

第十一次會議記錄

黃大仙區議會會議室

黃大仙區議會議員

黃大仙區議會議員

黃大仙區議會議員

黃國恩博士	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
吳卓穎先生	黃大仙區議會轄下房屋事務委員會增選委員
潘卓斌先生	黃大仙區議會轄下房屋事務委員會增選委員
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：

黃錦超博士,MH	黃大仙區議會副主席
何漢文先生,MH	黃大仙區議會議員
簡志豪先生,BBS,MH,JP	黃大仙區議會議員
譚香文女士	黃大仙區議會議員
譚美普女士	黃大仙區議會議員
雷啓蓮女士	黃大仙區議會轄下房屋事務委員會增選委員

列席者：

馬韻然女士	黃大仙民政事務助理專員	黃大仙民政事務處
鄺朗怡女士	高級房屋事務經理(黃大仙)	房屋署
元永旭先生	結構工程師	屋宇署
石家恩女士	專業主任	屋宇署/食物環境衛生署聯合辦事處
余香泉先生	高級衛生督察(環境衛生)1	屋宇署/食物環境衛生署聯合辦事處
黃震威先生	聯絡主任主管(西)	黃大仙民政事務處
司徒偉恆先生	行政主任(區議會)6	黃大仙民政事務處

為議程(二)(i)及(三)(i)列席會議

胡慶業先生	物業服務經理(物業服務)	房屋署
	(黃大仙、青衣、荃灣及離島)(2)	

秘書：

梁倩琦女士 行政主任(區議會)5

黃大仙民政事務處

主席致歡迎辭

主席歡迎各委員出席房屋事務委員會(房屋會)第十一次會議及房屋會新任秘書梁倩琦女士。另外，主席亦多謝司徒偉恆先生暫代秘書一職近五個月。

通過議程

2. 委員對議程沒有意見，議程獲得通過。

一 通過黃大仙區議會轄下房屋事務委員會二零一三年六月十八日第十次會議記錄

3. 委員對會議記錄沒有意見，會議記錄獲得通過。

二(i) 黃大仙區議會轄下房屋事務委員會第十次會議進展報告
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 25/2013 號)

4. 主席表示秘書處已於二零一三年六月二十日向香港生產力促進局(生產力局)發出書面批核信，撥款二十五萬元予生產力局舉辦第十五屆黃大仙優質大廈管理比賽。生產力局將會出席二零一三年八月底至九月初舉行的黃大仙分區委員會會議，介紹及宣傳比賽。宣傳活動將於本年八月十二日開始，於九月中截止報名，並於十月中進行實地評審，屆時將會邀請房屋會委員一同出席。

5. 主席表示房屋會委員、房屋署代表及劉志宏博士已於二零一三年七月十日到竹園(南)邨就麗園樓及雅園樓連接竹園廣場有蓋行人通道加建工程一事進行實地視察，主席亦已於二零一三年七月二十三日就工程的跟進事項致函房屋署。秘書處於二零一三年八月六日收到房屋署就上述事件的回覆，確認工程將按原定計劃在十一月下旬展開。另外，房屋署已於二零一三年七月三十日

把拆除社區會堂入口部分樓梯設計以騰出空間作為輪椅使用者通道的建議轉交政府產業署考慮。

6. 委員就竹園(南)邨麗園樓及雅園樓連接竹園廣場有蓋行人通道加建工程進度提出以下意見：

- (i) 查詢擬定於十一月底完工的工程第一部分及擬定於十一月下旬展開的工程第二部分時間表會否受七月雨季影響；
- (ii) 查詢正就房屋署獨立審查組審批的工程第二部分會否因審批的程序而延誤工程的進度；
- (iii) 查詢文件 25/2013 號第六部分提及有關加建工程在「十一月下旬展開」是否指工程第二部分；及
- (iv) 建議主席去信政府產業署表達委員對工程的關注及期望盡快完成工程。

7. 房屋署鄺朗怡女士回應指雨季或會延誤工程進度，但現階段距離預計完工期尚有一段時間，她會先聯絡工程部查看完工日子會否受到影響再作匯報。另外，她確認文件中提及關於「十一月下旬展開」的工程是指第二部分的工程。

8. 主席表示房屋署致政府產業署的信件中已提及房屋會的意見，應待政府產業署回覆後再作跟進。如政府產業署在下次房屋會會議前仍未回覆，可再考慮去信政府產業署。

9. 有關竹園(北)邨紙皮石檢驗報告，丁志威議員表示已於二零一三年七月三十一日聯同香港理工大學土木及結構工程系林少書博士和房屋署林偉廉先生在竹園(北)邨以抽樣形式在大廈外牆的不同位置採集了紙皮石樣本作化驗。丁志威議員預期可於下次會議前將化驗報告提交房屋會供委員參考。溫育

