

第五屆黃大仙區議會轄下
房屋事務委員會
第九次會議記錄

日期：二零一七年六月二十日(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
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
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
李美蘭女士	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：

丁志威先生

黃大仙區議會議員

劉愷民先生

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

傅申女士 高級行政主任(區議會)

黃大仙民政事務處

顏成茵女士 結構工程師/C5-3

屋宇署

戴志豪先生 結構工程師/強制驗樓 1-A1

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

莫偉慈先生 助理消防區長(消防樓宇改善課)1

消防處

嚴英祺先生 高級消防隊長(消防樓宇改善課)1

消防處

許家友先生 高級顧問

職業健康安全局

吳敏怡女士 助理宣傳經理

職業健康安全局

為議程三
(iv)出席
會議

為議程三
(vi)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)第九次會議。

通過議程

2. 主席請各位留意席上放有修訂議程。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二零一七年四月十八日第八次會議記錄

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八次會議進展報告
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 16/2017 號)

房屋署與慈愛苑一、二期有關扶手電梯管理及地界的爭議

4. 主席請各位委員留意修訂版文件及席上放有陳曼琪議員提交的補充資料(附件一至四)。

5. 陳曼琪議員向委員會闡述房屋署與慈愛苑一、二期的爭議，包括(一)、屋苑地界混亂不清；(二)、房屋署霸佔慈愛苑公用地方，並將其出售予領展資產管理有限公司(領展)；(三)、扶手電梯圖則不清晰；及(四)、售樓期間，大廈公契沒有披露屋苑的扶手電梯系統的管理責任。她引述房屋會第八次會議記錄附件一領展的回應¹，而房屋署則回應指該署從無霸佔及出售任何屬於慈愛苑的公用地方，出售的地方是 A 分段。陳曼琪議員指房屋署出售的是 A 分段以外的地方，即停車場出入口，並在出售停車場時一併將出入口位置售予領展。領展現時營運該位置的停車場出入口、收費亭及出入閘機，並禁止非准許使用者干擾該處，惟當有關設施包括路上的減速壘損耗及破損時，領展卻推卸責任，指不屬其範圍，要求慈愛苑負責。

6. 陳曼琪議員續指，停車場構建物部份地方侵佔了屬慈愛苑的地段，亦與該行人天橋系統重疊，導致慈愛苑地界不清，令慈愛苑難以管理，且多年管理了該屬領展的地方。更甚者，法團發現房屋署所建及售賣給領展的毗鄰停車場大廈侵佔了慈愛苑地段，售賣的邊界更混亂不清。

7. 至於扶手電梯的管理問題，陳議員指房屋署曾在較早前的會議中表示，大廈公契內列明房屋署只需要負責百分之七十的維修及零件費用，而業主於售樓前已知道這項安排。附件四中的售樓書列明「房屋委員會及其指定人士或車輛均有權使用屋苑內之行人天橋、行人自動扶手電梯、行人通道及行車通道，房屋委員會有權擴建上述天橋、自動扶手電梯及通道，而業主不得因此提出反對、索取費用或賠償或阻礙此使用權及擴建權之行使」，卻絲毫不提房屋署於這些設施的責任及義務。

8. 陳議員續指，她於早前的會議上追問房屋署公契草擬完成的日期，及有否曾於居屋中心張貼公契重點。雖然附件四內的附註提及公契重點之中英文本於居者有其屋中心供免費查閱，但房屋署沒有提出任何實質證據證明公契的草擬日期，及證明曾張貼公契重點。房屋署三月三十日的書面回覆(房屋會文件第 9/2017 號的附件一)中亦只提及了售樓書的印製日期，而迴避了問題的核心。

¹ 「相關文件均清楚顯示停車場大廈連同附屬樓梯座落於 A 分段範圍內，即屬領展擁有。該等設施一直沿用至今，本司並沒有作出任何改動。」

9. 房屋署王麗雅女士回應，附件三圖則內已訂明屋苑及停車場的界線，屋苑座落於新九龍內段 6211RP，停車場座落於新九龍內段 6211SA，紅色標示的是屬於屋苑範圍，該位置設置車輛出入管制亭。當年領展接管停車場時，房屋署將車輛出入管制亭一併交予領展，領展可自行在停車場範圍內設置更亭，但沿用該車輛出入管制亭，以控制車輛出入。領展於其回覆中(附件二)亦表示，領展接管停車場時，接收道路管制亭等設施，當時紅色標示位置的車輛出入管制亭等設施，是由房屋署移交給他們的。該位置涉及屋苑道路，如果沒有這些設施，就難以控制車輛進出屋苑。領展對於該等裝置，包括裝置的座落位置及日後的維修保養等問題均持開放態度，並樂於與法團進行磋商，如法團對設置管制亭的位置有任何意見，可直接與領展商議，房屋署絕沒有將該路段出售予領展。

10. 至於在附件三圖則上黃色標示地點為停車場樓梯圓拱部分，屬於停車場範圍，即 6211SA 分段。樓梯是凌空的，由樓梯凌空處拉直線落地面，該地面屬領展所者，底下有一行人天橋可供居民進出屋苑，而整個黃色標示地點屬於領展。王女士表示，每一期居屋出售前，署方均會在居屋中心放置售樓書簡介公契重點的中英文版本，於辦公時間內供公眾查閱。二零一七年三月三十日房屋署的回覆指出，大廈公契於一九九七年二月四日草擬完成，並交予律師樓準備買賣合約。買家代表已於一九九七年二月十七日簽署完成買賣合約及大廈公契。

