

2020 至 2023 年度油尖旺區議會
交通運輸及房屋事務委員會
第十三次會議記錄

日期：2023 年 9 月 12 日(星期二)

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

李偉峰議員

副主席

何富榮議員

區議員

林健文議員

鍾澤暉議員

孔昭華議員，MH

朱子洛議員

許德亮議員，JP

政府部門代表

梁詩蔚女士	油尖旺民政事務助理專員(一)	民政事務總署
莫婉玲女士	油尖旺民政事務處 高級聯絡主任(大廈管理)	民政事務總署
梁國民先生	高級運輸主任/油尖旺	運輸署
江逸輝先生	工程師/旺角及油麻地	運輸署
何文軒先生	工程師/策劃 2	運輸署
蔡冠昇先生	油尖區交通隊主管	香港警務處
何芷妍女士	油尖區行動主任/總督察	香港警務處
羅伊玲女士	旺角區總督察(行動)2	香港警務處
張惠國先生	旺角區交通隊署任警署警長	香港警務處
胡濬男先生	區域工程師/油尖	路政署

列席者：

高先德先生	屋宇測量師/招牌監管 4	屋宇署
葉志宏先生	高級結構工程師/F1	屋宇署
劉鎮琪先生	高級屋宇測量師/強制驗樓 2-C	屋宇署
溫建良先生	旺角消防局局長	香港消防處
吳子榮先生	總產業主任/土地管制/九龍西 (九龍西區地政處)	地政總署
詹嬋儀女士	旺角區衛生總督察 1	食物環境衛生署
姚士樑先生	署理油尖區衛生總督察 1	食物環境衛生署

秘書

吳嘉儀女士	油尖旺民政事務處 行政主任(區議會)1	民政事務總署
-------	------------------------	--------

缺席者：

林志偉先生	旺角區交通隊主管	香港警務處
伍震凌先生	區域工程師/旺角	路政署
陳君諾先生	工程師/油尖	運輸署

開會詞

李偉峰主席歡迎各委員、政府部門代表及列席人士出席交通運輸及房屋事務委員會(“運房會”)會議。他表示，原香港警務處(“警務處”)旺角區代表鄧立成先生和食物環境衛生署(“食環署”)代表梁少紅女士已調職，現分別由旺角區總督察(行動)2 羅伊玲女士和高級衛生督察(地區聯合辦公室)九龍 8 龔懷康先生擔任部門代表。警務處旺角區交通隊主管林志偉先生因事未能出席，今由旺角區交通隊署任警署警長張惠國先生代表相關部門出席。他會在稍後討論有關議項時再介紹參與會議的政府部門代表和列席人士。由於議項較多，他請委員發言時盡量精簡。

議項一：通過交通運輸及房屋事務委員會第十二次會議記錄

2. 李偉峰主席表示，秘書處就運房會第十二次會議記錄作出的修訂建議已置於桌上(附件一)，供各委員參閱。

3. 第十二次會議記錄經修訂後獲得通過。

**議項二：屋宇署處理油尖旺區危險或棄置招牌的進度報告
(截至 2023 年 7 月)
(油尖旺區議會交通運輸及房屋事務委員會第
34/2023 號文件)**

4. 李偉峰主席歡迎屋宇署屋宇測量師/招牌監管 4 高先德先生。

5. 高先德先生簡介文件內容，並補充如下：

(i) 截至 2023 年 7 月，屋宇署共收到 20 宗有關油尖旺區危險或棄置招牌的報告，與上一個進度報告相比，增加了 9 宗。

(ii) 截至 2023 年 7 月，屋宇署於 2023 年就油尖旺區危險或棄置招牌發出的 40 張「拆除危險構築物通知」(“通知”)中，與上一個進度報告相比，增加了 5 張，當中 36 張已獲遵從。

(iii) 截至 2023 年 7 月，油尖旺區已拆除/修葺的危險/棄置招牌共 266 個，與上一個進度報告相比，增加了 29 個。

(iv) 截至 2023 年 7 月，油尖旺區共拆除 74 個大型違例招牌，與上一個進度報告相比，增加了 9 個。

6. 委員備悉進度報告的內容。

7. 李偉峰主席感謝屋宇署代表參與討論此議項。與會者沒有其他意見，他宣布結束討論此議項。

議項三：續議事項

旺角道塌石屎事宜

**(油尖旺區議會交通運輸及房屋事務委員會第
26/2023 號文件)**

8. 李偉峰主席表示，香港警務處(“警務處”)和市區重建局(“市建局”)的書面回應(附件二及三)已於會前以電郵方式分發予委員閱覽。他繼而歡迎：

- (a) 屋宇署高級結構工程師/F1 葉志宏先生和高級屋宇測量師/強制驗樓 2-C 劉鎮琪先生；
- (b) 香港消防處旺角消防局局長溫建良先生；以及
- (c) 油尖旺民政事務處(“民政處”)高級聯絡主任(大廈管理)莫婉玲女士。

9. 李偉峰主席補充文件的內容如下：(i)委員於上次會議要求邀請其他部門代表出席是次會議續議本議項以作查詢；(ii)他並無於上一次會議邀請消防處代表到場，因為據他了解，一旦發生混凝土剝落事宜或發現危險構築物，消防人員處理即時危險後便會離場，而警方則繼續圍封現場，待屋宇署到場再作一次勘察；(iii)旺角道寶安大廈混凝土剝落意外發生後，屋宇署在消防人員離場前已到達，部分混凝土或構築物由消防人員協助處理，縮短封路時間，方便行政及封路安排；(iv)然而，前線消防人員並未接受相關的專業訓練，無從判斷混凝土或構築物是否存在剝落風險。他相信消防人員有足夠經驗處理搖搖欲墜的構築物，但若未能依靠目測判斷的個案，或需留待屋宇署人員的指示或建議協助處理；以及(v)是次會議內容會載於會議記錄供公眾知悉。他查詢消防處到場及協助其他部門處理此事的工作詳情以盡早解除危險。

10. 溫建良先生講解消防處在處理一般混凝土剝落事故的工作：

- (i) 消防處到場後會查看有否傷者，會為他們進行急救並送院。
- (ii) 警方負責圍封現場，避免市民進入相關範圍。
- (iii) 若發現有明顯下墜風險的物件，如簷篷、冷氣機、混凝土等，消防員會將相關物件移至安全位置，一般情況下未必會待屋宇署到場才處理。
- (iv) 消防員移除有即時危險的物件後，會由警方繼續圍封現場，待屋宇署人員到場作進一步勘察，確

保安全才會解封。

11. 許德亮議員有以下意見及查詢：(i)他和鍾澤暉議員接獲許多業主立案法團(“法團”)查詢。根據警方書面回應引用《簡易程序治罪條例》(香港法例第 228 章)，如果構築物從公用地方墮下，法團委員和主席有機會被警方檢控，而《建築物管理條例》(香港法例第 344 章)說明，若法團委員盡心盡力服務可受免責條例保護，他詢問《簡易程序治罪條例》是否凌駕《建築物管理條例》，身為律師的林健文議員或可提供相關意見；(ii)案發後翌日他已接獲附近的法團委員反映擔心會被拘捕，部分主席有意辭職。如再發生類似意外，警方拘捕相關人士時，可否避免使用「拘捕」等字眼，改稱請法團委員或主席協助調查。他無意挑戰警方的警力或法例，只希望安撫區內的法團委員，因為若使用「拘捕」等字眼，沒有人會願意成為法團委員；以及(iii)他詢問警方，如法團委員在事前不知有發生意外的可能，會否對其作出檢控，以及警方過去曾否起訴法團。

