

**2012 至 2015 年度油尖旺區議會
房屋事務及大廈管理委員會
第十八次會議記錄**

日期：2015 年 8 月 13 日(星期四)

時間：下午 2 時 30 分

地點：九龍旺角聯運街 30 號

旺角政府合署 4 樓

油尖旺區議會會議室

出席者：

主席

莊永燦議員

副主席

關秀玲議員

區議員

鍾港武議員, JP

侯永昌議員, BBS, MH

高寶齡議員, BBS, MH, JP

劉柏祺議員

陳偉強議員

黃頌議員

蔡少峰議員

黃建新議員

增選委員

李仲明先生

程文梯先生, MH

錢雋永先生

何非池先生

梁幸輝先生

政府部門代表

譚熹利先生

高級結構工程師/F1

屋宇署

陳志清先生

油尖旺民政事務處

民政事務總署

高級聯絡主任(大廈管理)

秘書

關明慧女士

油尖旺民政事務處

民政事務總署

行政主任(區議會)2

列席者：

陳漢偉先生	結構工程師/招牌監管 4	屋宇署
鄭小玲女士	高級聯絡主任(大廈管理)3	民政事務總署
陳志鴻先生	樓宇復修高級經理	市區重建局
蘇毅朗先生	高級社區發展經理	市區重建局
李康年先生	工程師/客戶服務(技術支援)3	水務署
劉偉良先生	工程師/九龍區(分配 1)	水務署
甄家俊先生	水務化驗師/水質處理(2)	水務署

缺席者：

曹佩卿女士	房屋事務經理 (西九龍及港島三)	房屋署
許德亮議員	區議員	
黃舒明議員	區議員	

開會詞

莊永燦主席歡迎與會者出席房屋事務及大廈管理委員會(“房管會”)第十八次會議。他報告說，房屋署房屋事務經理(西九龍及港島三)曹佩卿女士、許德亮議員及黃舒明議員因事缺席。

議項一：通過上次會議記錄

2. 上次會議記錄無需修訂，獲得通過。

議項二：屋宇署處理油尖旺區招牌的進度報告 (油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 13/2015 號文件)

3. 莊永燦主席歡迎屋宇署結構工程師/招牌監管 4 陳漢偉先生。

4. 莊永燦主席表示，本年截至 6 月止，屋宇署已接獲 33 宗油尖旺區危險或棄置招牌個案，與同區 2014 年全年數字相約，證明接報個案有上升趨勢。他欲知，這些個案是否全由市民舉報。此外，屋宇署人員及顧問公司上半年在區內巡查期間發現約 130 個棄置或危險招牌，他向署方代表查詢，巡查期間發現的招牌數目與接獲的 33 宗個案數目，兩者之間有沒有關係。

5. 陳漢偉先生回應謂，該 33 宗接獲的個案是由市民舉報或其他政府部門轉介，屋宇署人員及顧問公司巡查發現的個案並不計算在內，故此，本年截至 6 月，發現及接獲的個案合共約 163 宗。

6. 莊永燦主席表示，屋宇署於 2015 年 1 月至 6 月在油尖旺區內共發出 48 張針對大型違例招牌的清拆令。他問，署方處理上述大型違例招牌需時多久。

7. 陳漢偉先生表示，屋宇署於 2013-14 年針對大型違例招牌的大規模行動中，於油尖旺區發出 84 張清拆令，當中 74 個招牌已拆除。屋宇署於 2015 年 1 月至 6 月，在油尖旺區內共發出 48 張針對大型違例招牌的清拆令，招牌擁有人須於 60 日內處理有關招牌。署方會於命令限期過後安排人員視察，如發現招牌擁有人沒有合理辯解而未有遵行命令，署方會發出警告信，示明招牌擁有人可能會遭檢控。然而，有些大型違例招牌基於種種原因暫未清拆，例如個案正進行上訴程序。總括而言，整個處理過程由發出命令至展開檢控行動約需多於半年。

8. 莊永燦主席問，已處理的 74 個大型違例招牌中，多少個由擁有人自行清拆。至於由屋宇署清拆的大型違例招牌，署方能否於清拆後，向招牌擁有人成功追討相關費用。

(關秀玲副主席於下午 2 時 40 分到席。)

9. 陳漢偉先生表示，有關由招牌擁有人自行清拆的大型違例招牌個案，他暫時未能提供相關數字。然而，大部分大型違例招牌均由招牌擁有人自行安排清拆。至於由屋宇署安排承建商代其清拆的大型違例招牌，署方會向招牌擁有人追討相關清拆費用。

10. 黃建新議員表示，自 2014 年開始，屋宇署每次都派員出席房管會，匯報處理區內問題招牌的進度，讓委員清楚了解屋宇署在這方面的工作。他表示，雖然這是本屆最後一次房管會會議，但是他期望屋宇署會繼續與房管會合作，並於來屆繼續派員出席會議，報告工作進度。最後他希望屋宇署日後可定期向房管會提交工作報告，並於明年初提供下年度處理問題招牌的目標數字。

11. 關秀玲副主席表示，屋宇署成立小型工程及招牌監管小組（“小組”）後，積極處理問題招牌，在尖沙咀，不少大型棄置招牌已陸續拆除。然而她指出，佐敦及油麻地一帶仍有不少棄置的大型招牌，她詢問屋宇署是否已着手處理該等招牌。她續稱，這些招牌已棄置多年，很多都已生鏽，一旦墮下便可能傷及途人。此外，她欲知署方處理大型棄置招牌的優先次序。

12. 陳漢偉先生回應如下：

- (i) 屋宇署樂意出席日後的房管會會議。至於新一屆房管會會議，委員可與署方商討，署方會盡量派員出席。
- (ii) 就針對大型違例招牌的大規模行動，屋宇署會按每個招牌的位置和緩急程度，訂定清拆招牌的時間表。
- (iii) 署方會就棄置及危險招牌向有關招牌擁有人發出「拆除危險構築物通知」，着令其清拆有關招牌。而在緊急情況下，署方更會即時將棄置及危險招牌拆除，及在合適情況下向招牌擁有人收回清拆費用。他表示，不少招牌擁有人在收到警告信後，會自行清拆有關招牌。

13. 莊永燦主席表示，截至 2015 年 6 月，油尖旺區內有 83 個尚未遵照「拆除危險構築物通知」（“「通知」”）的個案。屋宇署在處理該等招牌時有既定程序，要待發警告信及經檢控，該署才會清拆招牌，需時太長。他問，屋宇署知悉有危險招牌時，為何不盡快安排清拆。

14. 陳漢偉先生回應謂，屋宇署處理大型違例招牌與處理危險或棄置招牌的程序有所不同，在處理危險或棄置

招牌時，署方會先向招牌擁有人發出「通知」，要求有關人士於 14 天內處理有關招牌。如招牌擁有人沒有遵辦，署方會安排承建商清拆有關招牌。至 2015 年 6 月，在尚未遵辦的 83 個個案中，部分個案的清拆限期還未到。

(黃頌議員和委員何非池先生於下午 2 時 48 分到席。)

