

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  
進展報告

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)

委員查詢 2019 冠狀病毒病疫情期間黃大仙區內舉報違規喉管的情況。屋宇署代表回應指，署方一直有收到相關舉報，亦有派員視察相關喉管。他續指，遭舉報的喉管問題多為滲漏、滴水及錯誤接駁。署方於收集足夠證據後會進行執法行動，包括發出勸喻信或渠務修葺令。

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)

2. 委員查詢龍星和天強選區的滲水投訴較其他選區多的原因。屋宇署/食物環境衛生署聯合辦事處（聯辦處）代表回應指，部分選區或樓宇的滲水投訴較多主要因為樓宇結構出現問題，例如樓宇日久失修和高樓齡等。

3. 委員查詢聯辦處是否只會跟進於濕度測試中量度出高於 35% 的個案和以 35% 濕度作為跟進標準的原因。聯辦處代表回應指，以 35% 的濕度標準作為跟進準則沿用已久，而根據過往統計數字，如濕度測試結果低於 35%，有關個案的跟進成效較低。

4. 委員查詢聯辦處有否計劃於黃大仙區引入紅外線和微波測試技術，以縮短調查時間。聯辦處代表回應指，是否將相關技術引入黃大仙區需要視乎屋宇署於各試點的結果。委員請聯辦處代表向屋宇署相關組別查詢試點結果和於黃大仙區引入紅外線和微波測試技術的決定，並向委員報告。

## 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)

5. 委員認為單靠屋邨保安員發出警告紙未能妥善運用屋邨人力資源，而且影響屋邨的日常保安工作，故建議房屋署善用慈民邨和慈康邨八達通卡閘機的計時和收費功能。另外，委員指有車輛違例停泊於彩雲（一）邨消防閘前，惟房屋署只向違泊車輛發出警告紙，對違泊人士未能起阻嚇作用。委員另表示慈正邨的違泊問題雖然於啟動八達通卡收費閘機後有所改善，但是有駕駛人士利用屋邨的閘口漏洞於屋邨內違泊，故建議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。委員請房屋署積極檢視發出警告紙的成效。委員亦查詢富美東街的閘機將於何時完成維修。

6. 房屋署代表回應指，她會與慈民邨和慈康邨的職員檢視於兩個屋邨啟用八達通卡閘機的收費功能，並跟進屋邨的日常保安工作問題。另外，就慈正邨的違泊問題，她會請屋邨職員加強鎖車等執法行動。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。就富美東街閘機的查詢，她會向管理公司了解維修閘機的進度，並於會後回覆相關委員。

## 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)

7. 房屋署代表回應指，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）會在兩個銷售計劃後（即綠置居和居屋銷售計劃），考慮銷售反應和各方意見，為出售租置計劃回收單位再作檢討。

8. 委員補充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人數。委員建議房屋署積極考慮延長租置計劃下的特別折扣優惠和預留更多單位作調遷。房屋署代表回應指，她需要於會後向總部查詢有否相關指標或數據，並會將委員的意見向總部相關組別轉達。

## 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)

9. 委員關注公共屋邨內衣物回收桶的管理工作，尤其是房屋署挑選承辦商的準則、承辦商回收衣物後的安排，以及署方如何處理有清潔人員擅自取走舊衣的問題，並建議署方透過屋邨管理諮詢委員會向屋邨持分者交代。房屋署代表回應指，一般而言，屋邨職員於舊衣回收箱滿溢時會通知回收商安排清理，惟不少回收商未有即時到屋邨清理相關衣物。現時房屋署總部有獲認可回收商的名單，她會向房屋署總部反映委員就認可回收商的機制提出之意見。另外，她亦會向相關管理公司了解並跟進清潔人員擅自取走舊衣的問題，但她指出只有獲批的回收商才能打開回收桶並取走衣物。

10. 委員亦認為屋邨回收箱的管理工作欠佳，查詢房屋署有否提供相關指引予管理公司，以及回收箱是否以屋苑公用地方及設施的管理基金支付。房屋署代表回應指，房屋署會要求清潔公司或物業服務公司定期向署方提供有關屋邨內回收工作的報告，例如各種回收物的數量。關於回收箱是否以屋苑公用地方及設施的管理基金支付，房屋署代表指需要視乎回收桶的位置。

11. 委員補充指，有市民反映由於有人棄置垃圾於回收桶內，令不少原本可回收的物品未能得到回收，故查詢房屋署有否統計相關數字。委員亦要求房屋署公開獲署方認可的回收商名單，以便監察回收商的工作表現。房屋署代表回應指，現時公共屋邨的回收桶是免費提供予回收商使用。就署方挑選回收商的準則和能否公開房屋署認可回收商名單的查詢，她將於會後跟進。房屋署現時沒有要求清潔公司和物業服務公司提供回收桶所收集的物品總數，惟她會將委員就統計相關數字的建議轉達至總部考慮。

## 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)

- a. 要求加急處理慈樂邨喉管滲漏個案
- b. 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

12. 房屋署代表回應指，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。她將於會後與相關委員跟進慈樂邨餘下的個案。有關慈正邨外牆污水渠漏水問題，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。她亦已請慈正邨的房屋署職員與投訴住戶保持密切聯絡，以便住戶了解房屋署的跟進情況。

