

九龍城區議會轄下
房屋及基礎建設委員會第十七次會議記錄

日期： 2011 年 1 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 (於下午 3 時出席)

副主席： 勞超傑議員

委 員： 楊永杰議員

尹才榜議員, MH (於下午 2 時 45 分出席)

潘國華議員

陳麗君議員

陸勁光議員

潘志文議員

葉賜添議員

黃以謙議員 (於下午 3 時 30 分離開)

左滙雄議員

李慧琮議員, JP

陳榮濂議員, JP

蕭婉嫦議員, BBS, JP

任國棟議員 (於下午 2 時 40 分出席)

吳寶強議員

李 蓮議員, MH

莫嘉嫻議員 (於下午 2 時 35 分出席)

劉偉榮議員, JP

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： 廖成利議員

張仁康議員

梁英標議員, BBS, MH

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)

謝國雄先生 屋宇署高級屋宇測量師

鄧玉成先生 房屋署高級物業服務經理(西九龍及港島)

應邀出席者：

議程二	胡泰安先生	渠務署高級工程師
	王綺蓮女士	渠務署工程師
	孔澤然先生	博威工程顧問有限公司駐地盤高級工程師
	陳德雄先生	博威工程顧問有限公司副項目經理
	雷頌威先生	新昌營造廠有限公司項目經理
	江明先生	新昌營造廠有限公司地盤代理
議程三	甄文海先生	屋宇署高級結構工程師
	歐陽海鵬先生	屋宇署署理高級結構工程師
議程五及六	鄭偉倫先生	屋宇署高級屋宇測量師

副主席歡迎各委員及部門代表出席是次會議，並表示由於何顯明主席因事剛於當天返抵香港，在何主席未能趕及出席會議之前，他會暫代主席主持會議。他請各位委員留意會議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，若委員認為有關項目與其物業業權、職業或投資等個人利益可能存有利益衝突，應在討論前申報利益，他將按申報的內容來決定有關委員是否須要避席。

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

工務合約編號DC/2009/21 佐敦谷箱形雨水渠污水截流工程 工程進度報告及模擬外觀設計簡介 (房建會文件第 01/11 號)

3. 渠務署高級工程師胡泰安先生及博威工程顧問有限公司副項目經理陳德雄先生向委員報告雨水渠污水截流工程的進度和介紹工程內的建築物模擬外觀設計，同時簡介工程的拆建物料運載路綫及環境緩解措施，並提供熱線電話 9178 9903 供委員參考。

(會後補充：有關的熱線電話已更新為 6468 7404)

4. 李慧琼議員查詢有關拆建物料的運送路線，運送車輛是否密封式設計，以及署方有否考慮以水路代替陸路運輸，以進一步減少對地區的影響。

5. 蕭婉嫦議員對工程表示支持，並詢問署方將如何處理截流設施所截取的污水。

6. 渠務署胡先生及博威工程顧問有限公司孔先生綜合回應如下：

(一) 由於預計挖出的物料數量不多，以陸路運送較水路運送較具經濟效益，所以決定採用陸路運送；運送器材方面，有關合約已規定承建商必須使用備有機動蓋掩的運泥車運送污染物；以及

(二) 完成後的截流設施所截取的污水會泵送到附近的污水渠道並最終輸送至昂船洲污水處理廠處理，再排放出海。

7. 李慧琼議員要求署方確保運泥車在運送拆建物料時必須密封其機動蓋掩，以免構成空氣污染。

8. 任國棟議員查詢署方將如何監察承建商的表現。若承建商違反合約的規定，署方可有相關罰則。

9. 博威工程顧問有限公司孔先生表示運送污染物的車輛離開地盤前會經過檢查和清洗，而該公司已設有既定的監管制度監控整個運送程序，務求將工程對附近環境的影響減至最少。如運送污染物的車輛在駛離地盤後被市民投訴漏出污水或遭警方檢控，承建商須根據合約作出處理，有可能不再容許違規的司機繼續在這地盤內工作。

10. 主席敦促署方及顧問公司積極跟進有關關注，減低工程對環境的影響。

疑打樁致毗鄰舊樓裂縫案屢生不斷 強烈要求屋宇署加強監管地盤，保障小業主安全 (房建會文件第 02/11 號)

