

香港房屋委員會建築小組委員會及資助房屋小組委員會議事備忘錄

「委員與關注團體交流會」的會議紀要

「委員與關注團體交流會」於 2017 年 8 月 15 日（星期二）在愛民邨愛民社區會堂舉行，現付上當天的會議紀要，供委員參閱。

關注團體	討論事項
(1)香港民主民生協進會	(A) 高樓齡公屋重建計劃 (B) 新建公屋的樓宇設計及質量 (C) 公屋富戶政策
(2)公屋聯會	(A) 應恢復“屋邨老人社區服務計劃” (B) 加強邨管諮委會支援長者服務的角色 (C) 增加屋邨長者醫療護理服務的提供

資助房屋小組委員會秘書黃令時
電話：2761 5033
傳真：2761 0019

檔號： HD1-7/COMM1/CG-1 Pt.14
(機構事務處)
發出日期： 2017 年 10 月 19 日

香港房屋委員會委員與關注團體交流會會議紀要

日期：2017年8月15日（星期二）
時間：下午2時35分
地點：九龍何文田愛民邨社區會堂
關注團體：香港民主民生協進會

出席者：

房屋委員會委員及其轄下小組委員會委員

黃遠輝先生, SBS, JP (主席)
蔡海偉先生
李國麟議員, SBS, JP
陳志球博士, BBS, JP

房屋署代表

方德韶女士	總規劃師(一)
嚴汝洲先生	總建築師(發展及標準策劃)
吳樹中先生	物業管理總經理(支援服務)(二)
蔡禧揚先生	高級政務主任(策略規劃)(二)
歐陽敏儀女士	高級助理會議事務秘書 (記錄者)

香港民主民生協進會

施德來先生	楊彧先生	何啟明先生	馮檢基先生
周啟廉先生	李炯先生	陳銘基先生	許錦成先生
徐溢軒先生	李遠恒先生	蘇金妹女士	關麗芳女士
陳昌宜女士	趙定妹女士	王建敏女士	羅永昌先生
陳鳳華女士	曾廣詠先生	李應球先生	利鳳娥女士
尹鳳蓮女士	陳敬歡女士		

主席歡迎香港民主民生協進會（下稱「關注團體」）的代表出席是次香港房屋委員會（下稱「房委會」）的「委員與關注團體交流會」（下稱「交流會」）。

2. **主席**解釋，交流會的目的，是讓房委會轄下小組委員會委員與關注團體代表會面，聽取他們對房屋事務的意見，並把他們的關注轉達房委會轄下小組委員會考慮。

3. **關注團體代表**就關注事宜所表達的意見綜合如下：

(a) 高樓齡公屋重建計劃

- (i) 提供更多的土地作高樓齡屋邨重建計劃，不但可改善居於老化舊屋邨居民的生活環境，更可釋放舊屋邨地盤的發展潛力，增加公屋單位供應，舒緩申請人的輪候時間。例如石硤尾邨樓齡已超過 40 年，有居民的單位經房屋署（下稱「房署」）多次的維修後仍有石屎剝落的情況，故此它應可符合重建的要求。
- (ii) 房署盡快推行石硤尾邨重建計劃，把握石硤尾邨第六期地盤作為遷置資源安置原有石硤尾邨居民這個機會，以符合重建舊屋邨為居民提供原邨／原區遷置的原則，否則將來石硤尾邨重建便需要跨區重置居民。此外，如石硤尾邨第六期地盤發展將來亦會提供街市，對石硤尾邨現有的街市商戶便會造成影響，而署方至今仍未有就相關的安排諮詢商戶。

(b) 新建公屋的樓宇設計及質量

- (i) 在新建屋邨預留少許地積比率，作日後如需加設行人通道、居民休憩設施及座椅上蓋等時使用。
- (ii) 為設有高低層大堂的樓宇增加保安人手編制，以免騙徒、推銷員等經由沒有保安員當值的大堂進入樓宇，形成保安方面的漏洞。
- (iii) 近年經常有住戶投訴，樓下單位因長時間開啓冷氣，可能由於室內外溫度差距令致樓上單位地面出現倒汗水的情況。建議將公屋單位仍使用釘頭的燈盤標準，改以螺絲頭裝置設計。
- (iv) 房署應就屋邨設置出入口過路處加強與運輸署的聯繫。例如蘇屋邨的設施大樓作為連接屋邨唯一的主要出入