11. 陳曼琪議員指王女士的言論間接地承認，房屋署將屬於慈愛苑的公用地方出售予領展。她認為王女士對於她所指的位置不清晰，將附圖一上(附件一)的圓拱形樓梯與黃色標示位置混為一談。事實上圓拱形樓梯位於新九龍內段 6211SA 與紅色標示位置交界的轉角位，而黃色標示位置位於慈愛苑一、二期行人天橋系統的中段，由一部升降機及一條旋轉樓梯組成，均為停車場服務。她希望王女士於會後自行了解清楚。此外，她要求的是署方提供證據證實有否於售樓期間張貼公契重點，供買家參閱。她懷疑當年售樓時，公契尚未完成。她要求房屋署就公契完成日期，及有否張貼公契重點提出實質證據。

12. 房屋署王女士重申，紅色位置屬於法團，房屋署沒有出售給領展。屋苑在入伙之初，房屋署在該路段建車輛出入管制亭控制車輛出入，後房屋署將停車場出售予領展時，並未拆除該車輛出入管制亭，因而被領展接管後使用至今，現時房屋署在該路段沒有擁有任何業權。

13. 主席請房屋署於下一次會議提交足夠的文件及證據，包括售樓書副本，並書面回應附件二的紅色及黃色標示的地點誰屬，及房屋署有否將慈愛苑公用地方出售予領展。

[會後備註： 陳曼琪議員再次要求房屋署：

- (i) 就她在二零一七年二月二十一日第七次會議上提交的「要求跟進慈愛苑一、二期行人扶手電梯系統房屋署需負責任事宜」一信，給予完整全面的書面回覆及足夠文件。若沒有足夠文件，請交代原因；
- (ii) 提供慈愛苑一期及二期的售樓書副本，於第十次會議席上供各委員閱覽；及
- (iii) 就她在第九次會議上提交的附件三圖則中的紅色標示位置及黃色標示位置之所屬，給予正式書面回覆。]

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 17/2017 號)

14. 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 18/2017 號)

15. 委員提出的查詢綜合如下：

- (i) 有委員引述一位市民的個案，該名市民向滲水投訴調查聯合辦事處(滲水辦)投訴樓上住戶滲水至其家中天花，而滲水辦人員亦已證實滲水來源來自樓上住戶。不過樓上住戶不願意合作修正滲水源頭。委員希望了解為何滲水辦不作出檢控，若檢控又需時多久；
- (ii) 有委員引述另一個案指，樓上住戶根據滲水辦的指示，修正了滲水源頭，並請滲水辦人員驗修，而滲水辦人員亦確認了修理工作已完成。不過樓下住戶的天花仍繼續滲水，市民該如何解決；及
- (iii) 除了民事訴訟外，政府可以如何幫助市民解決家居滲水的糾紛。

16. 食環署葉偉斌先生回應，執行檢控沒有特定的時間。滲水辦處理滲水投訴調查有三個程序，首先職員會量度滲水天花的濕度，若濕度高於百分之三十五，便會進入試色水程序。職員會於樓上單位的去水位置進行色水測試，若於樓下已發現色水滲漏，或經採驗樣本化驗後證實是樓上單位的去水渠滲水，滲水辦會向涉事單位發出「妨擾事故通知書」，要求樓上單位的業主修整滲水源頭。滲水辦一般要求業主於三至四個星期內修正滲水源頭。涉事業主若需要更多時間處理滲水問題，可嘗試向滲水辦申請延期。維修期限過後，滲水辦職員會再到訪樓下單位量度濕度，若濕度在百分之三十五以下，於法例上便可界定樓上住戶已完成維修工程。若樓下住戶仍發現有滲水跡象，職員會再進行色水測試，及搜集樣本進行化驗，視乎是否有足夠證據執行檢控程序。個案調查時間牽涉不少因素，包括涉事住戶是否願意合作、化驗所需時間(政府化驗所一般需時一個月)等。等待化驗報告期間，樓上住戶若通知已修理滲水源頭，職員亦會到訪樓上及樓下單位檢驗。若樓上住戶沒有根據妨擾事故通知書執行署方的命令而又在證據充分的情況下，滲水辦會向有關住戶提出檢控。由於檢控牽涉司法程序，若法庭個案繁多，排期審訊需時更長，因此檢控所需時間不能一概而論。

17. 葉偉斌先生指，若於第二階段色水測試中，無法找出滲水源頭，滲水辦屋宇署職員及其委派的顧問公司會於地台、浴室及廁所進行蓄水測試。若化驗後發現樓上單位滲水，便會向涉事單位業主發出妨擾事故通知書，要求業主於指定時間內修理滲水問題。滲水辦職員會於指定時間後再到訪涉事單位，若發現滲水問題持續，便會根據《香港法例》第 132 章作出檢控。

