

第五屆黃大仙區議會轄下
房屋事務委員會
第十七次會議記錄

日期：二零一八年十月二十三日(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, JP	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
李美蘭女士	房屋事務委員會增選委員
劉愷民先生	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
張思驊女士	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：

陳卓熙先生	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
朱家輝先生	結構工程師/C5-3	屋宇署
羅汝君女士	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)第十七次會議。他歡迎首次出席會議的屋宇署結構工程師朱家輝先生，並感謝已調職的戴志豪先生對房屋會的貢獻。

通過議程

2. 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二零一八年八月七日第十六次會議記錄
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十六次會議進展報告(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 31/2018 號)

4. 房屋署王麗雅女士報告二零一八年八月二十八日與許錦成議員、陳英議員、丁志威議員及領展資產管理有限公司(領展)代表就竹園街市改建後提供二十四小時通道事宜會面的情況。

5. 陳英議員、許錦成議員及丁志威議員的意見綜合如下：

- (i) 引述領展於上述會議中指以往居民使用的通道在地契上是消防通道，並非正統的通道。他們認為以往多年領展管理不善，導致居民使用了非正統的通道出入，因此領展有責任將此事撥亂反正；
- (ii) 認為領展建議提供的通道為運貨車輛上落貨的位置，容易對出入的居民構成危險，而該通道亦非無障礙通道，無法讓使用輪椅人士出入；
- (iii) 擔憂街市翻新後，會吸引大量外區人士前來購物，區內交通或會受到影響；及
- (iv) 領展代表堅持於新街市開幕後，待設施運作一段時間再作決定。他們認為領展此舉只是在拖延時間，未有正面回應居民的需要。

6. 房屋署王女士表示會向領展反映委員的意見，希望能為居民提供便利的通道。

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 32/2018 號)

7. 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 33/2018 號)

8. 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 34/2018 號)

9. 委員備悉文件。

三(iv) 第二十屆黃大仙區優質大廈管理比賽活動進展報告
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 35/2018 號)

10. 秘書介紹文件，並感謝在房屋署的推動下，本年度有十個公共屋邨參與第二十屆黃大仙區優質大廈管理比賽。

11. 委員備悉文件。

三(v) 要求房屋署為黃大仙(二區)下邨更換升降機
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 36/2018 號)

12. 李東江議員介紹文件。

13. 副主席代表工聯會黃大仙區議員聯合辦事處介紹題為「要求改善黃大仙區內升降機問題」的意見書(附件一)。

14. 委員的意見及查詢綜合如下：

- (i) 曾有不少升降機在更換後反而經常出現故障需要維修，因此委員認為招標時不應只考慮價錢的高低，而該把承辦商過往的表現也納入考慮條件；
- (ii) 委員查詢升降機款式及型號會否影響更換次序；及
- (iii) 委員要求房屋署加強對二十五年或以上機齡的升降機的日常檢查及保養工作。

15. 房屋署王麗雅女士表示，「升降機現代化工程計劃」旨在為公共屋邨住戶提供更優良、安全及可靠的升降機服務。署方會為二十五年或以上機齡的升降機進行系統性的評估及檢查，並根據升降機運行情況及資源調配，擬定在相關屋邨推行升降機現代化計劃的時間表。

16. 房屋署已向承辦商批出合約，於二零一九年下半年更換黃大仙下(二)邨龍興樓、龍樂樓、龍吉樓、龍安樓及龍盛樓內十五部升降機。署方會於黃大仙下(二)邨屋邨管理諮詢委員會會議上介紹有關更換升降機的安排，並通知居民有關工程。署方亦會於更換升降機期間，安排樓梯機予有需要的長者及輪椅使用人士。

17. 王女士補充，富山邨及竹園(南)邨亦已被納入「升降機現代化工程計劃」，署方會陸續安排更換該些屋邨的升降機。房屋署將於會後向秘書處提交彩雲邨升降機更新後的事務數字及完成維修的時間表等資料，以及黃大仙區內公共屋邨更換升降機的時間表。

