

九龍城區議會轄下
房屋及基礎建設委員會第十二次會議記錄

日期：2010 年 1 月 28 日(星期四)

時間：下午 2 時 35 分

地點：九龍城民政事務處會議室

出席者：

主席：何顯明議員, MH

副主席：勞超傑議員

委員：尹才榜議員, MH

潘志文議員

陸勁光議員

黃以謙議員

(於下午 4 時離開)

張仁康議員

蕭婉嫦議員, BBS, JP

楊永杰議員

陳麗君議員

(於下午 4 時 10 分出席)

莫嘉嫻議員

陳榮濂議員, JP

(於下午 3 時 55 分離開)

廖成利議員

(於下午 4 時 20 分離開)

梁英標議員, BBS, MH

左滙雄議員

(於下午 2 時 55 分出席)

李蓮議員

吳寶強議員

任國棟議員

劉偉榮議員, JP

(於下午 3 時 40 分離開)

葉賜添議員

潘國華議員

李慧琼議員

(於下午 3 時 40 分離開)

秘書：王偉雄先生 九龍城民政事務處一級行政主任(區議會)

缺席者：王惠貞議員, JP

列席者：黃寶儀女士 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)

應邀出席者：

議程一 謝國雄先生 屋宇署高級屋宇測量師

議程二 謝國雄先生 屋宇署高級屋宇測量師

劉勝華先生 消防處消防區長

葉德先生 消防處助理消防區長

議程三	甄文海先生	屋宇署高級結構工程師
	張玉清女士	屋宇署高級屋宇測量師
	吳煥賢女士	屋宇署屋宇測量師
議程六	鄧玉成先生	房屋署高級物業服務經理(西九龍及港島)
議程九	梁志昌先生	路政署工程師

主席歡迎各委員及部門代表出席是次會議。主席表示會議前收到王惠貞議員通知，因事不能出席今次會議，並請各位委員留意稍後討論的事項將涉及樓宇發展／維修、服務提供、土地用途，以及公共屋邨管理／改善計劃／維修保養等項目，若委員因為物業業權、職業或投資等個人利益，有可能與相關議題的討論事項產生利益衝突，應在討論前申報利益，他將按委員申報的內容考慮是否須要請有關委員避席。

通過上次會議記錄

2. 各委員一致通過上次會議記錄。

討論事項

舊區樓宇僭建物處處 屋宇署為何縮減人手 (房建會文件第 01/10 號)

3. 任國棟議員介紹文件。
4. 屋宇署高級屋宇測量師謝國雄先生回應表示該署於 2001 年起聘用了一批合約員工，以協助執行為期 10 年的清拆目標僭建物行動；由於行動將於 2011 年 3 月完成，該批人員亦會相繼離職。該署已另行聘請人手執行其他職務，如樓宇更新大行動，屆時部分員工或可獲續約。
5. 潘志文議員不反對屋宇署因應工作計劃的需要增聘人手，但他認為現時聘用的合約員工質素欠佳，負責巡查樓宇的人員未能實際解答業主的疑問，影響巡查工作的成效，甚至令人產生署方人手不足的錯覺。他希望該署日後為員工提供足夠培訓，以提升工作效率。
6. 任國棟議員亦指屋宇署人員的表現未如理想，為跟進市民投訴而致電該署人員時，不時被接駁至留言信箱，其後亦無回音，需要再透過電郵等方法再作聯繫。他擔心該署縮減人手後，情況會變得更差。就屋宇署曾表示十年計劃將(每年)處理 40,000 個僭建物，他查詢當中有多少會對市民生命及財產構成威脅。
7. 蕭婉嫦議員表示僭建物在近年的確有所減少，她促請該署聘請有能之人，加以訓練，以節省公帑，並使工作更見成效。她又要求該署提供計劃巡查及已進行巡查的個案數目作比較，若屋宇署已成功清拆大部份目標僭

