

葵青區議會
地區設施及工程委員會第六次會議（二零二四）
會議紀錄

日期：2024年12月2日

時間：下午2時30分至下午5時23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>
盧婉婷議員, MH (主席)	會議開始	會議結束
歐志輝議員 (副主席)	會議開始	會議結束
王聰穎議員	會議開始	會議結束
伍志華議員	會議開始	會議結束
伍景華議員	會議開始	會議結束
朱麗玲議員, MH	會議開始	會議結束
吳任豐議員	會議開始	會議結束
李偉樂議員	會議開始	會議結束
周潔莹議員	會議開始	會議結束
林翠玲議員, MH, JP	會議開始	會議結束
徐曉杰議員	會議開始	會議結束
袁潤洪議員	會議開始	會議結束
莫綺琪議員	會議開始	會議結束
郭芙蓉議員, MH	會議開始	下午4時58分
郭慧敏議員	會議開始	會議結束
陳安妮議員	會議開始	會議結束
彭熠銘議員	會議開始	會議結束
黃俊揚議員	會議開始	會議結束
黃淑雯議員	會議開始	會議結束
黃紹焜議員	會議開始	會議結束
劉美璐議員	會議開始	會議結束
潘志成議員, MH	會議開始	會議結束
鄧麗玲議員	會議開始	會議結束
鄭臨議員	會議開始	會議結束
蘇栢燦議員, MH	會議開始	會議結束
林小方女士 (增選委員)	會議開始	會議結束
林力山先生 (增選委員)	會議開始	下午5時03分

常設部門及機構代表

黃雁女士	房屋署高級房屋事務經理／葵涌
吳雁群先生	食物環境衛生署高級衛生督察（地區聯合辦公室）新界西 3
鍾皓暉先生	屋宇署專業主任 2-4／聯合辦事處 2
蔡志偉先生	土木工程拓展署工程師／24（西）
林浩麟先生	水務署工程師／新界西區（分配 4）
林杏玲女士	地政總署行政助理／地政（荃灣葵青地政處）
左峻熹先生	屋宇署屋宇測量師／D4-1
盧世昌先生	渠務署高級工程師／九龍及新界南 2
呂榮祖先生	規劃署高級城市規劃師／葵青
林婷婷女士	康樂及文化事務署總康樂事務經理（新界西）
鍾浩恩先生	康樂及文化事務署署理葵青區康樂事務經理
江婉芬女士	民政事務總署第二科工程組建築師（工程）5
鄧雪芬女士	胡周黃建築設計（國際）有限公司高級項目經理
溫悅婷女士	葵青民政事務助理專員
吳佩琪女士	葵青民政事務處高級行政主任（地區管理）
曾翠玉女士	葵青民政事務處行政主任（行政）
李明琦先生	葵青民政事務處高級工程督察（葵青）
朱沛達先生	葵青民政事務處工程督察（葵青）
趙亮怡先生	葵青民政事務處葵涌（中南）聯絡主任主管

應邀出席的部門及機構代表

施傑先生	香港工程師學會總監
梁敏儀女士	香港工程師學會公共事務委員會主席
鄺栩樂先生	香港工程師學會公共事務委員會副主席暨宣傳小組召集人
張嘉富先生	香港工程師學會公共事務委員會委員
林志成先生	香港工程師學會公共事務委員會委員
李芍欣女士	香港工程師學會傳訊統籌行政經理
梁家欣女士	香港工程師學會傳媒及對外事務行政經理
李欣女士	香港工程師學會臨時傳訊統籌主任

秘書

陳德鵬先生	葵青民政事務處行政主任（區議會）二
-------	-------------------

缺席者

林映惠議員	（因分娩告假）
-------	---------

歡迎詞

主席歡迎各委員出席葵青區議會（「區議會」）地區設施及工程委員會（「委員會」）第六次會議（二零二四）。

2. 委員一致通過林映惠議員的請假申請。

通過二零二四年十月七日第五次會議（二零二四）的會議紀錄

3. 委員一致通過會議紀錄。

討論事項

香港工程師學會到訪葵青區議會轄下的地區設施及工程委員會

4. 主席歡迎為此議題出席會議的香港工程師學會代表。

5. 香港工程師學會代表以投影片（見地區設施及工程文件第 32/D/2024 號）介紹學會的歷史、架構、服務及宣傳工作。

6. 委員表示現時工程學科畢業生數量不足以填補工程界的人手空缺，輸入外勞雖有助緩解人手問題，但會影響本地工程師的權益，故詢問香港工程師學會對工程界人手短缺的看法，以及有何應對措施。

