

香港房屋委員會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 2019 年 8 月 27 日（星期二）在愛民邨愛民邨會堂舉行，現付上當天的會議紀要，供委員參閱。

關注團體	討論事項
香港民主民生協進會	(A) 加強對環境衛生惡劣單位住戶的處理 (B) 要求為上落樓梯住戶提供寬減租金及上落樓梯機 (C) 對單位坐廁糞水倒灌的補償安排 (D) 租者置其屋計劃屋邨
公屋聯會	(A) 及早制定梨木樹（二）邨的重建規劃方案 (B) 搬遷荃灣二號食水配水庫以騰空用地興建接收屋邨 (C) 在接收屋邨推行綠表置居計劃並供受重建項目影響居民優先購買

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
(機構事務處)
發出日期： 2019 年 9 月 24 日

香港房屋委員會委員與關注團體交流會會議紀要

日期：2019年8月27日（星期二）
時間：下午2時36分
地點：九龍何文田愛民邨愛民邨會堂
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)
郭偉強議員, JP
招國偉先生

房屋署代表

劉朱惠霞女士 物業管理總經理（支援服務）（二）
黃令時先生 助理會議事務秘書（二）（記錄者）

香港民主民生協進會

李炯先生	許錦成先生	江貴生先生	徐溢軒先生
利瀚庭先生	李庭豐先生	黃蓮笑女士	馮艷球女士
周雲女士	黃珊珊女士		

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) 據知房委會資助房屋小組委員會最近曾討論租者置其屋計劃（下稱「租置計劃」）屋邨未出售單位的情況。租置計劃屋邨一直存在公共設施的維修問題，因為部份工程涉及的開支超出業主負擔能力，但房委會一直拒絕承擔維修責任及支出。由於這些屋邨的興建質素並無保證，目前亦已接近需要進行大維修的樓齡，業主未來或需付出更多相關開支。由於房委會當年注資成立的維修基金（每個住宅單位為 14,000 元）並不足以應付需要，業主亦欠缺相關專業知識，故雖然房委會在出售單位後於法例上並無責任跟進，但仍應特事特辦，包括斥資協助維修。
- (b) 遇有公共租住房屋（下稱「公屋」）單位衛生情況惡劣時，即使屋邨管理諮詢委員會（下稱「邨管會」）責成房屋署或外判物業管理公司跟進，現行的屋邨管理扣分制（下稱「扣分制」）及轉介社會福利署跟進的方法均未能迅速處理問題，令附近居民長期受影響。事實上，許多這類個案均遲遲未有根據扣分制扣分，而即使發出遷出通知書，也只是將租戶遷往中轉房屋，未能根治問題。房委會應研究如何加快處理過程，例如與其他相關部門合作，就這類情況訂定標準處理程序。另外，也有一些住戶將家居垃圾棄置於公共地方，但礙於搜證困難，難於杜絕。房屋署可考慮派員到情況嚴重的樓層作巡視及搜證，或考慮安裝閉路電視監察。
- (c) 部份舊式屋邨樓宇的升降機不能到達頂層，不便頂層的長者住戶出入。此外，他們購買傢俬時更因此需付出額外的運費，但租金卻與樓下單位無異，並不公平。房委會應寬減該些租戶的租金，或為居民提供上落樓梯機。
- (d) 有屋邨的邨管會會議近年不容許居民旁聽會議，故往往未能準確反映居民意見，居民亦要透過每半年出版一次的屋邨通訊，才能知道邨管會會議內容及屋邨最新情況。既然會議內容不涉及機密或敏感資訊，會議紀錄亦會公開，便應容許居民旁聽，以便從中監察邨管會的運作。

