

葵青區議會  
房屋事務委員會  
第五次會議記錄(二零一八)

日期：二零一八年十二月四日

時間：下午二時三十五分至四時零五分

地點：葵青民政事務處會議室

<u>出席者</u>	<u>出席時間(下午)</u>	<u>離席時間(下午)</u>
黃耀聰議員, MH (主席)	會議開始	會議結束
盧婉婷議員(副主席)	會議開始	會議結束
張慧晶議員	會議開始	會議結束
朱麗玲議員	會議開始	會議結束
許祺祥議員	二時四十一分	會議結束
郭芙蓉議員	會議開始	會議結束
林翠玲議員, MH	會議開始	三時五十一分
林紹輝議員	會議開始	會議結束
劉美璐議員	會議開始	會議結束
羅競成議員, BBS, MH	會議開始	會議結束
李志強議員, MH	會議開始	會議結束
梁志成議員	二時五十五分	會議結束
梁錦威議員	會議開始	會議結束
梁偉文議員, MH	二時三十八分	會議結束
梁耀忠議員	二時四十一分	三時五十分
李世隆議員	會議開始	會議結束
吳家超議員	二時四十四分	會議結束
鮑銘康議員	會議開始	會議結束
潘志成議員, MH	會議開始	會議結束
譚惠珍議員, MH	會議開始	會議結束
徐曉杰議員	三時零五分	三時二十二分
黃炳權議員	會議開始	會議結束
黃潤達議員	會議開始	會議結束
張燁媚女士	會議開始	會議結束

### **列席者**

黎陳慧芬女士

房屋署高級房屋事務經理(葵涌)

麥少玲女士

房屋署高級物業服務經理(葵涌)

嚴憶萱女士

葵青民政事務處葵青民政事務助理專員

莫倩恩女士(秘書)

葵青民政事務處行政助理(葵青)區議會(五)

### **缺席者**

梁子穎議員

(因事告假)

吳劍昇議員

(因事告假)

周偉雄議員

(沒有告假)

陳世傑先生

(沒有告假)

李宏峯先生

(沒有告假)

## 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(二零一八)。

2. 委員一致通過梁子穎議員及吳劍昇議員的請假申請。
3. 梁子穎議員授權劉美璐議員代表他在是次會議上進行表決。

## 討論事項

### 二零一九年度房屋事務委員會例會時間安排

(由葵青區議會秘書處提出)

(房屋事務文件第 30/D/2018 號)

4. 主席介紹文件。
5. 李志強議員詢問何時會將 2019 年度的例會時間上載至葵青區議會網頁。
6. 秘書表示秘書處已將區議會及其委員會 2019 年度的例會時間上載至葵青區議會網頁。
7. 黃炳權議員表示他得悉網頁支援將現屆區議會的會議時間表加入至手提電話的行事曆。他詢問系統是否容許只加入個別委員會的會議時間表。
8. 秘書回覆表示可以。
9. 委員一致通過文件。

### 公屋低層單位污水倒湧問題

(由黃炳權議員提出)

(房屋事務文件第 31/D/2018 及 31a/D/2018 號)

10. 主席歡迎房屋署高級房屋事務經理(葵涌)黎陳慧芬女士及高級物業服務經理(葵涌)麥少玲女士出席會議。

11. 黎陳慧芬女士介紹文件第 31a/D/2018 號。
12. 黃炳權議員詢問房屋署如何預防和處理污水倒湧問題，以及該署如何補償受影響的住戶。
13. 盧婉婷議員提出意見及詢問如下：
  - (i) 污水倒湧問題時有發生，反映房屋署的宣傳及教育工作未如理想。
  - (ii) 詢問房屋署多久檢查排污系統一次及所用方法。
  - (iii) 公證行多次將污水倒湧的成因評定為意外，她質疑公證行的可信性。
  - (iv) 房屋署應提供額外資源以補償受影響的住戶。
14. 梁偉文議員提出意見如下：
  - (i) 表示他曾擔任公證行經理二十多年。
  - (ii) 公證行一般維護其委託人，難在調查中保持中立。由於公證行多次確認污水倒湧不是房屋署的責任，故該署甚少向受影響的居民作出賠償。
  - (iii) 房屋署為屋邨購買保險時不應只保障該署的利益，應同時確保受影響的居民能獲得合理賠償。
15. 潘志成議員表示有公屋單位曾多次出現污水倒湧，導致相關住戶蒙受財物損失及精神困擾。房屋署應為相關住戶安排調遷。
16. 黃炳權議員提出意見如下：
  - (i) 倘若房屋署未有及時妥善清理淤塞渠道而導致污水倒湧，房屋署應承擔相關責任，並為低層單位的污水喉管安裝止回閥。
  - (ii) 公證行調查的進度緩慢，且往往會想方法為房屋署免除責

