

葵青區議會
房屋事務委員會
第四次會議記錄(二零一六)

日期：二零一六年七月十九日

時間：下午二時三十五分至五時五十分

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)	下午二時四十五分	會議結束
盧婉婷議員(副主席)	會議開始	會議結束
周偉雄議員	會議開始	下午五時四十四分
朱麗玲議員	會議開始	會議結束
許祺祥議員	會議開始	下午五時四十四分
郭芙蓉議員	會議開始	下午三時二十五分
林翠玲議員, MH	會議開始	下午五時正
劉美璐議員	下午五時零二分	下午五時四十二分
羅競成議員, MH	會議開始	會議結束
李志強議員, MH	會議開始	下午五時零一分
梁志成議員	下午三時十九分	會議結束
梁錦威議員	會議開始	會議結束
梁子穎議員	會議開始	下午五時四十二分
梁偉文議員, MH	下午三時二十分	下午四時三十分
梁耀忠議員	下午三時十九分	下午四時二十一分
李世隆議員	會議開始	會議結束
吳家超議員	會議開始	下午五時正
吳劍昇議員	會議開始	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	下午五時正
黃炳權議員	下午二時四十一分	會議結束
黃潤達議員	下午三時三十九分	下午四時二十一分
劉碧堅先生	會議開始	下午四時五十五分
張燁媚女士	會議開始	會議結束

列席者

梁民康先生	房屋署高級建築師(31)
胡國德先生	房屋署建築師(3)
黎心怡女士	房屋署規劃師(31)
陳珮雯女士	房屋署土木工程師(2)
馮永強先生	房屋署高級建築師(28)
管世民先生	房屋署建築師(34)
羅筠宜女士	房屋署土木工程師(8)
黃家誠先生	房屋署高級結構工程師(11)
鄭宏先生	房屋署結構工程師(161)
鍾健良先生	房屋署土木工程師(19)
陳漢榮先生	運輸署工程師/葵涌
張金興先生	環境保護署高級環境保護主任(區域西)4
吳志源先生	水務署工程師/新界西區(分配 4)
陳加桀先生	水務署工程師/顧問工程管理(16)
李碩倫先生	警務署總督察(行動 1)(葵涌分區)
潘歡愉女士	路政署區域工程師/西南(工程)
張盧碧玉女士	房屋署高級房屋事務經理(葵涌)
麥毓明先生	房屋署高級物業服務經理(葵涌)
胡天祐先生	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

鄧瑞華議員, MH	(因事請假)
徐曉杰議員	(因事請假)
張偉文先生	(因事請假)
劉展鵬先生	(因事請假)
李宏峯先生	(因事請假)
張慧晶議員	(沒有請假)
林紹輝議員	(沒有請假)

歡迎詞

代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四次會議(二零一六)。

2. 委員會一致通過鄧瑞華議員、徐曉杰議員、張偉文先生、劉展鵬先生及李宏峯先生的請假申請。

通過房屋事務委員會第三次會議記錄(二零一六)

3. 代主席表示，秘書處沒有收到就上述會議記錄的修訂建議。鮑銘康議員動議，林翠玲議員和議，委員會一致通過有關會議記錄。

諮詢文件

麗祖路 - 公營房屋發展計劃

(由房屋署提出)

(房屋事務文件第 20/D/2016 號)

4. 代主席歡迎房屋署高級建築師(31)梁民康先生、建築師(3)胡國德先生、規劃師(31)黎心怡女士及土木工程師(2)陳珮雯女士出席會議。

5. 梁民康先生簡介文件。

6. 潘志成議員的意見如下：

(i) 房屋署不應只將評估報告提交城市規劃委員會(城規會)審議。

(ii) 房屋署正構思設置行人天橋連接新項目與前葵涌已婚警察宿舍用地。房屋署應說明這構思是否可行。

7. 鮑銘康議員表示荔景邨前中聖書院用地的公營房屋發展計劃及荔崗街的私人發展項目亦會同時在荔景山進行，合共提供超過 1700 個單位。他詢問房屋署在進行是次項目的交通影響評估研究時可有一併考慮以上兩個項目的影響。

8. 吳劍昇議員的意見如下：

- (i) 房屋署未有顧及其他衍生的問題並將社區和交通設施方面的供應負擔強加於現有的屋邨，例如近期發展的葵聯邨沒有車位供應。
- (ii) 在交通配套設施嚴重不足的情況下，葵芳港鐵站未必能承受新增的乘客量。

9. 主席的意見如下：

- (i) 雖然興建行人天橋或會導致葵芳港鐵站的乘客流量增加，但整體而言仍會為居民帶來方便。
- (ii) 麗瑤邨已被香港房屋委員會納入為其中一個非拆售的高齡屋邨。房屋署應認真考慮重建麗瑤邨。

10. 周偉雄議員的意見如下：

- (i) 房屋署常解釋會與相關部門研究改善措施，惟居民的意見總是石沉大海。
- (ii) 專線小巴行經麗瑤邨時經常客滿，居民需久候才可乘車。專線小巴公司至今未再開設新路線，在增聘司機方面亦遭遇困難，而相關部門亦未有增發牌照，根本不能增加班次。
- (iii) 房屋署應承諾負責興建行人天橋及升降機塔。

11. 羅競成議員認為房屋署應在新發展項目入伙前落實興建行人天橋計劃。若房屋署能解決社區和交通設施方面的問題，他並不反對是項公屋發展計劃。

12. 梁民康先生綜合回應如下：

- (i) 評估報告需提交城規會審批，議員及公眾人士都可閱覽報告的內容。相關研究是根據目前的人流和交通情況進行，初步結果令人滿意。
- (ii) 房屋署固然希望儘快落實興建行人天橋。然而，天橋的設計方案仍須得到其他部門的同意。興建行人天橋

