

九龍城區議會轄下
房屋及基礎建設委員會第 5 次會議記錄

日期： 2016 年 8 月 25 日(星期四)

時間： 下午 2 時 30 分

地點： 九龍城民政事務處會議室

出席者：

主席： 何顯明議員, MH

副主席： 吳奮金議員

委員： 邝葆賢議員

鄭利明議員

林德成議員

楊振宇議員

何華漢議員

楊永杰議員

關浩洋議員 (于下午 4 時 11 分离席)

張仁康議員, MH

黎廣偉議員 (于下午 4 時 12 分离席)

李慧琼議員, SBS, JP (于下午 4 時 08 分离席)

蕭亮聲議員

陸勁光議員

潘國華議員

秘書： 叶伟刚先生 九龍城民政事務處一级行政主任(區議會)

缺席者： 梁婉婷議員

左匯雄議員

勞超杰議員

林博議員

余志榮議員

邵天虹議員

吳寶強議員

列席者：

庄丹娜女士	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
钟荣先生	房屋署物业服务经理(西九龙及港岛)(2)
严婉玲女士	屋宇署高级屋宇测量师/E3

应邀出席者：

议程二至 议程三	黎惠玲女士	房屋署房屋事务经理(西九龙及港岛十五)
议程四至 议程九	钟荣先生	房屋署物业服务经理(西九龙及港岛)(2)
议程十	朱婉雯女士	屋宇署高级屋宇测量师/强制验楼 2-B
议程十一至 议程十二	李建中先生	消防处署理消防区长(九龙中)
	黎伟希先生	消防处马头涌消防局局长
	陈佩雯女士	屋宇署高级屋宇测量师/防火规格 4
议程十三	黄锦荣先生	屋宇署联合办事处 2/专业主任 5
	曹文健先生	食物环境卫生署联合办事处九龙城区 高级卫生督察(环境卫生)4

* * *

开会辞

房屋及基础建设委员会(下文简称「房建会」)主席欢迎各委员及部门代表出席会议。秘书处在会议前接获通知，林博议员及余志荣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 22 名委员，如在会议期间在座委员人数不足 11 名，主席会立即中止讨论。此外，由于现时为立法会选举期，他请各位委员就会议席上言论或其他行为，留意《立法会选举活动指引》载列的相关规定。

通过上次会议记录

3. 第 4 次会议记录无须修订，获委员会一致通过。

要求改善晴朗商场油烟扰民事宜 (九龙城房建会文件第 56/16 号)

4. 何华汉议员表示曾联同食物环境卫生事务委员会委员到晴朗商场实地视察食肆的油烟问题，指出油烟的情况损害居民健康，希望房屋署推出改善措施。

5. 主席垂询房屋署有关食肆排放油烟是否须受食物环境卫生署(下文简称「食环署」)及环境保护署(下文简称「环保署」)的监管。他又建议部门以不定期方式巡查相关食肆，加强监察及改善排放油烟的情况。

6. 房屋署房屋事务经理(西九龙及港岛十五)黎惠玲女士回复，表示房屋署非常关注食肆的排气情况，屋邨办事处职员经常提醒食肆负责人定期清洗及检查油烟罩和出气口，以控制煮食炉具的排气情况，及尽量减低油烟排出量及煮食气味，避免造成滋扰。为减低食肆排放的油烟直接吹向邻近的休憩广场，屋邨办事处已于排气口位置加设阻挡，避免油烟直接排向休憩广场，以减低对居民的影响。此外，食肆排放油烟事宜须受食环署及环保署的监管。

7. 何华汉议员感谢房屋署的响应及积极跟进，并希望相关食肆能够积极落实加强清洗油烟罩和出气口。

要求于德朗邨停车场增加电单车车位 (九龙城房建会文件第 57/16 号)

