

九龍城區議會轄下
房屋及基礎建設委員會第十四次會議記錄

日期：2010 年 5 月 20 日(星期四)

時間：下午 2 時 40 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 (於下午 2 時 55 分出席)

委員：尹才榜議員, MH (於下午 6 時 15 分離開)

潘志文議員

陸勁光議員 (於下午 2 時 55 分出席)

黃以謙議員 (於下午 3 時 50 分離開)

張仁康議員

蕭婉嫦議員, BBS, JP

楊永杰議員

王惠貞議員, JP (於下午 2 時 45 分出席, 3 時 35 分離開)

陳麗君議員 (於下午 4 時 10 分出席)

莫嘉嫻議員 (於下午 2 時 45 分出席)

陳榮濂議員, JP (於下午 4 時 15 分離開)

廖成利議員 (於下午 3 時 05 分出席, 4 時 55 分離開)

梁英標議員, BBS, MH

左滙雄議員 (於下午 5 時 15 分離開)

李蓮議員 (於下午 3 時出席)

吳寶強議員

任國棟議員

劉偉榮議員, JP

葉賜添議員 (於下午 5 時 05 分離開)

潘國華議員

李慧琼議員 (於下午 3 時 15 分出席, 4 時 15 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)

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：

議程二

鄧文彬先生 土木工程拓展署啓德辦事處專員

麥志標先生 土木工程拓展署總工程師

梁泳源先生 土木工程拓展署高級工程師

鍾孟勤先生 土木工程拓展署工程師

曾建雄先生 AECOM 執行董事

李仲騰先生 AECOM 環境董事

議程三	黎啓泰先生	地政總署高級產業測量師
議程四	鄭恆安先生	屋宇署署理高級屋宇測量師
議程五至十	謝國雄先生	屋宇署高級屋宇測量師
	鄭偉倫先生	屋宇署署理高級屋宇測量師
議程十	譚錦池先生	社會福利署社會工作主任
議程十一	鄧玉成先生	房屋署高級物業服務經理(西九龍及港島)
議程十二	鄭少玫女士	九龍城民政事務處一級聯絡主任(大廈管理)

主席歡迎各委員及部門代表出席是次會議。他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，若委員認為自身的物業業權、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. 秘書處收到蕭婉嫦委員一項會議記錄修訂建議，將第 5 頁 22 段第 2 行修改為「她認為有關部門更應責成食物環境衛生署(下簡稱「食環署」)檢控不當處理隔油及食物渣滓的食肆負責人」。各委員一致通過經修訂的會議記錄。

討論事項

啟德發展計劃-啟德明渠進口道及觀塘避風塘的改善工程（房建會文件第 20/10 號）

3. 土木工程拓展署啟德辦事處專員鄧文彬先生及總工程師麥志標先生介紹文件，表示署方計劃以生物除污法及於淺水區域進行局部挖泥的方式以緩解啟德明渠進口道及觀塘避風塘一帶的氣味問題。另外，計劃也包括相關水道石堤及排水口的改善工程及拆卸連接前跑道已棄置的碼頭繫纜樁。

4. 蕭婉嫦議員對生物除污法處理啟德明渠進口道及觀塘避風塘氣味問題的成效持審慎的態度，她希望署方提供資料供委員比較生物除污法與建造暗渠兩者的預算開支資料，以便決定署方的計劃是否合乎經濟效益。

5. 潘國華議員認同蕭議員的意見，他指出儘管署方曾於 2006 至 2008 年期間就生物除污法進行實地測試並表示測試結果証實技術可行，但近期有個別媒體報導有大學學者質疑其效用。他希望署方量化測量的標準，並提供測試的數據和資料供委員參考。他又詢問署方在報告中提及「預期上述改善工程帶來的環境影響是可以接受」的根據，以及署方可有緩解措施，以釋附近居民的疑慮。他希望署方定期向區議會報告工程進度。

6. 劉偉榮議員表示社會人士普遍認為進行挖泥工程也能有效解決問題。雖然署方已進行實地考察證實生物除污法可有效改善環境，但有關技術所需費用不菲，所以他詢問清除海泥後是否仍須使用生物除污法。

7. 王惠貞議員認為署方需提供足夠數據證明生物除污法的成效。由於生物除污法費用不菲，她建議署方增加工程的透明度，讓更多市民知悉工程內容並發表意見。

8. 張仁康議員對生物除污法的成效亦持審慎的態度，他詢問署方可有參考處理沙田城門河氣味問題的成功經驗。

9. 葉賜添議員詢問生物除污法究竟是否唯一方案。

10. 尹才榜議員對生物除污法的成效有保留，他又認為不同地方的泥土成份有別，署方不應以城門河為例引證該技術的成效。他查詢相關工程的預算開支，以及在啓德跑道開鑿的 600 米缺口會否減低生物除污法的成效。

