第五屆黃大仙區議會轄下
房屋事務委員會
第十三次會議記錄

日期： 二零一八年二月六日(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	黃大仙區議會議員

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
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
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
劉愷民先生	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
譚香文女士	黃大仙區議會議員
蘇忠倫先生	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	高級衞生督察(環境衞生)2	屋宇署/食物環境衞生署聯合辦事處
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)第十三次會議。

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十二月十二日第十二次會議記錄

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十二次會議進展報告
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 1/2018 號)

4. 房屋署王麗雅女士報告，署方於二零一八年二月二日與雷啟蓮議員及景泰苑的兩間物業管理公司代表會面，討論有關景泰苑的管理事宜。房屋署將繼續密切監察兩間管理公司的表現，確保兩間公司合作暢順。

5. 雷啟蓮議員表示會面氣氛良好感謝房屋署的安排。她得悉景泰苑的業主立案法團快將成立，希望日後房屋署及黃大仙民政事務處向業主提供更多支援。

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 2/2018 號)

6. 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 3/2018 號)

7. 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 4/2018 號)

8. 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總結報告
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 5/2018 號)

9. 秘書介紹文件，並建議來年運用區議會撥款印製「香港大廈管理案例選集」(2006~2016)。

10. 李東江議員認為，區內屋苑參加黃大仙區優質大廈管理比賽(比賽)甚有裨益，但發現近年公共屋邨組的參賽屋苑只有三數個，希望房屋署可推動更多區內公共屋邨參加比賽。

11. 房屋署王麗雅女士回應，署方會鼓勵房屋署直接管理的公共屋邨及外判管理的公共屋邨參加比賽。

三(v) 2017-2018 財政年度房屋事務委員會已定用途款項及支出報告
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 6/2018 號)

12. 委員備悉文件。

三(vi) 2018-2019 財政年度房屋事務委員會獲分配的區議會撥款額
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 7/2018 號)

13. 秘書介紹文件。

14. 委員備悉文件。

三(vii) 要求房屋署轄下屋邨設置士多房制度供公屋租戶使用
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 8/2018 號)

15. 許錦成議員介紹文件。

16. 委員的意見綜合如下：

(i) 房屋署會定期為舊屋邨單位進行全方位維修，例如修補天花、滲水牆壁及重鋪電線等。由於維修工作會令單位佈滿沙塵，住戶或需借用儲物室以存放傢具。委員查詢，房屋署會否主動安排儲物室供有需要的住戶借用，有關安排又是否恆常的政策；

(ii) 委員引用某案例中，一位獨居長者的單位因發生火災而需重新裝修，但房屋署未能提供儲物室或空置單位供住戶暫時放置傢具，結果在多個居民組織及議員辦事處的協助下才覓到地方暫時置物。委員希望房屋署於發生意外及緊急情況下，能酌情處理住戶的個案。即使同幢樓沒有儲物室，署方也可提供同區公共屋邨的儲物室；及

(iii) 委員建議房屋署將公共屋邨地面空置的公用地方翻新，加裝來去水及電力設備，供有需要的住戶於緊急情況下暫住。

17. 房屋署王麗雅女士回應，因應個別樓型，部分公共屋邨設有儲物室，供當邨的居民租用。為了維持屋邨寧靜的居住環境及出入安全，房屋署不會考慮非住宅租戶使用住宅範圍內的儲物室。住宅範圍內的儲物室會作為輔助設施出租予住宅租戶，而住宅範圍外的儲物室則會租予商戶及社福機構作儲物用途。住宅租戶進行家居裝修時，可以短期租用儲物室存放傢具及雜物。署方會以先到先得的形式安排出租，租期一般為三個月。住宅範圍內的儲物室亦會出租予互助委員會及屋邨管理辦事處作儲物用途。就美東邨而言，美仁樓及美德樓的儲物室已由互助委員會及屋邨管理辦事處租用。署方現時正物色空置地方供租戶租用作短期儲物之用，並會於完成配套工程後，於邨內張貼通告通知居民有關安排。而美仁樓的居民可以租用美德樓的儲物室，反之亦然。王女士指署方會酌情處理緊急情況下的臨時儲物及暫住安排。