建物，則同意署方刪減人手。另外，她建議該署改善工序及工作成效，加速清拆現存的僭建物。

8. 屋宇署謝國雄先生回應，基於資源考慮，該署一貫會先處理新落成或有即時危險的僭建物，直至 2001 年，該署因應十年行動而增聘人手專責處理構築了大量僭建物的樓宇，行動每年處理的目標樓宇達數百幢。他承認行動中尚有部分 2007 至 08 年的個案仍未順利完結，但有關工作會持續進行。他並強調有關計劃的目標是處理僭建物情況十分嚴重的樓宇，而非所有建有僭建物的樓宇。

[會後補充：屋宇署補充有關行動每年處理的目標樓宇逾千幢。]

9. 李慧琼議員指屋宇署清拆僭建物的進度一直較預期為慢，舊區仍有許多僭建物未予處理，而署方卻表示會透過自然流失方法，讓有關合約員工離職，質疑縮減人手後會否影響有關工作的進度。她詢問該署是否已有明確計劃，訂定何時完結所有現有的個案，以及有即時危險的僭建物。

10. 屋宇署謝國雄先生回答，日常投訴或有即時危險的個案均由該署原有職員負責處理，因應十年大型行動而聘請的人員則負責目標樓宇個案；經過多年來的清拆行動後，目標樓宇的數量已經減少。

11. 陸勁光議員詢問十年大型行動是否已經達標，如已達標，署方安排有關人員以自然流失方法離職乃屬合理；若計劃未能達標，行動又會否持續進行。

12. 任國棟議員要求部門交代十年大型行動共有多少目標大廈的僭建物已全部拆卸、部分拆卸、未能拆卸或正涉及檢控程序，以及這些僭建物有多少已被納入樓宇更新大行動之中。他指全港有逾千幢樓宇被納入樓宇更新大行動，政府在此時縮減人手，當中大部分更是認可專業人士，詢問政府可有計劃安排有關人士擔任其他職位，以協助推行樓宇更新大行動。

13. 張仁康議員查詢有關合約員工的職系，其中是否包括工程師。

14. 屋宇署謝國雄先生回應指有關的合約員工大都為屋宇測量人員，而非認可人士。

15. 尹才榜議員指由於目前缺乏詳細資料，例如僭建物的具體數量是否已經減少而致該署應刪減合約員工，以考慮是否支持動議。他建議待屋宇署提供有關資料後，再處理是項動議。

16. 主席指書面回應表示「有關行動的特定目標已大致達到」，跟動議所言「未有具體減少」相悖。

17. 廖成利議員認同只有在資料充足的情況下，才可判斷有關目標是否已經達到。他查詢該署在過去十年間曾就僭建物提出多少宗檢控；在檢控後，又有多少個僭建物已經拆卸或繼續存在，又有多少個僭建物於拆卸後重建。

18. 莫嘉嫻議員因屋宇署的回應未能提供詳細數字，讓委員會無法即日就動議進行表決而表示遺憾。

19. 主席請秘書處綜合議員提出的意見及問題後轉交屋宇署，待該署備妥及提交所需資料後，再在下一次會議處理動議。

關注如何落實業主立案法團購買第三者保險（房建會文件第 02/10 號）

20. 任國棟議員介紹文件。

21. 消防處消防區長劉勝華先生指出，根據《消防安全(建築物)條例》，一般樓高 7 層或以上的樓宇必須具備消防栓／喉轆系統和手控火警警報系統等消防裝置及設備。消防栓／喉轆系統應包括消防水缸、泵、消防栓及喉轆等。根據消防處的巡查後發現，大部分樓宇的天台部分、平台及頂樓不妨礙逃生途徑的樓梯間或可安裝有關的設備。根據消防處在執行《消防安全(商業處所)條例》(香港法例第 502 章)的記錄顯示，自該條例於 1997 年實施以來至今，迄今已有千多幢商業樓宇裝置了有關的設備，成功率達 99.7%。儘管如此，如個別樓宇若經認可人士確認因缺乏空間或技術困難而無法履行全部或部分消防裝置的規定，消防處會考慮減低要求、或容許相若的替代方案，以保障大廈的消防安全。

22. 屋宇署謝國雄先生表示署方不會就購買第三者責任保險計劃等個別計劃擬訂配套政策。該署已從民政事務處所提供的暫未購買第三者保險的大廈名單中，選取部分樓宇列為大行動的目標樓宇；另外，署方會如常按優先次序處理未被選中的樓宇，而沒有「即時危險」的僭建物則須依賴業主立案法團按照大廈公契及法例的條款採取行動。