11. 吳寶強議員介紹文件。

12. 屋宇署署理高級結構工程師歐陽海鵬先生表示，屋宇署批准地盤進行

打樁工程前，會要求註冊結構工程師提交地基類型、安裝規格及方法、岩土勘測報告、毗鄰樓宇狀況及地基資料等基礎圖，以供署方考慮及審批有關工程。此外，註冊結構工程師亦須向屋宇署提交報告，就打樁工程對附近的建築物、構築物、土地、街道及公用設施等的影響作出安全評估，並提出建議採取的預防及保護措施。就此，屋宇署會因應個別打樁工程訂定震動控制限度及震動監察方案，包括設定偵測沉降及傾斜的監測點以便進行定期量度，有關詳情亦會載列於批准圖則上。屋宇署一般會將於舊樓區進行的打樁工程的限制收緊。而在地盤打下第一支樁柱期間，屋宇署人員會到場視察，確保工程引起之震動不會超越批准圖則所定之上限，同時沒有對毗鄰樓宇的整體結構造成不良影響。

13. 屋宇署高級結構工程師甄文海先生補充，屋宇署人員會以周期性巡查和突擊檢查方式視察地盤，查閱監測點和相關記錄，以確保工程的進行符合《建築物條例》的規定和批准圖則的要求。如有需要，屋宇署人員亦會自行量度打樁的震幅，更會按個別個案檢討是否須要增加巡查及認可人士和註冊結構工程師匯報的次數。九龍城區因地基工程引起的投訴與其他地區的平均值相若。

14. 陸勁光議員詢問僅視察第一支樁柱的過程作量度是否符合世界標準，以及署方進行巡查的頻率。

15. 潘志文議員質疑署方沒有前往地盤毗鄰大廈實地評估即批准圖則。他指有關圖則既獲署方批核，若工程引起問題，署方會否承擔責任。此外，他要求署方提供震幅上限資料和解釋有關震幅上限如何釐定。

16. 吳寶強議員指現時的個案大多由市民投訴，而並非由屋宇署主動提出調查。他認為小業主缺乏金錢聘請專業人士為他們證明其樓宇的裂縫或損毀是由附近地盤工程引起，故建議屋宇署更改目前協調維修的角色，主動協助受影響業主向發展商追討賠償。

17. 李慧琼議員詢問署方接獲投訴後會如何判斷裂縫的成因，有關程序在法理上可有依據，以及九龍城區的相關投訴當中被判斷為地盤打樁引起的個案佔所有投訴的百分比。

18. 屋宇署歐陽先生及甄先生綜合回應各議員提問如下：

- (一) 由於每個地盤的震幅上限均須視乎附近樓宇的情況而訂，打樁工程並無一標準的震幅上限。署方在批准圖則前會先到場視察環境；
- (二) 除揀選一支或多支具代表性的樁柱作監察，署方亦會不定期，即突擊到地盤巡查，大約每月一次，以監察打樁工程所引起之震動強度不超越批准圖則所定之上限及沒對毗鄰樓宇的整體結構造成不良影響。署方會按需要增加巡查密度；
- (三) 過往的投訴個案中，大部分出現裂縫或損毀情況的均屬個別單位內的非主力結構牆，所以多數由住戶先發現；及
- (四) 由於目前法例並未賦予屋宇署作仲裁人要求承建商作出賠償的權責；署方只能扮演協調角色，協助業主要求承建商維修。

19. 吳寶強議員詢問若打樁引致裂縫，受影響的業主到底應向發展商還是批准地盤打樁工程的屋宇署追討賠償；另外，若發展商否認裂縫是由地盤打樁工程引起，屋宇署會如何協助受影響的業主。

20. 潘志文議員質疑打樁地盤倘導致附近樓宇出現裂縫或傾斜即反映屋宇署評估錯誤，屋宇署應該負上責任。他建議署方劃一將震幅上限降至最低以減少工程對附近樓宇的影響。

21. 蕭婉嫦議員建議署方修改法例，加入承建商須為打樁工程引致鄰近樓宇損毀而作出修補及賠償的條款，以保障業主的權益。

22. 屋宇署歐陽先生重申每個地盤都會因應其鄰近樓宇及土質的特質等實際需要而訂有不同的震幅上限；如劃一將震幅上限降至最低，反而會不必要地延長施工時間，可能對鄰近地區構成不便。屋宇署甄先生補充指，萬一打樁地盤鄰近的樓宇出現損毀，屋宇署會立即對工程作出檢討、要求承建商加強措施以減少對附近樓宇的影響，嚴重的甚至會要求承建商停工；署方亦會協調承建商為受影響的業主進行修補。他會向部門反映蕭議員的建議。

