

第六屆黃大仙區議會轄下房屋事務委員會
第六次會議紀錄

日期：二零二一年二月九日(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：

許錦成先生

黃大仙區議會主席

黃逸旭先生

黃大仙區議會副主席

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

鄭文杰先生

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

莫灝哲先生

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

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

因事缺席者：

主席：

陳俊裕先生

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
傅申女士	高級行政主任(區議會)	黃大仙民政事務處
鄭偉豪先生	結構工程師/C5-3	屋宇署
劉志雄先生	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
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

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

由於主席臨時另有公務未能出席會議，故由副主席代為主持會議。代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）第六次會議，特別歡迎第一次出席會議的屋宇署/食物環境衛生署聯合辦事處（聯辦處）代表劉志雄先生。

通過修訂議程

2. 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五次會議進展報告
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 1/2021 號)
3. 委員備悉文件。
- 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 2/2021 號)
4. 屋宇署鄭偉豪先生報告文件。

5. 代主席查詢於 2019 冠狀病毒病疫情期間，屋宇署有否接獲有關違例渠管的投訴。
6. 屋宇署鄭偉豪先生回應指，屋宇署於疫情期間有接獲有關排水管的舉報，並派員視察及跟進相關個案。
7. 代主席查詢署方的跟進行動詳情。
8. 屋宇署鄭偉豪先生回應指，如發現有欠妥排水管，如滲漏、滴水或錯誤接駁等情況，署方會先發出勸喻信，通知業主進行改善/修葺工程及根據《建築物條例》發出渠務修葺令。
9. 代主席繼而查詢公共屋邨和私人樓宇是否均由屋宇署負責。
10. 屋宇署鄭偉豪先生補充回應指，屋宇署負責私人樓宇排水管的舉報個案，而公共屋邨不屬於屋宇署的規管範疇。

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 3/2021 號)

11. 聯辦處劉志雄先生報告文件。
12. 代主席查詢龍星和天強選區的滲水投訴較其他選區多的原因。
13. 聯辦處劉志雄先生回應指，部分選區或樓宇的滲水投訴較多主要因為樓宇自身結構出現問題，當中原因包括樓宇日久失修和高樓齡等。
14. 鄭文杰議員認為將報告內的數字理解為某些選區的滲水問題較多並不準確。他認為部分選區的數字較多可能是因為聯辦處和相關區議員有就滲水投訴作出跟進。

15. 莫綺霞議員表示報告的數字只反映私人樓宇的滲水投訴，且由於公共屋邨的滲水問題由房屋署或管理公司負責，故此聯辦處報告中的數字並不反映部分選區的實際情況。

16. 代主席查詢聯辦處是否只會跟進於濕度測試中量度出高於 35% 的個案，以及處方以 35% 濕度為跟進標準的原因。

17. 聯辦處劉志雄先生回應指，聯辦處於接獲投訴時已經建立個案。根據處方的既定指引，如發現室內濕度測試結果低於 35%，處方不會跟進有關個案，因為根據過往經驗和專家意見，如濕度測試結果低於 35%，有關個案的跟進成效很低。

18. 代主席查詢聯辦處現時仍未於黃大仙區內引入新測試技術（即紅外線熱成像分析和微波斷層掃描）的原因。

19. 聯辦處劉志雄先生回應指，如果個案需要使用新測試技術調查滲水源頭，代表個案已進入第三階段調查。聯辦處現正就新測試技術的成效、成本效益等因素考慮是否將有關測試方法逐步推廣至其他地區。

20. 代主席查詢聯辦處何時於黃大仙區內引入新測試技術。

21. 聯辦處劉志雄先生回應指，由於現時處方仍在檢視各試點的成效，故他未能提供確實時間表。

22. 代主席請聯辦處於下次會議時報告各試點的結果和於黃大仙區引入新測試技術的計劃。

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 4/2021 號)

23. 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 5/2021 號)

24. 房屋署張佩玲女士報告文件。

25. 莫綺霞議員表示她曾指出，單靠屋邨保安對違例停泊車輛發出警告紙並不是妥善運用屋邨人力資源的方法。另外，她以保安與違例泊車司機爭執和有催收人士進入屋邨範圍追收欠款為例，指出依賴保安處理違泊問題影響屋邨的日常保安工作並影響保安的人身安全。她又指出現時慈民邨和慈康邨已經使用八達通卡閘機，故建議房屋署善用八達通卡閘機的收費及計時功能。

26. 鄭文杰議員反映他曾目擊彩雲（一）邨有車輛於屋邨消防閘前違泊，惟房屋署只向違泊至翌日的車輛發出多張警告紙而未有任何實質的跟進行動，故對違泊人士未能起阻嚇作用。

27. 岑宇軒議員表示因應豐華街加裝了收費閘機，現時該處的違泊情況有所改善。不過，由於慈正邨有另一閘口，部分駕駛人士於閘口和停車場之間的路段違例泊車。他指出該路段屬於房屋署管轄範圍，故停車場業主並未能跟進問題。就此，他促請房屋署參考過往豐華街的做法於相關路段以人手進行鎖車等行動。

28. 莫灝哲議員認為房屋署應履行其作為屋苑管理人的職責去啟動慈民邨和慈康邨八達通卡閘機的收費功能，以遏止違泊問題。此外，他認為房屋署需要盡快解決岑議員提出有關慈正邨的違泊問題，尤其是有駕駛人士利用閘口漏洞違泊。他續指，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則寥寥可數，故質疑房屋署的執法行動未能起阻嚇作用。他指出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。他促請房屋署積極檢討現時向違泊車輛採取的執法行動。

29. 梁銘康議員指出富美東街的閘機已維修多時且單靠人手發出警告紙的成效低，加上農曆新年將至，他預計車輛數量會大幅增加，故查詢該閘機將於何時完成維修。

【會後備註：該閘機屬友昇有限公司(「友昇」)擁有和管理。橫頭磡邨物業服務辦事處已向友昇的管理公司查詢，並獲回覆現仍等待部分零件送抵才可以進行維修，預計二零二一年三月底修妥。】

30. 房屋署張佩玲女士的回應綜合如下：

- (i) 就啟動慈民邨和慈康邨的八達通卡閘機的收費功能一事，她將會交邨辦事處研究有關建議；
- (ii) 進行鎖車和做好訪客管理均為屋邨保安的基本職責。每座大堂的保安應做好訪客登記，避免收數人士進入大廈收數。就此，她會向領先管理有限公司反映問題並請其保安做好訪客登記；
- (iii) 關於慈正邨另一條屋邨道路有車輛尾隨其他車輛入閘的問題，邨辦事會加強該處的執法行動；
- (iv) 至於彩雲（一）邨的違泊問題，署方會要求屋邨保安每晚匯報邨內的違泊及執法行動數字，以改善違泊情況；及
- (v) 就富美東街閘機的查詢，她會向橫頭磡邨的管理公司了解閘機的維修進度，並於會後回覆。

