

第四屆黃大仙區議會轄下
房屋事務委員會
第七次會議記錄

日期： 2012 年 12 月 11 日(星期二)

時間： 下午 2 時 35 分

地點： 九龍黃大仙龍翔道 138 號龍翔辦公大樓 6 樓黃大仙區議會會議室

出席者：

主席：

陳偉坤先生 黃大仙區議會議員

副主席：

莫健榮先生 黃大仙區議會議員

委員：

李德康先生,MH,JP 黃大仙區議會主席

黃錦超博士,MH 黃大仙區議會副主席

陳曼琪女士,MH 黃大仙區議會議員

何賢輝先生 黃大仙區議會議員

許錦成先生 黃大仙區議會議員

簡志豪先生,BBS,MH 黃大仙區議會議員

郭秀英女士 黃大仙區議會議員

黎榮浩先生 黃大仙區議會議員

李達仁先生,MH 黃大仙區議會議員

莫仲輝先生,MH 黃大仙區議會議員

莫應帆先生 黃大仙區議會議員

譚香文女士 黃大仙區議會議員

丁志威先生 黃大仙區議會議員

黃金池先生,MH,JP 黃大仙區議會議員

黃國桐先生 黃大仙區議會議員

黃國恩先生	黃大仙區議會議員
袁國強先生	黃大仙區議會議員
雷啟蓮女士	黃大仙區議會轄下房屋事務委員會增選委員
吳卓穎先生	黃大仙區議會轄下房屋事務委員會增選委員
潘卓斌先生	黃大仙區議會轄下房屋事務委員會增選委員
溫育新先生	黃大仙區議會轄下房屋事務委員會增選委員

因事缺席者：

何漢文先生	黃大仙區議會議員
蘇錫堅先生	黃大仙區議會議員
譚美普女士	黃大仙區議會議員
李東江先生	黃大仙區議會轄下房屋事務委員會增選委員

列席者：

馬韻然女士	黃大仙民政事務助理專員	黃大仙民政事務處	
徐金龍先生	高級房屋事務經理(黃大仙)	房屋署	
元永旭先生	結構工程師	屋宇署	
陳漢榮先生	高級衛生督察(環境衛生)	屋宇署/食物環境衛生署聯合辦事處	
石家恩女士	專業主任	屋宇署/食物環境衛生署聯合辦事處	
鄭運輝先生	聯絡主任主管(西)	黃大仙民政事務處	
郭寶琪女士	中心經理	香港房屋協會物業管理諮詢中心(土瓜灣)	} 為 議 程 三(iii)出 席
陸志榮先生	助理經理(物業管理)	香港房屋協會物業管理諮詢中心(土瓜灣)	
秘書：			
劉灝熙先生	行政主任(區議會)5	黃大仙民政事務處	

主席致開會辭

主席歡迎各委員出席房屋事務委員會(房屋會)第七次會議。歡迎屋宇署結構工程師元永旭先生及黃大仙民政事務助理專員馬韻然女士出席會議，並對已調職的黃大仙民政事務助理專員戚瑜暉先生予以致謝。

通過議程

2. 主席請委員留意席上文件，包括會議議程修訂本，文件第 42/2012 號，「黃大仙區滲水投訴調查報告」的更新版，文件第 45/2012 號，房屋署提交的「黃大仙上邨詠善樓住宅單位大門閘頂水線裝置遭破壞事件 房屋署跟進行動及加強區內屋邨保安改善措施報告」文件，文件第 46/2012 號，香港房屋協會提交的「樓宇維修綜合支援計劃」文件，及文件第 47/2012 號，東九龍居民委員會提交的「要求房署加強對販賣及藏有私煙等非法行為的宣傳」文件。

3. 委員對議程修訂本沒有意見，通過該議程。

一 通過第五次會議記錄(修訂本)及第六次會議記錄

4. 第五次會議記錄(修訂本)及第六次會議記錄獲得通過，無須修改。

二 報告事項

二(i) 黃大仙區議會轄下房屋事務委員會第六次會議續議事項進展報告

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 40 / 2012 號)