8. 何华汉议员指出德朗邨的电单车车位数目严重不足，屋邨附近的电单

车严重违泊，反映厘定车位数目的标准已经不合时宜，故要求房屋署重新制定德朗邨的车位供应标准。他又表示已收到德朗邨28位车主于邨内增加电单车车位的要求，希望房屋署提供德朗邨停车场的时租私家车车位使用率，并研究将若干有关车位改作电单车车位的可行性。此外，他认为房屋署须跟进于德朗邨外增加电单车车位。

9. 主席建议委员向运输署反映于德朗邨外增加电单车车位。此外，他查询房屋署厘定屋邨车位数目的准则，及可否于德朗邨内增加电单车车位。

10. 房屋署黎惠玲女士作综合回应，重点如下：

- 房屋署根据运输署的区域性泊车标准来制定/设计德朗邨的车位供应，若增减车位数目，亦须通知路政署。现时，德朗邨停车场的各类车位，除其中25个私家车位为时租车位外，其他以月租形式出租的车位，包括电单车、私家车及轻型货车车位均已租出。由于停车场内的空间有限，若要增加电单车车位的数目将不能避免影响其他车位的供应，而轮候其他车位的申请数字亦相对比电单车为多。在此情况下，房屋署未能于德朗邨内增加电单车车位；
- 德朗邨停车场于繁忙时间的私家车时租车位使用率超过百分之百，若改为月租的电单车车位，可能令轮候进入停车场的私家车排至承启道，引致交通挤塞。然而，房屋署会视乎时租车位的使用情况，考虑作出改动；
- 房屋署会与相关部门研究于德朗邨内的其他空间增设电单车车位的可行性；以及
- 房屋署备悉委员有关重新制定屋邨车位供应标准的意见。

有关启晴邨内大量植物同时出现枯萎事宜

(九龙城房建会文件第58/16号)

11. 何华汉议员表示启晴邨内大量植物同时出现枯萎，显示现时由一位「花王」负责占整个屋邨面积达百分之三十的绿化地带的工作存在问题，要求望房屋署增加人手，以改善善有关情况。

12. 房屋署物业服务经理(西九龙及港岛)(2)钟荣先生回复，表示房屋署十分重视植物及树木护养，物业服务办事处聘有园艺人员负责日常植物护养工作。就早前启晴邨部份植物出现叶片变黄的情况，署方经检查后确认是源于植物个别品种生长季节周期。至于树木方面的工作，房屋署树木管理组每年都会安排专业树艺师及承办商进行勘察和合适的修剪护养工作，现时邨内树木状况一般属于良好。此外，署方备悉委员有关人手安排的意见。

有关启晴邨赏晴楼大厦闭路电视问题

(九龙城房建会文件第59/16号)

13. 何华汉议员表示启晴邨赏晴楼大厦闭路电视接收出现问题，要求房屋署跟进。

14. 房屋署钟荣先生回复，指出启晴邨赏晴楼闭路电视直接连接由保安主管和护卫员24小时当值的保安控制室，监察各座大厦的保安情况，并在有需要时给予支持。他表示房屋署已再次安排电器装备保养工程承办商，检查启晴邨的闭路电视系统，并确认系统操作正常及录像画面质素符合设计标准。

有关启晴邨赏晴楼水喉问题

(九龙城房建会文件第60/16号)

15. 何华汉议员要求房屋署调查及全面检测启晴邨赏晴楼经常发生咸水喉爆裂的原因，并作全面检测。

16. 陆劲光议员指出启晴邨及德朗邨为新落成屋邨，咸水喉爆裂的情况可能由于喉管或其物料部件不符合标准或设计出现问题所致，要求房屋署检讨有关设计，并调查问题是否与承办商偷工减料有关，以便于保养期内向承办商追究责任。

