

九龍城區議會轄下
房屋及基礎建設委員會第五次會議記錄

日期：2008 年 10 月 16 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

委員：尹才榜議員, MH

任國棟議員 (於下午 2 時 43 分出席)

李蓮議員

吳寶強議員 (於下午 2 時 40 分出席)

陸勁光議員

陳榮濂議員, JP

陳麗君議員

莫嘉嫻議員

梁英標議員, BBS, MH (於下午 2 時 50 分出席)

左滙雄議員 (於下午 2 時 50 分出席)

張仁康議員

黃以謙議員 (於下午 3 時 20 分出席)

葉賜添議員 (於下午 3 時 10 分出席)

楊永杰議員

劉偉榮議員, JP

潘志文議員

潘國華議員

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：關曉陽女士 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：

議程一及二 鄧玉成先生 房屋署高級物業服務經理(西九龍及港島)

議程三及四 蘇增泉先生 屋宇署高級測量師(E3)

議程五 吳少良先生 屋宇署/食物環境衛生署聯合辦事處 2/專業主任 3

嚴家義先生 食物環境衛生署衛生總督察(九龍城 1)

議程六	楊志明先生	食物環境衛生署高級衛生督察(衛境衛生 4)
	郭炳強先生	渠務署高級工程師(九龍及新界南 5)
	劉慶求先生	渠務署工程師(九龍 9)
	張文豪先生	渠務署工程督察(九龍 9)
	張明睿先生	博萊克威奇公司駐場工程師
議程八	區瑞宜先生	博萊克威奇公司聯絡主任
	劉勝華先生	消防署消防區長(樓宇改善及支援課 1)
	谷峻明先生	屋宇署屋宇測量師(防火規格 11)
	莫益華女士	香港房屋協會中心經理(土瓜灣物業管理諮詢中心)
	楊景祥先生	香港房屋協會助理經理(物業管理)

缺席者： 勞超傑議員
王惠貞議員
李慧琼議員
蕭婉嫦議員,BBS,JP
廖成利議員

※ ※ ※

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

跟進「愛民邨康民樓與建民樓地下之間興建載客升降機」的進度

3. 房屋署高級物業服務經理鄧玉成先生表示領匯計劃在進行愛民邨商場翻新工程時一併興建載客升降機，現時未能提供有關圖則。領匯原先表示 9 月底會完成升降機設計草圖，但至今仍未能提供，房署會繼續跟進。

4. 左滙雄議員表示這議題由今年 2 月討論至今仍沒有重大進展，他覺得房屋署與領匯需加強溝通。
5. 陳麗君議員歡迎領匯落實興建載客升降機，但希望房屋署能與領匯早日確定施工時間表及解釋工程一再延期的原因。
6. 主席要求房屋署向領匯反映兩位議員的意見，若領匯仍未能交待工程延期原因，本會將去信領匯要求解釋。

有關紅磡邨二期發展工程項目的進度及所產生的問題

7. 房屋署高級物業服務經理鄧玉成先生表示紅磡邨二期第三座的建築工程將於 2008 年 12 月展開，預計 2011 年 10 月完工。新合約已列明承辦商須在建築期間定期量度噪音水平，如有需要，房署會於工地附近加設隔音屏。
8. 楊永杰議員詢問在新合約中可否加入必須加設隔音屏的條款。
9. 房屋署高級物業服務經理鄧玉成先生表示由於第三座比第一、二座遠離附近民居，所以合約沒有硬性規定必須加設隔音屏，但合約列明若施工時噪音水平達至某一水平便須加設有關條款。

基建工程及樓宇發展／維修

查詢真善美村加建出入口簷篷事宜 (房建會文件第 35/08 號)

10. 屋宇署高級測量師蘇增泉先生表示該署已於上星期批出真善美村出入口簷篷的加建圖則。
11. 任國棟議員詢問屋宇署於何時收到房屋協會的圖則及當中有否作出任何修改。
12. 屋宇署高級測量師蘇增泉先生表示部門在本年 8 月 19 日收到圖則，香港房屋協會聘請的認可人仕其後曾修改圖則以符合建築物條例，部門在 10 月 10 日批准有關圖則。

規管危險招牌政策應盡快出台 (房建會文件第 36/08 號)

