

2020 至 2023 年度油尖旺區議會
交通運輸及房屋事務委員會
第九次會議記錄

日期：2023 年 1 月 17 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
葉衡熙先生	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
鄧立成先生	旺角區總督察(行動) 2	香港警務處
林志偉先生	旺角區交通隊主管	香港警務處
蔡冠昇先生	油尖區交通隊主管	香港警務處
彭智偉先生	油尖區助理行動主任	香港警務處
伍震凌先生	區域工程師/旺角	路政署
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
梁志文先生	高級屋宇測量師/強制驗樓 2-樓宇更新大行動-H	屋宇署
葉志宏先生	高級結構工程師/F1	屋宇署

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：

鄭兆堅先生	油尖區行動主任/總督察	香港警務處
-------	-------------	-------

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，民政事務總署原油尖旺民政事務助理專員(一)梁瀨允女士已調職，他歡迎繼任的梁詩蔚女士首次出席運房會會議。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。

(孔昭華議員於下午 2 時 31 分到席。)

議項一：通過交通運輸及房屋事務委員會第八次會議記錄

2. 第八次會議記錄無須修訂，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 2022 年 11 月) (油尖旺區議會交通運輸及房屋事務委員會第 1/2023 號文件)

3. 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。

4. 高先德先生簡介文件內容，並補充如下：

- (i) 截至 2022 年 11 月，屋宇署共收到 28 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 13 宗。
- (ii) 截至 2022 年 11 月，屋宇署就油尖旺區危險或棄置招牌共發出 60 張「拆除危險構築物通知」，與上一個進度報告相比，增加了 21 張，當中 32 張已獲遵從，尚有 28 張未獲遵從。
- (iii) 截至 2022 年 11 月，油尖旺區已拆除/修葺的危險/棄置招牌共 361 個，與上一個進度報告相比，增加了 22 個。
- (iv) 截至 2022 年 11 月，油尖旺區共有 52 個大型違例招牌被拆除，與上一個進度報告相比，增加了一個。

5. 委員備悉進度報告的內容。

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

**議項三：跟進大角咀博文街及嘉善街 屋宇署承建商處理三無大廈失責工程
(油尖旺區議會交通運輸及房屋事務委員會第 2/2023 號文件)**

----- 7. 李偉峰主席表示，屋宇署的書面回應(附件一)已於會前以電郵方式分發予委員閱覽。他繼而歡迎屋宇署高級屋宇測量師/強制驗樓 2-樓宇更新大行動-H 梁志文先生及高級結構工程師/F1 葉志宏先生。

8. 鍾澤暉議員補充文件的內容如下：(i)有居民反映，屋宇署承辦商所負責的「三無」大廈維修工作，進度未如理想；(ii)此類「三無」大廈的單位數量一般不多，但屋宇署安排的維修卻長達一年或更久，而實際完工時間甚至更長；(iii)他定期巡視維修工作，發現地盤只完成搭建棚架等前期工作，遲遲未見動工，進度緩慢，對大廈居民造成

困擾，亦影響商舖做生意；以及(iv)他希望部門解釋有關情況，並優化日後同類工程，避免延誤。

9. 梁志文先生回應如下：

- (i) 博文街 12-14A 號及嘉善街 15-17A 號的樓宇曾建有棚架以進行修葺工程，但棚架已於會議前一星期被拆除，工程大致上已經完成。
- (ii) 其餘三棟位於博文街 16-18A 號、嘉善街 3-5A 號和 7-9A 號的大廈的修葺工程亦大致完成，有關棚架已被拆除。
- (iii) 過去數年，工程進度因疫情而受到不同程度的阻礙。雖然期間疫情有所緩和，但跨境管制及封關等防疫措施導致建築工人短缺及建築材料的運輸和供應受阻。
- (iv) 相信工程進度在疫情緩和及抗疫措施逐步放鬆後會有所改善。
- (v) 因應市民及議員的意見，署方不時檢討工程方面的監管工作，例如在 2022 年優化措施，要求顧問公司在每月的工程進度報告中加入每個工程細項的進度。若有延誤，署方會要求該公司提供理由及補救方案，以加強工程監管的效能。

10. 鍾澤暉議員有以下意見：(i)「三無」大廈日久失修，對市民構成危險，屋宇署在維修方面進行協調本是好事，但進度緩慢，令居民受到困擾；(ii)屋宇署的書面回覆指工程完成後會向業主追討費用，但部分業主對如何攤分費用表示不解，他希望署方盡快向居民提供相關資訊；(iii)居民反映部分早已拆除棚架及完成維修的樓宇仍貼有不少工程記號，希望有關方面加以清理；以及(iv)部分樓宇的渠管因為要避開僭建物而須移位搭建，居民擔心喉管的承受能力或會超出負荷，在大雨或多人使用時會導致「倒灌」等情況，他樂於跟部門落區視察，希望部門跟進。

11. 許德亮議員有以下意見：(i)此類社區問題並非油尖旺區獨有；(ii)新填地街及山東街路口的大廈居民反映，屋宇署在搭建棚架後便沒再跟進；(iii)建築工人短缺的說法站不住腳，因為在疫情下許多人失業。即使承建商真的人手

