

九龍城區議會轄下
房屋及基礎建設委員會第十八次會議記錄

日期： 2011 年 3 月 24 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： 楊永杰議員

尹才榜議員, MH (於下午 6 時 20 分離開)

潘國華議員

張仁康議員

陳麗君議員 (於下午 3 時 55 分出席)

陸勁光議員

潘志文議員

葉賜添議員 (於下午 4 時 45 分離開)

黃以謙議員 (於下午 2 時 45 分出席, 3 時 45 分離開)

左滙雄議員 (於下午 2 時 45 分出席, 6 時 20 分離開)

陳榮濂議員, JP (於下午 2 時 45 分出席, 5 時 30 分離開)

梁英標議員, BBS, MH

蕭婉嫦議員, BBS, JP (於下午 6 時 10 分離開)

任國棟議員

吳寶強議員

李 蓮議員, MH

莫嘉嫻議員

劉偉榮議員, JP (於下午 4 時 20 分離開)

秘書： 彭嘉莉女士 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
李慧琼議員, JP
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	謝國雄先生	屋宇署高級屋宇測量師
議程三	盧錦欣先生	土木工程拓展署總工程師
	梁錦英先生	土木工程拓展署高級工程師
	戴凱佑先生	土木工程拓展署工程師

議程四	衛文輝先生 冼桂蘭女士	建築署高級工程策劃經理 地政總署高級產業測量師/九龍南區(九龍西區地政處)
議程五及六	李銘棠先生 陶永能先生 伍添寶先生 王福慶先生 李慧敏女士 陳永順先生	屋宇署屋宇測量師 水務署高級水務督察/客戶服務(工程)九龍 1 水務署高級工程師/九龍(2) 水務署署理高級工程師/客戶服務(九龍) 水務署工程師/工程管理(7)
議程七至九	鄧玉成先生	食物環境衛生署九龍城區衛生總督察 1
議程十	黃國進先生 鄧玉成先生	房屋署高級物業服務經理(西九龍及港島) 社會福利署九龍城及油尖旺區助理福利專員
議程十一	謝國雄先生 李謝肖芬女士	房屋署高級物業服務經理(西九龍及港島) 屋宇署高級屋宇測量師 民政事務總署第四科高級聯絡主任(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。

續議事項

關於要求政府盡快重建土瓜灣啓明街 21 至 51 號大廈

3. 主席表示，跟進上次會議的討論，秘書處已聯絡發展局，而局方回覆表示計劃在九龍城區設立首個市區更新地區諮詢平台(下文簡稱「諮詢平台」)，預計最快會在未來一兩個月內成立和開展工作。由於有關大廈座落於九龍城區內，該諮詢平台會就有關地點及區內其他個別地點應否及應如何進行更新作出研究並提出建議。

4. 屋宇署謝國雄先生報告啓明街 21 至 51 號大廈的維修進度，重點如下：

(一) 署方已安排顧問公司及承建商為啓明街 21 至 23 號大廈進行維修。顧問公司現正擬備維修工程計劃以供署方審批，估計維修工程可於 4 月初展開。

(二) 另外，啓明街 49 至 51 號大廈的樓梯及 49 號面向後巷的外牆維修工程已大致完成。顧問公司亦已對該處較嚴重失修的構件進行評估，錄得的安全系數數值顯示大廈並無倒塌危險，惟署方認為不宜於現階段公開有關數據。

5. 潘志文議員表示地盤只有少數工人在地盤進行維修，加上雨季將至，希望署方跟進及加快維修工程進度。另外，他指有關大廈室內的情況比室外更差，故質疑署方計算安全系數的方法是否準確。他又指有關大廈已有約 50 年樓齡，情況欠佳，認為維修的效用甚低，要求政府重建該等大廈。

6. 蕭婉嫦議員關注有關大廈現有住戶的安全，希望署方迅速完成有關的樓宇維修工程。

7. 任國棟議員認為署方應公開相關的安全系數數值以消除公眾疑慮。他又憂慮夏季期間颱風頻密會影響大廈結構安全，要求署方關注，以免發生意外。

8. 屋宇署謝先生就各委員的意見綜合回應如下：

(一) 署方一直有跟進地盤的工程進度，亦會向顧問公司反映要求跟進大廈室內的情況；

(二) 署方是依照既定設計守則計算有關大廈的安全系數。他補充指有關數值雖較大廈原設計的指標為低，但仍高於安全水平，足以支撐大廈的重量有餘，故委員及公眾無需擔心；惟署方認為大廈日久失修，需要進行維修；

