

第四屆黃大仙區議會轄下

房屋事務委員會

第三次會議記錄

日期： 2012 年 4 月 24 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

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

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

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
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：

何漢文先生	黃大仙區議會議員
許錦成先生	黃大仙區議會議員
李達仁先生,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 (黃大仙)	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	
林彩璇女士	高級顧問	香港生產力促進局	} 為議程三 (i)出席
彭思華先生	顧問	香港生產力促進局	

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)第三次會議。歡迎列席房屋會會議的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)陳漢榮先生。主席歡迎首次出席會議的五位增選委員，包括李東江先生、雷啟蓮女士、吳卓穎先生、潘卓斌先生及溫育新先生。

## 通過議程

2. 主席請委員留意在 2012 年 4 月 20 日分發的文件，包括會議議程修訂本、房屋會第二次會議記錄附件 - 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(5/2008)、黃大仙區滲水投訴調查報告附件 - 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(4/2012)、文件第 13 / 2012 號，由何賢輝議員及莫健榮議員提交的「要求房屋署解除於邨內停車場洗車之限制」及強制驗樓計劃及強制驗窗計劃《2010 年建築物(修訂)條例草案》簡介和相關支援措施。另外，主席請委員留意席上文件，包括會議議程第二次修訂本及文件第 14/2012 號，由民建聯黃大仙支部 10 位議員提交的「要求檢視區內屋邨的無障礙設施，並訂定時間表進行建設」文件。

3. 委員對議程第二次修訂本沒有意見，通過該議程。

## 一 通過第二次會議記錄

4. 第二次會議記錄獲得通過，無須修改。

(秘書處會後註：莫健榮議員於會後就第 16 段提出修改建議，第 16 段原為「.....其中第一期提供約 14,000 個單位，第二期提供約 17,000 個單位，總共超過 30,000 個單位.....」，現改為「.....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.....」。)

## 二 報告事項

### 二(i) 黃大仙區議會轄下房屋事務委員會第二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 8 / 2012 號)

5. 委員備悉文件。

### 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 9 / 2012 號)

6. 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 10 / 2012 號)

7. 主席請各委員參閱「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(4/2012)」。

8. 黃錦超博士表示，黃大仙區內有不少舊樓，單位滲水問題十分常見，除浪費食水，亦影響公眾衛生和危害樓宇結構。根據聯辦處提交的文件，黃大仙區 2012 年 1 月至 3 月的滲水投訴個案數目有上升趨勢，情況令人關注。現時有關滲水的投訴由聯辦處處理，他認為聯辦處需要改善：第一，聯辦處會在接獲投訴的 6 個工作天內，與投訴人聯絡跟進個案，並在 90 個工作天(約 120 至 130 天)內完成調查。他認為調查時間過長，建議加快調查程序；第二，聯辦處調查時一般使用色水測試，但色水測試有不少限制，亦非完全準確，建議聯辦處引入新測試儀器，改善測試技術，提升調查效率。此外，政府在推行強制驗樓計劃時可加入調查滲水問題。不少市民曾要求政府驗樓時，一併調查單位滲水，但目前強制驗樓計劃未有包

括滲水檢驗，建議政府日後將調查滲水列為檢驗項目。

9. 李德康議員表示，聯辦處處理滲水投訴個案時，一般集中調查污水渠管滲漏，但不少個案是樓宇殘舊，食水喉管老化生鏽形成沙眼出現滲漏。他查詢聯辦處的工作是否包括調查食水喉管，和發現滲水來自食水喉管的處理方法。

10. 蘇錫堅議員對聯辦處感到失望，表示在聯辦處成立時曾寄予厚望，但其工作成效不彰，聯辦處需要作出改變。聯辦處堅持使用色水測試，惟大部分個案未能找出滲水源頭，被投訴人藉聯辦處的報告推卸責任。聯辦處應考慮使用其他調查技術，例如紅外線或熱能測試等。滲水問題是大廈管理其中重要的一環，希望聯辦處能妥善處理，減輕樓宇管理組織的負擔。

11. 何賢輝議員表示，聯辦處的工作效率較以往進步，但仍有改善空間。除了舊樓外，部分樓齡不足 10 年的樓宇亦有滲水問題，當中涉及樓宇質素問題，而聯辦處接獲投訴後的處理時間亦過長。聯辦處完成調查，找出滲水源頭後，一般去信聯絡有關業主，要求對方進行維修。但部分業主拒絕合作，另有將單位出租的部分業主較難聯絡。他理解處理這類個案有一定困難，但聯辦處應鏗而不捨地跟進個案，不能因為難以聯絡業主就停止跟進。曾有市民反映，聯辦處因為無法聯絡業主，個案不了了之，即使業主立案法團作出投訴亦未能處理。滲水問題困擾住戶，期望聯辦處繼續改善服務質素及提升工作效率。

12. 陳炎光議員表示，房屋會曾多次討論滲水問題並提出意見，但聯辦處的工作表現未有改善。他認為聯辦處聘用的承辦商職員未有接受專業訓練，亦沒有合適的調查工具或相關知識。專業的公證行進行調查一般需時一星期，在完成調查後會提交報告，報告可呈交法庭審議。相反，聯辦處的承辦商調查時，一般只作簡單記錄。他曾向職員反映應透過合適測試，以判斷滲水是否來自污水渠管，但職員回應未有相關的測試。他認為聯辦