新委員補充林少書博士在視察當日已採集不同質素的紙皮石樣本作化驗。

10. 主席總結，房屋會將待紙皮石檢驗報告完成後再作跟進。

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 26/2013 號)

11. 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 27/2013 號)

12. 委員表示黃大仙區內屋邨有一個跟進長達四年的滲水個案，屋宇署/食物環境衛生署(食環署)聯合辦事處(聯辦處)曾為戶主做檢查，但戶主最近收到聯辦處的信件指由於未能找到滲水原因，所以無法繼續跟進。委員查詢聯辦處在此情況下，戶主可如何解決問題。

13. 聯辦處石家恩女士表示如果聯辦處已為業主進行一切既定的測試仍無法找出源頭的話，聯辦處在短時間內不會重新展開調查。基於新個案眾多，如果聯辦處已為滲水位置進行過第二及第三階段的測試仍找不到源頭，聯辦處會建議戶主可自行委託顧問公司作調查。

14. 委員對聯辦處的回應有以下意見：

(i) 一般公證行都能提出不少解決滲水的方法，但聯辦處作為一個專責處理滲水個案的政府部門，所用的方法卻較坊間的落伍，實在難以處理滲水問題，建議處方向上級反映意見以改善聯辦處的設備；

(ii) 聯辦處只用了色水測試而沒有嘗試其他測試滲漏的方法，質疑聯辦處有否真的用盡任何方法測試滲水問題。委員建議聯辦處

在聘請承辦商時提高選擇的標準，並參考市面較先進的測試方法，如熱能、紅外線或「磅水」等找出滲水源頭；

- (iii) 不同意聯辦處建議住戶另聘顧問公司，認為即使投訴人願意聘請顧問公司，滲水單位的住戶亦未必肯承認滲水責任。如聯辦處能確認上層單位是滲水源頭，可迫使滲水單位的住戶處理問題，從而減少住戶之間的糾紛；
- (iv) 聯辦處和其承辦商同樣只會進行色水測試，若仍然找不到原因便會轉交給水務署檢查喉管有否出現滲漏，認為此舉浪費了納稅人的金錢和時間；
- (v) 一般私人屋苑設有管業處和法團，因此願意出資委聘專家進行測試，但對於未有成立法團或管業處的屋苑而言，住戶未必能承擔測試所需的費用；
- (vi) 滲水是嚴重的民生問題，建議政府投放資源處理，區議會亦會支持部門爭取撥款；
- (vii) 審計報告曾為聯辦處提供建議，查詢聯辦處有否跟進該調查報告的建議；
- (viii) 有關樓宇滲水個案的數字，由今年五月至七月共收到了一百四十至一百五十多宗投訴，但「發出妨擾事故通知書」只有兩至三宗，查詢聯辦處是否無法跟進其餘個案，還是用其他方法來處理投訴；
- (ix) 查詢其他政府部門在處理滲水問題一事上是否與聯辦處一樣只用色水進行測試；及
- (x) 查詢聯辦處會在什麼情況下把個案交由承辦商處理，及其後會

否繼續跟進問題。

15. 聯辦處的回應綜合如下：

- (i) 聯辦處一般會委聘合約承辦商處理滲水個案並進行第三階段的專業調查和測試。聯辦處會致函通知投訴人有關安排，而合約承辦商亦會聯絡投訴人安排調查。對於部分個案的處理時間較長，聯辦處解釋是由於上層戶主不讓合約承辦商進入單位測試所致。在這些情況下，聯辦處一般會發出簡覆或致電通知投訴人個案的發展；
- (ii) 對於審計報告提出的建議，聯辦處表示要先查閱有關資料，再作回應；
- (iii) 聯辦處現時以進行「非破壞性」測試為主。聯辦處會首先量度滲水位置的濕度是否超過部門所訂下的百分之三十五(上限)，若超過上限便會進行第二階段測試，在各個排水渠口進行測試或查找其他原因，例如牆身是否有罅隙導致滲水。若仍然找不到源頭，聯辦處會委聘承辦商進行第三階段測試，在鋪設了防水物料的位置(如地台或牆身)進行灑水測試和蓄水測試。對於一些持續滴水的情況，聯辦處會用反向壓力測試來檢視其供水喉管是否已經破損；
- (iv) 表示紅外線方法與聯辦處現時所用的方法的效果相若。紅外線方法已在觀塘區進行試驗，待試驗結果完成後才考慮會否應用於其他區域；
- (v) 個案數字上升的其中一個原因是由於黃大仙區的樓宇樓齡較高，樓宇變得殘舊導致喉管破裂。滲水情況在二零零八至零九年曾受到控制，但由於年月增長，導致有些喉管又再破爛；及

