

**南區區議會屬下
規劃、工程及房屋事務委員會
第十六次會議記錄**

日期： 2006年2月20日（星期一）

時間： 下午2時30分

地點： 南區區議會會議室

出席者：

林玉珍女士 （主席）

馬月霞女士 BBS, MH

朱慶虹先生

歐立成先生

柴文瀚先生

陳富明先生

陳李佩英女士

陳理誠先生

張錫容女士

朱晉賢先生

高錦祥先生 MH

高譚根先生

林啓暉先生 MH

石國強先生

黃志毅先生

黃文傑先生 MH

楊小璧女士

徐是雄教授 SBS

陳有裕先生 MH

陳志榮先生

張漢芬先生

麥志仁先生

缺席者：

鄧文傑先生

秘書：

林倩恒女士 南區民政事務處一級行政主任（區議會）
（民政事務總署）

列席者：

任雅玲太平紳士 南區民政事務專員（民政事務總署）
李統殷先生 南區民政事務助理專員（民政事務總署）
張思敏女士 南區民政事務處高級行政主任（區議會）
（民政事務總署）
鄭慧芬女士 南區民政事務處高級行政主任（地區管理）
（民政事務總署）
劉達遠先生 土木工程拓展署高級工程師
凌家輝先生 地政總署高級產業測量師（港島南）
吳曙斌先生 規劃署高級城市規劃師／香港（一）
羅桂蘭女士 房屋署房屋事務經理／物業管理（港島三）

出席議程三的：

伍靜文先生 房屋及規劃地政局首席助理秘書長(3)
梁曉達先生 屋宇署高級屋宇測量師／A1

出席議程四的：

鄭溫綺蓮女士 房屋署總建築師(二)
黃永雄先生 房屋署署理高級屋宇裝備工程師（建築）8

出席議程五的：

梁國恩先生 教育統籌局項目經理（建校／香港）
楊玉葉女士 食物環境衛生署衛生總督察
張子敬先生 路政署工程師／南區
黃志輝先生 康樂及文化事務署高級行政主任（策劃事務）

致開會詞

主席歡迎出席會議的委員及政府部門代表：

- (a) 土木工程拓展署高級工程師劉達遠先生；
- (b) 規劃署高級城市規劃師吳曙斌先生；
- (c) 地政總署高級產業測量師（港島南）凌家輝先生；
- (d) 房屋署房屋事務經理 / 物業管理（港島三）羅桂蘭女士；

及參與議程三討論的代表：

- (e) 房屋及規劃地政局首席助理秘書長(3)伍靜文先生；以及
- (f) 屋宇署高級屋宇測量師 / A1 梁曉達先生。

另外，主席表示，鄧文傑先生因身體不適而未能出席會議，故提出缺席申請，請各委員備悉。

議程一： 通過 2005 年 12 月 12 日舉行的第十四次會議的記錄

- 2. 委員會通過上述會議記錄，並無修改。

議程二： 通過 2006 年 1 月 5 日舉行的第十五次會議的記錄

- 3. 委員會通過上述會議記錄，並無修改。

議程三： 樓宇管理及維修強制驗樓公眾諮詢 （規劃、工程及房屋文件 2/2006 號）

- 4. 伍靜文先生簡介有關文件內容。他表示，政府於 2003 年底至 2004 年初，就樓宇管理及維修展開了第一階段公眾諮詢。結果顯示社會普遍認同，檢驗和維修樓宇以保障公眾安全，業主責無旁貸。諮詢結果亦顯示，社會大眾普遍認為強制驗樓是切實而有效的長遠措施，以解決樓宇失修問題。有關諮詢報告書，已於 2005 年 1 月公布。在發表諮詢報告書的同時，政府已擬訂了全面的策略，其中包括短、中及長期

措施。為盡量減低對業主的影響，政府按照重要原則擬定有關計劃，即有關計劃只涵蓋必需的項目，以保障公眾的安全。另外，政府亦會訂定簡明計劃，讓計劃易於遵行，從而減低推行成本。政府很高興得悉在第一階段公眾諮詢中，社會認同業主有責任妥善保養自己的樓宇，以及應負擔所需費用。公眾也屬意強制驗樓，作為解決樓宇失修問題的長遠措施，為政府制定未來路向提供了清晰指引。建基於第一階段公眾諮詢的結果，政府制訂了樓宇管理及維修強制驗樓公眾諮詢文件，並於 2005 年 10 月公布，以作為第二階段公眾諮詢之用。政府在制定擬議強制驗樓計劃時，已仔細考慮到公眾可能會就計劃所提出的關注，包括：

- (a) 擬議計劃是否容易遵行，而費用是否合理；
- (b) 如何確保服務提供者的質素及服務水平；
- (c) 業主該如何組織起來，履行其法律責任；
- (d) 有需要的業主會否得到適當的支援；以及
- (e) 政府所扮演的角色。

因應上述的關注，政府在制定擬議強制驗樓計劃時，採取了下列各項原則：

- (a) 驗樓計劃只涵蓋必要的檢驗項目，在確保公眾安全之餘，不應對業主造成沉重負擔；
- (b) 驗樓計劃應簡單易明，易於遵行，藉以減輕整體社會因遵行計劃而付出的成本；
- (c) 雖然業主有責任確保樓宇狀況良好，但是有需要的業主應得到財務及技術支援；
- (d) 會推行加強支援措施，協助業主組織起來，如成立業主立案法團或聘請管理公司；
- (e) 會推行措施確保服務提供者的服務水平及質素；以及
- (f) 計劃應易於執行，政府應緊守「大市場、小政府」的原則。

屋宇署會負責訂立檢查／維修工程的標準、審核服務提供者的表現，以及確保有關法規獲得遵從。

目標樓宇

為保障公眾安全，政府建議計劃初推行時，凡樓齡達 30 年或以上的私人住宅（樓高三層或以下的除外）、綜合用途樓宇，以及非住宅樓宇，均須進行驗樓。政府建議驗樓計劃應首先涵蓋樓齡達 30 年或以上的樓宇，但長遠而言，樓齡較輕的樓宇，例如十年或以上，也應強制定期驗樓。為確保社會資源用得其所，以及嘉許管理及維修良好的樓宇，政府建議有適當和定期維修及管理的優質私人樓宇可向屋宇署提出申請，豁免納入擬議的強制驗樓計劃之內。為了減輕業主的財務負擔和鼓勵他們遵行驗樓規定，政府建議擬議計劃只涵蓋直接關乎公眾安全的樓宇部分。擬議的檢驗項目涵蓋樓宇的不同部分，包括外牆附建構件、結構性構件、排水系統、樓宇消防安全構件（目前由消防處規管的消防設備裝置除外）及僭建物（對生命財產有明顯或迫切危險的僭建物須根據擬議驗樓計劃而清拆）。理論上，檢驗周期越頻密，越可及早發現和處理樓宇損毀問題。不過，太頻密的檢驗會為業主帶來沉重的負擔，以致他們不願意遵行擬議計劃的規定。為了使擬議計劃切實可行，而又不影響公眾安全，政府建議由屋宇署上一次發信予業主通知進行強制驗樓起計，每 7 年驗樓一次。政府在建議檢驗周期時，考慮到各個檢驗項目的不同使用周期。在平衡有關考慮因素後，政府認為七年的檢驗周期是恰當的。政府建議由目前《建築物條例》所規管的認可人士和註冊結構工程師負責驗樓。鑑於檢驗人員擔當重要角色，政府與公眾同樣關注到有需要確保驗樓的質素和服務水平。由於香港現時約有 13 000 幢私人樓宇的樓齡達 30 年或以上，要求全數這類樓宇同時進行驗樓並不切實可行。在顧及市場在相關檢驗工作的承受能力和對屋宇署資源的影響後，政府建議分階段落實計劃。驗樓計劃最初推行的數年，屋宇署會選定每年約 2 000 幢的目標樓宇，要求業主進行驗樓。

政府也建議屋宇署設立有關擬議強制驗樓計劃所涵蓋樓宇的資料及相關數據的資料庫，供公眾人士檢索。這些資料將會為物業準買家提供重要的參考，從而有助鼓勵業主遵行強制驗樓的規定。另外，由於樓宇維修關乎公眾安全，政府建議假如業主未能出示檢驗報告及詳細勘察報告（如適用），或未能在指定期限內完成檢驗人員所指明的修葺

