

第 6 屆深水埗區議會環境、衛生及房屋事務委員會
第 11 次會議記錄

日期：2023 年 9 月 21 日(星期四)

時間：上午 9 時 30 分

地點：深水埗區議會會議室

出席者

主席

麥偉明議員

委員

何坤洲議員

劉佩玉議員，MH

李庭豐議員

吳美議員

伍月蘭議員

列席者

黃汝恒女士

深水埗民政事務助理專員 2(署任)

鄭家權先生

深水埗民政事務處高級聯絡主任 4

陳德明女士

社會福利署深水埗區助理福利專員 1

李耀銘先生

香港警務處深水埗警區助理警民關係主任

陳志聰先生

香港警務處深水埗警區警民關係組社區聯絡主任

許志平先生

食物環境衛生署深水埗區環境衛生總監

呂世達先生

食物環境衛生署深水埗區衛生總督察 3

陳沛倫先生

食物環境衛生署深水埗區衛生總督察 2

余仲謙先生

食物環境衛生署衛生督察(街市活化)3

李燕珍博士

環境保護署高級環境保護主任(區域西)5

陳學武先生

屋宇署高級屋宇測量師/D2

周國樑先生	屋宇署高級屋宇測量師/強制驗樓 2-A
莫潤蘭女士	房屋署高級房屋事務經理(西九龍及西貢一)(署任)
官勝儉先生	房屋署高級房屋事務經理(西九龍及西貢二)(署任)
吳子榮先生	地政總署總產業主任/土地管制/九龍西 (九龍西區地政處)
蕭健強先生	水務署工程師/九龍區(分配 2)
張詠欣女士	渠務署高級工程師/污水工程 4
郭偉基先生	渠務署工程師/污水工程 13

秘書

余寶欣女士 深水埗民政事務處行政主任(區議會)4

因事未能出席者

委員

覃德誠議員

開會詞

麥偉明主席歡迎各委員及政府部門代表出席環境、衛生及房屋事務委員會(委員會)第 11 次會議。

2. 委員會備悉覃德誠議員的告假申請。

議程第 1 項：通過環境、衛生及房屋事務委員會第 10 次會議記錄

3. 委員會通過上述會議記錄，並無修訂。

議程第 2 項：討論事項

(a) 關注深水埗區多宗糞石屎事故 要求政府加強支援三無大廈(環境、衛生及房屋事務委員會文件 27/23)

4. 李庭豐議員介紹文件 27/23。

5. 周國樑先生介紹文件 27a/23。他補充，署方於 7 月公布了一系列加強執法及支援業主立案法團(法團)及業主的措施，並覆檢已發出的強制驗樓通知(通知)數目，目前未獲遵辦的樓宇涉及約 4 800 幢樓宇。對於到期尚未遵辦通知的約 1 800 幢樓宇，屋宇署已向相關註冊檢驗人員發信，要求於一個月內向屋宇署交代進度，並敦促加快進行檢驗及／或修葺工程。另外，署方亦已向約 900 幢仍未委聘註冊檢驗人員的樓宇業主發出警告信(深水埗區約佔 100 幢，其中約 20 幢為三無大廈)。署方會協助相關業主及法團，惟就無合理解釋及進度欠佳的個案，署方會在今年第四季開始向有關業主或法團展開檢控程序。為減低公眾安全風險，署方自八月初起，在尚未委聘註冊檢驗人員的約 900 幢樓宇當中，主動以無人機為潛在風險較高的樓宇外牆進行特別勘察。如發現有明顯危險，署方會安排政府承建商展開緊急工程，拆除鬆脫部分，之後再向業主收取相關費

用。迄今，署方已完成超過 30 幢大廈的外牆特別檢驗工作。另外，署方亦於今年 8 月聯同深水埗民政事務處(民政處)及市區重建局(市建局)於深水埗區舉辦地區講座，為在場人士解答有關籌集維修資金、聯絡業主、申請市建局資助、成立法團及為工程招標方面等事宜，三方計劃今年於全港各區舉辦共九場講座。就文件提及有關約 4 800 幢未獲遵辦通知的樓宇，部分樓宇已被納入「樓宇更新大行動 2.0」計劃，並被揀選為第二類別樓宇。其中約 260 幢樓宇位於深水埗，當中 85 幢正進行檢測工作，175 幢正進行修葺工程。此外，就近日區內青山道 458 號 7 樓露台的石屎剝落個案，署方早於 2021 年 7 月向相關業主發出通知，而有關通知亦已於 2022 年 12 月獲遵辦。署方現正調查個案是否涉及違反《建築物條例》或其他原因，在有需要時會考慮對相關人士作出檢控等跟進行動。就汝州街 208 號安順大廈的個案，署方於 2014 年發出強制驗樓通知，而有關通知亦已於 2021 年 3 月獲遵辦，署方將會調查有關個案原因及採取適當的跟進行動。最後，有關振興大廈的個案，署方並未向相關樓宇發出通知，本署會檢視應否將相關大廈納入強制驗樓計劃。

