

## 第二十一次會議記錄

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

主席：

黃大仙區議會議員

黃大仙區議會議員

## 黃大仙區議會轄下房屋事務委員會增選委員

因事缺席者：

|          |                     |
|----------|---------------------|
| 黎榮浩先生,MH | 黃大仙區議會議員            |
| 莫應帆先生    | 黃大仙區議會議員            |
| 黃國恩博士    | 黃大仙區議會議員            |
| 溫育新先生    | 黃大仙區議會轄下房屋事務委員會增選委員 |

列席者：

|       |                                 |                                   |
|-------|---------------------------------|-----------------------------------|
| 凌伯祺先生 | 黃大仙民政事務助理專員                     | 黃大仙民政事務處                          |
| 黃逸旭先生 | 黃大仙區議會議員                        |                                   |
| 鄔朗怡女士 | 高級房屋事務經理(黃大仙)                   | 房屋署                               |
| 梁振威先生 | 專業主任 1                          | 屋宇署/食物環境衛生署聯合辦事處 2                |
| 姚敬賢先生 | 高級衛生督察(環境衛生)1                   | 屋宇署/食物環境衛生署聯合辦事處                  |
| 胡慶業先生 | 物業服務經理(物業服務)<br>(黃大仙、青衣、荃灣及離島)2 | 房屋署                               |
| 羅裕生先生 | 屋宇保養測量師(黃大仙、青衣、荃灣及離島)           | 房屋署                               |
| 林彩璇女士 | 高級顧問                            | 香港生產力促進局 ) 為議程<br>三(iv)<br>出席會議 ) |
| 林詠詩女士 | 高級行政主任(區議會)                     | 黃大仙民政事務處                          |

秘書：

黃佩君女士                      行政主任(區議會)5                      黃大仙民政事務處

## 主席致歡迎辭

主席歡迎各與會者出席黃大仙區議會轄下房屋事務委員會(房屋會)第二十一一次會議，歡迎房屋署胡慶業先生及羅裕生先生出席是次會議；同時亦歡迎屋宇署/食物環境衛生署聯合辦事處 2 專業主任 1 梁振威先生接替鄭莉瑋女士成為房屋會列席部門代表出席會議；最後亦歡迎黃逸旭議員出席會議。

## 通過議程

2. 委員對議程沒有意見，議程獲得通過。

一 通過黃大仙區議會轄下房屋事務委員會二零一五年二月三日第二十次會議記錄

3. 委員對會議記錄沒有意見，會議記錄獲得通過。

二(i) 黃大仙區議會轄下房屋事務委員會第二十次會議進展報告  
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 7/2015 號)

## 竹園北邨外牆紙皮石脫落調查結果

4. 主席請委員留意，房屋署已就事件作出書面回應(文件第 7/2015 號附件一)，就此詢問委員意見。

5. 丁志威議員認為，房屋署已間接地在此書面承認當年興建竹園北邨時採用的紙皮石不合規格。他在此亦感謝主席及李德康議員於此事上的努力，亦得悉秘書處已於本年四月二十日去信運輸及房屋局(運房局)局長要求就此事會面。

(會後備注：運房局已於二零一五年五月五日作出簡覆，載於附件一)

6. 房屋署鄺朗怡女士表示署方已收悉房屋會致運房局的信件，她相信局方很快便會向房屋會提供答覆。至於署方對事件的回應，已載於文件第 7/2015 號附件一，她沒有補充。

#### 房屋署公共屋邨更換新式鐵閘計劃

7. 房屋署羅裕生先生報告，經秘書處協助，已於二零一五年四月二十日安排委員視察新式鐵閘的實物，當天委員大致滿意新式鐵閘的設計。計劃將於 2015/16 年度展開，為全港十七萬計劃涵蓋的公屋住戶更換新式鐵閘。

8. 房屋署鄺朗怡女士補充，她感謝參與視察的委員對鐵閘的設計提供意見。署方亦已整理委員的意見，稍後會作出跟進。署方會優先為長者戶、傷健人士及鐵閘已損壞至無法維修的住戶更換鐵閘。鄺女士續稱，現時計劃已進入招標階段，招標完成後，便能進一步確定更換的時間表。

