

第五屆黃大仙區議會轄下
房屋事務委員會
第十四次會議記錄

日期：二零一八年四月十七日(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：

黎榮浩先生,MH	黃大仙區議會副主席
陳曼琪女士,MH,JP	黃大仙區議會議員
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
許錦成先生	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
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
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
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：

李德康先生,BBS,MH,JP	黃大仙區議會主席
何漢文先生,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

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	
文家祥先生	助理消防區長/消防樓宇改善課 1	香港消防處	} 為議程三(iv) 出席會議
嚴英祺先生	高級消防隊長/消防樓宇改善課 1	香港消防處	

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)第十四次會議。

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二零一八年二月六日第十三次會議記錄

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十三次會議進展報告
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 9/2018 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 10/2018 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 11/2018 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 12/2018 號)

7. 委員備悉文件。

三(iv) 簡介《消防安全(建築物)條例》第三階段
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 13/2018 號)

8. 香港消防處(消防處)嚴英祺先生介紹文件。

9. 委員的查詢及意見綜合如下：

- (i) 消防處應多推廣「利用建築物現有食水系統供水至消防系統」的五個可行方案，使未能完成指示的大廈可參考方案盡快完成消防處的命令；
- (ii) 第三階段實施後會否繼續有第四階段的消防系統改善計劃，而七層樓高的定義是否由地面起計算；
- (iii) 消防處會如何為未有成立業主立案法團(法團)的大廈安排實行新措施；及

- (iv) 過往階段的執行率極低，只有百分之一點七的大廈遵辦了消防處的命令，顯示處方執行力度不足。政府將動用二十億元，推出「消防安全改善工程資助計劃」(資助計劃)，並將在二零一八年年中開始接受申請。以往只有百分之一左右的大廈進行工程，受資助計劃推動，計劃進行工程的大廈的數量必然暴升，並有機會因此帶動工程報價上漲。即使有更多的大廈願意遵辦消防處的指示，業界也無辦法消化過多的需求，以致承辦商拖延工程完成日期，遵辦命令的時間變得更長。

10. 消防處嚴英祺先生回應，處方積極向業界推廣「利用建築物現有食水系統供水至消防系統」的五個可行方案，例如安排講座，講解適合各種類型的大廈的方案。在處方致相關大廈住戶的消防指示通知信內，亦載有五個方案的詳細資訊。就計劃下七層樓以上的樓宇而言，該五個方案已適用於大部分大廈，但並不局限於此五個方案。處方歡迎法團及承辦商為大廈設計適合的方案，以執行新措施。

11. 嚴先生續說，屋宇署、香港房屋協會及市區重建局(市建局)一直為有需要的業主提供財政支援，包括「樓宇安全貸款計劃」，「公用地方維修津貼」及「長者維修自住物業津貼計劃」等。業主只需要填寫一份表格，便可同時申請三個津貼計劃。屋宇署及消防處發出命令通知書予業主時，均會附上津貼資料及申請表格供合資格的業主參考。最新的「消防安全改善工程資助計劃」會由市建局主導，於二零一八年中開始接受申請。合資格申請樓宇須已接獲屋宇署或消防處發出的「消防安全指示」，並於二零一七年施政報告宣布消防資助計劃當日，仍未獲屋宇署或消防處發函確認有關工程符合「消防安全指示」的要求(即工程尚未完成)，及符合平均應課差餉租值等要求。詳情仍有待市建局公布。

12. 嚴先生指，第三階段已涵蓋所有高度的大廈，處方不排除將來持續更新有關條例，以協助業主改善大廈消防安全。樓高七層的定義由地面開始計算。至於未有成立法團的大廈，消防處會發出便箋予民政事務總署(總署)，請求總署協助這些大廈成立法團，從而遵辦消防處的指示。處方亦會彈性處理延長遵辦命令申請的個案。

13. 主席感謝消防處代表出席會議。

三(v) 第二十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 14/2018 號)

