

2008 至 2011 年
黃大仙區議會轄下房屋事務委員會
第十三次會議記錄

日期：二零一零年二月九日(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
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
許錦成先生	黃大仙區議會議員
簡志豪先生, BBS, MH	黃大仙區議會議員
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
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
黃錦超博士	黃大仙區議會議員
黃國恩先生	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：

徐百弟先生	黃大仙區議會議員
陶君行先生	黃大仙區議會議員
黃逸旭先生	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
凌卓儀先生	署理高級房屋事務經理	房屋署
	(黃大仙)	
何偉權先生	結構工程師	屋宇署
葉碧霞女士	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	顧問	香港生產力促進局

為議程三(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)第十三次會議，並歡迎房屋署署理高級房屋事務經理(黃大仙)凌卓儀先生及食物環境衛生署衛生督察葉碧霞女士。凌先生及葉女士分別代表休假的房屋署高級房屋事務經理(黃大仙)宋張敏慈女士及另有公務的食物環境衛生署高級衛生督察黃福明先生出席會議。

2. 主席表示，席上放有會議議程修訂本，修訂議程增加了三項討論文件：文件第 5/2010 號，由民建聯黃大仙支部十位議員及增選委員提交的「高度關注舊樓的維修保養問題」意見書；文件第 6/2010 號，由何漢文議員、劉志宏博士、莫仲輝議員及黃錦超博士提交的「高度關注及要求改善慈雲山毓華街一帶水土流失引致樓宇結構危險問題」文件；及文件第 7/2010 號，由房屋署提交的「公屋單位污水倒流的綜合處理方法」文件。

3. 委員同意採納修訂議程進行會議。

一. 通過第十二次會議記錄

4. 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。

二. 黃大仙區議會轄下房屋事務委員會二零零九年十二月十五日第十二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 1 /2010 號)

5. 何賢輝議員查詢房屋署目前有否完整的計劃加強打擊高空擲物問題，保障途人的安全，並詢問房屋署對民建聯建議加裝高空擲物監察系統(俗稱「天眼」)及加設有蓋行人通道的回應。

6. 凌卓儀先生表示，房屋署已分別在各個管理區域增置兩套「流動數碼閉路電視系統」及增聘一隊「偵查屋邨高空擲物特別任務隊」(特別任務隊)，各屋邨亦會加強監察及巡邏，勸喻住戶將懸掛或放置於露台窗邊的雜物移到室內，並與社區團體合辦活動，加強宣傳反高空擲物。
7. 何賢輝議員認同房屋署要加強巡查，清理露台雜物、花盆或曬晾架等，但認為不能單靠加設「天眼」及增聘特別任務隊打擊高空擲物。房屋署過往監察及執法較為嚴格，例如要求住戶將凸出的冷氣機搬回冷氣機槽內，房屋署可以考慮恢復以往的監察方法。另外，即使房屋署加強巡邏亦未能有效制止部分弱勢社羣或精神病患者高空擲物，因此建議房屋署加設有蓋行人通道以保障途人的安全。
8. 凌卓儀先生表示房屋署過往一直按各個屋邨的需要，加設有蓋行人通道。各屋邨經理會按照屋邨的情況，透過屋邨管理諮詢委員會(邨管諮委會)與區議員保持聯繫，考慮在高空擲物黑點加設有蓋行人通道。
9. 何賢輝議員表示有蓋行人通道成本高昂，單靠邨管諮委會的資源並不足夠。黃大仙區內超過八成住宅屬於公共屋邨(公屋)，房屋署應該盡快在屋邨高空擲物黑點加設有蓋行人通道，預防擲物傷人。
10. 黎榮浩議員表示邨管諮委會的撥款大部分均已被房屋署指定用途，可供自行決定使用的資金十分緊絀。目前大部分住戶都期望屋邨盡快加設有蓋行人通道，但邨管諮委會每一年可動用的資金並不足夠，建議房屋署提供獨立撥款供各屋邨使用。
11. 凌卓儀先生表示會將委員的意見轉交相關部門跟進。

三. 討論／資料文件

三(i) 黃大仙區優質大廈管理比賽總結報告

12. 主席歡迎為此項議程列席會議的香港生產力促進局(生產力局)高級顧問呂碧儀女士及顧問彭思華先生。

13. 呂碧儀女士感謝房屋會委員對第十一屆黃大仙區優質大廈管理比賽的支持。比賽的頒獎典禮已於二零一零年一月二十一日在慈雲山社區會堂舉行。彭思華先生將繼續匯報比賽的總結報告。