15. 莊永燦主席問，對於這 83 個尚未遵辦的個案，在 2015 年 6 月限期屆滿時，屋宇署是否會安排承建商於 14 日內，將所有逾期招牌清拆。

16. 陳漢偉先生表示，一般而言，在發現有潛在危險的招牌後，署方會向招牌擁有人發出「通知」，着令有關人士於 14 天內清拆有關招牌。屋宇署會於限期過後安排人員視察，如發現有關人士尚未遵從，署方會安排承建商清拆有關招牌。如在緊急情況下，署方會安排承建商即時拆除有關危險招牌。截至 2015 年 6 月，尚未遵從的 83 個個案全部都沒有即時危險。

17. 侯永昌議員表示，2015 年 1 月至 6 月，屋宇署及顧問公司在區內巡查期間共發現約 130 個棄置或危險招牌。他欲知署方如何處理該等招牌。

18. 陳漢偉先生表示，屋宇署發現棄置或危險招牌後，會評估該等招牌的危險程度，然後向招牌擁有人發出「通知」。如發現個別棄置招牌有即時危險，會安排承建商採取即時清拆行動。

19. 莊永燦主席感謝屋宇署代表參與討論此議項。

議項三：促請屋宇署正視不符合安裝指引的招牌
(油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 14/2015 號文件)

20. 莊永燦主席歡迎屋宇署結構工程師/招牌監管 4 陳漢偉先生。

21. 關秀玲副主席補充文件內容。她表示屋宇署已努力處理題述招牌，然而檢控不宜過於寬鬆，要正視不符合安裝指引的招牌，對於不合安裝指引的招牌，署方有責

任繼續跟進及檢控，並向市民公開有關情況，以保障市民及遊客的人身安全。

22. 鍾港武議員補充文件內容。他詢問屋宇署代表會否優先處理擾民的招牌，例如離地高度不足的招牌。他又指出，「招牌掛上掛」情況愈趨普遍，這種懸掛方式增加招牌的負重量，他問屋宇署有沒有特別的處理方法。

23. 莊永燦主席指出，《屋宇署安裝及維修廣告招牌指引》（“《安裝指引》”）第 2.1 段訂明，「任何人如打算安裝招牌，應徵求樓宇業主及/或業主立案法團（“法團”）同意，並先取得有關電力供應商的批准，還要核實有關招牌並無違反批地契約的條款」。他詢問，對於未能取得業主或法團同意的個案，屋宇署會如何跟進。另外，《安裝指引》第 3.3.1 及 3.3.2 段訂明，「招牌不得伸越主建築界線 4.2 米以上或街道中間線」，「招牌須最少有 3.5 米的相距空間，如伸出行人道，則應與路緣有最少 1 米的淨距離」，以及「招牌須最少有 5.8 米的相距空間(如伸出街道)」。他詢問屋宇署如何處理違反上述指引的招牌。

24. 陳漢偉先生回應如下：

- (i) 他指出，署方在招牌監管制度下，以多管齊下的方式去規管招牌豎設工程。
 - a. 根據《建築物條例》，豎設招牌屬於建築工程，必須事先得屋宇署批准圖則及同意方可展開工程；
 - b. 根據 2010 年 12 月 31 日實施的小型工程監管制度（“監管制度”），招牌擁有人可以選擇根據簡化規定為某些規模較小和潛在風險較低的特定類別的招牌，進行豎設、改動或拆除工程，而無須按《建築物條例》第 14(1)條的規定事先獲得屋宇署的批准及同意；及
 - c. 某些複雜程度及安全風險較一般小型工程為低的招牌工程訂明為「指定豁免工程」，豎設有關招牌可以無須獲得屋宇署事先批准及同意，亦不用委任註冊小型承建商去進行工程。

- (ii) 他表示現存違例招牌數量龐大，署方會以控制違例招牌數目和風險導向為原則。對於危險、棄置或招牌位置引致嚴重安全風險的違例招牌，署方會即時向招牌擁有人發出「拆除危險構築物通知」。
- (iii) 至於不屬上述情況的招牌，署方會繼續回應市民舉報，以及透過大規模清拆行動，有序地對違例招牌採取執法行動。

25. 莊永燦主席詢問，根據監管制度，屋宇署會監管哪些招牌。

26. 陳漢偉先生回應表示，根據監管制度，小型工程按其規模、複雜程度和安全風險度，分為三個級別，第一級招牌展示面積最大，而第三級則最小。訂明建築專業人/訂明註冊承建商在進行有關小型工程，須向屋宇署呈交展開及/或完成工程的指明表格。他表示，尺寸大小未能在此一一詳述。

27. 莊永燦主席詢問，第一級招牌長度會否超出 4.2 米。他又問，這個距離是否符合《建築物(小型工程)規例》(“小型工程規例”)的規定。

28. 陳漢偉先生表示，根據監管制度的規定，伸出式招牌的任何部分不得伸出外牆多於 4.2 米，但亦需同時考慮其他規定。

29. 莊永燦主席即場以尺示範 4.2 米的實際長度。他指出，小型工程規例中對長度達 4.2 米的第一級招牌的規管應作出修訂。他表示，4.2 米長的招牌屬大型招牌，理受屋宇署監管，不應只由小型工程承建商在安裝後提交報告了事。

30. 陳漢偉先生回應小型工程訂明註冊承建商乃具有適當資格和經驗的建築人士。

31. 莊永燦主席說，小型工程承建商非專業人士，他們可能只是經培訓後取得牌照的裝修師傅。他們取得牌照後，無須經屋宇署批准便可進行工程，工程完結後亦只需把圖則交予署方登記。

32. 陳漢偉先生回應如下：

- (i) 小型工程承建商須具備相當要求方可向署方註冊。
- (ii) 署方亦會從所有小型工程呈交文件中隨機抽樣進行審查，查看工程是否符合監管制度的規定。

33. 莊永燦主席希望陳漢偉先生向署方反映，招牌不應列作小型工程規例所指工程。他表示，招牌屬商業而非家居用途，而且 4.2 米的招牌不應視作小型工程，現行機制無法有效防止有人渾水摸魚，而且會造成社會混亂。

34. 陳漢偉先生表示，署方會對不符合監管制度的規定的招牌採取行動。

35. 莊永燦主席詢問，屋宇署會有何實際行動。

36. 陳漢偉先生表示，署方發現有違規之處，會向有關訂明建築專業人士/訂明註冊承建商發出警告信，並按情況採取所需檢控/執法/紀律處分行動。署方亦會要求招牌擁有人糾正不符合監管制度規定的招牌。

(高寶齡議員於下午 3 時 10 分到席。)

37. 莊永燦主席問，不符合規格的招牌數量日益增加，屋宇署可否提供成功檢控的數據。

38. 陳漢偉先生表示暫時未有相關數據。

39. 高寶齡議員指，社會上必定有人鑽法律空子。她過往曾多次在會議中反映，西洋菜南街行人專用區中有某招牌伸出，並在行人路中鐵架作支撐，佔用公共用地。但屋宇署代表在上次會議中表示，承建商指豎立鐵架是為了鞏固樓宇結構，而且該承建商的做法確屬合法。她表示，這會向社會發出負面訊息，實際上市民亦質疑政府的執法標準。她同意莊主席所言，若規例過時，便應馬上檢討。她又詢問，該招牌現時情況如何，以及屋宇署有否作出跟進。

