

黃大仙區議會轄下房屋事務委員會
二零二零年六月十六日第三次會議
進展報告

黃大仙區議會轄下房屋事務委員會第二次會議進展報告
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 17/2020 號)

委員要求房屋署提交詳細流程以及全面勘察的各項評估的進度，並請房屋署相關組別出席黃大仙區議會轄下房屋事務委員會（房屋會）會議，以回應委員的查詢。

2. 房屋署代表回應指，將於會後將委員就彩虹邨全面勘察計劃的意見轉達予相關組別。

2020-2021 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 18/2020 號)

3. 房屋會建議撥款方向為處理區內公共屋邨聚賭問題，主席已責成副主席和相關委員負責邀請地區團體申請房屋會撥款。委員表示已聯絡相關團體，期望透過撥款舉辦針對屋邨聚賭問題的活動，長遠解決非法聚賭問題。
4. 主席請副主席與秘書跟進撥款細節安排。

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 19/2020 號)

5. 委員查詢除了中分區外，其餘三個分區的數字為零的原因。屋宇署代表回應指，其餘三個分區的數字為零是指署方沒有於該分區發出命令。他續指，由於東分區主要為公共屋邨，故沒有太多僭建物，而其他兩區則可能因署方未有於一月至四月期間發出命令，故發出命令數字為零。

6. 委員查詢署方能否把現時的數字根據區議會選區劃分作 25 個分區數字。屋宇署代表回應指，現時署方的系統上未有該分區選項提供，故此現時未能提供相關數字，署方將研究委員的建議是否可行。

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 20/2020 號)

7. 委員查詢如屋宇署及食物環境衛生署聯合辦事處（聯辦處）未能找出滲水源頭，聯辦處會否繼續跟進該個案或發出命令，以協調住戶的維修工作。另外，委員亦查詢署方就引入新技術的跟進情況。聯辦處代表回應指，聯辦處只會針對排水渠和有防水層的地台的滲水問題作跟進，至於其他滲水成因，如食水或雨水引致的滲水問題，處方會轉介至水務署或管理公司跟進。此外，如聯辦處未能找出滲水源頭，投訴人可重新投訴並再進行色水測試。至於引入紅外線和微波測試技術方面，現時聯辦處未有計劃於黃大仙區內試行，處方需要在施行點取得更多數據後才決定是否全面使用紅外線和微波測試技術。此外，聯辦處於九龍區的六個辦事處將合併為一個聯合辦公室，以便縮減轉介時間。

8. 委員續查詢聯辦處常見的滲水問題和處方調查滲水測試的裝備是否足夠。有委員建議聯辦處成立專責小組處理未能找出滲水成因的案件，以及設立觀察員計劃，以便區議員監察聯辦處的滲水調查。聯辦處代表回應指，處方仍沿用色水測試，而專業測試會由屋宇署外判至顧問公司進行，故此聯辦處沒有相關裝備。

9. 主席要求聯辦處提供文件交代處方的職權範圍、每個滲水調查階段細節、推行紅外線和微波測試技術的詳情，並邀請屋宇署的專業主任出席房屋會向委員解釋屋宇處的滲水調查。他續指，委員可自行徵得投訴人同意後上門視察聯辦處的滲水調查工作，以縮短行政工作時間。

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 21/2020 號)

10. 委員查詢分區委員名單和會議時間表。黃大仙民政事務處（民政處）代表回應指，民政事務總署現時仍在處理新一屆分區委員會的委任安排。

11. 主席請民政處向民政事務總署轉達委員對於分區委員會的關注。

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 22/2020 號)

12. 委員反映富山邨的傷健車位經常被沒有傷健證明文件人士霸佔使用，惟房屋署未有採取鎖車等行動遏止情況發生，故促請房屋署督促管理公司積極打擊問題。房屋署代表回應指，傷健車位理應只預留予傷健人士使用，並會向相關管理公司和同事跟進了解，再回覆相關委員。

13. 委員查詢竹園南邨的停車場是否為房屋署管轄範圍，以及跟進橫頭磡邨鄰近嘉強苑有關安裝閘機的第三方業主會議進展。房屋署代表回應指，將於會後與相關同事了解有關竹園南邨的實際管轄範圍。一般情況下，即使房屋署已出售停車場，署方仍有責任管理該限制駛入道路。而橫頭磡邨安裝閘機方面，署方已與第三方業主進行會面，但有關會面的結果需要與會後跟進。

