

第五屆黃大仙區議會轄下
房屋事務委員會
第二次會議記錄

日期：二零一六年四月二十六日(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 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

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

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
胡志健先生	黃大仙區議會議員
袁國強先生	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：

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	
馮志雄先生	署任高級電訊工程師 (頻譜策劃)2	通訊事務管理局辦公室	} 為議程(二) 出席會議
羅潔娜女士	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	
黃新民先生	高級房屋事務經理(黃大仙)	房屋署	
顏成茵女士	結構工程師 / C5-3	屋宇署	

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)第二次會議，同時歡迎五位加入房屋會的增選委員：張思驊女士、李美蘭女士、劉愷民先生、蘇忠倫先生及溫育新先生。主席亦歡迎第一次列席會議的黃大仙民政事務助理專員徐卓鋒先生，並感謝凌伯祺先生過往對房屋會的貢獻。

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二零一六年三月八日第一次會議記錄

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 8/2016 號)

嗇色園擴建工程對黃大仙上邨達善樓的影響

4. 林文輝議員查詢嗇色園有否回覆房屋事務委員會於二零一六年三月十五日的相關信件。主席請秘書與嗇色園跟進。

[會後備註：秘書處已於二零一六年五月九日向委員轉發嗇色園的回覆。]

二零一六/二零一七財政年度差餉寬減惠及公屋居民

5. 房屋署黃新民先生報告，香港房屋委員會轄下資助房屋小組委員會已於二零一六年三月十七日通過就財政司司長寬減二零一六/一七年度四季差餉(每季上限為一千元)的建議，在沒有損益的原則下，房屋署於二零一六年四月至二零一七年三月期間將差餉寬免轉歸租戶，即有關差餉寬免額將按月於租戶應付的租金中扣減。

公屋租金調整機制

6. 就公屋租金機制事宜，袁國強議員介紹由東九龍居民委員會向房屋會遞交，題為「促請房屋署檢討租金機制」的文件(附件一)。

7. 房屋署黃新民先生回應，現行的公屋租金調整機制，是按公屋租戶的負擔能力釐定，經過長時間的考慮及廣泛的諮詢，根據二零零七年六月立法會通過的《2007年房屋(修訂)條例》而於二零零八年一月一日起實施。當年制定機制時，社會亦有討論是否需要將通脹納入租金調整的基礎，所關注的是租戶收入未必能跟上消費物價的變動幅度，擔心於通脹期內，物價上升的速度會比入息上調快。結果認為以物價指數作為調整的基礎未必適當，反而租戶的收入更能反映他們的負擔能力。

8. 黃先生續說，自二零零八年新租金調整機制實施後，公屋租金每兩年檢討一次，香港房屋委員會(房委會)過去分別於二零一零年、二零一二年及二零一四年進行了三次檢討。房委會將於二零一六年進行第四次公屋租金檢討。房委會二零一四年間，曾檢視此租金調整機制。於過去三次的租金檢討相關期間，公屋租戶的收入上升了 45.3% (即二零零七年至二零一三年)，而公屋租金只增加了 26.5% (即二零零八年至二零一四年)，即收入的增加比租金的上升為多。公屋平均租金佔租戶平均家庭收入的比例，則由二零零七年的 9.97%，下降至二零一三年的 9.39%。整體而言。由於機制納入調整租金的上限為 10%，有封頂的作用，但租金的下調幅度卻沒有限制，因此於現行機制下，公屋租戶用以繳付租金的金額佔他們入息的部分越來越小，公屋租戶的負擔能力一直在改善。至於議員提議租金檢討改至每三年進行一次，黃先生表示此舉會令一次過累積較大的調整波幅，兩年一次的調整效果會更為溫和。

9. 委員認同東九龍居民委員會的意見，房委會未有把物價指數納入考慮，是不夠周詳。委員認為房委會的租金調整機制是基於去年的經濟情況，應考慮本年度經濟下行、就業市場淡靜、大型企業帶頭裁員凍薪、平均薪酬調整幅度將較去年低等因素，加租只會令居民百上加斤。

