

第六屆黃大仙區議會轄下房屋事務委員會 第七次會議紀錄

日期：二零二一年四月二十日(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：

主席：

陳俊裕先生

黃大仙區議會議員

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

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
黃頌邦先生	結構工程師/C5-4	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

為議程(三)(vii)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
吳懿寧女士	主任 - 社區關係	領展資產管理有限公司
郭志誠先生	主席	康強苑業主立案法團
吳寶珠女士	主席	樂東樓互助委員會

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

主席歡迎各位出席黃大仙區議會轄下房屋事務委員會(房屋會)第七次會議，特別歡迎第一次出席會議的屋宇署結構工程師/C5-4 黃頌邦先生。

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. 通過黃大仙區議會轄下房屋事務委員會二零二一年二月九日第六次會議紀錄

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 15/2021 號)

4. 胡志健議員查詢是否能公開獲認可於公共屋邨使用二手衣物回收箱的舊衣回收商名單。
5. 房屋署張佩玲女士回應指，房屋署於上次會議後提供了申請成為房屋署中央名冊內認可回收商的條件準則。她查詢委員需要相關名單的用途。
6. 胡志健議員認為舊衣回收商能免費使用屋邨的回收箱，故期望能監察回收商的工作表現。他表示即使房屋署指署方會懲罰不遵守規則的回收商，惟在沒有房屋署中央名冊內獲認可回收商名單的情況下，委員和市民無法得知署方有否妥善執行相關懲罰機制。
7. 房屋署張佩玲女士回應指，她會於會後向房屋署總部查詢能否公開相關名單。若可以公開相關資料，她曾經秘書處向委員提供。
8. 主席請房屋署同時向房屋會提供現時黃大仙公共屋邨的舊衣回收商名單。
9. 莫綺霞議員查詢領展資產管理有限公司（領展）不同意於天橋 KF146 升降機地下通往慈民邨行人通道加建上蓋的原因。她另查詢慈民邨垃圾站的改善工程時間表和撥款來源。
10. 主席表示由於有關慈民邨興建行人通道上蓋將於稍後的議程討論，故認為可以留待領展代表出席時一併討論。他請房屋署代表首先回應有關慈民邨垃圾站改善工程的查詢。
11. 房屋署張佩玲女士回應指，現時沒有改善工程的細項資料。她續指，她曾與物業服務經理進行實地視察。由於垃圾站門口的地台較斜且有明渠阻礙，因此需要先進行改善工程。垃圾站位於屋邨公用地方，惟今個財政年度未有預留撥款進行相關改善工程，故需要於下個財政年度提交相關預算案。
12. 莫綺霞議員查詢垃圾站內的三個儲物間會否納入改善工程內。

13. 房屋署張佩玲女士回應指，她會請管理公司向莫議員交代工程細項。據她了解，工程不會打通垃圾站內的三個儲物間，而三個儲物間亦不會悉數用以放置垃圾，因需要預留位置予清潔人員放置清潔物品、用具和作休息用。

14. 莫綺霞議員期望改善工程後不會再出現垃圾放置於屋邨露天公眾地方的情況，又表示會與慈民邨管理公司跟進相關事宜。

15. 岑宇軒議員查詢房屋署會否統計並公開屋邨三色回收箱內未能獲回收物品的數字。

16. 房屋署張佩玲女士回應指，她已向房屋署總部反映相關意見。署方現時沒有計劃統計屋邨三色回收箱內未能獲回收物品的數字。

17. 主席建議房屋署與垃圾徵費試驗計劃的承辦商合作，統計現時垃圾箱內可回收和不可回收的物品數量。他請房屋署代表向署方總部轉達委員的意見。

18. 岑宇軒議員對於房屋署的回覆感失望，指房屋署總部不統計屋邨三色回收箱內未能獲回收物品的數字令署方和委員無法得知屋邨回收工作的成效。

19. 譚香文副主席查詢私人樓宇外牆排水管「視察計劃」(「視察計劃」)內已進行視察的黃大仙住用或綜合用途的私人樓宇有否屬於房屋署管轄的樓宇。她又要求屋宇署提供「視察計劃」內黃大仙住用或綜合用途私人樓宇名單和發出渠務修葺令名單等資料。

20. 屋宇署黃頌邦先生回應指，「視察計劃」只涵蓋私人樓宇。他將於會後約一至兩個星期向委員提供相關資料。

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 16/2021 號)

21. 屋宇署黃頌邦先生報告文件。

22. 廖成利議員查詢黃大仙區的實際違例建築物數量。他建議相關部門、黃大仙區議會和黃大仙區各分區委員會聯合舉辦違例建築物的「清零」行動。他續指，現時東分區已經沒有僭建物，故期望能於其他黃大仙分區打擊僭建物問題。

23. 溫子衆議員查詢廚房裝修工程的延伸部分上限。

24. 鄭文杰議員指出報告內東分區數字是指屋宇署於東分區沒有發出清拆命令，並非東分區沒有僭建物。他認同現時屋宇署對於僭建物的處理方針，即署方因應僭建物的危險性和面積進行相應的執法行動。他以天強選區為例，不少單位有放置晾衣架。現時只要晾衣架符合相關規定，便無須被取締，質疑區議會是否須對區內僭建物採取「零容忍」態度。

25. 屋宇署黃頌邦先生回應指，署方一般會要求業主即時移除有危險的僭建物，而沒有即時危險的則會於大規模行動時要求業主清拆。根據「家居小型工程檢核計劃」（檢核計劃）的規定，現時私人樓宇簷篷的延伸上限為 500 毫米。如果不超過上限只需要按檢核計劃的流程向屋宇署申請。

26. 溫子衆議員憶述二零一二年的簷篷延伸上限為 860 毫米，查詢屋宇署何時更改相關要求。他認為屋宇署向住戶多次發出清拆命令的做法擾民，且居民安裝簷篷主要是因為裝修或遮擋陽光，故屋宇署應放寬簷篷外牆延伸限制。

