

2008 至 2011 年
黃大仙區議會轄下房屋事務委員會
第十次會議記錄

日期：二零零九年九月八日（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
黃大仙民政事務處會議室

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：

李德康先生, MH, JP	黃大仙區議會主席
黃金池先生, MH, JP	黃大仙區議會副主席
徐百弟先生	黃大仙區議會議員
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
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
黎榮浩先生	黃大仙區議會議員
林文輝先生, JP	黃大仙區議會議員
劉志宏博士, BBS, 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
蘇錫堅先生	黃大仙區議會議員
黃錦超先生	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
袁國強先生	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
白宛蘭女士	黃大仙區議會房屋事務委員會增選委員
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

因事缺席者：

莫應帆先生	黃大仙區議會議員
陶君行先生	黃大仙區議會議員
梁安琪女士	黃大仙區議會房屋事務委員會增選委員

列席者：

馬瓊芬女士	黃大仙民政事務助理專員	黃大仙民政事務處
宋張敏慈女士	高級房屋事務經理 (黃大仙)	房屋署
何偉權先生	結構工程師	屋宇署
盧志明先生	高級衛生督察	食物環境衛生署
冼婷璧女士	專業主任	滲水試驗計劃聯合 辦事處
彭思華先生	顧問	香港生產力促進局
		} 為議程 III(i) 出席會議

秘書：

劉灝熙先生	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(房屋會)第十次會議，特別歡迎新任黃大仙民政事務助理專員馬瓊芬女士，並對已離任的黃大仙民政事務助理專員陳子琪女士過去對本會作出的貢獻，予以致謝。

I. 通過第九次會議記錄

2. 秘書處在會前並無收到委員就會議記錄提出任何修訂建議，會議記錄獲得通過，無須修改。

II. 黃大仙區議會轄下房屋事務委員會二零零九年六月十六日第九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 17/2009 號)

3. 委員備悉文件。

III. 討論／資料文件

(i) 黃大仙區優質大廈管理比賽評分準則建議

(黃大仙區議會房屋事務委員會文件第 21/2009 號)

4. 主席歡迎為議程列席會議的香港生產力促進局顧問彭思華先生。

5. 彭思華先生簡介本屆黃大仙區優質大廈管理比賽的評分準則建議。香港生產力促進局收到參賽團體的意見指沿用多年的讓分制，由於讓分幅度較高，讓樓齡較高的屋苑有較大的優勢，因此局方對讓分制作出修訂建議。讓分制是按大廈樓齡在實地評審及住戶評分中的「大廈外觀及違建物」及「大廈設施及保養」兩項中，即共有四項目會按指定百分比加分。在修訂的建議中，第一至十年樓齡的加分百分比

將維持不變；第十一至二十年的加分由每一年加分百分之二下調至百分之一點五；第二十一至三十年的加分由每一年加分百分之三下調至百分之二；第三十一年或以上樓齡維持不加分。根據修訂建議的計算方法，三十四年樓齡的參賽大廈的總得分將會由原來的 83.69 下調至 82.77，而五年樓齡的參賽大廈的總得分將會維持不變，因此減少讓分制對新舊屋苑得分的差距幅度。

6. 李德康議員表示過往一直採用的讓分制是為鼓勵更多樓齡較高的屋苑參賽而設，詢問對讓分制作出修改的原因。

7. 彭思華先生表示據參賽團體反映，認為讓分制的加分幅度較大，因此局方對去年樓齡較大的參賽屋苑評分作出研究，發現新屋苑與舊屋苑在「大廈外觀及違建物」部分的得分差別不大，其中一個原因在於評審委員對樓齡較大的樓宇外觀要求相對較低，加上讓分制的加分將會對樓齡較大的參賽屋苑有利。為了維持比賽的公平，局方建議將讓分制的加分幅度下調。

8. 委員並無其他意見，文件所載之比賽評分準則建議獲得通過。

(ii) 要求房屋署詳述全方位維修計劃進度及未來方向

(黃大仙區議會房屋事務委員會文件第 18/2009 號)

全方位維修計劃進度及未來方向

(黃大仙區議會房屋事務委員會文件第 22/2009 號)

