

第六屆黃大仙區議會轄下房屋事務委員會
第十七次會議紀錄

日期：二零二三年二月二十一日(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：

蘇可俐女士	黃大仙民政事務助理專員	黃大仙民政事務處
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)(v)出席會議的政府部門代表：

林子良先生	專業主任 4-3/聯合辦事處 4	屋宇署/食物環境衛生署聯合辦事處
-------	------------------	------------------

為議程(三)(vi)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)(viii)出席會議的機構代表：

蘇靜賢女士	物業經理(龍蟠苑商場)	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)第十七次會議。

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十二月十三日第十六次會議紀錄

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 1/2023 號)

4. 副主席表示將於討論稍後的議程項目時，跟進有關處理滲水個案及在公共屋邨設置太陽能發電系統的事宜。

5. 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 2/2023 號)

6. 屋宇署宋恩琪女士報告文件。

7. 廖成利議員表示自二零一一年起，黃大仙區的天台、平台、天井及庭園僭建物累計有 1 154 個，而於近三年發出的清拆命令有 154 個，其中未履行的命令有 85 個。他認為屋宇署應檢討現行政策，訂立清拆時間表，以徹底清拆區內僭建物。他續指在清拆僭建物的同時，有關部門亦須向遷離天台僭建物的住客提供安置協助。長遠來說，他支持屋宇署繼續以提出檢控的方式，要求未履行清拆命令的業主清拆僭建物。

8. 屋宇署宋恩琪女士回應指，署方現階段會繼續根據《建築物條例》及有關執法政策，跟進未履行清拆命令的僭建物。她續指，由於本港僭建物的數量龐大，署方會按「風險為本」的原則釐定執法行動的緩急先後，並針對「須予以取締」類別(包括新建或建造中、對生命或財產明顯構成威脅或迫切危險，嚴重危害健康或對環境造成嚴重滋擾)的僭建物採取行動，包括發出清拆命令，要求業主在特定期限內處理有關僭建物。如業主未有在限期內清拆有關僭建物，而又沒有提供合理辯解，署方會考慮向其提出檢控。一經定罪，有關業主可被罰款 20 萬元及監禁一年。署方亦會透過大規模行動，有秩序和有系統地就目標天台、平台、天井及庭園僭建物採取相應的執法行動。

9. 廖成利議員表示二零二零年至今，屋宇署於西南分區發出的清拆命令及未履行命令的數目均是各分區中最多。他查詢西南分區的檢控數字為零的原因。

10. 屋宇署宋恩琪女士回應指，她於會上沒有相關資料。她表示每宗個案的實際情況不同，屋宇署會按照現行程序跟進。

11. 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 3/2023 號)

及

三(v) 就政府處理滲水事宜投訴要求加快處理流程

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 6/2023 號)

