

房屋委員會
第三次會議紀錄

日期：2024 年 5 月 21 日(星期二)
時間：下午 2 時 30 分
地點：九龍黃大仙龍翔道 138 號龍翔辦公大樓 6 樓
黃大仙區議會會議室

出席者：

主席：

譚美普女士

副主席：

潘卓斌先生 黃大仙區議會議員

委員：

陳偉坤先生, MH	黃大仙區議會議員
陳英先生, MH	黃大仙區議會議員
馮健樂先生	黃大仙區議會議員
黎榮浩先生, MH	黃大仙區議會議員
李東江先生	黃大仙區議會議員
梁騰丰先生	黃大仙區議會議員
雷啟蓮女士, MH	黃大仙區議會議員
莫健榮先生, MH	黃大仙區議會議員
魏仕成先生	黃大仙區議會議員
楊諾軒先生	黃大仙區議會議員
姚逸華女士	黃大仙區議會議員
袁國強先生, MH	黃大仙區議會議員
越毅強先生	黃大仙區議會議員

列席者：

胡鉅華先生, JP	區議會主席暨黃大仙民政事務專員	黃大仙民政事務處	
何穎童女士	黃大仙民政事務助理專員	黃大仙民政事務處	
陳慧慈女士	高級行政主任(區議會)	黃大仙民政事務處	
李益民先生	結構工程師/C5-3	屋宇署	
梁仲文先生	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	
林子良先生	專業主任 4-3/聯合辦事處 4	屋宇署/食物環境衛生署聯合辦事處	
梁碧珊女士	高級房屋事務經理 (黃大仙、青衣及荃灣一)	房屋署	
梁錦標先生	房屋事務經理 (黃大仙、青衣及荃灣十一)	房屋署	)為議程)7 出席)會議
周惠芬女士	房屋事務經理 (黃大仙、青衣及荃灣六)	房屋署	)為議程)8 出席)會議

秘書：

徐文飛先生	行政主任(區議會)5	黃大仙民政事務處
-------	------------	----------

主席歡迎各位議員及政府部門代表出席黃大仙區議會轄下房屋委員會(房屋會)第三次會議。

- 一. 通過黃大仙區議會轄下房屋委員會 2024 年 3 月 12 日第二次會議紀錄
2. 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委員會第二次會議進展報告
(黃大仙區議會轄下房屋委員會文件第 11/2024 號)

3. 委員備悉文件。

三. 黃大仙區違例建築物報告
(黃大仙區議會轄下房屋委員會文件第 12/2024 號)

4. 屋宇署代表介紹文件。

5. 委員的意見及查詢綜述如下：

(i) 委員理解黃大仙區內的分間單位主要集中在西南分區，以致該分區的違例建築物投訴數目較其他分區高，遂查詢有關黃大仙區內分間單位投訴的具體內容及署方就處理區內僭建物的進度；以及

(ii) 委員期望署方能夠提供《黃大仙區違例建築物報告》中未履行清拆命令的個案詳情，包括處理未有如期遵辦上述命令的違例個案的所需時間，新增清拆命令及長期未履行清拆命令的數目。

6. 屋宇署代表綜合回應如下：

(i) 由於新蒲崗區有較多工廈，而工廈面積較大，所以分間單位及僭建物的數目較其他分區多，署方會於會後補充有關黃大仙區內分間單位投訴的具體內容的資料。；以及

(ii) 至於《報告》中未履行清拆命令的個案數目，署方會於會後補充。

7. 委員備悉文件。

[會後備註： 屋宇署於會後補充指未履行天台、平台、天井及庭園

僭建物清拆命令共 252 張。當中在 2011-2014 及 2015-2019 年間以及 2020 年至報告日期為止未有如期履行命令分別共有 68 張、在 99 張和 85 張。]

四. 黃大仙區滲水投訴調查報告

(黃大仙區議會轄下房屋委員會文件第 13/2024 號)

