

九龙城区议会辖下
房屋及基础设施建设委员会第 12 次会议记录

日期： 2017 年 11 月 9 日(星期四)

时间： 下午 2 时 30 分

地点： 九龙城民政事务处会议室

出席者：

主席： 何显明议员, **BBS, MH**

副主席： 吴奋金议员

委员： 李慧琼议员, **SBS, JP** (于下午 2 时 53 分出席)
(于下午 3 时 50 分离席)

萧亮声议员

林德成议员

余志荣议员 (于下午 5 时 53 分离席)

吴宝强议员

黎广伟议员

关浩洋议员

劳超杰议员 (于下午 2 时 46 分出席)
(于下午 6 时 18 分离席)

杨振宇议员

左汇雄议员 (于下午 2 时 41 分出席)

陆劲光议员 (于下午 4 时 13 分出席)
(于下午 5 时 18 分离席)

潘国华议员, **JP**

邵天虹议员

林博议员

郑利明议员

杨永杰议员 (于下午 3 时 05 分出席)

何华汉议员

梁婉婷议员

丁健华议员

缺席者： 张仁康议员, **MH**

梁美芬议员, **SBS, JP**

秘书： 叶伟刚先生

九龙城民政事务处一级行政主任(区议会)

列席者：

苏铨静女士	九龙城民政事务助理专员
黄鉴强先生	九龙城民政事务处高级联络主任(大厦管理)
郑韵莹女士	规划署高级城市规划师/九龙 2
刘正光先生	房屋署高级物业服务经理(西九龙及西贡)
谢芷颖女士	屋宇署高级屋宇测量师/E3

应邀出席者：

议程二	李键云先生	启晴邨物业服务办事处工程经理
议程三及 议程五	黎惠玲女士	房屋署房屋事务经理(西九龙及西贡五)
议程四	刘荣亮先生	房屋署物业服务经理(物业服务) (西九龙及西贡)(3)
议程六	李显蕊女士 孙耀辉先生	香港房屋协会高级经理(物业管理) 香港房屋协会经理(物业管理)
议程八	殷倩华女士 唐溢雯女士	市区重建局社区发展高级经理 市区重建局收购及迁置高级经理
议程十	夏俊伟先生	水务署工程师/九龙区(分配 3)
议程十二	潘锐秋先生 陈家保先生	发展局助理秘书长(屋宇)3 屋宇署高级屋宇测量师/强制验楼 2-E
议程十三	欧国平先生	消防处消防区长(楼宇改善课)1(署任)
议程十四	许妙玲女士	房屋署建筑师(44)

开会辞

房屋及基础建设委员会(下文简称「房建会」)主席欢迎各委员、部门代表及旁听人士出席会议。秘书处前接获通知，张仁康议员今天因事未能出席会议。

2. 在开始商讨议程前，主席请委员留意申报利益的责任。《九龙城区议会会议常规》(下文简称「《会议常规》」)已列明申报利益制度，若稍后讨论的事项与委员的物业业权、职业或投资等个人利益有所冲突，便须在讨论前申报，以便他考虑是否须要请有关委员于讨论或表决时避席。此外，根据《会议常规》，委员会举行会议的法定人数为委员数目的一半。由于房建会有 23 名委员，如在会议期间在座委员人数不足 12 名，主席会立即中止讨论。

通过上次会议记录

3. 第 11 次会议记录无须修订，获委员会一致通过。

要求跟进启晴邨大厦喉管经常性爆裂问题

(九龙城房建会文件第48/17号)

4. 梁婉婷议员表示近三个月接获6宗有关启晴邨咸水管爆裂的投诉，严重影响居民日常生活，希望房屋署加强巡查及安排在非办公时间进行紧急维修。

5. 房屋署高级物业服务经理(西九龙及西贡)刘正光先生表示房屋署一直十分重视公共屋邨供水系统的稳定性，而有关详情由启晴邨的物业服务办事处(下文简称「办事处」)的代表向委员讲解。

6. 启晴邨物业服务办事处工程经理李键云先生表示办事处已积极跟进咸水管爆裂的问题并作适时维修，而房屋署亦已于2017-18年度预留拨款更换邨内高压区域咸水管与门掣工程，预计工程于本月底完成。参照已完成更换工程的赏晴楼情况，预计届时邨内咸水管的可靠性将可增加。此外，办事处会持续及加强监察邨内的咸水供应系统。

7. 郑利明议员对新落成的启晴邨的咸水供应系统出现老化情况表示不能接受，质疑在屋邨建筑期间有监管不力或保养不足的情况，有关部门应找出

该些新设备快速老化的真正原因，并在有需要时，检讨及考虑更换承办商或物料供货商。此外，过往的铅水事件及今次的咸水供应系统事件均显示房屋署对承办商的监管不足，希望署方检讨及加强监管。

8. 房屋署刘正光先生表示署方每年会定期检视邨内的设备，若发现问题时，会立即进行紧急维修，并检视中、长期解决方案。就文件提及的咸水管爆裂问题，署方在四月巡查时已发现有关情况，并立即展开更换邨内高压区域咸水管与门掣工程，工程预计于11月底前完成。此外，若发现有物料异样的情况，会向署方的发展及建筑处反映，以检视是否需要跟进向有关承办商或物料供货商采取跟进行动。

启晴邨晴朗商场警钟经常性误鸣问题

(九龙城房建会文件第49/17号)

9. 梁婉婷议员表示晴朗商场的警钟误鸣次数频密而且持续时间较长，甚至出现在晚间及清晨时段，由于该商场靠近民居，因此对居民造成滋扰，希望房屋署作出解释及设法改善。

10. 房屋署房屋事务经理(西九龙及西贡五)黎惠玲女士回应，大部分晴朗商场的警钟误鸣情况皆由于消防警钟按钮被触碰所致。在警钟鸣响时，商场保安员会按消防控制显示台找出发生事故的位置，并尽快到达现场，若发现只是警钟误鸣，会立即解除警报讯号及重置系统，惟上述过程需要一定的时间。为防止消防警钟按钮被触碰而引致误鸣，屋邨办事处已在消防警钟按钮位置附近张贴警告及对较频密被误触的消防警钟加设保护设施，以减低误鸣次数。