12. 聯辦處葉文傑先生表示收到由副主席提交的《就政府處理滲水

事宜投訴要求加快處理流程》文件，建議一併討論文件第 3/2023 號及第 6/2023 號。

13. 委員同意有關安排。

14. 聯辦處葉文傑先生報告文件第 3/2023 號。

15. 委員備悉文件。

16. 副主席介紹文件第 6/2023 號。她歡迎就此議題出席會議的屋宇署專業主任 4-3/聯合辦事處 4 林子良先生。

17. 聯辦處林子良先生回應指，聯辦處會根據每宗個案的情況，按照既定程序，以淘汰方式進行一系列可行的非破壞性測試，調查滲水舉報。聯辦處的調查工作一般分為三個階段進行，第一階段為確定滲水情況，若調查發現滲水位置的濕度等於或高於 35%，便會安排進行第二階段的基本調查，包括排水渠管色水測試、供水喉管的反向壓力測試及滲水位置的濕度監察等。倘未能在第二階段找出滲水源頭，便須進行第三階段的專業調查。聯辦處會委聘合約顧問公司協助進行專業調查，包括微波斷層掃描、紅外線熱成像分析、地台的蓄水測試、牆壁的灑水測試、供水喉管的反向壓力測試及滲水位置的濕度監察等。如在調查中確定引致衛生環境妨擾的滲水源頭，聯辦處會根據《公眾衛生及市政條例》向有關人士發出「妨擾事故通知」，要求有關人士在指明的期限內作出適當的維修，以減除衛生環境的妨擾問題。就委員提出現時第三階段的調查需時過長，他表示個案所需的調查時間很大程度上視乎所涉及個案的複雜程度，以及有關單位業主的合作程度。對於一些複雜的個案，例如涉及多於一個滲水源頭及重複或間斷性的滲漏情況，調查人員須進行不同或重複的測試，又或持續進行調查及監察，以確定滲水的成因，因此聯辦處一般需要較長時間處理這類個案。如個案涉及空置單位或不合作的業主／住戶，以致聯辦處需要向法庭申請手令進入有關單位進行調查，將進一步延長處理有關個案所需時間。聯辦處亦不時就人手分配、工作流程及成效進行檢討，包括根據每年滲水舉報個案數量分配人手，並配合適切的監測技術以及優化工作流程，以縮短調查時間。聯辦處於去年十月已委聘新合約顧問公司，新合約已要求顧問公司提供更多人手協助滲水調查工作。此外，處方於去年一月至四月因應新冠疫情實施特別工作安排，而部分處方人員及顧問公司職員亦相繼確診，故服務受到

一定程度的影響。隨着疫情緩和，他相信情況已得到改善。

18. 副主席查詢新合約顧問公司增加的人手數目。

19. 聯辦處林子良先生回應指，新合約要求最少六名全職技術人員調查滲水個案，較原有合約增加兩名人員。

20. 副主席向聯辦處查詢顧問公司在增加人手後能否有效處理累積的個案。

21. 聯辦處林子良先生回應指，個案的處理情況已有改善，處方亦會不時檢討，如需更多人手，將向顧問公司反映。

22. 副主席查詢聯辦處一般相隔多久進行有關檢討。

23. 聯辦處林子良先生回應指，處方會密切監察顧問公司的工作進度，並適時檢討人手分配安排。

24. 聯辦處葉文傑先生回應指，滲水個案所需的調查時間較大程度上視乎有關單位業主是否合作。他表示大部分市民都會配合調查，故現時需要申請法院手令處理的個案並不多。他續指因區內一些樓宇的公共喉管設於單位內，可能有傢俬阻擋喉管房的視察位置，亦會增加有關檢查的複雜性。他表示希望隨着顧問公司增加人手，將有助縮短處理個案的時間。

25. 副主席查詢增聘兩名全職技術人員後是否足夠處理區內個案。

26. 聯辦處葉文傑先生回應指，處方有八名食環署人員負責第二階段的調查，而現時第三階段的調查則由六名顧問公司人員處理。如在第二階段已能確定滲水源頭，將不須進入第三階段調查，故他認為人手分配合理。

27. 廖成利議員表示希望聯辦處在年中報告增加人手後有否提升處理區內滲水個案的效率，並按需要再檢討人手安排。

28. 聯辦處葉文傑先生回應指，處方不時檢討人手分配及編制，他亦會定期向總部反映有關意見，總部亦樂意在資源許可的情況下增添人手。

29. 廖成利議員表示處方應監察顧問公司人員的工作效率，以便評估增聘人手後可否縮短整體處理個案的時間。

30. 聯辦處林子良先生回應指，處方會持續檢視顧問公司的人手安排。

31. 聯辦處葉文傑先生回應指，處方會繼續審視滲水調查程序，如有任何改動，將在房屋會上提出。

32. 副主席欣悉聯辦處積極跟進滲水個案。她表示黃大仙區的樓宇開始老化，而樓宇的公共喉管大多藏於室內，加上設施開始破損，以致很多滲水個案最終需要轉介獨立審查組跟進並處理。