(三) 基於保密原則，署方不會在工程進行期間公開有關工程資料。如有需要，署方可考慮於工程完成後公開有關數據；及

(四) 至於重建相關事宜，應由即將設立的諮詢平台處理。

9. 主席總結表示由於發展局將設立諮詢平台處理區內重建的課題，此續議事項的討論重點應集中為相關大廈的維修工程及結構安全。

啓德發展計劃 - 於啓德郵輪碼頭大樓重置雷達(房建會文件第 07/11 號)

10. 土木工程拓展署總工程師盧錦欣先生及高級工程師梁錦英先生表示現位於啓德南停機坪的海面探測雷達，一直用以支援香港船隻航行監察服務系統及維持維港東面及鯉魚門航道上船隻安全運作，同時亦供水警及海關用作維持維港治安之用。隨著啓德發展計劃逐步落實，該雷達的探測範圍將受到局部遮擋，故署方計劃重置雷達於啓德郵輪碼頭大樓。署方已實地量度雷達的射頻電磁場，錄得的射頻電磁場水平於遠低於「國際非電離輻射防護委員會」的限值，故擬建雷達對附近居民構成的健康風險甚低。他們表示有關工程將於 2011 年年中展開，預計於 2013 年中與啓德郵輪碼頭大樓一併完成。

11. 潘國華議員建議署方透過座談會或印製刊物等方法，向公眾講解計劃內容及雷達射頻電磁場的相關事宜，以釋除公眾對雷達會否構成健康風險的疑慮。

12. 楊永杰議員及張仁康議員同意潘議員的提議。楊議員另建議署方可透過互聯網，以常見問答的形式提供有關資訊。張議員認同有必要重置雷達，並建議署方邀請獨立的專家連同部門代表出席有關座談會，向鄰近居民提供更全面和可信的資料。

13. 吳寶強議員詢問雷達的座向與射頻電磁場水平的關係。

14. 劉偉榮議員查詢擬議重置雷達的位置以及現有的雷達位置與鄰近民居的距離、是否合乎安全要求；他認為若重置後雷達離鄰近民居更遠，則其射頻電磁場應比現在更輕微，市民應毋需過份擔心。

15. 李蓮議員詢問哪個地區最接近擬議重置雷達的位置。她又關注雷達的射

頻電磁場會否影響將來啓德郵輪碼頭及啓德發展區的遊客及居民的健康。

16. 勞超傑議員詢問署方將如何繼續監測雷達的射頻電磁場水平、不同品牌或型號的雷達的射頻電磁場水平是否一致，以及重置工程的造價。

17. 潘志文議員關注射頻電磁場會否受天氣影響或在人體內累積，從而對公眾，包括海上從業或進行海上活動的人士構成健康風險。

18. 任國棟議員查問現有雷達射頻電磁場監測點量度所得的數據是否已公開上載至網站。

19. 土木工程拓展署盧先生綜合回應各議員的意見和提問如下：

- (一) 雷達的射頻電磁場與核輻射截然不同，委員和公眾毋需過份擔心；
- (二) 署方已聘請大學的專家以個人身份實地量度現有雷達周邊的射頻電磁場水平，測量結果顯示射頻電磁場的水平極低，遠低於國際指引限值的水平；
- (三) 雷達只會向維港方向發放訊號，電磁場水平亦會隨距離增加而遞減。署方將會在招標文件中要求承建商確保射頻電磁場水平維持在安全水平之內，以及與海事處就長期監測電磁場水平聯絡跟進；
- (四) 雷達主要向維港海上航道範圍發放訊號，故有關射頻電磁場對遊客及鄰近居民的健康風險影響極低。另一方面，雷達重置後，署方亦會再次進行實地監測，以保障雷達的使用者或操作人員及市民不受影響；
- (五) 署方已在「啓德發展計劃」專題網站上載有關九龍灣現在雷達實地射頻電磁場量度的資料文件，以供市民查閱。署方並會考慮在其「啓德新里程」季刊中介紹有關雷達的資訊；及
- (六) 署方指出雷達招標尚在準備中，署方會向立法會提交撥款申請並提交造價預算，故現階段未能公佈工程造價資料。