11. 主席得悉本工程主要是在啓德明渠進口道範圍內進行，署方應把本工程與其沒有直接關係的「啓德河」區別，以免市民誤解。另外，他查詢把挖出的海泥卸置於指定的棄置區的運作模式，又質疑將開鑿的啓德跑道 600 米缺口會造成漩渦，令更多海泥積聚該處。

12. 任國棟議員希望部門有具體計劃時可以提供詳細資料供委員參閱。他又詢問署方會否以密封形式進行挖掘和運送挖出的海泥，採取的其他配套措施，以及挖掘海泥的確實地點。

13. 土木工程拓展署麥志標先生綜合回應委員提問如下：

(一) 沙田城門河是運用生物除污法的成功例子。署方曾先後在 2006 年和 2008 年在啓德明渠進口道實地進行測試，証明這技術能有效去除沉積物內 95% 的酸揮發性硫化物。相關的環境影響評估報告(下簡稱「環評報告」)於 2009 年 3 月獲環境保護署確認，現已上載至該署網頁；

(二) 署方只會局部在淺水區域進行挖泥，被挖出的海泥會經水路運往東沙洲棄置區卸置。署方將確保整個過程受嚴密監控，以減低對鄰近市民的影響；

(三) 就 600 米缺口會否導致海泥積聚的問題，署方除了進行電腦模擬外，亦已聘請香港理工大學(下簡稱「理大」)建造實體模型作測試，預計可於 2010 年年底有測試初步結果；及

(四) 署方指城門河水道於進行生物除污法工程後五年內都沒必要進行大型改善工程，故此推斷這技術具持續性。

14. 廖成利議員支持署方的建議。他指出生物除污法在海外有不少成功個案，建議署方將外國成功個案的資料，連同本地及內地學者對生物除污法的意見，一併提供予委員會參考。此外，有關環境評估方面，他希望署方盡量減低工程期間對市民造成的滋擾。

15. 潘國華議員表示署方在解決未來啓德發展區附近水域的臭味問題的同時，亦需處理土瓜灣地區的臭味問題。

16. 李慧琼議員對生物除污法的成本效益持審慎的態度，她希望署方提供更多數據證明生物除污法的成效。另外，她同意潘國華議員指署方應同時解決土瓜灣避風塘九龍城碼頭附近海水臭味問題，並要求署方在運送海泥時加強監察，確保密封海泥，以減低對鄰近市民的影響。

17. 主席詢問署方可有考慮用混凝土密封海底，是否相較便宜和持久。

18. 土木工程拓展署麥志標先生補充回覆如下：

(一) 署方會按部就班執行一套緩解的方案。首先，渠務署現已展開污水堵截工程，署方會接着採用生物除污法處理啓德明渠進口道內的沉積物。他們會在這些工程進行期間監察水質及沉積物的改善情況，根據所收集的監察結果，以確定緩解措施的成效，以考慮是否進行擬議打開前跑道缺口的詳細設計；

(二) 他們會將生物除污法實地測試收集到的數據進行整理，然後再提供資料供委員會參閱；

(三) 署方曾考慮用凝固密封啓德明渠進口道海床，以防止海泥釋出臭味，但由這方法會破壞海底的生態環境，加上日後再有新的污物沉殿後難以清除，而且海泥面積廣闊，工程成本相當高昂，所以並不是一個可持續的解決方法；及

(四) 署方已於上次會議詳細交代跨部門小組就土瓜灣地區臭味問題進行積極的跟進工作。

19. 主席表示得悉經沙田污水處理廠處理的污水會排出啓德明渠，他希望署方講解污水廠的運作。

20. 土木工程拓展署鄧先生表示那是吐露港污水運輸計劃。經沙田和大埔污水處理廠排出的水會經過隧道流入鑽石山的排水系統，再經啓德明渠流進啓德明渠進口道，然後排出維多利亞港。由於排出的水經過二級處理，

水質已有改善，並有助冲刷途經的明渠。

21. 任國棟議員詢問生物除污法的實施細節以及署方曾否研究挖深啓德明渠口海床後可以增加多少水流量。就署方的最終目標是將啓德明渠進口道口水底溶解氧平均數提升至 2 毫克以上，他查詢這個目標水質能供養多少生物，與飲用水有何不同等。

22. 土木工程拓展署麥志標先生回應如下：

- (一) 署方經進行不同的深度測試和參考城門河的經驗後，發現注射儀器注入沉積物表土最為有效；
- (二) 由於進口道是一條封閉式長形水道，水流緩慢，所以挖泥工程不能令水流有顯著改善，而開鑿前跑道缺口相信是一個可令水流改善的方案，但署方仍需作詳細的研究；以及
- (三) 根據水質指標最低水底溶解氧平均值為 2 毫克，維多利亞港的現時的水底溶解氧平均約為 5 毫克。署方目標是藉改善工程可改善啓德明渠進口道和觀塘避風塘一帶水域的環境，最終令氣味改善至維多利亞港相若的水平。

