

入伙不足 6 個月的
居屋/私人參建計劃/重建置業計劃/可租可買計劃單位業主
就樓宇損壞提出的修葺要求及投訴摘要

(a) 要求

屋苑竣工日期	屋苑名稱 (單位數目)	接獲的修葺要求		附註 (如有的話)
		要求修葺的 表格數目	涉及問題數目	
1999 年 6 月 4 日	悅翠苑(354)	12	71	
1999 年 6 月 15 日 1999 年 9 月 29 日	和明苑第二期(360) 和明苑第一期(1280)	814	46	
1999 年 7 月 8 日	康強苑(640)	125	10	修葺要求主要針對窗門滲水、地面排水渠水流慢及外部喉管滲漏等問題
1999 年 9 月 24 日	龍軒苑(179)	70	291	屋苑於 1995 年 2 月 28 日落成，但到 1999 年 9 月才推出發售。所有修葺要求均是入伙期間逐一檢查單位時業主就損壞地方提出的
1999 年 11 月 26 日	怡峰苑(700)	600	1800	

屋苑竣工日期	屋苑名稱 (單位數目)	接獲的修葺要求		附註 (如有的話)
		要求修葺的 表格數目	涉及問題數目	
1999 年 12 月 16 日 1999 年 12 月 22 日	天頌苑第三期(640) 天頌苑第二期(1600)	0	0	已有一個單位於 1999 年 12 月 29 日移交業主，直至 1999 年 12 月 31 日，未有收到樓宇損壞的報告
1999 年 12 月 21 日	逸港居(550)	0	0	
1999 年 12 月 28 日	天盛苑第一期(640) 天盛苑第三期(640)	0	0	

(b) 投訴

屋苑竣工日期	屋苑名稱 (單位數目)	接獲的投訴*		附註 (如有的話)
		投訴表格數目	涉及問題數目	
1999 年 6 月 4 日	悅翠苑(354)	0	0	
1999 年 6 月 15 日	和明苑第二期(360)	287	46	
1999 年 9 月 29 日	和明苑第一期(1280)			
1999 年 7 月 8 日	康強苑(640)	16	6	輪候修葺的時間太長
1999 年 9 月 24 日	龍軒苑(179)	52	69	
1999 年 11 月 26 日	怡峰苑(700)	0	0	
1999 年 12 月 16 日	天頌苑第三期(640)	0	0	
1999 年 12 月 22 日	天頌苑第二期(1600)			
1999 年 12 月 21 日	逸港居(550)	0	0	
1999 年 12 月 28 日	天盛苑第一期(640)	0	0	
	天盛苑第三期(640)			

* 修葺要求未有在議定時限/保養期內獲得處理或業主不滿意修葺工作

由申訴專員正式調查的個案摘要

本季接獲的新個案

收發選票安排失當；沒有應候選人要求重新點算選票；以及延遲回覆投訴人的書面查詢

L/M(1549)in HD(R)1/125 - OMB1999/2829-2836

投訴人為恆安邨的租置計劃業主。他們投訴在 1998 年 8 月 23 日恆安邨成立業主立案法團的會議上，房署的投票安排失當。投訴人指房署未有查核業主的身分，致令一些並非業主的與會者獲發選票及獲得投票權。由於選票沒有印上編號，投訴人懷疑假票也一併點算了。

從房屋委員會(房委會)的角度來看，購買單位者如辦妥轉讓手續便是業主。估計成立業主立案法團的會議會有較多業主出席，以提高參與率及增強代表性。這點無疑與《建築物管理條例》對「業主」的詮釋有所出入，因為根據該條例，「業主」必須已在土地註冊處註冊。

