

第五屆深水埗區議會
房屋事務委員會
第九次會議記錄

日期：二零一七年六月十五日(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

甄啟榮議員

委員

陳國偉議員

陳偉明議員，MH

陳穎欣議員 (上午九時三十六分出席，下午十二時三十分離席)

鄭泳舜議員，MH (上午十一時正出席)

張永森議員，BBS，MH，JP (上午十時二十分出席)

鄒穎恒議員 (上午十一時正出席，下午一時正離席)

覃德誠議員 (下午十二時十五分出席)

何啟明議員

江貴生議員 (上午九時五十七分出席)

林家輝議員，BBS，JP (上午九時五十三分出席)

李詠民議員 (下午一時正離席)

梁文廣議員 (下午一時三十分離席)

梁有方議員

吳美議員

伍月蘭議員 (上午十時十五分出席)

譚國僑議員，MH，JP

衛煥南議員

楊或議員 (上午九時五十五分出席)

增選委員

張德偉先生	(上午九時四十分出席)
馮文韜先生	(上午九時五十分出席，十一時三十五分離席)
李 炯先生	(上午十一時正離席)
鄧美晶女士	(上午十時五十分出席)

列席者

張恩慈女士	深水埗民政事務助理專員2
王良炳先生	深水埗民政事務處高級聯絡主任2
黎煊林先生	社會福利署深水埗區助理福利專員1
鄭葉秀芳女士	房屋署高級房屋事務經理(西九龍及西貢一)
區美蓮女士	房屋署高級房屋事務經理(西九龍及西貢二)
周志輝先生	房屋署物業服務經理(物業服務)(西九龍及西貢二)
黃立人先生	食物環境衛生署深水埗區衛生總督察1
柯小珊女士	食物環境衛生署深水埗區高級衛生督察(聯合辦事處)
葉慧婷女士	食物環境衛生署深水埗區署理高級衛生督察(潔淨/防治蟲鼠)
顧賜康先生	食物環境衛生署深水埗區衛生督察(防治蟲鼠)
高美儀女士	屋宇署高級專業主任/招牌監管1
石景輝先生	屋宇署專業主任3/聯合辦事處2
吳敏誠先生	規劃署城市規劃師/深水埗2
黎潔心女士	地政總署高級產業測量師/深水埗(九龍西區地政處)
劉鍵衡先生	香港警務處深水埗警區助理警民關係主任

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

劉佩玉議員
黃達東議員，MH，JP

開會詞

甄啟榮主席歡迎各委員及政府部門代表出席房屋事務委員會第九次會議。

2. 委員會知悉劉佩玉議員未能出席今天的會議。

議程第一項：通過會議記錄

3. 委員會通過二零一七年四月十三日第八次會議記錄，並無修訂。

議程第二項：討論事項

(a) 公屋鄰里長期嚴重滋擾問題(房屋事務委員會文件 22/17)

4. 甄啟榮主席介紹文件22/17。

5. 區美蓮女士介紹回應文件32/17。

6. 黎煊林先生介紹回應文件33/17。

7. 劉鍵衡先生綜合回應如下：

(i) 警方的主要職責是保障市民生命財產，以及防止和撲滅罪案。如情況緊急或相關個案屬刑事罪行，受滋擾居民和大廈保安可報警求助。

(ii) 如相關人士懷疑患有精神病，警方在取得該名人士的同意下，會把個案轉介社會福利署(社署)跟進。

8. 甄啟榮主席提出以下查詢：(i)警方如何取得懷疑患有精神病人土的同意；(ii)房屋署會否定期與相關部門舉行會議，以跟進公屋鄰舍滋擾問題；(iii)議員和受影響居民可否在該會議上提出討論事項。

9. 區美蓮女士回應表示，署方會因應個別個案的情況，請相關部門提供支援。此外，署方每半年會與社署舉行一次會議，以加強協作。

10. 劉鍵衡先生回應表示，為保障市民私隱，警方會按《個人資料(私隱)條例》，在有需要及可行的情況下，嘗試取得懷疑患有精神病人士的同意，把個案轉介相關部門跟進。

11. 梁文廣議員提出以下意見：(i)不少富昌邨住戶長期受到一名住戶滋擾，房屋署和警方雖有派員與受滋擾居民會面，但房屋署前線人員未能判斷被投訴人是否有精神病等問題，加上權力不足，故只能作出勸籲，未能有效跟進問題；(ii)香港房屋委員會(房委會)與公屋住戶簽訂的租約規定住戶不得滋擾他人，署方應制定相關措施，協助前線人員執勤。

12. 陳穎欣議員表示，有麗閣邨住戶在其單位存放大量垃圾，衍生環境衛生問題，影響周邊居民。雖然房屋署和社署一直跟進上述個案，但仍未能解決問題，她查詢相關部門是否有其他處理方法。

13. 區美蓮女士綜合回應如下：

- (i) 署方會依循現行指引，調查被投訴的住戶是否有違規行為，並會派員勸籲他們停止滋擾鄰居。署方會對違規住戶實施「屋邨管理扣分制」(扣分制)，當被扣分數於兩年內累計達 16 分，署方會根據有關的房屋條例向違規住戶發出遷出通知書，終止租約。而涉事住戶則可循現行機制申請上訴。
- (ii) 按照現行指引，當接獲住戶的噪音投訴時，房署駐邨人員會以「合理的人方式」調查情況及跟進，確定聲音是否不能接受，並勸籲他們停止製造滋擾。若發現涉嫌滋擾他人的住戶行為異常，或懷疑患有精神病，署方會把個案轉介社署或警方跟進。
- (iii) 關於富昌邨的滋擾個案，署方在警方和居民的協助下，已妥善處理問題。

14. 黎煊林先生綜合回應如下：

- (i) 社工在得到懷疑患有精神病者本人或同住家人同意

下，會勸籲懷疑患有精神病的人士接受適當的治療，並轉介至專責區內精神健康服務的精神健康綜合中心以提供輔導服務及跟進懷疑精神病者的治療情況。如滋擾情況涉及刑事問題，署方會知會警方跟進。