23. 主席總結委員的意見，主要是關心工程的成效。另外，有委員擔心建議中改善工程建議範圍只涉及明渠進口道和觀塘避風塘，沒有顧及土瓜灣避風塘及九龍城碼頭對出水域的臭味問題。

24. 土木工程拓展署麥志標先生重申署方與委員同樣關心九龍城區的臭味問題，並會繼續與跨部門工作小組跟進及定期向區議會匯報進展。

25. 委員通過支持土木工程拓展署就此計劃進行刊憲，待訂立詳細計劃後再諮詢委員會。

要求規劃署檢討短期出租政府土地的政策 (房建會文件第 21/10 號)

26. 任國棟議員介紹文件。

27. 地政總署高級產業測量師黎啟泰先生表示，若個別空置土地沒有即時發展的時間表時，署方會將空置土地以短期租約出租，以期地盡其用。招租方式主要分為公開招標和私人協約兩種：一般新租約會採用公開招標，讓公眾於公平公開的情況下競投，這方式尤其適合在較方便的地點和可作熱門用途的土地；直接批租的私人協約的地點和用途則較多限制，通常只供公共事業機構和非牟利團體使用。至於租約年期方面，一般短期租約分為生約和死約兩部分：死約年期由幾個月至七年不等，署方普遍會先訂三

年死約，三年之後每三個月按季自動續約。死約期間，租客及業主均不可單方面終止租約；待死約期滿後，則政府可以考慮收回土地。

28. 黎先生續表示九龍城區內以私人協約方式而目前乃按季續租的土地有23幅，用途包括站長室或顧客服務中心、巴士公司電力站、變壓站等，大部分屬於公共事業機構；以公開招標形式招租短期租約用途則以收費停車場為主。

29. 蕭婉嫦議員要求署方將按季續租的土地資料給予委員作參考。

30. 主席詢問若土地租約未完，而區議員覺得租約對地區造成問題時，可否提出對租約進行諮詢。

31. 地政總署黎先生表示會後會將資料交給委員會秘書，有興趣的委員可向秘書索取文件作參考。當已簽訂的租約死約期滿，成為生約時，除非該土地將有一個較永久發展項目或將有一個更重要的臨時用途，否則地政總署首先會考慮重新招標。他補充署方只會在新的短期租約公開招標時透過地區民政事務處諮詢區議員或法團等機構，死約期滿後，若租約條款沒有更改，則不會就續租的既有條款再作諮詢。他指出署方歡迎公眾提出就有關租約意見。若接獲負面意見，署方會諮詢專業部門，了解問題是否確立或有沒有解決方法；若不能解決問題，署方會充分考慮是否繼續續租或轉作其他用途。

32. 莫嘉嫻議員認為地政總署以租約條款沒有更改為由不進行諮詢而續租是處理不當。她以啓德跑道的沙倉為例，由於十多年來都沒有改變租約條款，所以在一直在沒有諮詢的情況下而以短期租約續租，當議員發覺租約有問題而想發表意見，卻礙於沒有諮詢機制，結果讓土地繼續續租。

33. 潘國華議員認為地政總署在簽訂新的短期租約時雖然會在區內進行諮詢，但參考近期啓德發展區的幾個項目，他認為僅諮詢當區意見並不足夠，因為鄰區亦可能受有關項目影響。他希望地政總署可以擴闊諮詢網絡，讓更多市民參與。此外，由於部分短期租約乃多年前簽訂，但隨着市區發展而令地區情況產生轉變，他認為署方應在續約前重新諮詢附近居民的意見，才決定是否繼續短期租約。

34. 任國棟議員詢問除了定期租約已屆滿的政府土地外，署方可否提供定期租約未屆滿或其他類型出租土地的資料。

35. 勞超傑議員詢問署方會如何處理當區議員的反對意見。

36. 梁英標議員認為地政總署有其監察責任，毋須把所有租約問題帶到區議會商討才處理。他又建議署方完善租約相關的懲罰制度。

37. 李慧琼議員指地政總署曾經不顧區議員的反對而續租，故質疑署方未有重視議員的意見，反映其決策過程有待改善。她建議署方設立獨立委員會讓居民就短期租約的問題進行上訴。

38. 地政總署黎先生綜合回應委員提問如下：

- (一) 他是按文件要求擬備死約已經屆滿的租約資料，有關死約未屆滿的短期租約的資料須於會後另行準備補充；及
- (二) 若署方於諮詢期間收到議員的反對，便會諮詢其他相關專業部門；若問題較具爭議性，則會提交地政會議與其他部門共同討論，再決定會否繼續短期租約或進行修訂。由於不同個案的情況有別，署方於決策時會視乎問題的癥結決定議員意見的比重。