31. 莫綺霞議員補充表示現時慈民邨和慈康邨的保安員有按照規則要求訪客登記，惟她認為每座樓宇只有一名保安並不足以防止部分人士在未有登記的情況下進入屋邨。有見及此，她期望房屋署能適當調配保安人手執行訪客管理工作。

32. 房屋署張佩玲女士補充回應指，署方會檢視能否啟動該八達通卡閘機收費功能。房屋署將於會後向莫議員交代有關啟動收費功能的可行性和執行時間表。

33. 代主席查詢房屋署會如何處理慈正邨有駕駛人士尾隨其他車輛進入屋邨並違泊的問題。

34. 房屋署張佩玲女士回應指，署方無法阻止有駕駛人士尾隨其他車輛進入屋邨，但會對該些違泊車輛進行執法行動。她表示若署方能加強鎖車等執法行動會對違泊人士起阻嚇作用，故署方會在該路段加強執法。

35. 代主席請房屋署備悉並跟進委員的意見。

二(v) 要求為租置屋邨轄下的公屋租戶提供支持以調遷鄰近屋邨
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 6/2021 號)

36. 施德來議員介紹文件。

37. 房屋署張佩玲女士回應指，她已向房屋署總部轉達委員的意見。截至二零二零年十月三十一日，黃大仙區內有超過 50 個租戶在上述 17.5%的額外折扣下購買了或正在辦理手續購買自己的單位。香港房屋委員會（房委會）會在兩個銷售計劃（即一個綠置居和一個居屋銷售計劃）後，考慮銷售反應和各方意見，為出售租者置其屋計劃（租置計劃）回收單位再作檢討。

38. 陳啟淳議員查詢指出文件提及黃大仙區內有逾 4000 名居住於租置屋邨的租戶。相較之下，50 名租戶只佔少數，故查詢房屋署有否預計循兩個銷售計劃購買租置屋邨單位的租戶人數，供委員評估計劃成效。

39. 房屋署張佩玲女士回應指，她需要於會後向總部查詢有否相關指標或數據。她指，署方固然期望將所有租置屋邨的租用單位出售，以滿足希望置業的公屋申請人之需求。

40. 施德來議員表示，該文件旨在查詢行政長官二零二零年施政報告內提出加快出售租置屋邨回收單位的計劃。他續指，現時經濟不景令公屋租戶未能即時為購買租置屋邨單位作決定，故期望房屋署能酌情延長折扣優惠計劃，以助推動出售租置屋邨回收單位。另外，他認為房屋署每年預留的特別調遷單位數量比過去縮減，難以吸引居住租置屋邨的租戶申請調遷。就此，他建議房屋署增加預留特別調遷單位的數量，以騰空單位作銷售。

41. 房屋署張佩玲女士回應指，她會向房屋署總部的相關組別轉達委員的意見和建議作考慮。

二(vi) 跟進黃大仙區內房屋署環保回收工作成效
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 9/2021 號)

42. 岑宇軒議員介紹文件。

43. 胡志健議員查詢房屋署就公共屋邨二手衣服回收計劃的工作和管理。他說據悉房屋署不會向舊衣回收商收取費用，並由回收商於限期前將二手衣物回收箱清空。他查詢房屋署有否認可舊衣回收承辦商的準則，以及有否監管舊衣回收商回收二手衣物後如何處理衣物。他反映彩虹邨的舊衣回收商會只取走品質較佳的二手衣物，而房屋署職員並未有在場監察承辦商的回收過程。他認為如果部分二手衣物因品質問題而未被回收將降低屋邨的二手衣物回收效能。

44. 陳利成議員認為彩雲邨內的舊衣回收資訊欠缺透明度。即使屋邨管理諮詢委員會亦甚少提及屋邨回收計劃的資料。他認為近年市民願意回收舊衣，惟現時二手衣物回收後的去向及回收箱的管理責任不清晰。對於屋邨的回收箱滿溢導致二手衣物堆積的問題，他促請房屋署檢討署方與承辦商的溝通和回收安排，並向持分者提供相關資訊。

45. 莊鼎威議員指出有屋邨的三色回收箱殘舊破損，惟管理公司向他表示並不清楚如何更換回收箱。據他了解，三色回收箱由環境保護署（環保署）提供，惟其後未有提供渠道支援更換回收箱。另外，因應早前疫情嚴峻，部分承辦商不願意到屋邨回收舊衣，故他查詢現時承辦商是否已回復收取舊衣的工作。他又查詢屋邨的二手衣物回收箱的管理責任誰屬，以及房屋署有否向管理公司提供有關管理回收箱的指引。

46. 張茂清議員查詢現時公共屋邨回收箱是否以屋苑公用地方及設施的管理基金支付。他另指出，慈樂邨有清潔人員將二手衣物回收箱內的舊衣取出並於公眾場所瓜分衣物。他認為做法除了有礙觀感外，亦有違環保和慈善的原意。此外，按他的觀察，慈樂邨各回收箱的承辦商均不同，反映署方管理承辦商的工作並不統甚至混亂。

47. 溫子衆議員促請房屋署加強公眾教育工作，以培養居民的回收意識，例如錯誤放置垃圾或未有妥善清潔的回收物品於回收箱內。他又指有吸毒者利用近彩虹道的三色回收箱進行毒品交易。

48. 代主席查詢二手衣物的回收工作於疫情期間是否仍繼續。她另指部分屋邨和私人屋苑二手衣物回收箱的管理不善，讓人有機會擅自取出箱內的衣物變賣，加上 2019 冠狀病毒病疫情期間會增加傳播病毒的機會。

49. 房屋署張佩玲女士的回應綜合如下：

- (i) 一般而言，房屋署公共屋邨的二手衣物回收箱會上鎖。不過，如遇上回收箱滿溢或有衣物放置於回收箱外的情況，則有機會令舊衣被取走。二手衣物回收箱滿溢後，房屋署一般會聯絡舊衣回收商取走舊衣，惟個別回收商未必能及時到屋邨取走舊衣，令情況未能得到改善；
- (ii) 房屋署總部有名冊列明署方認可的回收商，惟她現時沒有相關準則的資料。當屋邨辦事處收到要求成為屋邨回收商的申請，辦事處會進行確認。經確認後，該回收商便能於指定時間到屋邨收取舊衣；
- (iii) 一般來說，如發現屋邨回收箱出現任何破損，屋邨管理處需要跟進。現時房屋署未有機制，將表現欠佳的回收商從名冊剔除。她會向房屋署總部反映委員對於環保回收商及監管機制的意見；
- (iv) 房屋署沒有備存屋邨二手衣物回收箱所收集的衣物數字。署方會要求清潔公司或物業服務管理公司統計並匯報屋邨三色回收箱收集的物品數字；
- (v) 公眾教育對於宣揚環保回收意識有其重要性，惟鑑於 2019 冠狀病毒病疫情嚴重，不少屋邨活動均暫停舉行；

