

第六屆黃大仙區議會轄下房屋事務委員會
第十四次會議紀錄

日期：二零二二年八月九日(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 樓會議室

出席者：

副主席：

譚香文女士 黃大仙區議會議員

委員：

廖成利先生 黃大仙區議會議員

列席者：

劉克強先生	高級行政主任(區議會)(署任)	黃大仙民政事務處
宋恩琪女士	結構工程師/C5-3	屋宇署
葉文傑先生	高級衛生督察(地區聯合辦公室)九龍 5	屋宇署/食物環境衛生署聯合辦事處
黎雪梅女士	高級房屋事務經理 (黃大仙、青衣及荃灣一)	房屋署

為議程(三)(ii)出席會議的政府部門代表：

顏慧儀女士	高級衛生督察(顧客服務)聯合辦事處	食物環境衛生署
伍芍謙女士	衛生督察(顧客服務)聯合辦事處 1	食物環境衛生署

為議程(三)(v)出席會議的政府部門/居民代表：

余碧琪女士	高級建築師(9)	房屋署
彭浩賢先生	建築師(73)	房屋署
周思棋女士	土木工程師(21)	房屋署
吳海榮先生	結構工程師(126)	房屋署
葉宏兆先生	土力工程師(31)	房屋署
陳駿樂先生	規劃師(37)	房屋署

陳安泰先生	富強苑業主立案法團代表
葉嘉林先生	富強苑業主立案法團代表
楊志堅先生	富強苑業主立案法團代表
劉志強先生	富強苑業主立案法團代表
陳定中先生	富強苑業主立案法團代表
羅嘉佩女士	富強苑業主立案法團代表
李文峰先生	富強苑業主立案法團代表

為議程(三)(vi)及議程(三)(vii)出席會議的政府部門代表：

葉偉斌先生	黃大仙區衛生總督察 1	食物環境衛生署
陳驕陽先生	黃大仙區衛生督察(防治蟲鼠)	食物環境衛生署

為議程(三)(vii)出席會議的機構代表：

張添發先生	慈樂邨高級物業經理	領先管理有限公司
-------	-----------	----------

秘書：

田梓萱女士	行政主任(區議會)5	黃大仙民政事務處
-------	------------	----------

副主席致歡迎辭

副主席歡迎各位出席黃大仙區議會轄下房屋事務委員會(房屋會)第十四次會議。

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二零二二年六月十四日第十三次會議紀錄

3. 委員對會議紀錄沒有意見，會議紀錄獲得通過。

二. 黃大仙區議會轄下房屋事務委員會第十三次會議進展報告
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 19/2022 號)

4. 委員備悉文件。

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 20/2022 號)

5. 屋宇署宋恩琪女士報告文件。

6. 廖成利議員表示在過去 30 個月內，屋宇署於中分區共提出了 11 宗檢控，惟未對西南分區及北分區的個案提出檢控。他查詢屋宇署是否優先處理中分區的個案。他表示現時未履行命令的天台僭建物仍有 121 個，續查詢屋宇署跟進這些個案的時間表。

7. 屋宇署宋恩琪女士回應指，黃大仙區的私人樓宇集中於中分區及西南分區，故該兩分區發出的清拆命令數目較多，而近月署方主要在位於中分區的鳳凰新村進行大規模行動，因此文件中被檢控的個案多屬中分區。她表示針對未有遵從清拆令的業主，署方會繼續採取執法行動，包括向有關業主發出警告信及重複提出檢控，而有關業主須到法庭答辯。她續指法庭亦會根據業主被檢控的次數釐定罰則，相信重複檢控具阻嚇作用。

8. 廖成利議員表示委員到新蒲崗的天台僭建物視察後已向屋宇署提出設立跨部門聯合行動組，集中處理區內 121 個未履行命令的天台僭建物，並訂立跟進時間表。他續指如個案涉及安置問題，可轉介房屋署跟進；如涉及其他家庭問題，可轉介社會福利署跟進；如清拆過程中發現有滲水情況，則可轉介屋宇署/食物環境衛生署聯合辦事處(聯辦處)跟進。他認為部門應在聯合行動組中擔當不同角色，保持緊密合作，從而有效清除區內所有僭建物。

9. 副主席感謝屋宇署與委員在風雨下視察新蒲崗的天台僭建物。她認同屋宇署應考慮設立跨部門聯合行動組，跟進未履行命令的天台僭建物。

10. 屋宇署宋恩琪女士表示將於會後向署方相關組別反映委員意見。

11. 副主席希望屋宇署於下次會議報告設立跨部門聯合行動組的可行性。

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 21/2022 號)

12. 副主席歡迎為此議程出席會議的食物環境衛生署高級衛生督察(顧客服務)聯合辦事處顏慧儀女士及衛生督察(顧客服務)聯合辦事處 1 伍芍謙女士。她感謝聯辦處安排顧客服務組出席會議，讓委員了解現時與滲水相關的資源及服務。

13. 聯辦處葉文傑先生報告文件。

14. 委員備悉文件。

15. 聯辦處顏慧儀女士介紹滲水資源中心。

16. 廖成利議員認為「三無大廈」的居民及獨居長者特別需要相關滲水資訊以解決住處的滲水問題。他查詢聯辦處的現有宣傳工作能否向他們有效傳遞資訊。

17. 聯辦處顏慧儀女士回應指，由於「三無大廈」沒有業主立案法團、任何居民組織及管理公司負責大廈管理及維修，屬業權分散的私人住宅，故管理上較為困難。她表示如有單位已確定因滲水而對其他住戶造成滋擾，業主有責任維修及跟進。她續指如投訴人為獨居長者，處方在調查時盡量在查證滲水源頭時提供合適的協助，惟聘請相關人士進行維修是滲水單位業主的責任。

18. 副主席認同滲水問題的核心在於滲水單位業主是否配合進行維修。

19. 廖成利議員表示現時市民需在網上下載滲水投訴表格，故查詢聯辦處會否提供簡單的紙本投訴表格，方便不熟悉電腦的長者作出投訴。

20. 聯辦處葉文傑先生回應指，在接獲投訴後，將以書信方式通知投訴者負責調查的人員資料，亦會夾附宣傳單張解釋調查的主要步驟及提供屋宇署認可的持牌水喉匠或其他維修人員的聯絡方式。他表示處方向滲水單位業主發出妨擾事故通知書後，間中會收到業主就聘請建築技術人員維修單位的查詢。

21. 副主席希望進一步了解聯辦處如何透過與管理公司合作處理滲水個案。

22. 聯辦處顏慧儀女士回應指，處方會邀請私人屋苑的物業管理公司參與物業管理公司協助處理住宅樓宇滲水計劃(該計劃)，當管理公司收到住戶舉報滲水問題即可到戶視察，並檢查滲水位置的濕度，如濕度高於百分之三十五/懷疑滲水問題由其他單位引致，管理公司將協助受影響住戶與樓上單位業主協調。她表示若個別個案懷疑與雨水滲漏及大廈外牆失修有關，管理公司可在查證滲水源頭後跟進履行維修責任，而處方行動組則主要調查及處理有關污水渠或石屎隔塵網的滲漏情況。

23. 副主席表示她得悉區內某些管理公司向住戶聲稱不會協助處理樓宇滲水問題，故查詢聯辦處如管理公司不願參與該計劃，處方將如何協助居民處理滲水問題。

24. 聯辦處顏慧儀女士回應指，處方曾於本年初與一間物業管理公司協會的多位會員會面，並介紹及邀請其參與該計劃，而現時參與的管理公司已由八間增至三十多間，處方將繼續鼓勵管理公司參與此計劃，一方面協助受影響住戶進行初步協調，同時亦可讓該些住戶透過處方舉辦的講座了解有關滲水調查及處理的最新資訊。

25. 廖成利議員認為設立滲水事宜資源中心有助市民了解有關滲水的一般資訊及參考資料，希望聯辦處考慮邀請本地插畫家合作，設立一站式平台為市民提供「滲水錦囊」，當中包括分別向普通市民及業主

立案法團或管理公司發放的資訊。

26. 副主席認為滲水事宜資源中心有助加深市民對滲水事宜的認識，而物業管理公司參與該計劃亦可疏導市民的投訴，從而更有效地處理滲水個案。她表示聯辦處應多加宣傳，讓更多市民得悉有關資訊。

27. 聯辦處葉文傑先生回應指，聯辦處分區辦公室及顧客服務組將緊密聯繫，即時更新滲水相關的資訊，並以信件通知有關持份者最新資訊及個案進度如調查方向等。

28. 聯辦處顏慧儀女士感謝委員意見，她表示現有的滲水資源網站亦有提供處理滲水事宜的相關資訊，處方亦正籌備製作短片，以更生動的方式宣傳有關資訊。

29. 副主席感謝聯辦處人員出席會議介紹滲水事宜資源中心。

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 22/2022 號)

30. 委員備悉文件。

三(iv) 房屋署黃大仙區公共屋邨處理違例泊車的情況
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 23/2022 號)

31. 房屋署黎雪梅女士報告文件。

32. 廖成利議員表示文件顯示房屋署於慈正邨、彩雲(一)邨及樂富邨發出的定額罰款通知書數目最多，而委員均已到訪視察，他認為定額罰款通知書具一定阻嚇性，故建議房屋署繼續在上述屋邨加強執法，研究以電子方式發出定額罰款通知書。

33. 房屋署黎雪梅女士回應指，由於上述屋邨的道路較為寬闊，日常停泊的車輛較多，故在文件顯示發出的定額罰款通知書數目較其他屋

邨多。屋邨人員需加強執法，阻止車輛阻塞通道。

34. 副主席查詢房屋署是否需要在上述屋邨增加人手控制違泊情況。

35. 房屋署黎雪梅女士回應指，除了保安人員，署方屋邨主任亦會協助巡視屋邨及發出定額罰款通知書，故在人手配置方面暫時足夠應付現時的違泊情況。

36. 副主席查詢房屋署會否考慮提高違例泊車定額罰款的金額以加強阻嚇作用。

37. 房屋署黎雪梅女士回應指，違例泊車定額罰款的金額是根據現行法例訂立，如車輛在收到警告紙後仍未離開，屋邨人員會發出定額罰款通知書。

38. 副主席表示房屋署幾乎每月均於彩雲(一)邨就車輛違例泊車發出九百多張警告紙，惟違泊情況亦未見改善，她查詢房屋署警告紙是否已失去阻嚇作用。

39. 房屋署黎雪梅女士回應指，車輛可停泊於路段最多 30 分鐘上落貨，如車輛停泊超過 30 分鐘，屋邨人員會發出警告紙，如在發出警告紙後車輛已離開，屋邨人員則毋須採取執法行動。

40. 副主席表示據房屋署現行做法，屋邨變相設有 30 分鐘免費泊車。

41. 房屋署黎雪梅女士回應指，除非有特別原因如紅白二事、搬家等將酌情處理外，一般而言車輛須於 30 分鐘內離開，否則屋邨人員會發出警告紙及按需要採取執法行動。

42. 副主席表示現行做法助長車輛於屋邨內違例泊車，認為單靠發出警告紙無助打擊違泊情況。

43. 房屋署黎雪梅女士回應指，如發現涉事車輛經常違例泊車，署

方將縮短其免費泊車的時間及發出定額罰款通知書，甚至扣押該車輛。

44. 副主席查詢車輛停泊多久屋邨人員才會扣押該車輛。

45. 房屋署黎雪梅女士回應指，將視乎車輛停泊的位置有否阻塞道路引致其他車輛無法通過。

三(v) 樂富聯合道公營房屋發展計劃

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 24/2022 號)

46. 副主席歡迎就此議題出席會議的房屋署高級建築師(9)余碧琪女士、建築師(73)彭浩賢先生、土木工程師(21)周思棋女士、結構工程師(126)吳海榮先生、土力工程師(31)葉宏兆先生、規劃師(37)陳駿樂先生及富強苑業主立案法團代表。