39. 九龍城民政事務助理專員黃寶儀女士補充表示，按九龍城民政事務處現行的諮詢機制，諮詢的持份者包括當區區議員、分區委員會主席，以及鄰近的居民組織、學校及地區團體等。由於區議員對其他選區的熟識及關注度一般不及當區區議員，就短期租約事宜諮詢全體區議員未必是最有效和善用資源的方法。她贊同地政總署黎先生的建議，當議員有意見時可直接向署方反映。如若個別議員特別關注其它選區的短期租約，可以向區議會秘書處反映，讓處方將他們納入諮詢範圍。

40. 主席表示文件第 21/10 號內有如下動議：「要求規劃署檢討短期出租政府土地的政策」，他詢問其它委員有否修訂動議。

41. 潘志文議員修訂動議如下：「要求地政總署檢討短期出租政府土地的政策」，獲莫嘉嫻議員和議。

42. 主席表示由於修訂動議符合一人動議及一人和議的要求，而且與原動議並非背道而馳，所以接受修訂。

43. 尹才榜議員修訂動議如下：「要求地政總署檢討短期出租政府土地的政策。**有關區內短期租約，定期諮詢九龍城區議會，聽取意見**」，獲潘國華議員和議。

44. 主席表示由於修訂動議符合一人動議及一人和議的要求，而且與原動議並非背道而馳，所以接受修訂。由於再沒有其他修訂動議，主席請委員以不記名舉手投票方式表決。修訂動議獲一致通過，故無須處理原動議。

關注小型工程條例將令大廈外牆招牌增加 要求當局批出時要確保申請取得大廈同意(房建會文件第 24/10 號)

45. 主席表示為了方便部門一併回應數項議題，所以在與會委員的同意下，先行討論這議題。

46. 吳寶強議員介紹文件。

47. 屋宇署署理高級屋宇測量師鄭恆安先生表示，因為依照建築物條例規範合法行政時間，設置招牌可能需要長達 120 天時間，因此許多商戶選擇不按程序申請而先行掛招牌；署方訂立小型工程條例的精神正是精簡審批，在豁免批准機制的同時，要求承辦商提交相關資料，以方便市民進行有規管的小型工程，亦方便政府執法和日後有需要的市民拿取資料進行法律程序。再者，因為工程由有資歷人士負責，質素有一定保證，對公眾安全亦有較佳保障。

48. 蕭婉嫦議員要求署方提供獲其批准的小型工程承辦商名單或名冊，她又認為屋宇署把工程責任推向承辦商是不負責任，尤其個別承辦商的規模有限。如若署方沒有相關的考核制度而發出牌照予承辦商就等同不設監管。

49. 吳寶強議員認同蕭婉嫦議員對屋宇署的批評。他指屋宇署一方面聲稱不能清拆棄置招牌是因為人手不足，另一方面新條例卻方便更多招牌掛於外牆，質疑署方認為商戶營運高於公眾安全。

50. 潘國華議員憂慮新例會令承建商誤以為政府批出牌照便毋須取得法團同意，引致侵佔私人物業的情況。他認為政府應配合其他部門堵截這漏洞，如要求承建商須得到法團同意才可於大廈內懸掛招牌。

51. 陸勁光議員認為新制度只能方便工程公司減省行政時間，從而增加利潤，但卻將責任轉移到法團和業主身上，似乎沒有利民之處。

52. 李蓮議員認為新制度是署方推卸責任的表現。她認為有關部門應該執行規例，絕不能推卸責任，變相容許不當的行為。

53. 主席表示，雖然有關文件要求承辦商就工程通知法團，但沒有規定法團的同意為工程先決條件。他建議署方考慮增加條款，規定承辦商必須徵詢法團意見；若法團反對，承辦商須先處理有關大廈公契下的民事責任，才可以獲署方審批。

54. 屋宇署鄭先生澄清，由於《建築物條例》沒有賦予建築事務監督相關權力，屋宇署在該條例實施前亦不能以法團反對為由而拒絕批核申請，是次的小型工程監管制度亦不能超越這屏障。正因署方認為現有監管制度繁複，間接導致很多工程都屬未經申請的僭建工程，安全成疑，才訂立小型

工程監管制度以期改善情況；他預期制度推行一段時間後可證明其效果。

55. 蕭婉嫦議員不認同這政策，因為業主立案法團將更難以阻止未經其同意的外牆招牌工程，但卻須為有關意外承擔責任，對法團並不公平。她表示若署方執意推行小型工程，她會向申訴專員投訴。

