

第五屆黃大仙區議會轄下房屋事務委員會
第二十次會議記錄

日期：二零一九年四月十六日(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：

黎榮浩先生, MH	黃大仙區議會副主席
陳安泰先生, MH	黃大仙區議會議員
陳炎光先生	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
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
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
陳曼琪女士, MH, JP	黃大仙區議會議員
陳英先生	黃大仙區議會議員
何漢文先生, MH, JP	黃大仙區議會議員
李東江先生	黃大仙區議會議員
李美蘭女士	房屋事務委員會增選委員

列席者：

陳卓熙先生	黃大仙民政事務助理專員	黃大仙民政事務處
劉克強先生	一級行政主任(區議會)	黃大仙民政事務處
黃頌邦先生	署理結構工程師/C5-3	屋宇署
陳榮仁先生	黃大仙區高級衛生督察 (聯合辦事處)	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

劉耀聲先生	樓宇復修高級經理	市區重建局	} 為議題 三(vi) 出席會議
余嘉麒先生	社區發展高級經理	市區重建局	
姚德泰先生	高級機電工程師	機電工程署	
張嘉裕先生	機電工程師	機電工程署	

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)第二十次會議。

通過修訂議程

2. 委員對修訂議程沒有意見，修訂議程獲得通過。

- 一. 通過黃大仙區議會轄下房屋事務委員會二零一九年二月十二日第十九次會議記錄
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十九次會議進展報告
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 9/2019 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 10/2019 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 11/2019 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 12/2019 號)
7. 委員備悉文件。
- 三(iv) 第二十一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 13/2019 號)
8. 秘書介紹文件，並表示因應區議會換屆選舉，預計區議會將於本年十月起暫停運作。於區議會暫停運作期間，區議會和轄下委員會所舉辦的活動將會停止，故「第二十一屆黃大仙區優質大廈管理比賽」將會提早於二零一九年四月至九月舉行。

9. 主席宣布通過撥款 300,000 元，推行由房屋會主辦、黃大仙民政事務處協辦的「第二十一屆黃大仙區優質大廈管理比賽」。

三(v) 房屋署於公共屋邨推動防治鼠患的工作進度
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 14/2019 號)

10. 房屋署王麗雅女士介紹文件。

11. 委員的意見綜合如下：

- (i) 指當公共屋邨內有工程開展時，房屋署應加強防範有關的鼠患情況；
- (ii) 促請房屋署積極介入老鼠入屋的個案，並跟進個別住戶在家中堆積垃圾的情況；
- (iii) 批評房屋署遲遲未有參考康樂及文化事務署(康文署)於黃大仙文化公園採用的「多孔排水渠面蓋」，並於公共屋邨進行試驗計劃；
- (iv) 認為房屋署應統一各個公共屋邨採用的鼠擋款式，並淘汰舊有及效果較差的款式。在使用老鼠藥方面，每個公共屋邨均聘請不同的清潔承辦商，因此採用的老鼠藥款式及效能不一。額外聘請的滅鼠服務亦應針對非恆常清潔的位置，例如樓層等；及
- (v) 指房屋署應與食物環境衛生署(食環署)加強合作，提供專業意見予外判清潔承辦商，例如如何採用合適的鼠藥及在哪些位置設置鼠擋，加強滅鼠工作成效。

12. 房屋署王麗雅女士的回應綜合如下：

- (i) 房屋署有劃一鼠擋的款式，並會不定時檢視現有鼠擋的成效。同時，署方不時就安裝鼠擋的位置、鼠擋款式及鼠藥的使用與食環署緊密聯繫，並督促清潔承辦商採用市面上新推出的鼠藥；

- (ii) 就老鼠入屋及垃圾屋的個案，署方會先進行家訪，協助居民捕捉老鼠，並提醒住戶須保持家居環境衛生；
- (iii) 署方會於會後與個別委員跟進老鼠上樓及進入單位的個案，並於下次會議上就相關事宜再作報告；及
- (iv) 署方目前正與康文署聯繫，密切留意「多孔排水渠面蓋」的效果，以考慮會否於公共屋邨內應用。

三(vi) 「優化升降機資助計劃」簡介

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 15/2019 號)