工程，均需予以懲罰。在釐定罰則時，政府會參考現時《建築物條例》中其他類似的違例情況的罰則（例如現時違反屋宇署向業主發出要求就其已被宣佈會構成危險或可變得危險的樓宇進行修葺的法定命令，現行罰則為罰款 5 萬元及監禁一年）。與現時有關修葺命令的安排一樣，屋宇署會考慮將不遵行強制驗樓計劃的業主的物業，在土地註冊處押記，以收阻嚇之效。政府考慮到可能基於部份業主不合作，以致其他業主未能遵行強制驗樓的規定。因此，政府建議擴大《建築物條例》目前針對不合作業主的機制，以涵蓋妨礙進行驗樓或維修的業主。假如違規個案需要屋宇署代業主聘請檢驗人員，政府建議除了收回檢驗及修葺所需實際費用外，還要向違規業主徵收附加費。政府認為若違規率高企，將會不必要地增加屋宇署在執法時的支出，而這些開支最終要由納稅人及整體社會承擔。故為免業主過分倚賴屋宇署代為進行檢驗和修葺，確實有需要徵收附加費。

加強窗戶安全

去年內發生多宗窗戶墮下事故，增加了公眾對窗戶安全的關注。政府認為不適合把窗戶作為樓宇組件納入擬議強制驗樓計劃，而應另訂計劃去處理窗戶安全，原因是對窗戶安全問題有以下的獨特考慮：

- (a) 一般來說，窗戶比樓宇其他組件需要更頻密的檢查，檢查周期需要較擬議強制驗樓計劃所建議的七年為短；
- (b) 過往經驗顯示，樓齡遠低於 30 年的樓宇，其窗戶也可能鬆脫；
- (c) 由於大部分窗戶都安裝在個別處所內，要檢查和維修窗戶均需要進入所屬私人物業範圍，為此要尋求個別業主合作，將難免令過程變得複雜及冗長；
- (d) 窗戶的數量龐大，需要以特設的規管計劃去確保計劃能有效推展和切實執行；
- (e) 屋宇署對失修窗戶的業主，應加強執法；以及
- (f) 政府計劃在 2006 年就《建築物條例》向立法會提交修訂草案，把現有樓宇的窗戶安裝及改裝工程列為小型工程，以納入規管。

至於為窗戶安全所採取的措施，香港物業管理公司協會與屋宇署商討後，已聯絡屬下會員，為所管理的樓宇或處所提供驗窗服務。至今，大部分會員均已完成檢查相關樓宇公用地方的窗戶，當中大多數會員更表示，會進一步協助安排承建商按業主要求檢驗個別處所內的窗戶。香港房屋協會（房協）於今年七至九月期間，共為 2 300 個單位及 363 幢目標樓宇的公用地方，提供免費檢查鋁窗服務。在已檢驗的超過 51 000 個鋁窗戶，約 7% 需要維修，有關業主已獲知會所需的維修工程。雖然當局已加強上述各項工作，但有公眾人士籲請政府以強制方式規管業主要確保窗戶安全。因此，政府提出可考慮的強制方案，進一步諮詢公眾。政府訂出下列兩個可供考慮加強窗戶安全的強制方案：

- (i) 定期檢查窗戶；以及
- (ii) 一次過檢查窗戶。

(i)定期檢查窗戶

根據定期檢查方案，業主須定期檢查所有窗戶，並進行所需的維修工程。定期檢查方案的主要特點包括：

- (a) 私人樓宇樓齡達 5 年或以上（涉及約 36 000 幢樓宇，超過 100 萬戶）的業主，須聘請合資格人士，在指定期間進行檢查，並進行所需的維修工程，以確保窗戶安全；以及
- (b) 業主須定期每三年檢驗窗戶一次，並按需要進行維修工程。根據屋宇署就過往鋁窗損壞或墮下個案的調查，以及行內專業意見，用於固定鋁窗窗鉸的鋁質鉚釘，在一般情況下可能在安裝後三至五年內開始出現銹蝕和鬆脫的跡象。

(ii)一次過檢查窗戶

業主須就所有窗戶進行一次過檢查，並進行所需的維修工程。政府會鼓勵業主日後自願地進行定期維修窗戶。私人樓宇樓齡達五年或以上的業主須聘請合資格人士，在指定期間內進行檢查，並進行所需的維修工程，以確保窗戶安全。

合資格人士

上述兩個強制方案所指的合資格人士，包括認可人士、註冊結構工程師、註冊一般建築承建商，以及註冊小型工程承建商。在違例罰則方面，建築事務監督可對違例業主提出檢控。為減省行政及執法上的開支，當局建議考慮採取類似用於亂拋垃圾罪行的「定額罰款」模式，來處理違例個案。鑑於窗戶墮下會危及公眾安全，當局建議在定期檢查方案下，對屢犯者加重罰則，包括監禁。

擬議強制驗樓計劃及加強窗戶安全方案的支援措施

要成功推行強制驗樓計劃及加強窗戶安全措施，整體社會必須取得共識，同心合力解決樓宇失修的問題。為了可順利推行擬議的法定要求，政府會實施適當的支援措施，協助業主履行其責任。

協助業主管理和維修樓宇

目前屋宇署、房協和市區重建局（市建局）以貸款及津貼形式所提供的財務支援，將會進一步擴展至涵蓋擬議強制驗樓計劃及強制窗戶安全措施。有需要的業主可按情況申請貸款或津貼。房協會繼續與民政事務總署合作，向業主提供專業意見、津貼及支援，以協助業主成立業主立案法團。根據過往經驗，法定要求通常能有效推動業主組織起來。政府相信強制驗樓計劃將可為業主提供更大的動力，促使更多業主成立業主立案法團，從而進一步達致融合樓宇管理及維修的政策目標。

自願樓宇評級計劃

除此之外，為鼓勵業主為其物業保持一個良好的樓宇管理及維修水平，政府建議設立一個自願樓宇評級計劃。簡單來說，自願樓宇評級計劃旨在引入市場力量，使管理及維修良好的樓宇獲得優良的評級和嘉許。自願樓宇評級計劃的部分特點包括：

- (a) 擬議計劃以自願形式運作，預期私人樓宇業主會為爭取良好評級所帶來的益處而參加；
- (b) 自願樓宇評級計劃應由非牟利的非政府組織，以財政自給

自足的方式管理／營運。評級機構可向參加自願樓宇評級計劃的業主／業主立案法團徵收費用，並向評核人員徵收註冊年費，作為營運經費；

- (c) 評級機構或需培訓和認可評核人員，以及審核評核人員作出的評核。評級機構可招募具建築專業資格的人士為評核人員，例如註冊建築師、註冊專業測量師、註冊專業工程師及註冊專業房屋經理；
- (d) 用以評核樓宇保養狀況的評分制度應客觀和具有高透明度；
- (e) 參加自願樓宇評級計劃的樓宇需接受各項評核，例如樓宇外部狀況、結構、消防安全、排水系統、樓宇管理、是否有僭建物，以及其他建築構件；以及
- (f) 所獲評級會在指定時限內有效，而有關樓宇需在期滿前進行另一輪評核，才可獲延續有關評級。

為了嘉許在自願樓宇評級計劃下獲得良好評級的樓宇，政府亦建議這些樓宇可申請豁免強制驗樓，而該計劃的細節及營運模式，需留待負責管理該計劃的非政府組織去落實。

與強制驗樓計劃的銜接

如上文第(e)段所述，自願樓宇評級計劃所評核的項目，會多於只檢驗與樓宇安全有直接關係項目的擬議強制驗樓計劃。在日常的樓宇管理及維修過程中，在業主與業主之間或業主與業主立案法團之間，出現意見分歧的情況非常普遍。這些糾紛涉及不同的性質，由徵收管理費或維修費，到處理滲水問題以至對公契的詮釋等。由於處理這些糾紛需要各方面的合作，所以往往難於解決，而排解過程中若涉及技術問題，如調查滲水源頭，將可能需要花上頗長時間處理。若能以一個較有效率的方式解決這些糾紛，將有助有效推行樓宇管理維修及擬議強制驗樓計劃。目前，涉及糾紛的各方，可因應情況向小額錢債審裁處、土地審裁處或法庭尋求解決，而第一階段諮詢結果顯示，公眾普遍認為透過現有途徑排解糾紛，往往涉及高昂的法律費用及冗長的訴訟程序。公眾也表示希望能設立一個簡單的排解糾紛機制，專門處理

樓宇管理及維修方面的糾紛。有公眾人士建議設立一個「樓宇事務審裁處」，為公眾處理滲水、徵收和使用管理／維修基金、環境滋擾（例如飼養寵物、噪音），以及使用和改建樓宇公用地方（例如阻塞公眾通道或對樓宇維修構成不便的違例裝置）等事宜的糾紛。擬議的「樓宇事務審裁處」涉及眾多複雜的政策及法律問題，包括其法律地位及架構形式、應否容許委聘法律代表出席聆訊、與現行處理樓宇管理糾紛的土地審裁處的分工，以及成立有關架構的資源和運作。政府會在聽取市民及業界的意見後，就以下事項進行詳細研究：