56. 任國棟議員表示居民關心的主要是日後的刑責問題，尤其保險公司表示招牌不受第三者責任保險保障。他詢問署方建議法團如何處理這情況。他亦質疑登記制度的成效，因為真箇發生問題時，若有關公司已經破產或結業，責任便會落在業主立案法團或小業主的身上。對於居民和法團來說，尤其是舊樓法團，他們沒有能力進行民事索償，所以小型工程對他們而言等同炸彈。他希望署方可盡量減少小業主或舊樓法團的負擔。

57. 吳寶強議員指出小型工程推出後，由於成本下降，廣告招牌必定會增多。他認為增加法團或互委會同意條文只是技術上的問題，即使屋宇署不能獨立解決問題，應向發展局反映，由局方統籌處理。

58. 主席詢問回應文件中鼓勵小業主成立業主立案法團保障自己利益，但根據小型工程，法團仍須自行進行民事訴訟，故詢問成立業主立案法團將如何保障業主利益。

59. 屋宇署高級屋宇測量師謝國雄先生重申現行機制是署方得悉在公眾地方有工程時會發通知信給大廈或法團，現時的條例並沒有賦予署方權力確保工程必須得到業權同意才可批准。小型工程的申請表格內有備註提醒承辦商在公眾地方進行工程須得到法團或業主的同意，及留意有關公契的責任。另外，在新機制下，有關人士無論工程師或已註冊承建商或將來小型工程註冊技術人員，全都是註冊人士，屋宇署如須跟進亦相對容易。

60. 屋宇署鄭先生補充表示署方只能通知已成立業主立案法團的大廈業主，此外，法團亦方便業主統籌和保障自身利益。保險方面，署方曾與香港保險業聯會商討並得到正面回覆：根據小型工程監管制度下，完成的小型工程會得到保障；而由於監管制度下的家居小型裝置檢核計劃由合資格人士負責，他們的會員亦會積極考慮提供相應的保險產品。

61. 主席認為署方應關注個別業主的需要。由於大多數招牌並非個別業主需要而設置，他建議署方將招牌從小型工程項目中刪除，維持以前向屋宇署申請審批的方法。

62. 屋宇署謝先生回應指出招牌是需求量大的小型工程。即使沿用現有制度審批，亦不用處理業權問題，所以仍然存在同樣的問題。反而，小型工程規定由合資格人士負責，其安全質素可獲提升。

63. 潘志文議員認為招牌雖然未必影響樓宇安全，但仍會影響不同樓層的空間及光線，署方有責任監管小型工程，並將光線等問題納入監管範圍。

64. 勞超傑議員認為署方知悉問題所在，但法例卻沒有賦予他們相關權力去處理問題。他建議秘書處去信發展局，反映委員會意見和要求局方成立跨部門小組或徵詢法律的意見。

65. 主席總括小型工程範圍廣泛，要求秘書處去信發展局反映委員的意見，並邀請局方派員為小型工程條例作出專題講解。

(會後補充：秘書處已去信發展局反映委員的意見，並邀請局方派員出席本會議為小型工程條例作出專題講解)。

關注當局在全港巡查後指九龍城區最多需要修葺之舊樓(房建會文件第 22/10 號)

要求加快「樓宇更新大行動」維修工程盡快開工及已收購的重建樓宇應快拆建(房建會文件第 23/10 號)

66. 主席表示由於兩份文件內容相近，所以在與會委員的同意下，安排把兩份文件合併討論。

67. 吳寶強議員及潘志文議員分別介紹文件第 22/10 及 23/10 號。

68. 屋宇署謝先生表示署方在全港巡查後發現九龍城區有兩幢樓宇須緊急維修，已馬上跟進並會監督維修情況，詳情載於席上文件第 2 號。署方明白業主在進行維修時可能在資源和組織方面遇上困難，民政事務總署會從中協助業主組織法團。此外，屋宇署、房屋協會和市區重建局會提供資助計劃供業主申請，屋宇署和房屋協會的物業管理諮詢中心亦為業主提供樓宇維修的專業意見。署方近月正檢討樓宇更新大行動，稍後將公佈下一階段行動的詳細計劃。就潘議員提及的個案，「環字街」現有八幢樓宇屬於樓宇更新大行動第二類別目標樓宇，其在五幢將於六月底動工，餘下三幢會於有關維修命令期屆滿後，陸續安排承建商為樓宇進行維修工程。至於市建局浙江街的項目，署方發現有混凝土剝落/破裂及外牆批盪鬆脫的情況後，已經通知市建局和地政總署跟進。

69. 蕭婉嫦議員讚揚政府推出的樓宇更新大行動，但部分舊樓未有成立法團，業主又缺乏維修專業知識，她希望政府協助他們成立法團進行維修，並就維修工程提供專業建議。若有關維修命令期屆滿仍未進行維修，政府更應該安排承建商為樓宇進行維修。