27. 梁銘康議員關注建築物混凝土剝落問題，加上黃大仙區不少選區屢有高齡樓宇混凝土剝落意外發生，故查詢屋宇署能否提供相關個案數字予委員參考。

28. 屋宇署黃頌邦先生回應指，他將於會後檢視有否關於大廈混凝土剝落個案數字。另外，根據檢核計劃的規定，簷篷的延伸上限為 500 毫米。至於溫議員提出簷篷的延伸上限由 860 毫米下調至 500 毫米的查詢，他表示需於會後了解細節後再作回覆。

29. 廖成利議員建議屋宇署對區內帶有危險性的天台僭建物採取「清零」行動，以解決市區僭建物林立的問題。

30. 屋宇署黃頌邦先生回應指，對於未有遵從命令的業主，屋宇署會向其發出警告信。他會向相關組別反映委員就清拆天台僭建物行動所提出的意見。

31. 主席請屋宇署按現行機制盡快處理具危險性的僭建物。

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 17/2021 號)

32. 屋宇署/食物環境衛生署聯合辦事處(聯辦處)劉志雄先生報告文件。

33. 譚香文副主席對於聯辦處的工作效率較以往高表示讚賞。她請聯辦處盡快增加人手處理投訴個案。另外，她查詢由接獲投訴直至向法院申請手令的時間，以及能否縮短相關時間。

34. 胡志健議員查詢聯辦處的覆檢程序。他指接獲兩宗已完成維修的滲水投訴個案，惟處方處理兩宗個案的覆檢做法不同。有住戶於完成維修後仍出現滲水問題，故他期望聯辦處釐清覆檢機制。另外，他請聯辦處定時回覆投訴人，以釋除投訴人的憂慮。

35. 施德來議員感謝聯辦處的工作。他認為滲水問題會對市民日常生活造成困擾，如相關部門能積極調查以協助處理有關投訴將有效解決問題。他指出現時不少個案因被投訴人不配合調查而影響調查進度，故查詢聯辦處向法院申請手令的準則和程序。

36. 聯辦處劉志雄先生回應指，聯辦處人員會按照處方指引進行覆檢程序。一般而言，聯辦處會先以濕度測試檢查被投訴人有否遵行妨擾事故通知書進行維修。如果濕度測試結果低於 35%（即指引訂立的跟進準則），聯辦處不會繼續跟進有關個案。聯辦處會為濕度測試結果高於 35% 的個案進行覆檢，並有機會由顧問公司人員和處方人員一同進行。另外，有關申請法院手令的查詢，聯辦處人員需要按照指引多次嘗試聯絡被投訴人並獲得處方總監的書面許可方能向法院申請手令進入單位調查。他續指，聯辦處會於申請法院手令前通知被投訴人。根據過往經驗，被投訴人一般會於收到聯辦處通知後聯絡處方人員。另外，聯辦處獲得法院手令後仍須聯絡警方和鎖匠方能上門展開調查。他表示由於申請手令的程序繁多並涉及多個部門，故未能縮短申請手令的時間，

惟處方會盡量加快前期調查。他另表示如果單位滲水問題嚴重，處方會通知水務署以檢視滲水是否因水管爆裂或滲漏引起。

37. 莊鼎威議員表示房屋署曾向他提供有關公共屋邨滲水投訴個案數字。他請署方向房屋會提供相關資料。根據房屋署資料，黃大仙公共屋邨只有 18 宗未完成個案，部分屋邨更只有零星個案。他表示，數字和他了解的情況差距甚大，故查詢房屋署報告數字來源。他認為房屋署理應向議會提供公共屋邨滲水投訴個案數字，以便委員跟進。他亦認為房屋署作為屋邨管理人需要盡其管理責任監察滲水投訴處理的成效，且未有妥善處理滲水問題只會令屋邨住戶受困擾。他以聯辦處和房屋署的報告數字作比較，認為房屋署需要加緊監察屋邨管理公司工作，尤其是處理滲水投訴的表現。他續認為房屋署的數字未有如實反映現時公共屋邨滲水問題的嚴重程度。

38. 房屋署張佩玲女士回應指，早前向莊議員提供的報告為署方工程組提供的數字。她表示有關報告是署方用以監察屋邨滲水工作的進度。惟委員若知悉有滲水個案尚未處理的，可向當邨房屋事務經理或相關房屋署人員提供資料，以便署方或管理公司盡快跟進投訴。

39. 莊鼎威議員認為房屋署有責任監察管理公司和署方人員的工作表現，而非把跟進投訴的責任推至區議員。

40. 廖成利議員認為妨擾事故通知書能起阻嚇作用，且滲水投訴的資料並非個人私隱，故建議聯辦處把通知書副本分送至相關業主立案法團或管理公司，並把發出通知書的紀錄納入土地註冊處紀錄內，以向被投訴人施壓。他又建議聯辦處向投訴人和當區區議員提供完整的滲水投訴調查報告，以便跟進。

41. 莫綺霞議員未能接受莊議員提及房屋署的滲水投訴調查報告內慈民邨和慈康邨只有零星個案數字。她續認為準確的公共屋邨滲水投訴報告有助制訂長遠房屋政策並改善屋邨居住環境。

42. 房屋署張佩玲女士澄清早前向莊議員提供的報告數字為公共屋邨內超過一個月仍未能完成的滲水投訴個案數字，如果個案於房屋署訂下的指標時間內完成，將不會納入報告內。她表示署方並非將跟進投訴的責任推給議員，只是若委員認為報告的數字與其掌握的資料有偏差，她希望有關委員可以提供進一步資料，以便署方跟進。