18. 委員的意見綜合如下：

- (i) 要求滲水辦於下一次會議報告中列明已完成的個案及正在跟進的個案；
- (ii) 建議滲水辦增撥資源引入先進的儀器，包括紅外線及微波儀器，提高測試的效率及準確度，以盡快解決滲水問題；
- (iii) 滲水辦應加強檢控沒有遵辦妨擾事故通知書的業主，增加阻嚇作用；
- (iv) 委員指有一個案的樓下住戶天花濕度不足百分之三十五，但已持續滲水多月。因濕度不足法例要求，不構成妨擾事故，無法要求樓上單位業主進行任何修正工程，建議滲水辦能彈性處理投訴個案；

(v) 委員建議去信滲水辦轉達意見，要求滲水辦提升技術及改善調查效率；及

(vi) 滲水辦應與水務署加強合作，加快處理有關供水管滲漏的投訴。

19. 食環署葉偉斌先生回應，文件內「發出妨擾事故通知書」包括已完成的個案及正在跟進的個案數字。他表示可於下一次會議中分開兩者的數字報告。

20. 主席同意去信滲水辦轉達委員的意見，並請秘書跟進。

[會後備註：秘書處已於二零一七年七月四日致函食物環境衛生署，反映委員的意見。]

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 19/2017 號)

21. 委員備悉文件。

三(iv) 簡介香港法例第 572 章《消防安全(建築物)條例》
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 20/2017 號)

22. 主席歡迎為此議題出席會議的香港消防處代表，助理消防區長(消防樓宇改善課)¹ 莫偉慈先生，及高級消防隊長(消防樓宇改善課)¹ 嚴英祺先生。

23. 消防處嚴英祺先生介紹文件。

24. 陳炎光議員介紹題為「572 消防安全條例在舊唐樓的執法問題」的意見書(附件五)。

25. 陳炎光議員補充，當初條例於立法會通過時，多名立法會議員曾向消防處質詢在舊樓執法時遇到的困難，當時消防處回應將會彈性執法。由於法例由消防處向立法會提出，消防處理應最清楚如何執法，及了解舊樓業主面對的實際困難。此外，他批評消防處不願意放寬水壓較大的樓宇，只認同水務署的標準，是未有彈性處理不同個案。

26. 委員提出的意見及查詢綜合如下：

- (i) 不少舊樓樓宇於天台加建水缸，這對頂層住戶構成不同影響，例如漏水、裂痕，甚至天花倒塌意外。部分舊樓天台業權屬於頂層住戶。假設一梯四戶，天台則分成四份業權。水缸安裝的位置恐造成業戶的紛爭，例如出資增加防水層工程的費用，及天花意外的責任問題等；
- (ii) 消防處一直對外宣傳一旦發生火警，市民應隨身帶備「逃生三寶」(濕毛巾、鎖匙及手提電話)，盡快逃離火警現場或留在家中等候救援，從來沒有指導市民使用消防喉轆滅火。委員質疑既然消防處也不會使用只有五百公升的水缸，又何必勞師動眾要求業主安裝水缸及消防喉轆；
- (iii) 舊樓業主面對維修令普遍態度合作。同樣是大維修，「強制驗樓及驗窗計劃」及「樓宇更新大行動」提供多項補貼予業主，但消防處對舊樓業主提供的財政支援不足，以致部份舊樓業主多次被罰款；及
- (iv) 若居民自行尋找顧問公司量度水壓，消防處會否承認坊間顧問公司的調查結果，用以豁免樓宇安裝水缸；

27. 消防處莫偉慈先生指水缸不一定安裝在天台。他引用其中一個水缸安裝於樓梯底的個案說明，只要水缸安裝在大廈公用地方，並經結構工程師認可安全便可。三層樓以上的樓宇由於水壓不足，因此未有准許接駁街喉的安排，以放寬其水缸的容量。

28. 消防處嚴英祺先生回應，香港各區水壓不一，不能一概而論。條例所規範為何三層以下的樓宇不需要安裝水缸，而三層以上的樓宇則需要執行，也是透過水務署提供的水壓資料，經過反覆實驗及計算而得出的結論。消防處現正研究六層至十二層樓高大廈的水壓。另外，顧問公司測試的水壓報告，無法真正確保大廈全天候二十四小時全年任何時間的水壓數字一致。由於涉及市民安全利益，因此消防處會以水務署提供的水壓數字為準。

29. 主席請消防處備悉委員的意見。

三(v) 竹園道無障礙天橋加建升降機事宜
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 21/2017 號)

30. 陳英議員介紹文件。

31. 房屋署王麗雅女士回應，署方經實地視察後，初步評估天橋的南邊樓梯座落於整個斜坡上，離地面有一定高度，可使用的空間有限，工程有機會涉及斜坡土力勘察及加固工序，預計相當複雜。竹園南邨包含已分拆出售的物業，署方會就工程整體可行性及資源分配諮詢領展，評估項目的可行性。