11. 梁婉婷议员表示警钟按钮被触碰引致误鸣的原因可分为人为刻意触碰或警钟设置的位置有误，署方可就上述两种情况作改善。

12. 郑利明议员表示现今的消防控制系统可以实时显示发生事故的位置，若商场保安员需要数小时才能够解除警报讯号，实为涉及管理问题，希望房屋署检讨有关情况。

13. 主席向房屋署查询何时才可落实为消防警钟加装防误触的设施。

14. 房屋署黎惠玲女士响应，有关的警钟误鸣大多是由于小朋友贪玩或在送货时被误触所致。署方正尝试在送货区及有较多小朋友聚集的地点的消防

警钟按钮位置附近张贴警告及加设保护设施，稍后会向梁婉婷议员提供落实相关设施的时间表。此外，根据商场的记录，最长一次的警钟误鸣时间为45分钟，而该次因为消防系统显示板短路冒烟引起，需要召唤承办商到场进行紧急维修，才能解除警报，以致警钟鸣响时间较长。一般而言，署方可于10分钟内解除由误触引致的警报讯号及重置系统。

关注德朗邨各座电梯服务及维修事宜

(九龙城房建会文件第50/17号)

15. 何华汉议员表示德朗邨在2017年7月至9月期间共发生15宗升降机故障，而单在10月已录得17宗故障报告，其中3宗更涉及有人被困，引起居民对电梯安全的关注，希望房屋署对全邨的电梯进行彻底检查及加强维修保养。

16. 主席查询房屋署采用的升降机是否需要获得机电工程署认可，而该部门会否为升降机进行检查。

17. 房屋署物业服务经理(物业服务)(西九龙及西贡)(3)刘荣亮先生响应，德朗邨在2017年7月至9月期间每月录得单位数字的升降机故障报告，惟10月份则录得17宗升降机故障，其中3宗故障涉及德瑞楼6号升降机。署方在多宗故障发生后已连同屋邨办事处及升降机承办商召开特别会议，得到承办商迅速响应，称会成立独立维修队为德瑞楼6号升降机进行全面机件检查，及备存充足备用配件以缩减维修时间，而由11月起至今德朗邨只录得1宗升降机故障，并不涉及德瑞楼6号升降机。为了加快维修时间及改善服务水平，署方亦已要求承办商加强邨内升降机的检查及备存充足备用配件。此外，机电工程署自2012年12月实施《升降机及自动梯条例》并适用于房屋署辖下的所有升降机。该署会在升降机发生重大事故时进行调查，而承办商委聘的注册升降机/自动梯工程师每年会为升降机作定期检验，并需获取机电工程署签发的许可证书。

18. 何华汉议员感谢房屋署积极跟进有关事宜。此外，他提出以下意见：(一) 德朗邨有52部升降机，希望承办商最少备存足够为5-6部升降机进行维修的配件，以缩短升降机的停用时期至1-2天；(二) 希望署方加强巡查，减少事故发生；(三) 注册升降机承办商须每五年为升降机注册续期，建议他们提前一年为升降机进行大检查；以及(四) 关注德瑞楼6号升降机事故，希望署方提供相关的检查报告。

19. 主席指出为52部升降机进行续期检查需要一定时间，建议有关承办商提前进行检查，并向何华汉议员提供相关的时间表。

20. 房屋署刘荣亮先生响应，德朗邨升降机承办商将于明年5-6月开始为升降机进行负载检验，署方会与承办商研究有关工作是否可以提前进行，并会向何华汉议员提供相关的时间表。此外，因应引致升降机故障主要涉及电子板及变压器等零件，故在多宗故障发生后，承办商已增加电子板及变压器的备用配件数量。此外，承建商已成立独立维修队为升降机进行全面机件检查，直至升降机的故障次数下降至理想水平。

关注晴朗商场商铺租用事宜

(九龙城房建会文件第51/17号)

21. 何华汉议员表示晴朗商场的面积约8,000平方米，合共62个商铺，惟部分铺位已空置逾一年，浪费公帑。他要求房屋署提供铺位空置的原因及相关的招租程序，并建议将有关铺位用作银行及社福机构等社区配套设施。

22. 主席查询若一直未能出租有关空置商铺，房屋署会否考虑调低租金或放宽经营类别，以吸引更多经营者。

23. 房屋署黎惠玲女士响应，过去一年晴朗商场的商铺平均空置率约为3%，空置商铺在维修工程完成后一般会以招标形式出租。截至今日，晴朗商场只有3间商铺尚未出租，其中2间空置满一年。期间署方共进行5次招标，其中一间曾经有商户入标，惟该商户最后因个人理由放弃订金，署方已陆续为上述3间空置商铺重新招标。此外，在安排招标时，署方会首先考虑该商铺合适的经营行业；若未能成功招租，会进行改变经营行业的可行性研究。过往商场内亦有商铺改变经营行业后成功招租的个案。

24. 林博议员认为商铺空置一年的时间过长，希望署方讲解未能成功招标的原因。他又表示晴朗商场的商铺种类仍未完善，建议参考港铁公司的做法，将一间商铺租予多间银行以作设置自动柜员机，方便居民。

25. 郑利明议员希望房屋署检讨现有商铺的招租制度，弹性地以市场价或短期租约方式将空置商铺出租，以免浪费资源。

26. 主席查询若有社福机构希望租用房屋署的空置商铺，而其经营类别不属于招租的类别，房屋署会否予以考虑。

27. 何华汉议员表示认同郑利明议员的建议，希望房屋署简化招租程序，弹性地调低租金或租予不属于目标经营行业的商户如银行或社区团体。此外，他查询原来租予煤气公司的空置商铺的招标行业性质，以了解为何经过5次招标仍未能成功出租。

