

第六屆黃大仙區議會轄下房屋事務委員會 第四次會議紀錄

日期：二零二零年九月十七日(星期四)
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：

莫灝哲先生 黃大仙區議會議員

副主席：

鄭文杰先生 黃大仙區議會議員

委員：

許錦成先生	黃大仙區議會議主席
黃逸旭先生	黃大仙區議會議副主席
陳俊裕先生	黃大仙區議會議員
陳啟淳先生	黃大仙區議會議員
陳利成先生	黃大仙區議會議員
鄭梓健先生	黃大仙區議會議員
張茂清先生	黃大仙區議會議員
莊鼎威先生	黃大仙區議會議員
劉珈汶小姐	黃大仙區議會議員
梁銘康先生	黃大仙區議會議員
廖成利先生	黃大仙區議會議員
莫嘉嫻女士	黃大仙區議會議員
莫綺霞女士	黃大仙區議會議員
岑宇軒博士	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
溫子衆先生	黃大仙區議會議員
胡志健先生	黃大仙區議會議員

列席者：

洪建樂先生	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
鄭偉豪先生	結構工程師/C5-3	屋宇署
陳榮仁先生	高級衛生督察(地區聯合辦公室)九龍 5	屋宇署/食物環境衛生署 聯合辦事處
張佩玲女士	高級房屋事務經理(黃大仙、青衣及荃灣一)	房屋署

為議程(三)(v)出席會議的政府部門/機構/居民代表：

李秀萍女士	高級產業測量師/土地徵用 1(土地徵用組)	地政總署
彭德源先生	高級經理/清拆(清拆總部)	地政總署
黃振華先生	經理/清拆(一)	地政總署
鄧建雄先生	經理/清拆小組(新發展區組)	地政總署
吳卓恆先生	組織幹事	土地正義聯盟
洪一蘭女士	社工	
李志剛先生	竹園村居民代表	
鄭志遠先生	竹園村居民代表	
趙璟璟女士	竹園村居民代表	
許佑銘先生	竹園村居民代表	
張偉生先生	牛池灣村居民代表	
林應佳先生	牛池灣村居民代表	
葉大興先生	牛池灣村居民代表	
謝汝孝先生	牛池灣村居民代表	
黃偉忠先生	牛池灣村居民代表	

為議程(三)(vi)出席會議的政府部門/機構代表：

甄詠雯女士	結構工程師(樓宇結構監察(一))(3)	房屋署
黃齊忠先生	主席	彩虹邨服務聯會/ 彩虹邨商戶互助委員會
陳達光先生	副主席	彩虹邨商戶互助委員會
李焯權先生	主席	錦雲樓互助委員會
林育文先生	司庫	錦雲樓互助委員會
羅錦旋先生	主席	翠瓊樓互助委員會
張水旺先生	主席	金碧樓互助委員會

吳寶明先生	主席	九龍彩虹邨居民聯誼會
譚麗蓉女士	副主席	金華樓互助委員會
簡林八妹女士	司庫	彩虹邨綠晶樓互助委員會
方如金女士	主席	碧海樓互助委員會
莫鳳明女士	主席	金漢樓互助委員會
甘達峯先生	主席	彩虹邨丹鳳樓互助委員會
何嘉聲先生	副主席	彩虹邨紫薇樓互助委員會

秘書：

黃琬婷女士 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)第四次會議。

通過修訂議程

2. 委員對修訂議程沒有意見，修訂議程獲得通過。

一. 通過黃大仙區議會轄下房屋事務委員會二零二零年六月十六日第三次會議紀錄

3. 委員對會議紀錄沒有意見，會議紀錄獲得通過。

二. 黃大仙區議會轄下房屋事務委員會第三次會議進展報告
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 33/2020 號)

4. 陳俊裕議員欣悉領展資產管理有限公司(領展)有接納和跟進委員就黃大仙北館通道開放時間的建議，調整開放時間後便利了不少居民。他希望再次與領展就黃大仙北館和竹園商場的情況跟進溝通，故請主席安排與領展會面。

5. 陳啟淳議員希望屋宇署報告署方就啟德工廠大廈石屎雨擋剝落事宜的跟進情況。

6. 主席指，他曾與相關委員到領展旗下的場所視察，亦見領展有按委員的意見改善黃大仙北館的自動門，以及延長電梯和商場大門的開放時間。他請秘書處向領展表達委員認同領展的跟進安排，又請副主席安排相關委員與領展會面，以便進一步商討如何改善旗下場所。

7. 屋宇署鄭偉豪先生回應指，屋宇署已於二零二零年八月四日向有關業主立案法團發出勘測令，着令其委任認可人士詳細勘測該樓宇面向爵祿街、景福街的外牆突簷及外牆批盪，並提交勘測報告及補救工程建議。屋宇署會繼續跟進業主立案法團委任認可人士的情況。

8. 主席查詢勘測令的期限。

9. 屋宇署鄭偉豪先生回應指，他會與相關同事跟進有關命令，屋宇署會向相關委員匯報跟進情況。

10. 莊鼎威議員指，黃大仙下邨(二區)龍昌樓地鋪用作議員辦事處的安排已經順利完成，他感謝房屋署的協助並指毋須再跟進相關事宜。

11. 鄭文杰副主席查詢目視勘測和實驗測試的進度，以及是否仍預計可以於九月內全面完成。

12. 主席建議副主席留待討論有關彩虹邨的議程時提出，因為可以由結構工程師解答其查詢。另外，他表示於會前收到副主席就房屋署公共屋邨處理展示宣傳品申請的安排有進一步意見，並建議於會後與房屋署代表溝通。

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 34/2020 號)

13. 委員備悉文件。

三(ii) 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 36/2020 號)
(修訂版)

14. 委員備悉文件。

三(iii) 房屋署黃大仙區公共屋邨處理違例泊車的情況
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 37/2020 號)

15. 主席表示，由於屋宇署/食物環境衛生署聯合辦事處(聯辦處)代表仍未到場，故他會先討論其後的議程。

16. 房屋署張佩玲女士報告文件。

17. 岑宇軒議員表示，慈正邨豐華街加設八達通收費閘機後，違例泊車問題有明顯改善，惟該閘機引起不少車主的關注和不滿。就房屋署通常利用鎖車和收費入閘兩種方法調控違泊，他查詢房屋署是否根據《房屋條例》於該處收費和有否濫權。他續指，現時房屋條例列明房屋委員會(房委會)經運輸署署長及路政署署長批准後，可以訂明的方式指定任何道路或任何一段道路為受限制道路，而《房屋(交通)附例》(第 283A 章)則列明房委會可將受限制道路上的任何地方指定為泊車處，而據他所知，市民不能於泊車處外泊車，且房屋署可向於泊車處泊車的司機收費。現時豐華街的收費為首兩小時 17 元，其後為 34 元，他查詢這是否由房委會訂立的收費，以及泊車處的確實位置。他解釋，現時《房屋(交通)附例》(第 283A 章)未有表明房屋署必須標示泊車處位置，惟由於現時泊車處位置並不清晰，加上房屋署不能向泊車處外泊車的司機收費，故市民欲得知泊車處的確實位置。

18. 劉珈汶議員表示，她曾與房屋會正副主席及房屋署人員到橫頭磡邨視察違例泊車問題。視察後初期情況曾有改善，惟最近違例泊車問題越趨嚴重，故請房屋署跟進於富裕街加設收費閘機事宜。

19. 譚香文議員欣悉違例泊車報告反映房屋署針對違例泊車問題

的行動有所改善。她指出雖然房屋署發出的警告紙數目眾多，但發出定額罰款通知書數目和扣押車輛數目甚少，她認為這樣未能起阻嚇作用。

20. 梁銘康議員認為只有慈正邨有針對違例泊車的執法行動。他以慈樂邨為例，雖然該屋邨有全區最多的發出警告紙數目，惟發出定額罰款通知書數目和扣押車輛數目寥寥可數，故違例泊車的車主可以肆無忌憚地繼續違泊。他查詢房屋署是否有對於發出警告紙、定額罰款通知書及扣押車輛的指引，以及該指引是否適用於所有直接管理和外判的屋邨。

21. 莫綺霞議員認為發出警告紙的數目反映署方花費的人力。她表示，慈康邨的保安需要長期站崗和留意車輛的逗留時間，人力資源的運用並不理想。現時疫情嚴峻，需要保安去勸喻居民適當地佩戴口罩，惟現時部分人手需要被抽調至統計車輛的逗留時間，故她認為有需要認真檢視現時以人手發出警告紙的做法是否合適。

22. 鄭文杰副主席表示上次房屋會會議上，房屋署代表報告指當時署方已經就加裝閘機事宜，與嘉強苑的有關業主會面和徵詢其意見，故查詢現時是否有進一步消息。

23. 張茂清議員表示慈樂邨有一輛賣米車經常停泊於緊急車輛通道上，雖然運送貨物期間，保安會向車主發出警告紙，惟車輛會利用緊急車輛通道的停泊時間和執法上的漏洞長期停泊。現時物業管理公司已放置障礙物阻止該車停泊，暫時亦見成效，故期望署方能繼續跟進問題。

24. 房屋署張佩玲女士表示橫頭磡邨的管理公司已與嘉強苑的業主立案法團就安裝閘機事宜溝通，嘉強苑表示在毋須負擔額外費用的前提下，原則上不反對於富裕街加裝閘機。而附近的學校對此亦無異議。房屋署將就安裝閘機事宜進行可行性研究。有關閘機的安裝費用及日後保養維修方面，由於閘機的位置屬屋苑公用地方，如果屋苑公用地方之帳戶有足夠預算，而另一業主亦同意，便會使用屋苑公用地方之預算購買和維修該閘機。慈正邨方面，房屋署現正就岑議員的書面查詢向總部徵詢意見，並會安排屋邨經理向岑議員提供書面回覆。

25. 主席請房屋署於日後的書面回覆中釐清署方向車主收費的法

理依據。

26. 就道路管制行動方面，房屋署張佩玲女士回應指，違例泊車的車主在收到房屋署人員向其派發的警告紙後，大多會按勸喻離開。因此署方並不能進行鎖車行動。

27. 主席查詢房屋署是否認為警告紙具成效，令違泊車主即時離開。

28. 房屋署張佩玲女士補充回應指，警告紙具一定的阻嚇作用。按現行安排，如司機在車內，職員會先勸喻司機駛離屋邨道路。倘司機拒絕合作或不在現場，職員會扣押車輛。就議員對屋邨違泊情況的關注，署方會加強執法。

