

黃大仙區議會轄下房屋事務委員會
二零二零年十月二十一日第五次會議
進展報告

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)

委員查詢彩虹邨全面結構勘察計劃的進度。房屋署代表回應指，她已轉交相關意見予有關組別跟進，她將於會後就事宜請該組別盡快回覆。

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)

2. 有委員指出，橫頭磡北道的違例泊車問題嚴重，現時房屋署採用的臨時處理方法是向進入屋邨範圍的車主發出通知書和為其計時，惟屋邨管理處未有按照臨時處理方法向車主發出通知書和向長期違泊的車輛發出定額罰款通知書。

3. 有委員表示曾於第四次黃大仙區議會轄下房屋事務委員會（房屋會）會議上查詢房屋署向違泊車主收取時租車費的法理依據。房屋署的口頭回覆為署方需要研究大廈公共契約（俗稱「公契」）的內容，惟根據該公契，署方需要按照現行法例執行，故要求署方盡快為此提供確實的書面回覆及促請署方按照《房屋條例》下的收費基礎向違泊車主收取罰款而非時租車費，以免引起車主誤會和不滿。

4. 房屋署代表回應指，房屋署會督促橫頭磡邨的管理公司加強違例泊車的管理。另外，就房屋署向違泊車主收取時租車費的查詢，她指由於公契賦予公契管理人權力去制訂措施管理大廈公用地方的車輛出入。就此，慈正邨屋邨辦事處作為屋邨管理人以收費方式去履行公契賦予公契管理人的權力，房屋署並非向違泊車主收取時租車費，而是向超越於上落客貨區泊車時限的車主收取公契管理人所制訂的費用，當中的收費亦是參考車場時租費用而訂定，故房屋署的做法合理合法。

5. 主席請房屋署與相關委員就向違泊車主收費事宜進行溝通。

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)

6. 房屋署代表回應指，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。她續表示，由於鄰近超級市場位置容易於大雨後出現積水，因此管理公司將分階段於較容易出現積水位置更換地磚。另外，礙於地積比率問題，故管理公司無法興建簷蓬，惟管理公司將研究其他可行方案。至於在幼稚園附近增設防火玻璃牆及玻璃門方面，署方是因應《消防條例》下的要求而增設，亦已經與相關幼稚園的負責人溝通和初步取得其同意。她將於會後安排與相關委員就事宜進一步溝通。

7. 有委員查詢租約條款內列明「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。房屋署代表回應指，該為房屋署標準租約條款的部分內容。房屋署租出舖位時會於租約條款內訂明舖位的指定行業或用途。

8. 有委員表示，商場內的防火門和設施未有遵守《消防條例》的指引要求，亦沒有聆聽持份者的聲音，並表示由於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。房屋署代表回應指，房屋署進行招標程序有既定機制，目前領先亦有被邀請參與投標，惟由於招標仍在進行，故龍蟠苑商場的新管理公司需要留待招標程序完成才再作決定。房屋署亦會跟進有關防火門和設施未有遵守《消防條例》指引要求的問題。

9. 委員對於房屋署近期提出需要於區內公共屋邨和相連的商場內加設消防設施的做法表示關注，因為房屋署考慮加設消防設施的位置和設施種類影響居民日常生活和出入，並要求署方提交黃大仙區內需要根據《消防條例》加設消防設施的公共屋邨名單和數量。委員續查詢現時消防設施的更新安排是否政府針對全港商店的政策，且表示期望署方加設消防設施時能考慮市民的日常出入。房屋署代表回應指，消防設施更新是按照最新的《消防條例》提出的要求，署方亦會考慮就更新的設施和種類詳情諮詢屋邨管理諮詢委員會，以減低對居民的影響。

10. 有委員查詢房屋署就管理公司服務進行招標時的評分標準。房屋署代表回應指，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管理公司能否參與下一次投標。房屋署會考慮價格和投標者過往的表現等因素而決定中標者。

11. 主席請房屋署安排相關委員到龍蟠苑商場和富山邨就防火門問題進行實地視察。

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)

12. 委員表示，現時房屋署欠缺針對高齡公共屋邨渠務系統問題的策略和統一的處理機制，且不少公共屋邨均出現倒灌的情況，惟鑑於公屋租約條款，住戶的財物損失多數未能獲得賠償。現時疫情嚴重，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相應的處理措施，並全面更換 U 型隔氣。