- (a) 公眾是否支持另設一個排解糾紛機制及有關機制的可行性；
- (b) 假如設立一個簡單的排解糾紛機制，該機制應享有甚麼法律地位和負責仲裁何種糾紛；以及
- (c) 改善現有機制會否提供一個更有效和更具成本效益的方法以達致同一目標。

政府在決定未來方向時，會參考公眾對上述事項的意見。最後，他表示，鑑於公眾要求延長諮詢時間，政府將諮詢期由本年一月底延遲至三月中。

（陳理誠先生及朱晉賢先生先後於下午 2 時 50 分及 2 時 53 分進入會場。）

5. 歐立成先生表示，文件載述屋宇署及食物環境衛生署（下稱食環署）早前以試驗性質，在深水埗成立聯合辦事處，處理公眾有關樓宇滲水的投訴。基於試驗計劃的成功，屋宇署和食環署由 2005 年底起，展開為期三年的計劃，把聯合辦事處的模式推展至其他地區。他詢問署方是否已在各區開辦聯合辦事處。他表示，私人樓宇的滲水問題嚴重，令住戶之間的關係惡劣，因此，若聯合辦事處已開辦，他希望部門多加宣傳，以廣周知。他並表示，他對該計劃中有關強制驗窗的安排有所保留。他詢問，若部分業主拒絕檢查窗戶，業主立案法團是否可運用權力，強制他們行事；若部分業主未有進行驗窗，整棟大廈會否不能通過測試。最後，他指出，大廈進行大型維修前，有關業主立案法團會要求承建商提供報價，而報價項目通常包括美化大廈工程。

由於這項工程的費用較高，因此，大廈業主未必通過有關報價，以致大廈無法進行維修。他詢問，署方會否因此懲罰業主；另業主立案法團應否要求承建商就基本維修項目及美化項目分開報價，以免報價因包括工程費用較高的美化項目而不獲業主通過。

6. 朱慶虹先生表示，他相信公眾並不反對樓宇進行維修，但他質疑政府是否需立例強制驗樓。他詢問，政府在推行強制驗樓計劃前，是否已作好安排，例如屋宇署是否已全面清拆全港的僭建物。他舉例說，即使大廈業主進行全面維修，若僭建物未除，仍會對公眾構成潛在危險。他另指出，現時受聘驗樓的認可人士，或會勸喻業主進行各種維修。他舉例說，置富花園已有 26 年樓齡，故早前曾聘請認可人士進行檢查，有關人士稱該屋苑約七成樓宇外牆出現潛在危險，因此需進行維修，維修費用約 2 億元。由於管理公司可從中收取約 1,000 萬元費用，故亦贊成進行維修工程，並游說居民加以支持。他詢問政府是否有機制監管認可人士，以保障業主的利益。

7. 楊小璧女士表示，早前曾就有關計劃在華貴邨及嘉隆苑進行問卷調查。居民大致同意 30 年以上樓齡的大廈，每七年進行一次驗樓。不過，她表示，現時華貴邨及嘉隆苑的樓宇只有十多年樓齡，因此，有關意見未必全面反映舊樓業主的意向。她指出，驗窗計劃方面，居民的意見較為分歧；部分居民認為業主進行第一次強制驗窗後，日後仍須負責驗窗，而有市民則認為驗窗較其他驗樓項目煩瑣，因為住戶或會因種種原因而未能安排驗窗，如上班，又或業主未能聯絡上租客等。她認為驗窗安排較為複雜。她詢問，(i)由哪個承建商或認可人士進行檢驗才算合格；(ii)業主立案法團可否強迫業主進行檢驗；(iii)若部分業主不合作，拒絕驗窗人士進入屋內，是否會導致整棟大廈也未能通過測試；以及(iv)若大廈沒有業主立案法團，會如何處理有關事宜。她補充，亦有市民認為若政府不強制驗窗，業主不會定期替窗戶進行檢驗，但卻認為三年檢驗一次較為頻密，應改為四至五年一次。她認為驗窗問題涉及多個範疇，因此建議政府首先仔細研究有關安排，才落實計劃。她表示，大部分市民均同意強制驗樓，但認為不應把違者重判入獄。她並指出，部分長者雖屬業主，但礙於沒有入息，經濟狀況未容許他們安排維修，故此，她希望政府可為他們作出有關財務支援的安排。

(石國強先生於下午 3 時 10 分進入會場。)

8. 黃文傑先生 MH 支持強制驗樓建議。他指出，若樓宇以優質建築材料興建，相信即使落成多年，也不會出現問題，因此，他促請政府同時密切監察興建樓宇的建築材料。他並指出，儘管業主發現窗鉸出現問題，但或因未有後備組件而未能更換鉸位，因此，他建議政府規定製造商預製後備組件。

9. 麥志仁先生 表示，按文件所示，全港共有 39 000 幢私人樓宇，當中 13 000 幢樓齡達 30 年以上，在未來 10 年，這個數字會增至 22 000，而房協現時只能為 520 幢樓宇提供各種支援，未來亦只能為約 2 000 幢樓宇提供協助。由此可見，政府給予的支援未能配合實際的樓宇數目。他分析現時公眾對上述計劃有所保留的主要原因如下：

- (a) 未有業主立案法團 — 不少樓齡達 30 年以上的樓宇未有成立法團，以便統籌有關維修大廈的事宜，從而配合政府推行計劃；
- (b) 財務困難 — 雖然合資格的年老業主或會獲發 1 萬元資助、公眾地方維修費用 3,000 元或整個維修項目的兩成費用，但仍不足以應付有關的龐大費用，因此，他們往往不願維修樓宇；
- (c) 僭建物的存在問題；以及
- (d) 住戶種類繁多，如租戶及分租戶等等。

他指出上述原因可能拖累政府推行有關計劃。他表示，按屋宇維修資助計劃，當業主完成維修後，可獲資助公眾保險年費百分之五十，或每年 6,000 元。他詢問署方可否修訂有關計劃，令參與計劃的樓宇可即時獲得資助購買公眾保險。他表示，文件第 16 頁第 8.3 段載述，屋宇署會考慮將不遵行強制驗樓計劃的業主的物業，在土地註冊處押記。他詢問，那是否意味未有遵行該計劃的業主不得出售樓宇。文件亦透露，由 2006 / 07 年度起的五年內，屋宇署將獲撥款 8.3 億元，以進一步打擊僭建物和加強執法工作。他指出，政府應首先針對樓齡達 30 年以上而又未成立業主立案法團的樓宇，在清除僭建物後，應協助該等樓宇成立法團，以納入規管範圍。最後，他詢問樓齡達 30 年或以

上的業主須每七年聘請合資格人員檢驗其樓宇的建議，是否屬機械化安排。

10. 張錫容女士表示，鴨洲大街有不少樓齡逾 30 年的樓宇。她以鴨洲大街 9 號一幢這類樓宇為例，指屋宇署於 2004 年曾去信該幢大廈，要求該大廈拆除天井，而有關天井毗鄰的另一舊樓的業主，則十分擔心拆除該僭建物會為該舊樓帶來負面影響。為此，房協早前曾派員了解有關情況，而南區民政事務處的職員亦正協助業主成立法團。她希望署方可以了解有關事宜，並提供協助。

11. 張漢芬先生表示，香港仔亦面對鴨洲大街的同樣困難。他舉例說，東勝道 18 號共有四名業主，當中兩名同意進行維修，但另外兩名則不願意。早前，有關業主曾與南區民政事務處的職員進行磋商，但由於兩名業主只佔整棟大廈一半業權，故此未能成立業主立案法團。他表示，部分業主雖然熱心成立業主立案法團，但其他業主並不贊成；若政府推出上述計劃，重罰有心進行維修的業主，並不公平。他建議政府在推行有關計劃前，應審慎考慮業權問題。

12. 伍靜文先生綜合回應表示：

- (a) 屋宇署和食環署早前以試驗性質，在深水埗成立聯合辦事處，處理公眾有關樓宇滲水的投訴。據聯合辦事處的資料顯示，有關追查滲水源頭的成功率為 66%，較過去的 14% 大有進步。因此，屋宇署和食環署由今年起，展開為期三年的計劃，把聯合辦事處的模式推展至涵蓋全港，希望更有效地處理有關滲水的投訴；
- (b) 為盡量減低對住戶的滋擾，強制驗樓計劃的涵蓋範圍主要為公眾地方。但在強制驗窗計劃中，有關人員卻無可避免地需要進入私人範圍，該計劃主要針對個別業主，有關的法律責任亦由個別業主承擔；
- (c) 在不同區議會上，均有議員就業主立案法團在強制驗樓計劃下的責任，向局方表示關注。政府會詳細研究有關業主立案法團在該計劃中所扮演的角色及承擔的責任；