17. 房屋署钟荣先生回复，表示物业服务办事处职员日常巡查时，会留意冲厕水喉的状况，如发现有损坏迹象会安排实时进行维修。当遇有紧急情况，亦会安排工程人员实时维修，尽快恢复供水。由于喉管或部件损坏的时间、地点及情况不同，或须分阶段进行检查及维修，物业服务办事处进行维修工程时会尽量避免长时间暂停供水，减少对居民造成的不便。他补充喉管出现较多爆裂的情况相信涉及屋邨于入伙初期进行的修补工序，而有关问题在过往一年已明显减少。此外，房屋署会向建筑师转达委员就咸水喉设计及选用

承办商方面的意见。

18. 主席要求房屋署稍后向委员提供咸水喉故障的位置及相关数据。

(会后补注：房屋署于会议后表示启晴邨赏晴楼咸水系统在2016年合共发生8宗故障，位置分布在不同楼层及不同分翼，工程人员已实时维修及尽快恢复供水。)

有关赏晴楼、满晴楼和悦晴楼的走廊窗户设计事宜
(九龙城房建会文件第61/16号)

19. 何华汉议员希望房屋署在符合法例的情况下，改善启晴邨赏晴楼、满晴楼和悦晴楼的走廊窗户设计，以免下雨天时雨水撇入引致走廊湿滑，并向居民加强宣传走廊窗户须经常保持开启，以符合《建筑物消防安全守则》的要求。

20. 房屋署钟荣先生回复，表示启晴邨赏晴楼、满晴楼及悦晴楼各层公众走廊末端的通风气窗均设有固定装置，确保窗户经常保持最少角度的开启并提供自然通风，以符合《建筑物消防安全守则》要求，而房屋署亦已在法例许可的情况下，改善部份可改动的走廊窗户设计，以减轻雨水对居民的影响。屋邨办事处职员会加强日常的巡视，确保各层走廊末端地面的排水口有效疏导积水。此外，屋邨办事处会透过屋邨管理咨询委员会，向居民宣传走廊窗户设计的目的。

有关邨内游乐设施损坏问题
(九龙城房建会文件第62/16号)

21. 何华汉议员关注启晴邨的游乐设施损坏后，进行维修的时间过长，垂询房屋署会否添置有关设施的备用组件，以缩减维修时间。

22. 陆劲光议员表示何文田邨内有关设施的维修时间亦因订购及更换部件需时，普遍于2至3个月后才能完成，故希望房屋署加以改善。

23. 房屋署钟荣先生表示屋邨办事处会定期检查游乐场设施，当发现有损坏时会实时联络游乐设施承办商跟进维修，惟部分组件因型号独特或属较大型，需向外地制造商配置订购，因此需要较长时间才能完成维修。启晴邨现

时有一个损坏的游乐设施正等候更换配件，预计可在八月下旬完成维修，而其他游乐设施均可正常使用。

24. 主席表示康乐及文化事务署在维修游乐设施时亦同样面对等待长周期组件的问题，建议相关部门尽量缩短维修设施的时间。

有关邨内砖块湿滑问题

(九龙城房建会文件第63/16号)

25 何华汉议员表示启晴邨的地砖在下雨天时会变得湿滑，要求房屋署跟进。

26. 主席表示房屋署使用的环保海泥地砖容易滋生青苔，垂询署方会否定期使用高温蒸汽清洗地砖，以减轻湿滑现象。

27. 房屋署钟荣先生回复，表示启晴邨内行人路使用环保海泥地砖铺砌，该款地砖无论抗压、防滑、吸水等特性均与一般地砖标准相同，符合安全要求，而地砖表面未有发现青苔。物业服务办事处会定期巡查邨内行人路，适时进行维修及保养工程，保障用户安全。对于近期邨内部分位于人流量较高地点的行人路，地砖出现自然损耗，物业服务办事处已开始按计划安排分阶段进行重铺，以保持行人路的良好状况。此外，房屋署会向建筑师转达有关该环保海泥地砖的物料耐用性问题，并作出适当检讨。

恳求屋宇署派员出席法团会议解释命令

(九龙城房建会文件第64/16号)

