

第四屆黃大仙區議會轄下房屋事務委員會
第十九次會議記錄

日期：二零一四年十二月九日(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

黎榮浩先生,MH

黃大仙區議會議員

李達仁先生,BBS,MH

黃大仙區議會議員

莫仲輝先生,MH,JP

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：

郭秀英女士	黃大仙區議會議員
譚香文女士	黃大仙區議會議員
黃金池先生,BBS,MH,JP	黃大仙區議會議員

列席者：

丁天生先生	署理黃大仙民政事務助理專員	黃大仙民政事務處
黃逸旭先生	黃大仙區議員	黃大仙區議會
吳錦明先生	高級房屋事務經理(黃大仙)	房屋署
駱壽穎先生	結構工程師	屋宇署
吳超群先生	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	} 為議題 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	

何耀燊先生	總入境事務主任(福利)	入境事務處	} 為議題 三(iv) 出席會議
鍾潔慧女士	副主任秘書(員工關係及總務)	入境事務處	
楊文滔先生	高級工程策劃經理 224	建築署	
陳麗娟女士	工程策劃經理 262	建築署	

梁嘉盈女士	助理署長(5)	民政事務總署	} 為議題 三(v) 出席會議
黃文忠先生	高級政務主任(5)	民政事務總署	

林詠詩女士	高級行政主任(區議會)	黃大仙民政事務處
-------	-------------	----------

秘書：

黃佩君女士	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)第十九次會議，歡迎房屋署代表錢漢輝先生、胡慶業先生，及黃大仙區議員黃逸旭先生出席是次會議。主席同時亦歡迎黃大仙區行政主任(區議會)⁵，黃佩君女士。黃佩君女士由二零一四年十二月八日開始接替梁倩琦女士出任房屋會秘書，主席感謝梁倩琦女士過往對房屋會的貢獻。

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十月二十一日第十八次會議記錄

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十八次會議進展報告
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 34/2014 號)

竹園北邨外牆紙皮石脫落調查結果

4. 主席請房屋署代表匯報有關竹園北邨紙皮石脫落問題的跟進情況。

5. 房屋署吳錦明先生表示在第十八次會議後，署方已於二零一四年十一月二十一日與劉志宏博士、林少書博士、竹園北邨業主立案法團主席溫育新先生及丁志威議員的議員助理梁女士就該報告交換意見。吳錦明先生補充會議的情況，綜合如下：

- i. 林少書博士及溫育新先生認為房屋署應重新檢視竹園北邨外牆紙皮石脫落較為嚴重的四座樓宇；及
- ii. 房屋署重申於出售竹園北邨前，已為樓宇作出售前檢查，亦為每一戶注資一萬四千元作為維修費用。於樓宇出售後，業主亦可根據公契進行大型維修工程，當中包括外牆紙皮石的修理及更換。法團亦可考慮利用日常維修基金撥款維修。

6. 丁志威議員於席上向委員傳閱北角健康邨紙皮石脫落的剪報(附件一)，並介紹剪報內容。

7. 委員提出了以下意見及查詢：

- i. 紙皮石脫落是建築缺陷，不應推卸予竹園北邨業主立案法團，房屋署作為竹園北邨的建築商，於此事責無旁貸；
- ii. 房屋署須向委員提交興建竹園北邨的施工準則及標準，以證明當年興建竹園北邨時符合標準；及
- iii. 租置計劃的一萬四千元維修基金是用作售後的日常保養，並非針對建築缺陷，房屋署不應再以此混淆視聽，認真承擔維修責任。

8. 房屋署吳錦明先生回應指維修基金的範圍包括外牆紙皮石維修，業主有需要時可以動用。吳錦明先生指竹園北邨的施工規格已遍尋不獲，但林少書博士建議可參考相關年份，如一九八零年代的施工規格作參考。吳錦明先生補充，署方可提供一九八一年的施工規格予房屋會委員參考。

(會後補充： 房屋署已於二零一四年十二月十五日經秘書處向委會提交有關資料(附件二))

9. 吳錦明先生認為不宜將北角健康邨的個案與竹園北邨相比。由於他現時手上並無健康邨的個案資料，所以不評論此事。他強調房屋署興建所有建築物時，均通過相關規定及要求，因此並不存在有委員所提及「建築缺陷」的問題。

10. 委員對房屋署的回應補充了以下的意見：

- i. 房屋署出售樓宇前，有責任全面檢查樓宇狀況；
- ii. 雖然樓宇由承辦商興建，但房屋署有責任監察工程執行，應承擔責任；
- iii. 房屋署應妥善保存所有資料；
- iv. 房屋署須遞交五年內曾於黃大仙區內公共屋邨大型維修紙皮石脫落的記錄；
- v. 此事已於房屋會討論了三年，仍未有突破性的進展，對化驗報告負面的結果視而不見。委員建議將此個案遞交予房屋署署長，促請署方高層正視此事件，並與當區區議員、業主立案法團及其他委員共同尋求解決辦法及加快跟進；
- vi. 委員質疑房屋署代表指竹園北邨是採用一九八一年的規格的理據，要求署方提交文件作參考；
- vii. 林少書博士曾有報告指竹園北邨的紙皮石吸水率和含碳量較正常情況高 2.44 倍，並曾向房屋署查詢是否因此而脫落，委員希望房屋署回應此事；
- viii. 所有房屋署的物業均不需要佔用許可證(即俗稱「入伙紙」)，即代表政府把監察權力交予房屋署，房屋署有責任監管樓宇質素。

11. 房屋署吳錦明先生再度補充，竹園北邨分批於一九八七年至一九八九年期間落成的，相信竹園北邨是沿用一九八一年的規格。二零一二年檢取的紙皮石樣本經過佳力高化驗所化驗後，顯示樣本並無不妥，林少書博士亦並無反對化驗結果。吳錦明先生表示可於下次會議遞交委員要求的資料。

