

第四屆黃大仙區議會轄下

房屋事務委員會

第十四次會議記錄

日期：二零一四年二月十一日（星期二）

時間：下午二時三十分

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

組員：

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

何漢文先生,MH

黃大仙區議會議員

何賢輝先生

黃大仙區議會議員

許錦成先生

黃大仙區議會議員

簡志豪先生,BBS,MH,JP

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
丁志威先生	黃大仙區議會議員
黃金池先生,BBS,MH,JP	黃大仙區議會議員
黃國桐先生	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
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
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：

陳曼琪女士,MH	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

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
何少如女士	物業服務經理(物業服務)	房屋署
	(黃大仙、青衣、荃灣及離島)6	

胡慶業先生	物業服務經理(物業服務) (黃大仙、青衣、荃灣及離島)2	房屋署	} 為議程 (二)出席會議
趙英翔先生	物業服務經理(物業服務) (黃大仙、青衣、荃灣及離島)1	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	
周彩鳳女士	高級衛生督察(環境衛生)2	屋宇署/食物環境衛生署聯合辦事處	

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黃大仙區議會轄下房屋事務委員會(房屋會)第十四次會議，同時歡迎房屋署代表何少如女士及胡慶業先生出席是次會議。

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十二月十日第十三次會議記錄

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十三次會議進展報告
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 1/2014 號)

4. 主席表示有關竹園(南)邨麗園樓及雅園樓有蓋行人通道加建工程一事，房屋署已在進展報告中交待了最新的情況。另外，房屋會於二零一四年一月七日就委員對滲水投訴問題的意見及建議致函屋宇署及食物環境衛生署(食環署)跟進。屋宇署/食環署聯合辦事處(聯辦處)已於二零一四年二月四日回覆有關事宜。

5. 許錦成議員表示擔心竹園(南)邨麗園樓及雅園樓有蓋行人通道加建工程會因天雨關係延遲完工日期，希望房屋署能加快工程時間。

6. 房屋署回應指工程完工日期需視乎情況而定，但署方會要求承辦商盡量加快完成工程。

7. 委員備悉文件。

三(i) 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 2/2014 號)

8. 委員就報告提出以下意見：

- i. 違例建築物的投訴個案數字一直沒有改善，認為屋宇署在跟進及檢控上的表現未如理想，處理個案的時間過長，要求署方報告現時的跟進情況及改善方法；
- ii. 建議邀請屋宇署署長出席房屋會會議商討增加人手及修改條例以改善現時情況的事宜；及
- iii. 崇齡街有一違例「天台屋」經過了七、八年的時間還未清拆，查詢個案現時的跟進情況。

9. 屋宇署代表備悉委員的意見並綜合回應如下：

- i. 屋宇署每年都會根據當時實際情況訂立發出清拆令的目標，以二零一三年為例，屋宇署訂立的全年目標為發出九千張清拆令，並會每年檢討及調整目標數字；

- ii. 有關正在進行中的違例建築工程舉報，署方會在接到舉報後四十八小時內派人到現場視察及拍照作記錄，並在完成視察後三十天內詳盡回覆舉報人；及
- iii. 如有關違例建築工程屬於須予以取締類別，屋宇署就會依次向有關業主發出法定命令，飭令業主清拆有關違例建築物。屋宇署發出法定命令後，業主須要在指定期限內，拆除有關違例建築物。

10. 委員對屋宇署的回應有以下跟進：

- i. 認為署方只發信要求業主清拆僭建物阻嚇力不足，查詢如業主不願清拆違規僭建物，署方的人員會否協助拆卸；
- ii. 崇齡街的個案也有收過傳票，但個案一直未能解決，查詢署方有關原因；
- iii. 希望屋宇署能主動聯絡當區議員就個別個案進行實地視察，並及時匯報個案的進展及署方的跟進行動，以減少誤會；
- iv. 有已清拆「天台屋」的業主表示現時仍有不少違例「天台屋」沒有進行清拆及繼續出租，認為署方在執法上有偏頗；及
- v. 現時屋宇署把投訴個案交由不同的職員負責，令市民難以聯絡及查詢個案進度，希望署方能作出改善。