- (vi) 有關慈樂邨清潔人員擅自取出二手衣物回收箱的舊衣，一般而言，只有獲房屋署批准的回收商才能打開回收箱，她會向領先管理有限公司反映問題；及
- (vii) 屋邨管理諮詢委員會撥款不會用於屋苑公用地方，而屋邨公用地方款項亦只會用於公用地方。因此，添置三色回收箱的撥款則需視乎回收箱擺放的位置。

50. 張茂清議員表示各個屋邨放置三色回收箱的位置均有不同。他指葵涌區有屋邨將三色回收箱置於屋邨大堂，而慈樂邨則把回收箱設於屋邨公眾地方。另外，他指出當慈樂邨的二手衣物回收箱出現破損時，房屋署或物業管理公司經常遲遲未有維修，故查詢署方有關回收箱的撥款來源。他請房屋署於會後向他補充屋邨所有回收箱的撥款來源。

51. 岑宇軒議員再查詢屋邨三色回收箱內未能得到回收的物品數字和原因。他認為由於有不少物品因居民亂拋垃圾而未能得到回收，故署方應統計相關數字以評估回收工作的實際成效並作相應的改善。

52. 胡志健議員查詢房屋署會否向舊衣回收商收取使用回收箱的費用。他又查詢署方能否公開獲認可舊衣回收商的名單。他認為居民應有知情權了解使用屋邨二手衣物回收箱的回收商資料和房屋署審核舊衣回收商的準則，以便監管回收商的工作。

53. 代主席認為於 2019 冠狀病毒病疫情期間仍進行二手衣物回收有機會增加病毒傳播的風險。她指出疫情反覆，現時不少私人屋苑暫停二手衣物回收計劃，故查詢署方有否針對疫情的衣物回收措施。她另指，有舊衣回收商會將回收的舊衣轉售獲利，故認同委員提出需要監管舊衣回收商之意見。

54. 房屋署張佩玲女士補充回應指，為鼓勵環保回收行動，房屋署現時免費向舊衣回收商提供二手衣物回收箱供使用。她現時沒有有關房屋署挑選承辦商的準則和承辦商回收衣物後跟進安排的資料，並須於會後研究能否公開承辦商的名單。房屋署於 2019 年冠狀病毒病疫情期間一直有批核有關屋邨舊衣回收承辦商的申請。房屋署現時沒

有要求清潔公司和物業服務公司提供回收箱所收集的物品總數，惟她會將岑議員就統計相關數字的建議轉達至總部考慮。

55. 代主席請房屋署代表向署方總部反映委員就統計三色回收箱內的物品總數和監管舊衣回收承辦商所提出之意見。

二(vii) 有關慈正邨外牆污水渠漏水問題

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 12/2021 號)

56. 岑宇軒議員介紹文件。

57. 張茂清議員介紹題為「要求加急處理慈樂邨喉管滲漏個案」的意見書(附件一)。

58. 代主席介紹題為「查詢本區私樓檢查外牆排水渠情況結果將影響居民防疫工作不可輕視」的意見書(附件二)。

59. 屋宇署鄭偉豪先生回應指，他將轉交文件的意見予屋宇署相關組別跟進並會作出回覆。

60. 房屋署張佩玲女士回應指，房屋署於過去三個月共接獲 39 宗有關慈樂邨外牆污水渠的投訴個案，當中 38 宗已完成維修。現時仍需要與樂滿樓 1810 室住戶商討搭棚維修喉管的細節。她亦會於會後與張茂清議員跟進慈樂邨仍在處理的喉管滲漏個案。有關慈正邨外牆污水渠滲漏問題，現時房屋署一般會於發現滲漏的一個星期內搭棚進行維修。因應 2019 冠狀病毒病疫情，房屋署展開外牆和室內排水管檢查計劃，而慈正邨於二零二一年二月已開展相關計劃，包括檢查外牆排水渠和進入部分單位進行室內喉管檢查。就低層單位住戶投訴的喉管滲漏個案，雖然邨辦事處已在樓上單位外牆進行維修，但滲漏問題仍然存在，主要原因是樓上喉管多於一處出現滲漏。有見及此，她已請邨辦事處同事在完成維修後與投訴住戶聯絡，以確定喉管滲漏問題已完全解決。

61. 聯辦處劉志雄先生回應指，聯辦處如接獲私人樓宇外牆排水管有破損的投訴會轉交至黃大仙區分處。他續指，聯辦處一般會負責室內滲漏問題。

62. 代主席表示龍蟠苑屬於高齡住宅，供水和排水喉管一般位於室內，故查詢聯辦處會否負責處理相關投訴。

63. 聯辦處劉志雄先生回應指，如果聯辦處於滲水投訴調查期間發現室內喉管出現漏水問題，處方一般會發出妨擾事故通知書並建議肇事業主盡快聘用持牌水喉匠進行維修。

64. 屋宇署鄭偉豪先生補充回應指，如接獲聯辦處有關私人樓宇的排水管有懷疑欠妥情況的轉介，屋宇署會派員視察，如發現有欠妥排水管，署方會先發信予有關業主勸喻改善其排水管及根據《建築物條例》發出渠務修葺令。

65. 張茂清議員不滿房屋署的回應。他表示留意到於二月四日呈交文件後，領先管理有限公司才突然加急處理慈樂邨積壓已久的喉管滲漏投訴。他指出，早前已與管理公司就部分個案周旋個多月，惟直至於房屋會上提出查詢方獲署方處理。他表示現時居民對於污水渠滲漏問題甚感憂慮，且他能理解居民現時不願意讓維修人員上門處理渠管問題的做法。他亦指責房屋署維修人員態度惡劣以及署方跟進喉管滲漏投訴緩慢。

66. 黃逸旭議員表示明白張議員的不滿，並敦促房屋署加緊監管慈樂邨管理公司。他表示從委員的文件可見，喉管滲漏問題出現於黃大仙各個選區，且因應早前曾出現不少懷疑喉管傳播病毒的個案，加上慈雲山曾爆發第三波疫情，故他期望房屋署能盡快處理屋邨的污水渠滲漏問題，以釋除居民的疑慮。他建議房屋署主動為黃大仙區公共屋邨檢查外牆喉管。