不足，亦是承建商的問題，屋宇署有責任監督承建商，不能將責任推卸至封關等措施上；(iv)居民擔心在搭建棚架後，家居會於新年或居民上班期間遭遇爆竊等治安問題，希望屋宇署向承辦商反映；(v)屋宇署曾表明，承建商會收取監管費，但居民擔心一日不動工，收費會逐日上升，且不清楚工程的動工日期及費用。屋宇署曾於會議上表示，會列明工程的開工和完工日期，以及聯絡人，但依他所見，有關方面並無這樣做；(vi)建議屋宇署監管承建商，就延誤工程施加罰則，並要求承建商列明所有動工和完工日期及大概費用；(vii)山東街 9-11 號早前亦出現相同問題，但棚架現已拆除；以及(viii)奶路臣街 3B 和 3E 號的「三無」大廈同樣收到屋宇署維修公用地方的命令。該大廈內分間單位眾多，居民十分擔心難以成立業主立案法團（“法團”）。他曾聯絡屋宇署，獲告知或會替大廈安排維修，希望署方屆時清楚列明工程所需時間及價目。

12. 林健文議員有以下意見及查詢：(i)若「三無」大廈無法成立法團，無人統籌開會及負責聘請承建商以進行維修，則屋宇署會處理該等大廈的維修事宜；(ii)就個別樓宇的維修問題，議員曾查詢屋宇署在工程期間如何與居民溝通。就私人樓宇而言，法團會召開業主大會及進行招標，居民可以發表意見。若他們不滿意，可通過法團與「則師」或承建商直接討論；(iii)他明白「三無」大廈的業主未有履行維修責任，而署方在接手維修工作後會通知業戶相關的動工及完工時間，但他不清楚署方有否對是次文件提及的兩座大廈進行相關的通知。即使有作出通知，他認為也不足夠。既然署方扮演了法團的角色，便有責任與居民開會討論，提醒居民有關工程帶來的不便，以及提供投訴途徑。他認為屋宇署應參照私人樓宇的法團的程序，保障居民權益；(iv)一般情況下，參與私人樓宇招標的承建商會列明完工時間，延誤理由應僅限於兩天，屋宇署理應亦有針對承建商延誤的罰則，並將有關條款納入合約；以及(v)他查詢就文件提及的兩宗個案，屋宇署與承建商是否訂有罰則，以及建築材料不足是屋宇署抑或承建商的責任。他認為署方有必要澄清是否監管不力，抑或承建商在延誤方面有充足的理據。

13. 梁志文先生回應如下：

- (i) 完工後，屋宇署會先結算工程費用，以實量實度的方法計算開支，即按樓宇的實際工程數量計算費用，之後才向居民發出繳費通知書。一棟大廈涉及多個業權份額，署方會根據大廈公契內每一單位的業主佔大廈多少業權來攤分費用，整個過程需時。
- (ii) 部分業主或擔心工程時間越長，監管費便會越高。署方與顧問公司的合約列明，監管費按維修工程費用計算所得，佔維修工程某個百分比。換言之，維修工程的費用越高，監管費便會越高，而非按工程時間計算。
- (iii) 鍾澤暉議員提供工程記號的圖片應為嘉善街15-17A號的大廈，該處的工程已完成，上星期已拆除棚架，署方會安排同事撕走有關記號。
- (iv) 至於市民擔心渠管改動後會有流量不足的問題，署方在改動喉管時會留意喉管的大小及斜度，以確保有足夠流量。
- (v) 臨近新年，署方約於一個月前已經檢視全部地盤，以期加快完成竣工在望的工程，爭取在新年前拆除棚架。署方會審視未及拆除的棚架所需採取的保安措施，例如會於棚架的頂部及下方加帶刺的鐵線，並會拆除爬上棚架的梯及封閉相關入口。
- (vi) 署方會於工程前發信通知業主及佔用人預計的開工及完工時間，信內亦包括承辦商的資料及負責同事的聯絡電話。市民可聯絡負責同事，以向署方表達意見。若遺失信件，可致電 1823，署方會跟進有關轉介個案。
- (vii) 每宗工程都有其獨特之處。除受疫情影響外，還有其他未能受控的因素，例如地底的排水管一般會引伸至地舖的後巷，須與地舖業主及佔用人商討才可打開沙井蓋檢查，甚或需掘地更換喉管後才可動工。另外，若樓宇與樓宇之間的空間狹窄，搭建棚架會伸延至相鄰樓宇的平台，須與相鄰樓宇的業戶商量。署方會積極監察延誤個案及作出跟進。

14. 鍾澤暉議員有以下意見及查詢：(i)查詢部門如何向業戶提供進度表及聯絡方式，是否會投遞信件至業戶的信箱或逐戶派發；(ii)「三無」大廈多數為「分間房」單位，若僅將信件投遞至信箱，其他業戶未必可知悉相關安排；(iii)詢問署方會否在大廈的當眼處張貼相關資訊，並因應工程延期更新有關進度，以及若相關告示在張貼後不知所終，署方會否適時補貼；以及(iv)詢問題述文件所提及的博文街及嘉善街是否有新工程有待展開。博文街 4-6 號大廈的業戶指他們並無申請「樓宇更新大行動 2.0」，但卻收到批准通知，他相信是屋宇署協助業戶申請，欲了解相關進度。