33. 廖成利議員表示委員曾到龍星、新蒲崗、天強及鳳凰分區視察滲水單位，他希望聯辦處安排委員到訪翠竹及鵬程分區視察。因翠竹及天強分區樓宇的樓齡及設計相若，公共喉管亦大多藏於室內，如要把有關樓宇的喉管改為外露，相信涉及的費用不菲。他續指當區居民遷入時亦未預計有關喉管設計帶來的滲水問題影響深遠，故他希望向房屋局反映情況。

34. 副主席建議聯辦處引入新技術以加快確定滲水源頭。另外，她查詢聯辦處何時須轉介個案予獨立審查組跟進。

35. 聯辦處葉文傑先生回應指，他將於會後安排委員到翠竹及鵬程分區視察。就副主席的查詢，他表示處方如懷疑房屋署或香港房屋委員會(房委會)所興建的樓宇有外露喉管破損，便會轉介予獨立審查組跟進。獨立審查組亦會適時把跟進情況告知住戶。

36. 副主席查詢獨立審查組的調查程序。

37. 聯辦處葉文傑先生回應指，據他所知，獨立審查組會採取色水

測試及到訪樓上單位進行調查。

38. 副主席查詢如滲水源頭為數層以上的單位，獨立審查組將如何跟進。

39. 聯辦處葉文傑先生回應指，相信獨立審查組有內部指引跟進，而由其提交的書面報告可見，獨立審查組人員會到投訴人的樓上單位調查。他續指聯辦處的調查只限於樓上單位，主要針對藏於天花或牆身內的隱藏式喉管進行滲水測試，確定滲水源頭。

40. 副主席查詢如未能在樓上單位確定滲水源頭，獨立審查組是否會停止調查。

41. 聯辦處葉文傑先生回應指，根據獨立審查組回覆投訴人的信件，如未能在樓上單位確定滲水源頭，獨立審查組將會結案。

42. 副主席查詢聯辦處是否曾處理涉及數層的滲水個案。

43. 聯辦處葉文傑先生回應指，處方人員到訪投訴人的樓上單位時，或會發現樓上單位住戶亦受其樓上單位滲水影響，故處方有機會到數層以上的單位調查。他解釋處方的調查取決於投訴人單位天花濕度是否等於或高於 35%。

44. 副主席查詢如在獨立審查組結案後，聯辦處發現滲水源頭出現於數層以上單位內的公共喉管，處方會否通知獨立審查組。

45. 聯辦處葉文傑先生回應指，處方將再轉介予獨立審查組跟進。

46. 副主席查詢獨立審查組的跟進程序會否延誤處理個案。

47. 聯辦處葉文傑先生回應指，處方如未能在三個階段的測試中找出滲水源頭，個案有機會與公共喉管的滲漏有關，惟處方沒有權限調查數層以上的單位。

48. 副主席查詢聯辦處會否建議獨立審查組改善有關程序，並將數

層以上的單位納入調查範圍。

49. 聯辦處葉文傑先生回應指，他不宜評論獨立審查組的跟進程序。

50. 副主席表示獨立審查組未有就滲水個案調查程序應邀出席上次會議，故秘書處按委員要求，於會後向獨立審查組提出會面要求。她於上星期與獨立審查組人員會面，打算了解有關組別處理滲水個案的調查程序，惟她認為組別人員態度不合作，不斷重申當局的守則訂明只會到投訴人的樓上單位調查。她續指申訴專員公署就處理滲水個案程序撰寫的主動調查報告指出，處理個案時出現權責分散的情況，她認為有關部門的人員亦有欠積極，未有盡力為住戶找出滲水源頭。她表示現有程序及守則未能有效解決滲水問題，故要求以房屋會名義去信獨立審查組，要求考慮修改有關程序，包括將數層以上的單位納入調查範圍。

【會後備註：秘書處已於二零二三年三月十四日以房屋會名義致函獨立審查組。】

51. 聯辦處葉文傑先生回應指，相信檢討調查範圍有助解決滲水問題。

52. 廖成利議員表示天強分區居者有其屋計劃下屋苑的公共喉管大多藏於牆身內，一旦喉管爆裂，將會影響多個單位。他認為有關部門應參照市區重建局推行的「優化升降機資助計劃」，資助屋苑業主更換舊式污水渠系統，吸引更多業主優化屋苑硬件，而房委會亦持有屋苑相當部分的業權，有責任協助或資助更換舊式污水渠系統。他表示將於往後的房屋會會議上提交建議書，希望以黃大仙區作為試點，稍後擴展到全港十八區。