12. 主席總結，請秘書處安排去信房屋署署長，及安排房屋署有關人員與當區區議員、竹園北邨業主立案法團及其他委員召開會議，尋求解決方案，加快跟進。

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

13. 許錦成議員向房屋署查詢，因應農曆新年假期，工程可否於二零一五年二月完成。

14. 房屋署胡慶業先生回應已多次促請承辦商加緊施工，並於二零一四年十二月九日上午再提醒承辦商注意完工日期。

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 35/2014 號)

15. 委員備悉文件。

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 36/2014 號)

16. 委員備悉文件。

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 37/2014 號)

17. 委員備悉文件。

三(iv) 九龍杏林街 20 號樂富職員宿舍重建計劃

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 38/2014 號)

18. 主席歡迎為此議程出席會議的部門代表，入境事務處的總入境事務主任(福利)何耀燊先生及副主任秘書(員工關係及總務)鍾潔慧女士，以及建築署高級工程策劃經理 224 楊文滔先生，和工程策劃經理 262 陳麗娟女士。

19. 入境事務處鍾潔慧女士介紹文件。

20. 委員建議署方增加建築密度及高度，以善用珍貴的土地資源，及可為更多職員提供宿舍入住。另外，委員關注宿舍單位面積及入住人員的職級。

21. 鍾潔慧女士回應，署方於二零一一年進行可行性研究時，已將舊有地積比率由 1.6 提升至 2.64。於二零一四年為配合房屋政策，更增加至 3.45。宿舍單位分為五十平方米及五十五平方米兩種，供已婚員佐級人員申請入住。

22. 建築署楊文滔先生補充署方已向城市規劃委員會申請加建四層，比原先計劃已多加百分之三十，並備悉委員的意見。

23. 委員沒有其他意見，亦沒有提出反對。主席宣布此項計劃獲得通過。

三(v) 《建築物管理條例》(第 344 章)檢討
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 39/2014 號)

24. 主席歡迎為此議程出席會議的部門代表，民政事務總署助理署長(5)梁嘉盈女士，及高級政務主任(5)黃文忠先生。

25. 民政事務總署梁嘉盈女士介紹文件。

26. 委員歡迎民政事務總署對條例作出檢討，亦就文件提出意見，綜合如下：

- i. 希望署方於條例中清楚界定何謂「大型維修工程」，例如工程費用達一百萬元以上，避免日後出現爭拗；
- ii. 雖然公眾諮詢已展開了四星期，但檢討涉及艱深的法律條文，參與討論的市民不多，希望署方於地區多加宣傳，鼓勵市民表達意見；
- iii. 應釐清「會議通知」的定義是指以書面形式通知或口頭形式通知；
- iv. 「把法團會議的法定人數佔業主總人數的百分比由 10%提高至例如 20%」及「把通過決議所需的投票份數佔會議投票份數的百分比由 50%提高至例如 75%」兩項建議可並行，以加強監管大型工程；
- v. 建議條例規定如業主授權或委任他人代為出席會議或參與表決，應在大廈大堂告示板張貼遞交了委任代表文書單位的清單，讓業主及其他住戶得悉有關情況；
- vi. 建議署方對「圍標」的違法行為加強執法，保障小業主利益；
- vii. 建議署方無須過份監管公契經理人酬金。因應屋苑規模及物業情況，公契經理人酬金或會有很大落差，過份監管有欠彈性；

27. 梁嘉盈女士歡迎委員的意見，並表示已備悉並會參考上述意見。有關大型維修工程的「圍標」或相關罪行，署方在檢討條例時，已考慮到如何提高業主的參與度，從而提高監察工程的能力，例如提高通過決議案的法定人數等。

28. 梁嘉盈女士補充說，政府已採取多管齊下的方式打擊「圍標」相關的罪行，例如在執法方面，警方的有組織罪案及三合會調查科轄下已成立專責小組跟進「圍標」有關的罪案。警方亦聯同相關政府部門及機構推出「復安居計劃」，在地區層面增加宣傳防止有關罪案的效果，與業主立案法團加強聯繫，收集情報。在一般市民的宣傳及教育方面，署方和廉政公署一直都有向業主宣傳，提供防罪防貪的資訊。由於部分樓宇透過參加市區建重建局(市建局)的「樓宇更新大行動」，而獲得撥款進行維修工程，市建局和香港房屋協會亦會不時改善「樓宇更新大行動」程序，防止「圍標」事件發生。

29. 梁嘉盈女士繼續回應，指諮詢文件中亦有提出關於委任代表文書的建議。署方會於公眾諮詢期後一併檢討相關修訂，亦會繼續向業主及業主立案法團對於委任代表文書作更多宣傳及教育工作。

30. 委員沒有其他意見。主席總結如委員仍有意見提出，可在公眾諮詢期內向署方表達意見。

三(vi) 要求房屋署制定黃大仙區內舊屋邨更換新鐵閘時間表
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 40/2014 號)

31. 主席請各位委員留意，工聯會九龍東區議員聯合辦事處提交了一份關於「要求房屋署制定黃大仙區內舊屋邨更換新鐵閘時間表」的意見書(附件三)，而民建聯黃大仙支部及東九龍居民委員會亦於會前提交相關的意見書(附件四)。莫健榮議員介紹文件第 40/2014 號，另外兩份意見書分別由袁國強議員及何漢文議員介紹。

32. 委員亦就議題提出補充意見及查詢如下：

- i. 建議房屋署優先為樓齡較高及長者人口較多的公共屋邨更換鐵閘；
- ii. 二零零三年至二零零九年落成的公共屋邨並沒有安裝鐵閘，不少住戶為保障家居安全，自費加裝鐵閘。而在二零零九年房屋署實施為此類沒有鐵閘的住戶免費安裝鐵閘，令已自費安裝的住戶感到不滿。委員查詢房屋署會否向已自費加裝鐵閘的住戶提供補償；
- iii. 過去在和諧式公共屋邨有發生不少盜竊案件，賊人能伸手穿過鐵閘的空隙開鎖，不少住戶因此自費加裝「掩板」防盜，反映房屋署於鐵閘的防盜設計上可再作檢討，亦建議把和諧式公共屋邨包括於更換鐵閘計劃之內；
- iv. 委員查詢若住戶已自費加裝或更換鐵閘，房屋署會否把其拆除，及會否強逼該些住戶更換新鐵閘，以符合署方的要求；
- v. 委員亦反映現有鐵閘的保安程度不足，有住戶於鐵閘向單位內，自行加鎖。較早前有一個在鄰區的個案是住戶於火警發生時，未能及時找到鎖匙開閘逃生而不幸喪命。委員希望署方新鐵閘的設計可考慮到消防安全，以免住戶在鐵閘內自行加鎖作保安用途；

