

第四屆黃大仙區議會轄下
房屋事務委員會
第二次會議記錄(修訂本)

日期： 2012 年 2 月 28 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 黃大仙區議會議員

陳炎光先生 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

許錦成先生 黃大仙區議會議員

簡志豪先生,BBS,MH 黃大仙區議會議員

郭秀英女士 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,MH,JP	黃大仙區議會議員
黃國桐先生	黃大仙區議會議員
黃國恩先生	黃大仙區議會議員
袁國強先生	黃大仙區議會議員

因事缺席者：

莫仲輝先生,MH	黃大仙區議會議員
----------	----------

列席者：

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	房屋署
	(黃大仙)	
廖子華先生	結構工程師	屋宇署
余香泉先生	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
鄭康伶先生	專業主任	屋宇署/食物環境衛生署聯合辦事處
張麗娟女士	黃大仙及西貢區助理福利專員 1	社會福利署 } 為議程三(ii)出席

秘書：

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)第二次會議。歡迎列席房屋會會議的政府部門代表，包括黃大仙民政事務處民政事務助理專員戚瑜暉先生，房屋署高級房屋事務經理(黃大仙)徐金龍先生，屋宇署結構工程師廖子華先生，屋宇署及食物環境衛生署聯合辦事處(聯辦處)高級衛生督察(環境衛生)余香泉先生和專業主任鄭康伶先生，及秘書黃大仙民政事務處行政主任(區議會)⁵ 劉灝熙先生。

通過議程

2. 主席請委員留意席上的文件，包括由屋宇署提交的文件第 4/2012 號，「黃大仙區違例建築物報告」及聯辦處提交的文件第 5/2012 號，「黃大仙區滲水投訴調查報告」。

3. 主席表示房屋會會議將根據《黃大仙區議會常規》進行，並請委員留意以下兩點：

《常規》第 36 條(2)：

「委員會舉行會議的法定人數，為該委員會全體成員人數的一半。」

及

《常規》第 15(B)條：

「每位區議員就有關文件提問或發表意見，不應超過三分鐘；而每次的補充問題及回應，則不應超過一分鐘。」

4. 委員對安排沒有意見，議程獲得通過。

一 通過第一次會議記錄

5. 第一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職權範圍、參加委員會的
區議員名單及列席的政府部門代表

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 1 / 2012 號)

6. 委員備悉文件。

二(ii) 2011-2012 財政年度房屋事務委員會已定用途款項及支出報
告(截至二零一二年二月十四日)

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 2 / 2012 號)

7. 委員備悉文件。

二(iii) 黃大仙區房屋署公共房屋建設項目進展

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 3 / 2012 號)

8. 房屋署徐金龍先生介紹文件。沙田坳邨已正式入伙，共有兩座 41 層高非標準型大廈，提供 1,278 個單位，供 3,400 人居住，自 2011 年下半年開始至今，出租單位入住率已超過七成，餘下 207 個單位將繼續編配予公屋輪候冊上的申請人。即將入伙的東頭第九期已命名為東匯邨，共有兩座分別 38 層及 34 層高非標準型大廈，提供 1,333 個單位，供 3,100 人居住，房屋署預計在 2012 年 3 月下旬開始安排入伙。首批住戶約 600 人，主要是受東頭(一)邨第 22 座清拆影響並透過自選計劃選擇單位的住戶。餘下的單位將繼續編配予公屋輪候冊上的申請人。現正準備展開工程的東頭平房東區，將興建一座 33 層高非標準型大廈，提供 990 個單位，供 2,800 人居住，預計在 2014 年落成。鄰近黃大仙區的啟德發展區，房屋署會按計劃分三期興建公屋，預計將在 2013 年落成，提供 8,164 個單位，供 20,000 人居住。

9. 黃錦超議員表示，文件顯示東頭平房東區及啟德發展區預計分別在 2014 年及 2013 年落成，現時市民期望更多公屋單位能早日推出，幾位特首參選人皆表示要增加公屋的供應及減少公屋輪候的時間，期望房屋署加快工程，令計劃可提早落成入伙。
10. 李德康議員表示，東匯邨的入伙時間較原定計劃稍遲，而房屋署提供的搬遷期至 2012 年 6 月止。由於東匯邨預計在 2012 年 4 月上旬開始入伙，建議房屋署適當延長搬遷期以作配合。
11. 許錦成議員表示，文件提及三個屋邨為非標準型大廈，查詢這些屋邨所提供的一/二人及二/三人單位的面積。他又查詢房屋署編配單位的準則，例如二人家庭將獲編配一/二人或是二/三人單位，以及單睡房和雙睡房的單位如何按家庭人口數目編配。
12. 莫應帆議員查詢二人家庭將獲編配一/二人或是二/三人單位，以及標準型大廈和非標準型大廈的分別。
13. 何賢輝議員表示，文件顯示黃大仙三個公屋項目分別提供 1,278、1,333 及 990 個公屋單位，而啟德發展區三期共提供 8,164 個公屋單位，請房屋署澄清黃大仙公屋項目是否包括啟德發展區的公屋。另外，啟德發展區三期預計可供 20,000 人居住，房屋署應善用土地，擴展公屋建設計劃。另外他查詢啟德發展區會否成為新選區。
14. 何漢文議員查詢標準型大廈和非標準型大廈的分別，及美仁樓所屬的設計，並建議安排實地視察，讓區議員瞭解單位的設計，以便回答市民的提問。另外，在新屋邨入伙時，房屋署認可的裝修承辦商將在屋邨附近招攬生意，他曾收到市民的投訴，房屋署認可的裝修承辦商裝修單位後，但房屋署卻表示裝修不合規格，要求住戶改動。他要求房屋署加強對裝修承辦商的指引及監管，避免再發生同類事件。