40. 侯永昌議員表示，旺角區有不少招牌安裝於舊有招牌之下，行人在雨天打傘時十分不便。他詢問這些招牌有否違例，署方有何良策對付這些招牌。

41. 陳漢偉先生回應如下：

- (i) 高議員所指的鐵架是位於豉油街及西洋菜南街交界。屋宇署早前已向有關人士發出清拆命令。根據較早前視察，該違例建築工程已經被清拆。
- (ii) 他強調，小型工程訂明註冊承建商有責任遵守小型工程監管制度的規定，如發現違例情況，屋宇署會向有關訂明註冊承建商發出警告信，並按情況採取所需檢控/執法/紀律處分行動。
- (iii) 就侯議員的提問，署方會以控制違例招牌數目和風險導向為原則，取締離地高度不足的招牌，向招牌擁有人發出「通知」。

(陳偉強議員於下午 3 時 15 分退席。)

42. 譚熹利先生就高議員提出的個案回應說，屋宇署於上次會議後已提交補充文件，指出該招牌擁有人於二月上訴失敗，並於三月迅速把鐵架拆除。

43. 委員何非池先生指出，部門應按原則辦事，不應只著眼於議員投訴的個案。他又指出，屋宇署有不少規例名存實亡，並無執行，例如，根據現有規例，如該大廈外牆歸法團所有，而其中有單位欲把招牌掛於大廈外牆，便須向法團付訂金，以支付日後該單位搬遷後清拆招牌的費用。他指出，此規例欠缺實際成效，法團無法一一監管。他詢問屋宇署有否就此規例進行調查。他相信，成功執行的個案不足百分之五。他又指出，法團沒有專業知識監察由小型工程承建商興建的小型招牌，質疑其安全水平。

44. 莊永燦主席表示，審批招牌應由屋宇署全權負責，不應在小型工程規例中留下漏洞，讓人安裝招牌。有關

審批程序的職員指引第 2.1 段訂明，在安裝招牌前，須先得到樓宇業主及法團同意。屋宇署不應審批未得到有關人士同意的安裝申請。他指出，屋宇署容許小型工程承建商安裝招牌，伸出式招牌更可伸出外牆 4.2 米，甚至在沒有得到樓宇業主及法團同意的情況下，仍可進行安裝，以致造成嚴重漏洞。他希望屋宇署代表向署方反映市民聲音，好好規管廣告招牌，以免情況失控，市民投訴無門。

45. 莊永燦主席感謝屋宇署代表參與討論此議項。

議項四：要求政府增加對舊樓業主在大廈管理與維修上的支援
(油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 15/2015 號文件)

46. 莊永燦主席表示，民政事務總署(“民政總署”)及市區重建局(“市建局”)的書面回應(附件一至二)已在會前以電郵方式分發予各委員備閱。他繼而歡迎：

- (i) 民政總署高級聯絡主任(大廈管理)3 鄭小玲女士，以及；
- (ii) 市建局樓宇復修高級經理陳志鴻先生及高級社區發展經理蘇毅朗先生。

47. 劉柏祺議員補充文件內容。他表示欲了解在 2015 年 7 月推行的樓宇維修綜合支援計劃的詳情，包括新增的環保資助。他指出，市建局以每單位資助形式取代舊有的貸款計劃，宣傳品說明亦算清晰，惟有市民認為採用新的資助形式後，支援反而不及以前。他指出在新計劃下，市建局會向成功籌組法團的樓宇提供 3,000 元維修資助，然而，不少舊樓業主無力自行組織法團，以致未能申請資助，他詢問市建局如何向他們提供支援，以及會否請民政總署協助舊樓成立法團。他表示，市建局經常應邀出席會議，有目共睹，希望市建局能回應以上問題。

48. 陳志鴻先生回應如下：

- (i) 自 7 月 1 日起，市建局將服務地區擴展至香港房屋協會(“房協”)轄下服務區，為了善用資源及保持服務質素，支援安排有必要作出改動。
- (ii) 在取消「公用地方維修免息貸款」計劃方面，過往十年推行樓宇復修的經驗顯示，申請維修津貼的個案佔大多數，申請免息貸款以進行維修的申請相對較少，因應市場轉變，市建局遂集中資源以「公用地方維修津貼」計劃，協助法團維修大廈。
- (iii) 市建局仍保留 10,000 元的困難戶資助計劃。
- (iv) 有關新增的環保資助，市建局會在「公用地方維修津貼」即每單位資助 3,000 元的計劃上，額外資助每單位上限 1500 元，用於與環保有關的維修項目，以及鼓勵業主使用環保物料或設置，舉例說舊樓在進行翻新工程後，鬆牆時採用低揮發性的水油；或在選用環保物料或設置時採用在業界中認受性較高的香港綠色建築議會綠材環評內所認證的產品。市建局會稍後向參加計劃的大廈提供更多相關資料詳情。
- (v) 大廈維修工程最理想是由法團統籌。至於沒有法團的大廈，只要所有業主同意，或是公契上有足夠條款界定大廈公用地方維修的權與責，市建局可按個別情況考慮提供資助。
- (vi) 市建局亦會提供籌組業主立案法團資助，以鼓勵大廈成立法團進行維修。如大廈無法自行成立法團以進行維修工程，市建局會邀請非牟利機構的合作伙伴，為大廈成立法團提供支援。

49. 劉柏祺議員指出，公用地方津貼只適用於樓齡 30 年或以上的私人樓宇。他表示，油尖旺區有不少樓齡約 20 年的樓宇已收到屋宇署的維修命令，又或大廈本身有進行維修的需要。他查問，樓齡不足 30 年的樓宇應從何申請津貼及尋求協助。另外，若市民收到根據《消防安全(建築物)條例》(第 572 章)發出的消防安全令(“572 命令”)，可否根據新的樓宇維修綜合支援計劃提出申請。他

又指出，過往，樓宇更新大行動向申請大廈每戶提供 16,000 元資助，長者戶更可獲 40,000 元資助，相比下，樓宇更新大行動似乎更吸引和實際。他詢問市建局會否加推樓宇更新大行動。他表示新的綜合支援計劃申請困難，而且資助金額不足，希望市建局可以改善計劃，增加支援。

50. 高寶齡議員表示樓宇更新大行動受大眾歡迎，能有效幫助市民。她詢問，根據新的計劃，大廈若合資格以法團形式申請公用地方維修津貼，住戶可否同時申請住宅單位的公用地方維修津貼。

51. 委員程文梯先生詢問，樓宇維修綜合支援計劃與樓宇更新大行動的申請程序有何不同。

(委員錢雋永先生於下午 3 時 35 分到席。)

