

第六屆黃大仙區議會轄下房屋事務委員會 第五次會議紀錄

日期：二零二零年十月二十一日(星期三)
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(主席致歡迎辭時辭任)：

莫灝哲先生 黃大仙區議會議員

副主席(主席致歡迎辭時辭任)：

鄭文杰先生 黃大仙區議會議員

臨時主席(主席致歡迎辭之後)：

黃逸旭先生 黃大仙區議會副主席

委員：

許錦成先生	黃大仙區議會主席
陳俊裕先生	黃大仙區議會議員
陳啟淳先生	黃大仙區議會議員
陳利成先生	黃大仙區議會議員
鄭梓健先生	黃大仙區議會議員
張茂清先生	黃大仙區議會議員
莊鼎威先生	黃大仙區議會議員
劉珈汶小姐	黃大仙區議會議員
梁銘康先生	黃大仙區議會議員
廖成利先生	黃大仙區議會議員
莫嘉嫻女士	黃大仙區議會議員
莫綺霞女士	黃大仙區議會議員
岑宇軒博士	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
溫子衆先生	黃大仙區議會議員
胡志健先生	黃大仙區議會議員

列席者：

洪建樂先生	黃大仙民政事務助理專員	黃大仙民政事務處
鄭偉豪先生	結構工程師/C5-3	屋宇署
陳榮仁先生	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
李俊彥先生	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
張佩玲女士	高級房屋事務經理(黃大仙、青衣及荃灣一)	房屋署

為議程(三)(i)出席會議的機構代表：

姚漢生先生	高級經理－社區關係	領展資產管理有限公司
梁嘉皓先生	高級主任－社區關係	領展資產管理有限公司

秘書：

黃琬婷女士	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）第五次會議。他指由於《黃大仙區議會常規》（《常規》）未有列明區議會轄下委員會主席和副主席的辭任安排，故要求秘書解釋相關程序。

2. 秘書表示由於《常規》和《區議會條例》均未有列明委員會主席和副主席的辭任程序，有關辭任的安排可以根據《常規》第 53 條請區議會主席作最終決定。

3. 主席請區議會主席解釋委員會主席和副主席的辭任安排。

4. 許錦成主席表示由於《常規》未有列明委員會主席和副主席的辭任程序，《常規》第 3 條所列明的區議會主席或副主席的辭任安排將適用於委員會主席和副主席。他補充指委員會主席和副主席職位出現空缺時，可按照《常規》第 35(1)條，參照第六屆黃大仙區議會選出委員會主席和副主席的方法，於區議會會議上舉行選舉。

5. 主席表示已收到副主席的辭職通知，而副主席亦收到主席的辭職通知。他請秘書通知黃大仙民政事務專員（民政專員）相關的辭職通知並轉交委員。

6. 秘書通知在席委員，由於現時房屋會的主席和副主席職位均懸空，根據《常規》第 35(4)條，委員會職務將由區議會主席執行，但區議會主席不能代替該委員會主席主持會議，故根據《常規》第 35(3)條，出席的委員會成員須以簡單多數票的方式，在出席的委員會成員當中，選出一名議員為臨時主席，主持該會議。臨時主席享有《常規》賦予主席主持會議的一切權力。

7. 岑宇軒議員請區議會主席留意，《常規》第 37(1)條當中並未有列明《常規》第 3 條適用於委員會。他認為即使區議會主席對於《常規》問題的決定屬最終決定，惟他希望主席慎重考慮其決定是否符合《常規》。

8. 許錦成主席感謝岑議員的意見。他認為需要尊重房屋會主席和副主席的辭職意願，惟如果在席委員對他的裁決有任何意見，歡迎委員提出。

9. 岑宇軒議員明白主席需要尊重房屋會主席和副主席的辭職意願，但是房屋會主席和副主席是由黃大仙區議會授權委任，故認為區議會主席作決定前亦須考慮房屋會其他委員的意見。

10. 許錦成主席重申他的決定是基於尊重房屋會主席和副主席的辭職意願。由於目前《常規》沒有規定委員會主席和副主席的辭任程序，因此他認為參考區議會主席和副主席的辭任方法較為恰當。他表示如果有委員反對他的意見，他願意收回剛才作出的裁決。

11. 胡志健議員認為議員辭任任何委員會的職位純屬個人決定。他查詢是次會議的臨時主席職責和會否於會議上協助選出新一任的房屋會主席和副主席。

12. 秘書回應指，是次會議的臨時主席將享有《常規》賦予主席主持會議的一切權力，而委員會的職務將由區議會主席代為擔當。

13. 施德來議員指出《常規》並無列明委員會主席和副主席的辭任安排，故他認為委員會主席和副主席可以以任何方式辭職，而其他委員和議員亦應接受相關請辭意願。至於選舉臨時主席的安排，他同意使用《常規》第 35(3)條以簡單多數票選出臨時主席主持是次會議。

14. 譚香文議員查詢日後的房屋會職務由何人負責處理。

15. 許錦成主席決定沿用本屆區議會二零二零年一月二十一日第二次會議的選舉程序（即沿用《常規》選出區議會主席及副主席所採用的提名及表決程序），在下次黃大仙區議會會議上一併選出房屋會主席和副主席。房屋會主席和副主席職位懸空期間，區議會主席將會代為執行其職務。

16. 陳俊裕議員同意區議會主席的裁決。他建議現時須處理委員對於區議會主席就房屋會主席和副主席辭任事宜的意見、選出臨時主席的程序，以及補選房屋會主席和副主席的時間表。

17. 岑宇軒議員查詢房屋會主席和副主席於辭任前是否有向民政專員提交書面通知。他另指未知劉珈汶議員曾於社交平台上發表有關《常規》的意見會否與房屋會主席和副主席辭職事宜相關。他認為如果《常規》沒有列明委員會主席和副主席的辭任安排且辭職事宜沒有逼切性，理應先修訂《常規》再辭任。

18. 劉珈汶議員表示她事前就《常規》問題與其他議員討論時並未獲悉房屋會主席和副主席請辭的消息。她認為即使《常規》沒有委員會主席和副主席的辭任程序，如有需要，委員會主席和副主席仍然可以考慮辭去其職位，故她同意區議會主席採用《常規》第 3 條的程序處理是次辭職。她亦請委員留意《常規》內的漏洞。