處需要加強培訓職員、改善技術及檢討工作程序。他關注聯辦處是否預算不足，令承辦商將貨就價，只能提供較差的服務。若然如此，可要求增撥資源。他補充屋宇署曾指全港違規建築物數量眾多，要求增撥資源處理，但聯辦處從沒表示資源不足，令市民覺得該處無意處理問題。他認為繼續批評聯辦處意義不大，若聯辦處資限不足，可提出請求增撥資源。

13. 聯辦處陳漢榮先生綜合回應如下：

(i) 調查程序

聯辦處在有關單位進行調查，若懷疑食水喉管滲水，會進行反向壓力測試。在確定食水喉管為滲水源頭時，會將個案轉介水務署跟進。聯辦處一般在接獲投訴後的 6 個工作天內聯絡投訴人，並在 90 個工作天內完成調查。聯辦處備悉委員加快處理個案的意見，在人手及資源所容許下，聯辦處會儘可能加快處理程序。

(ii) 跟進個案

聯辦處調查後未能找出滲水源頭，將終止調查。投訴人不滿調查結果，可向聯辦處再次投訴。

(iii) 調查技術

聯辦處調查一般使用色水測試，會使用多達 8 種不同的顏色進行檢測，方便監測，並將色水樣本交由化驗所化驗。聯辦處認為色水測試行之有效，其他檢測技術如紅外線測試，雖然能測出滲漏，但不一定能找出滲水源頭，因此聯辦處未有計劃使用其他檢測方法。

14. 主席表示，聯辦處未回應有關承辦商質素的問題。

15. 陳漢榮先生回應，屋宇署負責聘用承辦商，會交由聯辦處轄下的屋宇署同事回應。

16. 屋宇署廖子華先生解釋，聯辦處由食物環境衛生署(食環署)及屋宇署組成，聯辦處的屋宇署代表是另一組別的同事，因此有關承辦商問題應由相關組別同事回應。聯辦處專責滲水調查，不隸屬於屋宇署。屋宇署在接獲滲水投訴時，亦會將個案轉介聯辦處跟進。

17. 莫應帆議員表示，有市民反映在去年年底向聯辦處投訴滲水問題，至本年 4 月聯辦處才派員進行調查。聯辦處解釋已增加人手，而服務亦已較過往進步。他憶述政府在成立聯辦處初期，曾表示聯辦處屬試行計劃，查詢聯辦處試行期及進行檢討的日期，期望聯辦處能接納委員的意見，提升工作效率及改善測試技術，並提交檢討報告供市民參閱。

18. 黃國桐議員認為，聯辦處的工作效率及調查技術較以往進步，但仍有改善空間。他查閱聯辦處的法庭檢控報告，聯辦處經常未能在 90 個工作天內完成調查，查詢累積未處理的個案數目和解決方法，及在找出滲水源頭後，轉介相關組別同事進行檢控的所需時間。另外，聯辦處進行檢控時，未有詳述個案，因此，法庭判決時多作出輕判。聯辦處提交報告時，應詳述個案並解釋聯辦處調查時遇到的困難。他認為聯辦處目前面對大量累積個案、檢控時間過長及未有詳述個案。若聯辦處提交完整報告，法庭可根據報告決定被告的滲水維修限期，若被告未能在限期前完成改善，會被判藐視法庭，較違反妨擾事故通知書的後果嚴重。

19. 郭秀英議員表示，聯辦處處事散漫欠積極，而聯辦處同屬食環署及屋宇署，但雙方欠缺交流，未有積極跟進個案。業主立案法團將居民的滲水投訴交由聯辦處處理，但大部分個案經過 90 個工作天後仍未完成調查，只建議投訴人進行訴訟。居民期望聯辦處提供調查結果及建議，但聯辦處調查進展緩慢，投訴人更需主動查詢調查進度，聯辦處需要改善跟進個案。

20. 李德康議員補充，曾有被投訴人準備維修單位時，接獲聯辦處的報告指未能找出滲水源頭，被投訴人隨即拒絕維修。聯辦處在調查時發現滲水並非沿自污水渠管，將食水喉管相關的個案轉介水務署跟進，查詢聯辦處會在完成色水測試後提交報告，或是等待其他相關部門完成調查後一併提交報告，並要求聯辦署回應食環署與屋宇署之間的交流問題。

21. 蘇錫堅議員補充，聯辦處代表表示調查後未能找出滲水源頭，將終止調查，投訴人可再作投訴，聯辦處會重新展開調查。聯辦處會使用相同的方法，重複調查程序，十分擾民。滲水問題長期困擾居民，曾有個案困擾居民長達四年，最終在劉志宏博士幫忙下成功找出滲水源頭並向相關業主發出律師信後，才解決事件。他對聯辦處未有以民為本感到失望。

22. 黃錦超博士澄清，他剛才表示的 90 個工作天，實際上可能長達 120 至 130 天。

23. 聯辦處陳漢榮先生綜合回應如下：

(i) 調查程序

聯辦處使用色水測試確認污水渠管不是滲水源頭，會進行反向壓力測試調查供水喉管，若確認滲水源自食水喉管，將會轉介水務署跟進。聯辦處會向投訴人報告調查結果，解釋經過測試後，確認污水渠管沒有滲漏，懷疑單位滲水源自食水喉管，已將個案轉介水務署跟進。

(ii) 檢討聯辦處

聯辦處在 2006 年 7 月 1 日成立，每 3 年進行一次檢討。在 2009 年的檢討決定繼續維持聯辦處，下一次檢討會在本年 6 月完成，並決定聯辦處的未來安排。