8. 屋宇署/食物環境衛生署聯合辦事處(聯辦處)代表及房屋署代表介紹文件。

9. 委員的意見及查詢綜合如下：

- (i) 委員欣悉屋宇署及食物環境衛生署聯合辦事處(聯辦處)已向委員提供有關處理滲水問題的宣傳單張並整合房屋署(房署)就公共屋邨滲水投訴個案數據，以助委員了解黃大仙區滲水情況；
- (ii) 委員向聯辦處查詢處方除了以色水測試滲水情況外，有否使用其他更有效的滲水調查技術，例如微波掃描和紅外線測試技術等；
- (iii) 委員向聯辦處查詢處方由接獲滲水投訴起計至開展第一階段調查平均所需時間；
- (iv) 委員指出慈雲西小區建有數幢私人樓宇，惟該區於 2024 年 2 月及 3 月的滲水投訴數字一欄為「不適用」，故希望了解處方釐定該樓宇有否出現滲水情況的準則及統計方法為何；
- (v) 委員欣悉房屋署一直積極處理區內公共屋邨的滲水問題。委員向房屋署查詢署方於《黃大仙區滲水投訴調查報告》中載錄的公共租住屋邨滲漏個案數字的歸納準則以及慈民邨及慈康邨滲漏個案數字較高的原因；

- (vi) 委員查詢署方統計滲漏個案數字的準則及方法；以及
- (vii) 委員查詢署方就處理租者置其屋計劃（租置計劃）單位滲水投訴的既定程序以及會否為受租置計劃單位滲水影響的公屋租戶提供支援，如協助受影響租戶進行維修。

10. 聯辦處及房屋署代表綜合回應如下：

- (i) 黃大仙區是新科技試點地區，聯辦處在調查本區滲水投訴時，會使用微波斷層掃描和紅外線熱成像分析等新測試技術以探測滲水源頭；
- (ii) 有關接獲滲水投訴至進行第一階段調查平均所需的時間以及慈雲西小區滲水個案數目的查詢，聯辦處將於會後補充有關資料；
- (iii) 《黃大仙區滲水投訴調查報告》載錄的投訴數字主要反映住戶透過屋邨辦事處或家訪向署方提出的住宅滲漏投訴。房屋署會於會後補充有關慈民邨及慈康邨滲漏個案偏高的原因；以及
- (iv) 房屋署會根據滲漏源頭所屬單位的業權狀況以判斷是否將其納入《黃大仙區滲水投訴調查報告》之中。若滲水源頭單位屬公屋租戶，署方會載錄有關個案。然而，若滲水源頭單位屬租置計劃單位，基於有關單位已不屬房屋署管有，署方不會載錄有關個案及協助為該單位業權人進行維修。房屋署一旦證實滲水源頭屬租置計劃單位範圍，署方會把有關個案轉介予業主立案法團及聯辦處跟進。房屋署會在滲水源頭單位完成維修後為受影響租戶採取相應修繕工作，如更換剝落的石屎，以免因持續滲水而須重複進行維修。

11. 委員備悉文件。

- [會後備註：
- (i) 聯辦處於會後補充指自去年 9 月中旬，聯辦處在黃大仙、元朗、北區及離島四個地區試行新調查模式。在完成第一階段調查後，原本按序進行的第二階段基本調查及第三階段專業調查將會同步進行，以壓縮調查時間。聯辦處現正檢討新調查模式的成效，並會於完成檢討後適時向委員匯報有關檢討結果；
 - (ii) 聯辦處經核查後確認慈雲西小區內有數幢私人樓宇，故處方已作出相應調整，把該小區於 2024 年 2 月及 3 月的滲水投訴數字由「不適用」更正為「0」；以及
 - (iii) 早前房屋署於黃大仙區議會轄下房屋委員會會議中報告慈民邨及慈康邨的滲漏個案數字，當中涉及同一單位的不同維修項目。房屋署翻查記錄後，確認慈民邨及慈康邨於 2024 年 2 月及 3 月分別接獲 5 宗及 2 宗滲水個案滲漏成因為防水層老化及破損所致。]

五. 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委員會文件第 14/2024 號)

12. 房屋署代表介紹文件。

13. 委員的意見及查詢綜合如下：

(i) 委員指出位於竹園南邨熟食亭外的停車位面積較小，惟停泊該處的车辆體積較大，故查詢房屋署會否考慮根據現時停泊該處的车辆體積重新規劃停車位，從而便利使用該處泊車位的駕駛者。另外，委員察悉部份位於竹園南邨熟食亭外的停車位放有圓型尖筒(雪糕筒)，以致車主難以覓得泊車位，故希望了解署方圍封該處部分泊車位的原因；