19. 莫灝哲議員表示他和鄭文杰議員已經按區議會主席提出的方式請辭。他認為是次會議上不應繼續就區議會主席的決定作討論，因為根據《常規》第 53 條，區議會主席就關於《常規》的問題所作出的決定，屬最後決定。如果有委員對於區議會主席的決定有任何意見，可循其他合適的渠道提出。

20. 許錦成主席重申他的決定是基於尊重房屋會主席和副主席的辭職意願。由於目前《常規》內沒有規定委員會主席和副主席的辭任程序，因此他認為引用區議會主席和副主席的產生方法較為恰當。他又重申如果有委員反對他的意見，他願意收回剛才作出的裁決。最後他請秘書協助就他的決定作表決。

21. 秘書表示根據《常規》第 53 條，區議會主席就關於《常規》的問題所作出的決定，屬最後決定。如委員對於剛才區議會主席的決定有任何意見並欲就此進行表決，可先按《常規》第 35(3)條選出臨時主席主持會議，再就有關事宜表決。她查詢是否有委員自薦或推薦其他委員作為是次房屋會臨時主席。

22. 陳利成議員提名黃逸旭議員成為是次會議的臨時主席。

23. 秘書請委員就提名黃逸旭議員成為是次會議的臨時主席表決。

24. 秘書宣布由於黃逸旭議員的提名獲超過半數在席委員贊成，根據《常規》第 35(3)條，黃逸旭議員當選房屋會第五次會議的臨時主席。

通過修訂議程

25. 委員對修訂議程沒有意見，修訂議程獲得通過。

一. 黃大仙區議會轄下房屋事務委員會第四次會議進展報告
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 42/2020 號)

26. 胡志健議員查詢彩虹邨全面結構勘察計劃進展。自上次房屋會會議後，房屋署仍未就結構勘察計劃進度向當區議員交代，故他查詢署方是否已完成空置單位勘測。

27. 房屋署張佩玲女士回應指，署方已收悉房屋會就議題的來函，並已轉交結構工程師跟進。截至是次會議前，她仍未收到回覆。她將於會後跟進並盡快回覆房屋會。

28. 臨時主席請房屋署積極跟進事宜並盡快回覆房屋會。

二(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 43/2020 號)

29. 屋宇署鄭偉豪先生報告文件。

30. 委員備悉文件。

二(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 44/2020 號)

31. 屋宇署/食物環境衛生署聯合辦事處陳榮仁先生報告文件。

32. 委員備悉文件。

二(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 45/2020 號)

33. 委員備悉文件。

二(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 46/2020 號)

34. 房屋署張佩玲女士報告文件。

35. 劉珈汶議員表示曾於會議前到橫頭磡北道視察違例泊車情況。由於該處仍未有收費閘機，因此管理公司現正以人手發出通知書和為車輛計時。據她觀察，長期違泊的車輛和部分駛入屋苑範圍的車輛均沒有收到通知書，故她促請房屋署盡快督促管理公司按照臨時處理方法向車主發出通知書。

36. 岑宇軒議員表示他於上次會議已經查詢房屋署有關向違泊車主收取時租車費的法理依據，惟至今仍未收到署方確實的書面回覆。他日前向慈正邨房屋事務經理跟進時，署方的口頭答覆說房屋署需要研究大廈公共契約（公契）的內容再作回覆。根據慈正邨公契，署方能制訂不同措施管理道路，惟當中亦有提及署方需要根據相關法例執行有關措施。他認為房屋署以公契內容作回覆的做法不恰當，因為《房屋(交通)附例》（第 283A 章）並未有為房屋署的措施賦予法理依據。他重申他十分支持房屋署打擊違例泊車，惟署方執行相關措施時應按照現行法例和向市民交代其理據，否則會引起車主的不滿和質疑。

37. 房屋署張佩玲女士回應指，她將於會後與相關同事跟進橫頭磡邨的違泊情況，並督促管理公司加道路管理工作。就岑議員的查詢，她表示經徵詢總部意見，確認慈正邨的公契已賦予公契經理人權力去制訂措施管理屋邨公用地方的車輛出入，而屋邨辦事處作為公契經理人去履行職責並無不妥。她續指，房屋署的八達通閘機自安裝後數次被刑事毀壞，而保安員亦曾遭恐嚇，故希望議員能勸喻街坊切勿違規停泊，更不要以身試法。

38. 岑宇軒議員重申他支持房屋署打擊違例泊車，惟署方需要按照現行法例收取定額罰款或鎖車，而非利用八達通閘機向違泊車主收取時租費用。他認同房屋署有責任處理違例泊車，但署方不能不跟從法律執行其措施。他建議房屋署總部派員出席下一次房屋會會議或直接書面回覆他的查詢。

39. 鄭文杰議員希望先釐清岑議員的查詢。據他的理解，房屋署已清晰闡述署方是根據公契賦予的權力去制定行政措施管理道路，故他查詢岑議員不認同公契條文賦予屋苑管理人上述權力的原因。

40. 莫灝哲議員查詢房屋署是否確定慈正邨的公契上列明屋苑管理人有權力制訂措施，例如收費等方式，以管理道路。

41. 劉珈汶議員提醒房屋署於加設閘機和收費前需要釐清署方的權限，而非將問題推諉於居民或使用者。她促請房屋署於橫頭磡邨加設閘機前釐清署方是按照公契於該道路執行道路管理工作，抑或是已經出售的私人土地。

42. 房屋署張佩玲女士重申，慈正邨公契已賦予屋邨辦事處作為屋苑管理人權力制訂措施管理屋邨道路，當中包括收取費用。至於岑議員認為如果車主不是停泊於泊車處，房屋署沒有權力向其收取時租泊車費，她澄清現時屋邨辦事處並非向違泊車主收取時租泊車費，而是向上落客貨超逾規定時限的車輛收取費用，有關收費只是參考房委會轄下停車場時租費用釐定，做法合理合法。