13. 屋宇署高級測量師蘇增泉先生表示部門建議引進小型工程監管制度，監管廣告招牌。在新制度實施後，業主只須聘用註冊人士及承建商，遵從簡化的呈交圖則及文件步驟，便毋須事先獲屋宇署批准圖則便可展開工程。立法會已於 2008 年 6 月通過有關小型工程監管制度的《建築物(修訂)條例》草案，政府現正草擬相關的附屬規例，屋宇署預計最早可於 2009 年年底執行小型工程監管制度。至於現存的招牌，屋宇署會繼續按現行政策去清拆那些違例、危險或棄置的招牌，以確保公眾安全。若發現有興建中或新豎設的違例招牌，屋宇署會引用《建築物條例》向有關人士發出清拆令要求清拆。對於現存的大型違例招牌，屋宇署會透過大型清拆行動，消除這些招牌對公眾所構成的潛在危險。屋宇署職員會在各區就招牌主動進行巡查，此外，如收到公眾人士及議員的投訴，屋宇署職員會盡快安排視察及跟進，屋宇署亦會聘請顧問公司協助巡查各區樓宇(包括外牆招牌)的情況。

14. 陸勁光議員詢問部門是否設有巡查小組在區內作定期巡查。

15. 莫嘉嫻議員詢問屋宇署是否已處理前議員李健勤先生在二零零六年在房建會提交的九龍城區內棄置招牌名單內的招牌。

16. 任國棟議員詢問廣告招牌是否有高度限制及在大廈外牆安裝招牌是否需得到法團書面同意。

17. 潘志文議員詢問部門危險招牌清拆令的拆卸期限是多久。

18. 劉偉榮議員表示屋宇署新政策應加入安裝廣告招牌應得到法團同意或其他業主通過的條款。

19. 屋宇署高級測量師蘇增泉先生回覆眾議員的提問如下：

(一)屋宇署有四組職員就在九龍城區內的招牌作出定期巡查；

(二)他相信屋宇署已處理先前棄置招牌名單內的招牌，但由於手上沒有詳細資料，他將於會後向莫議員補充；

(三)根據《公眾衛生及市政條例》發出「拆除危險構築物通知」的危險招牌，一般清拆期限為 14 天、而根據《建築物條例》發出清拆令的招牌，其清拆期限則為 2 個月。若有關招牌於限

期過後仍未清拆，部門會對招牌擁有人作出檢控，或適時安排清拆；及

(四)新條例仍在草擬階段，現行條例沒有要求安裝廣告招牌時須得到業主立案法團或大部分業主同意的條款。

20. 主席要求部門考慮在草擬新條例時加入須得到法團或業主同意的條款。

(會後補充: (1) 莫嘉嫻議員表示她會與李健勤先生跟進有關事項；及 (2) 有關主席在第 20 段的要求已轉介屋宇署的法律組考慮。)

關注樓宇滲水問題 (房建會文件第 37/08 號)

21. 潘國華議員介紹文件。

22. 食物環境衛生署和屋宇署表示兩個部門共同成立的聯合辦事處(下稱「聯辦處」)的職責是執行《公眾衛生及市政條例》的相關條文，減除滲水妨擾。聯辦處會在收到投訴後的 6 個工作天內聯絡投訴人。職員會先作現場視察，然後進入被投訴的單位，有系統地進行測試，以確定滲水源頭。倘若得到有關業主／住戶的合作，調查通常可於 90 個工作天內完成，並將結果通知投訴人。如調查未能於 90 個工作天內完成，聯辦處會以書面通知投訴人調查的進展。若能證實滲水源頭，聯辦處會根據《公眾衛生及市政條例》的相關條文，發出「妨擾事故通知」，要求有關人士在通知指明的期限內減除妨擾。若滲水源頭是經由大廈公用部分例如天台或外牆等地方滲入的雨水，聯辦處會向大廈各業主或業主立案法團發信，通知他們應自行商討及解決有關滲水問題，大廈業主或業主立案法團有責任使大廈公用部分維持在良好合用的狀況。九龍城區聯辦處於 2006 年接獲 2,048 宗投訴，於 2007 年則接獲 1,974 宗，而在 2008 年截至 9 月為止共錄得 2,062 宗投訴個案。另一方面，於 2008 年截至 9 月為止，九龍城區聯辦處對 230 宗滲水個案發出了「妨擾事故通知」及提出了兩宗不遵從「妨擾事故通知」的檢控，期間共向法庭申請了 20 張「授權進入處所的手令」，以便進入有關單位展開調查和測試工作。九龍城區聯辦處自 2006 年 3 月成立至今，在確立的滲水個案當中，約有 55% 的個案能成功找出滲水源頭，並對有關情況作出相應跟進行動。

