

九龍城區議會轄下
房屋及基礎建設委員會第 12 次會議記錄

日期： 2017 年 11 月 9 日(星期四)

時間： 下午 2 時 30 分

地點： 九龍城民政事務處會議室

出席者：

主席： 何顯明議員, BBS, MH

副主席： 吳奮金議員

委員： 李慧琼議員, SBS, JP (於下午 2 時 53 分出席)
(於下午 3 時 50 分離席)

蕭亮聲議員

林德成議員

余志榮議員 (於下午 5 時 53 分離席)

吳寶強議員

黎廣偉議員

關浩洋議員

勞超傑議員 (於下午 2 時 46 分出席)
(於下午 6 時 18 分離席)

楊振宇議員

左滙雄議員 (於下午 2 時 41 分出席)

陸勁光議員 (於下午 4 時 13 分出席)
(於下午 5 時 18 分離席)

潘國華議員, JP

邵天虹議員

林博議員

鄭利明議員

楊永杰議員 (於下午 3 時 05 分出席)

何華漢議員

梁婉婷議員

丁健華議員

缺席者： 張仁康議員, MH

梁美芬議員, SBS, JP

秘書： 葉偉剛先生 九龍城民政事務處一級行政主任(區議會)

列席者：

蘇銓靜女士	九龍城民政事務助理專員
黃鑑強先生	九龍城民政事務處高級聯絡主任(大廈管理)
鄭韻瑩女士	規劃署高級城市規劃師/九龍 2
劉正光先生	房屋署高級物業服務經理(西九龍及西貢)
謝芷穎女士	屋宇署高級屋宇測量師/E3

應邀出席者：

議程二	李鍵雲先生	啟晴邨物業服務辦事處工程經理
議程三及 議程五	黎惠玲女士	房屋署房屋事務經理(西九龍及西貢五)
議程四	劉榮亮先生	房屋署物業服務經理(物業服務) (西九龍及西貢)(3)
議程六	李顯蕊女士 孫耀輝先生	香港房屋協會高級經理(物業管理) 香港房屋協會經理(物業管理)
議程八	殷倩華女士 唐溢雯女士	市區重建局社區發展高級經理 市區重建局收購及遷置高級經理
議程十	夏俊偉先生	水務署工程師/九龍區(分配 3)
議程十二	潘銳秋先生 陳家保先生	發展局助理秘書長(屋宇)3 屋宇署高級屋宇測量師/強制驗樓 2-E
議程十三	歐國平先生	消防處消防區長(樓宇改善課)1(署任)
議程十四	許妙玲女士	房屋署建築師(44)

開會辭

房屋及基礎建設委員會(下文簡稱「房建會」)主席歡迎各委員、部門代表及旁聽人士出席會議。秘書處在會議前接獲通知，張仁康議員今天因事未能出席會議。

2. 在開始商討議程前，主席請委員留意申報利益的責任。《九龍城區議會會議常規》(下文簡稱「《會議常規》」)已列明申報利益制度，若稍後討論的事項與委員的物業業權、職業或投資等個人利益有所衝突，便須在討論前申報，以便他考慮是否須要請有關委員於討論或表決時避席。此外，根據《會議常規》，委員會舉行會議的法定人數為委員數目的一半。由於房建會有 23 名委員，如在會議期間在座委員人數不足 12 名，主席會立即中止討論。

通過上次會議記錄

3. 第 11 次會議記錄無須修訂，獲委員會一致通過。

要求跟進啟晴邨大廈喉管經常性爆裂問題

(九龍城房建會文件第 48/17 號)

4. 梁婉婷議員表示近三個月接獲 6 宗有關啟晴邨鹹水管爆裂的投訴，嚴重影響居民日常生活，希望房屋署加強巡查及安排在非辦公時間進行緊急維修。

5. 房屋署高級物業服務經理(西九龍及西貢)劉正光先生表示房屋署一直十分重視公共屋邨供水系統的穩定性，而有關詳情由啟晴邨的物業服務辦事處(下文簡稱「辦事處」)的代表向委員講解。

6. 啟晴邨物業服務辦事處工程經理李鍵雲先生表示辦事處已積極跟進鹹水管爆裂的問題並作適時維修，而房屋署亦已於 2017-18 年度預留撥款更換邨內高壓區域鹹水管及閘掣工程，預計工程於本月底完成。參照已完成更換工程的賞晴樓情況，預計屆時邨內鹹水管的可靠性將可增加。此外，辦事處會持續及加強監察邨內的鹹水供應系統。

7. 鄭利明議員對新落成的啟晴邨的鹹水供應系統出現老化情況表示不能接受，質疑在屋邨建築期間有監管不力或保養不足的情況，有關部門應找出

該些新設備快速老化的真正原因，並在有需要時，檢討及考慮更換承辦商或物料供應商。此外，過往的鉛水事件及今次的鹹水供應系統事件均顯示房屋署對承辦商的監管不足，希望署方檢討及加強監管。

8. 房屋署劉正光先生表示署方每年會定期檢視邨內的設備，若發現問題時，會立即進行緊急維修，並檢視中、長期解決方案。就文件提及的鹹水管爆裂問題，署方在四月巡查時已發現有關情況，並立即展開更換邨內高壓區域鹹水管及閘掣工程，工程預計於11月底前完成。此外，若發現有物料異樣的情況，會向署方的發展及建築處反映，以檢視是否需要跟進向有關承辦商或物料供應商採取跟進行動。

啟晴邨晴朗商場警鐘經常性誤鳴問題

(九龍城房建會文件第49/17號)

9. 梁婉婷議員表示晴朗商場的警鐘誤鳴次數頻密而且持續時間較長，甚至出現在晚間及清晨時段，由於該商場靠近民居，因此對居民造成滋擾，希望房屋署作出解釋及設法改善。

10. 房屋署房屋事務經理(西九龍及西貢五)黎惠玲女士回應，大部分晴朗商場的警鐘誤鳴情況皆由於消防警鐘按鈕被觸碰所致。在警鐘鳴響時，商場保安員會按消防控制顯示台找出發生事故的位置，並盡快到達現場，若發現只是警鐘誤鳴，會立即解除警報訊號及重置系統，惟上述過程需要一定的時間。為防止消防警鐘按鈕被觸碰而引致誤鳴，屋邨辦事處已在消防警鐘按鈕位置附近張貼警告及對較頻密被誤觸的消防警鐘加設保護設施，以減低誤鳴次數。