28. 房屋署黎惠玲女士响应，署方刚于今天与一间银行签订租约，于其中一间空铺提供自助银行服务。此外，房屋署的商业科过去数月多次与不同银行协商，希望他们于晴朗商场提供银行服务，惟现时仍未有银行作正面回复。此外，原来出租予煤气公司的空置商铺曾多次按照有意投标者的意向，更改行业性质包括衣服鞋袜、婴儿用品、零食及茶叶等，惟仍然未能成功出租，署方的商业科亦会根据经济及市场环境厘定及调整商铺租金。

29. 何华汉议员认为其中一间空置商铺用作提供自助银行服务是好消息。然而，若仍有空置商铺有招租困难，他希望房屋署能积极考虑将该些商铺租予社福机构或慈善团体，为居民提供服务。

再次关注乐民新村G座及H座升降机事宜

(九龙城房建会文件第52/17号)

30. 杨永杰议员欢迎香港房屋协会(下文简称「房协」)在书面回复中表示会考虑进行有关的升降机改善工程的可行性研究，他会继续跟进有关事宜。

31. 主席希望房协提供上述升降机改善工程的可行性研究的时间表。

32. 香港房屋协会高级经理(物业管理)李显蕊女士响应，乐民新村G座及H座已于2004-05年完成一系列的升降机改善工程，惟G座因14及15楼用作升降机缓冲区而未能增设升降机出入口，H座则因楼宇结构问题未能于部分楼层增设升降机出入口。房协不时检讨G座及H座升降机的使用情况，为响应居民的要求及提升屋邨设施，会尽快完成升降机改善工程的可行性研究，惟目前未能提供确实的时间表。

再次要求重建乐民新村

(九龙城房建会文件第53/17号)

33. 杨永杰议员表示运输及房屋局(下文简称「运房局」)的书面回复较为敷衍，即使房协投放大量资源进行屋邨优化工程，设施老化的问题仍无法解决，如G座及H座部分楼层无法加设升降机，因此最理想的做法是重建乐民新村。参照筲箕湾明华大厦的重建计划，有关重建动辄二十年，若不提早落实重建乐民新村，难以想象二十年后乐民新村的楼宇状况，希望当局能将山西街毗邻乐民新村的一幅「住宅(甲类)」用途空地，批予房协用作重建乐民新村。

34. 主席建议杨永杰议员向运房局提交文件，要求将山西街的「住宅(甲类)」用途空地，批予房协用作重建乐民新村。

强烈要求市区重建局主动承担重建区作为新业主的责任

(九龙城房建会文件第54/17号)

35. 林博议员表示由于重建范围内部分住户及租客仍未迁出，希望作为新业主的市区重建局(下文简称「市建局」)，承担处理收购单位及大厦的环境清洁/维修工作，包括私家街的范围。此外，市建局亦应协助未搬迁的租客尽快获派公共房屋。他又关注重建范围内的治安问题，担心有不法分子利用空置单位进行非法活动，希望市建局的护卫员可以加强巡逻，他亦会就此与警方保持紧密连系。

36. 市区重建局社区发展高级经理殷倩华女士表示市建局一直与林博议员及其他相关议员跟进重建范围内的情况

37. 市区重建局收购及迁置高级经理唐溢雯女士作出响应，重点如下：

- 市建局在业主接受收购建议后，在办理买卖手续时，会两次进入收购单位内检查，若发现有任何有需要维修之处，会由承办商跟进；
- 大厦公用地方方面，市建局会履行业主的责任包括缴交管理费及清洁费等。此外，市建局亦会尽量协助没有业主立案法团(下文简称「法团」)及缺乏管理的大楼进行维修及清洁等工作；

- 大厦设施及公众地方的维修保养是各业主的共同责任，惟市建局理解重建范围难以组织维修，故局方本着以人为本的精神，尽量协助住户及租客处理维修事宜；以及
- 有关治安问题，市建局会安排保安人员巡逻大厦的公共地方及确保已收购的空置单位不会被占用。

38. 林博议员感谢市建局协助跟进重建范围内的事项。此外，他表示重建范围毗邻楼宇的居民深受重建计划的影响，希望市建局关注重建范围周围的环境卫生，并保持邻里间的良好关系。

39. 杨永杰议员表示曾连同林博议员要求市建局协助跟进重建范围的水管维修事宜，惟过程困难重重，林博议员只好主动支付有关费用才得以完成水管维修，虽然经多番交涉后，市建局最终愿意承担有关维修的责任，惟商讨过程并不理想，故希望市建局作为大业主能主动协助进行重建范围的维修、保安及清洁等事宜。

40. 主席查询市建局辖下是否有设有物业管理及维修工程小组。

41. 市区重建局唐溢雯女士回应，市建局有专责重建范围的管理、保安与及定期检查大厦和维修工作的部门。

42. 市区重建局殷倩华女士表示，林博议员提及有关水管破裂的位置，事发时由多个业主拥有。虽然大厦维修是各业主的共同责任，但考虑部分大厦难以组织维修，市建局最终批出市区重建项目救援基金(下文简称「救援基金」，以支付紧急维修工程的费用。市建局会继续本着以人为本的精神，尽力协助重建范围的维修、保安及清洁等事宜，惟她强调局方的职责未必能涵盖所有范畴，故希望居民同心协力保持大厦的环境清洁。

(会后补注：市建局表示在2017年8月23日及27日，台风「天鸽」和「帕卡」一周内分别吹袭香港。在台风吹袭期间，位于KC-009项目范围内荣光街18-32号及环达街1-7号的私人后巷发生了两宗食水管爆裂事故。市建局在8月25日接获首宗救援基金申请后，于4个工作日内已迅速审批款项，支付紧急维修工程的费用；而第二宗申请亦于接获申请后4个工作日内迅速审批款项。)