7. 香港工程師學會公共事務委員會主席回應如下：

- (i) 現時工程界面臨人手短缺的問題。鑑於目前政府推動的大型基建項目（例如北部都會區計劃）均需工程師的支持和參與，香港工程師學會正積極推行各種措施增加人手，例如到訪不同的中小學進行宣傳，藉此培養中小學生對工程學科的興趣，從而吸引學生投身工程專業；以及
- (ii) 香港工程師學會正與內地政府、工程專業學會及香港發展局積極推動本港與其他大灣區城市的工程師專業資格互認，以促進大灣區工程師之間的合作交流，並推動其他大灣區城市的工程師跨境參與香港的基建項目，從而紓緩本地工程界人手短缺的問題。

8. 主席再次感謝香港工程師學會的到訪，並期望區議會與香港工程師學會保持良好交流，藉此加強工程界與地區組織的合作。

關注葵青區濫用公屋及租戶違反租約的情況

(由盧婉婷議員, MH、鄧麗玲議員、鄭臨議員、袁潤洪議員、吳任豐議員、徐曉杰議員、王聰穎議員、朱麗玲議員, MH、郭慧敏議員、莫綺琪議員、伍志華議員、伍景華議員、黃淑雯議員、黃俊揚議員及黃紹焜議員提出)

(地區設施及工程文件第 26/D/2024 號及第 26a/D/2024 號)

9. 朱麗玲議員申報其為上訴委員會(房屋)(「上訴委員會」)的成員。主席按照《葵青區議會常規》第 22 條就該利益申報作出決定，認為朱麗玲議員無須避席，可繼續參與討論。

10. 委員討論上述事宜，並提出問題及意見如下：

- (i) 查詢葵青區各屋邨因濫用公屋和違反租約而被署方收回單位的個案宗數及分類統計數字；
- (ii) 查詢在署方發出遷出通知書後，有關公屋租戶向上訴委員會提出上訴的個案宗數、百分比，以及進行上訴程序所需的時間；
- (iii) 去年房屋局局長曾表示會於今年年內完成檢討收回並重新分配單位予公屋申請者的程序，及加快編配流程。委員詢問檢討進度，以及現時署方在發出遷出通知書後，重新分配單位予公屋申請者所需的時間；
- (iv) 署方提供的文件顯示，部分被勒令遷出的公屋租戶經上訴後，獲上訴委員會取消或修訂遷出通知書，故詢問取消遷出通知書的理由，以及經修訂的遷出通知書的具體變更內容為何；
- (v) 詢問按署方要求遷出的住戶需時多久才能重新申請公屋；
- (vi) 署方提供的文件顯示，2022 年及 2023 年有部分上訴個案尚未進行聆訊，故詢問這些個案的具體情況，例如是否尚在調查階段，抑或是上訴人就個案再次提出上訴等；以及
- (vii) 部分公屋住戶曾在填寫入息及資產申報時諮詢前線職員，惟前

線職員的指引不夠清晰，導致住戶於非蓄意的情況下漏報或填錯資料。另外，針對公屋住戶的政策時有更新，部分公屋住戶未必能及時了解相關政策的最新情況，以致錯誤填寫申報表。委員希望署方加強培訓前線職員，並擴大相關政策的宣傳範圍，以免因職員疏忽或宣傳不力而誤發遷出通知書。