14. 主席查詢慈正邨的八達通閘機的安裝情況。房屋署回應說預計於六月底至七月初完成安裝。主席請房屋署定期向委員報告慈正邨八達通機的安裝進展。

15. 主席建議房屋署自行引用《房屋(交通)附例》(第 283A 章)發出告票，以加強阻嚇作用。他亦請相關委員透過秘書處向房屋署轉達有關橫頭磡邨的資料，以便物業管理經理安排與委員進行實地視察。

要求房委會及房屋署正視美東邨重建戶的需要

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 23/2020 號)

16. 委員就美東邨重建戶面對的問題和需要提出數項查詢及建議，包括搬遷的細節安排、編配標準、戶籍安排、新屋邨的資訊、免租期安排及改善商戶賠償機制。

17. 房屋署代表回應指，香港房屋委員會(房委會)現行的編配標準為每位家庭成員能獲分配不少於七平方米的室內面積，房委會現時根據該標準為受影響的家庭作編配，而大部分美東邨居民均獲得約八平方米的空間，房委會亦會按居民的實際需要，如為需要室內洗腎及長期使用輪椅的人士安排較多的空間。房委會亦有成立駐邨社工隊

為區內長者和有需要人士提供專業服務，亦會協助向居民解釋重建清拆的計劃和遷置安排。至於戶籍安排，基於公平原則，房委會的戶籍安排並不會因為屋邨清拆而有所改變，住戶如希望分戶，需要證明與同住家人有家庭矛盾，並得到相關機構的推薦，以及合乎入息資產和物業的審查。如合乎以上條件，房委會才會考慮分戶申請。加戶安排會按一貫機制進行，如住戶有特別需要，房委會亦會轉介社會福利署作進一步支援。就有關新屋邨的資訊查詢，房屋署代表回應指，會向相關組別反映委員的意見，並向居民提供新屋邨的面積資訊參考。他續指，房委會預計會於本年六月下旬向二人以上家庭住戶交代抽籤安排，並於七月安排居民參觀示範單位和揀選單位。免租期方面，住戶除了現行的十四天免租期以外，亦可免卻美東邨單位一個月租金、享有搬遷津貼，以及由政府代繳一個月租金。重建屋邨的商戶津貼機制方面，只有合資格租戶才可獲得津貼（即租約內訂明的租金的十五倍）和參與局限性投標或獲發一次性替代津貼。

18. 委員補充指，期望署方盡快向受重建影響的居民交代重建及搬遷計劃的細節安排，以便居民及早準備，又查詢署方能否於六月三十日前向居民提供佔用許可證。房屋署代表回應指，現時署方預計可如期於六月下旬發出佔用許可證。

19. 委員亦建議房屋署於現時疫情嚴峻的情況下，考慮酌情處理加戶安排和延長新屋邨的免租期。房屋署代表回應指，可於會後與相關委員了解其處理中的個案。她續指，公屋租戶如搬遷至其他單位可享有六十天期限，逾期則需繳交三倍定額租金和差餉或市值租金，如居民於搬遷上遇到困難，可以申請延長遷出時間，惟仍需繳交逾期款項。

20. 主席建議由社會福利署介入處理重建戶的加戶問題和福利需要，以及促請房屋署盡快落實發放佔用許可證的時間和向居民解釋搬遷安排。

關注啟德工廠大廈石屎雨擋剝落事宜

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 24/2020 號)

21. 委員對事件提出數項查詢，包括事件起因、後續的跟進情況、

屋宇署對相關事宜如造成傷亡的應對，以及署方於區內工廠大廈的巡視行動詳情。屋宇署代表回應指，屋宇署於本年六月七日接獲事件通報，署方人員經視察後認為樓宇結構和涉事單位未有即時危險，故署方已向業主立案法團發出勸喻信，並請業主立案法團代表盡早委聘認可註冊人士進行勘測和所需的修葺工程，署方將繼續跟進修葺工程 and 此個案。

