

第五屆黃大仙區議會轄下
房屋事務委員會
第六次會議記錄

日期：二零一六年十二月六日(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
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
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
蘇忠倫先生	房屋事務委員會增選委員

因事缺席者：

林文輝先生,JP 黃大仙區議會議員
譚香文女士 黃大仙區議會議員

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
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
楊成蔭先生	專業主任 3/聯合辦事處 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、青衣及荃灣(一)	房屋署
陳詠雯女士	署理結構工程師/C5-3	屋宇署
任泳兒女士	活動助理(區議會)	黃大仙民政事務處

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)第六次會議。

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十月十八日第五次會議記錄

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五次會議進展報告
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 26/2016 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 27/2016 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 28/2016 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 29/2016 號)
7. 委員備悉文件。
- 三(iv) 「第十八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 30/2016 號)
8. 秘書介紹文件。
9. 委員通過得獎名單(附件一)及計分結果，並備悉活動花絮及後續的活動內容，包括頒獎典禮及比賽成果展覽。秘書處已發函邀請委員出席將於二零一七年一月十九日舉行的頒獎典禮。
- 三(v) 關注「綠表置居先導計劃」－景泰苑入伙安排及其交通、社區配套的發展
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 31/2016 號)
10. 雷啟蓮議員介紹文件。
11. 主席請委員留意，房屋署的書面回應文件已置於席上，供各位參考。房屋署黃新民先生介紹文件(附件二)。
12. 委員的查詢綜合如下：
- (i) 景泰苑的關鍵日期後，將有不少居民聘用搬運車輛出入屋苑，周邊的道路改道工程能否配合居民入伙；
 - (ii) 因興建景泰苑而回收的部分行人路(位於太子道東由景康街橫跨太子道東行車天橋之間的一段約一百二十米的行人路)，會於屋苑落成後何時重開；及
 - (iii) 坊間有關房屋署正考慮把未來景泰苑的屋苑管理工作一併交予采頤花園的管理公司，以減輕管理費的傳言是否屬實。
13. 房屋署黃新民先生回應，房屋署會與相關政府部門協調周邊的道路建設，以配合居民入住。至於現時封閉的太子道東一段行人路，

由於景泰苑建築工程仍在進行中，暫時未知實際重新開放日期。至於有關景泰苑的管理公司將來會否與采頤花園合併，黃先生表示兩個屋苑的管理合約獨立運作。房屋署會在屋苑入伙二十四個月內，協助屋苑成立業主立案法團(法團)。而在法團尚未成立前，屋苑會由房屋署聘請的管理公司負責日常的管理工作。

14. 委員同意秘書處會後向土木工程拓展署及相關政府部門查詢，啟德發展計劃內現時毗連景泰苑則的另一個地盤，其正興建的新道路及行人隧道的工程內容，以及該社區的未來發展詳情等。

[會後備註： 秘書處已於二零一六年十二月十九日致函土木工程拓展署，查詢啟德發展計劃第 3A 期的工程進展，載於附件三。]

三(vi) 要求檢討公屋停車場租金加租機制
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 32/2016 號)

15. 施德來議員介紹文件。

16. 房屋署黃新民先生回應，香港房屋委員會(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機構和同類私營機構停車場的收費水平。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。第一個層級收取標準收費，第二及第三層級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。同時，房委會亦會將個別停車場的剩餘泊車位租予與非屋苑/屋邨居民使用。根據既定政策，停車場租用率的計算，是包括所有已出租的月租車位。當停車場的租用率上升，私家車月租泊車位收費折扣會相對減少，甚至取消，即按標準收費。上述安排一直行之有效，現時房委會轄下停車場月租泊車位的租金水平普遍比市面略低，受到居民及其他人士歡迎。

17. 委員的意見綜合如下：

- (i) 房屋署應考慮優先租用予屋邨住戶或於屋邨工作的人士；
- (ii) 長遠而言，房屋署應增加屋邨內的泊車位；及
- (iii) 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，但屋苑/屋邨居民卻因此受到加租影響，甚至一口氣加價百分之十五至二十，加幅並不合理，對屋苑/屋邨居民不公平。

18. 委員亦查詢黃大仙區內會否有屋苑/屋邨第一至三類車位申請人士因房委會的政策而未能租到泊車位；房屋署把泊車位租予外界人士又會否違反地契中，有關停車場只能租予屋苑/屋邨居民的規定。