47. 房屋署余碧琪女士介紹文件。

48. 副主席表示希望先聽取富強苑業主立案法團代表的意見。

49. 富強苑業主立案法團代表陳安泰先生憶述上屆區議會曾討論有關發展計劃，而該計劃已遭當時的議員一致反對，希望房屋署擱置有關計劃。他續介紹題為「反對聯合道富強苑富寧閣旁興建公營房屋」致香港房屋委員會(房委會)的信件(附件一)。

[會後備註：房屋署已於二零二二年八月十八日就附件一作出書面回覆。]

50. 富強苑業主立案法團代表楊志堅先生表示他曾於本年六月二十八日、七月二十八日及八月八日分別致函房屋署及規劃署(附件二)，表達對有關發展計劃的反對意見。他表示單幢式樓宇的建築成本高，房委會更擬向城市規劃委員會(城規會)提出放寬地盤的最高建築物高度限制，由主水平基準上 120 米增加至 152 米，令擬建住宅樓宇的建築成本更高，並非善用公帑。另外，他表示現時計劃於聯合道設置的車輛出入口過於接近竹園道及聯合道交界處，當車輛沿竹園道落斜左轉到聯合道時，已有一定車速，而上址亦有行人過路設施，故在沒有交通燈的情

況下在該處設置車輛出入口，將危害道路使用者的安全。他續指，有關部門考慮到富強苑所在位置的地形，及獅子山山脊阻擋黃大仙、樂富及橫頭磡地區的南北方向空氣流動，故當年設計富強苑時只興建六座，而富強苑 A 座只有 13 層高，以預留開口增加東西方向的空氣流動。惟現時發展計劃的擬建住宅樓宇位置正是毗鄰富強苑 A 座，將阻擋富強苑的空氣流通，他質疑房屋署漠視富強苑居民的居住質素。他表示發展計劃的概念剖面圖更未有將富強苑 A 座與擬建住宅樓宇作比較，富強苑 A 座位於主水平基準之上 89 米，即為擬建住宅樓宇高度的三分之二，房屋署卻未有清晰表達有關事實，有誤導公眾之嫌，他希望房屋署能夠修正有關資料。另外，富強苑第二期及第三期的售樓說明書曾表明上述發展位置為變電站，當時購入單位的居民亦從未得悉將來該處會興建單幢式樓宇，故房屋署在研究有關計劃的可行性時，應充分諮詢及考慮富強苑居民的意見，甚至賠償居民損失。

[會後備註：房屋署已於二零二二年八月十八日就附件二作出書面回覆。]

51. 副主席希望將富強苑業主立案法團代表發出的信件列為席上文件，並記錄於會議紀錄內。

52. 富強苑業主立案法團代表陳定中先生表示擬建住宅樓宇距離富強苑 B 座富寧閣僅 10 米，工程進行時有機會對樓齡逾 30 年的富寧閣樓宇結構造成影響。他查詢如他日富寧閣的結構出現問題，房屋署會否負責維修及富寧閣居民可否向房屋署追討賠償。另外，他表示擬建項目的車輛出入口位置不當，嚴重危害交通安全，並查詢房屋署會否於計劃落成後，重用聯合道東行樂富中心早年因設計不當而停用的停車場出入口。他續指富強苑的售樓說明書表明擬建項目的位置為變電站，如房屋署貿然改變其用途，即違反售樓協議。他曾經提議遷移橫頭磡賽馬會普通科門診診所，並騰空該處用作發展擬定的計劃，惟房屋署從未接納。他認為同區還有其他可用作發展房屋的用地，例如黃大仙祠旁露天停車場空地等，佔地面積更大，可興建的單位亦更多。他對房屋署執意於富強苑旁興建單幢式樓宇表示不解。

53. 富強苑業主立案法團代表劉志強先生表示市區重建局已於本年五月公布九龍城一大型重建項目，預料聯合道的交通流量將倍增，甚至超出負荷，導致交通意外發生。另外，他表示如富強苑用地有足夠的

環境空間多建一座樓宇，當年富強苑的設計理應為七座，並非現時的六座，由此說明擬建地盤沒有足夠空間多建一座樓宇。他續介紹題為「強烈反對：樂富聯合道公營房屋發展計劃」致規劃署署長的信件(附件三)。

[會後備註：規劃署已於二零二二年八月十二日就附件三作出書面回覆。]

54. 富強苑業主立案法團代表羅嘉佩女士查詢原為變電站的用地何時改劃作「住宅(甲類)」用途，而房屋署提交的文件指「其規劃意向一直是作高密度住宅發展」，與富強苑居民對該地用途的理解不同。她表示有關發展計劃的配套不足，新增人口將使用富強苑的配套設施，例如使用富強苑的行人通道通往學校、橫頭磡邨、街市及商場等，而現時有關設施的維修費皆由富強苑業主承擔，業主將無力支付因設施加速老化而急增的維修費。另外，她亦對設於聯合道的車輛出入口可能引致的交通安全問題表示擔憂。她指現時駕駛者駛至上址時會根據道路設計而加速，如在該處設置車輛出入口，駕駛者將須突然減速，大型交通工具如巴士、小巴、貨車及接駁巴士等或會收掣不及，釀成交通意外。她續指富強苑的居民大多為長者，他們或未能適應住所周邊的改變及工程帶來的噪音滋擾，令其患上抑鬱症的風險增加。她表示房屋署只考慮擬建樓宇的通風問題，卻未有考慮對富強苑 A 座的影響，她續指橫頭磡賽馬會普通科門診診所的位置如改建住宅，亦會阻擋橫頭磡一帶的空氣流通，因此建議房屋署在樂富區外另覓土地建屋。

55. 富強苑業主立案法團代表李文峰先生表示根據城規會的城市設計指引，區內建築需保持環境空氣流通，以免造成屏風效應；須遵守建築高度限制，避免影響獅子山景觀；及維持建築群和諧性，惟房屋署有關發展計劃完全違反城規會的指引。他表示雖然房屋署聲稱已優化計劃，擬建樓宇將盡量遠離富強苑富寧閣，惟他未見房屋署是次提交的文件有任何改動。

56. 副主席希望房屋署逐一回應富強苑業主立案法團代表的查詢及提問。她表示有關發展計劃已遭上屆區議會的議員一致反對，對房屋署重啟計劃表示不解。她查詢房屋署在諮詢上屆區議會後，有否就議員及居民的意見對計劃作出改動。

57. 廖成利議員表示有關發展計劃遭到不同持份者，包括區議員、

地區人士及富強苑居民強烈反對。房屋署上月按委員要求舉行計劃簡介會，就有關發展計劃諮詢富強苑居民，而當時所有在場發言的居民均反對有關計劃。他表示委員有責任反映居民聲音，故特意邀請富強苑居民出席是次會議並再次向房屋署表達意見。他指如房屋署堅持進行有關發展計劃，將代表政府漠視民意。他提議遷移橫頭磡賽馬會普通科門診診所，並騰空該處用作發展擬定的計劃。他希望房屋署在現階段撤回有關發展計劃，另覓適合土地建屋。

58. 房屋署余碧琪女士回應指，有關地段的規劃意向一直是作發展房屋，而在分區計劃大綱圖上其住宅(甲類)用途自一九八五年六月二十八日起至今從未改變。因中華電力有限公司(中華電力)當年有意在該處設置變電站，故此項資料涵蓋在富強苑的售樓說明書中。惟中華電力最後決定取消計劃，所以該處一直未有設置變電站。她澄清無論該處是否設有變電站，用地本來已屬住宅(甲類)用途，故署方毋須為有關發展計劃作任何改變土地用途的申請。她表示署方向城規會提出規劃申請，是為了放寬地盤的最高建築物高度限制由主水平基準上 120 米增加至 152 米，而非改變土地用途。

59. 富強苑業主立案法團代表楊志堅先生向房屋署查詢富強苑的設計並非七座的原因。另外，他認為房屋署有責任在出售富強苑時向買家說明該處有機會發展樓宇項目，否則一般買家依照售樓說明書的資料將誤會該處只會設變電站。他認為如房屋署有意更改售樓說明書上的資料，理應先諮詢富強苑業主意見。

60. 副主席查詢富強苑業主法團代表是否有居民計劃對房屋署涉嫌違反合約條款或誤導買家採取法律行動。

61. 富強苑業主立案法團代表劉志強先生回應指，富強苑居民正準備有關資料，如房屋署堅持進行有關發展計劃，富強苑居民將循法律途徑控告房屋署。

62. 副主席查詢房屋署有否違反當時富強苑售樓說明書訂明的條款。

63. 房屋署余碧琪女士回應指，富強苑的售樓說明書於 30 年前出版，她將於會後詳細了解其條款及細則。她了解富強苑居民有意採取法

律行動，她亦會諮詢署方相關組別意見。如有需要，署方將予以書面回覆。

64. 副主席查詢房屋署會否考慮延遲擬定於八月展開的土地勘測工程。

65. 房屋署余碧琪女士回應指，署方需要進行土地勘測以了解上址的地質狀況，提取數據研究是否適合興建樓宇，及會否對富強苑的樓宇結構造成影響，故展開土地勘測工程並不等於有關發展計劃正式落實。

66. 副主席表示富強苑居民一致要求房屋署暫停原定於八月進行的土地勘測。她認為如最後房屋署決定擱置有關發展計劃，則毋須浪費公帑進行前期工程。她於會上得悉富強苑居民有意採取法律行動，認為房屋署在未與居民達成共識及正面回應居民訴求前，不宜展開土地勘測。

67. 富強苑業主立案法團代表楊志堅先生表示一般土地勘測都是針對擬建樓宇的參數而測定，並非簡單工程，故認為房屋署在落實計劃前展開土地勘測是浪費公帑。

68. 富強苑業主立案法團代表羅嘉佩女士查詢如電力公司欲於屬住宅(甲類)用途的地帶設置變電站，是否需要額外提交申請。

69. 房屋署陳駿樂先生回應指根據分區計劃大綱圖的指引，電力公司須向城規會提交申請。

70. 房屋署余碧琪女士補充指，根據分區計劃大綱圖各地帶「註釋」的用途表，第一欄列明經常准許的用途，第二欄則為須向城規會申請規劃許可的用途，而變電站屬於第二欄用途。如當年中華電力決定於上址設置變電站，便須向城規會作出申請。她表示興建住宅樓宇為經常准許的用途，符合該地帶的規劃意向，故毋須向城規會作出規劃申請。她續指用地的地積比當中最多只有 7.5 倍可用作興建住宅，其餘 1.5 倍規定為非住宅用途。為了地盡其用，署方希望提高現時的高度限制，故須向城規會作出放寬地盤的最高建築物高度限制規劃申請。如署方保持原本的建築物高度限制，即主水平基準之上 120 米，署方毋須向城規會作出任何申請。

71. 富強苑業主立案法團代表羅嘉佩女士查詢土地地積比的計算方法。

72. 房屋署余碧琪女士回應指，分區計劃大綱圖夾附的圖則說明書已列明有關用地的地積比率。

73. 富強苑業主立案法團代表陳定中先生表示售樓說明書具有法律效力，而他當年購入富強苑單位時，僅得悉該用地的唯一用途是設置變電站。

74. 副主席希望房屋署繼續解答富強苑業主立案法團代表的提問，及解釋為何重提有關發展計劃。

75. 房屋署余碧琪女士回應指，署方於二零一九年提出有關發展計劃並得悉時任區議員及居民的反對意見後，一直與不同部門協調及商討細節，改善及優化有關計劃以地盡其用。她表示在優化計劃下，擬建樓宇已盡量遠離富強苑及靠近聯合道，減低對居民的影響。至於有關車輛出入口問題，由於當年議員及居民均擔心工程車輛將使用富強苑的車輛出入口，故署方在擬議項目加入獨立的車輛出入口。就此，署方亦與運輸署多番商討及研究上址的車流及其他交通安全問題，最後提出在聯合道設置擬議項目的車輛出入口。她續指根據運輸署要求，竹園道與聯合道交界不得有任何建築物阻擋或妨礙駕駛者視線，確保駕駛者能清晰看到路面及交通實際情況，故優化計劃設計亦已考慮有關交通問題。就委員及富強苑業主立案法團代表的意見，署方將於會後與運輸署進一步商討及改善有關安排，讓附近居民及駕駛者安全使用道路設施。

