

第四屆黃大仙區議會轄下

房屋事務委員會

第十六次會議記錄

日期：二零一四年六月十七日（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

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,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

郭秀英女士 黃大仙區議會議員

李達仁先生,MH	黃大仙區議會議員
莫應帆先生	黃大仙區議會議員
蘇錫堅先生	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
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：

黎榮浩先生	黃大仙區議會議員
莫仲輝先生,MH	黃大仙區議會議員
譚香文女士	黃大仙區議會議員
黃國恩博士	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
凌伯祺先生	黃大仙民政事務助理專員(候任)	黃大仙民政事務處
胡志偉先生,MH	黃大仙區議會議員	
劉志宏博,BBS, JP	工程師註冊管理局前主席及註冊工程師	

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	
周彩鳳女士	高級衛生督察(環境衛生)2	食物環境衛生署	
王錦玲女士	專業主任	屋宇署/食物環境衛生署聯合辦事處	
錢漢輝先生	高級屋宇保養測量師(黃大仙、青衣、荃灣及離島)	房屋署	為議程二(i)出席會議
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	
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	
林彩璇女士	高級顧問	香港生產力促進局	為議程三(iv)出席會議
龐希女士	項目主任	香港生產力促進局	
歐麗萍女士	項目主任	香港生產力促進局	
譚瑰儀女士	總建築師(5)	房屋署	為議程三(v)出席會議
羅國綱先生	總土木工程師(1)	房屋署	
周永熊先生	高級建築師(33)	房屋署	
李潤祥先生	高級土木工程師(3)	房屋署	
蔣文琴女士	建築師(49)	房屋署	
蘇愛慈女士	規劃師(1)	房屋署	
謝英明先生	工程師/房屋及策劃 1/九龍	運輸署	
李美鳳女士	高級運輸主任/黃大仙	運輸署	
<u>秘書：</u>			
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

主席歡迎各與會者出席黃大仙區議會轄下房屋事務委員會(房屋會)第十六次會議，同時歡迎將接替馬韻然女士的候任黃大仙民政處事務助理專員凌伯祺先生首次列席房屋會會議，並感謝馬女士年多以來對房屋會的貢獻。另外，主席歡迎胡志偉議員、劉志宏博士、房屋署代表錢漢輝先生、胡慶業先生及趙英翔先生出席是次會議。

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二零一四年四月十七日第十五次會議記錄

3. 委員對會議記錄沒有意見，會議記錄獲得通過。

二 黃大仙區議會轄下房屋事務委員會第十五次會議進展報告
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 17/2014 號)

4. 主席表示席上放有一份房屋署回覆沙田坳邨泊車位不足的信件(附件一)，及兩份分別由丁志威議員和房屋署就「竹園北邨外牆紙皮石脫落調查結果」提交的文件，請委員備悉。

竹園北邨外牆紙皮石脫落調查結果

5. 丁志威議員介紹由香港理工大學林少書博士撰寫的調查報告總結(附件二)。

6. 委員對調查報告有以下補充：

- i. 居民在購買竹園北邨時已要求房屋署先維修紙皮石問題，竹園北邨業主立案法團亦由二零零零年開始向房屋署反映外牆紙皮石脫落的問題，認為房屋署一直推卸責任，沒有遵循「先維修，後出售」的承諾；
- ii. 大廈外牆的整體維修費用高達數千萬元，認為房屋署在出售公屋前為每戶注資 14,000 元作維修基金根本不足以應付；及
- iii. 竹園北邨的外牆紙皮石剝落情況嚴重，擔心會危及途人安全，要求房屋署盡快作出補救。

7. 房屋署代表錢漢輝先生介紹竹園北邨紙皮石報告的跟進文件(附件三)。有關「先維修，後出售」的查詢，房屋署代表鄺朗怡女士回應指申訴專員公署曾於二零一一年就審理房屋署對竹園北邨的勘察報告及維修紀錄，致函房屋署及竹園北邨業主立案法團，確認房屋署在出售屋邨時已做好勘察及維修該屋邨的外牆紙皮石。

8. 委員就房屋署的回應有以下提問：

- i. 查詢房屋署就紙皮石調查報告的回覆是否經由署方的專業人士評估所得；
- ii. 指出房屋署曾於過往的房屋會上表示已遺失有關出售竹園北邨前維修外牆的文件，但經房屋會一再追問下，房屋署才提交一份相關的文件，故認為申訴專員公署當時的回覆是被房屋署誤導所致；
- iii. 林少書博士的調查報告指出 A 組及 B 組的紙皮石不論是品質或吸濕力，甚至黏著劑的物料都有所不同，又認為紙皮石吸水率只屬於「僅能接受」，建議房屋署應先確認鋪砌方法及材料是否符合標準；
- iv. 雖然房屋署強調曾為竹園北邨的大廈外牆進行維修，但維修範圍只有一百多平方米，與居民當年向署方提出的要求有很大差距，要求署方提供出售公屋前紙皮石損壞面積的有關資料；
- v. 認為此議題已討論多年，房屋署卻一直沒有跟進及向居民匯報情況，要求房屋署盡快提交署方的專家報告；
- vi. 指出鵬程苑與竹園北邨屬於同期落成的屋苑，但前者的紙皮石剝落情況沒有後者嚴重，認為是房屋署當年驗收了不合格的建築材料，故現在責無旁貸；