28. 杨振宇议员表示参加了「强制验楼资助计划」的大厦业主立案法团(下文简称「法团」)，虽然已多次委派受聘的注册检验人员向业主讲解由屋宇署发出的命令，惟由于注册检验人员并非官方代表，因此被部分业主质疑有关的解释，甚至认为为法团连同注册检验人员进行围标，法团曾邀请屋宇署派代表出席会议解释，惟不得要领。他希望屋宇署派员出席法团会议，向业主直接解释有关命令。

29. 屋宇署高级屋宇测量师/强制验楼2-B朱婉雯女士回复如下：

- 屋宇署与杨议员办事处的职员联络后，得悉土瓜湾道112、114、116及118号及鹤龄街2、4及6号大厦已委聘注册检验人员完成订明检验，并呈交检验报告及修葺建议，故认为业主可向注册检验人员查询报告的内容，而注册检验人员亦有责任向业主解释在强制验楼计划下的法律责任及须遵从强制验楼通知的规定。
- 如果业主之间未能就修葺事宜取得共识，可向民政事务总署特设的「大厦管理纠纷顾问小组」或市区重建局推出的「楼宇维修综合支持计划」申请协助，并由独立第三者向业主提供专业意见及评估维修保养项目的市场价格。
- 屋宇署由于并非负责楼宇的检验工作，故不会就维修事宜向业主提供建议，惟署方会派员出席法团会议，向业主解释强制验楼计划的基本资料及法例的要求。

30. 主席表示市场上的注册检验人员质素良莠不齐，建议屋宇署向注册检验人员清楚解释有关必须及非必须改善工程项目的定义。此外，他垂询署方会否设立投诉机制，取消不合格或违反专业操守的检验人员的注册资格。

31. 屋宇署朱婉雯女士表示备悉主席的意见，署方会定期与注册检验人员举行会议，检讨行内的服务质素。此外，业主可向屋宇署举报怀疑注册检验人员的违规行为，署方会根据《建筑物条例》对证实违规的注册检验人员进行起诉及采取纪律行动，罚则包括永久除牌。

关注何文田区内迷你仓消防问题

(九龙城房建会文件第65/16号)

关注九龙城区工厦「迷你仓」消防安全隐患

(九龙城房建会文件第66/16号)

32. 郑利明议员表示政府对商住楼宇的消防设备要求相对较低，惟何文田区的商住楼宇亦设有不少迷你仓，故查询屋宇署及消防处会否巡查区内商住楼宇的迷你仓。他认为由于现时跨部门工作小组提出的措施为针对工业大厦的迷你仓，要求将商住楼宇的迷你仓纳入规管，以保障居民安全。

33. 黎广伟议员提出以下查询/意见：(一) 消防处及屋宇署预计完成巡查九龙城区内约30多间迷你仓的时间；(二) 相关部门将采取的加强迷你仓及类似处所的消防安全短、中及长期措施；(三) 消防处及屋宇署就九龙城区迷你仓的违规情况发出的「消除火警危险通知书」和法定命令数目；以及(四) 政府长远会否考虑修订法例，规管经营迷你仓。他又关注地政总署处理迷你仓违反地契的情况，并要求部门继续定期巡查迷你仓及有关处所。

34. 陆劲光议员表示消防处现时采取的将「消除火警危险通知书」送达相关单位的通报方式，无法让有关楼宇的其他业主或法团得悉有关通知书，影响业主就楼宇保险申索提出合理理据，故希望跨部门小组检讨有关的通报方式。