76. 富強苑業主立案法團代表劉志強先生重申居民要求房屋署暫停並取消有關發展計劃，而並非優化計劃。

77. 房屋署余碧琪女士回應指，社會對房屋需求殷切，而該用地本來已劃作住宅用途，可即時作興建房屋之用，故署方希望善用市區可用的土地，提供適切居所予有需要市民。

78. 副主席邀請陳安泰先生講述其作為時任區議員對計劃的意見，以及當年與運輸及房屋局(運房局)官員就有關計劃會面的細節。

79. 富強苑業主立案法團代表陳安泰先生表示他已透過上述信函(附件一)，清晰向行政長官、房屋局局長及房委會表達對計劃的意見。他表示就有關計劃他曾於二零一九年與時任運房局副局長蘇偉文先生會面，反映當區居民意見，而當時蘇副局長亦同意該地不適宜興建有關項目，有錄音及相片為證，故他對房屋署在未諮詢區議會及居民下重提計劃表示難以理解。他表示明白政府須增加房屋供應以應付社會需求，惟區內有其他更適合興建有關項目的用地，如黃大仙祠旁露天停車場空地或橫頭磡賽馬會普通科門診診所用地等，希望房屋署積極考慮。

80. 富強苑業主立案法團代表葉嘉林先生表示房屋署是次重提計劃，並非如署方所說優化計劃，而是變本加厲將擬建樓宇的高度由 120 米增加至 152 米，完全漠視富強苑居民及區議員的意見。

81. 副主席表示委員早於多月前的房屋會會議上討論有關發展計劃，惟房屋署相關組別未有出席向委員及富強苑居民解釋計劃細節，故她多月來多次致函房屋署要求署方正式就計劃進行公眾諮詢，聽取居民意見。

82. 廖成利議員代表兩位黃大仙區議員介紹題為「反對樂富聯合道公營房屋發展計劃」的意見書(附件四)。

[會後備註：房屋署已於二零二二年八月十八日就附件四作出書面回覆。]

83. 副主席表示委員代表黃大仙區議會及席上富強苑業主立案法團代表一致反對有關發展計劃。

84. 富強苑業主立案法團代表陳安泰先生表示他已服務黃大仙區超過 30 年，一直以黃大仙區居民福祉為依歸。他憶述當年與中華電力及九龍城區議會商討另覓土地設置變電站，正是為了保障富強苑居民的生活質素，房屋署現提出的發展計劃明顯與他當年的理念背道而馳。他表示選址附近的橫頭磡賽馬會普通科門診診所使用率低，建議房屋署調查及研究區內其他用地作住宅用途的可行性，續促請房屋署撤回有關發展計劃。

85. 副主席總結指希望房屋署從善如流，認真聆聽委員及居民的意見，擱置有關發展計劃及取消所有前期工程。

三(vi) 就區內房署屋邨防治蚊患事宜查詢
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 25/2022 號)

86. 副主席歡迎為此議程出席會議的食物環境衛生署黃大仙區衛生總督察 1 葉偉斌先生及黃大仙區衛生督察(防治蟲鼠)陳驕陽先生。

87. 副主席介紹文件。

88. 食環署葉偉斌先生回應指，署方與房屋署已於上次會後跟進各個屋邨應放置新型捕蚊器的數量，經視察後署方建議房屋署添置 62 個新型捕蚊器。

89. 房屋署黎雪梅女士回應指，署方已參考食環署的建議於各個屋邨增添 108 個新型滅蚊器及 2292 包蚊粉，其中黃大仙上邨佔 40 個新型滅蚊器及 120 包蚊粉，全部設備已於本年七月二十六日分配到各個屋邨使用。她表示各個屋邨現存 110 個太陽能滅蚊器、15 個石油氣滅蚊器及 371 個新型滅蚊器。

90. 副主席查詢食環署各個屋邨現存的設備是否足夠。

91. 食環署陳驕陽先生回應指，根據各邨蚊患情況及署方人員巡視後的評估，他認為現存的設備足夠。

92. 副主席查詢食環署有否就更換蚊粉的頻次給予建議。

93. 食環署陳驕陽先生回應指，署方已於上月舉行有關正確使用新型滅蚊器的講座，亦有邀請各個屋邨代表出席。

94. 副主席查詢是否各個屋邨的代表均有出席講座。

95. 食環署陳驕陽先生回應指大部分屋邨均有代表出席講座。

96. 副主席查詢領先物業管理有限公司(領先)有否出席講座。
97. 食環署陳驕陽先生回應指，他於會上沒有個別屋邨的出席紀錄。
98. 副主席表示委員到訪慈樂邨視察時，得悉領先經常缺席食環署舉行有關防治蚊鼠措施的講座，故向食環署查詢實際情況。
99. 食環署陳驕陽先生回應指，他需於會後查閱個別屋邨的出席紀錄，但據他記憶所及，領先並非每次出席。
100. 副主席查詢如屋邨代表缺席講座，他們將如何掌握有關防治蚊鼠資訊。
101. 食環署陳驕陽先生回應指出席講座的房屋署代表將代為轉述有關資訊。
102. 副主席表示將於其他事項跟進領先管理屋邨不當事宜。
103. 廖成利議員表示委員到屋邨視察時發現平台有積水情況，容易滋生蚊蟲。他表示房屋署及食環署可考慮定期在較高的位置俯瞰屋邨，找出蚊蟲的藏身地點。正值炎夏，他建議房屋署及食環署每月安排委員到訪一個屋邨視察蚊患情況。
104. 食環署葉偉斌先生對廖議員的建議表示歡迎，將於會後與房屋署作出有關安排。
105. 房屋署黎雪梅女士回應指，署方會定期全面檢視屋邨內容易引起蚊蟲繁殖的地點，並進行改善工作：例如填平地面凹位、清理傢俬雜物、留意冷氣機托盤有否積水、清理簷篷及有蓋行人通道頂積水、檢查渠蓋匙洞膠紙有否鬆脫、清理渠道枯葉，及修剪斜坡草叢和路邊雜草等。她表示署方亦已督促前線人員定期更換滅蚊器的藥粉，妥善保養各類滅蚊器，及定期檢查滅蚊器是否正常運作。署方將定期參與食環署舉行的滅蚊會議，諮詢意見，及向食環署提交滅蚊工作報告。她續指，前線人

員亦會在屋邨內容易引起蚊蟲繁殖的地點噴灑防蚊油，及每星期在草叢、斜坡 100 米範圍內有民居的地方以霧化處理方式殺滅成蚊。就委員希望到訪屋邨視察，她將於會後作出安排。

106. 副主席欣悉房屋署及食環署積極進行防治蚊患工作。

三(vii) 就區內房署屋邨防治鼠患及滅鼠事宜查詢
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 26/2022 號)

107. 副主席歡迎為此議程出席會議的領先慈樂邨高級物業經理張添發先生。

108. 副主席介紹文件。

109. 房屋署黎雪梅女士回應指，署方轄下各潔淨服務承辦商或外判管理公司必須嚴格遵照潔淨服務合約或管理合約的規定，恆常進行防鼠和滅鼠的工作，加強屋邨的清潔及保持環境衛生。承辦商須在屋邨範圍內所有公眾地方執行防治鼠患工作。承辦商亦須提供及維持足夠數量的防治鼠患裝備、工具和材料，並保持有關用具狀況良好，符合安全及環保要求。承辦商必須遵守有關除害劑的法例，使用已在漁農自然護理署註冊登記的除害劑，同時須依產品標籤上附有的特定指示正確使用。她表示承辦商必須巡查屋邨範圍內潛在鼠患的地點，並安排已接受訓練的監督/管工/工人進行調查及防治工作。承辦商在每個曆月完結前須提交下一月份的工作計劃，包括老鼠的防治工作，以執行署方所規定的定期潔淨及防治鼠患工作，並在每次完成相關的工作後，向屋邨辦事處呈交工作報告。她續指署方經常提醒各個屋邨主管及管理公司經理，必須嚴格監管各承辦商，按照指示執行及加強有關防治鼠患的日常跟進工作，並透過與食環署會議、聯合巡查、訓練課程，提升前線員工防治鼠患的技能及知識，而署方物業管理服務組會嚴格監管外判管理公司的表現。至於鼠餌的質素方面，她表示署方會參照食環署的指引，要求潔淨服務承辦商使用食環署建議的鼠餌/滅鼠藥；或由聘用的滅鼠公司使用其專業選用的鼠餌/滅鼠藥。

110. 領先張添發先生表示委員於七月視察慈樂邨滅鼠工作時發現

屋邨辦事處有部分滅鼠措施未有按照食環署指引執行。就前線人員未有依照指引在鼠餌包裝上刺孔，他表示辦事處職員已即日重新檢視各放置鼠餌的位置，確保所有放置鼠餌的包裝袋上已刺孔。另外委員在巡視時亦發現前線人員在花槽添置鼠餌時，未有把受潮溶化的鼠餌撿走。屋邨辦事處已即日重新檢視各放置鼠餌的位置，把所有失去效用的鼠餌撿走，並已提醒前線人員在下次添置鼠餌時必須清理失去效用的鼠餌。他續指屋邨辦事處亦已清理垃圾房的雜物及按食環署的建議放置老鼠籠及鼠餌，並每天檢視鼠餌情況。另外，為確保前線人員正確使用鼠餌及確保所有鼠餌發揮藥效，屋邨辦事處於巡視翌日會向前線清潔員工進行培訓，講解滅鼠措施的要求及相關指引。日後亦會將防治鼠患之措施加入前線員工之恆常培訓中，以加強滅鼠工作成效。

111. 副主席認為領先未就其管理欠佳提供合理解釋，並查詢領先未有派屋邨辦事處職員出席食環署舉辦有關防治蚊鼠工作講座的原因。她續指委員視察慈樂邨時發現垃圾站衛生情況惡劣，甚至發現老鼠的排泄物。她對領先及屋邨辦事處的管理表現非常不滿，認為領先完全無視合約精神，嚴重失職。因此，她希望房屋署在現有合約完結後考慮停止聘請領先管理轄下屋邨，同時質疑房屋署有否定時監察領先表現。

112. 房屋署黎雪梅女士回應指，她已就慈樂邨防治鼠患措施的不足通知署方物業服務經理，署方相關組別將跟進及於下次進行評分時適當調整管理公司的分數。

113. 副主席查詢房屋署會否就領先的慈樂邨屋邨辦事處表現發出警告信。

114. 房屋署黎雪梅女士回應指，她將向署方物業服務經理詳細反映慈樂邨屋邨辦事處的表現，至於發出警告信與否，將由署方相關組別決定。

115. 副主席希望房屋署認真考慮向領先發出警告信。她認為領先嚴重違反合約條款，要求房屋署認真審視領先的表現。

116. 廖成利議員認為慈樂邨屋邨辦事處須加強前線人員的培訓及整頓現時馬虎作風，提升前線人員的執行力。他表示申訴專員公署的調

查報告指出外判清潔承辦商的人手經常調配，以致服務表現參差，因此房屋署及屋邨辦事處均須定期到屋邨進行抽查及監督前線人員的工作表現。另外，他表示委員視察數個屋邨後，發現屋邨鼠餌的紀錄不一。他建議房屋署訂立有關指引，以統一屋邨有關防治鼠患措施的紀錄。他表示希望房屋署安排委員每月到不同屋邨巡視防治鼠患工作。