15. 林健文議員有以下意見：(i)屋宇署並無回答議員的提問；(ii)就私人大廈的維修工程，居民起碼需要召開五六次會議，工程才可竣工，但對於屋宇署單方面完成的工程，署方僅在維修期間向居民派發載有聯絡人的信件，由居民聯絡署方負責人反映意見或投訴，他認為並非良好的處理方法；(iii)他認為現時工程延誤嚴重及居民誤解甚多，皆因署方的處理方法過於官僚化，並質疑署方不能僅向業戶發信了事；(iv)「三無」大廈並無法團或互委會，署方應舉辦簡介會，向居民介紹工程內容及說明工程對居民造成的不便；(v)署方剛才提及，部分地下工程涉及各方合作，他不解署方為何不在初期與居民商討，帶出問題所在並合作，以便有效地處理問題；以及(vi)部分法團雖召開多次會議，仍存在「爛尾」個案，他認為署方與居民的合作及溝通十分重要，不能只向居民發一封信便了事，建議署方參考大廈法團的做法。

16. 許德亮議員有以下意見：(i)他身為區議員 20 多年，首次聽見監工費是以工程總額計算。據他所知，屋宇署的信件會列明每日的監工費；(ii)「三無」大廈無法處理署方發出的命令。理論上署方是根據相關命令進行招標，不會有後加工程，但署方剛才卻提及在工程前無從得知總額。他表示，若市民連工程費用的底線也不知道會十分擔心。他舉例，屋宇署就其發出的混凝土及「地渠」命令進行招標時，理應知道承建商提出的大概價格；(iii)「三無」大廈居民之間的聯絡少、動力低，難以成立法團。屋宇署過往曾檢控「三無」大廈，但部分居民已搬走或離世，導致案件在法庭審理時才修改過時的資料；(iv)剛才得悉署方替「三無」大廈申請「樓宇更新大行動 2.0」，亦即為部分樓宇申請了資助，年長的居民若收到相關資訊，便不會如此

擔心。他相信署方有既定方法通知居民，但市民普遍認為署方做得不足；以及(v)署方單靠一封信未能有效通知居民。雖然他明白這並非署方的責任，但希望署方與民政事務處(“民政處”)合作舉行居民會議，讓他們清楚知悉工程內容。

17. 孔昭華議員有以下意見及查詢：(i)「三無」大廈存在聯絡不到業主及無法團等問題。一般租客或住戶未必會承擔大廈的維修費用，亦無身分就投標作出表決，關鍵在於屋宇署如何處理未能與業主聯絡的個案；(ii)署方在聯絡業主方面的做法被動，部分業主未能收到署方的信件，又或根本不理會，甚至被「釘契」也不在乎。他建議署方因應現時遇到的困局修改指引或條例，以及尋找解決方法；以及(iii)署方的維修條款未有列明實際款項及範圍，而是按實量實度的計算方法，他詢問署方是否以定期合約形式進行招標，按工程的比例或銀碼計算費用，部分私人樓宇都有類似條款，這個做法會較清晰。

18. 李偉峰主席有以下意見及查詢：(i)就文件提及的五棟大廈，部分已經拆除棚架及完工。他詢問屋宇署大概在甚麼時候通知居民「交盤」的日期及工程費用；(ii)在一般的私人樓宇，當進行大廈維修時，業戶會與承辦商保留 10% 的尾期款項，用作「執漏」。他詢問屋宇署承包的大廈工程會否有類似安排，以及相關尾期是否已計入業主須繳付的費用，並由署方監管，抑或並無相關安排，而是由署方向承辦商結算整筆金額，再向業主收費；(iii)如果在通知業主方面有困難，他建議民政處從中協調。他看見現時民政處非常願意幫忙，近日積極開街站協助市民前往內地。他建議處方落區通知市民有關居民大會的舉辦時間，並邀請業主出席。他本人以前會在居民會議當晚使用揚聲器呼籲居民出席會議；以及(iv)署方剛提及已完成大廈「冬防」措施，即拆除棚架，他詢問油尖旺區是否仍有大廈的棚架尚未拆除。他建議先通知警方，因為警方在進行「冬防」時，或有較多這方面的部署，居民會較安心。

19. 梁志文先生回應如下：

- (i) 署方會將有關信件派發給每個單位的業主及佔用人。署方會翻查土地註冊處的資料，查看業主的登記地址。若單位為公司持有，署方可查看公

司的註冊登記，並派發至更新的地址，亦會直接派發信件給每個單位的佔用人。

- (ii) 除了派信通知單位的佔用人外，署方亦會在大廈的大門口張貼通知，內文包括工程的大致開工及完工時間、承辦商及社工的聯絡方法。若署方認為工程有可能延誤，便會更新通知上的完工日期，以便居民知悉。署方注意到部分通知遭人撕毀或因其他原因而消失，已要求承辦商於定期監工期間補貼通告。
- (iii) 博文街 4-6A 號大廈的檢查工作尚未展開，因為相鄰博文街 6-8A 號大廈早前進行了渠務工程，工人在檢查時發現沙井不停有水湧入。由於兩棟大廈共用部分渠管，署方欲清楚了解問題後再搭建棚架展開工程，故暫未動工。
- (iv) 署方的代辦工程有不同的處理方法。部分小型或緊急工程會由部門同事直接監工，按他們實際花費的時間計算監工費，但樓宇更新大行動的工程則完全委聘顧問公司負責，按工程費用的百分比收取監工費。
- (v) 至於有議員指署方在索取報價時理應知道大廈的工程費用才可判標的說法，署方採取的是定期合約制，在兩年內將全港不同地方的工程判給承辦商。承辦商在投標時並不知悉哪一棟大廈需要維修，亦不知道工程內容。他們只需提供各工程細項的單價，如每平方米混凝土修補及棚架搭建的收費。署方會在工程完結後以實量實度的方式，按投標的單價計算最終價錢。