住宅大廈天台安裝無線電發射裝置事宜

10. 主席歡迎就此項議題出席會議的通訊事務管理局辦公室(通訊辦)署任高級電訊工程師(頻譜策劃)² 馮志雄先生，亦請委員備悉文件中第五至八段衛生署的書面回應。

11. 通訊辦馮志雄先生向委員介紹通訊辦審批流動電話基站(基站)程序，及有關流動電話基站的輻射安全要求。流動電話網絡供應商在安裝基站前，必須向通訊辦申請。局方於審批基站申請時，主要對輻射水平作出技術評估，確定符合輻射安全技術要求，才批准基站使用。營辦商於使用基站的一個月內，須向通訊辦遞交測量報告，證明基站的輻射水平符合安全要求，才可繼續使用。另外，營辦商於遞交安裝基站申請時，同時須聲明基站符合城市規劃委員會、屋宇署及地政總署的相關要求。營辦商亦須委任《建築物條例》下的認可人士，為基站是否符合《建築物條例》的規定而安裝作出認可，否則通訊辦有權拒絕其申請。

12. 馮先生續說，通訊辦經諮詢衛生署的意見後，採用了國際非電離輻射防護委員會(ICNIRP)制定的非電離輻射限制，作為輻射安全標準，保障市民的健康。ICNIRP 是一個獨立的防護委員會，其制定的非電離輻射限制，已得到世界衛生組織的確認。以 ICNIRP 的限值或相約要求作為輻射安全標準，已在世界上已發展的經濟體系及一些人口稠密的國家普遍使用，例如德國、法國、美國、加拿大、澳洲、日本、新加坡及南韓。

13. 陳曼琪議員報告，在她的選區中有一住宅大廈四十樓全層的居民聯署要求房屋署拆除天台的基站，居民表示該基站無論於生理及心理上均對他們的生活構成困擾。她認為，若署方認為安裝基站是安全的話，必須採取跟進行動，例如量度基站輻射水平，並於屋苑張貼公告釋除居民疑慮。她表示將會致函房屋署要求跟進事件。

14. 房屋署黃新民先生回應，若公屋居民認為公屋基站裝置有問題影響生活，可向房屋署尋求協助，署方會按需要轉介個別個案予通訊辦跟進。

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 9/2016 號)

15. 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 10/2016 號)

16. 施德來議員查詢文件內過往半年「沒有遵從妨擾事故通知書而遭檢控」的數字均為零，但署方每月均有發出妨擾事故通知書(通知書)，是被投訴人有遵辦署方的要求，還是署方未有採取行動。

17. 食物環境衛生署羅潔娜女士回應，署方發出通知書予被投訴人後，如被投訴人已遵辦通知書上的要求，個案便會完結。如果被投訴人沒有根據通知書作出跟進，署方會考慮對其作出檢控，而檢控數字便會顯示於文件的最後一欄「沒有遵從妨擾事故通知書而遭檢控」。

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 11/2016 號)

18. 委員備悉文件。

四 其他事項

黃大仙區公共屋邨鼠患問題

19. 李東江議員及譚美普議員分別向房屋會遞交的有關黃大仙下邨及彩雲邨鼠患的意見書(附件二及三)。

20. 房屋署黃新民先生回應，於房屋會及食物環境衛生事務委員會(食環會)分別召開了第一次會議後，房屋署職員與食物環境衛生署(食環署)職員一同到受鼠患影響的屋邨實地視察包括樂富邨、黃大仙下(一)邨及黃大仙下(二)邨，亦視察了受影響的單位。署方會於多方面

解決鼠患問題，除諮詢食環署的專業意見外，亦會加強防治鼠患的措施如放置毒餌及於大廈水渠加設鼠擋；指導屋邨潔淨承辦商清洗及蓋好垃圾收集桶，及加強清理垃圾房等。另一方面，署方亦會加強宣傳滅鼠訊息，例如於屋邨管理諮詢委員會介紹家居防治鼠患的知識。

21. 黃先生補充，黃大仙下(一)邨為租者置其屋計劃屋邨(租置屋邨)，署方已於二零一六年三月二十二日通知該邨的管理公司。該管理公司亦已回覆房屋署，已於屋邨的不同位置安裝鼠擋。至於黃大仙下(二)邨及樂富邨，房屋署已於二零一六年四月二十三日完成邨內的鼠擋安裝工作。黃大仙下(二)邨的大廈外牆喉管鼠擋形似燈罩，樂富邨的鼠擋形式是包裹部分喉管並在內加設鐵絲網。另外，設施房門百葉擋位置亦加裝有鐵絲網，防止老鼠進入匿藏。