12. 李偉峰主席提醒在座委員警方是次僅提供書面回應。

13. 林健文議員詢問若警方不在場，委員可否向警方提出問題。

14. 李偉峰主席請秘書記錄委員的問題轉交警方代表處理。

15. 林健文議員有以下意見及查詢：(i)上次會議邀請警方到場皆因報章大肆報道某某法團主席被拘捕，在地區引起很大迴響，法團委員擔心或會被刑事檢控，罰則可達監禁，尤以主席最為擔心；(ii)區內除了寶安大廈外，新興大廈最近亦有混凝土剝落的事件。新興大廈法團主席十分擔憂會因此而被拘捕，但警方事後並無作出拘捕或請他協助調查；警方在處理兩宗意外的手法上有所不同，他詢問警方如何釐定相關標準，在甚麼情況下會請相關法團委員協助調查、拘捕或落案檢控；以及(iii)他對警方代表未能出席是次會議感到可惜，唯有向警方作出書面查詢。

16. 朱子洛議員有以下意見及查詢：(i)拘捕和協助調查這個爭議已於上一次會議討論清楚，警方只是請法團委員協助調查而非拘捕，但這不應只是議員獲悉。除了涉事的大

廈法團外，警方最近在處理其他案件時亦高調請相關人士協助調查，部分人士會混淆協助調查和拘捕，看見報章的標題會先入為主，即使之後有更正亦無補於事，因此警方有責任加強與傳媒的溝通及在初步溝通時提供準確的資訊，清楚交代相關行動是否拘捕，避免引起市民擔憂；(ii)屋宇署的會後書面回應提及約有 900 幢樓宇需作檢驗，目標於九月初完成 30 幢潛在風險較高的樓宇外牆檢測，但在已完成外牆檢驗工作的 22 幢大廈中，有高達 19 幢樓宇存有即時危險需進行緊急工程，他對此表示擔憂；(iii)他詢問屋宇署是否根據評估找出這 30 幢樓宇，其他大廈是否不存在相關即時危險，或其餘八百多幢樓宇皆有相關問題；以及(v)屋宇署會否提供存在即時危險的大廈清單，通知警方封鎖危險的範圍，並通報公眾和傳媒，以避免市民進入範圍及發生意外。

17. 許德亮議員有以下意見及查詢：(i)他分享十多年前深水埗通州大樓曾有混凝土剝落，法團主席因而被控告，並尋求區議員協助。他曾提呈文件，邀請深水埗專員和警方到油尖旺區議會討論，但相關議程因跨區越權而被否決；以及(ii)他再次查詢警方過去曾否檢控法團，據他所知，深水埗通州大樓曾被檢控，法團要求警方取消檢控，後獲撤控，因為應檢控整個法團而非個人(即主席)。

18. 劉鎮琪先生回應如下：

- (i) 委員剛提及的 30 幢樓宇，屬於篩選標準中最高風險的樓宇，發現有即時危險的機率亦相對較高。
- (ii) 當中發現有明顯危險的部分規模不太大，主要涉及外牆裂紋、明顯空鼓等情況，已獲安排擊落混凝土。
- (iii) 屋宇署進行相關檢查工作前會通知法團，其後亦告知結果，部分法團積極跟進，並通知承建商到場，有意自行進行所需緊急工程。
- (iv) 他認為至今相關行動的成效理想及有效率。屋宇署會繼續根據優次和資源處理更多的檢查工作，現正聘請工程顧問協助進行相關檢查工作，進一步保障公眾安全。

19. 李偉峰主席有以下意見及查詢：(i)理解屋宇署短期內或未能處理大量樓宇工作，但以寶安大廈為例，它過往的表現雖然相對合作，但長期拖延問題未有解決。部分大廈法團願意聘請註冊檢驗人員和承建商處理樓宇的大小問題，政府既有意採取更嚴厲的行動，屋宇署有否設置限期，要求法團定期匯報樓宇狀況和維修進度。若任由法團拖延處理，寶安大廈意外會重現；以及(ii)他認為私人市場亦有人手短缺的問題，屋宇署聘請更多顧問和承辦商，市場的競爭將會更激烈。署方提出的價格或較高，以致私人市場較難委聘適合的人員，延誤工程，對全港樓宇的結構安全構成風險。

20. 劉鎮琪先生回應如下：

- (i) 這是社會樓宇老化的問題，無論社會或政府的資源皆有限，署方需精準地定下優次，將樓宇按風險分類，就已發出強制驗樓通知書但法團或業主仍未委聘註冊檢驗人員的約 900 幢樓宇，署方將重點跟進。
- (ii) 在近兩三個月社會高度關注下，許多業主會較為積極處理問題，署方希望加強對他們的協助，故聯合民政處和市建局舉辦地區講座，目前已舉辦三場，而油尖旺區的講座已於 9 月 7 日進行。區內部分的業主事前已主動聯絡屋宇署和民政處，積極解決問題。
- (iii) 署方已向該約 900 幢樓宇的法團或業主發出信件，要求他們匯報未來的工作計劃，旨在了解相關情況。若法團或業主不合作或會被起訴，沒有能力處理問題的法團或業主或會獲安排進行代辦工程。
- (iv) 已聘用註冊檢驗人員的約 1800 幢樓宇的風險指數相對較低，當中超過一半已完成檢驗，署方正要求檢驗人員匯報進度並繼續監察，催促其盡快完成維修。
- (v) 強制驗樓計劃是一項預防性的措施，涉及多個步驟，例如兩次招標，分別聘用註冊檢驗人員和承

建商。

- (vi) 署方主動向較高風險的樓宇進行外牆特別檢驗工作及所需緊急工程，乃屬急救措施，在樓宇大維修之前避免有構築物墮下，影響公眾安全。

21. 鍾澤暉議員有以下意見：(i)法團委員和市民面對不同的困難，部分樓宇本身較老舊，但有配合政府每十年一次的驗窗驗樓；(ii)在處理即時危險時，政府提供的資助或未能適時配合，故法團須徵得其他參與度較低的持分者的同意方可進行檢測和維修，該等持分者或會質疑為何其他大廈法團的工程可獲資助；(iii)沒有獲發命令的樓宇或未能申請市建局的資助，他認為部門之間需要配合；以及(iv)法團和居民皆會着急處理安全問題，聘請專業人士跟進，但處理命令所需的時間頗長，過程涉及根據《建築物管理條例》召開管理委員會(“管委會”)和業主大會。管委會委員對於處理如石屎剝落等緊急情況十分憂心。

22. 許德亮議員關心進行法團義務工作會被檢控的問題，他請民政處澄清盡心盡力為市民服務的法團委員是否受免責條例保護。他希望載於會議紀錄，減低法團的擔憂。

23. 李偉峰主席分享過往在處理樓宇的第三者保險時，法團委員手持辭職信，表示若當日未能簽署相關保險，便會辭職。

24. 莫婉玲女士回應如下：

- (i) 民政處明白法團委員的工作屬義務性質。
- (ii) 《建築物管理條例》第 29A 條提及若管委會委員在代表法團行使法團的權力或執行法團的職責時，以真誠及合理方式行事，無需為其作為或錯失承擔個人法律責任。

25. 林健文議員有以下意見：(i)同意民政處的回應，《建築物管理條例》第 29 A 條清楚列明管委會委員以真誠及合理方式行事，即盡量召開會議，根據開會程序討論事項和進行議決，而非偏私或為個人利益作出不合理的決定，可獲免責，對法團委員有所保障。有案例顯示法庭根據相關