9. 簡志豪議員代表介紹文件第 18/2009 號，文件為民建聯黃大仙支部十位區議員及兩位增選委員就房屋署全方位維修計劃進度及未來方向的意見書。房屋署的全方位維修計劃已推行一段時間，民建聯支持計劃，但是部分租戶反映並不了解計劃的內容，因此民建聯建

議房屋署向區議會提供更多計劃的內容及進度時間表，以便議員能更有效地監察計劃，協助改善租戶的居住環境。

10. 黃錦超議員表示房屋署近年為了改善住戶的居住環境，推出了多項維修與改善計劃，包括全面結構勘察計劃、全方位維修計劃及屋邨改善計劃等。他認為全方位維修計劃的內容透明度不足，部分租戶不知道計劃推行的時間、詳情以及優先次序。房屋署自二零零六年二月開始推行全方位維修計劃，對樓齡較高的屋邨進行勘察及維修工程。由於黃大仙區大部分的公共屋邨樓齡超過二十年，他查詢房屋署在黃大仙區推行計劃的時間表及決定優先次序的準則。此外，他詢問黃大仙區目前受惠的屋苑數目以及計劃的進展情況。他又表示香港房屋協會於二零零八至零九年度共虧損超過三十億港元，詢問會否影響計劃或工程進度。

11. 劉志宏博士曾到沙田瀝源邨考察，房屋署已在該邨推行全方位維修計劃並完成勘察，工程人員在發現鋼筋生鏽需要維修的地方標上記號。但他認為標記位置未有完全覆蓋鋼筋生鏽的位置，相信需要維修的範圍比標記範圍更大，他要求房屋署安排負責計劃的工程師解釋勘察及如何決定維修的方法。此外，他收到不少市民投訴單位滲水，滲水試驗計劃聯合辦事處(聯辦處)未能協助解決問題，其中一個原因是聯辦處職員未能進入懷疑滲水的單位調查。屋宇署的職員可以使用《建築物條例》進入單位，但聯辦處成立後就不能再引用該條例，需要另外向法庭申請手令進入懷疑滲水單位，需時甚久。聯辦處成立後調查效率未如理想，大部分案件停留在調查階段，建議將聯辦處分拆，讓屋宇署單獨處理滲水案件。

12. 黎榮浩議員支持劉志宏博士的意見。在房屋署推行全方位維修計劃以前，租戶需要主動向房屋署申請維修，房屋署會替清單上包

括的設施，例如大門、水龍頭、瓷盤及浴缸等進行維修或更換。全方位維修計劃原意是方便租戶，但是成效未如理想，更間接影響房屋署其他服務的質素，例如在計劃推行之後，房屋署未有按租戶的需求更換設施。他建議房屋署增加計劃的透明度並要求房屋署維持其他服務的質素。

13. 宋張敏慈女士表示房屋署提交的文件附件中列明了黃大仙區二十個公共屋邨的全方位維修計劃時間表，而計劃的執行次序除按樓齡決定之外，房屋署亦會考慮屋邨保養維修的承辦商合約期，避免在合約期將屆滿時推行計劃，以減低施工及監察的難度；及其他資源的配套，作出一個合適的安排。她又表示房屋署不會因收入錄得虧損而影響計劃或其他服務的質素，租戶如有需要仍可自行到屋邨辦事處申請進行維修。全方位維修計劃會採取主動工作形式，房屋署會安排一個三人工作小組，主動上門查找單位需要維修的地方，而不會影響房屋署的其他服務。

14. 李德康議員同意劉志宏博士的意見，全方位維修計劃的工程師在勘察之後會在需要維修的地方畫上記號，工作人員就會按照記號鑿開石屎，方便檢查鋼筋生銹的情況，但是房屋署未有安排監管人員進行考察，以決定需要維修的範圍。一般私人維修公司會繼續鑿開附近的石屎直至內藏的鋼筋並沒有生銹的位置為止，而房屋署的工人卻只會跟隨記號的位置展開工程。他認為房屋署在計劃的監督及評估方面需要作出改善，以提升計劃的成效，減少日後再維修的需要。