15. 黃國恩議員表示，沙田坳邨提供 1,278 個單位，只有 4 個私家車泊位；東匯邨共提供 1,333 個單位，只有 26 個私家車泊位；東頭平房東區共 990 個單位，只有 23 個私家車泊位。認為泊車位不足，查詢房屋署設計屋邨泊車位的準則。

16. 莫健榮議員表示，根據政府網上公佈的資料，啟德發展區第一、第二及三期分別在 2012 年年底、2013 年年中及 2013 年年底落成，其中第一期供約 14,000 人居住，第二期供約 17,000 人居住，總共供超過 30,000 人居住，與房屋署提交的文件資料不符。另外，他查詢位於太子道東新蒲崗預留公屋用地的進展。他又表示將落成的公屋建設項目以二/三人單位為主，查詢房屋署對單身申請人的安排。

17. 蘇錫堅議員表示，房屋署曾通知部分非市區公屋輪候冊上的申請人，可以選擇輪候市區公屋單位，吸引不少申請人的興趣，部分申請人原已輪候擴展市區公屋單位三年，查詢改為輪候市區公屋單位所需的額外輪候時間。他又注意東頭(一)邨第 22 座的住戶將優先獲編配東匯邨單位，查詢餘下的單位是否會給予市區公屋輪候冊上的申請人。

18. 徐金龍先生就委員查詢綜合回應如下：

(i) 加快公屋建設項目

香港房屋委員會(房委會)及房屋署十分重視公屋建設項目的進展，啟德發展區的進展較原定計劃為快，在 2013 年將可提供約 8,000 個公屋單位予公屋輪候冊上的申請人。

(ii) 東匯邨住戶搬遷期

房屋署正密切監察入伙紙正式批核日期，在有需要情況下考慮延長申請住戶的搬遷期。

(iii) 單位大小及編配

房屋署和諧式 I 型及新和諧式公屋，單位數目及大小設計都有指定設計標準。自 2000 年開始，房屋署建設非標準型公屋，按公屋輪候冊上最新情況顯示的公屋單位需求，調整大廈內不同大小的單位數目。當中一/二人單位面積約 14 至 17 平方米，二/三人單位面積約 20 至 25 平方米，實際大小須根據地積比率、土地發展限制等作出調整，因此不同的公屋建設項目，單位會有差異。根據既定政策，房屋署會為四人或以上的家庭編配雙睡房單位，而對有特殊需要的家庭，例如輪椅使用者，房屋署將會作出適當安排。

(iv) 非標準型大廈及標準型大廈

和諧式 I 型及新和諧式同屬標準型大廈。為配合土地及對公屋單位的需求，房屋署會興建非標準型大廈。

(v) 啟德發展區

房委會及房屋署一直爭取土地興建公屋，包括啟德發展區。另外，澄清文件提及啟德發展區完成日期，是 2013 年最後一期的落成日期，而文件和網上資料提供的單位數目及居住人數只供參考，實際人數在正式編配入伙時或有所變更。

(vi) 裝修承辦商

房屋署設有評分機制監管裝修承辦商。承辦商為住戶進行違規裝修將會被扣分，並影響日後投標參與房屋署認可裝修承辦商的資格。

(vii) 泊車位

房屋署根據規劃署的指引，考慮泊車位的數目，並會考慮屋邨附近可使用的泊車位數目及現時出租車位的數目。另外，房屋署按情況考慮讓住戶使用鄰近屋邨的泊車位。

(viii) 公屋編配進度

房屋署每月在報章上刊登最新公屋輪候情況的資訊，供申請人參閱，申請人亦可致電房屋署的熱綫查詢公屋編配的進度。2009 年 9 月以前登記的公屋申請人可查閱公屋編配的進度，按需要更改選擇輪候市區公屋單位。

19. 袁國強議員表示，現時公屋申請人除有特殊理由外，只可選擇輪候擴展市區、新界或離島區公屋。房屋署預計市區公屋單位的落成數量會增加，但申請人受政策所限而不能選擇輪候市區單位，查詢申請人改為選擇輪候市區單位的方法，並請房屋署解釋申請人更改輪候選擇的手續。

20. 蘇錫堅議員表示，有公屋申請人反映房屋署熱綫職員態度欠佳，認為職員與申請人溝通上的誤會，建議房屋署為職員提供指引。另外，他關注公屋申請人更改輪候選擇時，會在新選擇的輪候冊上處於較後位置。若反覆改變輪候選擇，會比從未更改輪候選擇的順位為後，得不償失，請房屋署解釋有關安排。

21. 徐金龍先生回應，房委會在 2011 年 9 月公佈容許 2009 年 9 月以前登記的公屋申請人選擇市區公屋。房委會自 90 年代開始，定期檢討公屋輪候安排，因應落成的市區公屋數目及公屋輪候冊上合資格的申請人的數目，放寬申請市區公屋的限制，讓輪候擴展市區和新界及離島區的申請人

