

第五屆深水埗區議會
房屋事務委員會
第三次會議記錄

日期：二零一六年五月十九日(星期四)

時間：上午九時三十分

地點：深水埗區議會會議室

出席者：

主席

甄啟榮先生

委員

陳國偉先生

陳偉明先生，MH

陳穎欣女士

鄭泳舜先生 (上午十一時三十分離席)

張永森先生，MH，JP (上午十時二十五分出席)

覃德誠先生 (下午十二時零五分出席，下午一時正離席)

何啟明先生 (上午九時四十五分離席)

江貴生先生 (上午九時五十四分出席)

林家輝先生，JP (上午十一時三十分離席)

劉佩玉女士

李梓敬先生

李詠民先生

梁文廣先生

梁有方先生 (上午十一時三十三分出席)

吳美女士 (上午九時五十分出席，上午十一時五十分離席)

伍月蘭女士 (上午九時五十分出席，上午十一時四十分離席)

衛煥南先生

楊彧先生 (上午九時五十五分出席)

增選委員

張德偉先生
馮文韜先生
鄧美晶女士
秦寶山先生

(上午九時三十五分出席)

列席者

張恩慈女士
王良炳先生
黎煊林先生
李志賢先生
區美蓮女士
鄧志深先生
葉志基先生
周巧芬女士
陳俊傑先生
梁嘉慧女士

深水埗民政事務助理專員(2)
深水埗民政事務處高級聯絡主任(2)
社會福利署深水埗區助理福利專員1
房屋署高級房屋事務經理/(西九龍及港島一)
房屋署高級房屋事務經理/(西九龍及港島二)
房屋署房屋事務經理/(西九龍及港島六)
房屋署屋宇保養測量師(深水埗)
房屋署署理房屋事務經理/(西九龍及港島二)
屋宇署專業主任4/聯合辦事處2
食物環境衛生署深水埗區衛生總督察1

秘書

朱嘉浚先生

深水埗民政事務處行政主任(區議會)4

缺席者：

委員

鄒穎恒女士
譚國僑先生，MH，JP
黃達東先生，MH，JP

增選委員

鄭文輝先生

開會詞

主席歡迎各委員及政府部門代表出席房屋事務委員會第三次會議，並歡迎深水埗民政事務助理專員(2)張恩慈女士出席今後的會議。

議程第一項：通過會議記錄

2. 梁文廣先生表示，第二次會議記錄(初稿)第181段屬委員部份的非正式討論，他不要求刪除該段落，但認為委員應討論這種記錄方式是否適合。

3. 主席表示，委員可考慮刪除該段落，或加入會後補註。他建議委員如對會議記錄(初稿)有修訂建議，可於會議前先通知秘書處，以便跟進。

4. 梁文廣先生表示儘管有關討論已錄音，但他希望在會議記錄(初稿)上註明委員的爭論源於誤會，並在會議非正式討論期間發生。

5. 主席提醒委員，秘書會根據錄音如實撰寫會議記錄。他建議於會議記錄(初稿)加入補註。

6. 林家輝先生提出以下意見：(i)如梁文廣先生認為有關段落未能反映會議當天的討論詳情，可建議修訂會議記錄(初稿)，並由委員會通過；(ii)委員可考慮主席的建議，並請秘書處按梁文廣先生提出的意見，於會議記錄(初稿)加入補註；(iii)委員亦可請秘書處參照會議錄音，如實記載委員的討論內容詳情。

7. 衛煥南先生提出以下意見：(i)不理解梁文廣先生對會議記錄(初稿)提出的修訂建議；(ii)在上一次會議，陳國偉先生批評梁有方先生，因此他本人才出言反駁。會議記錄應如實反映會議情況，例如在上屆區議會會議有公眾人士在旁聽席發表意見，令會議無法進行，秘書處亦有在會議記錄記載相關情況；(iii)據他了解，秘書處會剪輯會議錄音方便上載至

區議會網頁，他建議秘書處考慮作出補註；(iv)請委員具體說明所提出的修訂建議。

8. 李詠民先生提出以下意見：(i)認為委員可考慮林家輝先生的方案；(ii)委員在上一次會議雖有爭論，但他認為無需於會議記錄(初稿)詳加記載。

9. 梁文廣先生強調他沒有參與當天的爭論，也不要求刪除該段落。他建議秘書處按錄音修訂會議記錄(初稿)的相關部分，如主席決定加入補註，他亦會接受。

10. 主席請秘書於會議記錄(初稿)補充梁文廣先生的意見，並提醒委員秘書會按錄音及會議實況撰寫會議記錄。

11. 委員會通過二零一六年三月十七日第二次會議記錄。

議程第二項：討論事項

(a) 要求滲水投訴聯合辦事處增撥資源處理私人樓宇滲水問題(房屋事務委員會文件 25/16)

12. 鄭泳舜先生介紹文件25/16。

13. 梁嘉慧女士綜合回應如下：

- (i) 妥善管理及維修保養樓宇是業主的責任，若私人物業出現滲水情況，業主應安排檢驗及了解滲水的原因，並與有關住戶協調及安排維修。
- (ii) 解決滲水問題需要業主及住戶合作。若滲水構成衛生滋擾、影響樓宇結構安全及浪費食水，政府會根據《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)、《建築物條例》(第 123 章)及《水務設施條例》(第 102 章)執法。
- (iii) 由屋宇署及食物環境衛生署(食環署)所組成的聯合辦事處(聯辦處)負責執行《公眾衛生及市政條例》的相關條文，以減除滲水妨擾。聯辦處在證實滲水源頭後，便可按相關條文發出「妨擾事故通知」，規定有關人士在限期內減除妨擾，否則會被檢控，一