32. 委員提出的意見綜合如下：

- (i) 天橋北面同樣有斜坡，但項目已被納入「人人暢道通行計劃」，且路政署表示項目可行。因此委員相信南面同樣有相當大的可行性，希望署方可深入研究，同時亦建議可於竹園道地面興建升降機塔；
- (ii) 委員建議將升降機塔延伸興建一有蓋行人通道連接至竹園南邨榮園樓旁地面；
- (iii) 委員認為榮園樓旁地面處應與領展無關；
- (iv) 房屋署並無就屋邨內興建升降機塔諮詢居民。委員憶述二零一六年房屋署於彩雲(二)邨內興建三部升降機，不過過程欠缺透明度。其中一個例子是，周邊並未有任何無障礙設施連接新建的升降機，離開升降機後仍要下樓梯，失去「無障礙」設施的意義；及
- (v) 政府部門之間應互相協調，妥善連接各種無障礙設施，以免浪費政府資源。
- (vi) 委員指慈樂邨過往興建一部升降機塔也牽涉到領展。當時房屋署負擔領展的持份費用，使領展無須就工程支付任何費用，只需領展同意便可開展工程。委員建議房屋署參考此例子進行竹園道行人天橋工程；

33. 房屋署王麗雅女士澄清署方人員實地視察地點為榮園樓及斜坡之間。斜坡下方可使用的空間有限但可研究興建升降機的可行性。由於該處為屋邨的公用地方，在公用地方進行任何加建或改建工程均需獲得所有業主同意，並根據持份比例負擔工程費用。領展是竹園南邨其中一個業主，因此需要徵詢領展的意見。經討論後，王女士認為委員提出的位置與署方視察的位置有落差，建議與委員一同到場實地視察後，再討論項目可行性。

34. 委員同意與房屋署實地視察，主席請秘書跟進有關事宜。

[會後備註： 實地視察日期已訂於二零一七年七月十九日。相關實地視察結果會載於第九次會議進展報告。]

三(vi) 簡介裝修維修職安健星級企業計劃

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 22/2017 號)

35. 主席歡迎為此議題出席會議的職業健康安全局代表，高級顧問許家友先生，及助理宣傳經理吳敏怡女士。

36. 職安局許家友先生介紹文件。

37. 委員備悉文件。

四 其他事項

要求及早更換黃大仙區舊屋邨升降機

38. 莫健榮副主席代表工聯會黃大仙區議員聯合辦事處介紹題為「要求及早更換黃大仙區舊屋邨升降機」的意見書(附件六)。

39. 房屋署王麗雅女士回應，房屋署推行「升降機現代化計劃」，旨在為公共租住屋邨(公共屋邨)住戶提供更優良、安全和可靠的升降機服務。署方會為老化的升降機作定期評估，並根據升降機的運行情況及資源調配按序在相關屋邨推行有關現代化工程。黃大仙區內部分公屋屋邨樓齡高，升降機已運行多年，房屋署將會針對個別升降機運用情況及故障頻率，安排更換次序。至於意見書提及的彩虹邨，升降機更換至今已有二十餘年。目前署方已將彩虹邨納入評估範圍，視乎評估結果，再安排更換升降機。

40. 委員提出的意見綜合如下：

(i) 「升降機現代化計劃」下，超過二十五年使用年期的升降機會被納入評估計劃。例如彩虹邨的升降機於一九九一年更換，距今已有二十六年，但礙於全港舊屋邨眾多，輪候更換時間會比二十五年更久。委員明白雖然房屋署無法同時更換全港舊屋邨的升降機，但希望署方盡快安排更換舊升降機，以減少居民因維修升降機停用時產生的不便，及保障居民的安全；

(ii) 升降機的維修保養十分重要。舊屋邨的升降機大部分已

使用超過二十年，雖然每一年房屋署會為其作系統性評估，但委員認為維修員應多加留意升降機的日常狀況，並詳細紀錄維修事項及已更換的零件；

- (iii) 委員憶述九十年代彩虹邨高座共花了五年時間才完成更換三十多部升降機，希望房屋署能考慮彈性處理，優先更換經常故障的升降機；
- (iv) 房屋署應公開區內舊屋邨的升降機更換時間表，呈交區議會及屋邨管理諮詢委員會討論；
- (v) 二零二二年彩虹邨將達六十年樓齡，若短期內房屋署重建彩虹邨，則無須大費周章更換升降機，只需日常保養維修便可；及
- (vi) 公共屋邨內的天橋所附設的升降機不時發生故障，委員希望這些升降機亦能納入更換計劃內。

41. 房屋署王麗雅女士回應，署方會視乎彩虹邨升降機評估結果，決定更換的緩急先後。她會將委員的意見轉達工程部相關人員。最後，她表示暫未得悉彩虹邨有任何重建計劃。

下次會議日期

42. 會議於下午五時零五分結束。

43. 房屋會下次會議將於二零一七年八月八日(星期二)下午二時三十分舉行。

黃大仙區議會秘書處
二零一七年七月

檔案編號: HAD WTSDC 13-15/5/5 Pt.14

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

新聞稿

房屋署霸佔慈愛苑一二期公共用地

本人是居屋慈愛苑一二期法團（“本法團”）的當區區議員及義務法律顧問，現承本法團所托發本新聞稿。

最近地政總署跟進港九新界多宗非法佔用官地事宜，但香港房屋委員會及房屋署自 1997 年起一直霸佔九龍慈雲山居屋慈愛苑一二期（“本屋苑”）公共用地，並將霸佔用地及設施賣給領展牟利。本法團發現香港房屋委員會所建及售賣給領展的毗鄰停車場侵佔了本屋苑地段，邊界更混亂不清，形成三不管地帶。領展實際運作上於該位置設停車場出入口、收費亭及出入閘機，禁非其准許使用者干擾該處，惟當有關設施包括路上的減速壘損耗及破損時，領展卻推卸責任，指不屬其範圍，損害本屋苑小業主長期權益。房屋署各級官員互相卸責，本屋苑法團及業戶已不能再忍！