(會後補註：承辦商以實量實度的方式計算最終價錢後，會交由顧問公司及署方核實。)

- (vi) 署方難以在施工前精確計算維修費用。舉例說，現時署方主要依靠紅外線掃瞄大廈外牆破損的混凝土面積，但受技術限制，不適用於視角狹窄的外牆表面，故只能作粗略估計，未能於施工前向市民提供相關費用。

- (vii) 署方會透過不同途徑處理未能即時聯絡業主的個案，惟過程需時。若未能聯絡業主，署方會翻查土地註冊處的記錄，查看業主的登記資料或公司註冊記錄，甚至會向租客或地產經紀查詢業主的資料。
- (viii) 署方在處理每宗工程時皆會尋求社工協助聯絡居民。社工會逐家逐戶查詢業戶的聯絡方法，並向他們介紹適用的資助計劃。若在工程上遇上需要與業戶溝通的問題，例如有居民將雜物置於需要維修大廈的後樓梯，則署方會透過顧問公司及社工聯絡業戶。
- (ix) 屋宇署的代辦工程與業主自行安排維修的性質有別。業主自行安排的維修一般涉及開會討論是否需要進行美化、維修、加建及改建工程，以及維修的標準及範圍，其後開會決定聘用顧問公司及工程承辦商。工程期間，如居民有意增加改善工程，則須召開多次會議商討。然而，代辦工程的範圍及標準一早已列於法例及作業守則，主要依據當年興建樓宇的建築標準維修樓宇結構構件、外牆、消防安全構件及排水渠管，故與業主在工程內容及標準上的商討需要與業主自行安排的維修有別。
- (x) 署方根據政府內部的採購要求及機制判標。合約訂明定期合約承辦商負責的區域範圍。每棟大廈不設特定承辦商，故毋須業主同意由哪一間承辦商或顧問公司負責工程。
- (xi) 署方同意有需要與業主及佔用人提供溝通渠道，故會在發給他們的信件及大堂告示上詳載社工、署方人員、顧問公司及承辦商聯絡人的電話。
- (xii) 當完成文件提及的五棟大廈工程後，承辦商會提供列明工程項目的單據給顧問公司審閱，例如混凝土維修的面積數量、棚架的面積、更換了的渠管長度等。若顧問公司發現問題，會要求承辦商作出修改或澄清。此類工程一般符合領取樓宇更新大行動資助的資格，故署方在結算每個單位的工程費用後，會將已攤分的費用金額交給市區重建局（“市建局”），再由市建局計算每個單位可獲

發的資助。屋宇署在扣除相關資助後才會向個別業主發出繳費通知書。整個過程需時，故難以提供該五棟大廈的結算工程費用的日期。

- (xiii) 署方會在中期「糧款」保留一筆款項，於工程完結時全數發放給承辦商。署方向業主發出的繳費通知書已包括「尾期」，不存在收款後要另外收取「尾期」的情況。
- (xiv) 在每宗工程準備動工時，屋宇署都會通知警方相關大廈會搭建棚架，以及工程的時段，並要求警方巡邏時多加留意。

20. 李偉峰主席表示，得知屋宇署在動工前會通知警方，他查詢在拆除棚架後會否都通知警方。

21. 梁志文先生表示現時並無相關安排。

22. 李偉峰主席建議屋宇署通知警方，因為警方的巡邏或有不同。理論上，屋宇署通知的是巡邏警員的上司，其本人並不會落區巡邏，無論棚架搭建與否，警員皆要巡邏。他期望部門之間互相合作，有助分配資源。

23. 梁志文先生備悉主席的意見。

24. 莫婉玲女士回應如下：

- (i) 關於民政處如何跟進大廈收到不同政府部門的命令，在屋宇署或香港消防處（“消防處”）向「三無」大廈發出命令後，民政處會在接獲部門通知時即時發信給大廈居民，鼓勵他們聯絡民政處，以便民政處協助他們成立法團。
- (ii) 民政處翻查記錄後發現，所涉及的五棟大廈皆有法團或管理公司。雖然當中有未能運作的法團，但民政處事前並無接獲部門的命令，故無就五棟大廈採取特別行動。
- (iii) 若屋宇署日後需要民政處協助聯絡法團跟進維修工程，可通知處方，民政處會盡力協助。

25. 鍾澤暉議員表示，他定期到大廈巡視，發現部分大廈張貼了屋宇署提及的進度表及聯絡方法，但有關告示其後會不翼而飛，而且亦沒有更新進度的告示。他曾於接獲居民的問題後，需要向屋宇署索取相關資料，情況並不理想。他建議屋宇署除了依賴承辦商或顧問公司外，亦應落區抽查更新進度的告示。

26. 林健文議員有以下意見及查詢：(i)對於民政處指文件中的五棟大廈皆設有法團表示驚訝；以及(ii)在鍾澤暉議員所提呈的文件中，該等大廈是「三無」大廈。雖然他理解部分法團未能運作，但詢問何解「三無」大廈會有法團，並想澄清有關大廈是否並非「三無」大廈。

27. 李偉峰主席回應民政處指文件中的五棟大廈並非「三無」大廈的說法。他表示，理論上，法團會通知民政處開會日期，他查詢相關大廈的上一次會議日期為何，並對部分法團未能正常運作表示理解。