22. 有委員查詢大廈的樓齡和屋宇署有否到涉事單位進行勘察，以確保同類型意外不會再次發生。屋宇署代表回應指，將於會後與相關同事跟進，而現時發現混凝土剝落的位置並未有即時危險，署方給予業主立案法團的信函是有關整座大廈的公共外牆部分，而如果業主立案法團未有跟從署方勸喻信跟進事宜，署方將發出有法律效力的命令。署方亦會就勸喻信限期方面的問題於會後向相關委員報告。

23. 主席查詢屋宇署針對區內工廠大廈和高齡大廈出現樓宇安全問題的預防措施。屋宇署代表回應指，署方一直採取多管齊下的方式保障樓宇安全，包括執法、向業主提供支援和協助，以及通過宣傳公眾教育去宣揚樓宇安全的訊息。署方除提醒業主有責任定期進行維修外，亦有出版樓宇維修全書供業主參考。署方在收到樓宇失修的舉報後，會進行視察和跟進，署方會先作勸喻，提醒業主進行維修，如情況未有改善，便會發出修葺令。另外，署方亦與市區重建局及香港房屋協會合辦樓宇維修綜合支援計劃，以協助有需要業主進行維修。

24. 有委員指出擁有三十年以上樓齡的樓宇均需要進行強制驗樓，認為屋宇署應趁機於工廠大廈林立的區內推行強制驗窗和驗樓計劃，以免同類型事件發生。主席建議屋宇署主動接觸黃大仙區內其他工廠大廈的業主立案法團，並提醒他們有關樓宇安全的重要性，如有需要，建議署方請相關部門負責樓宇管理的人員介入，配合宣傳和教育。他續指，他會聯同相關委員巡視大廈，並把視察後的資料轉交屋宇署跟進。

有關要求盡快啟動正康樓連接天橋上蓋工程

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 25/2020 號)

25. 委員指出，雨季即將來臨，故促請房屋署盡快興建天橋上蓋以

便利當區居民。房屋署代表回應指，現時土力工程師正就該處的斜坡進行評估，她會根據評估結果繼續跟進其後的施工事宜。

26. 主席請房屋署安排與相關委員就慈正邨天橋上蓋工程和八達通閘機的安裝情況進行實地視察。

要求盡快啟用黃大仙下邨（二區）龍昌樓地鋪

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 26/2020 號)

27. 委員查詢房屋署現時黃大仙下（二）邨龍昌樓地鋪更改用途的跟進情況。房屋署代表回應，早前接獲意見指附近一帶對議員辦事處有需求，而地政總署已批准更改用途，並已轉介至商業樓宇科評估舖位的租金。由於單位將改變用途，署方會與屋邨管理諮詢委員會通知相關委員，並於取得租金和技術評估後致函區議會和立法會秘書處，進行公開申請。署方預計可於六月內完成租金評估，並於七月進行公開招租。

28. 主席建議以房屋會名義致函房屋署，支持署方配合區議會尋找合適位置予區議員作辦公室用途，並促請署方盡快完成有關估租和招租的安排。

領展旗下商場管理

- a. 議題：要求領展解決竹園商場門口長年雨季水浸問題
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 27/2020 號)
- b. 議題：要求領展盡快更換／維修「黃大仙中心北館近龍翔辦公大樓出入口」的自動門
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 28/2020 號)
- c. 議題：要求領展延長黃大仙中心北館電梯及商場大門之開放時間
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 29/2020 號)
- d. 議題：要求領展延長「竹園巴士總站連接竹園商場電梯」的開放時間
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 30/2020 號)

29. 委員請領展資產管理有限公司（領展）解釋公司就雨季時出現積水和漏水情況的應對措施，以及查詢能否安排委員到領展旗下的商

場視察公司面對的困難和情況。領展代表回應指，由於竹園商場於暴雨期間會出現雨水倒灌的情況，公司已於二零一九年六月進行渠道改善計劃。不過，紅色暴雨和黑色暴雨警告生效期間，由於有大量雨水湧入雨水渠，故此可能會出現短暫回湧的情況。公司工程師於視察後認為因興建雨水渠時並未有考慮到近年經常突變的天氣，故領展已於二零二零年六月十三日進行改善工程，期望改善相關問題。領展已安排員工於暴雨警告生效前聯絡房屋署疏通渠道，以減少出現雨水倒灌的情況，並預留足夠人手處理突發情況。領展已安排與相關委員到領展商場進行實地視察。

