第五屆黃大仙區議會轄下
房屋事務委員會
第七次會議記錄

日期： 二零一七年二月二十一日(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

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
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
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：

莫健榮先生,MH	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
李美蘭女士	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
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
顏成茵女士	結構工程師/C5-3	屋宇署
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
任泳兒女士	活動助理(區議會)	黃大仙民政事務處
王國興先生	高級建築師(38)	房屋署
謝栢泉先生	高級建築師(25)	房屋署
劉敬康先生	建築師(116)	房屋署
李潔瑛女士	園境師(6)	房屋署
吳近榮先生	土木工程師(36)	房屋署
陳子豐先生	高級行政主任(策劃事務)6	康樂及文化事務署
林敏琪女士	行政主任(策劃事務)6/1	康樂及文化事務署
梁志輝先生	黃大仙區康樂事務經理	康樂及文化事務署

（為議題三(vii)出席會議）

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)第七次會議。

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十二月六日第六次會議記錄

3. 陳曼琪議員要求修改上次會議記錄。她表示曾於上一次會議上要求房屋署呈交慈愛苑一、二期的扶手電梯結構圖則，而當時房屋署黃新民先生回應已呈交該圖則。及後她繼續追問黃先生該圖則是否結構圖則，黃先生回應他須要進一步確認。她認為這一點必須記錄在案。此外，她亦不認同房屋署於第三十一段後的「會後補充」，認為該「會後補充」只是房屋署迴避問題的技倆，並提出刪除該「會後補充」。

4. 主席同意陳曼琪議員提出刪除第六次會議記錄的第三十一段後「會後補充」，委員沒有反對意見。主席請秘書跟進，並宣佈通過第六次會議記錄。

二　　黃大仙區議會轄下房屋事務委員會第六次會議進展報告
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 1/2017 號)

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

5.　　秘書介紹文件。

6.　　雷啟蓮議員查詢景泰苑的入伙及交通安排。

7.　　房屋署黃新民先生回應,有不少於六十條巴士線經過景泰苑。屋苑關鍵日期後，房屋署屋邨管理處將接收物業，並交由香港房屋委員會(房委會)聘請的屋苑管理公司負責處理居民入伙及管理屋苑事宜。

8.　　主席認為委員可於將來的交通及運輸事務委員會會議上，討論有關景泰苑的交通及道路事宜。

要求跟進慈愛苑一、二期行人扶手電梯系統房署需負責任事宜

9.　　陳曼琪議員介紹題為「要求跟進慈愛苑一、二期行人扶手電梯系統房署需負責任事宜」的意見書**(附件一)**。

10.　　房屋署黃新民先生回應，慈愛苑一、二期(慈愛苑)的行人設施系統包括兩部升降機、三條扶手電梯及連接慈正邨及慈樂邨的行人天橋。這個系統於大廈公契內已標明為公用地方，即由屋苑業主負責管理。故此，扶手電梯的損壞所引致的維修，並不需要房屋署的批准。只是按照大廈公契，慈愛苑的管理人(即慈愛苑業主立案法團(法團))可就管理及保養上述行人設施系統的機械零件，向慈樂邨及慈正邨的管理人(即房屋署)收取相等於總開支百分之七十的款額。法團往往在向房屋署呈交維修承辦商的報價，並待房屋署同意收費內容後，才開始維修工作。黃先生繼續表示，就法團二零一六年十一月二十九日提供 2 號扶手電梯的重新報價，房屋署已於二零一六年十二月五日回覆慈愛苑的管理公司，決定接納管理公司提交的報價。據悉由於維修所需的零件仍在運送途中，目前扶手電梯仍未恢復運作。

11.　　黃新民先生續說，房屋署已於一九九九年三月三十日將慈愛苑的所有圖則交予法團，而法團亦已簽收。因應法團的要求，房屋署於二零一四年十一月十四日再次將圖則副本交予法團。鑑於屋苑落成至今已有二十多年，這些二十多年歷史的圖則實在只能作參考之用。法團理應最清楚在二十多年來，屋苑聘請的管理公司及電梯維修公司曾進行過的工程內容及更換過的零件。