35. 主席表示工业大厦被非法改作住所用途的消防隐患更大，要求相关部门在巡查工业大厦时加以跟进。他又垂询部门未来会否设立迷你仓的注册或牌照制度。

36. 萧亮声议员建议设立有关迷你仓资料库，公开让市民及持分者查阅。

37. 消防处署理消防区长(九龙中)李建中先生作出综合响应，重点如下：

- 联合巡查迷你仓为全港性的行动，第一阶段主要针对位于没有装设自动洒水系统的工业大厦内的迷你仓，消防处预计将于8月份完成第一阶段的巡查，若巡查其间发现有其他迷你仓，会作出相应跟进。此外，虽然现时未有专门法例监管迷你仓的营运，惟消防处不会忽视任何楼宇内的消防安全，若发现有违反《消防条例》，会向相关人士发出「消除火警危险通知书」或采取法律行动。
- 消防处现时需透过全港性的巡查行动，搜集迷你仓的资料，处方备悉委员建议设立及公开迷你仓资料库的意见。
- 保安局领导的跨部门工作小组，成员包括发展局、消防处、屋宇署、地政总署、规划署及劳工处的代表，会研究如何加强迷你仓的消防安全，亦会讨论如何修订法例，以加强规管迷你仓。
- 消防处在巡查过程中若发现有违规之处，例如楼宇开启的窗户被阻塞、迷你仓贮存间隔的排列布局存在消防隐患、出口和方向指示牌数量不

足、消防喉辮系统覆盖不足及逃生门装有不合规格的门锁等，可根据《消防条例》向相关人士发出「消除火警危险通知书」。现时消防处已向九龙城区两所迷你仓发出八封「消除火警危险通知书」，惟《消防条例》目前未有载列向其他业主通布「消除火警危险通知书」的机制。

- 消防处在巡查九龙城区工业大厦的过程中未有发现单位被用作居住用途，若发现有关情况，会将个案转介相关部门跟进。

38. 屋宇署高级屋宇测量师/防火规格4陈佩雯女士作综合回应，重点如下：

- 屋宇署预计将于8月底完成九龙城区第一阶段的巡查行动，并会先处理欠缺消防洒水系统的迷你仓。
- 屋宇署已向九龙城区两所涉及违规的迷你仓的业主发出各两封法定命令，着令业主修葺及清拆违例建筑物。除了以邮寄方式将命令送达给相关业主外，屋宇署亦会将命令张贴于处所外。此外，有关命令会纪录在土地注册处，供市民查阅。
- 跨部门工作小组正积极研究如何修订法例，加强规管迷你仓及提升旧式工业大厦的消防安全。
- 若屋宇署收到有关非工业大厦改作迷你仓用途的投诉，或发现有住户居住于迷你仓内，会根据《建筑物条例》积极采取跟进行动。
- 联合巡查行动涵盖所有迷你仓，不论有关迷你仓是否处于工业大厦。此外，相关部门过往未有迷你仓的统计资料，若发现未有记录的迷你仓，相关部门会跟进进行巡查。

要求屋宇署及食环署联合渗水办事处 调低渗水测试标准及简化处理程序
(九龙城房建会文件第67/16号)

39. 杨永杰议员表示由于林博议员因事未能出席会议，故由他代为发言。他指出土瓜湾区旧楼居民备受渗水问题困扰，并就部门的书面回复提出以下意见：(一) 部门以首次检查渗水位置表面湿度需达35%才作跟进的指标过高；(二) 建议部门增加人手，加快完成查证楼宇渗水源头的最新科技研究，并尽

快落实使用有关新科技；以及(三) 设立渗水仲裁办事处，协助住户解决因渗水问题而发生的纠纷。

40. 邝葆贤议员表示黄埔旧区楼宇的楼龄达三十年，渗水问题十分严重。居民虽然曾直接向屋宇署/食物环境卫生署联合办事处(下称「联办处」) 寻求协助，惟部份个案因表面湿度未达35%而不获处理。她提出以下意见：(一) 设立专责部门协助住户解决因渗水问题而发生的纠纷，及提供法律意见；(二) 在完成渗水维修工程后，部门应立即到上层单位进行倒水测试，以免因长时间过长而难以跟进；以及(三) 因应单位不同位置也出现渗水情况，建议将《建筑物条例》现时在设有供水设施的房间的楼面以防渗物料建造的规定，扩展至单位的其他位置。