口通道，並非設於一個恰當的行人過路處，對一些直接由該位置橫過馬路的居民構成危險。

(c) 公屋富戶政策

- (i) 房委會就「富戶政策」進行的修訂對公屋住戶造成困擾，而屋邨辦事處的前綫員工亦未能清楚解答住戶就有關方面的查詢。房署必須清楚向住戶解釋「富戶政策」及其修訂，包括如何計算住戶的資產淨值及說明獲豁免於政策的住戶的資格，以釋除他們的疑慮。
- (ii) 房委會多年前亦曾就「富戶政策」作討論，當年的決定是採取較寬鬆的方法處理「富戶」問題。然而，在經修訂的「富戶政策」下，資產水平超逾相關限額的住戶亦未能負擔購買私人住宅物業。希望房委會考慮撤回相關政策修訂。

4. **委員**的回應綜合如下：

- (a) 委員解釋重建高樓齡公屋的四個基本原則和執行細節，樓宇結構安全是首要的考慮原則。房委會在完成有關的高樓齡公屋檢討後，在現階段石硤尾邨並非屬於需要納入有重建時間表計劃內的屋邨。
- (b) 房委會修訂「富戶政策」，目的是希望更公平和合理地運用公屋資源，確保有限的公屋資源更聚焦地分配給較有迫切住屋需要的人士。經修訂的政策將於 2017 年 10 月的申報週期開始實施，約 1000 多戶需要進行申報，而 2018 年 4 月的申報週期則有二十多萬個住戶需要申報。資助房屋小組委員會已於 2017 年 2 月 14 日的會議上通過簡化的申報程序，以減少對住戶帶來的不便。
- (c) 就居民代表以上提及石硤尾邨個別單位石屎剝落情況的個案，署方於會議後會與有關的租戶跟進問題。

5. **房屋署代表**的回應綜合如下：

- (a) 在一般的情況，署方會盡用發展地盤的地積比率，首要必須是用作興建住宅單位，在設計階段會作整體規劃，並會充分向地區關注團體／人士及所屬區議會諮詢所需提供的社區設施，而非在發展項目完成或居民入住之後才安排戶外空間的設計。
- (b) 屋邨出入口的三重保安防線，包括第一度設於大廈地下大堂入口裝設附有密碼鎖的保安閘防線，並提供全日 24 小時大廈

護衛員服務、第二度防線為每個公屋單位提供鐵閘，以及第三度公屋單位的大門防線。這三重保安設施一直行之有效。

- (c) 署方一直關注公屋住戶開啟冷氣機後樓層凝水的情況。當辦事處職員接獲有關居民反映意見後，會到受影響單位進行實地視察以了解問題成因。若確定起因乃由於下層住戶持續使用冷氣機導致室溫過低，或住戶不當使用冷氣機，將冷氣機出風口扇葉調校為上吹式引致上層住戶地台溫度降低，從而出現凝水情況，署方會立刻向涉事租戶反映實況及勸喻有關住戶糾正問題。此外，自 2013 年起，在新落成公共屋邨的裝修手冊中亦提醒住戶在開冷氣機時，應避免讓冷風直接吹向天花板，避免使天花板冷卻，導致水珠在上層單位地台凝結。署方會繼續從居民意見調查中蒐集意見，會因應新科技及物料而優化公屋的設計。
- (d) 房委會於 2015 年 12 月中旬後所招標的公營房屋項目，已經採用愛迪生螺絲燈座裝置（E27）。

6. 主席感謝關注團體出席是次交流會，並重申會把他們發表的意見向其他委員轉達。

7. 會議於下午 3 時 30 分結束。

----- (關注團體於會議後呈交文件(見**附件 1**)，以供委員參考。)