11. 房屋署高級房屋事務經理／葵涌回應如下：

- (i) 署方並未就各分區收回公屋單位的個案宗數及收回單位的原因進行統計，故無法提供分類統計數字，但文件中提及的收回單位數量已包括因違反租約、濫用公屋、虛假陳述等原因而收回的單位，可供委員參考；
- (ii) 上訴審裁小組在聆聽署方及上訴方的陳述及理據後，經審慎考慮，可就上訴作出確定、中止、取消及修訂遷出通知書的裁決。一般而言，「修訂」一詞指修訂遷出通知書上的條款，例如要求住戶遵守租約條款和經常持續在公屋單位內居住，並獲署方確認，或要求欠繳租金的住戶於特定期限內清繳欠款等。倘住戶遵從修訂條件，所涉的遷出通知書便會自動失效；
- (iii) 一般而言，審議結果會在聆訊後約 14 日內以書面通知上訴人。由於目前上訴個案眾多，加上署方或會因應個案的緊急程度要求上訴委員會提前聆訊，故不同上訴個案所需的處理時間各異，部分個案或會安排至明年再作聆訊。因此，署方無法就上訴程序所需的時間提供劃一數字；
- (iv) 公屋租戶如因作出虛假陳述而違反租約或房屋政策，以致被終止租約，其現有的公屋申請會被凍結 5 年；
- (v) 公屋租戶在遷出單位後，署方會檢查單位內的業主裝置，並按工程合約安排維修及翻新工程。翻新工程進行期間，署方會同步將單位預先編配予合資格的公屋申請者。申請者可按需要自行視察屋邨環境及配套設施。如申請者接受編配，署方會在工程完成後盡快安排申請者辦理入伙手續；如申請者不接受有關編配，署方將按現行程序將單位編配予其他合資格的公屋申請者。因此，由發出遷出通知書至公屋申請者承租單位所需的時間取決於申請者意願，難以提供劃一數字；

- (vi) 備悉委員提出加強宣傳及職員培訓的建議，將於會後向相關組別及管理公司反映，以確保前線職員對政策清楚了解，並在政策更新時及時向居民傳達有關內容；以及
- (vii) 署方在決定發出遷出通知書前，會因應每宗個案的情況及獨特性質，作出詳細的審視，並按政策要求處理。

12. 委員討論上述部門的回覆，並提出問題及意見如下：

- (i) 部分公屋租戶或會因同住家人（包括長者或殘疾人士）而無法輕易遷出單位，故詢問署方有否就這些特殊個案聯絡社會福利署或其他相關部門提供協助；
- (ii) 在 2022 年及 2023 年的上訴個案中，超過 4 成的上訴個案獲上訴委員會裁定取消或修訂遷出通知書，故質疑署方在發出遷出通知書前曾否充分審視相關因素。另外，考慮到署方正加強打擊租戶濫用公屋，預見上訴個案的宗數會逐漸增加，故建議署方檢討目前發出遷出通知書的程序，減少因前期溝通不當而誤發遷出通知書的個案，以減輕上訴委員會的負荷，避免上訴個案滯後處理的情況發生；
- (iii) 就署方指會按預先編配制度重新分配單位一事，委員反映曾有申請者在接受署方預先編配的單位後，獲署方職員回覆可在兩個月內入住，但實際的可入住日期遠較承諾日期為晚。委員期望署方檢討現有的預先編配制度，並準確估計申請者可入住單位的日期，以免類似情況再次發生；
- (iv) 署方指會限制遷出租戶在 5 年內不獲重新編配單位，但有委員反映曾接獲一位 70 歲以上的長者投訴，指署方前線職員告知其可於遷出單位 1 年後重新申請公屋。由於該名職員的說法與署方的回答有矛盾，故要求署方解釋；
- (v) 部分租戶與子女同住，其子女在購入物業後並無告知父母，使父母在不知情的情況下收到遷出通知書。另有租戶因繼承遺產而被視為持有新物業，須作出申報甚或被要求遷出單位，而該租戶其實並非遺產的唯一繼承人，無權單獨處理遺產。上述個案情況特殊，須作獨立考量，但前線職員往往因人手調動頻繁

而不熟知政策內容，結果在應對租戶的查詢時答覆不一致，使租戶感到混亂和不滿，甚至要提出上訴。委員希望署方正視前線職員支援不足的問題，並加強員工培訓，以及考慮保留前線職員回覆租戶查詢的紀錄，藉此確保職員以負責任的態度回答問題；

- (vi) 詢問現行的房屋政策有否規定內地物業為必須申報的資產。如有，署方以甚麼方法計算內地物業的資產價值。另外，部分租戶或不清楚內地物業是否屬必須申報的資產而沒有申報，故詢問署方如何處理上述情況；
- (vii) 詢問在因違反租約或房屋政策而收回單位的個案中，最高刑罰為何；以及
- (viii) 建議署方在被收回單位的個案中，挑選一些具代表性的個案予租戶參考，以增加租戶對相關政策的了解。