22. 委員的意見及查詢綜合如下：

- (i) 屋邨內有少量居民餵飼流浪及野生動物及禽鳥，這些飼料吸引老鼠覓食，房屋署有否針對此類行為的行動；
- (ii) 建議房屋署於下星期的食環會會議派員出席，與議員及食環署代表共同商討區內滅鼠方案；及
- (iii) 房屋署如何與租置屋邨的業主立案法團(法團)或管理公司溝通，以杜絕鼠患。

23. 房屋署黃先生回應，若有公屋居民被發現於屋邨範圍留下飼料，構成亂拋或隨地棄置垃圾等不當行為，署方職員會按屋邨管理扣分制向違規的租戶執行扣分行動。租戶若累積被扣滿十六分，其租約會被終止。若為租置屋邨，署方會向法團及管理公司傳達滅鼠的訊息及加強防治鼠患的措施。

24. 主席總結，若委員認為署方應於某些黑點安裝鼠擋，可直接與該區房屋事務經理聯絡。另外，房屋署亦可通知當區區議員有關已安裝的鼠擋的位置。主席表示居民提議可於窗外加裝鐵絲網防止老鼠爬入家居，建議房屋署參考。

要求制定舊屋邨重建時間表

25. 副主席介紹由工聯會黃大仙區議員辦事處向房屋會遞交的有關要求房屋署為舊屋邨制定重建時間表的意見書**(附件四)**。

26. 委員的意見綜合如下：

- (i) 房屋署已錯過當年興建啟晴邨及德朗邨的時機，以原區安置彩虹邨居民的機會，委員認同文件中建議將彩虹邨居民安置於二零二零年至二零二一年落成的大磡邨。若房屋署再錯過將彩虹邨居民原區安置於大磡邨的機會，即使把安置範圍擴大至九龍東，亦未必有新屋邨能安置居民；
- (ii) 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，善用土地積比率，提供更多市區公屋單位，縮短市民輪候公屋的時間；
- (iii) 房屋署曾於二零零六年為彩虹邨進行全面結構勘察計劃，確保十五年的結構安全。即表示於二零二一年，結構勘察保障便會完結。房屋署一般清拆舊屋邨，需於三年前向居民公布，因此委員希望房屋署能儘快於五年內決定彩虹邨須繼續進行結構勘察，還是撥入重建計劃之中。同時，彩虹邨將有兩間小學搬離該區，署方應把握此機會；
- (iv) 房屋署應該建立長遠的重建時間表，這不但令居民能有所打算，而且署方亦可於資源上作適當分配，並配合區內新屋邨落成時，可安排居民入住；
- (v) 自「起動九龍東」計劃開始，九龍東一帶有多個發展項目，人口持續上升。清水灣道上亦將有大型房屋項目於舊安達臣道礦石場落成，但清水灣道的交通近乎飽和。運輸署指出需要改善這一帶交通，必須依靠重建彩虹邨

以重新規劃彩虹交匯處。若彩虹邨無辦法展開重建，未來九龍東的交通將承受更大的壓力；及

- (vi) 鑑於最近市區重建局或香港房屋協會於興建房屋時，即使只是兩三幢的屋苑，例如綠悠雅苑等，資源上已經不勝負荷。房屋署既然擁有龐大的建築資源，運輸及房屋局(運房局)應考慮於市區舊區進行大型收購具五十年樓齡以上的私人單幢大廈，同時為市區解決舊樓日久失修的問題。

27. 房屋署黃新民先生回應，按房委會於二零一一年訂立的重建高樓齡公共租住屋邨的優化政策，房委會是基於四個原則考慮是否重建個別屋邨：(一)，現時屋邨的結構狀況；(二)，修葺高齡屋邨的成本效益；(三)，屋邨附近有否合適的遷置資源及；(四)，重建後單位數量有沒有增長。政策有含蓋委員剛才的考量層面。現時除華富邨及已在進行重建的白田邨外，房屋署沒有就其他高齡屋邨制訂任何重建方案或時間表。黃先生強調署方定必於屋邨清拆前三年通知居民及持份者有關重建計劃。

