

觀塘區屋邨管理問題

目的

本文件旨在整合委員對觀塘區屋邨管理問題的意見。

背景

2. 房屋、規劃、地政、發展及重建委員會通過由秘書處以書面形式收集觀塘區內的屋邨管理問題，並轉交相關部門跟進。各委員的意見及部門的回覆載於附件一。

3. 請委員備悉有關文件。

觀塘區議會秘書處

2021 年 11 月

觀塘區屋邨管理問題

	議員	意見	負責部門	跟進行動
1	顏汶羽議員	<p>(i) 彩福邨樓層走廊、垃圾房清潔極差；</p> <p>(ii) 彩福邨工程及維修進度極慢；</p> <p>(iii) 彩霞邨房署工程及新措施與當區議員、互委會交流極少</p>	房署	<p>(i) 彩福邨樓層走廊、垃圾房清潔 彩福邨物業服務辦事處(下稱「辦事處」)已派員加強清洗樓層走廊及垃圾房，及適當調節垃圾房通風系統的運行時間以改善空氣流通。另外，辦事處已安排職員突擊巡查樓層及垃圾房，加強監察清潔成效。</p> <p>(ii) 彩福邨工程及維修進度 辦事處一直與區議員保持聯繫，適時交待工程及維修項目進度。早前因天雨關係及/或訂購物料需時，部份工程(如維修有蓋行人通道及維修照明系統)進度受阻。房屋署已指示辦事處與工程承辦商加強溝通，積極跟進尚未完成的項目。</p> <p>(iii) 彩霞邨房署工程及新措施與當區議員、互委會交流極少</p> <p>房屋事務經理(東九龍十)及彩霞邨租戶服務辦事處高級經理已分別跟顏汶羽議員聯絡，承諾日後如房屋署推出/更新公屋政策、措施，或進行與租戶有關的維修保養工程時，會加強與議員溝通，適時提供相關資訊。</p>

2	符碧珍議員	<p>(i) 反對署方繼續要求利恆樓井型單位三個空格改為住宅單位；</p> <p>(ii) 建議將現時井型單位的空格優化，添置健體設施及關愛座椅，讓長者使用。</p>	房署	<p>近年市民對公共房屋的需求殷切，輪候公屋人士的數目持續上升，就此，房屋署檢視轄下公共屋邨，把住宅大廈內合適的空間改劃為住宅單位，以期增加公屋供應量及善用資源。</p> <p>順利邨內的公用空格已閒置多時，房屋署多番向屋邨管理諮詢委員會解釋改劃原因及安排，並已成功改劃 20 個空格為可出租公屋單位。現時，利恆樓尚有 3 個空格有待展開改劃工程。香港的土地資源珍貴，署方希望得到委員的理解及支持，早日開展上述 3 個空格的改劃工程，讓輪候人士儘快入住。</p>
3	潘任惠珍議員	<p>港鐵公司是德福花園住宅大廈外牆業權的持有人，在 2010 更正式通過文件及業主大會確立：港鐵負責外牆非結構部分(包括外牆油漆及底灰)，小業主負責所有結構部分。惟港鐵現今反口，在處理強制驗樓時，推卸全面翻新廿年未維修的外牆漆油責任，並強辯是強制驗樓不用全面油，只同意修補一撻油一撻，如小業主要美觀則可自行集資處理。</p> <p>在港鐵堅決不負責任下，業委會唯有多次要求港鐵作為公契經理人按照公契明確指出的職責，儘快安排業主大會讓小業主議決，但港鐵一直推卸責任，不肯承擔。</p> <p>一個如此龐大的企業，管理著數十個大型屋苑，強權之下，小業主投訴無門，政府應如何處理，區議會應如何協助？</p>	港鐵公司	<p>港鐵公司回覆指有關事宜屬私人屋苑內部事務，而該公司一直都有和德福花園業主委員會就有關事宜保持溝通，業委會主席每一次的來函或電郵，該公司均一一適時回應。該公司代表亦已多次與業委會主席及委員會面，詳細解釋公司立場和法律理據，並一再表明，如業委會欲召開特別業主大會，讓各業主自行議決是否自費全面翻新外牆油漆，作為屋苑經理人，德福花園管理處將一如既往地為業委會提供協助。至於是否需要召開特別業主大會並議決全面翻新外牆油漆事宜，全由業委會決定。</p>