(iii) 累積未處理的個案數目

聯辦處會在下次房屋會報告累積未處理的個案數目。

(iv) 檢控方式

聯辦處多謝委員就有關檢控方式的意見，會考慮提交較完整的報告予法庭審議。聯辦處第一次檢控業主時，會引用違反妨擾事故通知書條例，罰則較輕，並要求法庭頒布禁制令。若業主仍未有履行命令，再次被檢控，業主會被控違反禁制令，罰則較重。

24. 主席請聯辦處代表轉達有關外判承辦商質素的問題予相關組別同事，於下次會議作出回應。(秘書處會後註：聯辦處於會後回應，聯辦處與顧問公司所簽訂的合約中，已清楚列明進行每一項測試的規格，包括由準備工作至測試完成的程序、標準和時限，亦要求顧問公司提交所有探訪記錄。聯辦處與顧問公司一直保持緊密聯絡，例如在每兩星期的進度會議中，監察顧問公司的工作。聯辦處在每季度亦會就顧問公司的工作表現撰寫評核報告。評核報告會影響顧問公司日後的投標機會。如顧問公司表現未如理想，聯辦處會發出口頭或書面警告。聯辦處亦會在嚴重延誤的個案中，從顧問公司中取回個案作調查。若果情況嚴重，聯辦處甚至會考慮終止有關顧問公司的合約。)

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 11 / 2012 號)

25. 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 12 / 2012 號)

26. 委員備悉文件。

三 討論事項

三(i) 第十四屆黃大仙區優質大廈管理比賽

27. 主席歡迎為此議程出席會議的香港生產力促進局(生產力局)高級顧問林彩璇女士及顧問彭思華先生。

28. 生產力局彭思華先生多謝房屋會邀請合辦第十四屆黃大仙區優質大廈管理比賽。生產力局自 2008 年開始與房屋會合辦比賽，至今共合辦三屆比賽。他以投影片輔助介紹比賽建議，重點如下：

(i) 比賽目標

宣揚優質大廈管理理念，鼓勵住戶積極參與大廈管理，提升大廈管理質素。生產力局會優化評分制度，鼓勵單幢樓宇或較小型的屋苑參加比賽。

(ii) 參賽組別及資格

本屆比賽的參賽組別與去屆相同，分為「公共屋邨組」、「私人住宅樓宇組」及「居者有其屋及租置屋邨組」。黃大仙區內各屋苑的居民管理組織皆可以參加比賽，而屋苑的管理公司需獲得居民管理組織同意，方能參賽。

### (iii) 評分制度及獎項

比賽評審工作將包括實地評審、神秘評審、文件及記錄評審、及住戶調查。實地評審佔總分的五成，生產力局會安排評審委員到屋苑實地視察；神秘評審方面，工作人員會視察屋苑的日常保安及衛生情況；文件及記錄評審方面，屋苑需要提交指定的文件記錄以供查閱；住戶調查方面，生產力局會進行隨機抽樣調查，收集居民的意見。比賽將沿用讓分制，平衡參賽屋苑的規模、樓齡對大廈外觀及設施的影響及斜坡保養。比賽除冠、亞、季軍及優異獎外，會保留環保大廈獎及最佳進步屋苑獎，鼓勵屋苑推動環保及持續改善生活環境。

### (iv) 優化評分制度

為鼓勵各種規模的屋苑參賽，生產力局建議加設以屋苑規模為基準的讓分，在實地評審及住戶評分中的「物業管理」及「環境保護及綠化」評分項目中，按屋苑的單位數目加分。100 戶或以下的屋苑獲加分 20%、101 至 300 戶的屋苑獲加分 15%、301 至 500 戶的屋苑獲加分 10%、501 戶以上的屋苑獲加分 5%可平衡參賽屋苑因規模而擁有的優勢。一般大型屋苑擁有較多的人力及資源，在文件及記錄評審中或普遍有一定優勢。新增的讓分準則有助平衡此優勢。生產力局會簡化程序，制定「文件評審資料申報表」供參賽屋苑填寫，減輕參賽屋苑特別是小型屋苑準備相關文件的人手及工作量，平衡參賽屋苑在資源上的影響。

(v) 交流及分享活動

生產力局建議舉辦物業管理工作坊，向參與人士講解大廈財務管理、第三者保險及業主責任和綠色物業管理等議題。另外，生產力局會舉辦交流會，邀請獲獎屋苑簡介獲獎心得，亦會安排參觀活動，讓各屋苑進行交流。

(vi) 評審委員代表

房屋會、房屋署、屋宇署、環保署、食環署、機電工程署、警務處黃大仙警區防止罪案組、消防處黃大仙消防局、廉政公署東九龍及西貢辦事處、香港工程師學會、香港房屋經理學會及英國特許房屋經理學會亞太分會都會派出代表作為評審委員，為參賽屋苑提供專業意見。

(vii) 工作

生產力局將負責宣傳工作、招募參賽屋苑、安排評審及籌備頒獎典禮等工作。實地評審預計在本年 9 月舉行，並在本年年底舉辦頒獎典禮。

29. 主席建議實地評審在九月底舉行，避免與立法會選舉期重疊。

30. 生產力局備悉委員的意見，會於下次會議提交撥款申請。委員再無其他意見，通過生產力局的初步建議計劃。

三(ii) 要求房屋署解除於邨內停車場洗車之限制  
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 13 / 2012 號)