- (vi) 處方較少「發出妨擾事故通知書」的原因包括聯辦處找不到源頭、業主已經合作地把滲水問題處理好、或住戶在收到處方的勸喻信後已將問題解決。聯辦處只會在住戶完全不理會勸喻信的情況下，才會發出妨擾事故通知書作法律檢控。

16. 主席總結，房屋會將去信聯辦處，要求調撥多些資源引入其他較先進的測試方法，購置先進儀器來增加測試的準確性，並期望聯辦處能縮短處理個案的時間。

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 28/2013 號)

17. 委員備悉在二零一三年五月二十九日至二零一三年七月十八日期間的分區會會議上，並無討論有關房屋的事宜。

三(i) 要求解決竹園(南)邨趣園樓木虱問題

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 29/2013 號)

18. 許錦成議員介紹文件，並於席上提交一份關於現時竹園(南)邨居民在防治木蝨而採用的一些方法的相片(見附件)，例如用海綿浸泡綠水或用毛巾浸泡樟腦丸、臭丸等放在家門外。他表示早前已經聯絡過竹園(南)邨管業處，並得到正面和積極的回應，但因木蝨問題一直未能解決，住戶只好以一些「土法」防治木蝨。他擔心只靠管業處的資源和知識未必能完全解決木蝨問題，並對房屋署有以下三項要求：

- (i) 向竹園(南)邨居民提供資源，例如高溫殺蟲的藥物或機器。另外，部分木蝨具抗藥性，期望房屋署提供防治木蝨的專業意見；
- (ii) 協助管業處訂下集體消毒樓層的安排，列明消毒時間並要求住戶一同合作；及

- (iii) 訂下防治木蝨的指引，如因個別住戶不合作而影響其他住戶，可考慮採取強制扣分方法，產生阻嚇作用。

19. 房屋署的回應綜合如下：

- (i) 房屋署及管理公司在本年七月中收到關於木蝨的報告，趣園樓六樓、九樓和十三樓及雅園樓八樓共十五個住戶報稱單位內有木蝨問題。房屋署與管理公司已即時作出跟進行動，包括要求管理公司定時以漂白水清洗公眾地方、垃圾房、垃圾站等；
- (ii) 在家居清潔方面，房屋署已提醒住戶棄置受感染的傢俱，以免木蝨在家中滋長；
- (iii) 署方定時為居民提供滅蝨知識，在本年八月二日及八月五日均邀請了食環署防治蟲鼠組的專家到竹園(南)邨為管理公司提供專業意見，亦張貼防治木蝨方法的告示，讓居民能有效地防治蝨患。另外，房屋署亦將於本年八月十三日居民大會中再次邀請食環署的專家進行防蝨講座；及
- (iv) 因竹園(南)邨趣園樓的長者戶較多，他們或未能主動報告家中出現木蝨，故此房屋署邀請管理公司在二零一三年八月一日和八月四日到獨居長者單位進行家訪，查詢有否受到蝨患影響，同時宣傳防蝨知識和派發宣傳單張。管理公司一共走訪了八百一十個單位，其中有十四個住戶聲稱有木蝨情況出現。管理公司遂聯同食環署防治蟲鼠組職員在本年八月五日再進行家訪，證實了當中三戶有木蝨問題，另有五戶則在探訪當日無人在家，署方表示會繼續跟進事件。

20. 委員對房屋署的回應有以下意見：

- (i) 木蝨問題有不同的源頭，如胡亂棄置傢俬、建築木材料、鐵閘軌等均有機會藏卵，導致木蝨問題蔓延，建議房屋署能深入研究；
- (ii) 竹園(北)邨居民擔心木蝨問題會從竹園(南)邨蔓延到竹園(北)邨，而竹園(北)邨有百分之二十都是獨居長者戶，其治理能力較低，大多是靠收集位於竹園(南)邨的商場的紙皮維生，希望房屋署能小心處理及多關心竹園(北)邨的單身長者戶；
- (iii) 木蝨是帶菌的媒介，源頭可能並非本地，現時在美國、加拿大、歐洲等地都有發現，希望房屋署能具體地處理問題；
- (iv) 住戶現時所用的「土法」有潛在危險，因為溶血症的病人對樟腦丸會有不適反應，建議署方加強教育居民，提供專業的方法取代「土法」，避免住戶亂用藥物或化學物品(如糯米、農藥)來殺滅木蝨。另外，委員建議署方在行動上多加協助有困難的住戶，如提供合適的儀器和藥物予有需要的長者或家庭；
- (v) 現時房屋署設有處理白蟻的專責小組，但對治理木蝨卻沒有專人處理，只進行一般的清潔工作，即使邀請了食環署的專家亦只為居民提供意見，並沒著手解決住戶的木蝨問題，希望房屋署能向有關部門反映；
- (vi) 在處理木蝨時有個別住戶不合作，即使發出了指引也不願意配合及讓職員入屋，導致即使其他住戶做好清潔，木蝨問題仍然持續，故建議房屋署能加大力度處理；
- (vii) 雖然房屋署和管理公司有積極和正面地處理問題，但委員認為房屋署處理的力度不足，沒有進行具體殺滅木蝨的行動，期望房屋署在八月十三日的居民大會中能有實質解決問題的方法，不然可能會引起居民不滿；