12. 黃新民先生續表示，一九九五年房屋署透過「居者有其屋計劃」(居屋)第十七期甲及第十七期乙，出售慈愛苑一、二期單位時的售樓書已列出公契要點。售樓書具中英文版本，置於居屋中心。同時房屋署亦已提示買家須留意售樓書內容，及提醒他們若有任何疑問，可於簽訂買賣合約前諮詢律師的意見，參考有關的屋契、公契及《房屋條例》。

13. 黃新民先生補充，慈愛苑與停車場的地界已清晰列明於大廈公契及地契內。慈愛苑座落於新九龍內地段 6211 號餘段，房屋署擁有的停車場物業屬於內地段新九龍 6211 號 A 段，份屬兩個不同的地段。房屋署只會將屬於署方的物業出售予領展，不會出售屬於慈愛苑的公用地方及設施。

14. 陳曼琪議員要求房屋署就上述回應作一次詳盡的書面答覆。她認為，雖然程序上法團執行維修工作，不需要房屋署的批准，但由於房屋署承擔大部分的維修費，房屋署一旦對報價文件及維修過程不滿意而不願意支付維修費，法團在欠缺資金下便不能進行維修。她亦解釋扶手電梯已有二十多年歷史，本港維修商已沒有出售當中的零件，因此需要由外國購買並運送回港。早前房屋署決定是否接納報價已耗時甚久，使整個維修過程一拖再拖。

15. 陳曼琪議員極不同意黃先生表示當年售樓時買家可參考公契內已註明公用地方的範圍，並列明房屋署承擔百分之七十的維修費。她指一九九五年售樓時，居屋中心只有出示售樓書，當時公契仍未草擬完成，因此她質疑何來公契重點供準買家參考。她翻閱慈愛苑一、二期的售樓書時，發現不但沒有黃先生所提及的公契重點，更沒有提及房屋署承擔百分之七十的維修費，百分之三十由業主負責。既然當時公契根本就不存在，諮詢律師也沒有意義。她要求黃新民先生正面回應，到底他剛才所提及的一九九九年及二零一四年所提交的圖則是否結構圖則。當年她曾聯同法團就售樓書事宜與房屋署會面，房屋署職員表示居屋中心只有出示售樓書，公契仍在草擬中。她認為房屋署一派胡言，她會從任何途徑追究一切虛假陳述。最後，她認同地界雖清晰，但房屋署將屬於慈愛苑地界內的公用地方賣予領展是不爭的事實。

16. 房屋署黃新民先生回應，監管扶手電梯維修承辦商工程進度是法團的責任。購買零件所需時間，或電梯的維修計劃等，法團應與承辦商妥善溝通，這樣便可避免是次事件的發生。慈愛苑的售樓書與私人市場的一樣，只臚列要點，又不會鉅細無遺地列出公用地方及公共設施。慈愛苑售樓書當中的要點已列出屋苑公用地方包括該扶手電梯。他相信市場內的售樓書也未必會詳細至反映屋苑公共設施維修時的財務安排。房屋署亦已提醒買家簽訂屋契時若有任何疑問，應參考

有關的地契、屋契、《房屋條例》、大廈公契全文及諮詢律師意見。他指陳議員指責房屋署將慈愛苑公用地方出售予領展，是非常嚴重的指控，因此他希望陳議員能明確指出是哪個地方。

17. 陳曼琪議員表示，她可以帶領房屋會所有委員，並邀請領展及傳媒，到涉嫌被房屋署出售的公用地方視察，以正視聽。她引述售樓書中提及「公契重點之中英文版本可在今期售樓期間在正常辦公室時間內於居屋中心免費查閱」。售樓書內指「公契內訂明的各項財務責任是否由買家承擔，買家請向律師查詢詳情」，但連房屋署當時亦未草擬完成公契，試問可以向誰查證。她指出就此事法團已與房屋署糾纏五年以上，但房屋署認為已交代所有事項，不願意與法團會面，因此她只能於房屋會會議上跟進。她不滿房屋署未有正面回應，所言亦與當年的售樓書完全相反，要求房屋署書面回應她的問題，並列舉相關證據。

18. 委員認為陳曼琪議員的問題不複雜，但房屋署剛才的回應卻答非所問，並要求房屋署必須書面回應陳議員的問題。此外，亦有委員查詢房屋署的「批准」及「批款」是否一樣。