70. 潘志文議員指席上文件第 2 號提及的第一幢樓宇曾進行重大內部改建，他建議屋宇署進入樓宇內部詳細檢查。他又認為署方應盡快為文件提及的第二幢樓宇進行維修，而不是只加裝臨時支撐架。此外，他不滿市建局沒有因應收回準備重建的樓宇出現混凝土剝落的情況而即時安排維修。

71. 陸勁光議員查問九龍城三百多幢有較明顯失修的舊樓中，除了有百多幢屬「樓宇更新大行動」的目標樓宇，餘下百多幢樓宇中有多少尚未成立法團。另外，他認為當局在樓宇更新大行動中提供給市民的支援不足。他希望除屋宇署和民政事務總署以外的部門亦會提供協助，以鼓勵業主主動為樓宇進行維修。他建議民政事務總署更積極主動宣傳和推廣成立法團。

72. 李蓮議員表示單幢式樓宇的業主多是長者，部分單位甚或空置多年，無法找到業主，所以餘下的業主進行維修時遇有困難，她希望屋宇署提供協助。她又查詢屋宇署轄下是否仍設有社工隊，因為它能幫助有困難的小業主向有關部門反映維修困難，她希望署方增加他們的人手。

73. 屋宇署謝先生綜合回應委員提問如下：

- (一) 屋宇署知道民政事務總署一直為協助業主成立法團做了很多工作。至於個別樓宇在維修命令期屆滿後仍未進行維修，若有意外發生，原則上業主須要負責，具體則要就個別情況諮詢法律意見。署方正檢討如何改善樓宇安全的制度和政策，加快樓宇維修的步伐；及
- (二) 屋宇署一直設有社工隊，當署方知道業主或長者有困難，署方便會派遣社工為他們提供協助。

74. 屋宇署鄺先生補充署方已於三月底就席上文件第 2 號提及的第二幢樓發出勘測令，當令期屆滿而業主仍未採取行動，署方便會馬上安排顧問公司和承辦商進行維修。而加設臨時支架是為了移除即時危險及避免情況惡化。另外，他表示會後會與潘議員商討環字街相關樓宇的問題，並安排同事檢查大廈情況，以決定是否需要其它跟進。

75. 任國棟議員希望主席將席上文件第 2 號提及的兩個個案，及他於上一次會議提交的文件，即房建會文件第 14/10 號提及的兩幢大廈，列作下次會議的續議事項。主席表示接納任議員的提議。

76. 九龍城民政事務處陳先生補充說，民政事務處在得知屋宇署向區內樓宇發出維修令後，會主動發信聯絡業主，詢問他們是否需要有關部門講解有關維修令，亦會藉此機會了解他們成立業主立案法團的意願及協助他們成立法團，但舊樓一般反應冷淡，即使舉行講解會，業主出席率亦嚴重偏低，以致未能符合成立業主立案法團的要求。民政事務總署計劃今年中推出一項新的大廈管理專業服務試驗計劃，邀請香港房屋協會和四個專業物

業管理組織組成專家小組，向一些樓齡在三十年或以上，應課差餉租值少於十萬而又缺乏組織能力的失修舊樓提供一系列大廈管理專業意見及跟進服務。處方會在一年後檢討計劃的成效。

關注馬頭圍道 1 號樓宇維修事宜 (房建會文件第 25/10 號)

77. 任國棟議員介紹文件。

78. 屋宇署鄭先生指署方在今年 4 月 19 日接獲馬頭圍道 1 號業主聘請的認可人士通知，指在地舖進行維修工程期間發現兩條支柱失修情況嚴重，須豎設臨時支撐作保護措施，以便作進一步詳細勘察及進行所須修葺工程。其後署方派員到現場視察，並於 5 月 14 日向該樓宇的業主發出勘測令，飭令進行所須的勘測及維修工程。有關認可人士最近亦已就豎設的臨時支架向屋宇署遞交了報告，署方現正審核報告並會繼續跟進。

79. 張仁康議員指據他觀察所得，該樓宇的情況已經十分危險，並指勘測工程雖已進行一段時間，但至今並未有明顯的改動或維修工程。他詢問該物業是否屬單一業主所有。

80. 潘志文議員指事情正好反映屋宇署先前在短時間內以「目測」方法檢驗全港數千棟樓宇的做法並不可靠。他又指由政府資助的維修工程，有部分僅在表面作出修補，靠「目測」判斷並不可靠，今次支柱因工程被拆出而發現問題實在幸運。他表示類似情況在他的選區十分普遍，所以要求屋宇署不要單靠「目測」去進行驗樓，而應使用儀器作出更準確的檢驗。