- (e) 有屋邨的低層單位因雨水收集渠淤塞，導致雨水倒灌，居民出入時需要涉水，地下大堂亦因此出現水簾。在新屋邨的設計中低層單位已設有獨立去水管以解決淤塞問題，現有屋邨能否效法，為受影響單位改裝獨立去水管。
- (f) 另外，亦有低層單位因沙井淤塞而出現糞水倒灌，令住戶蒙受損失。但在公證行評估責任時，絕大部份個案均會被視為意外，房委會或管理公司因此無需承擔責任。住戶雖然同樣沒有責任，卻需承受損失，並不公平。房委會既然是公營機構，應酌情補償受影響住戶，並循設計方向研究，減少新建屋邨出現類似情形的機會。

4. **委員**的回應綜合如下：

- (a) 資助房屋小組委員會早前曾舉行集思會，委員就如何處理租置計劃屋邨未出售單位的方法進行初步交流。
- (b) 房委會為租置計劃屋邨設立維修基金的原意是用作屋邨內公用地方「重大維修工程」所需，並須遵照相關大廈公契條款內的使用守則，至於處理日常一般維修，則由個別屋邨撥備基金支付。根據現行法例，屋苑的維修開支應由業主／業主立案法團負責，但房委會備悉意見，也會在處理相關議題時參考。
- (c) 單位衛生情況惡劣的原因，部份或因住戶精神健康問題而引致，故扣分制未必能有效地解決。房委會會以「以人為本」的手法處理這類個案，除實施扣分制外，亦需透過輔導協助住戶改善單位惡劣的衛生情況。故此，社會福利署的介入和跟進會較為合適及有效。
- (d) 隨著政府未來就都市固體廢物收費相關法例通過後，公屋屋邨或需在部份公共地方加裝閉路電視，資助房屋小組委員會在討論相關議題時，會一併考慮。
- (e) 影響單位租金的因素眾多，技術上難以因應約80萬個公屋單位各自的座向、高低、景觀、甚至毗鄰單位的情況等因素，釐定其合適的租金水平。部份樓宇受限於土地的高度限制，因而電梯未能到達頂層。與寬減租金的措施相比，相信安裝上落樓梯機是更有效的方法，署方應循此研究。
- (f) 在糞水倒灌的個案中，房屋署可考慮在個別個案中酌情協助受影響住戶。

5. **房屋署代表**的回應綜合如下：

- (a) 扣分制涵蓋的不當行為，包括「在出租單位內積存大量垃圾或廢物，產生難聞氣味，造成衛生滋擾」。違規住戶若在接獲警告信後不在14天內糾正，會被扣7分，若問題持續出現，將會再被扣分。公屋住戶若在兩年內被扣除的分數累計達16分，其租約將被終止。此外，租約亦訂明租戶不能滋擾其他租戶。房屋署會根據每宗個案的情況，作出相應的合適行動。
- (b) 房屋署一直關注在屋邨公共地方棄置家居垃圾的情況，最近亦加派人員到不同屋邨巡查，加強檢控工作和增加宣傳。如有需要，房屋署會派員到黑點進行監察及搜證。基於涉及個人私隱，房屋署現時無意在各樓層加裝閉路電視監察系統。
- (c) 邨管會會議並非公開會議，場地亦未必足以容納其他非委員旁聽，故只會在有需要時才邀請非委員列席。出席的委員應已在會議前就討論議題收集意見，並在會議後向居民分享相關資訊。
- (d) 房屋署已為轄下管理之物業及要求外判管理公司及有關保養及維修公司以其名義與房委會聯名購買公眾責任保險，保障房委會或外判公司員工因疏忽而引致的賠償責任。若經公證行評估後認為事故非由房委會或外判公司所引致，房屋署將難以作出賠償。房屋署會繼續向租戶進行宣傳及教育工作，教導租戶正確使用排污設備。如有需要，房屋署會為受影響住戶安排免費臨時居所，以及視乎受影響單位的情況，為租戶安排調遷。
- (e) 關注團體就各議題所提出的各項個別個案，房屋署將會跟進。

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

7. 會議於下午 3 時 50 分結束。

香港房屋委員會委員與關注團體交流會會議紀要

日期：2019年8月27日（星期二）
時間：下午3時55分
地點：九龍何文田愛民邨愛民邨會堂
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)
郭偉強議員, JP
招國偉先生

