

九龍城區議會轄下
房屋及基礎建設委員會第三次會議記錄

日期： 2004年4月22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： 蕭婉嫦女士， BBS， JP
副主席： 伍精民先生
委員： 莫嘉嫻女士
尹才榜先生
李 蓮女士
區嘉誠先生
蔡麗玲女士
何顯明先生
李健勤先生
廖成利先生
林健文先生
文德全先生
陳家偉先生
劉偉榮先生
馮競文女士
葉志堅先生
劉定邦先生
陳麗君女士
梁英標先生， MH
陳榮濂先生
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： 謝林喜先生 九龍城民政事務處高級聯絡主任(大廈管理)
李惠美女士 九龍城民政事務處行政主任(區議會)
陳國榮先生 規劃署高級城市規劃師
蔡立成先生 屋宇署屋宇測量師
許董淑明女士 房屋署高級物業服務經理

缺席者： 陳景煌先生
李慧琼女士
蔣世昌先生，MH
王國強先生

應邀出席者：

議程二(d) 鄒燕嫻女士 食物環境衛生署九龍城區衛生總督察
議程二(f) 朱周嘉儀女士 九龍城民政事務處高級行政主任(地區管理)



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(房建會)會議。

通過上次會議記錄

2. 上次會議紀錄除下列更正外便無其他修訂，獲得通過：

第7段：陳景煌議員建議將「……他建議在該處用地建設多層環保維修車場及配合寰宇藝術的設計。」更改為「……他建議在該處用地建設多層環保維修車場及設立寰宇藝術街。」。

樓宇保養及維修

(a) 要求公開已除名的目標大廈名單(房建會文件第10/04號)

3. 李蓮議員介紹文件。

4. 屋宇署蔡立成先生表示該署在數年前推出「屋宇維修統籌計劃」時，選擇了150座大廈作為試點計劃。該計劃已實行了數年，而部門亦將進行檢討，以求儘快把已達到維修指標的大廈除名。此外，亦會提議部門考慮以廣泛的佈導形式，宣傳該計劃的成效及公開已完成所需維修工程的大廈名單。

5. 就李蓮議員對上述檢討所需時間及何時完成的查詢，蔡立成先生表示屋宇署一直就計劃的檢討展開多次會議，但目前仍未有落實的時間表。他承諾會在適當時候向委員會報告有關情況。

6. 為了儘快把已除名的大廈向外公佈，主席建議可考慮通過地區星報以

工作報告形式向公眾發布有關資料。

7. **陳家偉議員**建議只公佈曾被傳媒披露的目標大廈，對於其他未曾被公開的目標大廈則不應加以宣傳，以免影響公眾對大廈質素的形象。

8. **馮競文議員**表示被納入「屋宇維修統籌計劃」的目標大廈自有其問題存在，假如大廈完成所需維修工程後，使用政府資源於報紙刊登除名資料，為其洗脫曾為目標大廈之名，是本末倒置的做法，是絕對不可能的。她認為要宣傳被除名的消息應由有關大廈自行負責。

9. **尹才榜議員**認為公佈被除名的大廈名單應由屋宇署負責。他表示屋宇署在推行「屋宇維修統籌計劃」時，把某些大廈選為目標大廈及要求該大廈作出改善措施。經過屋宇署監管後，大廈既已按照訂定的標準完成維修工程，屋宇署便應向外公佈有關名單。

10. **李蓮議員**表示公開已除名的目標大廈名單是大廈法團及業主的共同要求。他們既已按照規定完成維修令，屋宇署亦應作出正面宣傳，向外公佈除名大廈名單。

11. **林健文議員**建議屋宇署可以書面通知大廈，其已完成維修令及獲除名的安排。在業主賣樓時，買家便可從大廈法團處引證已除名的事實。**蔡立成先生**回應表示該署目前會向已達標的大廈發信，通知其已落榜的消息，不過部門進行的檢討則會考慮是否需要回應傳媒數年前的報導，把已除名的大廈公佈。