30. 委員建議領展延長黃大仙中心北館的電梯及商場大門的開放時間，以便利區內居民。領展代表回應指，就有關黃大仙中心北館的自動門更換問題，由於自動門由外國公司設計和生產，故需要等待零件運送抵港才可安排維修，公司會繼續跟進相關情況。有關黃大仙中心北館的電梯及商場大門開放時間，為方便顧客出入，商場內的扶手電梯和通道開放時間為上午六時至下午十一時，附近居民亦可使用場內的二十四小時通道出入，領展會備悉及考慮議員就延長電梯和商場大門開放時間的建議，公司會研究各項因素並進行一個月的人流普查。

31. 委員建議領展延長連接竹園巴士總站的電梯開放時間，以便配合交通工具的運作時間。領展代表回應指，公司會先進行一個月的人流普查，研究延長開放電梯時間的需求，再向相關委員報告。

32. 委員查詢領展進行人流調查的實際操作詳情，並建議領展積極處理有關雨水倒灌的問題。領展代表回應指，早前的社會事件影響商場的開放時間，公司會於之後的實地視察向委員交代有關電梯的開放時間。至於人流普查詳情方面的查詢，公司會使用閉路電視影片計算人流，並正研究普查的實際方式，歡迎委員就此提出建議。領展亦會積極跟進有關黃大仙區內出現雨水倒灌情況的商場。

33. 主席請房屋署積極配合處理有關雨水渠疏通的問題。他續指，期望領展能於實地視察期間積極聆聽委員的建議，以及跟進有關黃大仙中心北館的自動門維修事宜。

房屋署公共屋邨處理展示宣傳品申請的安排

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 31/2020 號)

34. 委員就房屋署公共屋邨處理展示宣傳品申請安排提出數項查詢，包括處理展示宣傳品申請的標準、審查人員和程序、署方於宣傳品上張貼「不代表房屋署立場」的貼紙的原因、拒絕宣傳品申請的程序，以及查詢租用房屋署議員辦事處的宣傳品展示空間的安排。

35. 房屋署代表回應指，前線同事會把具爭議性的宣傳品呈上總部作審批。因宣傳品數量眾多，故審批需時，而署方亦沒有指引規定需要於限定時間完成審批。另外，由於早前房屋署接獲投訴質疑宣傳品的內容有違標準，故房屋署總部由本年六月一日開始指示前線員工須於完成審核的宣傳品上貼上「不代表房屋署立場」的貼紙，以避免引起誤會。

36. 委員續指，房屋署未有預留足夠位置供當區區議員使用，而且房屋署於審批宣傳品時亦未有足夠的法例基礎及清晰指引，故認為署方應停止過份審查區議員的宣傳品。房屋署代表回應指，現時指引列明署方需要預留三個展示板予當區區議員，而現時為讓宣傳品審批標準一致，屋邨辦事處多數會把具爭議性的宣傳品交至總部相關組別作進一步決定。

37. 主席建議房屋署根據指引預留位置供議員張貼宣傳品，並請署方主動聯絡未有於公共屋邨辦事處設立佈告板的議員，安排議員申請設立佈告板。他續建議以房屋會名義致函房屋署副署長（屋邨管理），要求署方公開審核宣傳品的相關指引。

要求跟進／暫緩外判商裁員決定

38. 委員查詢有關房屋署外判商宜居顧問服務公司早前不與前線清潔員工續約的跟進情況。主席指，現時清潔工人職工會向他反映外判商單憑員工的殘疾而不續約或作解僱，此舉或會影響房屋署形象，故建議房屋署積極跟進事宜。

39. 房屋署代表回應指，外判管理公司合約將於七月一日生效，該外判商就事件向署方回覆指，因部分清潔工人的表現問題而不予續約。該外判商已承諾會向相關員工解釋和按合約依例發放遣散費，署方會督促承辦商按照勞工法例處理勞資糾紛時，並會跟進相關情況。

黃大仙區議會秘書處
二零二零年七月

檔案編號：HAD WTSDC13-5/5/53 Pt. 57