- vii. 對房屋署以第三者身份處理此事的態度感到失望，表示如果署方一再推卸責任，竹園北邨的居民可能會有反擊行動；
- viii. 認為調查報告足以控告房屋署違約，因此無須動用維修基金進行維修，法團亦可就有否選取標準的材料及合適的鋪砌人員兩方面控告房屋署，並指署方若不即時採取補救行動，一旦造成任何財物損傷，便需負上全責；
- ix. 屋邨管理諮詢委員會(邨管諮委會)工程師陳德民先生曾於一九九八年在邨管諮委會會議上承諾額外注資到竹園北邨的維修基金，作為維修紙皮石之用，但竹園北邨業主立案法團表示一直未有收到有關資金，查詢房屋署對此事的跟進；
- x. 委員曾於二零一二年十月十六日第六次房屋會上向房屋署提交了數盒在竹園北邨撿拾的紙皮石樣本，署方當時表示會作出跟進，故查詢現時的跟進情況；
- xi. 認為房屋署沒有直接回應林少書博士在調查報告的提問，要求房屋署提供專家報告回應有關提問；及
- xii. 向劉志宏博士查詢林少書博士撰寫的調查報告能否證明房屋署向居民出售「貨不對辦」的公屋。

9. 劉志宏博士表示，如紙皮石脫落屬「手工」問題，房屋署的責任只限一年；如發現是「潛在瑕疵」(latent defect)問題，署方須負的責任則在發現問題時才開始計算，並指房屋署當年承諾如存在「潛在瑕疵」問題便會承認責任。

他指委員當年認為紙皮石在出廠時出現「潛在瑕疵」問題，因此希望研究紙皮石的材料及質量，但林少書博士卻只做了粘膠測量的研究，發現其中一批紙皮石的粘膠材料有問題。他表示現在仍可為紙皮石的質料做研究，解釋有問題的紙皮石很容易被撕破，建議房屋署再檢取紙皮石化驗，研究材料有否存在「潛在瑕疵」的問題。他又認為如果房屋署在出售竹園北邨前有為樓宇外牆進行大部分維修，便不會發生今天的問題。

10. 房屋署錢漢輝先生就委員的跟進回應如下：

- i. 鋪墊材料有一定的標準，署方認為林少書博士的調查報告指出紙皮石吸水率為「可接受」，故不能完全演繹為「未達到標準」；
- ii. 房屋署的回覆全部是根據林少書博士的報告內容而作出的評論，並沒有加入任何猜測或其他報告的意見；
- iii. 根據房屋會的會議記錄，署方曾承諾若法團委聘的專業人士完成有關檢驗報告，署方將會檢視報告內容以便確定相關法律責任，再作跟進；及
- iv. 對委員所指曾在第六次會議向房屋署提交紙皮石樣本一事並不清楚，暫時未有跟進。

11. 房屋署鄺朗怡女士表示根據署方的紀錄，竹園北邨是按當時的樓宇狀況出售，並於出售前完成邨內公共地方的勘察及修葺工程，認為已履行「先維修、後出售」的承諾。署方又向每戶注資 14,000 元作維修基金，讓法團在出售後十年內作維修之用，當中包括維修外牆紙皮石。

12. 委員對房屋署的回應，有以下提問：

- i. 即使林少書博士沒有針對紙皮石的用料作出研究，也不代表將來不能就這方面作出研究，要求房屋署主動研究及跟進；
- ii. 查詢報告中提到「B 組牆磚的平均吸濕力是 A 組牆磚的 2.44 倍」是否符合房屋署的標準；
- iii. 建議房屋署聯同竹園北邨業主立案法團的專家及劉博士一同作出研究紙皮石是否有「潛在瑕疵」的問題，並於下次房屋會提交專業報告；
- iv. 認為房屋署現時是竹園北邨的大業主，如果發現紙皮石脫落屬結構性問題，房屋署便不可推卸責任；
- v. 對房屋署沒有跟進委員提交的紙皮石樣本一事感到失望，要求房屋署盡快尋回有關樣本或自行撿取新紙皮石進行研究，並定出提交專業報告的時間；及
- vi. 認為房屋署應主動提出證據證明竹園北邨紙皮石脫落問題的責任誰屬，不應由法團為房屋署澄清。

13. 房屋署錢漢輝先生回應時表示，署方因未能在林少書博士的報告中得悉吸濕力的標準數值，所以不評論其 2.44 倍的標準是如何界定。房屋署表示會在會後與劉博士商討報告內技術層面的問題。