選擇輪候市區公屋。另外，他澄清房屋署是根據未來五年落成的市區公屋數目，而非根據已落成的市區公屋單位數目，放寬申請輪候市區公屋的限制，房屋署會小心編配公屋資源，避免出現供過於求的現象。他備悉委員就熱線的意見並將轉達予相關組別同事。

22. 許錦成議員查詢，若房屋署表示雙睡房的公屋單位一般編配予四人家庭，三人家庭是否將獲編配單睡房單位，並查詢非標準型公屋單睡房和雙睡房的單位面積。他又表示房屋署未有回應有關二人家庭獲編配一/二人單位或二/三人單位的準則。

23. 袁國強議員表示，有部分在 2009 年登記申請公屋的申請人不獲批准更改輪候選擇，未能選擇輪候市區公屋單位。

24. 徐金龍先生回應，房委會容許 2009 年 9 月 30 日或以前登記的擴展市區、新界或離島區公屋申請人選擇輪候市區公屋，現時不接受在限期後登記的申請人申請轉為輪候市區公屋單位。另外，他補充非標準型的公屋單睡房單位面積約 30 至 34 平方米，雙睡房單位面積約 35 至 42 平方米。二人家庭將根據編配時的公屋資源及輪候冊上的先後次序，決定編配一/二人單位或二/三人單位，次序較先的二人家庭將有較大機會獲編配二/三人的單位。此外，申請人在更改輪候選擇時，仍可持有原來輪候冊上的登記編號，若申請人日後選擇返回原來的輪候冊時，會以原有編號而無須重新輪候。

25. 黃金池議員表示，由於公屋大單位的數目充足，大部分六人或以上的家庭，申請市區公屋都會較快獲編配。據他所知，房屋署會優先編配單位予家庭成員有長者的申請，而新來港人士的家庭會較後處理。

26. 譚美普議員表示，在 2009 年年底推行更改輪候選擇的政策至今已有三年，房屋署應確保已輪候三年的申請人獲編配單位，並查詢房屋署更改輪候選擇的申請人的輪候時間。

27. 徐金龍先生回應，自 2000 年開始，六人或以上的家庭申請公屋的數目持續下降，房屋署已陸續減少建設大型公屋單位，近年新落成的公屋已沒有三睡房單位。由於更改公屋大廈設計將影響工程進度，因此部分已經提交建築設計或建設中的公屋大廈將按原定計劃興建。房屋署已放寬部分大型單位的入住標準，讓部分五人家庭或家庭成員增長較快的南亞裔家庭入住大型單位。另外，房屋署正改建部分一型長者住屋，並保留二型及三型的長者住屋，提供二十四小時的舍監服務，照顧缺乏自理能力的長者。此外，房委會剛於 2011 年年底公佈更改輪候選區的政策，並會密切監察公屋供求情況，在日後適當時間再進行調整。

28. 許錦成議員表示，根據房屋署代表提供的資料，一/二人非標準型公屋單位面積約 14 至 17 平方米，若編配予二人家庭，平均每人可用的室內樓面面積最低只有 7 平方米，即「改善居住空間調遷計劃」的最低申請限制，房屋署需注意及考慮公屋申請人平均可用室內樓面面積。

29. 徐金龍先生表示，部分申請人選擇理想地區但較小的公屋單位，而公屋單位面積只供參考用途，房屋署在設計及編配公屋單位時會避免令申請人成為「擠逼戶」，再以「改善居住空間調遷計劃」進行調遷。

30. 主席查詢有關新蒲崗公屋用地計劃的最近進展。

31. 徐金龍先生表示，新蒲崗工廠大廈舊址部分土地已獲批准改為住宅用途，待有關發展計劃有進一步具體資料，會再作詳細介紹。

32. 主席表示，美東邨佔地甚廣但樓高只有三至四層，較鄰近的美仁樓及計劃中的東頭平房東區的公屋為矮，房屋署可考慮重建美東邨，並詢問東頭(一)邨第 22 座重建計劃的詳情。另外，他關注現時不少青少年在工作前已申請公屋，令一人單位的申請人數大增，但部分申請人開始工作後將不符合申請資格，擔心若房屋署按輪候冊上現時需求設計公屋，會出現一人單位供過於求的情況，希望房屋署留意有關情況。

33. 徐金龍先生表示，會轉達有關美東邨及東頭(一)邨第 22 座的意見予相關組別同事。房屋署設有公屋輪候冊計分制，18 歲或以下的申請人一般分數較低，目前房屋署將資源集中在二人或以上的家庭，單身申請人的輪候時間遠較平均輪候時間長。

34. 何賢輝議員表示，房屋署未有回應啟德發展區是否納入黃大仙區管轄。根據房屋署文件，啟德發展區總共提供 11,765 個單位，他認為未來公屋需求仍然龐大，幾位特首候選人均表示要增建公屋，房屋署需預早準備。他關注房屋署目前黃大仙區的公屋建設計劃不足應付需求，希望房屋署在下次會議中提交更多區內規劃發展資料。

35. 徐金龍先生回應，啟德發展區屬於房屋署九龍東區域物業管理辦事處的管轄範圍，會轉達委員就公屋建設規劃的意見予相關組別同事跟進。

二(iv) 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 4 / 2012 號)