- (d) 是次強制驗樓計劃的內容建基於第一輪的公眾諮詢。大部分市民普遍認為樓宇結構問題影響嚴重，若不以強制形式規管驗樓，相信未能有效確保樓宇結構安全。政府曾於 2001 年公布樓宇安全及適時維修綜合策略實施計劃，以期凝聚公眾對樓宇維修的意識。時至今日，該項意識無疑已經提高，但業主仍未能自動自覺地保養樓宇，因此，政府需要推出方案，以確保樓宇安全；
- (e) 屋宇署由 2001 年起積極清拆僭建物，至今共清拆了約十多萬僭建物。該署亦會由 2006/07 年度起的五年，該署將獲撥款 8.3 億元，以期進一步打擊僭建物；
- (f) 政府若推行上述計劃，局方會要求技術部門為業界及業主提供技術指引，讓業主亦有途徑得悉相關程序及步驟；
- (g) 有關每三年驗窗一次的安排，政府會在聽取各界意見後，詳細研究；
- (h) 政府在制定有關罰則時，參考了《建築物條例》。現時《建築物條例》中的罰則亦有監禁條款。關於擬議罰則包括監禁的建議是否過重一事，局方會在收集各界意見後進行研究；
- (i) 政府現時亦有特別資助長者進行維修的計劃；
- (j) 政府深切體會推行上述計劃會衍生不同問題，但若不推行計劃，情況會更為嚴重。他舉例說，如石屎外牆剝落，令行人受傷，按現行法例，業主責無旁貸，但若推行上述計劃，業主適時維修樓宇，更為實際。他表示，現時樓齡逾 30 年的樓宇已有 13 000 幢，數十年後，這類樓宇或會倍增，屆時，若政府才推行有關計劃，恐為時已晚。雖然業主可能極不願意為樓宇維修而作出投資，但有關投資除可保障自己及他人外，亦可提昇有關物業的質素；以及
- (k) 按第一次的諮詢結果顯示，大部分人士均認為私人產業的維修費用，應由業主負擔，而不應由公帑支付。

13. 梁曉達先生綜合回應表示：

- (a) 關於委員提出維修項目應否兼容美化項目的問題，屋宇署着重樓宇結構，進行美化項目與否，則由業主自行決定；
- (b) 目前《建築物條例》，罰則包括監禁，但是否行使這項罰則則由法庭裁判。另外，屋宇署在發出清拆令後，假若業主沒有履行清拆令要求，屋宇署在考慮是否檢控該業主時，會考慮業主是否有合理辯解。他相信屆時實施強制驗樓計劃時，亦會加入該考慮因素，即若業主可提供合理辯解，屋宇署便不會提出起訴；
- (c) 按《建築物條例》，承建商需向署方提交結構性物料詳情；
- (d) 關於鴨洲大街 9-11 號及香港仔東勝道的個別例子，屋宇署會於會後進行研究並與相關業主接洽；
- (e) 現時政府就樓宇安全事宜提供不同的資助計劃，包括由屋宇署、房協及市建局提供的資助。屋宇署所提供的樓宇安全貸款計劃，貸款上限為 100 萬元。若長者高於特定年齡或收入低於某個限額，政府會考慮免息提供貸款。若長者出現經濟困難，政府會考慮免卻還款直至借款人去世或物業的業權轉讓為止(以較早發生者為準)。另外，政府亦正與房協及市建局積極商討，以期減低相關限制及標準；以及
- (f) 若強制驗樓計劃立法後，而驗樓周期又為若干年（如七年），業主便需每七年驗樓一次。

14. 林啓暉先生表示，按文件所示，本港現時共有 13 000 幢樓齡達 30 年以上的樓宇，十年後則會上升至 22 000 幢，而檢驗人員方面，本港現有 1 300 名認可人士及約 4 000 名註冊結構工程師。他詢問，若政府實施強制驗樓計劃，上述認可人員是否足以應付有關需求。他認為政府應全面備妥相關配套後，才推行該項計劃，他舉例說，海怡花園共有 9 812 戶，若以每戶 8 扇窗計算，即同一時間有 7 萬多扇窗戶需要檢驗，因此，他詢問屆時是否有足夠技術人員檢驗有關窗戶。他又認為，在押記文件應加入相關樓宇的結構狀況，以保障準買家。他並請政府在推行是項計劃前，做足宣傳，讓市民理解計劃內容，以減少阻力。

15. 柴文瀚先生表示，驗窗並沒有既定準則，不同的認可人士對同一窗戶的安全情況會有不同的評估，因此，他認為政府應在推出計劃前作出客觀的界定，避免在落實計劃時出現無謂爭拗。他大致支持強制驗樓建議，但關注相關配套措施的安排。他指出，認可人士負責檢驗樓宇並向業主提供專業意見。他詢問，若該等認可人士提供不當意見，需否負上責任及會否遭受懲罰。他希望政府在推行計劃前，可以制訂規管該等認可人士的法例，以保障業主的利益。他並表示，現時仍有不少大廈未有成立業主立案法團，故推行強制驗樓期間或會有一定的限制。另外，現時房協及屋宇署主要為已成立業主立案法團的大廈提供支援，因此，他希望政府可在推行計劃前，考慮如何加強對未成立業主立案法團的大廈進行的維修。

16. 陳李佩英女士表示，推行強制驗樓計劃前，若宣傳不足，業主將難以為進行樓宇維修作好準備，以致換來沉重負擔，最終為二手樓市場帶來負面影響。她請當局在推行計劃前，審慎考慮上述影響。她表示，籠屋租金便宜，有關業主若要短時間籌備大筆維修費用，將會負擔沉重，租金或會因而上升，最終加重基層市民的負擔。她並表示，除了檢驗 30 年樓齡或以上的樓宇的窗戶外，政府亦應考慮到部分窗戶或因經常使用而損耗嚴重，因此需作維修。她憂慮該項計劃推出後，業主是否有足夠能力負擔龐大的檢驗及維修費用，另政府會否就維修方面為業主提供足夠支援。

17. 陳富明先生表示，他相信有關計劃需要兩年後才可正式實施；據他了解，屋宇署已聘請多名認可人士搜尋目標大廈，要求有關大廈進行維修，而部分大廈亦正進行維修，部分大廈的維修費用約為每戶數萬元。他詢問，計劃實施時，該等剛完成維修的大廈會否獲得豁免。他指出，若這些大廈在兩年後需再次進行維修，有關業主的財政負擔必將很重。至於強制維修窗戶方面，文件所示，業主可考慮聘用小型的認可承建商為窗戶進行檢驗及維修。他詢問，若窗戶經認可承建商檢驗及維修後出現問題，他們需否負上任何責任。他表示，最近房屋署為公共屋邨窗戶維修，因有關用料未如理想而引起爭議。他詢問政府在實施強制驗窗計劃後，會否規管相關用料。最後，他詢問，關於樓齡 30 年以上的單位，若業主立案法團未能聯絡上業主，有關維修費用將如何處理，是否需由其他業主分擔。

18. 石國強先生表示，文件指部分窗戶 / 樓宇可豁免於定期檢查計劃，包括住所內不超過一米高的窗戶，以及樓高不超過三層的住宅樓宇。他詢問為何該等樓宇可獲豁免。另外，對於部門代表早前表示會積極打擊僭建物一事，他認為現實似乎並非如此。他稱曾要求屋宇署清拆某些僭建物，可惜該署往往回覆有關僭建物未有即時危險。他以添喜大廈事件為例，指該宗意外發生於 1994 年，至今已足逾十年，但該處的僭建物仍然存在，而該大廈的窗戶亦出現不穩狀況。他希望署方可認真盡快處理有關問題，避免意外重演。

19. 伍靜文先生表示欣悉部分委員原則上同意政府推行是項計劃，並就委員提問作出以下回應：

- (a) 政府深切理解要落實推行有關計劃，配套是十分重要的一環。除一千多名認可人士外，現時亦有數百名註冊承建商可提供相關檢驗服務。基於人手的限制，政府建議每年檢驗 2 000 幢樓宇；
- (b) 屋宇署自去年開始不斷透過電視廣告及宣傳單張等渠道，宣傳維修窗戶的重要性；
- (c) 政府計劃在 2006 年向立法會提交《建築物條例》修訂草案，引入規管小型工程的機制。在擬議的機制下，註冊小型工程承建商可在較簡單程序下進行小型工程。安裝及維修窗戶工程將會列為小型工程。此舉可有助規管提供窗戶檢查及維修服務的合資格人士，從而保障業主；
- (d) 若樓宇在檢驗或維修後出現問題，相關專業人士視乎個別情況，可能要負上責任。由於不同個案的成因有別，因此，他們所負的法律責任不能一概而論，要留待法庭裁決；
- (e) 對於委員指房協提供的支援不足一事，他表示，政府理解現時提供支援的機構有其限制，但自房協協助業主成立業主立案法團以來，短短一年內因此順利成立的業主立案法團已有 200 多個。他指出，已成立業主立案法團的大廈，在安排維修時，當然事半功倍。不過，他認為，只要各業主齊心合力，也非一定要成立業主立案法團才可順利完成大型維修項目；