14. 主席要求房屋署先尋回委員提交的紙皮石樣本作出化驗，如署方未能尋獲，便應主動到竹園北邨撿取樣本，再把專家報告提交房屋會討論。

縮小慈雲山道與毓華街交界斜坡圍壘以擴闊行人道

15. 有關縮小慈雲山道與毓華街交界斜坡圍壘以擴闊行人道一事，主席表示房屋署已初步諮詢相關政府部門，並請房屋署匯報跟進情況。

16. 房屋署代表趙英翔先生表示已去信路政署及運輸署諮詢有關意見，兩個部門均表示原則上不反對建議，房屋署的規劃師及產業測量師亦表示可以處理。房屋署建議請路政署寫信要求讓出有關土地，並由路政署負責設計、訂立工程標準及支付有關的工程費。

17. 主席請委員備悉文件，並請房屋署繼續跟進有關事宜。

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

18. 有關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一事，第三部分工程的完工日期延遲到七月，許錦成議員查詢房屋署有關工程是否能如期完工。

19. 房屋署代表胡慶業先生表示第三部分工程已踏入「回泥」階段，稍後會安裝有蓋行人通道的上架，但工程的完工日期有機會受天氣影響。

竹園南邨 52 號專線小巴士站加建上蓋

20. 許議員再查詢有關竹園南邨 52 號專線小巴士站加建上蓋一事的進展，主席表示領匯管理有限公司將於本年七月底回覆房屋會。

優先為黃大仙下邨(二區)公屋住戶更換晾衣裝置

21. 有關優先為黃大仙下邨(二區)公屋住戶更換晾衣裝置一事，李東江委員請房屋署以書信回覆他及黃金池議員，並查詢其他委員有沒有相同要求。

22. 郭秀英議員表示黃大仙下邨(一區)同屬長者屋邨，希望房屋署能同時優先為(一區)及(二區)的住戶更換晾衣裝置，並請房屋署為黃大仙區內其他租置計劃屋邨的住戶作出相應的安排。

23. 房屋署代表鄺朗怡女士表示會直接以書面回覆黃金池議員及李東江委員，並承諾跟進黃大仙區內租置計劃屋邨更換晾衣裝置的事宜。

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 18/2014 號)

24. 李達仁議員查詢文件中「樓宇內的分間單位」是否指「劏房」，及署方的巡查目的。他又查詢文件中三宗「已發出的命令」是指何事，及是否在黃大仙區內發生。他認為文件中的數字未能反映屋宇署的跟進情況，希望署方代表能詳細回答。

25. 屋宇署代表元永旭先生解釋「劏房」的正式譯名是「樓宇內的分間單位」，表示署方正巡查不同大廈的「劏房」有否違例，並會根據現行的僭建物執法政策對違例的「劏房」作出處理。他指「已發出的命令」是根據業主觸犯了《建築物條例》而發出的命令數字，並指文件中的數字均是在黃大仙區內的個案。

26. 李議員表示違例建築物，例如天台屋，在新蒲崗區屢見不鮮，認為屋宇署在處理違例建築物個案及執法的程序需時過長，要求列席代表向署方反映，及制定簡易的處理程序，加強執法效果。

27. 屋宇署元永旭先生表示，有關天台屋的跟進情況，屋宇署一般會根據現行的僭建物執法政策，向有關業主發出清拆命令，要求他們在指定限期內清拆有關的違例建築物，如業主沒有遵循，屋宇署便會向業主發出警告信，並會提出檢控，由法庭判決。

28. 主席請署方備悉委員的意見，並加快檢控速度。

(會後補註：屋宇署代表已將有關意見向上級反映。)

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 19/2014 號)

29. 蘇錫堅議員引述文件內容指一月至五月均有「發出妨擾事故通知書」的個案，但沒有「沒有遵從妨擾事故通知書而遭檢控」的個案數字，查詢是否所有收到「妨擾事故通知書」的業主都辦妥維修，故無須作出檢控。他又建議處方採用更多不同的方法找出滲水源頭。

30. 聯合辦事處(聯辦處)周彩鳳女士回應指所有業主都在署方指定的期限辦妥維修，故暫時沒有檢控數字。

31. 主席請聯辦處備悉委員意見。

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 20/2014 號)

32. 委員備悉文件。

三(iv) 黃大仙區議會社區參與計劃撥款申請：第十六屆黃大仙區優質大廈管理比賽

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 21/2014 號)

33. 主席歡迎為此議程出席會議的香港生產力促進局(生產力促進局)代表高級顧問林彩璇女士、項目主任龐希女士及歐麗萍女士，並請代表介紹文件。

34. 生產力促進局代表林彩璇女士介紹文件。

35. 李德康議員申報他是協辦機構黃大仙區健康安全城市有限公司的董事。

36. 委員就文件有以下查詢：

i. 「神秘評審」的評分標準；及

ii. 大廈管理課程的參加者數目上限和課堂數目。

37. 生產力促進局代表林彩璇女士回應指，「神秘評審」會就管理安全及環境表現兩方面進行評分，在未有知會參賽大廈的情況下委派職員到訪大廈，以檢視大廈管理員的儀容和警覺性，及測試管理員有否查截陌生人，並同時檢視大廈的環境衛生及設施等情況。大廈管理課程預計有四堂，每堂約兩小時三十分鐘，由晚上七時開始至九時半結束，名額有五十人，參加對象包括居民及大廈法團代表。