三(vi) 要求跟進颱風「山竹」吹襲過後的善後工作
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 37/2018 號)

18. 何漢文議員代表介紹文件。

19. 委員的意見綜合如下：

- (i) 公共屋邨清理塌樹、維修損壞設施及斜坡的情況未如理想。委員認為房屋署的招標程序緩慢，以致更換設施需時，並要求署方先移走損壞的設施，以免誤傷居民；
- (ii) 有蓋行人通道上的採光膠板每遇強風便會遭到損壞，而屋邨前線人員每次只能小修小補。委員希望署方可採用更堅硬的物料，以抵擋強風吹襲；
- (iii) 委員指出置於路旁的樹枝及樹幹受到風吹雨打，容易滋生蚊蟲。加上近日天氣乾燥，部分樹枝及樹幹更有被火燒過的痕跡，恐會釀成火警，因此要求相關政府部門加快清理；及
- (iv) 委員認為康樂及文化事務署(康文署)清理公園內塌樹的速度緩慢。

20. 房屋署王麗雅女士表示，署方在八號烈風或暴風信號除下後已立即訓示各前線人員加快清理主要通道的塌樹，惟塌樹數量繁多，需要時間清理，請委員及市民諒解。另外，署方的岩土工程師已加緊

檢測各山坡的狀況，並會適時跟進斜坡檢測結果。同時，署方亦會於會後提供斜坡的分階段檢測時間表，並與區議員跟進個別屋邨內不同設施的狀況。

21. 食物環境衛生署(食環署)羅汝君女士表示，食環署主要負責清理行人通道及非私人地方的塌樹。體積巨大的塌樹需要康文署同事先用電鋸把樹幹切成合適運輸的體積，才能由夾車搬走。可是颱風山竹過後，全港各區夾車需求激增，即使署方願意額外增撥款項租用夾車，承辦商及業界亦未能提供額外所需的服務。現時署方已清理區內主要通道，並會陸續安排清理行人路上的樹枝。署方會與路政署及康文署緊密合作，加快清理進度。

22. 主席建議委員於地區設施管理委員會會議上跟進康文署清理公園內塌樹的事宜。

三(vii) 要求解決屋邨鼠患問題，改良鼠擋設施及增加鼠擋數量
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 38/2018 號)

23. 蔡子健議員代表介紹文件。

24. 委員認為安裝鼠擋的費用雖不高，但現時鼠擋的安裝地點及設計欠佳，使鼠擋得物無所用，白白浪費公帑。委員希望房屋署參考食環署的指引，改良鼠擋的位置及設計，並引進其他滅鼠方法。

25. 房屋署王麗雅女士回應，署方一直關注區內公共屋邨的鼠患情況，並參考食環署的建議，在「食、住、行」三方面根治及預防鼠患。房屋署人員除了日常巡查公用地方(例如花槽、明渠及山坡)，亦已於垃圾房採取相應措施防止老鼠爬入。早前署方參與跨部門聯合巡查彩雲(一)及(二)邨時，已備悉委員對鼠擋設計的意見，並會檢討有關鼠擋的位置及設計。署方同時於屋邨當眼處張貼滅鼠資訊海報，與居民聯手防治鼠患。

26. 主席建議委員可主動相約房屋署人員巡視屋邨範圍，提出可增設鼠擋的位置。

三(viii) 要求加強全面檢查屋邨的煤氣喉管
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 39/2018 號)

27. 袁國強議員代表介紹文件。

28. 房屋署王麗雅女士回應，房屋署轄下公共屋邨的煤氣系統及喉管由中華煤氣公司(煤氣公司)負責檢查、維修及保養。為了確保煤氣供應系統安全，煤氣公司會每一年半到訪住戶家中，檢查室內及室外喉管、煤氣、爐具及其他相關裝置。房屋署人員亦會於日常巡查時留意煤氣喉管的狀況，一旦發現喉管有破損跡象，會立即通知煤氣公司。若住戶發現任何懷疑煤氣事故，應立即通知管理處及煤氣公司安排緊急搶修。署方會向煤氣公司反映委員的意見。