任。

(iii) 房屋署應交代多久檢查污水喉管及清理沙井一次。

(iv) 房屋署全方位維修計劃及房屋資訊台的成效未如理想。

17. 許祺祥議員提出意見如下：

(i) 公證行的調查報告千篇一律地指出大窩口邨的污水倒湧事故屬居民的責任，難以令人信服。

(ii) 房屋署應在本委員會或屋邨管理諮詢委員會會議上定期匯報污水倒湧事宜，以增加管理的透明度。房屋署亦應就污水喉管的檢查次數訂立指標。

18. 梁錦威議員提出意見如下：

(i) 對公證行而言，房屋署只需就污水倒湧事故通知承辦商派人進行維修即可免除責任。

(ii) 若發生污水倒湧事故，除檢查涉事單位的污水喉管外，房屋署亦應要求承辦商檢查整幢大廈的排污系統是否出現問題。

(iii) 房屋署應就污水倒湧事宜提供改善措施。

19. 主席提出詢問如下：

(i) 房屋署有否為沙井及污水渠制訂定期檢查時間表。

(ii) 公證行就處理索償有什麼準則。

(iii) 房屋署可會考慮為受影響的居民提供特惠補償，以解決他們燃眉之急。

(iv) 房屋署可會為經常受污水倒湧影響的住戶安排調遷。

(v) 倘若低層單位的污水喉管出現異常，房屋署可會為整幢大

廈的排污系統作全面檢查。

20. 黎陳慧芬女士綜合回應如下：

- (i) 房屋署十分關注公屋低層單位污水倒湧的事宜。房屋署的「全方位維修計劃」在 2006 年展開。房屋署會按序為轄下屋邨派遣家居維修大使探訪各住戶，主動為他們檢查單位室內狀況，並即場修補小問題；較嚴重的項目，則會安排工程人員盡快跟進。房屋署會將檢查所得的資料編入一個全面的資料庫，並根據個別屋邨的情況擬訂日後的維修策略。房屋署會因應各屋邨的維修狀況及資料庫內的資料，在合適的時段內為各屋邨進行所需的喉管檢查。
- (ii) 除了透過屋邨大堂的房屋資訊台播放宣傳錄像外，房屋署亦會定期印製屋邨通訊，並將通訊直接發放至每一個單位。因應委員對污水倒湧事宜的關注，署方已要求總部的相關同事再次透過屋邨通訊進行宣傳，呼籲各住戶除須注意屋內排污系統的運作外，亦要提醒家人正確使用排污設備。
- (iii) 據了解，部份樓宇或單位的設計未能容許安裝止回閥。儘管如此，房屋署亦會盡力為受污水倒湧事故影響的住戶提供協助。根據記錄，礙於污水倒湧事故在同一個單位內接連發生及維修工程需時，房屋署曾為少數受影響的住戶安排調遷。房屋署亦鼓勵住戶因應個別單位的需要購買家居保險。

21. 麥少玲女士綜合回應如下：

- (i) 倘若公屋單位有污水倒湧的情況，房屋署會立刻派人清理淤塞的渠道並協助住戶處理單位內的污水。房屋署會檢視大廈的排污設備並研究可以改善的地方。如有需要，房屋署會考慮加大排氣管或污水渠，以及減少渠管的彎曲位。
- (ii) 屋邨前線管理人員會每兩星期檢視沙井一次，一旦發現淤塞便會立刻安排清理。房屋署通常在每年的農曆新年前會為各個屋邨進行較大規模的清理沙井工作。

- (iii) 如有實際需要，房屋署會考慮為受污水倒湧事故影響的住戶安排調遷。
- (iv) 根據過往經驗，大部分個案是源於不適當使用排污設施，導致渠道出現淤塞，甚至污水倒湧的情況。房屋署在清理淤塞的渠道時，往往發現有各類型的雜物阻塞渠道。
- (v) 房屋署十分重視對居民的教育，除了房屋資訊台和屋邨通訊外，亦會向住戶派發關於衛生和排污設備維修保養的小冊子，教導及提醒他們如何正確使用排污設備。如發現有漏水或坐廁出現去水不暢順的情況，住戶應立即通知屋邨辦事處，以便該處派員進行檢查及所需維修，從而避免污水倒湧的事故發生。

