

葵青區議會
房屋事務委員會
第五次會議記錄(二零一四)

日期：二零一四年十月七日

時間：下午二時三十五分至三時四十分

地點：葵青民政事務處會議室

<u>出席者</u>	<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
黃耀聰議員, MH (主席)	會議開始	會議結束
曾梓筠議員 (副主席)	下午二時四十五分	會議結束
張慧晶議員	會議開始	會議結束
周偉雄議員	會議開始	會議結束
周奕希議員, BBS, JP	會議開始	會議結束
朱麗玲議員	下午二時四十分	會議結束
何少平議員	會議開始	會議結束
許祺祥議員	下午二時四十五分	會議結束
林翠玲議員, MH	會議開始	會議結束
林立志議員	下午二時三十七分	會議結束
林紹輝議員	下午二時四十三分	會議結束
劉美璐議員	會議開始	會議結束
羅競成議員, MH	下午二時四十分	會議結束
李志強議員, MH	會議開始	會議結束
梁志成議員	下午二時五十五分	會議結束
梁國華議員	會議開始	會議結束
梁子穎議員	會議開始	會議結束
梁偉文議員, MH	會議開始	下午三時十二分
盧慧蘭議員	下午二時五十八分	會議結束
吳劍昇議員	下午二時四十八分	會議結束
潘志成議員	下午二時四十三分	會議結束
潘小屏議員, MH	會議開始	會議結束
譚惠珍議員, MH	會議開始	會議結束
鄧瑞華議員	會議開始	下午三時三十一分
徐曉杰議員	會議開始	會議結束
徐生雄議員	下午二時四十四分	會議結束
黃炳權議員	會議開始	會議結束
黃潤達議員	下午二時五十八分	會議結束

劉碧堅先生
劉展鵬先生

會議開始
會議開始

會議結束
會議結束

列席者

胡天祐先生
張盧碧玉女士
胡栢霖先生
黃建聰先生
呂博謙先生(秘書)

葵青民政事務處葵青民政事務助理專員
房屋署高級房屋事務經理(葵涌)
房屋署高級物業服務經理(葵涌)
房屋署屋宇裝備工程師(下葵涌)
葵青民政事務處行政主任(區議會)三

缺席者

梁錦威議員
尹兆堅議員
陳偉文先生
張偉文先生
呂耀祖先生
梁耀忠議員

(因事請假)
(因事請假)
(因事請假)
(因事請假)
(因事請假)
(沒有請假)

歡迎詞

主席歡迎各委員及政府部門代表出席葵青區議會房屋事務委員會第五次會議(二零一四)。

2. 主席表示，是次會議會按會上提交的議程修訂本為準，希望各委員根據議程所定時間進行討論。

3. 委員會一致通過梁錦威議員、尹兆堅議員、陳偉文先生、張偉文先生及呂耀祖先生的請假申請。

通過房屋事務委員會第四次會議記錄(二零一四)

4. 主席表示，會前秘書處沒有收到上述會議記錄的修訂建議。梁子穎議員動議通過會議記錄，周奕希議員及譚惠珍議員和議，委員會一致通過有關會議記錄。

討論事項

5. 主席表示，由於提出議程(二)的議員尚未到達現場，故提議先處理議程(三)的討論事項，委員會一致同意調動議程。

房屋署應為因公屋糞渠倒流、鹹水喉爆裂或受損的住戶作出賠償
(由周奕希議員提出)

(房屋事務文件第 33 及 33a/2014 號)

6. 周奕希議員簡介文件，並表示房屋署應檢討其現行賠償政策及定時更新舊型屋邨(如荔景邨)中已老化的鹹水掣。

7. 張盧碧玉女士的回應如下：

- (i) 房屋署會繼續適時維修及保養舊型屋邨中的排污及供水系統，並會更換過舊或已破損的鹹水掣。就荔景邨而言，該邨污水倒流的問題並不算嚴重。
- (ii) 房委會已為所有轄下物業購買保險，如證明問題是房委會的責任所引起，公屋居民將獲得賠償；惟如問題是由於居民的疏忽所致，居民將不獲賠償。

8. 劉碧堅先生的意見如下：

- (i) 公屋鹹水掣的破損多為自然耗損，並非人為造成。
- (ii) 如遇到住戶向房屋署索取保險賠償時，房委會將聘請公證行進行調查，但公證行的公正性存疑。
- (iii) 在設計上，很多舊型屋邨仍然使用公眾喉，鹹水掣並非供水至獨立單位，故當發生公屋糞渠倒流等問題時，受影響的規模會較大。房屋署應加強對舊型屋邨的日常屋宇裝備管理，定期檢查喉管以防倒流問題發生。

