

東區區議會
第八次會議紀錄

日期：2017 年 4 月 25 日（星期二）

時間：下午 2 時 30 分

地點：東區區議會會議室

<u>出席委員</u>	<u>出席時間(下午)</u>	<u>離席時間(下午)</u>
丁江浩議員	2 時 30 分	會議結束
王志鍾議員	2 時 30 分	會議結束
王振星議員	2 時 30 分	會議結束
王國興議員, BBS, MH	2 時 30 分	會議結束
李鎮強議員	2 時 30 分	會議結束
林心廉議員	2 時 30 分	會議結束
林其東議員	2 時 50 分	會議結束
邵家輝議員	2 時 30 分	會議結束
洪連杉議員	2 時 30 分	會議結束
徐子見議員	2 時 30 分	會議結束
張國昌議員	2 時 35 分	會議結束
梁兆新議員	2 時 35 分	會議結束
梁國鴻議員	2 時 30 分	會議結束
梁穎敏議員	2 時 40 分	會議結束
許林慶議員	2 時 30 分	會議結束
許清安議員	2 時 30 分	3 時 30 分
郭偉強議員	2 時 33 分	4 時 30 分
麥德正議員	2 時 30 分	會議結束
黃建彬議員, BBS, MH, JP （主席）	2 時 30 分	會議結束
黃健興議員	2 時 30 分	4 時 30 分
楊斯竣議員	2 時 30 分	會議結束
趙家賢議員	2 時 30 分	會議結束
趙資強議員 （副主席）	2 時 30 分	會議結束
劉慶揚議員	2 時 30 分	會議結束
鄭志成議員	2 時 30 分	會議結束
鄭達鴻議員	2 時 45 分	會議結束
黎志強議員	2 時 30 分	會議結束
顏尊廉議員, MH	2 時 30 分	會議結束
羅榮焜議員, MH	2 時 30 分	會議結束
龔栢祥議員, MH	2 時 30 分	會議結束

負責者

致歉未能出席者

古桂耀議員
何毅淦議員
李進秋議員
林翠蓮議員, MH (同意缺席)
蔡素玉議員, BBS, JP

定期列席的政府部門代表

魏麗盈女士	東區民政事務處 署理東區民政事務專員
徐卓賢先生	東區民政事務處 東區民政事務助理專員(2)
陶輝先生	香港警務處 東區指揮官
林建達先生	香港警務處 東區警民關係主任
陳惠蓮女士	房屋署 高級房屋事務經理(港島及離島)
何均衡先生	運輸署 總運輸主任/港島
岑兆衍先生	食物環境衛生署 東區環境衛生總監
陸智剛先生	康樂及文化事務署 總康樂事務經理(香港東)
駱美英女士	康樂及文化事務署 東區康樂事務經理
劉偉倫先生	東區民政事務處 高級聯絡主任(1)
黃思敏女士	東區民政事務處 高級聯絡主任(2)
江琦琦女士	東區民政事務處 高級行政主任(地區管理)

應邀出席的部門及機構代表

張天祥博士, JP	屋宇署 署長
尹志威先生	屋宇署 高級屋宇測量師
黃鳳笙女士	屋宇署 署長行政助理

秘書

華佩儀女士	東區民政事務處 高級行政主任(區議會)
-------	---------------------

歡迎辭

黃建彬主席歡迎各位議員及政府部門代表出席會議，並特別歡迎屋宇署署長張天祥博士、高級屋宇測量師尹志威先生及署長行政助理黃鳳笙女士出席會議。他亦歡迎房屋署高級房屋事務經理(港島及離島)陳惠蓮女士代表物業管理總經理(港島及離島)張盧碧玉女士出席會議。