- (ii) 根據《精神健康條例》，署方如要強制懷疑患有精神病者入醫院接受觀察或治療，須有充分證據顯示該名人士的精神狀況紊亂，同時他/她的行為正危及他/她本人或其他人的安全，並經一名註冊醫生書面確認，與及區域法院法官或裁判官的命令，才可將該名人士羈留入院。

15. 劉鍵衡先生綜合回應如下：

- (i) 根據《精神健康條例》第 71B 條，如警務人員合理相信一名人士的精神紊亂，並認為有需要保障該名人士或保護其他人，警方可扣押該名人士，並把他送院接受醫生檢查及為其治療和照顧作出所需的安排，而該人士可被羈留在醫院不超過 24 小時。
- (ii) 由於上述做法會剝奪他人自由，警方在運用權力前會審慎考慮各項因素。

16. 梁文廣議員提出以下意見及查詢：(i)同意警方在採取行動前應審慎考慮各項因素；(ii)查詢警方如何判斷富昌邨涉事住戶或其他人士的滋擾行為會否對自身或他人構成危險；(iii)建議有關部門提供指引和個案例子，供前線人員參考。

17. 陳穎欣議員提出以下意見及查詢：(i)希望社署可為病患者提供協助，從而減少滋擾行為；(ii)查詢警方如何判斷相關人士的滋擾行為會否危及他人；(iii)有麗閣邨居民在其單位存放大量雜物和垃圾，衍生環境衛生問題，惟房屋署只能作出勸籲，未能有效跟進問題；(iv)現行的法例和支援均有不足之處，相關部門應檢討問題。

18. 甄啟榮主席提出以下意見：(i)委員提出的滋擾個案反映

部門在現行的機制下未能有效解決問題，有關部門應互相支援和檢討相關指引，保障屋邨安寧；(ii)根據現行安排，房屋署每半年會與社署舉行一次會議。他期望相關部門可增加會議次數、加強協作和讓議員在會議上提出個案討論，及早解決問題；(iii)如有需要，委員可在公共房屋工作小組提出問題，再作跟進。

19. 委員會知悉房屋署、社署及香港警務處的匯報，並要求相關部門加強協作。

(b) 要求政府交代何時啟動高樓齡屋邨重建計劃(房屋事務委員會文件 38/17)

20. 何啟明議員介紹文件 38/17。

21. 區美蓮女士介紹回應文件 48/17。

22. 譚國僑議員提出以下意見：(i)署方表示目前市民對公屋需求殷切，而大規模重建則會令本來可編配給有需要住戶的公屋單位大減，但他並不是要求政府馬上清拆全數 22 條具重建潛力的高齡屋邨；(ii)房委會會按四個基本原則，考慮是否重建個別屋邨，但即使華富邨並不符合上述原則，政府仍推動相關重建計劃；(iii)要求署方提供有關白田邨、石硤尾邨和南山邨的樓宇結構狀況和修葺工程的成本效益資料；(iv)深水埗區有足夠的遷置資源，在過去數年亦有大量資助公營房屋落成，政府應盡快啟動高樓齡屋邨重建計劃、釋放地積比例和增加房屋供應；(v)要求署方為重建計劃設五年滾動期，提高計劃的透明度；(vi)以石硤尾邨為例，當署方利用第六期的重建項目安置第 19 座和第 20 座的住戶，署方便能清拆第 19 座和第 20 座，繼續推行相關重建計劃。

23. 衛煥南議員提出以下意見：(i)不認同署方指出重建高樓齡屋邨會減少可供編配的公屋單位數量；(ii)署方可利用石硤尾邨第六期的重建項目安置第 19 座和第 20 座的居民，並透過放寬地積比例，增加房屋供應量；(iii)署方通常會在清拆行動展開之前三年正式公布重建項目，但署方在重建白田邨

時，卻未有設三年滾動期；(iv)署方可在三年滾動期內安排輪候冊上的申請人暫住已騰空的單位，並繼續推行相關重建計劃；(v)華富邨附近沒有合適的單位供遷置之用，但石硤尾邨、蘇屋邨和深水埗填海區的新公屋重建項目均能提供單位，故署方應盡快啟動高樓齡屋邨重建計劃。

24. 何啟明議員提出以下意見及查詢：(i)政府一直興建新公屋，並同時推動舊邨重建，署方不應以輪候壓力為由，而暫緩重建工作；(ii)公屋申請者的輪候時間由3年增加至4.6年，署方應制定長遠房屋發展計劃，加快舊邨重建、增加房屋供應和縮短輪候時間；(iii)房委會在決定是否重建個別屋邨時會考慮四個基本原則，他認為石硤尾邨位處市區的優質地段，具有重建潛力，符合房委會的原則；(iv)署方可以石硤尾邨第六期單位安置受重建影響的居民，查詢署方未有落實相關重建計劃的原因。

25. 梁有方議員提出以下意見：(i)署方文件提及公屋平均輪候時間約為3年，但實際上公屋申請者的輪候時間已由3年增加至4.6年，相關資料並不準確；(ii)香港社會面對貧富懸殊問題，加上現時樓市熾熱，政府應興建更多資助房屋、出租公屋和居屋，增加土地和房屋供應，滿足市民需求；(iii)要求署方跟進文件38/17的要求，盡快啟動高樓齡屋邨重建計劃。

26. 陳國偉議員提出以下意見及查詢：(i)不認同重建高樓齡公屋會減少房屋供應，並對署方的回應表示不滿；(ii)政府應揀選合適的屋邨進行重建，增加房屋供應；(iii)深水埗區有不少新落成公屋，重建屋邨附近有足夠的單位供遷置之用，查詢政府為何尚未落實石硤尾邨和石硤尾邨街市的重建計劃。

27. 楊彧議員提出以下意見及查詢：(i)深水埗區在未來數年有不少新屋邨落成，居民數目將會增加。政府有需要提供足夠的配套，改善居民的生活環境；(ii)石硤尾邨有老化問題，查詢署方為何未有跟進；(iii)署方認為重建高樓齡公屋會延長輪候時間，令房委會承受更大壓力，但卻又推行綠表置居