經定罪，最高可被罰款港幣一萬元，另加每日罰款港幣 200 元。

- (iv) 若滲水情況持續，聯辦處可向法庭申請「妨擾事故命令」，命令有關人士減除妨擾，否則會被檢控，一經定罪，最高可被罰款港幣 2.5 萬元，另加每日罰款港幣 450 元。如有需要，處方會向屋宇署及水務署轉介個案，並按相關法例跟進滲水問題。
- (v) 聯辦處在二零一五年共收到 1 956 宗滲水投訴，並完成了 1 697 宗個案，當中 556 宗為「不予調查」個案，包括不屬於滲水滋擾的個案(濕度低於 35 度)、滲水問題源自投訴人的單位及投訴人要求撤銷個案等原因，佔完成個案約 33%；578 宗個案的滲水問題在調查期間已解決，佔完成個案約 34%；427 宗個案經色粉測試後查出滲水源頭，佔完成個案約 25%；未能找到滲水源頭的個案有 136 宗，佔完成個案約 8%。
- (vi) 若有關人士配合，聯辦處處理一宗滲水個案約需 90 個工作天。然而，由於每宗個案性質不同，複雜程度各異，故所需時間難以一概而論。
- (vii) 在二零一五年五月一日至二零一六年四月三十日期間，深水埗區的聯辦處共發出 576 張「妨擾事故通知」及提出兩宗檢控，有關人士在定罪後分別被罰款 1,500 元及 1,600 元。處方已向法庭申請「妨擾事故命令」，命令有關人士減除妨擾，促使有關業主進行維修。
- (viii) 聯辦處在進行滲水測試時，會以色粉測試作為標準，而處方在檢控未有遵循「妨擾事故通知」的有關人士時，亦以色粉測試的結果作為定罪證據。
- (ix) 聯辦處正檢討能否利用新科技及儀器作滲水測試，但須考慮法庭是否接納有關測試。

14. 陳俊傑先生回應表示，屋宇署已委託顧問研究新的滲水測試方法，並正檢討現有架構，以改善調查滲水個案的效率。若研究成功，他會盡快向委員交待結果。

15. 梁嘉慧女士補充如下：

- (i) 聯辦處由食環署及屋宇署組成，前者獲賦予法定權力，後者則具備屋宇測量的專業技能。
- (ii) 處方在調查時如遇上不合作的住戶，可根據《公眾衛生及市政條例》向有關人士發出《擬進入處所通知書》及《擬申請進入處所的手令通知書》。根據以往經驗，大部分住戶在收到通知書後均會配合。若住戶拒絕合作，該處便會根據《公眾衛生及市政條例》向法庭申請「入屋令」。
- (iii) 聯辦處的調查工作分三個階段。首先，處方在收到投訴後會到有關單位查看有沒有滲水，並量度滲水位置的濕度，以判斷是否構成滲水滋擾。在確認有滲水滋擾後，便進入第二階段調查，即處方會到懷疑為滲水源頭的地方視察、進行色粉測試及化驗等。如仍未找到滲水源頭，便會進入第三階段調查，即處方會請顧問公司進行調查及地台蓄水等測試，以查證滲水源頭。

16. 林家輝先生提出以下意見：(i)隨着樓齡不斷增加，區內私人樓宇的滲水問題日趨嚴重，他每星期均會向有關方面轉介兩至三宗滲水個案；(ii)部分業主基於不同的原因，拒絕與聯辦處合作；(iii)處方在二零一五年五月一日至二零一六年四月三十日共發出576張「妨擾事故通知」，但提出的檢控卻只有兩宗，有關人士在定罪後均只被罰款1,000多元，情況並不理想；(iv)他認為該處應訂立個案處理期限，把未能如期解決的個案交由法庭處理，以加快效率。

17. 劉佩玉女士提出以下意見及查詢：(i)聯辦處多年來一直為人詬病，審計署早前亦指出該處在處理滲水問題上成效欠

佳；(ii)處方要解決滲水問題並不輕易，特別是面對舊樓及「劏房」時，他們往往無法聯絡業主及找出滲水源頭；(iii)處方只有在相關人士願意配合的情況下，才能順利處理滲水問題，對較複雜的個案則束手無束；(iv)雖然處方表示完成了1 600多宗個案，但實際需要跟進的卻只有400多宗，她質疑處方的工作成效；(v)查詢處方是否有檢討工作程序，以協助有需要的業主及受影響人士。

18. 李詠民先生提出以下意見及查詢：(i)滲水問題常見於私人樓宇，他對聯辦處提供的資料存疑；(ii)市民對政府有合理期望，處方應解決問題及調解業主間的滲水糾紛；(iii)不滿處方花了數年時間，仍未能解決由他跟進的滲水個案；(iv)請處方補充因未能入屋調查而交由法庭跟進的個案數目；(v)查詢處方是否因為人手不足而未能處理滲水個案；(vi)處方只按程序工作，未能有效跟進滲水問題，應作出檢討。

19. 陳穎欣女士提出以下意見及查詢：(i)認同李詠民先生的意見；(ii)聯辦處的機制未能有效處理滲水問題；(iii)查詢處方訂立滲水滋擾的準則，以及為何以濕度35度為標準，並請處方檢討上述標準是否恰當；(iv)部分個案雖未構成滲水滋擾，但已對居民帶來不便及造成結構安全問題；(v)查詢處方假若不跟進不構成滲水滋擾的個案，有關人士可如何處理滲水問題；(vi)查詢處方是否因為人手不足而未能為某些滲水樓宇進行檢驗，跟進這些個案；(vii)查詢處方是否有調解措施，以免有關人士訴諸法庭。