19. 房屋署黃新民先生回應，屋邨泊車位的租賃是按年度出期租，最長為一年，即由每年的一月一日至十二月三十一日止。由二零零七年開始，房委會按優先次序將泊車位租予以下四類申請人士：第一類別為屋苑單位業主/屋邨單位承租人/家庭成員(傷殘人士)；第二類別為屋苑單位業主/屋邨單位承租人/家庭成員；第三類別為屋苑單位業主/屋邨單位承租人/家庭成員雖然並非車主，但因工作關係需要租賃泊車位；第四類別是不屬於第一至三類別人士。房委會會優先滿足第一類別的人士的需要，才將剩餘的泊車位租予第二類別人士，如此類推。雖然房委會依照此類別安排出租泊車位，但不代表房委會是根據居民的經濟承擔能力釐定租金。房委會是按市值收取租金，提供優惠是希望增加停車場出租率，從而達至標準收費水平。

20. 至於地契方面，黃先生回應，部分地契列明停車場泊車位只能出租供屋苑/屋邨居民使用，但在有需要時，可向相關政府部門申請豁免，使停車場泊車位可出租予外界人士。

21. 委員要求房屋署遞交有關黃大仙區內房委會轄下停車場的出租情況，例如出租率，以及新舊年度收費層級等。委員亦同意以房屋會名義，向房委會轉達有關釐定租金機制的意見。主席請秘書跟進。

[會後備註：秘書處已於二零一六年十二月十九日致函房屋署，表達委員有關公屋停車場租金機制的意見，載於附件四。此外，房屋署亦已於二零一六年十二月十九日向委員提供黃大仙區內公屋停車場數據，秘書處已將該數據轉交委員參考。]

四 其他事項

22. 陳曼琪議員介紹題為「有關慈愛苑一、二期自動扶手電梯損壞待修及管理責任混亂不清事宜」的意見書(附件五及六)。

23. 房屋署黃新民先生介紹事件的背景資料。慈愛苑一、二期(屋苑)於一九九七年落成及入伙，為慈雲山其中一個居者有其屋計劃(居屋)屋苑。一九九九年四月一日屋苑業主立案法團(法團)接收管理整個屋苑。房屋署當時已將所有文件、圖則及有關資料悉數移交法團，法團亦已簽收所有接管物資。其後法團繼續聘任法團未接管前，由房屋署聘請的物業管理公司(管理公司)，以管理屋苑的日常運作。慈愛苑一、二期的公契內註明，屋苑內的有蓋行人通道系統(系統)，包括三

段扶手電梯、兩部升降機及一條行人天橋，該行人天橋接駁至慈正邨及慈樂邨，因此慈正邨及慈樂邨的居民日常亦會使用這個系統。基於上述原因，根據屋苑公契，慈愛苑一、二期的管理人可向慈正邨及慈樂邨的業主收取此系統百分之七十的機械零件維修費用。

24. 有關屋苑第二號的扶手電梯最近故障停用一事，黃先生續說，二零一六年十一月二日，房屋署職員發現扶手電梯口張貼了一張由屋苑的管理公司發出通告，日期為二零一六年十一月二日。通告內寫「因梯級損壞及部分零件損壞須暫停待修。由於政府房委會需承擔百分之七十的維修開支，故現待房委會審批後，即安排保養商訂貨及進行更換工程。」通告下款指「一旦維修完成，電梯便會恢復使用，不便之處，敬請原諒。如有查詢，可致電房屋署慈正邨辦事處的電話號碼。」房屋署職員在未見到通告前，沒有任何人通知署方該扶手電梯已故障停用。直至二零一六年十一月二日於屋苑內見到該通告，房屋署追問管理公司，管理公司在十一月三日才提供法團聘用的扶手電梯保養商的報價予署方。而所提供的報價只標示了一個總價格，沒有分項的報價。由於房屋署需要承擔百分之七十的維修費，署方必須審慎運用公帑，因此署方要求管理公司呈交分項的報價供審批，及交代停用扶手電梯的原因。直至十一月三日管理公司提供的文件中提及，署方才得悉扶手電梯於十月四日已停用。即代表扶手電梯已故障停用近一個月，期間管理公司完全沒有通知房屋署。直至十一月二日署方職員發現通告，追問管理公司下，管理公司才作出回應及呈交報價。