53. 房屋署黎雪梅女士補充指，若屬租置計劃下的屋邨，房委會已為每個單位注資，成立維修基金。當業主立案法團欲進行大廈維修，只要符合有關準則，以及在業主大會上通過，便可動用基金進行維修工作。

54. 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 4/2023 號)

55. 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 5/2023 號)

56. 房屋署黎雪梅女士報告文件。

57. 廖成利議員介紹題為「建議在橫頭磡北道增設閘機」的意見書(附件一)。

58. 房屋署黎雪梅女士回應指，委員提及的地點為橫頭磡北道，接近富裕街及富美街，該路段通往兩間中學、富強苑及嘉強苑。她表示富強苑及嘉強苑停車場均設入口收費，亦有時租及月租車位可供外來車輛使用。另外，兩間中學的校車或其他車輛也會進入該路段。該路段有別於委員提及的慈民邨和慈康邨，上述兩個屋邨雖設有八達通閘機，惟不設收費，而路段並無連接學校或商場，通往的屋苑亦沒有停車場，故較少外來車輛駛入。相反，橫頭磡北道通往學校及屋苑，地點屬於屋邨公用地方，故路段的維修保養及設施改動所需費用是由房屋署及商場業主按比例分攤。她表示翻查紀錄後得悉，時任區議員於三年前曾因應居民反映安裝閘機後造成交通阻塞而到該處視察，最後房屋署及業主們決定停用閘機。就是否再次安裝閘機，她認為學校持份者的意見應納入考慮，而當年上址其中一所中學的校長對有關建議亦有所保留，商場業主更不同意支付遷移閘機所需達數十萬的費用。另外，富強苑或嘉強苑已設停車場收費處，故橫頭磡北道的閘機不應作收費用途。她表示上述位置目前已擺放欄杆，以防止車輛違例泊車，如有需要，可研究改動欄杆位置。至於保安執法方面，道路管制等職責已包括於屋邨保安的聘用合約中，故她認為毋須額外聘請人員。另外，她表示如委員欲到上址視察，可於會後作出安排。

59. 廖成利議員表示理解增設閘機的建議涉及多個持份者，認為須在當區屋邨管理諮詢委員會(邨管諮委會)上討論。據他所知，當年有關

建議已在邨管諮委會上通過，惟一直未被跟進，故希望重提有關建議。另外，他表示區內有七個屋邨的違例泊車情況比較嚴重，認為應加強地區層面的管理，建議參考海外地區的做法，聘用專責的交通督導員發出定額罰款通知書及處理違泊情況，有望加強阻嚇作用。他明白車輛或因商業需要而暫時停泊在路旁，但如造成交通瓶頸，須處以具阻嚇性的罰則。他希望房屋署備悉其意見，並加強打擊屋邨違泊。

三(vi) 就房署及食環署 2023 年於黃大仙公共屋邨防治蚊患事宜查詢 要求當局派員出席會議就新一年防治蚊患工作解說
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 7/2023 號)

60. 副主席歡迎就此議題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。

61. 副主席介紹文件。

62. 食環署葉偉斌先生回應指，署方於二零二二年十二月二十八日展開為期 21 天的「歲晚清潔大行動」，主要針對區內的舊式唐樓、街道、後巷、大廈的公用地方、建築地盤、空置土地、路旁工地及相關的衛生黑點，其中包括進行大規模的滅蚊行動，以清除可能滋生蚊蟲的源頭。他表示房屋署或屋邨管理處可因應各黃大仙區公共屋邨情況，自行制定歲晚期間的防蚊及滅蚊工作，如有需要，食環署會向相關人士提供防蚊及滅蚊等技術建議。