31. 何賢輝議員表示，彩虹邨的停車場水掣被上鎖，長期無法使用。有車主反映停車場水掣被上鎖，無法為車的水箱加水或洗車，只能從附近的公廁取水使用。有部分車主在晚上將車停泊在公廁外，取水洗車，引致地面濕滑。車主長期從公廁取水，阻礙了其他市民，而在公廁外停車亦阻塞街道，在剛過去的一個月公廁維修，暫停開放，令居民更為不便。停車場無水可用非常罕見，若關閉水掣，房屋署應在停車場招標管理時列明沒有相關設施。房屋署以避免部分人士濫用資源為由，對需要用水的人士造成不便，例如車主需要定期清洗車身，房屋署可考慮每日限時開放水掣。他指過去曾有的士司機在交更時段濫用食水清洗車身，理解房屋署取締相關行為的目的，但有其他方法可以改善問題。他曾在屋邨管理諮詢委員會(邨管諮委會)提出開放停車場水掣的要求，但房屋署代表未有答應。他表示已有部分車主聯署要求房屋署開放水掣，希望房屋署能儘快處理。

32. 莫健榮議員表示，房屋署將停車場、商舖及清潔服務外判予承辦商，改變了對屋邨設施的管理及服務，但房屋署作為屋邨的大業主，應就停車場的營運向管理公司提出合理的建議。邨管諮委會既已向房屋署表達意見，房屋署應將意見轉達停車場管理公司，商討並提出解決方案。何賢輝議員已在邨管諮委會就停車場水掣上鎖問題提出意見，但房屋署未有正面回應，因此希望透過區議會討論及解決有關事宜。他認為房屋署可考慮在的士司機交更時段外限時開放水掣，方便需要用水的人士，而非一刀切地鎖上水掣。

33. 黃錦超博士同意何賢輝議員的意見，認為停車場水掣可以方便車主取水，保持車身清潔減少細菌滋生。他亦同意資源需要用得其所，避免被人濫用。房屋署可考慮每日限時開放水掣，例如在辦公時間內開放水掣，

方便有需要的人士使用。

34. 房屋署徐金龍先生表示，彩虹邨屬於房屋署東九龍區屋邨管理處的管轄範圍，已將委員的意見書轉交相關組別同事跟進。他同意停車場需要提供合理的管理服務，在出租車位的同時，提供其他相關的服務及設施。不少私人屋苑的停車場都有提供設施方便車主洗車，但設有一定限制，例如車主不能使用水喉直接噴灑，能有效避免浪費食水及引致地面濕滑等問題。房屋署會儘快與居民商討改善安排。

35. 何賢輝議員補充，彩虹邨的房屋事務經理曾多次回應會考慮有關開放水掣的意見，但經過大半年仍未有確實答覆。他認為開放水掣是簡單程序，房屋署可考慮限制使用者不能直接使用水喉，只能使用水桶盛水。他強調不少居民要求房屋署開放水掣，方便自行為車輛水箱加水及清洗車身。房屋署在避免設施被濫用時，應考慮其他人士的需要，希望房屋署儘快落實開放停車場水掣的安排。

36. 主席請房屋署在 4 月底前給予答覆。

37. 徐金龍先生表示，已將意見轉達相關組別同事，會在 4 月底前作出回應。

三(iii) 要求檢視區內屋邨的無障礙設施，並訂定時間表進行建設  
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 14 / 2012 號)

38. 主席請委員參閱席上文件第 14/2012 號，由民建聯黃大仙支部 10 位議員提交的「要求檢視區內屋邨的無障礙設施，並訂定時間表進行建設」文件及蘇錫堅議員席上提交的「有關鵬程苑無障礙通道及屋苑設施不足事宜」補充資料(附件)。

39. 黎榮浩議員代表介紹文件。民建聯黃大仙支部就區內屋邨的無障礙通道多次向房屋署表達意見，但房屋署未有積極回應，例如在 2011 年 6 月 21 日的房屋會會議上，民建聯提交文件 12/2011 號，要求房屋署提交區內各屋邨無障礙通道的工程安排及時間表報告，讓委員提供意見及反映居民需要。民建聯對房屋署接近一年仍未提交報告及匯報相關情況感到不滿。民建聯認為區內屋邨的無障礙通道有改善空間，特別是區內不少依山而建的屋邨，如慈雲山及彩雲區內的屋邨，其中彩雲邨由豐澤樓前往玉宇樓，只有樓梯上落，而慈樂邨樂誠樓後門亦只有石級。另外，由橫頭磡邨前往樂富街市，由於商場的行人天橋沒有升降機，居民必需使用兩條極長的樓梯。橫頭磡邨接近四成居民是長者，希望房屋署研究改善邨內的無障礙通道。民建聯要求房屋署公布現時區內各屋邨已落實的各項無障礙通道工程的安排及時間表，強調民建聯過去曾提出相同要求，房屋署必須認真檢視各屋邨的行人通道情況，就需要改善的無障礙通道位置訂定時間表並向房屋會提交報告，讓委員就建設無障礙通道的優先次序給予意見；及增加資源及撥款，使計劃中的相關工程盡早動工及完成，方便居民出入，以達致政府大力提倡的「無障礙社區」。

40. 莫健榮議員表示，政府在過去數年於全港推行無障礙通道，包括在行人天橋及隧道加設升降機或斜道，查詢房屋署在各屋邨加設無障礙通道的完整計劃。部分較舊的屋邨如彩虹邨及彩雲邨已有相關計劃，而較新的屋邨大部分在設計時已加入無障礙通道。他關注舊屋邨需要改善無障礙通道，但沒有足夠的資源進行改善工程。他指彩虹邨在各大廈正門加設斜道後，計劃在後門同樣加設斜道，但房屋署代表在邨管諮委會表示人手及撥款不足，加上需繪製圖則及等待批核等多項程序，每一年只能為屋邨加設兩條斜道。他查詢房屋署在全港所有舊屋邨進行改善配套設施的計劃詳情及資源配套問題。另外，他指部分改善工程或需進行跨部門協商，如彩雲邨的改善設施同時涉及房屋署及路政署管轄範圍，需有關部門商討計劃。

