文件編號：SHC 64/2004

香港房屋委員會

資助房屋小組委員會議事備忘錄

與關注團體舉行會議的紀要

資助房屋小組委員會曾於 2004 年 9 月 13 日(星期一)在愛民邨愛民社區會堂與關注團體舉行預會，現付上與關注團體舉行會議的紀要，供委員參閱。

關注團體	討論事項
立法會議員梁耀忠辦事處	公屋重建政策

資助房屋小組委員會秘書徐靜芳
電話：2761 6834
傳真：2761 0019

副本送：房屋委員會委員

檔號：HA/PRP/3/18/1
(屋邨管理處)
日期：2004 年 10 月 21 日

資助房屋小組委員會與立法會議員梁耀忠辦事處
舉行會議的紀要

日期：2004 年 9 月 13 日（星期一）

時間：下午 2 時 30 分

地點：愛民邨愛民社區會堂

出席者：

資助房屋小組委員會委員

吳水麗先生,BBS,JP **(主席)**
陳炳煥先生,SBS,JP
黃文泰先生

房屋署代表

麥凱薔女士	高級規劃師(二)
明振華先生	高級房屋事務經理／葵涌
林葆禧先生	署理高級房屋事務經理／重建
梁松森先生	房屋事務經理／物業管理(上葵涌)
李長楨先生	房屋事務經理／物業管理(荃灣)
鄺慧敏女士	高級助理會議事務秘書(一)**(記錄者)**

立法會議員梁耀忠辦事處代表

黃湘雲女士	譚寶慶女士	鄭永恆先生
陳帶娣女士	溫麗萍女士	尹兆堅先生
吳菜鳳女士	盧坤燕女士	馮玉珍女士
黃德華先生	黃　強先生	曾瑞卿女士
嚴春燕女士	曾煥兒女士	許劍平先生
張淑蓮女士	李少娟女士	謝煥鴻先生
梁　金先生	董妙葵女士	尹玉嬋女士
黃潔歡女士	李俊偉先生	

開會詞

主席歡迎立法會議員梁耀忠辦事處代表，以及梨木樹邨和葵盛西邨的住戶代表出席是次會議。

2. **立法會議員梁耀忠辦事處代表**及兩個屋邨的**居民代表**在會上發表的意見綜合如下：

(a) 梨木樹邨及葵盛西邨的樓齡已接近三十年，樓宇殘舊，經常出現如天花石屎剝落、牆身漏水、廁所瓷磚剝落、露台圍欄和鐵枝破爛、以及樓梯破裂等問題，對住戶構成潛在危險；

(b) 住戶的單位內部及公眾地方不時要進行維修，爲居民帶來極大滋擾。而且部份單位經過多次維修，仍然未能解決問題。繼續修補，亦只能稍爲延長樓宇的壽命，認爲必須清拆重建，及安排住戶調遷邨內或鄰近新落成的公屋樓宇，方能徹底解決問題。希望房屋署(下稱「房署」)及早正視問題，不要待發生意外後才作補救；

(c) 梨木樹邨超過半數的樓宇已拆卸重建，位於葵盛西邨毗鄰的葵盛東邨亦已完成重建工程。但與上述已清拆樓宇樓齡及狀況相約的梨木樹邨第一至第六座和葵盛西邨卻未被納入重建計劃之內，對這些樓宇的現居住戶似乎並不公平；以及

(d) 有見梨木樹邨內有新公屋樓宇落成，而鄰近葵盛西邨也有新建的葵涌邨，並已開始入伙。住戶十分渴望調遷至邨內或鄰近的新公屋單位，改善居住環境。認爲房委會在優先處理一些有迫切需要的申請後，也應撥出部份資源，照顧在香港土生土長，曾爲社會付出努力，作出貢獻，但仍居住在殘舊公屋的居民。縱使不能安排兩個屋邨的住戶一次過全體調遷，也希望可以分批調遷。

3. **資助房屋小組委員會和房屋署代表**的回應綜合如下：

(a) 政府在 1998 年通過的香港長遠房屋政策清晰指出，「推行大規模的公屋重建計劃，無可避免要動用大量土地、人力和財政資源。因此，除非樓宇安全有問題或維修費用龐大而需要清拆，否則不應重建個別屋邨。」根據以上的房屋政策，當整體重建計劃在 2008 至 2009 年完成後，日後的重建計劃，須按個別樓宇的情況考慮。即使進行重建，亦只會選擇個別有問題，例如樓宇結構有問題或維修費用非常龐大的樓宇，而不會大規模拆卸整個屋邨或所有屬同一類型或年期的樓宇；