117. 副主席表示領先沒有履行合約要求妥善管理屋邨，而房屋署卻不知情，質疑房屋署沒有適當地監察領先的表現。她續指上次會議食環署已清晰指出前線人員須在鼠餌包裝上刺孔，亦曾表示樂意為房屋署就防治鼠患的措施提供技術建議。房屋署在會議上聲稱有適當的機制監管前線人員，而署方高層亦會定期抽查屋邨表現，惟事隔一個月，委員到慈樂邨視察時卻發現鼠餌包裝上依然未有刺孔，同時垃圾站衛生情況惡劣。她認為房屋署並沒有做好把關工作，縱容領先馬虎管理屋邨。她查詢房屋署是否知悉慈樂邨屋邨辦事處沒有派員出席由食環署舉辦的講座及培訓，及將如何監察領先，避免同類事件再次發生。

118. 房屋署黎雪梅女士回應指，署方會密切監察並運用現存有效的機制鼓勵物業管理公司提供良好服務，亦會對表現差劣的物業管理公司採取處分。她表示就慈樂邨物業管理公司表現有欠理想，署方將於季度評分時考慮有關因素調整其評分。另外，署方設有完善的承辦商名冊管理制度支援外判工作，一般來說只有列入名冊內而又被揀選的物業管理公司或承辦商才會獲邀投標。服務供應商如欲被列入物業管理公司或承辦商名冊，須證明其公司在物業管理或維修方面有獲證實的紀錄、財政穩健及公司的架構和資源符合規定。如物業管理公司或承辦商的季度評分不理想，將影響將來有關公司的投標情況，而其名列於物業管理公司或承辦商名冊的資格亦可能不獲續期，甚至在名冊上被除名。

119. 副主席查詢房屋署會否考慮對領先進行處分。

120. 房屋署黎雪梅女士回應指，署方執行規管處分前，會先考慮採取一連串步驟，逐步升級，有關步驟包括會見有關的物業管理公司、發警告信、在扣分制度下扣分等，冀外判物業管理公司能提升服務質素。

121. 副主席表示將於其他事項繼續跟進領先的表現，她希望房屋署嚴肅處理其服務欠佳及不負責任的情況。她表示房屋署並不了解物業管

理公司的真實服務水平，並要求署方根據領先的表現，考慮將其在有關名冊上除名。她對領先沒有理會房屋署的指引及漠視清潔屋邨的重要性表示非常不滿。她認為房屋署現行的監察機制並不能有效監察物業管理公司的表現。

122. 房屋署黎雪梅女士回應指，她將於會後向署方負責監管物業管理公司或承辦商的有關組別反映委員意見，亦會向食環署了解慈樂邨物業管理公司出席食環署防治蟲鼠講座的情況，並轉交有關組別參考及跟進。另外，她表示署方定期會進行公營房屋住戶綜合統計調查，調查內容包括住戶對外判物業管理服務的滿意程度等。

123. 副主席希望食環署配合房屋署的調查及跟進行動。

124. 食環署葉偉斌先生表示將提供一切房屋署所需協助。

125. 副主席表示食環署提供有關屋邨環境衛生的專業意見將有助外判物業管理公司提升服務水平。

126. 廖成利議員表示委員意見皆屬公正評論，旨在改善屋邨居民生活質素，並無意針對任何個別職員的表現。他認同房屋署須繼續監察外判物業管理公司或承辦商的表現。

127. 副主席總結指希望房屋署跟進物業管理公司的表現，配合現屆政府「全港清潔行動」的方針以改善環境衛生和市容。

四. 其他事項

四(i) 龍蟠苑商場外判管理公司「玩忽職守」 房署疏於監察責無旁貸

128. 副主席介紹題為「龍蟠苑商場外判管理公司『玩忽職守』房署疏於監察責無旁貸」的文件(附件五)。

129. 廖成利議員因應副主席的文件標題，及委員已於上一議程討論有關慈樂邨的管理問題，建議集中討論有關龍蟠苑事宜。他認為副主席

的意見皆屬公正評論，並無意針對任何個別人士。他表示不會就此文件發言。

130. 房屋署黎雪梅女士回應指，署方物業服務經理已於本年六月二十八日、七月十一日及七月十四日分別書面回覆副主席有關龍蟠苑停車場維修及龍蟠苑商場工程、商場洗手間積水及商場內有公眾人士吸煙等的信件。至於有關署方外判合約的審批程序，她表示在外判合約招標過程中，署方會採用「雙軌制」投標制度，首先審核交回標書內之「非價格部份」，此部份所得之評分必需達到已設定之最低合格分數，方會再繼續審核其「價格部份」(即標價)。每一份標書之「非價格部份」分數及「價格部份」分數合計成為總分數，原則上合約會批予總分數最高之投標者。署方審批合約時會考慮投標者呈交之管理建議、工人福利、過往表現、標價，以及有否觸犯與僱傭有關條例的紀錄等。現時標價只佔考慮因素百分之五十，署方會把合約批出予綜合分數最高的投標者，而非只考慮標價。

131. 副主席表示標價佔考慮因素百分之五十，代表即使投標者的過往表現不理想或曾經觸犯與僱傭有關條例的紀錄，亦有機會中標。她認為標價佔考慮因素的比例太高，令投標者以低價搶標，漠視用料及服務質素。就龍蟠苑商場的管理問題，她已多次向房屋署投訴，惟署方就事宜回應後，問題依舊存在。

132. 房屋署黎雪梅女士回應指，她將向署方負責龍蟠苑的物業服務經理反映重複出現而未被解決的問題。

133. 副主席表示她亦多次投訴龍蟠苑停車場地面之鐵片對居民造成滋擾，環境保護署亦知悉有關事宜，惟房屋署未有作出跟進。她希望房屋署往後認真監察外判物業管理公司的表現。

134. 房屋署黎雪梅女士補充上次會議提及署方管理管制組於過去兩年曾七度派員巡視黃大仙區各個屋邨的環境衛生情況。

135. 委員備悉有關資料。

下次會議日期

136. 會議於下午六時三十五分結束。

137. 房屋會下次會議將於二零二二年十月十一日(星期二)下午二時三十分舉行。

黃大仙區議會秘書處
二零二二年九月

檔案編號：HAD WTSDC 13-15/5/5 Pt.16

反對聯合道富強苑富寧閣旁興建公營房屋

致房委會：

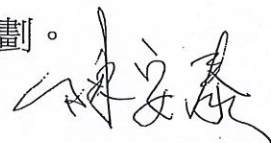
有關在富寧閣旁興建公營房屋一事，本人曾在 2019 年 3 月 20 日與時任運房局副局長蘇偉文反映當區居民的聲音，以及表達該處不適宜興建樓宇的原因，而當時蘇副局長表示接納本人的意見，並即時叫停有關項目。因此，本人對於項目捲土重來，實在難以理解。

該處原先計劃作為配電站，後在我與居民多番爭取下，配電站遷址，十多年來期望該處能作為綠化休憩地帶，為區內老化人口提供僅有的休憩空間。因此，有關興建公營房屋的計劃，令該區居民感到非常憤怒和極度失望，認為這是政府背棄居民的意願，出賣居民。也因此，當年該項目首次諮詢時，居民的反彈聲音異常強烈，在當年區議會上已一致反對有關項目，在當日會議開始前，便有大量居民用到場外抗議，場面激烈，群情洶湧，差點釀成衝突。

由於該處原先只打算作為配電站，用地只佔 0.16 公頃，最多只能提供 560 個單位。這樣單方面興建「插針」樓，對原有居住接近 30 年的居民構成相當的不良影響，並不公平。原先區內的社區配套已嚴重不足和老化，新增公營房屋項目只會令問題進一步惡化。施工期間，也會嚴重影響居民生活。該處為聯合道往廣播道和竹園道的重要交匯點。一旦封路，居民和學生的出入將大受影響。

此外，該位置本來便不適宜作為民居，也因此才会有原先規劃為配電站的安排。一方面，該處在聯合道、竹園道和廣播道的交界，也是聯合道的轉彎位，空氣污染和噪音污染相對嚴重，嚴重影響居住者的健康，也嚴重窒礙該處的空氣流通。在這樣的位置興建公營房屋，是非常不負責任的行為，罔顧使用者的健康。另一方面，類似的單棟式樓宇，缺乏設施配套，戶數少也難以找到好的管理公司管理。政府興建這樣的公營房屋出售，嚴重違反了適切住房的理念，非但不是德政，更讓人覺得這是為求趕追房屋供應數字而不擇手段、失德的劣政。

其實在黃大仙區內，政府有更多具發展潛力的大型居住用地選擇，根本沒有必要在該處興建寥寥可數的 560 個單位而損害區內居民的權益，造成政府、當區居民與潛在買家的三輸局面。本人認為是次項目捲土重來，是非常錯誤的決定。本人懇請政府擱置計劃。



陳安泰 MH

天強力量總幹事

9322 0992

2022 年 8 月 8 日

副本抄送：

行政長官 李家超先生，GBM

房屋局局長 何永賢女士，JP

黃大仙民政事務專員 黃智華先生，JP

Your Ref.: 14DC/1077/1

Mr. Yeung Chi Kin Kelvin

Fu Keung Court,
Lok Fu, Kowloon.

28 June 2022

The Director of Housing and Architect /73
Hong Kong Housing Authority
Housing Authority Headquarters,
11/F., Block 3,
33 Fat Kwong Street,
Homantin, Kowloon.

By Email and By Post

Attn: Mr. H.Y. Pang,

Dear Sirs,

**Proposed Public Rental Housing Development at Junction Road, Lok Fu.
Objections to the Proposed Development**

I refer to your above referred leaflet containing some information regarding the captioned propose development. I, as a resident of the Block A, Fu Keung Court and a construction profession, would express my strong objection to the proposed development.

1) Inefficiently use of Public Fund

The proposed development is small. The proposed single block building which could only provide approximately 200 flats. The building cost and later management cost per square feet of building should be high. Furthermore, the site is a dead-end site, small and in triangular shape, on a sloping ground and with numerous mature trees, surround by man-made geotechnical features. Additional costs should therefore be required to tackle problems of construction logistic, insufficient working space, offsite storage and fabrication, tree transplant and also slope works. To go one step further, the site is bounded by 2 main roads, there are many existing road crossing facilities and a road crossing subway to the south. In order to open a temporary site entrance for construction or a permanent entrance for the completed building, a lot of civil works will be involved including but not limited to road works, demolition of the existing subway, temporary diversion facilities for pedestrian, etc, and these will further increase the total construction cost. In view of the above, the building cost will be unreasonably high as compared with other aided housing projects. Inefficiently use and unnecessary wasting of public fund will be resulted if your office insists on proceeding the captioned development. Furthermore, the construction period could not be short.

2) Impacts to the Environment and Wild Lives

There are heavy vegetations and numerous mature trees within the proposed development site. Please refer to the attached Figure 1 for an aerial view of the site. In order to accommodate the proposed new building, those existing trees should be fell or transplanted.

The transplant, temporary nursery and later replanting costs are the first issue, survival rate of those trees is the second. Thirdly, as a resident of Fu Keung Court, I need to point out that there are a large number and variety of wild birds living at or in the vicinity of the proposed site. The habitat of these wild birds will be permanently destroyed by firstly removing those trees and the construction impacts followed. As Hong Kong is encouraging environment friendly, please justify if sacrificing those trees and wild lives is worthy and necessary.

3) Endangering the road users

It is a must to opening a new vehicular site entrance for construction works if there is a new development. However, please refer to the attached Figure 1, the site locates right at the corner of 2 main roads. As the site is so small and bounded the curvy roads, opening a new temporary or an even worsen permeant site ingress in such a short distance from the corner/ junction will definitely endanger the road users and the pedestrian nearby. Especially there are many students and elderly in the district. We will furnish the same comments to the Transport Department via the District Council.

4) Environmental Impact to the Fu Keung Court residents

The Geographical setting of the Lok Fu/ Wang Tau Hom area allows mainly the east-west wind flow and limits the north-south wind flow owing to the present of Lion Rock and the associated hills. Unfortunately, your proposed building is right at the western opening of the whole Fu Keung Court, the proposed building height is even much taller than the existing blocks of Fu Keung Court, the normal outdoor air exchange, indoor ventilation and ingress of fresher air from the Morse Park green belts to feed the entire Fu Keung Court will be totally blocked by this new building. The health of the existing residents in the Fu Keung Court will therefore be severely endangered, especially the outburst of the COVID 19 is yet to be controlled. We will also furnish similar comments to the relevant Departments via the District Council.