67. 莫綺霞議員表示慈民邨和慈康邨的居民經常就喉管問題向她求助。她指疫情之下居民特別緊張污水渠滲漏問題，故同意黃議員提出房屋署應主動為黃大仙區公共屋邨檢查喉管之建議並希望署方加快推行相關措施。

68. 岑宇軒議員補充指，房屋署代表曾表示一般會於接獲投訴後一星期內搭棚維修外牆排水管，惟現實中不少個案拖延兩至三個星期仍未獲處理。他認為房屋署未有安排足夠人手處理屋邨喉管滲漏投訴，並指署方優先處理區議員向其提出的個案對其他居民不公平。他建議房屋署盡快增撥資源予維修部，以應對日後因老化而增加的喉管問題。他另促請房屋署認真檢查屋邨喉管和制訂喉管檢查準則，而非留待居民投訴才處理喉管問題。

69. 陳利成議員以彩雲邨為例，認同房屋署確實能於一星期內完成喉管維修，故認為慈樂邨的喉管問題遲遲未有解決的主要責任在於管理公司。他促請房屋署積極監察慈樂邨管理公司的表現。

70. 陳啟淳議員查詢檢查外牆排水管計劃內選取私人樓宇的準則。

71. 張茂清議員補充指，領先管理公司的管理工作表現欠佳。他指出管理公司曾因遺失住戶投訴資料而未有跟進個案，且前線員工壓力甚大。他敦促房屋署盡其管理責任監督外判管理公司的表現。

72. 代主席認同張議員的意見。她認為房屋署不應替外判管理公司收拾殘局，而管理公司的表現會影響房屋署的形象，故請署方盡監督的責任。

73. 莊鼎威議員指出他曾於房屋會上查詢房屋署有否備存公共屋邨滲水投訴個案數字，惟當時署方表示沒有備存相關數字並需研究相關報告的可行性。他續查詢房屋署現時研究進度和署方有否監察外判管理公司表現是否符合其服務承諾。另外，他和其他委員曾向房屋署表示不能接受以目測方式檢視公屋喉管，而是需要更仔細檢查室內和外牆喉管。他以黃大仙下（二）邨喉管滲漏個案和其管理公司的表現為例，指出房屋署需要加緊監察。

74. 莫綺霞議員表示她不希望以議員身份令前線人員優先處理部分個案，惟部分個案拖延甚久，故促請房屋署盡快跟進委員於會上提出的個案。

75. 房屋署張佩玲女士回應指，如有需要，她可以安排物業服務經理與相關委員跟進管理公司的表現問題。

76. 代主席表示她曾與相關物業服務經理會面跟進領先管理公司的問題，惟管理公司的表現仍然強差人意。

77. 房屋署張佩玲女士感謝委員於會上提出的意見，她將安排高級物業服務經理與相關委員跟進領先管理公司的表現。另外，房屋署現時只會以目測方式檢視公屋外牆喉管，室內喉管則需要安排上門視察及安排維修。現時房屋署沒有備存公共屋邨滲水投訴個案數字。

78. 莊鼎威議員認為如果房屋署迅速處理滲水投訴，便不會令投訴個案長期堆積。他又認為需要署方提供相關數字以便委員評估房屋署處理滲水投訴的效率。他期望房屋署能提供相關報告或解釋不能提供報告的原因。

79. 房屋署張佩玲女士補充回應指，如需要前線人員匯報各屋邨滲水投訴數字，會增加前線人員的工作量，故署方需要研究提供報告的可行性。

80. 岑宇軒議員再查詢房屋署有否制訂準則檢查喉管以及相關準則的詳情。

81. 房屋署張佩玲女士回應指，署方相信專業檢查人員的工作。

82. 屋宇署鄭偉豪先生回應指，他將轉交相關意見予屋宇署相關組別一併跟進並會作出回覆。

83. 代主席請房屋署盡快跟進委員提出的喉管滲水個案，以及加強監察外判管理公司的工作表現。

二(viii) 要求盡快翻新富山邨街市及公廁改善屋邨配套設施
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 7/2021 號)

84. 莫嘉嫻議員介紹文件。

85. 胡志健議員表示，按他的理解，富山邨街市地下排污渠因高低差問題導致淤塞，故男洗手間容易出現糞水倒灌情況。他認為房屋署須要從根本改善排污渠設計問題，否則即使改善洗手間設施亦未能惠及使用人士。他建議房屋署重建富山邨街市，一併改善街市設備和周遭設施。

86. 房屋署張佩玲女士回應指，現時富山邨街市並無計劃進行大規模改善工程。街市內 17 個檔位現已全部租出，而在情況許可下或有空置檔位時，房屋署會因應市場需求，研究重整或擴闊街市經營行業的可行性，以改善營運情況。署方將於會後與富山邨辦事處跟進座廁翻新和男洗手間渠管淤塞的問題。

87. 莫嘉嫻議員表示富山邨街市男洗手間因使用者亂拋雜物於座廁以致淤塞。她期望房屋署能研究改善渠管問題。另外，她認為署方無須留待街市檔位空置才開始研究檔位重整，否則街市無法得到改善。

88. 房屋署張佩玲女士回應指，房屋署商業樓宇組於翻新街市前需要考慮各項因素，早年經考慮後，署方現時未有計劃翻新富山邨街市。

89. 莫嘉嫻議員請房屋署積極考慮翻新富山邨街市的建議及跟進男洗手間的環境和設施。

90. 代主席促請房屋署盡快維修富山邨街市男洗手間，以方便居民和使用者。

二(ix) 天橋 KF146F 升降機地下通往慈民邨行人道 加建遮蔭擋雨上蓋
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 8/2021 號)

91. 莫綺霞議員介紹文件。

92. 黃逸旭議員表示他和莫議員曾聯同房屋署及領展房地產投資信託基金（領展）進行實地視察。由於當時提出的建議牽涉領展管理範圍，故現另行建議於房屋署管轄範圍內興建上蓋，以方便居民日常出入。

93. 房屋署張佩玲女士回應指，由於建議增設上蓋的位置處於慈民邨的公用地方，而且亦涉及增加地段的總樓面面積，故有關工程必須獲得領展同意。因領展不同意增設上蓋，故房屋署未能跟進有關建議。

94. 黃逸旭議員表示明白原本的建議牽涉領展管理範圍且領展已提出反對，惟文件所提出的修訂建議屬房屋署管轄範圍，故期望署方能積極考慮。

95. 莫綺霞議員補充表示，他們於實地視察前未有考慮管轄範圍的問題，故現時建議於房屋署管轄範圍內興建上蓋。

【會後備註： 管理公司已與莫綺霞議員溝通，確認在慈民邨加建上蓋的位置屬屋邨的公用地方。】

96. 代主席查詢房屋署需要考慮領展意見而決定是否興建上蓋的原因。

97. 莫綺霞議員查詢公用地方是否有劃分業權人的地界。

98. 房屋署張佩玲女士回應指，慈民邨為拆售物業屋邨，受政府土地契約（地契）條文和大廈公契（公契）所規範。條文已清晰界定房委會物業和公用地方的位置，而所有持分者按比例擁有相關業權，故如果有關建議涉及屋苑公共地方，需要先徵得其他業權人同意。