14. 彭思華先生感謝房屋會委員的支持及黃大仙民政事務處的協助，並以投影片輔助匯報比賽總結報告，重點如下：

(i) 工作坊：

最後一個工作坊已在二零一零年一月二十八日舉行，主題是「物業管理公司」，共有 12 個屋苑代表參加。生產力局在四個工作坊均收集了參加者的意見，四個工作坊平均獲得 4 分的評分(滿分 5 分)，參加者普遍滿意工作坊的安排，並建議增加工作坊的時間。

(ii) 比賽結果：

公共屋邨及租 置屋邨組	冠軍	鳳德邨
	亞軍	慈樂邨
	季軍	慈正邨
	優異獎	樂富邨及竹園南邨
私人住宅樓宇 組	冠軍	星河明居
	亞軍	曉暉花園
	季軍	悅庭軒
	優異獎	怡富花園及越秀廣場
居者有其屋組	冠軍	慈愛苑三期
	亞軍	采頤花園
	季軍	龍幡苑 A-F 座
	優異獎	慈愛苑 A-F 座及慈安 苑 B 座

(iii) 頒獎典禮：

已於二零一零年一月二十一日在慈雲山社區會堂舉行，總共超過 130 人出席。頒獎典禮內容包括碳審計專題講座，各組別冠軍屋苑代表分享獲獎心得，頒發各組別獎項及感謝狀，和頒發紀念品予各評審委員。得獎者名冊已於頒獎典禮上及區內各大廈屋苑派發，並上載至比賽的網站供市民參閱。

(iv) 跟進工作：

整個比賽已於二零一零年一月二十八日順利完成，生產力局目前正在整理各參賽屋苑的評審報告，預計在二月下旬供參賽屋苑參閱，改善大廈的管理質素。

15. 簡志豪議員表示鳳德邨屬於租置屋邨，過往參賽時被編入「私人住宅樓宇組」，難以跟大型的私人屋苑競爭；在本屆比賽被編入「公共屋邨組」時則成功獲獎。租置屋邨介乎公屋與私人樓宇之間，雖然屬於私人管理，但是設施卻難與私人樓宇相比，建議在下一次舉辦比賽時，再考慮租置屋邨應該納入「私人住宅樓宇組」還是「公共屋邨組」。

16. 彭思華先生表示自第十屆比賽開始，參賽組別分為「公共屋邨及租置屋邨組」、「私人住宅樓宇組」及「居者有其屋組」共三個組別。租置屋邨被安排參加「公共屋邨及租置屋邨組」，而香港房屋協會(房協)轄下的夾心階層住屋(夾屋)則被安排參加「私人住宅樓宇組」。

17. 李德康議員認為租置屋邨應被編入「居者有其屋組」。租置屋邨與公屋的管理模式不同，公屋由房屋署負責管理，而租置屋邨則由私人管理公司負責，因此房屋署的管理條例或政府部門的限制並不適用於租置屋邨，租置屋邨在管理方面的限制亦相對較少，與居者有其屋(居屋)狀況相近。此外，大部分購入租置屋邨單位的住戶不認同自己是公屋居民，買賣單位的條件及限制亦與居屋相近，因此建議在下一次舉辦比賽時，安排租置屋邨加入「居者有其屋組」。

18. 簡志豪議員同意李德康議員的意見，租置屋邨與公屋的管理模式有別，例如需要繳交管理費，若果兩者被安排在同一參賽組別，對公屋並不公平，贊成安排租置屋邨加入「居者有其屋組」。

19. 生產力局代表備悉委員的意見。

20. 委員再無其他意見，備悉報告。

三(ii) 高度關注舊樓的維修保養問題

(黃大仙區議會房屋事務委員會文件第 5 /2010 號)

21. 主席表示，席上放有由民建聯黃大仙支部十位議員及增選委員提交的「高度關注舊樓的維修保養問題」意見書。請黎榮浩議員代表介紹意見書內容。

22. 黎榮浩議員代表介紹文件。九龍城區馬頭圍道的塌樓事件引起社會各界的關注，超過一定樓齡的舊樓維修保養不足會成為社會中的計時炸彈，威脅市民的生命安全。屋宇署已完成巡查全港近 1000 幢樓齡超過 50 年的舊樓，並對其中兩成出現石屎剝落或鋼筋外露的舊樓發出維修令，當中大部分舊樓集中在土瓜灣、黃大仙及觀塘區。民建聯對樓宇維修及管理的措施提出以下建議：