條例作出判決，法團委員無需過分擔心；(ii)他分享新興大廈過去兩次發生混凝土剝落事件，最近一次發生時正值維修工程。傳媒報道警方並無拘捕法團主席，法團並無不足之處，因為涉事大廈已圍板進行工程，但不知何故有混凝土從天台墜落，與法團本身無關。法團只是依據指示委託合資格的承辦商進行維修，承辦商的疏忽行徑或未能歸咎於法團。他重申該法團主席並無獲要求協助調查或被拘捕；(iii)他認為寶安大廈在短期內發生兩次意外，情況特殊；以及(iv)他同意許德亮議員所說，建議警方避免動輒採用「拘捕」等字眼，否則會影響義務工作者繼續服務居民。

26. 何富榮副主席有以下意見及查詢：(i)屋宇署初步調查顯示寶安大廈混凝土剝落是連場暴雨和暴曬所致；(ii)最近數百年一遇的暴雨和颱風蘇拉來襲，或導致區內的大廈出現混凝土剝落的情況，居民如欲簡單檢查單位和大廈的公共地方，署方有何建議；如有搖搖欲墜的地方，可否提供相關技術支援，以確定大廈是否有混凝土剝落的情況，並提供相關資訊予區內居民；以及(iii)政府早前公布已識別1000幢大廈，將會由屋宇署主導修葺工作，他詢問油尖旺區所佔樓宇的數目，署方會進行大維修抑或修葺有即時危險的部分，會否向當區區議員提供需要維修的大廈資訊。

27. 李偉峰主席有以下意見：(i)他預料部分法團會表示欠缺能力處理大廈維修的問題，例如未能聘請適合的註冊檢驗人員和承辦商，或根本怠於處理；以及(ii)他建議屋宇署代辦工程後，務必追討相關費用，包括建築成本和管理費，否則未能為其他大廈進行工程，以及部分居民和業主會誤以為政府「包底」，而無需處理大廈的維修工作，其他樓宇或會模仿，造成壞影響。

28. 葉志宏先生回應如下：

- (i) 屋宇署人員已於9月2日十號風球後檢視位於油尖旺區內主要幹道的樓宇外部，即會影響交通和人流暢旺的地點。
- (ii) 若發現有即時危險的構築物，署方已安排承建商移除。
- (iii) 若市民有意評估樓宇的情況，應向專業人士求助。此外，署方亦不時收到經1823或書信形式

作出的查詢，署方會派相關人員到場視察，並向業主、法團委員提供意見。

29. 劉鎮琪先生回應如下：

- (i) 何富榮副主席提及的 1000 幢樓宇，相信是指署方用以選篩進行特別外牆檢查行動的約 900 幢未聘請註冊檢驗人員的樓宇，即風險指數高的樓宇；當中通知書已過期仍未通知署方委任註冊檢驗人員驗樓的樓宇，油尖旺區有 180 幢，比率頗高。正面來看，政府的應急資源集中於油尖旺區，反過來說，區內樓宇的風險較高。

(會後補充：若何富榮副主席提及的 1000 幢樓宇是指在「樓宇更新大行動 2.0」計劃下被揀選為第二類別(即屋宇署會陸續代業主進行所需的檢驗及修葺工程)的約 1100 幢樓宇的話，就此類別，油尖旺區則佔 330 幢。)

- (ii) 就特別外牆檢查行動，署方僅就緊急情況提供支援，他在此呼籲，業主不要以為署方檢查樓宇外牆，進行航拍和擊落鬆脫部分便可疏於維修，他們仍有維修責任。此行動旨在處理有即時危險的部分，所牽涉的工程幅度不大。
- (iii) 屋宇署為樓宇進行代辦工程所牽涉的工作繁重，雖然相關檢驗工作和工程分別由顧問和承建商負責，但署方需管理顧問和承建商，完成工程後亦需向每位相關業主發出繳費單以收取費用，當中牽涉許多行政手續，但署方定會向有關業主追討代辦工程相關費用。

30. 李偉峰主席感謝相關政府部門代表參與討論此議項。與會者沒有其他意見，主席宣布結束討論此議項。

(會後補註：秘書處已於 2023 年 10 月 6 日以電郵方式向警務處轉達議員的意見和查詢。)

議項四：區內大廈法團開會找場地困難 要求提供支援
(油尖旺區議會交通運輸及房屋事務委員會第
35/2023 號文件)

31. 李偉峰主席歡迎油尖旺民政事務處油尖旺民政事務助理專員(一)梁詩蔚女士。

32. 何富榮副主席文件的內容如下：(i)油尖旺區內許多大廈法團在找場地召開會議上有困難，政府現僅提供旺角社區會堂和梁顯利油麻地社區中心，油麻地至佐敦一帶法團的數量較多，相對難找到其他政府場地或合適的場地召開會議；以及(ii)根據現行的條例，即使少至由五戶至十多戶組成的法團，也需要召開會議才可處理大廈公共地方的問題。若未能召開會議，會影響法團運作，例如很多款項需經法團批核，遵辦消防安全指示、大維修及與條例相關工程，他希望政府在附近一帶盡量物色場地，興建社區中心或會堂，協助法團舉行會議。

33. 梁詩蔚女士回應如下：

- (i) 法團一般在大廈內召開會議，區內除了梁顯利油麻地社區中心、旺角社區會堂及「市建一站通」可供法團借用外，居民亦可以向各位區議員或組織借用場地，如有需要，民政處亦會協助法團租用場地。
- (ii) 局方積極籌劃油尖旺兩個分別位於旺角洗衣街及海庭道的新社區會堂項目，將設有會議室供法團使用。

34. 李偉峰主席反問兩個新項目需等到何年何月。

35. 林健文議員有以下意見：(i)作為油尖旺區議會議員多年，他知悉每年皆有很多議員關注這個問題；(ii)他接受民政處的回覆，當區區議員的其中一個職責是借出場地供居民團體召開會議，增加區議員和居民之間的交流；在現行制度下，每個選區的區議員皆由民選產生，大部分居民都很熟悉當區的議員，雙方日常交往較為密切。他具備法律背景，居民偏好借用他的場地而非社區會堂，因為遇事可即時向他查詢，相信其他區議員也有類似服務；(iii)在未

來的新制度下，居民或不熟悉新的區議員，或須留待下一屆區議會或民政處處理問題；(iv)他的選區橫跨油麻地和旺角，居民可使用區內的梁顯利油麻地社區中心和旺角社區會堂；(v)一般居民召開委員會會議的人數為九人，實際出席人數或更少，舉辦管委會會議的問題不大，一些法團在大廈大堂、委員的住所或天台舉行會議，未必會向區議員求助。一般業主大會才需要在社區會堂舉行，他暫未在這一屆區議會看見相關問題。現時居民找區議員借用場地或協助完全沒有問題；以及(vi)距兩個新社區會堂落成遙遙無期，洗衣街的項目或須時十年八年，遠水救不了近火，建議現時應盡量安排設施供居民團體使用，例如多元文化中心。曾有負責人表示已開放相關場地，但他不清楚是否收費，建議可在佐敦區安排更多多元文化中心的會議設施，短暫解決佐敦區的問題。