14. 秘書介紹文件，表示會為活動的二十週年紀念拍攝短片，內容包括回顧比賽歷史、記錄比賽花絮，及訪問得獎屋苑和支持機構。

15. 委員表示，最近發生多宗升降機意外，希望優質大廈管理比賽(比賽)及樓宇管理課程加入有關主題。此外，委員亦要求房屋署鼓勵轄下公共屋邨積極參加比賽。

16. 主席宣布通過撥款 279,000 元，推行由房屋會主辦，黃大仙民政事務處協辦的「第二十屆黃大仙區優質大廈管理比賽」。

三(vi) 要求房屋署關注竹園街市關閉問題
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 15/2018 號)

17. 許錦成議員介紹文件。

18. 房屋署王麗雅女士表示，接獲議員的意見書後，署方已向領展資產管理有限公司(領展)代表轉達設置臨時街市攤檔的訴求，減少對居民的不便。領展暫時未有回覆。

19. 主席建議秘書處以房屋會名義去信領展表達訴求。

[會後備註：秘書處已於二零一八年五月八日去信領展表達房屋會的關注及訴求。]

三(vii) 要求保留慈雲山中心街市及增加慈雲山區街市服務
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 16/2018 號)

20. 施德來議員代表民協介紹文件。

21. 袁國強議員代表民建聯黃大仙支部介紹題為「要求跟進慈雲山街市問題」的意見書(附件一)。

22. 黃逸旭議員介紹題為「反對領展將慈雲山中心街市二變一、要求政府介入、增加慈雲山街市服務」的意見書(附件二)。

23. 胡志健議員代表民主黨黃大仙黨團介紹題為「要求處理解決慈雲山區八萬人口街市服務需求」的意見書(附件三)。

24. 委員的意見綜合如下：

- (i) 強烈譴責領展未有履行社會責任，漠視民間訴求。政府即使已出售房屋署物業予領展，亦有責任監察領展運作，使其能繼續滿足居民的日常生活需要；
- (ii) 房屋署應與領展協商執行短期補救措施，包括設置臨時街市攤位及安排穿梭巴士到其他區內街市。長遠而言，政府應於慈雲山區興建永久公營街市；及
- (iii) 擔憂街市翻新後加租，檔主將加租成本轉嫁至消費者；加上攤檔數目減少，求過於供，使物價上漲。

25. 房屋署王麗雅女士回應，地契條款只規定商業設施的總面積，並無限制其類型。香港房屋委員會在出售物業予領展時，當時簽署的文件亦無條文限定慈雲山中心須提供設施的類型。署方將於會後去信領展，轉達委員的意見。此外，由於房屋署於慈雲山區內沒有大型街市，因此署方難以動用公帑安排穿梭巴士往食物環境衛生署(食環署)或是領展轄下的街市。

26. 主席表示，領展現時營辦兩條穿梭巴士線接載九龍塘居民前往樂富街市購物，以往亦曾計劃開辦穿梭巴士線往返龍蟠苑。他相信領展大有機會願意營辦穿梭巴士線前往同樣是領展旗下的街市，例如鳳德街市及樂富街市。主席要求房屋署與領展討論營辦穿梭巴士線的可行性，並向房屋會報告。

三(viii) 要求房委會盡快檢討公屋申請入息限額機制
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 17/2018 號)

27. 袁國強議員代表東九龍居民委員會(東九委)介紹文件。

28. 房屋署王麗雅女士回應，調整「入息限額」及「租金水平」的計算方式有別。公屋入息限額的檢討機制，是以住戶開支作為計算負擔能力的基準。開支的定義包括住戶的住屋及非住屋開支，並參考過往一年私人樓宇租金及消費物價指數相關的數據變動，而調整公屋入息限額。另一方面，公屋租金調整則以住戶的收入作為計算基準，即把公屋租金訂於住戶可負擔的水平。自推行法定最低工資後，住戶整體收入每年均有所提升。房委會在二零一三年已改善公屋入息限額的檢討機制。房屋署已將東九委的意見書轉交策略處參考。

29. 李美蘭女士查詢為何三至四人住戶的入息限額未有如其他組別上調。

30. 房屋署王麗雅女士回應，根據去年的調查所得，三人家庭的公屋入息限額略低於二零一七/一八年度的限額，是眾多組別中唯一下調者。參考去年的做法，以往檢討公屋入息限額的經驗及調整入息限額的整體情況後，已將三人家庭的入息限額凍結於二零一七/一八年度的水平。