5. 丁志威議員查詢房屋署有關竹園北邨樓宇外牆紙皮石脫落事宜的調查進展。

6. 房屋署徐金龍先生回應，房屋署現正翻查竹園北邨紙皮石的相關文件，但由於是二十多年前的報告，查閱需時，期望可在下次房屋會會議上進行報告。

7. 委員就竹園北邨樓宇外牆紙皮石脫落事件提出意見，重點如下：

- (i) 根據竹園北邨業主立案法團的記錄，竹園北邨在十二年前曾與房屋署商討紙皮石脫落事宜，認為房屋署應備有相關文件供查閱；
- (ii) 查詢房屋署就竹園北邨樓宇外牆紙皮石的檢測進展；
- (iii) 竹園北邨在出售單位前已出現大廈外牆紙皮石脫落事件，房屋署曾承諾「先維修、後出售」，但紙皮石脫落事件仍未解決。房屋署不應以竹園北邨已經出售為由，拒絕為竹園北邨進行維修；及
- (iv) 現時竹園北邨大廈外牆紙皮石的損耗並不正常，而屋邨的維修基金是供法團維修屋邨內正常損耗的設施，因此不同意房屋署建議使用屋邨的維修基金維修大廈外牆紙皮石。

8. 徐金龍先生回應，房屋署需以竹園北邨施工時的紙皮石質量報告以作進一步化驗及比較。房屋署曾對竹園北邨進行詳細勘察，發現其中四幢大廈的外牆紙皮石脫落情況較嚴重。房屋署於 1999 年至 2000 年期間，在出售單位前曾進行大型維修，並曾就事件向申訴專員公署提交報告。

9. 委員就房屋署的回應提出意見，重點如下：

- (i) 竹園北邨外牆紙皮石易碎，相信是紙皮石質量出現問題，懷疑承辦商偷工減料，而房屋署出售外牆紙皮石

有問題的單位，應負上維修的責任；

- (ii) 竹園北邨業主立案法團對房屋署在 1999 年進行的大型維修並不知情。法團與議員在 1999 年與房屋署開始商討紙皮石脫落事件，對房屋署指曾進行大型維修的說法有所保留；
- (iii) 關注住戶及途人的安全，希望房屋署能儘快處理；
- (iv) 竹園北邨其中四幢樓宇的外牆紙皮石脫落情況較嚴重，房屋署可就該四幢樓宇的紙皮石與其他樓宇的紙皮石作比較，無須特別翻查二十多年前的記錄。若在建築時的紙皮石質量已出現問題，房屋署應追究承建商的責任，即便建築時的紙皮石質量合格，但現時發生紙皮石脫落事件，相信有關紙皮石不適合在樓宇外牆使用，房屋署應負責更換及維修；
- (v) 立法會議員與房屋署代表曾到竹園北邨實地視察，發現單位天花石屎剝落，鋼筋外露，外牆亦出現問題。房屋署雖聲稱在出售單位前曾進行維修，但維修的質素不佳，房屋署應負責跟進；及
- (vi) 為保障單位業主的權益及住戶的安全，房屋署應繼續跟進事件，並建議房屋會委聘專業團體，調查竹園北邨的樓宇外牆紙皮石質量及提交報告。

10. 徐金龍先生表示，房屋署會繼續跟進並儘快找回竹園北邨施工時的紙皮石質量報告，確定紙皮石是否貨不對辦。紙皮石脫落危及住戶及途人的安全，申訴專員公署曾建議法團儘快維修樓宇外牆紙皮石。他強調法團