2. 黃建彬主席請議員在有需要時申報利益。

I. 通過東區區議會第七次會議紀錄初稿

3. 委員會確認上述初稿無須修改，並通過會議紀錄。

II. 屋宇署署長與東區區議會議員會面

4. 屋宇署署長張天祥博士向議員介紹署方的工作。
5. 23 位議員就議題發表意見及提問，內容摘錄如下：
 - (a) 丁江浩議員關注強制驗窗計劃下承建商質素良莠不齊，建議署方加強監管工作。他表示自 2012 年計劃實施後，不時收到市民投訴，包括承建商外判工程予不合資格人士為業主驗窗；不合理地收費，尤其部分承建商向獨居長者收取高昂費用；有承建商甚至沒有向署方呈交相關文件。署方雖向合資格人士發出驗窗卡，但此安排未能有效杜絕違規問題。他建議署方考慮實行扣分制。若驗窗人士涉及違規情況將被扣分，甚至從合資格人士名冊除名。
 - (b) 王振星議員指屋宇署與食物環境衛生署(下稱「食環署」)的聯合辦事處(下稱「聯辦處」)在處理滲水調查時，並非「聯合」處理個案。派駐聯辦處的食環署職員會先進行測試，若未能找到源頭則轉介屋宇署職員跟進，流程缺乏效率。區議會已多次要求聯辦處檢討及提升調查工作的效率，惟聯辦處解決樓層滲水問題的成效仍未如理想。他表示有個案於去年年中開始由聯辦處跟進，過程中該處人員雖多次進入樓上單位，至今仍未找出滲水源頭。他又關注強制驗樓計劃對業主提供的支援不足，市區重建局雖有計劃安排專業人士就樓宇維修提供技術意見，卻未能解決圍標問題。他詢問署方會否提供更多支援。
 - (c) 王國興議員詢問除以紅外線或微波測試尋找樓宇滲水源頭的技術外，署方有否探討其他更有效的滲水調查方法。他又指柴灣道富城閣及北角和富道銀輝大廈均有嚴重滲水問題。前者地基不斷漏水，仍未能追查到原因；後者則因滲水問題令其樓宇結構受到嚴重影響。他希望署方重視相關問題對市民造成的滋擾，盡快引入新技術協助市民。

- (d) 李鎮強議員指強制驗窗計劃存在不少問題，承建商向獨居長者推銷不必要的修葺工程，並收取不合理的費用。他建議引入扣分制及公開相關名單，提升透明度及加強監管。此外，署方可考慮提供工程價錢資料供市民參考。他表示聯辦處正跟進的個案接近四萬宗，追查滲水源頭的成功率偏低，其區內有市民反映部門在嚴重滲水的情況下都找不到源頭。他希望署方可採用新技術，改善滲水個案調查的效率，讓市民可安居樂業。
- (e) 林心廉議員指其區內舊樓眾多，樓層滲水問題非常普遍。市民向聯辦處求助，個案處理需時甚長，動輒數年，最終亦未必能找到滲水源頭。他希望署方可盡快引入有效的新技術，及早協助受滋擾的居民。
- (f) 洪連杉議員指數年前的車房爆炸引起社會關注市區車房的安全問題。他表示東區內如堡壘街等有不少類似車房，不時進行噴漆及洗車等工序，除安全情況令市民關注，也衍生環境衛生問題。他已多次在議會上跟進相關事宜，惟至今仍未有顯著進展，希望政府加強執法及檢討相關政策，保障市民安全。他又指北角明園西街行人梯級擴建問題跟進逾五年亦未完成，促署方盡快處理相關斜坡問題。
- (g) 張國昌議員關注提升處理樓宇滲水問題的成效。他樂見署方將聯辦處的運作恆常化，並詢問聯辦處有否增加人手。至於署方擬訂定內部指引及監察進度，他詢問若有關人員未能達標，會如何跟進。此外，關於聯辦處委聘顧問進行有關查證樓宇滲水源頭最新科技方法的研究，他希望署方能提供研究的最新進度及預計完成時間，盡快引入新技術，提升處理個案的效率。
- (h) 徐子見議員關注聯辦處的個案是否多由外判商負責，以致較少採用紅外線或微波測試方法尋找滲水源頭，影響處理個案的效率。至於強制驗樓方面，他詢問政府會否成立資料庫提供維修價格等資料供市民參考，以處理圍標問題。此外，他關注劏房的數目與日俱增，造成樓宇結構及消防安全等問題。惟若取締違規劏房，將令基層市民失去居所。他詢問政府會否成立跨部門小組解決問題。他又指興民商場的發展商正進行工程，他詢問有關改建工程圖則是否已獲獨立審查組審批。
- (i) 梁兆新議員建議署方檢視聯辦處人手編制，解決人手不足問題。此外，他表示聯辦處處理滲水個案的效率偏低，若調查發現個案需要轉介予如水務署等部門跟進，需時更長，建議署方考慮改善相關流