13. 房屋署高級房屋事務經理／蔡涌回應如下：

- (i) 署方與社會福利署已建立聯絡機制，在有需要的情況下經住戶同意，會轉介個案予社會福利署跟進；
- (ii) 對於委員反映有租戶在等候中轉屋期間被要求強制遷出一事，署方一般會酌情批准前租戶在獲配中轉屋後才遷出單位。不過，針對其他並非等候中轉屋的個案，租戶有責任在遷出通知書終止日期前或被上訴委員會確定遷出通知書後，把單位騰空並交回房屋署；
- (iii) 備悉委員提出加強前線培訓和挑選具代表性個案作宣傳用途的建議，將於會後向有關方面反映；
- (iv) 關於委員反映租戶獲前線職員告知可在遷出單位 1 年後重新申請公屋一事，署方因應每宗個案的個別情況，而未能告知租戶可重新申請公屋的確切日期。署方會提醒前線同事向租戶清楚闡述政策內容及限制，以免引起不必要的誤會；
- (v) 每宗發出遷出通知書的個案均會交由高級房屋事務經理審批。就部分較為複雜的特殊個案，署方會再作審視和考慮，經充分

考量後才會發出遷出通知書；

- (vi) 就委員反映有租戶因其子女購入物業而被要求遷出一事，署方表示不論是租戶或租約上的家庭成員，均有責任申報其入息和資產，以及是否擁有香港住宅物業。倘租約上的家庭成員已遷出單位，租戶必須通知署方，並辦理刪除戶籍手續；
- (vii) 公屋租戶如持有內地物業，須申報透過有關物業獲取的收入及其資產淨值。如有關租戶的入息或資產水平超出限額，須按政策規定遷出單位；以及
- (viii) 對於委員所反映的政策灰色地帶和部分未有妥善處理的個案，署方將於會後收集委員意見及個案資訊，並向相關組別反映，以作日後檢討政策之用。

14. 主席表示在委員反映的個案中，均有前線職員辦事欠妥，因此敦促署方正視問題並盡快予以改善。

關注大窩口邨路面渠蓋和防鼠金屬網凸起的問題

（由伍景華議員、伍志華議員、黃紹焜議員、黃俊揚議員及鄭臨議員提出）

（地區設施及工程文件第 27/D/2024 號及第 27a/D/2024 號）

15. 委員討論上述事宜，並提出問題及意見如下：

- (i) 大窩口邨路面的部分渠蓋凸起，行人途經時容易絆倒。此外，部分渠蓋上的防鼠金屬網邊角翹起，行人途經時容易被金屬邊緣割傷。委員就以上情況詢問署方的跟進及緩解措施；以及
- (ii) 詢問署方會否改善防鼠金屬網的設計，並在採納設計前徵詢委員意見。

16. 房屋署高級房屋事務經理／葵涌回應如下：

- (i) 署方會定期巡查屋邨內的路面情況，如發現渠蓋凸出路面，會安排妥善處理和跟進；以及
- (ii) 署方已將防鼠金屬網的設計缺陷及建議轉介至相關組別跟進，

以進行可行性研究。倘有進展，會適時向委員報告。

關注葵盛東邨盛興樓對出休憩平台扶手電梯長期停止服務的問題

（由伍志華議員、黃俊揚議員、伍景華議員及黃紹焜議員提出）

（地區設施及工程文件第 28/D/2024 號及第 28a/D/2024 號）

17. 委員討論上述事宜，並提出問題及意見如下：

- (i) 葵盛東邨內連接商場和盛興樓公園的扶手電梯經常進行維修，導致居民只能使用附近的樓梯上落，由於該樓梯的梯級闊度較窄，居民使用時易生意外；
- (ii) 對署方於扶手電梯損壞期間派遣工作人員協助居民上下樓梯的行動表示肯定，但委員表示部分工作人員僅提供口頭指示，未必能實際協助居民，且無法根治居民出行不便的問題，故希望署方採取更長遠的緩解措施，例如更換扶手電梯、安裝升降機等；
- (iii) 葵青區公共屋邨扶手電梯暫停服務的情況時有發生，且部分電梯零件需從外國訂購，以致維修時間較長，故希望署方正視上述問題，考慮提前購買並儲備一定數量的零件，以確保設施損壞時可盡快完成維修；
- (iv) 建議署方在扶手電梯附近安裝閉路電視，以監察居民使用扶手電梯的狀況，並在發現有人不當使用扶手電梯時予以追究，避免人為造成的設施損毀；以及
- (v) 署方曾在過往的會議中表示非常注重升降機及扶手電梯的服務質素，倘有問題會立即維修或更換。考慮到部分屋邨的扶手電梯及升降機因老化或故障問題而不時暫停服務，委員希望署方可調撥資源檢視設施的運作情況，並適時更換。