29. 主席表示，委員關注警告紙的成效問題，而其中只有慈正邨和彩雲(一)邨有發出定額罰款通知書，故查詢為何在發出警告紙後經常沒有發出定額罰款通知書或進行車輛扣押，以及房屋署的訂明人員於大部分屋邨內為何沒有執法。他認為，房屋署發出逾三千張警告紙正正反映違例泊車的嚴重性，惟署方的實際執法行動數量非常少。

30. 房屋署張佩玲女士表示會請管理公司及前線同事加強巡邏和執法，以回應委員的關注。

31. 岑宇軒議員表示，他已於上星期去信慈正邨的屋邨辦事處，查詢房屋署向違例泊車車主收取時租費用的理據，現正等候回覆。他續表示，他支持房屋署積極打擊違例泊車，但署方需要按照《房屋條例》行動，否則會引起市民不滿。他指，現時《房屋條例》只列明房屋署可以向違例泊車車主收取定額罰款，而《房屋(交通)附例》(第 283A 章)表明按小時計算的收費理應為使用泊車處的費用，故請房屋署盡快向他提供清晰的解釋，並提供已標示泊車處和受管制道路的地圖，以減少爭拗。

32. 莫綺霞議員再次查詢有關透過保安員發出警告紙的做法，並指該做法浪費人力資源。另外，她續查詢如屋邨安裝八達通收費閘機，能否減少負責派發警告紙的保安人手。

33. 主席解釋慈康邨和慈民邨均有安裝八達通閘機，惟兩個閘機並不收費和只有記錄車輛的逗留時間。他向莫議員查詢她是否希望房屋署將兩個八達通閘機轉為收費閘機，抑或是希望房屋署檢討現時的保安人手安排。

34. 莫綺霞議員認為使用收費機制能打擊違泊情況，亦可減少相關的保安人手，故建議房屋署可以研究於慈民邨和慈康邨啟用八達通收費機制。

35. 主席表示，他會邀約房屋署相關人員和莫議員到兩個屋邨進行實地視察，讓莫議員直接向署方反映她和居民的擔憂，以便找出解決方法。

36. 房屋署張佩玲女士回應指，慈正邨現時向在屋邨道路上落客貨超過三十分鐘的車輛收取費用的安排與其他屋邨相若。就岑議員的查詢，她已向總部徵詢意見，並會稍後回覆。

37. 主席表示，房屋署於慈正邨有指定泊車位，惟同一段道路上有兩個閘機，故希望房屋署循這方向回答岑議員的查詢。他指，現時需要留待房屋署的書面回覆才決定跟進安排。他總結指，房屋署發出的警告紙數字和執法行動數字上的落差，反映署方訂明人員未有妥善運用其執法權力。

38. 房屋署張佩玲女士回應指，現時只有房屋署職員獲授權發出定額罰款通知書，因此由房屋署直接管理的屋邨發出的定額罰款通知書數字相對較多。至於外判管理的屋邨，房屋署則授權管理公司職員進行扣押車輛的行動。就議員對違泊情況的關注，署方會督促管理公司加強道路管制行動。

39. 主席指出房屋署的報告上，不少直管屋邨的扣押車輛數字為零，故建議署方的訂明人員加強執法和加強對外判管理公司的監管，以免違例泊車問題蔓延。

40. 委員備悉文件。

三(iv) 要求房屋署檢討屋邨管理扣分制
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 39/2020 號)

臨時動議：要求房屋署檢討屋邨管理扣分制

41. 劉珈汶議員介紹文件。

42. 主席表示，他於席上收到由劉珈汶議員提出的臨時動議，並由十五位房屋會委員和議。他請委員一併就文件和動議作討論。

43. 劉珈汶議員介紹動議(附件一)。

44. 陳利成議員認為，公共屋邨選區的委員均關注屋邨管理扣分制(扣分制)。他指，有不少聲音向他反映，現時舉證困難的原因為房屋署有不少不合時宜的規定，故他贊成這項動議並期望扣分制能與時並進，以便解決屋邨內的糾紛和跟進違規租戶的問題。他亦認為，房屋署應增加認可的舉證渠道，故他支持此項動議。

45. 許錦成議員憶述，因應二零零三年嚴重急性呼吸系統綜合症疫情，房屋署實行扣分制，鼓勵居民保持屋邨的環境清潔，以免增加疾病傳播風險。他認為扣分制已落實十七年，惟對於改善環境衛生未有明確的成效，亦存在舉證困難的問題，故他十分同意動議中的三項建議。他以公共屋邨內的「垃圾屋」為例，指出即使該些戶主對其他租戶造成困擾和引起不少衛生問題，惟現時房屋署並未有根據扣分制懲罰該些租戶，故他促請房屋署認真落實扣分制，並檢討舉證方法和執行力度，以改善公共屋邨的居住環境。

46. 岑宇軒議員認為，動議中建議房屋署需要接納住戶的影片和照片作舉證十分合理。他認為法庭調查刑事案件時都會接納以相片和影片作證供，故不明白為何房屋署只接受訂明人員的證供。他亦聽聞有住戶於單位內飼養狗隻，惟由於住戶不肯開門讓保安進入屋內，故房屋署無法證明單位內藏有狗隻，令居民認為房屋署疏於執法和縱容違規住戶，故他促請房屋署盡快檢討扣分制。

47. 胡志健議員表示，住戶的投訴不乏針對晚上的滋擾。他憶述曾

就此聯絡屋邨辦事處的同事，要求房屋署派特遣隊人員於晚上到屋邨巡視，惟署方表示晚上並不會有相關人員執法，故居民只能於被騷擾時向保安舉報，房屋署職員多數只會於事後勸喻。他指出，有不少涉事住戶屢勸不改，但保安只會着受影響住戶報警求助。他認為，處理噪音問題本來屬於房屋署的職責範圍內，並不需要報警。他查詢房屋署特遣隊於疫情期間的執勤次數和特遣隊有否曾在家工作。他指，彩虹邨經常有人違反「限聚令」，惟房屋署人員未有就此作出驅趕或執法，故他續查詢房屋署在黃大仙區內派遣了多少特遣隊人員進行執法。

48. 莫嘉嫻議員指出，扣分制內的項目均是對居民造成滋擾的行為。她以高空擲物為例，不少居民均十分清楚屋邨內有哪些單位經常高空擲物，無奈房屋署對於高空擲物的懲處寬鬆，需要屢勸不改才會進行扣分，反映署方執法力度不足。她續指，違規行為經常引伸為住戶間的衝突。她表示，扣分制內的不當行為包括於公眾地方非法賭博，惟房屋署的紀錄上只有零星數字，故她認為房屋署需要加強執法力度以起阻嚇作用。她指富山邨有住戶經常亂拋煙頭，縱使多次投訴，房屋署職員仍表示需留待特遣隊人員處理，故認為房屋署除了加強特遣隊巡邏，亦需要向屢勸不改的住戶進行扣分，以改善問題。

49. 譚香文議員表示，從房屋署處理違例泊車的報告可見，署方對於公共屋邨內不當問題的執法力度不足。她表示其所屬選區內曾有中醫藥館販賣過期藥物予病人，惟房屋署作為商場管理人，卻沒有行動處理。

50. 張茂清議員表示，慈樂邨樂祥樓長期有住戶定期高空擲物，經常出現滿地紙巾的情況。他請領先管理公司人員跟進，惟公司職員表示需房屋署負責高空擲物的特遣隊人員目擊住戶高空擲物才可跟進。他指特遣隊巡查時未必能目擊高空擲物的過程，變相無法解決住戶高空擲物的問題，故他查詢房屋署特遣隊的詳情，包括職責種類、黃大仙區內的人員數量和巡邏時間等。

51. 梁銘康議員查詢特遣隊的人手和巡查次數，並認為特遣隊的工作效率十分影響公共屋邨的居住環境。他表示曾於凌晨時分遭噪音滋擾，向管理處人員投訴卻獲回覆請他自行報警。他認為需要增加特遣隊的人數和巡查次數，並增加晚上的巡查時間及正視冷氣機滴水 and 噪音

問題。他指，現時扣分制蕩然無存，特遣隊亦鮮有進行巡查，不少違規住戶未有因不當行為而被扣分，故促請房屋署跟進相關問題。

52. 莊鼎威議員認為改善扣分制沒有任何用處，反之房屋署應加強執法才可根治問題。他查詢房屋署有否就冬菇亭違例吸煙問題向相關住戶進行扣分。他指有住戶長期於冬菇亭吸煙，惟從來沒有房屋署職員阻止。另外，他曾跟進一宗公屋滲水個案，該滲水問題長達兩至三年仍未有處理，令受困擾的住戶被逼調遷。他續指，管理公司和房屋署得悉事件，惟以被投訴的住戶不肯開門為由，未有跟進，故他請署方加強執法以起阻嚇作用。

53. 鄭梓健議員查詢房屋署如何於租者置其屋計劃的屋邨內執行扣分制。

54. 溫子衆議員表示，東頭(二)邨有不少租置屋邨住戶，故查詢房屋署的特遣隊如何執法。另外，有住戶經常亂拋煙頭甚或螺絲批，造成危險。他欣悉管理公司安裝監察系統以監視違規住戶，認為此舉能起阻嚇作用，建議房屋署參考做法。

55. 房屋署張佩玲女士的回應綜合如下：

- (i) 對於屋邨管理扣分制下的不當行為，特遣隊和屋邨的職員均會執法。屋邨職員於日常巡查時如發現租戶違反扣分制，在獲得充分證據後會執行扣分。現時房屋署特遣隊的成員約有八十多名，並會在全港屋邨執行職務，例如針對經常出現高空擲物的屋邨進行不定時巡查。房屋署推行扣分制主要目的是為了培養租戶的公德心，故扣分制下某些不當行為，署方會先警告違規住戶，而並非即時扣分；
- (ii) 特遣隊不會到租置屋邨內執法，而扣分制內只有十四項適用於租置屋邨的公屋租戶；
- (iii) 她會將臨時動議內的意見轉交總部參考，惟由於房屋