63. 房屋署黎雪梅女士回應指，署方在黃大仙區各公共屋邨防治蚊患及提升滅蚊效率的措施包括全面檢視屋邨內容易引起蚊蟲繁殖的地點，進行改善工作：例如填平地面凹位，盡快清走舊傢俬、雜物，蓋好容器，留意冷氣機托盤是否有積水，清理簷篷和有蓋行人通道頂積水，檢查渠蓋匙洞膠紙有否鬆脫，清理渠道枯葉積水以保持暢通，以及修剪斜坡草叢和路邊雜草。她表示署方會督促前線員工定期更換滅蚊器的藥粉，妥善保養各類滅蚊器，定期檢查滅蚊器是否正常運作，並在邨內容易引起蚊蟲繁殖的地點灑蚊油及放置蚊沙。另外，在春夏季時每星期在邨內草叢、斜坡 100 米範圍內有民居的地方噴灑霧化滅蚊劑。署方人員亦會定期在食環署舉行的滅蚊會議中諮詢意見，亦會與食環署進行聯合行動，並向其提交滅蚊工作報告。她表示署方將定期檢視各屋邨滅蚊機

數目，盡快補充損毀的滅蚊機。現時區內屋邨共有 114 部太陽能滅蚊機、17 部石油氣滅蚊機及 382 部新型捕蚊器。她續指，去年黃大仙區的白紋伊蚊誘蚊器指數有八個月處於第一級別，其餘月份有部份地區處於第二級別，而全年都沒有出現屬警戒線的第三級別。署方本年度將於黃大仙區各公共屋邨繼續實行以上滅蚊措施，並在有需要時運用「地區主導行動計劃」撥款購置蚊機和藥粉。

64. 副主席查詢各屋邨的滅蚊機數目是否足夠。

65. 房屋署黎雪梅女士表示現有滅蚊機數目足夠。

66. 副主席查詢食環署各屋邨的滅蚊機數目是否足夠。

67. 食環署陳驕陽先生回應指，房屋署於去年大幅提升屋邨的防蚊措施，認為現有滅蚊機數目足夠。

68. 副主席查詢防治鼠患方面的工作成效。

69. 食環署陳驕陽先生回應指，署方會定期與房屋署聯合巡查屋邨鼠患情況，已見屋邨管理人員的防鼠意識有所提升。尤其在裝有鼠餌的包裝袋上打孔方面，各邨已按照食環署的指引正確地採取措施。

70. 副主席欣悉房屋署已強化在屋邨的防治蚊鼠患工作。

71. 房屋署黎雪梅女士表示，署方正在試點屋邨進行夜間巡查，巡視邨內鼠患黑點。如成效良好，署方會考慮將夜間巡查推展至區內其他屋邨。

72. 廖成利議員查詢房屋署會否考慮以太陽能滅蚊機取代現有的 17 部石油氣滅蚊機。另外，據他所知，滅蚊機有指定面積的應用範圍，他查詢對應黃大仙區的面積，區內應有多少部滅蚊機。他得悉食環署本年度的滅蚊行動分為三期，表示希望適時安排委員參與，好讓委員協助在區內宣傳。

73. 副主席查詢食環署本年度的滅蚊行動是否已展開。

74. 食環署陳驕陽先生回應指，第一期的滅蚊運動已於二零二三年二月二十日開始，署方可於稍後安排委員到訪被納入滅蚊運動的屋邨。

75. 副主席查詢滅蚊運動的屋邨名單。

76. 食環署陳驕陽先生回應指，署方人員每月會到訪不同的屋邨，在一月到訪的屋邨包括慈民邨、慈康邨、彩雲(一)邨、彩雲(二)邨、彩輝邨、彩虹邨、慈正邨、啟鑽苑、慈樂邨、富山邨及橫頭磡邨。

77. 副主席查詢二月份及三月份的名單。

78. 食環署陳驕陽先生回應指，署方二月份將到訪彩雲(一)邨、彩雲(二)邨、彩虹邨及富山邨。他表示區內三個監察分區在一月份及二月份的蚊患指數皆為 0%，署方在稍後月份將按相關蚊患指數安排到訪的屋邨名單。