33. 房屋署吳錦明先生介紹計劃內容。他指房屋署建築小組於二零一四年十一月二十一日之會議上通過，於二零一五年至二零一六年度開展為期五年的更換舊式鐵閘計劃，為全港十七萬的住戶更換無掩板的舊式鐵閘，涉及一百零一個公共屋邨。長者及殘疾人士住戶會優先處理。房屋署一直都積極為住戶改善居住環境，提升設施水平，回應住戶有關鐵閘因為老化而經常需要維修的需求。

34. 吳錦明先生補充說，是次計劃不包括更換大部分和諧式公共屋邨的鐵閘及非標準式設計的公共屋邨內的風琴式鐵閘，因為這些鐵閘的整體狀態皆為良好。另外，若屬署方已宣布重建的公共屋邨，或已更換鐵閘，而使用期不足五年的公共屋邨，均不會包括於此計劃內。詳細計劃會於稍後通知各區屋邨管理諮詢委員會。

35. 吳錦明先生介紹將會更換的舊鐵閘款式，及展示新鐵閘的圖片供委員檢視。新鐵閘會於外面開鎖，鐵枝排列較緊密，手臂不能穿過鐵枝間的縫隙。

36. 吳錦明先生回應委員的提問。所有公共屋邨都會於二零一五年起，於五年期間更換鐵閘，因此不存在屋邨之間的先後次序問題。至於屋邨內的樓宇詳細更換次序，會交由屋邨管理辦事處的人員與各區屋邨管理諮詢委員會的居民交流後再作安排。個別住戶如居於計劃並不覆蓋的屋邨，例如和諧式公共屋邨，但其鐵閘經自然損耗而嚴重老化，亦可聯絡屋邨辦事處安排更換。

37. 吳錦明先生解釋新式鐵閘的設計，由於在外面開鎖，能符合相關消防條例。署方亦不會強逼住戶更換鐵閘，計劃屬自願性參與。另外，二零零三年至二零零九年落成的公共屋邨，亦包括在是次計劃覆蓋的一百零一個公共屋邨以內，如住戶已自費安裝鐵閘，並有意更換，可向屋邨辦事處提出。不過，將來住戶遷走時，須向房屋署交還是次計劃下更換的新鐵閘。

38. 委員就新鐵閘的樣式詢問開鎖的方法，並指住戶如在單位內無須使用鎖匙開門會較為方便及安全。吳錦明先生指鐵閘兩面都有鎖，稍後回覆單位內是否需要鎖匙開鎖。

39. 委員亦補充以下建議及提問：

- i. 現時有不少住戶於鐵閘中間位置掛起布簾，以增加私隱度，卻意外成為縱火目標，過去時有發生。建議鐵閘中間位置可改為密封式的擋板，代替鐵枝；

- ii. 此新式鐵閘並不適用於和諧式公共屋邨的大門，房屋署須要回應會否再為和諧式公共屋邨度身訂造另一款鐵閘；及
- iii. 公共屋邨樓宇於五年計劃內的更換次序是由地區屋邨管理諮詢委員會自行決定，還是按個別情況和需要而定。

40. 房屋署吳錦明先生回應，新式鐵閘的設計仍在構思階段，並不適用於和諧式公共屋邨。和諧式公共屋邨住戶若需要更換鐵閘，會按現時和諧式公共屋邨鐵閘的標準處理。計劃下更換鐵閘的詳細先後次序由地區屋邨管理諮詢委員會自行決定，但亦可有彈性地安排較老化的單位先作維修。吳錦明先生備悉委員對新鐵閘設計的意見，會與相關人員反映。

41. 何漢文議員表示有意檢視新式鐵閘的實物。吳錦明先生備悉此要求，並視乎情況作安排。主席促請房屋署積極跟進有關事宜。

三(vii) 富山邨基心小學重建計劃

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 41/2014 號)

42. 主席請各位委員留意，秘書處已於會前轉發房屋署就「富山邨基心小學重建計劃」的傳閱文件，供委員備悉。

四. 其他事項

43. 主席請委員留意，席上放有一份由民建聯黃大仙支部提交，有關「高度關注房屋署更換插筒式晾衫裝置(俗稱「三支香」)計劃進度」的意見書(附件五)，由譚美普議員介紹。

44. 委員就議題提出補充意見及查詢如下：

- i. 有教育程度較低的住戶及長者收到通知信後，沒有適當地填妥及作出回覆，錯過了更換晾衣架的機會，導致更換率偏低，建議房屋署改善通知住戶更換的程序及加強宣傳；
- ii. 要求房屋署盡快提供更換計劃的時間表；
- iii. 建議房屋署於進行有關外牆的大型工程時，一併進行更換晾衣架的工程；及
- iv. 查詢擬更換的晾衣架設計。

45. 房屋署吳錦明先生回應，預計更換晾衣架計劃會於三年內完成，署方會考慮屋邨樓齡、長者人口、資源分配，及因應當時該屋邨正在進行的外牆粉飾工程等因素，以訂立先後次序及時間表。第一期工程將於二零一五年二月或四月開展，為期一年至一年半；第一期工程將於二零一六年二月或四月開展，同樣為期一年至一年半。吳錦明先生表示稍後若有詳細的時間表及次序，會向委員會遞交。