41. 林德成议员表示红磡旧区楼宇的渗水问题严重，影响居民日常生活，希望联办处简化立案调查的程序，协助跟进表面湿度低于35%的渗水个案。此外，部份被联办处评定表面湿度低于35%的个案，相关业主曾聘请公证行进行测试，结果显示有关的渗水情况严重，居民因而质疑联办处的测试方法及其准确度。他希望联办处尽快采用最新科技方法及提升运作效率。

42. 张仁康议员表示联办处所采用的35%湿度标准不足以判断渗水情况，建议加入其他标准包括目视检测、触摸及专业判断等，以确保测试的准确性。此外，他认为联办处聘请的顾问公司的人员存在资历不足的情况，希望屋宇署对相关人员的专业资格及工作进行评审。

43. 主席表示35%的湿度标准为联办处的自定义标准，欠缺公信力。即使测试结果低于35%的湿度标准，渗水问题仍然存在，希望相关部门跟进及协助居民解决问题。

44. 郑利明议员垂询联办处采用的35%湿度标准是否为国际认可的专业标准，及处方如何确保达致有关湿度标准的客观性及专业性。

45. 陆劲光议员提出以下查询/建议：(一) 联办处会否就表面湿度低于35%的个案，向有关人士发出妨碍事故通知；(二) 联办处现时采用的测试技术可能存在误差，建议联办处引入红外线等新科技，以改善测试的准确度或加快调查进度；以及(三) 联办处有何措施协助居民解决湿度低于35%的渗水个案。

46. 林德成议员垂询部门对测试结果低于35%湿度标准的个案有何跟进措施，会否联络受影响的住户，并于不同时段再进行相关测试。

47. 屋宇署联合办事处2/专业主任5黄锦荣先生作综合响应，重点如下：

- 一般情况下，混凝土或批荡的表面湿度会受环境的湿度影响，若混凝土或批荡的表面湿度不是明显高于基本湿度，未必能确立为渗水滋扰。根据过往的数据及经验，联办处采用以35%湿度作为是否展开调查的分界线，以便更客观和有效地运用资源。若发现湿度超出35%的标准，并确认渗水构成卫生妨扰，联办处可根据《公众卫生及市政条例》，向有关人士发出妨扰事故通知，要求当事人减除渗水妨扰。此外，联办处会保存表面湿度低于35%的个案资料，若发现渗水情况恶化，举报人可以要求联办处到受影响单位进行覆检。
- 联办处采用的测试方法包括湿度监测、排水渠口的色水测试、地台的蓄水测试及供水喉管的反向压力测试，惟各项的测试技术都有其局限性，故需引入不同的仪器为受影响的不同位置进行测试。若发现渗水位于外墙并于晴天时低于35%的湿度标准，可能受天雨影响，联办处会于雨天时再次进行湿度监察，以便调查渗水与雨水有关。若室内其他位置仍有渗水情况，受影响住户可联络联办处预约时间进行测试。
- 联办处现以先导计划方式，委聘顾问公司使用红外线探测仪及微波探测仪，对较复杂的个案进行红外线及微波测试，以助调查渗水源头。而联办处委聘的顾问公司亦已于2014年10月展开研究，探讨楼宇渗水调查的相关科技及测试技术，并会对35%的湿度调查分界线作出检讨。该项研究预计于2017年年初完成，届时会考虑如何跟进研究结果。

48. 食物环境卫生署联合办事处九龙城区高级卫生督察(环境卫生)4曹文健先生补充，指出若表面湿度低于35%的标准不会构成卫生妨扰，联办处不会向有关人士发出妨扰事故通知。

49. 主席希望部门备悉委员的意见，并研究调低35%的湿度调查分界线及加快立案调查的程序。

下次会议日期

50. 主席在下午4时40分宣布会议结束，下次开会日期为2016年11月3日，截止提交文件日期是2016年10月19日。

本会议记录于 2016 年 11 月 3 日正式通过。

主席

秘书

九龙城区议会秘书处
2016 年 11 月