(i) 加快立法工作：

政府需要加快立法工作，並盡快落實推行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃。

(ii) 增加巡查人手：

調配足夠的人手為全港 4000 幢樓齡超過 50 年的舊樓進行檢查，並考慮把檢查的舊樓樓齡減少至 50 年以下、懷疑有結構安全問題的樓宇。

(iii) 擴大檢查範圍及加強監管：

檢查範圍應包括樓宇內部結構安全，並加強監管所有涉及結構改動的裝修工程，以確保大廈的結構安全。

(iv) 統一處理資助及貸款計劃：

目前大廈維修的資助和貸款計劃繁多，建議政府一站式處理，協調及完善各項資助和貸款計劃，簡化申請

手續，鼓勵更多業主積極參與樓宇維修工作。

(v) 設立「樓宇管理專員」：

建議政府設立「樓宇管理專員」統籌各部門的工作，簡化繁複的程序，使舊樓業主「求助有門」，以改善舊樓的維修管理。

(vi) 增加撥款予「樓宇更新大行動」：

建議增加撥款予樓宇更新大行動，並盡快推出新一輪的申請詳情。由於本港舊樓數目眾多，樓齡超過 50 年或以上的舊樓多達 4000 幢，然而政府目前提供的 20 億元資助額，只能資助約 2000 幢樓宇進行維修，因此部分合資格舊樓未能獲得資助。若經過嚴謹的檢視後，將有更多的樓宇需要資助進行維修工程，因此建議政府增加撥款並擴大資助範圍，例如超過 400 戶的大廈亦可申請資助。

(vii) 成立「樓宇事務審裁處」：

建議成立樓宇事務審裁處，加快處理大廈管理糾紛，減少法律費用支出等。

(viii) 協助業主管理大廈：

除相關政府部門協助舊樓業主組織法團或聘請管理公司，可考慮由房協及其他非政府組織擔任代理人，代為管理或聘請管理公司，解決維修及管理問題。

(ix) 推行物業管理公司發牌制度：

設立物業管理公司牌照制度，對大廈管理質素進行監管。

民建聯認為政府必須高度重視舊樓的維修及管理問題，並盡快落實相關政策，以保障舊樓業主及市民的生命安全。

23. 蘇錫堅議員支持政府立法管制舊樓維修保養，認為部分舊樓業主利用法律漏洞，不負責任地分間單位(俗稱「劏房」)，甚至拆去主力牆，危害整幢樓宇的結構安全。他建議所有涉及樓宇結構改動的裝修工程，必須得到合資格工程師的審核後才能進行。此外，不少地產商或市民視「劏房」為一項投資，政府需要立法進行嚴謹監管。

24. 劉志宏博士認為十年前屋宇署推出強制驗樓計劃，立法會曾擔心措施擾民而多次反對，因此立法會需要承擔部分責任。屋宇署正巡查全港所有超過 50 年樓齡的舊樓，除巡查大廈的公共地方外，亦應檢查室內結構，例如部分單位內進行的改建。目前政府未有監管裝修工程，一般裝修工人未必清楚何謂主力牆或主力柱，在無意間破壞了樓宇結構。現時的樓宇結構圖複雜，一般市民未必明瞭，建議政府提供較清晰的圖則，向大廈業主簡單說明樓宇的結構，標明主力柱及主力牆的位置，並進行適當的監管。此外，一般舊樓檢驗開支不大，之後的跟進工作比驗樓更重要，開支視乎情況可能十分龐大，一般業主未有足夠的資金執行維修令，結果只有被屋宇署註契，他要求相關部門考慮協助有需要的業主。樓宇更新大行動共有 20 億元資助舊樓維修，但舊樓每四至五年就要進行一次大型維修，不合乎經濟效益，建議政府除部分具有歷史價值或文化價值外，考慮將樓齡愈 60 年的樓宇清拆重建。

25. 黃國恩議員同意劉志宏博士的意見，支持推行強制驗樓，但政府欠缺驗樓後跟進工作的完整配套措施，對大廈維修的支援嚴重不足。此外，樓齡較高的樓宇檢驗維修完成後，在短時期之內需要再次維修，維修工程不斷重複，建議與市區重建局(市建局)合作，將舊樓拆卸重建。

26. 莫應帆議員表示自馬頭圍塌樓事件後，屋宇署即時巡查全港所有舊樓，相關部門亦認真處理及對待問題，樂見政府決心處理舊樓維修保養問題，但認為「上功治未病」，政府應該及早預防問題，避免在問題出現後才想解決方法。雖然未能跟使用鋼筋及混凝土建成的現代建築

物相比，但未有改動樓宇結構的舊樓應該十分穩固。舊樓出現問題的主因是「劏房」太多，大廈結構作出不少改動，例如新蒲崗不少舊樓單位業主「劏房」招租，將主力牆拆除並加裝不少喉管，引發漏水問題，加重舊樓的結構負擔，釀成倒塌危險。「劏房」有如白蟻蛀木，破壞樓宇的結構安全，政府應配合目前舊樓維修措施，並考慮立法杜絕「劏房」，否則將來有機會再次發生同類事故。此外，目前涉及舊樓管理的政府部門眾多，政府可考慮設立專責部門統一處理，讓市民能安心居住。

