

九龙城区议会辖下  
房屋及发展规划委员会  
第二十一次会议记录

日期：2023年6月1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

| <u>出席者：</u> |              | <u>出席时间</u> | <u>离席时间</u> |
|-------------|--------------|-------------|-------------|
| 主席：         | 左汇雄议员,MH     | 下午2时42分     | 会议结束        |
| 副主席：        | 张景勋议员        | 会议开始        | 会议结束        |
| 委员：         | 林德成议员,MH     | 会议开始        | 会议结束        |
|             | 何华汉议员        | 会议开始        | 会议结束        |
|             | 吴宝强议员,MH     | 会议开始        | 会议结束        |
|             | 潘国华议员,JP     | 会议开始        | 会议结束        |
|             | 杨振宇议员        | 会议开始        | 会议结束        |
|             | 杨永杰议员        | 会议开始        | 会议结束        |
|             | 何显明议员,BBS,MH | 会议开始        | 会议结束        |

秘书：赵大伟先生 九龙城民政事务处一级行政主任(区议会)

缺席者：  
委员：梁婉婷议员  
李慧琼议员,GBS,JP

列席者：

|       |                      |
|-------|----------------------|
| 麦慧敏女士 | 九龙城民政事务处高级联络主任(大厦管理) |
| 麦仲恒先生 | 规划署九龙规划处高级城市规划师/九龙2  |
| 凌炜杰先生 | 房屋署高级物业服务经理(西九龙及西贡)  |
| 许向阳先生 | 屋宇署高级屋宇测量师/E3        |
| 何颂康先生 | 水务署工程师/九龙区(客户服务)视察   |

应邀出席者：

议程二 蔡尚展先生 路政署工程项目统筹/RE1(黄大仙,九龙城)

议程三 林建标先生 屋宇署专业主任4-5/联合办事处4  
麦洁雯女士 食物环境卫生署高级卫生督察(地区联合办公室)九龙4

陈可欣女士

食物环境卫生署高级卫生督察(地区联合办公室)九龙2

\* \* \*

## 开会辞

1. 房屋及发展规划委员会(下文简称「房发会」)**副主席**欢迎各位委员及各部门的代表出席房发会第二十一次会议。
2. 在开始商讨议程前，**副主席**提醒各位委员按《九龙城区议会会议常规》(下文简称《会议常规》)的规定申报利益，若稍后讨论的事项与其物业业权、职业或投资等个人利益有所冲突，委员须在讨论前申报，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》第 37(1)条，委员会举行会议的法定人数为全体成员人数的一半。由于房发会有 11 名委员，如会议期间在席委员人数不足 6 位而有委员向他提出此事，他会立即中止讨论，并指示秘书请离席委员返回会议室。如 15 分钟届满后仍未有足够的法定人数，他会立即宣布会议结束。他又提醒与会人士关掉手提电话的响闹装置或将其改为震动提示，以免会议受到干扰。
3. **副主席**表示在会议举行之前，秘书处分别收到梁婉婷委员和李慧琼委员按《会议常规》第 52(1)条的要求，以附录 VI 的通知书向秘书呈交的缺席申请。梁婉婷委员的缺席理由为「产后需要调理身体」，而李慧琼委员的缺席理由为「身体不适」。他请委员审批是否接纳两位委员的缺席申请。
4. **副主席**在咨询委员的意见后，宣布接纳梁婉婷委员和李慧琼委员所呈交的缺席申请。

## 议程一

### 通过第二十次会议记录

5. **副主席**宣布第二十次会议的会议记录无须修订，并获得委员会一致通过。

## 续议事项

### 议程二

#### 要求于红磡旧区后巷加装街灯

(房屋及发展规划委员会文件第 11/23 号)

