

觀塘區議會屬下
房屋事務委員會
第 3 次會議記錄

日期：2004 年 4 月 29 日(星期四)

時間：下午 2 時 30 分

地點：觀塘民政事務處 3 樓會議室

出席者：

委員

高寶齡女士, MH (主席)
柯創盛先生 (副主席)
歐玉霞女士
陳 昌先生
陳振彬先生, JP
陳鑑林先生, JP
陳國華先生
陳汶堅先生
陳華裕先生
蔡澤鴻先生
范偉光先生
馮錦源先生
馮美雲女士
何偉途先生
林家強先生
劉定安先生
羅俊毅先生
梁芙詠女士, MH
呂東孩先生
麥富寧先生
吳重德先生
伍兆祥先生
潘進源先生
蘇家豪先生
蘇冠聰先生
蘇坤漢先生

蘇麗珍女士
鄧志豪先生
徐永銓先生
黃啓明先生
黃華舜先生
余秀珍女士

增選委員

夏詠援女士
郭必錚先生, MH
郭惠卿女士
余繼標先生
施能熊先生

秘書

陳慧敏小姐 觀塘民政事務處行政主任(區議會)3

經常出席會議的政府部門代表

羅中小姐 觀塘民政事務助理專員
葉翰鵬先生 房屋事務經理(物業管理)(東九龍)

其他政府部門代表

黃艷桃女士 房屋署建築師
林煒源先生 房屋署工程策劃助理總經理

缺席者：

增選委員

鄧志明先生

開會詞

主席歡迎各委員及政府部門的代表出席今次會議，包括：

- 1.1 經常出席會議的政府部門代表觀塘民政事務助理專員羅中小姐及房屋署房屋事務經理葉翰鵬先生。
- 1.2 協助討論議項 III 及 V 的房屋署建築師黃艷桃女士及房屋署工程策劃助理總經理林煒源先生。

主席歡迎各增選委員由是次會議起參與本委員會之事務。

委員會通過接納錢正民議員辭去本委員會委員一職。

I. 通過上次會議記錄

1. 委員通過上次會議記錄。

II. 討論平田邨各座樓層及單位內牆剝落事宜 (觀塘區議會房屋事務委員會文件第 5/2004 號)

2. 鄧志豪委員介紹文件。
3. 主席表示，由於蘇家豪委員及蘇冠聰委員呈交之文件與是項議程文件同樣是討論有關牆磚剝落之問題，故建議兩份文件一併討論。
4. 蘇家豪委員介紹文件。
5. 委員提出的意見及詢問如下：
 - 5.1 委員認為房屋署在監督施工時有漏洞。
 - 5.2 委員表示除平田邨及寶達邨以外，翠屏南邨亦有同樣的牆磚剝落問題，危害居民安全。由於翠屏南邨由外判管理公司管理，房屋署認為有關維修應由管理公司負責，然而由於所牽涉牆磚剝落範圍廣大並有存在危險，故希望房屋署會負責承擔有關之維修。

6. 房屋署葉翰鵬先生回應說，當一座公屋落成後，房屋署職員會驗收有關樓宇。在驗收期間如發現牆磚剝落或其他建築問題，房屋署將不會通過有關驗收或會在驗收後要求承建商繼續跟進。房屋署在驗收上述曾提及的有關屋邨時並未有發現牆磚鬆脫或剝落的問題，故在三年期過後便產生維修責任誰屬的問題。一方面房屋署認為有關問題是潛在性的，而另一方面承建商則認為是保養出現了問題；如不能証明有關問題是驗收時未能發現的潛在損壞，承建商則不會負責維修，有關維修便會由房屋署負責。如雙方就有關損壞的時間性各執一詞而未能達成共識，有關問題則會以仲裁解決。

就平田邨而言，承建商表示所有在2003年12月前的牆磚剝落問題已解決，並拒絕跟進後來的個案。房屋署已委託維修部門跟進有關工程，由於個案數目眾多，故現時只能承諾1月的個案將於7月完成，其餘個案的維修時間表則暫時未能提供。有關和諧式及康和式公屋走廊牆身剝落問題，就寶達邨而言承建商仍然願意負責跟進的工作。就翠屏南邨而言，如出現牆磚剝落問題，房屋署會協助管理公司釐定維修責任及跟進維修工作。

有關用料的問題，房屋署所有屋邨的建築及維修用料均由建築師或保養測量師批核，故不存在用料不合規格的情況。在施工其間，除承建商的地盤有監工和管理人員外，房屋署亦有足夠的監工和管理人員跟進，未聞有出現人手短絀的問題。