先導計劃(綠置居計劃)，令公屋單位減少，無助縮短公屋申請人的輪候時間，他批評署方的政策不一。

28. 區美蓮女士綜合回應如下：

- (i) 房委會會按四個基本原則，即樓宇的結構狀況、修葺工程的成本效益、重建屋邨附近有沒有合適的遷置資源，以及原址重建的潛力，考慮是否重建個別屋邨，包括石硤尾邨。此外，署方亦會按「全面結構勘察計劃」詳細勘察相關屋邨，以制定改善屋邨設施和整體居住環境的方案。
- (ii) 為照顧不同人士的需要，房委會除了興建公屋和居屋外，亦透過綠置居計劃讓申請者自置居所。
- (iii) 她會向署方反映委員的意見。

29. 陳偉明議員提出以下意見及查詢：(i)政府應適度地揀選高樓齡屋邨進行重建，並盡早進行規劃；(ii)不少高樓齡屋邨均已老化，有混凝土剝落和滲水等問題，查詢署方有沒有評估深水埗區相關屋邨的樓宇結構狀況，以確保安全。

30. 譚國僑議員提出以下意見：(i)他認為在房委會的四個重建原則當中，重建屋邨附近是否有合適的單位作遷置用途是最重要的；(ii)署方現正為麗閣邨和南山邨進行修葺工程，預期政府將會重建石硤尾邨和白田邨；(iii)深水埗區有足夠的單位作遷置用途，政府應盡快啟動高樓齡屋邨重建計劃和釋放地積比例，增加房屋供應；(iv)增加私人樓宇供應無助壓抑樓價，政府應作長遠規劃，增建出租公屋。

31. 何啟明議員提出以下意見：(i)在過去五年，本港有大量私人樓宇落成，惟樓價仍持續攀升；(ii)本港的房屋問題並非源於整體樓宇的供應量不足，而是因為在過去20年公屋和居屋單位的落成量均下降，房屋署有責任跟進問題；(iii)政府應增建居屋和設入息審查，回應「港人港地」的訴求；(iv)希望房屋署把握時機，善用深水埗區新落成的公屋單位安置相關居民，盡快啟動高樓齡屋邨重建計劃。

32. 梁有方議員提出以下意見及查詢：(i)查詢房委會的委員由誰委任及委員有何權力；(ii)資助房屋小組委員會主席未能有效處理房屋問題，相關委員和房屋署應以人為本，處理本港的房屋問題。

33. 甄啟榮主席總結表示：(i)房屋署的回應文件未能回應文件38/17的訴求，委員不認為重建高樓齡屋邨會影響建屋進度和現行的編配情況；(ii)政府有責任覓地興建公屋，並同時適度重建高樓齡屋邨，請房屋署把握時機，盡快啟動重建計劃。

34. 委員會知悉房屋署的匯報，並要求署方立即啟動高樓齡屋邨重建計劃。

(c) 關注蘇屋邨蚊患問題(房屋事務委員會文件 39/17)

35. 陳偉明議員介紹文件39/17。

36. 周志輝先生介紹回應文件49/17。

37. 甄啟榮主席查詢，署方為何只在蘇屋邨添置兩部滅蚊機。

38. 周志輝先生回應表示，蘇屋邨第一期現有六座樓宇，署方會添置兩部滅蚊機。如有需要，會考慮增加滅蚊機數目。

39. 陳偉明議員提出以下意見及查詢：(i)蘇屋邨依山而建，斜坡上長滿植物，積水問題亦容易引起蚊患，署方有何具體措施管理相關斜坡；(ii)署方會在何時使用滅蚊機，會否透過其他措施(例如派發蚊貼供居民使用)跟進問題；(iii)查詢署方如何評估蚊患及是否有具體指標；(iv)請署方找出蚊患來源，對症下藥。

40. 周志輝先生回應如下：

- (i) 署方會檢視斜坡的滅蚊工作，清理淤塞渠道，避免積水。
- (ii) 署方已收到相關公司的滅蚊機報價，並會在完成採

購程序後盡快安裝。此外，署方會與管理公司商討使用蚊貼。

- (iii) 食物環境衛生署(食環署)負責監察蚊患指數。屋邨辦事處會根據職員的觀察和居民的反映，在蚊患較嚴重的地方進行重點滅蚊工作。

41. 陳穎欣議員表示，據知康樂及文化事務署(康文署)現已採用較環保的太陽能滅蚊機，查詢署方採購的滅蚊機是否同一類型。

42. 周志輝先生回應表示，署方現時採購的滅蚊機為石油氣類型，署方現時未有計劃採購太陽能滅蚊機。

43. 梁有方議員表示，自從署方清拆蘇屋邨進行重建，該邨便有嚴重的蚊患問題。署方除了要求承辦商跟進問題，亦須配合食環署在斜坡和草叢進行大規模滅蚊工作，以加強成效。

44. 伍月蘭議員提出以下意見：(i)市面上有不少新式設備能有效滅蚊，署方可與康文署在公園等蚊患較嚴重的地方設置相關裝置；(ii)下雨會令蚊油失效，署方應參照天氣預報，靈活調整滅蚊工序，適時噴灑蚊油。

45. 譚國僑議員提出以下意見：(i)雖然署方已外判滅蚊工作外，但仍有責任跟進問題；(ii)雖然在下雨天噴灑蚊油未能有效滅蚊，但署方仍可靈活調派人員，進行其他滅蚊工作，例如清理積水和避免渠道淤塞等；(iii)建議署方在蘇屋邨貼上誘蚊黏紙，評估蚊患情況；(iv)處理蚊患和蠓患的方法並不相同，請署方檢視蘇屋邨現時是受蚊患抑或蠓患影響。