38. 主席請生產力促進局備悉委員的意見，並表示委員通過撥款 281,000 元予香港生產力促進局舉辦「第十六屆黃大仙區優質大廈管理比賽」的活動計劃。

三(iv) 富山邨前基心小學現址公營房屋發展計劃

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 22/2014 號)

39. 主席歡迎為此議程出席會議的部門代表，包括房屋署總建築師(5)譚瑰儀女士、總土木工程師(1)羅國綱先生、高級建築師(33)周永熊先生、高級土木工程師(3)李潤祥先生、建築師(49)蔣文琴女士、規劃師(1)蘇愛慈女士，運輸署工程師/房屋及策劃 1 /九龍謝英明先生及高級運輸主任/黃大仙李美鳳女士，並請房屋署代表介紹文件。

40. 房屋署代表譚瑰儀女士介紹文件。

41. 運輸署代表李美鳳女士補充表示，署方正在研究房屋署提交的交通評估報告，並指運輸署在本年六月一日亦作出一次全面交通評估，認為乘客在富山邨蒲崗村道等候小巴時間平均為三至四分鐘的情況屬可以接受。她理解富山邨蒲崗村道一帶居民對公共交通的需求殷切，表示署方正與九巴研究調配一班早

上由慈雲山(南)巴士總站開出的 3D 線特別班次，經蒲崗村道開往西九龍，以加強分流中途站的乘客。署方將盡快提交文件予交運會傳閱。另外，運輸署將安排一班九巴 2F 線的特別班次，經蒲崗村道開往西九龍，減少居民乘搭專線小巴到黃大仙港鐵站的需求。一如以往，署方會繼續參照是項房屋發展計劃的規劃參數及將來入伙的情況，按照居民對公共交通服務的實際需求，適時調整當區的交通運輸服務。

42. 主席表示席上放有兩份意見書，分別由工聯會九龍東區議員聯合辦事處(工聯會)及胡志偉議員提交，並分別請工聯會代表及胡志偉議員介紹文件。

43. 工聯會代表吳卓穎委員介紹文件(附件四)。

44. 胡志偉議員介紹文件(附件五)。

45. 委員對房屋署及運輸署的介紹提出以下意見：

- i. 對房屋署未有就修訂方案諮詢當區居民及議員感到失望，建議署方多聽取居民及持份者的意見；
- ii. 提議運輸署將有關富山邨的交通運輸安排提交到黃大仙區議會轄下交通及運輸事務委員會(交運會)上詳細討論；
- iii. 查詢運輸署對房屋署所作的交通研究報告的意見及可行程度，表示會先待運輸署的評估，再決定是否支持此項發展計劃；

- iv. 擔心交通運輸系統及行人過路設施兩方面未能負荷新增居民的交通需求，要求有關政府部門再詳細研究長遠的解決方法；
- v. 對重建富山邨街市的建議有所保留，擔心署方提供的誘因未能吸引商戶及顧客，要求署方提供重整街市的有關資料；
- vi. 查詢多用途活動空間的面積，認為署方提出的社福設施未能滿足當區居民的需求，建議房屋署須再諮詢當區居民的意見；
- vii. 建議房屋署考慮進一步下調樓宇的高度，以減低樓宇在外觀上帶來的壓逼感；
- viii. 查詢新建垃圾站會否替代現有的露天垃圾站；
- ix. 借九巴 113 號行車路線改道的契機，建議巴士由慈雲山出發，途經瓊富區到其他地區，以減輕區內的交通需求；
- x. 查詢有關工程的施工期為何需長達四年時間，及可否加快建屋的進度；
- xi. 指出房屋署曾表示如在資源許可及有充分理由的情況下，會考慮把新建公屋優先編配給原區居民，查詢房屋署「充分理由」的定義及會否制訂比例，讓原區居民能獲優先編配新公屋；及
- xii. 建議房屋署就發展計劃安排前、中、後期的工作，例如在前期可先開始目前能施工的建設，並就中、後期的建設作規劃，避免配

套設施在入伙後仍未落成。

46. 房屋署代表譚瑰儀女士回應如下：

- i. 署方會根據建築物(規劃)規例，並符合天然照明及通風規定，再交由署方獨立審查組批核，並做好微氣候研究。房委會亦會委聘顧問進行空氣流通及微氣候研究，以確保此地段內通風及微氣候環境良好；
- ii. 新建大廈雖屬非標準型設計的樓宇，但每層約有二十個單位，與標準設計單位相若，而且新建公屋大樓單位面積及間隔將根據房屋署設計標準及指引，確保大廈不會過於龐大及符合公屋需求；
- iii. 多用途有蓋空間約有五百平方米，與標準社區會堂禮堂的面積相若；
- iv. 房屋署的團隊在四月八日前一直有諮詢當區居民及議員的意見，表示歡迎居民繼續就計劃提出意見。房屋署亦會在本年下半年間舉辦工作坊，聽取居民及持份者的意見，優化發展方案；
- v. 樓宇的設計及高度已配合山勢、景觀及風向等方面，盡量減少對鄰近居民的景觀影響；
- vi. 就此公屋設計，由於需時清拆基心小學，並於狹少地盤空間進行地基及建築工程，故預期於二零一九年完成整項計劃；