43. 臨時主席表示委員反對違泊行為，不過他期望房屋署代表能於會後與岑議員跟進慈正邨的車輛收費安排，以免產生誤會。

44. 岑宇軒議員再重申他反對違例泊車，但是房屋署不能只引用公契回應他的查詢，否則未能以現行法例說服他和車主。他指出，公契列明屋苑管理人需要根據《房屋(交通)附例》(第 283A 章)作收費，而如果車主違泊，房屋署只可以向其收取罰款，而非時租費用，否則署方的做法沒有任何法例基礎支持。

45. 鄭文杰議員認為岑議員的著眼點為《房屋(交通)附例》(第 283A 章)沒有賦予房屋署權力收取違泊車主罰款以外的費用，質疑房屋署只根據公契上賦予的權力收取費用。他指出，根據現行法例，不論房屋署物業或私人樓宇，如公契或地契授權業主立案法團或相關管理人去制訂屋苑的行政管理措施，該獲授權人已有權力制訂相關措施。他憶述天馬商場出售後與地政總署斡旋的過程，當時署方回覆指由於地契列明業主有權就 24 小時通道的收費制訂措施，故即使業主的收費並不合理，署方亦無法控告該業主。

46. 房屋署張佩玲女士補充回應指，房屋署並不承認邨辦事處向進入屋邨道路上落客貨超逾指定時限車輛收取費用的做法存在漏洞。公契已賦予邨辦事處（即慈正邨的公契經理人）相關權力制訂措施管理屋邨道路。

47. 臨時主席請房屋署就慈正邨的收費事宜與岑議員進一步溝通，以便提高署方執行相關收費措施時的透明度。

二(v) 龍蟠苑商場出現各種管理失誤問題 建議合約完結後引進新的管理公司

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 47/2020 號)

48. 譚香文議員介紹文件。

49. 陳啟淳議員查詢房屋署租約條款內列明「除開設議員辦事處外，不得在該樓宇內外任何地方從事或容許他人從事其他行業、職業或業務」的意思。

50. 房屋署張佩玲女士回應指，龍蟠苑商場管理公司合約將於本年底屆滿，現時正進行招標程序，故並未確定下一任的管理公司誰屬。礙於龍蟠苑商場設計，鄰近超級市場位置於大雨後會出現積水，因此管理公司將分階段於較容易出現積水的位置更換地磚。另外，因受地契總樓面面積所限，管理公司未能於該處加裝簷篷，惟管理公司將研究其他改善措施。因應《消防條例》的要求，署方需要在幼稚園附近位置加裝玻璃及玻璃門。有關方案已獲屋宇署批准，而經與幼稚園負責人解釋後，他們亦不反對。房屋署將於會後安排與相關委員就事宜進一步溝通。就租約條款的查詢，她回應指，房屋署商業單位標準租約的條款均會訂明鋪位的指定行業或用途，租戶並不能在單位內經營非指定行行業或從事其他用途。

51. 譚香文議員表示她希望與房屋署和消防處商討加設防火牆和防煙門的安排。她指出，龍蟠苑商場的管理公司未有按照《消防條例》保持防煙門關閉，反而長期將防煙門打開。她認為房屋署未有認真聆聽持份者和居民的意見，亦未有就她的查詢和意見給予回覆，故她促請房屋署妥善執行其作為業主的責任。另外，現時領先管理有限公司（領先）的表現未如理想，故房屋署不應讓領先繼續成為龍蟠苑商場的管理公司。

52. 房屋署張佩玲女士回應指，房屋署有一套客觀機制評核管理公司的表現。領先有被邀請參與龍蟠苑商場管理公司的投標，惟由於招標仍在進行，故現時未知會由那一間公司接手龍蟠苑商場的管理工作。就消防門經常被打開的問題，署方會要求管理公司跟進。她表示房屋署已經回覆譚議員的來信，雖然當中未能完全答應所有要求，但

署方會盡量改善有關措施。

53. 莊鼎威議員憶述於屋邨管理諮詢委員會收到房屋署需要於黃大仙下（二）邨加設消防設施的消息。他向房屋署查詢加設相關設施的時間表和期望署方能預先通知區議員有關安排詳情，以便他們評估加設消防設施後的影響和向居民解釋。

54. 譚香文議員不滿房屋署未有妥善監管管理公司，而且位於幼稚園附近的防煙門亦會阻礙家長接送學生。此外，由於防煙門甚重，所以長者一般無法推開防煙門，而房屋署表示會要求管理公司關閉該防火門是沒有考慮長者的需要。她認為，房屋署對於居民要求將防火門更換為自動門的建議充耳不聞，對此表示不滿。

55. 莫嘉嫻議員表示由於屋宇署定義富山邨地下低層為商場，故需要屋邨於大部分樓梯位置加設防煙門。她指早前於屋邨管理諮詢委員會上得知此消息，惟屋宇署似乎未有考慮富山邨的實際情況而提出相關建議，對此她表示不滿並請房屋署與屋宇署就事宜協商，以便因應每個屋邨的實際情況而加設合適的消防設施。

56. 鄭文杰議員查詢龍蟠苑商場管理公司的招標程序中是否會納入地區人士就現時管理公司意見為考慮因素。他認為領先作為現時的管理公司，理應更清楚經營成本，故此較容易中標。他另查詢現時署方更新和加設消防設施的原因。他認為如果加設消防設施的計劃是針對全港商鋪提出的指引，當中理應有其安全考慮，而他亦會支持房屋署按照指引加設消防設施，惟他期望房屋署加設消防設施時能考慮市民的日常出入及盡量與區議員配合。

57. 莫灝哲議員認為消防系統關乎人命生死，故建議房屋署向相關委員和公眾交代推行改善消防設施計劃的原因。他又認為署方加設相關設施前應考慮如何便利居民的日常生活。他引用龍蟠苑的例子指出譚議員的問題源於防煙門不便利年長居民使用，故建議房屋署使用較為方便居民的消防系統，例如自動防煙門，以平衡《消防條例》要求和公眾意見。