署須有確實證據才可以向違規租戶扣分，故現時屋邨職員會即時確認違規者身份和給予扣分通知書，及後將資料轉交房屋署以向該租戶發出扣分信；及

- (iv) 針對動議中要求署方接納以相片和影片舉證的建議，她會向總部反映。

56. 主席查詢特遣隊的工作安排，例如凌晨時分是否有特遣隊人員執法。

57. 房屋署張佩玲女士回應指，特遣隊一般不會於凌晨巡查，然而，如需要處理特別個案，房屋署亦會安排特遣隊於晚上或凌晨進行巡查。至於過往特遣隊是否有特別行動於晚上進行，她需要再作了解。

58. 主席查詢房屋署的訂明人員是否不會於辦公時間後執行法例，變相所有屋邨於凌晨時分沒有人執行法例。

59. 房屋署張佩玲女士補充回應指，如有需要，屋邨辦事處職員亦會於非辦公時間或晚上進行巡查。

60. 主席查詢特遣隊有否曾在家工作。

61. 房屋署張佩玲女士回應指，由於特遣隊並非隸屬屋邨辦事處，故她現時沒有相關資料。

62. 主席請房屋署於會後透過秘書處向委員提供相關資料。此外，他指房屋署代表剛才回應指署方於租置屋邨只會針對十四項不當行為執法，故查詢會由署方哪些人員執行。

63. 房屋署張佩玲女士回應指，租置屋邨租戶的不當行為會由管理公司負責處理。如果租戶多次拒絕管理公司人員入屋調查或維修滲水喉管，管理公司會通知租約事務管理處職員跟進。

64. 主席查詢有關噪音投訴的處理程序。

65. 房屋署張佩玲女士回應指，就噪音滋擾的問題，管理公司會於收到投訴後進行搜證，並會把資料轉交房屋署處理。

66. 主席表示，就舉證困難和執法成效方面，他欲查詢外判管理公司是否有權力執行《房屋條例》或扣分制。

67. 房屋署張佩玲女士回應指，管理公司主任級以上的職員可向違規住戶發出通知書，並將住戶的資料和違規事項轉交租約事務管理處跟進和扣分。管理公司並沒有權力發出定額罰款通知書，只能記錄違規者資料和不當行為的詳情，待租約事務管理處於核實違規事項後執行扣分。

68. 主席查詢房屋署是否只信納管理公司人員搜集的證據，而居民的舉證是否不能作為日後執行扣分的證據。

69. 房屋署張佩玲女士回應說，管理公司人員會於親身目擊和記錄住戶違規行為後即時發出通知書。

70. 鄭文杰副主席指《房屋條例》中第十條列明房委會可將其任何權力及職能(但訂立附例的權力除外)轉授予公職人員，故建議房屋署轉授職權予區議員，並考慮接納由議員提出的證據。

71. 譚香文議員查詢房屋署會否監察外判管理公司職員。她指其所屬選區內屋邨的管理公司表現強差人意，惟房屋署並未有所行動。

72. 劉珈汶議員表示，房委會由二零零三年至今累計有 37 257 宗扣分個案，當中有 4 804 戶的扣分依然有效，而發出 80 份遷出通知書後，只有 3 戶願意交還單位。她相信數字反映房屋署期望以勸喻和警告代替即時扣分的做法，提升公屋住戶的公民意識，惟成效未見顯著。按她的觀察，她質疑房屋署的做法無法培養租戶的公德心。她請房屋署向委員提供黃大仙區公共屋邨於過去一年就不當行為發出警告通知書和進行扣分的個案數字。

73. 岑宇軒議員認為房屋署特遣隊人手分配並不合理，只有八十多人的特遣隊需要巡查全港所有公共屋邨，情況令人震驚。他促請房屋

署盡快增加人手，並停止以資源不足為藉口。他引述，房屋署回應指會向違規租戶進行教育，惟只以海報宣傳和舉辦嘉年華會並不是公民教育，故建議署方與區議會商討相關的教育工作。他亦請房屋署提交區內公共屋邨進行扣分的個案數字予房屋會，以便委員評估現行的扣分制成效。

74. 廖成利議員建議房屋署就扣分制進行改革，包括為扣分制訂立附屬法例，因為現時執行扣分制沒有法例基礎。他指乘搭港鐵列車的乘客現時受香港鐵路附例規管，惟扣分制已實施多年，政府仍未為此進行附屬立法安排，故他提出修訂動議，以改善現時扣分制內的執法和罰則。

75. 房屋署張佩玲女士回應指，將會跟進議員就提供扣分個案數字的要求。

76. 劉珈汶議員表示，她會向房屋署提供列表，以便署方向委員提供相關數字。

77. 房屋署張佩玲女士回應指，她將於會後跟進議員的要求，並透過秘書處把相關數字轉交房屋會。此外，署方備悉副主席就轉授執法權予公職人員的建議。

78. 主席總結指，房屋署需要向房屋會交代過去一年內黃大仙區的扣分數字，以及房屋署特遣隊是否曾在家工作，並把副主席就轉授公職人員執法權的建議轉交予相關組別。

79. 陳利成議員表示，他留意到不少委員均提出各自的選區內的屋邨有長期違規的住戶，故請房屋署針對各公共屋邨屢勸不改的住戶進行執法，並探討扣分制以外的解決方法，以盡快改善問題。

80. 主席認為屢勸不改的不當行為並非無法改善，而是房屋署疏於執法造成，故他請委員直接聯絡房屋署代表，跟進選區內難以處理的個案。主席表示於席上收到由廖成利議員提出的修訂動議，和議人為莫嘉嫻議員和莫綺霞議員。

81. 廖成利議員介紹修訂動議(附件二)。
82. 主席確認在場委員沒有其他修訂動議。
83. 主席請委員表決由廖成利議員提出的修訂動議：「要求房屋署檢討屋邨管理扣分制」，結果如下：

贊成	:	15 票
反對	:	0 票
棄權	:	1 票
共	:	<u>16 票</u>

84. 主席宣布修訂動議獲得通過，並請房屋署備悉。
85. 鄭文杰副主席查詢秘書處會否就修訂動議以房屋會名義去信運輸及房屋局(運房局)。
86. 黃大仙民政事務處(民政處)傅申女士表示，在部門同意討論相關事項及動議的前提下，秘書處會按主席要求，去信相關決策局，轉達委員的意見。
87. 劉珈汶議員表示，她得悉區議會每年會與立法會議員舉行茶聚，反映地區意見，惟今年未有舉行相關活動，故查詢房屋會能否同時去信立法會的相關委員會，反映有關扣分制的意見和建議。
88. 鄭文杰副主席認為來年立法會的任命和認受性會引起社會的激烈討論，故不同意去信立法會的建議。
89. 主席表示，參考副主席的意見，他決定只以房屋會的名義去信運房局，建議就扣分制修例。他相信區議會和立法會的交流並非由房屋會處理，故請區議會主席和秘書處備悉有關意見。

【會後備註：秘書處已於二零二零年十月六日致函運房局/房屋署轉達房屋會的意見】

三(v) 竹園聯合村和牛池灣村的收地及補償措施

90. 主席歡迎為此議程出席會議的地政總署高級產業測量師/土地徵用 1 李秀萍女士、高級經理/清拆(清拆總部)彭德源先生、經理/清拆(一)黃振華先生及經理/清拆小組(新發展區組)鄧建雄先生。他續歡迎牛池灣村居民代表、竹園村居民代表，以及關注寮屋區居民權益的團體代表。

91. 陳俊裕議員介紹文件。

92. 主席表示希望先聽取兩個寮屋區居民的意見，然後請地政總署代表介紹相關政策，最後請委員發言。

93. 牛池灣村居民代表葉大興先生表示，寮屋區居民一旦離開寮屋區，便難以相若的租金租住同樣面積的單位。此外，他請地政總署派代表與居民對話，以了解居民的意願和清楚介紹收地計劃。

94. 牛池灣村居民代表林應佳先生認為政府不宜收回牛池灣村土地，而政府如果必須收地，亦應為居民提供合理的安置賠償。

95. 牛池灣村居民代表張偉生先生表示他是廟宇經營者，故期望政府於原址為他預留土地，讓他繼續經營廟宇。

96. 竹園村居民代表許佑銘先生希望政府與竹園聯合村的居民溝通，並於收回土地後為村民提供合理的安置安排。

97. 竹園村居民代表李志剛先生表示他是竹園聯合村原居民，故期望獲得合理的原居民安置。

98. 土地正義聯盟吳卓恆先生感謝寮屋區居民出席房屋會會議。他表示，地政總署直至現時仍未與村民溝通，而居民仍未掌握寮屋收地政策的資訊，故認為地政總署需要盡快向居民解釋安排。此外，牛池灣村和竹園聯合村屬於九龍十三鄉，當中不乏原居民，而他們因為城市發展和政策改動而失去原居民的身份，亦因牛頭角村清拆而失去原有的安置補償。不少寮屋居民因為超過入息及資產審查的上限而無法申請

公屋單位，而香港房屋協會(房協)為受清拆影響居民提供的公屋租金水平較高，且未必有足夠的單位供應，故他促請區議會和政府盡快召開居民大會，以提供合適的討論平台。

99. 社工洪一蘭女士表示，現場有近五十個居民出席房屋會會議，可見居民十分關注收地和安置賠償安排。她指，現時居民並不了解安置賠償安排詳情，且地政總署的小冊子和宣傳品未必能讓居民理解整個收地政策和相關安排，故促請地政總署派員到兩個寮屋區接觸居民，或設立平台向居民解釋整個收地及安置補償安排和時間表等。她續指，現時竹園聯合村的環境衛生和居住情況令村民擔憂，故期望政府能派員了解相關情況，以便掌握受影響居民的人數和收地對於整個社區的影響。

