

第五屆黃大仙區議會轄下
房屋事務委員會
第十二次會議記錄

日期：二零一七年十二月十二日(星期二)
時間：下午二時三十分
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,MH 黃大仙區議會議員

副主席：

莫健榮先生,MH

委員：

李德康先生,BBS,MH,JP	黃大仙區議會主席
黎榮浩先生,MH	黃大仙區議會副主席
陳炎光先生	黃大仙區議會議員
陳英先生	黃大仙區議會議員
蔡子健先生	黃大仙區議會議員
何漢文先生,MH	黃大仙區議會議員
許錦成先生	黃大仙區議會議員
雷啟蓮女士	黃大仙區議會議員
施德來先生	黃大仙區議會議員
譚香文女士	黃大仙區議會議員
譚美普女士	黃大仙區議會議員
丁志威先生	黃大仙區議會議員
黃逸旭先生	黃大仙區議會議員
胡志健先生	黃大仙區議會議員
袁國強先生,MH	黃大仙區議會議員
張思驊女士	房屋事務委員會增選委員
李美蘭女士	房屋事務委員會增選委員
蘇忠倫先生	房屋事務委員會增選委員
溫育新先生	房屋事務委員會增選委員

因事缺席者：

陳曼琪女士,MH,JP	黃大仙區議會議員
簡志豪先生,BBS,MH,JP	黃大仙區議會議員
林文輝先生,JP	黃大仙區議會議員
李東江先生	黃大仙區議會議員
劉愷民先生	房屋事務委員會增選委員

列席者：

徐卓鋒先生	黃大仙民政事務助理專員	黃大仙民政事務處
傅申女士	高級行政主任(區議會)	黃大仙民政事務處
戴志豪先生	結構工程師/C5-3	屋宇署
葉偉斌先生	高級衛生督察(環境衛生)2	屋宇署/食物環境衛生署聯合辦事處
王麗雅女士	高級房屋事務經理 (黃大仙、青衣及荃灣一)	房屋署

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)第十二次會議。

通過議程

2. 委員對修訂議程沒有意見，議程獲得通過。

一 通過黃大仙區議會轄下房屋事務委員會二零一七年十月二十四日第十一次會議記錄

3. 委員對會議記錄沒有意見，會議記錄獲得通過。

- 二 黃大仙區議會轄下房屋事務委員會第十一次會議進展報告
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 36/2017 號)
4. 委員備悉文件。
- 三 討論/報告事項
- 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 37/2017 號)
5. 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 38/2017 號)
6. 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 39/2017 號)
7. 委員備悉文件。
- 三(iv) 第十九屆黃大仙區優質大廈管理比賽活動進度報告
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 40/2017 號)
8. 秘書介紹文件，並請委員通過附件一的得獎名單。
9. 委員通過得獎名單。主席請秘書籌備二零一八年一月十九日舉行的頒獎典禮，及二月舉辦的比賽成果展覽。

三(v) 關注景泰苑車位及物業管理事宜

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 41/2017 號)

10. 雷啟蓮議員介紹文件。

11. 房屋署王麗雅女士回應，景泰苑於本年七月陸續入伙後，屋苑日常管理交由兩間物業管理公司負責。雅居物業管理有限公司(雅居)負責管理住宅單位及公用地方包括行車路段；而由香港房屋委員會(房委會)所持有的景泰苑內二十個私家車泊位、兩個輕型客貨車泊車位、八個電單車泊車位、更亭和閘機及兩間商舖，則由領先管理有限公司(領先)負責。景泰苑的大廈公契列明，在業主委員會成立前，房委會有責任代表全體住戶聘用合資格的物業管理公司，處理屋苑公用地方的保養及維修事宜。由於不適宜將屋苑管理合約涵蓋房委會擁有的物業(即上述提及的泊車位、停車場更亭及商舖)，因此以兩份管理公司合約處理整個屋苑的管理，以保障住宅單位業主的利益。屋苑入伙初期，停車場的車位用作搬運車輛時租停泊之用。二零一八年一月一日起，所有泊車位將以月租方式出租。由屋苑入伙至今，王女士指兩間管理公司合作暢順。