維修不等於同意承擔責任，仍可保留追究香港房屋委員會(房委會)、房屋署及建築發展商的責任。

11. 委員繼續提出意見，重點如下：

- (i) 竹園北邨樓宇外牆紙皮石脫落事件已討論多時，對事件擾攘經年仍未能解決感到失望，查詢房屋署的跟進工作進展；
- (ii) 房屋署應為事件負責，不應由竹園北邨的住戶支付維修費用，強調法團無力支付有關的維修費用，但同意若紙皮石脫落傷及途人，法團需負責；
- (iii) 房屋署聲稱在出售竹園北邨單位前進行維修，質疑房屋署的驗收程序出現問題，應負責糾正錯誤；
- (iv) 竹園北邨出售後，在法團要求轉移業權前，樓宇外牆等公用地方的信託人仍為房委會，因此房屋署應負責進行維修。房屋署應翻閱樓宇公契，確認樓宇外牆的業權負責人；
- (v) 查詢房屋署若未能找回竹園北邨紙皮石相關文件，會如何跟進；及
- (vi) 竹園北邨將有數項大型的更新工程，現有的維修基金不足維修四幢大廈的外牆，加上維修基金是供大廈十年內維修及更新屋邨設施，而非承擔房屋署遺留的責任。法團因為房屋署的拖延而招至損失，房屋署應負上責任，考慮先撥款為竹園北邨維修，若將來法庭判決法團需要負責時，法團再籌募資金。

12. 徐金龍先生回應，房屋署會翻閱竹園北邨的公契，確認樓宇外牆的業權負責人。若房屋署未能找回竹園北邨紙皮石相關文件，法團可透過法律訴訟要求房屋署正式回應，但強調法團需為紙皮石脫落可能引致的意外負責。房屋署於 1998 年至 2000 年期間曾為四幢大廈進行外牆維修，並自 2000 年開始與法團、立法會及申訴專員公署等部門及團體商討事件。他認為事件最終或需交由法庭裁決，但房屋署會盡力尋找竹園北邨紙皮石相關文件，希望能圓滿解決事件。

13. 委員認為房屋署於 1999 年進行的應是七年結構保養，而不是出售公屋前的大型維修，要求房屋署在下次會議提交於 1999 年進行的維修的詳細記錄，供委員備悉，並建議邀請劉志宏博士列席下次房屋會會議。

14. 主席總結，請房屋署在下次會議提交竹園北邨在 1999 年進行維修的記錄及有關紙皮石相關文件，並儘快解決事件。

二(ii) 黃大仙區違例建築物報告

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 41 / 2012 號)

15. 委員備悉文件。

二(iii) 黃大仙區滲水投訴調查報告

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 42 / 2012 號)

16. 委員備悉文件。

二(iv) 各分區委員會會議所討論的房屋事宜

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 43 / 2012 號)

17. 委員備悉文件。

三 討論事項

三(i) 關注啟德花園購物商場店舖租約安排事宜

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 44 / 2012 號)

18. 主席表示，黃大仙區議會及轄下的社區建設及社會服務委員會曾分別就啟德花園購物商場租約安排去信香港房屋協會(房協)，表達意見。

19. 黃國恩議員介紹文件，表示房協過往處理商戶租約時，現有商戶一般具有續租優先權，但房協最近改變租約處理方法，將商舖公開招租，對現有商戶不公平，要求房協檢討商舖租約安排。

20. 委員就房協處理商舖租約安排提出意見，重點如下：

- (i) 房協作為非牟利公營機構，獲政府以低地價或零地價批地發展，轄下商場不應以市價招租。而商場主要以區內居民為服務對象，房協應以較低的租金出租予小商戶經營。此外，啟德商場的服務對象應是啟德居民而非全港市民，房協不應藉商場圖利，否則將有違獲批土地發展的原意；
- (ii) 關注房協只以英文信件通知現有商戶不獲續約，不少商戶不明白信件內容；
- (iii) 現有商戶的租約仍餘下七個月，但房協已透過報章及網頁就商舖進行公開招租。現有商戶過往享有續租優先權，但現時商戶的租約仍未完結，卻已有其他人士實地視察商舖，對商戶造成滋擾及影響員工工作，亦有部分批發商或供應商以商戶未必能續約為由，拒絕繼續提供貨品；