11. 屋宇署代表備悉委員的意見並表示個別個案，即使署方已向違例建築物的業主發出清拆令，但因種種原因，例如業權的改變、業主上訴或不認罪等等，以致有些違例建築物可能拖延了三、四年的時間還未能清拆。屋宇署並承諾會在會後聯絡李達仁議員了解崇齡街的個案。

(會後補註：屋宇署表示在有需要的時候，如有關的違例建築物對佔用人或公眾構成明顯危險，屋宇署可向法庭申請封閉令，以便在不對佔用人或公眾構成危險的情況下，安排政府承建商進行拆卸工程。另外，有關李達仁議員查詢崇齡街 20-34A 號萬義大廈 5 字樓 2 室的天台搭建物的個案，屋宇署已於二零一四年三月十八日書面回覆李議員。)

12. 主席總結時表示屋宇署在處理崇齡街個案的時間過長，建議有關議員可去信申訴專員公署投訴，並建議屋宇署以書面方式回覆有關議員。

三(ii) 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 3/2014 號)

13. 李德康議員指出屋宇署署長在二零一四年二月四日回覆房屋會的信中提及，導致樓宇滲水的原因十分多，聯辦處會採取合適而又不會對建築物造成破損的檢測以查找源頭，包括濕度監察、色水測試、地台蓄水測試、牆壁灑水測試及供水喉管反向壓力測試等被業界廣泛使用的有效方法，建議聯辦處日後在回覆市民的信件內能列明處方曾採用的測試方法及結果，以減少市民的疑慮。

14. 聯辦處代表表示會向處方反映委員的建議並再作跟進。

15. 主席請聯辦處備悉及跟進委員的意見。

三(iii) 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 4/2014 號)

16. 委員備悉在二零一三年十一月二十六日至二零一四年一月六日期間的分區會會議上，並無討論有關房屋的事宜。

三(iv) 2014-2015 財政年度房屋事務委員會獲分配的區議會撥款額

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 5/2014 號)

17. 委員備悉文件。

三(v) 有關黃大仙下邨(二區)天台防漏工程要求增撥資源加快維修工作及要求加快各樓層之安全圍欄高度改善工程

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 6/2014 號)

18. 主席表示文件由黃金池議員、李東江委員及黃大仙下(二)邨各互助委員會聯署提交，並由李東江委員介紹文件。

19. 李東江委員介紹文件時表示黃大仙下(二)邨的天台滲水問題嚴重，每年雨季時頂樓的住戶都會面對漏水問題，造成嚴重困擾。他們曾為此諮詢互助委員會及房屋署，雙方均表示有收過相關投訴，並指會進行維修工程，但一直未能確實工程的完工日期。他們希望房屋署能作出跟進，並考

慮重鋪天台及查詢署方重鋪的方法。另外，有關走廊的圍欄高度方面，有數據顯示屋邨內平均約兩個月便有一宗墮樓個案，令居民飽受困擾，希望房屋署能優先處理此問題，並將改善圍欄工程的完工日期提前。

20. 房屋署表示黃大仙下(二)邨共有十五座樓宇，其中七座包括龍光樓、龍盛樓、龍輝樓、龍興樓、龍吉樓、龍安樓及龍禧樓先後在二零零七至二零一三年完成了天台防水層重鋪工程，餘下的八座會因應每座樓宇的天面情況，再按緩急需要來安排維修。根據管理公司在二零一三年的紀錄，署方共收到八宗天台住戶投訴天花滲水的個案，並已即時派員跟進相關單位的維修工程。根據管理公司報告的結果及署方的覆檢後，署方已計劃於二零一四年九月至十一月期間(雨水較少的季節)為龍樂樓重鋪天台的防水層；他們亦委派管理公司搜集資料，計劃於稍後時間為龍福樓安排重鋪天台防水層的工程。署方表示管理公司會密切注視各座頂層單位及公眾地方的情況，定期進行調查，並在有需要時作出相關的改善及維修工程，以確保天台防水層有效。