9. 周偉雄議員的意見如下：

- (i) 過住房委會甚少為受公屋糞渠倒流等問題影響的住戶安排公證行進行評估，而且對住戶而言，向房屋署索取保險賠償往往花費多年時間，現行的機制往往使住戶放棄追討其應有的賠償。
- (ii) 過往他曾向房屋署提出改善葵盛東邨喉管設計的建議，但並沒有獲得妥善跟進。房屋署應定時更新及改善舊型屋邨中喉管的設計。

10. 林立志議員的意見如下：

- (i) 過往很多住戶向房屋署索取保險賠償的個案經公證行調查後，住戶都不獲賠償，公證行的公正性令人懷疑。而公屋居民亦沒有足夠金錢聘請私人公證行進行調查，故房屋署的現行賠償政策對公屋居民並不公平。
- (ii) 公證行在進行調查時，亦應評估房屋署就屋宇裝備的管理成效，以便判斷該署在出現糞渠倒流等問題時的責任。
- (iii) 由於部分導致倒流的原因並非獨立住戶控制範圍之內，故房委會應考慮擴大保險的保障範圍。

11. 許祺祥議員的意見如下：

- (i) 過往很多住戶曾就糞渠倒流等問題向房屋署投訴，惟公證行的調查結果卻把房屋署的責任推得一乾二淨。事實上，該署在公

屋設計及管理上的疏忽，例如沒有及時清理沙井等，均是導致倒流等問題的主要成因。

- (ii) 居民並不介意分擔部分責任，惟公證行應公平公正地處理每宗申索，以攤分各方應負的責任。

12. 李志強議員的意見如下：

- (i) 糞渠倒流等問題的最大成因是房屋署在最初設計樓宇時出現錯誤，例如在部分舊型屋邨中會出現一個鹹水掣控制全層樓宇供水的情況，導致一旦出現倒流或喉管爆裂等問題時，無法縮小受影響的範圍。
- (ii) 很多舊型屋邨的地底喉管已出現淤塞的情況，該署應及早進行大規模的更換工程。

13. 徐生雄議員表示，糞渠倒流等問題時有發生，顯示責任並不在個別住戶，而房屋署亦無法總結該等問題的成因，故有需要考慮擴大保險的保障範圍，以保障居民的權益。

14. 張盧碧玉女士的回應如下：

- (i) 經公證行調查後，如發現因房委會的疏忽而導致出現糞渠倒流等問題，或如房委會已預料到潛在危險卻沒有適時採取補救措施，住戶亦會獲得賠償，過往亦有成功索償的例子。
- (ii) 除了研究改善新型屋邨供水系統的設計外，房屋署亦針對舊型屋邨進行改善工程，例如加大荔景邨樓宇內的渠道，防止淤塞，並定期進行清理沙井的工作。

15. 主席表示，房屋署有責任定期檢查大廈沙井及喉管的運作情況，亦應考慮擴大保險的保障範圍，並促使公證行加快調查的進展。

16. 劉碧堅先生詢問，房屋署會否接納住戶聘請私人公證行進行調查。

17. 黃炳權議員的意見如下：

- (i) 公屋低層住戶經常要面對糞渠倒流等問題，主要是由於房屋署設計樓宇不周。他同意該署應針對舊型屋邨進行改善工程，並詢問該署挑選屋邨的準則為何。
- (ii) 由於低溫容易使油漬凝結，故屋邨糞渠倒流等問題主要集中在冬季出現；他詢問該署進行清理沙井的時間表為何。
- (iii) 由於糞渠倒流等問題較常影響公屋低層住戶，他認為該署應考慮額外為低層住戶擴大保險的保障範圍。

18. 譚惠珍議員表示，公證行進行調查需時且要在計算時包含當時的折舊率，故即使受影響住戶良久後獲得賠償，賠償的金額亦只是杯水車薪。

19. 張盧碧玉女士的回應如下：

- (i) 房屋署會根據屋邨喉管的淤塞情況，適時進行清理沙井的工作。
- (ii) 如屋邨曾有喉管爆裂及糞渠倒流等的記錄，該署屋邨維修組的同事亦會加強研究可改善的空間，並加快該屋邨的維修計劃。居民如察覺到喉管或任何屋邨設備有異況，亦應盡快通知該署，以作補救。
- (iii) 屋邨住戶有權聘請私人公證行進行調查，房屋署亦會如常聘請其公證行進行調查。待調查完成後，雙方公證行需就各自的調查結果進行協調。