11. 梁婉婷議員表示警鐘按鈕被觸碰引致誤鳴的原因可分為人為刻意觸碰或警鐘設置的位置有誤，署方可就上述兩種情況作改善。

12. 鄭利明議員表示現今的消防控制系統可以即時顯示發生事故的位置，若商場保安員需要數小時才能夠解除警報訊號，實為涉及管理問題，希望房屋署檢討有關情況。

13. 主席向房屋署查詢何時才可落實為消防警鐘加裝防誤觸的設施。

14. 房屋署黎惠玲女士回應，有關的警鐘誤鳴大多是由於小朋友貪玩或在送貨時被誤觸所致。署方正嘗試在送貨區及有較多小朋友聚集的地點的消防

警鐘按鈕位置附近張貼警告及加設保護設施，稍後會向梁婉婷議員提供落實相關設施的時間表。此外，根據商場的記錄，最長一次的警鐘誤鳴時間為45分鐘，而該次因為消防系統顯示板短路冒煙引起，需要召喚承辦商到場進行緊急維修，才能解除警報，以致警鐘鳴響時間較長。一般而言，署方可於10分鐘內解除由誤觸引致的警報訊號及重置系統。

關注德朗邨各座電梯服務及維修事宜

(九龍城房建會文件第50/17號)

15. 何華漢議員表示德朗邨在2017年7月至9月期間共發生15宗升降機故障，而單在10月已錄得17宗故障報告，其中3宗更涉及有人被困，引起居民對電梯安全的關注，希望房屋署對全邨的電梯進行徹底檢查及加強維修保養。

16. 主席查詢房屋署採用的升降機是否需要獲得機電工程署認可，而該部門會否為升降機進行檢查。

17. 房屋署物業服務經理(物業服務)(西九龍及西貢)(3)劉榮亮先生回應，德朗邨在2017年7月至9月期間每月錄得單位數字的升降機故障報告，惟10月份則錄得17宗升降機故障，其中3宗故障涉及德瑞樓6號升降機。署方在多宗故障發生後已連同屋邨辦事處及升降機承辦商召開特別會議，得到承辦商迅速回應，稱會成立獨立維修隊為德瑞樓6號升降機進行全面機件檢查，及備存充足備用配件以縮減維修時間，而由11月起至今德朗邨只錄得1宗升降機故障，並不涉及德瑞樓6號升降機。為了加快維修時間及改善服務水平，署方亦已要求承辦商加強邨內升降機的檢查及備存充足備用配件。此外，機電工程署自2012年12月實施《升降機及自動梯條例》並適用於房屋署轄下的所有升降機。該署會在升降機發生重大事故時進行調查，而承辦商委聘的註冊升降機/自動梯工程師每年會為升降機作定期檢驗，並需獲取機電工程署簽發的許可證書。

18. 何華漢議員感謝房屋署積極跟進有關事宜。此外，他提出以下意見：(一) 德朗邨有52部升降機，希望承辦商最少備存足夠為5-6部升降機進行維修的配件，以縮短升降機的停用時期至1-2天；(二) 希望署方加強巡查，減少事故發生；(三) 註冊升降機承辦商須每五年為升降機註冊續期，建議他們提前一年為升降機進行大檢查；以及 (四) 關注德瑞樓6號升降機事故，希望署方提供相關的檢查報告。

19. 主席指出為52部升降機進行續期檢查需要一定時間，建議有關承辦商提前進行檢查，並向何華漢議員提供相關的時間表。

20. 房屋署劉榮亮先生回應，德朗邨升降機承辦商將於明年5-6月開始為升降機進行負載檢驗，署方會與承辦商研究有關工作是否可以提前進行，並會向何華漢議員提供相關的時間表。此外，因應引致升降機故障主要涉及電子板及變壓器等零件，故在多宗故障發生後，承辦商已增加電子板及變壓器的備用配件數量。此外，承建商已成立獨立維修隊為升降機進行全面機件檢查，直至升降機的故障次數下降至理想水平。

關注晴朗商場商舖租用事宜

(九龍城房建會文件第51/17號)

21. 何華漢議員表示晴朗商場的面積約8,000平方米，合共62個商舖，惟部分舖位已空置逾一年，浪費公帑。他要求房屋署提供舖位空置的原因及相關的招租程序，並建議將有關舖位用作銀行及社福機構等社區配套設施。

22. 主席查詢若一直未能出租有關空置商舖，房屋署會否考慮調低租金或放寬經營類別，以吸引更多經營者。

23. 房屋署黎惠玲女士回應，過去一年晴朗商場的商舖平均空置率約為3%，空置商舖在維修工程完成後一般會以招標形式出租。截至今天，晴朗商場只有3間商舖尚未出租，其中2間空置滿一年。期間署方共進行5次招標，其中一間曾經有商戶入標，惟該商戶最後因個人理由放棄訂金，署方已陸續為上述3間空置商舖重新招標。此外，在安排招標時，署方會首先考慮該商舖合適的經營行業；若未能成功招租，會進行改變經營行業的可行性研究。過往商場內亦有商舖改變經營行業後成功招租的個案。

24. 林博議員認為商舖空置一年的時間過長，希望署方講解未能成功招標的原因。他又表示晴朗商場的商舖種類仍未完善，建議參考港鐵公司的做法，將一間商舖租予多間銀行以作設置自動櫃員機，方便居民。

25. 鄭利明議員希望房屋署檢討現有商舖的招租制度，彈性地以市場價或短期租約方式將空置商舖出租，以免浪費資源。

26. 主席查詢若有社福機構希望租用房屋署的空置商舖，而其經營類別不屬於招租的類別，房屋署會否予以考慮。

27. 何華漢議員表示認同鄭利明議員的建議，希望房屋署簡化招租程序，彈性地調低租金或租予不屬於目標經營行業的商戶如銀行或社區團體。此外，他查詢原來租予煤氣公司的空置商舖的招標行業性質，以了解為何經過5次招標仍未能成功出租。