28. 莫婉玲女士回應如下：

- (i) 根據民政處記錄，在五棟大廈中，兩棟設有法團及管理公司，一棟涉及收購活動並設有法團，其餘兩棟大廈的法團則未能正常運作。
- (ii) 相關大廈上一次的開會日期有待查證，因為有關大廈未必會通知民政處，有待處方與法團取得聯絡後才能確定。
- (iii) 民政處曾詢問屋宇署挑選大廈參加「樓宇更新大行動 2.0」的機制，以及如果有法團或管理公司，則相關大廈是否不會被納入。屋宇署表示會按需要進行揀選，沒有履行責任的法團或大廈會由屋宇署進行維修。
- (iv) 如有需要，民政處會就屋宇署或議員的查詢提供協助。

29. 許德亮議員有以下意見：(i)屋宇署提及有社工跟進信件，他明白署方有行動，但不足夠，以致大量居民反映並無收到信件或署方未曾聯絡他們。他建議署方檢討社工機構的程序是否真的能有效提供服務；(ii)市建局明言，有法團的大廈若參與「樓宇更新大行動 2.0」，有關做法將不同。

若大廈居民知道屋宇署開先例，接手不能正常運作的法團的維修工作，或會跟從有關做法；(iii)他認為有關標準不應由民政處決定，而是應由市建局來劃分有法團及無法團的做法。他認為將未能正常運作的法團當作無法團般處理為開錯先例；(iv)昔日有法團的大廈要自行申請維修，但市建局曾回覆稱設有法團的大廈不應由屋宇署介入，他欲查詢如何釐定有法團及未能正常運作的法團；(v)他希望屋宇署盡快維修已獲批進行工程的新填地街及山東街 32C 號的大廈；以及(vi)居民不滿屋宇署挑選已被收購的山東街 9-11 號大廈作維修，認為署方明知大廈被收購還立即搭建棚架進行工程。雖然署方表示有通知居民，但無人獲悉。他表示，居民一般只關心何時籌集維修資金，並希望署方改善溝通方法。

30. 莫婉玲女士回應如下：

- (i) 澄清「樓宇更新大行動 2.0」的申請資格並非由民政處決定。
- (ii) 「樓宇更新大行動 2.0」一部分由屋宇署主導，如文件提及的五棟大廈；另一部分則由法團自行申請資助，而民政處接觸的大多是後者。
- (iii) 民政處事前並不知悉該五棟大廈參與了「樓宇更新大行動 2.0」，現了解情況後，可了解能提供協助的地方。

31. 許德亮議員有以下意見：(i)他剛才並無提及民政處負責批核相關申請，作為議員，他知道「樓宇更新大行動 2.0」的申請是由市建局負責批核；以及(ii)希望民政處澄清，處方如何向市建局界定哪些申請大廈為「有法團」或「無法團」。他曾接觸許多無法運作的法團，但市建局表示根據民政處的記錄，相關大廈設有法團，故拒絕批出申請。

32. 梁志文先生回應如下：

- (i) 就議員關注署方與業戶及住戶的溝通問題，署方會作出檢討。
- (ii) 署方會於會後了解山東街 9-11 號大廈的工程是否可以盡快完工。

- (iii) 明白舊樓牽涉收購行動，但整個過程可長達數年，要視乎發展至哪一個階段，他會了解有關情況。
- (iv) 回應議員查詢署方是否只挑選「三無」大廈進行樓宇大維修，他解釋署方發出強制驗樓通知，要求業主維修大廈公用部分，若業主未能於限期內遵從通知的要求，署方會考慮控告業主，或者代辦工程，即文件中五棟大廈的處理手法，全港有許多類似個案。署方為未有按時遵辦通知要求的樓宇排序安排代辦工程時，會就樓宇的安全狀況進行風險評估，考慮因素包括大廈的樓齡、有否其他由屋宇署發出而未獲業主遵從的修葺命令、有否設有較高風險的結構構件(如懸臂式平板露台或簷篷)、過去 12 個月內曾有樓宇破損的舉報或進行緊急工程，以及為「三無」大廈等。是否「三無」大廈並非唯一的考慮因素或決定優次的關鍵。

33. 李偉峰主席有以下意見：(i)設有法團的大廈的業主在收到關於公共部分的強制維修令後如無遵從相關命令，理應負上責任，但現時屋宇署非但沒有罰則，反而代辦工程，事後才向業主收款，而能否追回款項亦成疑問；以及(ii)他估計屋宇署未曾透過「釘契」或強制拍賣單位以索回工程費用。簡而言之，業主及未能運作的法團成員並無任何責任，他不了解類似個案的多寡，但認為有關做法對遵守命令的法團及大廈管理人不公平。

34. 林健文議員有以下意見：(i)認同李偉峰主席的說法，有關做法並不公平；(ii)部分未遵從命令的法團會被控告，上法庭後會被罰款；(iii)他認為風險越高的樓宇更應受罰，不解屋宇署為何不作出檢控。若提出檢控，對居民反而有利；(iv)如法團不遵從命令而遭受控告，法團會召集業主開會討論，由業主攤分維修費用，相信部分業主會合作；以及(v)據悉屋宇署委聘的承辦商的收費比法團自行招標的高出幾倍。大廈居民或不解為何屋宇署不控告法團，而是代辦工程，並收取幾倍的工程費。