(ii) 委員感謝房屋署就區內公共屋邨的違例泊車情況提供

詳盡資料和分析，讓委員能夠掌握違泊現況及箇中原因。委員建議房屋署在處理公共屋邨違泊車輛時可參考其他公共屋邨的案例，在不阻塞緊急通道及保障居民安全的前提下彈性執法；

- (iii) 現時啟鑽苑處於入伙高峰期，車流量因而增加。委員查詢署方會否為啟鑽苑設立特別泊車安排如調派職員疏導車流；以及
- (iv) 委員留意到現時竹園南邨停車場地面出現日久失修情況，期望署方能向領展反映及儘快進行維修，並建議日後可按需要邀請領展代表出席會議跟進上述事宜。

14. 房屋署代表綜合回應如下：

- (i) 重新規劃屋邨停車位牽涉道路規劃限制，署方會於會後研究重新規劃竹園南邨熟食亭外的停車位的可行性，並在確立建議實屬可行的情況下向運輸署提出申請。另外，署方會於會後跟進部分停車位放有雪糕筒的原因；
- (ii) 房屋署會按違例泊車問題的嚴重程度彈性處理上述違規個案。根據現行程序，署方會先向涉事車輛發出警告紙，若違泊車輛在接獲警告紙後駛離屋苑範圍，署方不會採取進一步行動；
- (iii) 鑑於啟鑽苑正處於入伙高峰期，房屋署已調派啟鑽苑的護衛員協助疏導車輛，並增加屋苑內的泊車位，以避免車輛堵塞路口；以及
- (iv) 房屋署備悉委員就復修竹園南邨停車場地面的建議。

15. 委員備悉文件。

[會後備註： 由於竹園南邨停車場以及屋邨範圍內的停車位均屬領展擁有和管理，署方已把委員意見轉達予領展考慮。]

六. 房屋署黃大仙區 2024/25 年度工作計劃
(黃大仙區議會轄下房屋委員會文件第 15/2024 號)

16. 房屋署代表介紹文件。

17. 委員介紹題為「回應房屋署黃大仙區 2024/25 年度工作計劃意見書」的意見書(附件一)。

18. 委員的意見及查詢綜合如下：

- (i) 委員表示租置計劃屋邨存在混合業權，不利屋邨管理，期望房屋署能夠加快出售租置計劃屋邨中尚未售出的單位，並考慮重推租置計劃；
- (ii) 委員表示現時租置計劃屋邨單位未能全數出售的原因或因部分公屋住戶未有足夠的經濟能力購置物業或不符合購買租置計劃單位的資格。委員建議房屋署安排該等住戶遷入其他公共屋邨，以便統一租置計劃屋邨的業權。另外，委員期望房屋署提供租置計劃屋邨仍未售出的單位數量及其售價；
- (iii) 委員表示現時租置計劃屋邨是由業主立案法團管理，故查詢現時房屋署在管理租置計劃屋邨方面的角色。委員亦期望房屋署能積極參與租置計劃屋邨的日常管理，包括監督租置計劃屋邨的業主立案法團的運作；
- (iv) 委員留意到現時租置計劃屋邨的業主或須就公共喉管等屋邨維修項目承擔維修責任，對業主造成負擔，故欲釐清租置計劃屋邨的維修責任誰屬。委員建議若房屋署日後重推租置計劃，可於大廈公契列明業主的維