18. 房屋署高級房屋事務經理／葵涌回應如下：

- (i) 署方會定期巡查、保養和全面檢查扶手電梯設施，並查閱維修報告，以確保扶手電梯的建造、檢驗、測試、運作及維修均符合相關規例；

- (ii) 署方目前未有更換題述扶手電梯的計劃，但會按照規定檢視該扶手電梯的情況。關於有人於本年 10 月因不當使用扶手電梯而導致服務中斷一事，署方已安排承辦商跟進。該扶手電梯已於 11 月 16 日完成維修並重新投入服務；
- (iii) 備悉委員提出有關安裝閉路電視以監察題述扶手電梯使用狀況的建議，將於會後向有關方面反映意見；
- (iv) 關於委員反映工作人員在協助居民上下樓梯時僅提供口頭指示而對居民幫助不大一事，署方將於會後向相關管理公司反映，要求管理公司加強服務；
- (v) 備悉委員提出儲備一定數量的零件以縮短維修時間的建議，將於會後向有關方面反映意見；以及
- (vi) 備悉委員提出關於調撥資源以更換扶手電梯或安裝升降機的建議，將於會後向有關方面反映意見。

關注長青邨及麗瑤邨公屋街市設施管理及規劃事宜

（由莫綺琪議員、盧婉婷議員，MH、徐曉杰議員及潘志成議員，MH 提出）

（地區設施及工程文件第 29/D/2024 號及第 29a/D/2024 號）

19. 委員討論上述事宜，並提出問題及意見如下：

- (i) 長青邨及麗瑤邨街市的鋪位出租率不低，但店鋪大多用作存貨用途，並無開門營業。舉例說，在一次巡查長青邨街市的行動中，在 30 間已出租的店鋪中僅有 17 間營業，而有營業的店鋪所販賣的貨品種類及數量實質寥寥無幾，無法滿足居民的日常需要。因此，委員希望署方考慮採取不同措施（例如把長青邨街市轉型為室內街市、增加無障礙設施及升降機、採用更現代化的街市設計、靈活調整租約用途等），以改善題述街市的經營環境；
- (ii) 留意到署方在回覆文件提到會考慮多項因素（例如樓齡、屋邨規模、人口年齡分布、周邊環境等），以決定會否優化現有零售設施，委員表示未來長青邨街市附近將陸續建成新樓宇，預計居住人口將逐漸增加，故詢問為何長青邨街市並未納入優化設

施名單，以及署方決定優化設施的具體標準；

- (iii) 考慮到負責規管屋邨街市的職員或非從事商業推廣的專業人員，亦缺乏誘因執行改善措施，故建議署方引入內部競爭機制，制訂可量化的關鍵績效指標，鼓勵職員做好屋邨街市的改善工作；
- (iv) 題述街市的路線指引不夠清晰，故建議署方於屋邨各處加強指引，清楚顯示商戶名稱、位置及前往方法；
- (v) 現有租約限制商戶必須同時租用兩層店鋪，部分只想租用 1 層店鋪的商戶因而卻步，且部分組合出租的店鋪有欠升降機、樓梯等設施便利往來，以致商戶無法善用另一層的店鋪空間。因此，委員建議署方研究分拆租約是否可行，使商戶可更靈活地租用店鋪，以吸引更多潛在商戶。另外，考慮到部分屋邨街市（例如麗瑤邨）位置較為不便，人流稀少，經營困難，委員提議署方可將容易獲利和較難獲利的店鋪組合出租，並規定商戶須符合特定條件（例如在指定的時間營業和售賣特定的貨品種類），讓商戶可在獲利的同時承擔社會責任，從而改善屋邨街市經營困難的客觀問題，以及滿足附近居民的日常所需；
- (vi) 題述街市的店鋪大多用作儲存而非販賣用途，委員詢問該做法有否違反租約，以及署方有否巡查題述街市，並就店鋪長期關門的情況作出檢討；
- (vii) 署方在文件中提及會定期對負責管理街市的服務承辦商的表現進行評估，如表現未如理想，會要求承辦商採取改善措施。就此，委員查詢署方發出警告信、扣減季度評核分數和曾作出的跟進行動的具體數字；以及
- (viii) 在過往多次的聯合巡查行動中，委員曾向負責的職員多次提出有關改善題述街市經營環境的建議，惟負責職員的回應消極，亦未見採取實質的優化及改善方案。委員質疑署方改善題述街市經營環境的決心，並強調屋邨街市的經營狀況與居民的日常生活息息相關，故要求署方正視並作出行動。