19. 房屋署黃新民先生回應，公契上已有明確標示屋苑的公用設施，包括涉事的扶手電梯。屋苑所有業主均須負責承擔公用設施的維修及管理。法團負責整個屋苑的管理工作，屋苑內大大小小的維修須經法團批准。「批款」只是因為公契內標明，法團有權向鄰近的慈樂邨及慈正邨的管理人(即房委會)收取百分之七十的機械零件維修費用。法團應全權處理扶手電梯維修事宜。早於二零一零年前，法團曾透過律師致函房屋署，署方已透過代表律師回應所有提問。二零一五年法團亦曾向申訴專員公署(公署)投訴相同的問題。公署調查結果顯示房屋署/房委會沒有任何失當行為。房屋署於會議前的星期五才接獲陳曼琪議員的意見書，房屋署稍後會書面回覆房屋會和陳議員。

20. 陳曼琪議員表示在第六次會議時已要求書面回覆。她亦指出剛才黃先生的回應誤導委員，二零一零年的律師信及二零一五年向公署投訴時，未有提及地界及售樓書的事宜。

21. 主席認同房屋署須書面回覆陳議員的所有問題。他認為房屋署須承擔大部分的維修費，房屋署職員應接受法團的邀請，列席有關維修會議，及早提出問題，扶手電梯便可儘早得以維修。此外，主席認為房屋署亦未有正面回應所交出的圖則是否法團所需的「結構圖則」。

22. 房屋署黃新民先生澄清陳議員指署方職員不願意與法團會面一事，房屋署過去已就事件與法團討論多年，並已多次回覆法團及陳議員。他指出，若法團及陳議員有任何新議事項需要討論，歡迎法團

與署方開會商討。

23. 陳曼琪議員指黃先生的回應顛倒是非，房屋署曾拒絕就二零一六年底扶手電梯損壞事宜與法團會面。此外，陳英議員認為「批款」等同「批准」，雖然管理權在法團手上，但由於房屋署承擔大部分維修費，房屋署不滿意法團的報價便可將整個維修項目推倒重來，引致是次行人扶手電梯的維修一拖再拖。

24. 房屋署黃新民先生回應，由於房屋署是運用公帑支付維修費，因此須要十分審慎。若法團的報價欠缺細項資料，署方會向法團提供意見。二零一四年十一月十四日，房屋署按陳曼琪議員的要求，呈交所有的圖則。他引述其中的條文：「本署已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及圖則，這些資料與你的來信中三(i)(a)、(b)、(c)、(d)及三(ii)(d)、(f)相關。此外本署亦附上其他圖則資料，這些與你來信中三(ii)(b)、(c)、(e)及(h)有關。至於你的來信中提及的三(ii)(a)、(i)及(j)有關支承間的距離，上受力位設計和承載力，下受力位設計和承載力則須視乎不同牌子及設計的電動扶手梯而定。」這顯示房屋署已於當時將圖則轉交法團及陳議員。

25. 陳曼琪議員指房屋署多年來都是同樣回應，始終沒有正面回答法團，若法團希望更換整條扶手電梯，可以從何得知建築物的尺寸。她認為黃先生混淆視聽，房屋署從頭到尾都沒有提交任何扶手電梯的結構圖則予法團。

26. 主席要求房屋署就陳曼琪議員是次會議提交的意見書六個問題、第六次會議的跟進事項，及提供法團所需的扶手電梯結構圖則，直接回覆房屋會。

三 討論/報告事項

三(i) 2016-2017 財政年度房屋事務委員會已定用途款項及支出報告(截至二零一七年一月)
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 2/2017 號)

27. 委員備悉文件。

三(ii) 2017-2018 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 3/2017 號)

28. 秘書介紹文件。

29. 李德康議員支持繼續舉辦「第十九屆黃大仙區優質大廈管理比賽」及「黃大仙區樓宇管理課程 2017」，他建議秘書處參考過往兩年委員提出的意見，以改善活動的內容和安排。

30. 主席同意李議員的意見，並請秘書跟進。

三(iii) 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 4/2017 號)

31. 委員備悉文件。

三(iv) 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 5/2017 號)

32. 委員備悉文件。

三(v) 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 6/2017 號)

33. 委員備悉文件。

三(vi) 「第十八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 7/2017 號)

34. 秘書介紹文件。

35. 施德來議員表示他出席了部分「黃大仙區樓宇管理課程」的課堂。參加者一旦報名，便須出席全部四堂課程。某些參加者例如他本人也未必四堂都能出席。因此他建議可讓學員自由選擇出席部分課堂，這樣一來便可騰出更多名額予有興趣的人士報讀。另外他亦有參與評審部分，並從中學習及參考了不少其他公共屋邨的管理，對於日常區議員的工作頗有裨益。