36. 許德亮議員有以下意見及查詢：(i)同意應在油尖旺區內多設場地供法團召開會議，昔日只有梁顯利油麻地社區中心，旺角社區會堂在 2004 年投入服務，但場地仍然不足。區議員的辦事處場地有限，一般只可容納十人，不應付小型法團，但未能供大型法團舉行會議；(ii)區議會曾多次討論希望騰出旺角街市和豉油街熟食市場的土地，轉為會堂作會議用途，但最終政府未有聽取意見，寧願出售土地作興建樓宇等私人發展用途，亦不增加社區設施服務；(iii)他曾希望「一億工程」(即社區重點項目計劃)會增設更多場地供居民開會，因為部分法團不能承擔在多元文化中心舉辦會議的費用，而洗衣街項目亦遙遙無期；(iv)許多法團反映，難以鼓勵居民——尤其是長者，於晚上由旺角步行至大角咀的「市建一站通」出席會議，因此許多法團未能召開業主大會；(v)區議會曾提出許多建議，例如在窩打老道的天橋設置貨櫃供居民開會，但政府寧願將部分隧道供露宿者使用，也不願意採納區議會的建議；(vi)此外，油麻地街市熟食市場已暫停運作，政府可清理位置，在該處設置臨時貨櫃供居民開會；(vii)旺角街市已經丟空 20 年，現時才計劃興建新中心，並無意義；(viii)議員為民服務，當然希望有更多場地，建議政府聽取區議員的意見，擺放貨櫃供法團開會；以及(ix)旺角社區會堂設有會議室和禮堂，禮堂一般用作跳舞、柔道等用途，未能作業主大會的場地，他詢問借出地方供並非為居民服務的團體使用是否浪費。

37. 朱子洛議員有以下意見：(i)早前曾在社區建設委員會提出，希望能給予市民更多機會租用多元文化活動中心作法團會議用途；既然民政處在管理多元文化活動中心扮演重要角色，他建議處方可與中心溝通，利用社區參與計劃的撥款資助法團租用會議場地；(ii)油尖旺區並非缺乏場地，除了剛才委員建議的地點外，亦可嘗試跨局溝通，於夜間開放校舍供法團租用，紓緩對會議場地的需求；(iii)雖然「市建一站通」對油尖區的居民較遠，但亦是一個很好的平台；以及(iv)市建局表明歡迎法團租用位於土瓜灣的新場地舉行會議，他建議民政處善用社區參與計劃或其他資源，提供穿梭巴士服務，協助較多住戶的法團來往偏遠的會議場地。

38. 鍾澤暉議員有以下意見：(i)缺乏會議場地的問題在大角咀區不算嚴重，因為區內設有「市建一站通」，但油尖旺區的私人大廈較多，未必所有位置均有合適的會議場地。召開管委會會議的情況尚可，但供召開業主大會的場地則不多；(ii)以前曾有法團在學校召開業主大會，但出現業主因維修問題爭執而需要報警求助等情況，令學校在借出場地時卻步；以及(iii)他希望民政處幫忙協調，否則單靠法團難以自行聯絡場地擁有人。未來需要進行維修的大廈數目會不斷增加，因而需要召開業主大會，對會議場地的需求亦會持續上升，處方需要在油尖旺區作整體考慮，並非單靠個別社區會堂便可解決。

39. 孔昭華議員有以下意見：(i)過往曾借出位於海防道的舊辦事處供法團開會，盡量提供協助，惟未能應付現時業主大會的需求；(ii)他知道曾有法團於酒樓舉行會議並於會後聚餐；(iii)眾所周知，社區會堂等場地十分緊俏，如多元文化活動中心有空檔，相信法團亦會願意租用。至於租金問題，多元文化活動中心的營運者曾到區議會報告，中心自負盈虧，因此需要取得平衡，待他們提交報告時可再就其收費標準作出指引；(iv)他建議可善用夜間及週末時段的校舍空間，例如於週末借出校舍予外傭聚會，避免他們在天橋或公園聚集，這需要教育局在中央政策上的支援，以解決保險及校工管理等問題，需要有清晰的政策才可鼓勵學校借出校舍；以及(v)民政處亦可從保險費、水電費等方面著手，鼓勵區內較大型的非牟利團體適量開放其轄下場地，以滿足法團會議的需求。

40. 何富榮副主席有以下意見及查詢：(i)同意林健文議員的意見，一般法團在當區區議員辦事處召開會議較為方便，而身為律師的林健文議員可同時提供合適的法律意見；(ii)欣悉民政處代表指出洗衣街及海庭道均設有政府的綜合大樓和社區中心，可提供場地予法團召開會議，惟他相信要等待五年或以上才能落成，而「樓宇更新大行動 2.0」的截止申請日期是 9 月 30 日，相信許多大廈難以等待五年之久；(iii)他認為多元文化活動中心是區內一個較適合召開會議的場地，但面積最小的場地即使在非繁忙時段亦需收取每小時 250 元的租金；以申請「樓宇更新大行動 2.0」為例，動輒便需要召開八至十次會議討論大維修、招標和聘請顧問公司的議題，所費不菲，對較小型的法團而言有困難，他詢問政府能否提供資助予有困難的法團召開會議；以及(iv)他曾參觀市建局於土瓜灣的樓宇復修資源中心，認為該資源中心有助法團召開會議，亦有提供諮詢服務，以及有職員協助即時申請市建局的各項資助。

41. 李偉峰主席有以下意見及查詢：(i)在油尖旺區召開法團會議已相對容易，其他區不少法團需要跨區前往會議場地；(ii)多位議員願意借出辦事處，這並非區議員的工作範圍，但他們長久以來也樂於幫忙；(iii)部分法團傾向在大堂或天台開會，但現時天氣太熱和受惡劣天氣影響，較難在天台開會；以及(iv)過往部分法團於委員會會議之後，請民政處提供較大的場地召開法團會議。民政處管理的旺角社區會堂和梁顯利油麻地社區中心均以季度形式提交申請。正如許德亮議員所說，文娛活動在同一天申請整個月的使用權，導致其他團體無法使用場地開會或舉辦其他活動。他詢問民政處可否特事特辦，讓法團提早半年或一年提交申請，以召開業主大會，而非與其他團體一起競爭使用權。雖然行政上，法團需要經過委員會會議決定召開業主大會的日期，但若能確定某日期有免費場地，後續安排會較順暢，方便處理部分原則上的事宜，尤其是剛才提及的大維修，單靠委員會難以處理。民政處今天未必可回應，他希望代表向處方反映建議。

42. 梁詩蔚女士回應如下：

- (i) 區議員主要關注區內的法團找不到開會場地，重申民政處的角色，就大廈管理事宜向法團和業主提供適當的意見及支援服務，處方一直以來樂於

協助有需要的法團尋找合適的場地開會。

- (ii) 在運房會討論社區會堂及社區中心的預約，或不適合，宜在社區建設及設施管理委員會(“社建會”)討論。

43. 李偉峰主席表示剛才委員發表了許多意見，而民政處的回應越來越精簡。

44. 林健文議員建議民政處改善租用旺角社區會堂或梁顯利油麻地社區中心的流程，增加法團租用的機會。他不希望影響其他活動，但民政處可檢視租用場地團體的急切性，例如有多少法團有意預約場地但礙於其他活動佔用場地而未能租用，他希望處方徹底檢討現行的預約方式，盡量騰出場地予法團舉辦會議，而非供其他跳舞唱歌的活動長期租用。因為部分借用社區會堂跳舞的活動帶有商業性質，相較之下，使用社區會堂召開法團會議是為居民謀福祉。