12. **葉志堅議員**表示屋宇署推行「屋宇維修統籌計劃」是出於一番好意，以求大廈可加以維修或保養其公用地方及設施，以達到改善環境的目的。他指出區內大廈的天井、僭建物問題不少，大家應瞭解問題重心所在。

13. **主席**請屋宇署在完成檢討後，向本委員會報告有關情況。

(b) 預防樓宇“癌症”的產生(房建會文件第11/04號)

14. **葉志堅議員**介紹文件。他表示區內有很多舊大廈的間隔被更改，包括加厚地台、改裝來水及排水系統等，以改裝為多套房作商業用途。他要求屋宇署跟進因此而衍生的滲水、樓宇結構及僭建物問題。

15. 屋宇署**蔡立成先生**表示改裝套房一般需增設間隔牆、加/改廚房廁所、加厚地台及更改排水/來水裝備，該署會先考慮有關改裝是否屬於違例建築工程，其次再考慮違例建設的危險程度，才決定是否優先處理有關僭建/改建問題。蔡先生表示下列四項情況會被列作優先處理的樓宇問題：(1)加厚地台/間隔牆而引致地台超載；(2)改裝樓宇後產生滲水問題而帶來滋擾；(3)持續滲漏而影響樓宇結構；以及(4)關於新間套房的投訴。

16. **馮競文議員**同意屋宇署應有優先次序處理個別較為嚴重的問題。她表示對於一些影響樓宇結構或妨礙環境衛生的個案，屋宇署應即時跟進。

17. **林健文議員**表示土瓜灣區有不少樓宇有改建情況，而改裝套房實在帶來嚴重漏水及環境衛生問題，部門應檢討目前安排，即使沒有影響樓宇結構，亦應發出維修令要求業主跟進問題。他查詢屋宇署有多少個漏水/滲水個案在發出維修/清拆令後業主會跟進問題。

18. **文德全議員**建議屋宇署考慮設立罰款制度及加強執法，以生阻嚇作用。

19. **蔡立成先生**表示屋宇署目前能成功發出渠務維修令的個案不算太多，主要原因是部門必須在確立有關漏水的源頭後才可向有關業主或負責人發出維修/清拆令。他解釋目前食物環境衛生署所採用的色粉測試並未能百分百成功地找出漏水/滲水源頭。部門曾嘗試把未能完成維修/清拆令的個案告上法庭，但卻被法庭裁定證據不足而被駁回。雖然如此，部門仍會發信予有關業主，勸諭他們進行所需維修工程。關於葉志堅議員詢問屋宇署如何處理非法接駁喉管的問題，他表示根據目前的渠務法例，只要清水喉接駁清水喉，而污水渠接駁污水渠則不屬於違例建設。至於發出清拆令的成效，蔡先生表示在屋宇署2001年大規模清拆僭建物行動中，該署共發出4908張清拆令，當中有3265張履行了被要求的清拆行動；而在2002年第二期的行動中，則發出2950張清拆令，當中有812張已履行有關清拆僭建物要求。

(c) 屋宇署處理區內僭建物之程式(房建會檔第12/04號)

20. **何顯明議員**介紹文件，表示屋宇署清拆僭建物所依據的程式及優先次序在全港不同區域各有不同安排。他要求屋宇署解釋其處理僭建物的程序安排。

21. **屋宇署蔡立成先生**表示該署於2001年4月所公佈經修訂的執法政策是集中資源處理新建或對生命構成迫切危險的工程，即下列七類優先僭建物：(1)對生命財產明顯構成威脅或迫切危險的僭建物；(2)新建的僭建物，不論主體樓宇的落成日期；(3)位於樓宇內外、平臺、天臺、天井或後巷而被建築事務監督列為嚴重危害健康或對環境造成滋擾的僭建物；(4)個別大型僭建物；(5)個別樓宇內外滿佈的僭建物；(6)大規模行動或維修計劃所涉及的個別或一組目標樓宇的僭建物；以及(7)在採用環保設計並獲建築事務監督批准豁免計入建築樓面面積的樓宇部分的違例改建或違例工程。此外，蔡先生表示那些被該署「大規模清拆行動」指定的樓宇，其外牆所有僭建物亦會被列作優先處理的項目，屋宇署會即時發出清拆令，要求有關業主清拆所有在該樓宇中的僭建物。