- vii. 署方所提交的文件已解釋擬建垃圾收集站屬圍封式，將取代現有露天垃圾站，並提供垃圾收集設施給整個富山邨包括新公屋大樓使用，以改善環境；
- viii. 有關優先編配或調遷原區居民入住新公屋的查詢，署方會與有關部門商討再作回應；及
- ix. 認同委員建議安排前、中、後期的工作，認為前期可先制訂工程的時間表及減低清拆和施工期間的滋擾；中、後期可與運輸署研究交通配套及使用新垃圾站的安排。

47. 有關濕貨街市的重置安排方面，房屋署代表趙英翔先生表示現時富山邨街市一共有十七個檔位，出租率大約有八成二。署方在招標時會考慮不同檔位的組合(包括濕貨、乾貨等)，以盡量迎合投標者的要求。富山邨街市在二零一零年已引入佳寶食品超級市場，普遍能符合居民的需求，未來會繼續因應發展再作配合。

48. 有關道路交通的安排，房屋署代表羅國綱先生表示此發展項目將以豐盛街作為主要車輛出入口，並根據交通影響評估顯示，當區的道路交通網絡應能容納新增的車輛架次。在公共交通方面，署方已評估現時當區對巴士的需求，並與運輸署商討改善現時上車的輪候時間及交通配套。在行人過路設施方面，署方認為現時蒲崗村道有足夠的過路設施，並會與運輸署研究將部分位於蒲崗村道的巴士站向北移，以方便市民使用現有的過路設施。署方會進一步與運輸署商討有關改善交通設施的方案，並會配合運輸署提交進一步的細節到交運會上討論。

49. 吳卓穎委員建議房屋署同時諮詢瓊山苑居民的意見，並向居民解釋有關微氣候的問題，及研究如何吸引新增住戶在富山邨內購物。他又查詢署方如何處理現有垃圾站垃圾堆積及臭味的問題。

50. 房屋署鄔朗怡女士表示會與管業處經理跟進現有垃圾站的情況。

51. 主席感謝房屋署就委員於第十五次會議中提出的意見作出改善方案。主席表示委員明白社會現時對公共房屋需求殷切，並促請署方盡快舉辦工作坊，諮詢當區居民及議員的意見後再於區議會討論。

四. 其他事項

52. 委員沒有提出其他討論事項。

五. 下次會議日期

53. 會議於下午五時三十分結束。

54. 房屋會下次會議將於二零一四年八月十二日(星期二)下午二時三十分舉行。

黃大仙區議會秘書處

檔案編號: HAD WTSDC 13-15/5/5 Pt.10

二零一四年七月



本函檔號

Our Ref.: () in E/SPA/WT/CP/1

來函檔號

Your Ref.:

圖文傳真

Fax: 2351 4358

電話

Tel: 2325 0104

九龍黃大仙慈雲山
正德樓地下 A 翼
陳曼琪區議員辦事處
陳曼琪議員

陳議員：

有關回覆沙田坳邨車位不足事宜

黃大仙區議會將你於 2014 年 3 月 17 日反映「沙田坳邨缺乏停車車位」的來信轉交本署跟進，本人現獲授權回覆如下：

現時沙田坳邨共有 14 個露天停車場月租車位，包括 4 個私家車車位(其中 1 個為傷殘人士車位)、5 個小型貨車車位及 5 個電單車車位，供邨民租用。車位申請人若未能在沙田坳邨成功租用車位，可考慮租用慈正邨第一至三期有蓋停車場車位停泊車輛。

領匯管理有限公司現時在上述慈正邨第一至三期停車場預留了共 56 個車位予沙田坳邨居民使用，慈正邨一、二期停車場提供共 36 個車位及三期停車場 20 個車位。由於慈正邨第三期停車場位置較貼近沙田坳邨，相信有關安排可便利沙田坳邨居民停泊車輛。根據領匯管理有限公司提供的資料，上述停車場仍有空位可供租賃與沙田坳邨居民使用。

多謝你對沙田坳邨事務的關注。如對本覆函內容有任何查詢，請致電 2325 0104 與本人或副房屋事務經理廖先生聯絡。

房屋事務經理(黃大仙二)

(吳錦明

錦明)

2014 年 6 月 13 日

房屋署慈正邨辦事處

九龍慈雲山寧華街慈正邨正德樓地下

Housing Department Tsz Ching Estate Office

Ground Floor, Ching Hong House, Tsz Ching Estate, Ning Wah Street, Tsz Wan Shan, Kowloon.