58. 譚香文議員表示龍蟠苑商場和富山邨面對的問題類似，並認為房屋署擬增加消防設施的位置並未有認真考慮實際的消防安全和居

民需要，故同意莫議員建議房屋署需要因應每個場所特質加設相應的消防設施。

59. 房屋署張佩玲女士回應指，現時房屋署於轄下商場加設消防設施的計劃是因應現行《消防條例》之要求。房屋署會考慮相關區議員和屋邨管理諮詢委員會的意見，並因應每個屋邨的個別環境加設合適的消防設施。另外，她會請相關同事與譚議員到龍蟠苑商場進行實地視察和溝通，以探討是否有其他取代方案。

60. 臨時主席查詢房屋署會否考慮使用莫議員建議的自動防煙門系統。

61. 房屋署張佩玲女士回應指，她現時並不能確定能否採納相關建議，需要查詢相關組別以確定其可行性。

62. 梁銘康議員表示市面上有三種防煙門，規格分為甲、乙和丙級。他查詢房屋署是否全面採購同規格的防煙門，並建議署方注意防煙門的採購。

63. 房屋署張佩玲女士回應指，她需要與龍蟠苑商場管理公司了解防煙門的規格。一般而言，房屋署會按照法例要求採購相應的設施。

64. 譚香文議員認為房屋署代表未有充分準備有關龍蟠苑商場的資料。她已經就商場內的防煙門事宜多次作出投訴，管理公司曾向她承諾會安裝自動門，惟直至現時仍未見進展。

65. 臨時主席請房屋署與譚議員作進一步溝通並查詢有關房屋署招標程序內會否考慮居民或持份者的意見。

66. 房屋署張佩玲女士回應指，管理公司的表現會於評核報告上反映，而每季的評分將影響其獲得物業管理服務合約的機會。房屋署會考慮投標價和投標者過往的表現等因素而決定中標者。

67. 臨時主席請房屋署邀請相關委員到龍蟠苑商場和富山邨視察安裝防煙門的位置。

二(vi) 要求全面檢視屋邨喉管及更換 U 型隔氣
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 48/2020 號)

68. 莊鼎威議員介紹文件。

69. 莫灝哲議員認為文件反映房屋署對於公共屋邨的渠務系統管理質素參差。黃大仙下（二）邨的樓齡只有三十多年，惟已經出現喉管問題，他作為彩虹選區的區議員，每天均須面對相同問題。他指出高齡屋邨的喉管接駁交錯，因此經常出現倒灌，而當居民向房屋署或相關部門求助時並未能獲適切的協助，故建議房屋署針對黃大仙區高齡公共屋邨渠務系統問題訂立長遠策略和統一處理機制。他又指出不少公共屋邨均出現喉管倒灌的情況，惟鑑於公屋租約條款限制，住戶的財物損失多數未能獲得賠償，對居民而言十分不公平。

70. 許錦成議員指出高齡屋邨出現喉管爆裂或倒灌的情況屢見不鮮。據他了解，房屋署有為公共屋邨的設備和系統提供適時保養，惟署方經常忽略渠務系統的保養和管理。他續查詢房屋署對於公屋渠務保養的時間表和計劃詳情。現時 2019 冠狀病毒病疫情嚴重，市民對於渠務問題引致的環境衛生問題更為關注，故請房屋署適時檢視屋邨的渠務問題及長遠規劃屋邨渠務管理。

71. 劉珈汶議員表示黃大仙區內不少高齡屋邨均面對相同的渠務問題，她亦正處理兩宗喉管倒灌引致屋內傢俬損壞的個案，惟根據租約條款，兩宗個案均不獲賠償。對於房屋署只檢查位於大廈外的喉管，無助於改善單位內經常出現的滲漏和倒灌情況，她建議房屋署為黃大仙區內公共屋邨的喉管制定全面的檢查和翻新計劃。

72. 梁銘康議員表示樂富選區都出現相同的情況，住戶的家居因喉管問題被弄污，但房屋署則表示住戶需要留下玷污的傢俬讓公證行人員檢查，他認為做法並不合乎情理，並請房屋署積極考慮向受渠務問題影響的住戶賠償。

73. 莫綺霞議員表示煤氣管問題同樣影響公屋居民，慈民邨曾出現煤氣管、食水管和污水管喉管位置以英泥封蓋的情況，故她建議房

屋署盡快全面檢視區內高齡屋邨的喉管情況。

74. 房屋署張佩玲女士回應指，高齡屋邨的喉管使用已久，不排除喉管會出現老化問題。有見及此，房屋署會為屋邨地下渠管進行年檢。她解釋低層單位容易出現倒灌問題，主要是因住戶不當使用排污系統而導致渠管淤塞。各邨辦事處每年均會就邨內各樣設施制訂保養維修計劃，當中亦包括排污渠。屋邨職員和工程人員會考慮邨內渠管的狀況，按優次適時更換喉管。另外，部分屋邨採用兩個單位使用同一排水渠和 U 型隔氣的設計是符合當年的法例和標準。黃大仙下(二)邨的管理公司於三月起在兩個單位進行試驗計劃，分隔共用的 U 型隔氣，現時正檢討相關成效。房屋署會備悉委員提出有關針對高齡公共屋邨排污系統的意見。因應 2019 冠狀病毒病疫情關係，房屋署將主動檢查所有公共屋邨的公用排水管，待落實有關詳情後便會公布。

75. 莊鼎威議員表示曾聽聞黃大仙下(二)邨正研究分隔兩戶共用 U 型隔氣的情況，不過他認為房屋署應嘗試主動全面更換 U 型隔氣。他明白工程牽涉不少人力物力，惟分隔 U 型隔氣有助解決現時不少住戶正面對的渠管問題。

76. 臨時主席請房屋署代表於會後與梁議員和莫議員跟進其選區的個案。他又查詢房屋署有關喉管倒灌引致單位損毀的賠償問題。

77. 房屋署張佩玲女士回應指，現時如住戶欲向香港房屋委員會索償，相關事宜會交由公證行跟進。她明白住戶難以保留遭污水沾污的傢俬作證據，故她會了解是否能以照片等方式代替實物。