20. 主席總結表示，房建會支持啓德郵輪碼頭大樓重置雷達計劃，以配合遊

輪碼頭發展及協助維持海上交通安全，惟建議署方透過適當渠道向公眾介紹該計劃，以釋除他們的憂慮。

要求就橫跨紅樂道連接理大宿舍及專上學院興建中的行人天橋進行地區諮詢 (房建會文件 08/11 號)

21. 張仁康議員介紹文件，表示有居民擔心天橋落成後會阻礙視野、影響景觀。

22. 地政總署高級產業測量師冼桂蘭女士表示香港理工大學早於 2005 年提交興建行人天橋的初步構思，其後署方按既定程序於 2006 年 9 月將計劃轉發予規劃署、路政署、運輸署、教育局及民政事務處等有關部門徵詢他們的意見。香港理工大學及後一一回應部門的提問及關注點，亦向運輸署提交了技術報告闡明工程對人流的影響。最終各有關部門對興建行人天橋的計劃並無異議，署方遂於 2009 年的跨部門審批會議中正式批准香港理工大學的地役權申請。有關地役權的契約已於 2010 年年中簽署，工程亦已於近日展開。

23. 屋宇署屋宇測量師李銘棠先生指出署方於 2009 年審批有關行人天橋的圖則。署方當時知悉香港理工大學提供的土地契約列明校方可於該址興建天橋，期間亦有徵詢路政署、運輸署及地政總署等相關部門的意見。由於有關圖則符合《建築物條例》及其附屬規例的規定，署方於 2009 年批准有關圖則，並於 2010 年發出有關工程的書面同意。

24. 任國棟議員查詢九龍城民政事務處當年有否就工程進行地區諮詢。

25. 劉偉榮議員認為該行人天橋橫跨政府土地，有關部門除進行內部諮詢之外，亦應向地區持份者進行諮詢。

26. 張仁康議員指他得悉承建商計劃於 4 月 9 日安裝天橋鋼架，由於時間緊

迫，他促請有關部門早日明確回覆會否就工程進行公眾諮詢。

27. 李蓮議員認為當區居民的意見十分重要，並反映居民不滿香港理工大學即將進行工程時，方才獲悉有關安排。

28. 陳麗君議員認為規劃署亦有責任檢討其諮詢程序，而各相關部門在判出申請前應先通知當區議員。

29. 勞超傑議員不滿《建築物條例》未有引入公眾諮詢元素，他認為除考慮工程是否合乎結構及防火安全標準之外，亦應同時考慮地區人士對工程的意見。他認為理工大學應暫緩進行工程並進行諮詢。

30. 莫嘉嫻議員查詢《建築物條例》是否適用於建於兩個私人地段之間而橫跨公眾地方的搭建物。

31. 潘國華議員表示政府不時均就各大小基礎建設項目進行地區諮詢，行人天橋工程亦理應如此，所以希望部門暫緩工程，先進行諮詢。

32. 九龍城民政事務處助理專員黃寶儀女士回覆指有關工程由香港理工大學自費進行，並非公共交通設施，但可大大減少在地面上往返兩個理工大學設施的學生人流，對改善地面人車爭路的情況將會大有幫助，相信當年九龍城民政事務處的同事未有預料到會有持份者對工程有反對意見，並未於本區進行地區諮詢。反之，有關人員考慮到香港專上學院當時剛剛落成，接駁天橋為附加工程，而香港專上學院位於油尖旺區，因此建議地政總署徵詢油尖旺民政事務處對工程的意見，而該處對工程亦無意見。至於委員建議於現今進行地區諮詢，她表示純粹展開諮詢並無困難，但由於工程相關的地役權申請及建築圖則均已批出，反過來進行諮詢的意義不大。