27. 何偉權先生綜合回應委員的提問，重點如下：

(i) 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃：

政府在二零一零年一月二十三日為強制驗樓計劃及強制驗窗計劃刊憲，文件亦已交立法會審議。屋宇署備悉委員對計劃的意見，並會轉交相關部門跟進。

(ii) 巡查樓宇結構：

屋宇署已在各部門抽調共 40 組人員巡查全港所有超過 50 年樓齡的私人樓宇，在每一個地區亦設有「現存樓宇部」，負責回答及跟進市民對樓宇結構問題的查詢，並會因應情況安排實地視察。此外，屋宇署一直不時巡查 50 年樓齡或以下的私人樓宇，並按情況發出維修令。

(iii) 違例建築物：

任何涉及樓宇結構改動的建築工程，若事先未獲建築事務監督審批及同意而進行的建築物工程皆稱為僭建物。屋宇署在接獲有關僭建物，包括「劏房」的投訴後，會派員作實地巡查，當發現涉及樓宇結構問題，會按《建築物條例》採取執法行動，並會回覆投訴人有關巡查結果。屋宇署另設有特遣隊負責巡查正

在進行中的建築工程，在接獲有關正在進行中的僭建物投訴後，會於 48 小時內派員視察。

(iv) 津貼計劃：

除了屋宇署設有「樓宇安全貸款計劃」，房協及市建局均設有不同的資助計劃。屋宇署會將委員對統一處理各項資助計劃的意見轉交相關部門跟進。

(v) 樓宇更新大行動：

樓宇更新大行動計劃開始至今超過半年，屋宇署將定期檢討計劃的運作並作出改善。屋宇署亦不時巡查樓齡超過 50 年的私人樓宇，並按情況發出維修令。

(vi) 設立樓宇管理專員：

強制驗樓計劃內容已考慮設立樓宇管理專員的建議。

(vii) 協助管理樓宇：

政府目前正在研究由非牟利組織協助管理未有成立業主立案法團或聘請管理公司的樓宇。

(viii) 管理公司發牌制：

管理公司並不受《建築物條例》監管，屋宇署會將委員的意見轉交相關部門跟進。

(ix) 結構圖則：

屋宇署本身設有樓宇資源中心，當中的資料庫包含全港各區現存私人樓宇的結構圖則。過往屋宇署亦在接獲市民查詢後，協助其理解圖則。屋宇署備悉委員有關於每座大廈保存建築圖則的意見。

(x) 驗樓的跟進：

屋宇署在完成全港各區樓齡超過 50 年的私人樓宇的巡查後，會向需要維修的大廈業主發出維修令或勘察令，着令其進行所需的修葺工程。此外，根據現行《建築物條例》，屋宇署可為未能完成維修令或勘察令的業主進行大廈維修或勘察，並向業主收取相關費用。

28. 何賢輝議員認為舊樓維修只是治標不治本的方法。馬頭圍道塌樓事件中的舊樓似使用黃泥並非英泥作建築材料，即使主力牆未受破壞亦會有倒塌的危機。水泥一般只能使用約 50 年，舊樓每隔數年就需要進行維修，不斷重複進行維修，為維修舊樓耗用大量公帑。建議市建局考慮將舊樓清拆重建，否則 400 戶以下、30 年樓齡以上，符合申請樓宇維修資助的大廈只會繼續增加，耗費大量公帑。

29. 李達仁議員表示新蒲崗不少舊樓都有「劏房」的問題，曾向屋宇署查詢「劏房」對樓宇結構的影響，屋宇署當時回應表示「劏房」沒有潛在危險，亦未有相關法例進行規管。雖然區議員與民政處職員盡力協助，但仍有不少業主不願組織業主立案法團，也不願意出資進行大廈維修，即使大廈因未有執行屋宇署維修令而被註契，但業主仍漠不關心；亦有法團墊付維修費後無法向業主追討相關款項，以上情況在舊樓均十分常見。他支持政府立法監管舊樓維修及管理，並建議屋宇署成立一個維修基金，先為法團墊付維修費用，日後再以政府名義直接向業主追討。對於民建聯提議由非政府組織代為管理大廈，但由於大部分業主均不願出資，因此有實行困難。另外，曾有一商舖的招牌長約 20 吋，較法例容許的 18 吋稍長，屋宇署尚且不斷催逼業主修改；但有些大廈天台建有僭建物，屋宇署發出清拆令後現在仍有一間保留，屋宇署需要重新檢討政策及立法監管大廈管理問題。