23. 任國棟議員詢問地盤毗鄰樓宇的業主能否以法團或個別業主身份向署方取得承建商註冊結構工程師提交的相關報告。另外，他查詢 2005 至 2010 年期間，署方向違反《建築物條例》的地盤提出檢控的總數，以及有關檢控會否延至地盤工程完工後才發出。

24. 屋宇署歐陽先生指出有關的設計圖則及報告的版權屬註冊結構工程師擁有，署方須取得他們同意後，方可將報告轉交鄰近大廈的業主。至於任議員查詢的檢控資料，屋宇署甄先生表示他將於會後另行提供。一般來說，署方會在地盤事故發生後的一年內開始法律程序，考慮檢控違反《建築物條例》的承建商。

(會後補充：屋宇署在 2005 至 2010 年期間對涉及地盤事故的檢控個案數量為 4 宗，其中 3 宗涉及地基工程。)

強制大廈投保令部分保險公司向法團斂財騙財 要求加強宣傳及協助受害法團追回款項 (房建會文件第 03/11 號)

25. 吳寶強議員介紹文件。

26. 主席表示香港保險業聯會因事未能派代表出席，秘書處已將他們提供的英文資料翻譯成中文版本，供委員參考。他續表示九龍城區議會已特別為宣傳業主立案法團(下文簡稱「法團」)購買第三者風險保險(下文簡稱「第三保」)的法例舉行多場講座，並邀請保險業界代表出席講解和解答問題；他呼籲委員協助向法團推廣，鼓勵他們出席講座。

27. 潘志文議員指法團執委在任期屆滿時會換人，所以他認為單靠舉辦講座並不足夠。他建議有關部門多印製小冊子，增加宣傳效用。

28. 吳寶強議員贊同潘議員的意見指有關講座的資訊未能廣為人知，建議有關部門擴闊宣傳層面，透過更多不同的渠道推廣該法例。

29. 李蓮議員及蕭婉嫦議員表示有大廈因建有僭建物而未能成功購買第三保；她們敦促屋宇署配合新例，盡力協助大廈解決僭建物的問題。蕭議員並建議政府多加利用電視等大眾傳播媒體作廣泛宣傳。

30. 陸勁光議員認同新例宣傳不足。此外，他認為法例設有的豁免條款有違立法的原意，他建議部門改為定下法團必須依法購買第三保的最後限期。

31. 屋宇署高級屋宇測量師謝國雄先生回應指法團有權按公契處理大廈公眾地方的僭建物，而署方目前的政策是優先處理有迫切危險的僭建物。另外，針對天台平台搭建物，署方正訂定新政策。

32. 九龍城民政事務處高級聯絡主任陳志清先生表示處方自 2009 年起便採用郵寄小冊子、派發問卷及進行家訪等方法主動接觸法團業主，在獲得仍未購買第三保的法團資料後即採取針對性措施，例如定期接觸這些法團以提供保險公司名冊及協助他們購買第三保等。處方亦明白只舉辦路展及講座不足以協助法團業主，所以九龍城民政事務處已設立一條關於第三保的電話熱線(3691 8180)，由專責同事解答法團對購買第三保的疑問。自設立熱線後，處方除收到不少市民對新例內容的查詢外，亦接獲一些對保險公司濫收保費的投訴。處方已將這些投訴轉介民政事務總署及香港保險業聯會跟進；因應這些投訴，香港保險業聯會已特別為法團購買第三保的事宜設立電話熱線(2861 9329)，並為業界制訂指引和作業原則，在不涉及額外風險的情況下，保險公司應提供不涉及額外保費而符合法例規定的方案，供法團選擇，行政費用亦應以收回成本為依歸。

33. 陳先生續表示，目前九龍城區約有 970 個業主立案法團，當中 90 多個仍未購買第三保，其中一個主要原因是部分法團已停止運作；九龍城民政事務處會繼續聯絡仍未購買第三保的法團，盡力使其最終可購買第三保。

34. 主席建議部門在九龍城各區懸掛橫額宣傳有關的電話熱線，方便業主獲得所需協助。

(會後補充：九龍城民政事務處已於 2011 年 2 月中在九龍城 4 個分區懸掛橫額，宣傳相關電話熱線。)