四 其他事項

31. 黃逸旭議員介紹題為「跟進慈正邨和區內屋邨扶手電梯安全問題」的文件(附件四)。

32. 房屋署王麗雅女士回應，署方事後已立即安排檢查慈正邨內所有扶手電梯，及訓示所有員工均不得使用扶手電梯運載唧車或工程車。署方對事件深表遺憾，並就事件會對該名房屋署的外判工程人員進行紀律處分，稍後亦會對該外判承辦商實施扣分懲罰。

下次會議日期

33. 會議於下午四時二十五分結束。

34. 房屋會下次會議將於二零一八年六月十九日(星期二)下午二時三十分舉行。

黃大仙區議會秘書處
二零一八年五月

檔案編號: HAD WTSDC 13-15/5/5 Pt.14

敬啟者：

要求跟進慈雲山街市問題

一) 背景

慈雲山區人口接近十萬，原本在慈雲山中心設有兩個街市，分別為設於一樓的好運街市及設於二樓的慈雲山中心二樓街市，共有一百六十多檔，以滿足龐大人口的基本生活需要。但自領展宣佈回收慈雲山中心二樓街市所有攤檔，並預計於本年八月底前進行所謂的「資產全面提升工程」，我們已表示高度關注及反對，我們向領展表示，若慈雲山由兩個街市縮減至一個街市，是極不合理，未有顧及慈雲山接近十萬居民的基本需要。

而就上述情況，我們認為政府及房委會是責無旁貸的。在慈雲山區，大部份均是公屋居民，而在政府未出售房署物業給領展前，區內的商場及街市均屬房署所擁有及管理，為區內居民提供基本的設施，以維持居民的日常生活所需，因此，房委會絕對有責任為區內居民提供街市等基本的社區配套設施。另外，現時領展改變有關的街市規劃，由兩個縮減為一個，居民的日常生活將會受到極大的影響，政府及房委會絕對不能坐視不理。

二) 居民及我們的憂慮

憂慮一：現時，慈雲山接近十萬人口，加上有部份鳳德區的居民已習慣前往慈雲山的街市買餸，街市檔口由原本兩個街市共一百六十多檔減至日後可能只能保留的六十多檔，少了接近三分二的檔口，試問如何能應付？

憂慮二：當檔口減少，競爭不足，蔬菜、鮮肉、鮮魚等的選擇自然減少，除了減少了貨品的多樣性，亦有機會令物價大幅提高，試問基層居民如何能負擔得起？

憂慮三：現時，領展關閉好運街市進行裝修，只剩下一個街市，而買餸人潮主要集中在上午九時至十一時及下午三時至五時，短短數少時有過萬個家庭去買餸，試問環境如何能不擠迫？居民如何能有足夠的空間去買餸？

憂慮四：有很多商販多年內在區內經營街市檔，與街坊們建立了濃厚的感情，

黃大仙支部 九龍黃大仙雙鳳街50-52號成功樓2字樓 Tel : 2351 4771 Fax : 2351 8014
 1/F., No 50-52, Sheung Fung Street, Wong Tai Sin, Kowloon

新蒲崗辦事處 九龍新蒲崗彩虹道60號衍慶大廈1樓C10 Tel : 2321 8111 Fax : 2321 8081
 C10, 1/F., Yin Hing Bldg., 60 Choi Hung Road, San Po Kong, Kowloon

橫頭磡聯絡處 九龍黃大仙橫頭磡宏顯樓平台104-105室 Tel : 2336 8192 Fax : 2336 1592
 Flat 104-105, Wang Hin Hse., Wang Tau Hom Est., Wong Tai Sin, Kowloon