7. 委員再提出的意見及詢問如下：

- 7.1 委員表示曉麗苑亦曾於1998年、2001年及今年1月出現牆磚剝落問題，而今年1月出現的問題是在承建商於1998年及2001年維修後再度出現的問題。希望房屋署認真研究為何問題會在維修後重覆出現。
- 7.2 委員查詢房屋署在出現牆磚剝落問題後如何收緊收樓程序，確保同類問題不會再出現。另外，房屋署應縮短釐定維修責任所需時間，讓維修工程儘快進行。
- 7.3 委員關注為何本區區議員曾先後多次向房屋署及管理公司查詢牆磚剝落情況而未能獲得回覆。

7.4 委員認為房屋署在未能釐定維修責任誰屬前應先進行即時維修，待仲裁過後才向有關承建商追討有關維修工程費用，以確保問題能儘快得以解決。

8. 房屋署葉翰鵬先生回應說，房屋署在最近數年已改進收樓程序，由專業建築隊伍訂下指標，協助收樓工作。有關跟進市民查詢所需之時間，房屋署有各項服務承諾作指標，但由於牆磚剝落問題涉及建築，故需時較長。另外，在釐定維修責任的仲裁有結果前，在大部分的情況下房屋署會先進行維修，日後才向承建商追討有關維修工程費用。

9. 委員再提出的意見及詢問如下：

9.1 委員關注房屋署為何不就沿用的標準和規格作出修訂，避免同樣情況再次發生。

9.2 委員認為房屋署應研究建築用料是否出現問題，如出現問題應儘快更改用料。

9.3 委員建議房屋署應預留足夠數量的牆磚作儲備及延長牆磚的保固期。

10. 房屋署葉翰鵬先生重申，在用料、工序等方面均有既定標準，房屋署有部門負責改良各個程序。房屋署現時採用的為合規格的建築材料，如石屎剝落保養期最長估計約 1-2 年，不可能確保永久無須維修。在用料儲備方面，房屋署在新邨落成時一直有預留一定數量用料作儲備維修用。

11. 主席表示由於並非只在個別單位或個別屋邨發生牆磚剝落問題，而且可能牽涉個別承建商的問題，故建議以本委員會名義致函知會梁展文署長，並且就平田邨、寶達邨及翠屏南邨的牆磚剝落問題要求署方承諾在今年內完成維修。

12. 委員再提出的意見及詢問如下：

12.1 委員指出應作大型全面檢驗後方進行維修，避免反覆的小規模

維修浪費工帑。

12.2 委員建議房屋署應檢討署內人員質素。

12.3 委員建議房屋署應派工程師或工程組同事解答有關維修工程之問題。

12.4 委員重申應重視監管問題及改善維修保養進度。

12.5 委員關注由外判管理公司管理的屋邨會遇到外判管理公司、承建商及房屋署互相推卸責任的情況，希望房屋署關注。

13. 主席建議以本委員會名義致函房屋署署長，內容包括：(1)由於現時有大幅牆磚剝落的情況影響居民安全，房屋署應進行全面檢查及維修；(2) 房屋署應積極承擔維修及監管的責任，並加強監督人力；(3) 要求房屋署檢討用料及承辦商施工程序等，以免有關情況再次出現；(4) 要求延長牆身保養期至 5 年；(5) 要求房屋署盡快進行及完成各項涉及居民人身安全的維修工程。另外，日後有關工程的問題應邀請房屋署工程部人員出席。

14. 委員備悉上述文件。

III. 討論有關藍田房屋政策及空置地盤用途事宜

(觀塘區議會房屋事務委員會文件第 6/2004 號)

15. 陳汶堅委員介紹文件。

16. 委員提出的意見及詢問如下：

16.1 藍田部分居民及千多名師生均希望藍田其中一所中學能於原區安置，所以希望可預留部分地方作重建學校之用。

16.2 委員表示議題重點可先放在喝停在有關地段作任何有關房屋發展的規劃。

16.3 藍田區內雖然建有藍田公園，但由於藍田公園建於山坡，故區內需要一些平地休憩用地以方便長者使用。

16.4 委員建議去信規劃署要求把藍田所有餘下的空置用地撥作社區設施及休憩用地用途。

17. 房屋署黃艷桃女士回應說，藍田空置的地盤正在設計階段及有待內部批核，要待年中方能報告更詳盡的設計。由於房屋署現時政策以興建租住公營房屋為目標，所以藍田邨七、八期的設計仍以興建租住公營房屋為主導，並將會注入健康生活及健康環境的設計概念(如風向、景觀、戶外空間、空氣流通等)，然而考慮到對休憩用地的需求，在設計之時已盡量作出安排。有關中學原區安置問題，則需經由其他政府部門(包括地政署、教育署及建築署)批核。