15. 黃逸旭議員表示不少租戶反映單位原來的家居設施，例如洗手盤或廁所的水箱需要維修，但是房屋署以設施是自然損耗為由而拒絕進行維修。他建議房屋署特別處理長者租戶或長者人數較多的單位，將自然損耗的家居設施列入計劃的維修項目之中。

16. 何漢文議員讚賞房屋署的職員在進行全方位維修計劃前會主動聯絡當區議員，並出席居民大會介紹計劃的詳情，同時設立展覽會及安排維修大使協助租戶，讓租戶能更瞭解計劃詳情。但計劃仍有不足之處，例如溝通不足，房屋署未有對租戶解釋維修或是更換設施的條件，讓租戶產生誤會。他舉例有租戶的廁所門發霉希望能夠更換，但房屋署人員決定只替木門進行維修並重新刷上油漆。另外，慈民邨的單位鐵閘破損嚴重，房屋署只作燒焊維修而沒有替租戶更換鐵閘。他建議房屋署對維修或更換設施之間作出明確的界定，減少租戶的爭論。此外，他表示房屋署會替二零零零年以後落成的公屋單位補裝鐵閘，目前慈康邨共有十多個單位尚未補裝，而當中有一部分單位租戶已自行安裝。由於全方位維修計劃中包括維修鐵閘，而租戶自行安裝的鐵閘在經房屋署維修之後就會自動成為房屋署的產業，搬遷時不能帶走，他認為對租戶不公平，因此建議房屋署替租戶維修但保留租戶的鐵閘擁有權。

17. 主席表示房屋署未有回應劉志宏博士關於沙田瀝源邨的提問。

18. 宋張敏慈女士表示沒有沙田瀝源邨的處理詳情。房屋署對維修計劃設有工作指引，對決定工程的範圍設有處理機制。此外，計劃的工作小組對單位進行勘察時，會替租戶免費維修或更換自然損耗的原有設施，例如單位原有的灶臺、洗手盆及浴缸等，工作小組會以維修為最優先選項，無法維修時才會進行更換。她又表示於二零零三年至零八年期間落成的公屋大廈，全港約有七萬九千個單位未有安裝鐵閘，當中約有六萬多個單位已由租戶自行安裝，而黃大仙區內只有慈康邨落成時未有安裝鐵閘。慈康邨目前大約有二千戶，當中大部分單位現時已經裝設鐵閘，剩下約有二十戶未安裝鐵閘。香港房屋委員會

轄下的資助房屋小組委員會與建築小組委員會分別多次於會議上商討補裝鐵閘的議題，通過未有安裝鐵閘的單位業主可要求房屋署代為安裝，而自行安裝鐵閘的租戶亦可要求房屋署提供維修服務，但是鐵閘將於租戶遷出之後歸屬房屋署。

19. 何漢文議員表示房屋署代表未有回答如何決定維修或更換設施。

20. 宋張敏慈女士表示計劃的工作小組在勘察單位情況時，會以設施的損壞程度決定進行維修或是更換，在環保的前提下，工作小組會盡可能維修受損的設施，若無法修復，則會進行更換。

21. 何漢文議員表示慈民邨的鐵閘老舊殘破，目前已沒有可更換的原裝零件，要用燒焊的方法維修，影響外觀與耐用性，建議房屋署考慮替租戶更換鐵閘。他又表示更換鐵閘的議題經已討論多年，對房屋署仍堅持以維修代替更換的決定表示失望。

22. 宋張敏慈女士表示房屋署會考慮委員的意見。

23. 徐百弟議員表示彩雲邨石屎剝落的問題嚴重，有部分單位參與全方位維修計劃後仍未能解決問題，之後房屋署再為單位多次進行維修，但問題仍然存在，證明房屋署的維修處理手法及水準未如理想。單位石屎剝落威脅租戶的安全，滲水構成衛生問題，反覆進行維修工程亦對租戶造成滋擾，房屋署未能徹底解決問題，又拒絕為租戶進行調遷。他認為出現滲水或石屎剝落並不只限於下層單位，房屋署需要同時檢查及維修上下層兩個單位才能解決問題。