6. 鄭家權先生介紹文件 27b/23。他補充，就青山道 458 號事件，民政處曾嘗試聯絡法團，惟未得到回應，會繼續提供協助。另外，民政處已聯絡安順大廈法團主席，並建議法團盡快召開會議，商討聘請人員修葺石屎剝落之處及檢驗公用地方，亦建議法團出席民政處聯同屋宇署及市建局舉辦的地區講座。各部門於講座當天亦設有諮詢站，分別為居民提供成立法團的建議、有關大廈維修的法例要求及相關資助的申請途徑等資訊。此外，同樣發生石屎剝落事故的振興大廈為三無大廈，民政處已發出通告，並會協助統籌大廈維修工作。除舉辦聯合講座，民政處亦持續於區內探訪和宣傳，希望與市民通力合作，確保大廈安全。

7. 李庭豐議員查詢屋宇署為高風險樓宇進行緊急工程

後會否向業主收費，及署方有否其他方法加快跟進大廈的檢驗及維修工作。此外，三無大廈的業主一般在成立法團及購買第三者風險保險方面有困難，對於高風險且業主有較高意願維修的三無大廈，查詢民政處會否考慮先為其進行強制維修。

8. 劉佩玉議員申報其為民政處大廈管理專業顧問服務計劃的成員之一，負責監督承辦機構。她希望屋宇署除加強檢控外，能聯同署方社工隊及民政處支援業主。由於不少區內的舊樓業主年紀老邁，純粹提出檢控或未能切實解決樓宇失修問題。她建議屋宇署先緊急修葺高風險樓宇，事後才向業主收費及助其成立法團。

9. 伍月蘭議員表示，不少區內樓宇難以成立法團，建議屋宇署集中資源，先緊急修葺高風險樓宇，工程完成後才向業主收費，以及時減低石屎剝落的風險。

10. 麥偉明主席查詢屋宇署為大廈進行緊急維修工程後，會向業主收取的工程附加費；而屋宇署在收到大廈石屎剝落的報告後，會給予已成立法團的大廈業主多少時間聯絡承辦商；以及屋宇署完成強制驗樓計劃中甲類樓宇維修工程的平均所需時間。

11. 周國樑先生綜合回應表示，署方利用無人機為潛在風險較高的樓宇外牆進行特別勘察。如發現有明顯危險的情況，署方會安排政府承建商展開緊急工程，拆除鬆脫部分，之後再向業主收取相關費用。他重申上述的外牆檢驗工作是屋宇署的一項特別行動，希望在有關樓宇仍未進行檢驗和修葺之前盡量減低公眾安全風險，然而，這項特別行動不應取代業主在樓宇檢驗及維修的責任，相關業主或法團必須加快行動，盡早完成遵辦通知。屋宇署已完成超過 30 幢大廈的外牆特別檢驗工作，其中深水埗區佔 6 幢，比例較高。署方因此特意聯同民政處及市建局於深水埗區

舉辦第一場地區講座。此外，由於深水埗區的老年人口比例較高，除檢控工作外，署方聯同民政處及市建局亦著力向業主宣傳有關成立法團、申請市建局資助及如何使用「招標妥」招標等資訊。對於檢控工作，如有個案顯示業主有心拖延，署方會優先處理並盡早提出檢控。至於代辦工程方面，屋宇署每年會按風險(包括樓齡、樓宇狀況、樓宇是否三無大廈及會否對公眾構成危險等因素)主動挑選約 300 幢「2.0 行動」第二類別樓宇。就此，如樓宇符合「2.0 行動」的資格規定及上述風險評估，而業主在安排有關檢驗及修葺工程上亦有實際困難，署方會按序將其納入為第二類別樓宇以進行代辦工程。因此，署方或未能即時介入相關樓宇進行代辦工程。為多方面接觸大廈業主及提供適切協助，署方委聘的社工隊在有需要時會邀請民政處及當區區議員等提供協助。就強制驗樓計劃工程所需的平均時間，在一般情況下，業主應在法定通知的發出日期起計三個月內委任註冊檢驗人員，於六個月內完成訂明檢驗及於 12 個月內完成訂明修葺。如業主需要更多時間，署方會視乎每個個案的實際情況作出跟進。有關樓宇更新大行動 2.0 第二類別樓宇代辦工程所需的費用，包括檢驗及修葺工程的費用和監督費，署方其後會向相關業主收取。署方理解業主面對不同的困難，會持續加強與其他部門協作以提供更多協助。