23. 劉偉榮議員表示聯辦處的成立是政府施政的一大進步，亦令到情況一度有所改善，但從聯辦處所提供的數據顯示，能找出滲水源頭的個案成功率甚低，希望部門解釋。

24. 潘志文議員詢問若漏水單位由外國註冊公司擁有，聯辦處會如何處理。

25. 李蓮議員希望聯辦處能提出過去 2 年來的成功率報告及解釋用何種儀器去查察漏水源頭。

26. 尹才榜議員對聯辦處在收到 2,000 多宗投訴個案當中只發出 200 多封「妨擾事故通知」，成效存疑。

27. 黃以謙議員對聯辦處職員若找不到漏水源頭便會停止跟進的做法值得商榷。他又詢問聯辦處會使用那些新科技找尋漏水源頭。

28. 陸勁光議員詢問若漏水源頭單位業主已去世，但又並無立下遺囑，聯辦處會如何處理。

29. 聯辦處專業主任吳少良先生表示，九龍城區的滲水個案中，經初步調查後，約有四成多個案不需繼續跟進。在剩餘的個案中，部份個案在調查期間，滲水情況得以改善，相信有些業主在聯辦處的介入後，主動作出維修，停止滲水滋擾，而未能找到漏水源頭的約佔 3%。聯辦處找出滲水源頭的成功個案比率，亦由實行計劃前(2004 年 12 月試辦聯合辦事處計劃時)的 14%，增加至 2008 年(截止 10 月)的 49%；而九龍城區則增至 55%。同時，聯辦處亦有聘用顧問公司調查部份滲水個案，因此，在調查滲水的技術方面，一直都和業界保持聯繫。

30. 食物環境衛生署衛生總督察嚴家義先生表示在發出「擬申請進入處所的手令通知書」後，若發現該單位是空置單位，便會申請入屋令。

31. 吳寶強議員詢問聯辦處發出「妨擾事故通知」後之期限及罰則和是否所有空置單位都會申請入屋令。

32. 食物環境衛生署衛生總督察嚴家義先生表示他們會在多次到訪仍不能入屋查看的情況下才會申請入屋令。在發出「妨擾事故通知」後，若滲水是涉及渠管維修，期限是 14 天；若涉及地台，期限則是 21 天。業主可申請延長期限，但若過了期限仍未維修，部門會啟動

檢控程序，業主除了會收到由法庭頒布的減除令外，如有關人士沒有遵照法庭命令，會被檢控；一經定罪，最高可被罰款港幣 25,000 元。

33. 葉賜添議員表示業主有責任進行維修，如果他們拒絕，他建議政府禁止有關樓宇的買賣，或先由部門進行維修，然後再向業主收回費用。

34. 主席詢問聯辦處如何測試外牆滲漏。

35. 聯辦處專業主任吳少良先生表示，調查懷疑外牆滲漏的個案時，聯辦處會監察近外牆位置構件的濕度變化與天氣的關係，倘若發現滲漏是源於雨水從樓宇的公共外牆滲入受影響的單位，便會通知共有業權的業主或業主立案法團，勸喻他們作出檢查及進行所需的維修。由聯辦處去處理私人樓宇滲水投訴，是一個為期三年的試驗計劃，政府已就聯辦處的運作進行中期檢討，以改善處理滲水投訴的工作。

要求改善紅磡區地底污水渠經常傳出惡臭（房建會文件第 38/08 號）

36. 任國棟議員介紹文件。

37. 渠務署高級工程師郭炳強先生表示污水渠道是密封式運作的，所以過往甚少收到臭味投訴。過去 4 年，部門曾收到 15 宗關於紅磡船澳街、必嘉街和寶其利街一帶的臭味投訴。經調查後，證實並非由污水渠道產生臭味，多數個案所投訴的臭味是由路旁集水溝發出，渠務署會將有關集水溝轉介食環署和路政署跟進清洗，若臭味持續，便會建議路政署在這些集水溝加裝隔氣減低臭味。

38. 莫嘉嫻議員詢問紅磡船澳街、必嘉街和寶其利街一帶的集水溝是否全部已加裝隔氣。

39. 渠務署高級工程師郭炳強先生表示這些地方的集水溝大部份已加裝隔氣。渠務署亦已簡化了與食環署和路政署的通報機制，使部門能更迅速有效處理集水溝淤塞/臭味的投訴。

要求改善漆咸道北行人天橋管理事宜 (房建會文件第 39/08 號)

40. 任國棟議員多謝路政署於席上文件第 6 號所提供的參考資料，但他覺得部份資料與事實不符，例如文件提及該三部升降機每次維修停用的時間不超過一天。路政署雖已加強升降機內的清潔，但情況仍有待改善。此外，文件附件一亦沒有提及冷氣機失靈的情形。

41. 主席要求秘書處將任國棟議員的意見向路政署反映。

要求協助舊樓組織法團及加強長者自住維修物業津貼計劃的推廣
(房建會文件第 40/08 號)

42. 吳寶強議員介紹文件。

43. 屋宇署屋宇測量師谷峻明先生表示屋宇署與消防處採取靈活務實的原則處理每一宗消防安全指示通知個案，亦與民政處及香港房屋協會聯合舉辦講座，增加居民對有關法例及維修的認識。