24. 郭秀英議員認為計劃的成果未如理想，房屋署對承辦商的監管不足及欠缺跟進，房屋署在黃大仙下(一)邨向租戶派發簡單的問卷

調查而未有主動到單位調查，當中更有不少長者租戶因不懂得填寫問卷而前往議員辦事處求助。她又表示計劃宣傳不足，部分租戶不清楚計劃的內容，房屋署需要增加計劃的透明度，加強與租戶的溝通，對承辦商作出監管及跟進工程進度。

25. 何賢輝議員表示房屋署在推行全方位維修計劃前，維修單位的效率未如理想，對租戶造成不便，因此計劃推出時得到不少租戶的歡迎，但是計劃推行之後並未能完全解決問題。他舉例有一個受影響單位投訴石屎剝落，計劃的工作小組會在短期內到單位進行調查，但是由於工作人員的質素參差，經過多次維修後仍未能解決問題，對租戶造成困擾。目前單位多處出現滲水問題，房屋署經過四次維修仍無法處理，並拒絕替租戶進行調遷。他認為計劃需要與其他政策配合，在單位經多次維修仍無法解決問題時，應安排租戶進行調遷。

26. 宋張敏慈女士表示房屋署會考慮委員對工作人員的質素及監管工程的建議。房屋署一向會安排出現嚴重石屎剝落或滲水問題單位的租戶進行調遷，議員可於會後提供單位資料以作跟進。

27. 何賢輝議員表示曾經與房屋署的職員商討亦未能解決問題。

28. 宋張敏慈女士表示房屋署會替出現嚴重問題單位的租戶進行調遷，租戶可能對調遷的單位不滿意而未有接受。另外，她表示全方位維修計劃其中一個方針為加強溝通，房屋署於推行計劃的屋邨設有家居維修大使及客戶服務主任，並設有服務熱線為租戶跟進維修問題，房屋署亦會將單位的問題及維修記錄存檔，方便日後跟進。

29. 郭秀英議員表示房屋署的跟進工作未如理想，家居維修大使及客戶服務主任的服務態度需改善，建議房屋署加強監管。

30. 宋張敏慈女士表示房屋署會考慮議員的意見。
31. 袁國強議員支持全方位維修計劃的理念，但房屋署對計劃宣傳不足，舉例房屋署在慈樂邨擺放計劃展覽，事前並沒有向租戶宣傳，因此大部分租戶不清楚展覽的目的。他建議房屋署加強與當區議員的溝通及加強宣傳。此外，部分單位滲水源自大廈的結構問題，由於目前計劃並不包括大廈外牆的維修，因此多次進行室內維修仍無法根治滲水的問題。目前慈樂邨的維修工程進度未如理想，加上承辦商的合約將於年底屆滿，房屋署全方位維修計劃的工作小組需要跟進。此外，工作小組入屋勘察比率不高，普遍只達六成，建議房屋署使用問卷調查，由租戶自行提供資訊，減省上門勘察的時間。
32. 蘇錫堅議員支持計劃，認為房屋署需要加強宣傳及監察工程。另外，他對聯辦處的工作效率表示失望，舉例他跟進一個單位的滲水問題長達三年，聯辦處在勘察後無法找出原因而令樓上單位業主拒絕維修，最終在劉志宏博士的協助下發現滲水源頭來自樓上單位，並採取法律行動要求樓上單位業主進行維修。他認為滲水問題十分普遍，聯辦處需要提升服務的質素及改善調查效率。
33. 許錦成議員支持計劃，查詢若租戶對計劃的過程，例如對勘察項目有意見，應該向全方位維修計劃的工作小組、物業管理公司還是房屋署反映。他建議房屋署與地區團體，包括管理公司、互助委員會及租戶加強溝通，使計劃能更順利的進行。
34. 莫健榮議員認為房屋署需要在計劃的過程設立機制監管承辦商的服務質素，並於服務站提供表格讓租戶提供意見。此外，家居維修大使會於計劃完成後駐邨一段時間，跟進單位的維修問題，他建議房屋署設立機制監管跟進工作，根據承辦商的表現簽訂合約。他又表