13. 主席歡迎為此議題出席會議的政府及機構代表，包括市區重建局(市建局)樓宇復修高級經理劉耀聲先生、社區發展高級經理余嘉麒先生、機電工程署(機電署)高級機電工程師姚德泰先生，以及機電工程師張嘉裕先生。

14. 機電署張嘉裕先生介紹優化升降機的七種工程項目，而市建局劉耀聲先生則介紹計劃的資助詳情及申請資格等。

15. 委員的意見及查詢綜合如下：

- (i) 大致認同計劃的方向，惟認為宣傳不足及申請期過短，由開始報名至截止報名的時間只有約四個月，不少業主立案法團(法團)未能及時開會決定是否參與計劃；
- (ii) 指市場上升降機維修保養商數量不多，法團即使公開招標，亦未必有五間承辦商報價，而承辦商亦未必願意承包日後的保養維修服務；
- (iii) 查詢法團可否就更換或優化同一部升降機申請其他資助基金(例如中華電力的「綠適樓宇基金」)；
- (iv) 建議市建局可同時以升降機使用年期作為申請條件，並降低平均應課差餉租值要求，使更多樓宇可以受惠；

- (v) 查詢計劃下市建局決定批款先後次序的標準；及
- (vi) 查詢若長者戶領取計劃下的長者津貼，會否影響其申請其他資助計劃。

16. 市建局劉耀聲先生的回應綜合如下：

- (i) 計劃一共有兩期，政府的二十五億撥款會平均攤分兩期使用，未及參與第一期計劃的法團可參與將於下半年開放申請的第二期計劃，而市建局亦會在全港各區舉行簡介會及加強宣傳工作；
- (ii) 局方會向獲批申請的法團詳細講解資助的詳情，不會有同一資助項目獲得重覆資助；
- (iii) 計劃以風險為本為申請進行排序，考慮因素包括樓齡及升降機缺少的必要項目數量等；
- (iv) 局方會待第一期計劃完成並分析所收集資料後，全盤考慮計劃實行的狀況，再考慮會否加入其他申請條件；及
- (v) 長者戶領取計劃下的長者津貼後，不會影響其申請其他資助計劃，他們仍可向其他資助計劃申請支付優化升降機的費用。

17. 機電署張嘉裕先生的回應綜合如下：

- (i) 署方明白市場現況。因應承辦商或會以不同的方式達至優化升降機的要求，計劃亦會資助法團採取不同的方式優化升降機以及其牽涉的相關工程，甚至更換整部升降機，相信可以提供更多的選擇予申請人；及
- (ii) 市建局已設立網上電子招標平台，同時亦會為法團提供顧問服務。顧問將會採用「標準招標文件」，因應大廈的情況修改標書，協助更換升降機招標的工作，亦會將日後維修保養服務包括在標書內予申請人一併考慮，方便法團安排日後的維修保養工作。

18. 主席請部門及機構代表備悉委員的意見，並感謝他們出席會議。

三(vii) 要求大磡村公屋預留予彩虹邨展開分階段重建
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 16/2019 號)

19. 莫健榮議員代表工聯會黃大仙區議員聯合辦事處介紹文件。

20. 胡志健議員代表民主黨黃大仙黨團介紹題為「落實發展牛池灣村以興建公共屋邨作為『彩虹邨重建計劃』接收屋邨」的意見書(附件一)。

21. 委員的意見綜合如下：

- (i) 認為政府長遠應運用《收回土地條例》清拆牛池灣村的寮屋，以善用珍貴的市區土地；
- (ii) 指牛池灣村的土地業權錯綜複雜，私人業權土地及政府官地夾雜不清，而當年清拆大磡村至重新發展已花近二十年。彩虹邨目前已屆五十多年樓齡，實無法待牛池灣村清拆才安排居民調遷，故鑽石山綜合發展區內的公營房屋是較佳的調遷選擇；
- (iii) 指牛池灣村位於彩虹港鐵站上蓋，或涉及鐵路保護區的範圍，重建後的樓宇密度或會因此受影響而未能建設成大型的公共屋邨；
- (iv) 提醒牛池灣村靠山後方的永定道一帶有不少私人住宅，居民或會對在其居住的樓宇前方興建大型公共屋邨有較大反彈，政府或需進行更多社區諮詢工作；及
- (v) 批評香港房屋委員會(房委會)二零一三年完成「高樓齡屋邨重建潛力研究」後，其中提及的重建計劃一直不了了之，只有少部分高齡屋邨展開重建，故房屋署應交代該研究的最新進展及訂立重建時間表。