43. 余志荣议员希望市建局与春田街重建项目的居民保持沟通，当日后居

民陆续搬迁后，继续关注重建范围的环境卫生及维修，以免居民求助无门。

44. 林博议员希望政府关注私家街的问题。由于现时政府部门无法处理私家街的泥头杂物、环境卫生及水管破裂等问题，市建局的应急基金因此可以协助居民解决燃眉之急。然而，他希望市建局可以简化有关程序及审批时间。此外，他表示若市建局辖下的维修小组可以协助居民进行紧急维修，情况会更为理想。

45. 市区重建局殷倩华女士响应，市建局感谢议员的意见，在可行情况下，会研究加快审批救援基金。此外，维持重建范围的公众地方整洁及环境卫生，实有赖项目内所有居民的通力合作。她感谢林博议员、李慧琼议员及关浩洋议员协助组织重建范围内的居民一同清洁区内环境及提升消防意识。

要求以资助鼓励或发牌规定，令电讯商以光纤覆盖唐楼 让唐楼居民能享受更优质公平的上网服务

(九龙城房建会文件第55/17号)

46. 关浩洋议员表示现时旧区唐楼普遍未有光纤网络覆盖，只能以8M速度的传统电话在线网，即使法团或业主邀请主流的100Mbps、500Mbps，甚至1000Mbps光纤宽带供货商提供服务，该些电讯商因须投放巨额铺设光纤费用而却步，希望当局提供支持，为旧区唐楼的居民提供优质的固网电讯服务及更多的服务选择。此外，他指出商务及经济发展局的书面回复中提及若通讯办收到查询或投诉指固网宽带服务未能满足个别地区居民的需求，会向固网商转达有关查询及投诉，鼓励他们改善该些地区的网络覆盖，他希望局方跟进目前九龙城唐楼居民在上网面对的问题。现时由于缺乏竞争，唐楼须采用速度较慢的传统电话在线网，惟收费较快速的光纤宽带上网更高，希望当局可以考虑公平性问题，协助唐楼居民。

47. 主席表示九龙塘区即使有光纤网络覆盖，上网速度仍然十分缓慢，希望局方作出跟进。此外，当局在发牌予电讯供货商时，应规定有关供货商所提供的上网速度至少达到一定的水平。

48. 吴宝强议员表示龙城旧区大部分为唐楼，同样被迫使用收费昂贵及速度缓慢的传统电话在线网。现时上网已成为生活不可或缺的部分，政府不应只视上网服务为一般商品，由电讯供货商榨取顾客，他对当局多年来漠视唐楼居民所面对的不公平现象感到非常愤怒，要求政府为唐楼的上网服务引入

竞争，保障唐楼居民的上网权益。他又建议部门在发牌予电讯供货商时，规定有关供货商将光纤网络覆盖至唐楼。

49. 林博议员表示支持委员要求当局提供更多固网宽带服务供货商予旧楼居民选择。他又建议政府资助铺设光纤的费用，以引入竞争，及提升电讯供货商的服务质素。

50. 李慧琼议员指出过往政府有法例规管大厦必须容许电讯商入内安装讯号发射塔，以确保手机信号畅顺，故对政府优待电讯商的做法表以难以理解。她认同上网已成为生活必需品，甚至是人权，希望当局重视及令光纤网络覆盖至所有大厦。

51. 主席要求秘书要求将委员要求当局在发牌予电讯供货商时，规定有关供货商需将光纤网络覆盖至所有大厦及提供的上网速度需达到一定水平的意见向有关部门反映。

(会后补注：秘书处已于会将委员的意见转达商务及经济发展局。)

关注地下水管老化问题令爆水管频生
要求加快更换及加强监测，以免影响民生
(九龙城房建会文件第56/17号)

52. 吴宝强议员表示10月22日九龙城衙前望道对出一条地底咸水管爆裂，途人不但要涉水而行，而且封路更造成交通挤塞。对于区内不断发生严重水管爆裂事故，他要求水务署关注有关问题，加快更换老化水管，避免造成食水浪费及引致交通阻塞、水浸、无食水或冲厕水的情况。

53. 余志荣议员表示区内的水管爆裂事故频繁，过去一年已发生3次水管爆裂事故，暴露区内水管老化问题严重，希望水务署正视问题，积极加快更换老化水管，勿待水管爆裂后才进行更换，以免影响居民日常生活及交通。

54. 林德成议员表示区内多处曾发生水管爆裂事故，希望水务署加强巡查。此外，他要求水务署汇报区内更换水管的进度及情况，并希望加快有关进度。

55. 关浩洋议员表示水务署的前线职员较早前进行更换直径800毫米的水管时，侦测到土瓜湾落山道交界有地下水管渗漏情况，并立即进行抢修，避

免水管爆裂的影响，故对此表示赞扬。他希望署方及其承建商的所有前线员工都以相同态度处理水管问题。

56. 主席表示水务署正进行全港水管更换及修复工程，故希望署方汇报工程的进度。

57. 水务署工程师/九龙区(分配3)夏俊伟先生就过往区内的水管爆裂事故对居民造成不便深感抱歉。此外，他就委员的提问作出综合响应，重点如下：

- 2017年10月22日的事故涉及一条位于衙前塱道近街市的直径400毫米水管，署方已于事发当晚进行紧急维修。有关水管在事故发生前已被纳入「更换及修复水管计划」，署方于2015年更换了该处大部分的旧水管(约10米)，但由于交通问题及附近商户的关注，余下横跨及沿衙前围的水管工程尚未进行。为减低上址水管的爆裂风险，署方计划将有关水管纳入「九龙及新界东风险为本水管改善定期合约」(下文简称「水管改善定期合约」)，该合约预计于2018年年初展开，以跟进爆裂风险较高的水管。因应有关工程将涉及封路的交通安排，故署方希望能够获得区议会及当区居民的支持，以便尽快更换老化水管；
- 土瓜湾落山道交界的事故涉及一条直径200毫米水管，由于署方侦测到有渗漏情况，故已立即进行抢修，以免发生更严重的水管爆裂。随着「智管网」逐步建立，署方将透过持续测漏及「水管改善定期合约」，维持区内水管的健康状况，避免发生水管爆裂事故；以及
- 「更换及修复水管计划」已大致完成，署方已为九龙城区更换或修复了221公里的水管。