33. 地政總署冼女士補充指油尖旺民政事務處當年曾徵詢地區人士的意見，而有關人士對工程並無反對意見。

34. 張仁康議員認為九龍城民政事務處可以協助安排理工大學及鄰近屋苑半島豪庭的業主委員會會面。

35. 葉賜添議員指出工程經已展開，暫緩工程可以牽涉賠償或其他法律責任。他指若明知諮詢後工程仍會如期上馬，或會引起居民更大反感。

36. 蕭婉嫦議員表示委員會應向發展局反映居民希望暫時擱置工程的訴求，並查詢暫緩工程的途徑及影響。

37. 尹才榜議員認為事已至此，委員會不應給予暫緩工程的意見，而應盡快將居民的聯署信函轉交發展局，由局方跟進。

38. 潘志文議員亦認為如各部門已依法完成工程相關審批程序，居民不應再行介入。因應居民的關注，他指委員會應要求部門多作諮詢，而並非要求暫緩工程。

39. 主席歸納各委員的意見，認為現階段不宜要求暫緩工程。他建議去信發展局表達委員會的意見，希望局方要求部門順應現今的民情，日後多就於工程對視覺環境方面的影響進行諮詢。他又請秘書處將他於會前接獲半島豪庭業主會的聯署信函轉交發展局，期望局方盡快回應公眾訴求。

(會後補充：秘書處已於 2011 年 3 月 25 日將半島豪庭業主會的聯署信函轉交發展局考慮及跟進，而主席已於 2011 年 4 月 14 日致函發展局反映委員會的意見。發展局於 4 月 28 日回覆，表示各部門已依法完成行人天橋工程的審批程序，以及局方已於 4 月 4 日就相關事宜回覆半島豪庭業主委員會。另外，理工大學及鄰近屋苑半島豪庭的業主委員會已透過九龍城民政事務處協助安排於 4 月 18 日會面，就是項工程交換意見。)

要求增購水車以備不時之需 (房建會文件第 09/11 號)

關注地下水管老化問題令爆水管頻生 要求加快更換及加強監測，以免影響民生 (房建會文件第 10/11 號)

40. 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。

41. 任國棟議員及吳寶強議員分別介紹房建會文件第 09/11 及 10/11 號。

42. 水務署高級工程師王福慶先生回應指，遇有供水系統的食水管爆裂而需臨時供水，署方的當區負責人會因應情況，先以相鄰的供水系統作補給。如有需要，署方亦會在街上的消防龍頭安裝街喉供市民使用；如因地形無法安裝適當街喉，署方會安排放置臨時水箱或調派水車為受影響的市民供水。

43. 食物環境衛生署(下文簡稱「食環署」)陳永順先生回覆稱食環署於全港共有 36 輛水車，惟該等水車日常均用作清洗街道，水缸的保養和清潔未必合乎食用水缸的標準，並不適用作提供食水。

44. 主席查詢水務署現有水車的使用率。

45. 潘國華議員希望署方加快更換水管；另在復修水管後，加強與鄰近居民溝通，避免新舊水管接駁以致水壓增加或漏水的情況。

46. 陸勁光議員質詢署方在區內設置的水管監測器能否有效預測水管爆裂的發生，以及署方是否清楚掌握各區水掣位置，則遇有水管爆裂後可以盡快關上水掣。他建議署方考慮於發生水管爆裂後，因應商戶及住戶的不同需要而作出相應安排，以免商戶的生意受到重大影響。

47. 任國棟議員查詢水務署決定是否加派水車的負責人屬甚麼職級。

48. 潘志文議員、吳寶強議員及蕭婉嫦議員均希望署方在九龍城區內尚未設有檢測點的舊區增設主要水壓管理及區域檢測地點。另外，潘志文議員敦請署方正視僭建單位導致同一大廈內的其他單位出現供水問題的情況。吳寶強議員則查詢署方選定檢測地點的考慮因素。