78. 臨時主席希望房屋署就賠償問題的查詢提供書面回覆，以便委員向相關的居民解釋程序。

79. 廖成利議員表示公共屋邨污水渠和食水渠倒灌情況非常常見，而房屋署的回覆主要會指租約列明署方毋須為喉管引致的問題負責、倒灌是因個別住戶令渠道淤塞或自然因素造成。他指出公屋租約豁免房屋署相關責任並不包括署方管理疏忽引致的渠務問題，而房屋署需要解決渠管日久失修和老化問題，並且不應推卸責任，令公共屋邨低層住戶承受渠務困擾。他建議房屋署作為大業主，應為公共屋邨的喉管老化引致倒灌等問題負責，為住戶提供特定的保險和將所有相

同類型個案轉至小額錢債審裁處處理，以和解方式化解賠償問題引起的爭拗。

臨時動議：房屋署對黃大仙區區內公共屋邨的渠務系統作出全面檢測，並儘快制訂合乎公眾利益的管理策略，適時向區議會匯報。

80. 臨時主席表示於席上收到由莊鼎威議員提出的臨時動議。動議人為莊鼎威議員，和議人為莫灝哲議員、鄭文杰議員、劉珈汶議員，以及陳俊裕議員。

81. 莊鼎威議員介紹動議(附件一)。

82. 臨時主席確認委員沒有其他修訂動議。

83. 臨時主席請委員表決由莊鼎威議員提出的動議：「房屋署對黃大仙區區內公共屋邨的渠務系統作出全面檢測，並儘快制訂合乎公眾利益的管理策略，適時向區議會匯報。」，結果如下：

贊成	:	20 票
反對	:	0 票
棄權	:	0 票
共	:	<u>20 票</u>

84. 臨時主席宣布動議獲得一致通過，並請房屋署備悉。

【會後備註：秘書處已於二零二零年十一月十日致函房屋署】

三. 其他事項

三(i) 樂富廣場食肆油煙長期滋擾居民

85. 主席歡迎就此議題出席會議的領展資產管理有限公司(領展)高級經理－社區關係姚漢生先生及高級主任－社區關係梁嘉皓先生。

86. 梁銘康議員介紹題為「樂富廣場食肆油煙長期滋擾居民」的文件(附件二)。

87. 領展梁嘉皓先生回應指，領展已於十月十六日進行實地視察。文件中提及的排氣管屬於商場內一中式食肆租戶。根據領展的規定，所有食肆租戶排出的廢氣需要經過隔油過濾器、空氣洗滌器及除油器等空氣過濾設施，而食肆租戶亦需要證明有遵守上述的空氣處理指引，以符合政府部門的要求和減低對其他公眾人士的滋擾。領展收到投訴後已經與相關租戶作出溝通，並去信租戶要求改善排氣系統的運作，包括檢查系統和加強清潔等。另外，領展亦有派員於早市、午市及晚市時段留意食肆排氣的情況。食肆會檢查排氣系統，以確保系統符合領展和政府部門的規定。領展相信如果食肆有按照公司規定進行檢測和清潔，情況將有所改善。領展會繼續規管相關食肆的排氣系統運作，亦會繼續與相關委員就事宜進行溝通。

88. 梁銘康議員查詢領展租約有否列明食肆需要適時清洗喉管的條款和領展有否相關措施規管租戶的排氣系統。

89. 領展姚漢生先生回應指，食肆需要向公司證明其排氣系統符合當時的法例，並需要遵守作業守則。領展已向相關食肆索取相關證明，並確認食肆有遵守法例和領展的規定按時進行清潔。領展亦會繼續進行突擊檢查，以履行其管理責任。

90. 梁銘康議員查詢領展有否專責處理環境污染問題的部門。他認為領展雖然表示會派員進行突擊檢查，但是如果負責檢查的人員並非專業人士，未必能準確和即時作判斷。

91. 譚香文議員提出鳳德邨商場有食肆發出噪音滋擾居民。她查詢領展是否有巡查機制檢視領展旗下商場租戶對附近民居的影響，並要求領展代表與她到鳳德邨商場進行實地視察。

92. 臨時主席請領展安排相關委員到鳳德邨商場進行實地視察。他又指由於樂富廣場問題經過實地視察後仍未解決，故請領展安排相關委員再次到樂富廣場進行視察，以便委員即場提出有效改善相關設施的建議。他請領展備悉及跟進委員的意見，並感謝兩位出席會議。

三(ii) 房署管理彩雲邨失責 引至誘蚊器指數上升

93. 譚香文議員介紹題為「房署管理彩雲邨失責 引至誘蚊器指數上升」的文件(附件三)。

94. 陳利成議員表示彩雲邨的蚊患確實嚴重。他與食物環境衛生署（食環署）和房屋署由七月起已到彩雲邨多處巡視，而房屋署於七月時曾加強蚊患管理工作，蚊患問題亦見改善，惟情況自九月又再次出現。他認為房屋署需要加強屋邨和蚊患管理工作，否則不能根治蚊患問題。他另指彩雲邨有不少大型垃圾堆積，而食環署收集垃圾的次數不足以收集所有堆積於屋邨各處的垃圾，且外判管理公司的清潔員工人手不足，故促請房屋署協助管理公司安排相關人手，以解決邨內環境衛生欠佳的情況。

95. 房屋署張佩玲女士的回應綜合如下：

- (i) 文件和影片中的位置為彩雲聖若瑟小學後方及山坡傍一些較為隱密的地方。因這些位置長期鎖上，故令職員在日常巡查屋邨清潔情況時有所遺漏。邨辦事處已着令清潔公司加強清理山坡一些隱密位置的雜草和垃圾，並會要求互助委員會移走會址前的花盆；
- (ii) 有關捕蚊器的問題，邨辦事處已請前線同事加強巡視，以確保捕蚊器妥善擺放。房屋署會繼續督促清潔公司在蚊患黑點進行滅蚊工作；及
- (iii) 至於雜物站問題，由於彩雲(一)邨沒有特定的雜物收集站，故邨內有七個收集點讓居民短暫擺放棄置的傢俬雜物，待食環署清理。房屋署已協商食環署增加清理彩雲(一)邨棄置雜物的次數。彩雲(一)邨於今年七月，亦因應「全城清潔運動」而增撥資源，自行僱用額外雜物車清理雜物。

