

黃大仙區議會轄下房屋事務委員會
二零一六年四月二十六日第二次會議
進展報告

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)

住宅大廈天台安裝無線電發射裝置事宜

就議題出席會議的通訊事務管理局辦公室(通訊辦)的代表向委員介紹通訊辦審核住宅大廈天台安裝無線電發射裝置(基站)的程序，及通訊辦針對基站安裝的守則及安全水平。

2. 陳曼琪議員指出，現時在她的選區，有一幢住宅大廈的頂層住戶發起聯署，要求拆除天台的基站。她表示已向房屋署發信，要求署方交代為何容許大廈在天台安裝基站，以及作出相應跟進行動，例如量度基站輻射水平。

促請房屋署檢討公屋租金機制

3. 東九龍居民委員會就促請房屋署檢討公共屋邨(公屋)租金機制遞交意見書(附件一)。委員同意意見書的建議，認為房屋署在調整租金前除考慮住戶收入以外，亦應考慮當時經濟環境及物價指數。

4. 房屋署回應，由二零零八年始，署方根據《2007 年房屋(修訂)條例》實施新租金機制，每兩年檢討一次公屋租金。公屋租金根據租戶家庭收入指數的變動而上調或下調。二零一六年署方將進行第四次租金檢討，從過去三次租金檢討而言，公屋租金的增幅皆低於收入指數的上升幅度，緊貼租戶的負擔能力。署方備悉委員意見，並會向有關人員反映。

黃大仙區屋邨鼠患問題

5. 李東江議員及譚美普議員分別提交有關黃大仙下邨及彩雲邨鼠患問題的文件(附件二及三)。房屋署回應，於上一次房屋會會議及食物環境衛生委員會(食環會)會議後，署方聯同食物環境衛生署(食環署)及部分議員，實地到不同屋邨視察鼠患問題，並向食環署參考不同的滅鼠方法。署方亦已於四月二十三日於黃大仙下(二)邨完成鼠檔安裝。

6. 主席建議委員如發現區內屋邨有鼠患問題，可向當區的房屋事務經理直接反映。另外區內其他鼠患問題，委員同意繼續於下星期的食環會會議繼續跟進。同時身為食環會主席的何漢文議員建議，房屋署應派出管理屋邨衛生的人員，出席下星期的食環會會議，與各委員及食環署人員共同商討區內滅鼠方案。主席請秘書處安排跟進。

要求房屋署制定舊屋邨重建時間表

7. 工聯會黃大仙區議員辦事處遞交有關要求房屋署制定舊屋邨重建時間表的意見書(附件四)。委員一致同意工聯會的意見，並支持向香港房屋委員會(房委會)爭取為區內的舊屋邨如彩虹邨、彩雲(二)邨及美東邨制定重建時間表，並把握大磡邨落成的機會，以作安置舊屋邨的居民。主席同意房屋會去信房委會表達有關訴求，並請秘書跟進。

竹園北邨外牆紙皮石脫落事宜

8. 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)。經過討論，委員同意於下次房屋會會議，邀請房屋署有關技術人員及為竹園北邨業主立案法團進行研究報告的林少書博士參與會議，於技術層面討論，並由全體委員決定下一步行動。主席同意此安排，並請房屋署及丁志威議員邀請相關人士出席會議。

要求完善「紓緩擠迫調遷計劃」和「改善居住空間調遷計劃」

9. 民建聯黃大仙支部遞交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」的意見書(附件六)。委員大致同意意見書的內容，並認為房屋署除了計算居住密度以外，亦應考慮住戶家庭結構。委員舉例，即使是一家三口，若組合不相同(如由三位成年人組成的家庭或由兩位成人與一位兒童組成的家庭)，他們的居住需要也不一樣，但現行計算居住密度的方式卻忽略此因素。委員亦建議署方將計劃恆常化，例如於每年固定月份接受申請。另外，委員亦查詢房屋署能否提供區內已申請計劃超過三年的住戶數目。

10. 房屋署表示，在資源許可下，署方每年會推出一次「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)，以自選單位形式編配單位予合資格的公屋租戶申請者。此計劃下，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，則以現時租約起租期較早者為先。如三者皆相同時，則以抽籤方法決定次序。不過房屋署表示，署方並無追蹤住戶的申請情況，但會嘗試向房屋會提供有關數據。至於意見書內提名的每年申請個案數目及家庭人數分佈，署方可稍後提供。

黃大仙區議會秘書處
二零一六年五月

檔案編號：HAD WTSDC 13-20/5/5 Pt. 2

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

敬啓者：

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