13. 房屋署代表回應指，公共屋邨的喉管存在老化問題，署方每年均會為屋邨喉管進行檢查和高壓通渠，亦會為部分屋邨訂立行動計劃，替經常出現喉管淤塞的大廈更換喉管。房屋署表示部分屋邨採用兩個單位使用同一排水渠和 U 型隔氣的設計是因應當年的法例和標準。黃大仙下（二）邨的管理公司由三月開始嘗試分隔共用的 U 型隔氣，現時正檢討相關成效，並會視乎可行性逐步於黃大仙下（二）邨將共用的 U 型隔氣分隔。房屋署會備悉委員提出有關針對高齡公共屋邨渠務系統的意見。因應 2019 冠狀病毒病疫情關係，房屋署將主動檢查公共屋邨的公用排水喉管，確實時間表和詳情有待進一步考慮。現時如住戶欲向香港房屋委員會索償，相關事宜需要交由公證行跟進。

14. 有委員認為房屋署作為大業主，理應為公共屋邨的喉管老化引致倒灌等問題負責，並建議署方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。

15. 委員提出臨時動議，並獲全體在席委員通過。秘書處將於會後以房屋會名義去信房屋署表達委員意見。

樂富廣場食肆油煙長期滋擾居民

16. 領展資產管理有限公司（領展）代表回應指，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，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影響。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情況。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，以確保系統能符合領展和政府部門的規定。領展將繼續規管相關食肆的排氣系統，亦會繼續與相關委員就事宜進行溝通。

17. 有委員查詢領展租約有否列明食肆需要適時清洗喉管的條款、領展有否相關措施規管租戶的排氣系統，以及領展有否專責處理環境污染問題的部門。領展代表回應指，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，並確實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。

18. 有委員提出鳳德邨商場出現類似情況。主席請領展代表安排相關委員到鳳德邨商場和樂富商場進行實地視察。

房署管理彩雲邨失責 引至誘蚊器指數上升

19. 委員指出，彩雲邨多處受垃圾堆積的問題所困擾，惟一直未有根治問題。另外，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情況。此外，房屋署放置於邨內的捕蚊器並非署方所有，故委員建議署方增加資源，以解決署方管理不善以致蚊患嚴重的問題。

20. 房屋署代表回應指，署方已要求管理公司加緊清潔鄰近幼稚園的雜草和垃圾，以改善蚊患問題。有關捕蚊器的查詢，署方已請相關同事加強巡視並確保捕蚊器有妥善覆蓋。房屋署會督促管理公司加強於

彩雲邨蚊患黑點進行清潔，並已協商食物環境衛生署（食環署）增加清理邨內堆積的垃圾的次數。房屋署會與相關的屋邨經理商討有關屋邨資源安排細節。

21. 委員以東匯邨和慈樂邨等為例，指出公共屋邨蚊患問題多數源於垃圾堆積和雜草叢生的位置，認為房屋署不能依靠食環署解決屋邨蚊患問題。委員續查詢食環署到公共屋邨安排清理大型垃圾的時間表和房屋署有否監管屋邨管理公司。

22. 房屋署代表回應指，就東匯邨匯智樓的蚊患問題，房屋署將會於引起蚊患問題的花圃種植植物，期望能改善花槽養水的情況。現時公共屋邨處理雜物仍需交由食環署處理，惟有關房屋署增加人手處理雜物的建議，署方代表會向房屋署總部反映，並會與食環署加強這方面的溝通。此外，食環署會不定期到屋邨清理雜物，須視乎屋邨和食環署的車隊安排。由於彩雲邨屬於直管屋邨，故房屋署需要監管屋邨的清潔公司表現，而非管理公司。署方已要求清潔公司督促清潔員工的工作，以免遺漏清潔屋邨部分地方而引起環境衛生問題。

23. 委員查詢食環署收集直管和外判屋邨的垃圾雜物有否不同、房屋署有否處理蚊患的行動計劃，以及房屋署會如何處理外來人士到屋邨內傾倒廢物問題。房屋署代表回應指，署方已向前線員工提供清晰指引，包括定時清理渠面樹葉和垃圾、定期使用驅蚊沙和驅蚊油、於接近民居位置噴灑霧化滅蚊劑等。

24. 主席請房屋署安排相關委員到彩雲邨進行實地視察。

黃大仙區議會秘書處
二零二零年十月

檔案編號：HAD WTSDC13-5/5/53 Pt. 58