

第四屆黃大仙區議會轄下
房屋事務委員會
第五次會議記錄(修訂本)

日期： 2012 年 8 月 7 日(星期二)

時間： 下午 2 時 40 分

地點： 九龍黃大仙龍翔道 138 號龍翔辦公大樓 6 樓黃大仙區議會會議室

出席者：

主席：

陳偉坤先生 黃大仙區議會議員

副主席：

莫健榮先生 黃大仙區議會議員

委員：

李德康先生,MH,JP 黃大仙區議會主席

黃錦超博士,MH 黃大仙區議會副主席

陳曼琪女士,MH 黃大仙區議會議員

何漢文先生 黃大仙區議會議員

何賢輝先生 黃大仙區議會議員

簡志豪先生,BBS,MH 黃大仙區議會議員

黎榮浩先生 黃大仙區議會議員

李達仁先生,MH 黃大仙區議會議員

莫仲輝先生,MH 黃大仙區議會議員

莫應帆先生 黃大仙區議會議員

譚美普女士 黃大仙區議會議員

丁志威先生 黃大仙區議會議員

黃國桐先生 黃大仙區議會議員

黃國恩先生	黃大仙區議會議員
袁國強先生	黃大仙區議會議員
李東江先生	黃大仙區議會轄下房屋事務委員會增選委員
雷啟蓮女士	黃大仙區議會轄下房屋事務委員會增選委員
吳卓穎先生	黃大仙區議會轄下房屋事務委員會增選委員
溫育新先生	黃大仙區議會轄下房屋事務委員會增選委員

因事缺席者：

許錦成先生	黃大仙區議會議員
郭秀英女士	黃大仙區議會議員
蘇錫堅先生	黃大仙區議會議員
譚香文女士	黃大仙區議會議員
黃金池先生,MH,JP	黃大仙區議會議員
潘卓斌先生	黃大仙區議會轄下房屋事務委員會增選委員

列席者：

陳婉嫻女士,SBS,JP	黃大仙區議會議員	
戚瑜暉先生	黃大仙民政事務助理專員	黃大仙民政事務處
徐金龍先生	高級房屋事務經理(黃大仙)	房屋署
凌煒傑先生	物業服務經理(黃大仙、青衣、荃灣及離島)(物業服務)(2)	房屋署
葉余曼麗女士	房屋事務經理(黃大仙一)	房屋署
廖子華先生	結構工程師	屋宇署
陳漢榮先生	高級衛生督察(環境衛生)	屋宇署/食物環境衛生署聯合辦事處
石家恩女士	專業主任	屋宇署/食物環境衛生署聯合辦事處

劉志宏博士	工程師註冊管理局前主席及註冊工程師		為 議 程 三 (i) 出 席
蔡昌輝先生	署理總建築師(3)	房屋署	為 議 程 三 (ii) 出 席
吳伯常先生	署理高級建築師(25)	房屋署	
何顯亮先生	高級土木工程師(統括服務)	房屋署	
林學禧先生	黃大仙區康樂事務經理	康樂及文化事務署	
黃艷紅女士	署理高級行政主任(策劃事務)6	康樂及文化事務署	
司徒永國先生	高級環境保護主任(評估及噪音)6	環境保護署	
<u>秘書：</u>			
劉灝熙先生	行政主任(區議會)5	黃大仙民政事務處	

主席致開會辭

主席歡迎各委員出席房屋事務委員會(房屋會)第五次會議。歡迎房屋署物業服務經理(黃大仙、青衣、荃灣及離島)(2)凌煒傑先生及房屋事務經理(黃大仙一)葉余曼麗女士出席會議。

通過議程

2. 委員對議程沒有意見，通過議程。

一 通過第四次會議記錄

3. 第四次會議記錄獲得通過，無須修改。

二 報告事項

二(i) 黃大仙區議會轄下房屋事務委員會第四次會議續議事項進展報告

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 25 / 2012 號)