修責任，以助公屋住戶權衡利弊；以及

- (v) 委員建議房屋署可加強宣傳長者戶全免租金計劃，讓更多長者受惠。

19. 房屋署代表綜合回應如下：

- (i) 鑒於租置計劃屋邨存在混合業權所衍生的屋邨管理及維修問題，房屋署現階段暫未有計劃重推租置計劃；
- (ii) 公屋住戶有不少屬弱勢社群（如長者），或未能負擔購買單位的開支及不便搬遷，故仍選擇租住單位。因此，房委會仍然持有部分租置計劃屋邨的業權。現時房屋署轄下有 39 個租置計劃屋邨，其中四個位於黃大仙區。仍未出售的租置計劃屋邨單位約有 3 800 個。至於租置計劃屋邨的空置單位，署方會加以翻新，然後透過居者有其屋計劃和綠表置居計劃出售；
- (iii) 房屋署一直有委派屋邨經理代表香港房屋委員會參與租置計劃屋邨管理委員會的會議，向業主立案法團及管理公司提供屋邨管理的意見。房屋署亦會就撤換管理公司及增加管理費等重大屋邨管理事宜提供意見並行使投票權，以保障居民利益及確保屋邨管理的質素；
- (iv) 由於租置計劃屋邨單位屬私人物業，故購入單位的業主須就其單位負上維修責任，如就單位滲水問題自行安排修葺。業主立案法團則須負上屋邨管理的責任。房屋署備悉委員對重推租置計劃的建議；以及
- (v) 長者戶全免租金計劃適用於 70 歲或以上的公屋住戶。長者調遷至面積合適的公屋單位後，可獲寬免全部租金。房屋署備悉委員建議，並將加強宣傳。

20. 委員備悉文件。

[會後備註： 房屋署補充資料表示，已在黃大仙各公共屋邨的各座電梯大堂張貼通告及/或海報加強宣傳長者戶全免租金計劃。]

七. 有關房屋署翻新公屋單位工程問題
(黃大仙區議會轄下房屋委員會文件第 16/2024 號)

21. 委員介紹文件。

22. 委員感謝房屋署就此議題提交的書面回應(附件二)。委員的意見及查詢綜合如下：

- (i) 委員欣悉房屋署為公屋單位進行翻新工程時會採取多項措施以減低對鄰近單位的住戶的影響；以及
- (ii) 委員建議房屋署除了於擬進行翻新工程的單位外張貼通告通知受影響的住戶外，亦可於受影響樓層張貼通告以便利有關住戶掌握工程細節。

23. 房屋署備悉委員的建議，並表示會考慮於受翻新工程影響的大廈大堂張貼通告。

24. 委員備悉文件。

八. 有關啟鑽苑水浸和其他管理問題
(黃大仙區議會轄下房屋委員會文件第 17/2024 號)

25. 委員介紹文件。

26. 委員感謝房屋署就此議題提交的書面回應(附件三)。委員的意見及查詢綜合如下：

- (i) 委員表示現時正值啟鑽苑入伙及裝修的高峰期，部分居民反映屋苑經常有垃圾堆積。委員期望房屋署能夠

加緊清理屋苑內的垃圾並加強監督，以防止裝修工人於屋苑範圍內胡亂傾倒廢物；

- (ii) 委員欣悉房屋署經已採取措施以疏導屋苑通道內的積水，惟屋苑平台仍時有積水，期望了解渠管淤塞及平台出現積水的原因；
- (iii) 委員期望房屋署提供啟鑽苑單位滲漏個案的維修數據；
- (iv) 啟鑽苑正處於裝修高峰期，出入人流較多，委員期望房屋署能夠加強保安檢查程序，防止不法之徒進入屋苑。

27. 黃大仙民政事務處(民政處)代表理解處理資助房屋入伙的工作繁重，惟區內居民和持分者普遍關注上述議題，故期望房屋署於下次會議起就啟鑽苑管理事宜，包括地面積水、喉管滲漏、垃圾堆積、單位維修以及保安問題定期提交報告。此外，民政處代表亦就啟鑽苑的管理提出以下建議：

- (i) 設立較大的垃圾收集點，並增派人手集中處理家居垃圾；
- (ii) 預留地方放置建築廢料，以便清潔工人集中清理；
- (iii) 加強對屋苑裝修工人的監督，若屋苑出現結構性問題，應適時責成承建商處理；
- (iv) 因應現時屋苑出入人流較多，應責成保安員要求訪客進行登記，以加強屋苑保安；以及
- (v) 考慮開放更多車位，方便車輛出入。