43. 聯辦處劉志雄先生回應指，處方發出的妨擾事故通知書上寫有被投訴業主的資料，且處方一向鼓勵業主之間透過溝通和協調處理滲水問題。如需要向業主立案法團或管理公司提供妨擾事故通知書將增加前線人員的文書工作量和涉及個人私隱問題，並指處方需要考慮建議的成效，故會先備悉委員的建議再作研究。另外，由於滲水問題成因與興建僭建物性質不同，且單位有機會因渠管老化等原因重複滲水，故將發出妨擾事故通知書的紀錄登記於土地註冊處有機會對被投訴業主不公平。按現行機制，投訴人和被投訴人均能向聯辦處申請取回完整的滲水投訴調查報告。由於每宗個案的調查報告文件數量龐大，處方難以每宗個案均向相關區議員提供報告文件。

44. 廖成利議員更正他期望聯辦處能主動向投訴人提供調查報告，而無須向當區區議員提供資料。他續建議處方於每次會議提交的報告內納入完成調查的個案數字。他認為將妨擾事故通知書副本抄送至業主立案法團或管理公司能向被投訴人施壓。

45. 莊鼎威議員建議於會後與房屋署商討屋邨滲水投訴調查報告的要求。

46. 主席請聯辦處和房屋署備悉委員的意見。

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 18/2021 號)

47. 主席表示由於黃大仙區各分區委員會未有就區內的房屋事宜提交報告，故未能作相關討論。他續表示曾於會前查詢能否透過秘書處為房屋會索取相關會議紀錄，惟由於現時有關事宜正於區議會層面處理，故他建議因應稍後各分區委員會向區議會的回覆再作安排。

48. 岑宇軒議員指出黃大仙民政事務專員（民政專員）未有列席會議，又查詢秘書處於執行區議會指示前是否需要先請示民政專員。

49. 莫灝哲議員建議可以由秘書處發信請黃大仙民政事務處（民政處）公開資料主任，按《公開資料守則》向房屋會公開相關資料。

50. 民政處傅申女士回應指，黃大仙區議會秘書處（秘書處）及區議會主席已於上次區議會會議後分別向各分區委員會主席和民政處發信，跟進議員於席上提出的要求，區議會現時仍在處理相關事宜。她續請委員理解秘書處職員為公務員和民政處職員，由民政處委派協助會議進行。

51. 主席表示如果下次區議會會議未能處理委員的要求，他將要求秘書代為索取各分區委員會的會議紀錄。

52. 莊鼎威議員查詢秘書處未為區議會轄下委員會索取各分區委員會會議紀錄的原因和需要遵守的守則。

53. 民政處傅申女士回應指，民政處職員自然需要遵從政府及民政處的守則。

54. 岑宇軒議員表示根據《區議會條例》第 547 章 69 條(2)，區議會可決定根據第(1)款獲委任為秘書的人的職責。他查詢如民政處和區議會的指示有衝突，秘書是否以民政處的指示為準。

55. 民政處傅申女士回應指，秘書處職員為隸屬民政處的公職人員，而民政處亦會按照《區議會條例》委派相應的職責。

56. 譚香文副主席認為民政處的回應未能回答委員的查詢，對此表示不滿。她認為民政處應直接回覆指未能回應議員查詢，以記錄於會議紀錄內。

57. 岑宇軒議員表示根據北分區委員會於二月份的會議紀錄，當中曾討論慈愛苑渠口乾涸和翠竹花園沉降問題。他認為相關議程與房屋事宜相關，故查詢未有於報告中載列有關討論的原因。

58. 譚香文副主席查詢房屋署是否有代表出席各分區委員會會議，並要求各政府部門代表於黃大仙區議會轄下委員會上向委員報告分區委員會曾討論的事宜。

59. 房屋署張佩玲女士回應指，房屋署會派代表出席分區委員會會議。

60. 譚香文副主席查詢房屋署於各分區委員會需要跟進的意見和事項。她認為了解分區會對區內事務的意見，有助區議員跟進地區事務及服務居民。

61. 主席認為提交分區委員會報告為民政處的責任，惟現時民政處不讓秘書處執行相關指示，故不應該由其他政府部門代為報告分區會曾討論的事宜。他建議根據分區委員會對區議會的回覆再作決定。

62. 岑宇軒議員認同於區議會層面處理向各分區委員會索取其會議紀錄事宜。他建議以房屋會名義去信民政處要求交代分區委員會秘書未有就相關事宜報告的原因，以及向各分區委員會索取會議紀錄。

63. 主席請秘書處跟進相關建議。

【會後備註：秘書處已於二零二一年五月二十五日以房屋會名義致函民政處。】

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 19/2021 號)

64. 梁銘康議員查詢報告文件中樂富邨於一月和二月沒有發出警告紙數字的原因。

65. 莫嘉嫻議員對於房屋署於富山邨發出警告紙的數量長期為零感詫異。她指富山邨的熟食亭附近有違例泊車黑點，因為該處屬於「三不管」地帶。她欣悉物業管理人員以鐵欄圍封該處，以堵截違泊情況。不過由於該處的空間較大，故違泊司機仍可於鐵欄外停泊車輛。有見及此，她促請房屋署積極跟進圍封成效，並檢視該措施會否導致違泊司機於其他位置停泊車輛。

66. 鄭文杰議員認為以鐵欄圍封的方式處理違泊問題只會影響車輛行駛，並非真正處理違泊問題。他又指部分屋邨需要與領展共同管理部分路段。他以樂富邨和彩雲（一）邨為例，指出即使違泊問題嚴重亦未有房屋署職員執法。他認為圍封措施影響行車情況，查詢署方會如何處理有關問題。

67. 陳利成議員表示房屋署現時採取打擊違泊的措施未有實際成效。他認為增撥人手處理違泊最為有效，惟房屋署和領展共同管理的範圍一旦出現違泊，未知是否因權限問題，房屋署往往未有積極跟進。他以游龍徑的違泊問題為例，房屋署未有採納委員提出增加人手管理道路以致問題長期未能獲解決。他促請房屋署盡快制訂有效的策略改善游龍徑的違泊問題。