4. 委員就房屋署的觸覺引路帶提出意見，重點如下：

- (i) 查詢觸覺引路帶在日常情況下的「靜態摩擦系數」數值；
- (ii) 就黃大仙區內經常發生因觸覺引路帶濕滑，令途人滑倒的問題，查詢房屋署如何解決；
- (iii) 反映不少途人滑倒的個案發生在斜道，建議房屋署進行測試，確保觸覺引路帶在斜道符合標準；
- (iv) 關注在雙鳳街可立幼稚園對出位置的觸覺引路帶，容易令途人滑倒，要求房屋署儘快改善；
- (v) 建議房屋署在觸覺引路帶加上防滑物質；
- (vi) 要求房屋署設定限期檢視觸覺引路帶的問題並作出改善。

5. 房屋署回應委員的意見，重點如下：

- (i) 觸覺引路帶根據《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》設計。根據房屋署內部指引，在「潮濕」的情況下，觸覺引路帶的「靜態摩擦系數」應達 0.67 或以上；
- (ii) 觸覺引路帶受選用的物料影響，會因油污或其他污染

物而變得濕滑。房屋署會加強清洗觸覺引路帶，並使用特定的清潔劑，以改善情況；

- (iii) 就斜道會影響觸覺引路帶的「靜態摩擦系數」的意見，轉達予相關組別同事跟進。

6. 主席總結，要求房屋署安排與當區議員到慈雲山一帶特別是雙鳳街可立幼稚園進行實地視察，儘快解決觸覺引路帶的問題。(秘書處會後註：房屋署表示，更換有關地點防滑地磚以符合「暢通無阻通道 2008 設計手冊」所訂明的標準後，情況已有明顯改善。)

二(ii) 黃大仙區違例建築物報告

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 26 / 2012 號)

7. 委員備悉文件。

二(iii) 黃大仙區滲水投訴調查報告

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 27 / 2012 號)

8. 委員就屋宇署/食物環境衛生署聯合辦事處(聯辦處)的調查工作提出意見，重點如下：

- (i) 查詢聯辦處若未能找出滲水源頭而終止調查，投訴人可否再向聯辦處作投訴，或是應向其他部門求助；
- (ii) 認為聯辦處承辦商工作效率不佳，大部分個案都無法找出滲水源頭，建議聯辦處提升調查技術，檢討調查程序，並考慮聘用其他承辦商；
- (iii) 獨立的調查公司會使用先進的技術及程序，包括壓力測試及蓄水測試，但聯辦處沒有採用先進技術，只進

行色水測試；

- (iv) 單位滲漏牽涉維修責任及保險事宜。聯辦處的報告應以更為詳盡的方式列出其調查所得，讓投訴人可有更多資料提出申訴；
- (v) 要求聯辦處提交調查滲水個案的程序，詳細列出接獲投訴後的各個處理步驟。

9. 聯辦處陳漢榮先生表示，經調查後如未能找出滲水源頭，聯辦處會書面通知投訴人調查結果。如投訴人發現滲漏的狀況惡化、受影響範圍擴大或滲水位置改變，可再向聯辦處投訴。聯辦處會在下次會議介紹調查滲水個案的程序。

10. 主席總結，請聯辦處跟進委員的意見，並在下次會議介紹調查滲水個案的程序。

二(iv) 各分區委員會會議所討論的房屋事宜

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 28 / 2012 號)

11. 委員備悉文件。

二(v) 房屋事務委員會成員的改變

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 29 / 2012 號)

12. 委員備悉文件。

三 討論事項

三(i) 要求跟進竹園北邨樓宇外牆紙皮石脫落事件

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 30 / 2012 號)

13. 主席請委員參閱席上文件第 30/2012 號，文件由丁志威議員及溫育新先生提交「要求跟進竹園北邨樓宇外牆紙皮石脫落事件」。主席歡迎為此議程出席會議的工程師註冊管理局前主席及註冊工程師劉志宏博士。

14. 丁志威議員介紹文件，表示竹園北邨樓宇外牆紙皮石脫落情況嚴重，危害居民安全並有礙觀瞻。他要求房屋署安排與委員實地視察，並提交有關紙皮石脫落的詳細研究報告或相關的勘察維修記錄，及安排獨立的專業顧問研究紙皮石脫落的原因。