28. 副主席建議以房屋會名義致函房屋署或運房局，反映委員的意見。主席同意，並請秘書跟進。

[會後備註： 秘書處已於二零一六年五月三十一日致函房屋署，反映委員的意見。]

竹園北邨外牆紙皮石脫落事宜

29. 丁志威議員、陳英議員及溫育新先生向房屋會遞交有關竹園北邨外牆紙皮石脫落事宜的意見書(附件五)。

30. 委員認為此議題已於區議會跟進多年，專家報告已證明紙皮石脫落是因為建築物料具有潛在瑕疵(latent defect)，委員亦一致認同房屋署於此事上責無旁貸，並須認真承擔責任。同時有委員認為由於法律上追究受制於時效條例，認為應盡快解決。

31. 房屋署黃新民先生表示竹園北邨於一九八七年至一九八九落成，於一九九九年透過租者置其屋計劃以現狀出售。竹園北邨業主立案法團(法團)於二零零零年成立，並於二零零二年接管屋邨管理事宜。於接管屋邨前，一九九八年六月九日在屋邨管理諮詢委員會會議上，有委員提出竹園北邨有紙皮石脫落問題。竹園北邨出售前，即一九九八年至二零零零年間，房委會曾進行外牆修葺工程及狀況勘察，並於工程完成後才進行出售屋邨。有關林少書博士於他的調查報告指出紙皮石的吸水率為「可接受」的水平，黃先生認為「可接受」不可被演繹為「未達到標準」。房屋署的專業團隊曾於二零一四年八月四日與劉志宏博士交換意見，署方亦於二零一四年九月委託「佳力高」試驗中心，按英國標準 BSEN14411 測試紙皮石。測試結果顯示紙皮石的樣本無論尺寸、吸水率及強度皆符合當年英國標準及房屋署的要求。二零一五年一月二十九日房屋事務委員會亦召開了有關此事宜的會議，署方亦已對林博士的報告作出書面回應。

32. 黃先生繼續回應，事件自二零零五年開始曾四度提交立法會個案會議討論。法團亦曾致函行政長官辦公室，及於二零一一年就事件向申訴專員公署作出投訴。前任房屋署署長亦曾回應事件。署方認為維修紙皮石責任屬於法團，法團應根據公契第五附表盡快進行紙皮石修葺工程。

33. 委員的跟進意見綜合如下：

- (i) 委員認為紙皮石脫落不止是潛在瑕疵，而且是潛在危險。若發生意外，房屋署亦須承擔責任。更何況當年房屋署代表承諾若專家報告證明是潛在瑕疵，房屋署定必需要承擔責任。但當法團呈交專家報告後，房屋署利用不同的藉口開脫，即使事件報告予行政長官也不得要領，對房屋署感到十分失望；
- (ii) 有委員引述林博士當時在會議中認同房屋署針對紙皮石的化驗結果，但對房屋署沒有測試黏貼物料有保留。紙皮石脫落只是結果，原因是配合的黏貼物料、底層物料及建築過程出現潛在瑕疵；

- (iii) 即使不談及專家報告，樓齡相若的鵬程苑及翠竹花園沒有出現相同問題，而地理位置相近，另外竹園北邨內只有數幢有此問題，並不是全部大廈的外牆有紙皮石脫落，這當中明顯有問題；
- (iv) 委員提出邀請房屋署的技術專家及由法團邀請的林少書博士出席下一次房屋會會議，從技術層面討論此議題並決定下一步行動；及
- (v) 委員亦提出成立關注小組專注討論此事，但有委員認為此事已討論多年，事到如今，應於房屋會上作出最終決定，為事件作一個了斷。

34. 主席請丁志威議員邀請林少書博士出席下一次房屋會會議，亦請秘書安排邀請相關房屋署職員出席會議。

要求完善「公屋租戶紓緩擠逼調遷計劃」和「改善居住空間調遷計劃」

35. 蔡子健議員介紹由民建聯黃大仙支部向房屋會遞交的有關要求房屋署完善「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」和「改善居住空間調遷計劃」(計劃)的意見書(附件六)。

36. 委員查詢房屋署可否提供區內曾經申請計劃超過三年或以上的住戶的數字。另外有委員認為，房屋署應考慮採用計分制度執行計劃，例如申請超過一次(即擠逼時間愈長)、家庭成員組合(例如較多異性成年人同住)可獲加分，直接反映住戶的實際情況。