副本送： 黃大仙區議會秘書處 (檔案編號：HAD WTSDC 13-15/5/5 Pt.11)
高級房屋事務經理 (黃大仙)
高級物業服務經理 (黃大仙、青衣、荃灣及離島)
物業服務經理 (黃大仙、青衣、荃灣及離島一)

竹園北邨外牆紙皮石脫落調查報告總結

本人林少書，獲竹園北邨業主立案法團指示為竹園北邨外牆粉飾物料脫落原因進行調查。

竹園北邨合共八座樓宇分別於 1987 及 1988-89 年建成。經檢閱相片記錄(2010 年 6 月 18 日竹園北邨八座外牆情況)及跟進總結(2013 年 6 月 13 日竹園北邨外牆粉飾物料維修責任跟進事件)，本人得知外牆粉飾物料脫落於 1998 年被披露，而自此並無就此進行任何大型維修工程。

本人分別於 2013 年 4 月 10 日及 7 月 31 日進行兩次實地檢查。本人觀察所得，外牆粉飾物料包含黏著劑(英泥沙漿或專門產品)用作黏合牆磚及石屎基質，而外牆粉飾物料脫落則發生於牆磚及黏著劑之間。基於外牆粉飾物料之狀況，本人概括地將八座樓宇區分為 A 組及 B 組，外牆粉飾物料脫落幅度以 B 組較 A 組為大。

Group 組別	Name of building 大廈名稱		Year completed 建 成年份
A	Yung Yuen House (榕園樓)	Cheung Yuen House (橡園樓)	1987
	Tung Yuen House (桐園樓)	Mui Yuen House (梅園樓)	
B	Chung Yuen House (松園樓)	Pak Yuen House (柏園樓)	1988-1989
	Wai Yuen House (蕙園樓)	Toa Yuen House (桃園樓)	

在上述實地檢查當中，本人以隨機方式對 A 組的非脫落地方及 B 組的脫落地方選取了 20 個取樣點。本人指示在每個取樣點收集黏著劑及牆磚。在取樣時本人著意觀察 A 組及 B 組黏著劑的狀態分別，B 組的黏著劑較為柔軟和易脆，而 A 組的則較堅硬和堅固。

在本人的監督下，於香港理工大學進行了下列測試：

- (a) 牆磚的吸濕能力；及
- (b) 牆磚及黏著劑的顯微分析包括電子掃描及 X-光能量散發光譜鏡及 X-光衍射。

以下為測試結果：

(a) A 組的牆磚與 B 組的不一樣。B 組牆磚的平均吸濕力是 A 組牆磚的 2.44 倍。這正是 B 組外牆粉飾物料脫落比 A 組大大為多的因素。

(b) B 組黏著劑含高碳酸鹽，而 A 組的黏著劑不含碳酸鹽。B 組黏著劑內含有碳酸鹽削弱了牆磚與黏著劑之間的黏著力/接合力，從而令牆磚剝落。

B 組外牆粉飾物料脫落的原因大可能是由於使用吸濕力高的牆磚(A 組的 2.44 倍), 及不當黏著劑，而不可能是由於施工不良。

至於 A 組外牆粉飾物料脫落的原因則未能確證。

過往房委會對竹園北邨外牆保養及維修方面沒有達到保養的標準要求(即是未能達到良好可使用及無缺點的狀況)。這是因為房委會在售樓前沒有完成有需要的保養及維修。再者，大型維修基金的設立根本不足夠支付邨內預算的大型維修工程。

有關竹園北邨紙皮石報告的跟進

目的

本文件旨在通知房屋會各委員房屋署對竹園北邨紙皮石報告的跟進情況。

竹園北邨樓宇外牆紙皮石報告簡介

2. 報告由 LAM Siu-shu, Eddie* (下稱「林先生」)於 2014 年 4 月 9 日，按竹園北邨業主立案法團的指示，調查竹園北邨大廈外牆紙皮石脫落原因，及編寫有關調查報告。

林先生基於外牆牆身的情況，將八座大廈分成 A 組和 B 組。A 組 4 座樓宇包括於 1987 年落成的榕園、桐園、橡園及梅園樓。B 組 4 座樓宇包括 1988-89 年落成的松園、蕙園、柏園及桃園樓。B 組大廈的外牆牆身脫落的情況較 A 組廣泛。

林先生曾進行 2 次的實地考察，及抽查 20 個位於 A 組大廈外牆沒有紙皮石剝落位置及 B 組大廈外牆有紙皮石剝落位置，並於該等位置收集鋪墊材料及紙皮石。林先生察覺 A 組地區和 B 組地區的鋪墊材料有明顯分別，就是 ***B 組位置的鋪墊材料較軟及易碎，而 A 組位置的鋪墊材料較堅固。***

於林先生的監察下，所取出的樣本於香港理工大學實驗室進行測試，項目包括 (a) 紙皮石的吸水量及 (b) 以顯微鏡分析紙皮石的鋪墊材料及紙皮石。主要發現：

- i) B 組大廈外牆紙皮石的平均吸水量是 A 組的 2.44 倍。報告指出

A 組及 B 組的紙皮石吸水率，皆為「可接受」，但又指出這是一個引致 B 組大廈外牆較多紙皮石脫落的原因。

- ii) **B 組大廈外牆的鋪墊材料上含有大量碳酸鈣**，而 A 組大廈外牆的鋪墊材料則沒有發現碳酸鈣。

報告指出，B 組大廈外牆的紙皮石較易脫落的成因可能是 B 組大廈外牆採用了吸水量較 A 組大廈外牆紙皮石大 2.44 倍的紙皮石，及採用了有缺陷的鋪墊材料，而紙皮石脫落不似是由於做工差引致。