100. 主席表示，他留意到居民對於收地政策深感憂慮，而問題源於地政總署未有向受影響的居民提供具體的方案。他請地政總署向居民簡單介紹收地政策和安置賠償安排。

101. 地政總署彭德源先生回應指，署方理解寮屋居民對於因大型清拆計劃而需要遷離感到不安，並就此參考過往大型清拆行動以人為本的處理手法。相關部門會於適當時間透過不同渠道為居民舉辦簡介會。他續表示，在規劃和可行性研究報告完成和有明確的發展範圍後，才會進行凍結登記。根據現時進度，最快將於二零二一至二二年度進行凍結登記。凍結登記的目的是記錄當時的人口和構築物數量等資料，以釐定安置資格和審核其他用途構築物的補償。過往政府為受影響居民所作的安置安排主要是讓合資格居民入住房委會公屋。在二零一八年，經加強的安置及補償方案生效，增加了免資產審查安置的選項，有別於以往只有符合資產審查資格的居民才可獲得安置。現時，合資格居民可以選擇入住房協於啟德發展區興建的專用安置屋邨，而政府亦會繼續探討與房協合作，在其他合適地點興建專用安置屋邨，安置受影響的居民。合資格的居民如不選擇入住房委會的公屋或房協的專用安置屋邨，可申請核准佔用人的特惠津貼(特惠津貼)。根據現行政策，符合新界原居村民資格的新界屋地業主，可申請搬村，而現時市區未能引用相關安置安排。

102. 地政總署李秀萍女士表示，她留意到不少發言居民為私人土

地和物業擁有人。署方會根據相關的法例要求，處理受影響土地業權人及合法佔用人的法定補償。作為法定補償以外的另一選擇，舊批地段的土地業權人亦可申領特惠土地補償。舊批農地持有人享有的補償率等同新界農地的甲級補償率，而舊批屋地持有人的補償率，則會反映鄰近屋地的價值。另外，合法佔用人(例如商戶租客)亦可申領特惠津貼。相關部門一直有計劃向受影響居民進行簡介，惟因疫情關係，有關計劃需要延遲，不過政府亦正考慮於簡介會前向居民提供相關資訊。

103. 主席查詢「新界原居民」和「市區原居民」的賠償有分別的原因。

104. 地政總署李秀萍女士回應指，「新界原居民」有一套適用的特惠補償政策。由於署方只是近日才收到有市民表達有關寮屋區可能有「市區原居民」的訊息，故需要研究有關文件和政策，以確定是否有適用於「市區原居民」的特惠補償。

105. 主席查詢地政總署現時是否需要先確認寮屋區內有原居民才提供原居民補償。

106. 地政總署李秀萍女士回應指，剛才彭先生的回應主要針對「新界原居民」和提及相關補償不適用於「市區原居民」，署方將於會後研究相關文件及政策，以確定是否有適用於「市區原居民」的特惠補償。

107. 主席指出，地政總署兩位代表的回應有所出入，彭先生的說法指「新界原居民」的補償不適用於「市區原居民」，而李女士則指需要於會後釐清「新界原居民」的補償方案能否套用於「市區原居民」。

108. 地政總署李秀萍女士回應指，「新界原居民」和「市區原居民」的定義有所不同，署方需要於會後研究相關文件及政策，以釐清「市區原居民」的定義，以及是否有適用的特惠補償。

109. 譚香文議員憶述她曾協助衙前圍村居民處理收地問題，而村內的原居民能獲得較普通居民多的賠償。當時，政府有清楚列出賠償細節，惟是次會議上地政總署未能清楚解釋收地賠償細節，故她建議署方盡快為居民提供詳細資訊。

110. 陳俊裕議員表示，他曾到竹園聯合村了解居民的情況，居民未能接觸地政總署發放的資訊，也不了解日後的安置補償安排。他引述剛才地政總署的回應指，將於適當時間進行諮詢或為居民舉辦簡介會，惟「寮屋住戶自願登記計劃」將於今年十月三十一日截止，故他查詢署方會否在限期前為居民舉辦相關的簡介會，否則向居民提供資訊的責任將落於關注團體和相關議員。他表示，居民如果未能得到相關資訊，可能會錯過自願登記的截止日期，令其無法得到相應的賠償或安置。他指出，不少居民已居住於寮屋區多年，且居住環境甚為惡劣，惟政府即使宣布會收回寮屋土地發展公營房屋，仍遲遲未有進行凍結登記，這對寮屋區居民十分不公平。另外，他指寮屋區居民曾就竹園聯合村問題提出司法覆核，當時竹園聯合村被劃為新九龍區域內，故新界的條款並不適用。就此，他請地政總署盡快研究「市區原居民」能否與「新界原居民」享有同等的補償。

111. 胡志健議員表示，由於牛池灣村內有鄉公所和原居民居住，故必定是原居民村。如果地政總署欲進一步了解，可與相關的鄉公所聯絡。他查詢地政總署自二零一九年開始進行可行性研究至今的進度，憂慮有關研究影響日後進行凍結登記程序，要求署方及早交代。他續指，如果署方已大約確立收地範圍，可以提早進行凍結登記。此外，文件中表示啟德發展區用地有一部分預留重建真善美村，故他查詢現時署方為寮屋區居民預留的單位數量。他指出由於現時居民並未能掌握專用安置屋邨單位數量，因此十分擔心日後的安置安排。他要求署方交代啟德發展區專用安置屋邨的單位數量，讓居民及早得悉安置安排細節。除原居民和商戶，寮屋區中亦不乏正輪候公共屋邨單位的租客，故他期望各部門能互相合作，加快安排輪候的租客盡快入住公屋，以避免出現租客於收地期間被逼遷的情況。他引述牛池灣村村民就參與「寮屋住戶自願登記計劃」問題向地政總署查詢，署方回覆指，如非住用構築物內有租客沒有進行登記，署方可能會先到場了解情況，惟由於該構築物的用途已更改，故可能會被視為違反原先的用途，相關居民亦可能需要離開。他查詢署方，如果有居民不願意參與「寮屋住戶自願登記計劃」，會否影響同住的住客或令其被逼遷。

112. 許錦成議員指出，相關議題曾於區議會大會上討論，當時議員對於居民的安置賠償和用地的規劃發展均十分關注。他期望整個收地

和進行安置賠償的過程能更具透明度，惟今次會議上可見，賠償安置安排的透明度仍有不足，未能讓出席房屋會的居民清楚理解，且有灰色地帶。他希望透過是次房屋會會議，促進政府和居民的溝通，又建議地政總署將賠償安置的基本資訊發放予居民，並期望日後能有其他非正式的溝通平台，讓居民、相關政府部門及關注團體交流意見。

113. 陳啟淳議員表示，「寮屋住戶自願登記計劃」已推行兩年並於十月底結束，欲查詢現時的登記情況。據他估計，現時的登記情況未如預期，否則居民不會出席房屋會會議要求部門清楚交代收地細節。他請地政總署交代署方會如何宣傳和向居民介紹計劃。

114. 陳俊裕議員查詢為受清拆行動影響的居民而設的賠償安置方案詳情。

115. 地政總署鄧建雄先生回應指，「寮屋住戶自願登記計劃」屬一次過性質，目的為配合政府於二零一八年五月十日公布為受政府清拆行動影響的寮屋住戶而設的特惠補償和安置修訂安排。在舊有安排下，非住用寮屋住戶不能獲得安置和補償，但有關安排經修訂後，非住用寮屋的住戶如符合「寮屋住戶自願登記計劃」的登記資格準則(住戶於二零一六年五月十日以前已入住有關寮屋，以及該寮屋構築物屬已登記的非住用寮屋)，可在登記後被納入安置補償方案內，日後如果該等非住用寮屋因政府進行發展而須清拆，有關居民便符合基本條件申請安置及特惠津貼。政府進行發展清拆時，相關部門會為已在「寮屋住戶自願登記計劃」下作出登記的居民審核是否符合其他條件，包括並無持有住用物業，以及在清拆前登記時已居住於相關非住用寮屋滿七年等，以確定他們申領安置及特惠津貼的資格。地政總署會接納同一個非住用寮屋有超過一戶申請，且個別住戶申請與否，不會影響其他住戶的申請，故署方鼓勵非住用寮屋居民於申請期限屆滿前登記，否則於清拆時便不會符合基本條件申請安置及特惠津貼。

116. 主席查詢署方是否曾就「寮屋住戶自願登記計劃」於區內兩個寮屋區進行任何宣傳工作。

117. 地政總署鄧建雄先生回應指，署方暫未於竹園聯合村和牛池灣村舉行居民會，但已於茶果嶺村舉行居民會。

118. 主席表示，「寮屋住戶自願登記計劃」將於十月底截止，但署方仍未為黃大仙區內兩個寮屋屋村進行簡介會。他查詢只有茶果嶺村有舉行居民會的原因。

119. 地政總署鄧建雄先生回應指，署方是因應立法會議員的要求而於茶果嶺村舉行居民會；地政總署樂意按需要和要求，派員出席簡介會，以向寮屋住戶解釋「寮屋住戶自願登記計劃」的詳情。

120 主席表示，鑑於「寮屋住戶自願登記計劃」的限期將至，但居民對相關計劃仍不理解，他要求地政總署與委員作緊密溝通，並盡快為居民提供所需資訊。

121 胡志健議員表示，如果地政總署會為居民舉辦簡介會，他願意提供協助。此外，他查詢署方是否掌握牛池灣村的非住用構築物數量。

122. 地政總署鄧建雄先生回應指，他現時未有相關資料。他續表示，如果居民不清楚現居構築物在寮屋登記紀錄屬住用或非住用性質，可以先向署方遞交自願登記申請，並填上相關寮屋登記編號，署方會與寮屋管制辦事處核實其寮屋的登記用途。

123. 主席要求地政總署盡快安排簡介會，讓兩個寮屋區的居民了解「寮屋住戶自願登記計劃」的詳情。另外，他查詢地政總署是否有備存兩個寮屋區的非住用構築物登記數字。

124. 地政總署彭德源先生回應指，根據寮屋管制辦事處的資料，竹園聯合村內合共有 49 個登記寮屋，當中住用構築物有 28 個，非住用的有 21 個；牛池灣村內合共有 264 個登記寮屋，當中住用構築物有 171 個，非住用的有 93 個。

125. 主席表示，地政總署已掌握相關資料，故他促請署方盡快向居民推廣自願登記計劃。另外，他亦請署方交代兩個寮屋區的寮屋分佈和整體寮屋登記數字，以便委員了解寮屋區的情況和就此向署方反映居民的意見，令政府可以為居民提出更貼合他們需要的政策。