的問題不在於資金，而是有技術及地界問題需要釐清。由於處理有關問題需時，故未能與是次建屋計劃同步進行。

- (iii) 房屋署希望利用行人天橋連接麗瑤邨及葵芳港鐵站。有關安排或會導致港鐵站附近較為擠迫，但房屋署會為深化設計作更深入的評估，以平衡各方的利益。

13. 陳珮雯女士綜合回應如下：

- (i) 交通影響評估報告已考慮附近已知或將會動工的發展項目所帶來的交通或人口負荷。根據規劃署的資料，當中包括荔崗街的私人發展項目和荔景山道的公共房屋發展項目。交通影響評估報告需得到運輸署批核，而評估會覆蓋至項目落成後 5 年。
- (ii) 房屋署於居民諮詢會後已就公共交通方面的問題與運輸署聯絡。運輸署初步回覆指現有的公共交通服務是可以接受的。儘管如此，房屋署會再次評估入伙會否帶來額外的公共交通需求。房屋署亦會建議一些方案供運輸署考慮，例如增加公共巴士及小巴路線和相關的配套設施。
- (iii) 房屋署相信行人天橋會對是次發展項目及麗瑤邨的居民帶來好處並減輕市民對公共交通的需求。

14. 黎心怡女士綜合回應如下：

- (i) 是次項目會根據《香港規劃標準與準則》(下稱《準則》)訂明的車位供應上限提供車位，即每 31 個非 1/2 人單位提供 1 個私家車車位。根據現時設計，是項計劃會提供約 800 個單位及 21 個私家車車位。
- (ii) 香港土地資源珍貴，須善用每一幅可以發展公共房屋的土地以照顧有需要的人士。麗祖路地盤為住宅(甲類)用地，適合作住宅用途。此外，麗瑤邨亦有足夠的配套設施供將來的居民使用。
- (iii) 重建決定需視乎《長遠房屋策略》而定。推行重建計劃需於短期內凍結大量單位供應，導致單位無法編配

予公屋輪候冊上的人士，令維持平均輪候時間約 3 年的目標承受更大壓力。房屋署暫時未有就麗瑤邨重建訂下時間表。

15. 主席的意見如下：

- (i) 房屋署應在是次計劃為麗瑤邨居民增設一個室內活動場地。
- (ii) 麗瑤邨共有 2800 個單位，重建的價值也相對較高。麗瑤邨的地積比率未有用盡，相信重建後可以提供更多單位。由於重建工作可分階段進行，所以對輪候公屋的人士不應有太大影響。
- (iii) 興建行人天橋及升降機塔不但可以為麗瑤邨居民帶來方便，亦可以減輕違例泊車對下葵涌村居民的影響。

16. 梁耀忠議員的意見如下：

- (i) 市民對公屋需求殷切，故並不反對增建公屋。然而，相關部門需顧及選址、交通配套設施、社區設施及學位供應的問題。
- (ii) 高齡屋邨的地積比率未有盡用，實屬浪費。政府應貫徹承諾，積極重建高齡屋邨。

17. 周偉雄議員表示是次計劃的單位可用作安置受重建影響的住戶。荔景邨及葵盛西邨已被納入為適合重建的屋邨。房屋署應把握是次機會推行重建計劃，以解決土地不足及屋邨老化的問題。

18. 潘志成議員的意見如下：

- (i) 興建行人天橋會有助改善麗瑤邨居民的生活。房屋署應儘快提供一個確實的答覆。
- (ii) 房屋署應解釋為何提交城規會的文件不可事先供區議會查閱。

19. 梁子穎議員認為是次項目應附加設施以連接附近的屋邨，亦應增加車位供應，提供商場和街市，並且引入護老院設施。

20. 梁民康先生綜合回應如下：

- (i) 房屋署原本希望同時推出新葵街的公屋發展計劃。但基於設計及地權問題，該計劃未能與麗祖路的公屋發展計劃同時推行。
- (ii) 現時新葵街的土地設有路政署承建商的臨時辦公室，渠務署的維修站及臨時辦公室及露天停車場。房屋署希望新葵街的土地可以發展公屋項目，同時為麗瑤邨提供周邊配套設施，包括社福設施、車位、診所及小型商場。
- (iii) 現時該片土地被劃為「政府、機構或社區」及「鄉村式發展」用地，必需先更改土地用途。該片土地有關的分區計劃大綱草圖亦同時受司法覆核程序所影響。
- (iv) 房屋署暫時未能提供確切的時間表和數據。若得到各位議員的支持及成功釐清地權問題和下葵涌邨居民的訴求，房屋署會儘快將新葵街的公屋發展項目提交區議會討論。

21. 黎心怡女士綜合回應如下：

- (i) 重建決定需視乎長遠房屋策略而定。房屋署暫時未有重建高齡屋邨的時間表。
- (ii) 是次項目會根據《準則》訂明的車位供應上限提供車位，即每 31 個非 1/2 人單位提供 1 個私家車車位。
- (iii) 由於空間有限，本項目未能提供社區或福利設施。不過麗瑤邨附近有不少社福機構提供長者、青少年、家庭、就業培訓及扶康的服務。麗瑤邨亦有兩間幼稚園及流動圖書館，相信足夠應付新增居民的需要。

22. 梁子穎議員的意見如下：

- (i) 若議員在是次會議沒有提出反對，房屋署是否便可以作進一步的計劃。
- (ii) 是否不能超越《準則》訂明的上限。社會不斷變遷，以往的標準未必能滿足居民現時的需求。

