

**2012 至 2015 年度油尖旺區議會
房屋事務及大廈管理委員會
第十七次會議記錄**

日期：2015 年 6 月 11 日(星期四)
時間：下午 2 時 30 分
地點：九龍旺角聯運街 30 號
旺角政府合署 4 樓
油尖旺區議會會議室

出席者：

主席

莊永燦議員

副主席

關秀玲議員

區議員

鍾港武議員, JP	許德亮議員
高寶齡議員, BBS, MH, JP	劉柏祺議員
陳偉強議員	黃頌議員
蔡少峰議員	黃建新議員
侯永昌議員, BBS, MH	黃舒明議員

增選委員

李仲明先生	程文梯先生, MH	錢雋永先生
何非池先生	梁幸輝先生	

政府部門代表

曹佩卿女士	房屋事務經理 (西九龍及港島三)	房屋署
陳志清先生	油尖旺民政事務處 高級聯絡主任(大廈管理)	民政事務總署

秘書

關明慧女士

油尖旺民政事務處
行政主任(區議會)2

民政事務總署

列席者：

潘銳秋先生

高級專業主任/招牌監管 1

屋宇署

缺席者：

譚熹利先生

高級結構工程師/F1

屋宇署

開會詞

莊永燦主席歡迎與會者出席房屋事務及大廈管理委員會(“房管會”)第十七次會議。

議項一：通過上次會議記錄

2. 上次會議記錄無需修訂，獲得通過。

議項二：屋宇署處理油尖旺區招牌的進度報告 (油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 10/2015 號文件)

3. 莊永燦主席歡迎屋宇署高級專業主任/招牌監管 1 潘銳秋先生。

4. 潘銳秋先生簡述工作進度。他表示，委員於上次會議提出，希望可以列出由屋宇署及顧問公司人員發現的棄置或危險招牌個案，有關統計資料已載列在是次進度報告內，供各委員參考。屋宇署及顧問公司人員於 2015 年 1 月至 4 月在巡查期間共發現約 80 個棄置或危險招牌，屋宇署已向這些招牌的擁有人發出通知書或警告信，並會繼續跟進這些個案。

(委員錢雋永先生於下午 2 時 38 分到席。)

5. 關秀玲副主席表示，屋宇署於 4 年間共發出 700 多張「拆除危險構築物通知」，並於短短數年處理了 600 多宗個案，現時尚未遵辦的個案為數少於 100 宗，為此她感謝署方的努力。她表示，油尖旺區過去有很多須修葺或拆除的危險/棄置招牌，對市民及遊客構成潛在危險，現時經屋宇署加快處理問題個案後，街道上的危險/棄置招牌日見減少，市民及遊客在區內閒逛購物時會更安心。她期望署方繼續努力，盡快處理尚未遵從「拆除危險構築物通知」的個案，尤其是那些會對公眾構成危險的招牌。

(劉柏祺議員於下午 2 時 40 分到席。)

6. 侯永昌議員表示，屋宇署於處理危險/棄置招牌表現積極，使本區醞釀多時的問題得以改善，成績有目共睹。

7. 莊永燦主席表示，屋宇署於 2013-14 年針對大型違例招牌的大規模行動中，於油尖旺區發出 84 張清拆令，共拆除 72 個大型違例招牌。他問，這些大型違例招牌是否由招牌擁有人拆除。至於餘下 12 個大型違例招牌，署方將如何處理。

(鍾港武議員於下午 2 時 44 分到席。)

8. 潘銳秋先生表示，該等大型違例招牌大部分由招牌擁有人自行拆除。然而，屋宇署發出通知至他們遵從，過程並不容易，例如要經檢控，招牌擁有人才遵從。至於餘下 12 個大型違例招牌，基於種種原因，至今仍待處理，如一些個案正進行司法程序，另有招牌擁有人申請延期清拆。屋宇署會繼續跟進這些個案。

