

第五屆黃大仙區議會轄下房屋事務委員會
第十次會議記錄

日期：二零一七年八月八日(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,MH 黃大仙區議會議員

副主席：

莫健榮先生,MH 黃大仙區議會議員

委員：

李德康先生,BBS,MH,JP	黃大仙區議會主席
黎榮浩先生,MH	黃大仙區議會副主席
陳炎光先生	黃大仙區議會議員
陳英先生	黃大仙區議會議員
蔡子健先生	黃大仙區議會議員
何漢文先生,MH	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
李東江先生	黃大仙區議會議員
雷啟蓮女士	黃大仙區議會議員
施德來先生	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
黃逸旭先生	黃大仙區議會議員
胡志健先生	黃大仙區議會議員
袁國強先生,MH	黃大仙區議會議員
張思驊女士	房屋事務委員會增選委員
李美蘭女士	房屋事務委員會增選委員
蘇忠倫先生	房屋事務委員會增選委員

因事缺席者：

陳曼琪女士,MH,JP	黃大仙區議會議員
林文輝先生,JP	黃大仙區議會議員
劉愷民先生	房屋事務委員會增選委員
溫育新先生	房屋事務委員會增選委員

列席者：

徐卓鋒先生	黃大仙民政事務助理專員	黃大仙民政事務處
傅申女士	高級行政主任(區議會)	黃大仙民政事務處
戴志豪先生	結構工程師/C5-3	屋宇署
葉偉斌先生	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
王麗雅女士	高級房屋事務經理 (黃大仙、青衣及荃灣一)	房屋署

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)第十次會議。

通過議程

2. 主席請各位留意席上放有修訂議程。委員對修訂議程沒有意見，議程獲得通過。

一 通過黃大仙區議會轄下房屋事務委員會二零一七年六月二十日第九次會議記錄

3. 陳曼琪議員提出會議記錄修訂建議(附件一)。由於修訂包括房屋署代表於會議上的發言，委員會同意予房屋署一星期時間檢視陳議員的修訂。主席要求房屋署於二零一七年八月十五日回覆秘書處，而秘書將以傳閱方式請委員會通過更新的會議記錄。委員會通過上述安排。

二 黃大仙區議會轄下房屋事務委員會第九次會議進展報告
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 23/2017 號)

4. 委員備悉文件及食物環境衛生署的書面回覆(附件二)。

三 討論/報告事項

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 24/2017 號)

5. 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 25/2017 號)

6. 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 26/2017 號)

7. 委員備悉文件。

三(iv) 第十九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 27/2017 號)

8. 秘書介紹文件，並指出本年度的「樓宇管理課程」，參加者可自由報名選擇堂數。此外秘書亦會出席分區委員會會議介紹活動，加強宣傳效果。

9. 主席宣布通過撥款 279,000 元，推行由房屋會主辦，黃大仙民政事務處協辦的「第十九屆黃大仙區優質大廈管理比賽」。

10. 主席表示，根據賽程安排，秘書將會邀請委員參與評審工作。房屋會亦會於今年十二月十二日會議上通過比賽得獎結果。秘書將於比賽截止報名後(二零一七年十月六日)，邀請委員申報與參賽屋苑的關係，包括於屋苑管理組織擔任的職位、現時有否持有該屋苑單位，及是否現居於參賽屋苑等。由於比賽仍未開始報名，現時無法得知有哪些屋苑參賽，秘書會於下一次會議前通知委員有關利益申報事宜。

四 其他事項

有關慈正邨內維修保養事宜

11. 黃逸旭議員介紹題為「有關慈正邨內維修保養事宜」的意見書(附件三)。

12. 委員提出的意見綜合如下：

- (i) 希望房屋署能加快全面檢測舊屋邨的食水喉及鹹水喉，並恆常儲備維修水喉的零件，以備不時之需；
- (ii) 一旦有喉管爆裂事件，房屋署應立即圍封事發現場，以加快搶修，避免居民出入妨礙維修工作；及
- (iii) 以往曾有舊屋邨的喉管爆裂個案，維修人員發現署方的圖則沒有更新，以致未能及早發現需要維修的位置。委員希望署方能定時更新地下喉管圖則，以協助維修人員盡快完成工程，減少居民的不便。

