

**第三屆觀塘區議會屬下
房屋事務委員會
第二十次會議記錄**

日期：2010 年 11 月 18 日(星期四)

時間：下午 2 時 30 分

地點：觀塘政府合署 3 樓觀塘民政事務處會議室

出席者：

柯創盛議員(主席)

陳汶堅議員

張順華議員

符碧珍議員

馮美雲議員

簡銘東議員

林家強議員

呂東孩議員

伍兆祥議員, MH

蘇冠聰議員

施能熊議員

黃偉達議員

陳國華議員, MH

陳華裕議員, MH

蔡澤鴻議員

馮錦源議員

洪錦鉉議員

黎樹濠議員, BBS, MH, JP

梁芙詠議員, BBS, MH

麥富寧議員

潘進源議員, MH

蘇麗珍議員

鄧志豪議員

姚柏良議員

增選委員

張培剛先生

龐譽顯先生

黃木枝先生

方妙玲女士

譚肇卓先生

經常出席會議的政府部門代表

徐耀良先生

梁錫恩先生

林錦鴻先生

吳鈞致先生

黃艷桃女士

石如東先生

蔡遠明先生

鄭康伶先生

觀塘民政事務助理專員

觀塘民政事務處署理高級行政主任(區議會)

房屋署高級房屋事務經理

房屋署建築師

房屋署建築師

食物環境衛生署觀塘區環境衛生總監

食物環境衛生署觀塘區高級衛生督察(環保衛生)

屋宇署/食物環境衛生署聯合辦事處(觀塘分處)專業主任

秘書

柯躒恩女士

觀塘民政事務處行政主任(區議會)3

缺席者：

徐海山議員(副主席)

陳百里議員

郭必錚議員, MH

吳耀民議員

張琪騰先生

開會辭

主席歡迎各與會人士出席第三屆觀塘區議會屬下房屋事務委員會第二十次會議。

2. 主席報告，秘書處會前收到郭必錚議員的缺席通知，請委員備悉。

I. 通過上次會議記錄

3. 委員通過上次會議記錄。

II. 房屋署公共房屋工程進展報告 (觀塘區議會房屋事務委員會文件第 19/2010 號)

4. 房屋署(下稱“房署”)代表介紹有關文件。

5. 委員提出的意見及查詢如下：

- 5.1 委員表示根據啟德第一甲區第一期及第二期的設計方案，約七成居民主要利用啟德站出入，但由於港鐵沙中線啟德站延期落成，委員關注交通配套未能配合入伙時間，建議房署與運輸署研究如何疏導該區人流；
- 5.2 委員期望署方在進展報告中提供停車場車位數目的資料，讓委員可掌握更詳細的資料。

6. 房署代表回覆表示會向啟德第一甲區的項目團隊及運輸署反映委員的意見，以便跟進。另外，房署會於下次報告中提供停車場的相關資料予委員參考。

7. 委員備悉有關文件。

III. 屋宇署/食物環境衛生署聯合辦事處(觀塘分處)工作進展報告

8. 屋宇署/食物環境衛生署聯合辦事處(下稱“聯合辦事處”)代表簡介處方的工作。

9. 委員提出下列的意見及查詢：

9.1 委員表示不少居民投訴因處方找不到滲水源頭而終止處理，業主最終需自行聘請專業顧問進行測試及維修，建議處方引進新技術，如紅外線測試等，取代或輔助現時的色粉測試；

9.2 委員查詢處方就新、舊樓宇分別接獲的個案數字，又認為屋宇署應與建築署多作溝通，監察新建樓宇的防水標準，避免出現滲水的情況；

9.3 委員要求聯合辦事處會後將簡報內容分發給委員參考；

9.4 委員認為聯合辦事處的工作有一定成效，但處理上太按章辦事，部分滲水情況只在特定情況下發生，如下雨、洗澡或煮飯，聯合辦事處於過後才進行測試，最終因無法查證滲水源頭而終止調查，建議處方在合適的時間進行測試；