28. 房屋署黎惠玲女士回應，署方剛於今天與一間銀行簽訂租約，於其中一間空舖提供自助銀行服務。此外，房屋署的商業科過去數月多次與不同銀行協商，希望他們於晴朗商場提供銀行服務，惟現時仍未有銀行作正面回覆。此外，原來出租予煤氣公司的空置商舖曾多次按照有意投標者的意向，更改行業性質包括衣服鞋襪、嬰兒用品、零食及茶葉等，惟仍然未能成功出租，署方的商業科亦會根據經濟及市場環境釐定及調整商舖租金。

29. 何華漢議員認為其中一間空置商舖用作提供自助銀行服務是好消息。然而，若仍有空置商舖有招租困難，他希望房屋署能積極考慮將該些商舖租予社福機構或慈善團體，為居民提供服務。

再次關注樂民新村G座及H座升降機事宜

(九龍城房建會文件第52/17號)

30. 楊永杰議員歡迎香港房屋協會(下文簡稱「房協」)在書面回覆中表示會考慮進行有關的升降機改善工程的可行性研究，他會繼續跟進有關事宜。

31. 主席希望房協提供上述升降機改善工程的可行性研究的時間表。

32. 香港房屋協會高級經理(物業管理)李顯蕊女士回應，樂民新村G座及H座已於2004-05年完成一系列的升降機改善工程，惟G座因14及15樓用作升降機緩衝區而未能增設升降機出入口，H座則因樓宇結構問題未能於部分樓層增設升降機出入口。房協不時檢討G座及H座升降機的使用情況，為回應居民的訴求及提升屋邨設施，會盡快完成升降機改善工程的可行性研究，惟目前未能提供確實的時間表。

再次要求重建樂民新村

(九龍城房建會文件第53/17號)

33. 楊永杰議員表示運輸及房屋局(下文簡稱「運房局」)的書面回覆較為敷衍，即使房協投放大量資源進行屋邨優化工程，設施老化的問題仍無法解決，如G座及H座部分樓層無法加設升降機，因此最理想的做法是重建樂民新村。參照筲箕灣明華大廈的重建計劃，有關重建動輒二十年，若不提早落實重建樂民新村，難以想像二十年後樂民新村的樓宇狀況，希望當局能將山西街毗鄰樂民新村的一幅「住宅(甲類)」用途空地，批予房協用作重建樂民新村。

34. 主席建議楊永杰議員向運房局提交文件，要求將山西街的「住宅(甲類)」用途空地，批予房協用作重建樂民新村。

強烈要求市區重建局主動承擔重建區作為新業主的責任

(九龍城房建會文件第54/17號)

35. 林博議員表示由於重建範圍內部分住戶及租客仍未遷出，希望作為新業主的市區重建局(下文簡稱「市建局」)，承擔處理收購單位及大廈的環境清潔/維修工作，包括私家街的範圍。此外，市建局亦應協助未搬遷的租客盡快獲派公共房屋。他又關注重建範圍內的治安問題，擔心有不法分子利用空置單位進行非法活動，希望市建局的護衛員可以加強巡邏，他亦會就此與警方保持緊密連繫。

36. 市區重建局社區發展高級經理殷倩華女士表示市建局一直與林博議員及其他相關議員跟進重建範圍內的情況

37. 市區重建局收購及遷置高級經理唐溢雯女士作出回應，重點如下：

- 市建局在業主接受收購建議後，在辦理買賣手續時，會兩次進入收購單位內檢查，若發現有任何有需要維修之處，會由承辦商跟進；
- 大廈公用地方方面，市建局會履行業主的責任包括繳交管理費及清潔費等。此外，市建局亦會盡量協助沒有業主立案法團(下文簡稱「法團」)及缺乏管理的大樓進行維修及清潔等工作；
- 大廈設施及公眾地方的維修保養是各業主的共同責任，惟市建局理

解重建範圍難以組織維修，故局方本著以人為本的精神，盡量協助住戶及租客處理維修事宜；以及

- 一 有關治安問題，市建局會安排保安人員巡邏大廈的公共地方及確保已收購的空置單位不會被佔用。

38. **林博議員**感謝市建局協助跟進重建範圍內的事項。此外，他表示重建範圍毗鄰樓宇的居民深受重建計劃的影響，希望市建局關注重建範圍周圍的環境衛生，並保持鄰里間的良好關係。

39. **楊永杰議員**表示曾連同林博議員要求市建局協助跟進重建範圍的水管維修事宜，惟過程困難重重，林博議員只好主動支付有關費用才得以完成水管維修，雖然經多番交涉後，市建局最終願意承擔有關維修的責任，惟商討過程並不理想，故希望市建局作為大業主能主動協助進行重建範圍的維修、保安及清潔等事宜。

40. **主席**查詢市建局轄下是否有設有物業管理及維修工程小組。

41. **市區重建局唐溢雯女士**回應，市建局有專責重建範圍的管理、保安與及定期檢查大廈和維修工作的部門。

42. **市區重建局殷倩華女士**表示，林博議員提及有關水管破裂的位置，事發時由多個業主擁有。雖然大廈維修是各業主的共同責任，但考慮部分大廈難以組織維修，市建局最終批出市區重建項目救援基金(下文簡稱「救援基金」)，以支付緊急維修工程的費用。市建局會繼續本着以人為本的精神，盡力協助重建範圍的維修、保安及清潔等事宜，惟她強調局方的職責未必能涵蓋所有範疇，故希望居民同心協力保持大廈的環境清潔。

(會後補註：市建局表示在2017年8月23日及27日，颱風「天鴿」和「帕卡」一周內分別吹襲香港。在颱風吹襲期間，位於KC-009項目範圍內榮光街18-32號及環達街1-7號的私人後巷發生了兩宗食水管爆裂事故。市建局在8月25日接獲首宗救援基金申請後，於4個工作日內已迅速審批款項，支付緊急維修工程的費用；而第二宗申請亦於接獲申請後4個工作日內迅速審批款項。)