23. 民政事務處高級聯絡主任(大廈管理)陳志清先生指出現時九龍城區約有 960 個業主立案法團。截至 2009 年年底，約有 130 個法團仍未按法例要求購買第三者責任保險，未能購買的原因包括大廈正進行維修、管理委員會已停止運作、財政出現困難或保險公司拒絕承保等，亦有部分大廈擬於 2010 年法例正式實施後才投保。事實上，很多大廈目前正因應樓宇更新大行動進行維修，並打算維修完成後再購買保險，以減低保費，並向房協申請保費津貼。處方為有關大廈提供的協助詳見於席上文件第 4 號。

24. 蕭婉嫦議員對強制第三者責任保險計劃表示支持，但相信居民需要屋宇署協助，加快執法，逼使業主清拆僭建物，才能較容易購買第三者保險，保障業主利益。

25. 潘志文議員說單幢樓宇或 8 層高的樓宇通常樓齡不淺，樓梯狹窄，不宜存放消防喉轆，而天台亦不宜設置消防缸；但要獲得豁免不受《條例》規定便須聘用專業人士提供證明，長者業主實在難以負擔。他贊成制訂消防條例規管樓宇，但同時消防處應派員前往樓宇視察實際情況，了解業主的問題；他又建議屋宇署發出清拆令前，先派出社工了解業主及住客的情

況。潘議員又認為現時屋宇署的「即時危險」僭建物政策有漏洞，很多業主乘僭建物沒有即時危險而大肆翻新及裝修僭建物，情況令人側目。

26. 任國棟議員希望各政府部門如消防處與屋宇署在執行政策時互相配合，協調工作。另外，他查詢目前沒有法團的大廈數目，以便日後比對是否有法團因避免購置第三者責任保險而解散。

27. 民政事務處陳志清先生補充，現時九龍城區約有 2,800 幢大廈，並已成立 900 多個業主立案法團，但法團不一定由單一樓宇成立；有些大廈雖然未成立法團，但亦成立了業主委員會、互助委員會或聘有管理公司。雖然《法例》只針對已成立法團的大廈，但為了自身保障，民政處同樣鼓勵這些大廈購買第三者責任保險。

28. 廖成利議員指出天台的僭建物可能並非由業主興建，所以法團或業主往往難以處理。他建議政府部門如屋宇署發出清拆令時定下期限，如業主未能在限期前履行清拆令，即由政府成立的特別隊伍採取清拆行動，費用則由業主或法團隨後支付；他相信此舉將有助大廈在新例實施前成功購買第三者責任保險。

29. 潘志文議員指屋宇署其實一直都有採取行動清拆大廈的僭建物，但清拆需時過長，難以有效打擊僭建工程，他建議該署研究加快清拆的程序。

30. 屋宇署謝國雄先生回應說，現行的清拆政策及法例追究的對象為大廈的業權人，清拆令只會發給他們，如僭建物由第三者搭建，處理時會確實較為棘手。

31. 消防處劉勝華先生指出，全港的舊式樓宇普遍都欠缺可靠、耐用而固定的滅火設備，大都只有簡單的滅火筒。由於滅火筒的功效有限及使用時間短暫，故此消防處必須提升大廈的消防裝置及設備水平，安裝消防栓／喉轆系統可進一步保障居民的安全。至於安裝消防設施，他強調除部分戰前舊樓，一般大廈的承托力足以負荷消防缸，喉轆亦可放於高處，不會阻礙樓梯通道。

32. 主席敦請眾委員在下次會議上一次過提出具體方案，交由屋宇署考慮。

書院道 2 號昌麗閣地界事宜（房建會文件第 03/10 號）

33. 黃以謙議員介紹文件。

34. 屋宇署張玉清女士表示根據土地註冊記錄及地政總署的資料，有關第 2494 號地段分割事宜，是由當時業主聘用私人建築師負責進行，因此任何有關內部地界糾紛須由相關土地業權人士自行協商處理。根據書院道 8 號業主所提交而獲批准的建築圖則，被批准的書院道 8 號住宅項目位於該地