28. 房屋署代表綜合回應如下：

- (i) 房屋署已責成管理公司增加人手清理雜物及進行清潔，惟現時正值啟鑽苑入伙高峰期，住戶皆積極安排裝修工程，故此屋苑內有大量棄置雜物及建築廢料。房屋署會要求管理公司增聘更多清潔員工並加強監督，以改善上述情況；
- (ii) 渠管淤塞的原因或是個別住戶／裝修工人貪圖方便把雜物倒入渠管以致出現淤塞情況，亦可能是由於部分樓宇存在結構性問題。署方將會繼續跟進，並適時安排修繕工作。至於積水問題，署方會責成清潔工人加緊清理積水；
- (iii) 部分滲漏個案是由近期連日大雨引起，並不牽涉結構問題；
- (iv) 署方會增派人手加強屋苑車流管理，亦會責成管理公司加強保安措施，亦會不定時派員巡視屋苑保安措施的執行情況；以及
- (v) 房屋署備悉及感謝民政處的建議，並會作出跟進。

29. 委員備悉文件。

九. 其他事項

30. 委員沒有提出其他事項。

十. 下次會議日期

31. 房屋會第四次會議訂於 2024 年 7 月 16 日(星期二)下午 2 時 30 分在黃大仙區議會會議室舉行。

32. 會議於下午 4 時 45 分結束。

黃大仙區議會秘書處

2024 年 7 月

本處檔案：L/WTSDC/HC/20240516/TLF

敬啟者：

回應房屋署 黃大仙區 2024/25 年度工作計劃意見書

對於房屋署向本會提交黃大仙區 2024/25 年度工作計劃（即黃大仙區議會轄下房屋委員會文件第 15/2024 號），並提出三個主題大綱，包括（一）提供優質居所、（二）促進可持續生活及（三）充分和合理運用公共資源，我們對此表示歡迎，我們認為在房屋政策及屋邨管理上，只要房屋署抱著「以民為本」及讓居民「安居樂業」為工作宗旨，並與區內持份者通力合作，以結果為目標，我們相信必然會達致第 15/2024 號文件中提及的一個很重要目標——**提升居民的幸福感**。

在房屋署黃大仙區 2024/25 年度工作計劃中，提出了其中一項「加快出售「租者置其屋計劃」屋邨中的未出售單位」，我們今次的意見書主要希望就「租者置其屋計劃」提出進一步的意見，民建聯建議政府重推「租者置其屋計劃」，並優化計劃內容，並藉著是次會議表達民建聯有關的政策主張，及簡述剛於 2024 年 3 月進行的民調結果：

一、 重推「租者置其屋計劃」的主張

房屋問題為本港的深層次問題，其中固然有「貴細迫」等「住」的問題，但亦涉及財富不均的問題。前者可以透過現行的房屋政策去解決或紓緩，但若公營房屋只能保障基層家庭的「居住權」，而無法將「居住權」轉變為「產權」/「資產」，他們將難以擁有或累積財富，財富不均的問題將持續下去，並降低跨代流動性，或增加造成階級固化風險。而當下政府擁有近 80 萬個公屋單位，可在無需投入額外資源，以及不影響現有租戶「居住權」下作財富「再分配」，讓部分基層家庭可以較低的代價擁有自己的資產，從一個「新起點」謀劃他們的未來。同時，政府亦可在赤字年代，增闢全新及穩定的現金流以紓緩財政壓力。

二、 公屋居民對重推「租者置其屋計劃」的民調結果

為了解公屋居民對重推「租者置其屋計劃」的意見，民建聯在 2024 年 3 月上旬進行了一份街頭問卷調查，結果成功收回 3,648 份問卷。

調查顯示受訪公屋居民對重推「租者置其屋計劃」意見一致，有逾九成(93.7%)的受訪者支持重推「租者置其屋計劃」，而當中逾八成(85.5%)受訪者表示，若計劃重推會或一定會買入現居的單位，購買意欲相當高。

至於受訪者購入單位的主因是希望可以「有安定的居所」(58.5%)及「子女可以留在單位居住」(16.5%)；而不打算購入單位的原因則主要是「擔心供唔起」(36.8%)。至於管理模式方面，受訪者較傾向「由房委會繼續管理，由房委會定管理費，業主按月交管理費」(43.8%)。

由此可見，調查顯示公屋居民對回購自住單位的意向清晰。因此我們建議政府研究在其他屋邨重推「租者置其屋計劃」，並優化計劃內容，以回應公屋居民對重推「租者置其屋計劃」的訴求，完善房屋階梯，以利公屋租戶置居，促進流動。