36. 主席表示，報告為本屆房屋會新增議程，屋宇署代表將在每次房屋會會議上報告有關區內違例建築物的個案。

37. 屋宇署廖子華先生介紹文件。文件列表一顯示截至 2012 年 2 月，屋宇署向黃大仙區內天台、平台、天井僭建物的業主發出清拆命令的資料，列表二顯示屋宇署在 2011 年發出的清拆命令的資料，列表三則顯示屋宇署在 2011 年 4 月 1 日起實行新執法政策後發出的清拆命令的資料。新執法政策針對所有平台、天台及天井的僭建物。無論是否有即時危險，屋宇署都會即時向業主發出清拆命令。

38. 陳炎光議員表示，與油尖旺區或荃灣區比較，黃大仙區僭建物不算嚴重。近年政府推行樓宇更新大行動，不少大廈在進行維修時，發現水渠被僭建物遮蔽，而相關業主拒絕合作，令改善工程無法進行。他歡迎屋宇

署向僭建物業主發出清拆令，但由於清拆令未能配合樓宇更新大行動的時間表，未能解決這些大廈的問題。他又表示在鳳凰區內的單梯樓宇的天台僭建物大部分已經清拆，而雙梯或有電梯的樓宇仍有不少天台僭建物未被清拆，查詢屋宇署就相關樓宇的巡查檢控進度，以及屋宇署發出清拆命令的準則。

39. 廖子華先生回應，屋宇署已向大部分單梯樓宇的天台僭建物業主發出清拆命令，並循多種途徑處理平台僭建物問題。屋宇署在 2011 年 4 月 1 日起實行新執法政策，向沒有即時危險性的僭建物，例如雙梯樓宇的天台及平台僭建物，發出清拆令。除跟進投訴個案，屋宇署每年會在全港篩選約 500 幢樓宇進行全面檢查，被選中的樓宇為經常接獲投訴個案的大廈、議員或部門轉介或有嚴重僭建問題的樓宇。屋宇署人員在巡察後，若發現僭建物會向有關業主發出清拆命令，如住戶並非業主，屋宇署會根據土地註冊處的資料與業主聯絡，並根據個案與相關業主商討解決問題，例如按情況延長命令期限。若業主未有履行命令，屋宇署將會檢控業主。

40. 李達仁議員表示，曾就新蒲崗區內的天台僭建物多次在黃大仙地區管理委員會上向屋宇署代表反映，當中包括位於崇齡街一幢大廈的違規僭建情況嚴重，但多年來未有改善；裕富大廈在清拆僭建物後，再次出現僭建問題；永樂大廈的僭建物因屋宇署表示未有即時危險而沒有發出清拆命令，讓部分奉公守法的市民感到不公平。他期望屋宇署多聽取居民及議員的意見，加強巡查及公平執法。

41. 廖子華先生表示，屋宇署曾巡查新蒲崗崇齡街的大廈，現正向部分未有履行清拆命令的業主提出檢控。屋宇署會將拆後重建的僭建物個案轉交顧問公司跟進，顧問公司將在 48 小時內進行巡查並提交報告，若證實有僭建物，屋宇署會向業主直接發出清拆命令。屋宇署每年會在全港經常接獲投訴個案的大廈、議員或部門轉介或有嚴重僭建問題的樓宇中篩選約 500 幢樓宇進行全面檢查，為協助部分受影響的住戶，屋宇署會邀請社工為搬

遷住戶提供支援，因此，署方需時清拆僭建物。屋宇署會根據新執法政策，不論是否存有即時危險，都會向有僭建物的業主發出清拆命令。

42. 李達仁議員認為屋宇署需提升效率及簡化程序，建議屋宇署訂下期限，要求全港所有僭建物在限期前必須清拆。他認為屋宇署不同組別負責不同僭建物問題，令個案變得繁複，建議房屋會與屋宇署署長商討僭建物問題。他表示新蒲崗萬義大廈的僭建物建成超過三年，但相關僭建物仍未清拆，對屋宇署未能解決問題感到不滿。

43. 廖子華先生回應，屋宇署正向新蒲崗萬義大廈的僭建物業主作出檢控。屋宇署在巡查大廈確認僭建物後，會向相關業主發出勸籲信。若業主未有跟進處理，屋宇署會根據《建築物條例》，從土地註冊處取得登記業主的名稱及聯絡地址，發出命令要求業主在兩個月內清拆僭建物。若業主在兩個月內未有履行命令，屋宇署會向業主發出警告信，並在一個月後轉介屋宇署檢控組跟進，經法庭處理的個案需排期半年至一年。

44. 李達仁議員認為，全港大部分大廈花籠都已經清拆，僭建物應該以同樣的方法處理。

45. 廖子華先生表示，屋宇署正以相同方式處理僭建物與花籠的問題，目前大部分花籠已經清拆，屋宇署現正集中資源處理僭建物問題。

46. 主席查詢報告文件中三個列表的分別，並請屋宇署在下次報告中加入檢控個案數目。

47. 廖子華先生表示，報告文件的列表一是屋宇署 2002 至 2012 年的累積個案數目，列表二則是屋宇署在 2011 年的個案數目，列表三是屋宇署在 2011 年 4 月 1 日推行新政策後的個案數目，列表一包括了列表二及三的數目。屋宇署將在下次報告中加入檢控個案數目。

二(v) 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 5 / 2012 號)