25. 黃先生繼續回應指，房屋署於十一月十六日再度以電郵提醒管理公司提交分項報價文件，管理公司將保養商於十一月十四日發出的函件，包括分項報價資料，轉交房屋署。房屋署經謹慎評估後，仍然認為維修費報價偏高，故要求管理公司重新邀請保養商就工程報價。及至十一月二十九日，管理公司終呈交最新的工程報價，經過署方檢視後，房屋署已於十二月五日回覆法團。

26. 陳曼琪議員指出，黃先生剛才發言中所指一九九九年法團簽收的物資，只有一頁簽收紙。當時的法團主席的確已簽收屋苑資產、屋苑公共鎖匙及屋苑圖則等有關屋苑運作的資料，但同時向房屋署表明交收時欠缺某些圖則，特別是電梯的結構圖則。她認為剛才黃先生指已交收所有資料是不成立的，房屋署不應以一張紙(即簽收文件)就卸去所有責任。陳議員續說，雖然法團繼續聘用同一間管理公司，但房屋署作為承建商及最初的管理人，有不可推卸的責任。她亦指責房屋署拒絕與法團溝通，法團要求與房屋署職員見面開會討論，署方職員卻一再拒絕會面。陳議員自己也曾要求與房屋署開會，署方亦拒絕了她。她解釋法團邀請報價需時，因此扶手電梯故障後一個月才通知房屋署。她指房屋署至今仍未書面回覆法團有關決定。

27. 陳議員解釋法團只邀請「其士」報價的原因。香港境內專門維修扶手電梯的公司寥寥可數，加上屋苑的扶手電梯已使用十多年，部分零件需要於外國訂購。現時法團亦鑑於二號梯及三號梯經常故障，

正在檢視更換整條扶手電梯的可能性。若需更換整條扶手電梯，法團就需要扶手電梯的尺寸資料。房屋署聲稱已將所有文件交予法團，但實際上並無此事。陳議員稱她於本年一月，向專業人士查詢，若法團希望更換扶手電梯，是需要地標地界圖、提升角度、梯角度、梯級闊、速度、用電量、梯坑闊度及深度、上下梯大架長度、上承設計及承托力等技術資料。而法團未能於現時手上的資料找到所需資訊。她認為房屋署處事官僚及制度化，最終受害的就只有居民。她要求房屋署回應何時才會書面回覆法團，令法團可盡快開始維修，恢復扶手電梯的運作。

28. 房屋署黃新民先生回應，在法團接管屋苑交收文件時，雖然簽收書是簡單的文件，但在此之前，房屋署已與法團召開多次會議，才於當日簽署交收文件。由於法團繼續聘用同一間管理公司，因此基本文件均由管理公司保管。此外黃先生亦重申，一九九九年交收時，房屋署已將有關扶手電梯的圖則全部移交予法團及管理公司。二零一四年十一月十四日，房屋署亦再次按法團要求，向法團呈交一些扶手電梯的圖則。黃先生表示，一九九九年法團接管屋苑後，扶手電梯的保養商直接由法團聘請，因此法團需要監管，或透過管理公司監管保養合約。房屋署提供的圖則是一九九九年前的狀況，隨著時間的過去，扶手電梯已進行多次維修，如果使用這些舊圖則作今時今日維修的參考，不能作準。

29. 此外，黃先生回應，房屋署比較報價時會採用原廠零件的價格作為參考，署方從不鼓勵使用非原廠零件。他補充，就慈愛苑一、二期而言，過往多次報價結果過高，經房屋署給予法團意見後，最終價格有所下調。就陳議員及法團邀請會面被拒絕一事，法團一直與房屋署職員就事件討論多年。陳議員亦曾就事件致函多個政府部門申訴，包括申訴專員公署及行政長官辦公室等。房屋署過去已就事件多次回覆法團及陳議員。黃先生指出，法團只希望重複討論同一事件，由於房屋署過去已作出正式回覆，署方認為無須再見面討論。但如果法團有新的議題希望討論，房屋署歡迎法團提出會面。

30. 陳曼琪議員要求房屋署提交具有多項的技術資料的相關扶手電梯的一九九九年版本的結構圖則，並盡快回應署方是否批准維修扶手電梯的報價。

31. 房屋署黃新民先生回應，在會議前一天(十二月五日)房屋署職員已通知法團接納報價，法團可自行決定何時開始維修，並表示將於會議後一天內(十二月七日)書面通知法團。