- (f) 推行有關計劃並不會對二手樓市場構成嚴重影響。他認為香港市民是有智慧的，應能理解推行計劃為大廈帶來的影響；
- (g) 計劃中提及政府會考慮將不遵行強制驗樓計劃的業主物業，在土地註冊處押記。他解釋，一般而言，有關安排不等於樓宇不准買賣，而只是提供更多資訊予有意購買樓宇的人士；
- (h) 籠屋經營者亦應以保障公眾利益為大前提，故此亦應維修樓宇至合理水平；
- (i) 關於屋宇署近年搜尋的目標大廈在進行維修後將來可否獲豁免再次檢驗的問題，他感謝委員提醒局方，並表示局方會再詳細研究有關細節，以配合計劃；
- (j) 強制性驗樓計劃重點在於要求業主檢驗樓宇，局方早前曾諮詢專業團體，並得悉每戶業主一般需負擔為 800 至 1,200 元檢驗費用；
- (k) 局方參考海外的經驗後，發現部分樓層較少的樓宇在某些強制驗樓計劃下並不需進行檢驗，在紐約六層以下的樓宇便是一例。計劃的理念建基於相對性樓宇安全的考慮，因為較少層數的樓宇的潛在危險相對較低。他表示曾諮詢多個區議會，而區議會大致支持有關理念，但對具體安排則有多種意見。因此，為簡化計劃，政府建議豁免三層樓高的樓宇；
- (l) 政府會繼續檢討現有情況，希望可改善樓宇狀況。他表示由於本港僭建物問題嚴重，政府會逐步處理有關問題。政府在 2001 年就樓宇結構安全問題諮詢公眾時，估計全港約有 80 多萬僭建物。在過去幾年，屋宇署已處理約 10 多萬僭建物；以及
- (m) 政府亦已計劃在未來五年處理 18 萬僭建物。在 2004 年，政府曾修訂條例，針對沒有即時危險的僭建物，會考慮向業主發出「警告通知」，如業主在接獲「警告通知」後仍不將僭建物拆掉，屋宇署亦會考慮將之在土地註冊處押記，以收阻嚇之效。

20. 梁曉達先生綜合回應表示：

- (a) 在 2004 年中，墜窗事件急劇增加。屋宇署曾為此進行研究，並參考顧問報告。其中一份顧問報告主要研究濕度、雨水、風力等天氣的變化對鋁窗的影響。屋宇署在參考有關研究後，曾向市民發出指引，包括如何防止窗戶下墜，如避免在鋁窗懸掛重物。若公眾同意推行強制驗窗計劃，屋宇署會再向認可人士發出指引；以及
- (b) 有關添喜大廈事件，屋宇署曾於去年 8 月發出清拆僭建命令及維修命令，其中一個為要求 4 樓 A 室及 C 室業主清拆有關僭建物。是項命令的限期亦已屆滿，屋宇署亦展開了檢控該業主的程序。屋宇署在未發出清拆命令前及之後，曾與業主召開五次會議，商討如何協助業主清拆僭建物。另外，屋宇署亦發出維修命令要求所有添喜大廈業主維修大廈，在多次磋商後，業主同意由屋宇署代行維修。

21. 伍靜文先生補充回應表示：

- (a) 為保障業主利益，若業主聘請專業人士檢驗樓宇，業主有權選擇負責檢驗人員或另聘認可人士進行有關維修；
- (b) 若政府實施有關計劃，屋宇署會聯同相關部門制定技術人員指引，供認可人士及業主作為檢驗標準、步驟及支援方面的參考。房協現時已為業主提供專業意見，以加深業主對樓宇維修方面的認識；以及
- (c) 政府推行計劃時，專業機構會提供維修項目的市場價格，供業主參考。

22. 歐立成先生表示，若業主聘請某認可人士驗樓，而後者指要維修甲處，其後，大廈另聘認可人士進行維修工程，但當工程完成後，新聘的認可人士卻指乙處亦有問題，要待維修乙項後才肯簽發滿意紙。他擔心各認可人士的標準有異，令到業主或須不斷維修大廈，而且未必能通過檢驗。他舉例說，業主立案法團就維修項目要求承建商報價，報價包括一些美化項目，但由於部分業主反對，有關維修工程未獲通過。他指出，現時政府所提供的支援主要針對沒有成立業主立案法團

的大廈，而非已成立業主立案法團的大廈。他建議政府考慮設立仲裁機制，讓業主立案法團遇上部分業主反對某項維修工程時，可有一中立仲裁人作出裁決，確保必需的維修項目可順利進行。

23. 伍靜文先生回應時表示，為簡化計劃內容，令公眾易於明白，文件未有詳盡載述所有的工作安排。他並表示，文件第 15 及 16 頁的，第 7.3 及 7.4 段述明檢驗人員需負責的任務。他指出，政府將嚴格規管有關檢驗人員，若有關檢驗人員以身試法，將會受到懲罰。檢驗人員進行檢驗後，需向業主列明所需維修項目，其後不能隨便加入其他維修項目。另外，屋宇署亦會抽查有關檢驗報告，以確保強制驗樓計劃可在嚴格監管的情況下推行。

24. 梁曉達先生補充回應表示：

- (a) 屋宇署會抽樣調查認可人士的檢驗報告，並會安排專業人員到該大廈檢驗，以評核認可人士的檢驗報告的真確性。若發現有關檢驗報告內容與實際情況出現差異，屋宇署便會採取適當行動。若有關樓宇並非抽樣目標樓宇，但聘用了不同的認可人士作出檢驗報告，而屋宇署發覺在同一大廈的檢驗報告有所出入時，亦會特別研究報告內容；以及
- (b) 委員建議若業主立案法團不能與業主就維修項目達成共識，由屋宇署就項目內容作出仲裁。現時按《大廈條例》，屋宇署並沒有仲裁的角色。雖然如此，屋宇署亦可為業主提供意見，他亦舉例說，屋宇署在需要時或業主未能履行維修命令時會介入替相關業主進行維修樓宇。

25. 朱慶虹先生表示，業主與業主立案法團未能就維修項目達致共識實屬平常。他相信強制驗樓計劃推行時，亦會出現有關情況，因此，他支持歐立成先生的意見，即成立仲裁委員會協助業主之間解決糾紛。

26. 主席總結表示，希望政府在落實計劃前，安排足夠的配套措施，令計劃順利推行。另外，她提醒各委員，若有進一步意見，可於本年 3 月 15 日前提交政府考慮。

（伍靜文先生與梁曉達先生於下午 4 時 20 分離開會場。鄭溫綺蓮女士及黃永雄先生於下午 4 時 21 分進入會場。）

議程四： 石排灣邨第二期工程進展
（規劃、工程及房屋文件 3/2006 號）

27. 主席歡迎出席議程四的：

- (a) 房屋署總建築師（二）鄭溫綺蓮女士；以及
- (b) 房屋署高級屋宇裝備工程師（建築）8 黃永雄先生。

28. 主席表示，鑑於石排灣邨第二期的工程進度未如理想，因此較早前曾邀請房屋署代表匯報情況。另外，柴文瀚先生亦建議討論有關議程，詳見規劃、工程及房屋文件 3/2006 號（附件一）。由於是項議程與規劃、工程及房屋文件 1/2006 號（附件七）有關，故建議一併討論有關文件。

29. 羅桂蘭女士表示，黃竹坑邨有 3 561 住戶分別選擇遷往石排灣邨（第一期）及石排灣邨（第二期）。截至 2006 年 1 月底，超過 1 800 多戶已遷入石排灣邨（第一期），餘下約有 1 400 多戶在黃竹坑邨的自選單位計劃中選擇了石排灣邨（第二期）。香港房屋委員會（下稱房委會）已於 2006 年 2 月 17 日收回有關地盤和合約。由於收回合約後，房委會需要重新招標來完成餘下工程，石排灣邨（第二期）將會延至 2007 年 3 月才可落成。