46. 吳錦明先生補充新晾衣架主要是平衡式晾衣架，最長為 1.8 米，適用於現時外牆插筒位比較寬闊的樓宇。其次為直置式晾衣架，最多可伸出外牆約 750 厘米，適用於外牆插筒位比較狹窄的樓宇，例如 Y 型公屋及和諧式公共屋邨。另外，署方會優先處理長者、獨居人士及殘疾人士住戶的更換晾衣架申請。若住戶有特別需要，可向屋邨辦事處提出。吳錦明先生表示備悉委員的意見，並會提交署方考慮及跟進。

47. 主席總結，房屋署若有各公共屋邨更換晾衣架的先後次序及時間表，請立即經秘書處通知委員。

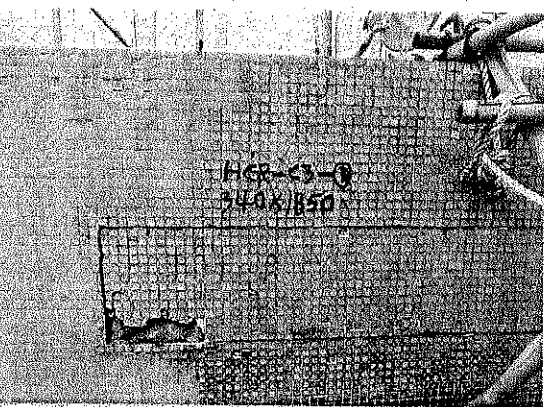
五. 下次會議日期

48. 會議於下午五時正結束。

49. 房屋會下次會議將於二零一五年二月三日(星期二)下午二時三十分舉行。

黃大仙區議會秘書處
二零一四年十二月

檔案編號: HAD WTSDC 13-15/5/5 Pt.11



■大廈天台不少牆身均有紙皮石剝落。

健康村二期業主與房協負全責 外牆疑偷工減料 紙皮石不斷剝落

【本報訊】有十七年樓齡的房屋協會居屋北角健康村二期爆外牆疑偷工減料醜聞，房協與業主因此出現維修費糾紛。該屋苑三幢樓宇外牆紙皮石多年來不斷剝落，業主及房協委聘獨立顧問公司調查後，發現紙皮石沙漿批盪英泥含量嚴重不足、硫酸鹽含量超標及批盪厚度不足等，認為房協需承擔六成四外牆維修費用，但有業主代表不滿房協毋須負全責，昨晚與房協代表開會商討責任攤分問題，雙方未能達成共識，房協管理層月底會開會討論業主提出的訴求後再作出決定。

九七年入伙的北角健康村二期，○三年樓宇外牆陸續有紙皮石剝落，一○年時更曾經發生擊傷途人意外，房協與業主委聘顧問進行批盪樣本檢驗，九月完成調查報告，發現樓宇外牆沙漿批盪英泥含量不足，有樣本英泥含量僅得百分之零點八，較合約要求的兩成差距甚遠；其次為批盪硫酸鹽含量超標，有樣本超標足足逾十一倍；而外牆批盪厚度亦不足，最誇張的樣本厚度僅得九毫米，少於合約訂明至少厚二十毫米。本報記者到現場視察，發現康祥閣問題最嚴重，天台幾乎每幅牆均有紙皮石剝落。

報告：房協須付64%維修費

報告認為房協須承擔六成四外牆維修費用，其餘三成六由業主攤分，但屋苑業主委員會主席陳潤喜不同意，認為房協應為外牆維修負全責，亦計劃追討過往維修費，包括現時大廈外牆一千七百萬元維修費的六成四開支。業委會秘書雷先生指，每戶就是次維修已承擔了兩萬至四萬元維修費，工程料明年四月完成。

房協對報告的結論有保留，但同意按建議承擔六成四外牆維修費，又指屋宇署於九七年時已向大廈發入伙紙，證明樓宇質素合乎標準。

外牆紙皮石剝落揭發

健康村二期三幢樓宇外牆紙皮石多年來不斷剝落，經調查發現紙皮石批盪英泥含量不足，硫酸鹽含量超標，要求進行外牆修葺工程。

就屋苑外牆紙皮石剝落，該署曾於○八及一○年向屋苑發信勸喻進行維修，工程已於今年三月展開，預計明年九月完工。

【本報訊】樓齡達十七年的房屋協會居屋北角健康村二期外牆石屎嚴重剝落，爆出懷疑偷工減料醜聞，當年負責批出入伙紙的屋宇署亦受到質疑，該署昨日指出，項目的認可人士及承建商等當年向署方呈交竣工證明書，證明項目已按經批准圖則完成，遂於九七年簽發俗稱「入伙紙」的佔用許可證，又透露曾於○八及一○年向屋苑發勸喻信，要求進行外牆修葺工程。

酸鹽含量超標及批盪厚度不足等，但屋苑九七年時獲屋宇署發出入伙紙，署方被質疑當年有否檢驗外牆批盪。

屋宇署指，有關項目認可人士、結構工程師及承建商當年向署方呈交竣工證明書，證明項目已按經批准圖則及《建築物條例》完成，署方遂於九七年九月簽發佔用許可證。署方一般收到申請後，會與認可人士進行一般性質地視察，及審閱消防設施等證明文件。

健康村二期爆偷工減料

6500 6500 電話: news@an.cc 傳真: 3600 8800

東方 15-11-2014

健康村外牆涉豆腐渣工程

紙皮石頻剝落 調查報告：英泥少九成

偵查
報道

1997年落成入伙的房協居屋北角健康村二期，自2003年起外牆紙皮石剝落不斷，更曾擊傷途人，儼如「計時炸彈」。業主及房協今年共同委聘獨立顧問公司調查紙皮石剝落成因。本報獨家獲得調查報告，揭發用來鋪砌屋苑紙皮石的砂漿批盪存在三大問題，致紙皮石剝落：一、英泥含量嚴重不足，最難得的樣本，英泥含量僅0.8%，較工程合約要求的20%，少逾九成半；二、批盪硫酸鹽含量超標最多達11倍；三、批盪厚度不足。調查報告批評，屋苑監工及品質檢測不足，房協作為發展商須負最終責任。有驗樓師更直指屋苑外牆如「豆腐渣」工程。