下次會議日期

32. 會議於下午四時正結束。

33. 房屋會下次會議將於二零一七年二月二十一日(星期二)下午二時三十分舉行。

黃大仙區議會秘書處
二零一七年一月

檔案編號: HAD WTSDC 13-15/5/5 Pt.14

第十八屆黃大仙區優質大廈管理比賽
得獎名單

公共屋邨組

冠軍	:	慈樂邨
亞軍	:	慈民邨
季軍	:	慈康邨
優異	:	沙田坳邨
環保大廈獎	:	慈康邨
安健小社區獎	:	慈康邨

私人樓宇組

冠軍	:	峻弦
亞軍	:	譽·港灣
季軍	:	曉暉花園
優異	:	現崇山
環保大廈獎	:	峻弦
安健小社區獎	:	峻弦
特別嘉許狀	:	信安大樓

居屋及租置屋邨組

冠軍	:	采頤花園
亞軍	:	龍蟠苑(A-F座)
季軍	:	瓊軒苑
優異	:	慈安苑(B座)
環保大廈獎	:	采頤花園
安健小社區獎	:	采頤花園

黃大仙區議會秘書處
二零一六年十二月

二零一六年十二月六日第六次房屋事務委員會會議

關注新蒲崗綠置居項目景泰苑入伙、相關交通及社區配套事宜
房屋署的回應

就委員對將在二零一七年中入伙位於新蒲崗的「綠表置居先導計劃」(綠置居)項目景泰苑的關注，房屋署現回應如下。

2. 按綠置居發展項目的交通影響評估報告的分析，發展項目並不會對區內交通造成重大的影響。據資料顯示，大約有六十七條巴士及十八條小巴路線服務這發展項目及周邊地區，而鄰近的港鐵沙中線啟德站亦會在將來投入服務。現階段暫時未有增設其他公共交通服務的需求。

3. 按啟德發展計劃工程的資料顯示，景泰苑周邊基建工程預期將分階段在二零一八至二零二零年完成。屋苑的周邊環境、外圍行人路的走向設計屬啟德發展計劃工程，詳情可參考土木工程拓展處相關的工程資料。新蒲崗本身是一個已發展的社區，區內配套設施齊備，包括有零售、社區及康樂設施，應付居民的日常需要。景泰苑亦設有兩間零售店舖，適合用作餐廳及便利店用途。

4. 景泰苑的預計關鍵日期為二零一七年五月三十一日，關鍵日期是指該項目在遵照經批准的建築圖則的情況下在各方面均屬完成的日期。香港房屋委員會(房委會)會在景泰苑的關鍵日期後的十四日內，以書面為該項目申請佔用文件(即佔用許可證)，並會在佔用許可證發出後的六個月內，以書面通知買方完成轉讓有關物業及辦理入伙手續。房委會所委聘的律師會分批通知買方完成購樓手續。

5. 食水含鉛超標事件在二零一五年七月發生，當時綠置居發展項目的水喉工程仍未開展，所有工程物料，包括水喉、焊接物料等尚待批核。在鉛水事件發生後，房委會隨即成立「公屋食水質量控制問題檢討委員會」，檢視房委會建造工程的品質監控制度。檢討委員會於今年一月發表最終報告，提出不少改善建議，由合約要求、物料運送與核對、施工監督，以至完工檢測等各方面，都加強了對承建商和分判商的監察，以及對工程物料(包括焊接物料)的監控和檢測。房委會已在綠置居發展項目落實以上各項措施，防止問題再次發生。有關水喉工程已於今年四月開展，以配合這項目的工程進展。

房屋署

二零一六年十二月

黃大仙區議會

九龍黃大仙龍翔道 138 號

龍翔辦公大樓 6 樓

黃大仙民政事務處



WONG TAI SIN DISTRICT COUNCIL

c/o WONG TAI SIN DISTRICT OFFICE

6/F., LUNG CHEUNG OFFICE BLOCK

138 LUNG CHEUNG ROAD, WONG TAI SIN
KOWLOON

電話: 3143 1126

傳真: 2320 2944

電郵: wtsdcadm@wtsdc.had.gov.hk

TELEPHONE : 3143 1126

FAX : 2320 2944

EMAIL : wtsdcadm@wtsdc.had.gov.hk

檔案編號 : HAD WTSDC 13-15/5/9 Pt.14

九龍尖沙咀麼地道 75 號

南洋中心第二座 2 樓 12 室

土木工程拓展署

九龍拓展處

九龍發展部 4

工程師 / 4 (九龍)

