

九龍城區議會轄下
房屋及基礎建設委員會第十五次會議記錄

日 期： 2006 年 10 月 19 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： 蕭婉嫦議員，BBS，JP

副主席： 伍精民議員

委員： 區嘉誠議員

陳家偉議員

尹才榜議員，MH

陳麗君議員

陳榮濂議員

蔣世昌議員，MH

何顯明議員

葉志堅議員，MH

劉偉榮議員，JP

李健勤議員

李慧琼議員

李蓮議員

廖成利議員

莫嘉嫻議員

蔡麗玲議員

陳景煌議員

王國強議員，JP

黃以謙議員

秘書： 邵淑儀女士 九龍城民政事務處一級行政主任(區議會)

列席者： 黃詠慈女士 九龍城民政事務助理專員

陳志清先生 九龍城民政事務處高級聯絡主任(大廈管理)

伍順儀女士 九龍城民政事務處繕校員

黃日光先生	土木工程拓展署高級工程師
梁廣文先生	屋宇署署理高級屋宇測量師
鄧玉成先生	房屋署高級屋宇保養測量師

缺席者： 馮競文議員
林健文議員
劉定邦議員
梁英標議員，MH
文德全議員

應邀出席者：

議程二(b)	陳特揚先生	水務署署理高級工程師/客戶服務
議程四(a)	林偉全先生	渠務署工程管理部高級工程師
	劉海韻女士	渠務署工程管理部助理工程師
	張信揚先生	博威工程顧問有限公司駐地盤工程師
	蘇耀榮先生	利達土木工程有限公司地盤主管



致開會辭

主席歡迎各委員及部門代表出席房屋及基礎建設委員會(下簡稱「房建會」)第十五次會議。

通過上次會議記錄

2. **委員**一致通過上次會議記錄。

樓宇管理

(a) 要求解釋對懸掛式招牌的政策（房建會文件第 26/06 號）

3. **李慧琼議員**介紹文件，並提出兩項查詢：(1)若有人在豎設戶外招牌前沒有向建築事務監督遞交招牌的設計圖則，屋宇署會如何處理；以及(2)如新建的招牌違例，該署會否清拆。

4. **屋宇署梁廣文先生**表示根據《建築物條例》，豎設戶外招牌屬於建築工程，須聘請認可人士作為工程的統籌人，向建築事務監督遞交招牌的設計圖則。在圖則獲得批准及得到建築事務監督的同意之後，才可由註冊承建商在認可人士的監督下展開及進行工程。至於招牌的設計，包括招牌的面積、相距空間和位置，以及物料和結構安全標準等，可參考屋宇署出版的「安裝及維修廣告招牌指引」及「認可人士及註冊結構工程師作業備考」。該署會引用《建築物條例》處理新建及興建中的違例招牌和大型違例招牌，並於 2006 年的大型清拆違例建築物行動及在人流密集的行人專用區內或附近所選的目標樓宇中，將大型的違例招牌和電視顯示屏納入須清拆的項目之內。梁先生表示如議員有違例的新建招牌資料，可交予該署跟進。

5. **主席**查詢署方如何界定「大型」招牌。

6. **梁廣文先生**表示面積達 10 平方米或以上的招牌便屬於大型招牌，而面積超過 5 平方米或以上的電視顯示屏招牌亦屬於大型招牌。

7. **陳景煌議員**認為署方需檢討現行法例，規定某類別的招牌必須繳交按金。此外，他建議屋宇署成立行政小組專責處理招牌事宜。

8. **劉偉榮議員**查詢如果在豎設招牌前沒有入則，屋宇署會否立即發出清拆令。

9. **李慧琼議員**查詢屋宇署如何界定「新建招牌」，以及需時多久才能發出清拆令。

10. **黃以謙議員**查詢屋宇署有否研究規定招牌的模式，例如招牌需貼牆而建等。

11. **主席**表示在部分行人路有垂下的招牌離地較低，她查詢部門有否訂定招牌與地面距離的準則。

12. **梁廣文先生**逐一回應委員的提問。他表示如發現有危險或棄置招牌，該署會引用《公眾衛生及市政條例》向有關的招牌擁有人發出「拆除危險構築物通知書」，要求清拆有關招牌。如在指定時間內(一般是十四天)仍沒有遵從通知書的規定，該署會安排政府承建商跟進清拆事宜。至於「新建招牌」的定義，他表示如部門在過去一年都沒有記錄的招牌便會視為新招牌。就行人路上的招牌，他指出招牌必須離行人路地面 250 厘米或以上，否則便不符合規定，需要清拆。他表示部門曾研究「招牌登記制度」，但研究結果顯示暫時不宜推行，因此已擱置該計劃。