35. 鍾澤暉議員有以下意見及查詢：(i)議員看待事情的角度不盡相同，或未能完全了解實際情況，正如民政處剛才

提到部分大廈聲稱有法團或曾成立法團，但未能運作；(ii) 議員剛才假設屋宇署並無控告無遵從命令的法團，但實際情況有待署方回答；(iii) 他認為控告程序相對長，應先處理有潛在危險的大廈，再按情況考慮是否需要進一步行動；(iv) 題述文件所提及的大廈雖有法團，但部分單位已售或空置，他期望相關業權人合作，但現實是難以成立法團以進行維修，才導致現時的情況；以及(v) 該棟收到「樓宇更新大行動」通知的大廈尚未進行維修，其餘的則跟相關計劃無關。

36. 許德亮議員有以下意見及查詢：(i) 知道屋宇署以計分制挑選目標大廈及排優次；(ii) 位於長沙街 10 號的大廈曾設法團，但多次被屋宇署及消防處控告。他查詢民政處後得悉法團主席已搬走，職位懸空。消防處其後不再控告法團，而是逐戶向業主派發信件。他明白問題不在屋宇署，但詢問民政處如何界定何謂「有法團」及「無法團」。他不解原本有法團的大廈，但經政府逐戶控告後卻變為「無法團」；以及(iii) 屋宇署會向法團追討代辦維修費，但若法團未能運作，則全部單位會被「釘契」，他認為署方對有法團及無法團的做法一樣，希望署方加以澄清。

37. 李偉峰主席有以下意見：(i) 議員對法團的運作不清晰，但明白責任不在屋宇署；(ii) 根據《建築物管理條例》(第 344 章)，對於原本有法團而未能運作的大廈，民政處可介入作暫時管理，令整件事的運作較為順暢；(iii) 以往他曾將類似個案轉介民政處，民政處會在短時間內聯絡大廈和作出跟進；以及(iv) 曾處理牽涉第三者責任保險的個案，當時的法團成員手持辭職信，未能成功簽署保險，但屋宇署立即找保險公司職員到場，當晚便完成工作。

38. 梁志文先生回應如下：

- (i) 若業主未有支付工程費用，署方會「釘契」，即發出證明書列明署方曾替有關業主代辦工程，但業主並無支付拖欠政府的工程費，並將該證明書登記於土地註冊處。
- (ii) 署方會向法團發出繳費通知書，部分法團在收到強制驗樓通知書後曾嘗試籌備維修，但部分業主不願攤分費用或失去聯絡，因此法團或會向屋宇

署反映未能代收相關費用。就此，署方會分拆帳單，通知每位業主須支付的費用，並只會把最終沒有支付費用的單位「釘契」。

- (iii) 署方會將最後沒繳清款項的個案轉介律政司追討，拍賣單位與否會視乎律政司的意見。部分單位拍賣後亦未必可以繳清款項，或牽涉的法律成本過高，律政司會按個案的情況建議處理方法。
- (iv) 法團或會提供合理辯解，如部分業主已經離世或移民，難以召集所有業主商討大廈公用部分的維修，因此署方會考慮多方面因素從而決定是否作出檢控。
- (v) 署方並無資料顯示代辦工程的價格較市場高。署方涉獵的工程類別多，緊急工程的收費會較一般維修的收費高，署方安排承辦商進行此類工程時亦需按合約向承辦商支付較高的費用，具體要視乎工程的性質，難以一概而論。

39. 莫婉玲女士回應如下：

- (i) 部門及公眾人士皆可經民政事務總署 **BMIS** 的網上系統查詢大廈有否成立法團，除非法團自行註銷，否則會有相關記錄。
- (ii) 部門亦可透過土地註冊處查證大廈有否成立法團。若經證實為「三無」大廈，有關部門在發出命令時會通知民政處，以便處方協助大廈成立法團。
- (iii) 民政處未必知悉部門向已有法團的大廈發出命令，除非該法團在遇上困難時主動聯絡民政處。
- (iv) 即使部分大廈有法團，但控告法團抑或業主的決定權在部門。部門在控告法團時不會諮詢民政處，民政處亦因此無法提供相關資訊。
- (v) 民政處曾收到不少無法運作的法團個案，例如法團主席、秘書或委員等人已離任。若民政處得悉許多法團委員已經搬走，民政處會根據《建築物管理條例》，建議部分業主以法律途徑向土地審裁處委任一名管理人，召開大廈會議，重選管理

委員會的委員，這是最快捷的方法。

- (vi) 區內部分大廈依循民政處給予的意見後重啟法團的管理委員會，履行大廈管理的工作。民政處會繼續朝着這個方向，建議未能運作的法團繼續管理大廈。

40. 許德亮議員查詢，對於部分未能運作的法團，業主可經土地審裁處暫託召開會議，但發起人是誰，以及若確實不可行，失敗的例子的結果又為何。

41. 李偉峰主席表示，據其理解，應為民政處建議召集百分之五的業主進行有關程序，並非民政處介入會議。

42. 莫婉玲女士回應如下：

- (i) 根據區內的成功例子，部分業主會入稟土地審裁處，委任一名管理人，由該管理人作為召集人，根據條例召開會議，而該會議的作用只限於重選管理委員會。
- (ii) 這是重啟法團的最快法律途徑，如有有心業主願意當發起人，民政處會盡量提供協助，告知申請途徑及步驟，以及提供免費的法律指導，令他們獲得更多法律意見，以重啟法團及履行管理工作。