22. 房屋署王麗雅女士回應指，房委會基於「長遠房屋策略」提出的方向及二零一一年制定的「重建高齡公共租住屋邨的優化政策」考慮公共屋邨重建工作。目前房委會未有計劃重建彩虹邨，並會將委員的意見轉交予有關政策組別考慮。

23. 主席要求房屋署於下一次會議中報告彩虹邨的重建計劃及時間表，以及有關的遷置安排。此外，署方亦應報告「高樓齡屋邨重建潛力研究」的最新進展。

三(viii) 要求房署與時並進、更新過時定義

將中醫美容納入美容服務範圍

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 17/2019 號)

24. 譚香文議員介紹文件。

25. 房屋署王麗雅女士回應指，署方已就涉事租戶的個案多次與譚議員及租戶會面討論。相關舖位當年以「美容服務及化妝品」指定行業進行公開招標出租，並非「中醫診所」。涉事租戶貿然更改或增加行業種類，與當時招標章程及租約條款不一致，對當年參與招標的其他人士不公。她強調，署方處理商場出租事宜時，會因應區內居民的日常需要及零售環境，就每個舖位的設備、面積及技術可行性等制定適合的商舖用途，平衡商場舖位組合。

26. 王女士補充指，涉事租戶開業後不久，便開始提供及售賣並不符合指定行業範圍的服務及貨品。署方於三年租約期間曾多次致函租戶，提醒其經營租約指定的行業，但租戶始終沒有糾正違規行為，因此署方決定不與其續約。

27. 主席邀請譚議員及王女士於會後討論此個案。

[會 後 備 房屋署已於會後與譚香文議員跟進涉事租戶的個案，相關註： 租戶亦已於二零一九年五月十八日將舖位交回房屋署。]

四. 其他事項

28. 丁志威議員代表創建力量介紹題為「青年住屋尋出路 優化政策解困局」(附件二)的意見書。

29. 主席請房屋署將此意見書轉交予有關政策組別參考。

30. 委員查詢房屋署會否因應市建局及機電署推行的「優化升降機資助計劃」，改善黃大仙區內高齡屋邨的升降機。

31. 房屋署王麗雅女士回應指，署方持續推行公共屋邨「升降機現代化計劃」，定期評估超過二十五年使用年期的升降機，並根據升降機的運行情況及資源調配，按序在公共屋邨推行優化工程或更換整部升降機。數個黃大仙區內公共屋邨正在進行或準備進行前述的計劃，包括竹園南邨、富山邨、橫頭磡邨及黃大仙下(二)邨。

下次會議日期

32. 會議於下午四時四十八分結束。

33. 房屋會下次會議將於二零一九年六月十一日(星期二)下午二時三十分舉行。

黃大仙區議會秘書處
二零一九年六月

檔案編號：HAD WTSDC 13-15/5/5 Pt.15



民主黨黃大仙黨團

沈運華 胡志健 胡志偉

陳利成 張茂清 莫嘉嫻

鄧惠強 翁誠光

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

致：黃大仙區議會轄下房屋事務委員會

落實發展牛池灣村以興建公共屋邨作為「彩虹邨重建計劃」接收屋邨

「重建彩虹邨」多年內備受關注，我們遺憾運輸及房屋局與房屋署至今仍然無法制訂彩虹邨重建時間表，錯失了及早重建彩虹邨的機會，包括以啟晴邨作為「彩虹邨重建計劃」的接收屋邨。政府重建高齡公共屋邨需要考慮屋邨結構安全、維修成本、重建效益及居民安置，我們尤其關心如何安排受影響居民原區安置，因此我們不反對以大磡村公共屋邨作為「彩虹邨重建計劃」的接收屋邨單位，唯可供接收公屋單位數量遠不及現有彩虹邨公屋單位租戶數目。

面對上述原區安置的接收屋邨單位不足問題，我們促請運輸及房屋局與房屋署積極與其他政府部門盡快落實發展牛池灣村，妥善運用有關珍貴土地資源以興建公共屋邨全面成為「彩虹邨重建計劃」的接收屋邨：