18. 王女士表示，由於樓宇地下空格未有配套設備，因此署方會優先考慮利用現有的空置單位處理緊急情況下的儲物及暫住需要。最後，現時未有政策規定屋邨內必須預留若干比例的空置單位作應急之用，不過即使同樓未有空置單位，署方亦會考慮以同邨同區的空置單位供居民應急之用。

三(viii) 強烈要求房屋署要求與領展協商加建「升降機」直達長者中心
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 9/2018 號)

19. 李東江議員介紹文件。

20. 房屋署王麗雅女士表示，曾於過去黃大仙區議會不同的會議上談及在相關位置移除樓梯及增設無障礙升降機的方案。由於黃大仙中心南館位於香港鐵路沿線的鐵路保護區範圍內，同時亦是領展資產管理有限公司(領展)旗下的物業，並考慮到樓宇結構安全及《建築物條例》的要求，在上述規限下，現時暫未有可行的方案。

21. 委員的意見綜合如下：

(i) 領展最近曾翻新黃大仙中心南館，並增設了無障礙通道及升降機，顯示領展並非無心改善商場設施，因此認為現時是與領展協商的良機；及

(ii) 委員認為房屋署可考慮於署方管理的範圍內，或政府土地上興建升降機及天橋連接至平台，直達長者中心。

22. 房屋署王麗雅女士回應，會後會研究其他可行方案，並就方案接觸領展。主席要求王女士於下一次會議報告進度。

三(ix) 要求舊屋邨重啟結構勘察工程及儘快制定重建時間表
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 10/2018 號)

23. 副主席介紹文件。

24. 房屋署王麗雅女士回應，房屋署於二零零六年完成彩虹邨全面結構勘察，結果顯示彩虹邨所有樓宇結構安全。房屋署於其後進行了所需的結構修葺工作，確保樓宇可至少保留十五年。於此十五年內，房屋署基於個別屋邨樓宇狀況，將進行第二輪勘察。以彩虹邨而言，署方已指示職員如在巡邏期間發現混凝土剝落，盡快通知工程人員安排修整。

25. 王女士續說，香港房屋委員會(房委會)一直秉承《長遠房屋策略》提出的方向，按照房委會一貫考慮重建的四個基本原則，包括(一)樓宇的結構狀況、(二)修葺工程的成本效益、(三)重建屋邨附近是否有合適的遷置資源及(四)原址重建的潛力，審慎考慮是否重建個別高樓齡屋邨。房委會的高齡屋邨樓宇結構安全，現時未有重建的逼切需要。房屋署透過多種維修方案，包括全面結構勘察、屋邨改善計劃及全方位維修計劃等，繼續為高齡屋邨保持及改善樓宇狀況。房委會現時未有計劃重建彩虹邨，將來會檢視個別屋邨樓宇的結構狀況並作適切安排。

26. 委員的意見綜合如下：

(i) 高齡公共屋邨的維修成本高昂，彩虹邨已建成超過五十年，設施及配套已追不上時代步伐及住屋需要。重建後可建層數更多的住宅樓宇，善用地積比率，提供更多市區公屋單位，縮短市民輪候公屋的時間；

(ii) 自二零一三年政府評估全港二十二條高齡屋邨後，聲稱會進行詳細重建研究，惟至今事隔五年，僅華富邨及美東邨敲定重建方案，其餘屋邨的重建計劃均沒有下文。委員對房屋署未有為高齡屋邨設定重建時間表，欠缺大型重建計劃感到遺憾；

(iii) 署方應盡快為彩虹邨進行十五年內的第二輪結構勘察工程；及

(iv) 前大磡村用地公共屋邨將於二零二二年至二三年落成，是原區安置彩虹邨居民的良機。

27. 房屋署王麗雅女士回應，第二輪結構勘察工程會於第一輪勘察完成後的十五年內進行，實際年期會因應個別屋邨樓宇情況而定。房屋署將於二零一八年開始為高齡屋邨進行第二輪結構勘察工程，署方會分別通知當區區議員有關個別屋邨進行結構勘察工程的先後次序。最後，她表示會向有關組別反映委員對制定高齡屋邨重建時間表的意見。