15. 溫育新先生表示，竹園北邨松園樓、柏園樓、桃園樓及蕙園樓的樓宇外牆紙皮石脫落情況最為嚴重，其他樓宇的頂層結構物及二樓以下的外牆紙皮石亦出現不規則脫落的情況。法團曾多次與房屋署商討維修事宜，而房屋署曾承諾在出售竹園北邨前會「先維修、後出售」，並成立基金作維修用途。他要求房屋署承擔責任，儘快為竹園北邨進行維修。

16. 劉志宏博士認為，竹園北邨樓宇外牆紙皮石原材料存有潛在的建築缺陷(latent defect)，與承建商施工沒有關係。因此房屋署需負責為該邨重鋪外牆紙皮石，以解決外牆紙皮石脫落問題。

17. 委員就竹園北邨樓宇外牆紙皮石脫落事件提出意見，重點如下：

- (i) 房屋署在出售公屋單位前，強調「先維修、後出售」的原則。竹園北邨樓宇外牆紙皮石脫落事件在出售單位前已經存在，房屋署責無旁貸。維修基金的目的是為單位提供十年維修服務，房屋署不應使用基金解決

房屋署遺留的問題；

- (ii) 房屋署應主動檢測紙皮石質量，調查紙皮石脫落事件與紙皮石原材料及批次是否有關。為加強報告的認受性，委員建議房屋署公布檢測準則，並交由獨立的化驗室或大學負責調查；
- (iii) 若紙皮石存有潛在的建築缺陷，房屋署不能以樓宇的維修保養期完結，或樓宇已落成多年而推卸責任。房屋署負責興建公屋，應及早聘用測量公司檢測材料，確保材料質量和避免偷工減料。委員要求房屋署搜集證據，追究承建商的責任；
- (iv) 關注現時是風雨季節，紙皮石脫落會更加嚴重，房屋署應儘快和法團商討處理事件，避免發生意外；
- (v) 要求房屋署儘快安排與委員進行實地視察；及
- (vi) 房屋署在出售竹園北邨第一及第二期時，業主需要負責行人天橋和屋邨斜坡維修保養的費用，而在出售竹園北邨第三期時則由房屋署負責該處的維修保養，要求房屋署一視同仁，負責竹園北邨的行人天橋和屋邨斜坡的維修保養事宜。

18. 房屋署徐金龍先生表示，過往房屋署收到竹園北邨業主立案法團提出的要求，房屋署都有作出跟進。房屋署曾多次實地視察及向法團解釋，如法團能提供數據證明紙皮石存有潛在的建築缺陷，他絕對同意香港房屋委員會(房委會)將責無旁貸。他又同意儘快與委員實地視察，並感謝劉志宏博士與獨立的化驗團體穿針引綫，期望能完成一個各方都接受的調查報告。如該報告顯示房委會要負責，無須經過房屋會討論，在法理上房委會

也有責任處理。

19. 主席總結，請房屋署安排在兩星期內與委員實地視察，並請劉志宏博士協助邀請大學檢測竹園北邨樓宇外牆紙皮石。(秘書處會後註：房屋署已於 2012 年 8 月 16 日與 9 位委員進行實地視察。)

三(ii) 新蒲崗公共房屋及鄰近區域休憩用地發展計劃

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 31 / 2012 號)

20. 主席歡迎為此議程出席會議的房屋署署理總建築師(3)蔡昌輝先生、署理高級建築師(25)吳伯常先生、高級土木工程師(統括服務)何顯亮先生，康樂及文化事務署黃大仙區康樂事務經理林學禧先生、署理高級行政主任(策劃事務)6 黃艷紅女士，環境保護署(環保署)高級環境保護主任(評估及噪音)6 司徒永國先生。

21. 房屋署蔡昌輝先生以投影片介紹新蒲崗公屋發展計劃，重點如下：

(i) 在 2012 年 7 月 3 日的黃大仙區議會會議上，議員要求房屋署安排實地視察，體驗減音窗的效能，並在房屋會上提交報告。

(ii) 房屋署在 2012 年 7 月 17 日晚上安排實地視察，共 11 位議員出席。議員先親身感受減音窗的效果，比較開啟及關上減音窗的內層滑窗後的效果，並在視察過程中，確認空氣能透過減音窗進入單位內。跟着，由房屋署的顧問公司與環保署的代表負責測量開啟及關上減音窗時的噪音水平，確認減音窗的效果，測試結果證實減音窗能有效減音 8 分貝。