44. 消防處消防區長劉勝華先生表示在發出消防安全指示後亦會通知香港房屋協會和民政處，這兩個部門會協助業主成立業主立案法團(法團)。消防安全指示限期為一年，業主若有困難可申請延期，假使理據充分，一般可獲批准延期 6 個月或以上。

45. 香港房屋協會中心經理莫益華女士表示自 2008 年 5 月 20 日推出「長者維修自住物業津貼計劃」至 9 月底，房協於九龍城區共舉辦或參與 16 個簡介會、講座及巡迴展覽，向區內長者推廣上述計劃。房協共接獲超過 2,100 宗申請，而九龍城區約有 100 宗申請個案正在處理中。由於這計劃為期 5 年，所以相信申請個案會陸續增加。另一方面，由 2008 年 5 月至今，房協已向區內 45 幢收到消防安全指示的舊樓進行家訪，並向各居民派發房協的「樓宇管理維修綜合計劃」及「長者維修自住物業津貼計劃」的宣傳單張，對未能聯絡的居民，亦於其信箱放置便條，留下聯絡電話，有需要的居民可致電尋求協助。至於沒有收到消防安全指示的大廈，房協亦有派員定期作家訪及宣傳新計劃。

46. 九龍城民政事務處高級聯絡主任陳志清先生表示，民政處於收到部門向大廈發出消防安全指示和命令的通知或副本後，便會發出勸籲信，呼籲業主進行工程，亦會協助有需要的業主召開業主會議商討協助成立法團及處理指示或命令的方法，包括講解法團的資料和成立的程序、提供免費業主名冊(如成立法團)等。即使業主不願意或未能成立法團，民政處亦會提供協助，包括協助召開居民會議，邀請相關政府部門解釋指示或命令的內容，提供尋找合資格消防裝置承辦商名單的途徑等。業主一般會採取以下兩種方式處理消防安全指示：

- (一) 先成立法團，以其法人身分處理命令，包括召開法團會議，議決通過招標程序選取工程公司、根據公契處理攤分及徵收費用的程序等；或
- (二) 若未能成立法團，業主會直接尋找合資格消防裝置承辦商取得工程報價及協商攤分工程費用。

47. 尹才榜議員及吳寶強議員希望消防處在發出消防安全指示後可向居民提供具體意見，以釋除業主的疑慮和擔心。

48. 任國棟議員詢問部門除了協助業主外，會否協助地下商舖。此外，他亦詢問民政處是否因為實施消防安全(建築物)條例才協助業主組織法團和召開居民大會。他亦收到市民投訴曾兩次致電消防處熱線都不能聯絡到有關人士，事後亦沒有人回覆電話。

49. 消防處消防區長劉勝華先生回覆他們會根據實際情況而向居民作出適當的建議。另外，視乎大廈的面積，消防喉轆的捲桶可據情況縮少，喉轆的長度亦可考慮寬減，而少於三十米。在回覆電話查詢方面，消防處在發出的消防安全指示信及巡查後發出的提示信都附有兩個聯絡電話號碼，包括個案負責人以及其直屬監督人，以便聯絡，而辦事處並設有電話錄音。至於地下商舖，會因其性質不同而會有不同的防火規格要求，所以不能一概而論。

50. 九龍城民政事務處高級聯絡主任陳志清先生表示先前他講述民政處的做法並非只針對新的消防安全條例，若其他部門對業主發出維修命令，他們亦會採取相同做法。一般而言，民政處的同事如獲邀請均會出席法團的業主大會，除非有關會議的日期與其他會議日期相撞。

51. 屋宇署屋宇測量師谷峻明先生表示若樓宇天台有僭建物，他們會作出跟進。

52. 陸勁光議員指出若大廈沒有法團，業主自行找合適承建商維修有一定困難。

53. 九龍城民政事務處高級聯絡主任陳志清先生表示，他們會提供尋找合資格承建商途徑的資料給這些業主參考，但業主間須協商選擇承辦商及其費用攤分方法。

其他事項

《建築物管理條例》宣傳活動申請增加撥款

54. 秘書表示這項活動原已獲區議會撥款 56,500 元舉行，但是由於通貨膨脹，新修訂的《建築物管理條例》售價已提高，所以需額外申請撥款 4,000 元。

55. 各委員一致通過額外撥款 4,000 元給予這項活動。

56. 主席在下午 4 時 53 分宣布會議結束，而下次開會日期為 2008 年 12 月 11 日。

57. 本會議記錄於 2008 年 12 月 11 日正式通過。

主席

秘書

九龍城區議會秘書處

2008 年 12 月