30. 李德康議員認為樓宇管理十分重要，政府需要有周詳的計劃為舊樓進行更新。本港於 50 年代興建的樓宇數量較少，舊樓主要由地產公司作為投資項目進行收購重建，時至 60 至 70 年代，工業發展蓬勃，大廈樓宇相繼落成，但政府未有完整的計劃處理舊樓問題。房屋署已透過公屋重建計劃，為黃大仙區內大部分樓齡超過 30 年的公屋重建，而私人樓宇方面主要依靠市建局處理。由於市建局以商業角度出發，主要回收及重建有回報的項目，因此大部分建於 60 至 70 年代的舊樓欠缺處理。樓宇更新大行動值得支持，但不能永久解決舊樓問題，同時市建局亦無法處理問題。另外，屋宇署對「劏房」是否屬於違法未有清晰定論，可研究是否需要修改法例，亦應該主動巡查，不應在接獲投訴之後才作出跟進。政府需要認真考慮舊樓的處理，避免再發生同類的悲劇。

31. 許錦成議員表示舊樓維修問題情況嚴峻，需要檢查的樓宇數量眾多，而且隨着時間過去，將會陸續有更多樓宇需要進行檢驗，政府應考慮處理的方法。政府可以考慮成立專責部門統籌各部門的工作，同時業主亦需要負上責任，但有不少業主並不懂得處理相關問題，亦有部分業主不介意被註契甚至無法聯絡，政府需要多方面的政策配合。

32. 李德康議員補充，大部分「劏房」或舊樓的住戶未合資格申請公屋，政府在處理「劏房」問題時需要公屋政策的配合，考慮「劏房」的住戶的住宿需要。

33. 莫建榮議員認為屋宇署巡查全港超過 50 年樓齡的樓宇屬於短期措施，需要考慮長遠的政策及配套以根治問題。舊樓「劏房」問題嚴重，業主為了獲得更高的回報，將單位分間出租，影響樓宇的結構安全。現時新樓進行結構上的改動，例如拆除兩個相連單位的牆壁，要先獲得屋宇署審批，而舊樓則只有在接獲「劏房」投訴之後方進行巡查，建議政府立法監管「劏房」，在獲得批核後才可以分間單位。目前政府設有各項樓宇資助計劃，應主動協助未有成立法團的舊樓，不應單靠非牟利機構提供協助。對部分難以成立法團或未能在短時間內成立法團的舊樓，例如單幢大廈或戶數較少的樓宇，政府可以考慮放寬政策，讓數幢大廈

聯合組成單一法團，例如「街道互助會」，進行大廈管理。

34. 白宛蘭女士認為大廈維修管理出現問題，業主責無旁貸。大部分維修及管理問題源自業主疏忽，屋宇署及相關部門需要加強宣傳，提升業主關於大廈維修及管理的知識，投放更多資源協助業主，並嚴格執行相關法例。

35. 蔡子健先生表示黃大仙區內有不少樓齡超過 30 年的舊樓，「劏房」在舊樓十分常見，尤其在鳳凰新村及新蒲崗。其中一個原因是住宅單位供不應求，加上目前「劏房」業主無須負上法律責任，致使不少業主分間單位招租以獲取更高的回報。不少業主不知道「劏房」會影響樓宇結構，而且進行「劏房」裝修工程大部分不懂分辨大廈主力牆或主力柱，加上樓齡超過 30 年的舊樓結構亦與現時的新樓不同，無意間破壞樓宇的結構。他建議政府加強教育宣傳，提高業主對樓宇維修及管理的關注。

36. 蘇錫堅議員認為現時大量舊樓單位由地產公司擁有，由年長業主擁有的則只佔少數。雖然屋宇署願意跟進巡查工作，但由於巡查並不包括單位內部，因此難以發現違規問題。以一個 800 呎舊樓單位為例，一個單位可能會分間成為五個套房，每個間房均獨立設有小型的廚房與廁所；單位的主力牆大都被拆除或改建，並加設地台及排水管道，在單位外部難以察覺，加重樓宇結構的負擔。此外，由於排水管增加，部分更延伸至外牆，因此滲漏的地方亦同時增多。部分「劏房」已經存在十多年，政府需要研究立法監管，屋宇署更積極及嚴格的進行巡查。