46. 陳穎欣議員表示，據知康文署在深水埗公園第二期和又一邨的休閒用地均有使用太陽能滅蚊機，署方可考慮增設新式的環保滅蚊裝置，以加強滅蚊成效

47. 陳偉明議員提出以下意見：(i)蘇屋邨依山而建，斜坡上長滿植物，加上第二期的地盤正在進行建屋工程，容易滋生

蚊蟲，請相關部門跟進該邨的蚊患和蠓患；(ii)建議署方聯同食環署在蘇屋邨測試蚊患指數；(iii)要求署方加強監管第二期建屋地盤的積水問題，並考慮引入罰則，提高建築公司滅蚊和控蚊的意識。

48. 周志輝先生回應表示，署方會跟進委員的意見，並與食環署加強溝通，協力打擊蚊患。此外，署方亦會繼續留意第二期地盤的施工環境及滅蚊措施。

[房屋署會後補註：署方已於六月底在邨內安裝滅蚊機及放置蚊貼，屋邨現時並未受蠓患影響。]

49. 甄啟榮主席總結表示，請房屋署跟進委員的意見，並加強滅蚊工作。

(d) 關注元州街招牌塌下意外(房屋事務委員會文件 40/17)

50. 鄭泳舜議員介紹文件 40/17。

51. 高美儀女士介紹回應文件 51/17。

52. 林家輝議員提出以下意見及查詢：(i)「違例招牌檢核計劃」(「檢核計劃」)為一項自願參與計劃，如相關人士拒絕參與，違例招牌的隱患仍然存在。為確保安全，他建議署方制定全面的監管招牌制度，適時進行檢查；(ii)不少招牌擁有人未有遵行「小型工程監管制度」的規定，依例向署方申請進行工程，他查詢在過去數年有多少宗違規個案，以及有多少名違規人士被定罪；(iii)建議署方加強向商戶宣傳違例招牌的問題及罰則，以增加阻嚇性。

53. 鄭泳舜議員提出以下意見及查詢：(i)「檢核計劃」屬自願參與性質，他認為計劃尚有改善空間；(ii)查詢涉事的招牌擁有人有否向署方申報興建該招牌；(iii)署方雖然會派員巡查或透過市民舉報，找出危險或棄置招牌，但一般市民未必能判斷招牌是否有隱患；(iv)署方應加強宣傳，並委派專業人士加強巡查，鼓勵相關人士豎設合規的招牌；(v)因應早年福榮街有招牌塌下，署方已在福榮街及福華街處理不少棄置

招牌，他要求署方制定計劃，巡查和清拆區內其他棄置招牌。

54. 梁有方議員提出以下意見：(i)署方多年前曾處理懸掛在外牆的大型招牌，並按委員的要求清拆無人認領的棄置招牌，但問題仍未完全解決。在數個月前，一輛巴士沿青山道行駛時撞到行人路上方一個大型招牌，令該招牌倒下，他促請署方加強巡察，並要求招牌擁有人聘請註冊人員，安裝合規的招牌。(ii)在元州街墮下的招牌以鋼牙螺絲安裝，這類招牌並不穩鞏，有潛在風險，請署方跟進問題。

55. 何啟明議員提出以下意見及查詢：(i)於元州街塌下的招牌屬違例招牌，相關食肆在建造招牌前有否通知署方；(ii)署方指出本港現時約有120 000個招牌，請署方補充當中的違例招牌數目、署方的巡查次數、已清拆的招牌數目和已被定罪的個案數目；(iii)本港的「三無大廈」有不少無人認領的棄置招牌，若這些招牌意外墮下，業主或須承擔法律責任，查詢署方有何方法協助業主跟進。

56. 李詠民議員不滿屋宇署的工作表現，並提出以下意見及查詢：(i)招牌塌下意外不時發生，署方有否檢視本港約120 000個招牌的安全情況；(ii)署方雖然會向違例招牌的擁有人發出清拆令，但招牌一日尚未清拆，仍有潛在風險，請署方檢討問題；(iii)為確保公眾安全，署方在巡查期間若發現危險招牌，應立即拆除，並向有關人士追討費用；(iv)曾有商舖無視大廈業主立案法團(法團)的反對意見，自行豎設招牌。由於相關業主經費不足，未能循司法途徑跟進問題，該招牌現時仍然存在。

57. 江貴生議員提出以下意見及查詢：(i)署方透過二零一零年實施的「小型工程監管制度」，監管本港的招牌豎設工程；(ii)房屋署的獨立調查組已利用目測形式，巡查李鄭屋邨的建築物是否有僭建物，並通知相關人士跟進問題；(iii)查詢署方有否以同樣方式進行巡查，檢視本港的招牌安全情況，並依例執法。

58. 高美儀女士綜合回應如下：

- (i) 「檢核計劃」屬自願參與性質，有意參與計劃的招牌擁有人可申請保留違例招牌，以便繼續進行相關商業活動。通過檢核的違例招牌可保留五年，其後招牌擁有人必須重新進行檢核。在小型工程監管制度下，招牌擁有人亦可先移除違例招牌，再重新豎設合法的招牌。另外，在強制驗樓計劃下，署方亦要求業主每隔十年為其樓宇(包括招牌)進行一次訂明檢驗。
- (ii) 署方在二零一六年年初至二零一七年五月底於深水埗區進行了 25 次巡查，並發出「拆除危險構築物通知」，要求招牌擁有人拆除危險招牌。對於正在建造或新豎設的違例招牌，署方會向招牌擁有人發出法定命令，並透過大規模行動清拆其他不合資格的違例招牌。署方現時未能提供違例招牌數目和已定罪的個案數目。
- (iii) 署方於二零一四年推行先導計劃，在福榮街等目標街道進行大規模清拆行動，並發出了 80 張「清拆令」和「拆除危險構築物通知」。相關人士已遵行所有命令，部分商戶更參加了「檢核計劃」。
- (iv) 署方每年會揀選目標街道進行大規模違例招牌清拆行動，當中包括取締懸掛於大廈外牆、天台上及舖面上部等的各類招牌，向招牌擁有人發出「清拆令」和「拆除危險構築物通知」。
- (v) 署方收到市民舉報，會按現行對僭建物的執法政策處理違建招牌。
- (vi) 署方會向違例人士發出「拆除危險構築物通知」，要求招牌擁有人拆除危險或棄置招牌。若有關人士於限期內未有拆除相關招牌，署方會安排政府承建商代其進行清拆工程。