段的地界範圍內，並沒有超越地界。屋宇署已要求認可人士澄清已建造的建築物是否有超越該地盆的地界範圍，截至會前仍未收到認可人士的回覆。

35. 蕭婉嫦議員建議屋宇署指定發展商在一定的限期前回覆，以便受影響業主及早考慮是否採取法律行動。

36. 屋宇署張玉清女士回覆主席的查詢，表示若發展商未能證明建築物是按照批准的建築圖則而建造，屋宇署可拒絕發出「入伙紙」。

37. 主席表示有關措施應能有效保障受影響的業主，希望屋宇署繼續跟進處理。

要求解釋「商店及服務行業」及「寫字樓」的定義（房建會文件第 04/10 號）

38. 任國棟議員表示早前已透過秘書處將規劃署於 2008 年 10 月的函件轉交規劃署，以便他們解釋「寫字樓」及「辦公室」的差別，但規劃署今次未有派員出席會議，他深感遺憾。

39. 九龍城民政事務助理專員黃寶儀女士表示規劃署於會議前聯絡表示當日另有會議，所以不能派員出席房建會。規劃署已於席上文件指出「寫字樓」與「辦公室」其實指同類型處所，署方在公文中使用「寫字樓」一詞，是爲了方便以淺白文字及詞語與市民溝通。

40. 莫嘉嫻議員對規劃署未有派員出席表示強烈不滿，她認為規劃署不尊重區議會，建議保留此議題直至規劃署派員出席下次會議。

41. 回應主席的詢問，任國棟議員表示他認為規劃署的書面回覆仍未能清楚回應他的提問。

42. 主席遂同意保留此議題至下次會議討論，並請秘書處去信要求規劃署派代表出席下次會議。

強烈要求於家維邨各座出租公屋增設電梯設施，使其直達 15 及 16 樓（房建會文件第 05/10 號）

43. 勞超傑議員不滿房協沒有派員出席會議，他認為房協雖然提供書面回應，但卻失去與委員討論、交流和解決問題的成效。雖然房協回應文件中表示會將他的建議納入房協改善工程中考慮，他強烈要求房協下次派員交代具體的時間表。

44. 楊永杰議員和左滙雄議員均贊成勞議員文件的建議。梁英標議員亦認為房協應着手改善其轄下屋邨的升降機服務。楊議員認為房協回應指會協

助有需要住戶調遷的安排並不可行，尤其據他所知家維邨住戶多為長者，所以有需要調遷的住戶人數眾多，他質疑房協能否滿足所有需求。

45. 莫嘉嫻議員表示房委會已規定其轄下屋邨的升降機群組須到達每一樓層，她建議房協仿效房委會的做法。

46. 葉賜添議員認為房協回應文件中已表示改善升降機工程是可行的，問題在於資源分配及緩急次序。

47. 主席請秘書處要求房協派代表出席下次會議，向委員當面解釋改善升降機工程技術上的困難和時間表。

強烈要求房委會公屋減租（房建會文件第 06/10 號）

強烈反對房協公屋加租（房建會文件第 07/10 號）

強烈要求房協擱置加租（房建會文件第 08/10 號）

48. 由於三份文件內容相近，主席在與會委員的同意下，把三份文件合併討論。

49. 勞超傑議員介紹文件第 06/10 號。

50. 房屋署鄧玉成先生回應表示該署有現行措施協助有短暫經濟困難的租戶，並會依據 2008 年起實施的新公屋租金調整機制進行租金檢討，有關檢討預計於 2010 年中完成。在新公屋租金調整機制下，房委會將每兩年檢討公屋租金一次，並須就該次租金檢討中第一及第二期間收入指數的變動調整租金。在新機制下，按條例所訂，如第二期間的收入指數高於第一期間的收入指數 0.1% 以上，房委會須以收入指數的升幅增加租金，以 10% 為上限；如第二期間的收入指數低於第一期間的收入指數 0.1% 以上，房委會則須以收入指數的跌幅相應減少租金。