79. 副主席查詢四月份以後滅蚊運動的負責人員。

80. 食環署陳驕陽先生回應指，有關運動將繼續由他所屬的防治蟲鼠組負責。

81. 副主席表示如有負責人員調職，希望食環署做好銜接工作。

82. 食環署陳驕陽先生表示他所屬的組別人員均熟悉區內各屋邨的防治蟲鼠情況，亦有定期進行巡查。

83. 房屋署黎雪梅女士回應指，現存的石油氣滅蚊機均在多年前購入，如運作正常，署方將繼續使用以免造成浪費，如將來損壞，署方將以太陽能滅蚊機或新型捕蚊器取代。她表示署方於去年已按照食環署的意見，於區內屋邨添置多部滅蚊機，亦將會按個別屋邨的情況增添滅蚊機。

84. 廖成利議員表示巡視時發現石油氣滅蚊機在滅蚊同時也會殺滅益蟲，認為署方應考慮訂立時間表，將石油氣滅蚊機淘汰。

85. 房屋署黎雪梅女士回應指，署方將於會後檢討石油氣滅蚊機的

成效，並於下次會議上報告。

三(vii) 房署龍蟠苑及啟鑽苑商場無櫃員機 祈望派員出席會議解釋
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 8/2023 號)

86. 副主席介紹文件。

87. 房屋署黎雪梅女士回應指，署方商業樓宇科一向歡迎銀行及民生商店在署方轄下商場經營，惟雙方須在出租條件上協商。就居民要求在龍蟠苑商場設置銀行櫃員機，署方已物色合適位置，並正進行技術性研究的評估，包括地台可承托的重量、室內天花可否改裝、是否有電力供應及電訊設施等，現階段正等待有關報告。

88. 副主席查詢銀行方面的意向。

89. 房屋署黎雪梅女士回應指，若報告顯示技術層面上可行，署方商業樓宇管理小組將盡快安排以投標方式進行招租，亦會邀請主流的註冊銀行到商場視察有關位置。

90. 副主席表示據她了解，各大銀行對在龍蟠苑商場設置櫃員機的興趣不大，認為利潤不高。她查詢是否需要房屋會去信各大銀行邀請其在龍蟠苑商場設置櫃員機。

91. 房屋署黎雪梅女士回應指，她不清楚署方商業樓宇管理組吸引租戶的方法，故未能評論去信是否合適。

92. 副主席表示恆生銀行已於荷里活商場及鑽石山地鐵站設置櫃員機，而啟鑽苑暫時只有兩座樓宇已入伙，故銀行或認為龍蟠苑商場及啟鑽苑商場的位置未必合適。

93. 房屋署黎雪梅女士回應指，在啟鑽苑商場設置銀行櫃員機方面，署方曾物色啟鑽商場一期合適的商舖作上述用途，其中地下 G02 號商舖的位置座落於啟鑽苑商場地下的主要行人出入通道，商場的主要人流會經此通道前往鄰近的鑽石山地鐵站。署方商業樓宇管理小組曾於二

零二二年二月以自助理財銀行的行業進行招標但未能成功出租。目前該商舖已改為電訊設備及配件行業並已出租。現時啟鑽商場一期的所有商舖已全部出租。至於啟鑽商場二期仍在興建中，約將於二零二三年底至二零二四年初竣工，商業樓宇管理小組會於商場二期尋找位置合適的商舖為居民提供各類型的銀行服務，暫時已預留一間銀行及一台櫃員機的位置，有關租賃安排將以投標方式進行。

94. 廖成利議員表示現時市面上以銀通櫃員機及匯豐銀行櫃員機為主，希望房屋署屆時可於啟鑽苑商場引入上述兩款櫃員機，全面提供市民所需的銀行服務。

95. 房屋署黎雪梅女士回應指，她將於會後向相關組別反映委員意見。

【會後備註： 房屋署已於二零二三年二月二十二日向商業樓宇管理小組反映委員意見。】

三(viii) 商場洗手間問題經維修未能解決 請房署代表共同研究根治之法
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 9/2023 號)