9. 委員對於計劃的意見綜合如下：

- (i) 委員關注更換時間表，並引述上一次會議中，房屋署表示會於是次會議交代時間表，促請署方盡快交代；
- (ii) 根據房屋署過去更換單位設備的經驗，例如晾衣架(俗稱「三支香」)，更換率偏低，只有五至六成。署方應考慮改善計劃宣傳方式，不能單靠去信通知住戶；及
- (iii) 委員聽聞現時只有一個供應商，為房屋署生產此五年內擬更換的十七萬道鐵閘。委員認為署方應考慮採用多間供應商生產如此大數量的鐵閘，從而縮短生產時間，加快更換計劃進度。

10. 房屋署鄺朗怡女士回應，早前已收到部分區議員提議優先更換鐵閘的公共屋邨(公屋)名單，署方會仔細考慮。至於計劃宣傳方面，鄺女士表示現時署方不時透過屋邨管理諮詢委員會及大廈互助委員會

發放資訊，她知悉委員的意見，會留意情況，作合適處理。署方有信心能於五年內完成計劃。她續稱，根據過往經驗，政府大型採購計劃不會只有一個供應商，現時她並無相關資料，查證後可再向委員匯報。

#### 要求房屋署為和諧式公屋鐵閘閘鎖加裝半月形金屬片

11. 主席請各位委員留意，席上放有一份由黃逸旭議員提交，就鐵閘設計的議題相關的意見書：「慈正邨公屋鐵閘安全存漏洞 要求房署立即為單位鐵閘閘鎖加裝半月形金屬片」**(附件二)**。

12. 黃逸旭議員介紹文件。

13. 委員就黃議員的意見書的發言綜合如下：

(i) 委員同意黃議員的短期改善措施。有委員憶述和諧式公屋落成時，曾有精神病患者能徒手將鐵閘分成兩半，當時已引起對和諧式公屋鐵閘的安全性的關注。現時和諧式公屋鐵閘一般靠中間部分 T 字型的鎖頭上鎖，委員相信以螺絲刀已能撬開。及後署方加強鎖心，但只是「治標不治本」，致現時有居民自行加鎖牌或鎖塔加強保安。但此舉卻十分危險，曾有住戶發生火災時，未能及時尋獲鎖匙而因此喪命；及

(ii) 部分委員認為署方亦應將和諧式公屋納入更換鐵閘計劃內，徹底改善保安漏洞。

14. 房屋署鄺朗怡女士對於慈正邨發生連環盜竊案感到遺憾，屋邨經理已聯同工程組即時跟進。至於黃議員的意見，她表示會向工程組反映，進一步研究建議是否可行。

15. 黃逸旭議員指出，全港有不少和諧式公屋皆存在此保安漏洞，並非單純慈正邨有這個問題。他希望署方能在政策層面上考慮，為所有和諧式公屋單位的閘鎖作改善，以至日後和諧式公屋亦可納入更換新式鐵閘計劃中。現時涉事犯人仍然在逃，不排除會再次爆竊同類單位，他冀望署方能即時作出短期的應急措施。

16. 房屋署鄔朗怡女士回應現時手上並無相關資料，她承諾會將資訊帶回工程部作出跟進，目前她未能確定署方能否為此類住戶進行黃議員建議的改善工程。她同意與區議員一同實地視察，共同商議該如何處理事件。

17. 委員的補充意見綜合如下：

(i) 委員同意房屋署應與區議員視察實際情況；及

(ii) 委員建議房屋署應加強大廈保安措施，例如登記出入大廈者的身分，及多加留意可疑人士徘徊大廈周圍。

18. 主席同意委員意見，建議房屋署盡早與議員，及工程部人員一同到實地視察鐵閘情況，商討改善方案。

(會後備注： 房屋署已於二零一五年五月八日與黃逸旭議員及陳曼琪議員，到慈正邨實地視察。兩位議員就鐵閘設計提供改善方案。房屋署備悉議員的意見。)

三(i) 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 8/2015 號)

19. 委員備悉文件。

三(ii) 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 9/2015 號)

20. 委員備悉文件。

三(iii) 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 10/2015 號)

21. 委員備悉文件。

三(iv) 黃大仙區議會社區參與計劃撥款申請：第十七屆黃大仙區優質大廈管理比賽

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 11/2015 號)