20. 江貴生先生提出以下意見及查詢：(i)一般而言，樓宇滲水問題需要一年半至兩年方能解決；(ii)據他了解，食環署只會委派一至兩位職員跟進個案，而署方的測試工作需時甚久，希望署方能提供人手編制資料；(iii)查詢屋宇署有多少人手跟進滲水個案及其工作範圍；(iv)食環署及屋宇署的辦事處地點不同，相關人員難以充分溝通；(v)據知兩個部門在跟進個案時未有充分溝通，令部分個案有所延誤；(vi)建議合併兩個部門的辦事處，以改善工作效率；(vii)查詢聯辦處為何以濕度35度來決定是否構成滲水滋擾。

21. 李梓敬先生提出以下意見及查詢：(i)聯辦處跟進滲水問題的流程欠佳，查詢能否簡化其流程，以改善工作效率；(ii)查詢處方為何沒有及早採取更具阻嚇作用的方法，促使有關人士配合；(iii)雖然人手有限，但處方仍應以強硬的態度處理滲水問題。

22. 伍月蘭女士提出以下意見及查詢：(i)對於不合作的業主，她必須去信表明已請水務署跟進，該業主才會配合；(ii)查詢聯辦處、屋宇署及食環署是否有溝通機制及訂立限期，確保相關人士在收到通知後會適時跟進滲水問題，否則當局將於限期屆滿後通知水務署截水；(iii)查詢處方會於何時向法院申請「入屋令」，並希望處方檢討相關程序及提早申請「入屋令」，以改善工作效率。

23. 衛煥南先生提出以下意見：(i)不滿食環署及屋宇署的回應；(ii)水務署有責任跟進住戶的食水滲漏問題，並在有需要時截斷食水供應，但據知署方從未截水；(iii)色粉測試已不合時宜，若有關人士取巧，聯辦處的檢驗可能無法見效；(iv)滲水會衍生衛生問題，但處方未能有效跟進；(v)在二零零三年「沙士」疫潮爆發期間，政府十分關注排污渠及污水處理事宜，但卻未有處理「劏房」的排污喉滲漏問題；(vi)要求屋宇署就文件25/16補充更多資料；(vii)食環署及水務署需要入屋調查及進行測試，在證實構成滲水滋擾後方能檢控有關業主；(viii)屋宇署若立法不允許興建「劏房」及僭建排污喉，並重罰違規人士，將有效改善滲水問題；(ix)要求屋宇署及食環署檢討其處理滲水問題的機制。

24. 張永森先生提出以下意見：(i)滲水是一個複雜的問題，並會直接影響居民生活；(ii)聯辦處現時未能有效解決滲水問題，請食環署及屋宇署解釋其難處，例如人手及器材不足、法例以及程序局限等，並尋求區議會協助。

25. 鄭泳舜先生提出以下意見：(i)聯辦處雖成立多年，但工作成效欠佳，滲水個案的數目有增無減；(ii)深水埗區的「劏房」數目及區內大廈的樓齡均不斷增加，以致滲水問題日益嚴重；(iii)同意張永森先生的意見，並請處方向委員詳述其

困難；(iv)處方多年前已表示會研究不同的測試方法，但至今仍未有突破，令業主能在檢驗中取巧；(v)處方提供的滲水個案數字與他所知的數字有出入；(vi)違規人士在定罪後只被罰款1,000多元，阻嚇力不足；(vii)對屋宇署處理滲水問題的工作表示失望。

26. 主席表示，秘書處於會前曾邀請水務署出席會議，但水務署表示未能派員出席，請委員參閱水務署的書面回應(文件32/16)。

27. 梁嘉慧女士綜合回應如下：

- (i) 聯辦處的主要工作為處理滲水個案，並調查構成滲水滋擾及衛生問題的源頭。食環署會按《公眾衛生及市政條例》(第 132 條)所賦予的權力處理相關個案，而屋宇署則向食環署提供專業意見。
- (ii) 聯辦處需要到有關單位檢視相關的污水渠是否有破損。在進行色粉測試後須等待一段時間，方能回到相關單位檢視測試結果，有需要時會提交樣本給化驗所化驗。若有關人士拒絕配合，該處須再三發出通知，若對方仍拒絕讓該處人員進入單位，該處便會向法庭闡述處方所作的跟進行動及申請「入屋令」，當中需要不少時間。
- (iii) 若證實滲水個案構成衛生滋擾，聯辦處便會發出「妨擾事故通知」，規定相關人士於指明的限期內進行維修，減除妨擾事故。若限期屆滿滲水問題仍然持續，處方需要進行另一輪測試，以確定有關人士未有遵從規定，方能作出檢控。此外，滲水源頭可能多於一個，全面調查需時。
- (iv) 聯辦處已完成二零一四年的滲水個案。委員如發現有個案毫無進展，可轉介處方跟進。
- (v) 如發現滲水位置有滴水情況，聯辦處人員會執行「反向壓力測試」，以檢查食水喉管是否損壞，導

致滲水情況。相關人員會把測試結果交予水務署跟進，據知水務署在收到轉介後曾就部分個案發出截水令。

- (vi) 聯辦處於二零零六年成立，其機制及人手編制均曾進行優化。該處現時有十多名人員，負責到區內不同地方跟進滲水問題。
- (vii) 色粉測試結果為法庭接受的有力證據，故該處一直沿用相關方法進行測試。此外，處方正委託顧問研究是否有其他有效的滲水測試方法。