反對收緊富戶政策 要求增加供應以解決房屋問題

背景：

房委會資助房屋小組在十月尾開會議討論調整公屋政策，主席黃遠輝在會後表示小組建議收緊公屋富戶政策，並把現時沿用的「雙軌制」改為「單軌制」，即是不管家庭入息或資產，只要其中一項超出上限，便要交還公屋，若公屋住戶在本地擁有物業，亦需要交還公屋。新規定將會在 10 月 1 日生效。

現時公屋輪候已累積近 29 萬宗申請，面對嚴峻的房屋問題，梁振英政策繼續亂開藥方，務求以收緊富戶政策，讓輪候人士更快上樓，然而此藥方既不能治本，更會令本身熾熱的私人樓宇市場火上加油。富戶政策實施多年，成效成疑，需要繳交雙倍租的住戶由 1992 年的 54414 戶跌至 2013 年的 2321 戶，另一方面，過去 5 年遷出公屋單位的富戶數目由 2009 年的 536 戶跌至 2013 年的 261 戶，顯示真正受影響的住戶甚少。

我們可以預期富戶政策收緊後，收回的單位未必多，因為上有政策，下有對策，有不少年長的公屋住戶剛退休，資產有一二百萬不足為奇，如政策實行後他們為了避免被收回單位，便會計劃刪走子女們的戶籍，結果私人樓宇市場就會多了一批準租戶或準買家，他們成了托市的大軍，樓價只會繼續攀升；另外，年青人被逼置業除了加大居民在住屋上的開支外，這也違背了過去房委會鼓勵年青的家庭照顧年長父母的目標。

更重要的是，此舉只會讓輪候公屋的市民以為能更快地上樓，讓市民覺得在政府房屋問題上「有貨交」，但相信，房委會心中也未必有具體的數字估算到政策收緊後可以收回多少的單位，對整體公屋的供應量影響卻少之又少，最後，卻苦了現在居民在全港公屋的市民，每兩年除了要申報入息外，更要申報所有的資產，房署的前線員工工作量必會倍升。

雖然及後房委會就單軌制作出部分豁免，例如住戶的長期服務金和遣散費在一般情況下需計算入資產之內，及如果公屋住戶持有的物業，是因離婚或繼承遺產而獲得；又因業權份數太少，或未能與其他業權人達成共識，而無法放棄；同時他本人不可居於物業內，房屋署建議這類情況可酌情豁免，然而有關的細節和具體操作房委會仍未公佈，對於更改政策的日子愈來愈近，住戶都為此感到擔憂。

截至今年 9 月，公屋的平均輪候時間進一步增至 4.6 年，現時房委會卻將問題歸咎予公屋富戶，不要不斷制造假議題，引發社會矛盾，要有效解決此問題必要對症下藥，政府必要從三個層面增加房屋供應，一是加快增建公屋和居

屋，搭好自置居所的階梯，讓有能力者可以購買新居屋，從而騰空更多的公屋單位，另一層面就是讓短期空置土地興建過渡性房屋，讓輪候公屋的居民有暫住之所。第三，當年成立富戶政策時，亦有設立居屋“綠綠表”政策，就是讓富戶家庭優先購買居屋，一方面讓富家庭更願意交出公屋，另一方面減少了不少房屋署在執行政策要趕富戶遷出公屋而產生磨擦

民協

26/7/2017

香港房屋委員會委員與關注團體交流會會議紀要

日期：2017年8月15日（星期二）
時間：下午3時35分
地點：九龍何文田愛民邨社區會堂
關注團體：公屋聯會

出席者：

房屋委員會委員及其轄下小組委員會委員

黃遠輝先生, SBS, JP (主席)
蔡海偉先生
李國麟議員, SBS, JP
陳志球博士, BBS, JP

房屋署代表

吳樹中先生 物業管理總經理(支援服務)(二)
徐素華女士 總產業測量師(商業樓宇)
歐陽敏儀女士 高級助理會議事務秘書 (記錄者)