- (vii) 新開設食肆通常會豎設新招牌，食環署在收到商戶的食肆牌照申請時，會向屋宇署轄下的牌照組轉介相關個案，但卻不會把續牌申請個案轉介屋宇署。根據記錄，於元州街塌下的招牌豎設工程並未事先獲得屋宇署批准，屬違例招牌。但由於涉事食肆並非首次申請食肆牌照，故署方並沒有收到該食肆豎設招牌的相關資料。
- (viii) 為鼓勵商戶參與「檢核計劃」，署方在本年初透過食環署向申請續牌的商戶派發「檢核計劃」的宣傳單張。此外，署方在本年第一季亦向連鎖商店、銀行和運輸機構等發出勸籲信，鼓勵他們參與「檢核計劃」。
- (ix) 深水埗區有不少「三無大廈」，署方若在該類大廈發現棄置或危險招牌，會向相關招牌擁有人發出「拆除危險構築物通知」，要求其拆除有關危險招牌。若有關人士沒有如期進行清拆工程或在緊急情況下，署方均會安排政府承建商代為清拆危險招牌，並向有關人士追討費用。
- (x) 不少招牌擁有人未有得到業主同意，便豎設招牌。署方接獲舉報後，會根據現行對僭建物的執法政策採取執法行動。

[甄啟榮主席離開會議室，會議由陳偉明議員代為主持。]

59. 林家輝議員提出以下意見：(i)部分食肆會在大廈外牆豎設招牌，並在開展工程前先諮詢法團的意見；(ii)招牌的強光會影響居民，食環署、屋宇署和消防處等相關部門在審批食肆負責人的續牌申請時，除了要求申請人提交圖則外，亦可考慮要求申請人提交居民組織、大廈法團或管理公司的同意書。

[甄啟榮主席返回會議室重新主持會議。]

60. 梁有方議員提出以下意見及查詢：(i)署方應檢視招牌的

圖則是否符合規定，並提醒申請人先取得管理公司或法團的同意；(ii)若大廈沒有法團，無法管理招牌，署方會否代為檢測招牌，依例執法；(iii)建議署方優化「檢核計劃」，並派人巡視大廈和商舖，要求他們參與計劃，以確保安全；(iv)署方在青山道已清拆不少危險招牌，但部分商舖仍有懸掛違例招牌，請署方跟進；(v)建議署方向業主發出強制驗樓令時，亦同時要求他們檢查已豎設的招牌是否安全。

61. 高美儀女士綜合回應如下：

- (i) 深水埗區有不少「三無大廈」，有關人士如擬在該類大廈豎設招牌，或較難取得相關業主的同意。若申請人擬豎設的招牌符合《建築物條例》的規定，署方會根據法例批准圖則，但並不當作賦予任何土地業權。如申請人擬在大廈的公用外牆豎設招牌，署方在批准圖則時會通知大廈法團、互助委員會或管理公司。
- (ii) 署方會積極考慮加強巡查舖面招牌，並以目測形式檢測各類招牌，依例執法。
- (iii) 署方會跟進委員的意見，並檢視強制驗樓計劃的目標大廈中，是否有記錄顯示某些大廈現存僭建物和違例招牌等伸建物，然後再作跟進。

62. 委員會知悉屋宇署的匯報，並要求署方跟進委員的意見。

(e) 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 41/17)

63. 鄭泳舜議員介紹文件41/17。

64. 黃立人先生回應如下：

- (i) 現時由食環署和屋宇署組成的滲水投訴調查聯合辦事處(聯辦處)會以一站式的運作模式，統一處理滲水舉報。一般而言，聯辦處會分三個階段調查滲水

個案。第一階段會確定是否有滲水妨擾；第二階段會作初步調查，並進行排水渠管色水測試或供水喉管的反向壓力測試。倘若未能在第二階段找出滲水源頭，處方便須在第三階段委聘合約顧問公司，協助進行詳細調查，包括進行滲水位置的濕度監察、地台蓄水測試、牆壁灑水測試及供水喉管的反向壓力測試，以查找滲水源頭。滲水來源一經確定，聯辦處便可根據《公眾衛生及市政條例》向有關人士發出「妨擾事故通知」，要求在所指明的期限內減除妨擾事故。

- (ii) 若滲水投訴個案較為複雜，例如滲水情況間斷出現或有多個滲水源頭，聯辦處一般需要較多時間進行調查和測試，以確定滲水成因。遇有業主/住戶拒絕合作或滲水源頭位於空置單位等情況，聯辦處需先向法庭申請手令，才可進入有關單位調查，所需的時間或會因而延長。
- (iii) 滲水成因眾多，聯辦處會盡快調查相關投訴個案，有系統地進行非破壞性測試。聯辦處所採用的電子濕度計和色水測試行之有效，獲廣泛使用，而色水測試更是找出滲水源頭的最直接方法。
- (iv) 聯辦處以試驗方式委聘顧問公司，以紅外線探測儀和微波探測儀追查滲水源頭，但這類間接的測試方法易受環境影響而令準確性下降，故需要配合其他測試或資料，才能有效確定滲水源頭。

65. 石景輝先生回應表示，為提高調查滲水源頭的成效，聯辦處於二零一四年十月委聘顧問，研究調查樓宇滲水源頭的最新科技，包括使用紅外線探測儀和微波探測儀，預計可於本年完成。

66. 柯小珊女士回應如下：

- (i) 聯辦處於二零一六年在深水埗區共收到 2 466 宗投

訴，並已在該年處理 2 075 宗投訴個案。當中，已找到滲水源頭的個案有 653 宗(佔完成個案約 31%)，在調查期間已停止滲水的個案有 507 宗(佔完成個案約 24%)，未能找到滲水源頭的個案有 252 宗(佔完成個案約 12%)，而被列為不予調查的個案則有 663 宗(佔完成個案約 32%)。