45. 李偉峰主席認為這是在玩樂和樓宇安全之間如何取得平衡的爭論。

46. 朱子洛議員有以下意見：(i)他認同林健文議員的說法，康樂及文化事務署一直有舉行文化康樂活動，民政處較為重要的職能是協助區內大廈完成大廈管理；(ii)民政處代表提及於社建會討論部分問題會較為合適，但本屆最後一次社建會經已舉行，下一屆區議會的組成和是否設有社建會仍是未知之數；以及(iii)既然民政處代表出席這個會議，應悉數吸納委員在最後一次運房會會議提出的建議，包括剛才提及透過社區參與計劃撥款協助大廈管理，並檢討在協助法團開會及文娛康體活動的優次順序和分配。

47. 許德亮議員有以下意見：(i)旺角社區會堂只有一個會議室和一個禮堂，議員有時路過發現只有八至十人租用禮堂來跳舞，但法團有三、四十人卻找不到開會的地方，需租用其他收費 800 元一節的會社，令人氣憤；(ii)過去政府曾回覆，旺角社區會堂的租用率未有爆滿，皆因以時段計算租用單位，例如六時至十時一節，部分團體只使用七時至十時，六時至七時則算作無人租用；以及(iii)質疑將社區會堂的禮堂租給八至十人舉辦跳舞唱歌等活動有否合適

地運用政府資源，他認為相關部門應因應社區需求檢討政策，建議處方考慮將旺角社區會堂的租用時段像梁顯利油麻地社區中心那樣細分為數節。若部分團體要使用禮堂，處方應衡量服務對象的人數。

48. 李偉峰主席補充許德亮議員的意見，唱歌跳舞的活動可能只服務八名市民，但法團能否開會則影響一整座大廈的居民。他認為視乎現屆政府將核心放在讓市民安居樂業，還是著重玩樂。他建議在兩日之後的大會其他事項繼續相關討論。

49. 梁詩蔚女士表示沒有回應。

50. 李偉峰主席感謝民政處代表參與討論此議項。與會者沒有其他意見，主席宣布結束討論此議項。

議項五：關注油尖旺區內裝修圍板阻街問題 (油尖旺區議會交通運輸及房屋事務委員會第 36/2023 號文件)

51. 李偉峰主席表示，屋宇署和地政總署的書面回應(附件四及五)已於會前以電郵方式分發予委員閱覽。他繼而歡迎：

- (a) 食環署旺角區衛生總督察 1 詹嬋儀女士和署理油尖區衛生總督察 1 姚士樑先生；
- (b) 屋宇署高級結構工程師/F1 葉志宏先生；
- (c) 地政總署總產業主任/土地管制/九龍西(九龍西區地政處)吳子榮先生；以及
- (d) 路政署區域工程師/油尖胡濤男先生。

52. 鍾澤暉議員補充文件的內容如下：(i)曾於上一屆區議會會議提出相關問題，但問題持續；(ii)相關圍板並非為進行大廈整體維修而搭建，而是因店舖裝修而設於行人路上，以便擺放裝修材料和工具，對行人造成影響但無需負上責任；以及(iii)希望透過這份文件與部門溝通，釐清相關責任，避免店舖濫用公用空間，對市民造成不便。

53. 葉志宏先生回應如下：

- (i) 地舖商戶的裝修工程一般規模較小，施工期較短。
- (ii) 若署方發現圍板對市民構成不便或妨礙交通設施，會勸喻相關人士糾正不妥之處。
- (iii) 根據經驗，經勸喻後的店舖會合作地縮小圍板的範圍。
- (iv) 若署方發現圍板結構有明顯危險或阻礙逃生途徑，會根據《建築物條例》作出跟進。

54. 吳子榮先生回應，地政總署若收到有關裝修圍板的投訴或轉介，一般會派人到場視察，檢視相關圍板是否與店舖裝修有關。若不涉及任何地舖裝修工程，署方會引用香港法例第 28 章《土地(雜項條文)條例》採取土地管制行動，在圍板上張貼通知，飭令佔用人指定日期前停止不合法佔用政府土地。若佔用人於通知期限後仍未移除圍板，署方會作進一步行動，包括清拆圍板及搜集證據檢控相關人士。

(會後補註：一般而言，署方在有足夠證據的情況下，會向相關人士作出檢控。)

55. 許德亮議員查詢地政總署是否負責處理與裝修無關的圍板。

56. 吳子榮先生回應若有關圍板不涉及任何地舖裝修工程，屬不合法佔用政府土地，署方會根據香港法例第 28 章採取土地管制行動。

57. 姚士樑先生回應食環署會因應環境衛生如街道清潔作出跟進。根據現行機制，署方在接獲投訴後，會轉介相關部門跟進。

58. 胡濤男先生回應路政署負責轄下公共道路和附屬設施的維修保養工作，若發現私人工程的圍板導致公共道路或設施出現破損，署方會作出勸喻，並通知屋宇署要求佔用人維修跟進。

59. 李偉峰主席有以下意見及查詢：(i)若工程與裝修相關，並無阻礙行人，即使事先並無申請，相關部門是否不會採取行動；以及(ii)地政總署代表提及若工程與裝修無關，署方會張貼告示，勒令佔用人於指定日期前清理圍板，他詢問指定日期為多少個工作天。

60. 朱子洛議員有以下意見及查詢：(i)留意到今日有新聞報道某書店違規而被執法；(ii)與裝修相關的工程可獲豁免申請，他查詢應否考慮行人路的闊度。行人路包括普通行人路、無障礙通道及逃生通道。若圍板阻礙輪椅使用者正常通過，是否可獲豁免任何法律後果，他認為有商榷餘地；以及(iii)若圍板阻礙逃生通道，除了勸喻外，有否其他具法律效力的處理方式，以盡早還原通道，供行人使用具基本闊度的無障礙通道和逃生通道。

61. 鍾澤暉議員有以下意見及查詢：(i)查詢若發現霸佔行人路的圍板，是否需通知地政總署派員到場確定是否與裝修有關，再待部門決定執法與否；(ii)過去相關部門或不會主動執法或巡查，導致圍板濫用的情況；(iii)屋宇署現有的機制容許短時間內完成的裝修工程設置圍板，他查詢「短時間內」的定義，店舖的裝修時間一般需時一至兩個月，是否屬於短時間。他認為圍板對市民造成很大影響。部分行人路只可供一人通行，撐傘的市民和輪椅使用者或需繞路避開相關位置；以及(iv)部門代表的回應存有灰色地帶，另部門採用勸喻的方法，導致圍板佔用人有機可乘，或認為他們沒有責任，故而霸佔公用地方，他認為情況不理想亦不可接受。

62. 許德亮議員有以下意見及查詢：(i)本文件希望釐清政府部門的責任；(ii)根據地政總署代表的回應，若工程與店舖裝修有關則不屬其職責範圍；(iii)根據屋宇署代表的回應，店舖裝修可獲豁免，若對公眾構成危險、結構出現危險，或妨礙逃生途徑，署方才會考慮執法；他查詢何謂結構有明顯危險或阻礙逃生途徑，相關圍板只是加建物並非結構，不存在結構性危險；(iv)部分裝修工人在圍板內推門而出，容易撞傷途人。政府部門可否勸喻圍板佔用人將門向內推，從而減少社會磨擦；(v)政府部門可否檢視可容忍佔用的圍板尺寸，檢控超出範圍的佔用人，避免他們肆意佔用過多空間；以及(vi)部分裝修圍板霸佔半條行人路，若圍板並無結構性危險，屋宇署難以跟進。他查詢在接獲市

民的投訴後，可向哪個政府部門作出投訴。

63. 鍾澤暉議員指出裝修圍板未必涉及結構性危險，但單靠木榔釘起圍板是否足以固定，作用存疑；另外，圍板上亦沒有洞，容易當風，一旦被吹起可衍生很大危險。他曾發現被風吹起的圍板，所幸並無禍及行人和車輛，認為相關設計和做法並不理想。