36. 主席請秘書備悉及參考施議員的意見。

三(vii) 毗鄰新蒲崗公營房屋發展項目的地區休憩用地
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 8/2017 號)

37. 主席歡迎就此議題出席的政府部門代表，包括房屋署高級建築師(38)王國興先生、高級建築師(25)謝柏泉先生、建築師(116)劉敬康先生、園境師(6)李潔瑛女士、土木工程師(36)吳近榮先生、康樂及文化事務署(康文署)高級行政主任(策劃事務)6 陳子豐先生、行政主任(策劃事務)6/1 林敏琪女士及黃大仙區康樂事務經理梁志輝先生。

38. 房屋署王國興先生介紹文件，並回應雷啟蓮議員於會前遞交題為「關注毗鄰新蒲崗公營房屋休憩用地的發展」的意見書**(附件二)**。王先生指出，現時計劃下將盡量保留四美街現有的健康樹木。房屋署十分關注工程產生的嘈音問題，因此在批出工程合約時，會有相關規定及條款，例如限制承辦商必須使用嘈音隔板及嘈音水平較低的機械。由於工地位於學校附近，署方亦會配合學校考試季節，限制地盤施工日子。日後若承辦商施工時產生的嘈音高於法定要求，署方會勒令其立即停工。此外，署方亦會調較東啟德遊樂場內球場的射燈角度，以免影響景泰苑居民。

39. 委員提出的意見綜合如下：

(i) 景泰苑其中一翼的正前方是東啟德遊樂場的四個籃球場及七人硬地足球場，冀署方能加強注意球場的射燈角度及光度，以免產生光污染，影響該翼的居民；

(ii) 四美街公園內的樹木本來已有一定高度，圍欄若比樹木更高，將會遮擋公園內的天然光線，署方或有需要考慮增加公園內的照明；

(iii) 委員憂慮，興建高架行人道及休憩用地設施施工時沙塵滾滾，冀署方能責成承辦商妥善監督施工流程；

(iv) 會議前一星期，新蒲崗區已實施新的交通安排，由六合街駛出的車輛不能直接左轉進入七寶街，須沿迴旋處兜圈才能進入七寶街。因此委員關注於七寶街設行人過路處會加重新蒲崗的交通的負荷；及

(v) 委員認為署方設計緩跑徑時可兜圈來回，緩跑人士更能享受跑步樂趣，同時亦須預留足夠空間供其他公園使用人士散步。

40. 委員提出的查詢包括：

(i) 四美街公園是否二十四小時開放；

(ii) 公園圍欄的高度及隱蔽度；及

(iii) 東啟德遊樂場內球場的開放及開燈時間。

41. 房屋署王國興先生感謝委員的意見，並表示會就委員的意見，重新檢視及設計球場燈光照射角度。未來公園將會二十四小時開放，外圍不設有圍欄，以花槽作為低度的遮擋。至於施工期間帶來的沙塵，署方將會監督承建商的施工情況，承建商亦須定期呈交報告。施工期間，地盤的外圍會加設街板。緩跑徑的設計將會加闊，左上右落，於終點時轉彎，方便緩跑人士來回跑步。有關六合街行人出口處的行人過路設施與新實施的交通安排，王先生表示會後會轉達意見給運輸署。

[會後補註：房屋署已經向運輸署轉達有關意見。]

42. 康文署梁志輝先生回應，依照區內大部分康文署管理的公園的慣例，四美街公園及東啟德遊樂場的開放時間建議為二十四小時。足球場的開放時間將依照非收費硬地場(早上七時至晚上十一時)，而球場射燈由晚上六時至十一時開啟。由於場地維持二十四小時開放，若場地管理人員發現有公眾人士於球場關燈後使用球場，例如踢足球或進行其他活動，並對附近居民造成滋擾，會對其作出勸喻。將來東啟德遊樂場翻新後，他建議繼續採用上述的方式管理。