18. 委員再提出的意見及詢問如下：

18.1 委員認為就有關聖言中學原區安置的問題房屋署應記錄在案。

18.2 委員希望房屋署暫停就藍田用地規劃的內部審核。

18.3 委員希望得知房屋署轄下空地的數目及未來預算用作興建公營房屋的數目，如有多餘的空地或可用作其他用途。

19. 主席表示，大部分委員的共識是希望凍結藍田區房屋數目，並將餘下土地撥作休憩及社區設施用地，故建議去信房屋署署長提出有關意見，並備副本分送房屋及規劃地政局轄下的地政及規劃部。

20. 委員備悉上述文件。

IV. 討論有關要求更換「公屋三支香」晾衫架事宜 (觀塘區議會房屋事務委員會文件第 7/2004 號)

21. 郭必錚委員介紹文件。

22. 房屋署葉翰鵬先生回應說，房屋署將於一個月內就有關事宜有新的公佈。現時有新一輪有關晾衫事宜的宣傳教育工作，各屋邨亦已就晾衫應注意的事項發出通告。另外，房屋署有其他形式的晾衫架供住戶選擇(各資料單張已在會前派發)，而長者及傷殘人士可免費獲安排更換拉輪式的晾衫架。此外，所有房

屋署轄下的長者住屋均獲安裝非竹筒式的晾衫架。

(會後補充資料：房屋署各屋邨辦事處在 6 月初已發出晾衣架資助計劃通告及有關圖樣指引。)

23. 委員提出的意見及詢問如下：

23.1 委員認為房屋署應為所有居民更換安全的晾衫架。

23.2 委員認為現時晾衫架的問題是晾衫架安裝的位置過高。

23.3 委員指出希望房屋署即將公佈的措施並不是單獨針對日後落成的樓宇，而是同時針對現存樓宇之問題。

23.4 委員查詢每財政年度為長者及傷殘人士安裝晾衫架的數目及現時申請安裝所需的輪候時間。

23.5 委員希望免費安裝晾衫架的服務可同時惠及綜援家庭。

23.6 委員指出免費安裝晾衫架的服務宣傳不足。

24. 房屋署葉翰鵬先生回應說，房屋署一直有為長者免費安裝拉輪式晾衫架，日後會更加強有關宣傳。另外，某些屋邨已備有晾衫架的現貨可為長者更換，而綜援家庭人士因需憑單據向社署申請住屋開支(由社署審批)，故房屋署不會向綜援家庭人士提供免費安裝服務。有關房屋署下個月的公佈則未有落實的內容可提供。

25. 主席要求房屋署就一個月後的有關公佈應詳細向邨管會解釋，並將是項議題列作下次會議的續議事項。

V. 房屋署觀塘區工程進展報告

(觀塘區議會房屋事務委員會文件第 8/2004 號)

26. 房屋署林煒源先生介紹文件。

27. 委員提出的意見及詢問如下：

27.1 委員查詢藍田六期巴士站對下之行人通道的工程進度，是否

五月便可通行。

27.2 委員查詢下牛頭角第一期土地的用途。

27.3 委員查詢牛頭角上邨出租公屋之高度。

27.4 委員查詢秀茂坪第十一期用地何時交予教育及人力統籌局，及第十二至十四期用地的概念規劃何時完成。

27.5 委員查詢油塘第四期的工程竣工日期為何有所延遲。

27.6 委員希望藍田第九期的用地能保留作貨車停車場以應付地區的需要。

28. 房屋署林煒源先生及黃艷桃女士分別回應，藍田六期巴士站對下之行 人通道預計於六月通行，而下牛頭角的土地仍在進行整區的規劃研究。牛頭角上邨出租公屋之高度初步設計為四十層，有關地區的設計將於六月再向區議會匯報最新之發展細節。秀茂坪用地正在進行設計及內部批核，並將於年底向區議會匯報。油塘第四期正進行地基工程，詳情將於下次會議補充。

VI. 討論成立工作計劃小組事宜

29. 秘書處將於稍後發信邀請各委員加入工作計劃小組，並由主席擔任第一次會議召集人。

VII. 2003/2004 年度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 9/2004 號)

30. 委員備悉上述文件。

VIII. 其他事項

31. 並未有其他事項。

IX. 下次會議日期

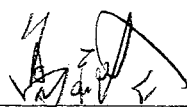
32. 議事完畢，會議於下午 4 時 40 分結束。下次會議定於 2004 年 6 月

24 日(星期四)下午 2 時 30 分舉行。

本會議記錄於 2004 年 6 月 24 日獲得通過

簽署：  _____

秘書： 陳慧敏

簽署：  _____

主席： 高寶齡

觀塘區議會秘書處

2004 年 6 月