程以提升效率。此外，就樓宇的僭建物問題而言，署方按《建築物條例》發出清拆令，惟當中有個案事隔多年仍未「釘契」，新業主在不知有關清拆令存在的情況下，購入單位因而蒙受損失。他詢問署方會否即時向土地註冊處登記這類記錄。

- (j) 梁國鴻議員指區議會已多次跟進聯辦處處理滲水問題效率偏低一事，但情況未見改善。聯辦處一般均採用蓄水方法測試滲漏，較少採用紅外線或微波測試。此外，若無法證明滲水滋擾屬實，便不能跟進。他以富景花園的一個個案為例子，該單位受滲水問題困擾了十多年，仍找不到源頭。至於驗窗計劃方面，承建商收費參差，而部分承建商亦提出要進行修葺工程方可發出「驗窗證」，令市民無所適從，希望署方加強監管。
- (k) 梁穎敏議員指康怡花園停車場須進行消防設施改善工程。當中管理處和小業主就公契及公平分配工程費用方面存有爭議，她希望署方先容許雙方自行解決相關問題，以免變相協助管理處欺壓小業主。此外，她詢問顧問研究預期何時完成。她又希望署方研究向法庭申請入屋令，加快協助受滲水滋擾的市民處理問題。她亦希望驗窗方面引入扣分制。
- (l) 王志鍾議員感謝屋宇署積極確保樓宇安全。他指滲水個案積壓多年，樂見署方檢視滲水技術，並希望未來能優化程序，增加聯辦處人手編制及資源，加快檢測程序，讓居民免受滲水困擾。
- (m) 劉慶揚議員詢問公屋驗窗安排，包括房屋署會否為其負責的公屋單位處理相關問題及會否向長者提供協助。他表示不時收到市民投訴聯辦處效率低，他詢問負責東區的專職人手數目為何。
- (n) 趙家賢議員關注滲水問題，他聯同其他九位議員要求政府全面提升聯辦處服務職能、加強支援市民處理樓宇滲水個案，並促政府推出一站式服務。有關委聘顧問進行研究一事，他詢問署方進度及預期何時完成，並希望署方能向區議會匯報研究結果。另外，他指太古城道及船塢里之間的工廠大廈設有舞蹈室，相關處所的消防安全令人關注，惟地政處、消防署及署方均表示未有違規情況，他詢問政府會否考慮修改法例加強相關處所的監管。他又讚賞署方就驗窗計劃推行的教育宣傳工作。
- (o) 楊斯竣議員表示驗樓驗窗計劃的原意是保障樓宇安全。他建議署方加強驗樓計劃的支援，例如列出注意事項，並就維修工程提供協助，以解決圍標問題。他又關注處理滲水個案的效率未如理想，希望署方作出改善。此外，他表示「太古樓」收到署方發出的清拆令，