96. 副主席歡迎就此議題出席會議的領先管理有限公司(「領先」)龍蟠苑商場物業經理蘇靜賢女士。

97. 副主席介紹文件。

98. 「領先」蘇靜賢女士回應指，管理公司職員與房屋署在二零二三年二月七日一同巡查商場洗手間，經檢查後確定供水水壓及排水管道運作正常，地面亦無積水情況，但部份座廁入水速度較慢及沖水感應器電量較低。「領先」已於二零二三年二月九日清洗座廁水箱配件及更換沖水感應器的電池，現時所有座廁均運作正常。另外，女洗手間的其中一個蹲廁需要更換水箱配件，管理公司已要求工程承辦商盡快安排更換，預計於二零二三年二月底完工。至於座廁沖水力不足及沖水感應慢，署方已安排在下年度進行商場洗手間改善計劃時一併更換較大容量的

水箱及感應器，而感應器會以明線供電，以改善上述問題。有關工程預計在二零二三年八月至九月展開。

99. 副主席查詢商場洗手間改善計劃的詳情。

100. 「領先」蘇靜賢女士回應指，工程部正與房屋署商議更換較大容量的座廁水箱及感應器，而感應器會以明線供電，解決因鋰電池電量不足以致沖水力不足的情況。

101. 副主席表示需要優化座廁沖水感應器及提高感應度，希望房屋署確保商場洗手間改善計劃有效解決現存問題。

102. 房屋署黎雪梅女士回應指，她提議先更換其中一個座廁水箱的款式及感應器的供電方式，如見成效，可為剩餘座廁及蹲廁作更換。

103. 副主席認同房屋署的建議。

104. 廖成利議員查詢商場洗手間改善計劃會否包括男洗手間。

105. 「領先」蘇靜賢女士表示商場的男洗手間亦已納入改善計劃。

106. 副主席表示希望房屋署繼續督導「領先」處理有關事項。

三(ix) 查詢本區公屋安裝太陽能板事宜
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 10/2023 號)

107. 副主席介紹文件。

108. 房屋署黎雪梅女士回應指，署方一直關心減少城市碳排放及舒緩能源問題等議題。在新建成公屋方面，在技術和環境上可行的情況下，已有大約 140 座新落成公屋配備太陽能光伏發電系統。至於在舊公屋方面，署方不斷嘗試不同太陽能光伏發電系統，包括柔性太陽能板。在二零二二至二零二三年度，柔性太陽能光伏發電系統會陸續在 14 幢舊屋邨大廈天台落成使用，估計新增的 14 套系統每年可生產約十萬度電，

相當於 360 個家庭一個月用電量。她表示署方已於黃大仙區的東匯邨、美東邨及啟鑽苑部份樓宇天台安裝太陽能板。近期慈正邨正安樓亦已完成太陽能光伏發電系統的基本安裝工程。除慈正邨外，在其他各區的 13 幢舊公共屋邨大廈天台也已完成太陽能光伏發電系統的基本安裝工程，分別是柴灣邨、耀東邨、荔景邨、樂華(北)邨、澤安邨、沙角邨、廣福邨、友愛邨和福來邨。署方會持續收集數據及因應資源分配，繼續有序地在全港各區的舊公屋大廈天台安裝太陽能光伏發電系統。她續指在研究安裝太陽能光伏發電系統的可行性前期，署方需要考慮到太陽能板在不同安裝坐向和角度的效能、太陽能板反射或折射角度(以不影響附近樓宇和居民為準)、天台可用的安裝和維修面積、天台本身結構和保養等問題。

109. 廖成利議員表示房屋署應在可行情況下，在所有區內公共屋邨安裝太陽能光伏發電系統。他表示房屋署管轄區內 18 個屋邨，其中有 4 個屋邨已安裝太陽能光伏發電系統，建議房屋署加快剩餘 14 個屋邨安裝有關係統的進度。他希望房屋署提供有關工作的落實時間表。