9.5 委員認為無法查證源頭便終止個案的處理方針並不恰當，亦十分危險，建議處方聯同其他專業人士或學術機構合作，成立特別小組處理較難查找源頭的個案；

9.6 委員表示經擅自改動樓宇間格的單位，如“劏房”等，較容易出現滲水的情況，認為屋宇署應加強打擊這類情況；

- 9.7 委員指出，若上層住戶不願合作，受影響的業主即使願意自行維修，也無法處理滲水的問題，認為聯合辦事處應擔當協調的角色，協助化解上、下層住戶間的衝突和矛盾；
- 9.8 委員表示，部分個案的滲水情況肉眼亦能看到，質疑為何色粉測試卻無法查出滲水源頭；
- 9.9 委員認為聯合辦事處只是不同部門各自工作，不能發揮跨部門合作的功效，各個階段的處理時間亦分隔太長，並未達到處方一站式服務的宗旨；
- 9.10 委員指出，污水渠和食水渠均會出現滲漏的情況，認為聯合辦事處到第三階段才檢查食水的漏水問題會延誤處理，提議處方同步處理食水滲漏的問題；
- 9.11 委員表示，很多個案的處理時間太長，對住戶造成長期的滋擾，期望處方盡量縮短處理時間。同時，滲水情況若拖延太久亦未獲妥善處理，會影響樓宇的結構，造成危險；
- 9.12 委員查詢聯合辦事處有否就完成個案所需的時間訂立服務承諾；
- 9.13 委員指出，處方發出的妨擾事故通知，未有要求業主於處理滲漏後，知會聯合辦事處有關維修已完成，令部分住戶之間產生誤會而控告上層業主於限期後仍未進行維修；
- 9.14 委員查詢聯合辦事處完成處理一個階段的程序平均需要多少時間，擔心如時間過長，會令個案不斷積存，要求處方向委員會提交處理個案的數據；
- 9.15 委員認為上層業主若存心拖延處理滲漏的問題，是否可考慮以立法方式解決；
- 9.16 委員表示聯合辦事處成立後，公眾遇到滲水問題可透過書面或電話形式投訴，為市民提供了求助的渠道，處方的工作具有成效；

- 9.17 委員表示，負責處理第三階段程序的外判公司，工作表現和與住戶的溝通兩方面均未見完善；
- 9.18 委員質疑外判顧問公司會否為趕上個案進度而未有盡全力進行檢測維修；
- 9.19 委員查詢找到滲水源頭但業主拒絕維修的個案數字；
- 9.20 委員表示，聯合辦事處於 2004 年成立至今，已有一段時間，認為現時有需要進行檢討；
- 9.21 委員表示部分個案涉及天台滲水，查詢處方一般會如何處理及如何發出妨擾事故通知；
- 9.22 委員認為，私人樓宇的滲漏問題應交由有關業主負責處理，如業主拒絕維修，相關部門才提供協助，維修費用亦理應由滲水源頭單位的業主自行承擔，建議政府重新檢討聯合辦事處的角色及職能，避免造成資源及人手不足的問題。

10. 聯合辦事處鄭康伶先生回應如下：

- 10.1 表示會向處方反映委員就引進新技術及邀請專業人士協助檢測工作的意見。另外，屋宇署每年也有聘請顧問公司進行研究及檢討；
- 10.2 屋宇署已於 2003 年委託顧問公司，就紅外線測試技術進行研究，但紅外線測試難以直接證明滲漏是由上層住戶引致，對搜證帶來困難，因此處方一般使用色水測試。根據過往經驗，色水測試可有效及直接證明滲漏原因，亦可作為呈堂證據；
- 10.3 屋宇署和食物環境衛生署(下稱“食環署”)在處理滲水問題方面絕非各自為政，兩個部門日常會就部分個案的濕度監控或色水測試結果進行討論及分析；
- 10.4 屋宇署同意樓宇設施的監管同樣重要，根據《建築物條例》，樓宇內部分指定的地方是必須設有防水設施，以防止滲漏的情況；