三(ix) 關注橫頭磡宏暉中心出售事宜

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 40/2018 號)

29. 黎榮浩議員代表介紹文件。

30. 房屋署王麗雅女士回應指，每幢物業的地契條款內會列明該地段的用途，而拆售物業時，買賣雙方已訂明條件及責任。拆售物業的業權日後即使轉讓，新業主亦須遵守條款規定。若新業主欲更改土地用途，須向地政總署提交申請。署方曾向領展查詢有關買賣消息，惟領展暫未能提供有關拆售宏暉中心的資訊。署方將密切關注宏暉中心的動向，並會於會後向領展反映委員的意見。

三(x) 回應申訴專員調查房屋署公共屋邨儲物室空置情況

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 41/2018 號)

31. 胡志健議員代表介紹文件。

32. 委員的意見綜合如下：

- (i) 委員認為公共屋邨內的空間應以居住為優先，批評房屋署浪費珍貴的公共房屋資源；
- (ii) 房屋署應主動邀請非牟利地區團體租用空置儲物室，服務公共屋邨居民；及
- (iii) 新型公共屋邨欠缺儲物室供居民使用，故建議房屋署考慮接受居民跨邨申請使用儲物室。

33. 房屋署王麗雅女士回應指，早期的公共屋邨落成時，署方將部分欠缺天然照明及通風的空間建成儲物室。署方已檢視各公共屋邨儲物室的使用情況，並在考慮《建築物條例》及其他相關條例的規範、環境因素限制及居民的意見後，積極考慮將儲物室改建為住宅單位的可行性。經改善天然照明及通風等環境條件後，署方已批准將樂富邨宏樂樓及宏旭樓的儲物室改建成三十個住宅單位。而署方會研究將住宅範圍外的儲物室更改為商舖、非牟利機構營運地點及辦事處等的可行性。

34. 彩雲(一)及(二)邨的屋邨管理辦事處已就空置的儲物室進行招租，並計劃將彩雲(一)邨內較大面積的儲物室改建成住宅單位。近年署方為了善用空間，新型公共屋邨的設計未有在屋邨範圍內預留儲物室。房屋署表示居民若有臨時儲物需要，可向屋邨辦事處提出申請，辦事處會將預留的儲物室出租予居民使用。最後，署方會考慮委員就跨邨租用儲物室的意見。

四 其他事項

35. 譚美普議員代表工聯會黃大仙區議員聯合辦事處介紹題為「要求房屋署加強檢測及維修轄下的地下水管」的意見書(附件二)。

36. 房屋署王麗雅女士表示，一般水管爆裂維修工程需時一至兩天。署方將於會後與有關區議員跟進個別公共屋邨的地下水管狀況，並提交委員欲參閱的屋邨水管檢查時間表。

下次會議日期

37. 會議於下午四時零五分結束。

38. 房屋會下次會議將於二零一八年十二月十一日(星期二)下午二時三十分舉行。

黃大仙區議會秘書處
二零一八年十一月

檔案編號: HAD WTSDC 13-15/5/5 Pt.15

工聯會黃大仙區議員聯合辦事處

九龍新蒲崗大有街 32 號泰力工業中心 2313 室
RM 2313, LAURELS INDUSTRIAL CENTRE, 32 TAI YAU ST, SAN PO KONG, WONG TAI SIN.
電話：2321-5485 傳真：2320-6612

致 黃大仙區議會轄下房屋事務委員會
九龍黃大仙龍翔道 138 號
龍翔辦公大樓 6 樓
主席
陳偉坤先生, MH：

要求改善黃大仙區內升降機問題

近年升降機意外頻生，除了小問題不斷，更不幸發生人命傷亡事故，升降機已近乎市民出入的必經之地，頻生的意外亦令大眾愈加關注升降機安全問題。就此，本處期望房屋署可否告知：