41. 房屋署徐金龍先生表示，自 2011 年中房屋署已開始檢視並改善區內屋邨的無障礙通道。由於改善工程只屬初步階段，未能向房屋會提供詳情，但工程落實後房屋署會向相關屋邨的邨管諮委會進行簡介及諮詢。自去年年中，房屋署已開始在彩雲(一)邨、樂富邨、美東邨、慈正邨及黃大仙上邨進行無障礙通道改善工程，包括在屋邨公共範圍內加設觸覺引路帶、在路邊斜道加設觸覺警示帶、改善渠蓋設計避免失明人士因渠蓋不平引致意外、在大廈樓梯加設觸覺警示帶及改善樓梯扶手等工程，預計在本年年中將全部完成。他就未有向房屋會匯報有關工程的進展致歉，會在下次會議報告房屋署過去一年在區內屋邨落實的各項無障礙通道工程的安排及時間表。他多謝委員就多個地點的無障礙通道提出意見，會將意見轉交相關組別同事跟進。

42. 袁國強議員表示，現時共有兩間醫院位於慈雲山雙鳳街，不少傷健人士及長者需定期到醫院覆診。他曾多次向房屋署要求建設斜道代替石級，但房屋署回應指根據現行法例，由於路面斜度不足，未能進行相關改善工程。他期望房屋署考慮其他改善方法，並表示慈雲山各屋邨，如慈正邨、慈樂邨及慈愛苑等，不少居民需定期到黃大仙醫院或聖母醫院覆診，而雙鳳街行人路只有石級沒有斜道，部分長者或傷健人士需乘坐的士前往。但由於等待的士的居民甚多，需要等待較長時間才能截乘的士前往醫院。房屋署應以民為本，考慮利用附近現有設施，改善無障礙通道。

43. 郭秀英議員表示，香港傷殘青年協會曾就黃大仙的無障礙通道進行研究，房屋署可參考其調查報告。她又表示現時部分斜道存有彎角或是連續多條斜道，對傷健人士卻甚為不便，房屋署需要多加留意。另外，黃大仙區內的租置屋邨部分無障礙通道設計失誤，通道原由房屋署設計，因此房屋署應負責改善。此外，位於黃大仙中心平台的香港聖公會黃大仙長者綜合服務中心及香港基督教女青年會，並無升降機直達，市民需要使用樓梯前往。三十多年來，長者為使用中心的飯堂及其他設施，礙於沒有升降

機而需行樓梯，對長者甚為不便。房屋署作為業主，應負責加設升降機，方便市民。最後，房屋署將部分設施外判予領匯管理，不少無障礙通道屬領匯管轄範圍，房屋署除安排跨部門協商外，亦需與領匯商討加強溝通，改善區內的無障礙通道。

44. 李德康議員表示，各部門應就特首要求改善依山而建的建築物的無障礙通道負上責任。民建聯在 2011 年 6 月 21 日提交房屋會的文件明確要求房屋署，提交有關區內無障礙通道的工程安排及時間表，讓委員可就安排提供意見及反映居民需要，但房屋署事後未有提交報告。為發揮區議會的功能，房屋署應提交報告諮詢區議會，聽取議員及委員的意見。他讚賞房屋署改善無障礙通道的工程，但認為只加上觸覺引路帶和警示帶並不足夠。黃大仙區長者人口甚多，除傷健人士外亦需要考慮長者的需要。升降機及扶手電梯等設施可方便長者，但房屋署相關的計劃及設施不足，希望房屋署提交報告列明各分區各屋邨已完成和已落實的各項無障礙通道工程。他建議在下次房屋會會議上加入議程，討論區內的無障礙通道，商討設施的細節安排及反映居民需要。

45. 溫育新先生認為，房屋署的改善無障礙通道工程只屬表面，如未有在路邊加設斜道，房屋署應以民為本加強改善工程。他又認為除無障礙通道外，屋邨內供長者使用的設施亦不足，例如竹園南邨欠缺長者的設施，長者住戶需要到竹園北邨，希望房屋署留意區內長者住戶的需要，增加供長者使用的設施。

46. 譚美普議員表示，區內部分屋邨已加設觸覺引路帶和警示帶，而彩雲邨內部分小型無障礙通道設施亦已完成，但如民建聯提交的文件所述，在依山而建的屋邨，年青的居民出入亦甚感吃力。在地區設施管理委員會會議上，劉志宏博士曾表示加設升降機能解決彩雲邨的連接及出入問題。她認為房屋署可考慮在白鳳樓加設升降機連接聖若瑟小學位置，方便居民出入。另外，房屋署亦可考慮在彩雲社區中心後方樓梯附近加設升降機，

除方便居民出入外，更可方便彩雲邨及彩虹邨的居民前往新落成的牛池灣公園。

47. 蘇錫堅議員表示，在 2011 年 11 月 24 日致函房屋署反映鵬程苑無障礙通道及屋苑設施不足的意見。房屋署負責管理連接鵬程苑及竹園邨的行人天橋，天橋距離竹園道地面高度約有四至五樓層，而天橋沒有安裝升降機。天橋在設計時未有考慮無障礙通道事宜，近年政府提倡無障礙通道，負責管理天橋的房屋署應考慮加設相關設施。房屋署在 2012 年 1 月 5 日回覆指天橋屬政府所有，香港房屋委員會(房委會)只負責天橋的管理維修工作，更建議居民繞道而行。他認為房屋署處事作風官僚，對房屋署的答覆感到不滿。他指將軍澳富寧花園與鵬程苑同為私人參建居屋屋苑，入伙年期亦相若。富寧花園欠缺無障礙通道，房屋署撥款約 400 萬元供屋苑進行改善工程，卻未有對鵬程苑作出支援。他認為房屋署應一視同仁，並邀請房屋署代表到鵬程苑進行實地視察，檢視屋邨內的行人通道情況，改善屋邨的無障礙通道。