周家俊先生

周先生 :

啟德發展計劃－啟德機場北面停機坪的第 3A 期基建工程
「綠置居」項目景泰苑周邊的道路工程進度查詢

黃大仙區議會轄下房屋事務委員會(房屋會)於第六次會議中,討論有關位於新蒲崗的「綠表置居先導計劃」(「綠置居」)項目景泰苑的交通及周邊發展事宜。委員十分關注屋苑周邊的道路及行人路的工程進度。

據較早前 貴署向政府及公用機構工程計劃工作小組遞交的文件第 21/2016 號中指出,房屋署景泰苑工地旁的行人隧道 SW3(延伸部分)及 SW3 近啟德行動基地出入口的結構建造工程正在進行中。此外,景泰苑旁亦有一條擬建的行車隧道 VT1,以及一條擬建/重建行人路通往四美街及七寶街交界的迴旋處(近采頤花園出口)。

由於景泰苑的關鍵日期為二零一七年五月三十一日,屆時為配合入伙,周邊定必有不少搬運車輛出入屋苑。委員會希望 貴署能告知上述路段的工程進度,是否能夠配合屋苑的入伙時間。

請於二零一七年一月五日(星期四)前作出回覆。如有查詢,請與房屋會秘書黃佩君女士聯絡(電話:3143 1126)。

黃大仙區議會轄下
房屋事務委員會主席陳偉坤

二零一六年十二月十九日

黃大仙區議會

九龍黃大仙龍翔道 138 號
龍翔辦公大樓 6 樓
黃大仙民政事務處

電話: 3143 1126

傳真: 2320 2944

電郵: wtsdcadm@wtsdc.had.gov.hk



WONG TAI SIN DISTRICT COUNCIL

c/o WONG TAI SIN DISTRICT OFFICE
6/F, LUNG CHEUNG OFFICE BLOCK
138 LUNG CHEUNG ROAD, WONG TAI SIN
KOWLOON

TELEPHONE : 3143 1126

FAX : 2320 2944

EMAIL : wtsdcadm@wtsdc.had.gov.hk

檔案編號: HAD WTSDC 13-15/5/9 Pt.14

香港九龍何文田佛光街 33 號
房屋委員會總部第二座一樓
房屋署商業樓宇管理小組
署理房屋事務經理/商業樓宇(三)
林潔儀女士

林女士:

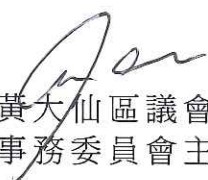
要求檢討公共屋邨停車場租金調整機制

黃大仙區議會轄下房屋事務委員會(房屋會)於第六次會議中曾討論有關香港房屋委員會(房委會)在二零一六年十一月十四日通過在二零一七年上調公共屋邨(公屋)泊車位租金一事。

委員認為,將公屋停車場剩餘泊車位租予一般公眾人士,本是善用公共資源之舉。不過當停車場受外界人士歡迎,這些非公屋租戶便會把停車場的整體出租率拉高。按現行房委會政策,出租率提升會導致折扣優惠減少,使公屋承租人及與公屋有關人士無法享受原有的優惠收費。

有見及此,委員建議房委會於計算停車場的整體出租率時,應把一般公眾人士剔除。此外,房委會亦應參考公屋租戶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。

經討論後,委員同意藉此信函向房委會表達意見,促請房委會考慮有關建議。隨函附上有關意見書(附件),以供參閱。如有查詢,請與房屋會秘書黃佩君女士聯絡(電話: 3143 1126)。


黃大仙區議會轄下
房屋事務委員會主席陳偉坤

二零一六年十二月十九日

另具附件

副本送: 房屋署/高級房屋事務經理(黃大仙、青衣及荃灣一)

黃大仙區議會轄下

房屋事務委員會文件第 32/2016 號(6.12.2016)

黃大仙區議會房屋事務委員會主席：

要求檢討公屋停車場租金加租機制

房委會商業樓宇小組委員會於 2016 年 11 月 14 日通過 2017 年上調停車場租金。現時房委會轄下停車場月租泊位收費，按照停車場租用率，即分別按照出租率達 90%或以上；50%至 90%，以及低於 50%，劃分為三個層級的收費。