明報記者

關於9月完成的調查報告認為，房協須承擔64%的外牆維修費，餘下36%則由業主負責。但有業主認爲，報告證實屋苑質量本身就有問題，房協應承擔全部維修費。業主與房協今日將開會商討責任問題（見另稿）。

房協：獲入伙紙 質疑測量方式

房協回覆本報稱，接受報告載定的外牆維修責任比例，但強調不認同顧問公司採用的測量方式和標準，對報告部分內容有保留，又強調屋苑屋宇需整修入伙紙，證明屋苑符合建築規格要求。本報昨日向屋宇署查詢，署方指健康村二期整修入伙紙前有否檢驗外牆批盪，正等待屋宇署回覆。

承建商未回覆

本報上週四向健康村二期的承建商方永勝建築有限公司，發出書面查詢，惟截稿前未獲回覆。

健康村二期樓齡17年，屬房協「住宅發展計劃」屋苑，共有3幢樓宇，包括康祥閣、康欣閣和康樂閣。屋苑入伙至今，外牆紙皮石至少17次嚴重剝落，其中康欣閣在2010年6月有紙皮石剝落墜下，一名89歲老翁遭擊中受傷，需送院救治（見表）。

屋苑業主委員會去年收到屋宇署維修令，屋宇署共發出約1965萬元，全面維修外牆。工程已於今年初展開，預計明年中完成。不過，由於業主與房協就責任問題持續爭持，雙方於今年2月共同委託良策測量行進行調查。雙方均同意報告具約束力。

17宗嚴重剝落 曾砸傷老翁

耗時7個月完成的調查報告，首次揭發健康村二期的外牆砂漿批盪質量差劣，是紙皮石剝落的主因。工程合約訂明，用來鋪砌紙皮石的砂漿批盪，英泥含量須至少達20%，不過，在屋苑3幢大廈抽取的6個批盪樣本，全部英泥含量都不合格。其中最難得的樣本，英泥含量僅0.8%，較合約最低要求少逾九成半。其餘5個樣本的英泥含量介乎2.3%至11.1%，同樣遠低於合約要求的20%（見圖）。

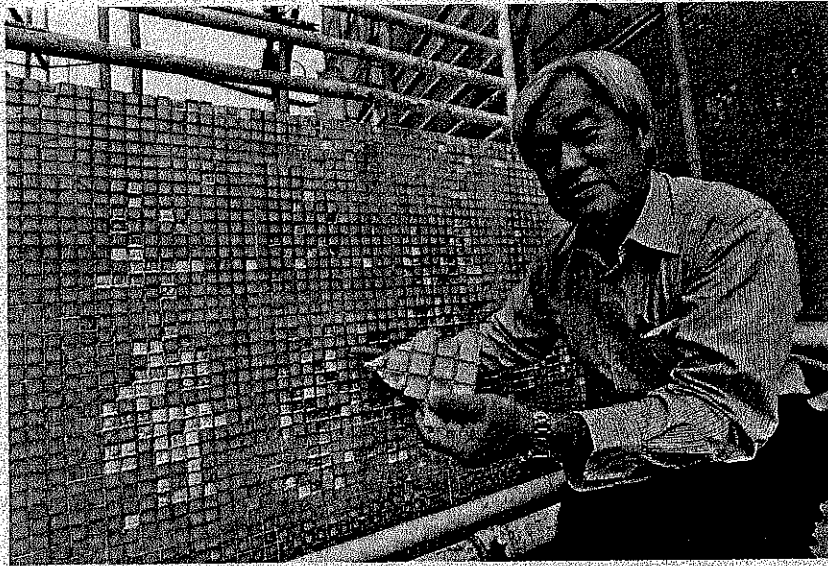
香港專業教育學院（屯門）建造工程系主任黃漢平工程師解釋，鋪砌紙皮石的砂漿批盪，由英泥和砂混合，倘若英泥不足，會令批盪鬆軟，不夠「黏力」，導致外牆紙皮石剝落。黃指出，英泥含量不足有兩個可能原因，一是工人沒有準確調校英泥和砂的比例，「會否只憑肉眼去量度？」另一可能是有人偷工減料，刻意減少英泥分量以節省成本。

砂漿批盪太薄 英泥不足黏力差

此外，合約訂明外牆砂漿批盪厚度，須至少達20毫米，但全部調查樣本均不達標，平均厚度僅12.5毫米，只及合約要求的六成多。調查又發現，6個調查樣本之中，有5個的硫酸鹽含量，超出英國標準上限（3.5%），其中1個樣本含量更高達44%，超標逾11倍。

黃漢平稱批盪含有硫酸鹽，會導致批盪膨脹並破裂，令紙皮石剝落。他估計，用於調製批盪的砂，或含有過量硫酸鹽，令批盪膨脹破裂。

驗樓師詹濟南上週五與本報記者到康祥閣及康欣閣天台觀察，當隨手一拉，10多塊紙皮石便脫落。「中間砂漿批盪太薄，用咁薄嘅砂漿就想黏住紙皮石，唔係咁容易嘅好彩。」他直言，屋苑外牆猶如「豆腐渣」工程，房協作為發展商是真難免。



北角健康村業主羅先生擔心，現時只以填料修補外牆再貼油，日後紙皮石仍有可能墜下。（黃志東攝）



驗樓師詹濟南上週五到健康村二期天台觀察，他不乏賣力地徒手翻開10多塊紙皮石。他形容外牆紙皮石工程可謂「豆腐渣」，批評當年施工手工欠佳，砂漿太薄導致黏力不足。（黃志東攝）



驗樓師詹濟南表示，手指指著的白色部分為砂漿，但由於太薄，未能黏好紙皮石及石屎。顧問報告亦顯示，多個砂漿樣本顯示，英泥含量比合約規定少約九成，影響黏力。（黃志東攝）

