

黃大仙區議會轄下房屋事務委員會
二零二零年九月十七日第四次會議
進展報告

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)

領展旗下商場管理

委員欣悉領展資產管理有限公司（領展）接納和跟進委員就領展旗下商場的管理所提出之建議，並請主席安排與領展再次就黃大仙北館和竹園商場的跟進情況作會面。主席請副主席安排相關委員與領展就進一步改善領展旗下場所的建議作會面。

關注啟德工廠大廈石屎雨擋剝落事宜
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 24/2020 號)

2. 委員希望屋宇署主動向相關委員報告啟德工廠大廈石屎雨擋剝落事宜的跟進情況。屋宇署代表回應指，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，並會請同事適時向相關委員匯報跟進情況。

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)

3. 委員對於屋宇署／食物環境衛生署聯合辦事處（聯辦處）就「有關滲水辦先導計劃的提問及要求」的書面回覆表示不滿。聯辦處代表回應指，處方收到意見書後，已轉交聯辦處的屋宇署代表方面作回覆，故席上代表將會向屋宇署代表轉達委員的意見和查詢能否提供補充資料。

4. 委員認為，處方應檢討現時只會跟進於濕度測試中量度出高於35%的個案。聯辦處代表回應指，濕度測試準則方面，以35%的濕度標準作為跟進準則沿用已久，他會將委員的意見轉交聯辦處的專責小組考慮。

5. 委員查詢處方將滲水調查分成三個階段而非一次過進行的原因，以及向房屋署反映高齡公共屋邨的滲水問題嚴重和署方的跟進效率緩慢，並要求房屋署向房屋會交代公共屋邨的滲水投訴個案數字，以便委員評估公屋滲水問題的嚴重程度和房屋署的跟進成效。

6. 聯辦處代表回應指，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。蓄水測試則是測試有否地台滲水問題。現時由於排污渠的滲漏對住戶造成滋擾，加上地台出現滲漏與結構相關，故由屋宇署／聯辦處方面跟進。聯辦處的調查是以排除法進行，而且食物環境衛生署（食環署）／聯辦處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。

7. 房屋署代表回應指，她將於會後向相關的同事了解委員提出的個別個案情況並跟進。署方承認管理公司能繼續改進就滲水投訴的跟進情況。另外，由於處理滲水問題牽涉防水工程等程序，加上2019新型冠狀病毒病疫情關係令被投訴人不願意讓署方進行維修工程，減慢署方的跟進效率。房屋署代表表示會繼續跟進，並會將委員提出的個案轉交至高級物業服務經理跟進。就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。

8. 主席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。

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)

9. 委員要求房屋署釐清向違泊司機收取時租車費的法理依據及關注發出定額罰款通知書數目和扣押車輛數字不多的原因。另外，有委員查詢橫頭磡邨安裝收費閘機的進度和查詢能否於慈民邨和慈康邨設立收費機制。

10. 房屋署代表回應指，已就向違泊司機收取時租車費的事宜查詢房屋署總部並正等待正式書面回覆。署方亦會請屋邨管理公司同事加強巡邏和執法，以加強打擊違例泊車。就橫頭磡邨安裝收費閘機方面，房屋署已經與相關業主商討並徵得其同意，署方將為安裝閘事宜進行可行性研究。

11. 主席表示，他會與相關委員和房屋署人員到慈民邨和慈康邨進行實地視察，以研究於慈民邨和慈康邨啟動收費機制的可行性。

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)

12. 委員認為，現時屋邨管理扣分制（扣分制）的舉證渠道不合時宜，尤其是署方不接納由居民拍攝的相片和影片作為證據。此外，委員指現時不少公共屋邨有屢勸不改的問題住戶，惟房屋署未有嚴正執行扣分制，以致不當行為未得以改善，甚至變本加厲。委員亦查詢有關房屋署特遣隊的工作詳情，例如特遣隊的人數、巡查時間和次數，以及有否曾在家工作等。有委員對於房屋署沒有派員於租者置其屋計劃的屋邨內執行扣分制表達不滿。有委員要求房屋署提交黃大仙區的公共屋邨過去一年就不當行為所發出警告通知書和進行扣分的個案數字。

13. 房屋署代表回應指，她會將委員就扣分制舉證的意見轉交房屋署總部作參考和檢討。由於房屋署期望扣分制下的舉證必須真實，故主要靠房屋署職員和外判管理公司職員親身目擊事發情況作舉證。另外，現時全港有八十多名房屋署特遣隊成員，並會針對經常出現高空擲物的屋邨進行巡查。房屋署實行扣分制是為了培養租戶的公德心，故署方會先警告違規住戶，而並非即時扣分。房屋署將於會後整理相關數字並透過秘書處轉交房屋會。