署方用不同顏色的選票代表不分割份數的不同百分比，以期簡化點票程序。為免披露投票者的身分，故選票並無印上編號。

在完成第三輪選舉的點票工作後，有一位落選者(其中一位投訴人)要求重新點票。不過屋邨職員當日並沒有應要求重新點票。為此投訴人於 1998 年 9 月 19 日及 25 日致函房署查詢，而署方直至 1998 年 10 月 14 日仍未回覆，投訴人對此不滿。

當該落選者要求重新點票時，有些投票人已就第四輪選舉進行投票，另一些業主更已離場。署方與民政事務總署代表商議，以及審慎考慮過當時的情況後，認為不適宜在當日重新點票，於是將投票箱加封，並於 1998 年 9 月 3 日重新點票。

詳細的個案報告已於 1999 年 11 月提交申訴專員，現正等待調查結果。

對錦豐苑維修服務的要求處理不當，致令業主向承建商索償受到延誤

L/M(1570)in HD(R)1/125 - OMB1999/2691-2692

投訴人為錦豐苑一業主。他於 1997 年 5 月接收單位，其後向管理公司報告樓宇欠妥的地方，管理公司需時 41 天才完成維修工作。投訴人聲稱由於屋苑辦事處判斷欠公允，令他要等候超過兩年時間才能獲承建商賠償。

投訴人於 1997 年 6 月向管理公司報告客廳天花板的批盪剝落及鋁窗有污物。雖然這兩個項目並沒有在入伙後遞交的樓宇欠妥報告內列明，承建商仍修葺了該兩處地方。然而，投訴人聲稱維修工作阻延了他的入伙日期，因此索取賠償。經過長時間的商議後，投訴人最後與承建商就賠償金額達成協議。

此外，投訴人亦投訴房署沒有理會其要求，只將其投訴信轉交管理公司回覆。

投訴人亦投訴房署延遲處理其窗台的外牆露出鋼筋一事。據悉，承建商在確定投訴人何時有空後，便會安排進行維修工作。

詳細的個案報告已於 1999 年 11 月提交申訴專員，現正等待調查結果。

拒絕砵蘭街天台寮屋居民遷往葵涌/荃灣中轉房屋的安置要求，但卻將有關中轉房屋預留給鑽石山寮屋居民

L/M(1607)in HD(R)1/125 - OMB1999/3357-3360

投訴人為砵蘭街天台寮屋居民。屋宇署於 1999 年 10 月就有關寮屋發出清拆令。房屋署遂安排受清拆影響人士遷往元朗朗邊中轉房屋。

投訴人不滿意朗邊中轉房屋的環境和設施，如消防設備差劣、出現滲水問題及缺乏社區設施等。他們要求遷往葵涌/荃灣的中轉房屋，但遭署方拒絕，因為葵涌/荃灣的中轉房屋已預留給鑽石山受清拆影響的寮屋居民。投訴人指稱這個安排有欠公允。

投訴人於 1999 年 11 月 1 日去信房委會主席，但到 1999 年 12 月 7 日仍未收到具體回覆，投訴人對此表示不滿。

事件中共有 6 個家庭受是次清拆行動影響。其中有兩個名列總輪候冊的家庭符合資格獲提前安置，一戶已接受入住租住公屋，另一戶則正等候編配公屋單位。至於其餘 4 戶，有兩戶獲配石籬二邨的中轉房屋單位，而另外兩戶則被轉介予社會福利署，由社署決定他們是否可以獲體恤安置入住公屋。

詳細的個案報告已於 2000 年 1 月及 2 月提交申訴專員，現正等待調查結果。

投訴小組委員會所接獲/處理個案的摘要

(1999 年 10 月 1 日至 1999 年 12 月 31 日)

投訴性質

目前情況

1. 申請從輪候冊被撤銷
(投訴於 1999 年 10 月 28 日提出)
檔號：L/M(125)in HA/COM/18/6

物業管理總經理(觀塘)於 1999 年 12 月 3 日給予具體答覆：已將有關申請保留在輪候冊。

2. 要求刪除租約上的認可人士
(投訴於 1999 年 11 月 3 日提出)
檔號：L/M(126)in HA/COM/18/6

長安邨房屋事務經理於 1999 年 12 月 15 日給予具體答覆：有關要求已獲批准。

由首長級人員處理的投訴
(1999 年 10 月 1 日至 1999 年 12 月 31 日)