23. 梁民康先生綜合回應如下：

- (i) 房屋署希望能按照施工時間表於 2017 年底展開工程。當中包括進行招標及提交圖則的工作。
- (ii) 房屋署希望可以及早落實興建行人天橋，但基於現時的主導權不在於房屋署，故未能作出任何承諾。
- (iii) 若區議會支持是次計劃，房屋署可儘快開始研究深化設計，讓其他政府部門知悉麗祖路的公屋計劃會在特定時間內落成。這會加強部門對計劃的信心，並予以支持。

(副主席將餘下會議交回主席主持。)

24. 主席表示議員就上述計劃沒有原則性反對。他希望房屋署能吸納議員的意見並優化有關設計。若新葵街的公屋發展計劃能進一步落實，希望能整體配合麗祖路的計劃。

25. 梁子穎議員認為議員就是次計劃提出意見並不代表計劃獲得通過。他要求房屋署作更深入的研究，並再向委員交代。

26. 周偉雄議員表示房屋署須於日後的會議補充足夠資料，以釋除議員及居民的疑慮。直至房屋署能提供滿意的答覆，區議會才會表態是否支持計劃。

27. 劉碧堅先生建議成立一個工作小組以定期檢視葵青區內所有房屋發展計劃。

28. 梁偉文議員表示為協助公屋輪候冊上的人士，他支持房屋署儘快興建公屋。他認為配套設施方面可待公屋落成後再補充。

29. 主席表示由於現時社會有大量輪候公屋的人士，議員整體支持增建公屋。房屋署應儘快進行深化研究並將方案再次提交區議會。

討論事項

大窩口道公屋發展計劃的進展

(由周偉雄議員及黃潤達議員提出)

(房屋事務文件第 21、21a/D/2016 號)

30. 主席歡迎房屋署高級建築師(28)馮永強先生、建築師(34)管世民先生、規劃師(31)黎心怡女士及土木工程師(8)羅筠宜女士出席會議。

31. 周偉雄議員詢問房屋署會如何責成運輸署進行監督及改善巴士服務。

32. 羅筠宜女士綜合回應如下：

- (i) 房屋署已就有關提問與運輸署取得聯絡。運輸署的書面回覆表示「運輸署會密切留意有關項目的入伙日期及乘客需求的轉變，有需要時會檢視及加強現有的公共運輸服務及引入新公共運輸服務的可能性」。
- (ii) 由於大窩口道(第一期和第二期)公共房屋發展計劃的規模相對較小，故對公共運輸方面的需求不會有太大影響。
- (iii) 房屋署已備悉議員對公共運輸方面的關注並會轉介予運輸署跟進。

33. 梁錦威議員的意見如下：

- (i) 房屋署須回覆該計劃提供的車位數字。
- (ii) 運輸署應檢視西葵涌人口增加對交通造成的影響並交代相關計算方法，以解釋為何無需增加任何公共交通路線或班次。

34. 主席詢問運輸署可有就交通影響評估報告作出任何回應。

35. 周偉雄議員的意見如下：

(i) 房屋署曾於居民諮詢會表示運輸署會因應葵聯邨建屋計劃而改善區內的交通措施。然而，巴士和專線小巴服務至今未有任何改善。

(ii) 房屋署應交代是次計劃所提供的車位數目。

(iii) 房屋署曾表示單位和車位的建築量有一定限制。房屋署應說明若要提供足夠的車位，需減少多少單位的供應。

(iv) 房屋署應提供具體資料支持他們能促使運輸署，巴士及專線小巴公司提供足夠的服務。

36. 梁錦威議員表示交通影響評估報告只有提供交通流量的數據，欠缺公共道路線方面的資料。

37. 馮永強先生綜合回應如下：

(i) 由於計劃正處於設計階段，故暫時未能提供具體的單位和車位數字。有關數字會待詳細設計落實後再向區議會交代。

(ii) 因應議員的意見及地區的情況，房委會正積極研究在大窩口道(第二期)公屋發展計劃增設車位的可行性。

(iii) 根據核准規劃大綱，項目整體需要提供 20 個私家車車位(當中 10 個會在第二期地盤，餘下的 10 個則會在葵涌邨內提供)。由於第一期地盤的限制，房委會現正研究利用第二期餘下的空地增設所需的餘下 10 個車位，以滿足居民的需要。房委會會盡量避免興建地庫停車場以免影響鄰近斜坡和樹木。

38. 主席詢問是否只會根據《準則》提供最多 20 個車位。

39. 馮永強先生表示正確。房委會會平衡單位數目和所需設施，同時滿足規劃上的需要。

40. 主席詢問房屋署可有就公共道路線向運輸署表達意見。

41. 羅筠宜女士表示就大窩口道公共房屋發展計劃，運輸署於葵涌分區計劃大綱草圖進行改劃時就此項目落成後所帶來的額外車流進行評估，結果顯示此項目對區內交通影響輕微。另外，房屋署會將議員就公共交通服務，交通改善措施及巴士和專線小巴服務的意見轉介運輸署跟進。

42. 黃潤達議員的意見如下：

- (i) 葵涌邨及葵盛東邨的私家車車位數目已不敷應用。房屋署應以 1 比 20(車位與單位)比例提供私家車車位。
- (ii) 現時規劃署將很多臨時停車場規劃為建屋用地，令停車位不足的問題日益惡化。
- (iii) 房屋署需一併考慮提供電單車車位的數目。若因增建車位而需修訂地積比率，相信地區人士會支持。