58. 林博议员表示较早前土瓜湾漆马大厦对出江西街曾发生严重水管爆裂，惟水务署于抢修期间发现其他水管亦有爆裂风险，故维修时间较长。由于漆咸道北的路段交通非常繁忙，封闭该路段其中一条行车线两天，已严重影响交通，故希望水务署日后可加派人手抢修交通繁忙路段的水管。此外，他建议水务署在食水管之间加装水掣，若某段水管发生爆裂，居民可于水管的其他位置取得食水，以减低对食水供应的影响。

59. 关浩洋议员表示对水务署的「水管改善定期合约」有所期盼，惟希望署方可提供更多区内的相关资料，让区议会进行讨论。此外，他比较落山道交界及江西街的事故，只有前者的前线员工决定进行通宵抢修，而后者的前线员工则没有任何紧急的安排，故希望水务署关注前线地盘员工的处事态度。

60. 邵天虹议员表示区内水管爆裂频繁，当中亦包含新修复水管的爆裂，故查询是否涉及工程的技术问题。

61. 黎广伟议员表示居民普遍认为水务署就水管问题采取「爆一段、换一段」的政策，故希望了解「水管改善定期合约」的具体内容及有关的合约期。此外，他查询若区议会支持「水管改善定期合约」，区内工程预计的完成时间。而有关水务署于区内已完成了30个「智管网」监测区域，他希望了解有系统现时的成效。

62. 水务署夏俊伟先生作出综合响应，重点如下：

- 有关江西街的水管爆裂事故，由于在抢修期间发现其他水管亦有爆裂风险，故经考虑后，署方决定延长工程时间，以免日后出现影响力更大的水管爆裂事故；
- 水务署会详细考虑于食水管之间加装水掣的建议，惟需就水掣的位置进行可行性研究；
- 水务署稍后会向区议会提供「水管改善定期合约」的详细资料及其合约期。一般而言，署方会评估水管的爆裂风险及其影响性，揀选纳入「水管改善定期合约」的水管；
- 水务署的员工具足够经验作出现场判断，并会以广大市民的利益为首要考虑因素，而署方亦会向有关承建商反映其前线员工的态度问题；
- 新修复水管的爆裂情况由2000年「更换及修复水管计划」实施前的水管爆裂事故约128宗，逐渐下降至2014年的10-20宗及至2017年9月的5宗以下；而渗水个案亦由2000年逾1200宗，逐渐下降至2016年的逾500宗及2017年逾200宗，情况已有明显改善。然而，水务署不会因此怠慢，并已推出「水管改善定期合约」，以进一步减少水

管爆裂及渗水事故；以及

- 一 水务署就水管问题并非采取爆一段、换一段的政策，而是优先处理爆裂风险较高及影响性较大的水管，若维修期间发现附近的水管亦同样有老化问题，会适度扩大工程范围，以进一步减少水管爆裂风险。

房屋政策要稳中求进，顾及基层住屋需求

(九龙城房建会文件第57/17号)

63. 邵天虹议员对运输及房屋局未有派员出席会议表示遗憾。他重申忧虑新一份施政报告以「港人首置上车盘」及「绿表置居计划」(下文简称「绿置居」)取代出租公屋，会延长基层市民轮候公屋的时间。虽然「绿置居」有相当的资助成分，惟数十万基层市民当中有能力置业者为少数，轮候出租公屋是他们唯一的安居选择。政府虽然多番重申「绿置居」不会拖长公屋轮候时间，但该计划难免会减少可选择公屋的单位。现时公屋平均等候时间为4.7年，基层市民变相成了新房屋政策的牺牲者，不论从实际政策成效及公众观感上考虑均不理想。此外，他提出以下意见：(一)以「绿置居」取代公屋的步伐不应过快，以减少对轮候公屋人士的影响；(二)政府应利用原先规划的私人住宅土地的一定比例，发展各项资助自置居所计划；(三)政府应积极开展公私营合作模式，并以私人土地兴建「港人首置上车盘」，避免与其他公营房屋争夺土地，以惠及不同社群，减少基层市民反弹，达到稳中求进。

要求放宽「楼宇更新大行动2.0」的楼龄限制

及成立「楼宇维修管理局」杜绝围标

(九龙城房建会文件第58/17号)

64. 潘国华议员表示过往的「楼宇更新大行动」计划深受区内居民欢迎，故支持政府推出「楼宇更新大行动2.0」。因应强制验楼计划规定楼龄30年或以上的楼宇须每10年进行楼宇检验及维修，故要求新计划放宽资助的楼龄限制由50年或以上下降至30年或以上。此外，在实施新计划前的过渡期，政府可推出短期计划，协助业主处理期间接获的维修令。另一方面，政府应为「楼宇更新大行动2.0」提供相应的配套，包括成立大厦维修管理局，为大厦处理招标、监工及验收等工作，以杜绝工程围标，以及设立楼宇事务审裁处，协助解决业主之间的纠纷。

65. 吴宝强议员指出不少区内旧楼业主正就收到的强制验楼令进行楼宇复修，由于「楼宇更新大行动2.0」预计在明年下半年才推行，变相令按时遵办强制验楼令的业主未能受惠，导致业主间的矛盾，故希望有关部门提供过渡性措施。此外，不少大厦业主认为50年楼龄的限制不公平，要求放宽资助的楼龄限制至30年或以上。另一方面，由于区内需要进行维修的楼宇众多，导致工程费用不断上升，故要求成立大厦维修管理局，协助业主处理招标、监工及验收等工作，以防止承办商围标。