至於 A 組大廈外牆紙皮石脫落原因為「無定論」(non conclusive)。

報告指出房委會對外牆脫落（公共地方部份）的維修及保養未達標，而維修基金亦不足以支付邨內大型維修。

註：報告以原文(英文)為準

- * LAM Siu-shu, Eddie : MSc PhD PgD(Law) PCLL CEng FStructE FHKIE MIMechE PRE, Registered Structural Engineer, Class 1 Registered Structural Engineer – PRC, Registered Inspector and Barrister

房屋署對竹園北邨樓宇外牆紙皮石檢測報告的回應

3. 報告指出 A 組及 B 組抽查的紙皮石吸水率皆為「可接受」(acceptable)。因此，房屋署認為這點應不是導致紙皮石剝落的主因。

報告中指出 B 組大廈的鋪墊材料上含有大量碳酸鈣，而碳酸鈣可能會削弱紙皮石與鋪墊材料的黏着或結合，及導致紙皮石較易脫落的原因，但卻未能提出具體碳酸鈣在鋪墊材料的正常含量。

報告指出 A 組大廈外牆的鋪墊材料沒有發現碳酸鈣，但 A 組大廈外牆依然有紙皮石脫落。因此房屋署認為這點應不是導致紙皮石剝落的主

因。

有關報告指鋪墊材料有缺陷，但報告中只以描述性評論，包括較軟及易碎（softer and brittle），較硬及堅固（stiffer and stronger）等字眼，而沒提出具體標準，亦沒有對「有缺陷之鋪墊材料」（*defective bedding material*）提出定義。

文件提交

4. 文件將提交房屋會 2014 年 6 月 17 日第 16 次會議，供各委員知悉。

房屋署

二零一四年六月



工聯會九龍東區議員聯合辦事處

新蒲崗大有街32號泰力工業中心1601室

Tel:23215485 Fax:23206612

敬啟者：

關注基心小學原址重建計劃及建議

就「富山邨前基心小學現址公營房屋發展計劃」（下稱「該計劃」）被要求暫緩一事上，本會冀望房屋署及房委會能藉此更了解瓊富區居民的訴求及意願，制定出更切合社區的方案。

於發展計劃暫緩後，本會曾於區內發出問卷調查，收集居民對發展計劃的意見，綜合居民的關注後我們提出以下關注及建議。

要求減低新落成房屋的戶數

現時富山邨及鄰近屋苑約有兩萬人口，密度甚高。房屋署三月份提交區議會的文件中建議新建的樓宇高度達 38 層，提供 750 個單位，預計區內人口增加近 2300 人。新樓宇的落成必定對區內造成極大負荷。

就房屋署的規劃圖所見，新樓宇十分貼近富信樓，且較富信樓高出近 50 米。該計劃必對富信樓及鄰近瓊山苑瓊瑋閣、瓊碧閣住戶造成極大的壓迫感，更會破壞區內整體景觀。此外，我們亦擔心該計劃有否包含完善的通風廊，冀房屋署於改善計劃時作出適當規劃，以釋隱憂。

本會認為該計劃必須降低建築物的發展密度，減少單位數量，避免因人口急速增加而帶來負面影響，為現有居民的造成不便。

改善交通配套，舒緩現有交通壓力

現時區內交通仍未臻完善，由於本區的住宅與港鐵站有一段距離，居民只能依賴小巴服務接駁往返黃大仙或鑽石山港鐵站。而瓊富區巴士服務不足、路線少，失班誤點以至脫班情況屢見不鮮，富山邨對出蒲崗村道的各路線巴士站，於繁忙時間經常出現排隊人龍，其中 3D 路線問題尤其嚴重，足見現時區內的

交通配套未足以滿足居民需求。

再者，本區交通路線選擇少，現時巴士及港鐵轉乘優惠覆蓋範圍亦未見完善，交通網絡覆蓋範圍狹窄。若本區整體交通網絡一直未有改善，新增人口不但增加本區交通運輸壓力，居民要花更長時間、更大生活開支於交通上，造成不便。

本會認為發展計劃制定時，必須先改善現時區內的交通配套，否則新大廈落成後，人口增加，現存的交通問題只會更嚴重，造成惡性循環。本會建議先由加密班次著手，要求巴士公司落實於早上繁忙時間加開特別班次，以疏導於中途站的人龍，避免出現「飛站」的情況。此外，提供更多轉乘路線優惠，令居民有更多元化的選擇，既可減低乘客交通費負擔，亦可為巴士公司改善部份線路載客量不足問題。

長遠而言，本會期待重組本區巴士路線，並善用現有富山邨總站位置。由於現時只有 5 號路線以富山邨巴士總站為「站頭」；其他路線，如 116、203E、302A、3B、3D、3M、3P 等路線途經慈雲山上客後經常出現爆滿的情況，造成蒲崗村道沿途中途站的乘客等候多班仍無法上車，輪侯時間過長，極為不便。若重組本區巴士路線，增加途經蒲崗村道的巴士路線，可令附近一帶居民受惠。