- (iv) 房協過往會在租約完結前與商戶磋商續租事宜，但現時房協將商舖進行公開招租，可能令商舖被大財團壟斷並使租金上升，影響小商戶的經營，而部分商戶或會將經營成本轉嫁消費者，影響區內低下階層市民的生活；
- (v) 要求房協考慮協助小商戶，與現有商戶商討續租事宜，提供租金優惠，並向區議會解釋及商討啟德花園商舖租約安排；及
- (vi) 建議致函行政長官和運輸及房屋局局長，對房協表示遺憾及不滿。

21. 黃國恩議員提出動議如下：

「本會對於香港房屋協會近日處理啟德花園購物商場店舖租約安排的不合理手法，表示極度不滿及遺憾，我們認為香港房屋協會的處理方法直接影響商戶的經營環境及信心，亦直接損害香港房屋協會作為一個公營機構的聲譽。」

22. 主席表示，由於未有其他修訂動議，請在座十八位委員表決動議。
(十八位委員一致贊成通過動議，零票反對通過動議，沒有棄權票。)

23. 主席宣佈房屋會通過由黃國恩議員提出的動議，並會致函行政長官和運輸及房屋局局長，對房協就啟德花園購物商場店舖租約安排的手法表示遺憾及不滿。

三(ii) 黃大仙上邨詠善樓住宅單位大門閘頂水線裝置遭破壞事件
房屋署跟進行動及加強區內屋邨保安改善措施報告
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 45 / 2012 號)

24. 主席表示，近日黃大仙上邨詠善樓共 129 戶的接地綫(俗稱「水綫」)被盜，屋邨的保安情況令人關注。

25. 房屋署徐金龍先生介紹文件，重點如下：

(i) 房屋署職員於 2012 年 11 月 28 日的例行巡邏中，發現部分詠善樓單位大門鐵閘頂的「水綫」遭到破壞，房屋署即時進行全面檢查，並於 12 月 3 日完成維修，房屋署亦已向警方報案，警方正進行調查；及

(ii) 房屋署已加強保安安排，包括(1)加強巡邏，每日每 8 小時巡邏屋邨內外圍公眾地方及大廈各層；(2)訓示職員加強留意屋邨內的小型裝置設施有否失去或損壞；(3)在各樓宇大堂張貼通告，呼籲住戶發現可疑人物時即時通知屋邨辦事處跟進；(4)在樓層大堂消防喉轆加設特別巡邏簿；(5)安排工程主任定時巡視大廈樓層，並與保安及物業主任進行聯合巡邏；(6)於繁忙時間在擁有多個出入口的大堂增加保安員站崗；及(7)與警方加強溝通及交換意見。

26. 委員建議房屋署嚴格執行訪客出入登記，並指彩虹邨最近曾有陌生人裝作與長者住戶認識，利用長者住戶記憶不善的情況，進入單位內偷竊，要求房屋署加強保安及宣傳。

27. 徐金龍先生回應，現時保安員會要求訪客出示身分證進行登記，如有需要，會陪同有關訪客一同登門，以確定住戶與訪客認識。房屋署亦會

加強對前綫職員的培訓，提醒職員留意陌生人進入大廈的情況。房屋署備悉委員的意見。

28. 主席總結，大廈「水綫」被破壞會影響住戶的安全，要求房屋署加強巡邏，以改善屋邨保安。

三(iii) 樓宇維修綜合支援計劃

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 46 / 2012 號)

29. 主席歡迎房協中心經理郭寶琪女士及助理經理(物業管理)陸志榮先生出席會議。

30. 房協陸志榮先生以投影片協助介紹文件，重點如下：

- (i) 樓宇維修綜合支援計劃由房協及市區重建局於 2011 年 4 月 1 日合作推行，合併多個不同的支援計劃，以優化及放寬部分申請要求。計劃主要分三個範疇，包括籌組業主立案法團資助、公用地方維修津貼或免息貸款，及長者維修自住物業津貼計劃；
- (ii) 籌組業主立案法團資助會為未成立法團的住宅樓宇或商住樓宇提供 3,000 元資助，以成立業主立案法團，成功成立法團的樓宇會獲房協資助連續三年的樓宇公用地方責任保險或第三者風險保險，每年為保險年費一半，上限為 6,000 元；
- (iii) 公用地方維修津貼會為樓齡達 20 年或以上的私人住宅或綜合用途樓宇提供資助，津貼接受法團或獲授權的業主代表申請。單位數目 20 個或以下及 21 至 49 個的樓宇會分別獲核准工程總額的三成及兩成資助，上限為 15 萬元(以較低額為準)；單位數目 50 個