52. 陳志鴻先生回應如下：

- (i) 樓宇更新大行動是由香港特區政府及發展局撥款 32 億，連同房協及市建局撥款合共 35 億元推行的計劃，屬一次性資助計劃，申請限期已屆滿，部分項目因種種原因而未能完工或進行。現時市建局並未接獲有關樓宇更新大行動的政府指令。
- (ii) 市建局設有樓宇復修方面的常設支援計劃，即樓宇維修綜合支援計劃。
- (iii) 住戶如符合資格，便可申請家居維修免息貸款計劃(“家居貸款”)，貸款額上限 50,000 元，用以資助單位內的維修項目，但不包括裝飾項目。即使大廈已申請公用地方維修津貼，個別業主仍可申請家居貸款，但貸款不可用作維修公共地方。
- (iv) 此外，業主亦可申請屋宇署的樓宇安全貸款計劃，有需要的長者業主則仍可申請最高 40,000 元由香港房屋協會管理的長者維修自住物業津貼計劃。

- (v) 在公用地方維修津貼(維修津貼)中，成功申請的大廈，每個單位業主可獲上限 3,000 元的維修資助，及上限 1,500 元的環保維修資助，即每單位業主最高可達 4,500 元的維修資助。雖然與樓宇更新大行動的 16,000 或 40,000 元相比，維修津貼的金額相對較少，但政府現階段未有為樓宇更新大行動作出進一步指示，市建局會繼續以樓宇維修綜合支援計劃，協助業主進行大廈維修。
- (vi) 雖然市建局把公用地方津貼申請條件由樓齡 20 年提高至樓齡 30 年，但油尖旺區舊樓林立，大部分樓宇仍符合此計劃的申請資格。根據差餉物業估價署提供的數據，區內樓齡介乎 20 至 30 年的樓宇數目不多，因此有關改動對油尖旺區的大廈影響不大。
- (vii) 資料顯示，80/90 年代所建成的樓宇，其公契條款比較清晰，清楚列明業主須負維修及管理的責任，故樓宇維修安排較妥善。因此，市建局把資源集中處理樓齡 30 年以上的樓宇，該些樓宇相對較有需要協助進行維修工程。他重申並沒有忽略樓齡 30 年以下的業戶。市建局正努力發展樓宇復修資訊平台，包括電話熱線、「市建一站通」、簡介會及網上資訊。網上平台有很多與樓宇相關的資料，包括計劃內容、法例要求、樓宇維修流程、招標公告及個案參考等，為市民提供詳盡資料。
- (viii) 市建局的維修津貼主要用以資助大廈進行整體維修工程，業主在有需要時亦可以利用公用地方津貼，一併進行消防 572 指示的相關的項目。

53. 關秀玲副主席詢問，這套計劃是否設有入息審查或差餉限制。她又詢問，若收到屋宇署發出的命令或 572 指示，在未進行公開招標前，可否先申請資助或津貼，聘請顧問視察樓宇狀況。

54. 委員程文梯先生指出，就法團公用地方維修而言，以往做法是根據規例直接聘請認可人士(AP)，或以招標方式選擇承建商，如招標便需要到指定地方收標，而且申請手續繁複。他查詢現計劃的過程會否同樣繁複。他指出，新計劃的資助金額只有 3,000 元，若過程未能簡化，會令市民卻步。

55. 黃建新議員說，根據民政總署的書面回應(附件 15/2015)第一項：關愛基金－舊樓業主立案法團津貼計劃，共有 248 法團申請了「關愛基金」津貼，其中 221 個法團已獲批核。他向民政總署代表查詢，其餘的 27 個是否仍在處理還是不獲批核。如不獲批，是否因為大廈未能成功籌組法團。他又表示，金錢及物質援助固然重要，但非金錢及物質方面的支援亦不容忽視，特別是大廈日常運作管理方面。不少業主在不得已的情況下擔任法團成員，實際上缺乏對法團、大廈管理和法律上的知識，惟政府在此方面卻未能提供有效支援。他表示，最低工資、標準工時及垃圾徵費等均會影響大廈管理開支，希望政府在調整最低工資之餘，亦提高對大廈管理費用的補貼，以協助法團有效運作。此外，他呼籲各委員參加 8 月 13 和 20 日在「香港政府一站通」網站舉辦的大廈管理證書課程。

56. 劉柏祺議員指，市建局提出支援樓齡 30 年以下大廈的方案並沒有實際金錢資助。他詢問，樓齡 30 年以下大廈的業主若收到維修令，應如何求助。他又問，民政總署在書面回應中列出不少計劃，實際成效如何，以及是否有數據證明，這些計劃能否協助大廈在消防、維修、成立法團或聘請管理公司方面得到改善。他以大角咀的“三無大廈”(無法團、無互委會、無管理公司)為例，查詢如“三無大廈”需要民政總署上述服務，應從何著手。

57. 鄭小玲女士回應如下：

- (i) 在申請了「關愛基金－舊樓業主立案法團津貼計劃」的 248 個法團中，其中 27 宗個案尚在處理階段。
- (ii) 有意進行維修工程的大廈，如符合下述條件，可申請參加「“顧問易”大廈維修諮詢服務

計劃」：(1)大廈樓齡 20 年或以上，並屬住宅或綜合用途(即商住兩用)；(2)住宅單位每年平均應課差餉租值在 30 萬元或以下；以及(3)已成立法團但沒有聘請物業管理公司。

- (iii) 為加強支援私人大廈特別是「三無大廈」的業主，民政總署自 2011 年起推行「大廈管理專業顧問服務計劃」，委聘專業的物管公司，為目標大廈免費提供一系列有關大廈管理的專業意見及跟進服務。第一期計劃已於 2014 年 3 月完成，約有 1 200 幢舊樓受惠。透過第一期計劃，我們已分別協助業主成立和重新啟動 128 和 29 個法團，並協助 116 個法團申請樓宇維修資助或貸款，和協助 114 個法團委聘認可人士或承建商開展大廈維修工程。第二期計劃已於 2014 年 4 月展開，為期三年，為新一批 1 200 幢舊樓業主提供服務。至今，物業管理公司已協助業主分別成立和重新啟動了 69 和 13 個法團；並協助 36 個法團申請樓宇維修資助或貸款和 3 個法團委聘認可人士或承建商開展大廈維修工程。
- (iv) 在「居民聯絡大使計劃」方面，截至 2015 年 7 月止，民政總署已於 983 座大廈招募了超過 2 100 名居民聯絡大使。
- (v) 至於「“顧問易”大廈維修諮詢服務計劃」方面，民政總署亦已安排了參與計劃的 70 個法團與專家小組會面，達 100 次。
- (vi) 「大廈管理免費法律諮詢服務」、「大廈管理糾紛顧問小組」及「大廈管理義務專業調解服務試驗計劃」自推出至今收到的申請分別為 67、21 及 8 宗。

58. 陳志鴻先生回應如下：

- (i) 公用地方維修津貼是以大廈為本的申請，個別業主是無需資產入息審查。每單位業主可獲最多 4500 元津貼，大廈可獲的津貼總額為所有業戶可得津貼的總和。

- (ii) 單位數目 50 或以下的大廈，市建局設有特別安排，大廈最高可獲核准工程總額的百分之二十或上限 22 萬 5 仟元津貼(包括一般維修工程津貼 15 萬及環保項目津貼 7 萬 5 仟元)(以較低者為準)。
- (iii) 單位數目 20 或以下的大廈，資助上限為核准工程總額的百分之三十或上限 22 萬 5 仟元津貼(包括一般維修工程津貼 15 萬及環保項目津貼 7 萬 5 仟元)(以較低者為準)。
- (iv) 目前油尖旺區的住宅單位平均應課差餉租值上限為 12 萬元，市建局會每年為有關差餉值作出檢討。現時市區限制額為 12 萬元，新界則為 9 萬 2 千元，已涵蓋全港超過七成樓宇。
- (v) 市建局會為參加維修津貼計劃的大廈提供技術支援，以協助法團順利按現行法例，例如《建築物管理條例》和《建築物條例》等，進行籌組維修工程，透過所提供第三者獨立意見，盡量減少業主間的爭拗。
- (vi) 不少顧問公司以不合理的低價招徠，有機會影響服務質素。市建局會盡量提供市場資料，讓業主自行分析。在有需要時，大廈可邀請市建局參與法團會議。