28. 陳俊傑先生綜合回應如下：

- (i) 聯辦處已推出先導計劃，以處理一些較複雜的個案，並嘗試運用紅外線、微波及雷達等科技調查滲水原因。若先導計劃成功推行，處方希望在短期內全面應用相關科技。
- (ii) 聯辦處向違規人士發出「妨擾事故命令」後，便會按程序向法庭轉介相關個案。
- (iii) 聯辦處的研究報告評估了色粉測試及濕度測計儀等儀器的效用，並檢視現時以濕度 35 度作為標準是否合理。

29. 衛煥南先生提出以下建議：(i)食環署及屋宇署應檢視其人手編制，並靈活調配工作；(ii)若人手不足，屋宇署可考慮外判部分工作，以騰出足夠人手跟進滲水問題；(iii)屋宇署應修改法例，應付「劏房」的滲水問題。

30. 伍月蘭女士提出以下意見及查詢：(i)查詢聯辦處何時才會向法庭轉介滲水個案；(ii)滲水問題有機會影響樓宇結構造成人身安全問題，但水務署卻以是否浪費食水作為發出截水令的標準，做法並不合理；(iii)建議去信水務署跟進。

31. 江貴生先生提出以下意見：(i)據知聯辦處只安排一名人員跟進李鄭屋邨的滲水個案，人手明顯不足；(ii)請食環署及

屋宇署增加人手，加快處理區內的滲水個案。

32. 李詠民先生提出以下意見及查詢：(i)查詢聯辦處曾就多少宗滲水個案申請「入屋令」；(ii)不滿處方處理滲水問題的程序，認為其機制未能有效解決問題；(iii)處方多次檢討及進行研究，卻仍未能改善工作；(iv)要求去信處方，促請他們訂出完成檢討和研究的時間表，以縮短其處理滲水問題的時間。

33. 鄭泳舜先生提出以下意見及查詢：(i)查詢聯辦處是否有專責人員作統籌工作及有關機制；(iii)建議處方委派專責人員出席會議，與委員交換意見。

34. 張永森先生提出以下意見及查詢：(i)食環署的回應令他感到部門並不認為機制存在問題，他對此表示不滿；(ii)委員及市民均對聯辦處有期望，希望處方能解釋其難處，讓區議會給予支援，例如增加人手、修訂職權範圍及法例等；(iii)查詢屋宇署顧問的研究報告內容、目標及完成日期；(iv)要求聯辦處於三個月內向區議會提交檢討報告，包括職權範圍、人手編制、程序、測試方法及法例等，並訂立服務承諾。

35. 梁嘉慧女士綜合回應如下：

- (i) 明白委員對聯辦處有期望，她會反映委員的意見予總部考慮。
- (ii) 聯辦處以往只有六名環境滋擾調查員，經檢討後，現時已增加人手，而部分合約職位已轉為政府編制下的職位。
- (iii) 根據服務承諾，聯辦處須於收到投訴後六天內進行調查及聯絡受影響住戶，如未能聯絡引致滲水單位的住戶，便會發出《擬進入處所通知書》，並訂明一個時間再到訪該單位。若住戶仍不回應，該處會向法院申請「入屋令」，整個過程約需三至四個月。

- (iv) 關於聯辦處曾就多少宗個案申請「入屋令」一事，現時未有資料，她會於會後再作補充。

[會後補註：在二零一五年五月至二零一六年四月期間，深水埗區聯合辦事處共發出 133 張《擬進入處所通知書》及 35 張《擬申請進入處所的手令通知書》，當中只有三名住戶仍拒絕合作而令聯合辦事處需向法庭申請「入屋令」，其餘住戶在收到通知書後已自願與聯合辦事處配合。]

36. 主席提出以下查詢：(i)聯辦處是否屬獨立辦事處，抑或由食環署及屋宇署各自跟進滲水問題；(ii)處方會於何時發出「妨擾事故命令」；(iii)查詢處方轄下的十多名員工是否包括合約員工；(iv)處方為何以濕度35度作為是否構成滲水滋擾的標準；(v)查詢處方委託顧問公司所進行的研究進度。

37. 梁嘉慧女士回應如下：

- (i) 由於每宗個案的性質及複雜程度各異，聯辦處處理滲水個案的時間亦不盡相同。如有部分個案毫無進展，委員可轉介處方跟進。
- (ii) 深水埗區聯合辦事處的屋宇署辦事處位於九龍城區，而食環署的辦事處則位於本區。
- (iii) 聯辦處共有 13 名食環署人員，當中包括衛生督察及環境滋擾調查員，負責跟進深水埗區的滲水問題。此外，還有屋宇署人員，包括屋宇安全主任及顧問公司人員。

38. 陳俊傑先生回應如下：

- (i) 聯辦處已委託顧問研究以濕度 35 度作標準是否合適。根據處方的經驗，濕度低於 35 度的個案通常並不構成滲水滋擾。
- (ii) 聯辦處已推出先導計劃，以處理一些較複雜的個案，並嘗試運用紅外線及微波調查滲水源頭，但需視乎法庭是否接納相關證據。處方亦已向部分違規

人士發出「妨擾事故命令」。

- (iii) 聯辦處現正與市區重建局、房屋署及部分私人物業的物業管理公司，運用不同的技術及儀器進行滲水測試，並檢視其成效。處方亦有派員到外地視察，預計可於約 18 個月後公布相關的研究結果。

