

**2024 至 2027 年度油尖旺區議會
房屋及發展規劃委員會工作進度報告
(會議於 2025 年 3 月 6 日舉行)**

編號	議題	採取行動和建議	負責部門或機構
HDPC 1	探訪不活躍及停止運作的法團委員 / 業主問卷	民政處代表簡介文件內容。 委員備悉文件內容。	油尖旺民政事務處(“民政處”)
HDPC 2	屋宇署處理油尖旺區危險或棄置招牌的進度報告(截至2025年1月)	屋宇署代表簡介文件內容。 委員備悉文件內容。	屋宇署
HDPC 3	靈活分配油尖旺過渡性房屋甲乙類比例 支援規管「簡樸房」受影響住戶	委員提出以下意見/查詢： (i) 近期有不少「劏房」住戶因為業主需要改建單位而被要求遷出，從而需要申請過渡性房屋，其中不少是之前曾購置公共房屋單位，但其後出售了其單位的人士。 (ii) 油尖旺區內可供申請的乙類單位遠少於甲類單位，其中以一人或二人家庭的過渡性房屋最為稀少，希望政府在短期內將甲乙類單位的比例進一步調整至	民政處 房屋局 「解決劏房問題」工作組

編號	議題	採取行動和建議	負責部門或機構
		50:50 以滿足區內對乙類過渡性單位的需求。 (iii) 除了請出席會議的其他部門轉達委員的意見外，亦希望房屋局可以在下次委員討論簡樸房相關議題時派員出席會議，以聽取委員的意見，亦請民政處代為向房屋局反映委員的意見。 民政處備悉委員的意見，區議會秘書處會向相關政策局和部門轉達。	
HDPC 4	「合力解決滲水問題 關懷居民福祉」	委員提出以下意見/查詢： (i) 據悉聯辦處現時有案件積壓的情況，認為在資源運用和技術水平上都有待進一步提升。 (ii) 聯辦處需要扮演仲裁角色，在調查報告中釐定責任誰屬，讓市民能根據聯辦處的調查報告進行檢控和申索。 (iii) 現時調查需時過長，詢問聯辦處能否透過應用科技或減省工序以提升效率。 (iv) 詢問當聯辦處未能確定滲水源頭時，部門可以如何協助受滲水問題困擾的市民，以及聯辦處會否擔任中間人，為受害人及懷疑滲水源頭的住戶進行調解。	滲水投訴調查聯合辦事處(“聯辦處”)

編號	議題	採取行動和建議	負責部門或機構
		(v) 詢問聯辦處能否加強與水務署的合作與協調，甚至讓水務署加入聯辦處，從而更順暢地處理滲水個案，以及市民可以更清晰地知道案件的進度及跟進個案的人員。 (vi) 詢問聯辦處的調查報告會否清楚釐定各方權責，以及會否引入調解仲裁制度，以處理一些較複雜的個案，以免追索多源頭滲水個案的賠償時，各方對承擔的責任和賠償出現分歧。 (vii) 詢問對於在滲水調查中不合作的業主或住戶，聯辦處有何應對方法或建議給受害人，以便加快處理滲水問題。 (viii) 市民最需要聯辦處這類可靠、有公信力的部門協助確定滲水源頭，至於後續如何處理滲水位置等事宜，反而不是市民最需要政府部門提供幫助的範疇。 (ix) 詢問為何有時候水務署在向懷疑滲水源頭單位發出維修通知書後，受滲水影響單位的住戶卻渾然不知，導致受害人誤以為部門沒有跟進個案。 (x) 詢問在引入新技術協助調查滲水個案後，就尋找滲水源頭及檢測效果方面，成效有何提升。	

編號	議題	採取行動和建議	負責部門或機構
		(xi) 建議如果聯辦處證明了滲水源頭，可以主動安排並參與受害人和滲水源頭住戶的調解。 (xii) 詢問如果關閉浴室水龍頭後沒有滴水或滲水現象，但沐浴後經污水渠排出的污水造成滲水，則部門能否勒令相關單位進行維修。委員認為需要先釐清部門的執法權，以免部門在調查後因為執法權問題而無法處理滲水個案。 (xiii) 詢問如果需要到法院提訴，是否可以引用部門調查所得的資訊與記錄，以及如果需要人證，是否需要由當時負責該滲水個案的調查人員出庭應訊，以及相關的數據會否因為調查人員離職而不再適用。 (xiv) 關注相關檢測是由哪個部門負責，又會在哪個階段使用新技術檢測，擔心如果按照過往的檢測程序處理個案，引入新技術對加快處理個案的幫助將較為有限，並建議聯辦處加強協調以加快調查進度。 (xv) 坊間有一些熱能槍，可以在極短時間內確定滲水源頭。不少受害人只需要部門確定滲水源頭，不需要部門協助檢控。	