126. 地政總署李秀萍女士回應指，可行性研究由土木工程拓展署聘請顧問公司進行，現時竹園聯合村和牛池灣村的研究已開展，並預計於二零二一年度完成。

127. 主席查詢凍結登記計劃能否與可行性研究同步進行，以及署方有否向居民解釋研究計劃的時間表和內容。

128. 地政總署李秀萍女士補充回應指，署方曾於二零二零年七月七日的第五次黃大仙區議會大會上向議員簡介可行性研究的進展，而署方亦會配合可行性研究的進度，盡快安排於二零二一至二二年進行凍結登記。

129. 主席表示，居民並不掌握可行性研究的資訊，故他建議署方透過相關委員和關注團體傳達相關資訊予居民。他續查詢地政總署能否就凍結登記的提問作回應。

130. 地政總署李秀萍女士回應指，署方預計於二零二一至二二年進行凍結登記。

131. 土地正義聯盟吳卓恆先生表示，地政總署雖然會提供免資產審查的安置計劃，惟按他的理解，當中的租金水平與房委會一般的租金水平不同，故請署方即場解釋相關安排。另外，不少居民擁有不同的寮屋，故欲了解分戶安排。

132. 社工洪一蘭女士指，居民關注他們是否需要提前準備相關文件，故查詢凍結登記計劃的程序和署方會否提前通知居民或區議會。

133. 主席欣悉地政總署將於二零二一至二零二二年進行凍結登記計劃，惟聽取居民和關注團體的意見後，他認為居民需要更大程度參與相關討論，且署方應充分諮詢區議會和相關居民組織。他認為，居民對於「寮屋住戶自願登記計劃」並不了解，應歸咎於署方未有向居民作充分的宣傳和解釋，故他請地政總署積極考慮房屋會的意見，盡快向居民解釋凍結登記和可行性研究的詳情。另外，關注團體就安置問題提出意見，認為地政總署未有協助不合資格申請公屋的寮屋區居民申請公屋單位，且居民擔心未能負擔房協旗下公營房屋的租金水平或價格，故他查詢署方是否有計劃協助不合資格申請公屋的寮屋區居民。

134. 地政總署彭德源先生回應指，現時房協的甲類和乙類出租單位住戶均需通過經濟狀況審查(前者的資產入息限額較低)，兩者租金均低於市場水平。考慮到專用安置屋邨的出租單位以「免經濟狀況審查」的方式提供，租金將以房協乙類出租單位的水平釐定。於早前的清拆計劃期間，有受影響住戶表示希望繳交較相宜的甲類出租單位租金。署方已把相關的意見轉達發展局及房協考慮，探討是否可以加入經濟狀況審查，讓居民只需繳付較低的租金。

【會後備註： 房協設有租金援助計劃，協助有短暫經濟困難的出租屋邨單位租戶，合資格的租戶可獲減四分之一或一半租金。】

135. 主席請地政總署向發展局反映居民未能受惠於「免經濟狀況審查」政策，故他並請署方盡快釐清「原居民」身份的定義和收地政策下的補償方案。

136. 土地正義聯盟吳卓恆先生查詢啟德發展區用地內的專用安置屋邨有多少單位預留予兩個寮屋區的居民。

137. 地政總署李秀萍女士回應指，啟德發展區用地的專用安置屋邨會用以安置在市區受政府發展計劃或市區重建局項目影響的合資格住戶。政府會繼續探討與房協合作，在市區其他合適地點興建專用安置屋邨。現時署方暫時未有預留予兩個寮屋區居民的專用安置屋邨的單位數量。

138. 莫嘉嫻議員表示，於二零二零年三月二十四日曾有報道指，房協於啟德發展區用地內預留約 1 000 個專用安置屋邨單位，當中有不同種類的單位，包括長者單位，故查詢該 1 000 個單位是否會為兩個寮屋區居民預留作安置用途。

139. 梁銘康議員建議地政總署可以考慮預留七年後完成重建的美東邨的部分單位為安置屋邨單位，讓兩個寮屋區的居民可以獲原區安置。

140. 主席請地政總署備悉並向相關部門轉述梁議員的意見，又請署方回應莫議員就安置屋邨單位分類和數字的查詢。

141. 地政總署李秀萍女士回應指，她並沒有相關數字。

142. 主席表示，他欲請秘書處向相關部門查詢有關啟德發展區用地內的專用安置屋邨安排，故請地政總署提供負責部門的資料以便了解。

143. 地政總署李秀萍女士回應指，房屋會可以向發展局查詢。

144. 主席請秘書處以房屋會名義就啟德發展區用地內的專用安置屋邨安排問題去信發展局。

145. 廖成利議員查詢地政總署能否承諾增設美東邨為專用安置屋邨，讓受影響的寮屋居民於該屋邨內獲得安置，以及何時可以安排居民入住專用安置屋邨。此外，他認為政府未能提供預留的安置屋邨單位數量是因為署方仍未掌握受清拆行動影響的居民數字。根據剛才署方報告的寮屋數字，他預計將有 600 至 800 戶受影響寮屋住戶需要入住專用安置屋邨，故認為現時的新型公共屋邨樓宇能提供足夠單位予相關的居民。他續查詢，凍結登記會於二零二一至二二年的哪個季度進行。他期望署方能特別處理有關原居民的賠償問題，以滿足所有受清拆行動影響的居民的安置需要。

146. 主席總結指，梁議員和廖議員均建議以黃大仙區內其他房委會公屋的部分單位安置寮屋區居民，故他請地政總署代為轉達有關意見。另外，他期望署方於進行凍結登記前向房屋會交代兩個寮屋區的寮屋數字。他續查詢署方能否回應凍結登記將於二零二一至二二年的第幾個季度進行。

147. 地政總署彭德源先生回應指，凍結登記的預計進行時間是根據可行性研究進度而定，而現時未能確實回答可行性研究將於何時完成。

148. 主席請地政總署備悉廖議員的意見，期望相關部門能盡快提

供更詳細的時間表，讓居民安心。

【會後備註：秘書處已於二零二零年十月六日致函發展局。另外，地政總署於十月二十二日公布，「寮屋住戶自願登記計劃」的申請期限，將由二零二零年十月三十一日延長一年至二零二一年十月三十一日。】

臨時動議：要求地政總署及相關部門儘快安排寮屋安置政策簡介會及寮屋住戶自願登記計劃簡介會，以確保居民掌握自身權益及受惠於安置政策

149. 主席表示於席上收到陳俊裕議員提出的臨時動議。動議人為陳俊裕議員，和議人為鄭文杰副主席和胡志健議員。

150. 陳俊裕議員介紹動議(附件三)。

151. 主席確認委員沒有其他修訂動議。

152. 主席請委員表決由陳俊裕議員提出的動議：「要求地政總署及相關部門儘快安排寮屋安置政策簡介會及寮屋住戶自願登記計劃簡介會，以確保居民掌握自身權益及受惠於安置政策」，結果如下：

贊成	:	19 票
反對	:	0 票
棄權	:	0 票
共	:	<u>19 票</u>

153. 主席宣布動議獲得一致通過，並請地政總署備悉。此外，他希望地政總署及相關委員能進一步溝通，盡快讓兩個寮屋區的居民掌握有關收地政策和安置補償安排的資訊。他感謝居民今天抽空出席房屋會會議，表示明白他們的擔憂，最後他表示會代表房屋會督促相關部門為居民爭取他們的權益。

【會後備註：秘書處已於二零二零年十月六日致函地政總署】

三(vi) 彩虹邨全面結構勘察計劃及居民就彩虹邨重建的意願

154. 主席歡迎就此議題出席會議的房屋署結構工程師(樓宇結構監察(一))(3)甄詠雯女士以及彩虹邨的各持份者代表。他請房屋署簡單介紹彩虹邨全面結構勘察計劃的內容和進展。

155. 房屋署甄詠雯女士表示，全面結構勘察計劃的工作流程包括桌面研究、目視勘測、實驗測試及結構評估。桌面研究會研究過往的結構圖則、報告和家居維修保養紀錄。目視勘測會由房屋署人員親身到彩虹邨勘測樓宇的結構狀況。實驗測試會於彩虹邨各處提取檢測樣本，並送往實驗室進行測試和化驗。最後，署方會根據檢測結果進行結構評估，以及就樓宇結構的安全性提出修葺方案。另外，結構勘察計劃現時的工作進度有所更新。桌面研究已全面完成，而目視勘測現時已完成87%，原本預計於九月底完成，惟因疫情關係，現時預計需要延遲至十月完成。實驗測試已完成85%，同樣因疫情關係，預計需要延至十月完成。結構評估現時已完成38%，暫時署方仍期望可以於今年十二月內完成整套結構勘察計劃。

156. 胡志健議員查詢房屋署的目視勘測位置和相關委員能否參與目視勘測。他指，由於他不知道仍未進行目視勘測的確實位置，故查詢他能否與持份者代表到現場視察目視勘測的情況。另外，他查詢署方能否提供實驗測試的詳情和採樣位置，因為採樣位置是否平均將影響彩虹邨的整體結構評估。

157. 主席表示，他亦有興趣參與結構勘察計劃，故請房屋署回應有關目視勘測的細節，以及結構勘察報告是否將於完成結構評估後公開。

158. 房屋署甄詠雯女士的回應綜合如下：

- (i) 署方會在完成桌面研究後訂定初步測試數量，且根據目測的結果訂立測試地點和範圍。然後，署方會於屋邨單位和公眾地方進行目視測試和取樣作測試。由於

署方於桌面研究時已充分考慮結構圖則、報告和家居維修保養紀錄才訂定測試數量和位置，故相信檢測的地點具代表性和分佈平均；

(ii) 署方不會於完成結構評估後即時公開結構勘察結果，因為報告需時撰寫，相信需要約半年才可完成報告；及

(iii) 她需要於會後研究能否安排相關委員到彩虹邨實地視察目視勘測的過程。

159. 主席請秘書處以房屋會名義去信房屋署，表達委員期望署方能安排委員到彩虹邨實地視察目視勘測的進度和過程，以便委員理解現時的全面結構勘察進展和向居民交代情況。

160. 胡志健議員表示，房屋署代表雖然指採樣位置和數量具代表性，惟缺乏實際的位置和數字支持，因此署方的說法無法說服他。他查詢房屋署能否公開採樣的詳細位置和數量，以釋除委員的疑慮。