真誠為香港

如領展減少原來商戶數量的同時，又迫走原有商販，除了影響商販的生計外，多年來建立的人情味，便不存在，試問於心何忍？

憂慮五：現時，區內除了街市外，就只有兩間超級市場，但一直以來，居民均反映超級市場內售賣的蔬菜、鮮肉及鮮魚等貨品，並不能與傳統的街市相比，而大部份居民均主要前往傳統的街市買餸；此外，現時，已開始有不同的檔口在毓華街開業，在完全欠缺規劃的情況下，將衍生環境衛生、噪音、阻街等問題，這亦是當區居民感到憂慮的。

三) 我們的要求

3.1) 在慈雲山區覓地興建政府公眾街市

根據政府過往《規劃標準》，以人口為參考基礎的公眾街市規劃準則為每 55 至 65 戶家庭設有一個公眾街市檔位，或每 10,000 人設有約 40 至 45 個檔位；雖然現時的《規劃標準》已有修訂，並加入了其他考慮因素，即「.....應按個別情況考慮是否闢建新公眾街市，以確保妥善運用公共資源。當局除了應考慮該區人口外，也應考慮其他相關因素，包括人口組合、社區需要、附近公營及私營街市設施的供應、新鮮糧食零售店的數目等」，這些因素正好體現了現時慈雲山興建公眾街市的迫切性。

現時，慈雲山人口接近十萬，加上鳳德區部份居民，如在領展收回慈雲山中心二樓街市後，檔口數目大幅減少至 60 多檔，若按上述人口標準計算，慈雲山理應有大約 400-450 個檔位，差距之大，極不合理；另外，若按上述其他因素考慮，慈雲山人口老化，長者比例高，加上慈雲山即將只剩下一個私營街市設施，新鮮糧食零售店的數目大幅下降，因此，政府應正視慈雲山區的需要，盡快在區內覓地興建政府公眾街市，確保公共資源得到有效運用。

除此以外，由於興建新公眾街市，工程時間最少需要數年，因此，短期措施應盡快在區內覓地設置臨時攤檔，以暫時應付居民的日常需求。

3.2) 加設穿梭巴士或小巴線前往附近街市

現時，已有部份慈雲山及鳳德區居民被迫乘車前往其他街市買餸，例如竹園街市、大成街街市等，但現時區內並未有小巴直接前往，因此，我們要求政府

加設專線小巴或穿梭巴士前往附近街市，以解決居民的燃眉之急，方便居民買餸，不用千辛萬苦才能到達。

3.3) 優化周邊的政府公眾街市

現時，黃大仙區內設有四個公眾街市，其中雙鳳街街市較接近慈雲山及鳳德區，我們要求政府進行優化、完善設施、增加檔口的多元性等，吸引更多居民前往買餸，為居民暫時提供多一個街市選擇，以分散買餸人流及暫時舒緩壓力。

3.4) 要求領展在原址保留街市用途

最後，我們亦要求領展在進行裝修後，在慈雲山中心二樓街市的原址保留作街市用途，不要漠視民意、妄顧居民基本的生活需要及權益，履行領展當初的承諾及社會企業應有的責任。

行政長官林鄭月娥上任後宣讀的第一份施政報告中，她表示會重新興建新的公眾街市，為市民購買新鮮糧食提供更多選擇，並改善現有公眾街市的設施和管理。因此，我們認為政府及房委會應就現時慈雲山街市出現的重大問題，積極處理跟進，盡快在區內興建新的公眾街市，一切政策應從民生角度出發，否則市民在別無選擇的情況下，最終只會將不滿積累成民怨。

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

連俊傑 江景新 楊光富 越毅強
潘卓斌 黃國恩 李美蘭

二零一八年四月四日

黃大仙支部 九龍黃大仙雙鳳街50-52號成功樓2字樓 Tel : 2351 4771 Fax : 2351 8014
1/F., No 50-52, Sheung Fung Street, Wong Tai Sin, Kowloon

新蒲崗辦事處 九龍新蒲崗彩虹道60號衍慶大廈1樓C10 Tel : 2321 8111 Fax : 2321 8081
C10, 1/F., Yin Hing Bldg., 60 Choi Hung Road, San Po Kong, Kowloon

橫頭磡聯絡處 九龍黃大仙橫頭磡邨宏顯樓平台104-105室 Tel : 2336 8192 Fax : 2336 1592
Flat 104-105, Wang Hin Hse., Wang Tau Hom Est., Wong Tai Sin, Kowloon