13. **廖成利議員**查詢全港有多少個招牌，當中有多少個是建築事務監督所認可的。他表示如因招牌損壞而導致意外，保險公司一般不會受理，因此危險或棄置招牌有可能是城市炸彈，希望能引進發牌制度作出監管。

14. **尹才榜議員**查詢屋宇署有否訂立處理招牌投訴的服務承諾，以及設立投訴熱線。

15. **劉偉榮議員**查詢舊招牌是否如新招牌一樣，如沒有入則，部門便會發出清拆令。

16. **何顯明議員**查詢屋宇署有否檢討現行招牌政策的時間表。

17. **梁廣文先生**答應於會議後把委員提問的相關資料，交予秘書處再轉交委員參閱。

18. **主席**表示希望部門考慮委員的意見，並於會議後把資料交予秘書處跟進。

(會後備註：秘書已於 2006 年 12 月 7 日把屋宇署提供的資料提交予委員參閱。)

(b) 要求立法規管「劊房」 (房建會文件第 27/06 號)

19. **李慧琼議員**介紹文件，並查詢部門有否規定在哪一種情況下要就「劊房」作出申請，以及「劊房」會否引致即時危險的情況。

20. **屋宇署梁廣文先生**表示分間單位一般牽涉的建築工程包括加建間牆、加厚部分樓板、改動或增加排水渠管等，若工程涉及改動樓宇的批准構件或超越樓宇

的承載力，必須事先向屋宇署提出申請。如果分間單位內的僭建物引致樓宇負荷過重，而構成迫切的危險，則該僭建物屬於優先執法行動類別，屋宇署會按照《建築物條例》發出清拆令給分間單位的業主。就土瓜灣益豐大廈的「劏房」問題，該署將委聘顧問公司進行視察及跟進。

21. **水務署陳特揚先生**表示該署主要關注個案是否涉及更改內部供水系統而導致浪費、濫用或污染供水。如發現以上問題，該署會向有關的註冊用戶發出維修通知書，要求於限期內進行糾正工程，否則水務署會截斷供水。若有足夠證據，水務署會對違例人士提出檢控。

22. **廖成利議員**建議聯合辦事處的回覆必須標準化及包括四個部分：個案背景、辦事處的調查工作、結果及跟進行動，以便投訴人了解個案的情況。由於「劏房」的主要徵狀是滲水，他建議部門在滲水視察報告中應加上「劏房」一項原因，讓有關部門能儘早知悉及進行適當的跟進工作。

23. **陳家偉議員**指一般滲水個案會由食物環境衛生署跟進，該署只會測試是否有滲水及在有需要時發出「防止滋擾通知書」，而屋宇署不會就滲水個案加以詳細調查。這樣，部門根本無法發現因「劏房」而引致的樓宇結構問題。他查詢市民如何得知單位經「劏房」後會有超越承載力負荷的問題。

24. **陳景煌議員**表示「劏房」個案及所引伸的問題越來越多，他認為需由政府高層跟進。

25. **何顯明議員**查詢屋宇署如何證明樓宇負荷過重，以及曾否發現這類個案。

26. 就益豐大廈的「劏房」問題，**李慧琼議員**查詢屋宇署需要多少時間視察，以及會否在視察後提交報告給大廈法團或議員參閱。

27. **梁廣文先生**回應表示若「劏房」牽涉加厚部分樓板，可能會影響大廈的承載力。他指出要知道樓板加厚會否影響樓宇的承載力，需就有關樓宇進行評估。根據屋宇署過往的經驗，加厚部分樓板對大廈的承載力影響，取決於所用物料及其厚度。由於不同物料的重量有所不同，所以不能概括地判斷所有個案。他指出若發現加厚樓板後影響單位及大廈的承載力，該署會根據《建築物條例》發出命令，要求拆除有關的僭建物。若僭建物不構成即時危險，屋宇署可根據新修訂的《建築物條例》向業主發出警告通知。至於益豐大廈的「劏房」問題，該署會委聘顧問公司跟進，及儘早進行初步勘察，他亦會於會議後與李議員跟進。此外，他承諾會把廖議員的建議帶回部門考慮。

(會後備註：關於益豐大廈的「劏房」問題，屋宇署梁廣文先生已在會議後向李慧琼議員解釋該署將會委聘顧問公司就益豐大廈的「劏房」投訴進行視察，並於視察後向屋宇署提交報告。因「劏房」數量不少及顧問公司在進入「劏房」視察時可能會遇上困難，因此該署表示現階段難以就視察進度評估所需的時間。)