但個案涉及複雜的工程，希望署方加強提供支援以協助業主履行有關清拆令。

- (p) 麥德正議員指前任屋宇署署長住屋滲水，拖了數年漏水問題未見改善。在過去兩年三萬多宗個案中，署方只就四宗進行檢控，他建議署方採用先進行維修後追收費用的安排或考慮其他方法解決業主拒絕維修的問題。他詢問署方如何決定提供寬限期。另外，他希望署方能就太康、太富、太順、太祥等樓宇的維修命令提供支援。
- (q) 郭偉強議員指樓宇滲水是困擾民生的問題，期望署方能提供技術支援，引入新科技加快驗水程序，令積累的個案盡快獲得解決。另外，驗窗驗樓方面，他感謝署方的努力，希望署方檢視人手需要，爭取資源，盡量減少外判服務，提升整體服務質素，讓香港市民有安居之所。
- (r) 許林慶議員表示部分樓宇天台滲水，惟聯辦處因涉及天台未能處理，詢問政府如何協助解決此類滲水問題。另外，他指有一單位漏水多年，聯辦處未能找到源頭，最終該業主聘請公證行以紅外線方法找到源頭，希望署方採用更有效技術。他又列舉另外兩個個案，包括學校的頂層嚴重滲水及冷氣機水沿外牆滲漏，希望聯辦處可盡早找到滲水源頭。
- (s) 鄭達鴻議員指署方積累的個案甚多，署方曾於數年前表示引入紅外線和微波方法做試點測試，惟現時相關技術未有普遍採用，建議署方盡快引入有效的新方法。他詢問現時署方會否擔當專家證人的角色。此外，就部分驗窗承建商未有向署方呈交相關文件，他希望政府避免有關情況的出現，例如向住戶發出通知書以作確認。
- (t) 顏尊廉議員促署方引入新技術測試，盡快找出滲水源頭，從速解決居民困擾。他關注政府會如何取締新建的僭建物如劏房等。他續詢問若發生問題時，署方會向業主或是承建商追究責任。
- (u) 羅榮焜議員指署方與消防處在處理舊樓的消防設施改善工程時應加強協調，例如因應樓宇的結構限制而考慮消防水缸的改善工程要求，以避免在工程進行期間出現樓宇結構未能負荷而影響進度的情況。他希望署方改善機制，以協助業主遵辦「消防安全指示」。
- (v) 龔栢祥議員關注署方就驗窗驗樓發通知信的安排，雖然署方會分別用平郵及掛號信方式寄給業主，惟部分按舊地址發出，待掛號信未有人接收才知悉地址需要更新，以致業主其後才接獲通知，希望署方可作出改善。滲水問題方面，他希望署方在發出「妨擾事故通知」

後，若相關人士未能在指明的期限內減除妨擾，署方會採取檢控行動，確保相關人士認真執行通知。

- (w) 黃建彬主席指強制性驗樓驗窗計劃旨在確保樓宇安全，原意雖好，但署方未能提出劃一標準，以致出現圍標等問題。他希望署方發出指引及就不同品質物料提供價格資料，以便法團或業主參考及選擇合資格承建商。此外，署方在發驗窗驗樓通知信時，他希望措詞可令長者不用擔心。

6. 屋宇署署長張天祥博士就議員的意見和提問，回應如下：

- (a) 他感謝議員提出的意見。劏房問題若一直延續會引致樓宇安全的問題，就非位於工廈的分間住用單位而言，政府一貫的政策旨在確保有關單位的安全，而非作全面取締。政府會繼續對涉及樓宇和消防安全的情況進行執法，以確保有關住戶和公眾安全。
- (b) 就被選定參與強制驗窗或驗樓計劃的目標樓宇，署方會按土地註冊處登記的地址向目標樓宇的業主／法團發出法定通知。在信件被退回的情況下，署方會將信件寄往相關處所，並請住戶轉交業主。此外，署方亦推出了強制驗樓／驗窗流動應用程式，除可搜尋驗樓／驗窗通知外，亦可查閱相關通知書是否已獲遵從。為了協助業主，署方推出了小冊子、一般指引等，以便業主了解收到驗窗驗樓通知書後所需注意的事項及相關程序。至於通知書提及罰款等事項，主要是鼓勵業主檢驗和適時維修，若有個別業主有合理辯解或合理原因，署方會予以考慮及以務實方式處理。
- (c) 就強制驗窗計劃而言，署方於網站提供根據合資格人士／承建商的報價／廣告單張所整理出來的窗戶檢驗及一般修葺費用資料，供公眾參考。署方亦向合資格人士發出驗窗卡，方便業主查證資格。至於監察工作，署方會進行問卷調查，並對交回的表格進行抽樣審查。到目前為止，署方已抽查了 11 000 份由相關合資格人士遞交的表格，另亦會在收到舉報後作跟進。目前，署方收到 46 宗違規個案，當中 33 宗已完成調查，12 宗為成立的個案。署方會因應涉及的違規事項，按《建築物條例》的規定，考慮向違規者提出檢控及／或進行紀律處分。
- (d) 至於處理滲水投訴方面，當有關滲水情況構成□生妨擾、樓宇結構安全風險或浪費供水，政府便會分別根據《公眾□生及市政條例》（第 132 章）、《建築物條例》（第 123 章）或《水務設施條例》（第 102 章）所賦予的權力，介入處理個案。處理每宗個案所需的時間，