37. 劉志宏博士表示當業主立案法團通過拒絕自行維修，屋宇署設有機制代替法團維修大廈，並向業主收取相關費用，建議屋宇署研究改善機制，加快協助舊樓業主維修大廈。

38. 黎榮浩議員表示舊樓出現倒塌危機主要因為樑、柱、負重或地基出現問題，他不清楚「劏房」會否影響樓宇的結構，但認為「劏房」屬於牟利行為，相關部門應該執法處理。民建聯的文件提出的九項意見均屬於政策調整，希望相關部門能詳細考慮並作出跟進，並期望政府在馬頭圍事件中吸取教訓，針對問題作出改善。

39. 李達仁議員表示新蒲崗目前樓價高企，部分業主更同時在區內擁有數個物業，對大廈維修及管理問題並不關心，亦有業主身處外地將單位交由銀行負責放租，屋宇署雖然設有機制代為維修大廈，但在新蒲崗區從未有相關事例。他希望屋宇署能安排與區議員就大廈維修及管理問題商討及交流意見。

40. 何賢輝議員表示部分舊樓單位屬於出租單位而非自住，「劏房」的每平方呎租金更是世界之最，租金接近每平方呎 40 元，較以整個單位出租的回報更吸引，致使不少業主將單位分間出租，影響樓宇的結構。

41. 何偉權先生回應委員的提問，重點如下：

(i) 馬頭圍道事件：

屋宇署十分重視馬頭圍道事件，目前正調查事故的原因，並加緊進行鞏固工程。

(ii) 舊樓維修：

強制驗樓計劃建議舊樓每 10 年由合資格的檢查員進行一次檢查，並由合資格的承建商進行維修，保證大廈維修的質素。

(iii) 「劏房」問題：

屋宇署在處理「劏房」問題時，會考慮單位內外改建對大廈結構的影響，渠管是否符合《建築物條例》的規定、有否引致環境滋擾問題或有關改動對大廈走火

通道有否構成影響等，然後依據情況按照條例執法處理。屋宇署設有特遣隊負責巡查進行中的建築工程，並在接獲有關僭建物包括「劏房」的投訴後，於 48 小時內派員視察。

(iv) 屋宇署代業主作大廈維修：

黃大仙區內鳳凰新邨曾有相關個案，因業主未能組織維修，屋宇署根據《建築物條例》代業主進行大廈維修及向有關業主追討相關工程及監工費用。

(v) 有關市區重建的意見：

屋宇署備悉並會轉交相關部門跟進委員的意見。

(vi) 僭建物個案：

李達仁議員提及在新蒲崗遺留一間僭建物的個案，將在會議後作出跟進。

(vii) 大廈維修情況處理：

強制驗樓計劃內容已包括處理僭建物阻礙大廈維修、業主不願出資維修等問題。

42. 楊國雄先生認為屋宇署在接獲投訴後才進行巡查已是太遲，一般市民不清楚工程對樓宇結構的影響，例如不懂分辨主力牆，當作出投訴時可能已經太遲。他建議政府加強教育及宣傳，提供資訊予議員、業主或其他相關地區人士，例如檢驗樓宇安全的簡單指引，減輕相關部門的工作量並提升工作效率。

43. 何偉權先生表示部分室內工程難以單從外部發現，屋宇署會在接獲投訴後進行巡查，若發現鄰近單位出現問題，亦會主動跟進處理。一般屋宇署在接獲投訴後，會派員作實地巡查。若有關投訴涉及正在進行中的僭建物，屋宇署特遣隊會於 48 小時內派員視察。屋宇署備悉委

員有關宣傳的意見，認同宣傳的重要性，可提升業主的警覺性，在遇上問題之時能作出適當的判斷與行動，例如將問題轉介屋宇署或與管理公司聯絡等；由於牽涉到專業技術，包括如何分辨結構件、鑑定裂痕是否結構問題，屋宇署難以教育市民認知結構性問題，如若市民對任何工程存疑，可與屋宇署聯絡，以便跟進。

44. 李德康議員認為舊樓問題不是單由屋宇署負責，會上部分意見例如提高「劏房」的罰則，牽涉多個政府部門及長遠的政策，建議以房屋會名義致函發展局，表達委員對舊樓維修及管理問題的意見。

45. 簡志豪議員贊成致函發展局，認為信件內容無須包括會上討論的所有意見，例如「劏房」問題並不全屬違法，只有在改動大廈結構前未獲審批方屬違法。信件應着重提出增撥人手進行巡查，特別是屋宇署將削減合約員工數目；增撥資源，加強巡查驗樓，增加樓宇更新大行動的撥款等；設立樓宇管理專員，統籌涉及樓宇管理部門的工作，包括負責樓宇結構的屋宇署、處理滲水的食物環境衛生署及協助成立法團的民政處。