12. 鄭家權先生綜合回應表示，處方一向致力協助及聯絡業主成立法團，強調即使大廈未成立法團，並不代表業主毋須承擔責任。由於不少資助計劃亦要求大廈以法團名義申請，因此民政處與地區人士共同鼓勵大廈成立法團，以統籌各業主討論大廈事宜。處方會持續透過大廈管理專業顧問服務計劃推動大廈成立法團及支援業主處理有關大廈管理的工作，例如處方會於三無大廈進行清潔行動及擺放捕鼠器，以改善大廈衛生；早前汝州街大廈火警後，為安排居民盡快返回住處，處方聯絡相關部門特別為大廈進行基本清潔及清除簷篷的雜物，以策安全；處方亦為區內

的三無大廈安裝煙霧偵測器，並於三無大廈的天台塗上防曬物料，以降低大廈內的溫度。

13. 麥偉明主席表示，據他了解，屋宇署現收取工程費總額的百分之二十作為緊急維修附加費。此外，他感謝屋宇署為大廈進行緊急工程。不過，曾有已成立法團的大廈業主在大廈發生石屎剝落事故時，已決定聯絡承辦商一併維修整幢樓宇，但在場的屋宇署人員認為須立即展開緊急工程，法團因而需為工程支付附加費，及額外再聘請人員檢驗及修葺整幢大廈。他希望屋宇署能制定清晰的指引，給予時間讓法團作出決定，以免法團承擔附加費。再者，屋宇署協助完成的維修工程需時一般較長，長期搭棚會引起區內治安問題，希望部門作出檢討。他補充，大部分業主不成立法團的根本原因是儘管成立法團，業主仍沒有能力籌集資金維修大廈，期望部門能針對此方面提供支援。

14. 周國樑先生補充表示，剛才其回應中提及的附加費是指樓宇更新大行動 2.0 代辦工程的顧問監工費，而在一般情況下，屋宇署為非樓宇更新大行動 2.0 的代辦工程則會收取百分之二十的附加費。此外，就一般情況而言，署方會在確定工程完成後才會安排政府委聘的承建商拆棚，避免重新搭棚所產生的額外費用。跟據過往經驗，棚架長期未能拆卸的原因有可能是渠管勘察需時或有特別工程問題所致，署方會向承建商反映情況，以盡早完成工程。

15. 鄭家權先生回應表示，對於個別業主拒絕承擔工程費用，處方會盡力協助法團；若有關業主依然拒絕支付費用，法團則或需透過法律途徑向業主追討。不少區內法團已向市建局申請資助，減低工程費用，希望業主為公共安全著想，共同承擔大廈維修的責任。

16. 麥偉明主席總結表示，大部分業主在沒有管理公司的情況下難以循法律途徑追討由業主承擔的工程費用，建

議政府協助無能力集資的大廈業主，並考慮能否以基金形式先為三無大廈及有需要的法團墊支工程費用。

(b) 要求特區政府大坑西新邨重建項目履行責任 做好「把關者」和「推動者」角色(環境、衛生及房屋事務委員會文件 28/23)

17. 李庭豐議員介紹文件 28/23。

18. 麥偉明主席表示，秘書處於會前曾邀請房屋局及香港平民屋宇有限公司(平民屋宇)出席會議，但對方表示未能派員出席，遂請委員參閱桌上的書面回應(文件 28a/23 及 28b/23)。

19. 李庭豐議員表示，前任行政長官曾於施政報告提及政府會協助推展大坑西邨重建項目；惟各部門不時只回應政府會按既定機制處理受影響居民的安置事宜，他希望部門能切實履行把關者及推動者的角色。政府曾表示有需要的居民可考慮輪候公共房屋，但居民在獲派公屋前，仍需自行解決住屋問題。此外，平民屋宇發放的賠償金額未能保證居民能租住合適的住處，該賠償金額亦不足以應付 5 年或更長時間(如工程延期)的租金。再者，先前平民屋宇聲稱重建後不設回遷資產審查，但今年卻宣布會參考房委會的資產上限，以審查居民的回遷資格。