39. 李詠民先生提出以下意見：(i)聯辦處未回應委員所有的提問；(ii)要求去信屋宇署署長及食環署署長跟進有關事宜，並請該處於三個月內向區議會提交研究報告；(iii)處方雖然不斷進行研究，但未見成效。

40. 鄭泳舜先生提出以下意見：(i)處方已不斷進行研究，他對處方的研究並無期望；(ii)希望食環署代表跟進委員的意見。

41. 江貴生先生提出以下意見及查詢：(i)聯辦處須於十八個月後方能公布研究結果，查詢可否提早公布結果及應用相關科技；(ii)查詢處方是否有需要派員到外地視察；(iii)不滿屋宇署於委員追問下才提供相關資訊。

42. 秦寶山先生查詢，處方表示需於十八個月後方能公布研究結果，是否從現在開始計算。

43. 陳俊傑先生回應表示，有關研究於數年前提出，但於本年才落實進行。從現在開始計算，處方預計可於約十八個月後公布相關報告。

44. 李詠民先生請主席考慮去信屋宇署署長及食環署署長，以跟進有關事宜。

45. 主席總結表示，深水埗區舊樓眾多，加上樓齡日增，出現滲水問題的機會越來越高，故本區對聯辦處的服務需求殷切。他促請處方重新檢視濕度量度指數、立即引入先進工具及增加人手，以提高處理滲水問題的成效。

46. 委員會備悉屋宇署及食環署的匯報，並同意繼續跟進此議題及邀請水務署派員出席下次會議。委員會亦會去信食環

署及屋宇署反映委員的意見。

(b) 跟進公共屋邨鐵閘「一匙開多閘」情況(房屋事務委員會文件 26/16)

47. 梁文廣先生介紹文件 26/16。

48. 區美蓮女士介紹回應文件 33/16。

49. 葉志基先生表示，「一匙開多閘」的情況並不常見。經署方人員實地檢查後，證實相關單位的原裝鑰匙不能開啟其他租戶的鐵閘。

50. 梁有方先生提出以下意見：(i)雖然房屋署表示「一匙開多閘」的情況並不常見，但署方仍應檢查公屋單位的鐵閘是否安全，並審視出現「一匙開多閘」的機率為何；(ii)要求署方提供鐵閘及鎖膽的規格和審核標準；(iii)署方應向居民交待及檢視鐵閘的品質是否達標，以釋居民疑慮；(iv)據知部分鐵閘的「十字鎖」並不穩固，他要求署方為有關住戶更換合適的鐵閘，避免出現「一匙開多閘」的情況。

51. 梁文廣先生提出以下意見及查詢：(i)文件中所提到的人士成功以「十字鑰匙」開啟部分單位的鐵閘，與「萬能鑰匙」無關；(ii)據知署方雖在採購時列明相關要求，但並未檢驗承辦商的鎖膽和鑰匙質量是否達標；(iii)一般而言，在 5 000 至 7 000 條「十字鑰匙」當中，約有兩條會重覆及能夠開啟同一個鎖膽；(iv)查詢署方是否有機制全面監察承辦商供應的鎖膽及鑰匙，而非只作抽樣調查；(v)查詢署方是否因為「十字鎖」的保安能力不足，故不用於新的公屋單位；(vi)查詢署方會否為有關居民檢查及更換有問題的鐵閘，並引入適合於風琴式摺閘安裝的新型鎖膽，以提升保安規格；(vii)希望署方向香港房屋委員會(房委會)反映委員意見，以作跟進。

52. 陳穎欣女士提出以下意見及查詢：(i)麗安邨的居民對有關情況感到擔憂；(ii)房委會的建築小組委員會於二零一四年十一月二十一日通過更換舊式鐵閘，反映鐵閘出現老化及有保安問題；(iii)區內不少屋邨例如麗安邨、富昌邨、幸福邨

及元州邨第一期及第三期均有相同問題，查詢署方能否為相關單位更換鐵閘；(iv)希望署方能正視問題及聽取委員意見，並作出相應措施。

53. 陳國偉先生提出以下意見：(i)署方表示「一匙開多閘」的情況不常出現，但這個說法與委員的測試結果並不吻合；(ii)要求署方正視及跟進問題，並檢視「一匙開多閘」的機會率，以釋居民疑慮。

54. 陳偉明先生提出以下意見：(i)希望署方主動檢驗公屋住戶的鐵閘，以釋居民疑慮；(ii)雖然署方無法檢驗所有住戶的鐵閘，但仍可考慮訂立抽樣檢驗機制；(iii)房委會的建築小組委員會雖於二零一四年通過更換舊式鐵閘，但不包括風琴式摺閘，他希望署方一視同仁，全面更換舊式鐵閘，以保障居民的安全；(iv)要求署方跟進委員的意見。

55. 主席提出以下查詢：(i)「一匙開多閘」出現的機會率；(ii)署方是否受「價低者得」的局限影響；(iii)署方驗收相關物品的程序。

56. 區美蓮女士回應如下：

- (i) 署方現時並無計劃全面檢查所有公屋單位的鐵閘，亦沒有計劃在更換無掩板的舊式摺閘後，再安排更換風琴式摺閘。
- (ii) 若住戶報稱有可疑事件，署方會即時派員跟進。
- (iii) 她會向署方反映委員的建議。