- (ii) 不予調查的原因包括相關個案不屬滲水滋擾、濕度低於 35 度、滲水源頭為投訴人單位或投訴人撤銷個案等。

67. 陳偉明議員提出以下意見及查詢：(i)聯辦處的調查進度緩慢，部分個案調查多時仍未能找到源頭，他對聯辦處能否有效跟進滲水投訴個案存疑；(ii)查詢處方是否已應用紅外線探測儀等科技追查滲水源頭；(iii)查詢署方曾為多少宗個案申請法庭手令，以及申請手令是否有助蒐證和調查工作；(iv)查詢署方能否加快處理滲水投訴個案。

68. 張永森議員提出以下意見：(i)聯辦處處理滲水投訴的表現並不理想；(ii)處方的研究計劃已進行約三年，成效欠佳；(iii)處方應盡快採用紅外線探測儀和微波探測儀追查滲水源頭，而非把相關工作外判予顧問，以提成調查成效。

69. 伍月蘭議員提出以下意見及查詢：(i)聯辦處的調查進度緩慢，部分個案調查多時仍沒有結果，不少市民須委託公證行，透過紅外線探測儀和微波探測儀追查滲水源頭。她查詢聯辦處為何至今仍未應用相關科技；(ii)深水埗區有不少超過 30 年樓齡的私人樓宇，滲水投訴個案近年大幅增加，她要求署方運用新科技，加快處理問題。

70. 梁有方議員提出以下意見及查詢：(i)建議聯辦處到滲水現場和涉事單位的上下層進行調查，並運用較現代化的方法進行測試；(ii)聯辦處應訂立一個向法庭申請手令的時限，讓調查人員可盡快到有關單位調查，以加強成效；(iii)有管理公司曾建議大廈法團運用新式藥水(一種螢光劑)調查滲水源頭，查詢署方現時如何進行色粉測試，以及會否考慮採用新

式藥水。

71. 江貴生議員提出以下查詢：(i)聯辦處的調查進度緩慢，部分個案調查多時仍未能找到源頭，是否因為人手不足及處方會否增加人手；(ii)若滲水問題牽涉樓上多層住戶，署方會如何跟進；(iii)署方現時仍未應用最新科技的原因。

72. 鄭泳舜議員提出以下意見及查詢：(i)滲水問題嚴重影響居民，聯辦處有責任盡快跟進，惟處方的調查進度緩慢，部分個案調查多時仍無法找到源頭，亦未能有效協助投訴人；(ii)查詢在找到滲水源頭的個案中，有多少宗個案已減除妨擾；(iii)不滿處方的研究進度和表現，要求處方盡快應用新科技，加強成效。

73. 覃德誠議員提出以下意見及查詢：(i)審計報告指出聯辦處的調查進度緩慢，處方應增撥資源，加強處理私人樓宇滲水問題的成效；(ii)色粉測試被廣泛使用，但未必能夠在短時間內確定滲水源頭；(iii)雖然處方的測試顯示部分個案的濕度不足35度，但這個結果未必能反映實際的滲水情況。處方應以新儀器取代傳統儀器，擴大測試範圍和提高準確度；(iv)如上層住戶拒絕合作，調查時間將會大幅延長，處方應採用紅外線探測儀和微波探測儀等新科技，藉以縮短調查時間；(v)查詢處方進行研究的目的；(vi)理解處方在執法上有一定困難，但認為處方有責任加快處理滲水問題。

74. 甄啟榮主席提出以下查詢：(i)處方何時會全面應用紅外線探測儀等新科技；(ii)除了向法庭申請手令，處方有何方法加快調查進度。

75. 柯小珊女士回應如下：

- (i) 聯辦處在二零一六年處理的深水埗區滲水投訴個案中，有 7 宗個案成功向法庭申請手令，而在二零一七年一月至五月則有 4 宗個案成功申請手令。
- (ii) 處方在申請手令前會向相關住戶發出「擬進入處所通知書」，如在發出通知書後仍未能聯絡業主/住

戶，或業主/住戶拒絕合作，便會發出「擬申請進入處所的手令通知書」，如仍未能得到業主/住戶回應，聯辦處便會向法院申請手令，授權處方人員進入有關處所調查。

- (iii) 從二零一六年六月至二零一七年五月，處方共發出 35 封「擬申請進入處所的手令通知書」，大部分住戶在收到通知書後均願意配合調查，只有 8 名住戶仍然拒絕合作，令處方須向法院申請手令。

76. 石景輝先生回應如下：

- (i) 處方一般會以最直接有效和獲廣泛採用的方法，例如色水測試、地台蓄水測試和灑水測試等，查證滲水源頭。此外，處方亦會透個先導計劃，嘗試以紅外線探測儀和微波探測儀等新科技，處理較複雜的個案。
- (ii) 為提高調查成效，處方於二零一四年十月委聘顧問分三階段研究 100 多宗滲水個案。繼第二階段研究完成後，顧問公司在本年五月已向處方呈交第三期中期報告，並預計於本年七月起進行其餘 40 個個案。處方會定期與顧問公司舉行會議，以監察研究進度，並期望可於本年完成整項研究。
- (iii) 在上述計劃中，處方會研究多種新科技，當中包括紅外線探測儀和微波探測儀，以及研究採用新的色水測試。由於研究計劃尚未完成，處方現時未能匯報有關計劃的結果。

77. 甄啟榮主席查詢，若處方可於本年年底完成研究，是否便可應用相關科技。

78. 石景輝先生回應表示，處方期望可於本年年底完成研究，但現時未有全面應用相關科技的時間表。

79. 甄啟榮主席請處方加快研究進度、盡快展開公眾諮詢和

應用相關科技，並適時向法庭申請手令，以加快調查進度。

80. 覃德誠議員提出以下意見及查詢：(i)處方向法庭申請手令需時多久；(ii)處方可否透過運用紅外線探測儀等科技，減少對樓上住戶的滋擾，並加快調查進度；(iii)處方現正研究的十多種測試方式均非新科技，部分公司已有運用；(iv)請處方檢討人手安排。