9. 莊永燦主席表示，現時尚有 97 個危險/棄置招牌仍未按照「拆除危險構築物通知」予以拆除。他問，屋宇署會否向這些有關擁有人發出清拆令。

10. 潘銳秋先生表示，屋宇署已向這些危險/棄置招牌的擁有人發出「拆除危險構築物通知」，招牌擁有人接獲這些通知後，須於兩星期內拆除相關招牌，較清拆令的時

限為短。如招牌擁有人未能於兩星期的限期內處理招牌，屋宇署會主動安排清拆招牌工程。至於文件提及的 97 個危險/棄置招牌個案，就算招牌擁有人漠視通知書，署方可運用條例賦予的權力，安排承辦商進行清拆。在這段期間，招牌擁有人亦可自行安排清拆招牌。他表示，由於可能有新增個案，個案數目會不斷浮動，屋宇署希望盡快處理累積的個案，以騰出資源處理新個案。

11. 莊永燦主席詢問，屋宇署處理危險/棄置招牌和大型違例招牌的程序是否不同。

12. 潘銳秋先生回應謂，大型違例招牌未必有即時危險，但仍潛在風險，故屋宇署會向招牌擁有人發出清拆令，取締相關大型違例招牌。

13. 鍾港武議員表示，屋宇署處理區內問題招牌的進度不錯，希望署方繼續努力。他續稱，他曾在房管會會議向屋宇署代表反映，西洋菜南街一幢樓宇低層外牆有一個大型廣告伸出至路旁，支架在路旁一端以鐵柱支撐，屋宇署至今沒有採取任何行動，他欲知跟進工作進展如何。

14. 莊永燦主席向屋宇署代表查詢，這個位於西洋菜南街的結構物是否屬危險並須即時取締的僭建物。

15. 潘銳秋先生表示，據他了解，有關業主代表早前就屋宇署發出的清拆令提出上訴，其後該業主撤回上訴，屋宇署隨即要求他清拆該違例搭建物。他續稱，由於此個案由專責油尖旺區的人員跟進，他須與相關人員商討，於下次房管會滙報。

(會後補註：屋宇署於 2015 年 6 月 16 日提供的補充資料如下：「根據本署記錄，上址即旺角豉油街 28 號旺角廣場外牆附有僭建金屬架，該金屬架並有部分坐落於行人路上。本署已於 2014 年 7 月向有關業主發出清拆命令，着令其清拆該僭建金屬架。有關業主代表其後提出上訴。上訴審裁小組於本年 2 月接獲上訴人就該清拆命令撤回有關上訴的書面通知，本署隨即向有關業主發出警告信，敦促其盡快遵

從該清拆命令。本署於本年 3 月派員往上址視察，發現該違例建築工程已被清拆，有關業主已遵從清拆命令。」)

16. 莊永燦主席感謝屋宇署代表參與討論此議項。

議項三：關注房屋署遞交入息審查表的問題
(油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 11/2015 號文件)

---- 17. 莊永燦主席表示，房屋署的書面回應(附件一)已在會前以電郵方式分發予各委員備閱。他繼而歡迎房屋署房屋事務經理(西九龍及港島三)曹佩卿女士。

18. 陳偉強議員補充文件內容。

19. 曹佩卿女士回應如下：

- (i) 海富苑屬香港房屋委員會「可租可買計劃」下的屋苑，並已成立業主立案法團。當中五座樓宇，包括海嵐閣、海韻閣、海裕閣、海泰閣及海欣閣的租約事務工作，房屋署已聘請「創毅物業服務顧問有限公司」(“創毅”)駐海富苑租戶服務辦事處(“辦事處”)代為執行。
- (ii) 根據「公屋住戶資助政策」(“公屋政策”)，凡在公屋居住滿十年的租戶，必須每兩年申報其家庭入息一次，以便房屋署審定他們應繳的租金水平。今年海富苑約有 800 戶到期申報，房屋署已於本年 4 月 1 日前將申報表格派發給相關住戶，住戶需於 5 月 31 日或之前，將填妥的表格連同證明文件交回辦事處。辦事處至今已收回超過 600 份申報表。
- (iii) 外判物業管理公司必須按合約訂明的員工數目，安排人手派駐辦事處工作。為應付上述期間增加的工作量，「創毅」經已額外增派人手接收申報表。根據記錄，五月份平均每日約有 30 人次遞交申報表，住戶輪候時間平均約為 15-20 分鐘。一旦發現輪候人數過多，職員會