110. 副主席查詢房屋署將於何時在區內剩餘的 14 個屋邨安裝太陽能光伏發電系統。

111. 房屋署黎雪梅女士回應指，署方已於美東邨部分樓宇天台安裝太陽能板，以及正進行樂富邨的技術評估。她表示總部將每年檢討及訂定來年的目標樓宇，暫時未有落實為全區屋邨樓宇安裝太陽能光伏發電系統的時間表。她補充，署方揀選目標樓宇後將交由當區的電力供應承辦商負責統籌有關安裝工程。

112. 廖成利議員表示現時房屋署揀選的目標樓宇太少，且安裝進度稍慢，希望房屋署加快步伐，並請房屋署代表轉達委員意見。

113. 房屋署黎雪梅女士回應指，她將於會後向有關組別反映委員意見。她表示署方經詳細研究後訂立年度安裝計劃，將盡可能平均分配資源予各屋邨。

114. 副主席請房屋署備悉文件及反映委員意見。

【會後備註： 房屋署已於二零二三年三月二十日向負責太陽能光伏發電系統的組別反映委員意見。】

四. 其他事項

下次會議日期

115. 會議於下午四時四十五分結束。

116. 房屋會下次會議將於二零二三年四月二十五日(星期二)下午二時三十分舉行。

黃大仙區議會秘書處
二零二三年四月

檔案編號：HAD WTSDC 13-15/5/5 Pt.16



廖成利區議員辦事處
(黃大仙彩雲東選區)

Office of LIU SING LEE, District Councillor
(Choi Wan East, Wong Tai Sin)

黃大仙彩雲(二)邨豐澤樓地下108室
Rm. 108, G/F, Fung Chak Hse,
Choi Wan (II) Est, Kln.

電話 Tel: 2886 3830
Whatsapp: 6899 9688
傳真 Fax: 2886 3395
電郵 E-mail: BruceLiu000@gmail.com

黃大仙區議會房屋事務委員會 建議在橫頭磡北道增設閘機

前言

位於橫頭磡邨的橫頭磡北道違例泊車問題嚴重，居民因此困擾多年。

重點問題:

1. 富美東街位於橫頭磡北道入口處，其入口設有八達通閘機，但該閘機棄用多時，無法減少違泊問題。
2. 單靠屋邨保安對違泊車輛發出警告紙並非妥善運用屋邨人力資源的方法。進一步而言，依賴保安處理違泊問題會影響屋邨的日常保安士作並影響保安的人身安全。
3. 違泊車輛除了阻塞行車通道，更會防礙緊急車輛通行，令緊急服務受拖延。
4. 房屋署發出的警告紙數量龐大，惟定額罰款通知書和扣押車輛的數字寥寥可數，行動未能起阻嚇作用。根據紀錄，橫頭磡邨 2020 年 12 月發出警告紙數量為 29 張，扣押車輛數目為 7，而 2023 年同期警告紙數量為 49 張，扣押車輛數目為 19，可見違泊情況有上升趨勢。

建議:

根據居民建議，在橫頭磡北道入口處增設閘機及移開馬路上的欄杆，有助減少違泊情況及有利車輛行駛。據過往會議紀錄所載，前區議員曾表示豐華街加裝了收費閘機後，違泊的情況有所改善。另外，慈民邨和慈康邨都設有八達通閘機，充分善用了閘機的收費及計時功能。



廖成利區議員辦事處
(黃大仙彩雲東選區)

Office of LIU SING LEE, District Councilor
(Choi Wan East, Wong Tai Sin)

黃大仙彩雲(二)邨豐澤樓地下108室
Rm. 108, G/F Fung Chak Hse,
Choi Wan (II) Est, Kln.

電話 Tel: 2886 3830
Whatsapp: 6899 9688
傳真 Fax: 2886 3395
電郵 E-mail: BruceLiu0000@gmail.com

有見及此，我們建議在橫頭磡北道增設八達通閘機。

文件遞交：黃大仙區議會第十七次房屋事務委員會



廖成利區議員辦事處

二零二三年二月二十日