公屋聯會

文裕明先生	藍偉良先生	梁文廣先生	林玉華女士
賴嘉汶女士	黃煒鈴女士	梁婉婷女士	招國偉先生
盧浩賢先生	陳振中先生	馮年森先生	

主席歡迎公屋聯會（下稱「關注團體」）的代表出席是次香港房屋委員會（下稱「房委會」）的「委員與關注團體交流會」（下稱「交流會」）。

2. **主席**解釋，交流會的目的，是讓房委會轄下小組委員會委員與關注團體代表會面，聽取他們對房屋事務的意見，並把他們的關注轉達房委會轄下小組委員會考慮。

3. **關注團體代表**就關注事宜所表達的意見綜合如下：

(a) 公共屋邨人口老化問題日益嚴重，房屋署（下稱「房署」）在關顧方面，尤其對於一些獨居或雙老的長者租戶未能給予他們適切的支援。屋邨近年發生的雙老家庭倫常悲劇及獨居長者家中去世多時的個案，如能主動接觸他們，及早提供適切的支援服務，或許能避免悲劇發生。建議署方恢復在九十年代曾經為屋邨長者提供的社區網絡支援。

(b) 雖然社會福利署（下稱「社署」）亦有為屋邨提供長者支援服務，房署應與社署協調合作以填補社署所提供服務的空隙，例如推行「一邨一社工」計劃，並為房署職員提供有關的專業訓練，以期達到「治未病」的目的，使社福社區網絡的支援更臻完善。房署既已掌握屋邨租戶的資料，應能提供更多長者住戶有關的背景情況，可夥拍社署／社福機構，主動探訪平日較隱蔽及少接觸其他人的長者住戶。

(c) 房署可透過屋邨管理諮詢委員會（下稱「邨管會」）會議作主導，除了管理屋邨事務，亦兼顧屋邨社區睦鄰，提高各屋邨互委會加強推行屋邨關懷長者支援的功能，配合社區宣傳，以實踐家居安老的目標。亦可鼓勵非政府機構舉辦更多的探訪及關懷長者等活動。醫療護理方面，希望房署為醫療服務團體及社福機構等提供合適的屋邨地方作服務中心，並簡化它們進入邨內提供服務的申請程序。

(d) 近年屋邨單人單位多設於樓層的走廊盡頭，此設計減少了其他鄰舍住戶對獨居長者關顧的機會。此外，建議房署考慮為新落成屋邨的獨居／雙老長者戶免費安裝智能家居服務設施，例如可偵測到長者如長時間靜止於單位某一位置便會發出警示訊號的熱能感應器。

4. **委員**的回應綜合如下：

(a) 認同屋邨人口老化亦是全港所需面對及處理的問題。在「硬件」方面，近年房署已在屋邨採用通用設計，並且為有需要的長者及殘疾人士配置合適的燈掣位及室內無障礙通道等的設施；在「軟件」方面，可配合社署加強提升對長者住戶提供相應的服務。

- (b) 相對居於老人院的長者，倘若屋邨能為長者提供更多的關愛活動，應可為他們提供一個長幼共融，更活潑的生活環境。支持將此議題提升至邨管會的層面作討論，令建議的優化服務可推展至所有屋邨，亦希望藉此令全港社區關注長者服務。此外，如邨管會的成員亦包括負責有關屋邨的社會工作者，相信更能有助邨管會解決相關問題。
- (c) 就長者設置智能家居的建議，除了設施的成本為其中一個考慮因素，也可能需作整體考慮會否牽涉所有的單位，因為單位要待編配階段方可確定租戶是否長者人士。

5. **房屋署代表**的回應綜合如下：

- (a) 因應社署在 1998 年開始推行社區聯絡和支援服務，房委會在 2002 年通過將屋邨老人社區服務計劃分兩階段於 2002/03 年度取消。房署職員亦會透過日常接觸長者住戶，尤其對於獨居長者多表達對其生活的關懷，在有需要時亦會主動向他們介紹合適的服務，例如申請租金援助計劃等等。
- (b) 署方同意可加強與社署合作以提升為長者所提供的服務，並承諾會將團體的意見向邨管會反映，讓邨管會委員將關懷長者的訊息推展至社區層面。
- (c) 署方對於團體在屋邨內提供醫療護理服務方面抱支持的態度，例如對進邨的醫療車只徵收成本租金。