48. 何賢輝議員表示，一直與房屋署商討及提供有關無障礙通道的意見。房屋署應留意各區的需要，並增撥資源改善無障礙通道，增加屋苑設施方便傷健人士使用。另外，房屋署加設的觸覺引路帶在雨天時變得濕滑，他曾目睹長者滑倒，要求房屋署改善觸覺引路帶的物料，避免再有市民滑倒。他表示現時觸覺引路帶容易積水，查詢房屋署的改善辦法，並建議房屋署可考慮鋪設臨時防滑物料。房屋署應主動檢視及加設無障礙通道，令社會變得和諧和公義。

49. 徐金龍先生回應，有關長者及其他市民前往位於雙鳳街的醫院覆診，要求改善雙鳳街的無障礙通道問題，房屋署會與當區議員進行實地視察。另外，房屋署會參考其他組織就無障礙通道的研究調查報告，並進行實地視察。此外，有關觸覺引路帶的物料問題，房屋署目前採用美國的標準，若為了減低觸覺引路帶在雨天濕滑而增強防滑性，在非雨天時反令市

民容易絆倒，因此房屋署在選擇物料時會採取平衡。房屋署會加強管理，在雨天時加緊清理積水，並提醒市民在天雨路滑的情況下要提高警覺。房屋署亦會繼續研究，因應各種情況採用更佳的物料。他再次就未有適時向房屋會報告有關區內各屋邨的無障礙通道情況致歉，並會提交報告匯報房屋署已落實的各項無障礙通道工程，亦會繼續檢視區內各屋邨對無障礙設施的需求。就竹園南邨的屋邨設施不足的問題，房屋署會與當區議員進行實地視察，商討及研究改善屋邨設施。就鵬程苑的行人天橋問題，房屋署會與當區議員進行實地視察，解釋有關天橋的契約條款，並與相關部門進行協商。

50. 郭秀英議員補充，房屋署未回應有關黃大仙中心平台沒有升降機的問題。另外，租置屋邨的無障礙通道及屋邨設施原由房屋署設計及建設，但已不符合現時標準，房屋署應負責改善。此外，她認為房屋署就觸覺引路帶的物料標準過低，房屋署使用 R7 的物料，而其他政府部門如食環署等已引入 R11 的物料，又認為防滑物料容易被洗刷，效用成疑，希望房屋署檢視。

51. 徐金龍先生回應，房屋署會安排與當區議員到黃大仙中心平台進行實地視察，聽取市民的意見。

52. 溫育新先生補充，竹園北邨部分單位是出售單位，商場則外判予領匯管理。由於通道設計問題，傷健人士無法直達商場。商場及行人通道不屬於房屋署管轄範圍，查詢其他部門如路政署在竹園道加設升降機及行人天橋的可行性。

53. 徐金龍先生回應，房屋署在改善無障礙通道時會與其他部門協商，房屋署在接獲議員或居民有關屋邨範圍以外的無障礙通道意見時，亦會轉達予相關部門跟進。房屋署曾接獲於彩雲邨加建升降機的意見，由於升降機塔位於政府用地，房屋署會與其他相關部門商討，研究升降機塔與現有

的行人通道連接問題。

54. 蘇錫堅議員補充，曾與路政署在摩士公園至僑港潮州普慶念佛社的路段實地視察，該處比較僻靜，路經的市民屈指可數，但路政署仍堅持花費鉅款興建升降機塔。他對政府願意在上述地點花費鉅款，卻不願為鵬程苑提供撥款感到不滿。他同意與房屋署進行實地視察，研究改善屋苑的無障礙通道。

55. 丁志威議員表示，有關竹園道加設升降機事宜，他已申請地區小型工程撥款，並會在地區設施管理委員會上討論。他建議安排相關部門及有興趣的委員進行實地視察，商討有關工程。

56. 主席表示，曾向房屋署要求在樂富邨樂東樓連接港鐵站的行人天橋加設升降機，但房屋署當時以樓齡不高為由拒絕。時至今日，長者住戶較當年大幅增加，希望房屋署在視察區內屋邨無障礙通道時加入考慮。

57. 李德康議員要求在下次房屋會安排議題，請房屋署提交報告，繼續討論區內屋邨無障礙通道事宜。另外，由於部分無障礙通道地點由其他政府部門管理，建議邀請相關部門，如地政總署及運輸署出席會議。

58. 委員會通過在下次房屋會繼續討論區內屋邨無障礙通道事宜。

#### 四 其他事項

59. 主席請委員參閱強制驗樓計劃及強制驗窗計劃《2010年建築物(修訂)條例草案》簡介和相關支援措施。

60. 屋宇署廖子華先生介紹計劃。《2010年建築物(修訂)條例草案》(《條例》)預計在2012年年中通過，現時供委員參考的資料會作部分更新，包括計劃的實行日期及修訂部分條款。《條例》重點如下：