22. **何顯明議員**提出三項疑問：(1)屋宇署是否會主動到區內進行視察及發出清拆令，還是在收到投訴後才作出跟進行動；(2)屋宇署如何界定新僭建物，他表示如業主把殘舊的僭建停車場上蓋維修及換上新上蓋，屋宇署會否把它當作是新僭建物；(3)屋宇署對僭建物的定義為何，他指出某些用戶在大廈天台放置貨櫃箱作活動室或儲物室，屋宇署會否把貨櫃箱列作為僭建物，要求業主把它們移走。

23. 就上述三項查詢，**蔡立成先生**回覆表示除了每年進行的「大規模清拆行動」外，屋宇署目前主要倚賴市民的投訴及舉報，而作出跟進行動。關於危險僭建物的處理，他表示業主應把已損壞或有危險的僭建物全部清拆掉，而並非進行維修。就貨櫃箱使用的問題，蔡先生表示該署一般把貨櫃箱列作違例裝置，除非貨櫃箱不高於圍牆或沒有因放置貨櫃箱而影響大廈地台/地基的結構。

24. **葉志堅議員**建議屋宇署應多作宣傳，讓市民知悉違例僭建物的處理方式。他詢問屋宇署有否機制定期視察已清拆的僭建物有否再被興建。

25. **李健勤議員**提出兩項查詢：(1)屋宇署如何跟進室內僭建物的投訴，尤其就未能入屋調查的個案，部門會如何處理；(2)屋宇署就「對生命財產明顯構成威脅或迫切危險的僭建物」所訂立的準則為何。

26. **廖成利議員**對屋宇署向樓宇業主收回清拆僭建物費用的安排表示關注。他表示十三街的舊樓宇有不少僭建物，而有部分並非現時的業主所興建，但若由他們承擔清拆費用，對他們並不公平。

27. **蔡立成先生**表示由於部門資源有限，所以未能就已清拆的僭建物進行定期覆查。至於室內僭建物的投訴，他表示部門必須能入屋視察及取得有關證據才能發出清拆令，但若未能入屋了解情況，則部門無法要求有關業主跟進問題。事實上，屋宇署暫未有機制可向法庭申請入屋令，只可去信有關業主，要求合作讓屋宇署職員入屋進行調查。關於「對生命財產明顯構成威脅或迫切危險的僭建物」的定義，他表示屋宇署有詳細的內部指引及守則界定其義，而宣傳單張內的資料只作一個概括說明。就清拆僭建物的責任問題，蔡先生表示部門可向僭建物的物主發出清拆令，但就部分不能確定有關負責人的個案，屋宇署便會根據田土廳的紀錄向有關業主發出清拆令。

28. **何顯明議員**認為屋宇署在處理僭建物問題的角色被動，部門應檢討目前以投訴為基礎的處理僭建物機制是否公平。

29. **蔡立成先生**表示屋宇署職員會根據部門內部守則公平地處理投訴，對於需優先處理的僭建物，部門會一視同仁，採取適當的清拆行動。

(d) 請簡化投訴機制保障市民健康(房建會文件第13/04號)

30. **主席**介紹文件。

31. **食物環境衛生署(食環署)**鄒燕嫻女士表示如接到關於滲水/滴水的投訴，食環署會隨即展開初步調查，如證實某一處的排水管損壞，便會根據香港法例第132章《公眾衛生及市政條例》的規定向有關業主發出妨擾事故通知書，並按照該署工作守則限令在14天內把損壞的喉管維修妥當。假如色粉測試仍未能證實問題來源，食環署便會主動把個案轉介水務署或屋宇署跟進。鄒女士表示部門之間已有共識，合力處理該類滲水個案。