30. 鄭溫綺蓮女士表示，過去半年，德信建築公司興建石排灣邨（第二期）的進度未如理想，房委會認為工程不能再拖，因此決定於本年 2 月 17 日收回有關地盤。房委會會於短期內進行招標，並已盡量縮短招標時間，以期工程盡快復工。預計工程可於本年 5 月復工，2007 年 3 月完工。

31. 石國強先生表示，不少仍居於黃竹坑邨的居民均擔心邨內的治安問題，並請署方多加留意。他並表示，上述工程範圍已停工數月，但政府現時才突然收回地盤，重新招標。他認為政府未能有效監管是項

工程，致使工程未能順利完成。他詢問署方在監察是項工程方面是否出現問題。

32. 柴文瀚先生表示，按文件所示，房屋署會增加巡視黃竹坑邨的保安員。他詢問保安人員的巡邏次數會否因而增加，另現時警方在該邨設置的一個臨時警崗的開放時間，及警方巡邏該邨的次數是否有所改變。他稱現時該邨約尚餘 1 500 戶，他詢問房屋署何時會再次檢討商戶租金，以及按何準則（如人流及居民人數的變動）檢討租金。他希望署方可因應情況調節租金，使商戶得以繼續營運，亦同時方便居民。他並詢問有關石排灣邨的配套設施，包括連接漁光道及漁暉道的升降機的完工日期會否延至明年 3 月。

33. 高譚根先生詢問署方何時發現是項工程進度未如理想，另署方會否向承建商發出警告信；如有，警告信的數目。他又詢問署方檢討黃竹坑邨商戶租金所需的時間，以及檢討工作完畢後，商戶可否追討多收的租金。

34. 高錦祥先生 MH對石排灣邨(第二期)延遲落成一事，表示遺憾。據他了解，房委會已積極監察有關工程進展，並多次向承建商發警告信，要求加快施工，但有關承建商最終亦未能如期完工。房委會現決定重新招標，以期本年 5 月重新展開工程。他表示，房委會實施多項補救措施，包括檢討租金及讓選擇第二期的黃竹坑邨居民可再次選擇調遷往第一期。他希望房委會可汲取是次經驗，在未來進行的工程，多向承建商了解工程進展，若承建商出現問題，無能力完成工程，應盡早作出適當安排。他並表示，黃竹坑邨的房屋諮詢委員會多次與房屋署及警方聯絡，要求有關方面加強巡邏，警方已特別安排機動部隊加強巡邏，而近日該邨發生的罪案亦較以往少，所以他相信在各部門通力合作下，該邨的治安不成問題。最後，他希望署方可確保石排灣邨第二期如期落成，另外，若黃竹坑邨居民有特殊困難，房屋署可協助他們解決問題。

35. 黃志毅先生對石排灣邨第二期建築工程延誤一事，表示遺憾。他關注有關工程延誤的成因，並認為房委會有責任檢討是次事件。他關注黃竹坑邨及石排灣邨的治安問題。黃竹坑邨已約有半數居民遷出，這種情況，相信會對餘下居民構成一定的心理壓力。雖然警方已加派

人手巡邏，但現在距離有關居民正式遷出的日期仍有一年多，他關心警方如何持之以恆地維持現時上述兩個屋邨的治安。由於石排灣邨的社區建設亦會延遲落成，他關注這會否影響已入伙的居民。另外，由於上述兩個屋邨的居民較預期少，邨內商戶的營業狀況受到一定影響，因此，他請署方迅速調整租金。他詢問，上述兩個屋邨的交通配套是否足夠，另連接漁暉道及漁光道的電梯工程可否提前完工。

36. 歐立成先生十分關注黃竹坑邨居民的日常生活。他表示，雖然現存的 32 個攤檔及 12 間商舖會繼續營業，但據他了解，部分商戶有意退租，因以往生意足堪糊口，現時商舖卻已變成服務站，主要為邨民提供服務。因此，他希望房屋署在檢討租金時，可特別考慮個別商戶的經營環境。

37. 張漢芬先生表示，以往黃竹坑邨共有約 5 000 戶，但現在只剩下 1 400 多戶。他關注商戶如何繼續經營及保持服務水準。他亦表示，未能遷出該邨的居民對石排灣邨工程延期或會不滿，因此詢問房屋署會如何疏導他們的情緒。

38. 鄭溫綺蓮女士綜合回應表示：

- (a) 有關德信建築公司的延誤情況非常特殊。房屋署於 2005 年 7 月已發現上述延誤情況，因此曾派員到地盤了解工程進展，並與該公司商討解決方案。截至本年初，房屋署曾向該公司發出 40 封警告信，促其盡快完成有關工程。房屋署一直密切監管工程進展。房屋署曾考慮於去年 12 月底收回地盤，但該公司突然加派工人施工。房委會轄下兩個小組經詳細考慮後，決定給予該公司多一次機會，盼其可以維持表現，加派人手施工。但十分可惜，至本年農曆年過後，房屋署發現該公司未能維持表現，因此上述兩個小組經詳細討論後，決定收回地盤；
- (b) 連接漁暉道及漁光道的升降機工程亦會因而延誤。房屋署預計工程可於本年 5 月復工。由於地盤狹窄及需要重新訂購有關物料，因此，預計需至明年三月才可完成；以及
- (c) 石排灣的交通交匯處屬第一期工程項目，並已於早前開放

予市民使用。

39. 羅桂蘭女士綜合回應表示：

- (a) 當預見石排灣邨第一期入伙手續會在黃竹坑邨辦理時，房屋署已預先增聘保安員，由 44 名增加至 52 名。該等保安員在黃竹坑邨主要協助簽約事宜，現時則可安排加強巡邏；
- (b) 黃竹坑邨自逾半居民遷往石排灣邨後，物業管理處及當區區議員一直與警方保持密切聯繫，並已在邨內增加臨時警崗，礙於資源有限，故此未能長期調配警員站崗。但警方已調派兩名軍裝警員全日在邨內巡邏，特遣隊不定時上樓巡邏及不時調配巡邏車及衝鋒車停泊，警員徒步巡邏。警方多個組別，包括防止罪案科、南區反黑組及南區警民關係組曾聯同屋邨管理諮詢委員會於去年 9 月 9 日晚在黃竹坑邨舉行講座，向居民灌輸防盜意識；
- (c) 一般而言，房屋署會為重建屋邨的商戶每半年檢討租金一次。上一次租金檢討於去年 10 月進行，按原訂計劃，應於本年 4 月進行租金檢討。因應石排灣邨第二期的延誤，她已向署方反映是次的特殊情況，並請署方提前檢討黃竹坑邨商戶的租金。待署方完成有關檢討後，便會盡快通知租戶，讓租戶可安心經營；
- (d) 本年 2 月 17 日黃竹坑邨重建搬遷協助小組，邀請了房委會建築小組主席葉國謙先生及房屋署代表向在場 700 多名居民解釋有關安排，以及如何協助原選擇遷往石排灣邨第二期的居民提早調遷至第一期；以及
- (e) 現時黃竹坑邨的八間福利機構、兩名區議員（馬月霞主席 BBS, MH 及高錦祥先生 MH）以及「家在石排灣」均會為居民提供協助，希望居民可順利度過過渡期，順利遷往石排灣邨。

40. 馬月霞女士 BBS, MH 表示，自石排灣邨第二期建築工程延誤以來，房屋署及其本人的其工作量大增；由去年 7 月開始發現德信建築公司的工程進度未如理想後，她已多次追問該署有關工程進展，該署

亦回應給予該公司機會，期望工程可於農曆年前復工，但可惜工程最終未能完成。她並表示，黃竹坑邨大部分居民已遷往石排灣邨第一期，現時只餘少量住戶，因此，她特別要求警方在黃竹坑邨加強巡邏，而警方亦已增派軍裝及便衣人員巡邏。她認為在警方及街坊互相合作下，治安較前更佳。她指出，黃竹坑邨的治安較以往更佳。黃竹坑邨的設計較其他屋邨特別，除第 10 座外，其餘九座互相貫通，因此，保安人員必須小心站崗；她亦多次與該署代表開會商討有關問題。另外，她表示，按一貫做法，清潔工人的人數與住戶成正比，因此，部分居民調遷後，該署原擬減少清潔工人的人數。她就此與房屋署代表商討，解釋雖然住戶數目已經減少，但清潔範圍不變，故此要求維持原有的清潔工人人數。她又透露現時服務黃竹坑邨的志願機構會繼續為從該邨遷往石排灣邨的居民服務，協助他們適應生活，而在此過渡期間，有關志願機構亦會暫時服務兩個屋邨的居民。她表示，石排灣邨的交通配套雖然較黃竹坑邨遜色，但為方便長者出入，石排灣邨往香港仔的小巴車費只需港幣 1 元，香港仔往石排灣邨則只需港幣 0.5 元。她請署方首先安排連接漁暉道及漁光道的電梯工程，以方便居民出入。她稱希望有關工程的完工日期不會再次延誤。另外，她指出，黃竹坑邨居民原擬於本年調遷，故此未有就屋內出現石屎剝落等情況要求該署安排維修，由於現要待一年後才可調遷，她請署方若發現屋邨結構出現問題，應即時處理，以保障居民可安全。她並請該署盡快安排減低商舖租金，確保商戶繼續營業。她補充，有已結業的租戶曾向她詢問，房屋署會否計劃將現時空置商舖再次租予舊攤戶。她請該署跟進有關事宜。