而現時租用房委會車位，可分為四類資格，以釐定租用的優先次序，簡單來說，第一至三類均為公屋租戶承租人或家庭成員，都是在所屬屋邨居住或工作。至於第四類則為一般公眾人士。因此，現有公屋租戶能較優先租用車位，當有剩餘車位即可讓第四類(即一般公眾人士)租用。本來此舉能善用公資源，但卻衍生出另一問題，就是由於這些非公屋租戶把停車場整體出租率拉高，從而由於較高的出租率，令停車場因以有較高租金加幅或者減少了折扣優惠。

要求：

因此，本文件要求在計算整體出租率時，應把第四類(即一般公眾人士)剔除，以真實反映公屋租戶的承租能力，在釐定車位租金時，能以公屋租戶負擔能力為準。

遞交予 12 月 6 日房屋事務委員會討論，並請委員通過本文件，以委員會名義向房委會遞交此意見書。

黃大仙區議員 施德來 許錦成

二零一六年十一月二十三日

陳曼琪 MH JP 區議員辦事處

DISTRICT COUNCILLOR OFFICE OF CHAN MAN KI MAGGIE

辦事處地址：慈正邨正德樓地下 A 翼 電話：2323 3707 傳真：2323 3863

電郵：cmkmaggie2015@gmail.com

黃大仙區議會
房屋事務委員會

有關慈愛苑一、二期自動扶手電梯損壞待修及管理責任混亂不清事宜

敬啟者：

本人特來函要求以區議會平台處理及解決慈愛苑一二期電梯因房署官僚作風因而延遲維修，導致電梯停行事宜。近日，慈愛苑一二期行人天橋系統中的 E2 號扶手電梯，在短短四個月內已暫停待修兩次，對附近居民尤其是長者及行動不便人士造成極大困擾，令全區唯一上落山電梯早前停行超過一個月。本區居民實在忍無可忍。現特此來函要求今次會議討論慈愛苑一、二期自動扶手電梯的問題：

- 1.現時房署一方面指慈愛苑法團（下稱法團）須全責管理維修，一方面又要求法團經房署批核才可進行每一次的維修；房署每次批核需時一個月，不但沒有急市民所急且屢次拖延審批，令出入的居民長達數月未能使用，房署是否應重新檢討維修的審批程序；
- 2.由於上述扶手電梯系統時有損壞，經多次維修後仍未能徹底解決問題，房署需提供所有必要的圖則資料及數據，好讓各方能夠考慮更新系統的可行性；

本人現懇請區議會房屋事務委員會在今次會議跟進及要求房署盡快解決慈愛苑一、二期自動扶手電梯長期失修及管理責任混亂不清事宜，好讓該扶手電梯盡快得以維修，服務居民。

陳曼琪 區議員

二零一六年十二月一日

陳曼琪 MH JP 區議員辦事處

DISTRICT COUNCILLOR OFFICE OF CHAN MAN KI MAGGIE

辦事處地址：慈正邨正德樓地下 A 翼 電話：2323 3707 傳真：2323 3863

電郵：cmkmaggie2015@gmail.com

黃大仙區議會
房屋事務委員會：

有關慈愛苑一、二期自動扶手電梯損壞待修及管理責任混亂不清事件

本人是慈雲山慈愛苑一、二期的當區區議員，現對香港房屋委員會及房屋署的控訴如下：

1.慈愛苑一、二期依山而建，所涉 3 條自動扶手電梯、2 部升降機、1 座升機塔及有蓋行人天橋全長約 250 米，為毗鄰的慈正邨、慈愛苑三期、沙田坳邨及兩間小學服務，服務人口約四萬人。其中自動扶手電梯仍屬此行人天橋系統的重心。然而，該扶手電梯因香港房屋委員會及房屋署推卸責任及官僚作風以致長期損壞，嚴重影響當區居民出入，故特別在區議會這個平台就此問題控訴香港房屋委員會及房屋署；