1. 牛池灣村與彩虹邨同屬一個小社區，牛池灣村新公屋能夠維持彩虹邨居民，尤其讓長者繼續生活在熟悉的社區內，亦可保留彩虹邨居民獨有的鄰舍關係；
2. 發展及收回牛池灣村土地除了能夠興建公共房屋外，亦可同時發展社區綜合大樓，解決區內公共及社區設施不足問題；
3. 運輸署早前表示改善清水灣道交通擠塞的優化措施需要重建彩虹邨作配合，因此盡快落實興建牛池灣村原區安置公屋單位以推動「彩虹邨重建計劃」實刻不容緩；
4. 雖然彩虹邨整體結構安全，但是重建時間不確定的因素除了困擾彩虹邨居民的日常生活，亦令房屋署不願意推展較大型的彩虹邨設施改善項目，以致彩虹邨設施無法應對居民的實際需要。

我們不同意政府部門近期提出的黃大仙區「盲搶地」興建公營房屋計劃，反而可供利用的牛池灣村土地卻不作發展考慮，實為不合理的做法。我們強烈促請政府跨部門盡快落實發展牛池灣村以興建公共屋邨作為「彩虹邨重建計劃」接收屋邨，為彩虹邨重建早作準備。

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 莫嘉嫻 鄧惠強 翁誠光



聯絡地址：九龍觀塘鯉魚門道 2 號 9 樓 923 室
聯絡電話：3590 9301 傳真：3590 9215

黃大仙區議會 房屋事務委員會
陳偉坤主席 暨全體議員 台鑒：

青年住屋尋出路 優化政策解困局

近年，香港私人樓宅價格、租金屢創新高，公營房屋供應量持續短缺，非長者一人的公屋申請者上樓更是遙遙無期。如此嚴峻的房屋問題，令不少青年覺置業是遙不可及的目標，亦令他們對未來充滿負面情緒。為此我們曾訪問不少青年人，聽取他們對房屋政策的期望，經整合意見後，我們對當局提出以下倡議，務求為青年住屋問題尋找出路：

1. 優化青年宿舍計劃

據現時規定，一旦成功入住青年宿舍，申請者便要放棄原有的公屋輪候資格，加上青年宿舍的入住年數有限，這種種條件無疑令申請者感到十分苛刻，同時令計劃的吸引力大幅下降。我們認同設立青年宿舍的需要和方向，但同時我們也認為並不應因入住過渡性房屋而剝奪青年人輪候公屋的權利，當局應考慮把申請者已輪候公屋的時間凍結，當過渡性房屋的租約完結後，恢復其輪候公屋的資格。

2. 設立港人首次置業樓盤

我們建議當局應考慮設立「港人首次置業計劃」，在賣地條款當中加入以「港人首次置業」為銷售對象的賣地條款，以協助港人首次置業。同時，為單位加入轉售限制，如需住滿若干年才能出售、只能出售予同是首次置業的港人等；當局亦應嚴格審批日後的出售申請，以減低單位日後被炒賣的機會。

3. 增建過渡性房屋

我們建議當局可利用現時舊有的空置校舍、閒置的政府土地等，以改裝或搭建組合屋的方式興建過渡性房屋單位、青年宿舍，以讓已輪候公屋超過三年的申請者入住。我們亦建議過渡性房屋的建築標準，不應低於公屋租戶的人均居住面積，以確保入住者的宜居水平。

4. 為輪候公屋申請者提供租金支援

根據最新數字顯示，公屋平均輪候時間已達至 5.3 年，嚴重超出“三年上樓”的目標，這無疑對正在輪候公屋人士的心理和財政造成沉重壓力。因此，我們建議當局應向輪候公屋超過三年仍未“上樓”的申請者，提供租金支援，以減輕他們的生活負擔，亦能令他們有更多租住房屋的選擇。

我們期望當局定立以港人住屋需要為優先的政策，並能逐步落實益及普羅大眾，為市民締造宜居環境，讓青年對香港的未來有更美好願景。

黃大仙區議員

陳偉坤 丁志威 陳安泰 雷啟蓮

社區主任

楊諾軒 莫嘉傑 鍾博文

2019 年 4 月 16 日