43. 許德亮議員請民政處說明重啟法團失敗的結果，例如可否註銷確實未能運作的法團。

44. 莫婉玲女士回應如下：

- (i) 若無業主循上述途徑重啟法團，而大廈又涉及嚴重的管理事件，民政處才會考慮介入。
- (ii) 對於私人大廈，民政處會盡力尋找業主重啟法團，希望他們透過法律框架進行大廈管理的工作。

45. 李偉峰主席詢問，若大廈收到消防處或其他政府部門的命令，是否屬大型事件。

46. 許德亮議員表示，據悉民政處有極好的方法可以解決相關問題。

47. 林健文議員表示，除了民政處剛才提及業主可到土地審裁處申請作召集人，繼而召開會議及成立新的大廈管理委員會外，《建築物管理條例》(第 344 章)亦訂明民政及青年事務局局長有權委任某人召開會議，但局方有自身的考慮，或不想在非必要的情況下介入私人物業的問題。

48. 李偉峰主席表示對有關個案有印象，當時的民政事務總署署長獲委任為法團管理人。

49. 李偉峰主席感謝相關政府部門代表參與討論此議項。與會者再無其他意見，他宣布結束討論此議項。

議項四：就亞皆老街行人天橋系統事宜查詢 (油尖旺區議會交通運輸及房屋事務委員會第 3/2023 號文件)

----- 50. 李偉峰主席表示，路政署的書面回應(附件二)已於會前以電郵方式分發予委員閱覽。

51. 李偉峰主席補充文件的內容如下：(i)屬意續議本議項。路政署負責人曾致電他，表示歉意，因為理論上部門應在去年年底已完成相關工作；以及(ii)書面回覆提及署方將同時考慮洗衣街的項目，經溝通後署方表示希望出席下次會議，其後改為希望可於本屆區議會任期內出席會議，但本委員會僅剩兩次會議，他建議續議本議項，並詢問委員是否同意。

52. 林健文議員贊成續議。

53. 其餘眾人並無異議。李偉峰主席宣布續議此事項。

議項五：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 2022 年 12 月 28 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
4/2023 號文件)

54. 委員備悉資料文件的內容。

(二) 油尖警區票控數字(截至 2022 年 10 月)
(油尖旺區議會交通運輸及房屋事務委員會第
5/2023 號文件)

(三) 旺角警區票控數字(截至 2022 年 10 月)
(油尖旺區議會交通運輸及房屋事務委員會第
6/2023 號文件)

(林健文議員於下午 3 時 56 分退席。)

55. 李偉峰主席報告，香港警務處(“警務處”)油尖區行動主任/總督察鄭兆堅先生因事未能出席會議，由油尖區助理行動主任彭智偉先生代表出席。

56. 委員備悉資料文件的內容。

57. 李偉峰主席有以下意見：(i)從文件得悉，警方巡邏富榮花園的次數有所上升；以及(ii)高鐵站及西九文化區違例泊車的問題在通關後變得嚴重，希望警方(尤其是油尖警區)留意有否需要作出調動。

58. 鍾澤暉議員有以下意見：(i)從票控數字得悉警方加強了部分位置的巡邏工作，但亦有部分位置的票控數字有所減少；(ii)在狹窄的後巷及橫巷放置電單車，會對居民構成不便，但文件未能反映電單車於後巷違泊有所增加的情況；以及(iii)他希望警方在巡邏時多加留意後巷違泊電單車的 problem，尤其是嘉善街 25 號及博文街福群樓及福祥樓的橫巷，以及塘尾道周勝記商業大廈及榮富苑之間的後巷。

59. 孔昭華議員有以下意見：(i)高鐵站重開一個多星期，多了市民到該處購買車票，九龍站及高鐵站附近出現了許多違泊問題。在他通知警方後，有關問題得到跟進；以及(ii)他最近收到投訴，指有不少車輛(包括貨車)於中午時段在高鐵站附近的連翔道及雅翔道違泊。該處兩條行車線二合為一，很多司機由九龍站駛出右拐，稍一不慎便很容易

發生意外，希望警方加強留意上述兩個地點。如果可行，他建議在附近的欄杆懸掛橫額，警告司機違例泊車的後果，例如違泊車輛會被拖走等，希望起阻嚇作用。

60. 朱子洛議員表示，去年年底衛理道(循道學校對出路段)轉為雙黃線，24小時禁止泊車。對比新舊違泊票控數字，過去該位置每個月有10至20宗，去年10月的數據升至44宗。他詢問警方，是否因為該位置轉為雙黃線所以加強巡邏，抑或純粹因為該位置的違泊問題嚴重。

61. 彭智偉先生回應，之前曾收到相關投訴，負責執法的隊伍已備悉相關情況，並會進行執法行動。

62. 李偉峰主席感謝警務處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。

(四) 其他事項

(鍾澤暉議員於下午4時02分退席。)