20. 房屋署高級房屋事務經理／蔡涌回應如下：

- (i) 署方目前已通過擴闊商場的行業組合、簡化轉換行業組合的程序、在重新招租時檢視現有行業組合等方法，以期增加行業組合的彈性，從而滿足居民需求；
- (ii) 署方有派遣職員定期巡查屋邨街市，倘發現商戶未按照合約要求開門營業，將會採取跟進行動，例如發出警告信、遷出通知書、終止租約等；
- (iii) 備悉委員提出關於改變屋邨街市的經營模式以滿足居民需求的建議，將於會後向有關方面反映意見；
- (iv) 為改善房委會轄下街市的經營環境，以吸引更多人流，署方現正積極推出多項刺激消費的計劃，例如為消費滿指定金額的顧客提供免費泊車優惠、於重要節慶和特別日子推出宣傳及推廣活動（包括設置節日裝飾、舉辦遊戲和設置小食攤位）、舉辦主題展覽等，務求增加購物氣氛和帶旺街市人流；以及
- (v) 備悉委員提出靈活調整租約（例如分拆租約、將不同店鋪組合出租）的建議，將於會後作出跟進。

21. 委員討論上述部門的回覆，並提出問題及意見如下：

- (i) 查詢現行租約有否規定街市租戶的營業時間。如有，其具體營業時間為何；
- (ii) 行業組合缺乏變化並非題述街市經營環境惡劣的問題根源，委員認為署方應優先調撥資源改善題述街市的整體環境，例如增加無障礙設施及升降機、加強路線及商戶位置的指示、加強監察街市的衛生環境等；
- (iii) 建議署方根據街市的客流量靈活調整租金，或提供租金優惠，藉此吸引更多潛在租戶；
- (iv) 建議署方參考其他街市（例如葵涌街市）的成功案例，聘請從事商業推廣或街市管理的專業人員作顧問。除優化街市商戶組合外，署方亦可從市場調查、包裝、宣傳活動等方面入手，以具針對性的措施改善題述街市的經營環境；

- (v) 詢問署方有否針對屋邨街市的經營狀況設立內部評分機制。如有，題述街市的評分為何；
- (vi) 建議署方給予服務承辦商一定的自由度，讓不同的屋邨街市可按地區特色、人口分布、行業組合等因素以舉辦富創意且獨特的活動，藉此吸引當地居民；以及
- (vii) 過往委員及地區團體曾就題述街市向署方提出優化方案。委員查詢署方已採納的優化方案為何，並要求署方提供執行所涉方案的具體進度。

22. 房屋署高級房屋事務經理／葵涌回應如下：

- (i) 現行商業檔位租約條款列明租戶每個曆月的營業日數不得少於 20 天，而每個營業日的營業時數不得少於 4 小時。署方備悉委員對店鋪營業狀況的關注，將加強巡查並適時跟進；
- (ii) 備悉委員提出有關聘請專業人士作顧問以改善經營環境的建議，將於會後向有關方面反映意見；
- (iii) 備悉委員提出有關加強路線指引的建議，將於會後作出跟進；以及
- (iv) 備悉委員提出有關加強宣傳和舉辦更多推廣活動的建議，將於會後跟進反映意見。

23. 主席表示委員及地區人士對題述街市關注已久，故希望署方正視有關問題。另建議署方邀請委員及相關持份者實地視察，並就本議題交換意見，從而促進交流。

關注葵青區公共屋邨的高空擲物問題

（由盧婉婷議員，MH、徐曉杰議員、王聰穎議員、鄭臨議員、鄧麗玲議員、郭芙蓉議員，MH、吳任豐議員、袁潤洪議員、黃俊揚議員、黃紹焜議員、林翠玲議員，MH, JP、黃淑雯議員、伍志華議員、伍景華議員及莫綺琪議員提出）

