

第七屆黃大仙區議會轄下
房屋委員會
第一次會議紀錄

日期： 2024 年 1 月 23 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 黃大仙區議會議員

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

蘇鈺苓女士 一級行政主任(區議會)(署任) 黃大仙民政事務處

李益民先生 結構工程師/C5-3 屋宇署

陳偉光先生	高級衛生督察(地區聯合辦公室)九龍 1	屋宇署/食物環境衛生署聯合辦事處
麥潔雯女士	高級衛生督察(地區聯合辦公室)九龍 4	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
<u>秘書：</u>		
徐文飛先生	行政主任(區議會)5	黃大仙民政事務處

主席歡迎各與會者出席黃大仙區議會轄下房屋委員會(房屋會)第一次會議，並介紹列席的政府部門代表。

- 一. 黃大仙區議會轄下房屋委員會職權範圍、參加委員會的區議員名單及列席的政府部門代表
(黃大仙區議會轄下房屋委員會文件第 1/2024 號)
2. 秘書介紹文件。
3. 委員備悉文件。
- 二. 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 2/2024 號)
4. 屋宇署部門代表介紹文件。
5. 委員及列席者的意見及查詢綜述如下：
 - (i) 現時違例建築物大多集中於私人唐樓，縱使大部分大廈均已成立法團，但由於大廈業主大多年紀老邁，或未能充分掌握屋宇署所發出之清拆命令的內容及要求，因而需要尋求議員及管理公司的協助。委員期望屋宇署能理解業主在執行清拆命令時面對的困難並提供適切協助，以助業主盡快清拆違例建築物，以免因未能及時處理違例建築物而釀成意外；

- (ii) 西南分區的違例建築數量明顯高於其他分區，有見部分小區，包括東頭及樂富等均以公營房屋為主，與會者詢問署方文件中所顯示位於西南分區的違例建築物是否集中於新蒲崗，以及會否考慮聚焦處理新蒲崗的違例建築物。此外，與會者亦查詢屋宇署將如何處理西南分區未履行清拆命令的違例建築物比例偏高的問題；
- (iii) 有部份違例建築牽涉僭建或更改單位的建築結構。委員查詢，假如違例建築涉及單位分間(俗稱「劏房」)，而分間過程牽涉改裝該單位的水電錶及渠管繼而影響消防安全，屋宇署在巡查時會否檢查單位分隔後的情況，以及如何跟進潛在的安全問題。另外，委員亦詢問針對西南分區有關「劏房」的投訴比其他分區多的原因，以及屋宇署在接獲有關「劏房」的投訴後會如何處理；
- (iv) 委員對違例建築物所引致的安全問題表達憂慮，詢問署方有否將違例建築物的安全風險劃分等級並優先處理安全風險較高的違例建築物，以及署方安排承建商代為清拆違例建築物的準則。另外，針對未有履行清拆命令的業主，署方會徵收罰款及將清拆命令載錄在該物業的土地登記上(俗稱「釘契」)。委員查詢業主即使受罰仍未履行清拆命令的原因，如是否因為罰則過輕，或因業主無意出售單位，故此「釘契」未能對業主造成影響。委員亦建議屋宇署考慮向有關業主發信或通知其所屬管理公司，以敦促業主正視違例建築問題；
- (v) 鑑於屋宇署現時處理違例建築的時間頗長，其他住戶或會因違例建築物衍生的安全隱患持續存在而感到焦慮，期望署方採取更積極有為的手段處理違例建築物，

以免該僭建物的危險程度加劇，引致意外；以及

- (vi) 委員要求屋宇署提供過往三年的違例建築數字及其趨勢、工廈違例建築物佔整體違例建築物的比例，以及業主長時間未履行清拆命令的數據。另外，《黃大仙區違例建築物報告》(《報告》)列出東分區違例建築的數目為零，但委員察悉屋宇署有曾對牛池灣村內的違例建築發出清拆命令，遂查詢牛池灣村是否屬於東分區。

6. 屋宇署部門代表綜合回應如下：

- (i) 屋宇署一直積極向有需要的業主提供適切支援以履行清拆命令內的要求。若違例建築物位於沒有業主立案法團、任何居民組織或管理公司的大廈(俗稱「三無大廈」)，業主在收到命令後，如在履行命令時遇到困難，屋宇署會主動把個案轉介予駐屋宇署社工隊為有關業主提供協助，同時亦會轉介個案予民政事務總署以協助涉事大廈或樓宇成立業主立案法團。此外，個案主任亦會向有需要的業主講解清拆命令的內容；
- (ii) 《報告》內西南分區的數據主要是新蒲崗違例建築物的數據。《報告》內的數據主要輯錄有關天台、平台、天井及庭園僭建物的數據及分間單位的數據。由於新蒲崗區有較多工廈，而工廈面積較大，所以違例建築物的數字相較其他分區高，署方會繼續積極跟進；
- (iii) 屋宇署收到「劏房」的舉報後會到現場視察，如發現有違例建築物，署方會根據現行既定執法機制跟進。若有關改建工程涉及供水系統或消防喉管的改動，屋宇署會把有關個案轉介予相關部門跟進；
- (iv) 屋宇署一直以「風險為本」的原則，按緩急先後處理