本月 30 日（星期四），本屋苑法團聯同本人藉運輸及房屋局張炳良局長到訪黃大仙遞交請願信，向社會揭露真相，力証政府凌駕法律，強佔民地！

本法團對香港房屋委員會及房屋署的控訴如下：

1. 本屋苑依山而建，所涉本屋苑 3 條自動扶手電梯、2 個升降機、1 個升降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，服務的居住人口約 4 萬人。該天橋系統實為公用服務設施及社區配套，香港房屋委員會卻利用本屋苑公契灰色地帶，賣樓送天橋及電梯，並霸佔本屋苑公共用地及設施，再將之轉賣給領展牟利，對本屋苑業主極不公平；
2. 香港房屋委員會於 1995 年身為發展商出售本屋苑時疏忽遺漏，沒有於售樓書中全面披露行人天橋責任的風險，只聲稱公契重點之中英文本可於居屋中心免費查閱。然而，本法團發現及房屋署承認於 1995 年售樓時並無擬備及提供該公契重點之中英文本給準買家查閱。房屋署近日亦承認於 1995 年並未草擬妥本屋苑公契。香港房屋委員會及房屋署於近年與本法團就行人天橋責任爭拗中無視上述行政失誤，只卸責指本屋苑業主應已知道本屋苑公契內容。此說法實非事實。上述失誤亦導致本屋苑業主與房屋署多

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

年對管理及履行行人天橋責任時有爭拗。若香港房屋委員會及房屋署當年沒犯有關行政失誤及其後的卸責及拒絕糾正錯誤，該有關爭拗便不會出現及可解決；

3. 香港房屋委員會及房屋署當本屋苑首任管理人期間，以本屋苑發展商、大業主及管理人的三個身份，於管理本屋苑期間沒有採取透明陽光政策，向本屋苑業主匯報、諮詢及交待該行人天橋系統的設計及建造方法對本苑業主長遠承擔費用的影響。更甚者，香港房屋委員會及房屋署長期以管理人身份，偏重作為發展商及大業主的利益，損害小業主利益，實屬不能接受。利益衝突和行政失責，沒有進行匯報和諮詢工作直指香港房屋委員會及房屋署的行政失誤；
4. 香港房屋委員會及房屋署約於 2010 年同意支付本法團自 97 年起計算有關行人天橋的清潔費、保養費及保安費的 7 成分攤費。直至今日為止，香港房屋委員會及房屋署已清繳計自 97 年其應付的清潔費及保養費約共港幣 60 萬。然而，香港房屋委員會及房屋署仍未按協議，開始繳付其應付的保安費約港幣 30 萬，理由是本屋苑管理處未能提供本屋苑入伙首數年有關保安的單據。香港房屋委員會及房屋署是本屋苑首任管理人，竟未能向本屋苑提供該數年單據之同時，更以本屋苑管理公司未能提供所需單據而不能進行有關計算及支付有關其應付的保安費。如此，負責首數年保安單據的是香港房屋委員會及房屋署，遺失有關單據責任亦是香港房屋委員會及房屋署，但要求本屋苑收取該等保安費前提供有關單據亦是香港房屋委員會及房屋署。以上情況只說明香港房屋委員會及房屋署在事實上及程序上「耍太極」，推卸責任及不糾正失誤；
5. 本法團及本人在行人天橋責任爭拗過程中，已於數年來不斷質疑該行人天橋是否建於本屋苑範圍。但是，香港房屋委員會及房屋署只不斷重覆強調該行人天橋屬本屋苑範圍，及提供了其他一般圖則，卻未能提供本屋苑地標地界圖。直到 2014 年 12 月 17 日，房屋署向本法團提供本屋苑近有關行人天橋的部份地標地界圖，並經房屋署的專業人士解釋後，驚聞香港房屋委員會及房屋署在售樓開苑及移交管理權前後至現在，仍未擬備製作妥本屋苑地標地界圖及於實際的位置放樣，令本屋苑自開苑以來一直自費管理部份座落毗鄰地段，前屬香港房屋委員會，現屬領展的停車場。另外，本法團亦驚悉該停車場構建物部份地方侵佔了屬本屋苑的地段及與該行人天橋系統重疊，導致本屋苑地界不清，令本屋苑難以管理，亦令本法團多年管理了該屬領展的地方。更甚者，本法團發現香港房屋委員會所建及售賣給領展的毗鄰停車場大廈侵佔了本屋苑地段，售賣的邊界更混亂不清，形成三不管地帶，損害本屋苑小業主長期權益。香港房屋委員會及房屋署現仍未就本屋苑地界不清的嚴重行政失誤回應及提出糾正錯誤補救方