68. 廖成利議員表示彩雲區屋邨發出多張警告紙，惟扣押車輛和發出定額罰款通知書的數量則寥寥可數。他建議房屋署善用人手，在扣押車輛的同時向車主發出定額罰款通知書。

69. 莫灝哲議員請房屋署提醒署方外判商於屋邨範圍需要遵守道路規則，否則會影響署方形象。他指彩虹邨的房屋署職員會即時提醒外判商需要將公用車輛停泊於泊車位，惟房屋署亦應一併提醒所有外判商需要按道路規則停泊車輛。

70. 房屋署張佩玲女士的回應綜合如下：

- (i) 她需要於會後研究樂富邨於一月和二月沒有發出警告紙數字的原因。根據三月的資料，樂富邨曾發出 37 張警告紙；
- (ii) 她會與富山邨物業服務經理了解增設圍欄以阻止違泊措施的成效；
- (iii) 由於屋邨人手有限，故使用圍封等方式阻止違泊在所難免，惟房屋署會請屋邨前線人員平衡地理環境和打擊違泊問題的措施，以免出現委員提及因放置鐵欄圍封以致阻礙行車的情況；
- (iv) 房屋署會請彩雲（一）邨的屋邨辦事處了解游龍徑的違泊情況，並聯絡相關委員；
- (v) 房屋署一般不會扣押違泊車輛的同時向車主發出定額罰款通知書；及

- (vi) 房屋署外判商沒有特權於屋邨範圍內隨處泊車，而署方亦會提醒各外判商切勿於屋邨範圍內違泊。

【會後備註：樂富邨在一月和二月發出警告紙數目應為 35 及 41，屋邨辦事處已通知梁銘康議員。】

71. 陳利成議員表示游龍徑違泊問題存在多時，縱使委員提出不同建議亦未能有效解決問題。另外，他不滿房屋署未有按建議增撥人手處理游龍徑違泊問題，又未能回應委員查詢需要與領展共同管理游龍徑的原因。

72. 鄭文杰議員查詢為何游龍徑的業權屬於房屋署，卻須與領展共同管理相關路段。他又質疑署方容許領展翻新彩雲商場及開通送貨通道後，讓貨車可以於該處違規上落貨的做法，認為此舉會讓其他車主以為於游龍徑違泊並無不妥。他促請房屋署盡快釐清業權問題並制訂有效打擊違泊的措施。

73. 陳利成議員指他曾提出多項建議，例如增加入閘機計時，惟房屋署表示建議不可行，故他促請署方積極檢視處理游龍徑違泊問題的人手安排。

74. 房屋署張佩玲女士回應指，游龍徑屬於屋邨道路，而彩雲邨的屋邨辦事處作為屋苑公用地方經理人需要管理該道路，故此對違例泊車的執法會由房屋署職員或保安執行。由於停車場閘機屬領展資產，加上游龍徑為限制駛入道路，故此房屋署於執法上需要與領展合作和檢討容許貨車於該處上落客貨三十分鐘的安排。按她了解，房屋署已增加人手處理游龍徑違泊問題，她會向屋邨辦事處了解措施的成效並回覆相關委員。

75. 陳利成議員指房屋署的確有於繁忙時間增加人手處理游龍徑違泊問題，惟公眾假期則未有同樣的安排，以致假期期間該處交通擠塞。

76. 房屋署張佩玲女士回應指，署方會先了解相關情況。如有需要可以研究延長增加人手執法的時段，以打擊違泊。

77. 主席請房屋署備悉並跟進委員的意見。

三(v) 2020-2021 財政年度房屋事務委員會已定用途款項及支出報告(截至二零二一年三月)
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 20/2021 號)

78. 委員備悉文件。

三(vi) 2021-2022 財政年度房屋事務委員會獲分配的社區參與計劃撥款
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 21/2021 號)

79. 委員備悉文件。

三(vii) 黃大仙區內屋邨的加建工程建議

a. 天橋 KF146 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 26/2021 號)

b. 樂東樓與康強苑之間加建短途升降機或 S 型行人斜路
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 27/2021 號)

80. 主席表示由於之前的議程討論時間較長，且獲邀出席的領展和居民代表已到達，故建議先討論相關議程。他歡迎就此議題出席會議的領展高級經理(社區關係)姚漢生先生、高級主任(社區關係)梁嘉皓先生、主任(社區關係)吳懿寧女士、康強苑業主立案法團主席郭志誠先生，以及樂東樓互助委員會主席吳寶珠女士。

81. 梁銘康議員介紹文件。

82. 康強苑業主立案法團郭志誠先生表示位於樂富邨樂東樓與康強苑附近的樓梯闊度不符合《建築物(規劃)規例》(第 123 章第 38 條)對室外樓梯闊度的規定。他續表示長者或行動不便人士於天雨路滑情況下使用樓梯時容易滑倒受傷，而去年更有居民於樓梯滑倒受傷後死亡的意外發生。康強苑居民認為興建 S 型行人斜路並不合適，故促請房屋署和領展積極考慮興建升降機，以方便兩苑居民出入和保障年長及行動不便居民安全。

83. 樂東樓互助委員會吳寶珠女士表示，樂東樓居民多年前已開始向房屋署申請興建升降機，惟當時房屋署回覆指領展不願意承擔相關興建費用。鑑於兩個屋苑人口密集且不少居民均為長者，故容易於現時的樓梯滑倒受傷。如果居民不使用樓梯則須沿佛教醫院出入，極不便利。她期望房屋署能協助居民反映其意見，盡快興建有關的升降機。

84. 房屋署張佩玲女士回應指，由於樂富邨為拆售物業屋邨，房屋署需要考慮其他持份者的意見。房屋署已進行初步可行性研究，並將相關研究結果轉交領展考慮，如領展同意相關建議，房屋署將進行有關興建升降機的技術評估。