22. 主席歡迎為此議程出席會議的香港生產力促進局代表，高級顧問林彩璇女士。

23. 林彩璇女士介紹文件。

24. 委員對於計劃提出的意見及提問，綜合如下：

- (i) 部分委員認為現時比賽流於公式化，有「為舉辦而舉辦」的感覺，失去當初為了加強社區參與大廈管理的意義，並建議申請機構舉辦茶聚，供比賽參加者交流管理心得，同時將此分享會的內容亦納入評判評分之一；
- (ii) 委員向申請機構查詢新一屆活動增加太極防跌八式活動的原因，以及會否因此而增加撥款；及
- (iii) 第十六屆比賽的私人樓宇組別中，冠軍得獎屋苑囊括所有獎項，委員認為應設立機制，例如屋苑已獲冠亞季軍，就不能奪得其他獎項，讓其他屋苑或樓宇亦有機會獲獎；
- (iv) 委員建議細分比賽項目，例如大廈清潔比賽，或綠化比賽，能吸引更多區內大廈參與；及
- (v) 委員發現近年參與的屋苑及大廈大同小異，希望申請機構設法吸引更多區內不同規模的屋苑及大廈參與比賽。

25. 香港生產力促進局林彩璇女士回應，她同意活動應該鼓勵社區參與，因此計劃舉辦推廣交流日，邀請上一屆得獎屋苑分享管理心得。她亦會檢討於實地評分時，能否加入分享環節，或於頒獎典禮加入簡短分享。

26. 至於太極防跌八式活動，林女士補充，大廈管理層面亦關係到居民的身心及家居安全，因此本屆活動與黃大仙健康安全城市合作，舉辦太極活動，並由物業管理機構(物管)直接向住戶宣傳活動，透過有益身心的康體活動增進交流，亦可讓物管學習如何籌備居民活動，增進鄰里關係。舉辦太極活動的屋苑能於「安健小社區」獎項獲得額外分數。除了印製單張向參賽屋苑宣傳太極活動外，此部分沒有其他開支。

27. 此外，林女士表示亦會檢討得獎機制，避免把獎項偏重至同一個屋苑。她亦表示本屆活動除了一般恆常的宣傳活動外，亦會積極致電及接觸未曾參與活動的大廈或屋苑的業主立案法團及互助委員會介紹活動。

28. 主席請委員留意，由於活動開支分項：員工開支及中央行政費違反《運用區議會撥款守則》，超出限額，秘書處建議撥款 277,046 元(申請款額扣減 3,954 元)。

29. 主席宣布通過撥款 277,046 元予香港生產力促進局舉辦「第十七屆黃大仙區優質大廈管理比賽」二零一五年五月至九月的活動計劃，亦請香港生產力促進局備悉委員的意見。

三(v) 要求房屋署將新蒲崗工廠大廈公屋項目納入「綠表置居先導計劃」  
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 12/2015 號)

30. 黃金池議員表示新蒲崗區內沒有公共屋邨(公屋)，對於文件題目感到不清晰。主席解釋，房屋署目前正於新蒲崗一工廠大廈舊址興建一座單幢式公屋，而工聯會建議將此公屋項目納入政府新推出的「綠表置居先導計劃」(「綠置居」)內，而「綠置居」並不等於居者有其屋和租者置其屋計劃(租置計劃)。