161. 房屋署甄詠雯女士回應指，目視勘測和實驗測試仍在進行，故署方暫時不能公開目視勘測和採樣位置。

162. 主席表示，部分位置的勘測和採樣已完成，故查詢不能公開相關位置的原因。

163. 房屋署甄詠雯女士回應指，該些位置暫時未能公開，需要留待整個結構勘察計劃完成才會考慮公佈結果。有關向房屋會公開勘測和採樣位置的要求，她需要於會後研究是否可行。

164. 胡志健議員查詢若署方認為現時公開位置會影響資料的準確程度，署方又能否承諾於完成整個全面結構勘察計劃後將採樣位置列出。他表示，全面結構勘察計劃非常影響彩虹邨何時進行重建，故認為署方須詳細撰寫全面結構勘察計劃報告內容，尤其是必須公開勘測和採樣的確實位置。

165. 許錦成議員指出，委員希望就勘測和採樣位置提出相關意見，故建議房屋署增加透明度，讓委員掌握全面結構勘察計劃的內容，以便更了解彩虹邨現時的狀況。他認為若房屋署於完成全面結構勘察計劃後仍不能公開勘測和採樣位置，便需要向區議會解釋原因。

166. 主席認為房屋署需要提升有關全面結構勘察計劃的透明度。他重申，房屋會不需要署方即時公開目視勘測和實驗測試的結果，惟他期望房屋署能分階段向房屋會報告全面結構勘察計劃內各項工作的進展和內容。他請秘書處以房屋會名義去信房屋署，表達委員對於勘測和採樣位置欠缺透明度的憂慮，並要求署方公開相關位置。他續表示，彩虹邨全面結構勘察計劃與該邨是否進行重建息息相關，而彩虹邨的樓齡已達五十八年，故他期望於房屋會上聽取彩虹邨居民就有關彩虹邨重建的意願。

167. 彩虹邨服務聯會黃齊忠先生指出，彩虹邨於一九六二年落成至今，樓齡已達五十八年。他相信彩虹邨是全港最老的屋邨之一，而居民並不清楚彩虹邨仍適合居住的時間尚有多久。他指，房屋署上一次的全面結構勘察結果顯示，彩虹邨仍能多居住十五年。他認為，現時彩虹邨的重建計劃遙遙無期，居民只能一等再等。他表示，彩虹邨的居住人口達 7 455 伙，而根據他委託進行的一項彩虹邨重建研究，重建彩虹邨時如需要安置逾七千戶將非常困難。他建議政府考慮在重建彩虹邨時，採用原地拆卸、原地重建和原地回遷的方式。而他認為根據華富邨和菜園村等例子，使用在牛池灣村土地發展的公營房屋作彩虹邨重建的過渡房屋並不可行。彩虹邨的居住環境過時，惟政府未有計劃進行重建，對於居民而言十分不公平。

168. 九龍彩虹邨居民聯誼會吳寶明先生形容彩虹邨的重建計劃「只聞樓梯響」，故彩虹邨居民十分關心彩虹邨會否進行重建，而且期望政府盡快落實重建計劃和時間表。

169. 主席表示，兩個彩虹邨居民組織代表的意見非常清晰，除了就重建計劃提出建議外，居民對於重建計劃會否落實亦感憂慮。

170. 金漢樓互助委員會莫鳳明女士感謝主席邀請她出席會議，並請政府關注彩虹邨居民的居住需要。她指彩虹邨居民多為長者，而屋邨

每次進行維修均會引起擔憂，且曾有單位的廚房出現天花倒塌的情況，險釀成意外。她認為，單靠維修並不能解決彩虹邨的居住環境問題，故促請房屋署和相關部門關注彩虹邨居民的意願。

171. 金碧樓互助委員會張水旺先生表示，他居住於彩虹邨多年，邨內不乏熟識的鄰里，故認為他不能適應搬離彩虹邨的生活。就此，他期望政府如啟動彩虹邨重建計劃，會積極考慮讓彩虹邨原地重建和回遷。

172. 錦雲樓互助委員會李焯權先生形容居住於彩虹邨猶如居住於戰亂國家，在日常生活中經常擔心天花混凝土隨時剝落。另外，房屋署進行維修時經常發出噪音滋擾居民，且鹹水渠時常爆裂而引致供水問題等，故他請房屋會促請房屋署盡快考慮啟動彩虹邨原地重建的計劃。

173. 彩虹邨商戶互助委員會陳達光先生希望房屋署公布彩虹邨重建的計劃和時間，以便商戶及早安排經營計劃。另外，他反映現時商店的混凝土亦有出現剝落情況，容易造成危險，故請房屋署盡快考慮重建計劃。

174. 主席表示居民和相關持份者十分關注彩虹邨的居住環境，尤其邨內的天花板倒塌和混凝土剝落問題。

175. 施德來議員表示，他是美東邨選區的區議員，而美東邨的重建工程正如火如荼地進行，亦有東匯邨作為美東邨的接收屋邨。他指出，房屋署曾為高樓齡公共屋邨進行全面結構勘察，當時房屋署指該些屋邨可多使用十五年，惟途中政府突然宣布美東邨的重建計劃。政府表示是否啟動重建需要考慮四個因素，包括樓宇結構、修葺成本、遷置資源及增長潛力。他認為，房屋署不公開彩虹邨的勘測和採樣位置，令相關委員無法得知結構勘察計劃內容是否能如實反映彩虹邨的結構安全，做法不合理。另外，他認為房屋署策略處應派員出席，聽取居民就彩虹邨重建的意願。他指出，彩虹邨居民期望房屋署如果啟動彩虹邨重建計劃，能安排居民分階段原區安置，並及早向相關的商戶發放資訊和妥善計劃新租戶的入住安排。

176. 許錦成議員表示，關於重建彩虹邨的討論已進行多年，剛才居民代表反映的彩虹邨居住環境問題已存在逾十年，惟房屋署上次的全面結構勘察計劃結果顯示彩虹邨仍適合居住，故署方只為彩虹邨進行

加強樓宇結構的工程。不過，居民的居住環境日趨惡劣，混凝土剝落問題幾乎每天發生，故他認為即使報告顯示彩虹邨的整體結構仍然安全，房屋署仍需要考慮屋邨居民的生活環境和質素。他促請房屋署積極考慮委員和彩虹邨居民的意見。

177. 房屋署張佩玲女士回應指，房屋署已於過往的房屋會會議上就彩虹邨進行重建的建議作回應。房屋署於二零一四年公佈的《長遠房屋策略》（《長策》）內指出，重建高齡屋邨以增加房屋供應需時甚久，以及需要大量凍結可供編配予公屋輪候冊上申請者的單位。有鑑於現時公屋需求殷切，房屋署認為利用重建計劃以增加公屋供應只能擔當輔助角色。房屋署決定是否重建高齡屋邨時，需要考慮剛才施議員提及的四個因素，她亦會將彩虹邨居民代表和委員就彩虹邨重建的意見轉達予相關組別跟進。她重申現時房屋署暫時未有計劃重建彩虹邨，而署方如果將啟動彩虹邨重建計劃，會按相關時間表提前通知居民。

178. 主席表示明白房屋署《長策》有關重建高齡屋邨的內容，惟彩虹邨居民和商戶的居住和經營環境惡劣，對他們的生命財產造成威脅。他認為，房屋署代表的回應反映署方考慮是否重建彩虹邨時，側重於重建計劃能否增加公屋供應數量，惟未能完全照顧居民居住於近六十年樓齡的屋邨的感受，這對彩虹邨居民不公平。

179. 彩虹邨丹鳳樓互助委員會甘達峯先生查詢房屋署代表有否曾居住於高齡屋邨。他認為，署方應該親身到彩虹邨感受居住環境的惡劣程度，且他對於署方不公開勘測和採樣位置表達不滿，指做法無法令居民信服。

180. 彩虹邨服務聯會黃齊忠先生認為，重建彩虹邨有助房屋署提供更多單位予區內居民。現時黃大仙區兩個寮屋區和茶果嶺村的土地只能提供約 6 000 個公屋單位，惟根據他委託專業人士進行的研究，重建彩虹邨能為區內帶來逾 7 000 個額外的公屋單位。

181. 主席指出，居民代表的意見反映，署方未有交代全面結構勘察的細節，故無法令彩虹邨居民安心，而重建彩虹邨既可紓緩公營房屋供應緊張問題，亦可解決彩虹邨居民的居住環境問題。他促請房屋署積極考慮委員和居民代表的建議。

182. 房屋署張佩玲女士補充回應指，房屋署非常關注彩虹邨居民的居住環境。如居民的單位有天花石屎剝落或其他需要維修的情況，他們可以隨時到屋邨辦事處向署方職員尋求協助。

183. 主席認為署方單靠維修去解決彩虹邨居住問題的做法不切實際。

184. 鄭文杰副主席查詢房屋署代表有否收到居民組織代表於席上提交有關彩虹邨重建的計劃書，以及查詢署方對於計劃書的意見。他續表示，撰寫計劃書的顧問公司即使沒有政府所享有的公共資源，仍得以提交研究建議，故他不明白署方仍未有彩虹邨重建藍圖或計劃的原因。

185. 廖成利議員不同意署方表示重建彩虹邨需要凍結可供應公屋單位數量的說法。黃大仙區由一九八零年代起已進行兩次大型重建，當時兩個重建計劃不但能改善居民的居住環境，亦為黃大仙區增加大量房屋供應。此外，他認為，房屋署《長策》有關重建高齡屋邨的結論並不恰當，因為啟德機場已遷至赤鱗角，故市區的發展空間相對大增。最後，房屋署在興建市區公營房屋以改善居民的住屋問題上責無旁貸，故他認為署方表示不會重建彩虹邨的結論錯誤。他要求房屋署於完成彩虹邨全面結構勘察計劃後重新評估是否重建彩虹邨。

186. 房屋署張佩玲女士回應指，她將於會後向房屋署總部轉達委員和居民對於重建彩虹邨的建議。另外，對於是否重建高齡屋邨，她指需要經過房委會的詳細研究才可作定論。房屋署理解進行維修保養工程會對彩虹邨居民帶來不便，故此會請負責維修保養的員工做好協調工作，盡快進行維修。她續指，負責彩虹邨的房屋署職員亦已備悉委員和居民就屋邨居住環境提出的意見並會作跟進。