(i) 背景

樓宇失修是香港長期存在的問題，隨着樓宇日益老化，石屎剝落、窗戶墮下等個案時有發生，因此政府於2007年宣布立法實施強制驗樓計劃及強制驗窗計劃。

(ii) 《2010年建築物(修訂)條例草案》

在強制驗樓計劃下，樓齡達30年或以上的私人樓宇的業主，須每10年檢驗樓宇一次，範圍包括樓宇的公用地方、外牆及伸出物。在強制驗窗計劃下，樓齡達10年或以上的私人樓宇的業主，須每5年檢驗樓宇一次，範圍包括樓宇的所有窗戶。因為全港符合指定樓齡的樓宇數目眾多，屋宇署會安排目標樓宇分批進行檢驗，每季會揀選適當數目的目標樓宇進行驗樓和驗窗。屋宇署在揀選目標樓宇時會考慮樓齡、樓宇狀況、維修紀錄、地區等因素，亦會參考由民間代表及專業人士組成的遴選委員會的意見。

(iii) 強制驗樓及驗窗計劃的程序

屋宇署會向目標樓宇的業主發出通知書，要求業主在指定期限內按要求進行檢驗。業主需委聘合資格的檢驗人員，按屋宇署的要求檢驗樓宇及窗戶，並向屋宇署報告及建議樓宇需要維修的地方。如樓宇需要維

修，業主需委聘合資格的承建商進行維修，在完成維修後再由合資格的檢驗人員檢核及驗證，並向屋宇署提交報告。在收到合格報告後，屋宇署會通知業主完成強制檢驗的要求。

在《條例》通過後，屋宇署會向各區議會介紹及解釋條例和新的修訂。

61. 溫育新先生查詢，在強制驗窗計劃下業主立案法團的責任。他認為由法團負責檢驗樓宇所有窗戶，有部分問題難以解決，例如個別業主在不同時間為單位窗戶進行檢驗，會抗拒法團的安排重複檢驗。另外，在檢驗樓宇窗戶時，需要在大廈外牆搭建棚架及使用吊船，所費不菲，而業主亦有權拒絕工作人員入屋檢驗，希望屋宇署提供清晰指引。此外，他又查詢屋宇署對伸出物的定義，如晾衣架、簷篷或天綫是否屬於伸出物。根據《建築物(小型工程)規例》，改動晾衫架需要聘請註冊承建商，要求屋宇署提供清晰指引。

62. 黃金池議員表示，以公屋為例，房屋署會負責為所有公屋單位驗窗，並為樓齡達 10 年或以上的公屋維修窗戶。若租戶拒絕房屋署人員進入單位驗窗，需簽署聲明，為單位日後出現的問題或意外負責。另外，簷篷等後期加設的伸出物應由業主負責，而樓宇原有的伸出物則由房屋署負責。他指房屋署已安排工程師到樓齡達 10 年或以上的公屋單位檢驗，房屋署會事前通知租戶並相約上門日期，三人一組到單位檢查。若單位需要進一步維修，工作人員會與租戶相約日期。若租戶拒絕房屋署人員檢查及維修，亦需簽署聲明，為單位日後出現的問題負責。在私人樓宇中，業主立案法團相等於公屋的房屋署，建議法團預早準備。

63. 廖子華先生回應，大廈窗戶分為公共窗戶及單位窗戶。公共窗戶如公共走廊的窗戶，屬於樓宇的公共範圍，應由業主立案法團負責。單位的窗戶，則由單位業主自行負責。屋宇署揀選目標樓宇進行強制驗樓和驗窗後，會致函通知業主，若業主拒絕按指示進行，將違反法例，詳情及罰則會在《條例》通過時一併公布。另外，伸出物包括所有大廈外牆伸出的構建物，如晾衣架、天綫及一些防盜鐵窗等，即使是單位的原有設施，業主亦需負責安排檢查及維修。在《條例》通過後，屋宇署會提供進一步資訊，釐清伸出物的定義及其他相關資訊。此外，他重申屋宇署在揀選目標樓宇進行強制驗樓和驗窗後，業主需在指定時間內聘請合資格承辦商進行檢查，否則即屬違法。

64. 主席查詢房屋署有關租置屋邨的強制驗窗責任問題。

65. 房屋署徐金龍先生回應，房委會作為出租單位的業主，會負責相關單位的檢查及維修工作，而出售單位則由業主及業主立案法團自行負責。

66. 李德康議員表示，黃大仙區議會曾討論並同意在黃大仙廣場與黃大仙廟宇廣場之間，種植幾棵樹木。但樹木日漸長大，阻礙行人通道，市民通過時需穿越樹木引致受傷，否則市民需繞道黃大仙廟外的緊急通道前往黃大仙廣場，反之亦然。他建議將幾棵樹木移植至黃大仙廣場旁，接近臨時停車場的位置，方便市民出入，在兩個廣場舉行大型活動時，更有助疏導人流。