43. **余志榮議員**希望市建局與春田街重建項目的居民保持溝通，當日後居民陸續搬遷後，繼續關注重建範圍的環境衛生及維修，以免居民求助無門。

44. **林博議員**希望政府關注私家街的問題。由於現時政府部門無法處理私家街的泥頭雜物、環境衛生及水管破裂等問題，市建局的應急基金因此可以協助居民解決燃眉之急。然而，他希望市建局可以簡化有關程序及審批時間。此外，他表示若市建局轄下的維修小組可以協助居民進行緊急維修，情況會更為理想。

45. **市區重建局殷倩華女士**回應，市建局感謝議員的意見，在可行情況下，會研究加快審批救援基金。此外，維持重建範圍的公眾地方整潔及環境衛生，實有賴項目內所有居民的通力合作。她感謝林博議員、李慧琼議員及關浩洋議員協助組織重建範圍內的居民一同清潔區內環境及提升消防意識。

要求以資助鼓勵或發牌規定，令電訊商以光纖覆蓋唐樓
讓唐樓居民能享受更優質公平的上網服務

(九龍城房建會文件第55/17號)

46. **關浩洋議員**表示現時舊區唐樓普遍未有光纖網絡覆蓋，只能以8M速度的傳統電話線上網，即使法團或業主邀請主流的100Mbps、500Mbps，甚至1000Mbps光纖寬頻供應商提供服務，該些電訊商因須投放鉅額鋪設光纖費用而卻步，希望當局提供支援，為舊區唐樓的居民提供優質的固網電訊服務及更多的服務選擇。此外，他指出商務及經濟發展局的書面回覆中提及若通訊辦收到查詢或投訴指固網寬頻服務未能滿足個別地區居民的需求，會向固網商轉達有關查詢及投訴，鼓勵他們改善該些地區的網絡覆蓋，他希望局方跟進目前九龍城唐樓居民在上網面對的問題。現時由於缺乏競爭，唐樓須採用速度較慢的傳統電話線上網，惟收費較快速的光纖寬頻上網更高，希望當局可以考慮公平性問題，協助唐樓居民。

47. **主席**表示九龍塘區即使有光纖網絡覆蓋，上網速度仍然十分緩慢，希望局方作出跟進。此外，當局在發牌予電訊供應商時，應規定有關供應商所提供的上網速度至少達到一定的水平。

48. **吳寶強議員**表示龍城舊區大部分為唐樓，同樣被迫使用收費昂貴及速度緩慢的傳統電話線上網。現時上網已成為生活不可或缺的部分，政府不應只視上網服務為一般商品，由電訊供應商搾取顧客，他對當局多年來漠視唐樓居民所面對的不公平現象感到非常憤怒，要求政府為唐樓的上網服務引入競爭，保障唐樓居民的上網權益。他又建議部門在發牌予電訊供應商時，規定有關供應商將光纖網絡覆蓋至唐樓。

49. 林博議員表示支持委員要求當局提供更多固網寬頻服務供應商予舊樓居民選擇。他又建議政府資助鋪設光纖的費用，以引入競爭，及提升電訊供應商的服務質素。

50. 李慧琼議員指出過往政府有法例規管大廈必須容許電訊商入內安裝訊號發射塔，以確保手機信號暢順，故對政府優待電訊商的做法表以難以理解。她認同上網已成為生活必需品，甚至是人權，希望當局重視及令光纖網絡覆蓋至所有大廈。

51. 主席要求秘書要求將委員要求當局在發牌予電訊供應商時，規定有關供應商需將光纖網絡覆蓋至所有大廈及提供的上網速度需達到一定水平的意見向有關部門反映。

(會後補註：秘書處已於會後將委員的意見轉達商務及經濟發展局。)

關注地下水管老化問題令爆水管頻生
要求加快更換及加強監測，以免影響民生
(九龍城房建會文件第56/17號)

52. 吳寶強議員表示10月22日九龍城衙前墾道對出一條地底鹹水管爆裂，途人不但要涉水而行，而且封路更造成交通擠塞。對於區內不斷發生嚴重水管爆裂事故，他要求水務署關注有關問題，加快更換老化水管，避免造成食水浪費及引致交通阻塞、水浸、無食水或沖廁水的情況。

53. 余志榮議員表示區內的水管爆裂事故頻繁，過去一年已發生3次水管爆裂事故，暴露區內水管老化問題嚴重，希望水務署正視問題，積極加快更換老化水管，勿待水管爆裂後才進行更換，以免影響居民日常生活及交通。

54. 林德成議員表示區內多處曾發生水管爆裂事故，希望水務署加強巡查。此外，他要求水務署匯報區內更換水管的進度及情況，並希望加快有關進度。

55. 關浩洋議員表示水務署的前線職員較早前進行更換直徑800毫米的水管時，偵測到土瓜灣落山道交界有地下水管滲漏情況，並立即進行搶修，避免水管爆裂的影響，故對此表示讚揚。他希望署方及其承建商的所有前線員工都以相同態度處理水管問題。

56. 主席表示水務署正進行全港水管更換及修復工程，故希望署方匯報工程的進度。

57. 水務署工程師/九龍區(分配3)夏俊偉先生就過往區內的水管爆裂事故對居民造成不便深感抱歉。此外，他就委員的提問作出綜合回應，重點如下：

- 2017年10月22日的事故涉及一條位於衙前墾道近街市的直徑400毫米水管，署方已於事發當晚進行緊急維修。有關水管在事故發生前已被納入「更換及修復水管計劃」，署方於2015年更換了該處大部分的舊水管(約10米)，但由於交通問題及附近商戶的關注，餘下橫跨及沿衙前圍的水管工程尚未進行。為減低上址水管的爆裂風險，署方計劃將有關水管納入「九龍及新界東風險為本水管改善定期合約」(下文簡稱「水管改善定期合約」)，該合約預計於2018年年初展開，以跟進爆裂風險較高的水管。因應有關工程將涉及封路的交通安排，故署方希望能夠獲得區議會及當區居民的支持，以便盡快更換老化水管；
- 土瓜灣落山道交界的事故涉及一條直徑200毫米水管，由於署方偵測到有滲漏情況，故已立即進行搶修，以免發生更嚴重的水管爆裂。隨着「智管網」逐步建立，署方將透過持續測漏及「水管改善定期合約」，維持區內水管的健康狀況，避免發生水管爆裂事故；以及
- 「更換及修復水管計劃」已大致完成，署方已為九龍城區更換或修復了221公里的水管。