28. **李健勤議員**表示「劏房」有別於一般的板間房，它牽涉改動實牆及其他設施。他查詢屋宇署會否把「劏房」視為僭建物的一種，而部門又會否把它們界定為優先處理類別。

29. **梁廣文先生**備悉各委員對「劏房」問題的關注。由於「劏房」對樓宇的改動、所用的物料、改動的方法及範圍等不盡相同，可能引致的樓宇問題必須作個別仔細評估，所以建議委員把「劏房」個案直接交予該署跟進。如發現有即時危險，他們會發出清拆令及作出相應行動。

30. **主席**表示「劏房」引致的滲水及其他環境問題，令居民的日常生活受到影響，因此希望有關部門積極跟進及研究解決的方法。

(c) 有關在大廈梯間安裝大閘之問題 (房建會文件第 28/06 號)

31. **李健勤議員**介紹文件。

32. **屋宇署梁廣文先生**表示樓梯作為大廈的主要逃生通道必須經常保持暢通無阻。由於安裝於樓梯台階的鐵閘通常都會縮窄樓梯的闊度，在火警時會對居民逃生構成阻礙及危險，所以該署會要求大廈業主清拆這類梯間鐵閘。至於安裝於介乎一樓至二樓之間樓梯台階的鐵閘必須符合四項要求，包括：(i)樓梯是完全密封及有耐火結構，並沒有其他門口在一樓以下；(ii)可以直接由該樓梯通往一條街道或地面的露天地方；(iii)該鐵閘是向出口的方向開啓及毋需使用鑰匙；及(iv)該鐵閘是屬於通風的設計。

房屋

(a) 強烈要求興建公眾升降機連接愛民邨敦民樓、德民樓對出地下及 4 樓平台

(房建會文件第 29/06 號)

33. **陳麗君議員**介紹文件。

34. **房屋署鄧玉成先生**感謝委員關注租戶的治安問題。就文件中的建議，該署會先進行可行性研究。

基礎建設

(a) **關注位於銀漢街的工程 (房建會文件第 30/06 號)**

35. **李慧琼議員**介紹文件。

36. **渠務署林偉全先生**表示銀漢街的渠務工程旨在改善土瓜灣道至崇安街一段的渠道，有關的工程會以每 20 米為一段，每段再分兩小段工程同時進行，以求加快工程進度。

37. 就渠務工程的進度問題，**博威工程顧問張信揚先生**解釋由於銀漢街 28-42 號的地下店舖多為車房，如同時間進行 20 米的工程，會封蓋所有車房而影響其營運，因此需分三小段進行工程。此外，由於地盤狹窄，以及該處有地下水管阻礙施工，所以工程進度受到拖延。為了減低對附近居民及商舖的影響，顧問公司會加快工程進度，預計整項工程會於 2008 年 9 月完成。

38. **李慧琼議員**查詢為何單是挖洞的工程便需要一年時間，以及預計兩年後才能完成工程的原因。

39. **張信揚先生**表示由於土瓜灣道/銀漢街交界工程需要挖掘隧道，而且銀漢街還有約 120 米需進行工程，所以預計整項工程會於 2008 年 9 月才能完成。

40. **林偉全先生**補充表示，餘下工程每間地舖只會受阻約 3 至 4 個月，以求能減低對商戶的影響。

41. **李蓮議員**表示有關工程跨越時間實在太長，她要求加快工程進度。

42. **主席**表示委員對是項工程的進度不滿意，請渠務署與顧問公司研究加快工程

的方法，以減低對該處商戶及居民的影響。

其他事項

43. **蔣世昌議員**查詢上次會議提出「在愛民邨加設長者健身設施」建議的最新進展。

44. **房屋署鄧玉成先生**回覆表示經研究後，該署決定暫時不會在愛民邨加設長者健身設施，但會於下個財政年度更新邨內的籃球場及其他設施。

45. **蔣世昌議員**建議日後房建會的議程加入「跟進事項」，以便委員獲悉有關進度。

46. 就「九龍城區優質樓宇管理比賽」，**主席**呼籲委員積極參與擔任評判，協助大會評選本區優秀樓宇管理的樓宇/屋苑。有興趣的委員，可向秘書報名。此外，是項比賽已定於 12 月 3 日於聖公會奉基小學舉行頒獎典禮，屆時希望各委員出席支持。

47. 會議於下午 4 時結束。下次開會日期為 2006 年 12 月 14 日。

48. 本會議記錄於 2006 年 月 日正式通過。

主席

秘書

九龍城區議會秘書處

2006 年 12 月