- (viii) 現時竹園(南)邨其中有二十戶的情況比較嚴重，希望房屋署能盡快協助，以免住戶用其他方法解決而令問題變得更嚴重；
- (ix) 認為房屋署現時的做法是「倒行逆施」，因為家居清潔是木蝨的源頭，但房屋署未有為住戶做好家居清潔，使木蝨問題一直未能杜絕，認為房屋署應先做好木蝨防治解決源頭，透過跨部門合作解決問題，如房屋署有需要可向區議會匯報；及
- (x) 質疑房屋署用噴霧蛋和殺蟲水只能殺滅一部分的木蝨，未能殺滅木蝨卵，如要徹底根治，房屋署必須提供政策支援和構思新方案。

21. 房屋署回應委員意見，綜合如下：

- (i) 根據現行指引，住戶須自行保持家居清潔；
- (ii) 署方非常重視木蝨問題，並會密切留意木蝨發展是否受控制。房屋署亦有邀請食環署防治蟲鼠組的專家給予專業意見，並參考香港其他曾出現木蝨問題屋邨的處理方法；
- (iii) 署方持續性為受影響屋苑清潔以保持公眾衛生，如在竹園(南)邨趣園樓蝨患比較嚴重的幾個樓層，房屋署每天都用漂白水清潔走廊，並加強垃圾房和垃圾站的定期清潔工作；
- (iv) 明白公屋的住屋情況比較密集，署方會檢討整體政策上的處理和具體的相應措施；
- (v) 管理公司已把不合作住戶的資料交給房屋署，署方將會主動聯絡住戶跟進，亦會考慮加入清潔扣分制；及

- (vi) 如年紀較大的住戶有需要，管理公司會協助處理家居雜物或做室內清潔，包括用滅蝨蛋或以消毒葯水清潔傢俬；

22. 另外，主席請房屋署參考二零零九年樂富邨大維修時的蝨患個案。他指當時透過清潔公司、房屋署及互委會的通力合作才可解決問題。主席續說當時使用了一種名為「溴氰菊酯」的滅蝨專用藥後，木蝨問題便大大減退。

23. 食環署余香泉先生表示署方不會為個別住戶或屋苑滅蝨，市面上的滅蝨公司已有足夠的能力處理。另外，他又指必須保持環境衛生，因為木蝨可以從不同的途徑傳播，例如透過不當地棄置舊傢俬、經動物身體上或市民的衣物在外地帶回家中等，因此棄置舊傢俬時，應盡快運送到堆填區而非在垃圾房。此外，市面上的殺蝨水已足夠殺滅木蝨，住戶不應使用農藥；如家中有長者或小朋友，不建議用殺蝨水，應用溫度達 60 度的蒸氣處理，因為木蝨一般不能生存在攝氏 45 度或以上。他表示食環署可為住戶提供小冊子和技術上的知識，但署方現在把資源投放到主要公眾事務上，如滅蚊、滅鼠、處理登革熱和日本腦炎等，暫時未有足夠資源逐家逐戶滅蝨。

24. 委員表示食環署作為政府部門，在道義上、責任上都必須參與滅蝨以協助市民解困，因為木蝨問題已經成災，而非個別事件，認為食環署可在居民大會教育居民適當的治蝨方法，並協助有需要住戶滅蝨，避免木蝨蔓延後更難處理。另外，委員提議在會後聯絡食環署的總監，商討如何協助房屋署解決問題，或於黃大仙區地區管理委員會(地區管理委員會)上與不同部門的代表商討應對的方法。

25. 主席總結將於會議後與黃大仙民政事務專員跟進會否在地區管理委員會上討論有關事宜，並期望房屋署能繼續努力，盡快找出木蝨源頭及協助居民滅蝨。對於少數不合作的住戶，房屋署可考慮向他們發出警告信。

四. 其他事項

26. 委員沒有提出其他討論事項。

五. 下次會議日期

27. 房屋會下次會議將於二零一三年十月二十二日(星期二)下午二時三十分舉行。

28. 會議於下午四時十分結束。

黃大仙區議會秘書處
二零一三年八月

檔案編號：HAD WTSDC 13-15/5/5 Pt.10