49. 葉賜添議員要求署方加快更新區內水管的工程進度，希望於 2013 至 2014 年完成。

50. 水務署高級工程師伍添寶先生綜合回應各委員的意見和提問如下：

- (一) 署方現有五輛水車可供調配到不同區域。它們於 2010 年的使用率為約 20%。同時署方亦正積極考慮增加水缸的數量；
- (二) 九龍城區更換及復修水管工程至今完成了約 48%，預期可於 2015 年完工。署方會繼續檢討工程進度，盡可能加快進度。然而，由於私人業權的問題，署方未能翻新位處私人地段內的供水系統的水管，署方亦期望該些地段的樓宇的業主能與署方的復修水管計劃配合，共同改善區內供水系統的情況；
- (三) 更換水管或會導致欠缺維修的內部供水系統的食水管爆裂或加重滲漏的問題，然而減低水壓可能令部分舊區樓宇未能供水至頂層單位，所以建議內部供水系統應該要經常檢查及維修以減低發生水管爆裂或滲漏的可能性；
- (四) 署方於主要管道設置聲納監聽器後，水管爆裂的次數明顯下降，惟聲納監聽器主要用作監測食水滲漏，以便盡早進行維修，減低水管發生爆裂的機會，但仍難準確地預測水管突然爆裂的情況，唯有更換和復修水管方可以長遠預防水管爆裂；
- (五) 主要水壓管理及區域檢測地點均位於策略性地點，可有效監測區域性的水管有否出現食水滲漏的情況；
- (六) 署方備有各區水掣位置的詳細資料，惟發生水管爆裂情況後，署方的工程人員或須待水位稍為退卻後才能關掉水掣；及
- (七) 水務署的高級水務督察可按水管爆裂的情況，決定是否安排水車或水缸以作臨時供水之用。

51. 主席表示九龍塘早前亦曾出現水管爆裂的情況，他十分欣賞水務署的人員反應迅速，快速為受影響的居民提供臨時食水及通宵維修水管。他期望署方繼續密切跟進，改善區內的水管情況。

要求愛民邨全邨更換公屋鐵閘（房建會文件第 11/11 號）

52. 左匯雄議員介紹文件，並查詢署方過往曾更換或正安排更換的鐵閘的數目。

53. 房屋署高級物業服務經理鄧玉成先生回應表示，署方雖不會為全邨更換鐵閘，但一向有為公屋住戶檢查、維修或更換鐵閘，亦會按需要為鐵閘加潤滑油，以便住戶開關鐵閘及降低開關鐵閘時的聲浪。回應委員查詢，署方可於會後提供有關 2006 年於愛民邨推行的「全方位維修計劃」中維修鐵閘及更換鐵閘的數目及相關資料。

54. 陳麗君議員指房屋署自 2006 年至今一直未有再為愛民邨全邨維修鐵閘或加潤滑油，希望署方盡快跟進及安排。另外，她要求署方參照十多年前新翠邨的做法，為愛民邨全邨更換鐵閘。

55. 左匯雄議員認為署方只進行修復或每年為鐵閘加潤滑油並不足夠，亦未能改善傳統鐵閘因結構問題於開關時製造噪音的問題。他又指署方過往曾為沙角邨全邨更換鐵閘。

56. 莫嘉嫻議員指出房屋署現時會為新租戶的單位更換鐵閘，然而舊租戶卻一直未獲署方更換鐵閘，憂慮會造成居民之間的矛盾。她期望署方考慮為達至指定樓齡的屋邨全邨更換鐵閘。

57. 陸勁光議員及楊永杰議員亦促請署方考慮到愛民邨的樓齡已達 37 年，而落實為該邨全邨更換鐵閘。

58. 勞超傑議員關注愛民邨鐵閘損壞的情況，希望要求署方盡快跟進，以保障住戶安全。他又建議署方透過屋邨管理委員會等途徑，讓有需要的住戶向署方提出檢查、維修或更換鐵閘的要求。

59. 房屋署鄧先生綜合回應如下：

(一) 署方計劃於愛民邨推行「改善工程計劃」，進行增加接駁升降機、改善屋邨大堂及有蓋行人通道等改善項目，故署方希望善用資源，盡量維修可復修的鐵閘，只按需要為個別住戶更換鐵閘；及

(二) 他會向署方反映委員建議在推行維修或更換鐵閘計劃時考慮屋邨

的樓齡作為考慮因素之一。

60. 主席總結表示，署方應盡快為有需要的住戶維修及更換鐵閘；長遠而言，署方應檢討現有政策，研究為老舊屋邨全邨更換鐵閘的可行性。

(會後補充：房屋署於會後翻查資料，確定該署未曾為新翠邨或沙角邨全邨更換鐵閘。)