四 其他事項

28. 副主席介紹題為「檢討房委會停車場加租機制和提升設施事宜」的文件(附件)。

29. 房屋署王麗雅女士回應，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，在釐定房委會的停車場收費時，房委會會參考市場上其他公營和同類私營機構停車場的收費水平。同時，房委會為了吸納更多租用者，提高轄下停車場的租用率，於租用率欠佳的停車場會向租戶提供百分之十至十五的折扣優惠。此外，房委會若注意到租用率不高的停車場所在地區有泊車需求，會向相關政府部門申請豁免，將剩餘的車位租予公共屋邨住戶以外的人士，務求善用公共資源，切合地區需要。當停車場租用率上升，該停車場的折扣優惠則會相應減少或取消。

30. 王女士表示，房屋署會根據個別屋邨停車場的設計，釐定所需的閉路電視鏡頭、無障礙泊車位及有蓋電單車泊位數量。就彩虹邨而言，署方會視乎實際情況，改善停車場的閉路電視系統。同時署方正在向城市規劃委員會申請，將區內停車場的無障礙泊車位由兩個增加至六個，有蓋電單車泊位則由十二個增加至二十四個。至於新落成的公共屋邨，房委會根據《香港規劃標準與準則》、運輸署及社區的意見，而決定泊車位數量。

31. 委員的意見綜合如下：

(i) 由於租金機制按停車場的整體出租率而計算，若停車場受外界人士歡迎，租金便會因應上升。屋邨居民卻因此受到加租影響，甚至一口氣獲加租百分之十五至二十，加幅並不合理，這對屋邨居民不公平；

(ii) 房屋署轄下停車場泊車位加租，會帶動整體泊車位市場租金上升。配套及設備比房屋署停車場理想的停車場定必順勢跟隨加租；及

(iii) 委員建議房委會於計算停車場的整體出租率時把一般公眾人士剔除。此外，房委會亦應向受影響的公屋租戶提供折扣優惠，並根據其經濟負擔能力制定泊車位租金，以真實反映公屋租戶的承租能力。

32. 房屋署王麗雅女士回應，房委會轄下停車場私家車泊車位的月租收費，按照停車場租用率分為三個層級。第一個層級(即租用率百分之九十或以上)收取標準收費，第二層級(租用率百分之五十至九十)及第三層級(租用率百分之五十以下)的收費分別有百分之十及百分之十五的折扣優惠，希望透過優惠減低停車場空置率，善用政府資源。最後，她表示會將委員的意見轉交房屋署商業樓宇小組參考。

33. 主席建議以房屋會名義去信房屋署，轉達委員的意見。

[會後備註： 秘書處已於二零一八年二月二十七日致函房屋署，轉達委員會的意見。]

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四月十七日(星期二)下午二時三十分舉行。

黃大仙區議會秘書處 檔案編號: HAD WTSDC 13-15/5/5 Pt.14
二零一八年三月

附件

莫健榮區議員辦事處

致 黃大仙區議會房屋事務委員會

陳偉坤主席：

檢討房委會停車場加租機制和提升設施事宜

黃大仙區房委會轄下停車場近年連年加租，今年月租車位加幅達 6-8%。據悉內區停車位缺乏，房委會善用資源把車位出租至邨外用戶令出租率上升，如彩虹、美東、東頭便有此安排，現時彩虹邨停車場出租率達九成而本邨居民租用的只佔四成多。這對原有出租率不足而享有折扣優惠的當邨居民不公平，他們租金由數年前 1700 元大幅加至現時 2700 元。本處要求檢討租金和加租機制，以減低當邨居民負擔。

另外，房委會停車場設施比較領展和其它屋苑車場較差。本處要求適當提升設施如增設新型閉路電視、地下出入口附近加設傷健泊車位、有蓋電單車位等。再者，本處要求區內新建屋邨如大磡村加建足夠車位以應付週邊需求，期望 貴委員會支持本處建議，感謝萬分!

莫健榮議員

蘇嘉樂社區幹事

2018 年 2 月 5 日

黃大仙區議會 Wong Tai Sin District Council

地址：九龍彩虹邨金虹樓地下 105 室（莫健榮區議員辦事處）
電話：2321-3393 傳真：2321-3363 電郵：mokkinwingdcoffice@yahoo.com.hk