64. 孔昭華議員有以下意見：(i)尖沙咀廣東道某地舖的行人路被圍封長達一年，問題甚大；(ii)將圍板延伸至店舖外進行內部裝修，只為便利自身工作，他認為政府應作出檢討，除非工程涉及門面及招牌，否則如店舖內部有空間進行維修，不應批准相關工程架設圍板；以及(iii)涉及大型重建而需使用公共地方的工程，阻礙行人通道，他建議政府長遠看待問題，向佔用人收取租金，以縮短佔用期。

65. 葉志宏先生回應如下：

- (i) 接獲投訴後，署方會派員到場視察，獨立評估個案，若行人通道受影響，如整條行人路被封閉，署方除了勸喻外，亦會採取行動，包括發出信件或法定命令，要求業主儘快拆除圍板。
- (ii) 署方會獨立評估每個個案有否結構危險，如發現圍板鬆脫會採取跟進行動。
- (iii) 涉及重建樓宇的圍板，如建築地盤、拆樓地盤等，須向相關部門申請。

66. 吳子榮先生回應如下：

- (i) 地政總署會處理不涉及地舖裝修工程的圍板，這類個案屬不合法佔用政府土地，署方會根據《土地(雜項)條文條例》採取執法行動。
- (ii) 現時的店舖裝修圍板受《建築物條例》監管，經其他相關部門批准。
- (iii) 就一般構築物而言，署方會張貼 28 天通知期限，但亦須視乎個案而定。

(會後補註：署方會視乎個案的性質及其緩急輕

重，給予佔用人合理限期移除有關圍板。根據第 28 章有關土地管制的條文及法律詮釋，地政總署須給予佔用人不少於一整天的通知，讓佔用人有合理時間將佔用政府土地的構築物或物件移走。)

- (iv) 任何人未獲相關的許可，而豎立圍板並佔用未批租土地，不論佔用的空間多少，即屬不合法佔用政府土地，署方可根據香港法例第 28 章採取土地管制行動。

67. 李偉峰主席有以下意見：(i)根據地政總署的回覆，裝修圍板阻塞道路的問題受法例所限而未能解決；以及(ii)地政總署要求佔用人於 28 天內清拆圍板，換言之他們可於行人路置放圍板 28 天，若於 28 天後清拆再重建，又是一個新的構築物，可享額外 28 天限期。裝修工人受惠於現有的法例，在幾乎零成本的情況下佔用街道。

68. 朱子洛議員表示緊急情況不可能待 28 天才處理，涉事部門應向政策局反映問題，以便日後作出修訂。

69. 李偉峰主席感謝相關政府部門代表參與討論此議項。與會者沒有其他意見，主席宣布結束討論此議項。

議項六：其他事項

(一) 運輸署/路政署過去兩個月內完成、正在施工或規劃中的區域交通改善工程項目及時間表(截至 2023 年 8 月 23 日的進度報告)
(油尖旺區議會交通運輸及房屋事務委員會第 37/2023 號文件)

70. 委員備悉資料文件的內容。

(二) 油尖警區票控數字(截至 2023 年 6 月)
(油尖旺區議會交通運輸及房屋事務委員會第 38/2023 號文件)

(三) 旺角警區票控數字(截至 2023 年 6 月)
(油尖旺區議會交通運輸及房屋事務委員會第 39/2023 號文件)

71. 朱子洛議員有以下意見：(i)由他提出的違例泊車黑點皆存在導致交通阻塞等嚴重問題；以及(ii)最近坊間有聲音表示香港的夜市較以往遜色，有市民反映短暫違例停泊亦被定額罰款，變相不鼓勵他們到油尖旺區消費。他認為警方不應因為這類聲音而減低針對主要幹道的轉角位置和巴士站等重要位置的執法力度，但若違泊點位於非繁忙地區及不阻塞交通道路，警方或可視乎情況寬鬆處理。他明白區內較少這類非繁忙地區，但亦有必要釐清香港夜經濟和違例泊車之間的平衡。

72. 李偉峰主席有以下意見：(i)不同意朱子洛議員的說法，他認為有能力購買車輛的人理應有能力承擔泊車費；(ii)在油尖旺區找不到泊車位置是事實，但可以將車輛停泊在較遠的位置，再乘搭的士到達目的地，他舉例車主到尖東主要使用代泊服務，這是夜經濟必然會衍生的問題；(iii)許多家長都會違例泊車，他們似乎認為子女雙腳行動不便，必須停泊於校門外而非隔壁的停車場，才讓子女下車；(iv)另以到櫻桃街公園足球場的球員為例，他們有腳踢球，但永遠只會將車輛停泊於球場外而非停車場；(v)相關人士消耗公眾資源，對公眾造成不便，行人未能看清馬路，其他司機亦因看不到過馬路的行人而提心吊膽，這是應避免及應嚴格處理的問題；以及(vi)夜經濟固然是一個好構思，他認為車主若參與夜經濟活動卻又違例泊車，相信不會介意 320 元的罰款。

73. 孔昭華議員有以下意見：(i)感謝警方在九龍雅翔道和連翔道一帶巡查違例泊車，希望警方繼續留意部分轉角位和阻礙行車線的位置；(ii)據悉佐敦廣東道一段道路設有雪糕筒，霸佔一條行車線供直通巴士上落客，導致部分私家車在附近位置雙行泊車及交通混亂；(iii)過境巴士原來的總站並非設於該處，後受疫情影響，部分營辦商或在未獲批准的情況下，不依預先規劃，長期佔用相關位置作總站之用，他認為有關做法不恰當；以及(iv)長遠而言，他認為營辦商可繼續於該位置上落客，但不能擅自佔為專用。

74. 許德亮議員有以下意見及查詢：(i)多謝警方打擊油尖

及旺角的違例泊車，十分欣賞警方勤奮和維持正義的工作；(ii)今天是本屆運房會最後一次會議，警方會否在未來數月透過秘書處提供相關執法數據，抑或在區議會暫停運作之後便不再提供；(iii)開學期間，警方派員到海泓道附近的學校打擊違泊車輛。他不滿到處亂泊的車主，部分車主發現警方即將到場時會駛走車輛。他建議警方應果斷執法而非寬鬆處理。該位置只應容許落客而非上客，部分車主落客後仍停泊原處跟下車的小朋友聊天，須警方到場勸喻方肯離開。他有相片為證，不解警方為何不即時檢控；以及(iv)他贊成先教育後檢控，但該處並非新的違泊黑點，相信教育工作已足夠，應果斷檢控。

75. 李偉峰主席表示違例泊車的家長旨在方便子女，他曾建議進入校內告知涉事子女，看看他們有否意見。

76. 鍾澤暉議員有以下意見：(i)警方過去積極處理區內的違泊問題，執法數據理想；(ii)理論上，車輛可經大角咀道55號牡丹大廈對出駛至福澤街，右拐至晏架街，但該處長期有車輛掉頭，轉入晏駕街和大角咀道42號，即旺角消防救護站對出再直駛；以及(iii)他曾其他會議作出建議，運輸署已增設不准掉頭的路牌，但司機繼續鋌而走險，未見警方加強執法，希望警方留意及處理問題。

77. 孔昭華議員有以下意見：(i)他曾書面請運輸署關注佐敦廣東道中港巴士上落處的問題，並跟營辦商商討另行設置總站，該位置只作中途站；以及(ii)除了警方維持秩序外，他希望運輸署跟營運商徹底解釋問題，根據疫情前在該處設置中途站的安排，理順上落點。