22. 盧婉婷議員提出意見及詢問如下：

- (i) 有單位在 5 年內出現 6 次污水倒湧，然而房屋署仍未為涉事住戶安排調遷。她詢問房屋署就調遷安排有什麼準則。
- (ii) 房屋署只要稍為更改單位的設計，便可以為污水喉管安裝止回閥。
- (iii) 長亨邨的污水倒湧問題嚴重是源於房屋署未有全力更換所有出現問題的喉管。

23. 林紹輝議員提出意見如下：

- (i) 房屋署在收回涉事單位後未有徹底解決污水倒湧問題，故新租戶仍受有關問題影響。
- (ii) 污水倒湧對住戶造成嚴重心理影響。房屋署應徹底解決相關問題並加強對居民的教育。

24. 梁偉文議員提出意見如下：

- (i) 事故發生後保險公司會聘用公正行進行調查。若證實事故屬房屋署的責任，保險公司須就此作出賠償。因此，公正行的調查結果大多顯示事故與房屋署無關。

- (ii) 全方位維修計劃只負責進行單位內的維修，並不負責維修單位外的污水渠道。
- (iii) 居民或因一時大意誤將雜物掉進污水渠。
- (iv) 房屋署應在資料文件內交代清理沙井的日期。

25. 潘志成議員提出詢問如下：

- (i) 房屋署會在哪些情況下為受影響的居民安排調遷。
- (ii) 房屋署可否提供實際數字證明該署有為個別單位進行改善工程，以防止污水倒湧的問題出現。
- (iii) 房屋署可會向受影響的居民發放特惠補償金。

26. 許祺祥議員提出意見如下：

- (i) 贊成房屋署在資料文件內交代檢查及清理沙井的日期。
- (ii) 居民將雜物掉進污水渠內多為無心之失。房屋署作為業主應定期檢查低層單位的污水渠及清理沙井。房屋署亦應進行改善工程以預防污水倒湧。

27. 李志強議員提出意見如下：

- (i) 因推動壓力不足，在污水喉管安裝止回閥會令水流減慢，對解決問題的幫助不大。將污水喉管的直徑加大，並以高壓水力清理污水渠才能有效解決問題。
- (ii) 污水倒湧事故反映污水設備的設計已經落伍，房屋署應盡快更換喉管及定期清理污水渠。

28. 黃炳權議員提出意見如下：

- (i) 排污設備的設計缺憾、檢查及清理沙井的次數不足，以及房屋署職員在屋邨管理方面所作出的輕率決定，皆反映房

屋署有疏忽之嫌。

- (ii) 公證行處事不公導致居民無法透過公共責任保險取得應有的賠償。有見及此，房屋署應考慮為低層單位的住戶購買家居保險。

29. 張燁媚女士詢問房屋署是基於哪些準則為受影響的居民安排調遷，例如污水倒湧的次數、嚴重性或涉事樓層的高低。

30. 黎陳慧芬女士綜合回應如下：

- (i) 公屋居民或會因各種不同原因未能在其公屋單位內繼續居住。單位接二連三受污水倒湧影響是其中一個房屋署會考慮安排調遷的原因。然而，為確保公屋資源得以善用，房屋署未必會為所有遇到該問題的住戶安排調遷。房屋署會嘗試透過清理渠道或進行維修工程解決污水倒湧問題。此外，即使個別單位曾經發生污水倒湧情況，房屋署亦會先為已騰空的單位進行翻新工程，再將單位編配給新租戶。
- (ii) 根據記錄，過往有住戶能成功獲房屋署安排調遷。這些住戶或因健康理由並經由社會福利署推薦而獲安排調遷。一些較為特殊的調遷個案則涉及房屋署在單位內進行大型改善工程。房屋署會向受大型維修或改善計劃影響而須遷出的住戶發放搬遷津貼。
- (iii) 房屋署十分關注設施的使用情況。早於 2007 年，房屋署已為管理人員提供處理屋邨單位水浸的指引，及後亦提醒職員須建立污水倒湧個案紀錄冊，讓總部的專責同事可以有系統地監察各個屋邨的維修狀況，從而安排合適的維修及改善工程。

31. 主席總結如下：

- (i) 建議房屋署優化現行的資料文件並加入檢查沙井的相關統計數字。他請秘書處詢問委員有哪些項目應納入該文件。他期望房屋署可以在下一個年度向本委員會提供相關數字。

秘書處  
房屋署

(會後註：秘書處已完成收集委員就有關方面的意見，並已將意見轉達房屋署跟進。隨後，秘書處透過房屋事務傳閱文件第 20/2018 號將房屋署就相關意見的回覆通知委員。)