12. 雷啟蓮議員查詢屋苑停車場與公用地方的界線。

13. 房屋署王麗雅女士指雅居負責管理屋苑內所有行車路段，包括更亭和閘機位處的行車路。更亭和閘機雖置於停車場外，但由領先管理，提供車流管理服務。

14. 委員提出的意見及查詢綜合如下：

- (i) 房屋署應釐清兩間管理公司的管理範圍及權責；
- (ii) 針對地盤面積較小的屋苑，房屋署應考慮只聘用一間管理公司，方便管理；及
- (iii) 委員查詢房屋署於景泰苑所佔的業權分數，及閘機及更亭所有的地段誰屬。

15. 陳炎光議員指出停車場及屋苑公用地方屬於兩個性質的地段，房屋署的做法是為了方便分開帳目。由於停車場由房委會擁有，日後房委會出售車位，停車場會屬於私人物業。停車場的所有收入，無論出租或出售的收入，全數均歸房委會所有。營運停車場的開支會由停車場的收入支付。而屋苑的公用地方，則主要由住宅單位業主支付管理費，進行日常保養維修管理。雖然將兩者均委派予同一間管理公司管理看似較為方便，但由於兩者性質不同，帳目上需要分開處理，因此他認為房屋署的做法合理。

16. 房屋署王麗雅女士表示，署方會加強監察兩間管理公司的日常運作。景泰苑全苑共 46,663 個業權分數，其中房委會佔 675 個業權分數(約百分之一點四四)。閘機及更亭位處的行車路屬於屋苑的公用地方，由現時的經理人(雅居)管理。她表示感謝陳炎光議員的解釋，並指出其所言的正是房屋署做法的背後理念。

17. 主席要求房屋署於會後相約雷啟蓮議員及兩間管理公司，討論景泰苑日後管理事宜。

四 其他事項

有關公共屋邨的煤氣喉管及維修事宜(竹園北邨)

18. 丁志威議員介紹題為「有關公共屋邨的煤氣喉管及維修事宜(竹園北邨)」的文件(附件二)。

19. 房屋署王麗雅女士表示，房委會出售竹園北邨前，並沒有與中華煤氣公司(煤氣公司)或任何合資格煤氣喉管維修商簽訂任何維修保養協議。竹園北邨大廈公契第 20(ap)條款內列明，經理人可與煤氣公司簽訂合約，容許煤氣公司維修公用地方的煤氣喉管及附屬裝置。基於這個契約下，公用地方的煤氣喉管及附屬裝置由業主立案法團(法團)擁有，法團或管理人必須按公契條款，負責管理及維修煤氣喉管。

20. 溫育新先生查詢，一旦法團與煤氣公司達成協議，是否日後所有煤氣喉管的維修必須全權由煤氣公司處理，而維修費用又該由誰支付。

21. 房屋署王女士回應，根據剛才提及的第 20(ap)條款，煤氣公司只能在得到法團的同意下，才可於屋苑範圍內進行煤氣喉管維修工作。維修費用方面則按法團及煤氣公司的協議而定。

22. 溫育新先生指出，經竹園北邨法團與煤氣公司確認，煤氣錶前的喉管責任屬於屋苑公共地方，需由法團支付維修費用，煤氣錶後的喉管則由所屬單位業主處理。雖然房屋署沒有與煤氣公司達成任何維修協議，但當年房屋署作為發展商興建竹園北邨時，理應擁有煤氣公司於屋邨內搭建喉管的合約。此外，根據房屋會文件第 36/2017 號，「公共租住屋邨(公屋)住宅單位的煤氣喉管不論錶前或錶後的物權、保養及維修責任均屬煤氣公司」。竹園北邨於未出售前也是公屋，物權、保養及維修責任不會因出售而有太大改變。煤氣喉管是煤氣公司的私人財產，理應由煤氣公司負責維修。房屋署將煤氣公司私人財產(即煤氣喉管)的管理權移交予竹園北邨業主立案法團(法團)，並由法團負責喉管的維修費用的做法不合情理。

