

2008 至 2011 年
黃大仙區議會轄下房屋事務委員會
第五次會議記錄

日期：二零零八年十一月四日（星期二）

時間：下午二時三十分

地點：九龍黃大仙龍翔道 138 號龍翔辦公大樓 6 樓 625 室

出席者：

主席：

陳偉坤先生 黃大仙區議會議員

副主席：

陳炎光先生 黃大仙區議會議員

委員：

何漢文先生 黃大仙區議會議員

何賢輝先生 黃大仙區議會議員

簡志豪先生, BBS, MH 黃大仙區議會議員

黎榮浩先生 黃大仙區議會議員

劉志宏博士, JP 黃大仙區議會議員

莫應帆先生 黃大仙區議會議員

蘇錫堅先生 黃大仙區議會議員

陶君行先生 黃大仙區議會議員

黃錦超先生 黃大仙區議會議員

蔡子健先生 黃大仙區議會房屋事務委員會增選委員

梁安琪女士 黃大仙區議會房屋事務委員會增選委員

白宛蘭女士 黃大仙區議會房屋事務委員會增選委員

袁國強先生 黃大仙區議會房屋事務委員會增選委員

因事缺席者：

李德康先生,MH	黃大仙區議會主席
黃金池先生,MH,JP	黃大仙區議會副主席
蔡六乘先生,MH	黃大仙區議會議員
徐百弟先生	黃大仙區議會議員
許錦成先生	黃大仙區議會議員
郭秀英女士	黃大仙區議會議員
林文輝先生,JP	黃大仙區議會議員
李達仁先生,MH	黃大仙區議會議員
莫仲輝先生	黃大仙區議會議員
莫健榮先生	黃大仙區議會議員
黃國恩先生	黃大仙區議會議員
黃逸旭先生	黃大仙區議會議員

葉澤深先生	黃大仙區議會房屋事務委員會增選委員
楊國雄先生	黃大仙區議會房屋事務委員會增選委員

列席者：

凌卓儀先生	房屋事務經理（物業管理） （東九龍三）	房屋署
鄧志偉先生	結構工程師	屋宇署
黃艷蘭女士	衛生督察	食物環境衛生署
呂碧儀女士	高級顧問	香港生產力促進局
彭思華先生	助理顧問	香港生產力促進局
陳子琪女士	黃大仙民政事務助理專員	黃大仙民政事務處
吳子聰女士	行政主任(區議會)六	黃大仙民政事務處

秘書：

郭麗霞女士	行政主任(區議會)五	黃大仙民政事務處
-------	------------	----------

主席致開會辭

主席歡迎各委員出席房屋事務委員會第五次會議。

I. 黃大仙區議會轄下房屋事務委員會二零零八年六月十日第四次會議續議事項進展報告

(黃大仙區議會房屋事務委員會文件第 14/2008 號)

2. 生產力促進局彭思華先生以投影片輔助報告「第十屆黃大仙區優質大廈管理比賽」的進展情況。比賽已於 2008 年 10 月 24 日截止報名，共收到 28 份符合參賽資格的申請，其中私人住宅樓宇組佔 8 份；公共屋邨及租置屋邨組佔 9 份；居者有其屋組佔 11 份。評審工作將於 11 月期間進行，包括神秘訪查評審、住戶調查、文件及記錄評審及實地評審。他表示，實地評審將安排於 11 月 24 至 28 日期間進行，歡迎委員參與。

3. 何漢文先生認為，實地評審團是專業的團隊，於評審過程中能為屋苑提供寶貴意見，有效提高大廈管理質素，值得支持。然而據投影片資料顯示，比賽中部分公共屋邨及租置屋邨組的參與屋苑隸屬同一管理公司，他詢問房屋署有否協助呼籲屋邨管理諮詢委員會或區內管理公司參加比賽，並期望日後房屋署能透過屋邨管理諮詢委員會推廣比賽。

4. 凌卓儀先生回應，公共屋邨及租置屋邨組別中，已包括由房屋署及不同管理公司管理的屋苑。而且，房屋署一直善用屋邨管理諮詢委員會為宣傳渠道，推廣比賽，並協助有興趣參與的屋邨報名。他補充，由於「黃大仙區優質大廈管理比賽」為年度活動，部分屋邨未必會每年參與。

5. 委員備悉文件。

II. 討論／資料文件

II(i) 有關房屋署處理東頭邨單位的裂痕和滲水問題

(黃大仙區議會房屋事務委員會文件第 15/2008 號)