99. 黃逸旭議員期望房屋署能研究文件所提建議之可行性。由於屋苑公用地方涉及業權份數，故提出於房屋署管轄範圍興建上蓋的建議，以便與署方探討其可行性。

100. 岑宇軒議員指出第六屆黃大仙區議會社區建設及社會服務委員會轄下社區營造工作小組的會議上曾討論有關公契下業權人的權力。他認為如業主的意見出現分歧，可以憑各業主業權份數投票決定。他續指，領展只擁有停車場的業權，房屋署理應擁有更多業權作最終決定，故查詢根據公契，房屋署是否必須獲得所有業權人同意才可跟進有關建議。

101. 胡志健議員表示由於彩虹邨為舊式屋邨，早已限制屋邨上蓋面積比例，故房屋署不會考慮任何建議。他查詢黃大仙區的其他屋邨是否均面對相同問題，以及房屋署能否考慮提高相關比例，以回應居民的訴求。

102. 許錦成議員查詢房屋署作為公契經理人能否決定跟進文件所建議的上蓋，以及房屋署能否放寬屋邨總樓面面積。他續指，考慮發展是否需要承擔上蓋的興建和維修成本實屬後話。

103. 陳利成議員表示彩雲邨同樣面對屋邨設施未能追上居民需要的問題。就此，他曾向房屋署建議增設利民設施，惟署方解釋指鑑於需要考慮總樓面面積等因素，故未能跟進有關建議。他指出，行政長官二零二零年施政報告中提及會邀請香港房屋委員會（房委會）及香港房屋協會（房協）在未來公營房屋項目中增加地積比率，以供應 5% 總樓面面積作社福設施用途。黃大仙區擁有不少高齡屋邨，房屋署更應積極檢視放寬這些屋邨的總樓面面積以加建貼合居民需要的有蓋設施。

104. 代主席表示她一直爭取為龍蟠苑商場內的幼稚園增設上蓋，以供學生作息。不過，房屋署回覆指，由於總樓面面積限制且需要得到地政總署批准放寬總樓面面積才可考慮有關建議。她認為由於多位委員的選區均面對類似問題，房屋署理應與時並進，按居民需要翻新並增加屋邨設施。

105. 房屋署張佩玲女士回應指，以地契形式批地的屋邨受限於批地條款內每類用途面積。通常拆售屋邨各項設施的總樓面面積已接近地契的上限，故大部分屋邨已沒有多餘樓面面積可以增建有蓋設施。由於任何關於用途的改動均需要先徵得地政總署的同意，故此房屋署並不能隨意增加屋邨總樓面面積。她續指，每個屋邨的情況有所不同，署方需要先徵詢產業測量師意見才可考慮加建設施建議是否可行。

106. 岑宇軒議員再次查詢房屋署，是否需要得到屋邨範圍所有業主的同意才可跟進加建上蓋的建議。

107. 房屋署張佩玲女士回應指，一般而言，現時如公用地方業權涉及其他業主，房屋署需要先徵詢其他業主的同意方可進行任何工程。就岑議員的查詢，她需要向相關組別了解再作回覆。

108. 岑宇軒議員以二零二一年入伙的沙田坳邨為例，指出不論舊式或新興建的公共屋邨均面對總樓面面積不足的問題。他認為興建屋邨時難以預料居民日後需要，故房屋署於設計階段理應預留足夠總樓面面積供日後進行改善工程。

109. 房屋署張佩玲女士回應指，她會向相關組別轉達委員對於屋邨總樓面面積的意見。她續指，新落成的公共屋邨一般並非以地契形式批出土地。屋邨如要進行加建工程，除考慮是否超出地契的總樓面面積外，有關工程亦須交獨立審查組按相關法例進行審批。

110. 代主席再次查詢房屋署能否申請放寬龍蟠苑商場總樓面面積，以便於幼稚園外興建上蓋。她查詢房屋署能否集體為有需要加建上蓋設施的公共屋邨申請放寬總樓面面積。

111. 房屋署張佩玲女士回應指，按現行安排，個別屋邨如需地政總署放寬地契下某一類別的樓面面積，他們需經產業測量師向地政總署提交獨立申請。

112. 代主席建議房屋署一併為剛才委員提及的公共屋邨進行申請，並於房屋會上跟進。

113. 陳利成議員認為領展等持份者未必不同意增設上蓋設施的建議，因為領展和房屋署於彩雲邨曾合作改善屋邨公用設施。他同意利用區議會作為平台探討改善公共屋邨現有設施的建議。

114. 胡志健議員指出屋邨是否能提高其總樓面面積，視乎房屋署是否願意提出申請，以及地政總署批核申請的時間。他指出，房屋署曾為增加彩虹邨傷健人士車位向地政總署作申請，惟地政總署當時認為申請非緊急而致超過一年後才獲批。他認為房屋署既然有機制處理放寬總樓面面積的申請，應積極考慮為居民提供切合其需要的設施。

115. 岑宇軒議員建議於區議會大會上討論有關增加總樓面面積和增建上蓋設施。

116. 代主席認同岑議員的建議，並向區議會主席查詢能否向區議會提交文件作討論。

117. 許錦成議員歡迎委員就事宜向區議會提交文件，惟他提醒委員需要先釐清有關放寬總樓面面積及加建上蓋設施方面的查詢，以便邀請相關部門出席回應。

118. 陳利成議員建議由房屋會主席或副主席作統籌，整合各委員的意見並向區議會提交文件。

119. 廖成利議員表示房屋署的書面回覆指領展不同意有關增設上蓋的建議，故建議約見領展探討於慈民邨行人通道興建上蓋的可行性。他指出興建上蓋涉及日後的維修費用，並分享李鄭屋邨與鄰近屋苑簽署合約攤分行人天橋維修費的經驗作參考。

120. 代主席請委員向她和房屋會主席提供資料，以便他們撰寫意見書。她另向區議會主席查詢是否向區議會提交文件較為合適。

121. 許錦成議員表示只要文件的目標和查詢清晰，議員能提交文件至區議會及其轄下委員會作討論。

122. 代主席請所有議員向她和房屋會主席提供相關資料，以便他們整合文件並提交至區議會大會跟進。

二(x) 請收回荷里活廣場及星河明居地段隔音屏花槽
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 10/2021 號)