房屋署代表

饒菊紅女士 總規劃師(二)
黃令時先生 助理會議事務秘書(二) (記錄者)

公屋聯會

馮卓森先生	文裕明先生	林錦芬女士	林笑英女士
周妙琮女士	李綺純女士	黃玉蓮女士	梁成先生
阮雄吉先生	謝萬興先生		

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) 梨木樹（二）邨已有相當樓齡，樓宇現時狀況及設計均欠佳，有滲水、石屎剝落等情形，各種維修和改善樓宇狀況的工程未必能確保樓宇安全，效果亦不理想。據統計，絕大部份住戶均希望房委會開展重建工作，亦願意因而遷往附近的新建接收屋邨。因此，相信梨木樹（二）邨的重建規劃會較其他高樓齡屋邨順利。
- (b) 房委會曾在2013年評估全港22個非拆售高樓齡屋邨的發展潛力，惟至今只宣布了三個屋邨的重建計劃。「重建高樓齡公共租住屋邨的優化政策」曾訂明考慮重建的四項原則，其中包括重建屋邨附近是否有合適的遷置資源。鄰近梨木樹（二）邨的荃灣二號食水配水庫由於已由水務署納入遷往岩洞的研究，用地有望得以騰空興建接收屋邨。加上梨木樹（二）邨的模規，其重建潛力頗大，日後有望提供大量公屋單位，有助縮短現時輪候公屋的時間。因此，希望房委會可盡快落實將梨木樹（二）邨逐步重建，從而作出示範作用，令其他公屋屋邨以至舊區重建的步伐得以加快。
- (c) 在目前平均輪候時間偏長的環境下，大規模重建的確可能對輪候公屋人士帶來影響。然而，鑑於重建對改善屋邨環境及增加建屋量方面可帶來長遠利益，短期的「陣痛」仍然值得。
- (d) 梨木樹（二）邨的竹樹樓現址自成一角，重建後該位置可用以興建單棟綠表置居計劃（下稱「綠置居」）房屋，並向受重建影響的梨木樹（二）邨住戶及附近梨木樹（一）邨的租戶提供第二優先購買權，讓更多居民支持重建計劃。

4. **委員**的回應綜合如下：

- (a) 目前房委會未有梨木樹（二）邨的重建時間表，以及22個高樓齡屋邨的重建次序。而以華富邨為例，從公布重建計劃到落實計劃，亦有數年之久。重建高樓齡屋邨的四個考慮原則中，包括樓宇的結構狀況、修葺工程的成本效益、重建屋邨附近有沒有合適的遷置資源，以及原址重建的潛力；其中以結構狀況最為重要。梨木樹（二）邨的樓宇狀況雖然未必理想，但其結構安全。

- (b) 政府、房委會及土地供應專責小組均有留意到荃灣二號食水配水庫搬遷後的土地發展潛力。從規劃角度而言，該用地如可用以興建公營房屋，將有助收窄目前公營房屋供應量與《長遠房屋策略》目標之間的差距，亦有潛力成為梨木樹（二）邨的接收屋邨。然而，鑑於現時對公屋單位的殷切需求，房委會仍需採取審慎態度考慮重建大型公共屋邨，因為做法會在短期內減少可供編配的公屋單位數量，使房委會在維持平均輪候時間的目標上承受更大壓力。房委會會考慮居民的訴求，在盡量避免影響平均輪候時間及改善租戶居住環境之間求取平衡。
- (c) 重建後是否將部份樓宇改劃為綠置居單位發售，或向受重建影響居民提供優先購買權，是比較長遠的政策考慮，可留待日後討論詳情。
- (d) 無論是房委會抑或香港房屋協會的重建計劃，都會遇上接收屋邨的租金較租戶原有租金昂貴的問題，因為新建屋邨的租金水平較舊屋邨為高。

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

6. 會議於下午 4 時 47 分結束。