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

法。此項香港房屋委員會及房屋署嚴重的失誤與上述嚴重失誤第 2 項有關 1995 年出售本屋苑時無全面披露行人天橋責任互相呼應；

6. 香港房屋委員會建於本屋苑的行人天橋系統，因日久時壞需停行。房屋署一方面指本法團負責有關管理維修，另一方面又要求本法團須經它批核才可進行每一次的維修。此官僚及不必要做法令行人電梯若有損壞久未能維修妥當。該行人天橋為區內居民主要公用通道上落山。如房屋署不採過於官僚及不必要的行政程序，該行人電梯可於每次損壞停行後加快維修重開；
7. 由於上述行人天橋系統時有損壞，本法團開始考慮更換新系統的可行性。然而，本屋苑發現香港房屋委員會及房屋署嚴重行政失誤，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。房屋署雖有提供一些圖則，但該圖則不是所有所需圖則、資料及文件之全部，亦無專業人士向本法團解釋及發信確認；
8. 本法團發現香港房屋委員會所建及售賣給領展的毗鄰停車場侵佔了本屋苑地段，邊界更混亂不清，形成三不管地帶。領展實際運作上於該位置設停車場出入口、收費亭及出入閘機，禁非其准許使用者干擾該處，惟當有關設施包括路上的減速壘損耗及破損時，領展卻推卸責任，指不屬其範圍，損害本屋苑小業主長期權益。

本法團及本人要求香港房屋委員會及房屋署就上述事宜儘快交代、解釋及負責。

慈愛苑一二期業主立案法團
二零一六年六月三十日

陳曼琪 區議員
二零一六年六月三十日

聯絡電話：陳曼琪 區議員 73889631

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

附圖一



附圖二



本函檔號：L-DIV3-16-0079

陳曼琪區議員辦事處
慈雲山慈正邨
正德樓地下 A 翼
陳曼琪議員

陳議員：

有關慈愛苑一二期與毗鄰停車場大廈地界及管理責任事宜

就 閣下於本年 5 月 16 日有關上述題項的來函，繼本年 5 月 25 日的簡覆後，現詳覆如下：

- 1) 本公司經查閱有關契約文件及圖則後，未有證據顯示本公司停車場的部份構建物侵佔了慈愛苑一二期的所屬地段。本公司將樂意就 閣下函中所提及由房委會於 2014 年 12 月 17 日提供給法團的地標地界圖作進一步參考。
- 2) 由本公司管理位於屋苑道路出入口位置而屬於屋苑地段的收費亭、出入閘機及減速路壘等設施是由房委會於轉讓停車場時一併原狀移交給本公司。本公司對於該等裝置，包括裝置的座落位置及日後的維修保養等問題均持開放態度及樂於與法團進行磋商。

如有任何查詢，請致電 3977 4940 與物業組合經理黃慧冰小姐或 2175 1789 與本人聯絡。

領展資產管理有限公司
高級社區關係經理

(周敏深



)

2016 年 7 月 7 日

副本抄送：慈愛苑業主立案法團主席

CARVING-OUT PLAN

NEW KOWLOON INLAND LOT No. 6211

停車場出入口位置,有更亭及指路机,不入S.A. NKIL No. 6211範圍,即不屬領展,房署亦無有賣該範圍及設施給領展。然而該範圍及設施一直被房署及其後的領展N-報佔。房署非法賣了屬屋苑的公用地方給領展。

此位置屬

部份業主
苑一二期電

梯,但圖清晰

可見亦包括SA-NKIL No. 6211,

即屬房署,後屬領展

所擁有,不是

房署所指該

電梯系

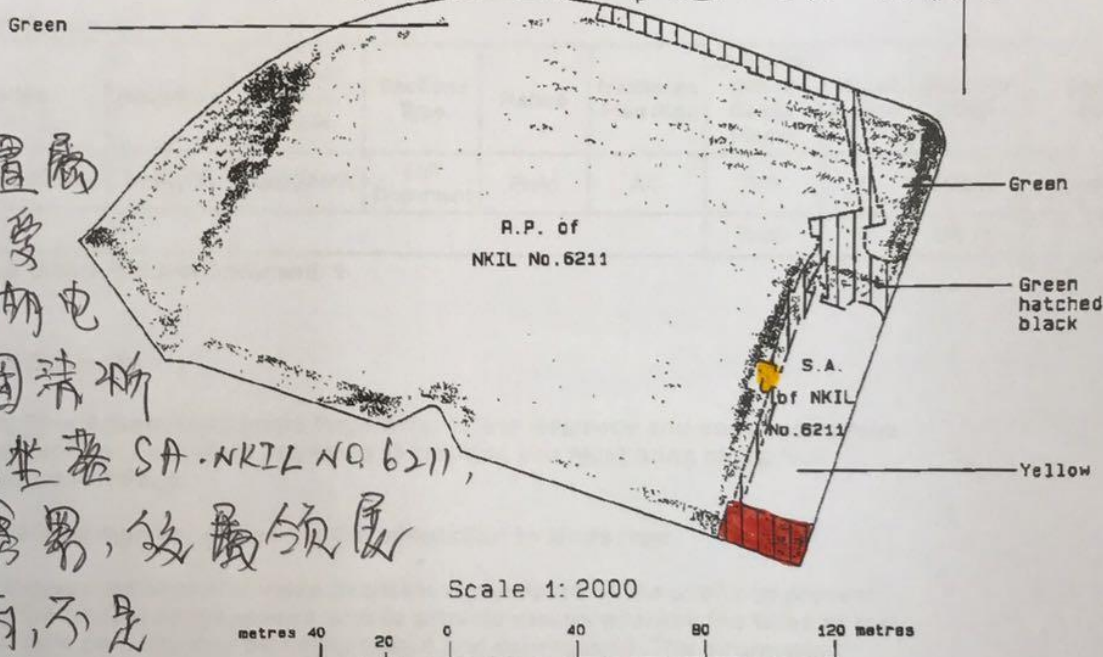
繞空

座落及

在該處多

苑一二期公

用地方。



LEGEND

- Yellow ——— Section A of N.K.I.L. No. 6211
Area : 1696 sq. metres (about)
- Green and green hatched black ——— Remaining Portion of N.K.I.L. No. 6211
Area : 28919 sq. metres (about)
- Green hatched black ——— Right of Way over R.P. of N.K.I.L. No. 6211