13. 聯辦處代表回應指，一般接獲外牆喉管滲漏投訴會轉交至黃大仙區分處跟進。他續指，聯辦處一般會負責室內滲漏問題。如果發現室內喉管出現漏水問題，聯辦處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。

14. 屋宇署代表回應指，屋宇署接獲大廈外牆滲水投訴後會進行證據搜集和調查渠管使用人，並根據《建築物條例》作出執法行動。

15. 委員不滿慈樂邨管理公司和房屋署未有及時處理喉管滲漏問題，令居民長期被污水滲漏問題困擾，故促請房屋署盡快監督管理公司跟進有關問題。另外，因應早前曾出現不少懷疑喉管傳播病毒的個案，故委員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。委員亦分別向屋宇署和房屋署查詢檢查外牆排水管計劃內選取私人樓宇的準則及黃大仙區公共屋邨的滲水投訴個案數字。

16. 房屋署代表補充回應指，她將於會後與相關屋邨物業服務經理約見個別委員，以便盡快跟進及改善屋邨管理問題。此外，現時房屋署只會以目視方式檢查樓宇外牆污水渠，如發現滲漏會安排維修。關於黃大仙區公共屋邨的滲水投訴個案數字，署方現時沒有備存相關數字，並需要研究相關報告的可行性。

### 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)

17. 委員表示富山邨街市廁所因渠管和設備問題令其衛生情況欠佳，加上富山邨街市的設備和商店種類不合時宜，故建議房屋署一併翻新街市和廁所，以方便富山邨和附近居民購物和使用。

18. 房屋署代表回應指，現時署方沒有重建富山邨街市的計劃。一般而言，當街市個別檔位空置，房屋署才會考慮改變檔位行業。房屋署商業樓宇組於翻新街市前需要考慮各項因素，經考慮後，署方現時未有計劃翻新富山邨街市。署方將於會後與富山邨街市管理處研究及跟進座廁翻新和男洗手間渠管問題，並向相關委員匯報。

### 天橋 KF146 升降機地下通往慈民邨行人通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)

19. 委員指出早前於實地視察時提出的建議牽涉領展房地產投資信託基金的管理範圍，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。委員另查詢如何定義和計算屋邨公用地方。

20. 房屋署代表回應指，慈民邨為拆售物業屋邨，受政府土地租契（地契）條文和大廈公契所規範。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。

21. 委員續查詢根據大廈公契，房屋署是否必須獲得所有業權人同意才可跟進相關建議。委員亦查詢黃大仙區內有否因為總樓面面積已超出有關的規劃上限而未能興建上蓋的公共屋邨，並建議房屋署積極考慮提高受影響屋邨的規劃上限，以滿足地區需要。

22. 房屋署代表回應指，在受地契限制的屋邨因條款限制了屋邨內每類用途面積上限。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申請增加屋邨總樓面面積。委員建議由

房屋事務委員會正副主席於會後整合有關增加黃大仙區公共屋邨總樓面面積的資料作跟進討論。

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)

23. 委員期望於會後與路政署跟進隔音屏花槽的問題。

要求房屋署盡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)

24. 房屋署代表回應指，根據現行安置政策，房屋署會為受屋宇署執法行動影響而須遷離住宅樓宇內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。

25. 屋宇署代表回應指，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。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。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、心理和社會方面遇上困難的支援及輔導服務，並會適時聯絡其他政府部門，以處理和跟進需要社工服務的個案。

26. 委員查詢屋宇署有否接獲需要輔導支援服務的個案和署方會

否為受影響住戶提供臨時收容所。屋宇署代表回應指，屋宇署已發信通知業主其清拆延期申請已獲批。有個別住戶已向屋宇署申請支援並已轉介至駐屋宇署社工隊協助，他會向相關委員提供聯絡資料，以便進行轉介。

27. 委員另查詢黃大仙民政事務處（民政處）會否協助處理受影響居民的安置安排。民政處代表回應指，處方會先向相關部門了解情況。

#### 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)

28. 委員表示黃大仙區內不少公共屋邨均有垃圾積存至翌日的問題，故促請房屋署為區內屋邨垃圾站更換閘門及加緊監察清潔承辦商的工作，以減低疾病傳播機會和遏止鼠患問題。委員又認為房屋署應該自行增撥資源撿走屋邨內的大型垃圾，而非依賴食物環境衛生署（食環署）協助。另外，委員不滿房屋署未有處理外來車輛進入屋邨範圍內傾倒垃圾和未有於食環署收集垃圾前做好垃圾分類工作的問題，令屋邨垃圾堆積。

29. 房屋署代表回應指，收集垃圾的工作由食環署管轄，房屋署亦曾請食環署增撥資源收集屋邨垃圾。房屋署亦有運用地區主導行動計劃和全城清潔運動的資助去增加垃圾收集次數。就慈民邨的問題，房屋署已請管理公司清空垃圾站積存的物品並將垃圾箱放回垃圾站內。

30. 委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，並促請房屋署於屋邨管理諮詢委員會上需要聆聽各方意見。房屋署代表回應指，由於屋邨互助委員會主席代表當邨居民意見，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。

#### 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)

31. 房屋署代表回應指，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。

黃大仙區議會秘書處  
二零二一年二月

檔案編號：HAD WTSDC13-5/5/53 Pt. 59