41. 陳理誠先生表示去年 7 月已發現是項工程進展未如理想。據他理解，有關工程已於去年 4 月出現問題。他指出，若因訂貨問題而未能如期完工，並不合理。據他估計，現時該電梯的地基工程已完成，電梯公司應訂購其餘電梯組件。為省卻施工時間，他建議署方批出該電梯餘下工程項目的合約予石排灣邨第一期的承建商。

42. 鄭溫綺蓮女士綜合回應表示，所有投標程序應以公開及公平的方式進行，因此不能指定任何一間公司承辦工程。

43. 柴文瀚先生詢問：

- (a) 署方可否在新合約中訂明需首先完成有關漁暉道及漁光道的升降機工程；
- (b) 若舊有的黃竹坑邨商戶希望重返該邨進行短期經營，可否優先租用該邨現存的空置商舖；以及
- (c) 房屋署在增加保安員人手後，巡邏的次數是否亦相應增加。

44. 高譚根先生表示，是次事件反映本區的房屋署代表、警方及區議員在互相合作下，妥善處理居民的起居問題，值得表揚。另外，署方表示曾發出 40 封警告信，若以一個星期發出一封計算，應需時九個月，因此，他認為署方應於去年 4 月已發現有關問題。他認為政府應及早處理建築商拖工問題，使事件可在較早時間解決，減短延期時間。他請署方未來遇到同類事件時，應以強硬手段處理。

45. 鄭溫綺蓮女士回應表示，過去半年，房屋署曾多次向德信建築公司施壓，要求該公司加快工程進度。該署在短時間內發出 40 封警告信的做法安排，並不尋常。她指出，重新招標，引入新承建商此舉十分複雜，亦會令該署蒙受重大損失；由於該承建商曾一度加派工人施工，該署當初因而決定給予該公司多一次機會。在整件事件中，該署一直緊密監察是項工程進度，並在最短時間內作出適當安排。

46. 羅桂蘭女士回應時表示歡迎有意在黃竹坑邨開設商舖的人士，與房屋辦事處聯絡，該處會跟進有關申請。現時該邨共有 52 名保安人員分三更巡邏，每更八小時。他們會分別在每座站崗，並會不定時巡邏，每日平均巡邏不少於四次。她並表示，雖然該邨的治安有所改善，但署方不會鬆懈，會繼續加強保安，並會稍後就此與保安公司磋商安排。不少委員讚賞現時該邨的治安及環境衛生情況良好，她稱言這全是當區區議員、警方、食物環境衛生署、社會福利署、黃竹坑邨非牟利團體及該邨居民通力合作的成果。她衷心向上述部門、團體及人士表示謝意。

47. 主席總結表示，委員會希望署方在批出新合約後，密切監察工程進展，並首先完成連接漁光道及漁暉道的電梯工程。

(鄭溫綺蓮女士及黃永雄先生於下午 5 時 10 分離開會場。梁國恩先生、黃志輝先生、楊玉葉女士及張子敬先生於下午 5 時 11 分進入會場。)

議程五： 有關南區規劃、工程及房屋事宜進展報告
(規劃、工程及房屋文件 1/2006 號)

48. 主席歡迎參與議程五討論的部門代表：

- (a) 教育統籌局項目經理 (建校／香港) 梁國恩先生；
- (b) 康樂及文化事務署高級行政主任 (策劃事務) 黃志輝先生；
- (c) 食物環境衛生署南區環境衛生總督察楊玉葉女士；以及
- (d) 路政署高級工程師張子敬先生。

附件一 規劃署於南區的規劃工作進展報告 (申請編號 A/H10/75)

49. 朱慶虹先生表示，據知有關業主在半年前收到業主立案法團的律師信，指其拆除了店舖內的大部分的主力牆，而代之以玻璃間格，上層則為空中花園。規劃署在收到該宗申請後，曾進行實地視察，而管理公司代表亦即場向署方代表投訴有關事宜。但署方代表表示，該署並不負責有關樓宇結構事宜，現時在附帶條件下批准申請。他建議署方在審議申請前，應首先要求業主妥善處理有關僭建物問題。

50. 吳曙斌先生回應表示，規劃署在收到該宗申請後，已按相關條例公佈該宗申請，同時收集居民的意見。當時薄扶林花園業主立案法團向該署投訴有關業主違法一事後，該署已即時將投訴個案交由屋宇署調查跟進。屋宇署回應表示，有關改建未獲該署批准，該署會進一步調查。他補充，規劃署主要負責土地用途，而有關樓宇結構問題，則由屋宇署負責更為適合。

51. 朱慶虹先生表示，若規劃署首先要求該業主處理有關僭建問題，相信該業主會盡快行事，但若在批准申請後才由屋宇署處理樓宇結構問題，業主或會拖延處理。他擔心若不盡快重建主力牆，樓宇結構會受影響以致發生意外。

52. 吳曙斌先生回應表示，業主改建樓宇，須依據相關屋宇條例，否則，相關部門會依據有關係例執法。規劃署現依據《規劃條例》第 16 條將有關用地列為商店及服務行業用途，而樓宇結構問題則屬另一事宜。

申請編號 Y/H15/1

53. 柴文瀚先生表示，按文件所示，有關海洋公園的重建計劃不會對區內交通造成嚴重影響。據他了解，運輸署認為 2016 年後，該項計劃會對交通構成影響。

54. 吳曙斌先生表示，文件主要摘述有關申請的重點內容。據運輸署建議，有關計劃在 2016 年前並不會對交通造成影響；之後才或會對區內交通帶來影響。該署會在需要時推行進一步的交通改善措施。另外，申請人亦曾就有關計劃提交交通評估報告，而該署亦認為有關報告可以接受。

申請編號 A/H18/50

55. 陳李佩英女士表示，據她了解，有市民反對有關申請，她指出，現時該處在上下課時間已出現交通擠塞，若在該校加建兩層作教學用途，附近交通恐會更為擠塞，因此，她請有關方面加以注意。

56. 吳曙斌先生回應時表示，申請人在提交申請時已明確表示加建兩層的主要目的，是增加學校設施，如音樂及表演藝術方面的設施，並不會增加收生人數。規劃署亦曾諮詢運輸署等有關部門。運輸署表示，有關交通情況不會因該宗申請獲准而有所惡化。

申請編號 A/H119/47

57. 陳李佩英女士詢問有關申請的進展。

58. 吳曙斌先生回應表示，有關申請已於 2005 年 12 月 10 日提交城規會考慮。城規會認為需向申請人索取進一步資料，以及詢問有關部門該棟建築物是否屬歷史性建築物和需否保存。規劃署已就此向申請人及相關政府部門索取進一步資料，供城規會考慮。

附件二 教育統籌局於南區的工程計劃進展報告
黃竹坑南風道一所直接資助中學(工程編號 251ES)

59. 梁國恩先生表示，上述項目已經完成，因此建議將之刪除。

60. 委員會同意刪除有關項目。

附件三 食物環境衛生署於南區的工程計劃進展報告
為香港仔街市及熟食中心一般改善工程(工程編號 077CM)

61. 黃文傑先生 MH表示，香港仔街市的改善工程已近尾聲，但他發覺該街市西面近佳麗髮廊位置發出異味，而該街市西面又設有一條由二樓至六樓的排氣管。因此，他曾去信要求食環署跟進有關事宜。

62. 楊玉葉女士回應表示，為改善熟食中心的空氣，署方在街市加設加設水劑滌氣系統，但由於未能在街市內物色到合適位置，因此，排氣槽只得沿外牆通往天台。食環署會繼續跟進上述異味問題。她表示，署方就餘下工程安排諮詢商戶後，已應商戶要求，於本年 2 月 9 日復工，餘下工程預計可於本年 3 月底完成。另外，早前部分商戶因更換扶手電梯及搭建棚架工程而受影響，為此，署方已請准財經事務及庫務局減免該等商戶的租金，並於本年 1 月 24 日去信有關商戶。減免租金措施會由第二季起生效。