健康村二期外牆紙皮石剝落由來

砂漿批盪英泥含量	砂漿批盪硫酸鹽含量	砂漿批盪厚度
合約標準：英泥及砂含量比例應為1:3至1:4，即砂漿批盪中英泥含量至少達20%	英國標準：硫酸鹽含量上限為3.5%	合約標準：厚度至少20毫米
≥20%	≤3.5%	≥20毫米
6個外牆砂漿批盪樣本測試結果		
樣本位置	砂漿批盪英泥含量	砂漿批盪厚度
康祥閣		
平台	2.5% (不合格)	20.4% (不合格)
天台	11.1% (不合格)	3.4% (合格)
康欣閣		
平台	0.8% (不合格)	44.0% (不合格)
天台	2.3% (不合格)	11.1% (不合格)
康樂閣		
平台	2.4% (不合格)	12.9% (不合格)
天台	2.4% (不合格)	10.1% (不合格)

資料來源：良策測量行顧問報告

紙皮石剝落事件簿

年份	事件
1997年	健康村二期拆卸後完成重建
2003年	3幢樓宇陸續出現紙皮石剝落，至今至少有17宗報告
2008年	屋宇署向業主會發出信要求維修
2010年	一名89歲老翁途經康欣閣對面，外牆紙皮石墜下擊中他的頭部，當場頭破血流，由救護員到場包紮送院
2013年	屋宇署向業主會發出外牆維修令，年底業主大會通過約1700萬元大維修方案
2014年	房協及業主會委託良策測量行，為外牆紙皮石剝落問題進行獨立顧問研究報告
2014年	報告顯示房協在建築時監管不力，施工質素及用料亦欠佳，需付維修費64%，業主付36%

資料來源：綜合以往報章、顧問報告、房協回覆



居民羅先生指，10年來已出現17次有紀錄的紙皮石墜下事件，房協應負責全責，修葺及重鋪紙皮石，不應由居民負責。（黃志東攝）

顧問指房協有最終責任 須付六成維修費

房協居屋健康村二期紙皮石剝落的顧問報告指出，認為房協監工不力，房協是最終一方為問題負責，須分攤64%維修費，居民則須負擔36%費用。部分居民對房協須負全責意願不滿，又對目前大廈正進行價值1700萬元外牆維修工程只是以塗料填補，擔心並不安全。房協今日與居民代表開會商討責任攤分問題。

1700萬工程 今商責任攤分

1997年入伙的健康村二期共3幢樓宇，多年來外牆紙皮石剝落困擾，房協與業主委員會今年初共同決定委託良策測量行，作為獨立顧問調查原因。

報告指出，外牆批盪強度普遍不足，令黏在批盪的紙皮石會較容易鬆脫。顧問相信原因是於施工期間現場質量保障測試不足以及與監工不力有關。報告指房協作為發展商應是最終為問題負責的一方，計算到整體樣本在一些測試中有合格及不合格的結果，顧問認為房協須負擔64%的外牆維修費，業主會須負擔36%。

房協：願接受裁定比例

房協回覆稱，不認同顧問所採用的測量方式和測試標準，因此對報告中部分評估有所保留，但亦尊重雙方的協議，接受報告載定的維修責任比例，就外牆紙皮石剝落引致的維修工程，支付所需的維修費用，現正與業主會商討雙方如何公平及適當地攤分維修工程的費用。

不過，健康村二期去年底通過外牆維修議決，費用約1700萬元，工程今年中已開展，但紙皮石並非全面拆卸再鋪，而是局部修葺，整去損壞的部分用石屎修補，再以批盪塗料填面。居民羅先生擔心，這做法未必安全，房協應該負責全面重鋪紙皮石。

驗樓師詹濟南批評現在維修外牆的做法是「治標不治本」，「而家只係修上tile filler（批盪塗料），下次夏大紙皮石可能又會甩。」他認為房協有責任重新鋪砌新紙皮石。

疊翠軒入伙兩年甩皮 房協1500萬維修

房協出售的樓宇質素欠佳並非首次，1999年入伙的房協將軍澳屋苑疊翠軒，質素亦為人詬病，入伙不足2年，便出現嚴重外牆剝落情況，房協承諾斥資1500萬元維修。2010年房協推出疊翠軒最後一批單位，大量單位亦有不同程度問題，被質疑是偷工減料。

屋宇署計劃，共4幢樓宇約1400個單位，1997年至98年樓宇高峰時期出售，1999年入伙，入伙初期居民已發現質素差劣，加上樓價回落，出現撻訂潮。

2010年貨尾仍有問題

2001年更爆出大量外牆紙皮石剝落，房協需斥資1500萬元維修，令居民苦不堪言。

2010年房協推出疊翠軒最後一批單位，居民發現浴室牆身內藏木板、發泡膠，地台、天花線亦歪斜，浴室、廚房牆身出現空、磚等。

驗樓師詹濟南當年曾到十多個單位驗樓，質疑出現不同問題是由於建築時偷工減料。

上帝在其中，城必不動搖；
到天一亮，
上帝必幫助這城。

聖經——詩篇46篇5節



求主幫助這城

平穩風浪的主，無論我們的城市發生甚麼事，主啊，祢必定在其中掌權。求主平穩我們城市的風浪，為所有浪濤定下界限，又安門和門，並對浪濤說：「不可越過，你狂放的浪要到此止住。」求主叫我們的城市要止住一切浪濤，彼此挑釁的浪要止住！人心中的浪濤要止住！風風點點的浪要止住！主啊，願主的榮光高照，把一切黑暗驅逐，把一切隱蔽的計謀揭露；願主的真理顯明，讓人懂得分辨善惡；願主的愛激勵人心，讓人人都願意作正確的事，在是非的較量中，決定走在光明的路上。又願主的柔和謙卑引導人心，讓所有掌權的官員和領袖，都要顧念人民百姓的生活；求主施恩，叫我們的城市得享平安安穩，並能夠重新得力；一切民生、秩序、政制等問題，都能夠早日解決。願那愛我們、施恩給我們的，必親自與我們的城市同在，帶領我們走在平安的路上。感謝主，奉主耶穌基督聖名求，阿們。