20. 胡栢霖先生補充，房屋署會根據屋邨出現喉管爆裂及糞渠倒流等記錄，在每年的行動計劃中包括不同的改善工程，目前亦正研究葵盛東邨的改善工程。

21. 主席表示，經房屋署的改善工程後，麗瑤邨其中一個單位的倒流問題得到充分改善，顯示該署的改善工程有成效，惟該署應在出現倒流問題前主動進行該等工程，防患於未然。

22. 許祺祥議員認同房屋署應在出現倒流問題前主動進行有關的改善工程，故希望該署在會後提交葵青區內各屋邨改善工程的時間表。另外，他認為該署應定時發出指引，提醒有關職員進行清理沙井的工作。

23. 主席希望房屋署在會後提交葵青區內各屋邨改善工程的時間表。

(會後註：房屋署已於會後作出書面回覆，詳見房屋事務傳閱文件第 23/2014 號。)

動議事項

動議：“葵青區議會房屋事務委員會要求房屋署全面更換大窩口邨富德樓、富賢樓及富泰樓各部升降機。”

動議人：許祺祥議員

和議人：黃炳權議員

(房屋事務文件第 32 及 32a/2014 號)

24. 主席歡迎房屋署屋宇裝備工程師(下葵涌)黃建聰先生出席會議。

25. 許祺祥議員簡介文件，他補充指過去一年大窩口邨富德樓、富賢樓及富泰樓各部升降機的故障次數有目共睹，而房屋署在回覆文件中只集中交代該等升降機在六月及七月份的故障情況，而沒有談及八月份故障問題嚴重的情況，他對此表示不滿。

26. 主席表示，富德樓、富賢樓及富泰樓共十八部升降機當中，部分表現長期未如理想，房屋署應開始着手計劃更換該等升降機。

27. 胡栢霖先生的回應如下：

- (i) 房屋署同意富德樓、富賢樓及富泰樓的升降機故障次數比同邨其他升降機為多，故除了繼續加強管理及維修外，該署在過去三個月嘗試從升降機故障頻率、原因、維修所需時間及安全性等多個方面，分析升降機故障頻繁的原因。
- (ii) 在更換升降機方面，該署須比較富德樓、富賢樓及富泰樓的升降機與其他屋邨的升降機的運作表現，從而決定是否應進行更換升降機的工作，故目前仍處於觀察及研究的階段。
- (iii) 該署會繼續安排工程師及升降機承辦商密切監察富德樓、富賢樓及富泰樓的升降機的表現，並適時進行維修保養的工作。

28. 黃建聰先生的補充如下：

- (i) 據房屋署的調查結果顯示，富德樓、富賢樓及富泰樓的升降機在七月及八月份共出現二十次故障，平均每一部升降機每兩個月發生故障一次。
- (ii) 在升降機的安全性方面，富德樓、富賢樓及富泰樓的升降機的主要安全部件(包括升降機鋼纜)均運作正常，並符合機電工程署的要求。
- (iii) 該署分析了升降機故障的成因，發現升降機門未能完全關閉是主要原因之一。由於只須進行簡易的緊急維修即可使升降機正常運作，故大部分個案的故障時間亦較短。
- (iv) 根據該署記錄，富德樓、富賢樓及富泰樓的升降機在過去二十年並沒有發生任何嚴重事故及急墮記錄，而該署亦沒有發現任何重覆性的部件損壞導致升降機出現故障情況。

29. 許祺祥議員的意見如下：

- (i) 雖然房屋署表示過去二十年富德樓、富賢樓及富泰樓的升降機並沒有出現任何急墮記錄，惟有居民表示曾出現升降機急墮兩層的情況。而且，該署理應防患於未然，以防任何嚴重事故發生。
- (ii) 既然該署調查發現升降機故障的原因，多數是因為升降機門未能完全關閉，該署有責任把有問題的部分全面更換。
- (iii) 富德樓、富賢樓及富泰樓的升降機相比大窩口邨或其他屋邨的升降機表現更差，他認為這關乎升降機營辦商的日常管理問題，該署有責任監督營辦商的表現。

30. 劉展鵬先生的意見如下：

- (i) 據其了解，機電工程署有就升降機營辦商的表現進行評分，而富德樓、富賢樓及富泰樓的升降機營辦商的評分則一直處於低位，他詢問房屋署挑選升降機營辦商的準則為何，及如何確保升降機營辦商的質素。