123. 代主席介紹文件。她表示由於沒有相關部門出席今次會議，且地政總署的書面回覆指她的文件已轉交路政署跟進，故她期望與路政署跟進事宜。

二(xi) 要求房屋署儘快協助安置東頭選區如意樓所有住戶
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 11/2021 號)

124. 溫子衆議員介紹文件。

125. 房屋署張佩玲女士回應指，根據現行安置政策，房屋署會為受屋宇署執法行動影響，而居住於一九八二年六月一日或之前已搭建的違例天台構築物的合資格人士提供公屋(包括中轉房屋)安置，但有關人士必須符合公屋申請資格。根據記錄，房屋署現時未有收到屋宇署轉介如意樓違例天台構築物住戶要求安置的個案。

126. 溫子衆議員補充查詢如意樓違例天台構築物住戶是否為合法居住。

127. 房屋署張佩玲女士補充回應指，受影響住戶是否符合安置資格，其中重要條件是有關違例天台構築物是否於一九八二年六月一日或之前已搭建，而且住戶是否已經長期於該處居住。按她的了解，屋宇署會轉介有需要的個案予房屋署跟進，惟截止提交書面回覆前，房屋署未有收到屋宇署轉介如意樓違例天台構築物住戶要求安置的個案。

128. 屋宇署鄭偉豪先生回應指，如意樓是屋宇署大規模行動的目標樓宇之一，目的是透過有秩序和有系統地就目標樓宇的僭建物採取相應執法行動。如意樓的天台搭建物是屬於上述行動所涵蓋的僭建物類別，屋宇署已按《建築物條例》第 24 條的規定，於二零一八年四月四日向如意樓天台搭建物各業主共發出十三張清拆令，着令他們於二零一八年六月三日前清拆有關搭建物。其中有十一張清拆令的業主提出延期申請，並獲署方批准把期限延至二零一八年十二月三十一日。於二零一九年六月二十五日，屋宇署再次收到各天台業主申請延長清拆搭建物的期限，署方再次批准延長共十三張清拆命令的期限至二零一九年十月二十五日。其後，由於當中兩個天台搭建物的業權有所更改，署方遂於二零二零年九月向新業主發出取代命令。根據二零二零年五月的視察所得，各天台搭建物仍未拆除，故屋宇署已將十一張未遵從的清拆令轉介法律事務組繼續跟進檢控工作。他續指，如意樓天台的搭建物屬違例搭建物，需要按上述清拆令進行清拆。

129. 屋宇署鄭偉豪先生續回應指，屋宇署設有駐屋宇署社工支援服務隊，能為業主或受執法行動影響的人士提供財政、心理和社會方面的支援及輔導服務，並會適時聯絡其他政府部門，以處理和跟進需要社工協助的個案。

130. 許錦成議員查詢駐屋宇署社工支援服務隊會否主動聯絡及協助有關住戶，且屋宇署會否於評估住戶情況後酌情提供居住援助。

131. 溫子衆議員查詢現時屋宇署有否需要轉介房屋署的個案，以及黃大仙民政事務處（民政處）能否提供協助。

132. 陳利成議員認為如意樓違例天台構築物住戶未必清楚現行法例或如何向政府部門求助。他請屋宇署主動協助受影響居民並加快轉介合適個案予房屋署跟進。

133. 屋宇署鄭偉豪先生回應指，屋宇署於發出命令時，會在信函內註明負責同事的聯絡方法，如有任何疑問可聯絡本署職員，以便作出適當的安排/協助。根據記錄，屋宇署已把若干個案轉介予駐屋宇署社工隊跟進。屋宇署會向相關委員提供負責該個案同事的聯絡資料，以便跟進。

134. 代主席請屋宇署向房屋會匯報署方的跟進情況。

135. 民政處洪建樂先生回應指，民政處會先向房屋署及屋宇署了解情況。

【會後備註：民政處已與溫子衆議員了解有關事宜，並備悉溫議員將會與屋宇署及社工作出跟進。】

二(xii) 要求跟進慈民邨垃圾站裝滿垃圾大型垃圾桶外露至翌日的問題

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 13/2021 號)

136. 莫綺霞議員介紹文件。

137. 許錦成議員查詢垃圾桶是否由晚上起放置於垃圾站外至翌日待垃圾車收集，以及垃圾車到慈民邨收集垃圾的時間。

138. 莫綺霞議員回應指，垃圾車於早上八時至九時左右到慈民邨收集垃圾。

139. 溫子衆議員指，相較慈民邨和慈康邨這類大型屋邨，東匯邨規模較小，惟收集垃圾車輛的班次同樣不足夠，令垃圾積存於垃圾站內。另外，他促請房屋署積極跟進他提出將垃圾站的電動捲閘更換為掩門之建議。

140. 胡志健議員表示彩虹邨曾面對類似情況。彩虹邨一般於早上六時至七時收集垃圾，並於前一天晚上將垃圾桶蓋打開以方便翌日收集垃圾。他曾與房屋署跟進相關問題，而清潔承辦商亦有按要求將垃圾桶放置於垃圾站內。他認為如房屋署妥善監察清潔承辦商的工作，不少問題應能及早得到改善。他另表達對於收集大型傢俬垃圾的關注。他認為房屋署應自行增撥資源撿走大型傢俬垃圾，而非留待食物環境衛生署（食環署）處理。

141. 代主席表示私人屋苑同樣面對大型傢俬雜物堆積的問題，而由於相關事宜由食環署負責，故她建議將議題留待黃大仙區議會轄下食物環境衛生事務委員會（食環會）跟進討論。

142. 莫綺霞議員表示，據她了解，現時黃大仙區只有兩輛垃圾車收集大型垃圾，並不足以應付區內需求，據悉食環署已申請增加車輛數目。

143. 莫嘉嫻議員指出大型垃圾堆積問題並非一朝一夕能解決。如果她遇見屋邨出現大型垃圾堆積的情況，她會要求管理公司自行付費安排垃圾車撿走大型垃圾。她表示即使食環署日後增加垃圾車數量，亦未能從根本解決問題。就此，她期望房屋署能自行增加資源處理相關問題。

144. 張茂清議員認為除了年近歲晚會增加大型垃圾堆積問題外，外來車輛進入屋邨範圍傾倒垃圾的情況同樣令問題無法得到改善。他

指，部分大型垃圾，包括大型電器和床褥，由於未有預先做好分類工作，令食環署在無法將其撿走的情況下使大型垃圾堆積。他亦對於慈樂邨的管理公司有做好垃圾分類工作，令屋邨的垃圾收集工作更為順利表示讚賞。