57. 葉志基先生回應如下：

- (i) 現時未有資料回應委員對採購問題及品質檢驗的提問。據知署方在採購建築用料時會在招標文件列明有關要求，而投標人的投標書會由署方審批。他會向負責的組別索取相關的採購資料，再向委員匯報。

- (ii) 生產商在生產每組鎖膽及鑰匙時，均會設定為隨機組合。署方對承建商供應的物料有嚴格的品質要求，並會按保安需要及採購程序，採購符合署方要求的物品。

58. 主席總結表示，他對房屋署未有準備相關資料(例如有關屋邨所採用的鎖膽種類及數目等)感到失望。署方應檢查有關單位的鐵閘及考慮更換風琴式摺閘，令居民安心。他請署方於會後提供補充資料，讓委員於下次會議跟進此議題。

(c) 要求房屋署全面改善晾衣架安裝計劃(房屋事務委員會文件 27/16)

59. 陳偉明先生介紹文件 27/16。

60. 李志賢先生介紹回應文件 34/16。他補充署方已向元州邨各戶派發問卷，並會發信給幸福邨、麗安邨、李鄭屋邨、白田邨及富昌邨的租戶，調查他們對安裝晾衣架的意向。署方預計能於本年第三季展開為期十八個月的工程。

61. 梁文廣先生提出以下意見及查詢：(i)現時和諧式公屋的晾衣架設置於廚房窗外，位置並不理想；(ii)署方計劃更改晾衣架的設計，應一併考慮改動其位置，否則有關工程並無意義；(iii)新型晾衣架的設計並不實用，亦未能解決舊式晾衣架的安全問題；(iv)查詢署方會否因應不同屋邨的需要，設計合適的晾衣架；(v)據知署方已發出招標文件，他認為署方已無法修改有關設計；(vi)署方未有以人為本，他要求署方統一把晾衣架安裝在其他合適位置。

62. 陳穎欣女士提出以下意見及查詢：(i)不滿房屋署的回應；(ii)她於二零一四年已向運輸及房屋局副局長提出相關問題，亦曾於二零一五年向房屋署表達訴求，但署方並未優化有關計劃；(iii)同意梁文廣先生的意見，要求署方改動晾衣架的位置；(iv)署方採用的直置式晾衣架未能解決舊式晾衣架的安全問題，查詢署方在和諧式公屋安裝直置式晾衣架的準則；(v)署方的計劃並未以民為本，她相信即使工程完成，

居民仍不會使用有關設施，希望署方善用公帑。

63. 陳偉明先生提出以下意見及查詢：(i)原有的晾衣架位置不當，若署方於同一位置安裝新的晾衣架，效用不大；(ii)查詢署方能否在問卷上提供其他選擇，例如不需要更換晾衣架及要求署方資助住戶於其他位置安裝晾衣架等；(iii)希望署方善用資源及考慮居民的需要。

64. 梁有方先生提出以下意見：(i)署方應體察公屋居民的晾衣困難。居民晾衣需要充足的陽光及通風的空間，署方應考慮方向問題及居民的實際需要，定出合適的位置；(ii)署方已發出招標書，因此並無空間修改設計；(iii)晾衣架的設計欠佳且有安全問題，要求署方正視並委派負責的建築師出席會議，與委員交換意見。

65. 葉志基先生回應如下：

- (i) 署方已發出招標書，並要求承辦商預備有關工程。署方將通過問卷調查租戶對安裝晾衣架的意見。
- (ii) 署方的研究顯示直置式晾衣架是最佳選擇。雖然相關設計仍有改善空間，但直置式晾衣架比插筒式晾衣架安全。
- (iii) 在二零一四年，資助房屋小組委員會通過為有關公屋單位安裝晾衣架，以取代原有的插筒式晾衣架，署方希望落實有關計劃。
- (iv) 他會向署方反映委員的意見。

66. 李志賢先生表示，將會向相關部門反映委員對晾衣架安全及位置問題的意見，以供跟進。

67. 主席表示，委員未能接受有關計劃，請署方不要浪費公帑。他認為署方應把晾衣架安裝在合適的地方，藉此解決晾衣的安全問題。

68. 梁文廣先生查詢，署方能否透過屋邨管理諮詢委員會收

集居民的意見，以確保工程符合居民的期望。

69. 梁有方先生認為資助房屋小組委員會並不了解居民的需要，查詢署方如何得知直置式晾衣架比插筒式晾衣架安全。

70. 葉志基先生表示，署方已委託承建商展開相關工程，並須於十多個月內進行多項工作。若署方擱置有關工程，將面臨訴訟問題。

71. 主席總結，請房屋署跟進委員的意見。

議程第三項：跟進事項

(a) 房屋事務委員會第二次會議討論事項的跟進行動列表(房屋事務委員會文件 28/16)

72. 主席請委員參閱文件 28/16，並備悉教育局的書面回應(文件 31/16)。

73. 衛煥南先生提出以下意見及查詢：(i)查詢白田天主教小學新校舍的詳情，例如新學舍將於何時入伙及開始運作；(ii)局方未有回應如何決定舊校舍的土地用途，詢問局方將如何處理舊校舍，以配合白田邨的整體發展；(iii)希望局方能在下次會議提交詳細的書面回應或派員出席會議，解答委員的提問。

74. 鄧美晶女士提出以下意見及查詢：(i)委員曾於上次會議查詢房屋署舊校舍的用途，署方表示有關問題由教育局跟進；(ii)不滿教育局的回應，要求局方派員出席會議及解答委員的提問；(iii)審計處在二零一五年曾批評教育局的工作效率欠佳，指出全港每 1 000 間中學便有 234 間中學為空置校舍，當中約有一半學校已停辦六至十二年；(iv)查詢白田天主教小學舊校舍的發展方向，並要求局方回應將於何時決定舊校舍的土地用途。