2.房委會及房屋署擔任慈愛苑一、二期首位管理人期間，在管理本苑期間沒有採透明公開政策，向本苑業主匯報諮詢及交待該行人天橋系統的設計及架造方法對本苑業主長遠承擔費用的影響，只聲稱公契重點的中英文本可於居民中心免費查閱。然而，本人發現房委會於 1995 年與買家簽定買賣協議時並未草擬妥屋苑公契，令該天橋系統業權及責任模糊。其實，該天橋系統實屬公用服務設施，但房委會卻利用公契的灰色地帶，只卸責指慈愛苑一、二期業主應已知道公契內容，對慈愛苑一、二期業主極不公平。上述失誤亦導致慈愛苑一、二期業主與房署多次對管理及履行行人天橋責任產生爭拗，影響扶手電梯的維修和保養。若當年房委會及房署當年沒犯行政失誤，該有關爭拗便不會出現及可解決，更不存在現時管理責任混亂不清以致電梯長期未能修繕的問題；

3.根據慈愛苑一二期大廈公契條款，法團可就管理維修及保養升降機塔、自動扶手電梯及行人天橋屬天橋，向房署收取相等於總開支百分之七十的款額。情況是電梯維修若沒有得到房署批准，維修便不能進行，而房署批款態度決定電梯能否及時進行維修。然而，房署多次拖延審批，譬如在 2016 年 5 月份，法團於定期保養時發現行人天橋系統三條電梯均需更換零件維修，法團已於 5 月 26 日批出相關維修，6 月初提交報價予房署，至八月仍未回覆法團，又例如在 2016 年 10 月份，法團再次發現 E2 扶手電梯出現故障，11 月 3 日已把報價交予房署，然而直至 12 月仍未有消息，其審批過程均超過一個月甚至更長時間，其官僚作風導致該電梯長期得不到維修，對附近長者和行動不便人士出入造成極大困擾。若房署不採取過於官僚及不必要的行政程序，該行人電梯便可於每次損壞停行後加快維修重開；及

4.再者，慈愛苑一二期電梯系統損壞頻率實在太高，慈愛苑一、二期法團並非不曾考慮過更換新系統。但本人發現房委會及房署嚴重行政失誤，疏忽遺留擬備該行人天橋系統的結構圖則數據，資料及文件，令日後換新系統產生阻礙。房屋署亦無派專業人士向本法團解釋及發信確認。由於缺乏所需資料，法團未能進一步探討更新電梯系統的事項；

陳曼琪 MH JP 區議員辦事處

DISTRICT COUNCILLOR OFFICE OF CHAN MAN KI MAGGIE

辦事處地址：慈正邨正德樓地下 A 翼 電話：2323 3707 傳真：2323 3863

電郵：cmkmaggie2015@gmail.com

基於上述問題多年未能解決，本人現提出兩項建議：

一.現時房署一方面指慈愛苑一、二期法團須全責管理維修，一方面又要求該法團經房署批核才可進行每一次的維修；房署每次批核需時，不但沒有急市民所急且屢次拖延審批，令出入的居民長達數月未能使用，本人認為房署應重新檢討維修的審批程序；

二.由於上述扶手電梯系統時有損壞，經多次維修後仍未能徹底解決問題，本人認為房署需提供所有必要的結構圖則資料及數據，好讓各方能夠考慮更新系統的可行性；

本人及本區居民要求香港房屋委員會及房屋署就自動扶手電梯損壞待修及管理責任混亂不清事宜盡快交代、解釋及考慮上述建議。

陳曼琪 區議員

二零一六年十二月五日

 香港房屋委員會
Hong Kong Housing Authority

本函檔號 HD(H)TSI 4/7/1

Our Ref.:

來函檔號

Your Ref.:

圖文傳真

Fax: 2351 4358

電話

Tel: 2325 0104

九龍慈雲山
慈正邨正德樓地下 A 翼
民建聯陳曼琪區議員辦事處
陳曼琪議員

陳議員：

有關：慈愛苑一、二期圖則、數據及文件

多謝你在 2014 年 10 月 13 日有關上述事宜的來信。現僅回覆如下。

[REDACTED]

另本處現提供以下資料供你參考，包括房屋署建電動扶手梯時的建築資料和圖則，這些資料與你來信中的3.i.a,b,c,d及3.ii.d,f相關。此外，本處亦附上其它圖則及資料，這些與你來信中的3.ii.b,c,e,g,h有關。至於你信中3.ii.a,i及j有關支承之間距離、上受力位設計和承載力、下受力位設計和承載力則需視乎不同牌子及設計的電動扶手梯而定。

[REDACTED]

如有任何查詢，歡迎致電 2325 0104 與本人或副房屋事務經理廖先生聯絡。

署理房屋事務經理(黃大仙二)

(盧燕文



2014 年 11 月 14 日