58. 林博議員表示較早前土瓜灣漆馬大廈對出江西街曾發生嚴重水管爆裂，惟水務署於搶修期間發現其他水管亦有爆裂風險，故維修時間較長。由於漆咸道北的路段交通非常繁忙，封閉該路段其中一條行車線兩天，已嚴重影響交通，故希望水務署日後可加派人手搶修交通繁忙路段的水管。此外，他建議水務署在食水管之間加裝水掣，若某段水管發生爆裂，居民可於水管的其他位置取得食水，以減低對食水供應的影響。

59. 關浩洋議員表示對水務署的「水管改善定期合約」有所期盼，惟希望署方可提供更多區內的相關資料，讓區議會進行討論。此外，他比較落山道交界及江西街的事故，只有前者的前線員工決定進行通宵搶修，而後者的前

線員工則沒有任何緊急的安排，故希望水務署關注前線地盤員工的處事態度。

60. 邵天虹議員表示區內水管爆裂頻繁，當中亦包含新修復水管的爆裂，故查詢是否涉及工程的技術問題。

61. 黎廣偉議員表示居民普遍認為水務署就水管問題採取「爆一段、換一段」的政策，故希望了解「水管改善定期合約」的具體內容及有關的合約期。此外，他查詢若區議會支持「水管改善定期合約」，區內工程預計的完成時間。而有關水務署於區內已完成了30個「智管網」監測區域，他希望了解有關系統現時的成效。

62. 水務署夏俊偉先生作出綜合回應，重點如下：

- 有關江西街的水管爆裂事故，由於在搶修期間發現其他水管亦有爆裂風險，故經考慮後，署方決定延長工程時間，以免日後出現影響力更大的水管爆裂事故；
- 水務署會詳細考慮於食水管之間加裝水掣的建議，惟需就水掣的位置進行可行性研究；
- 水務署稍後會向區議會提供「水管改善定期合約」的詳細資料及其合約期。一般而言，署方會評估水管的爆裂風險及其影響性，揀選納入「水管改善定期合約」的水管；
- 水務署的員工具足夠經驗作出現場判斷，並會以廣大市民的利益為首要考慮因素，而署方亦會向有關承建商反映其前線員工的態度問題；
- 新修復水管的爆裂情況由2000年「更換及修復水管計劃」實施前的水管爆裂事故約128宗，逐漸下降至2014年的10-20宗及至2017年9月的5宗以下；而滲水個案亦由2000年逾1200宗，逐漸下降至2016年的逾500宗及2017年逾200宗，情況已有明顯改善。然而，水務署不會因此怠慢，並已推出「水管改善定期合約」，以進一步減少水管爆裂及滲水事故；以及
- 水務署就水管問題並非採取爆一段、換一段的政策，而是優先處理

爆裂風險較高及影響性較大的水管，若維修期間發現附近的水管亦同樣有老化問題，會適度擴大工程範圍，以進一步減少水管爆裂風險。

房屋政策要穩中求進，顧及基層住屋需求

(九龍城房建會文件第57/17號)

63. 邵天虹議員對運輸及房屋局未有派員出席會議表示遺憾。他重申憂慮新一份施政報告以「港人首置上車盤」及「綠表置居計劃」(下文簡稱「綠置居」)取代出租公屋，會延長基層市民輪候公屋的時間。雖然「綠置居」有相當的資助成分，惟數十萬基層市民當中有能力置業者為少數，輪候出租公屋是他們唯一的安居選擇。政府雖然多番重申「綠置居」不會拖長公屋輪候時間，但該計劃難免會減少可選擇公屋的單位。現時公屋平均等候時間為4.7年，基層市民變相成了新房屋政策的犧牲者，不論從實際政策成效及公眾觀感上考量均不理想。此外，他提出以下意見：(一) 以「綠置居」取代公屋的步伐不應過快，以減少對輪候公屋人士的影響；(二) 政府應利用原先規劃的私人住宅土地的一定比例，發展各項資助自置居所計劃；(三) 政府應積極開展公私營合作模式，並以私人土地興建「港人首置上車盤」，避免與其他公營房屋爭奪土地，以惠及不同社群，減少基層市民反彈，達到穩中求進。

要求放寬「樓宇更新大行動2.0」的樓齡限制

及成立「樓宇維修管理局」杜絕圍標

(九龍城房建會文件第58/17號)

64. 潘國華議員表示過往的「樓宇更新大行動」計劃深受區內居民歡迎，故支持政府推出「樓宇更新大行動2.0」。因應強制驗樓計劃規定樓齡30年或以上的樓宇須每10年進行樓宇檢驗及維修，故要求新計劃放寬資助的樓齡限制由50年或以上下降至30年或以上。此外，在實施新計劃前的過渡期，政府可推出短期計劃，協助業主處理期間接獲的維修令。另一方面，政府應為「樓宇更新大行動2.0」提供相應的配套，包括成立大廈維修管理局，為大廈處理招標、監工及驗收等工作，以杜絕工程圍標，以及設立樓宇事務審裁處，協助解決業主之間的糾紛。

65. 吳寶強議員指出不少區內舊樓業主正就收到的強制驗樓令進行樓宇復修，由於「樓宇更新大行動2.0」預計在明年下半年才推行，變相令按時遵辦強制驗樓令的業主未能受惠，導致業主間的矛盾，故希望有關部門提供過渡