43. 席上沒有委員提出反對意見，主席宣佈通過房屋署及康文署提交的「毗鄰新蒲崗公營房屋發展項目的地區休憩用地」文件，並感謝就此議題出席會議的政府部門代表。

44. 主席表示景泰苑快將落成，房屋署將安排委員於二零一七年三月二十四日(星期五)早上參觀景泰苑。秘書處稍後將發信通知各位委員有關詳情。

四 其他事項

「反對強推新富戶政策　要求『先諮詢後執行』」

45. 袁國強議員介紹由東九龍居民委員會向房屋會呈交，題為「反對強推新富戶政策　要求『先諮詢後執行』」的意見書**(附件三)**。

46. 委員提出的意見綜合如下：

(i) 委員理解房委會縮減公共屋邨(公屋)單位輪候時間的原意，但此政策似乎藥石亂投，未見其利，先見其害。委員引述新聞報導指，去年十月房委會宣佈推行新政策後，至今年一月，未補地價公屋及居屋單位呎價升幅達百分之十，比私人樓宇更高。委員認為明顯是公屋富戶憂慮會被房委會收回公屋單位，急於購置居所所致。新政策將為樓市帶來一群公屋富戶新買家，不難想像樓價因此進一步攀升；

(ii) 委員認為長遠而言，房委會除了增加公屋落成量外，亦應重組房屋階梯。公屋富戶雖是公屋住戶裡較為富裕的群組，但他們絕對負擔不起私人樓宇。他們的下一階梯理應是居屋或綠置居，新政策把他們推至私人樓宇市場實為不智；

(iii) 房委會倉卒推行新政策，未有充份諮詢公眾。委員要求房委會立即暫停推行新富戶政策，並進行公眾諮詢；及

(iv) 委員估計房委會只能透過新政策收回數百個單位，但卻動用大量人力物力，亦令居民飽受困擾，新政策亦未能全面體恤所有「公屋富戶」的情況。

47. 房屋署黃新民先生回應，長遠房屋策略督導委員會(長策會)在二零一三年發表公眾諮詢文件，建議房委會檢討公屋富戶政策，並諮詢公眾。在當時三個月內的全港公眾諮詢期內，長策會及運輸及房屋局(運房局)代表出席超過五十個有關的會議，會晤不同的社會人士、關注團體及相關持分者，包括舉辦六場的諮詢會，以及出席十八區區議會會議、立法會長遠房屋策略小組委員會會議及其公聽會、房委會會議，及其他由關注團體舉辦的會議等聽取意見。長策會總結公眾諮詢意見，反映較多人士支持房委會收緊公屋富戶政策，亦有意見支持雙軌制改為單軌制，當然亦有不少反對意見。長策會認為房委會在全面檢討公屋富戶政策時，應全盤考慮這些意見。審計署於二零一三年建議房委會檢討公屋富戶政策，確保有限的公屋資源得以妥善分配。為了跟進審計署的建議，房委會資助房屋小組委員會(小組委員會)於二零一四年十月檢視公屋富戶政策，並考慮修訂有關政策的可行方案。由於不同方案各有利弊，因此小組委員會認為需要更多討論，於是當時未有任何決定。其後小組委員會於二零一六年十月二十四日進行非正式討論時，關注現時公屋的需求緊張，認為儘管公屋富戶政策具爭議性，仍須要重新檢視，確保有限資源用於真正有需要的人士身上。小組委員會於二零一六年十月三十一日的會議上討論有關議題，提出原則性的意見，隨後於二零一六年十二月九日的會議上修訂公屋富戶

政策的具體措施。當時社會及媒體亦有就此修改廣泛報導及討論。同時房屋署收到不少對公屋富戶政策的意見及查詢，亦已一一回覆。其後政府於二零一七年一月九日向立法會房屋事務委員會簡介修訂的公屋富戶政策。房委會之後亦於一月二十四日召開特別會議，邀請團體就修訂政策發表意見。小組委員會因應社會對政策修訂提出的意見，在二月十四日的會議上，進一步通過相關的執行細節。是次修訂總結了過去幾年的多番討論，因此並非倉卒的推行。

48. 關於一些執行修訂政策的細節，黃新民先生表示可扣減的資產項目包括強積金、職業退休保障計劃、公務員退休長俸，及其他一筆過收取的退休金。而因公屋戶籍內的家庭成員離世或患上危疾，收取的一筆過的保險賠償金或法定賠償金，亦屬於可獲扣減的資產項目。至於物業方面，房屋署助理署長級人員可酌情豁免「無擁有住宅物業」的規定，包括以下情況：通過法律的運作而獲取私人住宅物業的權益，但未能放棄有關權益，及不能居於有關物業。