6. **主席**感謝關注團體出席是次交流會，並重申會把他們發表的意見向其他委員轉達。

7. 會議於下午 4 時 30 分結束。

----- (關注團體於會議後呈交文件(見**附件 2**)，以供委員參考。)



總辦事處：觀塘成業街三十號華富工貿中心三字樓六室
網 站：http://www.hkph.org

聯絡電話：2950 0291
電子郵件：info@hkph.org

圖文傳真：2950 0276

香港房屋委員會
資助房屋小組委員會
黃遠輝主席暨全體委員：

要求加強公屋長者戶的支援服務

早前，在筲箕灣耀東邨發生倫常慘案，年老事主不堪年邁妻子受病痛折磨而將其勒斃，事件令人相當惋惜、遺憾及痛心。截至 2016 年 3 月 31 日，約有 137,700 長者住戶(即所有住戶成員皆為 60 歲或以上)居住於房委會公屋單位，佔房委會公屋住戶總數約 19%，數字由 2010 年的 16%，不斷上升，反映屋邨人口老齡化問題嚴重，長者住戶支援服務的情況令人關注。

“居家安老”的概念，除了為長者戶提供“有瓦遮頭”的單位居住外，全面的日常生活支援服務也是必需的，長者才能真正在家安享晚年。建立和諧社區，主動關懷長者，特別是獨居及雙老家庭，了解需要，相信必然可以大大減低不幸事件發生的機會。

房協在轄下的公共屋邨，正推行“樂得耆所”居家安老計劃，在屋邨提供“一邨一社工”的支援服務，取得不俗的成果，值得房委會研究，借鑑成功經驗。

應恢復“屋邨老人社區服務計劃”

1990 年 8 月，房委會推行“屋邨老人社區服務計劃”(通稱“屋邨聯絡主任計劃”)，並在兩個屋邨試行後，在 1992 至 1996 年期間，逐漸擴展至 26 個公共租住屋邨。計劃的目的，是向長者租戶(尤其是獨居長者)伸出援手，確定他們的需要，並在適當情況下，把個案轉介政府有關部門或非政府機構，以便尋求協助；然而，由於社署其後推行長者支援服務隊計劃，房署認為服務重疊，故於 2002 年起分階段逐步取消計劃。

本會認為，房屋署掌握邨內長者戶居住的概況，透過恢復“屋邨老人社區服務計劃”，可定期探訪如獨居、雙老家庭，嘘寒問暖，視察居住狀況，進而提供適切的跟進及轉介服務，包括改裝單位設備，轉介其他起居的支援服務等，“治未病”應是安老服務的關鍵所在。

加強邨管諮委會支援長者服務的角色

現時屋邨管理諮詢委員會可動用最高 30%的撥款用作伙拍非政府機構舉辦活動，因應舊屋邨人口老化問題，本會認為，應增加舉辦長者活動的比例，邨管諮委會亦應鼓勵機構舉辦更多探訪、關懷長者的活動，組織義工隊，構建關愛社區；此外，應擴大機構範圍至邨內的居民團體，令舉辦活動的種類可多元化，善用居民團體的社區網絡。再者，邨管諮委會的撥款，亦應按通脹每年作出調整，不能一成不變，以配合社區的需要。

增加屋邨長者醫療護理服務的提供

針對長者的需要，特別在醫療護理服務方面確實有殷切的需求，在長者人口比例較高的屋邨中，房屋署應主動邀請醫療服務機構、社會福利團體等，在屋邨內設立服務中心，跟進邨內長者居民的健康情況，以及提供適切的護理服務，加強軟件服務，締造一個“居家安老”的生活環境。



公屋聯會

2017年8月15日