本函檔號： () in HD 3-3/WTI/WTS 7-6/32/7
Our Ref

來函檔號：
Your Ref

圖文傳真：(852) 2493 8406
Fax

電話：(852) 2762 6793
Tel

日期：
Date

九龍黃大仙龍翔道138號
龍翔辦公大樓6樓
黃大仙區議會轄下
房屋事務委員會秘書
黃佩君女士

黃女士：

黃大仙區議會

房屋事務委員會

2014年12月9日會議跟進事項

於標題會議席上，有委員要求房屋署提交關於當年興建竹園北邨外牆紙皮石的建築規格。竹園北邨於1987至1989年分批落成，其建築物料及方法是參照本署1981年訂定的建築規格興建。現隨函夾附該建築規格(外牆紙皮石物料部分)，供委員備悉。

如有疑問，請致電2762 6793與本人聯絡。

高級房屋事務經理(黃大仙)

(吳錦明



)

連附件

2014年12月15日

房屋署黃大仙、青衣、荃灣及離島區域物業管理辦事處

Housing Department, Wong Tai Sin, Tsing Yi, Tsuen Wan and Islands Regional Management Office

九龍橫頭磡南道三號香港房屋委員會客務中心第三層B翼

Wing B, Level 3, HKHA Customer Service Centre, 3 Wang Tau Hom South Road, Kowloon.

互聯網網址 Internet Homepage Address: <http://www.housingauthority.gov.hk>

HA General Specification 1981

Extracts from Section 10: PLASTERWORK AND OTHER FLOOR, WALL AND CEILING FINISHES

Cement rendering

10.46 Cement rendering to consist of cement and sand or granite fines or manufactured sand 1:3 with surface finish specified.

Rendering not exceeding 10 mm thick to be applied in one coat.

Rendering exceeding 10 mm thick to be applied in two coats, with finishing coat 5 mm thick.

Mosaic tiles

10.94 Unless otherwise specified,

- a) Vitreous glass mosaic tiles are to be "Carter", "A" colour range - size 18 x 18 mm or 20 x 20 mm and 4 mm thick.
- b) Glazed ceramic mosaic tiles are to be "REMEX" - size 18 x 18 mm or 25 x 25 mm and 5 mm thick.
- c) Unglazed vitreous mosaic tiles are to be Messrs Hung Tat Co. (Building Materials) Ltd's "HT" colour range - size 18 x 18 mm or 18 x 38 mm or 38 x 38 mm and 4 or 5 mm thick.

Fixing mosaic tiles

10.103 Fix mosaic tiles to floor screed or wall backing as follows :-

- a) Damp the screed or backing coat sufficiently to prevent it absorbing water from the bedding mortar.
- b) Apply coat of bedding mortar 10 mm (maximum) thick, consisting of cement and granite fines 1:3.
- c) Coat back of sheets of mosaic tiles with slurry immediately before fixing. Slurry to be of same colour as final grout.
- d) Fix mosaics on bedding mortar and firmly beat in.
- e) After backing paper has been removed, and final straightening completed, rub surface with grout to fill joints.
- f) Clean surplus grout from face of tiles.

Splayed angles on mosaic tiles

10.104

- a) Finish all external angles within the building and at all pedestrian levels with tiles on splay at least one tile in width.
- b) Finish all internal junctions between wall and floor finishes with tiles on splay at least one tile in width.



本處檔案：L/WTSDC/HC/20141204_002/TLF

敬啟者：

高度關注房屋署更換舊式鐵閘計劃事宜

房屋委員會轄下建築小組委員會於2014年11月21日的會議上，通過全面更換轄下出租公屋及租者置其屋計劃下未售單位的無掩板舊式摺閘（樣式可參看附圖一），將有逾17萬租戶受惠，涉及101條於90年代以前落成的屋邨，對此利民政策，我們表示歡迎。但據了解，是次更換鐵閘計劃並不包括大部份和諧式公屋，對此，我們認為並不足夠，並有以下的意見及要求：

- 第一、是次更換舊式鐵閘的計劃，房委會預計於2015-2016年度開始進行，並需時5年才全部完成，對此，我們認為房署必須加快工程的進行。由於現時樓齡較高的舊式鐵閘，老化情況嚴重，居民每天使用時，特別是長者和殘疾人士，難於開關，發出的音量亦造成滋擾，因此，感到十分不便；加上這類舊式鐵閘，保安程度不足，讓賊人容易有機可乘，對居民的生命財產安全造成威脅，因此，我們要求房署縮短工程年期，盡快展開計劃及進行有關工程；
- 第二、我們要求房署盡快公佈有關計劃的詳情，包括101條涉及工程的屋邨資料、有關屋邨預計開工及完工的時間表、有關工程的程序及更多的計劃詳情等等，以便讓居民盡快得悉更多資訊；
- 第三、優先處理樓齡較高、長者人口較多及老化情況較嚴重的公屋鐵閘；及
- 第四、我們要求房署進一步擴大更換鐵閘的類型，其中包括為人詬病已久的和諧式公屋摺閘，此類鐵閘不但閘身較重，開關時發出的聲浪亦相當

滋擾，加上防盜效果差，容易被人從底部伸手入內開啟，出現嚴重的保安漏洞，實有更換的必要，以保障居民生命財產的安全。

希望房署積極跟進上述訴求，改善居所設備，讓居民住得安心！

此致

黃大仙區議會轄下房屋事務委員會

陳偉坤主席暨全體委員

民建聯 黃大仙支部

黃大仙區議員

簡志豪 李德康 黎榮浩
何賢輝 何漢文 陳曼琪
袁國強 黃國恩 譚美普

社區幹事

蔡子健 李美蘭 潘卓斌
二零一四年十二月四日

附圖一



(由房委會提供其中一款將會更換的無掩板舊式摺閘樣式)

東九龍居民委員會

(原名：九龍十三鄉委員會)

九龍 新蒲崗 大有街 32 號 泰力工業中心 1201 室
電話：23502445 傳真：23234445
電郵：info@eastkowloon.org.hk

**East Kowloon District Residents' Committee**

(Former Name: Kowloon Thirteen Villages Committee)

Headquarters : Rm. 1201, Laurels Industrial Centre,
32, Tai Yau St., Kln., H.K.

