

(資料文件)

九龍城區議會轄下
房屋及發展規劃委員會
第二十次會議工作進度報告

主旨

本文件旨在概述九龍城區議會轄下房屋及發展規劃委員會(下稱「房發會」)於 2023 年 4 月 20 日舉行之第二十次會議所討論的部分事項。有關會議之討論詳情以最後獲房發會通過的會議記錄為準。

關注紅磡鶴園街 23 號過渡性房屋計劃延續事宜

2. 有委員表示接獲現居於紅磡鶴園街 23 號過渡性房屋居民的反饋，過渡性房屋大大改善了他們的居住環境，建議當局積極考慮延長上址計劃，讓有需要人士繼續入住，。

3. 房屋局回覆指紅磡鶴園街 23 號前身是路政署工地及訓練中心，現為由聖雅各福群會經改建後用來營運的「雅園」過渡性房屋項目，其土地短期租約將會在 2026 年 10 月 18 日到期。房屋局轄下過渡性房屋專責小組將適時諮詢聖雅各福群會和相關政府部門，檢視土地的長遠用途及實施時間表，以決定是否支持聖雅各福群會向地政總署申請延續計劃。

關注寶其利街 10-12 號後巷爆喉事宜

4. 有委員指近日接獲寶其利街 10-12 號居民反映其大廈後巷的私家喉管經常爆裂，而搶修需時，嚴重浪費食水。另外有市民懷疑，爆喉主要因為附近工程引致沉降所造成，現希望部門徹查有關事故，避免爆喉事故再次發生，影響居民生活。

5. 水務署回應指該署於 2023 年 1 月至 3 月期間曾先後收到在紅磡寶其利街後巷 3 個不同位置的喉管出現滲漏的報告。職員到場視察後，確認上述個案均是內部食水喉管出現滲漏。根據現有資料，未有

證據顯示上述食水喉管滲漏是由土地沉降所造成。按照水務設施條例，內部供水系統通常是由用戶或代理人負責維修。有關人士應定期檢查內部供水系統，並在發現毛病時，從速作出糾正。

6. 屋宇署回應表示該署人員曾於2023年4月3日到寶其利街10-12號大廈後巷視察，期間沒有發現位於該大廈後巷的外露水喉出現嚴重的滲漏，或後巷地面出現滲水情況。該大廈後巷的外牆沒有明顯的裂痕，而後巷地面亦沒有明顯的沉降跡象。同日該署人員到黃埔街26-40A號與必嘉街83-85號的地盤視察，該地盤正進行挖掘與側向承托工程，而所有監測點記錄均未有超越批准圖則訂明的預警級別，同時沒有發現該地盤施工有違規情況或明顯危險。該署會繼續監察上述地盤施工情況，確保地盤的工程符合批准圖則的規定及不會影響地盤周邊樓宇及公眾安全。

要求改善紅磡民泰街地下水管保養並為相關保養與應變工作設立職效指標

7. 有委員指紅磡民泰街一帶的地下管道經常出現事故，影響附近一帶的供水及交通。為減少居民的生活受水管爆裂的影響，建議水務署全面檢討維修施工程序；制定德民街及民泰街一帶水管的檢查維修保養計劃，全面檢查及更換老舊水管，並研究為相關事故應變工作制定即效指標。

8. 水務署回應表示紅磡民泰街及附近的一段德民街於2022年及2023年首季錄得共10宗水管滲漏事故。每次事故發生後，該署均立即安排維修人員趕赴現場進行緊急維修，務求盡快恢復對受影響用戶的正常供水，以及減低對附近交通、商舖及住戶的影響。因應民泰街及德民街的水管日益老化並接連出現滲漏事故，該署已將相關位置的水管更換/復修工程納入「九龍風險為本水管改善定期合約」內，而有關水管更換/復修工程已於2022年第三季開始分階段進行。此外，該署已就處理爆喉事故訂立服務承諾，包括接獲爆喉報告後關閉水掣所需時間及停水時間的工作，有關服務承諾及工作表現的細節亦已上載於該署網頁供公眾閱覽。

有關強烈要求盡快成立滲水仲裁處事宜

9. 有委員要求盡快成立滲水仲裁處，簡化調查程序以為居民提供更公正、專業和高效的解決方法應對樓宇滲水問題。委員亦要求將滲

水濕度達到35%的門欄調低，引進外國新科技，提高試色水測試的準確性。

10. 屋宇署及食物環境衛生署九龍區聯合辦公室(下稱「聯合辦」)回應表示現時樓宇滲水引致的申索個案會視乎申索款額交由小額錢債審裁處處理。該審裁處根據《小額錢債審裁處條例》(第338章)設立，獲賦予權力就申索款額不超過75,000元的案件作出判決，其聆訊程序以不拘形式的方式進行。另外，根據《土地審裁處條例》(第17章)設立的土地審裁處亦會審理涉及建築物管理(包括涉及滲水)的爭議。土地審裁處亦已成立建築物管理調解統籌主任辦事處(下稱「辦事處」)，簡化建築物管理案件的處理過程，鼓勵各方嘗試透過調解以解決彼此的分歧，從而使該類案件迅速及有效率地得以處理。在合適的情況下，辦事處會鼓勵爭議各方先嘗試調解，並就案件的處理作出適當的指示，以更有效、迅速及公平地處理建築物管理案件。當市民遇到建築物管理方面的糾紛，包括漏水糾紛，可考慮以調解方式解決彼此的分歧，以便更快捷及更具成本效益地，而非用對抗性的訴訟來解決糾紛。爭議各方可避免對抗式訴訟制度中出現的張力和衝突，亦毋須把爭議訴諸法庭，省時省錢。此外，各方達至和解的內容可保密和不外洩，並超越損害賠償和禁制令等法院所能作出的法律補救之局限。由於現行小額錢債審裁處及土地審裁處(包括其轄下的建築物管理調解統籌主任辦事處)已提供適切的渠道有效處理樓宇滲水糾紛及相關申索的個案，故聯合辦認為毋須另行成立審裁處以處理樓宇滲水個案。

九龍城區議會秘書處

2023年5月