- (一) 彩雲邨升降機更新後，事故發生的數字及完成維修的時間；
- (二) 黃大仙區內屋邨更換升降機時間表。

此外，本處作出以下訴求：

1) 要求加快公屋升降機更換時間表

本處建議署方如發現有部份升降機經常出現故障及維修，理應提早作出更換，現時據悉房署屋邨升降機一般年齡達 30 年才作出更換，鑑於使用率、機件等不同，升降機的狀態亦不可劃一，署方不應僵化。

此外，本處建議署方制定升降機更換時間表，應考慮工程對居民影響，以觀塘區樂華北邨為例，每部升降機更換工程長達 9 個月，對長者及行動不便的居民而言，更換期間被迫「困在」家中，同時居民於繁忙時間出入亦需等候多時，本處明白更換升降機必定會造成影響，唯署方有責任減低影響。

2) 要求公屋加強升降機保養及維修

有鑑於房屋署一直進行「升降機現代化計劃」旨在為住戶提供更安全、優良各可靠的升降機服務，黃大仙區內舊屋邨眾多，升降機使用率高加上日久容易損耗，一旦進行維修可多達數日時間，對居民造成不便。房屋署有責任監察屋邨的升降機保養水平，以保障住戶安全。

3) 要求改善招標制度

房委會雖曾表示除了會考慮標價外，亦會對承建商過去的工作表現、專業技術、財政狀況、安全紀錄等方面作全面考核和分析，唯多篇報章及業界亦指出現

工聯會黃大仙區議員聯合辦事處

九龍新蒲崗大有街 32 號泰力工業中心 2313 室

RM 2313, LAURELS INDUSTRIAL CENTRE, 32 TAI YAU ST, SAN PO KONG, WONG TAI SIN.

電話：2321-5485

傳真：2320-6612

時投得標書仍是價低者得，房屋署作為政府部門應該帶頭引領市民改變以價論。有見於彩雲邨街坊多次反映，更換升降機後亦不斷有小事故發生，造成人心惶惶，署方有責任提供安全、優良的升降機予居民。

同時，本處建議黃大仙區內加強宣傳，指引市民挑選合適的標書，避免價低者得的機制，導致承辦商需將貨就價，令保養及維修未達標準。

祝

工作愉快！

立法會議員

區議員

社區幹事

黃國健、何啟明

林文輝、莫健榮、譚美普

黃鎮健、蘇嘉樂、李健聰、劉學廉

二零一八年十月二十三日

工聯會黃大仙區議員聯合辦事處

九龍新蒲崗大有街 32 號泰力工業中心 2313 室

RM 2313, LAURELS INDUSTRIAL CENTRE, 32 TAI YAU ST, SAN PO KONG, WONG TAI SIN.

電話：2321-5485 傳真：2320-6612

致 黃大仙區議會轄下房屋事務委員會
九龍黃大仙龍翔道 138 號
龍翔辦公大樓 6 樓
主席
陳偉坤先生, MH :

要求房屋署加強檢測及維修轄下的地下水管

黃大仙區內近期發生多宗地下水管爆裂事故，其中部份發生在屋邨範圍內，當中在 2017 年 7 月 7 日，彩虹邨發生地下水管爆裂事故，水花連帶地下沙石濺出，亦令該路段地下呈「空心」狀態，屋邨範圍內的地下水管爆裂必定鄰近民居，除了供水系統，亦導致居民出入不便，甚至造成危險。

鑑於頻頻發生的地下水管爆裂事故，本處關注到屋邨水管老化和保養問題，水管爆裂不僅浪費珍貴的水資源，而且給市民帶來困擾，本處現查詢：

- 1) 維修水管爆裂的流和平均時間；
- 2) 是否有具體計劃檢查屋邨內舊式水管？

本處建議房屋署可與其他部門合作，如：借用水務署較先進的儀器作檢測，本處期望房屋署能及早發現有爆裂風險的地下水管，並加強維修。

祝

工作愉快！

立法會議員

區議員

社區幹事

黃國健、何啟明

林文輝、莫健榮、譚美普

黃鎮健、蘇嘉樂、李健聰、劉學廉

二零一八年十月二十三日