75. 主席總結表示，委員會同意邀請教育局派員出席下次會議，以解答委員的查詢。

76. 主席請房屋署代表就跟進事項2報告進度。

77. 李志賢先生報告如下：

(i) 城市規劃委員會現正處理香港平民屋宇有限公司(平民屋宇有限公司)提交的規劃申請，並正收集公眾的意見。

(ii) 署方了解委員均關注大坑西新邨的重建事宜，樂意聽取委員的意見。

78. 梁有方先生提出以下意見：(i)房屋署有社會責任為基層居民重建大坑西新邨；(ii)署方應以民為本，興建更多單位，原邨安置相關居民；(iii)希望署方積極與平民屋宇有限公司磋商，主導重建項目。

79. 主席請署方跟進委員的意見，並認為區議會及委員會均有跟進大坑西新邨的重建事宜，建議可於區議會層面跟進有關事宜。

80. 張永森先生提出以下意見：(i)邀請委員就上述建議發表意見；(ii)早前就大坑西新邨的重建事宜進行討論會，會上同意舉行三方會議，讓平民屋宇有限公司、議員及居民能交換意見。會上亦要求平民屋宇有限公司、規劃署及地政總署提交補充資料；(iii)他認為委員會可繼續跟進大坑西新邨的重建進度。

81. 主席表示，委員會將繼續跟進相關事宜。

82. 委員會知悉房屋署的匯報。

83. 主席請房屋署代表就跟進事項3報告進度。

84. 李志賢先生報告如下：

(i) 署方會繼續根據環境局於二零一四年推出的香港廚餘及園林廢物計劃，推動減少廚餘，其策略包括從源頭減少廚餘、鼓勵廚餘分類及把廚餘轉化為堆肥。

- (ii) 在減少家居廚餘方面，署方會透過宣傳和教育，推動住戶從源頭減少廚餘。

85. 主席查詢署方是否仍在麗閣邨、麗安邨及南山邨推行先導計劃。

86. 李志賢先生回應表示，署方現時未有計劃於上述屋邨推行有關計劃。

87. 陳穎欣女士提出以下意見及查詢：(i)麗安邨的居民已習慣回收廚餘，他們對署方停止計劃感到失望；(ii)她曾向署方表達其訴求，查詢署方會否於麗安邨繼續推行廚餘回收計劃；(iii)希望署方積極考慮委員的意見。

88. 主席提出以下意見及查詢：(i)署方既然支持環境局的計劃，為何未有繼續推行廚餘回收計劃；(ii)查詢署方現時是否有在其他地區推行廚餘回收計劃；(iii)鑑於先導計劃取得成效，委員均期望署方繼續推行有關計劃。

89. 李志賢先生回應如下：

- (i) 署方早前於麗閣邨及麗安邨推行的廚餘回收計劃為先導計劃，旨在透過宣傳和教育，推動住戶從源頭減少廚餘。
- (ii) 署方暫時沒有計劃繼續推行廚餘回收，亦沒有在其他地區推行先導計劃。

90. 陳偉明先生提出以下意見：(i)據知署方曾於上屆會議表示須考慮回收商的問題及進行質量評估，方能決定是否延續計劃，但現在卻表示不會延續，與早前的說法並不一致；(ii)未能接受署方把先導計劃改為宣傳計劃，希望署方聽取委員的意見；(iii)先導計劃令市民習慣回收廚餘，值得推行，建議署方與非牟利團體合作，繼續推行有關計劃。

91. 陳穎欣女士提出以下意見及查詢：(i)先導計劃取得成效，查詢署方為何停止推行；(ii)期望署方增加透明度，向委員匯報檢討結果。

92. 楊彧先生表示，據知私人屋苑亦有廚餘回收計劃，查詢署方是否因為資源問題而停止計劃。

93. 梁有方先生提出以下意見：(i)雖然房屋署有責任配合環境局的政策，但局方亦應調撥資源予署方執行有關工作；(ii)查詢署方是否沒有足夠資源在轄下屋邨推行廚餘回收計劃；(iii)要求署方跟進委員的意見。

94. 李志賢先生回應如下：

(i) 署方希望集中資源，按環境局於二零一四年發出的香港廚餘及園林廢物計劃，推動減少廚餘。署方早前於麗閣邨及麗安邨推行的廚餘回收先導計劃，旨在加強宣傳教育及推動住戶從源頭減少廚餘。

(ii) 他會向署方反映委員的意見。

95. 主席查詢，廚餘回收先導計劃是由房屋署或環境局支付有關開支。

96. 區美蓮女士回應表示，署方早前和環保團體在13個公共屋邨推行邨外廚餘回收先導計劃，當中包括麗閣邨及麗安邨，相關費用由署方支付。

97. 委員會知悉房屋署的匯報，並同意繼續跟進。

98. 主席請房屋署代表就跟進事項4報告進度。

99. 區美蓮女士報告如下：

(i) 因應委員的要求，她已邀請房屋署轄下的發展及建築處(發展及建築處)派員出席會議及簡介石硤尾邨的重建計劃，但該處表示未有重建時間表，故不會派員出席會議。

(ii) 發展及建築處在評估可建單位數量時要考慮多項技術因素，包括研究發展公營房屋的周邊環境、高度限制、基建、交通及空氣質素等，不能只考慮地積比率。

- (iii) 由於未有石硤尾邨的重建時間表，發展及建築處仍未評估石硤尾邨第 19 座及第 20 座的重建方案及可建單位數量。

100. 主席詢問，署方是否有石硤尾邨街市的重建時間表。

101. 區美蓮女士回應表示，署方未有相關資料。

102. 主席表示，文件 3/16 及 4/16 除了要求署方重建石硤尾邨，區內亦有多個屋邨即將重建或建屋，發展及建築處應派員出席會議。他對該處未有應邀出席會議表示強烈不滿及遺憾，並建議於會後去信運輸及房屋局局長及房屋署署長，對發展及建築處予以譴責。