要求盡快增建公屋 縮短輪候上樓時間 (房建會文件第 12/11 號)

要求為公屋輪候逾 3 年人士提供租金津貼計劃 (房建會文件第 13/11 號)

61. 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。

62. 吳寶強議員及任國棟議員分別介紹房建會文件第 12/11 及 13/11 號。

63. 任國棟議員及陳麗君議員要求房屋委員會(下稱「房委會」)以書面解釋為何將原擬發展公屋的何文田邨重建地盤交還政府作私人樓宇發展用途。另外，任國棟議員反映不少基層市民因輪候公屋逾三年仍未獲分配公屋單位而須租住私人樓宇單位，故敦請局方考慮為有關人士提供租金津貼。

64. 潘志文議員認為局方除以書面回覆之外，亦應派員出席會議直接聽取意見。

65. 陸勁光議員希望局方善用土地資源以增加公屋供應，確保公屋申請人的入息上限落實調高後，新增的輪候人士仍能於三年內獲配公屋單位。

66. 梁英標議員不滿署方未有全面而完善的土地及房屋規劃，以致有公屋地盤空置多年未獲發展、有公屋申請人輪候多時未獲分配單位，而又有公屋單位空置多年。他要求房屋署代表向運輸及房屋局反映委員的意見。

67. 勞超傑議員質疑署方能否達到平均每年供應 15,000 個公屋單位的標準。另外，他指現時輪候公屋大多需時三年多，期間輪候人士面對租金持續上升，或需向政府申領各種津貼，長遠增加政府的福利開支。有見及此，他促請政府增加公屋供應，並考慮縮短目標輪候時間至最多三年的目標。

68. 蕭婉嫦議員贊成政府調高公屋申請人的入息上限，令更多基層市民符合申請公屋的資格。她反映公屋申請人大多希望獲配位於市區的公屋單位，故她要求政府於何文田邨重建地盤興建公屋。

69. 左匯雄議員指現時每日平均有約 150 名新移民人士來港定居，其中大多數都符合申請公屋的資格，令輪候公屋的人數增加，質疑房屋署平均每年興建 15,000 個公屋單位的目標並不足以讓公屋輪候冊人士於三年內獲配公屋單位。

70. 主席指出法定最低工資將於 5 月 1 日正式實施，屆時部分市民的入息將被調整，故要求房屋署於下次會議提交於法定最低工資實施後最新的公屋輪候人士的數目及相關資料。另外，他認為日後政府回收公屋土地以作其他用途時，應考慮以地易地，以保障公屋土地供應。

71. 房屋署鄧先生綜合回應如下：

- (一) 署方有需要預留部分公屋單位於特別情況下分配，所以難免出現有公屋單位未被分配予輪候人士的情況；
- (二) 目前的資料顯示署方能夠在五年內興建 75,000 個公屋單位；及
- (三) 備悉議員對何文田邨地盤重建計劃的關注，而有關議題已於 3 月 17 日舉行的九龍城區議會第二十一一次會議內討論，署方正就有關方面跟進。他亦會在會後向局方反映委員的意見及增建公屋的訴求。

如何嚴打僭建及如何配合安置（房建會文件第 14/11 號）

72. 任國棟議員介紹文件。

73. 潘志文議員認為屋宇署於發出清拆行動通知後須盡快封鎖有關僭建物的單位，以防止清拆行動前出現非法佔用。另外，他關注清拆天台屋後或會出現滲水的情況，並質疑屋宇署能否有效執法打擊「劏房」。

74. 梁英標議員認為治本的方法是由地產代理監管局加強監管地產代理的

銷售手法，以防地產代理欺哄或唆使市民興建僭建物或租住僭建單位。

75. 吳寶強議員關注市場上提供清拆僭建物服務的承辦商數目少而收費貴；加上區內有部份大廈尚未成立業主立案法團，儘管有個別業主願意清拆僭建物，但往往因為大廈內有其他空置單位以致科款困難，故希望政府設法幫助面對上述情況的業主。