145. 代主席同意張議員的意見。她認為私人屋苑管理公司同樣需要做好垃圾分類工作，以便食環署收集屋苑的大型垃圾。

146. 張茂清議員續表示，他就相關事宜已多次於房屋會向房屋署反映，惟情況只有短暫獲得改善。他敦促房屋署向管理公司及前線人員提供清晰指引。

147. 房屋署張佩玲女士回應指，房屋署會提醒邨辦事處及管理公司督促清潔工人做好垃圾分類，以方便食環署收集垃圾。關於房屋署自行收集大型垃圾的查詢，現時有關工作由食環署負責。由於年近歲晚令棄置雜物增加，房屋署亦有利用民政處地區主導行動計劃的撥款為區內屋邨額外增聘車輛清理雜物。就慈民邨及慈康邨放置垃圾桶的問題，她表示邨辦事處曾於屋邨管理諮詢委員會會議上建議將垃圾桶放置於每座樓宇內，惟各互助委員會主席均認為垃圾桶放會發出臭味影響低層住戶，強烈反對此建議。房屋署已請慈民邨管理公司盡量騰空垃圾站，以及改善垃圾站與地面高低不平的問題，希望盡量將垃圾桶放置在垃圾站內。

148. 代主席請房屋署回應有關外來車輛進入屋邨範圍傾倒垃圾的問題。

149. 房屋署張佩玲女士回應指，現時屋邨雜物站不會上鎖，且部分外來車輛逗留時間短，令保安或房屋署人員難以及時阻止其非法傾倒垃圾。她續指，曾有屋邨於雜物站安裝閉路電視。

150. 張茂清議員補充指，慈樂邨曾安裝閉路電視，惟即使閉路電視能讓保安得悉有車輛進入屋邨範圍傾倒垃圾，保安並未有採取任何行動。他表示曾建議房屋署只容許有許可證的人士傾倒大型傢俬垃圾，並請管理公司善用監察系統，惟兩者未有積極跟進他的意見，令垃圾長期堆積的情況未有得到改善。

151. 梁銘康議員表示樂富邨面對同樣的問題。他已經與屋邨職員探討有關設置閉路電視及增加人手處理非法傾倒垃圾的問題。他認為如果前線保安能將涉事車輛的資料拍攝或記錄，並向環保署舉報，便能改善現時問題。

152. 張茂清議員不滿屋邨互助委員會主席的意見凌駕居民和其他持分者的意見，指出房屋署屋邨管理人員不應縱容不合理的要求。他促請房屋署於屋邨管理諮詢委員會上需要聆聽各方意見。

153. 莫綺霞議員表示她長期透過屋邨管理諮詢委員會跟進有關問題不果，故此提交文件至房屋會跟進。她續指，清潔人員將垃圾桶放置於室外會影響附近的居民，對於其他居民並不公平。

154. 房屋署張佩玲女士回應指，由於屋邨互助委員會主席是代表當邨居民，故此署方亦需要尊重其意見。房屋署會與各方代表溝通，期望就事宜達成共識。

155. 代主席表示房屋署需要平衡各方意見，並積極監督清潔人員的工作，尤其是大型垃圾堆積和未有做好垃圾分類的問題。

156. 房屋署張佩玲女士回應指，署方會向管理公司及前線清潔人員轉達委員提出的意見，以改善有關問題。

二(xiii) 要求於樂誠樓後門增設樓梯通道

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 14/2021 號)

157. 張茂清議員介紹文件。

158. 房屋署張佩玲女士回應指，房屋署將為於樂誠樓後門增設樓梯通道的建議進行可行性研究，包括於三月十五日的屋邨管理諮詢委員會上進行諮詢和研究能否移除周遭樹木等。

三. 其他事項

159. 莊鼎威議員查詢房屋署有關公共屋邨小販擺賣的安排。另外，他查詢民政處有關黃大仙下（二）邨龍輝樓的強制檢測安排及角色，並查詢房屋署選取流動採樣站地點的考量，以及民政處會否協助選取合適地點為流動採樣站。

160. 民政處洪建樂先生回應指，食物及衛生局（食衛局）會就是否於被納入強制檢測公告之大廈附近設置流動採樣站作最終決定。過程中民政處會協調食衛局、有關部門及檢測承辦商，並與有關的業主立案法團及管理公司保持緊密聯繫。至於納入強制檢測公告當中的大廈屬於房屋署管轄的公共租住屋邨，則相關工作由房屋署負責。民政處曾於早期的過渡階段協助進行相關工作。

161. 房屋署張佩玲女士回應指，受強制檢測公告範圍內納入的大廈如為房屋署管轄的公共租住屋邨，有關流動採樣站的運作會由房屋署統籌。房屋署會視乎屋邨的實際環境及檢測承辦商的意見而決定設置流動採樣站的位置。房屋署需要於強制檢測公告刊憲後才可落實強制檢測安排，故署方未能預先通知議員有關消息。

162. 代主席表示有龍蟠苑居民向她反映檢測承辦商未有嚴格進行消毒。她希望民政處跟進有關檢測承辦商消毒工作的問題。

163. 民政處洪建樂先生回應指，民政處會向食衛局轉達委員的意見。

下次會議日期

164. 會議於下午六時四十分結束。

165. 房屋會下次會議將於二零二一年四月二十日（星期二）下午二時三十分舉行。

黃大仙區議會秘書處
二零二一年三月

檔案編號：HAD WTSDC 13-15/5/5 Pt.16



張茂清 Cheung Mau Ching
Wong Tai Sin District Council Member
黃大仙區議員



致：黃大仙區議會轄下房屋事務委員會

要求加急處理慈樂邨喉管滲漏個案

本辦事處接獲區內不同樓宇之居民反映，指單位內或外牆出現喉管漏水、污水渠滲漏個案，造成社區衛生問題。有見於現時疫情嚴峻，住戶對於喉管問題尤為緊張，惟大多數個案求助多時，房署屋邨工程部門仍未能尋找源頭安排維修，以致問題遲遲未有改善，不了了之，致使住戶長期受到喉管問題困擾。

慈樂邨共有 11 幢樓宇，於 1995 年至 2004 年之間落成，迄今約 16-25 年樓齡，公共設施已出現老化，邨內用水之喉管亦有不同程度耗損。近年，本辦事處曾接獲多名居住於不同大廈、樓層之居民反映，指其單位外牆有喉管漏水，當中不乏有污水渠滲漏情況，更有污水噴濺流向下層住戶，令受影響住戶無法開啟窗戶且窗上滿佈污漬。據工程部處理流程，住戶報修喉管問題後將上門觀察滲漏源頭，找出源頭單位後聯絡該住戶協商安排進行維修工程。然而近期因喉管問題報修之個案增加，甚至有涉及多個樓層同一方向之單位的情況，工程部接報逾一個月仍未能尋獲源頭單位，住戶持續受喉管滲漏影響，向工程部多番查詢跟進亦未見進展，拖積個案日益堆增。鑑於現時本港疫情依然嚴重，社區傳播風險存在一定機會，喉管滲漏問題或形成社區隱形傳播鏈，造成嚴重社區爆疫。