32. **屋宇署蔡立成先生**補充表示處理滲水/漏水投訴需時，部門必須尋求漏水源頭及在確立證據後才可向有關業主發出維修令。食環署、水務署及屋宇署亦正考慮設立聯合辦事處，專責處理及跟進該類投訴。

33. **文德全議員**表示曾有一些小額錢債追討個案以紅外線攝影作為舉証，並成功為被懷疑問題水源的業主推翻有關追討。他建議部門可採用紅外線攝影以提高尋找問題水源的機會率。

34. **蔡立成先生**表示屋宇署曾聘用顧問公司進行紅外線攝影的成效研究，但發現紅外線攝影並不可靠，故部門直至目前仍未有採取這種方法。

35. **李健勤議員**查詢如樓上單位的業主拒絕開門讓食環署職員入屋進行色粉測試，部門有何方法處理。**鄒燕嫻女士**回覆表示假如業主不肯開門讓食環署職員入屋進行測試，該署可向法庭申請入屋令，於早上七時至晚上七時期間入屋進行測試工作。

36. **葉志堅議員**表示紅磡灣中心曾聘用則師樓處理滲水問題，並發現紅外線攝影並不可靠，尤其在背光或較陰暗的角落，由於位置較潮濕而影響結果。

37. **廖成利議員**表示部門應積極面對滲水/滴水問題。他建議部門應制定標準程式，例如先進行色粉測試，但假如仍未能成功尋找問題水源，可以收回成本方式進行紅外線報告，協助住戶儘快解決問題。

38. **主席**表示香港的樓宇越來越老化，假如部門仍未能有效地解決滲水/滴水問題，日後遇到的困難會更大。她請部門考慮委員所提的意見，以改善目前處理滲水/滴水個案的成效。

(e) 鋁窗墜簷(房建會文件第14/04號)

39. **陳榮濂議員**介紹文件。

40. **屋宇署蔡立成先生**表示在農曆新年時較多鋁窗墜樓的事故發生，因此部門在該段時間經郵政署向全港住戶寄發宣傳單張及通過電視廣告，提醒市民要適當保養鋁窗。

41. 就**梁英標議員**提出如發現某些空置樓宇的鋁窗有問題應如何處理的詢問，**蔡立成先生**表示市民如發現有危險性的鋁窗可致電1823，向屋宇署作出舉報，以便該署跟進。

42. **劉偉榮議員**建議屋宇署的宣傳單張可增加內容介紹失修鋁窗會傷及途人的危險性及正確使用鋁窗的方法，包括提醒市民不可在鋁窗晾曬衣物以免加重鋁窗的負荷。

43. **葉志堅議員**表示單張內建議市民應聘用「合資格承辦商」，他詢問目前修理鋁窗的師傅有否任何認可資格。**蔡立成先生**回應表示「合資格」承

辦商是指那些夠經驗的承辦商。

(f) 要求收回私家街(房建會文件第15/04號)

44. **李蓮議員**介紹文件，表示美華街、麗華街的部分業主要求政府考慮收回該地段的私家街，以徹底解決該處的環境衛生問題。

45. **委員**備悉民政事務總署的書面回覆，表示美華街及麗華街曾被納入私家街道收回計劃，但由於兩條街道在收回後不能用作汽車通道，為免商戶因此而提出索償，所以該兩條街道已從收回計劃中刪除出來。雖然如此，食環署亦會繼續為該兩條私家街每天清掃、定期清洗及提供滅蟲服務，以保持該處環境清潔衛生。