6. 劉志宏博士介紹文件第 15/2008 號，即有關房屋署處理東頭邨單位的裂痕和滲水問題個案的文件。他指出，文件提及的滲水個案，是基於屋苑樓齡漸高而引致單位鋼筋生銹膨脹，單靠打針灌漿工程並不能徹底解決問題。要根治問題，必須清除裂痕附近的石屎，並把生銹的鋼筋修補。他表示，文件提及的兩個個案已轉交房屋署跟進，房屋署亦同意以上述方法解決。然而，文件所指只是冰山一角，他促請房屋署徹實執行上述處理方法，協助住戶改善生活環境。

7. 莫應帆先生表示，單位內出現裂痕和滲水的問題已困擾東頭邨居民多年。但工程承辦商以打針灌漿方法處理，只是治標不治本。更有居民反映工程承辦商沒有按原定預約時間到場處理。他認為房屋署應加強監察承辦商，作出檢討。

8. 凌卓儀先生回應，有關東頭邨祥東樓 2205 室的裂痕問題個案，房屋署工程組已聯同劉志宏博士進入該單位進行視察，修補工作已於 2008 年 8 月 27 日完成。至於東頭邨祥東樓 1111 室的裂痕及滲水問題，經實地考察後，房屋署將於 2008 年 11 月 4 日進行維修工作。房屋署結構工程組於 2008 年 10 月 30 日向東頭(二)邨管業處發出公函，指出於 94 個滲水個案中，有 85 個屬於樓宇結構安全保證範疇，房屋署會為這些單位進行維修。而其他不屬此範疇的單位，則需由業主自行處理單位問題，房屋署會協助跟進。另一方面，關於工程承辦商沒有按原定預約時間到達單位，他認為可能只屬個別情況，並建議委員在房屋署與承辦商的會議上反映意見，必要時可進行懲處，如發出警告信、扣分等，以收阻嚇作用。

9. 莫應帆先生認為現時不少工程承辦商表現未能達標，房屋署應加強監管。

10. 何賢輝先生表示，許多舊型屋苑單位正面對裂痕和滲水問題。他質疑房屋署的處理方法是否合適，對部分住戶的投訴欠缺積極，令滲水問題惡化，而維修過程亦對居民造成很大滋擾。他建議房屋署可為

嚴重滲水的單位住戶作調遷安排，真正達至以民為本。

11. 陶君行先生表示，會上討論的個案反映房屋署解決滲水問題的檢驗標準及處理方法並不奏效，而且房屋署於處理滲水問題上欠缺積極，希望房屋署研究檢討。

12. 凌卓儀先生回應，如受影響住戶有意調遷，房屋署會就個別情況盡量安排。另外，他表示房屋署在處理室內維修方面有一定的局限性，大部分調查工作可能會牽涉附近單位，並不容易安排預約。根據過往經驗所得，接近七成個案可靠打針灌漿工程成功處理，是現行最簡單及有效的處理方法。

13. 劉志宏博士認為應針對解決方法，而不是個別個案作出討論。另一方面，他指出現時全港很多公共屋邨的高層單位深受水壓不足問題困擾，建議房屋署檢討公共屋邨的屋宇設計。

14. 黎榮浩先生認為，滲水問題遍及全港公共屋邨。很多居民不滿以打針灌漿工程作為解決滲水問題的方法，因需時較長，又要分階段進行，為居民帶來不便。然而，根據房屋署的指引，單位滲水情況無論嚴重與否，必先進行打針灌漿工程，才可進行以後的維修工作，突顯程序僵化。另外，他不滿現時房屋署處理維修單位個案時，純粹參考管理公司工程人員提交的報告，忽略單位住戶的意見。

15. 蘇錫堅先生表示，他所服務的居屋屋苑(翠竹花園)亦存在水壓問題，現已在頂樓增設加壓泵。此外，他本人的辦事處亦深受滲水問題的影響。由遷入至今已投訴多次，問題仍未解決。他以一個案為例，單位石屎剝落情況非常嚴重，滋擾戶主達三年之久，最近個案才獲聯合辦事處跟進，可見各部門處理投訴有欠積極。他希望有關部門能以民為本，盡心為居民服務。

16. 何賢輝先生反映，有受滲水問題嚴重影響的住戶強烈要求調遷，無奈不獲房屋署批准。

17. 陶君行先生要求房屋署提交 2007 至 2008 年有關單位滲水、鋼筋外露或剝落等維修個案的數據資料，包括個案類別、原因分析、處理方法、財務成本及處理投訴程序，供委員參閱，並於下次會議討論。