此致

黃大仙區議會轄下房屋委員會
主席暨全體委員

民建聯黃大仙支部

簡志豪 何漢文 李德康 黃國恩
黃鎮健

黃大仙區議員

黎榮浩 袁國強 越毅強 潘卓斌
梁騰丰

二零二四年五月十六日

房屋署就有關房屋署翻新公屋單位工程問題的回應

根據現行政策，房屋署（本署）在收回公屋單位前會檢查單位內的業主裝置，並對住戶加裝的裝置（例如廚櫃、地板、鋁窗等）採用彈性和「以民為本」的做法考慮是否予以保留。一般來說，除非留下的設施存在安全問題、狀況不良或不適合繼續使用，否則會盡量保留。由於彩虹邨有數十年歷史，遷出租戶的裝修及設備普遍較陳舊及不宜保留。

翻新工程進行前，本署工程承辦商人員會到訪受影響單位（翻新單位樓下的單位）進行檢查。除了通知受影響住戶外，亦會視察單位內的天花及其他位置是否會因翻新工程有潛在石屎剝落的風險，如有發現會作出即時處理。如未能到訪受影響單位，工程承辦商亦會發信通知住戶有關安排。為減少噪音與震動，工程承辦商已轉用較小型及噪音較少的工具。此外，工程進行期間，工程承辦商亦會在翻新單位外張貼通告，列明工期及聯絡資料等以供受影響住戶查詢。為減小對住戶的滋擾，本署會督促工程承辦商儘快完成工程。

如住戶受工程影響需要支援，可與屋邨辦事處聯絡，以便該處提供適切協助。

房屋署

2024 年 5 月

房屋署就有關啟鑽苑水浸和其他管理問題的回應

啟鑽苑共有五座住宅樓宇，第一期的兩座樓宇共提供1,018個出租公屋單位，早於2021年第四季入伙；而第二期的三座樓宇共提供2,112個出售單位，於2024年第一季開始入伙。迄今，第二期的入伙率已逾90%。香港房屋委員會現時是啟鑽苑的公契經理人，並已委聘佳富物業服務有限公司管理屋苑的公用地方。就黃大仙區議會轄下房屋委員會近日反映該屋苑第二期的維修及管理事宜，本署現回應如下。

地面行人通道積水

在本年4月底至5月初的大雨後，管理公司發現渠道因沙石積聚引致淤塞，經派員清理通道積水，渠道已回復暢順。至於個別商舖在大雨後的積水情況，建築承建商現正積極安排相關的修繕工作。

升降機維修

由於啟鑽苑正值裝修及入伙的高峰期，升降機的使用極度頻繁。本署已指示管理公司增加人手監管使用情況，並在各座地下大堂張貼通告，提醒使用者避免超載。此外，升降機服務承辦商會加強駐邨人手，冀能在升降機故障時盡快完成維修，以縮短暫停升降機服務的時間。

清理泥頭/廢物

在辦理入伙時，管理公司會向業主收取泥頭費，以協助業戶清理裝修期內自行運往泥頭站的裝修廢料。由於部份業戶聘用的裝修工人將泥頭什物隨意棄置於大廈公用地方，管理公司已派員加強巡邏，並在各座地下大堂及各樓層的垃圾房張貼通告，提醒業戶、裝修工人等，不得胡亂棄置泥頭什物。管理公司亦已增聘清潔工人以加強清理工作。

大廈外牆喉管的維修

早前有業戶反映大廈外牆喉管的接駁位爆裂及滴水，建築承建商檢查發現水喉接駁組件間有小縫隙，但不會引致滲漏。無論如何，建築承建商會檢視大廈外牆喉管，若發現問題，會適切跟進。

滲漏個案

另有個別業戶反映單位天花、間隔牆等滲漏，部份個案已跟進完成。本署已責成建築承建商盡快完成餘下個案的修繕工作。

無障礙通道事宜

啟鑽苑各座的設計和建造，均符合各項法定要求及相關作業設計守則和指引，屋苑及大廈的正門設有無障礙通道及設施，設計附合「設計手冊：暢通無阻的通道」的要求。

房屋署

2024 年 5 月