46. **主席**表示私家街問題由來已久，政府應修訂條例去收回私家街，尤其是環境衛生有問題的私家街，政府更應積極處理。

47. **何顯明議員**認為雖然保持環境衛生是十分重要的，但政府不能長期動用公帑為私家街進行清潔。他希望政府制定長遠政策，解決這個問題。

48. **主席**認為九龍城區的私家街問題頗為嚴重，而十多年前的九龍城區議會亦曾成立「私家街關注小組」，專責討論私家街的問題。

49. **九龍城民政事務處朱周嘉儀女士**表示於4月19日到美華街及麗華街視察，發現位於美華街的一個店舖在街道上堆放雜物，接連美華街和麗華街的后巷因為有打鐵及燒焊的店舖在經營，所以對空氣質素有一定影響，但整體情況大致良好。她表示路政署及屋宇署職員曾到兩條街道視察，分別認為路面沒有嚴重損壞及僭建物沒有構成即時危險，至於環境衛生方面，食環署亦有協助清洗街道。

50. **劉偉榮議員**表示政府努力去處理私家街環境衛生問題是值得支持的，但他同意何顯明議員的意見，認為使用公帑為私家街清潔的做法長遠並不可行，政府應設立機制向私家街業權人收回費用，以用者自付為原則。

51. **委員會**認為民政事務總署應派官員出席是次會議共同討論此議題。**主席**要求秘書處把議員的感受向民政事務總署反映。

(會後補註：民政事務總署於2004年4月28日去信房建會主席，解釋未能派代表出席當天會議的原因。)

政府土地發展

(a) 何文田忠義街5號附近之山丘(房建會文件第16/04號)

52. **陳榮濂議員**介紹文件，並建議若部門資源有限可考慮在該處種植，以免浪費該處用地。

53. 委員得悉地政總署及康樂及文化事務署(康文署)的書面回覆，雖然何文田忠義街5號附近之山丘已被規劃為休憩用地，但由於康文署目前的資源緊拙，所以發展該處項目不會獲優先考慮。

54. 對於兩個部門未能派代表出席是次會議討論有關問題，主席表示遺憾，並請秘書處就該地的管理及維修責任與有關部門加以澄清及確認。

55. 規劃署陳國榮先生表示有關山丘的土地已被規劃為「休憩用地」，以配合附近何文田配水庫球場及何文田體育館/休憩中心的整體規劃。

56. 委員會決定邀請有關部門出席下次會議，繼續討論此事項。

屋邨管理

(a) 要求在何文田邨常富街露天停車場加設貨車位(房建會文件第17/04號)

57. 蔡麗玲議員介紹文件，表示何文田邨可否效法愛民邨設立貨車車位，供有需要住戶使用。

58. 房屋署許董淑明女士表示部門現正研究有關建議。

59. 陳麗君議員表示愛民邨雖有貨車車位，但亦有車位不足的問題，建議房屋署考慮增加貨車車位，以供有需要住戶使用。

60. 莫嘉嫻議員表示房屋署分配車位有一定準則，既然愛民邨及何文田邨的居民對貨車泊車位有殷切需求，部門便應正視有關問題及作出適當的跟進行動。

61. 何顯明議員表示一般道路旁泊車位可用於停泊貨車，他詢問房屋署是否有規定限制貨車不能停泊於私家車位。

62. 許董淑明女士表示會向部門反映委員的意見，並會聯同有關同事出席下次會議及報告有關情況。

其他事項

(a) 訪問「香港工程師學會」

63. 主席表示收到香港工程師學會的來函，邀請九龍城區議會主席、副主席及房建會所有委員到該會探訪，而探訪日期暫定於五月下旬或六月上旬。

64. 委員會一致通過接受有關邀請，並由秘書處負責有關安排。

(會後備註：房建會已於2004年5月28日到香港工程師學會探訪。)

65. 此外再無其他議事，會議於下午5時結束。下次開會日期為2004年6月17日。

本會議記錄於二零零四年 月 日正式通過。

主席

秘書

九龍城區議會秘書處
2004年6月