向等候的住戶派發籌號，請他們按既定時間再來，無須在辦事處等候。此外，辦事處亦設有收集箱，住戶可將申報表投入收集箱，職員會於即日審閱所有申報表，如發現填報有錯漏，便會聯絡住戶，另約時間予以修改。

- (iv) 從 6 月份起，到辦事處遞交申報表的住戶每天只有數戶，他們無須等候，即時可獲接待。

20. 莊永燦主席感謝房屋署代表參與討論此議項。

**議項四：房屋署怎樣處理「公共租住房屋」的住戶家庭嚴重超出「入息及總資產淨值限額」的情況呢？
(油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 12/2015 號文件)**

21. 莊永燦主席表示，房屋署的書面回應(附件二)已在會前以電郵方式分發予各委員備閱。他繼而歡迎房屋署房屋事務經理(西九龍及港島三)曹佩卿女士。

22. 莊永燦主席補充文件內容。他表示，房屋署書面回應顯示，如租戶的家庭資產超逾指定的公共房屋(“公屋”)住戶資產淨值限額(“資產限額”)，有關租戶便須交還租住的公屋單位。立法會議員梁國雄先生自 2004 年起每月酬金超過 70,000 元，遠高於一人家庭最高入息限額三倍(10,100 元的三倍，即 30,300 元)，他不明白為何房屋署沒有要求梁先生交還公屋單位。他續稱，有市民入稟高等法院，就「公屋政策」申請司法覆核。他認為有公屋租戶的入息和資產嚴重超出「入息及總資產限額」，此乃關乎重大的公共政策，他希望房屋署代表解釋為何署方人員沒有就梁國雄先生的個案執法。

23. 曹佩卿女士回應如下：

- (i) 根據「公屋政策」，凡在公屋居住滿十年的租戶，必須每兩年申報其家庭入息一次。若家庭收入超逾指定公屋住戶資助入息限額，又或租戶選擇不申報入息，有關租戶便須按實際情況繳交倍半或雙倍淨租金，另加差餉。

- (ii) 凡正在「公屋政策」下繳交雙倍淨租金另加差餉的租戶，如欲繼續租住現居公屋單位，便須按「維護公屋資源的合理分配政策」（“「維護公屋資源政策」”），每兩年申報家庭資產一次。
- (iii) 現居於公屋單位的租戶，總資產限額的計算方式為人數乘以每月最高入息限額。以一人家庭為例，租戶最多可擁有 85 萬元的資產。如該租戶的年齡達 55 歲，他的總資產限額，即所有財產不可多於 210 多萬元。如果租戶的資產不超過上述資產限額，該租戶仍可繼續租住公屋。

24. 莊永燦主席欲知租戶擁有的資產和入息有沒有關係。

25. 曹佩卿女士表示，租戶的入息指恆常的收入，而資產為租戶擁有的財產，如土地、存款、汽車等。若家庭收入超逾指定公屋住戶資助入息限額，但擁有的資產不多於總資產限額，有關租戶便須按實際情況繳交倍半或雙倍淨租金，另加差餉。如租戶的家庭資產超逾當時的指定資產限額，又或租戶選擇不申報資產，有關租戶便須交還所居住的公屋單位。

26. 莊永燦主席問，房屋署要求租戶交還正租住的公屋單位時，是否只考慮家庭資產有沒有超越當時的指定資產限額。

27. 曹佩卿女士回應謂，凡根據「公屋政策」正繳交雙倍淨租金另加差餉的租戶，如欲繼續租住現居公屋單位，便須按「維護公屋資源政策」，每兩年申報家庭資產一次。

28. 莊永燦主席查詢，市民如在申請公屋時入息不超過每月最高入息限額，但在入住公屋後，因家庭入息提高而超逾了該限額，有關租戶除須按實際情況繳交倍半或雙倍租金外，是否須交還公屋單位。他請房屋署確認，有關租戶是否只要資產不超逾總資產限額，仍可居於公屋單位。