96. 陳利成議員認為清潔公司人手不足以致彩雲邨的清潔工作出現問題。他另指出彩雲邨的捕蚊器由食環署借出，正反映房屋署未有為彩雲邨投放足夠的資源，故促請署方盡快為屋邨增加資源，以改善屋邨居住環境。

97. 溫子衆議員認為蚊患問題源於大型家具垃圾堆積、垃圾房衛生欠佳，以及雜草叢生。他指出東匯邨匯智樓的花槽於暴雨和颱風後出現大量積水，令該處蚊患嚴重。他又指東頭(二)邨熟食中心垃圾站和東頭(二)邨的家居垃圾問題多年來仍未解決，大型家居垃圾隨處棄置於球場。此外，他促請房屋署不應繼續採用捲閘，建議仿效觀塘區的新建屋邨將捲閘更換為掩門。

98. 張茂清議員認為房屋署不應只依靠食環署收集家居垃圾。據他了解，食環署不會收集所有家居垃圾。他促請房屋署預先將垃圾分類和處理食環署不會收集的垃圾。他又以慈樂邨為例，指出有外來車輛到屋邨範圍內非法傾倒需要徵費的垃圾，惟房屋署未能堵截問題。

99. 譚香文議員表示黃大仙部分選區曾受白紋伊蚊問題困擾，並認為房屋署未有盡其管理責任，以致現時彩雲邨的捕蚊器指數偏高。

100. 房屋署張佩玲女士回應指，因東匯邨匯智樓建築承辦商仍需跟進自動灌溉系統的問題，故仍未能在花圃栽種植物。據最新資料，自動灌溉系統已大致完工，而園藝承辦商亦即將在花圃種植植物，屆時花圃應不會出現積水問題。由於東頭(二)邨為租者置其屋計劃屋邨，屋邨的環境衛生問題需要交由業主立案法團和其聘用的管理公司處理。至於美東邨近山坡明渠有樹葉堆積的問題，她會作跟進。按現行安排，公共屋邨的棄置雜物是由食環署負責清理。然而，屋邨亦會視乎個別情況，按需要自行加聘雜物車，以免雜物堆積。此外，署方亦已向食環署反映黃大仙區公共屋邨棄置雜物的問題，希望食環署能增加清理次數。她另指，房屋署有資源自行購買捕蚊器，房屋署會與相關的屋邨經理商討有關安排。

101. 陳利成議員認同房屋署需要盡快購置捕蚊器，並建議房屋署於採購完成後才將食環署借出的捕蚊器歸還，以免出現真空期。

102. 臨時主席請房屋署回應有關大型垃圾分類工作詳情、收集大

型垃圾的時間表，以及房屋署是否有機制監察管理公司。

103. 房屋署張佩玲女士回應指，食環署雜物車到訪每個屋邨處理棄置雜物的時間及次數各有不同，亦沒有劃一時間表，主要須視乎屋邨和食環署的車隊安排。她表示彩雲邨是由房屋署直接管理的屋邨（俗稱「直管屋邨」），清潔公司表現由房署職員直接監管。邨辦事處會密切監察清潔員工的工作，以免某些位置被遺漏。

104. 廖成利議員指出樂富西及牛池灣的蚊患較其他區域嚴重，且認為房屋署需要改善黃大仙區的屋邨管理，尤其是彩雲邨。他亦認為他和其他相關區議員可以聯同譚議員呈交文件闡述彩雲的蚊患問題。他另建議房屋署向委員提交報告交代署方處理蚊患的進展。

105. 張茂清議員查詢房屋署處理外判屋邨和直管屋邨的垃圾問題是否有分別。他再查詢負責垃圾分類工作的部門，以及房屋署會如何處理外來人士到屋邨內傾倒廢物的問題。

106. 梁銘康議員表示他將與房屋署人員到樂富邨進行實地視察，並澄清樂富西的蚊患主要來自九龍城區。

107. 譚香文議員表示她曾邀請相關的委員呈交文件，惟未獲回覆。她歡迎相關委員以後與她一同呈交文件和拍攝影片。她查詢房屋署有否處理蚊患的行動計劃。

108. 房屋署張佩玲女士回應指，外判和直管屋邨的垃圾和棄置雜物均由食環署處理，而房屋署會督促清潔公司做好垃圾分類工作。如遇有一些食環署拒絕處理的棄置雜物，管理公司會自行處理。另外，房屋署在推行各項滅蚊措施方面，已向前線員工提供清晰指引，包括定時清理沙井和明渠，定期噴灑蚊沙或蚊油，以及於接近民居的山坡草叢位置噴灑霧化滅蚊劑等。邨辦事處前線員工會監督清潔工人的工作，並會拍照作記錄。

109. 臨時主席請房屋署與相關委員加緊聯絡，以期盡快根治困擾彩雲邨的蚊患問題。

110. 陳利成議員再次請房屋署積極考慮增加資源收集屋邨垃圾和雜物。

下次會議日期

111. 會議於下午五時三十分結束。

112. 房屋會下次會議將於二零二零年十二月八日（星期二）下午二時三十分舉行。

黃大仙區議會秘書處
二零二零年十一月

檔案編號：HAD WTSDC 13-15/5/5 Pt.16

動議

房屋署需對黃大仙區區內公共屋邨
的渠務系統作出全面檢測，並儘
快制定合乎公眾利益的管理策略，
適時向區議會彙報。

動議人：莊鼎成

和議人：陳俊銘

鄭文杰

莫澤基

劉加汶



STEVE LEUNG
梁銘康

黃大仙區議會樂富選區民選區議員
Member of the Wong Tai Sin District Council (Constituency of Lok Fu)
樂富樂富邨樂泰樓地下高層16號區議員辦事處