81. 江貴生議員表示，相關科技已獲廣泛應用，查詢處方為何要進行研究和諮詢公眾。

82. 梁有方議員提出以下意見及查詢：(i)處方為何未有運用相關科技，加快調查進度；(ii)請處方詳細報告研究內容，並加快向法庭申請手令。

83. 柯小珊女士回應表示，處方向法庭申請手令前，會向相關業主發出「擬進入處所通知書」和「擬申請進入處所的手令通知書」，如仍未能得到業主回應，處方才會向法庭申請手令，整過流程一般需時約三至四個月。

84. 石景輝先生回應表示，處方在應用新科技時，須考慮有關舉證的問題，亦會考慮個案的特殊情況，例如有關單位滲水的程度，或是否涉及多於一個滲水的源頭等。在研究完成後，處方會考慮運用相關科技，加快調查滲水源頭的工作。

85. 甄啟榮主席查詢處方可否全面應用新科技，以加快調查進度。

86. 伍月蘭議員提出以下意見及查詢：(i)市民現時可透過公證行運用新科技進行測試，查詢處方會否購置相關設備，為受影響市民進行測試；(ii)建議委員會跟進此事，直至處方定出何時全面應用新科技為止。

87. 石景輝先生回應如下：

- (i) 聯辦處會分三個階段調查滲水個案，第一階段和第二階段的調查工作由食環署人員負責。若未能在第二階段找出滲水源頭，處方便須在第三階段進行專

業調查，委聘合約顧問公司協助進行詳細調查。

- (ii) 處方期望可於本年年底完成研究報告，但現時未有全面應用相關科技的時間表。

88. 甄啟榮主席總結表示，委員會原訂於本年十月的會議跟進議題，但鑑於委員關注此事，他建議每次會議均跟進議題。

89. 委員會要求聯辦處加快處理私人樓宇的滲水問題，並同意在下一次會議跟進議題。

(f) 要求善用長期空置土地(房屋事務委員會文件 42/17)

90. 吳美議員介紹文件42/17。

91. 甄啟榮主席表示，秘書處於會前曾邀請地政總署和規劃署派員出席會議，但有關方面表示未能派員出席。請委員參閱地政總署的書面回應(文件52/17)及規劃署的書面回應(文件53/17)。

92. 區美蓮女士介紹回應文件50/17。

93. 甄啟榮主席查詢，房屋署現時是否有運用該幅土地的具體計劃。

94. 區美蓮女士回應表示，署方現正構思以該幅土地作短暫泊車用途，以增加白田邨的車位供應。然而，署方仍在與其他部門進行可行性研究，暫時仍未有具體計劃。

95. 吳美議員提出以下意見：(i)白雲街以西靠近山坡的土地旁設有明渠，相關部門須不時派員到場清潔，防止蚊蟲滋生；(ii)該幅土地為綠化用地，有關部門須作妥善規劃；(iii)房屋署在計劃運用該幅土地時，應配合白田邨的建屋工程進度，並考慮附近行人的安全問題；(iv)區議會應跟進事宜，並考慮透過小型工程計劃在該處增建設施。

96. 譚國僑議員表示，交通事務委員會將跟進深水埗區泊車位不足的問題。他認為若政府有意在該用地興建臨時停車

場，應交由運輸署等專責部門跟進。

97. 吳美議員表示，規劃署未有常設代表參與本委員會的會議。為有效跟進議題，她建議在區議會大會上請規劃署回應文件。

98. 鄧美晶女士不滿房屋署的回應，並提出以下意見及查詢：(i)規劃署在文件53/17指出該幅土地為綠化地帶，她質疑房屋署是否可以興建臨時停車場；(ii)白田邨現正進行重建，為善用土地資源，政府有責任提出具體建議，並諮詢居民的意見。

99. 區美蓮女士回應表示，該幅土地的長遠規劃由規劃署負責。署方會跟進委員的意見，並與其他部門研究能否用作其他短暫用途。

100. 甄啟榮主席總結表示，請房屋署在完成可行性研究後，適時諮詢議會。

[房屋署會後補註：房屋署曾就白雲街以西靠近山坡的一幅土地擬作為出租泊車位進行初步研究。基於該幅土地的周邊環境和地勢，以及考慮到作為泊車位後，車輛出入時或會引致路過的行人有潛在的安全問題，故署方不會就該幅土地作為出租泊車位作進一步研究。]

(g) 大坑西邨重建發展必須照顧低收入家庭住屋需要的地契初衷(房屋事務委員會文件 43/17)及房屋事務委員會第八次會議討論事項的跟進行動列表第一項(房屋事務委員會文件 44/17)

101. 甄啟榮主席表示，文件43/17及44/17跟進事項第1項的性質相近，他建議把兩個事項合併討論。

102. 委員會同意把兩個事項合併討論。

103. 譚國僑議員介紹文件43/17，並表示他希望提出一項臨時動議。

104. 甄啟榮主席表示，秘書處於會前曾邀請運輸及房屋局(運房局)、發展局及香港平民屋宇有限公司(平民屋宇公司)派員出席會議，但有關方面表示未能派員出席。請委員參閱規劃署的書面回應(文件54/17及55/17)、房屋署及地政總署的聯合書面回應(文件56/17)、地政總署的書面回應(文件57/17)及平民屋宇公司的書面回應(文件47/17)。

105. 黎潔心女士介紹回應文件57/17。

106. 甄啟榮主席查詢，地政總署在收到修改地契的申請時，會諮詢哪一個政策局和部門。

107. 黎潔心女士回應表示，署方在收到修改地契申請時，會視乎申請內容，徵詢相關政策局及政府部門如規劃署、運輸署和水務署等的意見。

108. 吳敏誠先生介紹回應文件54/17。

109. 鄭葉秀芳女士介紹回應文件56/17。

110. 譚國僑議員表示，政府認為平民屋宇公司提出的大坑西邨重建計劃，無論是提供資助出租或出售單位，均有助增加公營房屋的供應，故政府原則上不反對平民屋宇公司提出的最新計劃，但他認為：(i)本港的房屋問題並非源自私人樓宇的供應不足，而是由於政府的十年建屋計劃未能有效幫助低收入家庭。政府應檢視重建計劃的受惠對象，並參考現行居屋或公屋的出售或出租安排，協助低收入階層；(ii)地政總署應正視問題，並回應政府是否同意幫助低收入家庭；(iii)本港的房屋問題應由運房局處理，查詢負責審批地契的政策局是運房局還是發展局。