78. 何芷妍女士回應如下：

- (i) 警務處作為政府部門的一份子，大力支持夜經濟，但正如主席所言，酌情權的尺度牽涉複雜問題。警方於執法時，不會對響應夜經濟而違泊的車主採取較寬鬆的執法態度。
- (ii) 警方朝着三個目標執法，其一，減少因交通意外死亡和嚴重受傷的人數；其二，改變道路使用者阻礙交通的不負責行為；其三，處理與道路安全的社區關注事項，使道路使用者感到安全。

- (iii) 感謝孔昭華議員對警方執法的肯定。運輸署准許過境巴士在佐敦近廣東道玉器市場上落客，有待署方回應相關授權的問題，以雪糕筒霸佔道路的情況並不理想。

79. 張惠國先生回應如下：

- (i) 警方不斷跟進櫻桃街公園足球場附近的違泊問題，近半年加強流動執法，星期六日該場地使用者較多，造成阻塞，警方會於繁忙及上學時段進行流動攝影執法。許多車主被票控，並於一兩星期內接獲票控信件，違泊問題短期內有所改善。該路段有其他車輛停泊，即使經常前往的使用者知悉違泊行為不當，但新使用者或外來人士亦會將車輛違例停泊於海庭道，再前往球場。
- (ii) 多謝議員反映車輛於大角咀消防局掉頭的問題，會安排人手到場觀察有否車輛違反道路或交通標誌，如有，將進行票控行動。
- (iii) 許多家長在上學放學時段接送子女，而將車輛停泊於海泓道油蔴地天主教小學。海泓道只有兩條行車線，有關車輛霸佔其中一條行車線，警方在最近一個月除了票控外，亦有進行流動攝影執法，警惕車主，有關行動不能制止車主在接送學童時違例泊車，但違泊車輛有所減少。

80. 梁國民先生回應如下：

- (i) 運輸署容許過境巴士在廣東道玉器市場外上落客，但不可長期停泊或擺放雪糕筒阻礙泊位。
- (ii) 在接獲孔昭華議員的意見後曾向負責管轄過境車輛的同事反映，請他們發信通知負責的營辦商其涉嫌違法或佔據道路的情況。
- (iii) 就擺放雪糕筒霸佔泊車位一事，運輸署與警方有密切聯絡，他感謝警方巡查執法，相信情況有所改善。

81. 許德亮議員表示他知道警方持續執法，詢問會否於未來兩個月提供執法數字。因為當他接獲市民投訴，會向市

民提供警方的執法數據，若未能提供數據，他要想辦法如何回應市民。

82. 朱子洛議員有以下意見：(i)他擔憂時下夜經濟討論度高，警方或會對在繁忙市區阻塞交通要道的車主有所姑息，故同意油尖警區代表的說法，應大力打擊不負責任的違泊車主；以及(ii)政府推動夜經濟時，可考慮與私人停車場合作以優惠價格吸引高消費的駕駛人士，刺激經濟，而非減少違例泊車的執法。

83. 羅伊玲女士回應無論區議會是否存在，只要有違法行為，警方就會執法，並可按秘書處要求提供相關執法數字。警方每天皆有執法及備存相關記錄。

84. 秘書吳嘉儀女士回應由於選舉緣故，區議會將會暫停運作，落實細節有待民政總署交代，如有進一步消息，會通知區議員。

85. 李偉峰主席有以下意見：(i)明白許德亮議員的擔憂，雖然知道警方有執法，但若沒有數據，市民查詢時未能提供數據，議員會陷於兩難的尷尬處境；以及(ii)建議許德亮議員若發現違泊情況可與警方溝通，以嚴厲執法等方法清理道路。

86. 與會者沒有其他意見，李偉峰主席宣布結束討論此議項。

87. 餘無別事，李偉峰主席表示這是本屆區議會最後一次運房會會議。為方便行政上的安排，交通及運輸委員會和房屋委員會合二為一，他臨時獲選為運房會主席，或有不足，或遜於之前的同事，感謝委員過去一兩年的包容，並宣布散會。會議於下午 4 時 03 分結束。

油尖旺區議會秘書處
2023 年 10 月

**2020 至 2023 年度油尖旺區議會
交通運輸及房屋事務委員會
於 2023 年 7 月 18 日舉行的第十二次會議
會議記錄草擬本的修訂建議**

秘書處的修訂建議如下：

第 50 段：

原文為：李偉峰主席感謝屋宇署代表參與討論此議項。與會者沒有其他意見，他宣布結束討論此議項。

建議修訂為：李偉峰主席感謝屋宇署代表參與討論此議項。與會者沒有其他意見，他宣布結束討論此議項。

(會後補註：屋宇署已於 2023 年 9 月 11 日以電郵方式交來補充資料(附件二)，並經秘書處於同日轉交各委員。)

電話：3661 8741
圖文傳真：2394 5681



香港警務處
旺角警區
九龍太子道西 142 號

油尖旺區議會
交通運輸及房屋事務委員會

回覆：有關旺角道塌石屎事宜

就油尖旺區議會交通運輸及房屋事務委員會秘書處轉交林健文議員所提出有關旺角道塌石屎事件執法細節的查詢，本署現回覆如下：

2. 根據香港法例第 228 章《簡易程罪治罪條例》第 4B(1)條，如有人自建築物掉下任何東西，或容許任何東西自建築物墮下，以致對在公眾地方之內或附近的人造成危險或損傷者，則掉下該東西或容許該東西墮下的人，即屬犯罪，可處罰款 10,000 元及監禁六個月。高空擲物或容許物件自建築物墮下，不論這些高空墮物由意外或蓄意所致，均需負上刑事責任。
3. 警方會根據案情、調查所得及索取律政司的意見，繼而考慮採取適當的拘捕及檢控行動。
4. 警方重申，在大廈的公眾地方發生的意外，無論是因為管理不善、設施出現問題或個別住戶的不負責任行為(例如高空擲物)，導致的任何傷亡或損失，有關建築物所持份者均有可能需要負上刑事責任。建築物各持份者均有責任作出合理行動消除大廈公共地方對公眾造成滋擾的危險。
5. 如有任何查詢，請致電3661 8741與旺角警區重案組第一隊案件主管劉嘉晉高級督察聯絡。

旺角警區指揮官



(劉嘉晉 代行)

二零二三年九月九日

2020 至 2023 年度油尖旺區議會
交通運輸及房屋事務委員會
第十三次會議
(2023 年 9 月 12 日)

市區重建局協助業主進行樓宇維修的措施

油尖旺區議會轄下交通運輸及房屋事務委員會於第十二次會議中，討論旺角寶安大廈簷篷及石屎剝落事宜，當中有委員希望了解市區重建局（市建局）在推動樓宇復修所推行的措施，尤其是如何協助相關業主及法團。市建局現提供書面回覆，供委員參考。

1. 推行「樓宇更新大行動 2.0」協助業主檢驗及維修樓宇

為協助業主或法團遵從屋宇署發出的強制驗樓通知，政府在 2018 年夥拍市建局推出「樓宇更新大行動 2.0」（「2.0 行動」）。為避免市場就上述資助計劃於同一時間出現大量需求，提高標價及影響質素，相關政策局及政府部門（包括發展局及屋宇署）與市建局，為「2.0 行動」成立督導委員會，按照風險評估訂下排序準則，為合資格樓宇釐訂優先次序，以分批向合資格的申請個案發出「原則上批准通知書」。