29. 曹佩卿女士重申，如租戶的家庭資產超逾當時的指

定資產限額，又或租戶選擇不申報資產，有關租戶便須交還居住的公屋單位。如租戶向房屋署表示，因個別原因而須延長租住公屋單位的時間，房屋署會就個別情況考慮其申請，但最終租戶仍須交還公屋單位。

30. 莊永燦主席認為，公屋租戶即使每月收入超過最高入息限額，只要沒有任何資產，便只須繳交倍半或雙倍租金，無須交還公屋單位，此乃政策上的漏洞。「公屋政策」的原意，是讓經濟條件較差的市民有居之所，而不是讓收入水平高，可負擔高消費的市民霸佔公屋單位。

31. 曹佩卿女士回應謂，根據「公屋政策」，公屋租戶若家庭收入超逾指定公屋住戶資助入息限額，又或選擇不申報入息，有關租戶便須按實際情況繳交倍半或雙倍淨租金，另加差餉。現時房屋署沒有政策要求入息水平高但沒有擁有資產的人士交還公屋單位。

32. 莊永燦主席表示，梁國雄先生每月酬金超過 70,000 元，但他只須繳交雙倍租金。他問，對於這類個案，房屋署是否有需要檢討現時政策。

33. 曹佩卿女士表示，房屋署設有「善用公屋資源小組」，專責審查租戶的資產，小組人員會按照現行政策和既定的機制，審查公屋租戶所申報的入息及資產，並會嚴肅和公正地處理每一宗個案。如租戶可證明他擁有的資產不超過總資產限額，便有權繼續租住公屋單位。對於個別已進入司法覆核程序的個案，署方不便回應。如市民對「公屋政策」有意見，房屋署會持開放態度，將意見轉達香港房屋委員會（“房委會”），由房委會考慮。

34. 委員何非池先生憶述，他曾接獲投訴，投訴人指某公屋租戶月入不菲，要求房屋署予以審查，惟該租戶證實，所指金額並非恆常收入，因此，房屋署不能單憑某月份的入息，便收回該租戶的公屋單位。他總結，長遠而言，政府應檢討此政策。

35. 黃建新議員表示，現時有高收入人士居於公屋單位，另一方面卻有入息微薄的市民居住環境惡劣，苦候多年仍未獲編配公屋單位。此外，「公屋政策」似乎不鼓勵年輕人與長者同住，因為年輕人完成學業後踏足社會，他的收入須計算入家庭總入息內，家庭入息增加可

能導致要繳交更多租金。他續稱，現時房屋供應短缺，其中一個原因是「公屋政策」不鼓勵市民建立大家庭所致，故他同意檢討現時政策。

36. 陳偉強議員表示，據他所知，不少委員原則上亦認為政府需檢討現行「公屋政策」下入息及資產的審核方式。他記得年前前任及現任運輸及房屋局（“運房局”）常任秘書長（房屋）及房屋署署長到訪油尖旺區議會，席間有議員提出要檢討「公屋政策」，惟當時相關部門的代表都沒有答應檢討這套政策，故他希望在房管會會議再次要求檢討現行「公屋政策」，讓房屋署代表向署方反映意見。他續稱，房屋署的入息及資產審核方式跟稅務局徵收稅項的原則南轅北轍，他欲知當年房屋署根據甚麼準則制訂這套審核方式。

37. 關秀玲副主席表示，聽罷房屋署對公屋租戶的入息及資產的審核方式，她不禁思考「公屋政策」是否有檢討的空間。她表示，現時審核入息及資產的方式不鼓勵高收入租戶將部分收入儲起來，因為他們如欲繼續租住公屋，便需避免擁有過多資產。她建議，房屋署可考慮於現有「公屋政策」中加入附例，如入息及資產超過某個水平，便應交還公屋單位，以騰出單位予有需要的人士。