111. 甄啟榮主席查詢，地政總署在收到修改地契的申請時，會交由哪一個政策局審批。

112. 黎潔心女士回應如下：

- (i) 由於有關地段是以私人協約方式直接批出，該申請必須獲得相關政策局的支持及當局相關的批准。相

關政策局會就申請內容，按其政策及職責範疇詳細考慮，並提出意見。

- (ii) 就項目提供的資助出租及出售單位而言，地政處將徵詢運房局的意見。

113. 張永森議員提出以下意見：(i)城市規劃委員會都會規劃小組委員會在批准平民屋宇公司的規劃申請時，加入了兩項指引性質條款，即在重建計劃內提供資助出租單位，以安置受影響的大坑西新邨住戶；以及聽取小組委員會的要求，在有關的遷置安排事宜未獲圓滿解決前，不應為重建計劃訂立修訂契約；(ii)地政總署在收到該用地的修改地契申請時，相關決策局應先諮詢大坑西邨居民、持份者及區議會的意見，方進行審批；(iii)區議會有責任跟進問題，他建議在臨時動議加上諮詢區議會的要求。

114. 譚國僑議員提出以下意見：(i)同意張永森議員的修訂建議；(ii)大坑西邨的重建計劃涉及資助出租或出售單位的問題，運房局有責任跟進相關事宜；(iii)建議去信候任行政長官辦公室，交由下一屆政府跟進問題；(iv)重申重建計劃的受惠對象應為低收入家庭。

115. 甄啟榮主席表示，委員會現就臨時動議進行表決，動議的內容如下：

有關大坑西邨地契的臨時動議

維持大坑西地契初衷
照顧低收入家庭住屋需要

「深水埗區議會房屋事務委員會強烈要求大坑西邨的發展重建，必須保留照顧低收入家庭住屋需要的地契初衷，特區政府在考慮大坑西邨地契修訂的相關事宜時，必須諮詢大坑西邨居民及其它持份者(包括區議會)意見。」

動議人：譚國僑

和議人：何啟明

116. 委員會同意以記名方式進行表決。

117. 投票結果如下：

贊成： 陳國偉、陳偉明、鄭泳舜、張永森、覃德誠、
何啟明、江貴生、林家輝、梁有方、伍月蘭、
譚國僑、衛煥南、甄啟榮、楊 彧、鄧美晶(15)

反對： (0)

棄權： (0)

118. 甄啟榮主席宣布臨時動議獲得通過，並表示會把上述動議轉交運房局。

119. 譚國僑議員表示，現屆政府即將卸任，他建議把上述動議轉交候任行政長官辦公室。

120. 甄啟榮主席表示，委員會可於本年七月一日後才把上述動議轉交運房局。

121. 委員會知悉房屋署、規劃署及地政總署的匯報，並同意把上述動議轉交運房局。

議程第三項：跟進事項

(a) 房屋事務委員會第八次會議討論事項的跟進行動列表第二項至第四項(房屋事務委員會文件 44/17)

122. 甄啟榮主席表示，委員會已在討論事項(b)跟進石硤尾邨的重建事宜，他請房屋署代表報告跟進事項3的最新情況。

123. 鄭葉秀芳女士介紹回應文件58/17。

124. 委員會知悉房屋署的匯報，並同意繼續跟進議題。

125. 甄啟榮主席請食環署和房屋署代表報告跟進事項4的最

新情況。

126. 顧賜康先生回應如下：

- (i) 食環署一直與房屋署緊密合作，處理鼠患問題。署方每月均會與房屋署等部門舉行工作小組會議，以便各方交流意見及分享經驗。此外，防治蟲鼠事務諮詢組的專家亦會列席會議，解答技術問題。如有需要，署方亦會與其他部門合作，協助他們跟進投訴個案和派員到場調查鼠患問題。
- (ii) 為防止鼠患，署方亦會為市民、房屋署和承辦商舉辦衛生講座，向他們介紹相關資訊和展示施藥的方法等。此外，署方每年亦會為房屋署人員舉辦為期九天的課程，增加他們對防治蟲鼠的認識。

127. 鄭葉秀芳女士回應表示，房屋署會繼續與食環署加強合作、加強屋邨的清潔工作和作宣傳教育，防治蟲鼠。

128. 甄啟榮主席表示，深水埗區的鼠患問題嚴重，房屋署和食環署除了執行恆常的滅鼠工作外，會否共同在深水埗區展開大型的滅鼠行動。

129. 顧賜康先生回應如下：

- (i) 署方每年均會聯同相關部門在整個地區舉行兩次大型滅鼠行動。由於深水埗區的鼠患問題較為嚴重，署方本年會嘗試聯同地區團體跟進該區的鼠患黑點。
- (ii) 署方每月均會與房屋署等部門舉行工作小組會議，屆時可與房屋署的深水埗區屋邨代表交流意見，加強合作。

130. 甄啟榮主席建議在下次會議繼續跟進議題，請房屋署和食環署在屆時提供相關協作計劃的詳細資料。

131. 委員會知悉房屋署及食環署的匯報，並同意繼續跟進議

題。

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45/17)

132. 委員會知悉並通過上述報告。

(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46/17)

133. 委員會知悉並通過上述報告。

議程第五項：其他事項

134. 委員並無提出其他事項。

議程第六項：下次會議日期

135. 下次會議訂於二零一七年七月二十七日(星期四)上午九時三十分舉行。

136. 餘無別事，會議於下午二時二十分結束。

深水埗民政事務處

區議會秘書處

二零一七年七月