43. 梁耀忠議員的意見如下：

- (i) 運輸署及警務署近日正嚴厲打擊違例泊車。然而，車位不足是違例泊車的一個主因。
- (ii) 房屋署見縫插針式的建屋計劃可以理解，但亦要顧及車位不足的問題。

44. 梁錦威議員表示若然運輸署曾認真就葵聯邨及大窩口道公共房屋發展計劃的公共交通情況進行評估，運輸署理應可以提供相關的公共交通評估報告。他要求運輸署提交報告。

運輸署

(會後註：秘書處已將梁錦威議員的要求轉達運輸署跟進。)

45. 周偉雄議員的意見如下：

- (i) 葵聯邨不設車位，據他了解，約 40 個葵盛東邨的車位已預留供葵聯邨居民使用。
- (ii) 是次計劃應增建車位以解決葵聯邨車位不足的問題。
- (iii) 房屋署應與相關部門商討調整地積比率。

46. 吳劍昇議員的意見如下：

- (i) 聯逸樓及聯悅樓附近經常出現違例泊車。部分居民解釋因無法找到車位，故只能將車泊在路邊。
- (ii) 該處常有小朋友過馬路。違例泊車的問題會對行人構成危險。
- (iii) 房屋署不應只顧建屋問題。交通及社區設施的問題亦應一併解決。

47. 馮永強先生綜合回應如下：

- (i) 他表示理解各位議員的關注並承諾會在設計方面作更詳細的研究。
- (ii) 由於是次計劃的兩個地盤都位於斜坡，過度的挖掘會影響斜坡的安全。
- (iii) 他希望在平衡各方的需求下盡量提供必要的設施，例如車位。

48. 主席的意見如下：

- (i) 是次公屋發展計劃正受司法覆核影響。房屋署應爭取時間優化設計並慎重考慮議員的意見。
- (ii) 葵盛東邨，葵聯邨及大窩口道公屋發展計劃都會增加居民數目。房屋署應在合理範圍內盡量增加車位供應。

德士古道資助出售房屋興建期間(2016-2019)的措施

(由黃炳權議員及許祺祥議員提出)

(房屋事務文件第 22、22a、22b、22c、22d、22e/D/2016 號)

49. 主席歡迎房屋署高級結構工程師(11)黃家誠先生、結構工程師(161)鄭宏先生及土木工程師(19)鍾健良先生；運輸署工程師/葵涌陳漢榮先生；環境保護署高級環境保護主任(區域西)4張金興先生；水務署工程師/新界西區(分配 4)吳志源先生及工程師/顧問工程管理(16)陳加桀先生；警務署總督察(行動 1)(葵涌分區)李碩倫先生；及路政署區域工程師/西南(工程)潘歡愉女士出席會議。

50. 黃炳權議員及許祺祥議員簡介文件。

51. 黃家誠先生綜合回應如下：

- (i) 會前已約見過兩位議員以了解他們的關注。議員擔心若房屋署，路政署及水務署同時在該處進行工程會對交通造成影響。
- (ii) 關於是次建屋計劃，房屋署會先在地盤範圍築起圍板，再進行地基工程。地基工程會涉及設置迷你樁及承托整座大廈的淺層地基，需時大約十個月。地基工程期間產生的車流量約為每小時2至4部工程車，數量輕微。工程後期在鋪設混凝土時，混凝土車出入的次數會相對較高，約為每小時10架次。
- (iii) 經兩位議員轉介後，得悉路政署及水務署分別會在德士古道和大窩口道進行道路改善工程及水務工程。有見及此，房屋署已聯絡路政署及水務署。各部門原則上同意加強緊密的溝通，積極將交通影響減至最低。

52. 主席表示德士古道較為狹窄，若三個部門在該處同時進行工程，各部門的緊密配合尤其重要，以盡量減低對交通的影響。

53. 潘歡愉女士綜合回應如下：

- (i) 因應運輸署發出的施工令，路政署會在德士古道和大窩口道交界進行行人過路處改善工程。當中包括在大

窩口道設置交通燈柱及於德士古道和大窩口道交界加設道路標記。

- (ii) 路政署於今年5月初進行了探井勘測工程並發現地下有多組公用設施阻礙工程的進行。待相關公用設施遷移後，有關行人過路處改善工程才可展開。
- (iii) 據了解水務署會在相同位置進行水務工程。因此有關行人過路處改善工程需在水務工程完成後才可正式展開。路政署會積極爭取遷移地下公用設施的工程與水務工程同時進行，以節省工程所需的時間。

54. 陳加桀先生表示水務署將會在大窩口道近德士古道及大廈街之間分階段進行水管接駁工程。部分工程將會採用無坑挖掘法。預計7月底至8月初會獲批挖掘准許證。工程預計會於2017年第1季內完成。現計劃會先進行與路政署有重疊路段的工程，務求將有關路段及早交予路政署。

55. 陳漢榮先生綜合回應如下：

- (i) 房屋署的地基工程只會在地盤範圍內進行，並不涉及封閉行車線。房屋署剛才亦表示施工初期只會有少量工程車出入。運輸署會與房屋署保持溝通。倘若日後房屋署需要臨時封閉行車線，房屋署須事先提供有關的臨時交通安排予運輸署及警方審批。
- (ii) 根據水務署早前提提供的工程圖則。水務署的無坑挖掘工程主要位於荊冕堂前的安全島位置及會收窄小部分行車綫。根據水務署提供的臨時交通安排，施工期間除會收窄部份行車綫外，並不會影響現時的行車安排。
- (iii) 關於荊冕堂對出的行人過路處改善工程，路政署會在行人路上進行掘路工程以設置專為傷健人士而設的下沿斜道及交通燈。行人過路處中間亦會鬆上黃條道路標記。雖然涉及的範圍較廣，但由於不需要進行任何挖掘工程，屆時只需分階段進行局部封路安排數天，以便鬆上黃條道路標記及等待油漆乾透。