66. 郑利明议员表示即使政府推出「招标妥」协助业主防止围标，惟在上有关政策，下有对策的情况下，仍未能杜绝有关围标的情况，故建议禁止曾涉及围标行为的公司董事参与「招标妥」及任何相关的工程。

67. 丁健华议员希望政府可以承担更多责任，进一步优化「楼宇更新大行动2.0」，由政府代替市场作主导，彻底杜绝围标及协助业主满足法例的要求。此外，他支持成立大厦维修管理局及楼宇事务审裁处，以协助业主解决围标问题。

68. 林德成议员提出以下意见：(一) 要求放宽「楼宇更新大行动2.0」以资助楼龄达30年或以上的楼宇；(二) 区内有不少旧楼正进行大维修，并将于明年下半年前完成相关工程，故要求批准有关大厦参与「楼宇更新大行动2.0」；(三) 由于居民普遍欠缺专业维修知识，故支持成立大厦维修管理局及楼宇事务审裁处，以提供一站式的服务，协助业主进行楼宇复修；以及(四) 由于不少旧楼业主因各种原因难以组织维修工程，故希望发展局引入「先维修、后收费」机制，协助业主遵办法定命令。

69. 林博议员支持政府推出「楼宇更新大行动2.0」，惟希望当局在详细检讨细节后才推出有关计划。他表示过往的「楼宇更新大行动」计划的资助内容不清晰，仅针对外观进行维修，以致维修后不久又出现失修情况，故希望「楼宇更新大行动2.0」可以弥补有关的不足。他又希望政府可以提供一站式的支持服务包括监察工程至保养期完毕，以改善旧计划引致的围标问题。

70. 黎广伟议员表示支持「楼宇更新大行动2.0」，惟希望政府推出更多措施防止围标。他提出以下意见：(一) 建议业主申请「楼宇更新大行动2.0」同时申请「招标妥」，以防止围标；(二) 有关部门可提供承建商名册及评级记录，供业主查核承建商过往是否曾涉及围标行为；(三) 设立及公开已完成工程的价格资料库，供业主参考及作出比较；以及(四) 成立楼宇维修监管局的

法定机构，专责监管承建商及顾问公司，订立客观标准及给予专业指引，以提升业界操守。

71. 关浩洋议员查询预计可获「楼宇更新大行动2.0」资助的楼宇数目。他担心三十亿元的资助额不足以让全数楼龄达五十年或以上的楼宇进行复修，若政府接受放宽楼龄限制至30年或以上楼宇的建议，应拨出额外资源。

72. 主席表示业界为了回避价格竞争，故协议分配投标的项目，俗称「分饼仔」。他建议剔除两次不接受投标邀请的承办商的相关投标资格，以杜绝围标。

73. 发展局助理秘书长(屋宇)潘锐秋先生作出综合响应，重点如下：

- 发展局现正筹划「楼宇更新大行动2.0」的细节，故非常欢迎委员就该行动提供意见；
- 由于「楼宇更新大行动2.0」旨在保障公众安全，故会以风险为本为原则。现时全港有逾5000幢楼龄达五十年或以上的私人住用或商住大厦，「楼宇更新大行动2.0」旨在优先改善该等老旧的楼宇结构情况；
- 考虑到市场的承受能力，不会一时间推出太多复修工程，局方预计于5年内每年协助约500幢该等楼宇，即合共惠及2500幢楼龄达五十年或以上的老旧楼宇；
- 局方明白委员担心围标问题，故将来申请「楼宇更新大行动2.0」的业主组织必须同时参与市区重建局（市建局）提供的「招标妥」服务。市建局累积过往「楼宇更新大行动」及其他资助计划的经验，推出「招标妥」的服务，其主要特点包括：（一）为参与的楼宇安排独立及专业人士提供技术意见及工程费用的市场估算，供业主参考；（二）设立电子招标平台，让承建商可在不受干扰的情况下进行投标；（三）市建局会在招标的过程中提供技术协助，惟「招标妥」服务并非完美，还有赖业主及法团的积极参与和合作，才可减低围标的机会；

- 由于目前香港警务处、廉政公署及竞争事务委员会等专职机构监管楼宇维修工程，故局方认为成立大厦维修管理局或楼宇维修监管局未必会更为有效；
- 就部分旧楼业主因各种原因难以组织维修工程的情况，屋宇署会主动代该等未能遵办强制验楼通知的楼宇进行订明检验及修葺，再向业主收取有关费用，而合资格业主亦可申请「楼宇更新大行动2.0」的资助；以及
- 设立承建商名册及其评级记录须谨慎处理。此外，有关设立及公开已完成工程的价格资料库方面，市建局将会成立「楼宇复修平台」，为业主提供维修工程的一站式资讯及技术支持，包括承建商名册、维修工程费用参考价及维修工程指引等。

74. 屋宇署高级屋宇测量师/强制验楼2-E陈家保先生作出综合响应，重点如下：

- 「强制验楼计划」规定楼龄达30年或以上的私人楼宇的业主，须在接获屋宇署送达法定通知后，委聘注册检验人员为楼宇进行订明检查及监督修葺工程，现时全港有逾5000幢楼龄达50年或以上的私人楼宇，署方已向其中约1500幢楼宇发出法定命令，惟遵办率仍相当低，有约1300幢楼宇未完成相关的法定命令。此外，楼龄达50年的楼宇因各种理由难以组织维修工程，故相关法定命令的遵办率亦较30年楼龄的楼宇为低，楼宇风险相对更高；
- 屋宇署会全力配合「楼宇更新大行动2.0」，若部分被纳入「强制验楼计划」而楼龄达50年或以上的私人楼宇业主无法组织遵办有关法定通知，屋宇署会安排代为进行所需检查及维修工程；
- 屋宇署方会以「风险为本」的原则，为「强制验楼计划」拣选楼龄达50年或以上风险较高的楼宇并发出法定通知。要求检查及维修工程范围包括私人地方伸出物，例如今年年中在红磡机利士南路一幢楼宇倒塌意外中的露台，而有关工程亦将获得「楼宇更新大行动