- (ii) 房屋署應加強教育住戶正確使用排污設備，並及時清理淤塞的渠道。房屋署應考慮為已老化的屋邨進行改善工程，例如加闊排污喉管。房屋署亦應檢討現行的沙井檢查次數是否足夠。
- (iii) 除了透過公證行處理保險索償外，房屋署亦應向受影響的住戶提供特惠補償。
- (iv) 房屋署應為屢次受污水倒湧事故影響的居民安排調遷。
- (v) 房屋署收回涉事單位後須先徹底解決污水倒湧問題，才可將單位再編配給新租戶。

## 資料文件

### 房屋署對區內各房屋事務統計數字及進度報告(二零一八年九月至十月)

(由房屋署提出)

(房屋事務文件第 32/I/2018 號)

32. 許祺祥議員提出意見如下：

- (i) 受颱風影響，大窩口邨富德樓的 L5 及 L6 升降機曾暫停運作近 4 天，與報告中所示的時數不符，他質疑報告的準確性。
- (ii) 富德樓、富賢樓及富泰樓的升降機故障問題嚴重。稍後會提出一項臨時動議，強烈要求房屋署為該三座和諧式公屋更換升降機。

33. 吳家超議員表示石籬(一)邨的升降機故障時數達 541 小時，屬葵青區之冠。當中石泰樓 L1 升降機的故障時數更達 99 小時。房屋署除了為樓齡超過 25 年的屋邨更換升降機，亦應考慮更換故障問題嚴重的

升降機。

34. 盧婉婷議員提出意見及詢問如下：

- (i) 暫停鹹水供應往往長達三天甚至一個星期，嚴重影響居民的日常生活。房屋署應考慮為屋邨安裝分層閘掣。
- (ii) 過往曾有一名患有心臟病的居民被困升降機近 15 分鐘而未獲理會。房屋署有否準則訂明居民需要被困升降機多久才可以報警。

35. 梁錦威議員請房屋署交代葵涌邨芊葵樓的升降機故障成因。

36. 黃炳權議員表示由於需要維修室內鹹水喉，大窩口邨須暫停鹹水供應近 24 小時。他質疑維修時間過長，並贊成安裝分層閘掣。

37. 潘志成議員認為承辦商沒有徹底檢查升降機便進行維修，導致升降機持續出現故障。

38. 張燁媚女士表示石籬(二)邨有約 50 個可供編配的單位。區內有部分居民已被房屋署確認為合資格的調遷申請者，期望可以調遷至葵涌東北地區的公共屋邨，包括石籬(二)邨。這些居民至今仍未有接獲任何消息，要求房屋署能提供解釋。

39. 麥少玲女士綜合回應如下：

- (i) 九月超級颱風「山竹」的狂風暴雨，導致全港各處多次電壓驟降，影響了升降機的正常運作。此外，因風雨太大，有雨水經百葉窗吹入部分升降機機房，導致控制櫃內多個主要電子及機械部件損壞。由於升降機的檢查、更換零件及測試過程需時，房屋署須確保升降機的運作安全才重新開放給居民使用。據了解，11 月份的升降機故障次數已有所回落。
- (ii) 會再向署方反映委員就大窩口邨富德樓、富賢樓及富泰樓更換升降機的意見。

(會後註：房屋署表示已向相關組別反映委員的意見。)

- (iii) 石籬(一)邨石泰樓 L1 升降機的故障時數較長是源於升降機機房的百葉窗在颱風「山竹」襲港期間滲入大量雨水，導致多個電子零件損壞，需要更換，故需較長時間進行維修。
- (iv) 空置的單位會預留作邨內調遷用途，以及交由公屋編配小組作中央編配。房屋署一般會根據家庭人數及調遷申請獲批准的先後次序進行編配，獲確認資格的居民請耐心等待。

40. 黎陳慧芬女士綜合回應如下：

- (i) 稍後會向長亨邨的屋邨辦事處反映委員就安裝分層閘掣的意見。
- (ii) 房屋署會透過對講機及閉路電視與被困升降機的居民進行溝通。房屋署沒有硬性規定需要等待多久才可以報警求助，需視乎實際情況而定。
- (iii) 芊葵樓的升降機故障次數較多是源於升降機門和控制器故障。
- (iv) 因應長宏邨及長亨邨的升降機故障次數較為頻密，稍後會要求相關屋邨辦事處為升降機進行徹底檢查。