38. 委員程文梯先生表示，「公屋政策」實施多年，時移世易，現在的社會情況已大為不同，實有需要修訂「公屋政策」，以配合現今的住屋需求。

39. 莊永燦主席表示，房屋署考慮公屋租戶可否繼續租住公屋單位時，主要考慮資產限額，即使公屋租戶月入超過最高入息限額，只要他願意繳交倍半或雙倍租金，便不用交還公屋。他認為此政策有漏洞，並希望房屋署代表將委員的意見向署方反映。

40. 曹佩卿女士回應謂，凡在公屋居住滿十年的租戶，必須每兩年申報其家庭入息一次。若家庭收入超逾指定公屋住戶資助入息限額，又或租戶選擇不申報入息，有關租戶便須按實際情況繳交倍半或雙倍淨租金，另加差餉。凡根據「公屋政策」繳交雙倍淨租金另加差餉的租戶，如欲繼續租住現居公屋單位，便須按「維護公屋資源政策」，每兩年申報家庭資產一次。

41. 高寶齡議員表示，據她所知，當年房屋署訂定，凡在公屋居住滿十年的租戶，必須每兩年申報其家庭入息一次，原因是房屋署認為，部分租戶以低廉的租金租用公屋滿十年後，可能已儲存足夠金錢去改善生活，因此可將公屋交還。政府當年為加快公屋流轉，除審查租戶的入息外，還要求繳交雙倍租金的租戶申報資產。她認為，如有租戶入息及資產超越限額，在搬遷寬限期過後，房屋署便應要求租戶搬離公屋單位。她表示，如委員認同此建議，房管會可去信房屋署，要求署方於檢討此政策時考慮房管會的意見。

42. 莊永燦主席問，委員是否同意去信房屋署。

43. 劉柏祺議員表示，「公屋政策」是個重大的民生議題，需要詳加研究。他同意「公屋政策」有需要檢討的地方，但他認為房管會的委員於是次會議仍未達成一致共識，如果單憑一次會議討論便貿然去信房屋署，要求檢討相關政策，他表示對此做法有保留。

44. 莊永燦主席表示，整個「公屋政策」牽涉的問題廣泛，會上難以達致共識，遑論去信房屋署反映意見。此外，不少委員已就此議題發表意見，他認為由房屋署代表在聽取意見後，向署方轉達較為合適。他重申，房屋署僅要求超逾「入息限額」的公屋租戶繳交較高租金，資產淨值如不超過總資產限額，便不用交還公屋單位，此舉未能幫助真正有需要的市民入住公屋單位。

45. 曹佩卿女士表示，房屋署歡迎各委員隨時向署方提供意見。

(黃舒明議員於下午 3 時 25 分退席。)

46. 鍾港武議員表示，提呈文件中引述的個案，反映個別租戶雖然收入豐厚，但只需繳交雙倍租金便可繼續租住公屋。他建議，房屋署日後檢討政策時，可銳意提高這類公屋租戶的租金，例如撤銷雙倍租金的上限，令這些租戶按入息比例繳交倍數租金，希望藉此令這些公屋租戶主動交還公屋。

(蔡少峰議員於下午 3 時 28 分到席。)

47. 委員何非池先生表示，房管會如決定不去信房屋署，會否改為進行表決。此外，他表示運房局才是「公屋政策」的決策局，房屋署只是執行部門，故房管會應向運房局轉達有關檢討政策的意見。他亦同意租戶按入息比例繳交倍數租金的建議。

48. 莊永燦主席表示，各委員已就有關議題向房屋署代表發表了不少意見，惟會上未能達致共識，故房管會不擬去信要求政府檢討政策。如個別委員欲向政府提出其他意見，可自行與署方人員聯絡。