18. 凌卓儀先生回應上述議員提問，重點如下：

- (1) 現時屋邨的水管設計已得到水務署認可，確保水壓能達到認可標準。委員提及高層單位出現水壓不足情況，可能關係到住戶的熱水爐，如熱水爐老化、改裝或更改位置；
- (2) 同意滲水問題影響居民的日常生活，但亦希望居民了解處理滲水問題的程序。房屋署在興建公共屋邨時會於地台加設防水層，但如上層單位住戶因裝修而破壞防水層，便會影響其防水效果，導致下層單位滲水。當房屋署要求上層單位住戶處理時，戶主通常不願意合作，而房屋署因受資源所限，不能原用該單位的材料還原已拆毀的地台；
- (3) 蘇錫堅先生所提及的個案，會轉介予有關部門跟進；
- (4) 房屋署會盡力監管承辦商(上判、二判、三判)的工作；
- (5) 關於何賢輝先生所提及的調遷個案，請何賢輝先生在會後提供有關資料以便跟進；
- (6) 有關 2007 至 2008 年相關投訴個案的數據資料會於下次會議時提供委員參閱。

(會後補註：何賢輝先生已將調遷個案的單位地址轉告凌卓儀先生跟進。)

19. 何漢文先生表示橫頭磡邨水壓不足的問題是源於樓宇設計，並非個別例子，希望房屋署考慮為其他有需要的屋邨增設加壓泵。

20. 梁安琪女士要求房屋署於下次會議提交處理裂痕和滲水問題的時間表，認為房屋署應讓市民清楚處理滲水問題的程序及所需時間，及尋求協助的途徑。另外，她反對判上判的工程模式，希望房屋署檢

討外判制度，若沒有需要便不應將工程外判，避免影響服務質素。

21. 莫應帆先生建議將此議題提交黃大仙區議會討論。他強調，除了黃大仙區，全港公共屋邨亦面對滲水問題。他同意劉志宏博士指出水壓問題源於房屋設計。十多年前，他已向立法會反映東頭邨上層單位水壓不足問題，建議在頂樓加設水箱。現時東頭邨約十座樓宇的頂樓已加設水箱。他建議房屋署日後在興建房屋時考慮為樓宇頂樓加設水箱，避免導致上層單位水壓不足。

22. 劉志宏博士表示，因結構上的局限，未能為舊式樓宇加設水箱。他要求房屋署為區內有水壓問題的舊式樓宇增設加壓泵。

23. 白宛蘭女士認為，打針灌漿工程只是臨時措施，最重要是找出滲水源頭。另外，她詢問房屋署關於屋邨單位滲水問題的扣分制度。

24. 黃錦超先生認同工程判上判制度存在漏洞，部分的一判只是承建商的附屬公司，工程完成後便會終止關係，令事件無從追究。

25. 凌卓儀先生回應，增設加壓泵需作技術上的考慮，包括樓宇結構、喉管承受能力等。另一方面，他表示香港建築工程一直沿用外判制度，但同意房屋署應加強對外判工程的監管。

26. 主席總結委員意見，指房屋署現時處理單位裂痕及滲水問題的方法成效不彰，希望房屋署能研究徹底解決問題的方法，並要求房屋署於下次會議前提交有關投訴個案的數據資料。主席請秘書處與房屋署跟進有關資料。

II(ii) 強烈反對於新蒲崗興建公屋

(黃大仙區議會房屋事務委員會文件第 17/2008 號)

27. 蘇錫堅先生介紹文件第 17/2008 號，即李達仁先生及史立德先生就強烈反對於新蒲崗興建公屋的意見書。

28. 劉志宏博士建議將意見書轉交城市規劃委員會。
29. 何漢文先生認為該地段的周邊配套設施不足，故不適宜興建公屋。他表示自 1999 年開始討論東南九龍發展計劃時，已十分關注舊區如何配合此項目，此地段正可作為新舊區融匯的地方。他支持文件中建議興建地下商場，連接啟德規劃發展。
30. 梁安琪女士認同興建公屋將與周邊工貿大廈顯得極不協調。她建議興建創意工廠，藉此推動創意工業，創業就業機會予畢業生及失業人士。
31. 黃錦超先生對於在新蒲崗興建公屋的建議有所保留，認為現時香港正受金融海嘯影響，樓市開始下滑，興建公屋並非最佳時機。而且，現時新蒲崗區的工貿大廈相當接近采頤花園，屋苑居民強烈反對興建公屋。
32. 蘇錫堅先生建議房屋事務委員會把有關信函轉交城市規劃委員會備悉。
33. 主席總結將以房屋事務委員會的名義把有關信函轉交城市規劃委員會備悉跟進。