20. 伍月蘭議員表示，大坑西邨居民早年原有機會申請公屋，現時卻要求居民重新申請輪候公屋，做法並不合理，希望政府能介入協助有需要的居民，並考慮能否以公屋恩恤安置符合回遷資格的居民。

21. 吳美議員表示，不少街坊關注大坑西邨重建項目，查詢平民屋宇及相關社工隊會如何跟進餘下少數不接受重建方案的居民。

22. 麥偉明主席總結表示，委員會未能充分理解大坑西邨居民不被房屋局視為公屋居民的原因。此外，如工程超過 5 年，平民屋宇提供的租金津貼或不足以讓居民支付租金至工程完成。他關注政府或平民屋宇會否向居民補償差額，並表示現時大坑西邨居民不被視作公屋居民，但平民屋宇卻以房委會入息要求審視居民的回遷資格，做法矛盾。委員亦關注政府會否就未有簽妥回條的居民提供支援，希望民政處及房屋局介入處理大坑西邨重建項目。

議程第 3 項：跟進事項

(a) 報告事項列表(環境、衛生及房屋事務委員會文件 29/23)

23. 伍月蘭議員表示，每年 6 至 9 月收到不少區內居民投訴區內臭味問題。她知悉渠務署將會進行覆蓋荔寶路明渠工程，並查詢西九龍廢物轉運站工程的進度。

24. 李燕珍博士回應表示，署方於近期收到多宗氣味投訴。一般來說，由於舊區地下排水管道日漸老化及破損，引致部分污水通過破口流入雨水系統，導致污染物經雨水系統流入海港，造成海濱一帶環境污染及氣味等問題。署方亦會繼續監察西九龍廢物轉運站和昂船洲污水處理廠的氣味情況。此外，署方亦會全面更換和提升西九龍廢物轉運站的主要設施，以加強其運作效能和環保表現。有關工程包括在適當位置安裝快速膠閘門以減少傳出氣味、加強空氣淨化裝置、改善車輛清洗設施以確保離站廢物收集車輛潔淨、更換全新節能及低排放貨櫃運輸船隻等。署方已於今年 6 月把西九龍廢物轉運站交由新承辦商接手營運，新承辦商將進行提升工程，署方會適時匯報最新進展。

25. 伍月蘭議員希望環保署能於文件詳列有關工程內容。

26. 李燕珍博士回應表示，署方於今年第 7 次會議後已提交西九龍廢物轉運站服務提升及環境改善工程的補充資料。文件中已詳列工程內容。她將於會後向相關組別跟進，適時向委員會提供有關更新內容。

[會後補註：西九龍廢物轉運站的承辦商正為改善工程進行設計及預備工作，並會在 2023 年底開始進行有關的工程。改善工程預計在 2024 年第三季至 2027 年間陸續落成。]

27. 麥偉明主席總結表示，海濱對出海面的躉船排出的機油氣味濃烈，再加上長沙灣海濱花園及不少新住宅項目於海濱一帶落成，希望環保署跟進及加緊改善臭味問題，減少臭味對居民的影響。

(b) 討論事項的跟進行動列表(環境、衛生及房屋事務委員會文件 30/23)

跟進事項 1

28. 麥偉明主席表示，秘書處於會前曾邀請規劃署及地政總署出席會議，惟有關方面未能派員出席，他遂請委員參閱署方的書面回應(文件 30a/23 及 30b/23)。

29. 官勝儉先生表示，現時未有新進展報告。

30. 委員會同意繼續跟進議題。

跟進事項 2

31. 官勝儉先生表示，現時未有新進展報告。

32. 委員會同意繼續跟進議題。

跟進事項 3

33. 張詠欣女士表示，應議員要求，署方現向委員報告有關覆蓋荔寶路明渠工程的進度及施工方法。

34. 郭偉基先生以投影片介紹有關工程進度。署方原先委聘的承建商表現欠佳，遂於去年 4 月終止原先的工程合約編號 DC/2018/01，而該承建商亦已清盤。署方隨即於去年 11 月推展新的工程合約編號 DC/2021/11，以完成相關工程。承建商現正為工程進行前期測量及相關結構的詳細設計和訂製工作。署方會積極監督承建商，期望於 2025 年完成有關覆蓋明渠工程。署方將於 2023 年第 4 季至 2024 年第 1 季(旱季)進行第一階段工程。屆時承建商將先覆蓋明渠一半的河道，以建造混凝土底座及柱，而另一邊的河道則會維持運行。第二階段預計是 2024 年第 2 季至 2024 年第 3 季(雨季)，整個河道會維持運行。第三階段預計於 2024 年第 4 季至 2025 年第 1 季(旱季)展開，一如第一階段的做法，承建商會於明渠一半的河道建造混凝土底座及柱，另一半渠道則維持運行。最後，署方會於第四階段(預計 2025 年第 2 季至 2025 年第 3 季)的雨季，在明渠上建造纖維板，完成整項工程。