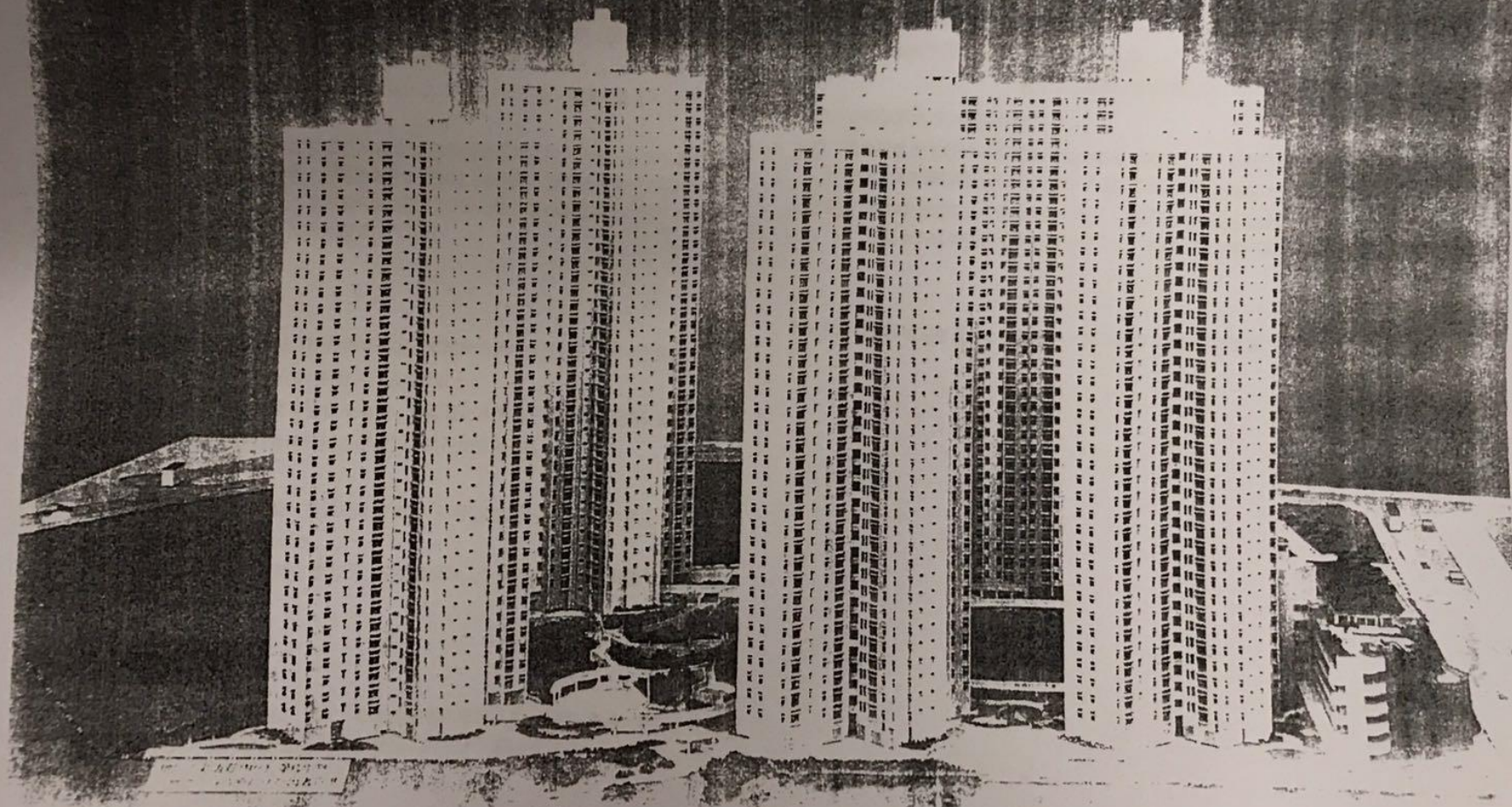
(Signature)
(Miss Rosanna WONG Yick-ming)

Chairman
THE HONG KONG HOUSING AUTHORITY

6324856

慈雲山

TSZ WAN SHAN TSZ OI COURT PHASE II



九、物業管理：屋苑之經理人為房屋委員會。房屋委員會有權根據公契委任任何合資格的物業管理公司代其執行苑內日常的管理工作，而房屋委員會仍將負責監管物業管理公司的管理工作及訂定管理費款額。