48. 主席表示，報告為本屆房屋會新增議程，聯辦處代表將在每次房屋會會議上報告區內滲水投訴調查個案。

49. 聯辦處余香泉先生介紹文件。文件提供聯辦處在 2011 年 10 月至 12 月間接獲的樓宇滲水投訴個案數目、向相關業主發出妨擾事故通知書的數目及因業主沒有遵從通知書而進行檢控的個案數目。另外，他介紹席上提交有關聯辦處調查滲水個案程序的文件(附件)，總結如下：

(i) 業主及住戶的責任

一般滲水個案是因樓宇破舊缺乏維修，業主及住戶需要負上維修保養樓宇的責任，聯辦處負責調查滲水源頭，不會協助維修工作。

(ii) 調查程序

聯辦處在接獲投訴的 6 個工作天內聯絡投訴人，安排上門視察。

(a) 第一階段

聯辦處將檢查投訴人的單位天花及牆壁，如滲水痕跡已經乾涸，聯辦處將停止跟進；如滲水位置仍然濕潤，將使用儀器檢測濕度，若濕度在 35%或以下，聯辦處將暫停跟進；若濕度在 35%以上，聯辦處將到上層單位進行調查。如發現喉管或排水口破損，聯辦處將要求相關業主維修；如未能即時發現滲水源頭，聯辦處將進

行第二階段的色水測試。

(b) 第二階段

聯辦處在進行色水測試兩星期內，收集色水樣本轉交化驗所檢驗，確定滲水源頭。聯辦處將根據土地註冊處的樓宇登記資料，向有關業主發出妨擾事故通知書，要求業主維修。業主若未有按通知書要求在限期內進行維修，將被檢控。如色水測試未能找出滲水源頭，調查將進入第三階段的專業調查。

50. 聯辦處鄭康伶先生繼續介紹第三階段調查程序。聯辦處會以有系統的淘汰方式尋找滲水源頭，經過第二階段調查污水渠管未能找出源頭後，第三階段調查將集中在單位的廚房、浴室及露台地台進行蓄水測試，若能確定滲水源頭會向業主發出妨擾事故通知書，要求業主在 28 天內進行維修，如業主未在限期內完成維修將被檢控。此外，聯辦處亦會進行濕度監測或反向壓力測試，並將有關供水管破損的個案轉介水務署跟進。

51. 蘇錫堅議員表示，曾多次轉介樓宇滲水個案，經聯辦處調查後全部未能找出滲水源頭，亦未有進一步測試或跟進。他表示有一個個案經多年投訴，懷疑滲水單位的業主準備維修，但聯辦處調查後表示未能找出滲水源頭，令有關業主即時拒絕維修，最終由測量師成功找出源頭，當發出律師信後，有關業主才進行維修。他同意查找滲水源頭不容易，但對聯辦處的調查成效感到失望，聯辦處除色水測試外，未有運用其他技術，成效並不理想。他期望聯辦處能改善技術，結合理論與實踐，達到市民的期望。

52. 莫應帆議員表示，不少滲水單位天花剝落，牆壁滲水，甚至清楚看到天花滴水，但聯辦處調查後卻未能找出滲水源頭。他同意蘇錫堅議員的意見，大部分轉交聯辦處調查的個案未能找出滲水源頭，懷疑滲水單位的

業主更根據調查報告的結果拒絕維修，亦有部分個案在測試後大半年仍未有調查結果。他在聯辦處成立時曾抱有期望，為市民解決滲水問題，聯辦處需要改善技術及提升效率。

53. 李德康議員表示，滲水主要來自雨水、食水及污水三個途徑，聯辦處一般集中調查污水滲漏，但大部分個案主因為水管老化出現滲漏。他曾收到聯辦處要求他同意上層單位進行色水測試的信件，原因是隔壁上層單位經色水測試後未能找出滲水源頭，需要在相鄰單位進行色水測試，但色水無法清洗，因此需先獲下層單位業主同意，如未獲下層單位業主同意，聯辦處將停止跟進個案。他認為大部分滲水源自食水管，但聯辦處集中在污水管進行色水測試，要求聯辦處介紹食水管的調查方法。

54. 李達仁議員表示，聯辦處成效不彰，形同虛設。新蒲崗大部分樓宇比較殘舊，出現不少滲水個案，但由於聯辦處調查進度緩慢，技術不足，加上權力有限，遇上懷疑滲水單位業主拒絕合作，聯辦處無法繼續調查，即使申請法庭手令亦需時。他期望聯辦處能聽取委員的意見，改善技術及提升效率。

55. 余香泉先生表示，聯辦處將個案提交法庭審議時，需要提供足夠證據舉例如在第二階段調查中，若色水樣本化驗結果呈陰性反應，聯辦處將不能引用報告檢控或進一步跟進個案。他強調維修保養樓宇是業主的責任，聯辦處在找出滲水源頭後，會向相關業主發出通知書，命令業主在限期內維修，若業主拒絕維修，聯辦處會進行檢控；若業主進行維修超時，聯辦處一般會延長限期。他又表示，食水管與污水管的滲水情況不同，由於食水管具有水壓，滲漏情況會隨時間越發嚴重，容易分辨。聯辦處備悉委員的意見，並歡迎委員向聯辦處提供新的滲水測試技術。