63. 孔昭華議員有以下意見：(i)他曾在上次區議會大會向運輸署署長提出區內(尤其是九龍站一帶)的交通問題，其後運輸署邀約議員在1月5日到現場實地考察，同場還有九龍站的業委會代表及管理公司、中九龍幹線的顧問公司、運輸署及路政署的代表。當時他指出現有的交通問題，包括臨時路牌及交通牌的問題，並提出中短期的改善建議，希望有關部門作出改善；(ii)他在上星期得知，尖沙咀西介乎加連威老道、信義街及厚福街之間，先後兩次因籌拍電影而須由凌晨三時封路至翌日下午三時。他後來獲民政處告知，有關拍攝由文化體育及旅遊局轄下的電影服務統籌部門負責聯絡，但他認為地區諮詢的工作不足，導致部分商鋪及酒店在兩個星期日都因為封路而業務受影響。經了解後，他得知受影響人士曾獲諮詢，部分有回覆，而無回覆的則被當作無意見或不反對。然而，他希望部門日後進行較為徹底的諮詢；以及(iii)感謝警方及民政處就事件積極與負責官員跟進，並於當日到場了解事件，以及與受影響商戶溝通。

64. 與會者再無其他意見，李偉峰主席宣布結束討論此議項。

65. 餘無別事，李偉峰主席宣布散會，會議於下午 4 時 04 分結束。下次會議訂於 2023 年 3 月 21 日(星期二)下午 2 時 30 分舉行。

油尖旺區議會秘書處
2023 年 2 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九次會議

交通運輸及房屋事務委員會第三號文件

屋宇署的回應

屋宇署就有關個案的跟進情況

1. 由於部份位於博民街及嘉善街一帶樓宇的業主仍未遵辦強制驗樓通知，屋宇署行使其法定權力聘用顧問及承建商代業主進行所需的訂明檢驗及修葺工程，並於完成工程後向業主追討有關工程費用。
2. 現時位於博文街及嘉善街架設有棚架及正在進行修葺工程的樓宇共有兩棟，包括博文街 12-14A 號及嘉善街 15-17A 號。博文街 12-14A 號的修葺工程已接近尾聲，棚架預計會於本年 2 月拆除。而嘉善街 15-17A 號的修葺工程已大致完成，屋宇署承建商已安排於本年 1 月清拆棚架。其餘三棟位於博文街及嘉善街由屋宇署代辦工程的樓宇包括博文街 16-18A 號，嘉善街 3-5A 號及嘉善街 7-9A 號的修葺工程已大致完成，有關棚架亦已被拆除。因疫情影響維修工人短缺及建築材料供應受阻等因素，上述工程的施工進度均受到不同程度的影響而有所延誤，延誤期由 1 至 10 個月不等。
3. 屋宇署委任的顧問每週會進行實地視察以監督工程，並根據其視察結果每月向屋宇署提交工程進度報告以定期監督工程進度。本署會檢視報告以了解工程進度及質素，並會每月進行抽樣審查，當中包括文件審核及進行實地視察。此外，本署會與顧問及承建商每月舉行進度會議，就工程項目作整體監察及討論。屋宇署人員會按實際需要實地監督工程，及處理受影響人士所關注的事項。

4. 屋宇署即將為位於博文街 20-22A 號的樓宇安排代辦修葺工程，屋宇署委任的顧問現正為樓宇進行訂明檢驗，待檢驗完成後便會安排承建商進行修葺。本署會按風險評估檢視其他位於博文街及嘉善街一帶的目標樓宇，如有須要，本署會聘用顧問及承建商代業主進行檢驗及修葺工程。

屋宇署

2023 年 1 月 6 日

[NWB0]

傳真 2722 7696



HIGHWAYS DEPARTMENT
MAJOR WORKS PROJECT MANAGEMENT OFFICE
 3 & 6/F, HO MAN TIN GOVERNMENT OFFICES
 88 CHUNG HAU STREET, HOMANTIN, KOWLOON, HONG KONG
 Web site: <http://www.hyd.gov.hk>

路政署
 主要工程管理處
 香港九龍何文田忠孝街八十八號
 何文田政府合署三及六樓
 網址: <http://www.hyd.gov.hk>

本署檔案 Our Ref. (NWC4) in HyD MWO 11/1/PPFS(MK)/1/2
 來函檔號 Your Ref.
 電話 Tel. 3525 1680
 圖文傳真 Fax 3525 1450

九龍旺角政府合署四樓
 油尖旺區議會秘書處
 吳嘉儀女士

吳女士：

查詢亞皆老街行人天橋系統工程的進度

謝謝貴 秘書處於2023年1月3日致本署的電郵。就貴 區議會交通運輸及房屋事務委員會主席李偉峰議員提出有關題述事宜的討論文件，本署現回覆如下：

本署正就擬議旺角行人天橋系統工程項目進行檢視工作。本署參考了區內最新發展，包括「洗衣街及旺角東站政府用地發展計劃」，並檢視行人環境、人流及車流量和行人活動模式，及研究不同方案以優化改善區內行人環境，以妥善回應於公眾諮詢時收到的不同意見。

由於擬議工程仍在檢視階段，本署未有就項目進行刊憲或招標工作。本署歡迎各委員提出寶貴意見，並再次感謝委員對本工程項目的關注。

路政署主要工程管理處 總工程師 3/

(甘乙宏



代行)



ISO 9001:2015
 Certificate No.: CC 1881



ISO 14001:2015
 Certificate No.: CC 2634

副本送：

運輸及物流局局長

(經辦人: 張衍禎女士)

(傳真: 2136 8017)

運輸署總工程師/交通工程(九龍)

(經辦人: 葉衡熙先生)

(傳真: 2397 8046)

路政署總工程師/九龍

(經辦人: 伍震凌先生)

(傳真: 2758 3394)

二零二三年一月十一日