示目前計劃的維修項目中不包括舊式公屋的鐵閘，由於已經使用多年，鐵閘亦需要進行維修，房屋署應該考慮將鐵閘加入成為維修項目。

35. 宋張敏慈女士回應議員的意見，總結重點如下：

(i) 慈樂邨的全方位維修計劃：

計劃的工作小組將於本年九月十七日在慈樂邨的管理諮詢委員會(管諮會)會議中向委員介紹計劃的詳情，加強宣傳，並透過函件通知租戶。為了增加計劃的透明度，房屋署會在推行計劃的大廈大堂張貼通告，通知租戶計劃的工作時間表及三人工作小組的照片與聯絡方法。

(ii) 全方位維修計劃與傳統服務的分別：

過往租戶需要主動與屋邨辦事處聯絡，報告單位需要維修的部分，全方位維修計劃則屬於主動式服務，工作小組會到單位進行勘察，並替租戶進行簡單的維修工程。工作小組亦會記錄單位的狀況，方便日後跟進單位的維修工程。

(iii) 全方位維修計劃的工作範圍：

計劃的三人工作小組包括一名工程人員，勘察單位時會依情況處理，能即時維修的設施就會立即處理，否則會與租戶另約時間進行維修。另外，遇上計劃範疇以外的工程，例如滲水或大廈外牆的工程，工作小組會通知工程組的同事安排維修。

- (iv) 全方位維修計劃的監察：
計劃設有監察系統，監察工作小組、工作過程及決定維修範圍等。
- (v) 意見箱及問卷調查：
租戶可以透過設於大廈大堂的意見箱向全方位維修計劃小組提交意見。另外，計劃小組聘有獨立的顧問公司向住戶進行問卷調查，搜集租戶對計劃的意見。
- (vi) 舊式公屋維修鐵閘：
在環保的原則下，房屋署會盡量維修設施，若設施無法修理則會進行更換，租戶可向屋邨辦事處反映意見。
- (vii) 與工作人員聯絡：
租戶可向家居維修大使、客戶服務主任或屋邨辦事處職員聯絡表達意見。

36. 黃逸旭議員表示房屋署對不同屋邨的維修自然損耗設施有不同處理方法，部分屋邨租戶獲更換設施，而部分屋邨的設施以自然損耗為被由拒絕維修，希望房屋署能澄清。

37. 李德康議員表示房屋署將計劃交由外判工程公司進行，與私人樓宇的大型全面維修工程的分別在於欠缺監督工程公司。監督工程公司會於工程進行至特定階段時進行檢察，確保維修的質素。他建議房屋署安排專責工程師監察維修工程，並要求房屋署安排負責全方位維修計劃的工程師代表出席下一次會議，詳細介紹計劃的工程細節，以及回應議員對工程監管方面的問題。他又表示大部分租戶不清楚工程

之後的跟進工作，舉例一個單位的座廁經四次維修仍未能解決去水的問題，需要不斷與工程人員聯絡，希望房屋署能解釋跟進工作的安排。

38. 何賢輝議員表示房屋署的職員要求出現嚴重問題單位的租戶出示醫生證明，才能安排調遷，於理不合。

39. 徐百弟議員表示不清楚聯合辦的角色是屬於監管還是協助房屋署，並對聯合辦的滲水測試結果感到失望，舉例單位的天花明顯出現滲水現象，但是聯合辦的測試報告卻未有發現滲水情況。他表示聯合辦的報告大部分為沒有結果或未能找出源頭，認為有部分滲水測試受外來環境因素影響，例如天氣炎熱的情況下滲水被蒸發，另外有部分滲水並非來自上層單位，而是來自大廈外牆本身，聯合辦需要提升測試技術及考慮更多其他因素。

40. 簡志豪議員表示議員十分關注全方位維修計劃的進展及跟進安排，房屋署需要定時向區議會匯報進度，加強與議員的溝通。他又表示房屋署雖然於屋邨設有展覽介紹計劃，但是大部分租戶仍然不清楚計劃的安排，例如房屋署何時安排到單位勘察，計劃包含的維修項目等等。他建議房屋署在推行大型計劃之前與當區議員進行溝通，讓議員理解計劃，協助房屋署向市民解釋及回答有關計劃的疑問。