視乎所涉個案的複雜性和涉事各方（尤其是有關業主和住戶）的合作程度。由於每宗個案的情況不同，所涉及的調查程序和所需時間會有很大的差異。對於一些複雜的個案，如涉及多於一個滲水的源頭、重複或間斷性的滲水情況，調查人員須進行不同或重複的測試、或要持續進行調查及監察，以確定滲水的成因。由於測試需時，並要得到有關業主／住戶的充分合作，處理這類個案一般需要較長時間。如個案涉及空置單位或不合作的業主／住戶，以致聯辦處需要向法庭申請手令進入有關單位進行調查，處理有關個案會更費時。天面滲水問題與外牆滲水問題類似，按法律意見，並不是《公眾地方及市政條例》下聯辦處能夠處理的公眾地方妨擾。若聯辦處經調查發覺是外牆滲水，會發信給業主立案法團，提醒他們跟進維修。

- (e) 一般而言，聯辦處就滲水個案進行的調查分為三個階段。如處方未能在第一及第二階段找出滲水源頭，便須進行第三階段的調查。在第三階段，聯辦處會委聘外判顧問公司協助進行詳細調查，在個別比較複雜的個案，處方亦會考慮另外委聘顧問公司利用微波測試以協助查證滲水源頭。測試結果會在刑事檢控中被用作呈堂證供，故在查證滲水源頭時須要採用嚴格的測試規格。
- (f) 若調查期間，滲水情況輕微或有明顯的改善，又或調查結果未能找出源頭，處方會終止調查。由於沒有證據證明滲水源頭以及滲水持續構成滋擾，處方不能夠向有關業主發出「妨擾事故通知」。受法例限制，處方必須獲取無可置疑的證據，並證實不間斷滲水源頭，才可繼續展開調查，並展開執法程序。
- (g) 處方致力掌握最新的科技發展，以探討更有效的滲水調查方法。自2013年年底開始，處方委聘外判顧問公司以試用形式使用紅外線探測儀和微波探測儀，以助追查複雜個案的滲水源頭。為提高調查滲水成因工作的成效，處方亦已委聘顧問進行研究，檢視可查證樓宇滲水源頭的最新科技方法。
- (h) 另外，為改善經常人手流失的問題，處方已於2014年起陸續以公務員職位代替非公務員合約職位。處方會檢視人手編制安排，並爭取額外資源，改善工作效率。
- (i) 就明園西街的個案而言，當清拆令發出後，業主若進行上訴，要待上訴審裁小組作決定。至於就「太古樓」發出的清拆令，署方會與相關業主溝通。若業主遵從命令時面對困難，署方樂意作出協調。

7. 黃建彬主席多謝屋宇署署長張天祥博士和他的同事出席會議，並請他們

備悉議員的意見。

III. 東區民政事務處 2017/18 年度工作計劃

(東區區議會文件第 15/17 號)

8. 署理東區民政事務專員魏麗盈女士介紹第 15/17 號文件。
9. 2 位議員就議題發表意見及提問，內容摘錄如下：
 - (a) 鄭達鴻議員表示最近有報道指個別機構舉辦青年訓練營的手法備受爭議。他詢問文件提及的青年網絡發展工作涉及甚麼地區網絡計劃，以及會否與其他機構合作。
 - (b) 李鎮強議員支持處方今年的多項工作，就《建築物管理條例》(下稱《條例》)(第 344 章)的修訂工作而言，他詢問處方在地區層面的工作重點。
10. 署理東區民政事務專員魏麗盈女士及東區民政事務處黃思敏女士就議員的意見和提問，回應如下：
 - (a) 青年網絡發展工作包括「東區青年領袖訓練計劃」及「青藤計劃」。就前者而言，會與非政府組織及地區組織合作。
 - (b) 就《條例》的檢討，民政事務局及民政事務總署於 2017 年 3 月徵詢了立法會民政事務委員會的意見，其間亦收到不少持份者的意見。民政事務總署現正就收到的意見作進一步整理及研究，以冀能優化建議，並會於稍後諮詢律政司，以進行草擬修訂條例草案等事宜，然後提交立法會審議。由於修訂《條例》需時，民政事務總署考慮將與現行《條例》並無抵觸的建議納入根據《條例》第 44 條所發出的《工作守則》，例如有關法團採購和委任代表文書的安排，以盡早回應公眾的關注。處方會配合總署的工作，盡量鼓勵法團採納相關建議，亦會繼續與區內法團聯絡及在有需要時提供協助。
11. 黃建彬主席多謝署理專員魏麗盈女士及黃思敏女士解答議員的提問。議員備悉本年度工作計劃。