- (iv) 整體而言，上述工程會在申請挖掘准許證時互相協調。臨時封路安排亦須提交運輸署及警方審批，並只有在對交通不構成太大影響的情況下才會批准有關封路措施。

56. 李碩倫先生綜合回應如下：

- (i) 葵青警區並未預見到地盤施工期間會有特別嚴重的問題出現。一如以往，警方較為關注地盤的防盜安排及黑工問題。
- (ii) 警方並未預見到工程會對德士古道及大窩口道的交通構成嚴重影響。由於大窩口道和德士古道是位於葵青警區和荃灣警區的交界，葵青警區會通知新界南總區交通部的道路管制組密切留意及雙方共同協調，以確保現場的交通流量可以接受。

57. 主席詢問大廈街違例泊車的情況會否影響工程進行。

58. 李碩倫先生綜合回應如下：

- (i) 葵青警區的街道管理組亦有了解到有關的情況。大廈街是一條U型單向行駛的街道。如要完全剔除所有泊車的機曾，會令該處的商業活動完全停止。
- (ii) 警方有密切留意及長期打擊違例泊車的情況。警方亦常有收到議員的意見，警方會持續跟進。
- (iii) 警方每年對於交通執法都有優次安排。今年特別強調打擊雙重泊車。有關行為是絕對不容許的，警方會雷厲執法。

59. 張金興先生綜合回應如下：

- (i) 環保署有法例規管建築地盤所產生的污染，包括污水和噪音。所有工程的牌照及准許已事先向環保署提出申請。
- (ii) 關於水污染管制條例的牌照申請，環保署已於本年7月8日到地盤進行巡查，發現地盤正準備展開地基工

程。環保署再次向安全主任及地盤主管提醒各樣環保要求及細則。他們明白需要遵守的法規。現場所見，塵埃管制及器械都沒有任何問題。

- (iii) 環保署在有需要時會作不定期的巡查。環保署會按照工程的性質作相關的檢查，例如在進行地基工程時會留意污水的情況，鋪設混凝土時則會留意塵埃的問題。

60. 黃家誠先生表示由於地盤的出入口較接近巴士及小巴士站，房屋署會要求工程車輛在進入地盤時，只可以由德士古道南行左轉駛入地盤。如遇到巴士或小巴士上落客，工程車輛必須在後面耐心等待直至巴士或小巴士駛離後方可進入地盤。房屋署亦絕對不容許工程車輛在地盤門口排隊等候駛入。

61. 黃炳權議員的意見如下：

- (i) 路政署應說明公用設施的位置及工程會對道路使用者有多大影響。
- (ii) 水務署應說明無坑挖掘法是否不會對道路使用者構成任何影響。
- (iii) 各部門應互相協調，盡量減低工程對市民的滋擾。

62. 許祺祥議員的意見如下：

- (i) 房屋署應提供早前量度的交通流量數據。德士古道與大窩口道現時已非常繁忙，工程初期更會有額外每小時10駕次的工程車出入，相信該處會更繁忙。
- (ii) 房屋署應提供工程前後噪音的數據，並說明可有獲得環保署的相關批准，以及說明可以接受的噪音是多少分貝。
- (iii) 工程的時間表顯示工程會於明年的年初五開工。因較多人仍放假，這或會對過馬路的市民構成危險。
- (iv) 水務署未有交代工程期間的臨時交通安排及圖則，實在無從得知確實的施工位置。

(v) 路政署的工程會於今年12月至明年5月期間進行，剛巧與房屋署於明年農曆新年的工程重疊。

63. 劉碧堅先生詢問在遷移公用設施時政府部門和私營機構會如何妥善協調。

64. 陳加桀先生表示水務署的無坑挖掘工程會佔用兩個井。其中一個井位於大窩口道上山線和落山線中間的道路中央分隔欄。水務署早前已提交工程的臨時交通措施予運輸署審批。如需協助，水務署會要求警務署派員在場指揮交通。若有塞車的情況，水務署亦會指示工程人員將封路範圍盡量收窄。

65. 主席要求水務署於會後向委員會提交工程的詳細內容。 水務署

(會後註：已於 2016 年 8 月 30 日提交傳閱文件，請參閱房屋事務傳閱文件第 9/2016 號。)

66. 潘歡愉女士綜合回應如下：

(i) 承建商在制訂臨時交通安排時會仔細考慮有關行人過路處改善工程對附近環境及道路使用者的影響。有關的臨時交通安排亦會交予相關部門審批。承建商會在取得挖掘准許證的情況下才會展開工程，估計有關工程與房屋署的工程不會有太大衝突。

(ii) 需要遷移的地下公用設施主要位於荊冕堂側面對出的行人路面上。實際的遷移工作需交由相關的公用設施機構安排。有關機構現時正在申請挖掘准許證。於挖掘准許證獲批出後，路政署會要求公用設施機構盡快遷移有關設施。

(iii) 大窩口道附近會進行恆常的路面維修及排水渠維修工程。路面維修工程主要在晚間進行且工程所需的時間較短，相信不會對交通構成嚴重的影響。

67. 鍾健良先生指出交通影響評估結果顯示，德士古道與大窩口道交界的路口仍有約 20% 的剩餘容量。該項工程需鋪設混凝土的日子只有 4 天，而當中最多只會有約每小時 10 架次的車流量在繁忙時段出入，故對交通的影響輕微。