編號	議題	採取行動和建議	負責部門或機構
		如果能縮短檢測滲水源頭及發出檢測證明的時間，便能大大提升處理案件的效率。 聯辦處回應如下： (i) 聯辦處在收到滲水投訴後會派員到現場檢測濕度。如果混凝土的表面濕度水平達到 35%或以上，便會進行其他階段的調查行動。 (ii) 由於混凝土的表面濕度水平會受到環境影響，尤其是一些用水設施的影響，如果濕度未達一定水平，聯辦處便較難判斷是否屬於滲水個案，因而亦較難尋找滲水源頭。 (iii) 就一些滲水情況較為明顯的個案，降低立案標準也會影響其調查進展。經研究後，聯辦處訂立了達到 35%濕度即屬滲水個案的標準，也正在審視有否改進的空間。 (iv) 聯辦處屬於執法機構，未有提供調解服務，但支持並正在協助宣傳由義務工作發展局和一邦網上仲調推出的免費網上調解試行計劃。聯辦處會繼續在專題網頁宣傳相關服務，並會向物業管理公司進行推廣，亦希望委員能向市民宣傳	

編號	議題	採取行動和建議	負責部門或機構
		相關計劃。有需要的人士可以參考聯辦處網頁中關於調解、諮詢法律意見或文字訴訟的資訊。 (v) 聯辦處正在研究透過修改相關法例，讓調查人員盡快進入涉事單位進行調查，並建議就懷疑造成公共衛生妨擾事故及滲水單位延長調查時間至晚上，以配合市民的作息，以及研究在發出「擬進入處所通知書」後，如果相關人士未有遵循，會否構成違法等問題，希望以此加快調查進度。 (vi) 針對 2024 年 12 月後收到的滲水個案，聯辦處會在可行的情況下，優先考慮使用新技術以進行滲水調查，希望能縮短調查時間，並盡量避免出現因為懷疑滲水源頭單位的住戶不配合而需要延長調查時間的情況，以及提高尋找滲水源頭的成功率。 (vii) 聯辦處已於 2021 年 3 月引入預早介入機制。如果聯辦處人員或外判顧問公司職員發現受滲水影響的位置每分鐘滴水多於 20 滴，便會立即將個案轉介水務署跟進調查。	

編號	議題	採取行動和建議	負責部門或機構
		(viii) 涉事的業主及住戶如欲索取其樓宇的滲水調查報告副本，可根據《公開資料守則》向聯辦處提出要求。 (ix) 如果成功找出滲水源頭，聯辦處會根據法例發出妨擾事故通知，要求滲水源頭單位在規定時間內進行維修。如果未能找出滲水源頭，礙於結果未能符合《公眾衛生及市政條例》中刑事調查的毫無合理疑點標準，聯辦處將無法採取進一步行動。 (x) 由於政府無權要求滲水事件中的雙方參加調解計劃，聯辦處也不能主動要求他們進行調解，但會透過大廈管理處作為協調機構勸喻雙方參與調解計劃，此計劃初步反應良好。 (xi) 新技術主要是由屋宇署在第三個調查階段時使用，無需進入懷疑滲水源頭單位進行測試，但因為需要排除所有可能的滲水源頭，包括樓上的排水渠的滲漏，因此在使用新技術時，也需要食物環境衛生署在第二階段的調查進行渠口測試，才能有效地使用新技術檢測。 (xii) 目前沒有油尖旺區使用新技術檢測的相關數據，但在全港範圍，目前使用新	

編號	議題	採取行動和建議	負責部門或機構
		技術調查滲水源頭的成功率約為七成，相較於以往油尖旺區使用傳統方法時的三至四成的成功率，成功率有明顯提升。 水務署回應如下： (i) 如果收到聯辦處轉介，發現有明顯證據證明涉及浪費供水，水務署便會立即發出維修通知書給懷疑滲水的單位。如果在調查後發現個案不涉及浪費供水，署方亦會在一個星期內通知聯辦處相關個案不屬水務署的職權範圍。 (ii) 署方通常會在同一天完成對受影響單位及懷疑滲水源頭單位的視察，並在完成水錶流量測試後，告知受影響的住戶懷疑滲水源頭單位是否涉及浪費食水供應及測試的初步結果。署方會將相關調查結果通知聯辦處。如有需要，署方亦會立刻向滲水源頭單位發出維修通知書，並同時以書面形式通知受影響住戶調查結果。 (iii) 就委員提及的内部供水系統在緊閉的情況下沒有涉及浪費供水，但使用後的污水經污水渠造成滲水的情況，《水務	

編號	議題	採取行動和建議	負責部門或機構
		設施條例》未能加以監管，相關部門可能需要以《公眾衛生及市政條例》或《建築物條例》進行執法。	
	(iv)	不少人士曾要求索取維修通知書以用作法律舉證。署方會向相關人士提供署方認為需要發放的資訊，並積極配合相關的法律跟進行動。	

油尖旺區議會秘書處
2025 年 3 月