187. 主席表示已分別向行政長官和運房局局長辦公室呈交有關彩虹邨重建的計劃書，他亦請房屋署代表將計劃書向相關部門轉達。他續請房屋署代表向相關組別轉達廖議員就《長策》的意見及回覆房屋會。他建議以房屋會名義去信房屋署相關組別，要求署方考慮盡快啟動彩虹邨重建計劃。

188. 彩虹邨丹鳳樓互助委員會甘達峯先生建議房屋署代表親身體驗彩虹邨的居住環境，他強調居民每天都需要面對日趨惡劣的住屋環境，認為署方應設身處地考慮居民的意見。

189. 主席總結指，房屋署的回應未有考慮彩虹邨居民的利益，促請署方備悉居民的意見。

【會後備註：秘書處已於二零二零年十月六日致函房屋署】

三(vii) 黃大仙區滲水投訴

a. 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 35/2020 號)

b. 有關滲水辦先導計劃的提問及要求

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 40/2020 號)

190. 主席表示，鑑於委員的意見，他會先討論有關滲水投訴的議程，之後才進入其他事項。

191. 岑宇軒議員要求聯辦處代表解釋遲到的原因。

192. 聯辦處陳榮仁先生向房屋會委員致歉，並解釋他將今次房屋會會議日期與第五次會議日期混淆，以致在今次會議遲到。

193. 劉珈汶議員表示，處方代表可以向秘書查詢或瀏覽黃大仙區議會網站以了解會議日期，她請所有出席區議會會議的部門代表準時出席會議。

194. 莫嘉嫻議員向秘書查詢其向聯辦處代表發送會議通知的詳情。

195. 秘書回應指，秘書處於每次會議前均會提供會議詳情並請相關政府部門代表提供恆常報告。由於房屋會是次會議和下次會議的相隔日期較短，故電郵的發送時間相近，惟兩封電郵均有列明兩次會議的

日期和時間。

196. 莫嘉嫻議員要求聯辦處代表澄清是否只是他本人混淆會議通知的日期和時間以致在今次會議遲到。

197. 聯辦處陳榮仁先生再次回應指，他因混淆兩次會議日期以致遲到。

198. 莫嘉嫻議員不滿聯辦處代表收到她兩次電郵查詢後未有作回覆，且她需要多次致電才能聯絡上相關代表以查詢有關滲水問題的提問。她續查詢聯辦處是否因為在家工作而未有回覆她的查詢，以及不滿她就區內滲水問題的查詢未獲回覆。

199. 譚香文議員表示不明白為何聯辦處代表接獲開會通知後需要一小時才到達會議室。

200. 主席總結指，委員的不滿均指向聯辦處代表未有按時出席房屋會會議，並提醒陳先生以後出席任何黃大仙區議會會議需要小心注意會議日期和時間，否則是對區議會及其委員會的不尊重。

201. 莫嘉嫻議員要求將委員就聯辦處代表遲到的意見記錄在案。

202. 主席表示，他已要求秘書向聯辦處反映房屋會的不滿，並請聯辦處報告文件。

203. 聯辦處陳榮仁先生報告文件。

204. 陳啟淳議員介紹文件。他續表示不滿聯辦處的回覆未有詳細回應他的提問，而只是再次呈交區議會大會的文件作為回覆。

205. 聯辦處陳榮仁先生回應指，他收到陳議員的意見書後，已轉交聯辦處的屋宇署代表作回覆，他亦會向他們查詢就委員的提問是否有補充資料。

206. 岑宇軒議員認為陳議員的提問十分合理，故對於聯辦處的回

覆感失望。他指出，署方的書面回覆明顯未有回答委員的提問，而聯辦處應積極要求相關部門提供合理回覆，而非草草了事。他直指處方代表未有做好準備出席會議，並認為每次開會委員均需要就重複的問題作查詢極為浪費時間。

207. 譚香文議員指出，聯辦處代表於黃大仙區議會第五次大會上曾表示，如果有難以處理的個案或遇上特別情況，處方會考慮使用最新的技術作調查之用。她續認為，處方應檢討現時只會跟進濕度測試結果高於 35%的個案。

208. 陳啟淳議員補充指，他的提問主要是查詢一些實際數據和時間表，如果聯辦處沒有相關資料或資料未能公開，可以直接把原因告知房屋會，而不是只提供過往的書面回覆敷衍了事。

209. 聯辦處陳榮仁先生的補充回應綜合如下：

- (i) 聯辦處的食物環境衛生署(食環署)代表如果收到有關使用紅外線或微波測試技術的要求，會將個案轉介至聯辦處的屋宇署代表，待其考慮和評估個案需要。而且，聯辦處的書面回覆亦提及使用紅外線或微波測試技術有其限制，例如混凝土剝落或天花板已鋪上瓷磚等會影響測試準確度，故處方需要考慮多個因素後才可以決定是否使用紅外線或微波測試技術；
- (ii) 濕度測試準則方面，35%濕度的跟進準則沿用已久，他會將委員的意見轉交專責小組考慮；及
- (iii) 他會向聯辦處的屋宇署代表反映委員對書面回覆內容的不滿，以及查詢部門是否有補充資料提供。

210. 鄭梓健議員指出，第二階段調查主要是用色水和反向壓力測試，針對喉管滲漏問題作調查，惟坊間的專家表示色水測試的準確度只有約 3%，且第三階段測試主要針對結構滲漏問題。他查詢處方不同時使用三個階段測試的原因，因為他認為同時進行三個階段調查能加快找出滲水源頭。

211. 岑宇軒議員查詢聯辦處在三個試點地區使用新測試技術的成效，以便委員了解是否需要要求處方盡快於黃大仙區內推行。另外，他欲查詢新測試技術的局限，例如混凝土天花剝落令新測試技術無法有效使用的原因。

212. 聯辦處陳榮仁先生補充回應指，色水測試主要針對排污渠喉管滲漏，而反向壓力測試主要調查供水喉管的滲漏問題。蓄水測試則用作檢查有否出現地台滲水問題。現時，由於排污渠的滲漏涉及對住戶的滋擾，故由食環署跟進，而地台出現滲漏與結構相關，故由聯辦處的屋宇署代表方面跟進。另外，聯辦處的調查是以排除法決定是否進入下一階段，而且聯辦處的食環署代表於第一階段調查時已經會留意滲水位置及評估由雨水引致的可能性。如果屬於雨水引致的滲水，處方會向管理公司或業主立案法團發信跟進。有關新測試技術的資料和提問，他需要於會後向聯辦處的屋宇署代表查詢。

213. 對於有委員向在場的屋宇署代表查詢，鄭文杰副主席指屋宇署代表並非聯辦處的代表。

214. 陳啟淳議員補充指，屋宇署去年呈交立法會的文件提及八個試點的數據，其中有 1 131 宗個案使用新測試技術，在完成調查的 590 宗個案中有 460 宗能找出滲水源頭。他請主席考慮邀請聯辦處的屋宇署代表出席房屋會會議。

215. 鄭文杰副主席請秘書簡述邀請聯辦處的屋宇署代表的情況。

216. 秘書表示，早前曾邀請聯辦處的屋宇署代表出席第四次房屋會會議，惟相關代表未能抽空出席。

217. 鄭文杰副主席指出，現時距離下一次會議仍有一個月的時間，故期望相關代表能出席下次會議解答委員的查詢。

218. 鄭梓健議員表示，他並不理解聯辦處需要將第二和第三階段調查分開進行的原因。即使兩個階段的調查由兩個部門負責，仍可以進行聯合調查以縮短調查時間，故他請聯辦處清楚解釋原因。

219. 聯辦處陳榮仁先生補充回應指，聯辦處會因應情況將兩個階段調查一併進行，例如被投訴的業主並不合作。一般情況下，由於每次滲水調查會使用排除法調查，且並非所有個案均涉及結構問題，故現時聯辦處的食環署人員並不會每次聯同聯辦處的屋宇署外判商到場調查。

220. 鄭梓健議員認為如果需要分階段到投訴人或被投訴人的單位進行調查，會對他們造成更多滋擾。他亦反問聯辦處不是正正為了減省聯絡時間才把辦事處重組。

221. 聯辦處陳榮仁先生補充回應指，聯辦處在成立時有徵詢員工有關聯同屋宇署外判商進行滲水調查的意見，惟處方人員認為如果滲水原因與結構問題無關，會浪費人力資源。

222. 鄭文杰副主席表示，聯辦處的回應十分清晰，處方基於人力資源和公帑運用的原因，將第二和第三階段調查工作分開進行。不過，委員對於此安排表示不滿，故請聯辦處代表備悉有關意見。

223. 張茂清議員欲反映慈樂邨的滲水問題。他表示現時正跟進一宗位於樂歡樓內的天台滲水個案。該單位位於大廈水缸正下方，滲水問題已困擾戶主約十年，而且滲出黑色的水，反映滲水問題已污染樓宇鋼筋。他指，房屋署多年來只為戶主進行小型維修工程，惟從未採取任何行動根治問題。他曾協助戶主向房屋署申請調遷，惟署方的租約事務管理處指問題屬於物業管理處的責任，且房屋署即使願意進行維修，亦需要留待取得足夠資金才可進行，故完全未能向相關戶主提供協助。他表示，慈樂邨的其他樓宇亦相繼出現類似情況，故他請其他委員多加留意自己所屬選區的高齡公共屋邨滲水問題。他促請房屋署如果無法徹底解決由水缸引致的滲水問題，應盡快讓該些受滲水問題困擾的戶主調遷和向他們提供清晰的回覆。

224. 張茂清議員續表示他已就該個案去信房屋署，惟租約事務管理處表示該問題屬於物業管理處管轄，而物業管理處只是為單位進行高壓灌注，甚至只是將原本滲水位置引流至單位其他位置，對此他表示非常不滿。

225. 房屋署張佩玲女士回應指，她將於會後向相關組別的同事了解情況並跟進。

226. 主席表示，他請房屋署代表跟進相關事宜，以協調委員和署方之間的溝通。

227. 鄭文杰副主席表示，作為擁有相關專業資格人士，他認為張議員提出的個案並非物業管理處能處理，當中應該牽涉樓宇天台的防水層問題，且單位多個位置出現滲水對於大廈結構造成危險，故署方應盡快重新鋪置防水層和水缸。