13. 房屋署王麗雅女士回應，慈正邨早前曾發生因喉管爆裂而停止供水事件，包括水務署供水系統故障的緊急維修。在過去半年間，房屋署於定期保養及檢測中發現部份食水閘掣及減壓掣老化及損壞，需要短暫停水更換閘掣，因此居民或會認為近日停水次數頻繁。房屋署現正檢測邨內的供水設施，更換老化閘掣，檢查喉管滲漏情況，預防出現大型停水事件。她表示會將委員關於更新圖則的意見轉交工程組人員跟進。

14. 至於正康樓對出的有蓋行人通道，王女士表示房屋署工程組人員現時正研究行人通道上蓋連接方案的可行性。港鐵公司完成沙中綫有關工程後，已將地盤交回房屋署，署方發現地下佈滿不同類型的喉管。加上慈正邨座落於山坡上，因此需要更多時間檢視地面承托力。她會適時向委員報告工程進度。

下次會議日期

15. 會議於下午三時十五分結束。

16. 房屋會下次會議將於二零一七年十月二十四日(星期二)下午二時三十分舉行。

黃大仙區議會秘書處
二零一七年八月

檔案編號：HAD WTSDC 13-15/5/5 Pt.14

陳曼琪 MH JP 區議員辦事處

DISTRICT COUNCILLOR OFFICE OF CHAN MAN KI MAGGIE

辦事處地址：慈正邨正德樓地下 A 翼 電話：2323 3707 傳真：2323 3863

黃大仙區議會秘書處 及 房委會主席陳偉坤先生：

陳曼琪議員於 2017 年 6 月 20 日房屋事務委員會（下稱「房委會」）第九次會議中就「房屋署與慈愛苑一、二期有關扶手電梯管理及地界的爭議」問題，要求房屋署於接著的 8 月 8 日第十次會議前

1. 就她在 2017 年 2 月 21 日第七次會議上提交的「要求跟進慈愛苑一、二期行人扶手電梯系統房署需負責任事宜」一信，給予完整全面的書面回覆及足夠文件，若沒有足夠文件，請交代為何沒有；

2. 提供慈愛苑一期及二期的售樓書副本，於第十次會議席上供各委員閱覽；

3. 就她在第九次會議上提交的「新九龍地界 6211 號分割圖則」（附件三）中的紅色標示位置及黃色標示位置之所屬，給予正式書面回覆。

惟 陳曼琪議員需於 8 月 8 日離港參加港區婦聯北京訪京團，未能出席同日的房委會第十次會議，無法聽取上述問題的進展報告，故希望 貴會將有關議程押後至第十一次會議。不便之處，敬請原諒。

另外，陳曼琪議員發現第九次會議記錄有重要缺漏，現提出異議，要求 秘書處作出修訂。修訂如下：

（前略。黑字為秘書處會議記錄原文，紅字為陳曼琪議員根據會議錄音及文件提出的修訂）

9. 房屋署王麗雅女士回應，附件三圖則內已訂明屋苑及停車場的界線，屋苑座落於新九龍內段 6211RP，停車場座落於新九龍內段 6211SA，紅色標示的是屬於屋苑範圍。紅色標示位置確實設置了一些車輛出入閘管制亭設置，該位置在附件三圖則上屬於屋苑管理範圍。不過當年領展進場時，房署將車輛出入閘管制亭一併交予領展，領展除了可自行在停車場範圍內設置更亭，現時紅色標示位置亦設置了車輛出入閘管制亭，以控制車輛出入。領展於其回覆中（附件二）亦表示，領展接管停車場時，接收道路管制亭等設施，其意思是指，當時紅色標示位置的車輛出入閘管制亭等設施是房署移交給他們的，因該位置涉及屋苑道路，如果沒有這些設施，就無法控制車輛進出屋苑。領展對於該等裝置，包括裝置的座落位置及日後的維修保養等問題均持開放態度及樂於與法團進行磋商，如法團對設置管制亭的位置有任何意見，可直接與領展商議，絕沒有稱房署將該路段賣給領展。

10. 至於黃色標示地點為停車場樓梯圓拱部分，在附件三圖則上屬於停車場範圍，即 A 分段。樓梯是凌空的，由樓梯凌空處拉直線落地面，該地面屬於領展，只不過底下有一行人天橋可供居民進出屋苑，而整個地段屬於領展，不見得有領展霸佔屋苑地段問題。王女士表示，每一期居屋出售前，署方均會在居屋中心放置售樓書簡介及公契重點的中英文版本，於辦公時間內供公眾查閱。二零一七年三月三十日房屋署的回覆指出，大廈公契於一九九七年二月四日草擬完成，並交予律師樓準備