性措施。此外，不少大廈業主認為50年樓齡的限制不公平，要求放寬資助的樓齡限制至30年或以上。另一方面，由於區內需要進行維修的樓宇眾多，導致工程費用不斷上升，故要求成立大廈維修管理局，協助業主處理招標、監工及驗收等工作，以防止承辦商圍標。

66. 鄭利明議員表示即使政府推出「招標妥」協助業主防止圍標，惟在上有政策，下有對策的情況下，仍未能杜絕有關圍標的情況，故建議禁止曾涉及圍標行為的公司董事參與「招標妥」及任何相關的工程。

67. 丁健華議員希望政府可以承擔更多責任，進一步優化「樓宇更新大行動2.0」，由政府代替市場作主導，徹底杜絕圍標及協助業主滿足法例的要求。此外，他支持成立大廈維修管理局及樓宇事務審裁處，以協助業主解決圍標問題。

68. 林德成議員提出以下意見：(一) 要求放寬「樓宇更新大行動2.0」以資助樓齡達30年或以上的樓宇；(二) 區內有不少舊樓正進行大維修，並將於明年下半年前完成相關工程，故要求批准有關大廈參與「樓宇更新大行動2.0」；(三) 由於居民普遍欠缺專業維修知識，故支持成立大廈維修管理局及樓宇事務審裁處，以提供一站式的服務，協助業主進行樓宇復修；以及(四) 由於不少舊樓業主因各種原因難以組織維修工程，故希望發展局引入「先維修、後收費」機制，協助業主遵辦法定命令。

69. 林博議員支持政府推出「樓宇更新大行動2.0」，惟希望當局在詳細檢討細節後才推出有關計劃。他表示過往的「樓宇更新大行動」計劃的資助內容不清晰，僅針對外觀進行維修，以致維修後不久又出現失修情況，故希望「樓宇更新大行動2.0」可以彌補有關的不足。他又希望政府可以提供一站式的支援服務包括監察工程至保養期完畢，以改善舊計劃引致的圍標問題。

70. 黎廣偉議員表示支持「樓宇更新大行動2.0」，惟希望政府推出更多措施防止圍標。他提出以下意見：(一) 建議業主申請「樓宇更新大行動2.0」同時申請「招標妥」，以防止圍標；(二) 有關部門可提供承建商名冊及評級記錄，供業主查核承建商過往是否曾涉及圍標行為；(三) 設立及公開已完成工程的價格資料庫，供業主參考及作出比較；以及(四) 成立樓宇維修監管局的法定機構，專責監管承建商及顧問公司，訂立客觀標準及給予專業指引，以提升業界操守。

71. 關浩洋議員查詢預計可獲「樓宇更新大行動2.0」資助的樓宇數目。他擔心三十億元的資助額不足以讓全數樓齡達五十年或以上的樓宇進行復修，若政府接受放寬樓齡限制至30年或以上樓宇的建議，應撥出額外資源。

72. 主席表示業界為了迴避價格競爭，故協議分配投標的項目，俗稱「分餅仔」。他建議剔除兩次不接受投標邀請的承辦商的相關投標資格，以杜絕圍標。

73. 發展局助理秘書長(屋宇)潘銳秋先生作出綜合回應，重點如下：

- 發展局現正籌劃「樓宇更新大行動2.0」的細節，故非常歡迎委員就該行動提供意見；
- 由於「樓宇更新大行動2.0」旨在保障公眾安全，故會以風險為本為原則。現時全港有逾5000幢樓齡達五十年或以上的私人住用或商住大廈，「樓宇更新大行動2.0」旨在優先改善該等老舊的樓宇結構情況；
- 考慮到市場的承受能力，不會一時間推出太多復修工程，局方預計於5年內每年協助約500幢該等樓宇，即合共惠及2500幢樓齡達五十年或以上的老舊樓宇；
- 局方明白委員擔心圍標問題，故將來申請「樓宇更新大行動2.0」的業主組織必須同時參與市區重建局（市建局）提供的「招標妥」服務。市建局累積過往「樓宇更新大行動」及其他資助計劃的經驗，推出「招標妥」的服務，其主要特點包括：（一）為參與的樓宇安排獨立及專業人士提供技術意見及工程費用的市場估算，供業主參考；（二）設立電子招標平台，讓承建商可在不受干擾的情況下進行投標；（三）市建局會在招標的過程中提供技術協助，惟「招標妥」服務並非完美，還有賴業主及法團的積極參與和合作，才可減低圍標的機會；
- 由於目前香港警務處、廉政公署及競爭事務委員會等專職機構監管樓宇維修工程，故局方認為成立大廈維修管理局或樓宇維修監管局

未必會更為有效；

- 一 就部分舊樓業主因各種原因難以組織維修工程的情況，屋宇署會主動代該等未能遵辦強制驗樓通知的樓宇進行訂明檢驗及修葺，再向業主收取有關費用，而合資格業主亦可申請「樓宇更新大行動2.0」的資助；以及
- 一 設立承建商名冊及其評級記錄須謹慎處理。此外，有關設立及公開已完成工程的價格資料庫方面，市建局將會成立「樓宇復修平台」，為業主提供維修工程的一站式資訊及技術支援，包括承建商名冊、維修工程費用參考價及維修工程指引等。

74. 屋宇署高級屋宇測量師/強制驗樓2-E陳家保先生作出綜合回應，重點如下：

- 一 「強制驗樓計劃」規定樓齡達30年或以上的私人樓宇的業主，須在接獲屋宇署送達法定通知後，委聘註冊檢驗人員為樓宇進行訂明檢查及監督修葺工程，現時全港有逾5000幢樓齡達50年或以上的私人樓宇，署方已向其中約1500幢樓宇發出法定命令，惟遵辦率仍相當低，有約1300幢樓宇未完成相關的法定命令。此外，樓齡達50年的樓宇因各種理由難以組織維修工程，故相關法定命令的遵辦率亦較30年樓齡的樓宇為低，樓宇風險相對更高；
- 一 屋宇署會全力配合「樓宇更新大行動2.0」，若部分被納入「強制驗樓計劃」而樓齡達50年或以上的私人樓宇業主無法組織遵辦有關法定通知，屋宇署會安排代為進行所需檢查及維修工程；
- 一 屋宇署方會以「風險為本」的原則，為「強制驗樓計劃」揀選樓齡達50年或以上風險較高的樓宇並發出法定通知。要求檢查及維修工程範圍包括私人地方伸出物，例如今年年中在紅磡機利士南路一幢樓宇倒塌意外中的露台，而有關工程亦將獲得「樓宇更新大行動2.0」的資助；