23. 委員查詢公屋的公眾地方的煤氣喉管保養責任誰屬。

24. 房屋署王女士表示，公屋住宅單位的煤氣喉管不論錶前或錶後的物權、保養及維修責任均屬煤氣公司。竹園北邨大廈公契第 20(ap)條款釐定大廈公契經理人的責任，煤氣喉管需經法團同意下才可進行任何維修工作，因此房屋署於過往多次邀請法團與煤氣公司商討煤氣喉管保養責任的安排。

25. 委員指竹園北邨未出售前，煤氣喉管的物權、保養及維修責任均屬煤氣公司。屋邨出售後，這些責任卻歸法團，房屋署此舉有出賣小業主之嫌。況且，煤氣喉管是煤氣公司的財產，房屋署變相將煤氣公司的私人資產賣予法團。

26. 溫育新先生憶述，過往竹園北邨的煤氣喉管曾出現損壞，煤氣公司因此停止供應煤氣數天。經丁志威議員與煤氣公司斡旋，法團同意支付維修費用，煤氣公司才願意維修喉管，但表示只此一次，下不為例。他要求房屋署提交興建竹園北邨時，與煤氣公司簽訂建設煤氣喉管的合約，及釐清大廈公契第 20(ap)條款的內容，解釋煤氣喉管的物權及維修責任誰屬。

27. 丁志威議員表示，竹園北邨於去年冬天曾有數天因煤氣喉管損壞，而暫停煤氣供應，從而揭發維修責任混亂不清一事。他指出，法團一向對承擔煤氣喉管維修責任保持開放態度，早前曾與煤氣公司商討有關合約細節，煤氣公司亦願意提供優惠維修價錢予法團。他亦反映黃大仙區內的其他租者置其居計劃(租置計劃)屋邨，包括鳳德邨、黃大仙下(二)邨及東頭邨的大廈公契有關煤氣喉管的部分，與竹園北邨並不相似。例如出售鳳德邨前，已與煤氣公司簽訂維修合約。事件反映房屋署出售公營房屋時，處理的方法紊亂不一，以致發生竹園北邨煤氣喉管物權責任不清的問題。

28. 房屋署王女士回應，會後將與相關人員聯絡，找尋委員所需的文件。此外，租置計劃公共屋邨出售後，性質與私人樓宇一樣，法團需要負責屋邨公用地方的維修事宜。全港三十九個租置計劃屋邨內，煤氣錶前的煤氣喉管屬於公用設施，錶後則視乎該單位是出租單位或出售單位，而決定維修責任誰屬。王女士表示會後將聯絡溫育新先生及丁志威議員商討有關事宜。

29. 委員指出私人樓宇和公屋的煤氣喉管均由煤氣公司負責維修保養。而且，煤氣公司每月收取煤氣費時，同時也會徵收煤氣喉管維修基金，不明白為何租置屋邨會受到不公平對待。

30. 主席促請王女士了解事件，並提交有關文件，於下次會議上繼續跟進。

強烈不滿房屋署轄下停車場於明年起加租 罔顧民生 進一步加重市民負擔

31. 蔡子健議員代表民建聯黃大仙支部介紹題為「強烈不滿房屋署轄下停車場於明年起加租，罔顧民生，進一步加重市民負擔」的文件(附件三)。

32. 委員提出的意見綜合如下：

- (i) 以往房屋署針對出租率不足的停車場，會向租戶提供特惠租金。不過，現時普遍停車場出租率高企，除了取消特惠租金，租戶需繳付市值租金之外，再加上加租幅度，整體加幅達百分之三、四十；
- (ii) 房屋署應優先考慮以優惠租金出租予當邨公屋居民；
- (iii) 黃大仙區泊車位不足，針對將來重建的公共屋邨，房屋署應增加興建泊車位，服務周邊居民；及
- (iv) 彩虹邨停車場服務質素欠佳。委員引述個案，有車主曾於停車場取車時發現，車身無故出現輕微碰撞痕跡，但房屋署回應指無法證明於停車場內發生而不了了之。