<u>投訴性質</u>	<u>作出具體 答覆的人員</u>	<u>結果</u>
香港房屋政策評議會投訴天水圍居屋單位的建築質素	編配及銷售總監	署方已函覆香港房屋政策評議會，申明署方只會將建築質素良好的單位交付買家。大部分受影響的天頌苑第一期買家已接納了署方提出的方案。
投訴由法律援助署轉介過來，關於 9 宗公屋申請因居港年期不符合規定而被凍結。	總房屋事務經理 (申請)	房署已放寬申請人家庭成員的居港年期規定，由原來大部分家庭成員均須在本港住滿 7 年，改為只須有半數成員在港住滿 7 年。新例實施後，該 9 宗申請有 8 宗現已符合資格。署方分別於 1999 年 11 月 5 日及 1999 年 11 月 26 日致函法律援助署署長，向他解釋有關情況。
投訴由平等機會委員會轉介過來，關於 4 名未婚女子要求從自置居所貸款計劃(置居貸款計劃)的登記冊上除名。該四名女子以前為一置居貸款計劃受惠家庭的成員。她們曾要求房署將她們的名字從置居貸款計劃登記冊上刪除，但遭房署以婚姻狀況未有改變為理由而予以拒絕，因而令她們的首次置業貸款計劃申請不獲接納。	編配及銷售總監	居屋小組委員會在 1999 年 11 月 26 日的會議上通過，各資助房屋計劃的受惠家庭的成員(業主及其配偶除外)，只要符合有關的申請資格，均可從有關登記記錄中刪除自己的名字，以便申請加入其他公營房屋計劃。署方已於 1999 年 12 月 13 日致函平等機會委員會解釋有關情況。

<u>投訴性質</u>	<u>作出具體答覆的人員</u>	<u>結果</u>
當時的沙田臨時區議會議員及頌安邨頌群樓互助委員會主席投訴兩名區議會選舉候選人在競選期間獲准同時進行家訪。	物業管理總經理 (沙田及馬鞍山)	署方已於 1999 年 11 月 22 日致函該沙田臨時區議會議員及頌群樓互助委員會主席解釋，根據選舉指引，房署可以讓兩名或以上候選人進行家訪。屋邨辦事處曾嘗試為該兩名候選人調解糾紛，可惜無效。
兩名葵青區議會議員投訴葵青區屋邨暫停沖廁水供應。	物業管理總經理 (葵涌及青衣)	署方已於 1999 年 12 月 6 日致函該兩名葵青區議會議員，向他們解釋暫停沖廁水的原因，並告知他們署方已採取的改善措施。
當時的區域市政局兼葵青臨時區議會議員投訴荔枝角公營房屋發展計劃的道路工程。	房屋署署長	署方已於 1999 年 10 月 8 日致函告知該區域市政局兼葵青臨時區議會議員，有關的道路設計已參考居民的意見作出修改。
全港公屋商戶總會投訴位於太和商場的百佳超級市場的經營手法。	房屋署署長	署方已於 1999 年 12 月 28 日致函全港公屋商戶總會解釋有關政策，並向他們保證署方會密切監察情況，務求維持良好的營業氣氛。
一商戶投訴房署在天馬商場指定增設一物業代理公司。	助理署長 (商業樓宇)	署方已於 1999 年 12 月 14 日致函該商戶，解釋有關政策。
街市及商場(私人承包)商會就超級市場與商業檔位的競爭情況提出投訴。	助理署長 (商業樓宇)	署方已於 1999 年 12 月 17 日致函街市及商場(私人承包)商會，解釋署方的立場。