本會建議增設新路線前往深水埗及長沙灣等西九龍地區，拓寬本區對外交通網絡。本會理解要改善交通配套非一朝一夕可以解決，仍需要各方面的協調和溝通，但必須於新大樓落成、人口增加之前，改善本區的交通配套，為居民提供更完善的交通網絡，避免問題加劇。

增加社區設施，應付居民生活需求

本區的社區配套設施仍未臻完善，本區居民主要關注街市問題，富山邨街市設計較舊，檔口較少，空置鋪位居多，居民要「買餸」，多選擇到慈雲山或黃大仙大成街街市，因為其他街市貨品選擇多，價錢亦較平，居民一直期待房屋署可以改善及優化富山邨街市，以滿足日常生活所需。

新大樓落成後，人口增加，相信對購物的需求亦會增加。本會建議房屋署

優化富山邨街市，改善設施並以較平租金招標，增加街市檔口種類多樣性，街市人流增加，自然吸引更多商戶經營，貨品種類多，既可改善現時富山邨街市的經營環境，更可改善及滿足居民購物需要。

此外，本區長者較多，對區內文娛康樂設施需求甚大，本會認為發展計劃中應預留足夠的公共休憩空間，同時考慮提供適合本區居民的社區設施，例如以社區會堂，綜合體育館、長者鄰舍服務中心等，以改善區內社福及公用設施配套，滿足區內居民生活所需。

本會將繼續密切關注有關基心小學重建計劃，並希望房屋署可以對計劃作出適度調整，優化計劃，於制定新修訂方案時定能更貼合社區及居民要求。同時，希望黃大仙區議會就本會提出的關注及意見作出跟進。

此致

黃大仙區議會轄下房屋委員會

主席陳偉坤議員 暨全體委員

立法會議員

陳婉嫻 黃國健

區議員

何賢輝 莫健榮 譚美普 王吉顯

社區幹事

陳澤森 黃鎮健 鄧美琪

增選委員

林文輝 吳卓穎

二零一四年六月十三日



胡志偉區議員辦事處

(黃大仙瓊富區)
Office of Wu Chi Wai, District Councillor
(King Fu, Wong Tai Sin)

黃大仙富山邨富信樓地下 3E 室
Flat 3E, G/F, Fu Shun House,
Fu Shan Estate, Diamond Hill,
Wong Tai Sin, Kowloon

網址: Website www.dphk.org
電郵: E-mail chiwaioffice@gmail.com
電話: Tel 2325 0763
傳真: Fax 2327 7082

黃大仙區議會轄下
房屋事務委員會主席
陳偉坤先生

陳主席：

不滿房屋署沒有就基心發展新方案諮詢居民意見

自政府宣佈計劃清拆基心，興建公營房屋起，胡志偉與房屋署一直保持緊密溝通，房屋署代表亦曾出席由我們舉辦的居民會，聆聽及收集區內居民的意見。

2014 年 4 月 8 日黃大仙區議會轄下房屋事務委員會上，胡志偉提出暫緩清拆基心議決，並促請房屋署提出新的修訂方案，然後再到區議會進行諮詢及議決。房屋署於 5 月 15 日的回函中，只提及會改善區內交通配和評估微氣候等，自此，沒有向胡志偉再透露就基心發展計劃將會如何作出修訂，直至 6 月 9 日區議會網頁顯示將於 6 月 17 日(即今日)房屋事務委員會再次討論基心計劃，房屋署竟然沒有考慮要預先諮詢胡志偉及區內居民的意見！直至 6 月 13 日，胡志偉才透過區議會的郵件，獲悉基心的最新方案。胡志偉對於房屋署今次一反過往態度，沒有預早通知基心的最新方案，「有商有量」的做法，明顯希望繞過胡志偉及受基心計劃影響的區內居民，以圖減低地區阻力，盡快通過清拆基心，興建公屋的計劃。

胡志偉一直要求房屋署將基心發展方案開誠布公，讓區內居民了解計劃內容，藉此聆聽及收集地區意見，從而減少對居民造成的影響。是次文件提及「房屋署現正籌備社區參與工作坊，讓當區居民及持份者參與並發表意見，預計於 2014 年下半年舉行」。假如今天區議會通過沒有充分諮詢居民意見的基心發展計劃，上述的工作坊將有何作用？房屋署明顯已經缺乏誠意，只求盡快通過有關計劃。

針對改善交通配套，是次文件又提到運輸署現正與巴士公司研究調配一班 3D 巴士由正康樓開出以加強分流中途站乘客，但根據我們早前與運輸署及九巴公司的會議上，早於 4 月中已落實及運作有關調配安排。房屋署連基本事實也「攪錯」，根本無心回應居民及議員的質疑！

最後，房署曾承諾於區內擺放模型，讓居民更了解大廈設計。唯區議會將討論方案，甚至有可能會通過計劃，模型現在仍不見蹤影，居民又如何了解及提供意見呢？

黃大仙區議員 胡志偉

2014 年 6 月 17 日