103. 委員會知悉房屋署的匯報，並同意去信運輸及房屋局及房屋署。

104. 主席請房屋署代表就跟進事項 5 報告進度。

105. 周巧芬女士報告如下：

- (i) 署方的商業樓宇科已備悉委員的意見。
- (ii) 截至二零一六年三月底，署方於深水埗區轄下的月租電單車車位共有 336 個，平均租用率約為 88%。
- (iii) 在滿足當邨居民的需要後，署方會把部分剩餘的月租電單車車位租予邨外人士使用，例如在澤安邨及石硤尾邨停車場均有類似安排，以滿足區內人士的需要。
- (iv) 石硤尾邨第二期及第五期以及榮昌邨的停車場分別設有兩個時租電單車車位，相關車位在二零一五年的使用率分別約為 2% 及 16%。署方會根據規劃署的「香港規劃標準與準則」，規劃公共屋邨的泊車位，並會評估區內泊車位的供應情況，提供合適種類及數量的泊車位。

106. 梁有方先生認為署方應向委員提供書面回應，再於會議

上匯報。

107. 主席提出以下查詢：(i)澤安邨停車場是否設有時租電單車車位；(ii)相關政府部門是否正在檢討電單車車位的數量。

108. 周巧芬女士表示，澤安邨停車場未有相關設施。在深水埗區，只有石硤尾邨第二期及第五期以及榮昌邨的停車場設有時租電單車車位。

109. 李志賢先生表示，署方未聞政府部門現正檢討電單車車位的數量。

110. 陳國偉先生提出以下意見：(i)雖然署方表示月租電單車車位的平均租用率達88%，但有關數字是按整個深水埗區的電單車車位數目計算，未必能準確反映區內不同地方的情況；(ii)石硤尾邨的電單車車位經常供不應求。

111. 楊彧先生提出以下查詢：(i)為何深水埗區只有石硤尾邨第二期及第五期以及榮昌邨的停車場設有時租電單車車位，而其他舊有屋邨未有相關設施；(ii)署方的政策是否有變；(iii)蘇屋邨等快將落成的屋邨停車場是否設有時租電單車車位；(iv)月租電單車車位的平均租用率為88%，為何不把其餘月租車位轉為時租車位。

112. 李志賢先生表示，署方計算的租用率為平均數值，他現時未有新屋邨的時租電單車車位的資料。由於署方會優先考慮當邨居民申請使用月租電單車車位，而石硤尾邨(第二及第五期)以及榮昌邨的時租電單車車位的使用率偏低，署方未有計劃把其餘的電單車車位轉為時租電單車車位。

113. 梁有方先生提出以下意見：(i)領展未能適當分配停車場車位及照顧居民需要，他希望署方能作出平衡，妥善分配剩餘的電單車車位，避免浪費資源；(ii)期望署方檢討有關的電單車車位使用率；(iii)長遠而言，請署方與相關部門重新審視停車場的規劃，以滿足當邨居民及邨外人士的需求。

114. 主席表示，由於發展及建築處未有派員出席會議，令房

屋署未能回應新屋邨是否設有時租電單車車位。他請署方考慮委員的意見及提供補充資料，以供委員於下一次會議跟進。

115. 委員會知悉房屋署的匯報。

議程第四項：委員會轄下工作小組報告

(a) 公共房屋工作小組報告(房屋事務委員會文件 29/16)

116. 梁文廣先生表示，房屋署於第一次公共房屋工作小組的會議承諾安排委員到蘇屋邨第一期地盤實地視察，並表示即使屆時未有人伙紙，他們仍能作特別安排。然而，署方其後卻以未有人伙紙等原因，延遲安排實地視察，他對此表示不滿，並要求署方正視問題。據知署方曾在未有人伙紙下，安排相關委員到觀塘區的屋邨實地視察，希望署方能一視同仁。

117. 主席表示，蘇屋邨的入伙日期一再延誤，但發展及建築處卻仍無意派員出席會議。因應該處多次拒絕派員出席會議，他建議提交文件至第四次區議會大會跟進，並要求發展及建築處派員出席會議。

118. 陳偉明先生提出以下意見：(i)他同意梁文廣先生的意見及支持主席的建議；(ii)鑑於蘇屋邨的入伙日期一再延誤，希望委員會能盡快向署方反映委員的要求。

119. 主席要求署方盡快跟進委員的要求。

120. 委員會同意相關安排，並通過上述報告。

(b) 私人樓宇及市區更新工作小組報告(房屋事務委員會文件 30/16)

121. 委員會知悉並通過上述報告。

議程第五項：其他事項

122. 委員並無提出其他事項。

議程第六項：下次會議日期

123. 下次會議訂於二零一六年七月二十一日(星期四)上午九時三十分舉行。

124. 餘無別事，會議於下午一時二十分結束。

深水埗民政事務處

區議會秘書處

二零一六年七月