5) Ruining of the Fu Keung Court Estate Planning

Fu Keung Court is a well-planned well-designed housing estate and also a bench mark of success of the Home Ownership Scheme. By looking at the building layout, settings and facilities of the Fu Keung Court, you may easily find that it is a precious gift of the best effort of the Architectural and Construction Team who built it. The Block A is the shortest block, it is only half of the height of other blocks in the estate (about 40m tall, 13 floors). This setting further enhances ingress of fresh air from the Morse Park. The setting allows our residents can be benefited from park and ensures good ventilation within the estate.

The site area of your proposed development is so small and even cannot accommodate the footprint of one more block of Fu Keung Court. Therefore, Fu Keung Court has only six blocks instead of seven and leave the captioned site for other purposes or facilities to be built. However, 30 years later, your office ignores the original architectural design, ignores the health and living standard of the residents of 1370 flats in Fu Keung Court, intends to build one more block at this small site, right in front of the shortest Block A, a new high-rise 120m to 152m tall building which has only 200 small flats in it.

Furthermore, if this ridiculous tall thin blocks is built at this location, you may imagine how big the visual impacts to the nearby environment and residents in Lok Fu and Wang Tau Hom district. Therefore, your office's intension is nonsense, poorly planned, and in lack of considering the health, living standard and benefits of the existing residents/ owners of the Fu Keung Court and nearby Lok Fu and Wang Tau Hom.

6) Harmony in Hong Kong

We are celebrating the Hong Kong's return to China for 25 years now. The Government of Hong Kong encourages harmony in the society. I understand there are needs for aided housing. However, as the biggest developer in Hong Kong and the Government Department handling housing matters, I would request your office will only propose complete, well-considered, well-consulted and well-planned solutions on housing matters instead of arousing unnecessary conflicts and argues. The concerned development had been discussed and was seriously objected in previous District Council meetings and other meetings. Therefore, it was withdrawn in the past. Couple of years later, your office put forward again the same proposal with minor changes in details. It is a very irresponsible act and will force public to believe that the Government is doing fake consultation and the so-called encouraging harmony is just a slogan but not the direction of the Government's acts.

7) Suggestion

I understand the need of aided housing is rapidly growth and should be addressed, however, it is far from a reasonable and complete solution to just put a new "toothpick" block in a small site like this one and at this location without taking into account of the harm to and the needs of nearby existing residents. For better planning and spending public funds in a more reasonable and efficient way, your office may find other bigger lands in which not endangering the public, less impacts, less nuisances to public, less hazardous to the environmental will be incurred to build more sustainable new flats. Your developments in Queen's Hill, Tai Po Area 9 and Kai Tak Area are good examples of success.

Your department may also propose completely acquisition of the Fu Keung Court, demolish and build a new, well-planned high rise housing estate. I trust the society would welcome and have more positive feedbacks.

To sum up my above, your proposal of building a new "toothpick" residential block at the captioned site is totally unacceptable and non-negotiable. It will only be a waste of public fund and previous good effort of your office, sacrifice of the environment, wild lives and trees, existing residents' health, public expectations and public's trust to the Government of HKSAR which can never be balanced by the newly build 200 flats. I would also take this opportunity to request your office to re-consider stopping all proposed works and withdraw the proposal in order to prevent further wasting of the public fund, enlarging the unnecessary conflicts and doing harm to the public.

Please feel free to contact me if you require any further information from us.

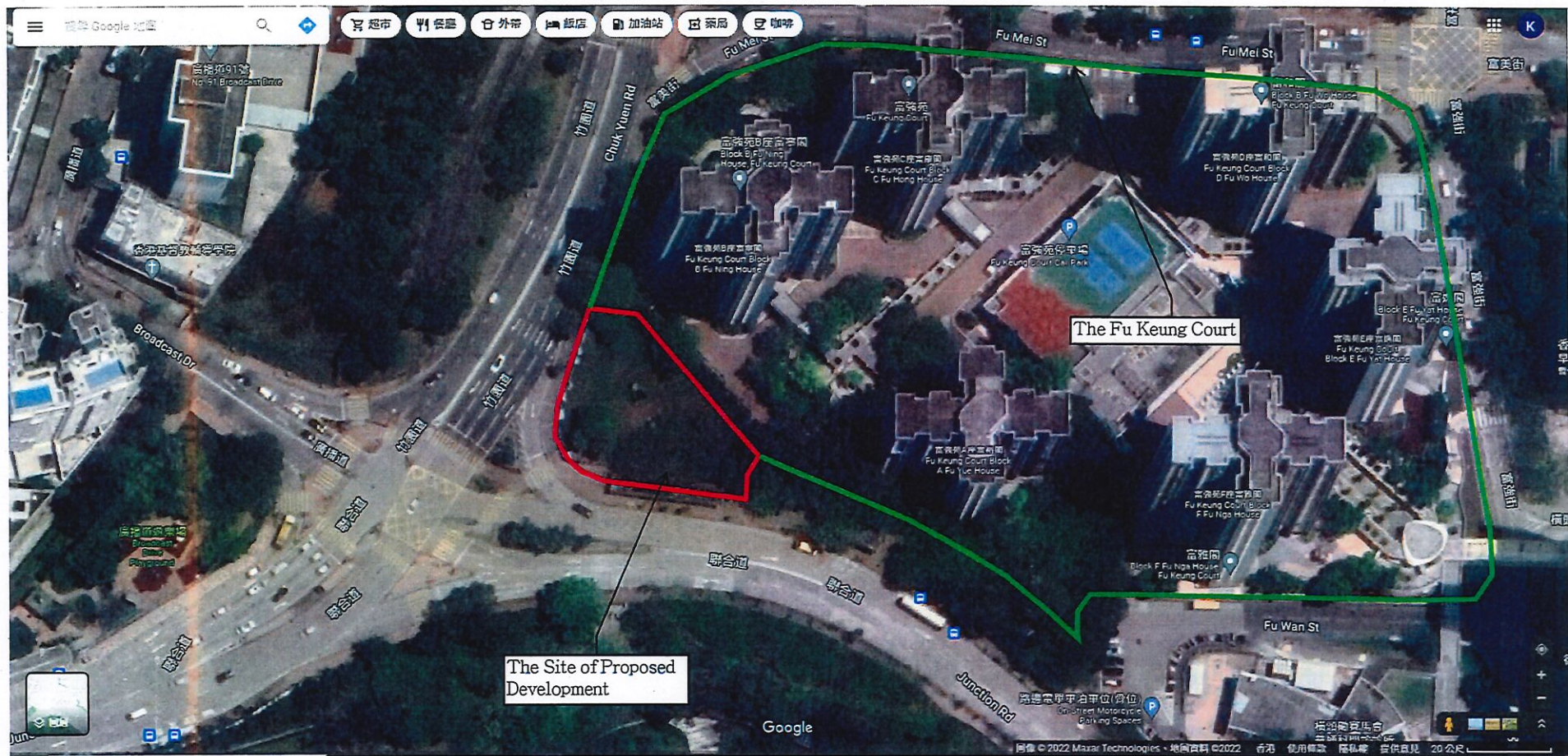
Yours faithfully,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Kelvin', is written over a horizontal line.

Yeung Chi Kin Kelvin

Encl.

c.c. Wong Tai Sin District Council



Aerial View of Fu Keung Court and the Proposed Housing Development (Figure 1)

Mr. Yeung Chi Kin Kelvin

Fu Keung Court,
Lok Fu, Kowloon.

28 July 2022

The Director of Planning
Planning Department
17/F., North Point Government Offices,
333 Java Road, North Point,
Hong Kong.

By Email and By Post

Attn: Mr. CHUNG Man-kit, Ivan, JP

Dear Sir,

Proposed Public Rental Housing Development at Junction Road, Lok Fu, Kln
Objections to the Proposed Development

Reference is made to recent reactivation of the captioned project by the HKHA and I, as a resident of the Block A, Fu Keung Court and a construction profession, would express my strong objection to the proposed development.

1) Inefficiently use of Public Fund

The proposed development is small. The proposed single block building which could only provide approximately 200 flats. The building cost per square feet of building should be high. Furthermore, the site is a dead-end site, small and in triangular shape, on a sloping ground and with numerous mature trees, surround by man-made slopes. Additional costs should therefore be required to tackle problems of construction logistic, insufficient working space, offsite storage and fabrication, tree transplant and also slope works. To go one step further, the site is bounded by 2 main roads, there are many existing road crossing facilities and a road crossing subway to the south. In order to open a temporary site entrance for construction or a permanent entrance for the completed building, a lot of civil works will be involved including but not limited to road works, demolition of the existing subway, temporary diversion facilities for pedestrian, etc, and these will further increase the total construction cost. In view of the above, the building cost will be unreasonably high as compared with other government aided housing projects. Inefficiently use and unnecessary wasting of public fund will be the result.

2) Impacts to the Environment and Wild Lives

There are heavy vegetations and numerous mature trees within the proposed development site. Please refer to the attached Figure 1 for an aerial view of the site. In order to accommodate the proposed new building, those existing trees should be fell or transplanted. The transplant, temporary nursery and later replanting costs are the first issue, survival rate of those trees is the second. Thirdly, as a resident of Fu Keung Court, I need to point out that there are a large number and variety of wild birds living at or in the vicinity of the proposed site. The habitat of these wild birds will be permanently destroyed by firstly removing those trees and the construction impacts followed. As Hong Kong is encouraging environment friendly and

sustainable town planning. The HKHA should justify if sacrificing those trees and wild lives is worthy and necessary.

3) Endangering the road users

It is a must to opening a new vehicular site entrance for construction works if there is a new development. However, please refer to the attached Figure 1, the site locates right at the corner of 2 main roads. As the site is so small and bounded the curvy roads, opening a new temporary or an even worsen permeant site ingress in such a short distance from the corner/ junction will definitely endanger the road users and the pedestrian nearby. Especially there are many students and elderly in the district. Similar entrance was built in Junction Road for the Lok Fu Plaza in early days (just about 250m from the captioned site, please refer to Figure 2), the entrance was permanently suspended after traffic accident(s). I trust your Department will not accept repeated mistakes. We will furnish the same comments to the Transport Department via the District Council.

4) Environmental Impact to the Fu Keung Court residents

The Geographical setting of the Lok Fu/ Wang Tau Hom area allows mainly the east-west wind flow and limits the north-south wind flow owing to the present of Lion Rock and the associated hills. Unfortunately, the proposed building is right at the western opening of the whole Fu Keung Court, the proposed building height is even much taller than the existing blocks of Fu Keung Court, the normal outdoor air exchange, indoor ventilation and ingress of fresher air from the Morse Park green belts to feed the entire Fu Keung Court will be totally blocked by this new building. The health of the existing residents in the Fu Keung Court will therefore be severely endangered, especially the outburst of the COVID 19 is yet to be controlled. We will also furnish similar comments to the relevant Departments via the District Council.

5) Ruining of the Fu Keung Court Estate Planning

Fu Keung Court is a well-planned well-designed housing estate. By looking at the building layout, settings and facilities of the Fu Keung Court, you may find the best effort of the Town Planning, Architectural and Construction Team who built it. The Block A is the shortest block, it is only half of the height of other blocks in the estate (about 40m tall, 13 floors). This setting further enhances ingress of fresh air from the Morse Park. The setting allows the residents can be benefited from park and ensures good ventilation within the estate.

The site area of the proposed development is so small and even cannot accommodate the footprint of one more block of Fu Keung Court. Therefore, Fu Keung Court has only six blocks instead of seven and leave the captioned site for smaller facilities like power sub-station to be built. However, 30 years later, the HKHA ignores the original architectural design, ignores the health and living standard of the residents of 1370 flats in Fu Keung Court, breach the sale contracts by building a new high-rise 120m to 152m tall building at the location of proposed short power sub-station right in front of the shortest Block A in order to just accommodate 200 small flats. The proposal is non-sense and irresponsible.