81. 梁英標議員指自從馬頭圍塌樓事件後，屋宇署已完成勘察九龍城區過千棟大廈並將其分為四級。他詢問署方當時以甚麼理據將馬頭圍 1 號評為哪一級。

82. 主席希望署方向委員會提供九龍城區須緊急維修樓宇的詳細資料。蕭婉嫦議員贊成主席的建議。

83. 屋宇署鄭先生綜合回應委員提問如下：

- (一) 認可人士已進行工程移除即時危險並初步穩定該樓宇，而臨時支架的報告亦已遞交屋宇署以便審核及跟進。認可人士亦須就勘測令的要求對整座樓宇的結構完整性/穩定性進行勘測及進行所須維修工程；及
- (二) 「目測」驗樓是業界確認的基本而有效的檢驗樓宇安全方法，如評估結果顯示有需要再作更詳細的調查時，署方會作進一步調

查。事實上，因為部分物業在出租後或裝修時會將整個結構包裹，署方進行詳細調查時必須拆除相關裝修，因此業主的合作亦相當重要。

84. 主席表示屋宇署遇有困難時應該聯絡當區區議員協助。

盡速提交全面報告 加強樓宇工程監管 避免塌樓意外重演(房建會文件第 26/10 號)

對屋宇署有關馬頭圍道 45J 塌樓調查報告的提問(房建會文件第 27/10 號)

要求就 1.29 馬頭圍道 45J 樓宇倒塌調查報告作出詳細補充(房建會文件第 28/10 號)

85. 主席表示由於三份文件內容相近，所以在與會委員的同意下，安排把三份文件合併討論。

86. 社會福利署譚先生回應於馬頭圍塌樓事件發生後，社會福利署(下簡稱社署)和香港青少年服務處紅磡綜合家庭服務中心於 1 月 29 日起一連八天，先後動員合共 100 名來自九龍城及油尖旺區內四間綜合家庭服務中心及其他個案服務單位的社工，以及兩名臨床心理學家，在塌樓現場、聖公會聖匠堂和石籬臨時收容中心等地點參與支援工作，跟進受影響居民的福利事宜。在收集所有災民資料後，社署安排社工致電給每一個家庭，了解及跟進他們當時的需要；社署亦動員了三間家庭服務中心一起處理比較複雜的個案，若發現有情緒或其他福利問題，他們會因應不同家庭的獨特情況繼續跟進。社署安排的社工至今共為 62 個家庭提供跟進服務。

87. 屋宇署鄺先生表示屋宇署在 2009 年 11 月及 12 月勘察該大廈時發現其外牆及公眾地方有失修的情況，其後於今年 1 月 13 日向 45J 樓宇發出維修令勒令業主就公眾地方及外牆失修進行維修。有關塌樓事件的調查報告，屋宇署已呈交律政司研究，所以暫時不能披露有關內容。在得到律政司的意見後，署方會安排公佈並考慮向相關人士提供需要的資料。

88. 蕭婉嫦議員指屋宇署早前發表的報告太簡單，希望署方盡早公佈詳盡報告，以避免同類悲劇發生。

89. 潘志文議員對署方未能藉是次塌樓事件立法規管「劏房」表示遺憾。他表示據傳媒報導的計算方法，單位一分為三會加重十噸，署方的報告對劏房偏偏隻字不提。他指月初曾向署方反映劏房事宜，但署方卻表示要查看圖則並觀察是否漏水才能處理，他詢問署方是否只能就漏水問題執法。

90. 潘國華議員指席上文件第 5 號表示屋宇署過去三年共接獲 2025 宗關於分間房的投訴，他詢問該數字是單指九龍城區還是全港性；若否，則希望

署方提供九龍城區內劏房的統計數字。他又詢問文件提及的 66 宗清拆令的原因是否要求還原抑或拆卸有問題的建築部分，以及 5 宗檢控的原因。

91. 主席指席上文件提及檢控、定罪及罰款，但未有表示罰款後的跟進工作。他詢問是否交付罰款就等同合法。

92. 屋宇署謝先生回應指，按署方目前的政策，若樓宇更改內部間隔後，沒有導致超越樓重、去水問題或阻塞走火通道的情況，便不屬違法。但署方的資料顯示不少滲水或混凝土剝落的情況均是由樓上劏房引起，所以署方現正檢討劏房政策，研究加強執法。至於署方提交的數字是全港性劏房的投訴。署方在調查後共發出九十多封勸諭信，若業主不理勸諭，署方便會發出清拆令，若業主仍不遵守清拆令時，署方會作出檢控。業主在交付罰款後仍須進行清拆，否則署方會再行檢控及繼續跟進，直至清拆完成。

93. 任國棟議員要求署方在一個月內公佈完整報告。他明白署方或不能公開所有資料，但最少應向受影響的住戶和家屬提供。

94. 梁英標議員對塌樓事件的報告只提及樓宇倒塌的成因，但未有追究事件責任誰負或公佈政府如何總結經驗感到失望。他認為現時的《建築物條例》已不合時宜，署方應檢討條例，堵塞漏洞。