76. 尹才榜議員支持政府加強打擊僭建物，但關注有關配套安排。他指現時法例檢控的對象為存有僭建物單位的業主，而有關僭建物可能由其租客或前業主所建造，他認為對現有業主不公。他和潘志文議員均建議政府修訂法例及加強執法，以針對懲處進行非法僭建或買賣的違法人士。

77. 蕭婉嫦議員希望署方增添人手以加快推行新政策。另外，她建議政府加強進行宣傳及教育，並於有需要時聯同地產代理監管局打擊地產代理的不良銷售手法及業主違規建構僭建物的情況。

78. 任國棟議員指出署方執法時只檢控業主，反而僭建物佔用者不但毋須負上法律責任，反而白白獲得安置。他憂慮目前的法例變相鼓勵違建等不負責任的行為，亦擔心市民誤以為居住違規僭建物は獲安排入住中轉房屋或分配公屋單位的捷徑。

79. 屋宇署謝先生綜合回應委員的意見和提問如下：

- (一) 4 月 1 日實施新政策後，執法範圍將擴大至天台、平台、天井和後巷的僭建物。署方會向有關單位業主直接發出命令，而新政策的詳細內容會於日內公佈；
- (二) 業權人有責任管理其物業，而追蹤僭建物的建造人亦存在相當困難，故命令的對象為相關業權人；
- (三) 受清拆行動影響的人士如在搬遷上遇到問題，署方會聯同房屋署及社會福利署提供協助，確保受影響人士獲得安置後才進行清拆。一般而言，當有關人士搬出後，署方會立即安排清拆有關僭建物；

(四) 清拆費用由全幢大廈的業主平均分擔，署方不會要求業主因部分單位空置或未能聯絡而額外承擔該部份款額；及

(五) 署方會宣傳新政策。

80. 房屋署鄧先生回應指若有關人士需要申請入住公屋或中轉房屋，署方會評核申請人的資格及作出相應安置安排。就此，署方已預留公屋或中轉房屋單位以作分配。

81. 社會福利署九龍城及油尖旺區助理福利專員黃國進先生補充表示該署一直有為受屋宇署執法影響的天台僭建物居民提供支援服務，而駐屋宇署的社工支援服務隊亦會協助社署考慮推薦恩恤安置的個案。

82. 主席建議署方針對違規僭建物設立公開舉報機制，讓市民直接向署方提供資訊，協助署方執法；同時當局應與地產代理監管局合作打擊非法買賣。另外，他認為僭建物佔有者應負責部分清拆費用，以免鼓勵市民為求盡快獲得安置或分配公屋單位而冒險入住違規僭建單位。他請屋宇署代表向當局反映委員的意見。

(會後補充：秘書處已於 2011 年 5 月 9 日將屋宇署提交，關於修訂僭建物執法政策的資料文件轉發予各委員，以供參閱。)

「大廈管理專業服務計劃」如何惠及本區（房建會文件第 15/11 號）

83. 任國棟議員介紹文件。

84. 主席垂詢有關計劃是否適用於尚未成立業主立案法團(法團)的大廈。

85. 陸勁光議員查詢計劃的目標大廈必須符合的條件，以及樓齡高或已參與「樓宇更新大行動」計劃的大廈會否獲優先考慮。

86. 民政事務總署第四科高級聯絡主任李謝肖芬女士簡述有關計劃的背景，並綜合回應各委員的提問如下：

(一) 有關計劃的主要服務對象正是尚未成立法團的大廈。有關人員會主動聯絡業主或透過家訪等方法，積極協助業主成立法團，以便

有效管理或維修大廈；及

- (二) 署方現正草擬有關計劃第二階段的細節，預期目標大廈主要是樓齡達 30 年或以上、而應課差餉租值不逾 10 萬的舊樓，有否參與「樓宇更新大行動」計劃不是選取目標大廈的條件。

87. 主席希望署方於落實有關計劃第二階段的細節時，向委員會提供更詳盡的資料。

下次會議日期

88. 主席在下午 6 時 30 分宣布會議結束，下次開會日期為 2011 年 5 月 19 日，截止提交文件日期是 2011 年 5 月 3 日。

89. 本會議記錄於 2011 年 5 月 19 日正式通過。

主席

秘書

九龍城區議會秘書處
2011 年 5 月