6) Adverse Visual Impacts

If this tall thin block is built at this location, you may imagine how bad the visual impacts to the nearby environment and residents in Lok Fu and Wang Tau Hom district.

Furthermore, this ridiculous tall thin block will also horrify the peaceful view to the Lion Rock from the whole Kowloon and even from the Hong Kong side. The spirit of Lion Rock will be permanently ruined. Therefore, we hope your Department will stop this nonsense and poorly planned building proposal.

7) Harmony in Hong Kong

We are celebrating the Hong Kong's return to China for 25 years now. The Government of Hong Kong encourages harmony in the society. I understand there are needs for aided housing. However, the Government should handle housing matters properly. Proposal like this can only arousing unnecessary conflicts and argues but can never be a solution. The concerned development had been discussed and was seriously objected in previous District Council meetings and other meetings. Therefore, it was withdrawn in the past. Couple of years later, the HKHA put forward again the same proposal with minor changes in details. It is a very irresponsible act and will force public to believe that the Government is doing fake consultation and the so-called encouraging harmony is just a slogan but not the direction of the Government's acts.

8) Suggestion

I understand the need of aided housing is rapidly growth and should be addressed, however, the proposal is far from a reasonable and complete solution and just put a new "toothpick" block in a small site like this one and at this location without taking into account of the harm to and the needs of nearby residents and Hong Kong people. For better planning and spending public funds in a more reasonable and efficient way, the HKHA should identify bigger lands in which not endangering the public, less impacts, less nuisances to public, less hazardous to the environmental will be incurred to build more sustainable new flats. Developments in Queen's Hill, Tai Po Area 9 and Kai Tak Area are good examples of success.

In a nutshell, the captioned proposal will only be a waste of public fund, ruining the town planning of central Kowloon, sacrifice of the environment, wild lives and trees, existing residents' health, ignoring public expectations, sacrifice public's trust to the Government of HKSAR and ruining the Spirit of Iron Rock that can never be balanced by the newly build 200 small flats. We will be grateful if your Department will consider the above rationale and disapprove the captioned proposal of building a new "toothpick" residential block at the captioned site.

Please feel free to contact me if you require any further information from us.

Yours faithfully,



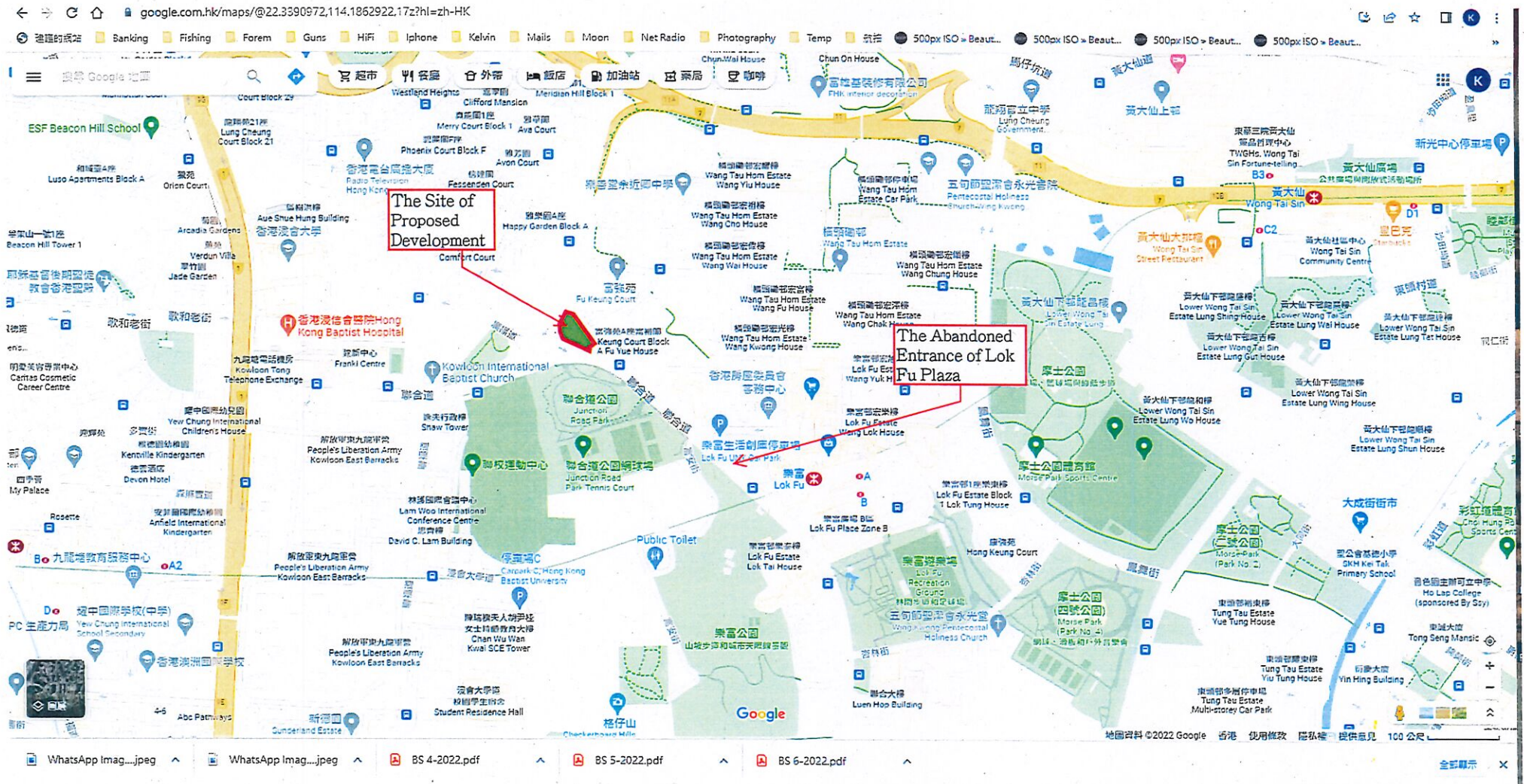
Yeung Chi Kin Kelvin

Encl.

c.c. Wong Tai Sin District Council



Aerial View of Fu Keung Court and the Proposed Housing Development (Figure 1)



Site Map of the Lok Fu Area (Figure 2)

Your Ref.: 14DC/1077/1

Mr. Yeung Chi Kin Kelvin

Fu Keung Court,
Lok Fu, Kowloon.

8 August 2022

The Director of Housing and Architect /73
Hong Kong Housing Authority
Housing Authority Headquarters,
11/F., Block 3,
33 Fat Kwong Street,
Homantin, Kowloon.

By Email and By Post

Attn: Mr. H.Y. Pang,

Dear Sir,

Proposed Public Rental Housing Development at Junction Road, Lok Fu.
Objections to the Proposed Development

My previous letter dated 28 June 2022 regarding the above refers.

I write to draw your attention to the attached pages extracted from the sale booklets for Fu Keung Court Block B and C (Phase 2) and Block D, E and F (Phase 3). The information, terms and conditions in it should form part of the sales contract between the HKHA and the flat buyers of Fu Keung Court. It was repeatedly mentioned in the booklets that the south-west corner of Fu Keung Court, the location of where your office proposed to build a 120m to 152m "toothpick" block would be a power station.

Prior to any change of the Contract Terms or the land use, all Fu Keung Court flat owners' approval should be sought and damages to all flat owners should be compensated. As such, I hereby request your office to stop all construction works immediately, or we have no choice but to take legal action against your office for breach of contracts and/ or providing misleading information to flat buyers.

Yours faithfully,



Yeung Chi Kin Kelvin

Encl.

c.c. Wong Tai Sin District Council

香港公營房屋討論區 CYClub

Wang Tau Hom - Fu Keung Court Phase II

橫頭磡富強苑二期



地段

新九龍內地段第0117號

地契年期至2047年6月30日

現時地稅將有調整

預計竣工完成日期

1992年12月

用途限制

住宅用途

發展權

香港房屋委員會

總承建商

永信託營造有限公司

掃描全能王 創建

香港公營房屋討論區 CYC1u1

富

強苑座落橫頭磡及九龍塘之間，居民不但可享有市區生活的各種便利，更可擁有高尚住宅般的寧靜環境。因此，首座樓宇於八九年推出時，瞬即售罄。

屋苑是一個純住宅發展，除六座新十字型住宅樓宇外，並將設有緩跑徑、健身設施及兒童遊樂場。苑內停車場上蓋亦將闢作羽毛球場及休憩場地，預計於九四年底落成。此外，屋苑對面的聯合道公園，附設網球場及足球場，居民閒暇運動，方便之極。

全苑共有一千三百七十個單位，現正推出B、C兩座，均為二十四層高，共有單位四百六十個，間格分兩房兩廳及三房兩廳。

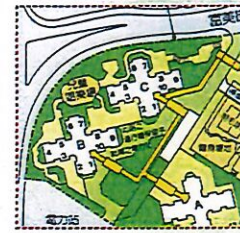
地鐵巴士 行走各地

富強苑鄰近樂富地鐵站，步行前往約十分鐘。樂富中心巴士總站設有多線巴士來往九龍多處及港島區，並有免費穿梭巴士及專線小巴前往鄰近地區，出入非常方便。苑內的一座多層停車場，大約於九四年底落成，將提供約二百個泊車位。

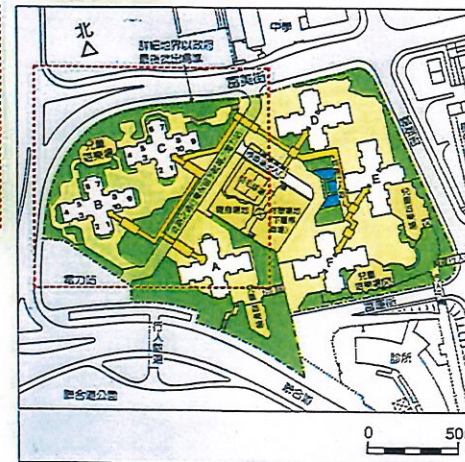
鄰近商場 學校林立

毗鄰的樂富中心，規模宏大，設有多間食肆、銀行、超級市場及商店，地下更有大型街市。樂富中心二期擴建工程即將於年中完成，屆時將有大型百貨公司及兩間迷你電影院，成為中九龍一個購物消閒好去處。

橫頭磡區內教育設施完善，各類學校一應俱全，由託兒所至專業訓練學校均備。



富強苑北座、B、C座對開之商場及園林設計將如上圖作出修改。



富強苑 示範單位

設於樂富中心旁橫頭磡(三)邨
宏樂樓平台 歡迎參觀
申請期內開放時間
星期一至六 上午九時至下午六時半
星期日 上午十時至下午六時半

橫頭磡

富強苑



富強苑座落於九龍橫頭磡區，交通四通八達，鄰近樂富地鐵站，南面可遠望港島區的醉人海景。

全苑共建有六座住宅樓宇，將有超過九百個單位。全部為新十字型設計，分為兩房兩廳及三房兩廳，間格實用，適合大小家庭。部份單位內更附設儲物室，務求令現代家庭的家居環境更臻完善。今期居屋計劃會率先發售其中一座，全幢高十四層，共一百三十個單位。

園林景色 盡展眼前

富強苑雖位於煩囂市區，但苑內花園栽種各種花卉，令居民在忙碌工作之餘，可享受到清新寫意的居住環境。

居民亦可選擇前往鄰近的聯合道公園遊玩，沿一條連接公園的行人隧道徒步前往，只不過十分鐘路程。此外，苑內亦有為不同年齡兒童而設的遊樂場。同時，喜愛運動的居民，可利用苑內的緩跑徑及健身裝置。當苑內的兩層停車場於九三年落成後，頂層會闢作羽毛球場，使居民有更多運動的場地。