51. 莫嘉嫻議員指大部份公屋住戶屬基層市民，其收入均沒有增加，她希望房委會不要加租。

52. 陸勁光議員贊成房委會不應加租的建議，他認為基層市民的生活水平目前並沒有顯著改善。他亦建議房委會仔細考慮選擇用作租金檢討的月份，以確保檢討的結果有代表性。

53. 左滙雄議員表示公共服務近期陸續增加收費，但基層市民的收入卻未有顯著增加，他建議房委會減租，或免租一至兩個月，與市民共度困難。

54. 陳麗君議員表示香港經濟仍未完全復甦，房委會去年公屋減租兩個月後，住戶均期望今年會再減租，希望房委會聽取民意。

55. 房屋署鄧先生表示會向部門反映委員意見。

56. 勞超傑議員及楊永杰議員分別介紹文件第 07/10 及 08/10 號。

57. 莫嘉嫻議員認為房協只以書面回覆而不派員出席會議是不尊重區議會的表現，她要求房協派代表出席下次會議與委員當面溝通，並建議將動議留待下次會議通過。

58. 主席表示由於動議內容清晰，亦不需任何回應或澄清，所以他接受處理文件第 08/10 號的動議。該項動議為：

“本會強烈要求房協體恤民困，擱置加租。”

59. 文件由楊永杰議員動議，勞超傑議員和議，已符合一人動議、一人和議的要求。主席建議以不記名舉手方式進行投票，委員表示同意。動議獲與會委員一致通過。

60. 主席請秘書要求房協派員出席下次會議回應委員要求和意見。

要求改善基建工程路面的臨時鋪設物（房建會文件第 09/10 號）

61. 莫嘉嫻議員介紹文件。

62. 路政署工程師梁志昌先生表示，路政署是根據挖掘准許證的機制監控挖掘工程，持准許證人須遵照挖掘准許證內的指引進行挖掘工作。在路政署標準圖則編號 H1132 現行版本的指引中，規定行人路上臨時鋪設物料採用 20 厘米實木板。據以往實際經驗，其他適當的臨時鋪設物料如鐵板和纖維板亦可使用，持准許證人要依照出產商設計和安全守則鋪設使用。工程期間，路政署會定期派員審核巡查掘路工程，包括審核臨時鋪設物的安全使用，確保工程合乎挖掘准許證的指引，以及依照有關的要求進行，盡量減低對行人路使用者的影響。如路政署審核巡查掘路工程期間，發現有不安全使用臨時鋪設物的情況，路政署會立即通知持准許證人或其承建商作出改善。該署亦會視乎情況加緊巡查該掘路工程，確保工程安全已改善，並合乎掘路許可證的指引而進行。

63. 回應陸勁光議員的詢問，路政署梁先生回應指該署有規定持准許證人須固定工程使用的路上臨時鋪設物，他們在巡查期間若發現鋪設物不固定的情況，會馬上通知持准許證人作出改善。

64. 蕭婉嫦議員詢問若市民因這些鋪設物不妥而發生意外，可如何得知持證人的資料以便提出申索。

65. 路政署梁先生表示持准許證人會在工地張貼出掘路許可證，證上列有持准許證人資料。市民亦可向路政署查詢相關資料。

66. 莫嘉嫻議員指出有工程會重複使用臨時鋪設物，令鋪設物因磨蝕而變得光滑，使路人容易跌倒。她指曾有市民在一工地跌倒後向有關部門提出索償，部門因調查須要工地維持現狀，結果致使更多途人滑倒。

67. 路政署梁先生表示若發現安全有懷疑的情況，該署會要求持准許證人、其承建商或有關部門盡快安排改善導致危險的鋪設物，避免發生意外。

其他事項

九龍城污水截流工程實地視察

68. 主席表示渠務署曾於 2008 年 6 月就工務計劃項目編號 4357DS — 九龍城污水截流計劃諮詢本會，獲本會支持。有關工程現已展開，渠務署邀請本會委員於 4 月進行實地視察，了解工程進度，他請各委員踴躍出席。

69. 主席在下午 5 時 10 分宣布會議結束，下次開會日期為 2010 年 3 月 25 日。

70. 本會議記錄於 2010 年 3 月 25 日正式通過。

主席

秘書

九龍城區議會秘書處
2010 年 3 月