68. 黃家誠先生綜合回應如下：

- (i) 房屋署可因應路政署工程的臨時交通安排作出相應的配合。屆時如有任何封路措施，房屋署會在可行的情況下避免在該段期間鋪設混凝土。
- (ii) 房屋署會定期監察噪音及塵埃的情況。早前亦已與議員巡查過4個較為敏感的監測點。房屋署會嚴格進行監測，若發現有超出合約訂明的標準，房屋署會要求承建商加強相關的舒緩措施。
- (iii) 房屋署會要求承建商採用流動式的隔音屏障以舒緩噪音方面的問題。流動式的屏障可以針對性地阻隔噪音來源，達致最佳的隔音效果。
- (iv) 房屋署的合約已訂明承建商在工程期間需定時於工地及行車通道灑水。工程車離開地盤前需先經過洗車設施，由專人清洗車身及輪胎，以確保不會將泥土帶出地盤。

69. 主席表示各部門應詳細考慮各方的工程時間表，互相配合，以確保工程對行人及交通的影響減至最低。

70. 黃炳權議員的意見如下：

- (i) 水務署應於會後向委員會提交水務工程的具體計劃內容及時間表。 水務署

(會後註：已於 2016 年 8 月 30 日提交傳閱文件，請參閱房屋事務傳閱文件第 9/2016 號。)

- (ii) 運輸署應於會後向委員會提交報告，交代各項工程的内容並編集一個總時間表。報告需反映工程的潛在衝突及協調的方法。 運輸署

(會後註：已於 2016 年 8 月 30 日提交傳閱文件，請參閱房屋事務傳閱文件第 8/2016 號。)

- (iii) 各部門應於會後向委員會提交個別的工程時間表及進度表。

房屋署
路政署
水務署

(會後註：已於 2016 年 8 月 30 日提交傳閱文件，請參閱房屋事務傳閱文件第 9、10 及 11/2016 號。)

71. 許祺祥議員的意見如下：

- (i) 路政署及水務署應於會後向委員會提交工程的時間表及圖則。

路政署
水務署

(會後註：已於 2016 年 8 月 30 日提交傳閱文件，請參閱房屋事務傳閱文件第 9 及 11/2016 號。)

- (ii) 運輸署負責道路工程的審批，故應及早知會區議會相關的挖掘准許證申請。

- (iii) 各部門應就工程建立緊急事故聯絡人名單。

- (iv) 警務處應詳細交代明年農曆新年期間關於控制交通及檢控違例泊車的安排。

72. 陳漢榮先生表示由於承建商在申請挖掘准許證的時候已須要互相協調及排列工程的先後次序，故出現幾個部門的工程同時動工的可能性不大。

73. 黃家誠先生表示房屋署已於地盤的當眼位置張貼緊急聯絡電話。早前提及的時間表是一個初步的預算。隨著工程調整進度，鋪設混凝土的步驟很大機會會在農曆新年完結後才開始進行。

74. 主席希望房屋署，路政署及水務署可以加強溝通。他認為運輸署在審批臨時交通安排時亦應與議員多作交流，從而了解議員對工程的看法及市民的需要。

75. 黃炳權議員表示環保署的回覆文件未有提及承建商需要就噪音提出申請。

76. 許祺祥議員要求房屋署於會後向委員會提交噪音，塵埃及車流量方面的數據。

房屋署

(會後註：已於 2016 年 8 月 30 日提交傳閱文件，請參閱房屋事務傳閱文件第 10/2016 號。)

77. 張金興先生表示若承建商需要在晚上 7 時至翌日上午 7 時或公眾假期的任何時間進行工程才需要申請建築噪音許可證，但該地盤並不會在上述時間進行工程。無論如何，環保署仍會審慎處理有關日間工程的投訴。

葵聯二邨保安漏洞問題及加強保安事宜

(由吳劍昇議員提出)

(房屋事務文件第 23、23a/D/2016 號)

78. 吳劍昇議員簡介文件並補充如下：

- (i) 不僅聯悅樓和聯逸樓的居民會進出葵聯二邨的平台，葵盛東邨和葵盛西邨的居民亦會經平台前往葵芳，故該處人流甚高。
- (ii) 葵聯二邨曾發生多宗刑事案件，部分案件至今未有偵破，居民對此表示擔憂。
- (iii) 房屋署應於聯逸樓的平台出入口增設一個保安崗位，以堵塞該處的保安漏洞。

79. 麥毓明先生綜合回應如下：

- (i) 房屋署已根據房屋委員會制定的甲級保安系統安排保安員於聯悅樓和聯逸樓的地下大堂駐守。房屋署亦已因應葵聯二邨的特殊情況，額外安排保安員於平台作 24 小時駐守。
- (ii) 根據警方向屋邨管理諮詢委員會提供的資料，葵聯二邨於 2014 年 7 月入伙至今每月約有一宗刑事案件，當中包括電話騙案、刑事恐嚇案、刑事毀壞案、盜竊案及毆打傷人案。雖然未有證據證明案件與保安安排有關，但房屋署對案件十分重視。房屋署已指示葵聯二邨物業服務辦事處加強邨內的保安工作，例如加強巡邏及嚴格執行訪客登記。

- (iii) 房屋署正研究優化平台的保安系統，包括加裝凸鏡及於聯逸樓入口位置加裝閉路電視，以便保安員監測出入口的情況。

80. 吳劍昇議員認為每月約有一宗刑事案件令人擔心，房屋署應盡快落實上述的短期措施並增加保安人手。

81. 主席認為房屋署可先落實上述的短期措施。如情況仍有待改善，房屋署應積極考慮增加保安人手。

葵聯二邨下層單位開啟冷氣機導致上層單位地台滲水問題

(由吳劍昇議員提出)