46. 委員會通過致函發展局，表達委員對舊樓維修保養的意見。(秘書處會後註：房屋會已在三月十日致函發展局，表達委員對樓宇維修保養的意見。發展局在四月十二日回覆房屋會，感謝委員對樓宇維修及保養的關注和意見。)

三(iii) 高度關注及要求改善慈雲山毓華街一帶水土流失引致樓宇結構危險問題

(黃大仙區議會房屋事務委員會文件第 6 /2010 號)

47. 主席表示，席上放有由何漢文議員、劉志宏博士、莫仲輝議員及黃錦超博士提交的「高度關注及要求改善慈雲山毓華街一帶水土流失引致樓宇結構危險問題」文件。請劉志宏博士代表介紹文件內容。

48. 劉志宏博士代表介紹文件。慈雲山毓華街永發大廈外牆十年前開始出現裂縫，當時懷疑是受房屋署慈樂邨打樁影響而震裂，因此房屋署委派承建商代為進行維修。過了數年，永發大廈外牆再度出現裂縫，屋宇署巡查後向大廈發出維修令，但詳細檢查顯示裂縫與房屋署無關，因此房屋署拒絕再為大廈維修。由於大廈未有執行維修令，所以屋宇署對永發大廈進行註契。大廈業主向區議員求助，對永發大廈進行檢測，原先估計是受水務署或渠務署的地下渠道影響令地基出現問題，並在黃大仙民政事務處協助下與兩署聯絡，兩署分別回應表示永發大廈地底並無任何渠道。最後根據屋宇署的圖則，發現大廈本身結構並無問題，形成裂縫的主因是大廈底部的臨時擋土牆下陷，鄰近公共樓梯的泥土流失，因此大廈外牆修補過後仍再出現裂縫。雖然毓華街不斷有水土流失，而從測水井亦可見地下積水水位甚高，但由於水土流失範圍屬於公眾地段，因此屋宇署未有權力處理個案。有鑑於毓華街一帶都有水土流失的問題，持續的水土流失會引致地陷，對附近樓宇造成損害，希望路政署及土木工程拓展署轄下的土力工程處加緊處理。

49. 李德康議員表示毓華街一帶水土流失問題嚴重，其中永發大廈大受影響，附近的公共樓梯已多次進行修補，憂慮利源東西街地陷事件重演，再加上位處半山的測水井水位接近全滿，顯示問題十分緊急，要求有關部門迅速處理問題。

50. 簡志豪議員同意李德康議員的意見，表示慈樂邨曾經出現嚴重地陷，主因是慈雲山山坡下有大量流水，水土流失問題嚴重，要求有關部門迅速處理問題。

51. 何偉權先生表示永發大廈出現裂縫的位置接近蒲明里的公共樓梯，裂縫並不會影響樓宇結構，屋宇署亦留意地面下陷的問題，會配合民政處跟進事件。

三(iv) 高度關注及要求改善部分屋邨低層單位廁水倒流問題

(黃大仙區議會房屋事務委員會文件第 2 /2010 號)

三(v) 公屋單位污水倒流的綜合處理方法

(黃大仙區議會房屋事務委員會文件第 7 /2010 號)

52. 主席表示，席上放有由房屋署提交「公屋單位污水倒流的綜合處理方法」的文件。由於文件第 2/2010 號與文件第 7/2010 號相關，因此將一併討論兩項文件。

53. 蔡子健先生介紹文件第 2/2010 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部分屋邨低層單位廁水倒流問題的意見書。民建聯黃大仙支部一直以來接獲不少屋邨低層單位住戶反映，單位廁水倒流並傳出臭味，對居民造成困擾，部分住戶更因此希望調遷。雖然民建聯曾向屋邨辦事處及管理處反映問題，但廁水倒流問題仍未解決，使居民繼續受到困擾。針對低層住戶廁水倒流問題，民建聯提出以下建議：

(i) 增加清理沙井的次數：

由現時半年清理沙井一次，增加至約每兩個月清理一次，防止喉管淤塞，減少低層廁水倒流。

(ii) 安裝防倒流閥：

建議房屋署為受影響單位安裝防倒流閥，可在短期內有效減少低層廁水倒流。

(iii) 優化排水系統：

為盡量減少喉管淤塞問題，建議房屋署改善排水系統，包括擴大低層排水管的直徑，加建分叉排水管，加大喉管的斜度及改良排氣設備等。

(iv) 安排住戶調遷：

對受影響的住戶酌情處理，安排調遷，以解除住戶生

活及心理上的困擾。

54. 黃錦超博士表示廁水倒流問題困擾低層住戶，不少住戶反映單位經常出現廁水倒流並傳出臭味。現時公屋的設計，排水管與沙井之間的連接管道較多彎位，沙井淤塞時會引致廁水倒流，對低層住戶造成困擾。他歡迎香港房屋委員會(房委會)轄下的資助房屋小組委員會決定為39個曾經發生廁水倒流問題的屋邨進行改善排水系統工程，包括安裝防倒流閥、擴大低層排水管的直徑及改良排氣管設備，並贊成增加清理沙井的次數，以改善廁水倒流的問題。