6. 副主席请委员阅览路政署于会议前提供的席上文件第 1 号书面回应。

7. 路政署工程项目统筹/RE1(黄大仙,九龙城)蔡尚展先生回应，重点如下：

- (i) 就有关保其利大厦侧巷街道昏暗之事宜，路政署已于去年第四季进行实地视察及安排开挖多个探坑，发现仅有几个位置可以安装灯柱，现正跟进挖掘许可证申请及铺设地下电缆可行走线位置，预计申请需时。署方期望能尽快展开增设街灯工作；
- (ii) 至于必嘉街往华丰街的内巷，由于多个探坑结果显示该处的地下设施过于稠密，路政署未能找到合适的位置以安装灯柱，即加装街灯并不可行；
- (iii) 另外，根据路政署记录，源成大厦后巷属于私人地段，即并非由路政署负责维修保养；
- (iv) 路政署已收到新安大厦后巷的挖掘许可证，并已安排承建商于 2023 年 6 月于该后巷展开加装街灯工程；以及
- (v) 署方理解居民对街灯照明效果的关注，故已计划把红磡旧区路段原有的路灯转换为发光二极管(LED)路灯，以加强照明及节省能源。其中，红磡旧区一带大约 300 支街灯已经更换为 LED 路灯，署方往后会继续进行研究及设计，并逐步更换红磡旧区的路灯。

8. 林德成委员感谢署方的回应，并提出以下意见：

- (i) 他指出必嘉街往华丰街的内巷可分为三段，故查询署方是否已于全数三段内巷开挖探坑，并要求署方继续积极研究于上址加装街灯的可行性；
- (ii) 另外，源成大厦后巷为 T 字型后巷，他要求署方积极研究

在私人地段范围旁边的合适位置加装街灯之可行性；以及

- (iii) 区内经常出现街灯失灵的问题，他要求署方加强维修保养工作，并尽快把区内的街灯更换为 LED 路灯。

9. **路政署蔡尚展先生**回应，表示署方会加强巡查及进行电力测试，确保街灯运作正常。

10. **副主席**表示没有委员提出意见，他宣布是项议程讨论结束。

### 议程三

#### 有关降低渗水调查门坎和引进新仪器解决问题事宜

(房屋及发展规划委员会文件第 12/23 号)

### 议程四

#### 要求成立渗水专责部门，立法应对渗水问题

(房屋及发展规划委员会文件第 13/23 号)

11. **副主席**表示由于议程三及四均与楼宇渗水事宜有关，因此在咨询委员的意见后，宣布作一并处理。他又请委员阅览屋宇署及食物环境卫生署九龙区联合办公室(下文简称「联办处」)于会议前提供的席上文件第 2 和 3 号书面回应。

12. **杨永杰委员**介绍文件第 12/23 号，指出市民在向联办处举报渗水问题后，往往需时等待部门派员进行渗水源头调查。此外，即使部分个案出现明显的渗水问题，但却因未达至 35%的渗水湿度标准而不获处理。最终，有关市民须自行采取法律行动，因而影响邻里和谐。因此，他要求联办处调低有关渗水湿度标准，并引进新科技以更高效地调查渗水源头。

13. **何显明委员**介绍文件第 13/23 号，指出部分渗水个案已拖延近十年，他认为主因乃渗水源头单位的业主拒绝配合，又或处方未能联络有关业主，但此类个案并未见招致严重后果。最终，部分个案的苦主须自行委聘公证行调查渗水源头，甚至诉诸法庭，但部分渗水源头单位的业主仍会选择拖延，不作任何处理或补救。因此，他查询相关条例的具体规定，以及政府可采取的行动。他并建议若有关业主未有于限期内处理渗水源头，政府可禁止有关单位出售、出租及居住。

14. **杨永杰委员**的意见及查询综合如下：

- (i) 他指出若苦主自行委聘公证行调查渗水源头并诉诸法庭，将影响邻里和谐。此外，部分渗水源头单位的业主仍会拒绝接受公证行的结果，故他认为联办处发出的妨扰事故通知更具说服力。然而，由于现时很多个案因未达至 35%的渗水湿度标准而不获联办处进行渗水源头调查，导致这些个案被拖延，因此他建议处方与时并进，降低有关渗水湿度标准，不应让市民自行解决问题；
- (ii) 他查询联办处有否使用红外线热成像分析以外的新科技，以尝试找出渗水源头。

15. **吴宝强委员**的意见及查询综合如下：

- (i) 他认为色水测试等传统测试方法未能有效地调查渗水源头，导致部分个案拖延多时，故建议联办处多使用新科技调查。他并查询现时处方在个案中使用新科技的比率；
- (ii) 他指出若渗水源头单位的业主拒绝配合，处方需按既定程序处理，以让有关业主合作，尽快解决相关问题。他查询由接获渗水投诉至获发法定命令的平均时长；
- (iii) 他查询若处方职员发现渗水问题或由僭建物引起时，处方会否把个案转交屋宇署跟进。他又查询屋宇署在处理有关僭建物时，会否同时要求有关业主处理僭建物引起的渗水问题；以及
- (iv) 他查询九龙城区内因未达至 35%的渗水湿度标准而不获联办处进行后续渗水源头调查的个案数目，以及联办处未能找出渗水源头的个案数目。