2.0」的资助；

- 一 屋宇署会继续向业主提供其他方面的协助包括楼宇安全贷款计划及社工服务；以及
- 一 屋宇署已为「强制验楼计划」的修葺工程要求和标准订出详细指引。由于主要针对楼宇结构安全问题包括石屎剥落等，因此楼宇外观上未必会有明显改善。然而，「楼宇更新大行动2.0」的资助额较过往「楼宇更新大行动」的1万6千元大幅增加，每户资助上限约为4万元，60岁长者的上限约为5万元，若由业主自行组织检查及维修，可将资助的余额用于「强制验楼计划」未有涵盖的部分。

75. 关浩洋议员感谢发展局及屋宇署派员出席会议。他认同不应一次性地推出所有复修工程，并应以风险为本作原则，优先处理风险相对较高的楼宇，故希望有关部门按此原则，暂缓对楼龄50年以下风险较低的楼宇发出强制验楼及验窗令。此外，他希望有关部门按楼宇的实际状况，重新审视已发出的法定命令，让风险较低的楼宇业主合理地延期执行强制验楼及验窗令。他又查询「楼宇更新大行动2.0」会否让非自住业主申请。

76. 主席表示屋宇署发出大量的法定命令，而市场未有足够工人可以完成有关工程。

77. 吴宝强议员提出以下的意见/查询：（一）支持「楼宇更新大行动2.0」为无法组织维修工程的旧楼业主先进行维修，再收取费用，并希望有关措施不要设置如八成业权的门坎，让「三无大厦」的业主可以参与；（二）希望屋宇署代业主维修后，不要收取额外的行政费用；（三）希望有关部门提供过渡性措施予正在进行楼宇复修的业主，例如准许「楼宇更新大行动2.0」涵盖本年度的工程；以及（四）由于强制验楼令规管楼龄达30年或以上的私人楼宇，故重申要求「楼宇更新大行动2.0」亦应涵盖楼龄达30年或以上的私人楼宇。然而，为了公平起见，有关的资助额可适量降低。

78. 黎广伟议员建议发展局参考机电工程署实行的「注册承办商表现评级」制度，提供一个公平及富透明度的机制供业主参考。此外，有业主反映屋宇署聘用的顾问公司及其承建商的工程质素欠佳，工程完成后数年便出现失修现象，故希望屋宇署加强监管及设立相关顾问公司的投诉及表现评级机制。

79. 主席指出屋宇署聘用的顾问公司拥有专业资格，若未能妥善检验工程质量，应被屋宇署列入黑名单及予以处分。

80. 发展局潘锐秋先生作出综合响应，重点如下：

- 维修楼宇是业主的责任，即使楼龄50年以下的楼宇，业主在收到相关的法定通知或命令后，亦应立即处理；
- 有关提供过渡性措施予正在进行楼宇复修的业主的建议，局方认为业主不应拖延有迫切需要的维修工程，然而，若业主在遵办法定通知或命令时遇到困难，可联络屋宇署要求酌情延办相关的法定命令，屋宇署会按个别情况考虑。此外，屋宇署、市建局及房屋协会现时有多个向业主提供楼宇维修贷款/资助的计划，而「楼宇更新大行动2.0」为一次性措施，旨在处理风险较高的一群楼宇；
- 局方正计划审视发出强制验楼通知的政策，让「楼宇更新大行动2.0」发挥最大作用。局方备悉委员对发出强制验楼通知的意见；
- 有关「三无大厦」及其他无法自行组织强制验楼通知下的订明检验及修葺的楼宇，会先邀请有关大厦的业主自愿参与「楼宇更新大行动2.0」，若未能组织参与，屋宇署会按楼宇的风险程度代为进行所需的工程，并于事后向业主追讨有关费用。合资格业主可申请从2.0行动申领津贴，抵偿工程涉及的全数或部分费用；
- 过往「楼宇更新大行动」计划的其中一个目的是保就业，而「楼宇更新大行动2.0」旨在保障公众安全，故非自住业主将不获资助，惟合资格人士仍可申请其他支持计划，包括屋宇署的楼宇安全贷款计划；以及
- 局方备悉委员有关建议设立「注册承办商表现评级」制度，并会作出审视，而市建局的「楼宇复修平台」将会提供相关资讯包括承建商名册。

81. 主席希望发展局考虑市场上的劳动力是否足以应付全港的楼宇维修工

程，并建议尽量分批进行，以免刺激工程价格。此外，他希望局方提醒市建局设法杜绝他较早前及的业界「分饼仔」情况。

要求优化消防工程专项津贴 放宽至三无大厦也可申请

(九龙城房建会文件第59/17号)

82. 林德成议员介绍文件。

83. 吴宝强议员表示「三无大厦」最需要获得提升消防安全的协助，惟目前的消防工程专项津贴只限有业主组织的旧式楼宇申请，故要求放宽让「三无大厦」申请有关津贴。此外，在遵办「消防安全指示」(下文简称「指示」)方面，希望消防处参照「楼宇更新大行动2.0」，首先协助未能组织消防工程的业主完成相关工程，再逐户向业主收费。