41. 宋張敏慈女士多謝委員的意見，房屋署將應委員要求安排全方位維修計劃的工程師代表出席下一次會議，介紹計劃的工程細節。此外，房屋署維修項目中並不包括租戶自行安裝的設施，並表示議員對房屋署政策有意見可隨時與各屋邨經理聯絡。

42. 何漢文議員表示全方位維修計劃中未有包括舉辦居民大會，居民大會由議員安排，並邀請計劃的代表出席解釋計劃詳情。他對計劃

的代表答應出席居民大會表示感謝。他重申計劃代表會主動出席管諮會會議，並非居民大會。

43. 宋張敏慈女士回應房屋署會按要求派員出席居民大會介紹計劃。此外，房屋署會盡力協助出現嚴重石屎剝落或滲水問題單位的租戶進行調遷。

44. 主席總結，委員普遍支持全方位維修計劃，但計劃仍有不足之處，例如監管問題及跟進工作的安排，請房屋署安排全方位維修計劃的代表出席下一次會議，詳細介紹計劃及回應各委員的問題。

45. 宋張敏慈女士補充如有需要房屋署可以安排全方位維修計劃小組的代表定期出席屋邨的管諮會會議進行匯報。

(iii) 免費為六十歲以上公屋長者將浴缸改建為企缸之安排
(黃大仙區議會房屋事務委員會文件第 19/2009 號)

46. 黎榮浩議員代表介紹文件第 19/2009 號，文件為民建聯黃大仙支部十位區議員及兩位增選委員就房屋署免費為六十歲以上公屋長者將浴缸改建為企缸之安排的意見書。房屋署於本年八月二十一日公布為年滿六十歲或以上的長者租戶免費將單位中的浴缸改建為企缸，而且無須出示醫生證明。民建聯歡迎措施，並認為能有效地保障長者的安全，減少家居意外。自計劃公布以來，不少市民表示不清楚措施的安排，部分屋邨辦事處和管理公司未能提供措施的詳細資訊。民建聯認為房屋署需要制訂清晰的指引及工作程序，使各議員辦事處能更有效地協助市民解決問題。民建聯建議房屋署向各屋邨辦事處及管理公司發出清晰的工作及申請程序，並加強宣傳，讓市民知悉措施的詳情。

47. 黃錦超議員歡迎房屋署的新措施。目前大部分單位使用浴缸設計，使長者或行動不便的租戶容易發生家居意外。在新措施前，長者需要經繁複的手續向房屋署申請將浴缸改建為企缸，包括提交醫生證明，到職業治療部接受評估，並接受房屋署的調查和審批，整個手續需時三個月至半年。措施顯示房屋署決心幫助租戶改善居住環境及成為負責任的公屋管理者。他認為部分管理公司不清楚措施的詳情，房屋署需要向轄下各屋邨辦事處及管理公司發出清晰的工作指令，並向市民解釋措施的詳情。另外，他向房屋署代表查詢措施的申請時間，他認為新措施不要求醫生證明，效率應有所提升。

48. 白宛蘭女士查詢措施的對象是否只限居於長者單位的租戶，還是也包括有長者居住的單位。另外，她查詢措施的時間表以及長者是否需要主動申請。

49. 宋張敏慈女士表示房屋署會考慮委員的建議加強宣傳。房屋署一向都有關注傷殘人士和長者的居住情況，並提供適當的輔助設施。新措施對象包括長者及有需要的租戶，免費將浴缸拆除改建為淋浴間，並會在牆身加裝扶手，方便租戶使用，申請無須經社會福利署、職業治療師或醫生轉介。房屋署已向屋邨經理、外判物業管理公司及工程人員發出指示，迅速處理租戶的申請，並會在稍後向各職員發出詳細的工作指引。她表示受惠對象不限於長者，而是包括有需要的租戶。

50. 主席詢問一個四人家庭，當中一人為年滿六十歲的長者是否合資格申請。

51. 宋張敏慈女士回應指任何有需要的租戶皆可以向房屋署提出申請，並不只限於年滿六十歲的長者租戶。

52. 郭秀英議員查詢，由租戶申請改建，經房屋署審批到工程完成所需要的時間。

53. 何漢文議員表示在短短一星期內已經收到六十個查詢，顯示需求甚高，希望房屋署回應審批申請是否先到先得形式。他建議房屋署考慮使用慈康邨更換洗手盤的形式，分別為屋邨每一座大廈定立一段工程日期，於該段時間內專責該大廈的工程。他又表示慈康邨目前仍未開始接受申請，請房屋署盡快處理。