59. 莊永燦主席感謝相關政府部門及市建局代表參與討論此議項。

議項五：油尖旺樓宇食水安全問題
(油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 16/2015 號文件)

60. 莊永燦主席表示，水務署的書面回應(附件三)已在會前以電郵方式分發予各委員備閱。他繼而歡迎：

- (i) 水務署工程師/客戶服務(技術支援)3 李康年先生、工程師/九龍區(分配 1)劉偉良先生及水務化驗師/水質處理(2)甄家俊先生；

- (ii) 屋宇署高級結構工程師/F1譚熹利先生；以及
- (iii) 油尖旺民政事務處(“民政處”)高級聯絡主任(大廈管理)陳志清先生。

61. 莊永燦主席補充文件內容。

62. 劉偉良先生回應如下：

- (i) 根據現行的水質監測機制，水務署分別從集水區、接收東江水的抽水站、水塘、濾水廠、配水庫、食水分配系統及用戶的水龍頭抽取樣本，進行各種化驗，以監測水質，保障公眾健康。化驗範圍包括鉛及其他重金屬含量。
- (ii) 最近報章及互聯網均有介紹市面上合乎標準的濾水器，市民如有需要可自行選購。由於測試濾水器不屬水務署的職責範圍，故署方未能提供能有效除鉛的濾水器的資料。
- (iii) 市民可自行購買和安裝符合美國 NSF53 標準及已被認證為可除鉛的濾水器，這些濾水器應可有效減低食水的含鉛量。水務署從未聽聞政府會推出相關的資助計劃。

(黃頌議員於下午 3 時 55 分退席。)

63. 莊永燦主席問，現行的水質監測機制是否包括檢測食水中的重金屬(包括鉛)含量。

64. 甄家俊先生表示，水務署除了從預先設定的取樣點抽取食水樣本外，也會從不同地區隨機選出特定數目的街道及樓宇，從特定的位置抽取食水樣本。署方的恆常監測數據顯示，所有食水樣本的含鉛量及其他重金屬含量，均符合世界衛生組織(“世衛”)2011年《飲用水水質準則》(WHO 2011)所訂標準(“世衛標準”)。

65. 莊永燦主席問，在發生食水含鉛事件前，水務署是否已沿用上述水質監測機制，並化驗食水中的重金屬(包括鉛)含量。

66. 甄家俊先生表示，水務署一直沿用上述水質監測機制。

67. 莊永燦主席問，水務署是否一直都有從用戶的水龍頭抽取樣本，進行各種化驗。

68. 甄家俊先生回應謂，水務署除了從預先設定的取樣點水龍頭抽取食水樣本外，也會從不同地區，隨機選出街道及樓宇以抽取食水樣本。為減低對用戶造成的不便，以及避免用戶於署方人員到訪時不在家，署方人員會在樓宇中，從管理公司管理的公共地方的水龍頭抽取樣本。這些樣本已有足夠代表性，所有食水樣本均符合世衛標準。

69. 莊永燦主席向水務署代表查詢，發生食水含鉛事件後，政府會否考慮從用戶的水龍頭抽取樣本，以作化驗。

70. 劉偉良先生表示，有鑑於公眾對食水安全日益關注，水務署會考慮與「大廈優質供水認可計劃－食水」（“「優質計劃」”）的諮詢委員會檢討現時抽取食水樣本的範圍。待檢討完成後，署方除於樓宇內的公共地方的水龍頭抽取樣本外，或會考慮直接從用戶的水龍頭抽取樣本，以供化驗。

71. 莊永燦主席問，油尖旺區內有多少宗食水含鉛量超標個案。

72. 劉偉良先生回應謂，根據水務署的資料，油尖旺區的公共屋邨至今未有含鉛量超標的紀錄。至於區內的私人樓宇，署方並未接獲任何相關投訴，如署方接獲私人樓宇食水含鉛量超標的個案，定會予以跟進。

73. 莊永燦主席問，水務署會否考慮參與個別樓宇自發進行的化驗行動，以監察化驗過程。

74. 劉偉良先生回應謂，如署方收到某私人樓宇的食水含鉛量超標的投訴，定會作出跟進。

75. 關秀玲副主席欲了解，水務署主要於甚麼地區抽取食水樣本。她希望署方不會只集中於發現食水含鉛量超

標的屋邨附近範圍。此外，她贊成署方直接從用戶水龍頭抽取食水樣本，讓市民安心飲用食水。

76. 高寶齡議員欲知，現時含鉛量超標的食水樣本從大廈的甚麼地方抽取。水務署「優質計劃」化驗的食水樣本，是否主要來自大廈的水缸，抽取樣本的範圍是否包括用戶的水龍頭。此外，她向相關部門查詢，現時有問題的食水樣本來源是否僅限於近年落成的樓宇。

77. 委員程文梯先生表示，食水含鉛事件發生後，不少油尖旺區居民都擔心，經大廈水喉輸出的食水含鉛量超標，並向他表示，法團有意自行聘請承辦商為其大廈驗水。他問，法團應該從大廈內的甚麼地方抽取食水樣本，才能得到比較準確的結果。

78. 蔡少峰議員表示，他欣聞油尖旺區至今沒有出現食水含鉛量超標的個案。他問，根據世衛指引，除了鉛外，食水所含雜質中，哪些會影響市民健康。他感謝相關政府部門於食水含鉛量超標事件發生後，積極跟進與檢討。

79. 鍾港武議員表示，他對水務署監察食水安全的工作相當有信心，惟食水經過大廈不同喉管和水缸，才抵達用戶的水龍頭，在供水過程中可能受到污染。他希望相關部門盡快徹查問題的源頭。他指出，政府提醒市民，使用食水時可打開水龍頭一至兩分鐘，讓有害雜質隨水沖走，藉此減低風險，惟用戶家庭或須負擔更高水費。他表示，水費按用水量計算，第一級用水量皆為免費，他詢問，政府會否考慮提高免費用水量。

80. 侯永昌議員表示，他認為水務署供應的食水是安全的，市民不用過度擔心。他說，大廈管理公司不時因清洗水缸而暫停供水數小時，恢復供水後，市民亦習慣把水龍頭打開，直至水色清澈為止。他認為這做法能有效減低喝下含鉛量超標食水的風險。