（地區設施及工程文件第 30/D/2024 號及第 30a/D/2024 號）

24. 委員討論上述事宜，並提出問題及意見如下：

- (i) 署方在文件中提及已於各公共屋邨配備高清數碼攝錄機和利用人工智能程式分析錄影片段，惟近日長亨邨發生高空擲物以致途人毀容，而涉事區域配備的監察系統因像素過低而無法鎖定嫌疑人。因此，委員質疑上述系統的實際成效，並要求署方增加監察系統的數量，以免類似意外再次發生；
- (ii) 署方於文件中提及 7 套固定式監察系統及 134 套便攜式監察系統，委員詢問兩者的具體分別為何，以及上述監察系統於葵青區內公共屋邨的分布狀況；
- (iii) 要求署方就文件第 30/D/2024 號載列的建議作出正面回應；以及
- (iv) 詢問署方有否對已安裝的監察系統進行定期巡查、維修、保養等。

25. 房屋署高級房屋事務經理／葵涌回應如下：

- (i) 固定式監察系統一般安裝於大廈天台的固定裝置上，便攜式監察系統則為安裝於屋邨各處（包括燈柱、天台、大廈外牆等）的移動式裝置，具備高清數碼攝錄機，且可透過網絡實時傳送影像至屋邨辦事處建立數據連繫。考慮到便攜式監察系統所具備的功能、成本效益等因素，署方現時在加裝監察系統時，只會考慮增添便攜式裝置；
- (ii) 除監察系統外，署方亦有利用人工智能程式分析監察影片，通過節錄疑似發生高空擲物的片段，協助屋邨辦事處的職員進行快速檢視，從而更迅速地採取管制行動；
- (iii) 就長亨邨發生高空擲物以致途人毀容一事，署方將於會後了解個案，並在有需要時調配便攜式高空擲物監察系統，以採取更有效的管制行動；以及
- (iv) 署方會不定期調派特別任務隊巡查屋邨，亦有維修和保養已安裝的監察系統，以確保系統日常運作正常。

26. 委員討論上述部門的回覆，並提出意見如下：

- (i) 對署方有全面維護監察系統並確保其運作正常的說法表示質疑，並指倘署方有定期檢查，在發現部分監察系統的像素過低時，理應及早進行更換。然而，署方繼續使用低像素監察系統，未有處理問題。委員要求署方全面檢視已安裝的監察系統，確保其運作及攝錄質素足以發揮監察功能，並加強宣傳監察系統的作用及功能，以阻嚇意圖高空擲物的不法之徒；
- (ii) 由於不同樓宇的高空擲物事件宗數各不相同，委員認為倘署方持有相關數據，或可針對部分高空擲物頻發的樓宇加強管控，並加裝監察系統。署方亦可考慮在高危樓宇下設置防護網，阻截部分高空投擲物，以減少途人因高空擲物而受傷的風險；
- (iii) 建議署方全面更換低像素的舊式監察系統，以及在加裝監察系統前，就監察系統的加裝數量、安裝位置等細節諮詢議員及相關持份者；以及
- (iv) 對有關近日荔景發生高空擲物後署方行動迅速一事表示肯定，並強調高空擲物可釀成嚴重後果，希望署方能正視問題。

27. 房屋署高級房屋事務經理／葵涌回應如下：

- (i) 備悉委員提出有關可就加裝監察系統的細節與議員協商的建議；
- (ii) 備悉委員對監察系統拍攝質素的關注，會提醒葵青區轄下公共屋邨全面檢視現有監察系統的拍攝清晰度；以及
- (iii) 備悉委員提出在部分樓宇設置防護網阻截高空投擲物的建議，但由於不同樓宇的建築結構、衛生狀況各有不同，須按個別情況考慮是否適合進行安裝。

28. 主席指監察系統不完善並非個別屋邨的問題，另認為署方有必要全面檢視區內所有公共屋邨的監察系統，並執行改善方案。此外，主席表示議員缺乏渠道得知署方使用涉及屋邨管理的預算款項的準則，故希望署方檢討現有機制，在日後使用預算款項前徵詢議員的意見。

關注葵青區內樓宇滲水問題並建議部門提高處理效率

（由鄧麗玲議員、伍景華議員、郭芙蓉議員, MH、朱麗玲議員, MH 及袁潤洪議員提出）

（地區設施及工程文件第 31/D/2024 號及第 31a/D/2024 號）

29. 委員備悉上述文件，並提出問題及意見如下：

- (i) 現時處方在接獲投訴個案後花費頗長時間（約 3 個月）進行調查，且調查過程中倘涉事住戶不合作，調查大多會暫停，以致個案的處理延誤。因此，委員認為目前處方處理滲水個案的效率並不理想；
- (ii) 處方與相關部門之間的協調不足。如投訴個案涉及其他部門的職權範圍，處方並無有效機制即時聯絡部門協助。因此，建議處方檢討現有聯絡機制並加以改善；
- (iii) 建議處方採用新型技術（例如紅外線或微波掃描）輔助調查，以加快處理滲水個案的效率；
- (iv) 建議處方設立查詢專線，以加快處理投訴和提高解答市民問題的效率；以及
- (v) 處方在遇到涉事住戶不合作時，有權向法院申請「入屋令」進入單位調查。調查過程中倘確定滲水源頭，方有權向相關人士發出「妨擾事故通知」並採取相應執法行動。不過，就委員所知，處方甚少採取上述執法行動，故詢問處方在決定採取執法行動前的考慮因素為何。