56. 鄭康伶先生表示，聯辦處採取非破壞性測試，受到一定限制，未必一定能找出滲水源頭。聯辦處一般使用色水測試，主要因為能向法庭確實

舉證。他強調聯辦處未能找出滲水源頭，不代表滲水與業主完全無關。目前聯辦處正進行檢討，包括可否鼓勵大廈業主透過調解方法解決滲水問題所引發的爭議等。另外，聯辦處會繼續留意科技發展，以完善調查及測試的方法，並提升調查成效。創新科技署現正協助聯辦處檢討及研究改善調查滲水問題的方法和儀器，以便更有效地找出滲水源頭。聯辦處亦會根據第三階段調查濕度監測結果，將懷疑食水管滲漏個案轉交水務署跟進。聯辦處備悉委員的意見，並將轉達至相關部門。

57. 蘇錫堅議員明白檢控業主需要舉證，不少業主拒絕法團或管理處進入單位，但會願意與政府部門合作，認為聯辦處較易進行調查。他表示曾有某上層單位業主離港期間關上單位水掣，下層單位在該段時間內未發現滲水，但當該業主回來重開水掣後，下層單位即時出現滲水情況，成為上層單位滲水的有力證明。聯辦處作為政府部門，可順利進入單位調查，但由於聯辦處的報告未能找出滲水源頭，讓相關業主藉以逃避責任，期望聯辦處能改善效率及報告措詞，協助市民解決問題。

58. 莫應帆議員認為，聯辦處作為專業部門，應以民為本，主動提升測試技術，而非等待委員提供意見。他認同聯辦處與創新科技署合作研究新技術，期望能藉此加強聯辦處工作成效。

59. 鄭康伶先生表示，聯辦處明白市民對部門的期望，已增聘人手加強服務，並定期與顧問公司及承辦商進行會議及檢討，聯辦處會繼續以有系統的淘汰方式尋找滲水源頭，改善技術並提升效率。

60. 主席建議聯辦處改善覆函措詞，避免懷疑滲水單位業主借覆函字眼逃避責任。

61. 鄭康伶先生表示，聯辦處在調查後主動向投訴人提供書面回覆，包括已進行的測試及結果。若未能找出滲水源頭，亦會通知投訴人停止跟進。他強調現行覆函只說明是否找出滲水源頭，並沒有指出被投訴人與滲水完

全無關。他將向部門反映，考慮在覆函中提議投訴人可以透過管理處互相合作進行測試，或安排專業人士檢查及偵測，及進行維修工程，解決滲水妨擾，或考慮從民事訴訟、尋求解決方法。他又表示未成立聯辦處前，屋宇署樓宇部早年曾向懷疑引致滲水單位業主發出勸籲信，但申訴專員公署認為無法舉證，不宜發出有關信件。聯辦處將研究改善覆函措詞，提醒業主樓宇維修保養的責任。

62. 蘇錫堅議員同意，覆函的內容十分重要，即使未能找出滲水源頭，亦應建議投訴人進行其他檢查，並避免被投訴人借覆函字眼逃避責任。他表揚房屋署處理公屋單位滲水問題迅速妥善，期望聯辦處能提升效率。

二(vi) 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 6 / 2012 號)

63. 委員備悉文件。

三 討論事項

三(i) 2012-2013 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 7 / 2012 號)

64. 秘書介紹文件。黃大仙區議會轄下財政常務及經濟事務委員會(財務會)在二零一二年二月三日第二次會議通過黃大仙區議會轄下六個委員會的撥款分配。房屋會在 2012-2013 財政年度獲撥款 227,000 元推行社區參與計劃，建議 200,000 元用作籌辦「第十四屆黃大仙區優質大廈管理比賽」，其餘 27,000 元則可製作各種宣傳物品。房屋會自二零零八年開始邀請香港生產力促進局(生產力局)合辦黃大仙區優質大廈管理比賽，建議繼續邀請生產力局為黃大仙區議會的協作機構，合辦「第十四屆黃大仙區優質大廈管理比賽」。

65. 蘇錫堅議員認為大廈管理主要圍繞法律、財務及大廈維修。現時黃大仙區內已有免費法律諮詢服務為市民提供法律意見，但未有專業人士為大廈管理財務事宜提供意見，建議房屋會可舉辦大廈管理課程，邀請專業人士向大廈管理組織講解法律、財務或維修事宜，提升管理組織成員，特別是私人大廈的法團成員對大廈管理的認識。他表示已有專業人士答應擔任義務講者，向區內大廈管理組織成員講解財務事宜。

66. 主席表示，有興趣團體可在提交更多活動資料後，如場地及開支等，再作考慮。

67. 蘇錫堅議員補充，講者可免收費用，而講座可適當收費，當參加者出席率達八成時將全數取回報名費，避免參加者浪費名額。

68. 何漢文議員認為，有興趣團體可考慮向財務會申請撥款舉辦活動。

69. 主席表示，可考慮使用社區會堂並邀請更多團體共同舉辦講座，詳情可日後再商議。

70. 委員通過撥款安排，並同意邀請生產力局合辦「第十四屆黃大仙區優質大廈管理比賽」。

三(ii) 有關黃大仙區內精神病患者的服務安排

71. 主席歡迎為本議程出席會議的社會福利署(社署)黃大仙及西貢區助理福利專員 1 張麗娟女士。

72. 房屋署徐金龍先生表示，曾有公屋住戶反映受到懷疑精神病患鄰居的騷擾，包括噪音或在公眾地方遊蕩，對其他住戶造成滋擾。房屋署一直關注懷疑精神病患者或情緒失控的住戶引起其他住戶不安的問題，亦已就此為前綫職員如屋邨管理主任及管理公司職員，安排由醫院管理局(醫管局)及相關部門協助舉辦的講座及培訓，分辨懷疑精神病患者，在接獲投訴進