IV. 討論二零一七至一八年度《財政預算案》

12. 黃建彬主席表示二零一七至一八年度《財政預算案》已於2017年2月22日公布，並已送交各議員。

13. 趙家賢議員表示本年度的《財政預算案》未有落實措施協助首次置業人士置業。現時六百萬元以下的樓宇只可做最高八成按揭。面對收緊的按揭成數，年青人因資金不足無法負擔首期。惟發展商為新樓盤買家安排較高成數按揭，變相促使年青人購買新盤才能負擔供款，進一步推高樓價，冀政府有效處理有關問題。

14. 黃建彬主席總結時表示，秘書處會把議員對《財政預算案》的意見送交財政司司長辦公室。

V. 報告事項

主席匯報例會討論的事項

15. 黃建彬主席報告，2017年3月及4月份的報告事項已詳細臚列在主席／副主席報告內。議員可把查詢事項或意見交給主席或副主席，以便在稍後的例會上反映。

VI. 地區設施管理委員會第八次會議紀要

(東區區議會文件第16/17號)

16. 議員備悉上述會議紀要，並通過文件第VIII段的撥款。

VII. 文康及社區建設服務委員會第七次會議紀要

(東區區議會文件第17/17號)

17. 議員備悉上述會議紀要。

VIII. 交通及運輸事務委員會特別會議紀要

(東區區議會文件第18/17號)

18. 議員備悉上述會議紀要。

IX. 食物、環境及衛生委員會第八次會議紀要

(東區區議會文件第 19/17 號)

19. 議員備悉上述會議紀要。

X. 規劃、工程及房屋委員會第七次會議紀要

(東區區議會文件第 20/17 號)

20. 議員備悉上述會議紀要。

XI. 節日慶祝活動專責小組第六及第七次會議紀要

(東區區議會文件第 21/17 及 22/17 號)

21. 議員備悉專責小組的會議紀要。

XII. 東區社區重點項目督導小組第四次會議紀要

(東區區議會文件第 23/17 號)

22. 議員備悉督導小組的會議紀要。

XIII. 「2016 年東區文化節」籌備委員會第五次會議紀要

(東區區議會文件第 24/17 號)

23. 議員備悉上述會議紀要。

XIV. 東區地區管理委員會第 220 次會議報告

(東區區議會文件第 25/17 號)

24. 議員備悉上述會議報告。

XV. 其他事項

(A) 2017/2018 財政年度東區區議會撥款草案

25. 秘書表示 2017/18 年度東區區議會實際撥款額仍待民政事務總署確認。為了方便區議會轄下各委員會/小組可審批所負責的撥款申請，現建議各委員會可初步沿用 2016/17 財政年度的撥款分配為基礎處理撥款申請。待總署落實實際撥款額後，秘書處會就 2017/18 年度撥款分配再諮詢議會。趙家賢議員對總署至今仍未能落實 2017/18 年度的撥款額表示失望。

26. 經討論後，議員通過上述安排。

(B) 發言時間顯示

27. 丁江浩議員指現時議員限時發言時間餘下 30 秒時，電子計時器會發出提示聲響，希望可進一步顯示發言時間，讓議員可按時間調整發言內容。由於現有系統未能顯示相關時間，黃建彬主席請秘書處備悉有關意見。

(C) 與區議會工作相關的職務外訪

28. 就與區議會工作相關的職務外訪事宜而言，黃建彬主席表示為了確保公帑的妥善運用，必須仔細考慮考察的事項及其對區議會工作的裨益，從而落實相關安排。

XVI. 下次會議日期

29. 會議於下午 4 時 45 分結束。東區區議會第九次會議將於 2017 年 7 月 4 日(星期二)下午 2 時 30 分舉行。

東區區議會秘書處
2017 年 6 月