16. **林德成委员**的意见及查询综合如下：

- (i) 他指出曾有市民在发现渗水情况变得严重时再次通知联办处，但处方职员却回应表示不会再跟进未达至 35%渗水湿度标准的个案。他认为联办处的职责在于协助市民找出渗水源头，故批评处方拒绝再跟进的做法；
- (ii) 他查询公证行能够找出渗水源头的原因，并反问若公证行

在找出渗水源头的同时，证明有关渗水湿度达至处方 35% 的标准，市民可否向处方申索有关委聘公证行的开支；

- (iii) 他指出九龙城区乃使用新测试技术的选定试点地区之一，并查询有关使用新测试技术的准则，包括会否为区内的全数个案优先使用新测试技术；
- (iv) 他查询处方在进行渗水源头调查时会使用到的方法，以及各方法的成功率；以及
- (v) 他查询处方会否优先或特别处理涉及僭建物的渗水个案。

17. **何显明委员的意见及查询综合如下：**

- (i) 他认为雨天会令部份渗水情况恶化，但处方职员取证时不会考虑天气因素，故渗水源头位于外墙的个案或未能在取证时达至 35% 的渗水湿度标准；
- (ii) 他向处方查询把渗水源头调查转介至公证行的可行性；
- (iii) 他指出部分个案在找出渗水源头后未能联络到渗水源头单位的业主，故难以透过调解方式处理有关个案；
- (iv) 他查询席上文件第 2 号书面回应中，「各方达至和解的内容可保密和不外泄，并超越损害赔偿和禁制令等法院所能作出的法律补救之局限」中的「禁制令」的详情，并查询禁止渗水源头单位出售、出租及居住的可行性；
- (v) 他指出行政长官曾提及在政府部门引入关键绩效指标的概念，故查询联办处是否有绩效指标，例如接获的渗水投诉数目、成功找出及未能找出渗水源头的个案数目，以及处理个案的平均时长等。他又查询处方未能完成既定绩效指标时的后果和改善方案。他要求处方在会议后向委员会补交有关资料；以及
- (vi) 他认为受渗水问题困扰的单位的居住环境较劏房的居住环境更为恶劣，且个案往往拖延五年以上，故要求政府透过修订相关法例以寻求长远的解决方法。

18. **主席的意见综合如下：**

- (i) 他指出香港普遍出现不同程度的渗水问题，对居民的健康

和楼宇的结构造成负面影响，故认为政府须调低有关渗水源头调查的门坎，并引进新科技以更高效地调查渗水源头；

- (ii) 他建议处方调低渗水湿度标准须达至 35%的要求、简化申请程序，以及缩短审批时间，让渗水投诉尽快得到处理；以及
- (iii) 他认为部分渗水源头调查的仪器未能全面及准确地收集数据，故建议处方参照外国的经验并引进新科技。

19. **屋宇署专业主任 4-5/联合办事处 4 林建标先生回应，重点如下：**

- (i) 联办处对渗水源头调查有既定的标准及规定。在正常情况下，混凝土或批荡的表面湿度会受环境相对湿度影响，于设有水源设施的房间的环境相对湿度一般亦会较高，因此混凝土或批荡表面的基本湿度水平亦会受到影响。参照经验，如混凝土或批荡表面的湿度水平并非明显高于该基本水平，便无法找出渗水源头。因此，联办处将湿度水平订于 35%或以上作为展开调查的标准，以求有效运用资源；
- (ii) 虽然联办处会暂停跟进表面湿度低于 35%的个案，但若举报人士发现渗水情况变得严重，可通知联办处，联办处职员会再到受影响单位进行调查；
- (iii) 屋宇署委聘顾问公司进行的研究建议联办处试用新测试技术。自 2018 年 6 月下旬开始，联办处已于合适情况下在包括九龙城区的选定试点地区的专业调查中使用新测试技术(如红外线热成像分析及微波断层扫描)，以协助查探渗水源头。若新测试技术因受渗水影响的天花有混凝土剥落、或因有喉管或其他设施阻碍而无法有效使用，联办处便须继续使用传统测试方法；
- (iv) 九龙城区乃使用新测试技术的选定试点地区之一。处方会单独审视每一宗渗水个案，并在合适情况下优先使用新测试技术，但他现时没有有关在个案中使用新科技的比率之资料；
- (v) 公证行或会使用不同的方式进行测试并采用不同的标准，故他无法评论联办处与公证行在处理个案的差异；
- (vi) 联办处已在合约中要求顾问公司定期检视其仪器的准确性，