或以上的樓宇會獲核准工程總額的兩成資助，上限為每個單位 3,000 元或總資助 120 萬元(以較低額為準)。津貼需用於改善大廈公用地方的工程，並必須符合法例要求。房協亦會資助法團聘用認可人士或專業顧問，及資助連續三年的樓宇公用地方責任保險或第三者風險保險，每年為保險年費一半，上限為 6,000 元；

- (iv) 公用地方維修免息貸款同樣接受法團或業主代表申請，申請獲批後一般個別業主可申請最多 10 萬元的貸款及最長 60 個月的免息還款期；但法團或業主代表不能與公用地方維修津貼同時申請；
- (v) 公用地方維修補助金會為有需要的業主提供最多 1 萬元的資助，以支付應分攤大廈公用地方的維修費；個別業主亦可申請家居維修免息貸款，上限為每個單位 5 萬元及最長 60 個月的免息還款期；及
- (vi) 長者維修自住物業津貼計劃會為長者業主提供最多 4 萬元的資助，以津貼維修自住物業的費用、償還樓宇維修貸款或大廈公用地方的維修費用。申請人需年滿 60 歲、與其合法配偶(如已婚)均居住有關物業，並須符合入息及資產限額，曾接受津貼的申請人或單位在 5 年內只可獲批最多港幣 4 萬元的津貼。
- (vii) 以上計劃的詳情可參閱申請表及申請須知，如對計劃的程序及津貼審核需進一步查詢，歡迎致電物業管理諮詢中心(土瓜灣)。

31. 委員就樓宇維修綜合支援計劃提出意見，重點如下：

- (i) 查詢(1)公用地方維修津貼或貸款是否適用於新界村屋；(2)破產人士不獲批津貼的理由；及(3)申請津貼的入息及資產限額；及
- (ii) 關注部分法團或業主代表需聘用律師協助申請，得不償失及長者維修自住物業津貼計劃的單身人士每月入息限額為 6,600 元，難以償還貸款。

32. 房協郭寶琪女士回應，指村屋業主只要符合申請資格，亦能申請長者維修自住物業津貼。另外，長者維修自住物業津貼的資產限額不包括自住物業的價值，申請人亦無須償還津貼。

33. 主席感謝郭寶琪女士及陸志榮先生出席會議。

三(iv) 要求房署加強對販賣及藏有私煙等非法行為的宣傳
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 47 / 2012 號)

34. 主席請委員參閱席上文件第 47/2012 號，東九龍居民委員會提交的「要求房署加強對販賣及藏有私煙等非法行為的宣傳」文件。

35. 袁國強議員介紹文件，重點如下：

- (i) 公屋住戶會因販賣或藏有私煙而被房屋署終止租約或收回單位，但大部分住戶未有參與違法行為或不知情，房屋署仍收回單位，令住戶無家可歸；
- (ii) 部分住戶不清楚販賣或藏有私煙屬違法行為，建議房屋署加強宣傳及教育，讓住戶明白買賣或藏有私煙均屬違法，及一名住戶違法亦會引致單位被收回，讓住

戶互相留意及警剔；及

(iii) 加強保安措施，避免不法之徒出入。

36. 委員就販賣及藏有私煙等非法行為的宣傳提出意見，重點如下：

(i) 房屋署應在執法時作出平衡；

(ii) 房屋署應向公屋住戶解釋販賣及藏有私煙的後果，並在屋邨加強宣傳；及

(iii) 建議房屋署考慮提供中轉房屋予被終止租約的住戶，讓他們可重新輪候公屋。

37. 房屋署徐金龍先生回應，房屋署在屋邨大堂張貼大型海報及透過邨管諮委會的《屋邨通訊》，提醒住戶違反公屋租約可能會被收回單位。房屋署在處理住戶違法行為時，會視乎個別個案的情況處理，在一般情況下，房屋署會根據屋邨管理扣分制(扣分制)對販賣或藏有私煙的住戶扣分，兩年內被扣分滿 16 分的住戶，會被房屋署終止租約。房屋署亦會參閱法庭的判決書及警方或海關提供的資料，若證實單位戶主參與販賣或藏有私煙，或對有關違法行為知情不報，房屋署會考慮終止租約。