21. 另外，有關安全圍欄高度改善問題方面，房屋署指黃大仙下(二)邨一共有六座樓宇屬於工字型的設計(包括龍吉樓、龍福樓、龍興樓、龍盛樓、龍安樓及龍樂樓)，並在走廊設有圍欄。房屋署在得悉圍欄出現鏽蝕及老化的情況後，已計劃在二零一三年十二月開始為以上六座樓宇進行圍欄改善工程，並就不同範疇，包括實用、法律要求、居民意見、外觀等方面作考慮。她又指現時走廊設計的高度較法例要求的一百一十厘米為高，署方在設計時會考慮居民的習慣，相應提升新圍欄的高度，並已獲得相關的互助委員會同意。改善圍欄工程預計在二零一四年十月全部完成。基於邨內不時有墮樓的個案，署方亦非常關注該問題，並已要求管理公司聯絡志願機構為居民提供有關精神健康或家庭和諧的資訊及活動，並與社會福利署保

持密切聯絡，為有需要的居民提供轉介服務。

22. 委員對房屋署的回覆有以下跟進：

- i. 天台防水層一般超過二十多年仍未有維修便會出現嚴重的漏水問題，認為房屋署竟在三十年後仍未有為屋苑重鋪天台防水層是不可接受；
- ii. 認為墮樓個案嚴重，擔心會造成居民的心理壓力，促請署方以保障人命為先，盡快完成有關工程；
- iii. 認為改善圍欄高度可減少墮樓的機會，如防止市民因一時不快而跳樓的可能，建議署方慎重考慮；
- iv. 認為根據消防條例標準設計的圍欄或不夠高，未能有效防止墮樓問題，建議署方在設計時需與有關的互助委員會商討；
及
- v. 建議署方參考其他設計，如彩虹邨的走廊加設了密封式圍欄以增加安全性，或模仿韓國的麻浦大橋掛上「積極人生」等具鼓舞性的字句，減少自殺衝動。

23. 房屋署感謝委員意見，並承諾會在工程上作出研究，加快完成工程。另外，有關天台防水層老化問題方面，署方已為超過三十年樓齡的樓宇完成重鋪工程，現時主要為二十多年樓齡的樓宇作研究及考慮展開工程。

24. 主席總結時指，希望房屋署能縮短兩項工程的時間。如署方有相關工程的時間表，請通知相關委員。

(會後補註：房署會按實際情況，盡量縮短兩項工程的時間。署方已於二零一四年三月十日以書面回覆黃金池議員及李東江委員。)

三(v) 要求制訂彩虹邨原區重建的時間表

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 7/2014 號)

25. 主席表示文件由工聯會黃大仙區議員聯合辦事處(工聯會)提交，並由莫健榮議員代表介紹文件。

26. 莫健榮議員表示工聯會得悉前大磡村用地計劃在未來共建四千多個公營房屋單位，建議增加公屋的比例以作彩虹邨的接收屋邨之用，讓彩虹邨可分階段進行重建。他們亦得悉施政報告宣布會進一步放寬市區的地積比率上限，加上彩虹邨內將有兩間學校會在明年搬遷、另有一層長期空置的車場，及近太子道東和龍翔道周邊的小公園，認為如能把這些用地納入重建公屋計劃，可興建更多公屋單位。另外，運輸署亦表示有意改善彩虹交匯處的交通問題，認為可利用彩虹邨重建的契機一併解決，希望房屋署能作考慮及提早制訂重建時間表。

27. 房屋署回應時表示有關屋邨重建的時間表是根據房屋署現時重建高齡公共租住屋邨的優化政策而定。對於屋邨是否有需要重建，署方會先考慮屋邨的結構安全、修葺的經濟效益、屋邨在重建後的發展潛力及是否存在合適的遷置資源等要素。房屋委員會(房委會)亦會因應個別屋邨的地盤特性及周邊發展的範圍進行一系列的詳細研究，包括就技術上及環境上的

影響、地區整體的規劃、都市設計及發展密度等作出評估，並須與相關決策局及政府部門就區內的社福、運輸、教育等各項配套設施進行磋商。當房委會完成有關評估並確立個別屋邨的重建可行性後，便會制訂合適的執行時間表。在彩虹邨方面，署方表示房委會已在二零零六年進行了一次全面的結構勘察，確定所有樓宇的結構安全，並在其後為多個地方進行改善工程，包括在二零一零年為三座七層高的樓宇(金漢樓、金碧樓及金華樓)興建升降機，改善居住環境，因此署方暫時並未有重建彩虹邨的計劃。另外，有關改變前大磡村公屋發展的地積比率、更改彩虹邨內兩所小學及鄰近休憩用地的用途意見，署方須與相關的決策局及政府部門，例如城規會、教育局、運輸署等作深入的研究及討論，希望能更有效地使用土地資源。