49. 何漢文議員建議以房屋會名義，致函房屋署署長，轉達房屋會有關新富戶政策的意見。主席同意，並請秘書跟進。

通過委員缺席會議申請

50. 譚美普議員因今天需出席「黃大仙東分區慶回歸二十週年敬老新春一日遊」而向房屋會遞交缺席會議申請。委員沒有反對意見，主席宣佈通過譚議員的申請。

下次會議日期

51. 會議於下午四時三十分結束。

52. 房屋會下次會議將於二零一七年四月十八日(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
二零一七年三月

附件一

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 舖　電話：2323 3707　傳真：2323 3863
電郵：cmkmaggie2015@gmail.com

黃大仙區議會
房屋事務委員會主席
陳偉坤先生 MH

要求跟進慈愛苑一二期行人扶手電梯系統房署需負責任事宜

本人是慈愛苑一二期的當區區議員。多年來，慈愛苑一二期法團與房署就該苑行人扶手電梯系統的維修、保養及更換費用責任誰屬、該行人扶手電梯系統是否位於屋苑地契範圍、該苑第一手業主於居屋中心簽署臨時買賣合約時對需負責該行人扶手電梯系統的長遠責任問題被蒙在鼓裏及房署貿然將一部份位於該苑的公用地方(即該苑停車場出入口部份地方)賣給領展，造成領展非法霸佔該苑公用地方等爭拗不斷，房署亦妄顧責任。本人現要求區議會房屋事務委員會調查上述事宜，並要求房署就有關事宜作書面回覆及解釋。

房署代表已於 2014 年 1 月 23 日和該苑法團的會議及其後的書面回覆，承認於 1995 年第一手業主簽署臨時買賣合約時，房署並未草擬完成有關公契，只登稱售樓書已簡列公契重點，該公契重點中英文版本可於居屋中心查閱。該苑售樓書中亦登稱公契內訂明各項由買家承擔的財務責任可向其律師查詢有關詳情。但是，本人獲悉及發現公契重點中英文版本未有於當時張貼於居屋中心內。在此等情況下，該苑小業主實不能根據售樓書中所指查閱公契內容並徵詢法律意見。更甚的是，房署現登稱該苑小業主需要負責的行人扶手電梯系統責任所涉的範圍及程度，在該售樓書中都無提及。由此可見，該苑售樓書的內容具嚴重誤導性，根本沒有披露小業主在購買單位後需負上有關該行人扶手電梯系統的長遠責任。本人得悉該苑法團已動用了小業主共同支付的金額約 100 萬維修、管理及保養行人扶手電梯系統。上述情況已顯示該苑售樓書所披露的買家責任與現在房署所指該苑法團需全數承擔該行人電梯的結構性保養及維修全不相符。該苑第一手小業主亦向本人指出，若房署不需徵求該苑法團同意就有絕對權興建及加建行人扶手電梯系統，而該等乃屬公用基建的行人扶手電梯系統均要由小業主承擔，他們定不會購買該苑單位。本人在此特別指出該售樓書中只提及房署有絕對權興建及加建該行人扶手電梯系統，但無指出該苑業主需承擔有關費用。這顯示房署為求將管理及維持社區設施的責任推卸給該苑小業主，漠視社會責任及法律，房署代表更已拒絕就上述事宜與該苑法團會面及開會。此等處理手法實屬極權行為。

本人現要求區議會房屋事務委員會討論上述事宜及房署書面回覆解釋以下六點：

一. 慈愛苑一二期公契於何時草擬完成；

二. 該公契的中英文版本於何時草擬完成；及

三. 該公契要點中英文版曾否於 1995 年售賣該苑單位時張貼於居屋中心？如有，請提供張貼日期、時間、地點及証據；

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

四. 該屋苑售樓書草擬完成及印製的日期；

五. 房署是否將屬於該苑範圍位於該苑停車場外出入口、收費亭及出入閘機資給領展；及

六. 本人於 2016 年 12 月 6 日在區議會房屋事務委員會會議就慈愛苑行人天橋及電梯系統所提出的問題的回覆

敬請區議會房屋事務委員會主席陳偉坤先生於 2 月 21 日區議會房屋事務委員會會議上討論並要求房署作進一步回應。

陳曼琪 區議員

二零一七年二月十六日

副本送：
九龍橫頭磡南道三號
香港房屋委員會客務中心第三層 B 翼
高級房屋事務經理(黃大仙、青衣及荃灣一)
黃新民先生

黃大仙區議會
雷啟蓮 區議員辦事處
Office of Lui Kai Lin Wendy, Wong Tai Sin District Council Member