6974 6424

樂富 梁銘康

leungminghonglokfu@gmail.com



致：房屋事務委員會會議
領展資產管理有限公司

樂富廣場食肆油煙長期滋擾居民

由領展營運的樂富廣場，一直服務屋邨居民為要。唯近年施工工程不斷，對民生和商戶釀成極大不便。

最近，本人接獲多宗關於宏順樓居民投訴。位於樂富廣場乾貨市場（橫頭磡東道與聯合道交界附近）的出入口，最近工程接近完成。可是，居民發現樂富廣場 A 區三樓名苑酒家外牆的兩個食肆煙囪及排氣設施（附件一至四），分別設置於宏順樓五樓居民的正下方（註：宏順樓沒有四樓，即三樓上一層已是五樓）。每天食肆的早午晚開市時份，居民均受盡由食肆煮食時經煙囪及排氣設施排放出的油煙，不只令居民家中所有物品均沾有油煙味，更有個案導致居民出現呼吸系統不適的狀況，以及情緒問題，需要求醫。

本人曾經到宏順樓視察環境，同時向數名住戶作出家訪。根據居民所述，以下時段均會受盡食肆油煙滋擾：

- (i) 早市時段：約 上午五時半 至 上午十時；
- (ii) 午市時段：約 中午十二時 至 下午三時；
- (iii) 晚市時段：約 下午五時半 至 晚上十時半；

根據上述數字可以計算出，每天廿四小時當中，宏順樓的居民有過半天時間均受盡油煙滋擾，現場環境長期惡劣。研究指出，長期吸入食肆油煙可能引起咽喉炎、氣管炎等呼吸系統疾病，甚至會致癌。

食肆產生的油煙問題不能忽視。除了污染周邊的環境外，還影響居民的身體健康。本人要求領展盡快採取適當補救措施，包括消滅有關排放，防止造成空氣污染。並希望今後能充分考慮周邊環境，妥善設計其煙囪和排氣設施，細心審視任何工程，務求達致真正為民服務，而不是影響民生。