81. 李康年先生回應如下：

- (i) 「優質計劃」早於 2002 年推出，屬自願參與計劃，目的在於鼓勵業主及物業管理人妥善

維修樓宇供水系統，確保用戶可享用符合世衛標準的食水。食水經大廈的內部供水系統送到用戶的水龍頭，故此，內部供水系統的衛生程度直接影響自來水的水質。

- (ii) 「優質計劃」的評核準則包括：(一)每三個月至少檢查內部供水系統一次；(二)水箱每三個月要至少清洗一次；(三)抽取食水樣本和按指定項目進行測試。
- (iii) 現行的測試項目包括酸鹼度、色度、混濁度、導電率、鐵、埃希氏大腸桿菌及總大腸桿菌。由於「優質計劃」是針對內部供水系統的保養並旨在鼓勵物業管理人妥善管理和保養該系統，因此測試項目不包括鉛。現行的測試項目乃經水質事務諮詢委員會(“水諮會”)(即水資源及供水水質事務諮詢委員會的前身)研究及多次討論後得出的結果。
- (iv) 現行計劃要求申請人提供最少一個食水樣本，抽取樣本的位置為經過水缸後的任何水龍頭，並沒有要求申請人於用戶的水龍頭抽取樣本。
- (v) 由於食水問題引發公眾對重金屬的關注，水諮會轄下的大廈食水水質工作小組將於即將舉行的會議中檢討「優質計劃」，內容包括考慮加入重金屬(包括鉛)的測試，以及擴展抽取食水樣本的範圍及數目。

82. 劉偉良先生表示，水務署全面恆常水質監測機制的測試範圍覆蓋全港供水位置，然而，礙於人手及資源所限，署方人員會有系統地挑選有代表性的位置抽取食水樣本。抽取樣本的方式共分為定點或隨機兩種，署方會定點選取一些主要喉管位置或公眾較常用的水龍頭，亦會隨機於另一些有代表性的位置抽取樣本。鑑於公眾對食水安全日益關注，署方會研究抽取食水樣本的方式，以便日後改善恆常水質監測機制。

83. 甄家俊先生補充，水務署設有一套隨機抽取食水樣本的電腦程式，這個程式儲存了全港大部分街道及大廈名稱，並會定期抽出一定數目的街道及大廈，由署方人

員到訪位於這些街道的公共處所及大廈，抽取食水樣本。一般來說，署方人員會先到這些大廈的管理處，向物業管理職員查詢適合抽取樣本的供水點。一般會由管理公司管理的公共地方的水龍頭抽取樣本，如住戶願意讓署方人員進入其單位，署方人員亦會於單位的水龍頭抽取樣本。

84. 莊永燦主席感謝相關政府部門代表參與討論此議項。

議項六：其他事項

— 「全城清潔 2015 運動」

85. 陳志清先生表示：

- (i) 為了提高社會大眾對環境清潔方面意識，政府已於本年八月展開「全城清潔 2015 運動」(“「清潔運動」”)。民政處將委託私人清潔承辦商於八月下旬至九月三十日(共三十個工作天)，挑選區內約三十幢衛生環境較差的三無大廈，為其公用地方清理垃圾及進行清潔行動。
- (ii) 基於資源所限，是次行動只能挑選約三十座大廈，獲挑選的大廈須符合以下條件：(一)三無大廈(無法團、無居民組織、無管理公司)；(二)樓齡四十年或以上；(三)每年平均應課差餉租值不高於\$120,000；以及(四)清潔工人可自由進出(例如無大閘或大閘常開)。
- (iii) 處方希望十七個選區都能挑選出合適的目標大廈，但有四個選區(尖沙咀西 E01、富榮 E05、富柏 E07、奧運 E08)因為地區特性之故，處方最終未能挑選出合適的大廈。
- (iv) 清洗行動後，民政處當晚會派員到相關大廈進行家訪，並派發清潔包和勸喻居民注意家居環境清潔。民政處人員會藉此了解居民對清潔行動的看法，以及鼓勵他們成立業主立案法團或其他居民組織，日後共同管理大廈。

86. 侯永昌議員詢問，油尖旺區舊式樓宇眾多，民政處如何從中選出合適的大廈，為其打掃和清理垃圾。

87. 陳志清先生表示，由於時間倉促，民政處主要根據剛才所述的四個準則作出挑選：即(一)三無大廈；(二)樓齡四十年或以上；(三)每年平均應課差餉租值不高於\$120,000；(四)清潔工人可自由進出(無大閘或大閘常開)。他向委員呼籲，如他們知道所屬地區個別大廈的衛生環境惡劣，可向民政處提供大廈名單。承辦商進行清潔前民政處會先派員視察，以決定是否將該等大廈納入目標大廈名單內。此外，民政處人員在清潔日及到訪目標大廈前，會致函知會大廈內各業主及住客，信件副本會送交當區議員。

88. 侯永昌議員詢問如何可取得目標大廈名單。

89. 陳志清先生表示，他可於會後將目標大廈名單交予秘書處，由秘書處發給各委員參考，惟此名單僅為初步擬定名單，須經巡查後才能敲定。如大廈業主或住客不允許民政處人員進入該大廈及進行清潔工作，工作人員便會離開。

(會後補註：秘書處於 2015 年 8 月 19 日將目標大廈名單發給各委員。)

90. 委員錢雋永先生表示，他有年長的親友收到不法之徒來電，表示可提供免費檢驗食水含鉛量的服務。如果其親友不虞有詐，讓騙徒進入其居所，便可能招致財物損失甚或危及生命。他問，市民如何才能避免受騙和受害；如果市民不幸遇到這些情況，又該如何處理。

91. 莊永燦主席回應謂，如果市民遇到騙徒，應盡早報警。

92. 鍾港武議員表示，油尖旺區有幾個選區的舊樓沒有納入「清潔運動」的目標大廈名單，富榮為其中一個選區。他表示，富榮有 20 幢舊樓，其中部分樓宇衛生情況有待改善。他於會後與民政處職員商討，希望處方巡查其中部分大廈。

(會後補註：民政處根據鍾港武議員提供的資料，在富榮區成功揀選了一幢衛生環境較差的三無大廈。)

93. 餘無別事，莊永燦主席感謝各委員為本屆區議會房屋事務及大廈管理委員會所作努力和貢獻，並宣布散會。會議於下午 4 時 32 分結束。

油尖旺區議會秘書處
2015 年 9 月

致：油尖旺區議會轄下
房屋事務及大廈管理委員會

要求政府增加對舊樓業主在大廈管理與維修上的支援

就鍾港武議員、關秀玲議員、劉柏祺議員及蔡少峰議員要求政府增加對舊樓業主在大廈管理與維修上的支援，民政事務總署(民政總署)謹覆如下。

管理大廈是業主的責任，然而，政府一直致力以多管齊下的措施，推動、鼓勵和協助業主成立合適的組織(例如業主立案法團(法團))，以及提供所需支援，協助業主履行管理大廈的責任。民政總署轄下的18區民政事務處(民政處)設立了地區大廈管理聯絡小組(聯絡小組)，為業主／法團提供專設的支援服務。聯絡小組主動接觸法團和業主提供支援，包括協助業主根據《建築物管理條例》(第344章)成立法團，出席業主／法團會議以提供意見和協助，舉辦訓練課程和工作坊，以及協助調解糾紛等。