(房屋事務文件第 24、24a/D/2016 號)

82. 吳劍昇議員簡介文件並補充如下：

- (i) 地台滲水問題在其他公共屋邨時有發生，當中以新落成屋邨的情況尤其嚴重。房屋署須解釋是否因地台較薄令問題惡化。
- (ii) 除為涉事住戶進行調解外，房屋署亦應積極改善地台設計並盡快安排受影響住戶進行調遷。

83. 梁子穎議員的意見如下：

- (i) 安蔭邨曾有住戶向管理員投訴有關問題，惟涉事住戶未有應門，個案亦不獲跟進。房屋署應說明可有機制將投訴轉告下層住戶。
- (ii) 房委會應將有關問題納入屋邨管理扣分制內。

84. 周偉雄議員表示去年曾於會上討論有關問題並建議房屋署將問題納入扣分制內，惟房屋署至今未有任何回應。

85. 主席表示高齡屋邨有較多長者居住，地台滲水會導致長者容易滑倒，故房屋署須正視有關問題。

86. 劉美璐議員的意見如下：

- (i) 葵盛西邨有較多長者居住，過往亦曾收到多宗長者因地台滲水而滑倒的個案。
- (ii) 長者一般不願意調遷。房委會應積極考慮將有關問題納入扣分制內。

87. 吳劍昇議員的意見如下：

- (i) 開啟冷氣機導致地台滲水的問題會影響其他住戶，故應被納入扣分制。
- (ii) 如個別住戶有合理原因需要長期開啟冷氣機則應獲得豁免。
- (iii) 調遷並非解決問題的實際方法，住戶只有在迫不得已的情況下才會提出申請。

88. 李世隆議員的意見如下：

- (i) 石蔭邨亦常有類似情況發生。房屋署應加強教育和宣傳，讓居民了解地台滲水的成因和培養他們的公德心。
- (ii) 房屋署於日後興建公共屋邨時亦應改善樓宇的結構和設計以減低地台滲水的可能性。

89. 麥毓明先生綜合回應如下：

- (i) 很多住戶於夏天都會開啟冷氣機，從而導致地面出現凝水。凝水的成因比較複雜，水珠會因應濕度、溫度、空氣對流及居民的生活習慣等不同的環境因素而凝結。
- (ii) 由於難以確定是否住戶本身抑或上下層單位的住戶開啟冷氣而導致凝水問題，房委會暫時未有將凝水問題納入扣分制內。
- (iii) 房委會的前線職員會積極協助住戶解決凝水問題。在接獲有關投訴後，職員會到受影響的單位進行實地視

察，從而調查凝水的成因並作出適當的勸喻，經勸喻後情況均有所改善。

- (iv) 房委會職員會積極聯絡下層單位住戶並要求住戶盡量配合以減低對上層住戶的滋擾。

90. 主席建議房屋署研究合適的冷氣機安裝位置，加強對居民的教育並考慮將有關問題納入扣分制。

香港房屋委員會為公共屋邨購買的保險事宜

(由梁子穎議員及劉美璐議員提出)

(房屋事務文件第 25、25a/D/2016 號)

91. 梁子穎議員簡介文件並補充如下：

- (i) 污水渠淤塞會導致洗手間污水倒灌問題。房屋署應於廚房或露台位置加裝排水喉管。
- (ii) 由於房屋署購買的公眾責任保險並不涵蓋污水倒灌引致的財物損失，房屋署應呼籲居民自行購買保險。
- (iii) 十字形和諧式公屋的污水需經由位於 2 樓的兩個 L 型喉管才能排出至沙井。由於 L 型喉管經常塞滿雜物，建議房屋署於 2 樓單位安裝防倒灌裝置，棄用 L 型喉管及改換較粗的喉管。

92. 麥毓明先生綜合回應如下：

- (i) 過往房屋署已就污水倒灌問題進行改善工程，然而安蔭邨二期部分單位的設計會妨礙改善工程的進行。保養部職員已積極跟進有關問題並會研究相應的改善措施。
- (ii) 會在下次安蔭邨屋邨管理諮詢委員會會議上呼籲居民考慮自行購買家居保險。

(會後註：房屋署表示安蔭邨屋邨管理諮詢委員會會議已在 7 月 28 日舉行。房屋署職員在會議上向各委員介紹家居保險的重要性，並呼籲居民考慮自行購買家居保險。)

93. 潘志成議員的意見如下：

- (i) 區內其他公共屋邨(如長康邨，長宏邨及長亨邨)亦有污水倒灌問題，以往亦常收到有關投訴。

(會後註：房屋署表示根據記錄，在過往1年間，長康邨、長宏邨及長亨邨分別有3宗、3宗和4宗的污水倒灌記錄。主要成因是有住戶將不適當的物品棄置於污水渠內導致主渠淤塞及倒灌。在接到污水倒灌的報告後，房屋署一般會用高壓水槍打通有阻塞的去水喉管及清走管道內的異物。有需要時，房屋署更會在去水喉管較易淤塞的位置(如1樓平台)重新安裝有潤滑內膜物料的去水喉管，改善排水效果。房屋署亦會安裝防止回流閥門污水膠筒。上述所有個案已獲即時跟進及完成維修。)