違例建築物的個案。根據屋宇署現行對違例建築物的執法安排，如有關違例建築物對生命財產構成明顯威脅或迫切危險或屬新建的違例建築物，署方將會優先處理。屋宇署會向相關業主發出勸喻信，勸喻業主自行執行所需的清拆工程，並按《建築物條例》第 24 條的規定，向有關業主發出清拆命令及將該命令送交土地註冊處註冊在有關物業的業權記錄上，有關命令只會在業主清拆有關僭建物後予以註銷。若業主在限期屆滿時仍未履行命令，署方會向有關業主發出警告信及考慮提出檢控；

(v) 署方已成立專責小隊，專門處理長期未履行清拆命令的個案。署方會考慮對未履行清拆命令的個案提出檢控。署方亦會對已檢控但仍未履行清拆命令的個案提出重複檢控。如有關違例建築物狀況變差而有即時危險，署方會立刻聯絡相關業主要求業主自行安排所需的緊急工程。如業主未能遵照指示安排所需工程，屋宇署會安排政府承建商代業主進行有關工程，並隨後向業主追討工程費用；以及

(vi) 署方已在《報告》內列出過往三年的違例建築物數據及業主長時間未履行清拆命令的數據。另外，黃大仙區的工廈主要集中於新蒲崗，有關工廈違例建築物的情況已反映在西南分區的數據上。

7. 委員備悉文件。

【會後備註：

屋宇署於會後提供的補充資料如下：

1. 根據《建築物條例》，任何人無合理辯解而沒有遵從清拆令是嚴重罪行，一經定罪，最高可處罰款二十萬元及監禁一年，及可就罪行持續的每一天，另處罰款二萬元。

2. 牛池灣村屬於東分區。《報告》內的數據是有關天台、平台、天井及庭園僭建物的數據及分間單位的數據，而屋宇署就牛池灣村所發出的清拆命令主要涉及區內排檔的違例簷篷，因此未有涵蓋於《報告》內。】

三. 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 3/2024 號)

8. 屋宇署/食物環境衛生署聯合辦事處(聯辦處)部門代表介紹文件。

9. 委員及列席者的意見及查詢綜合如下：

- (i) 委員要求聯辦處提供以下資料：各階段調查具體內容；處方接獲滲水投訴至進行各階段調查所需時間及展開調查的準則；現時跟進中的累積滲水個案數字；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；以及處方就沒有遵從妨擾事故通知書的檢控及累計申請法院手令數字偏低的原因；
- (ii) 現時的調查技術未能準確找出滲水源頭，以致被投訴的住戶誤以為其居所沒有滲水問題。委員建議優化未能發現滲水源頭個案的處理程序，以免因未能及時發現滲水源頭而令滲水情況持續惡化；
- (iii) 委員關注調查滲水投訴個案普遍需時頗長，建議處方除進行污水測試外，亦可考慮進行水管滲水測試，並把懷疑滲水的個案，轉介予相關部門跟進；
- (iv) 委員查詢現時用以調查滲水投訴的新儀器的具體功能及體積，並詢問若此儀器輕便易用，處方是否可於初步的滲水調查廣泛採用；以及

- (v) 委員建議，處方可重點於較多滲水投訴的小區如龍星小區進行深入調查，以找出滲水問題嚴重的樓宇並向涉事單位發出警示，以盡早處理及解決滲水問題；以及考慮容許市民付費開展下一階段的滲水調查，從而加快調查進度。

10. 聯辦處部門代表綜合回應如下：

- (i) 聯辦處接獲黃大仙區的滲水投訴後，會於 6 個工作天內聯絡投訴人跟進，並於 64 個工作天內就簡單並獲得有關業主或住戶配合的個案回覆投訴人。聯辦處的調查工作一般分為三個階段，第一階段為確定滲水情況，若調查發現滲水位置的濕度等於或高於 35% ，便會展開第二階段的基本調查及第三階段的專業調查。如在任何階段的調查中確認滲水源頭，聯辦處會根據《公眾衛生及市政條例》向有關人士發出「妨擾事故通知」，要求有關人士在指定期限內作出適當的維修，以減少因滲水事故衍生的妨擾事故問題。就因沒有遵從妨擾事故通知而遭檢控的數字偏低的原因，處方指出或是因有關業主已於限期內完成所需的維修所致。若處方在調查期間發現樓宇及排水渠管或供水喉管失修而引致食水滲漏的情況，處方會將個案轉介予相關部門，例如屋宇署及水務署，按照法例跟進；
- (ii) 每個滲水測試個案的情況不盡相同，聯辦處會盡量協助投訴人找到滲水源頭。若投訴人再次投訴，處方將會繼續調查；
- (iii) 聯辦處針對滲水源頭的調查有既定標準及規定。在正常情況下，混凝土或批盪的表面濕度會受環境相對濕度影響，而設有供水設施的範圍例如浴室及廚房等位置的環境相對濕度一般會較高，故混凝土或批盪表面的基本濕度水平亦會因而受到影響。參照以往經驗，

