

**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 2024 年 1 月 23 日舉行)**

編號	議題	採取行動和建議	負責部門或機構
HDPC 1	就“三無”大廈問題 收集居民意見	<p>委員提出以下意見/查詢：</p> <p>(i) 詢問委員是否需要主動邀約地區服務及關愛隊伍(“關愛隊”)到“三無”大廈家訪，還是由油尖旺民政事務處(“民政處”)統籌。</p> <p>(ii) 認為家訪往往只能接觸到租客，無法聯絡到業主，難以解決大廈管理組織的問題，擔心純粹家訪未必能解決問題。</p> <p>民政處回應如下：</p> <p>(i) 請委員各自聯絡相關的關愛隊以商討合適的家訪時間。如有需要，民政處樂意提供協助。</p> <p>(ii) 希望委員商討如何聯絡業主，了解大廈未能成立管理組織的根本原因，從而研究有否支援方法。</p>	民政處

編號	議題	採取行動和建議	負責部門或機構
HDPC 2	「油尖旺地區主導行動計劃」優化建議	<p>委員提出以下意見/查詢：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 認為業主未必能負擔香港大學建築系教授團隊的建築資訊模型的費用。 (ii) 詢問有關建築資訊模型的瀏覽器、繪畫程序、數據存放模式、掃描模式、實際成本、製作模型的時間，以及瀏覽數據權限等方面的問題。 (iii) 提議在挑選目標大廈清洗公用部分時先作實地考察，如有需要，可聘請人員先行搬走大型物品，然後再進行清潔。 (iv) 建議前後對比大廈的清潔程度和加強教育宣傳，令居民知曉政府的改善工作，以及鼓勵居民愛護大廈環境。 (v) 詢問有否應對鼠患及蟲患的方案，亦建議加強宣傳，鼓勵市民做好防治蟲鼠工作及保持環境清潔。 (vi) 詢問計劃會持續至何時，以及建議避免於短時間內重複清潔同一棟大廈。 <p>香港大學建築系教授團隊就委員關於建築資訊模型的提問及意見作了回應。</p>	民政處

民政處回應如下：

- (i) 處方會挑選沒有能力但有意處理消防安全指示的大廈參加支援服務計劃。
- (ii) 對於沒有能力又暫時未有意願作出改善的大廈，處方會盡力尋找有意願的居民成立法團，以便遵辦消防安全指示。
- (iii) 處方人員會在清潔行動前實地視察，張貼告示促請住戶清理放置在大廈公用部分的大型家具。
- (iv) 處方會派發單張，向居民講解如何保持大廈及周邊公共地方清潔，以及如何防治蟲鼠，亦會透過臉書等社交平台展現計劃成果，以及透過大廈管理通訊讓市民知悉此計劃。
- (v) 處方自去年起已加強大廈周圍的滅鼠工作，鼠患問題正逐步改善。處方會再探討如何優化滅鼠工作。
- (vi) 承辦商應於有關財政年度內完成清潔所有目標大廈，是次行動不會涵蓋去年計劃中的大廈。

編號	議題	採取行動和建議	負責部門或機構
----	----	---------	---------

HDPC 3 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12月)

委員提出以下意見/查詢：

屋宇署

- (i) 認同需要定期檢視及處理危險及廢棄招牌。
- (ii) 認為市民不清楚如何界定誰是招牌支架或廢棄招牌的佔用人。
- (iii) 建議署方多向市民解釋現行政策，使市民信服署方的清拆安排。

屋宇署回應如下：

- (i) 一般情況下，署方會透過招牌上列明的公司，再經不同途徑，包括稅務局的商業登記署、公司註冊處等，設法查證有關招牌的擁有人，由其負責清拆相關招牌。因為招牌上展示的資料可能會經常改動，署方會要求現有的招牌擁有人負責清拆相關招牌。
- (ii) 如情況許可，署方人員在張貼清拆招牌的告示或命令時會即場向招牌擁有人解釋，亦會留下署方的聯絡方法，以便有關人士向本署查詢。