14. 委員提出臨時動議，要求房屋署檢討屋邨管理扣分制，動議獲通過。主席已於二零二零年十月六日致函運輸及房屋局／房屋署表達委員意見。

竹園聯合村和牛池灣村的收地及補償措施

關注竹園聯合村及牛池灣村寮屋安置及補償方案

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 24/2020 號)

15. 委員認為，有關竹園聯合村和牛池灣村的收地及補償措施欠缺透明度，地政總署亦未有為受影響居民就自願寮屋登記計劃和「凍結登記」進行簡介。另外，委員要求地政總署為「市區原居民」提供相當於「新界原居民」享有的較高特惠補償。關注團體和出席會議的居民代表認為，地政總署未有協助非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，故查詢署方有否計劃協助非合資格申請公屋的寮屋區居民。

16. 地政總署代表回應指，地政總署、發展局和相關部門由年初起已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，不過署方會研究於簡介會前向居民提供相關資訊。此外，「凍結登記」將於規劃和可行性研究報告完成後才會進行。根據現時進度，最快將於二零二一至二二年度開展。地政總署亦已備悉委員提出政府就收回竹園聯合村及牛池灣村用地給予相當於「新界原居民」享有的較高特惠補償的要求。就「免經濟狀況審查」入住房協的專用安置屋邨問題，由於這些居民是透過「免經濟狀況審查」租住房協的專用安置屋邨單位，故他們需要繳付一半市價的租金。署方於早前的清拆計劃期間已轉達相關意見，並與發展局探討是否增加審查，讓居民只需繳付市價四分之一的公屋租金。

17. 委員要求署方交代於啟德發展用地內的專用安置屋邨安排，並建議政府考慮以正進行重建的美東邨作為竹園聯合村和牛池灣村居民的安置屋邨。地政總署代表回應指，啟德用地的專用安置屋邨會用以安置受市區發展計劃或市區重建局項目影響的合資格住戶，政府和房協會繼續搜尋合適地點興建安置屋邨。現時署方暫時未有預留予兩個寮屋區居民的安置屋邨的實際數量。就啟德用地內的專用安置屋邨安排問題，主席已於二零二零年十月六日致函發展局表達委員意見。

18. 委員提出臨時動議，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，動議獲全體在席委員通過。主席已於二零二零年十月六日致函地政總署表達委員意見。

彩虹邨全面結構勘察計劃及居民就彩虹邨重建的意願

19. 委員認為，全面結構勘察計劃影響彩虹邨何時進行重建，故建議署方詳細撰寫計劃報告內容，並公開勘測和採樣的確實位置，亦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，以便委員了解現時的全體結構勘察進展和向居民交代情況。

20. 房屋署代表回應指，署方暫時未能公開勘測和採樣的確實位置，需要留待整個結構勘察計劃完成才會考慮公佈結果。有關公開勘測和採樣位置的要求，署方需要於會後研究是否可行。此外，署方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。

21. 委員和出席會議的居民代表認為，彩虹邨樓齡已達五十八年，經常出現天花混凝土剝落和漏水問題，長期影響彩虹邨居民的生活環境。他們續認為，單靠維修並不能解決彩虹邨的居住環境問題，故促請房屋署關注彩虹邨居民對於重建彩虹邨的意願。

22. 房屋署代表回應指，房屋署於二零一四年公佈的《長遠房屋策略》（《長策》）內指出，重建彩虹邨以增加房屋供應需時甚久，並會大量凍結可供應公屋輪候冊上的住戶的單位數量。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用作輔助方案。房屋署考慮是否重建高齡屋邨需要考慮許多因素，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相關組別跟進。目前房屋署暫時未有計劃重建彩虹邨，而如果署方將啟動彩虹邨重建計劃，會按相關時間表提前通知居民。

23. 主席已於二零二零年十月六日致函房屋署表達委員就彩虹邨全面結構勘察計劃及要求房屋署盡快啟動彩虹邨重建研究的意見。

要求緊急討論龍蟠苑商場 202A 申請一元慈善租金事宜

24. 房屋署代表回應指，龍蟠苑商場 202A 舖是透過房屋署商業樓宇科公開招標程序下中標而租用相關舖位。現時租戶已經與房屋署簽署市值租金租約，署方亦沒有收到租戶申請每月繳交一元的特惠租金。

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

25. 委員提出臨時動議，要求政府盡快制訂劏房租務管制措施，保障基層住屋權益，動議獲全體在席委員通過。主席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表達委員意見。

黃大仙區議會秘書處
二零二零年十月

檔案編號：HAD WTSDC13-5/5/53 Pt. 58