為舊樓法團提供的支援

(一) 關愛基金 - 舊樓業主立案法團津貼計劃

為支援樓齡高但租值低的樓宇業主改善大廈管理，民政總署為關愛基金推行「舊樓業主立案法團津貼計劃」(「關愛基金」津貼計劃)，為舊樓法團提供津貼，以促進良好的大廈管理，並藉以鼓勵更多“三無大廈”(沒有法團、互委會及物業管理公司的大廈)業主成立法團。該項計劃由2012年10月起推行，為期三年。合資格的法團可在推行期間，就法團購買第三者風險保險、消防裝置及電力設備定期進行例行檢查及清理走火通道等支出申領津貼。

在過去一年，油尖旺區共有248個法團申請了「關愛基金」津貼計劃，其中221個法團已獲批核。

為舊樓業主及法團提供的其他支援

除上述計劃外，民政總署近年也推出一系列的措施，為舊樓業主／法團提供適切的專業支援。

(二) 大廈管理專業顧問服務計劃

為加強支援私人大廈特別是“三無大廈”及舊樓法團的需要，委聘專業的物管公司，為目標大廈的消防、電力、喉管、外牆及其它公用設施進行管理檢核，協助成立法團，申請各項資助或貸款計劃，以及跟進相關的法定命令與所涉及的維修／裝置工程和投標工作等。

(三) 居民聯絡大使計劃

為協助舊樓業主成立法團和妥善處理日常管理，民政總署在這些舊樓招募「居民聯絡大使」，協助政府部門聯絡其所居住大廈的居民，共商日常大廈管理、保安和消防安全等事宜。居民聯絡大使不但有助改善大廈管理，並會向有關政府部門反映大廈潛在的安全問題，以便迅速跟進。

(四) “顧問易”大廈維修諮詢服務計劃

民政總署於 2014 年 4 月與香港測量師學會、香港工程師學會及香港建築師學會合作，推出為期一年的“顧問易”大廈維修諮詢服務計劃，由專業學會組成的專家小組，義務為有意進行大廈維修，但缺乏物管公司支援的合資格法團聘任合適的工程顧問公司／認可人士，就草擬招標／合約文件及分析標書方面，提供深入和度身訂造的專業意見，協助法團開展維修工程。

由於不少參與該項計劃的法團仍在籌劃大廈維修工程，民政總署取得三個學會的同意，把計劃延長一年至 2016 年 3 月，繼續為參與計劃的法團提供服務，以及讓更多合資格的法團受惠。此外，民政總署也為法團舉辦專題講座，講解如何聘任工程顧問公司／認可人士。

(五)大廈管理免費法律諮詢服務

民政總署於 2015 年 1 月，在香港律師會的支持下，向業主和法團提供與大廈管理有關法律事宜的免費法律諮詢服務。

(六)大廈管理糾紛顧問小組

為協助業主和法團解決大廈管理糾紛，尤其是持久和難以解決的個案，民政總署在 2011 年 10 月成立了“大廈管理糾紛顧問小組”，為各區民政事務處轉介的個案提供意見解決糾紛。顧問小組由不同背景的專業人士組成，包括律師、會計師、測量師和物業經理。

(七)大廈管理義務專業調解服務試驗計劃

若爭議雙方同意，民政總署也會轉介他們參予“大廈管理義務專業調解服務試驗計劃”。該項計劃由民政總署與香港調解會和香港調解中心於 2015 年 3 月合作推出，為爭議雙方提供專業調解服務，以期通過調解達成和解協議。

(八)“菁英領導研習班”及“大廈管理之友”

為深化法團管委會委員對其權責的認識，使他們能更有效地履行其職責，民政總署由 2011 年開始，特別委聘大專院校為法團管理委員會委員舉辦“菁英領導研習班”，深入講解有關大廈管理的知識；以及進階課程，由資深律師，就大廈管理常見問題(例如滲水、違例搭建物等事宜)與學員深入探討，讓學員了解相關法例的規定及案例，以便日後更有效處理相關問題。

此外，民政總署也為畢業學員成立了“大廈管理之友”，透過定期的聚會，分享及交流大廈管理經驗，並不時舉辦外展活動，由畢業學員擔任“民間導師”，在社區上宣揚妥善管理大廈的訊息。

有關樓宇維修的教育及宣傳活動

提供樓宇維修服務，並非本署的職權範圍，但我們一直致力在樓宇維修方面推行教育及宣傳活動，與廉政公署（廉署）、警務處、市區重建局和香港房屋協會等攜手合作，為法團和業主就樓宇維修方面提供防貪和防罪資訊，並就樓宇維修工程的招標提供指引。

各區民政處也會鼓勵業主積極參與樓宇維修工作，及早了解維修詳情，並出席業主大會，共同商議維修方案，避免爭議以至非法活動的發生。「圍標」可能涉及違法行為。如業主發現有不法之徒企圖以不正當手段影響樓宇維修工程的進行，民政處職員會建議業主向執法部門（例如警方和廉署）舉報。

民政總署將透過製作一系列電視宣傳短片、派發專題單張及舉行大廈維修專題講座，就大廈管理與維修進一步加強公眾教育，鼓勵業主維護自己的權益，積極參與法團業主大會及樓宇維修工作，並遵照《建築物管理條例》的規定聘請工程顧問及維修承辦商。

民政事務總署

2015年8月

本函檔號：CCD/CDD/YTM-HBMC/20150805



九龍旺角聯運街 30 號
旺角政府合署 4 樓
油尖旺區議會
房屋事務及大廈管理委員會
秘書處
(經辦人：關明慧女士)

電子郵件

(vivian_mw_kwan@had.gov.hk)

關女士：

關於：2015 年 7 月 29 日

題為「要求政府增加對舊樓業主在大廈管理與維修上的支援」之文件

謝謝 貴委員會於今年 7 月 31 日轉交標題文件予市區重建局(下稱：「本局」)，並邀請本局派出代表出席今年 8 月 13 日的會議。本局現謹就標題文件內所提及的相關事宜作以下回覆。

自 2013 年 4 月 1 日起，本局已將「樓宇維修綜合支援計劃」(下稱：「綜合支援計劃」)的服務範圍擴展至全九龍，當中包括油尖旺區。為加強推廣及協助油尖旺區內目標大廈申請綜合支援計劃，本局聘請了「旺角街坊會陳慶社會服務中心」及「油麻地居民權益關注會」兩個非牟利機構作為合作伙伴，為大角咀、旺角、油麻地及尖沙咀等區內的目標樓宇提供服務。而為配合新增地區可能收到的申請，本局亦已進行適當人手調配，以維持服務質素。

為了讓有需要協助的舊樓業主獲得最佳的支援及資助，本局於 2015 年 7 月 1 日起優化及整合了綜合支援計劃，包括新增每戶最高\$1,500 的環保項目津貼，例如以環保油漆粉飾外牆，以鼓勵大廈業主進行有利於保護環境的維修工程。





此外，本局亦會繼續強化樓宇復修資訊平台，包括「樓宇復修資訊通」網站、「樓宇維修支援計劃熱線」，以及「市建一站通」等，以方便業主獲得更多與樓宇維修相關的資訊，並在有需要時協助大廈申請相關的資助計劃。

本局將會派代表出席 貴委員會今年 8 月 13 日的會議，回答議員的查詢。

A handwritten signature in black ink, reading '黃永泰' (Wong Yung Tai), is centered on the page.