- 一 屋宇署會繼續向業主提供其他方面的協助包括樓宇安全貸款計劃及社工服務；以及
- 一 屋宇署已為「強制驗樓計劃」的修葺工程要求和標準訂出詳細指引。由於主要針對樓宇結構安全問題包括石屎剝落等，因此樓宇外觀上未必會有明顯改善。然而，「樓宇更新大行動2.0」的資助額較過往「樓宇更新大行動」的1萬6千元大幅增加，每戶資助上限約為4萬元，60歲長者的上限約為5萬元，若由業主自行組織檢查及維修，可將資助的餘額用於「強制驗樓計劃」未有涵蓋的部分。

75. 關浩洋議員感謝發展局及屋宇署派員出席會議。他認同不應一次性地推出所有復修工程，並應以風險為本作原則，優先處理風險相對較高的樓宇，故希望有關部門按此原則，暫緩對樓齡50年以下風險較低的樓宇發出強制驗樓及驗窗令。此外，他希望有關部門按樓宇的實際狀況，重新審視已發出的法定命令，讓風險較低的樓宇業主合理地延期執行強制驗樓及驗窗令。他又查詢「樓宇更新大行動2.0」會否讓非自住業主申請。

76. 主席表示屋宇署發出大量的法定命令，而市場未有足夠工人可以完成有關工程。

77. 吳寶強議員提出以下的意見/查詢：(一) 支持「樓宇更新大行動2.0」為無法組織維修工程的舊樓業主先進行維修，再收取費用，並希望有關措施不要設置如八成業權的門檻，讓「三無大廈」的業主可以參與；(二) 希望屋宇署代業主維修後，不要收取額外的行政費用；(三) 希望有關部門提供過渡性措施予正在進行樓宇復修的業主，例如准許「樓宇更新大行動2.0」涵蓋本年度的工程；以及(四) 由於強制驗樓令規管樓齡達30年或以上的私人樓宇，故重申要求「樓宇更新大行動2.0」亦應涵蓋樓齡達30年或以上的私人樓宇。然而，為了公平起見，有關的資助額可適量降低。

78. 黎廣偉議員建議發展局參考機電工程署實行的「註冊承辦商表現評級」制度，提供一個公平及富透明度的機制供業主參考。此外，有業主反映屋宇署聘用的顧問公司及其承建商的工程質素欠佳，工程完成後數年便出現失修現象，故希望屋宇署加強監管及設立相關顧問公司的投訴及表現評級機制。

79. 主席指出屋宇署聘用的顧問公司擁有專業資格，若未能妥善檢驗工程質量，應被屋宇署列入黑名單及予以處分。

80. 發展局潘銳秋先生作出綜合回應，重點如下：

- 維修樓宇是業主的責任，即使樓齡50年以下的樓宇，業主在收到相關的法定通知或命令後，亦應立即處理；
- 有關提供過渡性措施予正在進行樓宇復修的業主的建議，局方認為業主不應拖延有迫切需要的維修工程，然而，若業主在遵辦法定通知或命令時遇到困難，可聯絡屋宇署要求酌情延辦相關的法定命令，屋宇署會按個別情況考慮。此外，屋宇署、市建局及房屋協會現時有多個向業主提供樓宇維修貸款/資助的計劃，而「樓宇更新大行動2.0」為一次性措施，旨在處理風險較高的一群樓宇；
- 局方正計劃審視發出強制驗樓通知的政策，讓「樓宇更新大行動2.0」發揮最大作用。局方備悉委員對發出強制驗樓通知的意見；
- 有關「三無大廈」及其他無法自行組織強制驗樓通知下的訂明檢驗及修葺的樓宇，會先邀請有關大廈的業主自願參與「樓宇更新大行動2.0」，若未能組織參與，屋宇署會按樓宇的風險程度代為進行所需的工程，並於事後向業主追討有關費用。合資格業主可申請從2.0行動申領津貼，抵償工程涉及的全數或部分費用；
- 過往「樓宇更新大行動」計劃的其中一個目的是保就業，而「樓宇更新大行動2.0」旨在保障公眾安全，故非自住業主將不獲資助，惟合資格人士仍可申請其他支援計劃，包括屋宇署的樓宇安全貸款計劃；以及
- 局方備悉委員有關建議設立「註冊承辦商表現評級」制度，並會作出審視，而市建局的「樓宇復修平台」將會提供相關資訊包括承建商名冊。

81. 主席希望發展局考慮市場上的勞動力是否足以應付全港的樓宇維修工程，並建議盡量分批進行，以免刺激工程價格。此外，他希望局方提醒市建局設法杜絕他較早前及的業界「分餅仔」情況。

要求優化消防工程專項津貼 放寬至三無大廈也可申請

(九龍城房建會文件第59/17號)

82. 林德成議員介紹文件。

83. 吳寶強議員表示「三無大廈」最需要獲得提升消防安全的協助，惟目前的消防工程專項津貼只限有業主組織的舊式樓宇申請，故要求放寬讓「三無大廈」申請有關津貼。此外，在遵辦「消防安全指示」(下文簡稱「指示」)方面，希望消防處參照「樓宇更新大行動2.0」，首先協助未能組織消防工程的業主完成相關工程，再逐戶向業主收費。