(ii) 他詢問，該署與營辦商續約時會否參考營辦商過往的表現及評分。

(iii) 部分升降機故障的主因是機門被撞，該署會否實行阻嚇政策如扣分制度，以減低升降機故障的次數。

31. 劉碧堅先生的意見如下：

(i) 房屋署應打破以往一直使用原廠保養的慣例，以逼使營辦商提升其服務質素。

(ii) 營辦商在提供維修或更換部件服務時往往將貨就價，以致未能全面更換所需更換的部件。

(iii) 他詢問，富德樓、富賢樓及富泰樓的升降機是採用電子門刀還是機械門刀，及在同一升降機中同時使用兩種門刀的可行性。

32. 胡栢霖先生的回應如下：

(i) 房屋署會繼續密切留意升降機的安全性問題。在更換升降機方面，該署須比較各升降機的運作表現，目前仍處於觀察及研究的階段，暫時未有確實資料供該署作進一步考慮。

(ii) 為減少升降機故障次數，房屋署會提醒升降機承辦商加緊升降機的保養及檢測。事實上，富德樓、富賢樓及富泰樓的升降機在九月份的故障次數已降低至五次。

(iii) 在日常管理方面，該署一直與升降機承辦商緊密溝通，並提醒工人在運送物料時要慎防碰撞到升降機門，承辦商亦承諾安排工人在運送物料時把運輸車封邊處理。

33. 黃建聰先生的補充如下：

(i) 房屋署較着重升降機的效能及安全性而非價錢，故在挑選升降機承辦商時是採用原廠保養而非價低者得的政策。

(ii) 由於富德樓、富賢樓及富泰樓的升降機故障其中一個主因是機門敏感度高，容易受外來撞擊和震盪影響以致升降機停頓，該

署除於每星期的例行檢查外，再額外安排了把升降機的各活動部件的檢測常規化，並定為每三個月檢測及調校一次。

(iii) 相對於其他私人升降機管理者，該署對升降機承辦商提供服務的要求更高及要求每星期為該署的屋邨升降機檢查一次，故相對上升降機承辦商對該署的開價可能更高。另外，富德樓、富賢樓及富泰樓的升降機已全面採用電子門刀，而且並不可能在同一升降機中同時使用電子門刀及機械門刀。

34. 主席表示，各議員在過去會議中已經常討論富德樓、富賢樓及富泰樓的升降機故障問題，而房屋署亦應嘗試理解經常因升降機故障而被困的居民的感受。

35. 主席宣佈處理動議，委員會一致通過有關動議。

(會後註：房屋署已於會後就上述動議作出書面回覆，詳見房屋事務傳閱文件第 20/2014 號。)

資料文件

房屋署對區內各房屋事務統計數字及進度報告

(二零一四年七月至八月)

(房屋事務文件第 34/2014 號，會上提交)

36. 吳劍昇議員表示，文件中沒有提及葵聯邨升降機故障時間超過一小時的個案，但同時顯示四次故障的總時間為四小時三十分，顯示文件中有錯誤。

37. 胡栢霖先生回應，會後會補充有關資料。另外，文件中附件五葵芳邨暫停食水供應的次數應為零次。

(會後註：房屋署回覆指，葵聯邨升降機故障時間超過一小時的個案共有兩宗，地點位於聯喜樓和聯悅樓，原因是地砵藏垃圾引致故障，修理時間分別為一小時二十五分和一小時零五分。)

38. 委員省覽上述文件。

葵涌及青衣區房屋事務報告

(二零一四年七月至八月)
(房屋事務文件第 35/2014 號，會上提交)

39. 委員省覽上述文件。

香港房屋協會對區內各項房屋事務統計數字及進度報告

(二零一四年七月至八月)
(房屋事務文件第 36/2014 號)

40. 委員省覽上述文件。

報告事項

工作小組報告

(i) 公屋事務工作小組
(房屋事務文件第 37/2014 號)

(ii) 私人樓宇事務工作小組
(房屋事務文件第 38/2014 號)

41. 委員省覽上述文件。

下次會議日期

42. 下次會議定於二零一四年十二月二日(星期二)下午二時三十分舉行。

本會議記錄於二零一四年十二月二日獲房屋事務委員會通過。

主席： _____
黃耀聰

秘書： _____
呂博謙

葵青區議會秘書處
二零一四年十一月