關於要求政府盡快重建土瓜灣啓明街 21 至 51 號大廈 (房建會文件第 04/11 號)

35. 潘志文議員介紹文件。

36. 主席表示市區重建局(下文簡稱「市建局」)以書面回覆表示在訂定樓宇會否納入市建重建項目時，會慎重考慮多方面的因素，而由於重建計劃資料非常敏感，所以內容要絕對保密，不會預先向公眾披露。

37. 潘志文議員指屋宇署在書面回應中表示啓明街 51 號部分構件有危險，已於大廈露台底部加裝臨時支撐架。就此，他詢問該大廈是否存有即時危險。另外，他表示支柱是大廈構件部分，須由所有業主共同維修，但組織有關維修工程往往困難重重，所以建議盡快重建該大廈。

38. 蕭婉嫦議員認為最重要是確保住戶安全。她建議屋宇署與當區區議員一同進行實地視察，以決定是否進行維修或採取其他措施。

39. 屋宇署署理高級屋宇測量師鄭偉倫先生向委員交代背景，表示事源署方的顧問公司在維修期間發現部分樓宇結構件出現較嚴重的混凝土剝落及鋼筋外露現象，顧問公司遂安排政府承建商於個別單位內安裝臨時支柱，並為有關樓宇破損問題進行結構評估。根據顧問公司的初步評估，有關結構件的破損並未對樓宇結構構成即時危險。但失修情況較預期嚴重，因此顧問公司正在重新訂定維修方案，確保能安全進行維修。

40. 主席詢問屋宇署在進行維修及勘察工程後，會否向業主收取費用。

41. 屋宇署鄭先生表示根據署方的準則，上述維修屬臨時緊急工程，署方會在進行工程後向相關業主收取所需費用。

42. 潘志文議員表示該大廈的住戶多為低收入長者，難以負擔高昂的維修費用。他及吳寶強議員建議屋宇署向市建局反映該大廈的特殊情況，待市建局考慮應否進行重建。

43. 任國棟議員要求屋宇署提供該大廈目前的安全系數，並查詢有關數值是否符合署方安全系數的最低要求。

44. 主席認為應該將討論事項納入下次會議議程，以續議事項形式跟進，並邀請發展局加入討論。

45. 屋宇署鄺先生表示需要時會向市建局反映有關情況。至於安全系數方面，根據顧問公司的初步評估，有關結構件的破損並未對樓宇結構構成即時危險，因此相關數值應符合署方的安全要求。署方並會於稍後提供顧問公司停工時錄得的安全系數，以及應主席要求在下一一次會議報告最新情況。

強烈要求就 1·29 馬頭圍道 45 號J樓宇倒塌調查報告作出詳細補充以及盡快召開死因研究庭 (房建會文件第 05/11 號)

46. 任國棟議員介紹文件。

47. 屋宇署鄺先生補充會前提提供的書面回覆表示，屋宇署已於會議當日安排發傳票票控有關承建商，聆訊將於 2 月 16 日進行。

48. 任國棟議員歡迎有關發展，但認為署方應同時公佈調查報告以供進行民事索償。

49. 主席指司法程序有先後之分，既然政府已經展開刑事訴訟，委員應先待刑事訴訟成熟後，再行決定是否需要得悉調查報告以進行民事訴訟。

50. 蕭婉嫦議員認為政府有必要公開調查報告以供公眾知悉及作出跟進，然而她尊重法律精神，為免影響正在進行的司法程序，她指公開報告一事應待司法程序完成後再議。

51. 主席表示文件第 05/11 號內有如下動議：「強烈要求屋宇署於 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，以及要求政府盡快召開死因研究庭」，獲潘志文議員和議。

52. 蕭婉嫦議員修訂動議如下：「強烈要求屋宇署於司法程序完成後立即公佈“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，以及要求政府盡快召開死因研究庭」，獲劉偉榮議員和議。

53. 主席表示由於修訂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。與會委員以不記名舉手投票方式表決蕭婉嫦議員的修訂動議，6 位委員表示支持，並無委員反對，故修訂動議獲得通過，無須處理原動議。

下次會議日期

54. 主席在下午 4 時 35 分宣布會議結束，下次開會日期為 2011 年 3 月 24 日，截止提交文件日期是 2011 年 3 月 9 日。

55. 本會議記錄於 2011 年 3 月 24 日正式通過。

主席

秘書

九龍城區議會秘書處
2011 年 3 月