- 10.5 就“劏房”及擅自改建的問題，屋宇署正進行相關研究，並會考慮將這些情況納入小型工程的範疇加以監管；
- 10.6 由於聯合辦事處必須按條例進行測試，與一般民事訴訟不同，處方須完全肯定並證明滲漏是上層住戶引致，才可進行訴訟，因此部分個案於反覆測試後，在沒有足夠證據下，便不能作出訴訟；
- 10.7 關於食水喉的滲漏，處方若在第一或第二階段於濕度監察後，懷疑與食水喉滲漏有關，便會轉介水務署跟進；
- 10.8 處方已盡力加快處理市民的投訴，但個案繁多和資源有限，因此部分個案處理時間較長；
- 10.9 處方一直對外判顧問公司進行定期監管，亦已加密和顧問公司開會的次數。如發現個案處理時間過長，處方會要求外判公司加快處理，並向公司發出警告信，有關警告會於季度報告內反映，直接影響顧問公司下年度的投標；
- 10.10 關於外牆滲漏，處方要求顧問公司須就外牆滲漏是否與天雨有關而作濕度檢測，不會只進行一次濕度檢測而作出結論，繼而停止調查。如懷疑個案與外牆有關，處方會發信予大廈的法團要求跟進。即使有關滲水情況停止，聯辦處在收到有關投訴後，亦會再作跟進；
- 10.11 由 2010 年 1 月至 2010 年 10 月下旬，聯辦處共收到 1 430 宗投訴，並已處理 1296 宗個案，當中成功確認滲水源頭的個案大約有 250 宗，另有 184 宗個案無法查明滲漏源頭，239 宗個案的滲水情況在調查期間停止；
- 10.12 關於平台及天台的滲漏，如屬私人物業，聯辦處有成功發出妨擾事故通知的個案。若涉及公共地方，聯辦處不會發出妨擾事故通知，但會通知有關法團處理大廈滲漏的情況；
- 10.13 表示會向處方反映委員有關由滲水源頭單位的業主自行承擔測試費用的建議。

11. 食環署蔡遠明先生回應如下：

- 11.1 處方本年（至 10 月底為止）已發出約 220 張妨擾事故通知，一般處方會要求業主在限期前完成維修，並於限期後作出跟進，以確定有關業主是否適當進行維修，以減除滲水滋擾；
- 11.2 如在限期後，發現業主未有維修，而滲水情況又持續，處方會考慮按照法例控告有關業主；
- 11.3 處方在第一、第二階段有進行協調的工作，當中不少個案經協調後，上層單位業主願意作出有關維修，滲漏情況均得以解決；
- 11.4 根據現行機制，如天台屬公共地方，所有業主均有責任進行保養及維修，因此處方不會向每戶業主發出妨擾事故通知，一般會向法團發出勸諭信。

12. 食環署石如東先生表示，處方完全明白委員的不滿。至於終止個案的處理方式，根據現行指引及條例，聯合辦事處已在職權內盡力處理，但食環署和屋宇署會向部門反映委員的意見。

13. 主席總結，委員就聯合辦事處的工作表達強烈不滿，要求有關部門於會後就是次簡報的資料及相關數據，盡快以書面形式回覆本委員會。委員亦就聯合辦事處工作的適時檢討、處理效率、服務承諾、技術問題、資源運用、對終止個案的處理方法六個主要範疇提出了具體的意見，主席建議以委員會名義向發展局和食物及衛生局反映委員的意見，並附上是次會議記錄擬稿供局方參考。

14. 委員同意上述建議。

15. 主席指示秘書處跟進有關事宜。

IV. 房屋事務委員會財政報告
(觀塘區議會房屋事務委員會文件第 20/2010 號)

16. 秘書介紹有關文件。

17. 委員備悉有關文件。

V. 其他事項

18. 麥富寧議員提出，由於秀茂坪區內相繼有五座新公屋大廈落成，令區內電單車車位嚴重不足，期望房署能協助向有關部門反映。

19. 蔡澤鴻議員表示，順利邨利溢樓及利富樓的上蓋出現野鴿聚集的情況，已向邨管諮委會多次投訴，漁護署亦有派員放置鴿籠及驅雀劑，但情況一直未有改善，居民不敢晾曬衣服，亦擔心帶來禽流感，期望房署能跟進處理。

20. 主席請高級房屋事務經理林錦鴻先生，會後到秀茂坪區實地視察車位問題及了解順利邨的野鴿聚集情況，以便作出適當跟進，稍後會向兩位委員報告有關進展。

VI. 下次會議日期

21. 議事完畢，會議於下午 3 時 55 分結束。

22. 下次會議將於 2011 年 1 月 20 日舉行。

觀塘區議會秘書處

2010 年 11 月

本會議記錄於 2011 年 1 月 20 日獲得通過

簽署：_____

秘書：_____ 柯躒恩

簽署：_____ 柯創盛

主席：_____ 柯創盛