49. 莊永燦主席感謝房屋署代表參與討論此議項。

議項五：其他事項

50. 餘無別事，莊永燦主席宣布散會，會議於下午 3 時 35 分結束。下次會議定於 2015 年 8 月 13 日下午 2 時 30 分舉行。

油尖旺區議會秘書處
2015 年 7 月

油尖旺房屋事務及大廈管理委員會
第 11/2015 號文件

**2012 至 2015 年度油尖旺區議會
房屋事務及大廈管理委員會**

回應房屋署海富苑公屋居民遞交入息申報表

海富苑屬香港房屋委員會「可租可買計劃」下的屋苑，並已成立業主立案法團。當中五座樓宇，包括海嵐閣、海韻閣、海裕閣、海泰閣及海欣閣五幢樓宇的租約事務工作，房屋署已聘任物業管理公司「創毅物業服務顧問有限公司」（簡稱「創毅」）駐海富苑租戶服務辦事處（下稱「辦事處」）執行。

根據「公屋住戶資助政策」下，凡在公屋居住滿十年的租戶，必須每兩年申報其家庭入息一次，作為房屋署審定他們應繳的租金水平。每年房屋署會於 4 月 1 日前將有關表格派發給到期申報的住戶，住戶需於 5 月 31 日或之前將填妥的表格連同有關文件交回所屬辦事處。今年海富苑約有 800 戶到期申報，現時辦事處已收回超過 600 份的申報表。

根據房屋署與外判物業管理公司簽訂的合約，辦事處開放時間為星期一至五，每日上午 8 時 45 分至下午 6 時正，緊急服務除外。為方便住戶投遞文件，海富苑辦事處門外設有信箱，供收集之用，部份住戶經已習慣透過上述方式向辦事處遞交文件。一般情況下，辦事處收到文件後會向住戶發出收妥確認回條，如發現申報資料有錯漏，職員會立即通知住戶作出修正。

外判物業管理公司必須按合約訂明的員工數目安排人手派駐辦事處工作。為應付上述期間額外增加的工作量，「創毅」經已額外增派人手接收申報表。根據記錄，五月份內每日平均約有 30 人次遞交申報表，「創毅」每日安排兩名職員處理，住戶一般輪候時間平均約為 15-20 分鐘。一旦發現輪候人數過多，職員會向等候的住戶派發籌號，通知住戶按既定時間返回，以縮短在辦事處輪候的時間。此外，辦事處內亦設有收集箱，如住戶未能等候，可以將申報表投放入收集箱，職員會於當日審閱所有申報表，如發現有錯漏會聯絡住戶另約時間作出修改。

從 6 月份起，每天只有數戶向辦事處遞交申報表，他們已無須等候可獲即時接待。

房屋署

2015 年 6 月

油尖旺房屋事務及大廈管理委員會
第 12/2015 號文件

2012 至 2015 年度油尖旺區議會
房屋事務及大廈管理委員會

回應怎樣處理「公共租住房屋」的住戶家庭
嚴重超出「入息及總資產淨值限額」的情況

根據「公屋住戶資助政策」，凡在公屋居住滿十年的租戶，必須每兩年申報其家庭入息一次。若家庭收入超逾指定公屋住戶資助入息限額，又或租戶選擇不申報入息，有關租戶便須按實際情況繳交倍半或雙倍淨租金另加差餉。

凡在「公屋住戶資助政策」下正繳交雙倍淨租金另加差餉的租戶，如欲繼續租住現居公屋單位，便須按「維護公屋資源的合理分配政策」每兩年申報家庭資產一次。如租戶的家庭資產超逾當時的指定公屋住戶資產淨值限額，又或租戶選擇不申報資產，有關租戶便須交還所居住的公屋單位。

公屋住戶資助入息限額及資產淨值限額會按每年的公共租住房屋入息及總資產淨值限額而作出相應調整。本署職員按照上述政策和既定的機制去審查公屋租戶所申報的入息及資產，並會嚴肅和公正地處理每一宗個案。

如有關租戶符合上述政策的要求，房屋署無權刪除他們的公屋戶籍或強行收回其單位。

2013/14 年度繳交倍半和雙倍租金租戶數目如下：

年度	繳交倍半租金 租戶數目*	繳交雙倍租金 租戶數目*	總數*
2013/14	18 200	2 400	20 600

* 數字四捨五入至百位。

房屋署
2015 年 6 月