84. 消防处消防区长(楼宇改善课)1(署任)欧国平先生作出综合响应，重点如下：

- 政府计划动用约20亿元，推出「消防安全改善工程资助计划」，该计划将由市建局管理，受资助的楼宇最高可获六成的工程费用。市建局正与相关部门及不同持分者商讨计划的细节包括资助对象，处方会向市建局反映委员希望计划的资助对象涵盖「三无大厦」的业主；
- 技术支持方面，第一阶段「折衷式喉辘系统」已推展至所有合适的三层或以下旧式综合用途楼宇，而第二阶段的「折衷式喉辘系统」，把大部分四至六层综合用途楼宇的水缸容量要求由原本的2 000公升大幅减低至500公升。此外，消防处于今年9月推出第三阶段的「折衷式消防栓/喉辘系统」，以协助楼高七层或以上的旧楼业主遵办「指示」，由于水务署同意开放现有食水供应系统和天台食水缸作消防用途，故楼宇的水缸容量要求可由9000公升降低至4500公升，以解决大部分旧楼面对的建筑结构或空间上的限制，惟有关楼宇的主要一面必须设有紧急车辆通道可供消防车辆直达及在50米范围内设有街道消防栓。由于第三阶段的「折衷式消防栓/喉辘系统」仍在试验阶段，消防处会于下一次会议向委员介绍有关计划的详

情；

- 检控方面，消防处的个案主任会考虑每宗个案的实际情况包括个别业主就「指示」所采取的跟进行动等。处方不会因为政府推出新措施而终止执法，惟会根据《消防安全(建筑物)条例》的精神及考虑每宗个案的各种原因及情况，弹性务实地处理相关的检控工作；以及
- 《消防安全(建筑物)条例》没有授权消防处进场进行消防安全工程，而且消防安全工程有很多不同方案，业主需就不同方案作出讨论，故处方不适宜代业主进行相关工程。

85. 林博议员要求让「三无大厦」的业主可以个别申请消防工程专项津贴，而无须组织法团。此外，他指出「楼宇更新大行动2.0」计划让屋宇署进场协助未能组织维修的业主完成楼宇复修工程，再逐户向业主收费，故质疑政府在消防安全工程方面采取不同政策。另外，不少「三无大厦」的业主十分有诚意遵办「指示」，并出席消防安全的业主大会，惟由于业权不足等问题，无法组织进行工程，故他强烈要求消防处不要检控有关无辜的业主。

86. 消防处欧国平先生表示备悉林博议员的意见。此外，他指出政府一贯的政策是由业主及占用人进行私人地方的工程(除非涉及实时危险)，若由政府部门强行代业主进行非紧急工程，将会面对部分业主的反对及有可能引起诉讼，有关建议对政府运作及公共开支将造成深远的影响，再加上法例亦无授权消防处进场进行消防安全工程，故消防处暂不会考虑有关建议。

强烈要求房委会加快更换红磡邨二期食水喉工程
强烈要求房委会定期为红磡邨二期进行食水测试
(九龙城房建会文件第60/17号)

87. 劳超杰议员希望房委会报告更换红磡邨二期食水喉工程的情况，并要求加快相关进度。此外，他查询有关部门何时会为已完成换喉工程的单住进行食水检验，并要求提供食水抽样数字。

88. 房屋署建筑师(44)许妙玲女士作出回应，重点如下：

- 红磡邨二期公用地方的换喉工程已于今年4月全部完成，有关室内换喉的相关家访亦已陆续展开。由于室内换喉工程较为困难，工程进行时需要暂停食水供应，部分住户可能因请假、整理家俬杂物及担心损坏装修等理由而拒绝换喉，故署方更换室内水喉前，必须进行家访，向住户详细解释单位内换喉工程的施工方法和安排，以减轻住户的担忧及对工程建立信心；
- 红日楼的室内换喉工程于5月展开，初期的工程为探索阶段，进度较为缓慢(每日约完成1-2单位)，惟8月的工程已增加至每日6-8个单位。署方会继续敦促相关承建商加快工程进度，并确保妥善施工；
- 至于拒绝换喉或未能联络的单位，署方将会与水务署讨论及研究跟进方法，及考虑如何恰当地执法；
- 食水检测方面，在室内换喉工程完成前，署方的承建商会继续为住户提供滤水器及每半年更换滤芯。当室内换喉工程完成后，承建商会向水务署报完工，并会按照水务署的规定，在楼宇的指定位置抽取食水进行检测。若检验结果合格，水务署会发出合格完工证明书，承建商才会逐步拆除滤水器，以确保食水安全。通常每当有200-300个室内换喉工程完成，便会为一个批次报完工，并于水务署指定位置进行食水检测，若食水检测结果合格，水务署会发出合格的完工证明予房屋署，署方会张贴有关该批次完工通告于大厦大堂并通知相关住户。目前，9月及10月分别各有一批次的食水已报完工，并在进行抽样检测，仍有待水务署发出合格的完工证明，署方稍后会向秘书处提供有关食水检测的结果；以及
- 政府于今年9月公布新的「提升香港食水安全行动计划」，以进一步保障全港公私营楼宇的食水质，当中包括一套全港性的「水质监测优化计划」。换言之，公营房屋不论年期将会长期，会不停地进行食水检验。

89. 劳超杰议员表示执法是最后的手段，他希望相关部门先透过教育及沟通，让居民特别是长者了解换喉的必须性。此外，他希望署方继续敦促相关承建商加快工程进度，并确保施工及所采用的物料符合标准。

90. 房屋署许妙玲女士响应，由于室内换喉工程的完工数目日渐增加，住

户已较以往有信心和较容易接受承建商进入室内换喉，故执法只会是最后的手段。长者一般拒绝换喉的原因是想避免进行工程前后的室内清理工作，故有关承建商会主动协助长者清理场地，让长者更易接受室内换喉工程。此外，署方会于工场展示用料样办及抽验承建商所采用的物料，以确保符合标准。而在工程完成后，署方会于水喉接驳位置进行快速无铅测试和水压测试，以确保妥善施工。

下次会议日期

91. 主席在下午6时24分宣布会议结束，下次开会日期为2018年1月18日，截止提交文件日期是2018年1月3日。

本会议记录于 2018 年 1 月 18 日正式通过。

主席

秘书

九龙城区议会秘书处

2018 年 1 月