84. 消防處消防區長(樓宇改善課)1(署任)歐國平先生作出綜合回應，重點如下：

- 一 政府計劃動用約20億元，推出「消防安全改善工程資助計劃」，該計劃將由市建局管理，受資助的樓宇最高可獲六成的工程費用。市建局正與相關部門及不同持分者商討計劃的細節包括資助對象，處方會向市建局反映委員希望計劃的資助對象涵蓋「三無大廈」的業主；
- 一 技術支援方面，第一階段「折衷式喉轆系統」已推展至所有合適的三層或以下舊式綜合用途樓宇，而第二階段的「折衷式喉轆系統」，把大部分四至六層綜合用途樓宇的水缸容量要求由原本的2 000公升大幅減低至500公升。此外，消防處於今年9月推出第三階段的「折衷式消防栓/喉轆系統」，以協助樓高七層或以上的舊樓業主遵辦「指示」，由於水務署同意開放現有食水供應系統和天台食水缸作消防用途，故樓宇的水缸容量要求可由9000公升降低至4500公升，以解決大部分舊樓面對的建築結構或空間上的限制，惟有關樓宇的主要一面必須設有緊急車輛通道可供消防車輛直達及在50米範圍內設有街道消防栓。由於第三階段的「折衷式消防栓/喉轆系統」仍在試驗階段，消防處會於下一次會議向委員介紹有關計劃的詳情；
- 一 檢控方面，消防處的個案主任會考慮每宗個案的實際情況包括個別

業主就「指示」所採取的跟進行動等。處方不會因為政府推出新措施而終止執法，惟會根據《消防安全(建築物)條例》的精神及考慮每宗個案的各種原因及情況，彈性務實地處理相關的檢控工作；以及

- 《消防安全(建築物)條例》沒有授權消防處進場進行消防安全工程，而且消防安全工程有很多不同方案，業主需就不同方案作出討論，故處方不適宜代業主進行相關工程。

85. 林博議員要求讓「三無大廈」的業主可以個別申請消防工程專項津貼，而無須組織法團。此外，他指出「樓宇更新大行動2.0」計劃讓屋宇署進場協助未能組織維修的業主完成樓宇復修工程，再逐戶向業主收費，故質疑政府在消防安全工程方面採取不同政策。另外，不少「三無大廈」的業主十分有誠意遵辦「指示」，並出席消防安全的業主大會，惟由於業權不足等問題，無法組織進行工程，故他強烈要求消防處不要檢控有關無辜的業主。

86. 消防處歐國平先生表示備悉林博議員的意見。此外，他指出政府一貫的政策是由業主及佔用人進行私人地方的工程(除非涉及即時危險)，若由政府部門強行代業主進行非緊急工程，將會面對部分業主的反對及有可能引起訴訟，有關建議對政府運作及公共開支將造成深遠的影響，再加上法例亦無授權消防處進場進行消防安全工程，故消防處暫不會考慮有關建議。

強烈要求房委會加快更換紅磡邨二期食水喉工程

強烈要求房委會定期為紅磡邨二期進行食水測試

(九龍城房建會文件第60/17號)

87. 勞超傑議員希望房委會報告更換紅磡邨二期食水喉工程的情況，並要求加快相關進度。此外，他查詢有關部門何時會為已完成換喉工程的單住進行食水檢驗，並要求提供食水抽樣數字。

88. 房屋署建築師(44)許妙玲女士作出回應，重點如下：

- 紅磡邨二期公用地方的換喉工程已於今年4月全部完成，有關室內換喉的相關家訪亦已陸續展開。由於室內換喉工程較為困難，工程進行時需要暫停食水供應，部分住戶可能因請假、整理傢俬雜物及

擔心損壞裝修等理由而拒絕換喉，故署方更換室內水喉前，必須進行家訪，向住戶詳細解釋單位內換喉工程的施工方法和安排，以減輕住戶的擔憂及對工程建立信心；

- 紅日樓的室內換喉工程於5月展開，初期的工程為探索階段，進度較為緩慢(每日約完成1-2單位)，惟8月的工程已增加至每日6-8個單位。署方會繼續敦促相關承建商加快工程進度，並確保妥善施工；
- 至於拒絕換喉或未能聯絡的單位，署方將會與水務署討論及研究跟進方法，及考慮如何恰當地執法；
- 食水檢測方面，在室內換喉工程完成前，署方的承建商會繼續為住戶提供濾水器及每半年更換濾芯。當室內換喉工程完成後，承建商會向水務署報完工，並會按照水務署的規定，在樓宇的指定位置抽取食水進行檢測。若檢驗結果合格，水務署會發出合格完工證明書，承建商才會逐步拆除濾水器，以確保食水安全。通常每當有200-300個室內換喉工程完成，便會為一個批次報完工，並於水務署指定位置進行食水檢測，若食水檢測結果合格，水務署會發出的合格完工證明予房屋署，署方會張貼有關該批次完工通告於大廈大堂並通知相關住戶。目前，9月及10月分別各有一批次的食水已報完工，並在進行抽樣檢測，仍有待水務署發出合格的完工證明，署方稍後會向秘書處提供有關食水檢測的結果；以及
- 政府於今年9月公布新的「提升香港食水安全行動計劃」，以進一步保障全港公私營樓宇的食水質，當中包括一套全港性的「水質監測優化計劃」。換言之，公營房屋不論年期將會長期，會不停地進行食水檢驗。

89. 勞超傑議員表示執法是最後的手段，他希望相關部門先透過教育及溝通，讓居民特別是長者了解換喉的必須性。此外，他希望署方繼續敦促相關承建商加快工程進度，並確保施工及所採用的物料符合標準。

90. 房屋署許妙玲女士回應，由於室內換喉工程的完工數目日漸增加，住戶已較以往有信心和較容易接受承建商進入室內換喉，故執法只會是最後的手段。長者一般拒絕換喉的原因是想避免進行工程前後的室內清理工作，故有關承建商會主動協助長者清理場地，讓長者更易接受室內換喉工程。此外，

署方會於工場展示用料樣辦及抽驗承建商所採用的物料，以確保符合標準。而在工程完成後，署方會於水喉接駁位置進行快速無鉛測試和水壓測試，以確保妥善施工。

下次會議日期

91. 主席在下午6時24分宣布會議結束，下次開會日期為2018年1月18日，截止提交文件日期是2018年1月3日。

本會議記錄於 2018 年 1 月 18 日正式通過。

主席

秘書

九龍城區議會秘書處
2018 年 1 月