黃大仙區議會轄下房屋事務委員會

主席陳偉坤暨全體委員：

關注毗鄰新蒲崗公營房屋休憩用地的發展

新蒲崗四美街側的土地空置多年。自2012年政府介紹於新蒲崗興建公營房屋並同期發展週邊休憩用地至今；一直未有進展。目前公營房屋「綠置居」已入伙在即，喜聞終見於早前的特首施政報告中落實用地規劃，並提升東啟德遊樂場戶外設施。就週邊休憩用地發展，本人有以下關注：

1. 關注現時四美街現有樹木

目前四美街種植了不少樹木，當中都是一些生長健康、枝葉茂盛的細葉榕。其樹冠完整豐盈、氣根垂地，為社區增添不少生氣。我們認為計劃把空置地點改為休憩公園，應可繼續保留樹木，亦反對因工程對榕樹進行砍伐或遷移，望部門在規劃此用地時加以考慮。

2. 關注四美街公園規劃

從初步平面設計圖中，休憩公園明確標示的出入口只有一個位於太子道東(即圖示：采頤花園出口)。本人認為應有足夠的出入口，增加其暢達度，方便更多居民使用。 本人亦關心公園是否有圍欄，其高度會否令公園過於隱閉。

3. 關注無障礙設施

發展項目中的休憩用地應有足夠無障礙設方便居民。同時，公營房屋景泰苑入伙在即，休憩用地的相關設施應與景泰苑的無障礙設施接連，方便居民使用。

新 蒲 崗辦事處　地址:崇齡街 33 號新蒲崗廣場 2 樓 33A 舖　電話:2329 8015　傳真:2329 8035
采頤花園辦事處　地址:新蒲崗彩虹道 242 號采頤花園商場地下 107 號　電話:2700 4181

黃大仙區議會
雷啟蓮 區議員辦事處
Office of Lui Kai Lin Wendy, Wong Tai Sin District Council Member

4. <u>關注嘈音問題</u>

休憩用地發展工程進行期間產生嘈音在所難免，惟因地點鄰近兩個屋苑及嘉勒撒小學(新蒲崗)，工程期間應要採取有效的隔音設備，減低工程對居民及學童的滋擾。

我們期望公園設計加入更多環保元素及不同類型的設施。亦希望有關部門在各項規劃上以民為本，不會影響居民的正常生活，尤其是燈光照明系統設計，以免為居民帶來滋擾。就上述事項請部門回覆，讓居民對發展更了解。

此致

順頌

黃大仙區議員 雷啟蓮

二〇一七年二月十八日

副本抄送：采頤花園業主委員會
嘉勒撒小學(新蒲崗)

新 蒲 崗辦事處　地址:崇齡街 33 號新蒲崗廣場 2 樓 33A 舖　電話:2329 8015　傳真:2329 8035
采頤花園辦事處　地址:新蒲崗彩虹道 242 號采頤花園商場地下 107 號　電話:2700 4181

東九龍居民委員會
東九龍居民委員會
(原名：九龍十三鄉委員會)
總辦事處：九龍 新蒲崗 大有街 32 號 泰力工業中心 1201 室
HQ.：Rm.1201, Laurels Industrial Centre, 32, Tai Yau St., Kln., H.K
1957-2017
East Kowloon District Residents' Committee
(Former Name : Kowloon Thirteen Villages Committee)
電 話(Tel.)：23502445 傳 真(Fax)：23234445
網 址(Website)：www.eastkowloon.org.hk
電子郵箱(Email)：info@eastkowloon.org.hk

本會檔號 Our Ref.: 170217/LR/59/SC/10
來函檔號 Your Ref.:

黃大仙區議會轄下房屋事務委員會
主席陳偉坤及全體委員台鑑：

反對強推新富戶政策　要求「先諮詢後執行」

香港房屋委員會於去年 12 月會議上通過修訂「富戶政策」，將現行的「雙軌制」改為「單軌制」〔即住戶入息或資產超過規定上限便需交回公屋〕，本年 2 月 14 日房委會資助房屋小組並通過新政策於本年 10 月實施，雖然小組決議把某些特別的資產諸如強積金、退休保障計劃、一筆過退休金、因家庭成員離世而獲取的保險賠償金／法定賠償金／危疾保險賠償金等不計算入資產內；決議通過後令公屋居民譁然，除新政策過於辛辣外，更不滿的是當局在修訂一項影響數以百萬的公屋居民政策，竟然可以不經蘊釀、欠缺諮詢之下強而行之。我們認為，房委會沒有聽取公屋戶的憂慮，「霸王硬上弓」的收緊政策所帶來之後遺症，只會造新的民怨，為下一屆特區政府埋下重型政治炸彈。

我們明白，「富戶政策」的意是為了防止濫用公屋單位，讓有經濟能力的住戶自願交回單位，以此加快公屋的流轉；但觀乎修訂後的新政策安排，實有殺錯良民之感。

過去的「雙軌制」，家庭入息及資產須同時超出限額才要遷離單位，首先是量度有足夠的每月收入，再量度其資產狀況，以確保"富戶"家庭在兩方面都具有一定的經濟能力，在公屋以外可作其他的住屋安排，如購置私人物業或購買出售資助房屋。然而修訂「單軌制」無疑是把過去的考慮完全推翻。不少公屋戶對於資產限額的問題甚為憂慮，首當其衝的是靠退休金度日的人士，及持有經營運輸車輛牌照的司機。

目前市區的士牌價大約為 650 萬，而新界的士牌價大約為 550 萬。過去在「雙軌制」下若未有超出入息限額，則不用遷離；但在新政策下，將要面臨迫遷，我們須明白有關的士除了是資產外，也是重要的謀生工具，新政策等同於迫使這些家庭放棄謀生工具，換回公屋的居住權，這實屬反智的決定！

舊有的「富戶政策」，入息超出 3 倍以及資產同時超出 84 倍便須繳交市值租金，一年內須還交公屋單位。而截至去年 6 月底，約有 60 戶正繳交市值租金。然而，由於新措施把入息及資產的限額提高，入息增至 5 倍，而資產則升至 100 倍。這類原須遷離公屋的住戶，在入息或資產不再超標，

有機會得以「放生」,「收回一間得一間」的說法，可能會因加得減，擾民有餘，成效不足！

我們認為，原有規定將住宅物業納入資產計算較為合理，公屋戶若作投資保值，為何購買有價值的証券沒事，而用積蓄買樓則成為罪過？若公屋戶擁有的私人物業，作為長遠的自住居所，理應交回公屋單位，不應長期「霸佔」公屋。然而，公屋戶擁有私人物業的情況各有不同，不能一概而論。

由於房委會過去並未有規定不許公屋戶擁有私人物業，不少公屋戶以投資性質購買私人住宅物業。假若要求取回自住，將頓時失去租金收入，難以負擔按揭供款，也連帶使該物業租客要遷出，影響涉及兩個家庭；另一方面，亦有不少公屋戶為子女繳付物業首期，長遠為子女住屋作打算，新政策亦會打擊這類家庭。再者，亦有物業來自遺產的繼承以及合資購買的情況，難以獨自取回物業以作自住，房委會完全漠視了不同情況，只作簡單的歸類,「有樓不應住公屋」的指責並不恰當。

我們認為，自去年 10 月起，房委會資助房屋小組委員會舉行集思會，至 12 月 9 日正式通過收緊「富戶政策」，在短短的個月多時間，便倉卒修改了實施多年的「富戶政策」，社會既未有充份討論，房委會亦未有作公眾諮詢，沒聽取公屋戶的憂慮，收緊政策自相矛盾所帶來的後遺症，製造新的民怨，遺害下屆政府。

我們抗議房委會未經公眾諮詢，草率收緊政策，強烈要求房委會立即停止收緊「富戶政策」，要求進行公眾諮詢！

順頌

台安！

東九龍居民委員會

黃大仙區議員

李德康 林文輝 陳偉坤 何漢文

黎榮浩 袁國強 陳曼琪 陳安泰

雷啟蓮 李東江 蔡子健

增選委員

黃鎮健 李炎雄 吳智培

余維俊 潘卓斌

2017 年 2 月 17 日