陳曼琪 MH JP 區議員辦事處

DISTRICT COUNCILLOR OFFICE OF CHAN MAN KI MAGGIE

辦事處地址：慈正邨正德樓地下 A 翼 電話：2323 3707 傳真：2323 3863

買賣合約。買家代表已於一九九七年二月十七日簽署完成買賣合約及大廈公契。

11. 陳曼琪議員指王女士的言論間接地承認，房屋署將屬於慈愛苑的公用地方出售予領展。她認為王女士對於她所指的位置不清晰，將附圖一上(附件一)的圓拱形樓梯與黃色標示位置混為一談。事實上圓拱形樓梯位於新九龍內段 6211SA 與紅色標示位置交界的轉角位，而黃色標示位置位於慈愛苑一、二期行人天橋系統的中段，由一部升降機及一條旋轉樓梯組成，均為停車場服務。希望王女士於會後自行了解清楚。此外，她要求的是署方提供證據證實有否於售樓期間張貼公契重點，供買家參閱。她懷疑當年售樓時，公契尚未完成。她要求房屋署就公契完成日期，及有否張貼公契重點提出實質證據。

王女士重申，紅色位置屬於法團，房署沒有出售紅色位置給領展。屋苑在入伙之初，房署在該路段建車輛出入閘管制亭控制車輛出入，後房署將停車場出售給領展時，並未拆除該車輛出入閘管制亭，因而被領展接管後使用至今，現時房署在該路段沒有擁有任何業權。

陳曼琪議員再次要求房屋署：

- (i) 就她在 2017 年 2 月 21 日第七次會議上提交的「要求跟進慈愛苑一、二期行人扶手電梯系統房署需負責任事宜」一信，給予完整全面的書面回覆及足夠文件，若沒有足夠文件，請交代為何沒有；
- (ii) 提供慈愛苑一期及二期的售樓書副本，於第十次會議席上供各委員閱覽；
- (iii) 就她在第九次會議上提交的附件三圖則中的紅色標示位置及黃色標示位置之所屬，給予正式書面回覆。

12. 主席請房屋署於下一次會議提交足夠的文件及證據，包括售樓書副本，並書面回應附件二的紅色及黃色標示的地點誰屬，及房屋署有否將慈愛苑公用地方出售予領展。

(後略)

煩請 秘書處根據會議錄音及文件核實後修訂會議記錄，如有任何查詢，請致電陳曼琪區議員辦事處（電話：2323 3707）與蔡小姐聯絡。

陳曼琪 區議員

二零一七年八月八日



食物環境衛生署
Food and Environmental
Hygiene Department

香港金鐘道六十六號金鐘政府合署四十二至四十五樓
42/F-45/F Queensway Government Offices, 66 Queensway, Hong Kong

電話 Tel : 2867 5912 傳真 Fax : 2530 1368

本署檔號：(2) in L/M(19) to FEHD Hy 34-50/15/3
來函檔號：HAD WTSDC 13-15/5/9 Pt.13

九龍黃大仙龍翔道 138 號
龍翔辦公大樓 6 樓
黃大仙民政事務處
黃大仙區議會轄下
房屋事務委員會
陳偉坤主席

陳主席：

改善滲水投訴調查方法及效率

謝謝你於 2017 年 7 月 4 日的來信，就黃大仙區議會轄下房屋事務委員會在第九次會議上，對有關屋宇署及食物環境衛生署(食環署)合組的聯合辦事處(聯辦處)調查滲水投訴個案時作出的建議，以下是屋宇署及食環署的綜合回覆。

妥善管理和維修保養樓宇是樓宇業主應有的責任。若私人物業內部出現滲水情況，業主應首先自行安排檢驗滲水原因，並視乎情況和需要與有關的住戶及其他業主協調，進行維修工程。但當有關滲水情況構成衛生妨擾、樓宇結構安全風險或浪費供水，政府便會分別根據《公眾衛生及市政條例》(第132章)、《建築物條例》(第123章)或《水務設施條例》(第102章)所賦予的權力，介入處理個案。現時由聯辦處統一處理滲水舉報，如調查過程中發現滲水問題與樓宇結構安全或浪費供水有關，聯辦處會將個案轉交屋宇署或水務署跟進。

引致樓宇滲水的原因十分多，在處理滲水投訴時，聯辦處會因應個別個案的情況，進行一系列合適的非破壞性測試，包括濕度水平監測、排水渠口的色水測試、地台的蓄水測試、牆壁的灑水測試，以及供水喉管的反向壓力測試，這些都是廣泛使用，而且普遍獲認同是調查滲水源頭的直接和有效方法。如在任何階段的調查中確定滲水造成滋擾，聯辦處可根據《公眾衛生及市政條例》向有關人士發出「妨擾事故通知」，着令其在指明的期限內減除妨擾事故。如調查過程中發現滲水問題與供水喉管滲漏有關，聯辦處會將個案轉交水務署。水務署在接獲個案轉介後