II(iii) 各分區委員會會議所討論的房屋事宜

(黃大仙區議會房屋事務委員會文件第 16/2008 號)

34. 委員備悉上述文件。

III. 其他事項

III(i) 關注富善邨升降機墜毀事件

35. 袁國強先生對於 2008 年 10 月 25 日大埔富善邨發生的升降機墜毀事件表示高度關注，認為房屋署、保養商及機電工程署應加緊留意升降機的保養情況。據了解，機電工程署由以往每週檢查屋邨升降機一次，改為現時每週兩次。他要求房屋署與機電工程署合作，全面檢查屋邨升降機，防止意外再次發生，保障市民安全。

36. 何漢文先生表示公共屋邨居民每天需使用升降機，事件報導後，很多居民關注升降機的安全問題。他期望房屋署能全面檢查屋邨升降機，特別是與事件中擁有相同型號及牌子的升降機。另一方面，他詢問未出售公屋的升降機檢驗工作是否由房屋署負責，其檢查程序是否與機電工程署的程序有所不同。

37. 簡志豪先生詢問每兩週升降機例行檢查的項目內容。他表示事發後其辦事處接獲很多居民有關方面的諮詢。

38. 蘇錫堅先生建議機電工程署審慎監管升降機的例行檢查。

39. 劉志宏博士表示升降機的製造商與維修機構通常是兩間不同的公司，而最重要是監管維修公司的工作。他謂現時升降機的檢查工作交由註冊升降機承辦商進行，待檢驗完畢後，工程師需簽署證明文件交回機電工程署。另一方面，他認為今次事件屬個別例子，需待調查報告完成後才能得悉事發原因。

40. 凌卓儀先生回應，升降機的製造商可能有別於升降機的維修公司。他表示部份公共屋邨可能正使用與事件中擁有相同型號及牌子的升降機，房屋署會跟進並盡快全面檢查屋邨升降機，令居民安心使用。另外，他表示全港公共屋邨及私人屋苑的升降機保養工作都是交由註冊升降機保養承辦商負責。升降機的保養程序需依照現時的法例進行，註冊升降機保養承辦商的工程師需簽署證明文件證明已完成所有檢查程序，機電工程署待收到有關文件後才發出升降機證書。

41. 何賢輝先生表示今次個案已敲響警號，因牽涉人命安危，應正視

事件，防患未然。他期望房屋署不單只是調查今次個案，得出結果，更應在往後日子嚴格跟進升降機保養及維修的細節。

42. 何漢文先生詢問房屋署會否為全港公共屋邨的所有升降機進行全面檢查。另外，他表示發現其所服務的屋邨(慈康邨)的升降機證書並非由機電工程署簽署，而是由房屋署簽發。他詢問出租公屋的升降機是否由房屋署負責管理。

43. 凌卓儀先生回應，房屋署會正視升降機的安全問題，研究加強保養工作。他會於會後查核慈康邨的升降機證書。另外，他表示房屋署非常關注事件，已就事件召開會議，商討對策。

(會後補註：凌卓儀先生已查證慈康邨的升降機證書是由房屋署簽署。他表示，所有公共屋邨的升降機證書皆由房屋署簽發，而私人住宅樓宇及居屋屋苑的升降機證書則由機電工程署簽發。)

III(ii) 天倫樂優先配屋計劃

44. 蘇錫堅先生要求房屋署派員出席本會下次會議，解釋有關計劃的內容及實施情況，並提供上述計劃的詳細資料，以便回應市民查詢。

45. 凌卓儀先生回應表示會於會後將計劃的資料交予秘書處。

46. 莫應帆先生建議房屋署在推出政策時應預先通知區議員，以便區議員協助解答市民的查詢。

47. 凌卓儀先生同意，日後得悉新政策推出時會預先通知區議員辦事處。

IV. 下次開會日期

48. 房屋事務委員會下次會議定於二零零八年十二月二十三日(星期二)下午二時三十分在黃大仙龍翔道 138 號龍翔辦公大樓 6 樓 625

室舉行。

49. 會議於下午四時四十分結束。

黃大仙區議會秘書處
二零零八年十二月

檔案編號：HAD WTSDC 13-15/5/5 Pt. 6