28. 委員對房屋署的回應有以下提問：

- i. 資深工程師表示有關舊型屋邨石屎的壽命最多只有五十五年，但彩虹邨已有五十多年歷史，擔心長遠的保養費用不菲，有機會令房委會超支，建議房屋署考慮重建彩虹邨；
- ii. 雖然房屋署表示彩虹邨的樓宇結構沒有問題，但現時彩虹邨仍有舊樓梯需用大型支架來固定位置，查詢房屋署有關原因；
- iii. 彩虹邨現時有三間小學及兩間中學，相信可用作進一步提升整體的地積比率及作長遠的發展，改善居住環境及減少市民的投訴；

- iv. 房屋署在二零零六及零七年的結構勘探工程中表示不少舊屋邨仍可保留十五年，查詢署方在十五年後的計劃及會否重建舊屋邨；
- v. 明白房屋署在制訂重建的問題上會牽涉其他部門或政策局，因此建議房屋署及早開始計劃重建時間表；
- vi. 房屋署現時的架構上沒有完善的配套負責制訂重建單位及時間表，擔心署方在長遠規劃上未能配合；
- vii. 要求房屋署負責屋邨重建的高層以書面回覆委員的提問；及
- viii. 得悉前大磡村的發展計劃可能會有新方案，擔心未能連接彩虹邨的重建計劃，因此建議房屋署與規劃署及有關的部門再作商討。

29. 房屋署表示署方有專責組別研究及統籌重建問題，並會向部門反映委員對重建彩虹邨的強烈要求，及在整體上與其他高齡樓宇一併考慮。

30. 譚美普議員表示得悉房屋署只為超過四十年樓齡的樓宇更換較安全的晾衣架，但現時有不少屋邨仍沿用「三支香」晾衣設計，容易造成墮樓問題，查詢房屋署的處理方法。她又查詢如住戶自費更換晾衣架，日後的維修支出將會由房屋署資助或由住戶自費。

31. 房屋署表示會在下次會議匯報有關提問。

32. 主席總結時要求房屋署在下次會議上以書面提交有關彩虹邨重建的回覆及「三支香」晾衣設計的提問。

四. 其他事項

33. 主席歡迎房屋署代表趙英翔先生出席是次會議，就關注沙中綫專責小組(專責小組)在二零一四年一月二十三日第七次會議中討論有關「縮小慈雲山道與毓華街交界處斜坡圍壘以擴闊行人道」事宜向委員提供資料。由於慈雲山道與毓華街交界的一段行人路面較為狹窄，專責小組組員建議將慈康邨康添樓外的斜坡圍壘縮小，以釋放空間加闊行人道。鑑於有關圍壘屬房屋署管轄範圍，專責小組建議將此事轉交房屋會跟進。主席請房屋署匯報有關進展。

34. 房屋署表示已委派同事到現場視察，署方認為擴闊行人路是利民的措施，因此考慮在擴闊行人路後把割讓出來的地方交給路政署作永久的行人路，但未諮詢路政署意見。房屋署表示縮小斜坡圍壘應該沒有太大的安全問題，現就縮小有關圍壘後慈康邨的地積比率及地盤覆蓋率有否超過規定作出研究，並於下次會議匯報。

35. 委員表示支持房屋署的建議，要求盡快完成研究，再決定應承擔相關費用的機構，希望是項工程能在沙中綫工程完結前完成。

36. 房屋署答應會繼續跟進，並表示如須拆卸圍壘，需再徵詢規劃署及地政署。

37. 主席同意委員的意見並促請房屋署先釐清地積比率的問題再作討論。

38. 房屋會下次會議將於二零一四年四月八日(星期二)下午二時三十分舉行。

39. 會議於下午三時五十五分結束。

黃大仙區議會秘書處

檔案編號：HAD WTSDC 13-15/5/5 Pt.10

二零一四年三月