31. 莫健榮議員介紹文件。

32. 委員就「綠置居」提出以下意見及查詢：

- (i) 委員歡迎新政策，讓綠表人士自置居所，騰出原有公屋單位，加快公屋流轉，讓正在輪候公屋的家庭入住。至於選址，委員希望於黃大仙區的大型屋邨內選擇幾幢大廈出售，相信會更受市民歡迎；
- (ii) 部分委員對於將新蒲崗公屋項目納入「綠置居」有所保留。此項目為單幢式公屋，只有八百個單位。根據大澳天利苑早前出售居屋單位的經驗，由於單位數目少，因此每戶需要攤分的管理費高昂，將來居民亦需要負擔巨額的大廈維修費用。委員擔心新蒲崗公屋項目若納入「綠置居」，將會出現相同情況；
- (iii) 委員亦反映市民擔憂「綠置居」計劃將會助長公屋炒賣風氣，並建議政府加入轉售限制，例如設置五年內禁售期，首兩年只可售予房屋署，第三年開始以未補地價價格於第二市場出售，第五年後必須補地價才可公開出售及出租單位；
- (iv) 委員提出，若政府擬興建新的公屋樓宇，而將其納入「綠置居」，應該設立更長的禁售期，甚至只可售予房屋署，不可轉售，以免市場炒賣公共資源；
- (v) 有委員認為政策詳細內容比選址重要，例如定價、轉售條件，而現時計劃內容仍未落實；
- (vi) 委員曾向區內居民查詢對計劃的意見，不少居民希望房屋署能重新推出租置計劃，讓他們能留在原來居住的單位；
- (vii) 委員表示現時平均一個公屋單位建築成本需約六十二萬元，到二零一八至一九年，計算通脹在內，成本將會接近一百萬元。委員查詢署方會否仍沿用租置計劃的成本價出售予綠表人士。若定價過高，委員認為未能吸引公屋住戶置業換樓；及

- (viii) 委員希望署方平衡「綠置居」及公屋興建單位數量，目前已約有二十萬人正等候公屋，而這些基層市民都沒有能力自置居所。署方在實行「綠置居」計劃的同時，不能犧牲公屋資源。

33. 主席補充，房屋署於會前就文件提交了書面回應(附件三)，供委員參閱。

34. 委員的補充意見綜合如下：

- (i) 委員認為房屋署盡快向市民大眾提供計劃詳情，供委員討論及諮詢市民的意見；
- (ii) 委員認為「綠置居」計劃涉嫌歧視公屋居民，因為新建的公屋被納入「綠置居」計劃出售，一般輪候公屋的基層市民便不會有機會居於新落成的公屋；
- (iii) 不少委員認同租置計劃對現時公屋居民較實際，因為他們不須離開原居單位，亦無須付出額外裝修費粉飾新居；
- (iv) 有委員認為若「綠置居」限制業主只能將單位售回予政府，不能轉售他人，是自相矛盾的；
- (v) 亦有委員指出，租置計劃和「綠置居」計劃各有好處，不能作直接比較。租置計劃容許居民留在原來居住的單位；「綠置居」計劃能統一大廈業權，整幢大廈都是業主，以致不會出現現時一幢公屋大廈內，同時有租客及業主的情況，產生管理問題；
- (vi) 有委員補充「綠置居」計劃內容：仍未獲分配公屋的輪候人士於分配階段前，亦能以綠表人士身分購買單位，所以並不存在「基層公屋居民只能獲分配舊單位」的歧視問題；

- (vii) 委員認為，為何公屋居民關注署方會否重啟租置計劃，及對「綠置居」此類計劃有一定需求，是源於署方的富戶及寬敞戶政策。署方現時每兩年一次的資產審查十分擾民，超過入息限額的住戶須繳交雙倍租金或市值租金。子女長大後遷出，仍在單位居住的父母須搬遷至較小型的單位居住。不少居民購買單位，某部分原因也是想避開上述的問題；
- (viii) 由於現時樓價高企，部分輿論認為，公屋居民以成本價約數十萬購買公屋單位，及後以幾倍，甚至十倍的價格，在公開市場轉售，有濫用公共資源之嫌。因此有委員認同須為「綠置居」增加轉售限制，例如原有業主須向政府繳交樓價升幅差額；及
- (ix) 委員引述，樂富富強苑 A 座為例，該居屋大廈的居民不願意組成業主立案法團。因為大廈依靠斜坡，業主須為此斜坡付出巨額維修費用。因此委員認為，鑑於新蒲崗公屋項目是單幢大廈，認為其並不適合納入「綠置居」計劃。

35. 主席總結，由於目前仍未有計劃詳細內容，請委員先備悉房屋署的文件(附件三)，留待房屋署日後公布計劃內容後，可就議題再作深入討論。

#### 四. 下次會議日期

36. 會議於下午四時五分結束。

37. 房屋會下次會議將於二零一五年六月二十三日(星期二)下午二時三十分舉行。

黃大仙區議會秘書處  
二零一五年五月

檔案編號: HAD WTSDC 13-15/5/5 Pt.11

政府總部  
運輸及房屋局  
局長辦公室  
香港添馬添美道2號  
政府總部東翼22樓



Office of the  
Secretary for Transport and Housing  
Government Secretariat  
22/F., East Wing, Central Government Offices,  
2 Tim Mei Avenue, Tamar, Hong Kong

Tel.: 3509 8219

Fax: 2523 9187

本局檔號 Our Ref. THB POO 1-70/2

來函檔號 Your Ref.