37. 房屋署黃新民先生回應，「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」及「改善居住空間調遷計劃」(計劃)均為改善公屋租戶居住空間而設，分別是前者計劃申請租戶的居住密度低於每人五點五平方米(以室內樓面面積計算)，而後者為低於每人七平方米。在資源許可下，房屋署每年均會推出計劃。基於署方需要考慮其他因素，例如可提供調遷的單位數量、估計符合資格租戶數目等，因此不會指定某個月份推出計劃。署方會按合資格的申請租戶的居住密度，決定他們自選單位的優先次序。若居住密度相同，則以人數較多的家庭為先，如兩者相同，則以

現時租約的起租期較早者(即單位入伙日期)為先。如三者皆相同時，則以電腦隨機排序決定次序。就委員查詢是否可以提供過往區內曾申請超過三年的租戶數據一事，黃先生指署方現時未必有追蹤住戶的申請狀況，但會嘗試尋覓有關數據，如有，可於下一次房屋會會議中提交。

38. 委員建議以計分制度決定調遷的優先次序，例如同樣的三人家家庭，家庭結構不同，一對夫婦加一位兒童，及三位有男有女的成年人家家庭，居住需要也不一樣，希望署方能加以考慮。

39. 房屋署黃新民先生備悉委員的意見，並會向有關單位反映。

房屋署更換滾筒式晾衣架(俗稱「三支香」)計劃

40. 李美蘭女士查詢房屋署更換滾筒式晾衣架(俗稱「三支香」)的方式。她從居民口中得知有兩個更換版本：把滾筒式晾衣架的三支支架鋸平，與外牆成平面，及後以水泥密封；另一方案為移除整個晾衣架，三支支架於外牆牆身留下的洞，會以膠塞塞妥。

41. 房屋署黃新民先生回應，安裝方式為將支架鋸平，與外牆成平面，及後以水泥密封。另外他補充，署方會於已納入該項計劃下的公屋大廈大堂放置準備更換的新晾衣架樣本，方便居民參考。

下次會議日期

42. 會議於下午四時五十五分結束。

43. 房屋會下次會議將於二零一六年六月十四日(星期二)下午二時三十分舉行。

黃大仙區議會秘書處
二零一六年五月

檔案編號: HAD WTSDC 13-15/5/5 Pt.13

東九龍居民委員會

(原名：九龍十三鄉委員會)

九龍 新蒲崗 大有街 32 號 泰力工業中心 1201 室
電話：23502445 傳真：23234445
電郵：info@eastkowloon.org.hk



East Kowloon District Residents' Committee

(Former Name: Kowloon Thirteen Villages Committee)

Headquarters : Rm. 1201, Laurels Industrial Centre,
32, Tai Yau St., Kln., H.K.

Tel : 2350 2445 Website: www.eastkowloon.org.hk
Fax: 2323 4445 Email : info@eastkowloon.org.hk

本會檔號 Our Ref.: 160421/LR/58/GV/12
來函檔號 Your Ref.:

致：黃大仙區議會轄下
房屋事務委員會

促請房屋署檢討公屋租金機制

現時，公屋租金每兩年調整一次，公屋租金是根據家庭收入的變動而調整，即收入增加便會加租，反之亦然，但卻忽略了家庭的開支，包括通脹的變動，只計收入不理開支，實有不足之處。

本年房屋署又會就屋邨租金進行檢討，預計將會加租，據報導指本年的加租幅度高達10%。為此我們促請署方：

1. 檢討現行租金調整機制，反對大幅加租；
2. 釐定合理調整租金機制，引入通脹作為考慮因素，計算家庭開支；
3. 將現行每兩年一次的調租期延長至每三年一次。

我們懇請委員會對上述議題予以討論，並支持有關提案，以促請房屋署制定更合理的租金機制。

順頌

台安！

東九龍居民委員會

2016 年 4 月 26 日



李東江區議員辦事處

LEE TUNG KONG DISTRICT COUNCILOR OFFICE

電話Tel: 23268133 傳真Fax: 23501407 電郵Email: beetklee@yahoo.com

致：黃大仙區議會轄下房屋事務委員會陳偉坤主席

有關：強烈要求房屋署盡速為「黃大仙下邨」加裝「鼠檔」器

剛踏入 2016 年農曆不久，本議員辦事處不斷收到居民求助；有關老鼠入屋求助。較早前本人分別於「食環會」及本「房屋會」要求處理「鼠患」問題，但有關問題至今仍未有進一步行動。