67. 徐金龍先生表示，房屋署已向地政總署徵求意見。他解釋，在移植任何樹木前，須先諮詢地政總署的意見。房屋署需要先獲得地政總署的同意，方能進行移植。

68. 李德康議員查詢，房屋署預計可移植樹木的日期，及要求房屋署向地政總署反映相關樹木阻礙市民通過的意見。

69. 徐金龍先生回應，已向地政總署反映地區人士的意見，包括樹木阻礙市民及造成市民和樹木都受到傷害等問題。

70. 黃金池議員查詢，房屋署向地政總署徵求意見的日期。

71. 徐金龍先生回應，房屋署已在 2012 年 4 月中向地政總署徵求意見。

72. 黃金池議員表示，若房屋署在 2012 年 5 月底前未有行動，會考慮以區議會名義向地政總署反映意見。

73. 主席認為，幾棵樹木的地點在黃大仙上邨範圍，屬房屋署管轄。

74. 徐金龍先生解釋，房屋署管轄範圍內的樹木，都須向地政總署申報，在移植任何樹木前，都須先獲地政總署同意。

75. 主席再查詢，一般地政總署審議的所需時間。

76. 徐金龍先生表示，地政總署一般會在一個月內回覆。地政總署會安排實地視察，及參閱房屋署提供的樹藝報告，評估樹木移植後的情況。樹藝報告由房屋署轄下的樹木管理小組負責，而信件則由屋邨辦事處負責。房屋署已將樹藝報告連同信件一併交予地政總署，徵求意見。(秘書處會後註：房屋署於會後回應，由於移植工程很可能損害有關樹木的形態，及樹藝報告評估有關樹木在移植後的存活率偏低，房屋署對相關建議有所保留。)

#### 下次會議日期

77. 房屋會下次會議定於 2011 年 6 月 19 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。

78. 會議於下午 4 時 40 分結束。

黃大仙區議會秘書處  
二零一二年六月

檔案編號：(14) in HAD WTSDC 13-15/5/5 Pt.9

# 蘇錫堅 區議員辦事處

議員辦事處地址：九龍黃大仙翠竹街8號翠竹花園第13座地庫  
九龍黃大仙竹園北邨蕙園樓106號地下  
電話：2155 1199 傳真：2155 0707 電郵地址：sosikkin@yahoo.com.hk

檔案編號：WTSDC/SSK/046-11

敬啟者：

## 有關鵬程苑無障礙通道及屋苑設施不足事宜

最近本議員辦事處接獲鵬程苑大量區內居民反映，指現時鵬程苑天橋欠缺無障礙設施予區內居民前往竹園道及屋苑休憩設施不足，對一眾區內年老居民造成困擾。

現時連接鵬程苑及竹園邨天橋一直欠缺無障礙設施供予區內居民使用，區內使用輪椅及扶手杖居民往往需經由翠竹街及穎竹街才能到達竹園道乘搭巴士服務，路程遙遠對行動不便使用者造成不便，此外連接鵬程苑及竹園邨天橋屬房屋署管轄，故房屋署應以民為本，盡快規劃無障礙設施予區內居民使用。

鑑於現時鵬程苑嚴重缺乏休憩設施，而區內人口老化嚴重，眾多年老居民慣於前往垃圾房執捨棄置傢俬以作休憩。棄置傢俬往往都是殘破，不潔及危險的，不單對年老居民造成危險，也對環境衛生造成影響。鵬程苑內從不乏地方可用作設計座椅及棋盤設施供區內居民使用，而屋苑內空間亦屬房屋署管轄，故房署有責任正視該問題，提供足夠休憩設施予區內居民，令區內居民及長者享受社區生活環境，促進和諧睦鄰。

本議員辦事處素仰貴署一直以人為本，積極回應社區訴求及提供優質生活環境予市民。然而現時鵬程苑嚴重欠缺無障礙設施及休憩配套，故希望貴署能盡快提供及設計有關設施，以令區內居民免受不便之苦。如有任何查詢，可致電2155 1199與本人聯絡。

此致

房屋署

葉余曼麗 房屋事務經理

黃大仙區議員

蘇錫堅 謹啟

二零一一年十一月廿四日

副本抄送：鵬程苑業主立案法團

鵬程苑管理處

 香港房屋委員會  
Hong Kong Housing Authority

本函檔號 : (156) in HD(MB)T(CKY)12/1/7

Our Ref

貴處檔號 :

圖文傳真 : 2351 9224

Fax

電話 : 2351 1818

Tel

九龍黃大仙翠竹街8號

翠竹花園第13座地庫

蘇錫堅區議員辦事處

蘇錫堅議員

蘇議員 :

有關鵬程苑無障礙通道及屋苑設施不足事宜

你於2011年11月24日有關上述事宜的來信已收悉，現回覆如下：

你建議在連接鵬程苑及竹園邨的天橋加設升降機等設施，以方便鵬程苑使用輪椅及扶手杖的居民往竹園道使用巴士服務。根據記錄，上述天橋位於香港特區政府用地上，屬香港特區政府擁有，香港房屋委員會(下稱「房委會」)祇負責天橋的管理維修工作。因此，請恕本處未能考慮你的建議。現時，鵬程苑居民可使用翠竹街及穎竹街的無障礙通道，前往竹園道乘搭巴士，亦可沿鵬程苑連接竹園北邨的天橋前往竹園商場及巴士總站。

鵬程苑是「居者有其屋」屋苑，於1991年落成入伙。鵬程苑業主立案法團於2001年成立，接管屋苑的日常管理工作。屋苑樓宇地下的「空格」地方的業權屬房委會擁有，是屋苑的主要通道，方便住戶及訪客出入。就你提議於屋苑內加建座椅及棋盤等設施供居民使用，我建議你可聯絡鵬程苑業主立案法團，商討增加設施的事宜。

多謝你對房屋事務的關注。

竹園區租約事務管理處

房屋事務經理

陳國威



2012年1月5日

副本送：鵬程苑業主立案法團

佳定物業管理有限公司

房屋署竹園區租約事務管理處  
香港九龍黃大仙竹園(北)邨榕園樓地下

Housing Department Chuk Yuen District Tenancy Management Office  
G/F., Yung Yuen House, Chuk Yuen (North) Estate, Wong Tai Sin, Kowloon, Hong Kong