33. 房屋署王麗雅女士表示，會與彩虹邨停車場管理人員跟進有關服務質素欠佳的問題，並會將委員有關停車場加租的意見轉交商業樓宇小組參考。

下次會議日期

34. 會議於下午四時十分結束。

35. 房屋會下次會議將於二零一八年二月六日(星期二)下午二時三十分舉行。

黃大仙區議會秘書處
二零一八年一月

檔案編號：HAD WTSDC 13-15/5/5 Pt.14

第十九屆黃大仙區優質大廈管理比賽

得獎名單

公共屋邨組

冠軍、環保大廈獎	慈康邨	領先管理有限公司
亞軍	慈民邨	領先管理有限公司
季軍	慈樂邨	領先管理有限公司
優異獎	東匯邨	領先管理有限公司

租置屋邨及居者有其居組

冠軍、環保大廈獎	采頤花園	富城物業管理有限公司
亞軍	龍蟠苑(A-F座)	富城物業管理有限公司
季軍	慈安苑(B座)	昇捷管理服務有限公司
優異獎	新麗花園	康業服務有限公司
優異獎	鳳德邨	中國海外物業服務有限公司
優異獎	瓊軒苑	昇捷管理服務有限公司

私人住宅樓宇組

冠軍	峻弦	帝譽服務有限公司
亞軍、環保大廈獎	曉暉花園	康業服務有限公司
季軍	譽•港灣	康業服務有限公司
優異獎	怡庭居	昇捷管理服務有限公司
優異獎	越秀廣場	越秀物業管理有限公司
優異獎	帝峯豪苑	富城物業管理有限公司



中華人民共和國香港特別行政區政府
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region
of the People's Republic of China



黃大仙區議會
W.T.S. District Council

丁志威議員辦事處

地址：竹園北邨 蕙園樓 地下 106 室 電話：2613 8602 傳真：2613 8669 電郵：tingchiwai@gmail.com

**

本函檔號：L17-086(D)

致 黃大仙區議會
房屋事務委員會
陳偉坤主席

有關：公共屋邨的煤氣喉管保養及維修事宜(竹園北邨)

本人作為竹園北邨所屬選區區議員，希望跟進了解興建竹園北邨時或始於落實興建竹園北邨時，有否曾與合資格的氣體維修供應商簽訂任何保養及維修合約/協議。如有相關文件，請提供副本作為參考。

如有任何疑問，請致電 2613 8602 與本辦事處職員聯絡。

黃大仙區議會 丁志威議員

()

2017 年 12 月 11 日

煤氣立管維修

煤氣公司作為註冊氣體承辦商

香港中華煤氣有限公司為本港二百多名註冊氣體承辦商之一，獲准承造安裝、測試及維修在住宅、商業和工業樓宇的煤氣立管工程。

立管維修的責任

煤氣立管與電纜、水管及污水管一樣，安裝在樓宇後便成為該樓宇的公共設施之一；除非有特別協議，否則立管屬樓宇業主所有。業主有責任維修煤氣立管及其他公共設施，使之運作良好及符合安全標準，並支付維修費用，而非由有關的公用事業機構或設施供應商負責。下列《建築物管理條例》第 344 章的第 14 及 16 條可供參考：

14(1) 法團的一般權力

... 法團會議可通過有關公用部分的控制、管理、行政事宜的決議 ... 而該決議對管理委員會和全部業主均具約束力。

(ao) 保養、維修和修葺「屋邨行車通道」或其中任何一個或多個部份，使之在一切時候保持修繕妥當，狀況良好。

(ap) 經「業主委員會」(如已成立)批准，許可或以其他方式准許和授權香港中華煤氣有限公司(以下簡稱「煤氣公司」)敷設、建造和保養在「該土地」與「屋邨」之內或之下或在其中經過的煤氣管與附屬裝置，以便向「該土地」和「屋邨」供應煤氣，並且與「煤氣公司」簽訂或續訂與之有關的任何合約、租約、特許或協議，但全部上述煤氣管與附屬裝置直至和包括個別煤氣錶，在一切時候仍為屬於「煤氣公司」的財產，須由「煤氣公司」負責修理、保養和修葺。煤氣錶以內全部煤氣管與附屬裝置均為諸位「業主」的財產，須由諸位「業主」負責修理、保養與修葺。