就此，本人要求房屋署督促轄下慈樂邨之物業管理公司旗下相關工程維修部門加急處理邨內喉管滲漏個案，盡速尋出涉事單位，安排維修，以解住戶之困擾，避免社區爆疫風險。

清



張茂清

2021 年 2 月 4 日



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



本函編號：2021/LP/02/05

九龍

黃大仙上邨

啟善樓地下1號

黃大仙區議員員陳俊裕辦事處

房屋事務委員會主席

電話：2398 1101

傳真：2398 1663號

電郵：yuewts@gmail.com

陳俊裕主席台鑒：

**查詢本區私樓檢查外牆排水管情況
結果將影響居民防疫工作不可輕視**

新冠疫情反覆之下，大廈喉管若然有滲流將成為病毒傳播渠道，故盡快完成檢查喉管是當務之急，目前公營房屋的喉管檢查維護歸香港房屋委員會（房委會）負責，但眾多私人物業喉管檢測的情況如何？

【局長回覆缺乏具體情況】

2020年4月26日發展局局長黃偉綸曾發表網誌指出，……局方（發展局）在未來一段時間，將聯同轄下部門創造約4,700個涉及不同工種的短期職位，部分最快可於3個月內逐步落實；包括屋宇署將增聘人手，主動為全港超過2萬幢私人樓宇檢查外牆的排水管等。如據黃偉綸局長在網誌上所指，全港私人樓宇外牆喉管的檢查應在2020年7月開始，查在2020年11月4日在立法會議上，黃偉綸局長曾回覆議員相關提問時會涉及這問題。

在會上黃偉綸局長表示：「視察計劃」已於今年（2020）六月開始實行，預計於二〇二二年首季完成大約二萬幢住用或綜合用途私人樓宇的視察工作，並於其後六個月內完成相關跟進工作，截至今年（2020）九月底，屋宇署的顧問公司已視察了約1,100幢樓宇，發現部分樓宇的外牆排水管有欠妥之處，包括排水管滲漏或破爛、錯誤接駁排水管等。屋宇署正檢視顧問提交的報告，並會按情況根據《建築物條例》採取適當行動，例如發出渠務修葺令，着令有關業主進行所需的修葺工程【表】，但局長之回答無法令人詳細了解實際各區的檢查情況，令人失望。



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



【披露資料有助防疫抗疫】

由於黃大仙（以下簡稱本區）私人樓宇樓齡普遍偏高，該等樓房污水渠或因日久失修而有滲漏，一旦有居民受病毒感染，其糞便可經滲漏的喉管散播引至疫情爆發，故本人非常關注檢測的情況，現有下列問題祈望官員能解答：

- (1) 現在本區各私樓外牆排水喉管的檢查進度如何？有多少幢樓宇要再行跟進？
- (2) 發出多少張修葺令？執行修葺令的進度如何？
- (3) 有無特殊嚴重個案出現？

這些資料對抗疫防疫非常重要，居民如知道所住樓宇喉管出事可及早作出預防，也可與所屬法團或管理公司相討維修工作，效果將事半功倍。

結論

所以政府部門並應公布相關資料，讓居民或當區議員可跟進，本人祈望在議會上能獲得部門的有用回覆。

敬頌

台安



譚香文

黃大仙區議員

譚香文 謹啟

二零二一年二月九日

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



【表】

2021/2/8

發展局 - 新聞公報: 立法會一題: 私人樓宇的防疫工作 (10722)

局長隨筆

昔日隨筆

W3C WAI-AA WCAG 2.0

W3C HTML 4.01

無障礙網頁
Web For All



答覆：

主席：

妥善保養私人物業基本上乃業主責任，包括定期檢查和維修樓宇的排水系統，以確保排水系統完好無損，締造一個安全和健康的居住環境。儘管如此，考慮到公眾因應疫情提升了對樓宇排水系統的關注，以及因經濟不景令建造業失業率上升，政府早前透過第二輪「防疫抗疫基金」推行一項為期24個月的特別措施，視察大廈外牆排水系統（以下簡稱為「視察計劃」）。

該「視察計劃」秉持「預防勝於治療」的理念，由屋宇署委聘顧問公司主動為全港大約二萬幢住用或綜合用途私人樓宇視察其外牆的排水系統，進行大規模「健康檢查」。經視察後，若發現有關排水系統欠妥，屋宇署可根據《建築物條例》（第123章）向有關業主送達命令，着令其安排所需的進一步勘測及／或修葺工程。

屋宇署顧問公司的職員在視察大廈外牆排水系統時，亦會把握機會向業主或佔用人派發相關資料，以加強公眾教育及宣傳，顧問公司亦會向業主提供電話查詢服務。

就問題的三個部分，我現答覆如下：

（一）有關「視察計劃」的預算開支約三億元，預期可為建造業界創造約500個職位，當中包括320個專業及技術職位及160個文職職位。屋宇署亦會聘請36名專業、技術及文職人員推行「視察計劃」，及執行《建築物條例》下的跟進工作。現時「視察計劃」已為建造業界創造了約80個職位。屋宇署同時亦已聘請了20名人員。隨着屋宇署將為「視察計劃」批出更多顧問合約，餘下的職位會陸續落實。此外，因應「視察計劃」的實行，預期將會有個別樓宇需要為其外牆排水系統進行修葺工程，估計為業界帶來約2000項不同規模的維修工程項目。

「視察計劃」已於今年六月開始實行，預計於二〇二二年首季完成大約二萬幢住用或綜合用途私人樓宇的視察工作，並於其後六個月內完成相關跟進工作。截至今年九月底，屋宇署的顧問公司已視察了約1100幢樓宇，發現部分樓宇的外牆排水管有欠妥之處，包括排水管滲漏或破爛、錯誤接駁排水管等。屋宇署正檢視顧問提交的報告，並會按情況根據《建築物條例》採取適當行動，例如發出渠務修葺令，着令有關業主進行所需的修葺工程。

（二）現時「視察計劃」已包括所有全港樓高三層以上的住用或綜合用途私人樓宇；而樓高三層或以下的私人樓宇，一般而言，其業權比較集中，甚至是單一業權，相對容易安排人員視察其樓宇外牆的排水系統。至於一般商業或工業樓宇的處所，它們均為營運生意之用，一般而言亦較容易透過物業管理自行安排視察。故此政府目前沒有計劃擴大「視察計劃」至商業或工業樓宇等其他用途樓宇。

https://www.devb.gov.hk/tc/publications_and_press_releases/press/index_id_10722.html

2/3