以确保在实际使用有关仪器时能够得出准确的数据；以及

- (vii) 若联办处在进行渗水源头调查时发现怀疑僭建物，会即时转介屋宇署跟进。若渗水问题怀疑由僭建物引致，处方会视乎有关个案的复杂程度，不定期敦促顾问公司尽快完成渗水源头调查。

20. **杨永杰委员**对联办处的回应表示不满，并要求处方提供有关处理35%渗水湿度以下个案的成功比率之资料。他认为处方不调低有关渗水湿度标准的做法，会导致个案被拖延，以及处方须在渗水情况变得严重时，再次派员到受影响单位调查的做法，会浪费资源。他又认为只有在渗水个案得到处理后，才算是有效运用资源。

21. **林德成委员**表示会把在渗水情况变得严重时可再次通知联办处的信息转告予区内市民。他认为个案被拖延会浪费资源，故建议处方多加使用新科技。

22. **食物环境卫生署高级卫生督察(地区联合办公室)九龙4麦洁雯女士**回应，重点如下：

- (i) 联办处的主要目标是成立一个工作团队，兼备有食物环境卫生署处理卫生滋扰的法定权力和屋宇署在屋宇测量及维修方面的专业知识，为市民解决渗水问题提供一站式的服务。两个执行部门致力发挥协同效应，并会不时检讨有关安排，促进更有效的管理。为加强内部协调和个案监察，两署一直保持紧密联系，并定期举行工作会议，检讨及修订处理渗水个案的政策、指引和程序，以提升处理个案的效率和成效；
- (ii) 近年，联办处已落实一系列的改善措施，以提升处理楼宇渗水举报的效率和成效，改善措施包括设立四个地区联合办公室，以促进联办处内两署人员沟通并提升运作效率；
- (iii) 妥善管理和维修保养楼宇，包括解决楼宇渗水的问题，是楼宇业主及住户应有的责任。要彻底解决渗水问题，需要有关业主及住户的合作。一般而言，若私人物业出现渗水情况，业主应首先自行安排检验渗水原因，并视乎情况和需要与有关住户及其他业主协调，进行维修工程；以及
- (iv) 处理每宗渗水个案所需的时间，很大程度视乎所涉个案的



复杂性以及有关业主和住户的合作程度。联办处须在怀疑引致渗水的有关单位有系统地进行非破坏式测试，以剔除法去寻找渗水源头。

23. **食物环境卫生署高级卫生督察(地区联合办公室)九龙2**陈可欣女士回应，表示由天雨经大厦天台、平台、露台、外墙或窗户所引致的渗漏，以及供水喉管破损所引致的渗水，在正常情况下，皆不会构成公众卫生的滋扰问题，故联办处不会引用《公众卫生及市政条例》采取执法行动。

24. **杨永杰委员**建议让秘书整合委员的意见，去信屋宇署署长及食物环境卫生署署长，确保两署的署长知悉有关意见，并在日后审视联办处的职能时参考有关意见。

25. **主席**建议在信件中要求检视联办处的职能，让处方更主动地协助市民处理渗水个案。

26. **副主席**作出总结，建议联办处学习公证行调查渗水源头的办法，并在会议后向委员会补呈委员所要求的资料。他又指示秘书整合委员的意见，去信屋宇署署长及食物环境卫生署署长。

[会后补注：联办处于 2023 年 7 月 6 日经秘书处向委员提供补充资料。秘书处于 2023 年 7 月 16 日分别致函食物环境卫生署及屋宇署。]

## 议程五

### 其他事项

27. **主席**表示没有委员提出其他事项，他宣布是项议程讨论结束。

### 下次会议日期

28. **主席**宣布下次会议日期为 2023 年 7 月 20 日下午 2 时 30 分，截止提交文件日期为 2023 年 7 月 5 日。

29. **主席**在下午 3 时 23 分宣布会议结束。

本会议记录于 2023 年 7 月 20 日正式通过。

---

主席

---

秘书

九龙城区议会秘书处  
2023年7月