85. 領展梁嘉皓先生回應指，建議興建升降機的地點屬屋邨範圍，而領展擁有部分業權。領展於二零二零年六月十七日聯同房屋署和相關委員進行實地視察並提出不同方案，例如興建樓梯機或 S 型行人斜道，惟房屋署於今年三月回覆指當時提出興建樓梯機或 S 型行人斜路的建議均有困難或不合適。領展對於任何建議均持開放態度，故公司可以於房屋署提供更詳細的資料後再與其他持份者磋商。

86. 康強苑業主立案法團郭志誠先生不滿領展的回應，認為領展旗下的樂富廣場利潤龐大，不應吝嗇為附近居民興建升降機的成本。他續認為房屋署作為康強苑的業主，理應負起相關的管理責任。

87. 梁銘康議員認為興建升降機的事宜已討論多年，建議領展和房屋署派代表與居民代表進行實地視察，以便即場探討各項改善建議之可行性。

88. 許錦成議員同意相關委員與領展和房屋署進行會議商討有關興建升降機的建議，以尋求能改善居民居住環境的方案。

89. 鄭文杰議員引述領展指房屋署於今年三月回覆指領展提出改善樓梯的建議並不可行，查詢領展的實質建議細節。

90. 領展姚漢生先生表示，梁議員因應二零二零年六月十一日有居民於樓梯滑倒的意外，邀請領展和房屋署到現場進行視察並即場商討改善方案。領展當時提出興建樓梯機或 S 型行人斜路等相對有效及快速的方案。領展向房屋署提交相關建議後，於二零二一年三月三十日收到房屋署回覆指該兩方案均有困難或並不合適。領展期望能與相關持份者商討方案，盡快處理樓梯的安全問題。

91. 房屋署張佩玲女士回應指，房屋署工程組檢視後認為基於樓梯為之字形，領展提出興建樓梯機的建議於技術性上並不可行；至於興建 S 型行人斜路的建議，房屋署保養測量師認為該樓梯位置的長度不足以興建適合傷健人士使用的斜路，且興建斜路前需要先由土力工程師和顧問公司進行評估。考慮到當中的成本效益和未必能改善樓梯問題，房屋署認為相關建議不可取。此外，領展所佔的業權份數不少，且興建升降機的成本和日後的維修保養均需要領展一同承擔，因此房屋署需要先徵得領展同意，方可聘請顧問進行詳細研究。

92. 康強苑業主立案法團郭志誠先生補充表示，康強苑和樂東樓的居民均反對興建 S 型行人斜路取代興建升降機的建議。他促請領展盡快同意興建升降機的建議，以提供長期而安全的方式供居民出入。

93. 樂東樓互助委員會吳寶珠女士促請領展和房屋署直接興建升降機，以回應兩個屋苑居民的訴求。

94. 岑宇軒議員認為領展以其他方案取代興建升降機的建議只是逃避問題，又指房屋署須回應署方於推行任何措施前是否必須考慮其他業權人的意願。他續認為是否採納相關工程建議應按各業主的業權份數進行投票。他質疑房屋署未有按居民意願興建升降機的原因。

95. 房屋署張佩玲女士回應指，房屋署為拆售屋邨制訂財政預算案前，均須先徵得領展同意。由於領展需要負擔興建費用和日後的保養維修，故有關建議必須得到領展同意。

96. 主席請房屋署和領展跟進居民就興建升降機的意願。

97. 鄭文杰議員查詢房屋署對於興建升降機的意願和是否有進行任何初步研究。他又查詢房屋署與領展共同管理的意思是否指房屋署即使作為屋苑經理人，仍然需要所有其他業權人贊成方能制訂財政預算或推行任何措施，抑或是房屋署如有足夠業權便可以不理會其他業主反對繼續推行署方認為需要執行的措施。

98. 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。就鄭議員的查詢，她需要向相關組別了解。

99. 岑宇軒議員認為由於有關樓梯曾出現致命意外，故房屋署不應以一般情況的做法推搪責任。另外，他查詢文件提及《建築物(規劃)規例》(第 123 章第 38 條)對室外樓梯闊度的規定是否適用於這條樓梯，以及如有人再次於樓梯受傷，相關的賠償是否由房屋署和領展負責。

100. 鄭文杰議員認為是次事件反映房屋署和領展攤分業權會令不少利民措施無法推行。他續指樓梯既不符合《建築物(規劃)規例》(第 123 章第 38 條)對室外樓梯闊度的規定，亦曾發生致命意外，故促請領展和房屋署更積極為居民提供安全的設施。

101. 房屋署張佩玲女士澄清《建築物(規劃)規例》(第 123 章第 38 條)對室外樓梯闊度的規定只適用於逃生樓梯，而非所有室外樓梯均需要符合相關標準。

102. 廖成利議員建議提出動議，以表示支持房屋署和領展盡快落實於樂東樓和康強苑之間興建升降機。

103. 康強苑業主立案法團郭志誠先生表示樂東樓和康強苑居民才是最大的持份者，故促請房屋署和領展盡快落實興建升降機的建議。

104. 廖成利議員期望不要再次出現市民因樓梯問題而受傷或死亡的意外，故再次促請房屋署和領展盡快落實有關建議。

105. 梁銘康議員查詢如果相關樓梯不是逃生樓梯亦不需要符合法例要求，房屋署會否提醒使用者於逃生期間不能使用有關樓梯。若有人因為於逃生期間使用有關樓梯而受傷，他認為房屋署、領展和康樂及文化事務署（康文署）需要負上相應的責任。

臨時動議：本會支持在樂東樓和康強苑之間加建升降機，並要求房屋署和領展加強溝通，盡快完成相關的選址及研究方案及落實有關工程

106. 主席表示於席上收到梁銘康議員提出的臨時動議。動議人為梁銘康議員，和議人為溫子衆議員、莊鼎威議員、譚香文副主席和廖成利議員。

107. 梁銘康議員介紹動議(附件一)。

108. 主席請委員表決由梁銘康議員提出的動議：「本會支持在樂東樓和康強苑之間加建升降機，並要求房屋署和領展加強溝通，盡快完成相關的選址及研究方案及落實有關工程」，結果如下：