228. 陳俊裕議員表示黃大仙下(二)邨亦有類似的問題。現時每逢大雨均會出現天台滲水問題，而房屋署一般會於漏水位置放置容器或進行高壓灌注，惟做法不能根治問題。另外，有雨水引致滲水的個案經調查後發現濕度未有超過 35%，故署方不能跟進。他請房屋署檢討現時處理滲水個案的方法，並指他會自行與房屋署代表跟進個別個案。

229. 張茂清議員補充表示，慈樂邨多幢樓宇相繼出現天台滲水問題，其中樂天樓曾進行改善工程，惟一年後同樣的問題再次出現。他質疑房屋署的資源是否用得其所。

230. 莫綺霞議員表示，房屋署於屋邨管理諮詢委員會上未有向委員報告屋邨滲水個案數字，故期望物業管理公司於會上報告相關數字，以便委員了解情況。此外，她建議房屋署研究於扣分制內增設有關滲水投訴的項目，對不合作的住戶扣分。

231. 莊鼎威議員表示，他曾查詢房屋署是否有與滲水投訴個案相關的數字，惟房屋署表示沒有相關數據。他要求房屋署參考聯辦處的報告，向房屋會交代公共屋邨的滲水投訴個案數字，以便委員了解公屋滲水問題和房屋署的跟進成效。

232. 主席表示，不少委員對於個別公屋滲水個案有意見，他請房屋署代表邀請署方的高級物業服務經理和委員會面。他亦請委員於九月二十四日前向房屋署代表提交其跟進個案的詳情，以便房屋署代表向

相關的物業服務經理轉交資料。他將於會後與房屋署代表商討會議詳情。

233. 房屋署張佩玲女士補充回應指，在扣分制下，如住戶拒絕讓房屋署職員上門檢查及進行維修亦會被扣分。署方會要求管理公司繼續跟進住戶的滲水問題。另外，由於處理滲水問題牽涉防水工程等程序，加上疫情關係令被投訴人不願意讓署方進行維修工程，故減慢署方的跟進效率，但署方仍會繼續跟進。她亦指會將委員的個案轉交給同事跟進。

234. 莊鼎威議員要求房屋署提交黃大仙區的公共屋邨滲水投訴個案數字，並指現時沒有報告未必代表公共屋邨沒有滲水問題，但肯定無助委員監察區內滲水問題情況和各部门的跟進情況。

235. 房屋署張佩玲女士回應指，就有關黃大仙區的公共屋邨滲水投訴個案報告，她將於會後與相關同事商討有關安排。

236. 主席總結指，委員處理公屋滲水問題上亦面對困難，並請委員就有關問題呈交文件，以便邀請房屋署區域工程監督出席房屋會會議，讓委員可以了解公屋滲水問題的處理程序。他請房屋署積極考慮提交黃大仙區的公共屋邨滲水投訴個案數字。

【會後備註：秘書處已於二零二零年十月五日以電郵向聯辦處反映房屋會的意見】

四. 其他事項

四(i) 要求緊急討論龍蟠苑商場 202A 申請一元慈善租金事宜

237. 譚香文議員代表介紹題為「要求緊急討論龍蟠苑商場 202A 申請一元慈善租金事宜」的文件(附件四)。

238. 房屋署張佩玲女士回應指，文件引述的消息並不正確。龍蟠苑商場 202A 鋪是透過房屋署商業樓宇科公開招標程序中標而租用的，

完全符合既定機制及程序。現時租戶已經與房屋署簽署市值租金租約，署方亦從未收到租戶申請每月繳交一元的象徵式租金。假使商舖沒有商戶投標而長時間空置，而房屋署經可行性研究後將單位改為租予慈善團體，則有關的特惠租金價格為每平方米 59 元，而不是一元象徵式租金。

239. 主席認為房屋署不應向任何個別機構收取特惠租金。他相信房屋署的回覆已能解答文件中的查詢。

四(ii) 臨時動議：要求政府盡快制定劏房租務管制措施，保障基層住屋權益

240. 主席表示於席上收到由陳俊裕議員提出的臨時動議。動議人為陳俊裕議員，和議人為十一位房屋會委員。

241. 陳俊裕議員介紹動議(附件五)。

242. 主席表示於席上收到由鄭文杰副主席提出的修訂動議。動議人為鄭文杰副主席，和議人為溫子衆議員和劉珈汶議員。

243. 鄭文杰副主席介紹修訂動議(附件六)。

244. 主席確認沒有委員提出其他修訂。

245. 主席請委員表決由鄭文杰副主席提出的修訂動議：「要求政府盡快制定劏房租務管制措施，保障基層住屋權益」，結果如下：

贊成	:	12 票
反對	:	0 票
棄權	:	0 票
共	:	<u>12 票</u>

246. 主席宣佈動議一致獲得通過，並請秘書處向「劏房」租務管制

研究工作小組轉交動議。

**【會後備註：秘書處已於二零二零年十月二十日致函「劏房」租務
管制研究工作小組】**

下次會議日期

247. 會議於下午八時結束。

248. 房屋會下次會議將於二零二零年十月十三日(星期二)下午二時三十分舉行。

黃大仙區議會秘書處
二零二零年十月

檔案編號：HAD WTSDC 13-15/5/5 Pt.16

致房屋事務委員會主席 莫灝哲議員：

要求房屋署檢討屋邨管理扣分制

就今日委員會討論之上述議題，欲提出臨時動議如下：

本會要求房屋署全面檢討 2003 年落實的屋邨管理扣分制，
扣分制度立案、調查及罰則程序應變時並進，應檢討以下
(包括但不限) 建議：

- 1) 接納由租客提供的影片或相片為其中一項立案參考證據；
- 2) 改善外判管理公司處理租客違規事項的程序；
- 3) 增加「特遣隊」人手及巡查、執法次數。

公共屋邨人口密集，環境衛生必須正視，期望政府部門
正視扣分制種種不足及漏洞，提高阻嚇力，遏止屋邨內之
不當行為。

動議人：劉功汶

和議人：梁啟康 鄭梓健 莫綺霞 莫景嫻
譚啟文 岑宇軒 張長清 梁國鈞 陳啟良
陳俊裕 莊鼎威 鄭文立 許傑田 楊志健
2020年9月11日 溫子泉

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：wtscadm@wtsc.had.gov.hk

Telephone： 3143 1126
Fax： 2320 2944
Email： wtscadm@wtsc.had.gov.hk

第六屆黃大仙區議會轄下

房屋事務委員會

第 次會議

動議 / 修訂動議[#]

動議 / 修訂動議[#] 內容：

4) 長遠而言,當局應考慮,進行制訂
改善和分制的附屬立法的安排,
以加強和分制的執法程序。

動議人*：

廖成利

和議人*：

莫嘉嫻			
莫綺霞			

動議二

要求地政總署及相關部門儘快安排寮屋安置政策
簡介會，以確保居民掌握自身權益及受惠於安置政策。
及寮屋住戶自願登記計劃簡介會。

動議人： 陳俊裕

和議人： 鄭文杰
周志健



黃大仙區議會
譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030



本函編號: 2020/LP/09/15

黃大仙
彩虹邨
金華樓地下 105 號
莫灝哲議員辦事處
黃大仙區議會
房屋事務委員會主席
莫灝哲

電話 2323- 8942
傳真 2329 -4484
電郵 sean.mock.chessa@gmail.com

莫灝哲主席台鑒:

要求緊急討論龍蟠苑商場202A 申請一元慈善租金事宜

本人聽聞鑽石山龍蟠苑商場202A 舖，正以慈善組織名義向房署申請租金優惠，祈望能獲得每月一元租金特惠，據悉該租戶當初以正常商業模式入標，成功中標後簽訂三年租約，每月租金\$17000元，之前從未有提及會提供任何慈善活動，該組織的背後組織「東九龍居民協會」，也不是一個法定慈善團體，現在突然提出每月一元租金特惠，明顯是違反商業合約，在法、理、情三方面都說不通，這關係公帑祈望能作出合理的處理！

據了解房署正審批該申請，因事件牽涉公帑收入。為免在未有充分討論及了解下，房署便草率同意申請，希望主席批准於9月17日的房屋事務委員會上緊急討論事件。

敬頌

台安

黃大仙區議員



譚香文

譚香文 謹啟

二零二零年九月十五日

要求政府盡快制訂劏房租務管制措施，保障基層住屋權益

動議背景：

本港自 2004 年取消租務管制，包括租金加租幅度及優先續租權，基層家庭租戶尤其受害。根據政府 2016 年中期人口統計，全港最少有 21 萬人居於不適切居所，基層房屋問題相當嚴峻，「越住越貴，越住越差」已成長態，劏房租金昂貴環境惡劣，不少租戶更要面對被業主剝削情況，例如無理加租、被濫收水電費用、簽訂不平等租約等；而近年公共房屋輪候時間持續高企，基層家庭苦等上樓時間最少長達 6 至 7 年，輪候公屋期間只可以逼於租住不適切居所，更需要面對沉重經濟及精神壓力。即使現時疫情底下本港經濟下轉差，劏房租金仍然有升無跌，基層市民面對失業等情況更是百上加斤。因此，有急切需要盡快落實租務管制措施，以改善基層住屋困境及保障租住權益。

黃大仙區內不乏不適切居所，包括舊樓劏房、村屋劏房、寮屋劏房等，租金同樣高企、居住環境不盡理想。政府於今年度成立劏房租務管制研究工作小組，惟小組成員缺乏租戶及基層團體代表，最終能否真正吸納基層租戶聲音、會否只流於研究階段，令公眾成疑。

動議：

要求政府盡快制訂劏房租務管制措施，包括設立租金加幅上限、管制濫收水電費用被濫收、制訂劏房標準租約、設立執行及檢討時間表等，以保障基層市民住屋權益。

動議人： 陳俊裕

和議人：

施德來

莊鼎威

劉功汶

溫子眾

陳啟良

吳錦康

莫綺霞

鄧錦成

譚香文

鄭梓健

孫國輝

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：wtscadm@wtsc.had.gov.hk

Telephone： 3143 1126
Fax： 2320 2944
Email： wtscadm@wtsc.had.gov.hk

第六屆黃大仙區議會轄下

房屋事務委員會

第 次會議

動議 / 修訂動議[#]

動議 / 修訂動議[#] 內容：

...，包括延長搬遷通知期、提供
免費調解服務排解業主與租戶的租務糾紛
、...權益。

動議人*：

鄭文生

和議人*：

溫子泉	劉珈汶		