編號	議題	採取行動和建議	負責部門或機構
HDPC 4	有關：要求房屋署重視海富苑升降機頻繁故障事宜	<p>委員提出以下意見/查詢：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 海欣閣升降機與樓層有高低差的情況近期有明顯改善，但海韻閣、海嵐閣及海裕閣的居民仍能明顯感受到升降機與樓層的高低差，亦有居民因此受傷，希望署方促使法團改善情況。 (ii) 詢問署方提及的十宗升降機維修個案是否有相同的成因。 (iii) 認為升降機與樓層有高低差會對居民造成很大影響，如未能於短期內解決問題，必定會導致許多不滿。 	房屋署
		<p>房屋署回應如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 海富苑內由房委會負責管理的升降機共有十部，其他則由海富苑立案法團負責。該十部升降機在過去六個月只錄得共十次輕微故障，其中七次由機件引起，另外三次則由人為破壞所致。整體而言，該十部升降機運作良好，署方亦沒有接獲關於該十部升降機服務的投訴或反映。 (ii) 房委會一向非常重視轄下升降機的安全，只會委聘機電工程署的註冊升降機承辦商。在維修保養方面，署方會安排 	

編號	議題	採取行動和建議	負責部門或機構
		<p>比現行法例要求更嚴格的每星期例檢及半年檢，一切以安全為先。</p> <p>(iii) 就委員提及的高低差，署方已完成檢查上述十部升降機，沒有發現異常情況，並確定全部符合法例要求。署方亦已提醒承辦商特別留意該項目，並已將委員的意見轉介予法團。法團管理公司稱將於短期內安排承辦商檢查，如有需要會適時跟進處理。</p>	
HDPC 5	加強支援舊樓維修 減少樓宇失修安全 隱憂	<p>委員提出以下意見/查詢：</p> <p>(i) 建議設立「高齡樓宇管理諮詢委員會」，以應對油尖旺區的高齡樓宇問題。</p> <p>(ii) 詢問若業主未能於「樓宇更新大行動 2.0」訂明的期限前完成每個階段的工作，其申請會否受到影響。</p> <p>(iii) 詢問市區重建局(“市建局”)會否趁推出第三輪「樓宇更新大行動 2.0」之際同時推行篩選工程顧問的計劃。</p> <p>(iv) 提議局方協助法團草擬標書、進行估價，以及評估需要維修的位置等市民普遍不熟悉的工作。</p>	屋宇署 市建局 消防處

編號	議題	採取行動和建議	負責部門或機構
----	----	---------	---------

- (v) 有些獨立承辦商的素質未如理想，建議局方協助篩選承辦商及審視如何改善有關情況。
- (vi) 建議局方可考慮分階段推出綜合支援計劃的細項，引導業主關注是否需要改善其居所的特定設施，以免業主需要等到大維修時才一併處理相關問題。
- (vii) 詢問局方如何支援無法閱讀中文的少數族裔。
- (viii) 建議局方不定期舉辦工作坊或講座，教導業主在接洽顧問公司或承辦商時需要注意或提問的事項。
- (ix) 希望局方能設立專項平台討論高齡樓宇的問題，避免再有高齡大廈倒塌。
- (x) 希望市建局能與時俱進，盡快更新服務，以協助舊式大廈業主進行維修。

屋宇署回應如下：

- (i) 署方會一如既往向業主及法團提供支援，包括提供多個溝通平台。
- (ii) 如有需要，屋宇署亦會參加會議，以協助業主及法團處理高齡樓宇的問題。

市建局回應如下：

- (i) 局方一向重視推廣及推動樓宇復修，並樂意就會上提及的樓宇復修事項提供協助。
- (ii) 希望在第三輪「樓宇更新大行動 2.0」(“2.0 行動”)中引入新方案，例如於籌組維修過程中加入分階段要求，申請 2.0 行動的樓宇(即申請人)需於規定期限內完成相應要求；如不能完成，除非申請人能夠提供實際困難的原因，否則本局未必會接納其延期申請，亦可能會終止審批及取消有關申請的資格。
- (iii) 代聘工程顧問服務牽涉甚廣，局方需要仔細研究。
- (iv) 正在準備相關文件，方便市民在招標時參考。局方亦會根據法團在招標後收到的報價作出分析與對比，以便業主作出比較。
- (v) 局方正考慮規範顧問服務的範疇，以及規定顧問公司與業主舉行會議的次數，希望業主能更了解顧問服務的細節。

編號	議題	採取行動和建議	負責部門或機構
		<ul style="list-style-type: none"> (vi) 局方及不同政府部門均有推出涉及樓宇修復的資助計劃，局方未來會繼續審視有否其他維修項目需要局方支援。 (vii) 如有居民需要中文或英文以外的文本，可向局方提出。 (viii) 局方會考慮設立工作坊或講座，以講解與顧問公司或承辦商溝通時需要了解的重點。 (ix) 局方需要考慮增設承辦商名單的利弊，並會適時再向委員匯報。 	

油尖旺區議會秘書處
2024年1月