38. 委員就房屋署的回應提出意見，重點如下：

(i) 關注有租置屋邨住戶販賣私煙、飼養狗隻、亂拋垃圾、製造噪音或騷擾他人等情況，但房屋署均未有執行扣分制；

(ii) 查詢房屋署在租置屋邨執行扣分制的詳情，例如若住戶將垃圾從單位內拋出單位外；住戶在其屋邨範圍外、屋邨的公園、自住單位內或在其他屋邨非法聚賭

被捕，會否被扣分甚至收回單位；

- (iii) 不少住戶或會受家庭成員牽連而失去公屋單位，認為個別住戶違法不應全家受罰，但支持房屋署不應姑息違法住戶，認為房屋署應在法律與人情間作出平衡；
- (iv) 認為房屋署透過大型海報及邨管諮委會的《屋邨通訊》宣傳功效成疑，建議房屋署應集中加強宣傳販賣及藏有私煙的後果，並向住戶解釋租約條款及加強教育住戶應負的責任。房屋署亦可在宣傳物品的當眼位置加上阻嚇性的圖案或字句，以提高住戶的自律性；
- (v) 關注香港煙草稅大幅上升，而吸煙的青少年數目亦有上升趨勢，令不法之徒有機可乘；及
- (vi) 藏有私煙或毒品，與在單位內設置工場同屬違法行為，但性質有別，房屋署應根據個案的嚴重性，考慮處分個別住戶或全部住戶。

39. 徐金龍先生回應委員的意見，重點如下：

- (i) 房屋署會視乎情況為被終止租約的住戶提供中轉房屋，有關住戶可在兩年後重新輪候公屋；
- (ii) 房屋署已訓示前綫職員及保安員留意並記錄攜帶大量貨物的可疑住戶，並與海關及警方合作，打擊販賣私煙；
- (iii) 房屋署會在屋邨範圍內，包括公園等公共地方，執行扣分制。但租置屋邨的公共地方由有關的業主立案法團管理，扣分制只適用於規管住戶在出租單位內的違

規行為，包括高空擲物等。房屋署會派遣「特別任務隊」調查公屋高空擲物事宜，但由於租置屋邨非由房屋署管轄，故不能派遣「特別任務隊」到租置屋邨進行調查，因此較難舉證。若租置屋邨出租單位住戶觸犯刑事罪，房屋署會根據租約條款終止租約，而非使用扣分制；

- (iv) 部分公屋住戶在 2003 年獲房屋署特許飼養狗隻，有關狗隻都已植入晶片，若租置屋邨出租單位住戶未有獲得房屋署的許可而私自飼養狗隻，房屋署可根據租約條款，終止有關住戶的租約；及
- (v) 房屋署曾接獲住戶投訴，指有協助志願團體的公屋住戶將單位改為製作工場，但房屋署在執行租約條款時，會根據個案酌情處理，若住戶所犯的為非刑事罪，一般不會終止租約。

四 其他事項

40. 主席表示，第十四屆黃大仙區優質大廈管理比賽的頒獎典禮暨分享會將於十二月十四日下午四時半在黃大仙社區中心舉行，歡迎委員到場。

下次會議日期

41. 房屋會下次會議定於 2013 年 2 月 5 日(星期二)下午 2 時 30 分在黃大仙龍翔道 138 號龍翔辦公大樓 6 樓黃大仙區議會會議室舉行。

42. 會議於下午 4 時 40 分結束。

黃大仙區議會秘書處
二零一三年一月

檔案編號：HAD WTSDC 13-15/5/5 Pt.10