贊成	:	14 票
反對	:	0 票
棄權	:	1 票
共	:	15 票

109. 主席宣布動議獲得通過，並請房屋署和領展備悉。他感謝兩位居民代表出席會議。

【會後備註：秘書處已於二零二一年五月二十五日以房屋會名義致函房屋署和領展。】

110. 莫綺霞議員介紹文件。

111. 黃逸旭議員表示，有關於慈民邨增設上蓋的建議已討論多年，期望房屋署和領展能積極考慮落實有關建議，為居民提供合適的行人設施。

112. 領展吳懿寧女士回應指，領展備悉相關意見。文件提及的位置屬於慈民邨公用地方，並不是領展直接管轄範圍，然而領展作為持份者，如房屋署於上述位置進行可行性研究並提供可行方案，領展樂意協商和研究其建議之可行性。若興建行人通道上蓋不影響屋邨地積比率，領展樂意考慮相關建議。

113. 房屋署張佩玲女士回應指，她已向房屋署總部確認區內出售物業屋邨的可用總樓面面積已達上限。興建任何有蓋設施將增加屋邨的總樓面面積。如果領展同意相關工程建議，房屋署會向地政總署申請豁免將上蓋納入計算總樓面面積。據她了解，地政總署審批申請時需要考慮持份者的意願，故若領展不反對有關建議，屋邨辦事處會按程序開展技術評估，並於取得領展同意後向地政總署申請豁免將上蓋納入計算總樓面面積。

114. 譚香文副主席簡述區議會會議中有關黃大仙區屋邨及屋苑總樓面面積對增建有蓋設施的影響之討論，並表示於區議會會議上房屋署代表曾指會跟進相關問題，而席上議員促請房屋署酌情處理興建有蓋行人設施的建議，以提供便利居民的設施。

115. 岑宇軒議員認為進展報告中房屋署表示領展不同意興建上蓋的建議並不準確，因為領展剛才的回應是對相關建議持開放態度。他查詢地積比率和總樓面面積的關係，和如果在沒有改變地積比率的情況下，領展會否同意相關建議。

116. 領展姚漢生先生表示，若興建行人通道上蓋不影響屋邨地積比率，領展願意考慮相關建議。

117. 房屋署張佩玲女士回應指，她欣悉領展在今次會議上對建議改為持開放態度，並表示房屋署會按程序開展技術評估。

118. 鄭文杰議員樂見領展出席會議能為兩個對居民造成困擾的問題提供解決方向。他建議領展多出席房屋會會議，以便解決區內房屋事務問題。

119. 莊鼎威議員查詢領展是否能以常設機構身分列席房屋會會議，以便於會議上即場解決拆售屋邨的管理問題。他續查詢他於黃大仙區議會轄下交通及運輸事務委員會（交運會）會議上提出於黃大仙中心 12 號梯附近興建升降機的建議。他指當時領展表示對該建議持開放態度，故查詢現時領展對於相關建議的跟進情況。

120. 莫綺霞議員欣悉領展對相關建議持開放態度，讓區內居民受惠。

121. 岑宇軒議員贊成讓領展以常設機構身分列席房屋會會議。他認為統籌原屬民政處的工作，而黃大仙區議會正提供平台統籌持份者合作為社區提供利民措施。他又認為過往的區議會未有充分達致作為統籌平台的目的，正反映現屆區議會的表現。

122. 領展姚漢生先生表示，領展一直積極配合出席黃大仙區議會及其轄下委員會的會議，由於領展亦需同時處理十八個區議會的查詢和意見，考慮到實際情況，認為成為會議常設機構並不適合。基於業權和界限問題，莊議員提出有關黃大仙中心南館的問題除牽涉房屋署和領展，亦需要考慮港鐵公司的意

見，領展現時未能貿然作回應。

123. 莊鼎威議員表示由於房屋署未有出席交運會會議，故期望於有領展和房屋署代表出席的情況下直接向兩者查詢。他表示房屋署回覆指樓梯為逃生通道亦屬領展擁有，故拆除該樓梯需要先徵得領展同意。他續要求領展確認是否如在交運會會議上所說般，對他的建議持開放態度。

124. 領展梁嘉皓先生回應指，領展對於相關建議持開放態度，並會於之後舉行的多部門實地視察與各持份者探討建議的可行性。

125. 主席欣悉兩個有關改善居民居住環境的工程建議有新進展，並請房屋署和領展於會議後協助跟進兩項工程建議。他感謝領展三位代表出席會議。

三(viii) 要求盡快處理樂仁樓高空扔拋糞便污物問題 (黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 22/2021 號)

126. 張茂清議員介紹文件。

127. 胡志健議員表示彩虹邨丹鳳樓最近面對類似的高空擲物問題，在房屋署專責處理屋邨高空擲物問題的小隊和屋邨閉路電視的協助下，現時已處理相關問題。由於黃大仙區有不少公共屋邨，故查詢黃大仙區專責處理屋邨高空擲物小隊的人手編配和巡查次數。他認為小隊的巡查次數和人手編配影響處理屋邨高空擲物問題的成效。

128. 房屋署張佩玲女士回應指，慈樂邨高空扔拋排泄物問題棘手，因為肇事者於屋邨公共範圍內犯事，故難以憑屋邨閉路電視錄像辨認肇事者身分進行執法。房屋署曾嘗試關閉升降機大堂的窗戶，惟評估成效後認為未能有效阻止問題。房屋署會向香港警務處警民關係組尋求解決辦法。另外，房屋署將於會後透過秘書處向委員提供有關黃大仙區專責處理屋邨高空擲物小隊的資料。