行調查時，採取適當的處理方法，並在有需要時，可向跟進個案的其他機構提供有用的初步資訊。房屋署在接獲投訴時，會即時派出職員及管理員到場調查，若確認被投訴人純屬情緒失控，房屋署職員會進行勸籲；若懷疑被投訴人為精神病患者並勸籲不果，職員會報警求助。另外，相關政府部門已成立黃大仙及西貢區精神健康社區支援服務工作小組，提供一個交流的平台，加強各部門的聯繫。部分被投訴人在警方告誡後繼續騷擾他人，房屋署可透過工作小組尋求意見或將個案轉交相關部門跟進。

73. 社署張麗娟女士介紹精神健康社區支援服務工作小組在 2010 年年底成立，成員包括社署、醫管局、警務處、房屋署及非政府機構的代表。工作小組提供一個交流平台，加強各方對社區精神健康服務的協調。工作小組由醫管局及社署主持並定期舉行會議；去年年中曾為區內前線的警務人員安排講座。另外，她介紹精神健康綜合社區中心(ICCMW)及其他的支援服務。社署在 2010 年開始在全港各區成立精神健康綜合社區中心，為地區的懷疑精神病患者、精神病康復者及其家人提供一站式服務，並推廣精神健康活動。此外，由社署營運的慈雲山綜合家庭服務中心、黃大仙綜合家庭服務中心、明愛營運的東頭綜合家庭服務中心及位於醫管局東九龍精神科中心的醫務社會服務部亦提供支援服務；議員若發現區內有懷疑精神健康問題的人士，可致電社署熱綫 2343 2255 或醫管局熱綫 2466 7350，亦可與區內由利民會營運的精神健康綜合社區中心或各綜合家庭服務中心聯絡，尋求意見/協助。社署在接獲房屋署或其他部門的轉介個案時，會先評估個案的服務需要而作適切的跟進或轉介到相關的服務單位。

74. 袁國強議員表示，綜合社區中心主要為附近屋苑提供服務，由於土地資源有限，房屋署在建設公屋時可考慮預留土地予綜合社區中心。另外，利民會與懷疑精神病患者接觸或進行家訪前需先得到其家人的同意，部分患者沒有家人或其家人拒絕援助，利民會將無法跟進，亦有部分患者正接受治療，但忘記或逃避服用藥物，查詢醫管局的服務熱綫可提供的援助及

詳情。

75. 徐金龍先生回應，房屋署曾聯同社署透過地區諮詢的渠道，爭取地區人士的支持，在各屋邨設立綜合社區中心或在空置單位由合適機構提供精神復康服務。房屋署在設計新屋邨時，會按土地規劃需要將精神復康設施列入屋邨設計。已入伙的屋邨內因部分住戶抗拒在屋邨設立精神復康設施，而阻力會較大。

76. 許錦成議員認為，部分經常發出噪音或滋擾其他公屋住戶的人士，未必是精神病患者，查詢房屋署的處理方法。另外，在將懷疑精神病患者個案轉介相關服務團體跟進後，部分懷疑精神病患者拒絕接受援助，繼續滋擾其他住戶，查詢房屋署或其他相關部門的處理方法。

77. 徐金龍先生同意難以分辨精神病患者。公屋租約條款限制租戶對其他住戶造成滋擾，如租戶長期騷擾他人並拒絕接受援助，房屋署在搜集足夠證據後，將以租戶違返租約條款而終止租約。房屋署同時實行扣分制，在接獲投訴後，若兩名房屋署職員確認被投訴人發出噪音，在警告無效後，被投訴租戶會被扣 7 分，再犯者不會再獲警告而會被即時再扣 7 分。在兩年內累積扣分超過 16 分的租戶將被終止租約。因違返租約條款而被終止租約的租戶，兩年內不能再次申請公屋。

78. 張麗娟女士重申，若議員發現區內有懷疑精神健康問題的人士，請議員與綜合社區中心或地區的綜合家庭服務中心聯絡，以確保相關人士獲得適時的協助。若發現懷疑精神健康問題的人士對自身或他人構成危險，可向警方求助。

79. 主席詢問房屋署提供培訓的目標人士。

80. 徐金龍先生回應，房屋署為屋邨管理辦事處的主任、副經理及經理，和屋邨管理公司職員提供培訓，就如何分辨懷疑精神病患者提供培訓。職員接受培訓後，在接獲投訴進行調查時，能初步分辨懷疑精神病患者，

以便跟進或轉介投訴個案。

81. 主席再查詢房屋署，就已確認為精神病患者人士對其他住戶造成滋擾的處理方法，如在晚上發出噪音滋擾他人，房屋署實行扣分制的準則。

82. 徐金龍先生表示，部分精神病患者人士無法溝通或拒絕接受勸籲，房屋署職員會在接獲投訴後盡可能制止有關滋擾行為。如被投訴人拒絕合作，房屋署將根據情況向警方求助。房屋署提供的培訓除為分辨懷疑精神病患者提供指引外，亦提醒職員確保自身安全，在危險情況下離開及報警求助。若有精神病患者拒絕接受治療，並持續違反租約條款對其他租戶構成滋擾，房屋署會一視同仁根據租約條款處理。