55. 黃國恩議員表示近日彩雲邨不少住戶反映單位出現廁水倒流問題，嚴重影響環境衛生，安裝防倒流閥只是治標不治本，無法解決臭味問題，建議房屋署考慮為低層單位住戶裝置獨立排水管，改善屋邨的排水系統。

56. 蘇錫堅議員表示因為公屋的設計問題，高層與低層單位使用同一排水管及喉管老化收縮，引致廁水倒流問題，已困擾低層住戶多年。部分高層住戶貪圖方便，將不適當的物件及雜物丟進排水管，使喉管淤塞並引致廁水倒流。最終房屋署為低層單位安裝獨立排水管，與高層單位的排水管分開，有效解決大部分廁水倒流問題。他建議房屋署因應廁水倒流的原因改善排水系統，並加強宣傳，勸籲住戶避免將不適當的物件丟進排水管，令喉管淤塞。

57. 何賢輝議員表示沙井淤塞是廁水倒流的主要成因。彩虹邨在五、六年前廁水倒流問題十分嚴重，大量蟑螂隨污水湧入單位內及傳出陣陣惡臭，嚴重困擾低層住戶。有個案在房屋署撥款進行改善排水系統工程後，問題得以解決。為住戶安排調遷並不能徹底解決廁水倒流問題，房屋署應該善用公帑為住戶改善排水系統，對受影響的住戶作出跟進。

58. 黃金池議員表示黃大仙下邨(二)原設的排水管直徑太小，不足以應付全幢共二十八層單位的污水，引致廁水倒流問題，最終房屋署在二樓加裝獨立排水管並連接到新沙井，問題得以解決。

59. 劉志宏博士表示私人樓宇同樣有廁水倒流問題。當上層單位進行裝修時，沙井被沙石阻塞，污水未能有效排走而出現倒流，影響低層單位住戶。私人樓宇一般會使用高壓噴水清理沙井以減少阻塞，亦可以考慮為低層單位裝置獨立排水管減少倒流問題。

60. 簡志豪議員表示鳳德邨排水系統原設計未能有效排走整幢大廈共三十四層單位的污水，經常出現倒流，最終換成較大直徑的排水管，問題才得以解決。房屋署可以考慮撥款改善屋邨的排水系統，使用高壓噴水清理排水管，並增加清洗沙井的次數。他認為房屋署為受影響單位安裝防倒流閥只屬於短期措施，長遠而言需要擴大現有排水管的直徑。另外，他同意何賢輝議員的意見，安排住戶調遷只是最後的方法，房屋署應該優先考慮解決倒流問題，減少對住戶的影響。

61. 凌卓儀先生介紹文件第 7/2010 號並回應委員的意見。房屋署會在受污水倒流問題影響的單位安裝防倒流閥，並按照單位的個別情況，為低層單位安裝獨立排水管；使用高壓噴水清理排水管，並增加清理沙井的次數，由以往一年一次至現時半年一次。各議員的意見大都已獲採納落實執行。污水倒流主要因為有不適當的物件丟進排水管，導致喉管淤塞，房屋署已向住戶派發有關衛生及排污設備的宣傳單張；在屋邨大堂張貼通告，並透過屋邨通訊提醒住戶避免阻塞排水管。房屋署會在可行情況下優化現有排水系統，並按住戶單位受影響的情形酌情安排調遷。

62. 委員再無其他意見，備悉文件。

三(vi) 2010-2011 財政年度房屋事務委員會獲分配的區議會撥款額

(黃大仙區議會房屋事務委員會文件第 3 /2010 號)

63. 主席表示房屋會在 2010-2011 財政年度獲分配 250,000 元社區參與計劃撥款，其中 200,000 元可用作籌辦「第十二屆黃大仙區優質大廈管理比賽」，其餘 50,000 元撥款可供房屋會製作宣傳品(印製小冊子/海報等)。

64. 委員備悉文件。

三(vi) 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 4 /2010 號)

65. 委員備悉文件。

四. 其他事項

66. 委員並無討論其他事項。

五. 下次會議日期

67. 房屋員會下次會議定於二零一零年四月二十七日(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。

68. 會議於下午四時四十五分結束。

黃大仙區議會秘書處
二零一零年四月

檔案編號：HAD WTSDC 13-15/5/5 Pt. 8