2016 年 4 月 12 日中午約 12 時，本人亦曾親眼目睹「老鼠」從水渠爬上低層住戶單位方向。然而，房屋署對於上次會議中提及「鼠患」之情況毫無反應，完全漠視居民感受。本人希望政府部門應「以民為本」從速為各樓座加裝「鼠檔」，避免問題惡化。敬請盡快回覆，及早處理！

(附上圖片)



謹祝工作順利！

黃大仙區議會議員



李東江敬上

2016 年 4 月 12 日



譚美普 (民選) 區議員辦事處

敬啟者：

促請關注鼠患問題

本處近日收到不少居於低層的居民反映，因彩雲街市於本年3月起關閉進行裝修，以至原先匿藏於街市的老鼠逃至鄰近住宅覓食，部分老鼠更在居民單位內開支散葉，並經常於深夜時分出沒，滋擾住戶作息，嚴重影響居民日常生活。有居民更表示嘗試不同方法以解決鼠患問題，如養貓、放置老鼠籠等。

鑑於老鼠身上有很多病菌，能直接或間接傳播多種疾病，為此，本處促請貴會要求各部門合作，加緊巡查，在區內進行滅鼠行動，盡快跟進鼠患問題，及加強宣傳，提醒居民注意環境衛生，為街坊提供一個衛生舒適的居住環境！

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

譚美普議員辦事處 謹啟

2016年4月26日



工聯會

黃大仙區議員辦事處

地址：九龍新蒲崗大有街32號泰力工業中心1601室

電話：23226828 / 2321 3393 傳真：2321 3363

致 房屋事務委員會

陳偉坤主席：

要求舊屋邨制定重建時間表

政府前年宣佈就舊屋邨重建潛力作評估報告，當中入圍的二十二條屋邨包括本區彩虹邨、彩雲(二)邨、東美邨。近年公屋供應緊張，房委會現時是否為「跑數」而推遲重建時間？本區彩虹邨樓齡已經超過五十年，本處長期收到街坊查詢何時會展開重建，而毗連的大磡村於2021、2022年落成新公屋，本處和居民期望此作為彩虹邨重建的遷置屋邨，從而分階段完成整條彩虹邨重建。重建後的新彩虹邨可為本區其它舊屋邨重建提供空間。另外，彩虹邨重建亦為改善彩虹交匯處交通擠塞提供契機。本處期望 貴委員會支持此建議並向房委會爭取為舊屋邨制定重建時間表，令居民早作準備，感謝萬分！

工聯會黃大仙區議員

林文輝、莫健榮、譚美普

二零一六年四月二十日

本函檔號：L(D)16-038GV

房署必須承擔竹園北邨外牆紙皮石脫落的 維修責任

有關竹園北邨外牆紙皮石嚴重脫落的問題，我等已多番向署方反映，但署方 18 年來一直推諉塞責。為此，我等再次提醒署方對此責無旁貸，必須盡快解決，以保障居民的人身安全，有關理據如下：

第一、署方監督不力導致問題發生

根據林少書教授的有關竹園北邨紙皮石檢測報告顯示，邨內外牆的紙皮石來自兩組不同的物料（A 組、B 組）。其中 B 組的測試結果無論是堅硬度或是黏著劑的狀態都不如 A 組，其吸濕力更較 A 組高出 2.44 倍，而且 B 組含有絕不該有的碳酸鈣及碳，這都是導致紙皮石容易脫落的重要原因。

為何同一屋邨內會存在兩組質量如此參差的紙皮石？唯一的因素就是署方認知不足、監督不力，與「鉛水事件」同出一轍。

第二、署方未能及時「亡羊補牢」

本邨早於 1998 年出售前，已出現紙皮石脫落的跡象，可是當時署方只草草修葺了極小紙皮石脫落的範圍，可見署方未能見微知著，亦未能及時亡羊補牢。其後，署方於 1999 年透過「租者署其屋計劃」出售予市民，從而不負責任地把問題轉嫁於小業主身上。