四 其他事項

83. 委員並無提出討論事項。

下次會議日期

84. 房屋會下次會議定於 2011 年 4 月 24 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。

85. 會議於下午 4 時 50 分結束。

黃大仙區議會秘書處
二零一二年四月

檔案編號：(14) in HAD WTSDC 13-15/5/5 Pt.9

屋宇署及食物環境衛生署聯合辦事處 調查滲水的一般程序 樓宇業主/住戶須注意事項

業主及住戶的責任

樓宇滲水一般是由於樓宇和設施破損及缺乏維修所致，而維修保養樓宇及保持環境衛生是樓宇業主及住戶的責任。要徹底解決滲水問題，是需要有關業主/住戶的合作。

聯合辦事處成立的目的

聯合辦事處（聯辦處）成立的目的，主要是透過法例所賦予的權力和政府相關部門的專業知識，配合有關業主/住戶的合作，以有系統的測試方法，找出滲水的源頭，使有關業主進行維修，以解決滲水滋擾的問題。

聯辦處不會參與受滲水影響的地方或位置的修復工作。

一般程序

聯辦處人員在接獲滲水投訴後的 6 個工作天內，會聯絡投訴人，安排人員到有關樓宇進行視察檢查。投訴人須盡量協助安排職員到受滲水影響的地方或位置檢查，並把掩蓋物（如假天花等）移開，以便調查工作順利進行。

如發現有滲水妨擾事故，聯辦處人員會根據香港法例第 132 章《公眾衛生及市政條例》所賦予的法定權力，到懷疑引致滲水的單位進行調查及測試。倘若在調查過程中，聯辦處人員被拒絕進入事涉單位調查，聯辦處會依例向法庭申請“授權進入處所的手令”，以便進入有關單位展開調查和測試工作。

聯辦處會在有關單位有系統地進行非破壞式測試，以確定滲水源頭。倘若得到有關業主/住戶的合作，調查通常可於 90 個工作天內完成，以及將結果通知投訴人。若未能於 90 個工作天內完成調查，聯合辦事處會書面告知投訴人調查進展。若調查期間，滲水情況輕微或有明顯的改善，又或調查結果未能找出源頭，聯辦處將終止調查。

滲水調查

聯辦處的滲水調查一般會依以下 3 個階段進行，而有關工作分別由聯辦處的環境滋擾調查員、屋宇安全主任或聯辦處委派的顧問公司人員負責。

第 I 階段 – 確定滲水滋擾（由環境滋擾調查員進行）

聯辦處人員會到訪投訴人單位，記錄滲水位置的情況及有關資料。若調查員發現滲水位

置的濕度高於 35%及懷疑滲水問題由其他業主單位引致，便會安排進行第 II 階段的工作 - 基本調查。

第 II 階段 - 基本調查 (一般由環境滋擾調查員進行)

聯辦處人員會根據個別個案的情況及需要，進行以下一項或多項的測試：

測試方法	測試地方	測試單位	測試所需時間#1
色水測試	排水口	懷疑滲水單位	約 1 小時
反向壓力測試#2	供水喉管及滲水位置	懷疑滲水單位及投訴人單位	約 3 至 5 小時
濕度監測	牆身/天花板	投訴人單位	每次約 0.5 小時

#1 測試時間會因應現場環境而有所增減。

#2 如懷疑供水喉管有滲漏情況及滲水位置持續出現滴水，才會進行反向壓力測試。

聯辦處人員一般會到訪事涉單位 1 至 2 次以進行調查及測試，而複雜的個案(如有多個浴室或多處滲水地方) 則須作多次到訪進行調查及測試。對於某些情況特殊的個案，聯辦處人員可能需要多次到訪投訴人單位，以觀察測試結果或監測滲水情況的變化。對於性質複雜或在“基本調查”中未能找出滲水源頭的個案，聯辦處便會安排進行第 III 階段的工作 - 專業調查。

第 III 階段 - 專業調查 (由屋宇安全主任或聯辦處委派的顧問公司人員進行)

聯辦處人員或委派的顧問公司人員會進行以下一項或多項的測試：

測試方法#3	測試地方	測試單位	測試需時#4
地台蓄水測試	露台/浴室/廚房地台	懷疑滲水單位	約 2 小時
反向壓力測試 (如未於第 II 階段進行)	供水喉管及滲水位置	懷疑滲水單位及投訴人單位	約 3 至 5 小時
濕度監測	牆身/天花板	投訴人單位	每次約 0.5 小時

#3 根據測試結果，聯辦處人員或委派的顧問公司人員會就 4 個可能滲水源頭(排水渠管滲漏、供水喉管滲漏、地台滲漏及雨水滲漏) 作出評估。如有需要，有關人員會對懷疑源頭再次進行測試。

#4 測試時間會因應現場環境而有所增減。

聯辦處人員一般會到訪事涉單位 1 至 2 次以進行調查及測試，而複雜的個案(如有多個浴室或多處滲水地方) 則須作多次到訪進行調查及測試。對於某些情況特殊的個案，聯辦處人員可能需要多次到訪投訴人單位，以觀察測試結果或監測滲水情況的變化。



屋宇署及食物環境衛生署 聯合辦事處