(a) 管理公司：本苑將會於入伙前由房屋委員會透過招標，以合約方式聘用信譽及業績良好的私人物業管理公司代其執行苑內日常的管理工作，例如清潔、護衛保安、保養維修等；並向業主索取收費及收取到期繳交的款項。

(b) 管理公司任期：首次管理合約為期兩年。合約期滿，可協商續約，每次約期為兩年。此外，亦可由房屋委員會再行招標，另聘管理公司執行管理工作。

十、在房屋委員會提出要求時，業主須繳交停車場天台休憩花園之保養、管理及維修的部分費用。

十一、房屋委員會及其指定之人士或車輛均有權使用屋苑內之行人天橋、行人自動扶手電梯、行人通道及行車通道，房屋委員會有權擴建上述天橋、自動扶手電梯及通道，而業主不得因此而提出反對、索取費用或賠償或阻礙此使用權及擴建權之行使。此項條文可能會在屋契、公契或其他有關文件內訂明。

註：

一、公契重點之中英文本可在今期售楼期間於正常辦公時間內在居者有其屋中心免費查閱。

二、公契重點若於日後有所更改，將會另行通知買家。

三、公契內訂明有各項財務責任由買家承擔，買家請向其律師或專業顧問查詢有關詳情。

四、業權之不可分割份數及管理費用之份數的數目可能有所更改。

如需要更詳細資料，請參閱地契、屋契及房屋條例，亦可諮詢律師或專業顧問。買主在簽署屋契時更可在律師行查閱公契全文。

有關業權轉讓或出租限制、購樓付款方式、按揭貸款辦法及過期完成交易之利息等詳情，請參閱刊於第43頁資料。

泊車位

一、苑內有一百六十九個泊車位，加上在毗鄰慈樂邨內預留了九十四個泊車位，慈愛苑新九龍內地段第6211號居民及訪客共可以使用二百六十三個泊車位。

二、泊車位(訪客車位除外)將以抽籤形式租予屋苑內居民。

政府地契要點

地段編號：新九龍內地段第6211號

地段內之土地用途限制：住宅用途

住宅樓宇建築圖則之許可用途：1樓至35樓：住宅

地下：住宅用途之附屬設施

年期：地契年期至2047年6月30日

地租：該地租金直至1997年6月30日止(若徵收)為每年壹元，但由該日期後則其年租按該地當時應課差餉估值百分之三徵收，而業主將要分擔該地租之一部分。

地段權益：將物業或物業的任何權益脫手之前，買家須促使透過物業轉讓、出售、按揭、承租或其他方式獲得有關權益的任何人士，向政府作出有同等效力及約束力的承諾。

註：

地契內訂明有各項加諸買家之財務責任，買家請向其律師或專業顧問查詢有關詳情。

黃大仙鳳凰區 陳炎光 區議員

九龍鳳凰村雙鳳街 16 號二樓 電話：2327 2882 傳真：2327 2812

黃大仙區議會轄下房屋事務委員會
陳偉坤主席：

572 消防安全條例在舊唐樓的執法問題

消防處於 2007 年底開始，向鳳凰新村的唐樓發出命令，著令這些唐樓要加裝消防水缸滅火喉轆系統，至今累積有 80 個命令。命令有九成是發給一梯一伙(六戶)及一梯兩伙(十二戶)的大廈，最細的一棟大廈連同地舖只有四戶。

加建一個消防水缸滅火喉轆系統，基本要六十萬元，以上述四戶的大廈計，每戶要十五萬元，在這種情況下，難以有效執法是意料中事，他們不能受惠於折衷式供水系統，工程為業主帶來極重的經濟負擔，現時政府沒有任何資助。政府雖然有提供樓宇維修資助，但條件是必需進行石屎結構維修，如果消防工程與結構維修一併進行，以十二戶的唐樓計，工程費接近二百萬元，而政府的資助只有十五萬。單獨進行消防工程不受資助，一併進行消防工程資助額相同，即是任何情況下沒有資助。

因此，本人強烈要求：
提供獨立財政資助予消防工程



黃大仙區議員


陳炎光 謹啟

二零一七年六月二十日

工聯會黃大仙區議員聯合辦事處

九龍新蒲崗大有街 32 號泰力工業中心 2313 室

RM 2313, LAURELS INDUSTRIAL CENTRE, 32 TAI YAU ST, SAN PO KONG, WONG TAI SIN.

電話：22321-5485

傳真：22320-6612

致黃大仙房屋事務委員會

陳偉坤主席：

要求及早更換黃大仙區舊屋邨升降機

本區舊型屋邨眾多，而公屋升降機使用率高，日久容易損耗而發生使用者被困升降機或閘門關不上等小毛病。一旦進行維修可多達數日時間，對居民造成不便。據悉房屋署為公共屋邨升降機一般達 30 年才作出更換，我們希望 署方不應過份僵化，如發現有部份升降機經常出現故障及維修，理應提早作出更換，不用等 30 年的機齡。

另外，有消息指 90 年代彩虹邨高層樓宇所更換升降機批次的質素欠佳，最近亦經常發生小毛病。本處期望 貴委員會支持房署公開舊屋邨更換升降機時間表 and 彈性處理更換時間，以保障居民安全和方便，感謝萬分！

黃大仙區議員

林文輝、莫健榮、譚美普

社區幹事

黃鎮健、蘇嘉樂、李健聰

2017 年 6 月 20 日