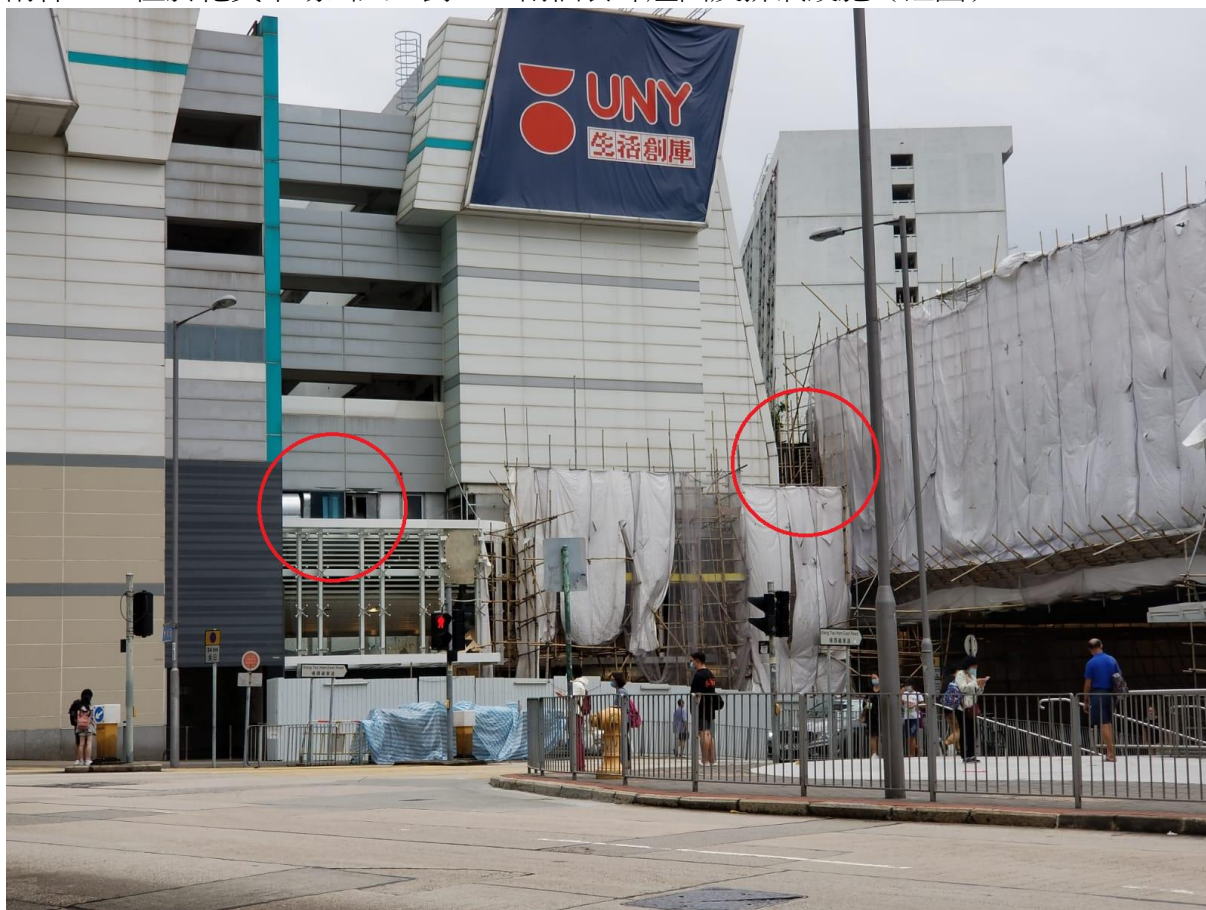
祝 安康

黃大仙區議會
樂富區區議員

梁銘康 謹啟

二零二零年十月十五日

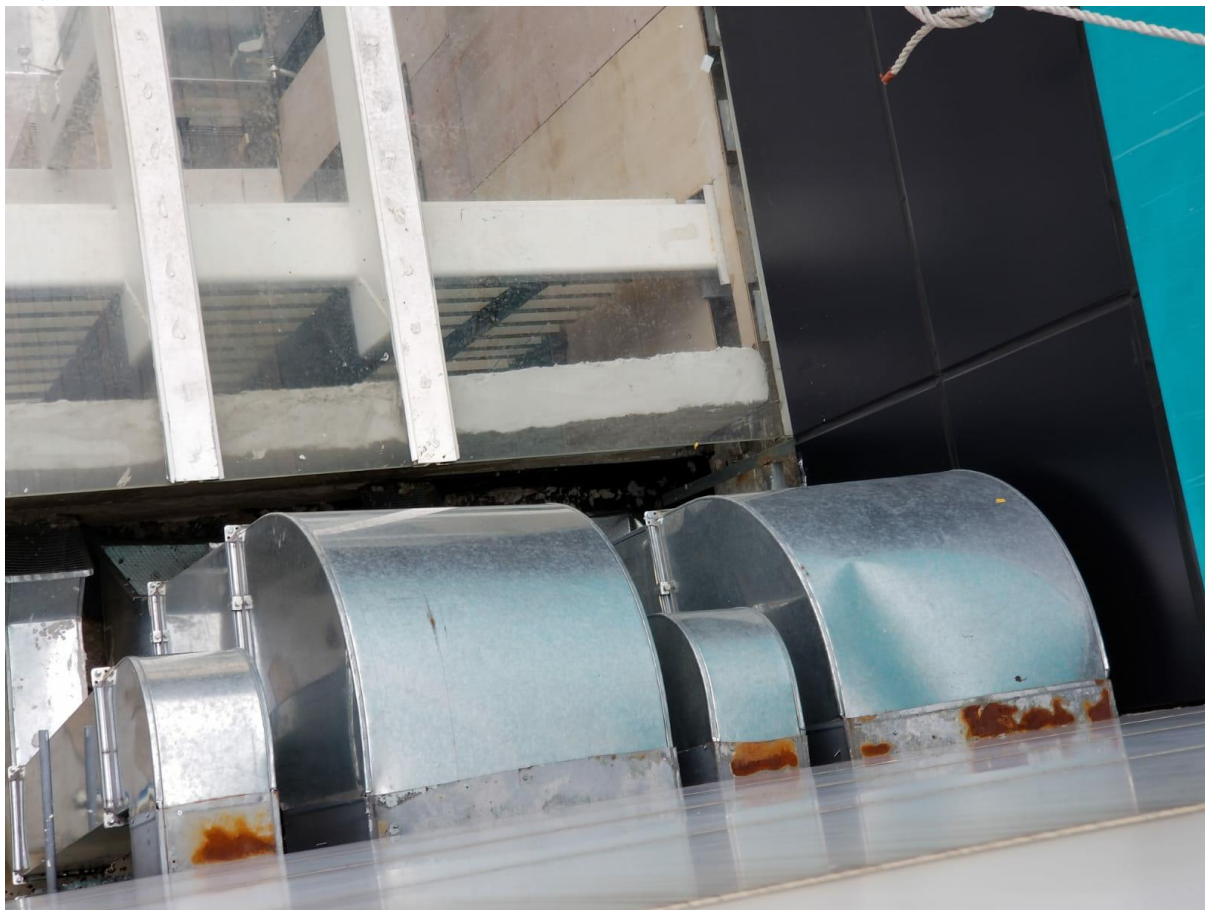
附件一：位於乾貨市場出入口對上，兩個食肆煙囪及排氣設施（紅圈）；



附件二：同上，較近角度；



附件三：食肆煙囪及排氣設施，設置於居民的正上方，距離顯然而見；



附件四：另一食肆煙囪及排氣設施，設置於居民冷氣機的下方；





黃大仙區議會
譚香文議員辦事處

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030 E-Mail: mandytamoffice@gmail.com

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor



本函編號: 2020/LP/10/08

彩虹邨

電話：2323 8942

金華樓地下105號

傳真：2329 4484

黃大仙區議員莫灝哲辦事處

電郵：sean.mock.chessa@gmail.com

房屋事務委員會主席

莫灝哲議員

莫灝哲主席台鑒：

房署管理彩雲邨失責 引至誘蚊器指數上升

9月份黃大仙牛池灣區錄得22.6%高於警戒水平，而區內彩虹邨和彩雲邨都屬於房署管理範圍，不過已外判管理公司負責，由於彩雲邨一帶多山坡，許多地方植物無人修剪，令雜草叢生。山坡的枯葉與垃圾也無人清掃【相一】，令雨水積聚，做成蚊子滋生，渠道同沙井都無處理好，連捕蚊器 In2care 也沒有妥善處理【相二】。

本來灑蚊沙應灑進渠內，雖然房署只灑到渠蓋面，根本沒有防蚊作用，渠蓋鎖匙位也沒有用膠紙封好，凹陷位置積水也會滋生蚊蟲，但管理人員卻沒有留意，還有許多人都誤會防蚊，清潔等工作全屬食環，故把問題歸咎食環署，這對食環的同事並不公平。



**黃大仙區議會
譚香文議員辦事處**

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030 E-Mail: mandytamoffice@gmail.com

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor



據悉食環署是有提點房署如何處理滅蚊工作，可是該署處理卻草率了事，本人親眼目睹彩雲邨的互委會門外種有植物，但植物盤底都有積水，根本就是「養蚊池」【相三】。

更有空地被人當成私人花園【相四】，故亂栽種植物下令四處積水，令蚊蟲滋生，這裡附近有幼稚園蚊蟲必影響孩童健康，但管理的外判公司與房署卻視而不見，此外積水引至蚊患可被檢告，但房署沒有行動。實際上房署對外判管理公司都沒有太多監管，引至垃圾處處，公地被佔用，蚊器指數上升，彩雲邨只是眾多例子之一，這些問題必須正視，故本人在此提出討論！

敬頌

台安

黃大仙區議員

 譚香文

譚香文 謹啟

二零二零年十月九日

CC 區議會秘書處 wtsdcadm@wtsdc.had.gov.hk



**黃大仙區議會
譚香文議員辦事處**

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030 E-Mail: mandytamoffice@gmail.com



【相一】



山坡上枯葉雜草無人清理



**黃大仙區議會
譚香文議員辦事處**

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030 E-Mail: mandytamoffice@gmail.com



【相二】



捕蚊器 In2care 也沒有妥善處理



**黃大仙區議會
譚香文議員辦事處**

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030 E-Mail: mandytamoffice@gmail.com



【相三】



養蚊池



**黃大仙區議會
譚香文議員辦事處**

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030 E-Mail: mandytamoffice@gmail.com



【相四】



公家地變成了「私人花園」，但房署與管理公司卻毫不理會