- (ii) 房屋署應為區內所有公共屋邨進行污水渠改善措施。

94. 周偉雄議員的意見如下：

- (i) 自從葵盛東邨的管理公司被更換為卓安物業顧問有限公司，污水倒灌和渠管爆裂的問題時有發生。有個案甚至需要透過法律程序索償。

- (ii) 房屋署利用保險制度和公證行逃避責任。居民往往無法得到應得的保障，蒙受各種損失。

95. 麥毓明先生表示公證行是負責調查事故是否因房委會疏忽而造成。如果居民有自行購買家居保險則可委託該保險公司所屬的公證行調查事故有否涉及疏忽。

96. 主席表示污水倒灌會對居民造成嚴重滋擾。他建議房屋署檢視現時的設計會否容易引致污水倒灌的情況，並嚴格監管管理公司有否定期檢查沙井。

97. 麥毓明先生表示由管理公司負責管理的屋邨，房屋署會定期訓示管理公司清理沙井。由房屋署直接管理的屋邨，房屋署則會要求工程人員密切留意有關問題。

98. 周偉雄議員的意見如下：

- (i) 房屋署的合約只要求管理公司負責屋邨的管理事務。房屋署應解釋為何沒有在合約內訂明清理沙井的次數。
- (ii) 他對新管理公司的表現感到十分不滿並質疑房屋署為何在續約前沒有事先諮詢區議會和邨管諮委會的意見。

99. 主席希望房屋署檢查長康邨，長宏邨及長亨邨的渠務問題。

(會後註：房屋署表示屋邨辦事處或物業服務辦事處會定期租用高壓通渠車清理地下渠道，以減低渠道淤塞的機會。)

100. 麥毓明先生表示已備悉上述意見並會作進一步跟進。

101. 主席要求房屋署於下次會議舉行前向委員會報告檢查結果並交代將會進行渠務改善工程的屋邨。 房屋署

(會後註：房屋署表示長亨邨亨麗樓的渠務改善工程已於 2015 年第 4 季至 2016 年第 2 季內進行及完成。)

地區提問

葵聯二邨更換食水喉管的具體方案及時間表

(由吳劍昇議員提出)

(房屋事務文件第 26、26a/D/2016 號)

102. 主席再次歡迎房屋署高級建築師(28)馮永強先生出席會議。

103. 吳劍昇議員表示房屋署的回覆文件並沒有交代更換食水喉管的具體時間及細節。

104. 馮永強先生綜合回應如下：

- (i) 房屋署會先行更換公用地方的不合規格喉管，下一階段才會更換單位內的喉管。
- (ii) 房屋署會根據實際情況，訂定單位內換喉工程的詳細時間表並適時對外公布。
- (iii) 單位內的喉管分布較為複雜，每個單位都略有不同，部分單位甚至有改動過原來的喉管分布。房屋署會與承建商研究更換喉管的方案，盡量避免影響單位內的裝修和暫停供水，從而減低對居民的影響。

105. 吳劍昇議員詢問房屋署能否在本年底前公布單位內換喉工程的詳細時間表。

106. 馮永強先生表示單位內的換喉工程將於明年初展開。除非遇到技術問題，否則期望能於本年底前公布有關時間表。房屋署承諾會於動工前公布具體時間表。

107. 主席詢問房屋署可有預計需要多少個月的時間才能公布時間表。

108. 馮永強先生表示房屋署仍在研究實際情況，暫時未就此作出預算。

109. 主席宣布，由於會議法定人數不足，會議改以座談會進行。座談會會議記錄請參閱附件。

葵青區議會秘書處
二零一六年八月

葵青區議會
房屋事務委員會
座談會記錄(二零一六)

日期：二零一六年七月十九日
時間：下午五時五十分至五時五十八分
地點：葵青民政事務處會議室

葵聯邨清潔及環境衛生問題

(由吳劍昇議員提出)

(房屋事務文件第 27、27a/D/2016 號)

吳劍昇議員簡介文件並補充如下：

- (i) 清潔公司曾使用有問題的清潔劑令地磚損耗。房屋署表示會更換 6 樓部分地磚。房屋署也應為其他的樓層更換地磚。
- (ii) 房屋署應認真考慮是否適合與現時的管理公司續約。

2. 麥毓明先生綜合回應如下：

- (i) 房屋署會更換 6 樓較骯髒的地磚。工程預計會於 2 至 3 個月內展開。
- (ii) 房屋署與管理公司的合約將於短期內完結，房屋署正按既定機制處理續約的程序及安排。
- (iii) 房屋署會每 3 個月向居民進行調查。如管理公司能取得一定的分數，房屋署會根據既定機制安排續約。

資料文件

房屋署對區內各房屋事務統計數字及進度報告(二零一六年五月至六月)

(房屋事務文件第 28/I/2016 號)

3. 梁錦威議員表示葵涌邨有數次因喉管破裂而需要暫停鹹水的個案。他表示區內其他屋邨甚少出現類似情況。

4. 張盧碧玉女士表示會於會後向委員會交待有關原因。

(會後註：房屋署表示由於葵涌邨有個別單位內的喉管受到損壞需要進行維修，故出現暫停鹹水供應的情況。)

5. 主席表示房屋署已將議員轉介的個案數字詳列於報告之內。

香港房屋協會對區內各項房屋事務統計數字及進度報告(二零一六年五月至六月)

(房屋事務文件第 29/I/2016 號)

6. 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 30/R/2016 號)

(ii) 私人樓宇事務工作小組
(房屋事務文件第 31/R/2016 號)

7. 委員備悉上述文件。

下次會議日期

8. 下次會議定於二零一六年十月四日(星期二)下午二時三十分舉行。

葵青區議會秘書處
二零一六年八月