如混凝土或批盪表面的濕度水平並非明顯高於基本水平，處方便難以準確找出滲水源頭。因此，聯辦處將濕度水平訂於 35%或以上作為展開調查的標準，以便有效識別滲水源頭；

(iv) 黃大仙是新科技試點地區，聯辦處在調查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，成功率較傳統調查方法高。至於能否應用微波斷層掃描和紅外線熱成像分析等新測試方法於所有滲水個案，均視乎現場環境而定，新測試方法或不適用於部分滲水個案。就懷疑供水喉管可能出現滲漏的個案，聯辦處亦會進行供水喉管的反向壓力測試和水錶流量測試。若證實供水喉管出現滲漏，處方會把個案轉介予水務署跟進；以及

(v) 聯辦處備悉委員的建議。

11. 委員備悉文件。

【會後備註：

聯辦處於會後提供的補充資料如下：

1. 處理每宗滲水舉報個案所需的實際時間或與上述提及的參考時間有所不同，很大程度視乎所涉個案的複雜性和涉事各方（尤其是有關業主和住戶）的合作程度。針對一些複雜的個案，如涉及多於一個滲水源頭、劏房戶、重覆或間斷性的滲水情況，調查人員須進行不同或重覆的測試、或要持續進行調查及監察，以確定滲水成因，因此調查時間會較長。
2. 黃大仙區自 2023 年 9 月 19 日率先採用第二及第三階段同步調查的安排，聯辦處在完成第一階段的調查後，會同步展開第二階段基本調查及第三階段專業調查，以加快調查進度。
3. 第二階段的基本調查包括排水渠管色水測試、供水喉管的反向壓力測試及滲水位置的濕度監察等。聯辦處會委聘合約顧問公司協

助進行第三階段的專業調查，包括微波斷層掃描、紅外線熱成像分析、地台的蓄水測試、牆壁的灑水測試、供水喉管的反向壓力測試及滲水位置的濕度監察等。

4. 新測試方法不適用於個別個案，例如單位內的混凝土天花因受滲水影響而出現剝落情況、在天花表面已鋪設喉管或其他設施、在天花鋪置了磚瓦飾面等。】

四. 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 4/2024 號)

12. 房屋署部門代表介紹文件。

13. 委員的意見及查詢綜合如下：

- (i) 委員對房屋署轄下屋邨例如慈正邨及彩雲(一)邨的違泊車輛數字一般較外判管理的屋邨高表示關注，並詢問房屋署的管理方式是否與外判管理公司有異，以及房屋署針對違例泊車發出定額罰款通知書及扣押車輛的準則。委員期望署方能加強執法，並建議署方增加泊車位以解決違例泊車問題；以及

- (ii) 有區內居民反映屋邨電單車泊車位不足，加劇電單車違例泊車的問題。委員詢問房屋署會否考慮增加電單車泊車位，同時請署方提供現時電單車違例泊車的數據，並註明相關數據是否已涵蓋在整體公共屋邨違例泊車的數據內，以及針對違例停泊在行人路上的電單車的處理程序。

14. 房屋署部門代表綜合回應如下：

- (i) 房屋署的護衛員會於屋苑範圍內進行日常巡邏，並向違例停泊的車輛發出警告紙。如有需要，護衛員會扣押違例停泊的車輛或會通知房屋署房屋事務主任向該車輛發出定額罰款通知書。房屋署外判管理公司的職

員並無發出定額罰款通知書的法定權力，署方會加強督促外判管理公司針對違泊的車輛發出警告及/或進行扣押；以及

- (ii) 署方已就增加電單車泊車位進行研究，並正等待相關部門回覆。另外，文件中顯示有關黃大仙區內各屋邨對違泊車輛採取的執法行動的數據已包括電單車違例泊車的數據。就有關署方處理電單車違例停泊的程序的查詢，若涉事電單車違例停泊在行人路上，根據現行安排，署方只能以處理放置於公眾地方的障礙物的形式移走有關車輛，並不能向涉事車輛發出定額罰款通知書或進行扣押。

五. 其他事項

15. 農曆新年將至，有委員表示各屋邨均出現亂拋垃圾的問題。個別委員亦關注黃大仙下邨地鐵站附近的無牌小販問題，建議房屋署增加人手，在新春期間妥善處理上述問題。

16. 另有委員指出現時市民普遍對垃圾徵費的認識不足，希望房屋署能與管理公司舉辦簡介會，向居民解釋有關垃圾徵費的安排。

17. 委員於會上得悉黃大仙民政事務處會積極配合環境保護署的政策宣傳及推廣工作。

六. 下次會議日期

18. 房屋會第二次會議訂於 2024 年 3 月 12 日(星期二)下午 2 時 30 分在黃大仙區議會會議室舉行。

19. 會議於下午 4 時 15 分結束。

黃大仙區議會秘書處
2024年1月