- (iii) 房屋署會讓市民在選擇單位前知悉採用減音窗，讓市民考慮是否入住該屋邨，並在新蒲崗公屋住戶手冊中列明減音窗的功能及操作方法，房屋署亦會安排職員向住戶介紹減音窗的用途及使用方法。
- (iv) 房屋署希望委員通過新蒲崗公共房屋及鄰近區域休憩用地發展計劃。

22. 委員就新蒲崗公屋發展計劃提出意見，重點如下：

- (i) 認同減音窗的成效，但關注減音窗對單位室內空氣流通的影響；
- (ii) 不反對增加公屋的供應量，雖然新蒲崗分層工廠大廈舊址用地並非最適合的用地，但同意房屋署儘快展開工程；
- (iii) 關注新蒲崗公屋及鄰近地區的噪音及空氣污染問題，要求相關部門加建路邊隔音屏及在路旁種植樹木，並使用隔音物料重鋪公路路面，減低噪音；
- (iv) 建議擴闊采頤花園近太子道東一段的行人路；
- (v) 要求相關部門完善新蒲崗公屋的配套設施，包括無障礙通道；
- (vi) 質疑房屋署未有採納將新蒲崗公屋向後移的意見，不明白房屋署拒絕換地的理由；
- (vii) 認為有關用地不理想，但在別無選擇下，接受房屋署的新蒲崗公屋發展計劃，但對房屋署一直未有跟進區議會的意見，表示遺憾；及

(viii) 增選委員沒有參與討論新蒲崗公屋發展計劃，不清楚計劃的詳情，難以參與討論是否應通過計劃。

23. 房屋署蔡昌輝先生回應，會聯絡相關部門，完善新蒲崗公屋的配套設施，包括周邊道路的改善計劃、加設隔音屏和種植樹木。房屋署會定期向區議會匯報工程進展。另外，減音窗的外窗可以開啟，保持室內空氣流通，而在實地視察時，證實減音窗有效減音 8 分貝。

24. 委員就房屋署的回應，繼續表達意見，重點如下：

- (i) 關注住戶需要長期關窗並開啟冷氣，不甚環保，而且住戶居於密封的環境，影響身心健康；
- (ii) 實地視察未能完全反映實況，示範單位設於二樓，但一般而言較高樓層的單位噪音較大；
- (iii) 要求房屋署加設隔音屏及種植樹木，減低噪音；
- (iv) 新蒲崗公屋欠缺社區配套設施；
- (v) 要求定期匯報加設隔音或減音設施的進展；
- (vi) 重申不明白房屋署拒絕交換用地或考慮另覓土地的理由，並對新蒲崗公屋發展計劃有所保留，只是在無可奈何別無選擇下支持計劃。

25. 房屋署蔡昌輝先生回應，加設減音設施由土木工程拓展署負責，房屋署會轉達區議會的要求予相關部門。

26. 主席總結，新蒲崗分層工廠大廈舊址用地並非最適合興建公屋的土地。區議會不反對增建公屋，現時公屋輪候冊上的申請人數目眾多，公屋單位供不應求，雖然該土地不理想，但勉強接受新蒲崗公屋發展計劃。

27. 委員通過房屋署及康文署的新蒲崗公共房屋及鄰近區域休憩用地發展計劃。

四 其他事項

28. 委員就黃大仙區內的房屋事務提出事項：

- (i) 要求房屋署儘快處理區內因颱風導致樹木倒塌事宜，全面檢視轄下斜坡的狀況，並考慮重新種植樹木以鞏固斜坡；
- (ii) 查詢政府公布五千個白表買家購買居屋免補地價的事宜，及「置安心資助房屋計劃」。

29. 房屋署葉余曼麗女士表示，會根據各屋邨的情況，清理倒塌樹木及重新種植樹木，並將委員的意見轉達予相關組別同事跟進。另外，房屋署會於下次會議提供居屋及「置安心資助房屋計劃」資料。

下次會議日期

30. 房屋會下次會議定於 2012 年 10 月 16 日(星期二)下午 2 時 30 分在黃大仙龍翔道 138 號龍翔辦公大樓 6 樓黃大仙區議會會議室舉行。

31. 會議於下午 4 時 50 分結束。