54. 莫健榮議員表示新措施的原意是減少發生家居意外，如果租戶堅持保留浴缸，房屋署可考慮因應需要替租戶加裝扶手。

55. 宋張敏慈女士表示房屋署會考慮替堅持使用浴缸的租戶加裝扶手。房屋署已經發出指示要求工程人員盡快處理有需要的租戶申請，由於無須醫生或職業治療師的證明及社會福利署的轉介，因此可以縮短處理申請的時間，但是改建工程會影響單位的防水層結構，工程所需要時間要按單位的情況而定。房屋署在公布措施之後已即時向各外判管理公司發出指示，要求盡快處理租戶的改建申請，並會考慮委員的意見，加快處理。

56. 何漢文議員建議房屋署除屋邨的保養維修公司外，另外聘用工程公司專責為租戶進行改建浴室的工程，提升工作的效率。

57. 蔡子健先生詢問房屋署會否因應租戶的要求，在拆除浴缸之後不安裝企缸。他表示不少長者租戶反映使用浴缸或企缸會滑倒，希望房屋署能處理。

58. 黃金池議員表示大部分租戶不清楚房屋署免費拆除浴缸的措施，建議房屋署及管理公司於大廈大堂張貼詳細資料。

59. 黃逸旭議員表示外判工程公司的質素參差，部分工程公司在處理防水層方面未如理想，牆壁出現滲水問題，建議房屋署聘用專業的工程公司承包改建工程，確保工程的質素，減少發生家居意外。
60. 袁國強議員歡迎措施，表示大部分租戶關心工程展開時間，希望房屋署能盡快安排。另外，他認為慈樂邨現時的外判維修工程公司的工作效率未如理想，要求房屋署處理。
61. 李德康議員詢問措施是否包括東頭邨、鳳德邨及黃大仙下邨等租者置其屋計劃屋邨中部分仍未出售的公屋單位。
62. 劉志宏博士認為房屋署在改建工程完成之後必須進行防水測試，避免日後出現漏水或滲水的問題。
63. 宋張敏慈女士表示房屋署替租戶拆除浴缸之後會改建成淋浴間，而並非安裝企缸。
64. 黃金池議員補充，房屋署會替租戶拆除浴缸及將地面提高，方便去水，並設有壘位阻擋水流。
65. 蔡子健先生表示部分租戶反映常在浴室滑倒，詢問房屋署會否替租戶將企缸改建為淋浴間。
66. 宋張敏慈女士表示新措施的目的是為了方便租戶，房屋署會盡快作出詳細的指引，包括小心處理改建工程與防水層的問題及為租戶加裝扶手等。房屋署會制定統一的指引及程序，向管理公司及工程公司發出清晰明確的指示，方便監管及控制工程。另外，房屋署轄下所有公屋單位租戶都可以提出申請，並會考慮委員的意見加強宣傳。

67. 主席總結，希望日後房屋署提供更詳盡的資料供委員參閱，並於會議上向各委員詳細解釋措施。

(iv) 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 20/2009 號)

68. 委員備悉文件。(秘書處會後註：文件表示黃大仙區各分區委員會於二零零九年五月二十五日至二零零九年八月十七日期間舉行的會議上，並無討論有關房屋的事宜。秘書處於會後收到中分區委員會補充文件，表示於二零零九年七月二十三日的中分區委員會會議上，曾討論黃大仙中心平台租戶收到通知，房屋署不會再為他們清理垃圾，因為清潔服務的新承辦商以合約為由，拒絕繼續向非住宅租戶提供垃圾清理服務。租戶會自行與房屋署商討如何解決問題。經商議後，清潔服務承辦商已恢復為黃大仙中心平台的福利機構租戶提供收集垃圾服務。)