35. 伍月蘭議員感謝渠務署的解答。

36. 麥偉明主席總結表示，希望工程期間渠務署為極端天氣作風險評估，做好防範措施，並加強監督工程進度。

37. 委員會同意繼續跟進議題。

跟進事項 4

38. 許志平先生表示繼今年 7 月 13 日的會議後，聯同街市活化組向委員匯報有關荔灣街市現代化計劃的工程進度。

39. 余仲謙先生表示，政府正全力推展街市現代化計劃下

全面翻新荔灣街市的項目。街市已於今年 2 月 1 日關閉，全面進行翻新工程，預計最快可於 2024 年農曆新年前重開。有關工程方面，優化荔灣街市設施涉及提升相關電力供應，建築署與中華電力有限公司(中電)商討為翻新後的荔灣街市增加電力供應，並於當時得悉中電亦正安排優化美孚新邨的電力供應及其穩定性的工程。署方藉此機會，要求中電配合街市電力提升工程。就此工程，中電已去函美孚新邨管業處，亦與管業處進行實地視察及提供相關資料。現時中電仍在等待美孚新邨相關業主立案法團(法團)的同意，以開展工程。盡早完成相關電力工程對荔灣街市翻新工程的工期至關重要，署方與建築署會繼續與中電及美孚新邨管業處積極跟進，並邀請民政處提供協助，爭取盡早展開相關電力工程，讓街市如期於明年農曆新年前重開，以切合各持分者包括美孚居民的期望。有關攤檔行業組合的安排，荔灣街市翻新後將設有 30 個攤檔，署方會安排先前選擇留場的 21 個原租戶按其原來的行業參與圍內競投相關攤檔。署方亦已就剩餘九檔的行業組合諮詢持分者的意見，並會於稍後擬定最終行業組合。署方會在推展項目期間，繼續與各持分者保持溝通，同時與相關部門緊密合作，使計劃能順利落實，讓區內居民盡早受惠。

40. 伍月蘭議員表示，區內不少街坊關注工程進度，如法團堅持不同意進行有關工程，街市翻新工程會否因而受到影響。食物環境衛生署(食環署)已接觸法團長達三個月，署方有否其他解決方案。另外，早前有居民由街市通往美孚新邨一期及二期時，因行人路缺乏照明而跌倒，希望食環署能考慮於工程期間在該處加裝照明設備。

41. 麥偉明主席查詢若要如期完工，何時為取得法團同意的最後限期，以便民政處或地區團體能適時協助。此外，會後請委員向食環署補充有關缺乏照明的行人路詳細位置，以便跟進。

42. 許志平先生回應表示，如法團不同意進行有關工程，不免會影響工程進度。署方於今年 5 月 22 日舉行的深水埗區西分區委員會會議及 7 月 13 日舉行的深水埗區議會環境、衛生及房屋事務委員會會議上，均收到委員轉達美孚新邨居民的訴求，他們希望荔灣街市能於 2024 年農曆新年前重開。中電原計劃於 8 月中開展荔灣街市的相關電力工程，惟一直未能取得相關法團的同意。如中電現階段還未能展開工程，或會令荔灣街市無法如期在 2024 年農曆新年前重開。對於工程的最後限期，署方與相關部門會盡力協調，讓中電能於 10 月前取得法團的同意以盡快展開工程。有關街市附近行人路的照明情況，如有需要，署方會與委員進行實地視察，並向相關部門反映問題。

43. 麥偉明主席總結表示，希望食環署與民政處能盡快取得法團的同意，以開展工程，避免延誤工期。

議程第 4 項：其他事項

44. 委員並無提出其他事項。

議程第 5 項：下次會議日期

45. 麥偉明主席表示，本次會議為今屆區議會最後 1 次的委員會會議，感謝各政府部門代表及委員在過去 4 年的支持與參與。

46. 餘無別事，會議在上午 11 時 19 分結束。

深水埗民政事務處

區議會秘書處

2023 年 12 月