(b) 梨木樹邨餘下的九幢樓宇和葵盛西邨沒有包括在現時整體重建計劃之內。根據房署的勘察結果，這兩個屋邨的樓宇結

構符合安全標準，維修費用並不龐大，毋需拆卸重建。房署明白居民希望透過重建調遷改善居住環境，但基於上述原因，房委會現時沒有計劃重建這兩個屋邨；

(c) 房署同時投放不少資源改善兩個屋邨的環境，例如房署於較早前才爲梨木樹邨維修及粉飾外牆，更爲其中三座樓宇重置水管，而其餘六座的重置水管工程亦預計在 2004 年底完成。盛西邨亦將會進行大廈外牆維修粉飾工程。相信透過適當的維修保養，可以延長兩個屋邨的使用年期；

(d) 如住戶所居住的單位需要維修，應盡快向屋邨辦事處申報，房署會盡業主本份，將單位維修至符合租住標準。若個別單位的維修工程規模較大，例如要將整個天花板及地台拆卸重修，需將住戶遷出才可進行，房署人員會主動爲住戶安排調遷。但在非必要的情況下，不會作此安排。而當天與會的住戶如有需要修維，可於會後留下地址及聯絡資料，房署會派人員跟進；

(e) 公屋資源有限，但社會對資助房屋的需求卻有增無減，故政府在編配公屋時須審慎考慮整體社會的情況，平衡社會各方面的需要，以公平原則合理分配公屋資源。現時在輪候冊中有九萬多個家庭正等候編配公屋單位，其中不乏居住在環境惡劣的木屋或板間房的申請者，急需改善居住環境。此外，房署還要預留適數單位，照顧一些擠迫戶和有迫切調遷需要的公屋住戶。故此，葵涌區雖然有新屋邨落成，但無論以現時公屋資源，或按房屋政策的原則，也未能騰出足夠單位供葵盛西邨和梨木樹邨全體住戶調遷；

(f) 房署也明白居住在舊屋邨的住戶渴望改善居位環境，現正考慮撥出部份新建單位，給予整個葵青及荃灣區的居民作調遷申請之用。這項建議是一項特別的調遷計劃，住戶須待計劃獲批准及正式公布後才按手續提出申請。詳細情形會在屋邨辦事處公布；
（會後按：該調遷計劃已在 2004 年 10 月 18 日開始接受申請）

(g) 此外，按房署現行機制，個別住戶如有健康和家庭問題等體恤理由，或符合擠迫戶調遷的資格，也可向屋邨辦處提出調遷申請。房署會考慮個別情況，但在安排調遷時會根據現行機制，安排合適的單位，並不一定是新落成的單位；以及

(h) 回應住戶代表提及葵盛西邨的樓宇爲鹹水樓一點，房署代表澄清，在 1989 時發現的 26 座鹹水樓已全部清拆。之後，再沒有發現有鹹水樓的情況。

4. 經雙方交換意見後，**立法會議員梁耀忠辦事處代表**表示，若署方所提的特別調遷計劃最終獲批准，希望可撥出相對充足的單位給住戶申請。如只分配數百個新單位給予兩個屋邨近萬住戶申請，只是杯水車薪，不能解決問題。此外，居民關注組也會就單位的安全和維修問題進行調查。

5. **主席**多謝各與會人士出席預會表達對政府的公屋重建政策的意見。委員會將居民的意見向資助房屋小組委員會反映。有關委員在適當時候，會研究政策是否有需要檢討。但他強調檢討公屋重建政策涉及複雜問題，需作整體考慮，並要有足夠的理由及有關數據作支持。據房屋署的資料顯示，梨木樹邨和盛葵西邨的樓宇結構依然穩固，不需要拆卸重建。若住戶有不同見解，歡迎他們透過問卷調查，更有系統地搜集居民意見，就兩個屋邨的整體情況提供更多客觀數據給資助房屋小組委員會參考。

6. 會議於下午 3 時 35 分結束。