真誠為香港



黃逸旭

ROGER WONG YAT YUK

黃大仙區議員 · 註冊社工

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

本檔案編號: OT-18010

敬啟者:

反對領展將慈雲山中心街市二變一

要求政府介入 增加慈雲山街市服務

據知慈雲山中心街市二樓商舖將於2018年8月31日交回領展,屆時中心只有一樓街市,不足以應付慈雲山多個屋邨近9萬居民人口社區使用,領展強行慈雲山中心街市二合一,漠視居民需求,對此,強烈要求房署引用《房屋條例》要確保社區有足夠社區設施比例包括街市配套,包括是否在領展強行二變一街市下在慈雲山區內加設公營街市設施服務,提供足夠日常生活所需資源予區內居民。

此致

黃大仙區議會

房屋事務委員會

主席暨各委員

黃大仙區議員 黃逸旭先生

2018年4月13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



民主黨黃大仙黨團

沈運華 胡志健 胡志偉

陳利成 張茂清 黎寶桂

莫嘉嫻 鄧惠強 翁誠光

致：黃大仙區議會轄下房屋事務委員會

九龍牛池灣銀池徑 6 號地下
G/F, 6 Ngan Chi Path,
Ngau Chi Wan Village,,
Ngau Chi Wan, Kowloon

網址 Website : www.dphk.org
電郵 E-mail : chichoioffice@gmail.com
電話 Tel : 2761 3207
傳真 Fax : 2327 7082

要求處理解決慈雲山區八萬人口街市服務需求

我們一直關注慈雲山區內街市服務變化，自當初房委會出售商場物業予「領匯」（今領展）後，現時「領展」在完全漠視超過八萬市民街市服務需求及民意下，打算回收慈雲山中心二樓街市，只保留下層作街市用途，慈雲山區市民將面對街市面積大大減少，檔戶數量更只會是原有的三分之一，令到空間變得相當擠迫，選擇大幅減少。對此政府應是責無旁貸，需主動履行《房屋條例》責任，補足慈雲山八萬人口的街市服務需求。

房屋署作為公共屋邨擁有者 應當與領展磋商以確保有足夠街市服務

現時慈雲山擁有慈民邨、慈樂邨、慈正邨、慈康邨及沙田坳邨，五個房屋署轄下的公共屋邨，以為慈愛苑及慈安苑兩個房委會居屋屋苑，連同包括鄰近富山邨，宏景花園及鳳德邨在內，人口合共超過十萬，在面對「領展」大幅減少慈雲山街市服務後，房屋署作為公共屋邨的擁有者，需盡最大能力與「領展」磋商，盡力保留慈雲山中心街市，為公屋住戶確保有足夠街市服務提供。

政府需積極慈雲山區內覓地設置臨時街市及興建公營街市

同時，房屋署及食環署應當積極在慈雲山區內覓地，短期研究設置臨時街市，長期亦應興建公營街市，補足慈雲山八萬人口的街市服務需求，形成競爭，抗衡「領展」，為公屋居民提供足夠街市服務。

黃大仙區議員 沈運華 胡志健 胡志偉
社區主任 陳利成 張茂清 黎寶桂
莫嘉嫻 鄧惠強 翁誠光

2018 年 4 月 17 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.

附件四

本檔案編號：OT-18012

敬啟者：

跟進慈正邨和區內屋邨扶手電梯安全問題

於四月十三日，慈正邨近正泰樓扶手電梯，因有工程人員推行唧車上行時發生意外，造成3人受傷，送院治理，事件中，受傷居民幸好只是輕傷，亦即日出院，事件也在調查中，但本人以安全理由，要求房署全面檢測慈正邨和區內扶手電梯安全，另外，也要求房署發出清楚指示和通告，禁止所有唧車、工程推車等上下行扶手電梯，往邨內另一部升降機上落，以免有意外發生，有勞之處，不勝感激！

此致

黃大仙區議會

房屋事務委員會

主席暨各委員

黃大仙區議員 黃逸旭先生

2018年4月17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