Tel : 2350 2445 Website: www.eastkowloon.org.hk
Fax: 2323 4445 Email : info@eastkowloon.org.hk

本會檔號 Our Ref.: 141208/LR/57/SC/08
來函檔號 Your Ref.:

致 黃大仙區議會轄下房屋事務委員會
陳偉坤主席暨全體委員

關注房署為舊式公屋更換新鐵閘事宜

早前，房屋委員會轄下建築小組委員會通過全面更換轄下出租公屋及租者置其屋計劃下未售單位的無掩板舊式摺閘，當中包括 101 條於 90 年代以前落成的屋邨，當中並不包括大部份和諧式公屋。本會認為計劃不包括大部份和諧式公屋並不完善，理應包括所有和諧式公屋更換鐵閘。

黃大仙區內有不少公共屋邨仍沿用無掩板舊式摺閘，當中包括慈民邨、慈樂邨、彩虹邨、彩雲邨、樂富邨及黃大仙上下邨等。舊式摺閘經多年使用，已出現嚴重磨損，但房署則以修補的方式處理，並未為住戶更換鐵閘。本會認為，以修補方式處理嚴重磨損的鐵閘只是一個治標不治本的方式，大多公屋戶對此處理手法均表示不滿。

黃大仙區內大部分公屋的住戶為長者，更以獨居長者或雙長者住戶為主。舊式鐵閘設計上的漏洞，如鐵閘鎖經常損壞、鐵閘難以開啟及容易被賊人從底部伸手入內打開等，對住戶的個人安全及財產構成威脅。本會認為，房署應以人為本，全面為仍使用無掩板舊式摺閘的公屋住戶更換新鐵閘，並以長者住戶優先。

本會亦認為，鐵閘是公屋單位的基本裝置，房署須承擔有關的更換費用，以及日後的維修及保養；而在新屋邨方面，雖然新建屋邨已裝置合符標準的新鐵閘，但仍有不少住戶反映，新鐵閘的安全設計有所不足，本會建議房委會應全面檢視新屋邨鐵閘的安全設計，作適當改良，以加強對住戶的家居安全保障。

最後本會要求房委會定出各區更換鐵閘的屋邨名單及工作時間表，並應以長者戶優先處理。同時，本會認為房署應承擔所有的鐵閘更換、維修與保養費用。本會希望房署以「家居安全」作為首要的考慮，為住戶提供安全以及舒適的居住環境。

順頌

台安！

東九龍居民委員會	永遠會長	李達仁
	名譽會長	黃金池
	會長	李德康
	副會長	黃錦超
		林文輝
	主席	何漢文
	副主席	陳偉坤
	常務委員	黃鎮健
	社區顧問	李東江
	專項主任	雷啟蓮

謹啟

2014 年 12 月 8 日



本處檔案：L/WTSDC/HC/20141204_001/TLF

敬啟者：

高度關注房屋署更換插筒式晾衫裝置(俗稱「三支香」)計劃進度
要求盡快公佈黃大仙區時間表

自房署於2014年2月13日公布「安裝晾衣架計劃(自願性質)」，免費為現時仍使用「三支香」晾衣裝置的公屋居民，更換安全性較高的晾衣架，至今已接近一年時間，但黃大仙區內很多屋邨，特別是一些樓齡較高及長者人數較多的屋邨，如彩雲邨，房署仍未向區內居民公佈有關更換計劃的詳情及預計時間表，對此，區內很多仍使用「三支香」晾衣裝置的居民均感到十分「心急」，特別擔心家庭內的長者晾衣時的安全，為此，我們要求房署：

第一、對於黃大仙下邨(二區)成為首批進行上述工程的屋邨，並已於2014年7月開始向所有住戶進行意見調查，及將於2015年第一季開始施工，我們表示歡迎；與此同時，我們曾去信房署要求優先處理區內其他同樣是樓齡較高及長者人口較多的屋邨—彩雲邨，但房署回覆預計於2016年初才會展開有關工程，我們對房署由承諾至預計展開工程超過兩年的時間，感到不滿，我們要求房署優先處理這類公共屋邨，以盡量減低特別是長者們晾衣時發生意外的風險；

第二、對於區內公共屋邨更換晾衣架的時間表及次序，房署並沒有清晰公佈詳情，以橫頭磡邨為例，區內曾有居民向房署查詢有關更換工程的預計時間，但房署的回覆是暫未有計劃，為此，要求房署盡快向區議會提供進一步資料，以便盡快向區內居民交代；及

第三、我們認為過去曾發生多宗「三支香」晾衫架奪命意外，令人感到痛心，在這種情況下，房署應加快所有安裝工程在三年內完成的目標，縮短計劃的完工時期。

希望房署認真回應，跟進上述訴求，以保障居民的生命安全！

此致

黃大仙區議會轄下房屋事務委員會
陳偉坤主席暨全體委員

民建聯 黃大仙支部

黃大仙區議員 簡志豪 李德康

黎榮浩 何賢輝 何漢文 陳曼琪

袁國強 黃國恩 譚美普

社區幹事 蔡子健 李美蘭 潘卓斌

二零一四年十二月四日

黃大仙支部 九龍黃大仙雙鳳街50-52號成功樓2字樓 Tel : 2351 4771 Fax : 2351 8014
1/F., Shing Kung House, 50-52 Sheung Fung Street, Wong Tai Sin, Kowloon

橫頭磡辦事處 九龍黃大仙橫頭磡邨宏顯樓平台104-105室 Tel : 2336 8192 Fax : 2336 1592
Flat 104-105, Wang Hin Hse., Wang Tau Horn Est., Wong Tai Sin, Kowloon

新蒲崗辦事處 九龍新蒲崗彩虹道60號衍慶大廈1樓C10 Tel : 2321 8111 Fax : 2321 8081
C10, 1/F., Yin Hing Bldg., 60 Choi Hung Road, San Po Kong, Kowloon

真誠為香港