129. 張茂清議員質疑以屋邨閉路電視去辨認肇事者身分的成效。他指他曾向物業服務經理查詢閉路電視錄像能否辨認肇事者身分，惟鑑於拍攝角度和時間問題，錄像未能清楚拍攝肇事者容貌。另外，由於衛生問題，清潔人員需要在發現排泄物後即時沖洗位於樓層間的排泄物，惟清洗過程中會令排泄物跌落低層，影響整座樓宇的環境衛生，亦加重前線清潔人員的工作量。有見及此，

他建議房屋署安排額外保安人手不定期到各樓層巡視，又促請署方要求警方以刑事案件的角度協助偵查。

130. 黃逸旭議員同意房屋署應盡快請警方協助調查案件，而事件亦令他聯想到多年前旺角西洋菜街一帶高空投擲腐蝕性液體傷人案，故認為案件需要警方介入。

131. 房屋署張佩玲女士回應指，房屋署會請警方協助處理現時慈樂邨的個案。房屋署的高空擲物隊曾到慈樂邨巡查，惟未有發現。

132. 主席請房屋署於會後跟進有關事宜，及提供有關黃大仙區專責處理屋邨高空擲物小隊的資料。

【會後備註：黃大仙、青衣及荃灣區域辦事處有兩個專責小隊，負責處理區內公共屋邨之高空擲物個案。按現時安排，高空擲物隊在每個屋邨執勤的次數，大約是每月兩次。】

133. 岑宇軒議員查詢房屋署能否安排短期額外人手於升降機大堂和走廊站崗或巡視，以起阻嚇作用。

134. 房屋署張佩玲女士回應指，現時屋邨主要依靠保安巡視，惟房屋署在有需要的情況下可以與管理公司商討聘請額外人手處理相關事宜。

135. 主席請房屋署盡快與警方和張議員跟進相關事宜。

三(ix) 要求更換黃大仙下邨康樂設施
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 24/2021 號)

136. 莊鼎威議員介紹文件。

137. 房屋署張佩玲女士回應指，房屋署會因應屋邨人口狀況及規劃去提供合適的康樂設施。署方在決定是否更換或翻新遊樂設施時一般會考慮各種情況，包括遊戲場地面積、整體規劃、人口變化，以及居民的實際需要等。有關屋邨遊樂設施種類的建議，可以透過屋邨管理諮詢委員會商討。黃大仙下(二)邨鄰近龍福樓已增加一套兒童遊樂設施；龍福樓和龍滿樓亦各自增加一套長者

康樂設施。基於遊樂設施安全和保養合約問題，房屋署一般不會將康文署拆卸的遊樂設施搬至轄下屋邨範圍內使用。房屋署沒有備存相關設施及物資庫存數字。

138. 莊鼎威議員認為房屋署未有備存相關設施及物資庫存數字會造成資源浪費。他又認為黃大仙下（二）邨已經有不少長者康樂設施，房屋署應考慮兒童和青少年用家的需要並更換不合時宜的設施。

139. 胡志健議員表示他已就公共屋邨康樂設施的事宜與房屋署周旋已久。他認為房屋署提供康樂設施時受制於「價低者得」的招標制度，局限康樂設施種類，無法貼合居民的實際需要。而且他留意到不少康樂設施鋪設地蓆，惟地蓆容易損壞令整個設施需要圍封作維修，以致長期無法使用。他建議房屋署檢視有關問題，並查詢房屋署對於遊樂設施是否有安全標準需要遵守。

140. 譚香文副主席認為房屋署墨守成規，未有聆聽居民對於日常設施的意見。她續認為黃大仙區不乏高齡屋邨，設施未能追上居民的實際需要，例如增加無障礙設施，故請署方積極考慮相關建議。

141. 房屋署張佩玲女士回應指，房屋委員會（房委會）一直致力在轄下屋邨提供無障礙設施予有需要人士使用。房屋署有既定的招標程序和要求，是否需要安全地蓆會由保養測量師按有關指引決定。她續表示，屋邨康樂設施種類視乎承辦商能提供的種類。署方在更換康樂設施時，會要求承辦商提供更多設施種類，供署方考慮。

142. 主席請莊議員與相關屋邨辦事處商討有關增加合適的康樂設施之建議。

三(x) 要求替公屋六十歲或以上長者更換鹹水箱位置
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 25/2021 號)

143. 莊鼎威議員介紹文件。

144. 主席表示黃大仙下（二）邨設施較舊，而且疫情關係不少年長住戶均有需要更換廁所鹹水箱位置。不少衛生指引亦建議用戶需要定期清潔鹹水箱，

以確保廁所衛生。他促請房屋署認真考慮為年長住戶更換鹹水箱。

145. 陳利成議員支持為年長公屋租戶更換鹹水箱位置的建議。他表示彩雲邨接近四十年樓齡，不時收到獨居長者求助要求更換鹹水箱。他建議房屋署認真考慮為年長及有經濟需要的住戶更換鹹水箱。

146. 房屋署張佩玲女士回應指，鹹水箱屬於乙類固定裝置，如住戶欲自行更換有關設施，可以向屋邨辦事處申請。住戶如果有個別需要，例如無法使用鹹水箱，亦可以向屋邨辦事處申請更換。屋邨辦事處會因應情況，考慮住戶的要求。

147. 莊鼎威議員明白現時房委會未有納入更換廁所鹹水箱位置於「居家安老」政策內，且現時住戶需要獲得醫生或物理治療師證明方可更換廁所鹹水箱位置，惟現時不少長者住戶即使未能獲得證明亦有此需要。他期望房屋署能積極檢視現行政策，為年長住戶提供合適的居住環境。