一般情況下，市建局向法團發出的「原則上批准通知書」內，會清楚列明申請人須於合理時段內，完成維修工程的不同階段。法團由招標聘請工程顧問、招標聘請工程承辦商，直至評審標書議決揀選承辦商，一般需要在 24 個月內完成。在過程中，市建局專屬個案主任會一直監察申請個案的進度，並定時向有關法團發出提醒信函，促請法團盡快完成不同階段的既定程序。

視乎個別樓宇的實際情況，如法團未能於要求時間內完成有關程序，需要向市建局提交合理原因，並提出調整工程進度時間表的建議，交予市建局考慮是否批准延期。若申請人未有向市建局申請延期，或申請時未能提供合理原因，市建局可考慮取消其參加計劃的資格。

2. 協助業主及法團籌組工程

為協助加快業主或法團委聘服務提供者，市建局的「樓宇復修平台」委聘了建築及法律專業顧問，製作了一系列招聘各類服務提供者的招標及合約參考文件，希望能盡量將招標及合約參考文件的條款標準化、規範化，訂立公平的標準，供業主或法團採用。

市建局亦為每個參加「2.0 行動」的個案提供「招標妥」服務，旨在為業主組織就樓宇維修工程提供支援服務，直至申請人完成揀選承辦商，當中服務包括：由獨立專業人士為維修工程提供技術意見、以電子招標平台招聘工程顧問及工程承辦商、設有標書收集處以中央處理形式進行回標程序，以及安排註冊會計師處理開標程序等。

3. 因應疫情向業主及法團所提供的支援

隨著 2022 年下半年疫情逐步放緩，市建局已經加緊協助延長完成籌組工程期限的個案。而在過去幾年疫情期間，鑑於不少法團在召開業主大會商討維修工程時存在困難，故此市建局為業主及法團提供了支援，當中包括：

- 推出網上視像直播開標，減低疫情對籌組維修工程的影響；
- 安排雙軌開標模式，即線上視像直播開標，或現場實體開標程序，供業主選擇，增加彈性；及
- 於土瓜灣新開設的「樓宇復修資源中心」內的會議室，提早於今年 6 月開放予法團免費借用，解決因場地不足而未能召開業主大會的問題；作為全港首個「樓宇復修資源中心」，會向公眾提供一站式有關樓宇復修的資訊及支援，包括提供全方位籌組樓宇復修的資訊，以及即時視像專業支援等。同時，位於大角咀的「市建一站通」內的會議室，則繼續開放予法團免費借用。

4. 優化第三輪「2.0 行動」及現時申請情況

市建局於今年 1 月初宣布，第三輪「2.0 行動」於今年 4 月開始接受申請，申請期為六個月，並放寬了申請資格，讓更多業主或法團可妥善維修及保養其樓宇，改善居住環境及樓宇安全，部分措施包括：

- 覆蓋所有 30 年或以上強制驗樓的樓宇，而 40 年或以上的樓宇，毋須收到強制驗樓通知，也可參加「2.0 行動」；及
- 修訂應課差餉租值至 2022/23 年度水平，以市區（包括沙田、葵青及荃灣）為例，符合應課差餉租值樓宇的住用單位的平均每年應課差餉租值，為單位不超過港幣 187,000 元。

若申請人因實際困難，無法在申請期限內召開業主大會通過參加「2.0 行動」的議決，可先經由管理委員會通過參加第三輪「2.0 行動」，並向市建局提交申請表及管理委員會會議記錄，於稍後之業主大會安排通過有關議決，再向市建局提交

業主大會的會議記錄。

在宣傳工作方面，市建局於今年 1 月起，已陸續向初步合資格參與計劃的樓宇（目標樓宇）發信，簡介計劃內容，並透過電台進行宣傳，及至今年 4 月為目標樓宇的業主或法團舉辦網上簡介會。

市建局亦透過七個地區組織的合作夥伴，當中包括油尖旺區，主動向各區有復修需要的目標樓宇業主（包括「三無大廈」），透過舉辦地區講座及宣傳，講解市建局的樓宇復修資助計劃詳情，及向他們提供文書服務，協助辦理申請。此外，針對「三無大廈」的業主，地區組織的合作夥伴會向他們介紹成立法團的好處及程序，並會將有興趣成立法團的個案，轉交民政事務處跟進；至於計劃參加樓宇復修資助計劃的「三無大廈」，市建局亦會為他們安排免費法律顧問，了解大廈公契內相關復修的條文，是否可以在沒有成立法團下進行復修工作。

5. 旺角寶安大廈個案

就寶安大廈的個案，紀錄顯示，其業主立案法團於 2018 年 10 月向市建局申請參加「2.0 行動」。市建局在接獲申請時，該大廈法團仍未為工程聘請顧問，亦沒有收到危險／欠妥建築物的法定命令；按上述提及的排序機制，寶安大廈納入為最低風險批次，並於 2021 年 3 月獲發出「原則上批准通知書」。在接獲申請至獲發「原則上批准通知書」期間，寶安大廈也沒有接到危險／欠妥建築物的法定命令。

由於過去數年受疫情影響，考慮到法團未能如期召開業主大會，商討聘請工程顧問、工程承辦商以及其他籌組維修工程的相關事宜，因此市建局曾經向寶安大廈法團發出進度延期批准。及後因疫情逐步緩和，寶安大廈法團已於 2022 年 9 月舉行業主大會，議決通過揀選工程顧問，以籌組維修工程。根據最新進展，法團已於今年 8 月出標招聘工程承辦商，並已於 9 月初開標，預計可於今年年底前召開業主大會揀選工程承辦商。

市區重建局
2023 年 9 月

2020 至 2023 年度油尖旺區議會
交通運輸及房屋事務委員會第十三次會議
油尖旺區內裝修圍板阻街事宜

屋宇署的回應

1. 一般店舖在舖內進行裝修或維修工程時，會在舖外豎設的小型圍板，以木板臨時圍封施工範圍，避免影響公眾安全。由於店舖裝修或維修工程普遍涉及豁免審批建築工程或無須事先獲得屋宇署的批准及同意而進行的小型工程，故其相關用作臨時保護設施的圍板無須向屋宇署提出申請。
2. 屋宇署如接獲相關裝修圍板阻街的舉報，會派員視察。因應大部分地舖商戶的裝修工程規模較小及施工期較短，如發現臨時圍板對道路使用者造成不便或妨礙交通設施等，屋宇署人員會勸籲相關人士糾正不妥之處。若圍板對公眾構成危險，包括其結構有明顯危險或阻礙逃生途徑等，屋宇署可考慮根據《建築物條例》採取跟進行動。
3. 另外，屋宇署亦會視乎情況，把個案轉介相關部門考慮作適當跟進行動。

屋宇署
2023 年 9 月 8 日

油尖旺區議會
交通運輸及房屋事務委員會
關注油尖旺區內裝修圍板阻街問題

有關上述事宜，九龍西區地政處（下稱「地政處」）的書面回覆如下：

一般而言，若有關圍板不涉及任何地舖裝修工程或獲屋宇署確認為未得到屋宇署的許可，地政處會根據香港法例第28章《土地〈雜項條文〉條例》採取土地管制行動，在相關圍板上張貼通知，飭令佔用人於指定日期前停止不合法佔用未批租政府土地，並去信要求有關地舖業主遵守通知上的規定，糾正有關情況。如佔用人於通知期限後仍未停止佔用有關政府土地及移除圍板，地政處會採取進一步土地管制行動。

九龍西區地政處
二零二三年九月六日