市區重建局
社區發展總監 黃永泰

2015 年 8 月 5 日



水務署
Water Supplies Department

長沙灣辦事處
Cheung Sha Wan Office

九龍長沙灣荔康街二號水務署九龍西區大樓
WSD Kowloon West Regional Building, 2 Lai Hong Street, Cheung Sha Wan, Kowloon.

電子郵件
e-mail wsdinfo@wsd.gov.hk

電話
Telephone 2360 6108

圖文傳真
Facsimile 2386 7813

檔號
Reference (4) in WSD/GRG 1-55/15/8 Pt. TJ(27)

來函檔號
Your Reference

香港聯運街30號
旺角政府合署地下、1樓、4樓及6樓
油尖旺區議會秘書處
房屋事務及大廈管理委員會秘書

關小姐：

水務署
**就油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會第16/2015號文件
「有關：油尖旺樓宇食水安全問題」所作的書面回應**

本署就 貴處於 2015 年 7 月 31 日致水務署的電郵，關於油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會第 16/2015 號文件中的提問作出以下回應。

1. 水務署訂有一個全面的水質恆常監測機制。水務署分別從集水區、接收東江水的抽水站、水塘、濾水廠、配水庫、食水分配系統以至用戶的水龍頭處抽取樣本進行不同化驗包括鉛及其他重金屬含量，監測水質，保障公眾健康。一直以來，水務署的恆常監測數據顯示，所有食水樣本均完全符合世界衛生組織 2011 年所訂《飲用水水質準則》(WHO 2011) 的標準。
2. 市民可安裝符合美國 NSF 53 標準有除鉛效能認證的濾水器，有關濾水器可以有效減少食水中的鉛含量。最近報章及互聯網均有介紹市面上合乎上述標準的濾水器，有需要的市民可考慮自行選購。
3. 水務署提供的食水，完全符合「世界衛生組織」飲用水水質指引。而妥善維修大廈的供水系統，有助創造健康的用水環境，及向大眾提供可靠優質的食水。水務署推出「大廈優質供水認可計劃－食水」的主旨是為鼓勵業主及物

業管理人妥善維修樓宇供水系統，確保客戶得享優質自來水，同時避免大廈的供水系統出現故障。上述計劃的評核準則包括(i)至少每三個月檢查一次水管系統；(ii)水箱至少每三個月要清洗一次；和(iii)抽取水樣本並按指定項目進行測試。就計劃的水樣本測試而言，現行的測試項目包括酸鹼值、色度、混濁度、導電率、鐵、埃希氏大腸桿菌及總大腸桿菌。由於近日食水問題引發公眾對重金屬的關注，本署會積極考慮於檢討上述計劃時，加入重金屬(如鉛)的測試。另外，根據衛生防護中心所言，退伍軍人桿菌通常在有水環境內自然存在，而世界衛生組織的《飲用水水質準則》，亦沒有要求化驗退伍軍人桿菌，故上述測試並不包括退伍軍人桿菌。

多謝委員會的邀請，本署客戶服務部工程師李康年先生、九龍區工程師劉偉良先生及水務化驗師甄家俊先生會出席委員會在 2015 年 8 月 13 日舉行的會議，解答委員的提問。

水務署九龍區總工程師



(劉偉良 代行)

2015年8月6日



水務署
Water Supplies Department

長沙灣辦事處
Cheung Sha Wan Office

九龍長沙灣荔康街二號水務署九龍西區大樓
WSD Kowloon West Regional Building, 2 Lai Hong Street, Cheung Sha Wan, Kowloon.

電子郵遞
e-mail wsdinfo@wsd.gov.hk

電 話
Telephone 2360 6100

圖文傳真
Facsimile 2386 7813

檔 號
Reference (4) in WSD/GRG 1-55/15/8 Pt. TJ(27)

日 期
Date 6 August 2015

來函檔號
Your Reference

Housing and Building Management Committee
Yau Tsim Mong District Council
Ground floor, 1st, 4th and 6th floors,
Mong Kok Government Offices,
30 Luen Wan Street,
Mong Kok, Kowloon
(Attn. : Miss Vivian KWAN - Secretary of HBMC)

Dear Miss KWAN :

Water Supply Department's Written Reply for
Yau Tsim Mong Housing and Building Management Committee (YTMHBMC)
Paper No. 16/2015
"Concern over Safety of Drinking Water in Buildings in YTM District"

We refer to your email dated 31 July 2015 enclosing YTMHBMC paper no. 16/2015. In response to the enquiry on the paper, we would like to provide our reply as below –

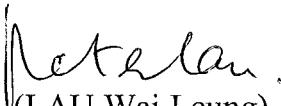
1. The Water Supplies Department (WSD) has a comprehensive programme to monitor the water quality throughout the entire supply and distribution system by taking water samples from water gathering grounds, pumping station receiving Dongjiang water supply, impounding reservoirs, water treatment works, service reservoirs, distribution network and customers' taps for different kinds of analyses including lead and other heavy metals to safeguard public health. The quality of treated water in Hong Kong complies fully with the World Health Organisation's (WHO's) Guidelines for Drinking-water Quality published in 2011 (WHO 2011).

2. Customer may install water filters with lead reduction function complying with American Standard NSF 53 for effective reduction of lead content in fresh water. Recently, there is news in newspapers and the Internet introducing various types of water filters complying with the above standard/requirement. Customers may make reference to the available information to buy the water filters to suit their needs.

3. The fresh water provided by the WSD complies fully with the Guidelines for Drinking-watering Quality recommended by WHO. Well-maintained water plumbing systems could help create a healthy environment for water consumption and provide good quality water to the customers. WSD launched the "Quality Water Supply Scheme for Buildings – Fresh Water" to encourage building owners and property managers maintaining their plumbing systems properly to ensure good quality of water at the taps and avoid failures in the inside service. The assessment criteria of the above scheme include (i) inspection of plumbing systems at least once every 3 months, (ii) cleansing of water tanks at least once every 3 months and (iii) testing of water samples for specified parameters. For the water sample testing, the current testing parameters include pH value, colour, turbidity, conductivity, iron, E. Coli and Total Coliform. In view of the recent issue of potable water that has aroused the public concern on heavy metal, the WSD will review the scheme and consider including lead content as one of the testing parameters. On the other hand, according to WHO, Legionella bacteria are commonly found in natural and man-made water environments worldwide, and no health-based guideline or standard has been set for Legionella bacteria in drinking water by the WHO's Guidelines for Drinking-water Quality. As a result, routine monitoring of Legionella bacteria in drinking water is not carried out.

Thank you for your invitation. Our Engineer/Customer Services Division – Mr. LEE Hong Nin, Engineer/Kowloon Region – Mr. LAU Wai Leung and Waterworks Chemist – Mr. YAN Ka Chun will be pleased to attend the YTMHBMC meeting to be held on 13 August 2015 to answer enquiries from committee members.

Regards,


(LAU Wai Leung)
for Chief Engineer/Kowloon
Water Supplies Department