(aq) 經「業主委員會」(如已成立)批准，代表全體「業主」辦理有關「行人天橋區」和需要分割或退回或轉讓給「政府」的「該土地」及/或「屋邨」任何一個或多個部份的分割或退回、轉讓或放棄管有的手續以及按照「該租契」條文可能需要的「行人天橋區」上面、以上、以下或之內的設施或公用設施的重新遷移及/或改置，並且代表諸位「業主」向「政府」申請並與「政府」商議和達成協議，旨在修訂、更改或修改「該租契」(包括附錄圖則)或其任何條件，並從「政府」取得特許或地役權，以便按照「經理人」認為適當的方式在「政府」土地上安裝水管、污水渠、隧道或其他設施，不論上述設施是否只為「屋邨」或其任何部份提供服務，並以諸位「業主」名義簽署與上述事項有關的任何契據和文件，無需聯同任何「業主」或取得任何「業主」的同意，而任何上述分割、退回、轉讓、放棄管有、修訂、更改、修改、特許或地役權對諸位「業主」均有約束力，但須以下列條件作為前提：(i)為了重新遷移及/或改置上述設施或公用設施而分割或退回或轉讓或放棄管有該土地及/或「屋邨」的任何一個或多個部份，如根據或按照「該租契」條文確有需要，則無需獲得「業主委員會」批准；(ii)「經理人」不得代表「房委會」處理對「房委會屋宇」有所影響或關連的任何同「政府」往來事項；和(iii)由於上述分割或退回或轉讓而收到的任何利益須歸屬於受到上述分割或退回或轉讓影響的「業主」，並始終須以下列條件作為前提：任何上述分割、退回、轉讓、放棄管有不得在任何方面影響「業主」持有、使用、佔用及享用其「單位」的專有及獨有權利。

(ar) 在本公契第12條(j)款和第12條(k)款的規限下，安裝、保養、更

本處檔案：L/WTSDC/HC/20171206/TLF

敬啟者：

強烈不滿房屋署轄下停車場於明年起加租 **罔顧民生 進一步加重市民負擔**

香港房屋委員會轄下的商業樓宇小組委員會於上月底通過房屋署轄下的 151 個停車場的車位租金將會於 2018 年 1 月 1 日起上調約 6%-8%，受影響的車位大約三萬個，其中包括私家車車位、輕型貨車車位、電單車車位等，其中電單車車位租金加幅最大，平均約為 8%，即車主每月需多付 30 元至 40 元；至於私家車車位及輕型貨車車位在加價後，車主每月需多付約 70 元至 150 元不等，加幅高於通脹，而這亦是房屋署轄下停車場連續第七年加租，對此我們表示強烈不滿。

房屋署作為政府部門，並不應只以私營停車場的租金作為參考，而在政府的新聞公告中表示：「房委會的一貫政策是按市值收取轄下停車場的泊車位收費。根據市場研究顯示，目前房委會轄下停車場的泊車位月租收費大致略低於市場的平均水平，因此委員會通過輕微上調二〇一八年的泊車位月租收費。」對此，我們並不認同。我們認為房屋署應衡量市民的負擔能力，而非純粹以市場價格、市場需求及停車場使用率考慮租金加幅；再者，加幅達 6%-8%，實在說不上是輕微。現時百物騰貴，房屋署「帶頭」加租，必然掀起加風，令私人屋苑及領展跟隨加價，令基層市民百上加斤，特別是以車輛作為謀生工具的居民，如的士及貨車司機，愈來愈昂貴的停泊成本直接影響到他們生計，罔顧民生。

因此，對於房屋署決定於明年起調高轄下停車場租金，我們表示反對及強烈不滿，並要求凍結停車場租金。市民在別無選擇的情況下，最終只會將不滿積累成民怨，因此，房屋署在調整任何收費時，更應從民生角度出發考慮。

此致

黃大仙區議會轄下房屋事務委員會
 陳偉坤主席暨全體委員

民建聯 黃大仙支部

黃大仙區議員

簡志豪 李德康 黎榮浩 何漢文
 袁國強 蔡子健 譚美普

社區幹事

黃國恩 李美蘭 越毅強 潘卓斌
 連俊傑 江景新

二零一七年十二月六日