148. 房屋署張佩玲女士回應指，文件提及的建議牽涉全港房屋政策，故未能考慮委員的建議。然而，她會將委員的建議向總部反映。

149. 主席請房屋署代表向署方總部反映委員就為年長公屋租戶更換鹹水箱位置的建議，並建議以房屋會名義去信房屋署反映委員的意見。

【會後備註：秘書處已於二零二一年五月二十五日以房屋會名義致函房屋署。】

四. 其他事項

四(i) 關注租置屋邨貨尾單位的銷售安排

150. 施德來議員代表香港民主民生協進會介紹題為「關注租置屋邨貨尾單位的銷售安排」的意見書(附件二)。

151. 譚香文副主席表示鑽石山綜合發展區計劃內「綠表置居計劃」項目的開售詳情遲遲未有消息，故請房屋署一併於會後回應。

152. 房屋署張佩玲女士回應指，由於相關資料需要向房屋署總部索取，她將於會後透過秘書處向委員提供。

四(ii) 關注龍翔道噪音問題

153. 譚香文副主席對於有關研究龍翔道噪音問題的社區參與計劃撥款申請未獲撥款感失望。她曾要求房屋署為面向龍翔道的住戶安裝雙層隔音玻璃窗，惟民政處既沒有批准有關研究的撥款申請亦未有跟進相關建議。她查詢房屋署能否為面向龍翔道的住戶安裝雙層隔音玻璃窗，又查詢區議會主席能否在區議會會議上跟進相關事宜。

154. 許錦成議員表示如在五月四日的區議會會議上討論有關議題恐怕較為倉猝，建議譚議員於下次房屋會會議前提交文件要求房屋署回應有關龍翔道噪音問題的查詢和建議。至於降低噪音方案的查詢，他建議於交運會上討論。

155. 梁銘康議員指出黃大仙公共屋邨的窗戶為鐵窗，需要將窗戶更換為鋁窗方可使用雙層隔音玻璃，惟當中涉及的費用龐大且只為黃大仙受龍翔道噪音困擾的居民更換雙層隔音玻璃窗對其他十七區均受噪音滋擾的居民不公平，故他不贊成相關建議。他建議於會後與譚議員探討其他更符合成本效益的方案。

156. 主席請房屋署備悉有關意見。

四(iii) 跟進於黃大仙中心南館興建升降機的建議

157. 莊鼎威議員表示，他曾於交運會上提交文件，建議房屋署及領展協商於黃大仙中心 12 號梯加建升降機直達平台及長者中心。房屋署書面回覆指「由於南館位於《建築物條例》附表所列地區的鐵路沿線各鐵路保護區範圍內，故有關改建只可局限於現時的樓梯位置，以避免涉及加設或改建地基工程。然而，該樓梯為南館必不可少的走火通道，屬領展擁有。有關拆除該樓梯及在該處興建升降機等工程，須得到領展同意。基於上述原因，本署認為此方案並不可行。」他查詢建議不可行的原因，又指出領展於黃大仙中心南館亦曾興建電梯，故認為《建築物條例》並不適用。此外，他對房屋署未有派員出席交運會會議感失望。

158. 房屋署張佩玲女士回應指，她將於會後向相關組別轉達莊議員的查詢。

159. 莊鼎威議員表示領展對於建議持開放態度，故查詢房屋署的取態。

160. 房屋署張佩玲女士回應指，房屋署已收到交運會的來函，相關組別將就此作回覆。

161. 譚香文副主席指出民政處否決研究龍翔道噪音的撥款申請，惟處方未有跟進龍翔道噪音問題，對此感不滿。她認為處方理應跟進相關問題，而非由區議員提出解決問題的建議。她認為相關研究應由環保署、路政署或房屋署進行。

下次會議日期

162. 會議於下午六時三十分結束。

163. 房屋會下次會議將於二零二一年六月二十二日（星期二）下午二時三十分舉行。

黃大仙區議會秘書處
二零二一年五月

檔案編號：HAD WTSDC 13-15/5/5 Pt.16

議案

本會

友指在樂東樓與康強苑之間
加建升降機，

並要求

房屋署及領展加強溝通，
盡快完成相關的選址
及研究方案及
落實有關工程。

提議人：梁啟康

和議人：溫保
譚毅

莊鼎威
廖成利



施德來 許錦成 廖成利 區議員辦事處



地址：黃大仙東頭邨偉東樓地下 11B 室 電話：2383 2858 傳真：2716 6181

本處檔號：STL/2020/38

關注租置屋邨貨尾單位的銷售安排

背景

2019 年施政報告提出加快推售剩餘租置屋邨的單位。據悉房委會已計劃在 2021 年 5 月的綠置居銷售計劃中，連同租置屋邨貨尾單位一併銷售。現時黃大仙區轄下有 4 條租置屋邨，包括：黃大仙下(一)邨、東頭(二)邨、鳳德邨及竹園北邨，截止 2019 年底仍有 4899 戶公屋租戶，估計上述 4 條租置屋邨屆時會銷售數十個單位。因此，本文件欲查詢及提出意見：

查詢及意見

1. 當中房委會預算有多少個租置貨尾單位發售？現時黃大仙區轄下有 4 條租置屋邨，包括：黃大仙下(一)邨、東頭(二)邨、鳳德邨及竹園北邨，上述 4 條租置屋邨分別有多少個單位發售？
2. 房委會收回租置公屋租戶的單位準備轉作發售時，會否進行單位內部翻新及執漏？為單位內部喉管作更換以確保喉管安全？會否有單位內部結構保養期予準買家？
3. 房委會在釐定這批租置售尾單位的定價及折扣率為何？
4. 房委會計劃在即將進行的綠置居銷售計劃連同的租置貨尾單位一併銷售，其中申請資格及銷售安排如何？
5. 當房委會銷售租置貨尾時，準買家能否到各邨視察出售的租置單位？如何與該邨的法團/管理公司協調人流安排？

文件提交：黃大仙區議會房屋事務委員會 2021 年 4 月 20 日會議討論。促請房屋署作出書面回應及委派代表出席

黃大仙區議員
施德來 許錦成 廖成利

2021 年 4 月 14 日