41. 主席提出意見及詢問如下：

- (i) 要求房屋署於會後交代安裝分層閘掣的可行性。 房屋署  
  
(會後註：房屋署表示已要求長亨邨相關同事與相關委員聯絡。)
- (ii) 房屋署應確保承辦商為升降機進行全面檢查，以減少升降機的故障次數。  
  
(會後註：房屋署表示已要求長宏邨及長亨邨相關同事與相關委員聯絡。)

(iii) 現時公屋輪候冊上仍有大量申請人，房屋署須解釋為何仍有空置單位。

42. 黎陳慧芬女士表示房屋署是嚴格根據公屋輪候冊申請人的登記先後次序編配房舍予合適人數的家庭。屋邨內出現空置單位並不表示房屋署未為有關單位安排編配。該情況或許由於獲得編配的家庭基於不同原因而沒有接受該單位，而房屋署為單位另作編配及預約住戶辦理入伙亦需時。

43. 黃炳權議員詢問可否縮短大窩口邨暫停鹹水供應的時間。

44. 麥少玲女士表示更換鹹水閘掣後須待膠水充分乾透，才可恢復鹹水供應。她會向相關組別反映委員希望縮短大窩口邨暫停鹹水供應時間的意見。

(會後註：房屋署表示已向相關組別反映委員的意見。)

45. 黃炳權議員詢問可否改用一些迅速乾透的膠水。

46. 麥少玲女士表示會向相關組別反映委員的意見。

(會後註：房屋署表示已向相關組別反映委員的意見。)

47. 林紹輝議員表示颱風「山竹」摧毀了不少樹木。屋邨管理諮詢委員會的撥款已所餘無幾。房屋署應按照各屋邨的人口數目增撥額外資源，重新種植樹木。

48. 梁錦威議員表示芊葵樓有 5 部升降機的升降機門出現故障。他詢問為何芊葵樓的升降機門相比其他屋邨的較容易出現故障。

(會後註：房屋署表示芊葵樓多部升降機在 9 月及 10 月的故障涉及不同部件及組件，所需維修時間亦因此各有不同。在 11 月份，芊葵樓沒有升降機故障報告。)

49. 張燁媚女士希望房屋署可以在報告內交代會分別預留多少個空置單位作邨內調遷及中央編配用途，以便市民可以在網上取得更清晰的資訊。

50. 主席表示倘若房屋署未能即時提供資料，可於會後再作補充。

房屋署

(會後註：房屋署表示所有可供出租的空置單位均會分配給符合資格的輪候冊申請人及其他類別，包括清拆安置、重建、體恤安置、調遷及公務員配額等。由於公屋資源需視乎供求情況而持續地靈活調配，故未能提供所需補充資料。)

51. 許祺祥議員表示過去4年已多次就大窩口邨的升降機問題提出動議。他呼籲各位委員支持臨時動議，並期望房屋署積極回應。

臨時動議：“葵青區議會房屋事務委員會強烈要求盡快為大窩口邨富德樓、富賢樓及富泰樓和諧式公屋全面更換升降機。”

(由許祺祥議員動議，黃炳權議員和議)

52. 主席宣布就是否接納臨時動議進行表決。委員會一致接納臨時動議。

53. 主席宣布就是否通過臨時動議進行表決。委員會一致通過有關臨時動議。

房屋署

(會後註：秘書處已透過房屋事務傳閱文件第19/2018號將房屋署就上述臨時動議的回覆通知委員。)

香港房屋協會對區內各項房屋事務統計數字及進度報告(二零一八年九月至十月)

(由香港房屋協會提出)

(房屋事務文件第33/I/2018號)

54. 委員省覽上述文件。

## 報告事項

### 工作小組報告

#### 公屋事務工作小組

(房屋事務文件第34/R/2018號)

55. 委員省覽上述文件。

### 私人樓宇事務工作小組

(房屋事務文件第 35/R/2018 號)

56. 委員省覽上述文件。

### 其他事項

57. 潘志成議員表示根據房屋署為長宏邨安裝晾衣桿的規格，只容許晾衣桿在客廳外安裝，但部分居民希望在房間外安裝晾衣桿，要求房屋署接納相關安排。他得悉房屋署已拒絕相關建議，希望署方代表可向總部反映居民的訴求。

58. 主席表示安裝晾衣桿旨在方便居民，房屋署應考慮居民的訴求。

59. 黎陳慧芬女士表示稍後會再作跟進。

(會後註：房屋署表示已向相關組別反映委員的意見。)

### 下次會議日期

60. 下次會議定於 2019 年 2 月 1 日(星期五)舉行。

葵青區議會秘書處

2019 年 1 月