30. 食物環境衛生署高級衛生督察（地區聯合辦公室）新界西 3 及屋宇署專業主任 2-4 / 聯合辦事處 2 綜合回應如下：

- (i) 倘在調查過程中，聯合辦事處（「聯辦處」）的人員被拒進入涉事單位調查，聯辦處可依例向法院申請「授權進入處所的手令」，以便進入有關單位展開調查和測試工作。聯辦處人員在確定有滲水情況後，會展開第二階段的基本調查及一系列的測試，包括排水管色水測試、供水喉管的反向壓力測試、滲水位置的濕度監測等；

- (ii) 聯辦處已建立完善的聯絡機制，以便把個案轉介予相關部門。舉例而言，聯辦處人員在收到滲水舉報後，若在視察過程中發現滴水情況持續（即每分鐘 20 滴或以上）或供水喉管有明顯滲漏，會隨即把個案轉介予水務署跟進和調查供水喉管有否引致浪費供水的問題。倘被投訴者屬公屋住戶，個案則會轉介至房屋署跟進。此外，調查期間若發現樓宇或排水管失修，所涉個案會轉介至屋宇署跟進；
- (iii) 就處理滲水個案方面，聯辦處指出部分個案情況較為複雜。倘滲水源頭多於一個，或者滲水情況重複或間斷發生，調查人員須進行不同或重複的測試，或須持續調查和監察，方能確定滲水源頭。舉例而言，倘個案所涉單位為板間房，調查人員須就有關連的數個單位分別進行測試，因此調查過程需時較長。倘若涉事業主和住戶均拒絕讓聯辦處人員進入單位調查，以致聯辦處根據《公眾衛生及市政條例》向法院申請手令內進，調查工作會更費時；
- (iv) 聯辦處的調查和搜證工作是根據《公眾衛生及市政條例》以刑事標準進行。調查人員必須確切查出滲水源頭，確定調查結果足以成為呈堂證據，才可根據《公眾衛生及市政條例》執法，向滲水源頭單位的有關人士發出發出「妨擾事故通知」，着令在指明限期內作出適當的維修，以減除衛生環境的滋擾問題。倘有關人士不遵從「妨擾事故通知」，聯辦處便會按程序提出檢控；以及
- (v) 處方已於 2019 年末將葵青區納入先進科技測試（例如紅外線熱成像分析、微波斷層掃描等）的試點地區，並於滲水個案的專業調查中採用。不過，上述測試方法有一定限制，如遇涉事單位有天花板混凝土剝落、滲水位置被喉管或其他設備阻礙等情況，處方便需轉用傳統方法測試。

31. 委員討論上述部門的回覆，並提出意見如下：

- (i) 認同處方指已有完整程序處理滲水個案，惟目前處方在執行程序上未如理想，以致滲水個案處理時間過長。處方可通過進行新型測試、引入新機制、加強部門協調等方法縮短執行程序所需的時間。另認為處方的答覆未有回應委員於文件上載列的建議，故希望處方作出進一步回應；以及

- (ii) 樂見處方引入新型測試以縮短調查程序所需的時間，並期望處方可在委員就滲水個案進行查詢或尋求協助時迅速回應，以盡快減少對居民造成的滋擾。

32. 食物環境衛生署高級衛生督察（地區聯合辦公室）新界西表示滲水成因眾多，源頭可涉及天雨、天台、露台、外牆等。聯辦處按照《公眾衛生及市政條例》（第 132 章）載明的滲水成因執法，如滲水成因不屬聯辦處管轄範圍，聯辦處會把所涉個案適時轉介至相關部門跟進。

其他事項

33. 委員沒有提出其他事項。

下次會議日期

34. 下次會議定於 2025 年 2 月 3 日（星期一）舉行。

葵青區議會秘書處

2025 年 1 月