九龍  
黃大仙龍翔道138號  
龍翔辦公大樓6樓  
黃大仙民政事務處  
黃大仙區議會轄下  
房屋事務委員會  
陳偉坤主席

(傳真: 2320 2944)

陳主席:

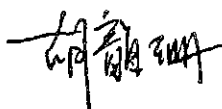
黃大仙竹園北部外牆樓宇紙皮石脫落事宜

謝謝您二零一五年四月二十一日致運輸及房屋局  
局長的來信。

我們正研究信中提出的關注，稍後會作具體回覆。

如您有任何疑問，歡迎與本人聯絡。

運輸及房屋局局長

(胡韻珊  代行)

二零一五年五月五日



# 黃逸旭

黃大仙區議員 · 註冊社工

# ROGER WONG YAT YUK

WONG TAI SIN DISTRICT COUNCILLOR • R.S.W.

敬啟者：

慈正邨公屋鐵閘安全存漏洞 要求房署立即為單位鐵閘閘鎖加裝半月形金屬片

因慈正邨發生多宗爆竊案件，懷疑鐵閘設計存有漏洞，竊匪容易從摺閘底部空隙伸手至閘內側開啟，以鐵筆撬開大門，再入屋進行爆竊及搜掠，對於住戶尤其獨居長者或雙老家庭的人身財產保障問題，令人相當關注及憂慮。雖然房署於鐵閘邊加裝防盜鐵片，這類鐵閘在設計上仍存在保安漏洞，故要求房屋署以居民家居安全，立即於閘鎖位置進行加裝鐵片半月形金屬片遮擋，以防被人扭開鐵閘鎖，加強防盜功能，使居民能夠安居樂業。

此致

房屋事務委員會

主席暨各委員

黃大仙區議員 黃逸旭先生

2015 年 5 月 4 日

黃逸旭議員辦事處 THE OFFICE OF WONG YAT YUK DISTRICT COUNCILLOR

地址：九龍慈雲山慈正邨正旭樓地下25號

Address: G25, CHING YUK HOUSE, TSZ CHING ESTATE, TSZ WAN SHAN, KOWLOON

電話TEL : 29273003

傳真FAX : 22745131

E-mail: yatyuk@gmail.com

房屋署就黃大仙區議會轄下房屋事務委員會討論有關「要求房屋署將新蒲崗工廠大廈公屋項目納入綠表置居先導計劃」的回應：

本署備悉 貴委員會在本年 5 月 5 日舉行的會議上，將討論由工聯會九龍東區議員聯合辦事處提出的上述議題，現回覆如下：

政府於 2014 年 12 月公布的長遠房屋策略中提出，政府會在鞏固房屋階梯和促進社會流動的大前提下研究如何進一步豐富資助自置居所的形式，社會上亦有意見提出可為現有公共租住房屋(公屋)租戶推出價格較居者有其屋計劃(居屋)低廉的資助出售房屋。

就此，行政長官於《2015 年施政報告》中建議香港房屋委員會(房委會)選擇合適的正在興建公屋項目，以先導計劃形式出售給主要為現有公屋租戶的合資格「綠表」人士，單位定價比傳統居屋低廉，回應了長遠房屋策略中有關豐富資助自置居所形式的大方向，進一步完善房屋階梯（現時一般稱此為「綠表置居先導計劃」或簡稱「綠置居」）。

房委會轄下策劃小組委員會已就「綠置居」構思作原則性的探討，並支持就此推行先導計劃。房屋署現正依循有關方向草擬計劃細則，包括申請資格、定價機制、轉售安排、選址準則等，並會在稍後提交房委會轄下資助房屋小組委員會考慮。在資助房屋小組委員會作出決定後，我們會按通過的執行細節，並考慮所有相關的因素及參考社會上不同的意見，包括 貴委員會的意見，為「綠置居」先導計劃物色適當的選址及著手進行其他準備工作。

感謝 貴委員會對「綠置居」的支持及關注。

房屋署  
2015 年 5 月