95. 莫嘉嫻議員表示署方未有交代公佈報告的時間表，她認為只有盡快公佈報告才能釋除公眾疑慮。此外，她認為署方應設立全港性劏房數據庫，方便日後全面統一處理劏房問題，而非在收到投訴後作個別處理。

96. 張仁康議員詢問屋宇署現時的《建築物條例》為何不能規管劏房，他認為劏房屬於改建和加建，應該是必須入「則」和獲批後方可進行的工程。

97. 屋宇署鄺先生及謝先生綜合回應如下：

- (一) 他們重申署方已完成完整報告書並呈交律政司，所以不能披露報告的詳細內容，署方會與律政司商討以期盡快將有關資料公開；
- (二) 《建築物條例》豁免不涉及結構的工程毋須入則，而大部分劏房的工程都不涉及結構；署方的資料亦顯示劏房不一定導致超載。就此，由於部分工程將會納入小型工程制度，署方會有工程資料，加上工程由認可人士負責，工程水準會有一定保障；及
- (三) 署方目前是因應投訴處理劏房問題，所以沒有全港劏房的數目。但署方亦理解問題的嚴重性，所以現正檢討政策，以期更有效處理問題。

98. 潘志文議員希望署方除計算重量外，同時就排水系統、走火通道及電力裝置等方面進行規管。

99. 張仁康議員質疑署方指劊房不影響結構，因為劊房是由磚牆建成，又配有獨立廁所等設施，加上多屬老舊樓宇，原本計算的安全系數應有折扣。

100. 屋宇署謝先生回應指出電力負荷不在《建築物條例》規管的範圍，而一般大廈的排水系統充夠應付額外幾個單位，所以大部分劊房個案的排水系統都沒有問題。相反，重量是最大問題，他表示有個別劊房個案雖然通過數據測試，但重量仍超出安全系數，惟礙於現時的政策並不會對稍有違例，但未影響樓宇安全的建築物立即執法；署方正檢討是否應提高執法要求，以便監管劊房。

101. 主席表示文件第 28/10 號內有如下動議：「要求屋宇署於 1 個月內就『九龍土瓜灣馬頭圍道 45 號 J(九龍內地段第 8627 號)2010 年 1 月 29 日樓宇倒塌調查報告』提供完整及詳細的補充文件」。他詢問其它委員有否修訂動議。

102. 蕭婉嫦議員修訂動議如下：「要求屋宇署盡快就馬頭圍道 45 號 J 樓宇倒塌事故提供完整及詳細調查報告」，獲吳寶強議員和議。

103. 主席表示由於修訂動議符合一人動議及一人和議的要求，而且與原動議並非背道而馳，所以接受修訂，並請委員以不記名舉手投票方式表決。修訂動議獲一致通過，故無須處理原動議。

有關何文田愛民邨敦民樓大樹倒下(房建會文件第 29/10 號)

104. 陳麗君議員介紹文件。她查詢樹木專家會如何了解樹木的情況，其中有否利用儀器探測。另外，就署方表示重鋪地台時會加設「樹根走廊」，讓大樹抓緊土壤以減低塌樹的機會，她詢問署方會如何處理現有而暫時不會安排重鋪的地台，以及會否繼續用鐵枝支撐樹木。

105. 房屋署鄧先生回應指出署方已檢查愛民邨內所有樹木，並會剷除已枯萎的樹木。若署方發現樹木有倒塌的危險，即會採用鋼索或鐵架作為臨時方法鞏固樹木；若樹木的根部日後能抓緊泥土，再沒有倒塌危險時，署方會將上述臨時支撐拆除，回復原貌。

房屋及基礎建設委員會 2010-2011 年度大廈管理活動計劃建議(房建會文件第 30/10 號)

106. 九龍城民政事務處聯絡主任主管(大廈管理)鄭少玫女士向各委員介紹房建會 2010-2011 年度的大廈管理活動建議。除了繼續舉辦一連串大廈管理證書課程、展覽和參觀外，房建會亦會繼續舉辦九龍城區優質管理樓宇

比賽暨最佳環境衛生大廈選舉，爲了提高活動的專業水平和公信力，她建議邀請專業機構承辦活動。各項活動建議和預算已詳細載於文件。

107. 委員一致通過文件載列總額 274,500 元的活動建議。

下次會議日期

108. 主席在下午 6 時 20 分宣布會議結束，下次開會日期爲 2010 年 9 月 16 日，截止提交文件日期是 2010 年 9 月 1 日。

109. 本會議記錄於 年 月 日正式通過。

主席

秘書

九龍城區議會秘書處
2010 年 9 月