會作出跟進，並根據《水務設施條例》(第102章)的有關條文，處理浪費食水的情況。就供水喉管滲漏引致樓宇滲水的問題，屋宇署及食環署與水務署亦會不時舉行聯絡會議，以商討加強管理工作流程及彼此協調，以確保因供水喉管滲漏而引致樓宇滲水的個案會得到適切的跟進。

一直以來，聯辦處已不時檢討調查工作的相關指引、加強管理工作流程、訂定工作指標和優化投訴管理資訊系統，以加強監察處理個案的進度。另外亦會定期舉行聯絡會議，以加強聯辦處人員彼此協調和合作，提升工作效率及服務質素。然而，調查每宗個案所需的時間不一，關乎多個因素，包括個案的性質和複雜程度，以及有關業主/住戶是否配合調查。

聯辦處委聘的顧問公司會使用不同的方法和設備（例如紅外線探測儀和微波探測儀）調查滲水源頭。為提升滲水調查的成效，聯辦處已委聘顧問公司進行研究，檢視可查證樓宇滲水源頭的最新科技方法。有關研究已於2014年10月展開，預計在2017年年底完成。此項研究會探討本港及外國的科技發展，並會揀選個案進行實地測試。有關研究亦會就最適合在私人樓宇使用的測試方法作出評估及建議，以及為聯辦處制訂技術指引。

要徹底解決滲水問題，是需要有關業主和住戶的通力合作，有鑑於此，聯辦處除致力提升處理滲水個案的能力外，另一方面亦會透過宣傳和公眾教育，加強業主對樓宇保養、維修和管理的意識，希望能夠循不同方向更有效地處理樓宇滲水的問題。去年六月，聯辦處推出全新的電視宣傳短片和電台宣傳聲帶，提醒市民在遇到樓宇滲水問題時，應與鄰舍合作，共同解決滲水問題。

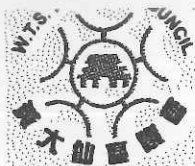
多謝你對樓宇滲水問題的關注及建議。如有任何查詢，請致電本函代行人或高級衛生督察（衛生）梁慧娟女士聯絡（電話：2867 5734）。

食物環境衛生署署長

(葉國祥  代行)

2017年8月7日

副本送：屋宇署署長（經辦人：陳偉泰先生）
黃大仙區環境衛生總監

**黃逸旭**

黃大仙區議員 · 註冊社工

ROGER WONG YAT YUK

WONG TAI SIN DISTRICT COUNCILLOR · R.S.W.

敬啟者:

有關慈正邨內維修保養工程事宜**1. 咸水食水管事宜**

慈正邨入伙多年，但這一兩年經常發生邨內個別樓宇停咸水食水問題，以慈正邨正怡樓為例，過去一年經常停咸水和食水，屋邨要緊急維修，但卻嚴重影響居民生活，尤其是停食水，要居民到樓宇地下，大排長龍輪候房署開放的街喉拿水，嚴重影響民生，晚上煮食和洗澡更是引來居民極大不便，本人要求房署能全面檢查保養邨內咸水食水喉管，若有發現有可疑個案，能以預防為由維修，令邨內樓宇因失修停咸水食水的事件減至零。

2. 正康樓對出升降機連接上蓋工程

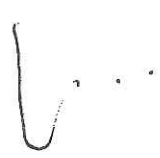
自正康樓對出升降樓啟用以來，有關升降機行人通道上蓋連接慈正邨行人通道上蓋工程至仍未開始，希望能盡快啟動連接工程，完善邨內行人通道上蓋設施。

此致

黃大仙區議會

房屋事務委員會

主席暨各委員


黃大仙區議員 黃逸旭先生

2017年8月2日

黃逸旭議員辦事處 THE OFFICE OF WONG YAT YUK DISTRICT COUNCILLOR**地址：九龍慈雲山慈正邨正旭樓地下25號****Address: G25, CHING YUK HOUSE, TSZ CHING ESTATE, TSZ WAN SHAN, KOWLOON**

07-AUG-2017 16:58

電話TEL : 29273003**傳真FAX : 22745131****E-mail: watvuk@gmail.com**

98%

P.01