IV. 其他事項

69. 主席請聯辦處代表回應委員有關處理大廈滲水的問題。

70. 冼婷璧女士表示聯辦處根據香港法例第 132 章《公眾衛生及市政條例》所賦予的法定權力進入單位調查，職員並不能使用《建築物條例》所賦予的權力進行調查。聯辦處會與懷疑滲水單位的業主商討進入單位調查，並會遷就住戶的時間，例如安排在晚上或星期六、日到單位調查。另外，聯辦處使用的測試主要為非破壞性測試，包括於渠口位的色水測試、防水層的蓄水測試及牆身的灑水測試，並一直有檢討測試方法。

71. 李德康議員表示最近處理一個滲水個案，聯辦處在經過色水及蓄水測試之後，發出信件表示未能找到滲水源頭，而私人聘用的工程

師進行檢測後，發現滲水的源頭來自公共水管。滲水的來源主要是雨水、污水及食水，而聯辦處只針對其中一種進行測試，範圍不夠全面。在聯辦處成立前，一般滲水個案需要經過食環署及屋宇署分別進行測試，問題未能解決會將個案轉介水務署跟進；而聯辦處成立後，大部分個案最終由市民私人聘用的工程師解決。他認為聯辦處的處理個案成效未如理想，而且報告表示未能找到滲水源頭，讓原來有意進行維修的業主未能掌握狀況而放棄維修，聯辦處需要檢討測試方式及提升效率。

72. 蘇錫堅議員表示大部分涉及滲水問題的單位業主均不願承擔責任，聯辦處報告未能找到滲水源頭更成為業主拒絕維修的藉口。他舉例有個案中懷疑滲水的單位業主因事暫時離港，管業處代為關上水掣，下層單位在該段時間便沒有滲水的情況，當該業主回港重開水掣後，下層單位便再出現滲水問題，經過劉志宏博士的檢測，證明滲水源頭來自上層單位，在下層業主採取法律行動後上層單位業主即時進行維修。他認為聯辦處的工作效率未如理想，建議聯辦處使用色水以外的測試技術，例如紅外線測試技術，並改善報告的質素。此外，他對聯辦處實際工作成果與成立初期的介紹差距甚遠感到失望，建議善用政府部門的公信力，促使涉嫌滲水單位的業主合作進行維修。

73. 冼婷璧女士表示滲水一般分為來水、去水與及雨水三種，聯辦處的處理方法總結如下：

(i) 大廈外牆的滲水問題：

聯辦處會監察滲水位置的濕度變化及記錄天氣狀況。如懷疑滲水源自大廈外牆時，聯辦處會向業主立案法團或其他大廈管理組織發出勸籲信件，建議大廈組織進行詳細的勘察及維修。

(ii) 去水引起的滲水問題：

聯辦處滲水測試共分三個階段，第二階段會由食環署進行排水渠管的色水測試。

(iii) 來水引起的滲水問題：

由於供水喉管一般處於受壓狀態，因此長期處於濕潤的狀態，聯辦處會使用反水壓測試並留意濕度變化，測試較其他方法需要更長時間，一般需時四至五小時。

(iv) 防水層的滲水問題：

聯辦處滲水測試會於第三階段進行地台蓄水測試，並於浴缸或企缸附近進行牆身灑水測試。

若聯辦處經過上述測試後未能找出滲水源頭，會向住戶發出信件，註明已經進行的測試，並因為未能找出源頭而停止跟進。聯辦處的信件一般只會發送給投訴人，即受滲水影響的單位業主，而懷疑滲水單位的業主則需要主動要求報告。聯辦處會考慮提升測試技術及改善報告的質素，避免引起業主誤會無須負責。

74. 白宛蘭女士認為聯辦處一系列的測試需時甚久，對個案中的住戶帶來長期滋擾，建議聯辦處設立服務承諾。

75. 冼婷璧女士表示聯辦處設有服務指引，以九十個工作天之內完成處理個案為目標，處方會考慮委員設立服務承諾的建議。

V. 下次會議日期

76. 房屋員會下次會議定於二零零九年十月二十七日（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 樓黃大仙民政事務處會議室舉行。

77. 會議於下午四時四十分結束。

黃大仙區議會秘書處
二零零九年十月

檔案編號：HAD WTSDC 13-15/5/5 Pt. 8