第三、署方「先維修、後出售」的承諾存欺騙取巧之嫌

房署於 2005 年 8 月 8 日發表聲明表示「1999 年樓宇出售前，房屋署已動用 300 萬元為樓宇進行狀況勘查，並進行出售前的樓宇修葺工作。」可是，最終署方只動用約 9 萬元進行維修(表 1)，當中 291 萬卻不翼而飛，令各業主深感被署方欺騙。

(表 1) 竹園北邨於 1998 年至 2000 年進行維修外牆紙皮石記錄

樓宇	工程期	外牆紙皮石面積	維修費用金額
桃園樓	1998 年 9 月至 12 月	約 100 平方米	\$71,000
蕙園樓	1999 年 7 月至 8 月	約 16 平方米	\$10,000
桐園樓	1999 年 9 月至 11 月	約 6 平方米	\$3,000
松園樓	1999 年 11 月至 2000 年 1 月	約 3 平方米	\$5,000
總額：		約 125 平方米	\$89,000

第四、署方 18 年來一直推諉塞責

1998 年至今經已 18 年之久，期間我等、竹園北邨業主立案法團、以及多個團體一直窮追不捨，要求署方正視問題、承擔責任並盡快解決問題，可惜署方多年來一直推諉塞責，令一眾居民一次又一次失望。直至 2012 年署方代表作出承諾才初見曙光，可惜承諾至今仍未兌現。

第五、署方承諾付諸流水

2012 年 10 月 16 日時任房屋署高級房屋事務經理(黃大仙)徐金龍先生於黃大仙區議會會議上承諾：若檢測結果證實紙皮石有潛在建築缺陷，房屋署會負上法律責任。(原文看下圖)

- (i) 若獨立化驗所提交紙皮石檢測報告經過房屋署及竹園北邨業主立案法團等多方代表同意檢測結果證實紙皮石有潛在的建築缺陷，房屋署會負上法律責任；
- (ii) 房屋署歡迎大學或獨立團體提交檢測報告。房屋署會將獨立的檢測報告與當年建設竹園北邨的建築物料質量檢查報告比較，確認房屋署是否需要就紙皮石脫落事件負責。

林少書教授的有關竹園北邨紙皮石檢測報告已證實紙皮石的缺陷，署方責無旁貸。

正如上文所提及，竹園北邨紙皮石脫落嚴重威脅居民的人身安全，為此房署責無旁貸，故我等謹代表竹園北邨居民要求署方盡快解決問題。

此致
房屋事務委員會主席
暨 全體委員

黃大仙區議會

丁志威 議員

陳 英 議員

溫育新 增選委員

2016 年 4 月 25 日

資料來源：林少書教授檢報告、香港房屋委員會



本處檔案：L/WTSDC/HC/20160426/TLF

敬啟者：

要求完善「紓緩擠迫調遷計劃」和「改善居住空間調遷計劃」

我們早前收到居民反映，指過去房署每年均有進行的「紓緩擠迫調遷計劃」和「改善居住空間調遷計劃」在今年未有任何消息，由於區內不少擠迫戶均期望透過這兩項計劃改善居住空間，而房署亦曾表示在資源許可的情況下，每年都會繼續推行這兩項計劃，使租戶可以調遷往較大的單位，舒緩擠迫情況。然而過去此政策的透明度較低，居民對此政策的詳情並不清楚，為此，我們提出以下的意見及查詢：

- 第一、現時「紓緩擠迫調遷計劃」和「改善居住空間調遷計劃」並不定時進行，令居民無所適從，我們要求將政策恆常化，落實於每年定期進行，並給予更多資訊，便於居民申請；
- 第二、希望向房署了解(1)現時上述兩項計劃每年申請的個案數目及家庭人數的分佈；(2)當中房署提供給兩項計劃選擇的單位面積的數字及比例，讓我們可以更了解當中會否出現資源錯配問題及是否能夠真正改善擠迫戶的居住空間。

現要求 貴會向政府反映上述意見，積極考慮及作出跟進，確切地改善擠迫戶的居住空間及環境。

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
袁國強 何漢文 蔡子健
譚美普

社區幹事

黃國恩 李美蘭 潘卓斌
越毅強

二零一六年四月廿六日

真誠在香港