鄰近地鐵 交通便捷

富強苑與樂富地鐵站及樂富中心巴士總站之間，只十分鐘路程。此外，更有十多條巴士線、免費穿梭巴士及專線小巴等行駛該處，居民前往九龍各處及港島區，十分方便。現時，苑內設有十多個臨時露天泊車位，待停車場啟用後，將可提供近百個車位。

大型商場 設施完善

與富強苑毗鄰之樂富中心，為中九龍一大型商場，設有各式店舖、銀行、中西式食肆、超級市場等，中心地下設有大型街市，提供各類鮮肉蔬果及乾濕百貨。現時，樂富中心第二期擴建計劃正在施工，於九一年完成之後，可為居民提供更多元化之購物娛樂設施。

中小學校 一應俱全

橫頭磡區的教育設施齊備。目前區內已建有中學、小學及專業訓練學校，亦有幼稚園及託兒所，居民可為子女在區內選擇學校就讀。

富強苑 示範單位

設於樂富中心旁橫頭磡(二)邨

宏樂樓平台 歡迎參觀

申請期內開放時間

星期一至六 上午九時至下午七時

星期日 上午十時至下午七時

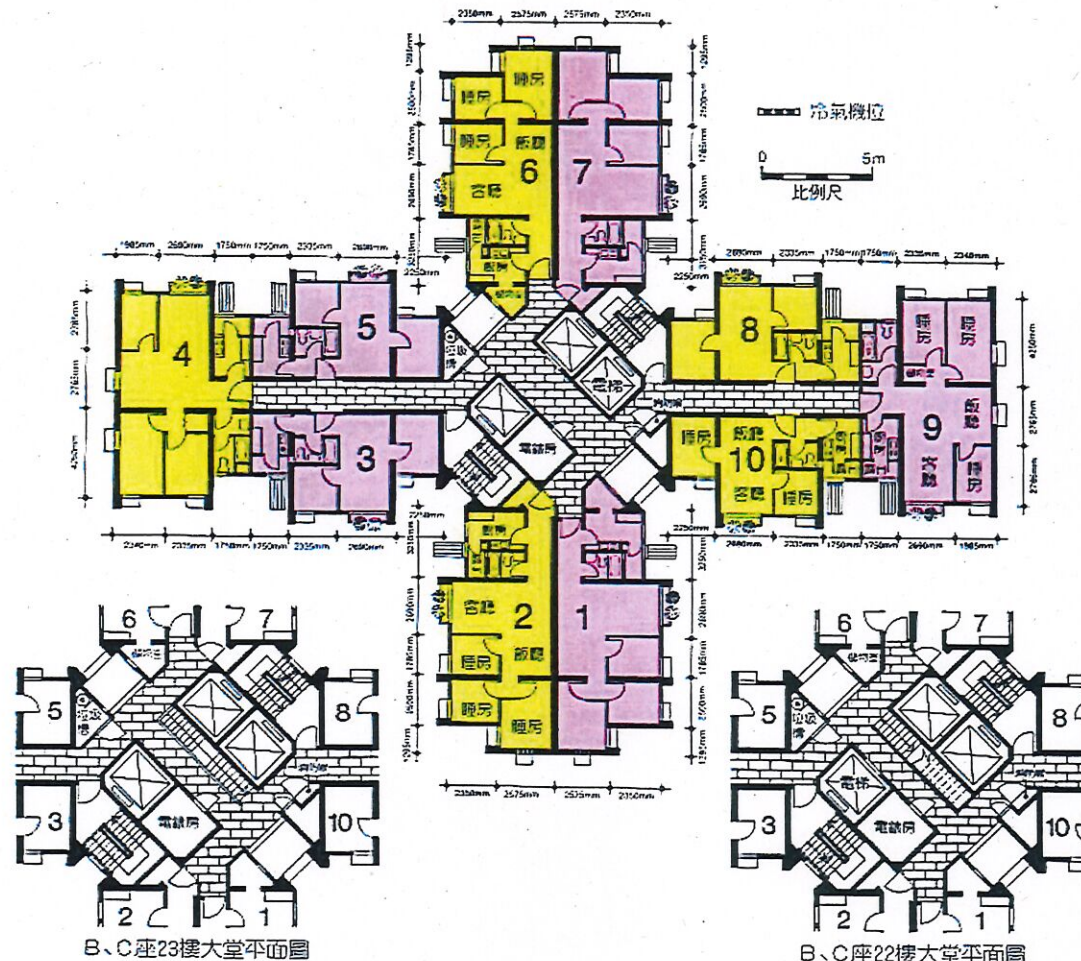
富強苑樓宇樣本平面圖

B、C座1樓至23樓

此樓宇樣本平面圖，應與刊載於第2頁的富強苑位置圖及屋苑發展圖一併參閱。

註：

- (一) C座1樓1號單位，可能留作裝修承建商示範單位，暫不出售。
- (二) 升降機可到達1樓至22樓，23樓居民請在22樓轉沿樓梯徒步而上。
- (三) 由於高層單位的結構牆比較厚，高層單位的內部面積一般會較低層單位稍大。



實用面積是每單位由其外牆表面及氣窗中央牆起量度計算的總面積。
建築面積是單位的實用面積加上樓宇內公用地方所攤分的面積。
(一平方米等於10.764平方呎)
所有圖則、用料及設備，以房屋委員會最後批准者為準。

香港公營房屋討論區 CYClub

富

強苑座落橫頭磡及九龍塘之間，居民不但可享有市區生活的各種便利，更可擁有高尚住宅般的寧靜環境。因此，首三座樓宇在過往推出時，瞬即售罄。

屋苑是一個純住宅發展，除六座新十字型住宅樓宇外，並將設有緩跑徑、健身設施及兒童遊樂場。苑內停車場上蓋亦將開作羽毛球場及休憩場地，預計於九四年底落成。此外，屋苑對面的聯合道公園，附設網球場及足球場，居民閒暇運動，方便之極。

全苑共有一千三百七十個單位，現正推出D、E及F三座，均為二十七層高，共有單位七百八十個，間格分兩房兩廳及三房兩廳。

富強苑鄰近樂富地鐵站，步行前往約十分鐘。樂富中心巴士總站設有多線巴士來往九龍多處及港島區，並有穿梭巴士及專線小巴前往鄰近地區，出入非常方便。苑內的一座多層停車場，大約於九四年底落成，將提供約二百多個泊車位。

毗鄰的樂富中心，規模宏大，設有多間食肆、銀行、超級市場及商店，地下更有大型街市。樂富中心二期已落成啟用，內有大型百貨公司及兩間迷你電影院，成為中九龍一個購物消閒好去處。

橫頭磡區內教育設施完善，各類學校一應俱全，由託兒所至專業訓練學校均備。

地契要點

地段：新九龍內地段6112號

用途限制：住宅用途

年期：地契年期至2047年6月30日

地租：該地租金直至1997年6月30日止（若徵收）為每年壹元，但由該日期後則其年租按該地當時應課差餉估值百分之三徵收。



檔案編號: FKC/BC/22-005

香港北角
渣華道 333 號
北角政府合署 17 樓
城市規劃署署長

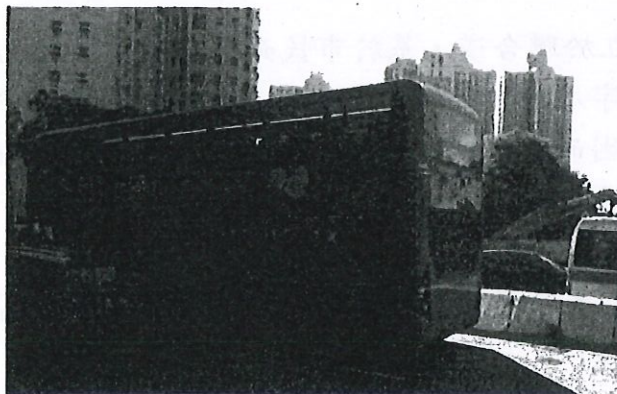
致規劃署署長:

強烈反對：樂富聯合道公營房屋發展計劃

吾等為樂富富強苑業主立案法團管理委員會委員，就有關上述發展計劃，富強苑居民曾多次表達強烈的反對意見，早於 2019 年頭全黃大仙區議會議員，因應民意已經一致通過反對房屋署這個計劃。現房屋署舊事重提，無疑是漠視本區居民的反對意見，強行向 貴署呈交此項發展計劃作審批。

我們對這項發展計劃強烈反對，相關理據如下:

(一): 是項發展計劃地盤於聯合道上段，是通往九龍城及啟德發展區主要幹道之一，車輛來自沙田、荃灣、黃大仙及廣播道一帶，而興建計劃將包括老人中心及幼兒中心等設施，必造成相關車輛停留而影響交通，更何況相關擬建停車場出入口非常接近聯合道和竹園道交通燈位，絕對會造成極嚴重的交通問題，正如早年前聯合道東行樂富中心增建的停車場出入口，最後亦因會造成交通意外及擠塞而棄置了。試問一座樓高達 40 層的住宅，怎會沒有相關車輛進出？另外，市區重建局已於本年 5 月公布啟動九龍城另一個大型重建項目，預料重建後，會增加約 4,350 個住宅單位，勢必令聯合道的交通流量倍增，若該房屋發展計劃之停車場出入口引發交通意外及人命傷亡，由誰負責？



富強苑對開竹園道北行線



富強苑對開竹園道南行線



擬發展地盤對開竹園道聯合道交匯處



聯合道東行富強苑巴士站已有 6 條巴士線行經



聯合道東行富強苑巴士站



聯合道東行樂富中心棄置停車場出入口

(二): 發展地盤位於富強苑的西北方，於夏季時，富強苑主要迎來西南及西北風，若計劃下真的興建樓高達 40 層的樓宇，定必影響富強苑及整個樂富區的空氣流通。

(三): 倘若此發展計劃是發展富強苑的最後建屋項目，亦是座落於整個樂富區的最高點，理應不是興建最高的建築物，這絕對違反城市規劃的常理。

(四): 雖則發展計劃樓宇出入口設立於聯合道，基於市民必選用最方便自己的方法通往商場及街市，日後相關樓宇居民必定進入富強苑，以使用有蓋行人通道進入商場及街市，而非聯合道，因而對富強苑居民造成滋擾，並令富強苑業主承擔不必要的維修費用，絕對不公平！

(五): 現時富強苑居民的食水供應並不穩定，若果多建一幢高密度住宅於富強苑旁邊，情況更難以想像。

(六): 發展地盤側邊為行人隧道以通往聯合道公園，而隧道設有無障礙通道設施，根據房署計劃將會以戶外升降機替代，而戶外升降機必須要經常維修，勢必影響傷殘人士的出入。

(七): 原先富強苑售樓規劃時，該發展地盤為予中電興建低密度變壓站，預算只有少量工作人員進駐，而現在打算改為興建樓高達 40 層樓宇及容納近 600 人口，比原先的規劃足足大了 100 倍有多！

(八): 由富強苑居民委託城市規劃顧問公司進行的環境評估報告上(參考附件一)亦指出是項發展計劃不可行的地方。

基於以上眾多理據，本法團堅決反對是項發展計劃，祈望 貴署認真及充分考慮本苑居民反對的意見，否決此項發展計劃之申請，多謝合作。

富強苑 B 及 C 座業主立案法團

管理委員會

主席 劉志強先生 謹上

簽署:

日期:二零二二年七月廿



副本送: 黃大仙民政事務專員
譚香文議員
廖成利議員
陳安泰先生

反對樂富聯合道公營房屋發展計劃

前言：

我們得悉富強苑居民多年來反對於富強苑旁邊插針式興建樓宇。居民擔憂當局強行重推建議，強行以插針式興建樓房，將會令附近道路及公共設施不勝負荷。以下是我們的意見：

1. 諮詢過程漠視民意

房署於2022年7月15日才舉辦簡介會。當天富強苑居民積極參與及發表意見，並且一面倒提出反對。

然而，房署在妥善諮詢居民之前，就已強行於區議會提案。而且在未完成合理程序的情況下，當局又舊調重彈，重推舊方案。整個諮詢過程極不尊重民意及區議會，做法令人失望。

2. 無視上屆區議會會議共識

上述計劃曾於2019年2月12日遭上屆區議會全體議員一致反對，然而房署在新一屆區議會上舊事重提，無視上屆區議會的共識。

3. 應立即剝停興建計劃

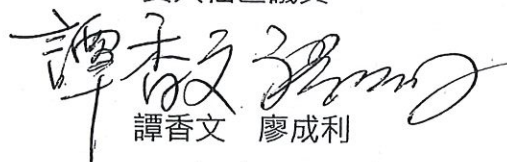
富強苑全體居民反對興建「插針樓」的心聲已經清晰地表達。而富強苑業主立案法團亦曾多次去信房署表達反對意見，當中理由包括：擬建樓宇位置與富強苑只距二十米，勢必影響空氣流通及景觀；新增人口亦將增加該區設施和交通壓力等。

我們認為房署應尊重樂富富強苑居民的反對意見，停止在樂富聯合道公營房屋發展工程，另覓新址興建房屋。

4. 建議在母嬰健康院興建，更能解決房屋問題

我們建議在原定開發地點不到200米處有更好替代地點，這地點是位於沿聯合道東南方向橫頭磡母嬰健康院，有關地點尚未被充分發展。有關位置較目前聯合道項目興建更多單位，幫助更多有需要人士。

黃大仙區議員


 譚香文 廖成利

二零二二年八月九日



黃大仙區議會 譚香文議員辦事處

鑽石山龍蟠苑商場104室 2320 6020 2320 6030
mandytamoffice@gmail.com



本函編號: 2022/LP/08/04

九龍黃大仙
龍翔道138號
龍翔辦公大樓6樓
黃大仙區議會秘書處
區議會房屋事務委員會

電郵: wtsdcadm@wtsdc.had.gov.hk

龍蟠苑商場外判管理公司「玩忽職守」 房署疏於監察責無旁貸

房屋署將旗下部份屋邨及商場，外判予私人管理公司管理。由於 貴署外判合約投標通常以「價低者得」方式選出，再加 貴署人員以責任外判心態處事，對外判管理公司疏於監管，造成部份外判管理公司「玩忽職守」、影響居民、租戶，甚至犧牲 貴署作為業主之權益。

龍蟠苑商場 領先管理多項疏忽

自2015年5月康業退出龍蟠苑商場管理，由領先管理公司接任，但其表現「乏善足陳」，本人不時就商場管理及維修問題投訴，惟房署早前依然與領先續約，加上房署負責龍蟠苑商場之物業經理，對領先缺乏監察，令其有恃無恐，逐漸對日常管理敷衍塞責，有時候為免開罪比鄰法團或同行（別的管理公司）、而未有捍衛房署權益。其中包括：

有居民投訴停車場接駁位鐵片聲響，本人曾就此投訴向領先連經理反映，連經理指該位置之業權為龍蟠苑（A-F座）法團擁有。當時連經理建議本人向商場管理處查詢，當時連生已稱有關位置並非由商場方面負責。本人於5月23日去信商場查詢，商場管理處於5月23日回覆有關位置業權並非商場方面持有及管理，並聲稱已將個案轉介法團跟進。（詳見附件一領先之回信）

然而領先實際操作與信上所指大有出入，管理處在明知有關位置業權並非由房署持有，竟在非房署負責之停車場範圍進行「緊急維修」，而未有要求該停車場之業權持有人（即龍蟠苑（A-F座）法團）維修有問題之設施。變相用公帑為私人業權進行維修，對 貴署之權益造成實質損害。更甚者在於領先兩度緊急維修後，仍未能根絕接駁位鐵片聲響問題，據悉至今仍未去信要求法團方面進行全面維修，承擔公契所要求之責任。

另外，領先方面之日常管理，亦多有疏忽。單以今年計，當中包括：在疫情期間竟有居民於商場內吸煙及沒有配戴口罩、商場安裝簷篷工程竟未有確保外判承辦商，按照勞工法例相關職安健要求完成工程、乃至洗手間多年來出現積水未能妥善解決等等。

領先於慈樂邨管理同樣差強人意

本人基於領先在龍蟠苑商場種種問題，已於本月二十日致函房署投訴，惟7月21日於同樣由領先管理之慈樂邨視察時，竟然發現在防治鼠患及蚊患之處理出現不少問題。當中包括：

1. 在食環署人員多次提示後，仍未有依照指引，在鼠餌包裝上刺孔，以釋放氣味吸引老鼠服



黃大仙區議會 譚香文議員辦事處

鑽石山龍蟠苑商場104室 2320 6020 2320 6030
mandytamoffice@gmail.com



- 食；(詳見附圖一)
2. 部份位置之鼠餌已受潮溶化，失去功用；(詳見附圖二)
 3. 垃圾房內鼠籠未有按要求妥善放置；(詳見附圖三)
 4. 垃圾房內所掛放鼠餌無藥餌；(詳見附圖四)
 5. 食環署人員要求管理處清理渠道枯葉，並要求於相關位置加設 In2Care 蚊子陷阱；(詳見附圖五)
 6. 視察期間廖成利議員發現樂仁樓平台簷篷出現大片冷氣機造成積水。(詳見附圖六)

從防治鼠患及蚊患可見 領先於屋苑日常管理欠用心

而同日稍後視察由房署管理之慈正邨，並未出現太大問題。無論鼠餌之放置、安裝 In2Care 蚊子陷阱，乃至平台積水等問題之處理，均較外判予領先之慈樂邨明顯優勝。由此可見，上述有關鼠患及蚊患防治之問題，足以反映領先管理明顯存在問題，曾有食環署人員私下表示，領先方面管理人員鮮有出席，由食環署舉辦有關防治鼠患及蚊患之講座，駐場管理人員未有留意相關訊息。

管理未能與房署睇齊 對租戶造成不公

就本人近月於龍蟠苑商場及慈樂邨所見，領先作房署外判承辦商，負責相關物業之日常管理，惟表現明顯未能與房署管理之屋苑水準看齊。對於該管理公司負責之房署租戶（包括住戶或商戶）而言，在房署旗下出現兩種明顯之管理差異，對繳交同等租金之租戶而言，絕對是不公平。

領先觸犯法律早有前科

領先除了在上述問題表現不佳外，過去更曾在屋苑、商場管理上出觸犯法律，甚至遭執法部門檢控。其中與本區屋苑相關的包括：

(1)【觸犯職安條例】

根據勞工處2016年10月份職業安全及健康定罪紀錄，指2016年4月19日領先在慈雲山沙田坳邨垃圾站，沒有確保僱員的安全及健康，違反《職業安全及健康條例》第509章 6(1)、6(2)、6(3)，最終於同年11月被判罰款\$8000元；(詳見附件七)

(2)【指示保安員偽造文書】

據2012年8月2日《東方日報》報道，領先管理的慈雲山慈樂邨，一名主任指示三名保安員偽造紀錄，已應付房屋署要求的巡查紀錄，結果被警方控告偽造及串謀偽造文書等罪名。(詳見附件八)

領先管理劣跡斑斑 日後續約應認真考慮

房屋署作為公共屋邨之業主，對旗下屋苑之管理水平有着不可推卻之責任，即使外判與私人公司負責、如質素未能與房署睇齊的話，理應予以督責、或日後不予續約，在必要時甚至應中止合約、直接撤換，改以合適之管理人或房署直接派員接手。在2020年房屋事務委員會上，本人與當時之區議員均認為房署現行聘用管理公司以「價低者得」作為重要衡量標準，本身存在很大問題，當時已要求房署候改有關招標準則。惟房署最終未有採納，結果在兩年



黃大仙區議會 譚香文議員辦事處

鑽石山龍蟠苑商場104室 2320 6020 2320 6030
mandytamoffice@gmail.com



後以「價低者得」方式之管理質量問題又再次浮現。

還望房署正視外判合約審批程序，考慮競投公司過去表現，特別是管理各公共屋邨之表現，以確保公共屋邨之管理水平得以維持，對於領先在本區屋苑及商場差劣表現，更曾有涉及管理層指示保安員偽造文書，違反職安健條例等，日後實不宜再以「價低者得」為由予以續約，宜另尋找更合適之管理公司。

敬祝

台安

黃大仙區議員

 譚香文

譚香文 謹啟

二零二二年八月五日

附件：

附圖一：領先於2022年5月25日就停車場鐵片維修事宜查詢回信

附圖二至七：本人於2022年7月21日視察慈樂邨所拍攝之照片

附件八：https://www.labour.gov.hk/tc/osh/pdf/Conviction_record_Q4_2016_to_Q3_2018_tc.pdf

附件九：https://orientaldaily.on.cc/cnt/news/20120802/00176_084.html



黃大仙區議會 譚香文議員辦事處

鑽石山龍蟠苑商場104室 2320 6020 2320 6030
mandytamoffice@gmail.com



附圖一：領先於2022年5月25日就停車場鐵片維修事宜查詢回信



龍蟠苑商場辦事處 九龍鑽石山 龍蟠街 8 號 龍蟠苑商場 低層
Lung Poon Court Commercial Centre Management Office
Lung Poon Court Commercial Centre, Basement Level
No. 8 Lung Poon Street, Diamond Hill,
Kowloon

Our Ref: H//LP/CX1/SH/104/220525
本函檔案：
Your Ref: 2022/LP/05/11
來函檔案：

Telephone No.: 2726 0572
電話號碼：
Fax No: 2267 7576
傳真號碼：

九龍鑽石山龍蟠街 8 號
龍蟠苑商場 104 室
譚香文議員辦事處
譚香文議員

譚議員：

有關龍蟠苑商場停車場維修責任事宜

你 2021 年 5 月 23 日來信收悉，現謹覆如下：

就你信中所提停車場行車路地面接駁位之鐵片，每當有車輛經過時均發出聲響，對龍蟠苑居民造成滋擾。本處已安排員工到車場了解，發現是與龍蟠苑 B 至 D 座大廈相連的停車場(A 場)行車路地面的伸縮縫不鑲鋼金屬蓋板在車輛經過時發出聲響，不是龍蟠苑商場的停車場(B 場)。

根據龍蟠苑(A 至 F)大廈公契，停車場(A 場)內公用地方的維修及保養責任屬龍蟠苑(A 至 F)業主立案法團(『法團』)負責，本處已將個案轉介『法團』跟進。

多謝你對龍蟠苑商場事務的關注。

領先管理有限公司
龍蟠苑商場物業經理

(陳兆鴻)



2022 年 5 月 25 日



黃大仙區議會 譚香文議員辦事處

鑽石山龍蟠苑商場104室 2320 6020 2320 6030
mandytamoffice@gmail.com



附圖二：7月21日於領先管理之慈樂邨多處發現鼠餌未有按要求刺孔



附圖三：7月21日於領先管理之慈樂邨，發現部份鼠餌受潮失去功用





黃大仙區議會 譚香文議員辦事處

鑽石山龍蟠苑商場104室 2320 6020 2320 6030
mandytamoffice@gmail.com



附圖四：視察垃圾房內鼠籠未有按要求妥善放置





黃大仙區議會 譚香文議員辦事處

鑽石山龍蟠苑商場104室 📞 2320 6020 📠 2320 6030
✉️ mandytamoffice@gmail.com



附圖五：垃圾房內所掛放鼠餌無藥餌





黃大仙區議會 譚香文議員辦事處

鑽石山龍蟠苑商場104室 2320 6020 2320 6030
mandytamoffice@gmail.com



附圖六：7月21日食環署於巡視慈樂邨期間要求管理處清理渠道枯葉，並要求於相關位置加設 In2Care 蚊子陷阱





黃大仙區議會 譚香文議員辦事處

鑽石山龍蟠苑商場104室 2320 6020 2320 6030
mandytamoffice@gmail.com



附圖七：樂仁樓平台簷篷出現大片冷氣機造成積水