63. 黃文傑先生 MH 表示，既然熟食街市的廢氣經由氣槽在天台排出，為何家禽區的廢氣不一併抽往天台排出。他建議署方研究將家禽區的抽氣系統連接熟食檔街市的抽氣系統，以改善街市後巷的空氣質素。

64. 楊玉葉女士表示，家禽區及熟食中心的抽氣系統屬兩套不同系統。熟食中心的加設水劑滌氣系統主要用作處理油煙，家禽區的抽氣系統則以紫外光殺菌，因此氣槽的位置亦有所不同，但署方仍會與建築署研究委員的意見。

65. 黃文傑先生 MH 建議署方將家禽區的抽氣槽通往天台，以減少附近的異味。

(會後備註：食環署表示，香港仔街市家禽檔的抽氣系統是使用活性炭過濾清除廢氣中的氣味。署方於街市改善工程中，亦在該系統增設紫外光消毒裝置，以改善排戶外部的空氣質素。就異味的問題，署方已要求機電工程署檢查有關抽氣系統，發現其運作正常，但會加密更換活性炭的次數，以期改善情況。至於將家禽檔的抽氣槽伸展至天台的意見，經工程顧問公司研究後，發覺工程巨大，故署方現階段未能進行該工程。)

「赤柱海濱新小賣亭工程」計劃(工程編號 ASG/MBW/2004-05/10)

66. 陳李佩英女士詢問，小賣亭是否設有冷氣，以及有關招標細節。

67. 楊玉葉女士回應表示，小賣亭屬開放式設計，商戶可按需要安裝冷氣。署方預計會以公開招標形式供商戶競投有關檔戶，相關詳情會於稍後向區議會匯報及徵詢意見。

附件四 康樂及文化事務署於南區的工程計劃進展報告 赤柱綜合大樓(工程編號 46K60)

68. 陳李佩英女士表示，該大樓原定可容納 200 多人的多用途副場較預期為細。她詢問，現時該多用途副場可容納多少觀眾。她表示，為

了興建該綜合大樓，原設有牌匾的足球場須予拆，當時，街坊福利會要求署方待有關大樓完成後，將該牌匾放置大樓內；康文署請街坊福利會暫時保留牌匾，待大樓完成後，才再作安排。她詢問署方有關事宜的進展情況。她認為赤柱大樓的公眾洗手間的設計相當理想，但她發現兒童座廁被拆去，而弱能人士洗手間的門則過重。她希望署方作出改善，方便市民。

69. 黃志輝先生表示會於會後向陳李佩英議員補述有關多用途副場座位的數目。他表示，有關大樓為供市民使用的市政大樓。他理解該大樓前身或會有不同物品。他認為康文署或不便將該牌匾安裝市政大樓內，但若該牌匾為歷史文物，署方可與相關方面研究是否可作出特別安排。

70. 馬月霞女士 BBS, MH表示，早前曾參觀市政大廈，有關人員簡介該大樓設施時透露，多用途副場可容納 200 名觀眾。

71. 朱慶虹先生表示，該多用途副場設計未如理想，因舞台過大，而觀眾席佔地則較細。他認為整個市政大樓的設計不俗，但較為冷冰，缺乏生氣，因此建議署方在大樓內多種植物，增加生氣。

72. 陳李佩英女士認為，該多用途副場舞台較高，若座椅放於觀眾席位置貼近舞台，觀眾視線或會被遮擋。她表示，署方未有在大樓興建前通知她有關多用途副場的設計；她希望署方未來在進行諮詢時，多諮詢當區區議員。

73. 楊玉葉女士表示，該大樓的男洗手間及女洗手間均設有嬰兒廁，她會於會後跟進有關事宜。弱能人士廁所須符合相關法例，她亦會於會後與建築署研究有關設計是否符合相關條例。

(會後備註：食環署表示，由於赤柱綜合大樓公眾洗手間女廁內的嬰兒衛生間安裝位置有欠理想，故此建築署將會於稍後時間重新安裝該嬰兒衛生間。另外，傷殘人士洗手間的設備，包括門的重量，均符合相關法例要求。)

香港仔圖書館翻新工程(工程編號 49RE)

74. 黃文傑先生 MH 詢問，此圖書館是否為跨聯網圖書室。

75. 黃志輝先生表示，他未有預備相關資料，他會於會後與圖書館同事聯絡，並會在取得資料後轉交相關委員。

(會後補註：康文署已於會後回覆黃文傑先生 MH，現時各圖書館的電腦系統並沒有提供圖書館的跨聯網服務，但已於系統上設有部分外地圖書館的互聯網連結，以方便市民查詢資料。)

黃竹坑遊樂場第 3 號草地足球場改建為第三代人造草場及加設射燈

76. 張漢芬先生對黃竹坑遊樂場第 3 號草地足球場改為第三代人造草場一事，表示高興。他指出，該球場不時進行維修，而是項工程需時六至九個月，為方便使用者，他建議署方盡量縮短施工時間。他並表示，與硬地球場不同，使用草地球場需要付款。由於下雨期間，市民亦會繼續使用該人造草場，他建議署方考慮在該足球場附近的長椅加建上蓋，方便使用者。

77. 黃志輝先生表示會繼續與有關同事研究建議的可行性。

78. 黃文傑先生 MH表示，現時黃竹坑運動場的使用率偏高，團體往往未能租用該場以舉辦活動，因此，他建議署方在南區另建較小型的附設看台運動場，以配合不斷上升的人口。

79. 主席請康文署代表向部門反映委員會的意見。

鴨洲北部填海區「鄰舍休憩用地」康樂發展工程(工程編號 1307CR)

80. 張錫容女士表示，該用地現時租予城巴有限公司(下稱城巴)作車廠用途。她詢問，該車廠會於何時遷出。她關注有關車廠延遲遷出會影響上述工程的動工日期。

81. 黃志輝先生表示，康文署擬於 2007 年底展開工程，並已明確要求城巴於同年底前撤廠，有關方面亦稱會於同年底前交還用地；現時工程如期進行。

82. 朱晉賢先生詢問上述工程的初步設計。

83. 黃志輝先生表示曾於早前就工程的初步設計諮詢區議會。建築署將會聘請顧問公司為工程進行詳細設計，並預計會於本年底就有關設計再次諮詢區議會。

84. 陳理誠先生表示，現時上述用地被城巴用作車廠，車廠範圍應設有多個油缸供巴士入油。他詢問該用地會否被燃油污染。

85. 黃志輝先生回應表示，署方亦擔心油缸燃油滲入用地。環境保護署已要求城巴提交環境報告，而城巴亦已承諾，若該用地被污染，會於交還土地時進行改善工程。

附件五 南區道路工程進展報告

鴨洲橋道及鴨洲徑的行人天橋及改善工程(工程編號 130TH)

86. 張子敬先生表示，鴨洲橋道重鋪工程已於本年 1 月完成，因此建議刪除有關項目。委員會同意有關建議。

更換及修復水管工程第 1 階段第 1 期(工程編號 90WC)

87. 朱慶虹先生表示，水務署封閉部分路段以進行工程，但他發現承建商未有安排工人施工，例如南灣道一段路面便在農曆年期間封閉，未見工人施工。他認為署方在安排工程時，應避免不必要的封路安排；若未能派員施工，便應盡早開放路段，以減低工程對交通的影響。

88. 劉達遠先生表示會於會後向水務署反映委員會的意見。

(會後備註：水務署回覆表示，上述工程位置鄰近南灣道 9 號，由於在農曆年假期前，該段路面在臨時還原後出現路面不平情況，需

再進行路面修補工序，正值原料廠機械發生故障，未能及時提供鋪路原料，因此基於道路使用者安全理由，上址路段需於農曆年假期間封閉。在農曆年假後，上址進行水管接駁以及還原路面工程，封路措施亦於 2 月中解除，交通回復正常。為減少日後工程對交通的影響，水務署會加強對承建商工料安排的監管，以盡量減少不必要的道路封閉。)

薄扶林區供水系統擴展工程(工程編號 241WF)

89. 主席表示，上述項目已經完成，因此建議將之刪除，委員會同意刪除該項目。

赤柱海濱改善工程(工程編號 393RO)

90. 陳李佩英女士表示，按文件所示，公眾碼頭的鑽樁工程、海濱長廊的鞏固海堤工程、水僊古廟四周的改善工程、八間屋對開的休憩用地及海濱長廊的美化工程，將於 2006 及 2007 年內完成。她稱發現近日水僊廟的工程似乎已經停頓，但署方卻未有向她提供有關詳情及圖則，令她未能掌握詳細資料，以便回答市民查詢。她希望署方諒解她的難處，多與她溝通，好讓她向市民轉述有關工程的進展及安排。

91. 劉達遠先生回應表示，水僊古廟的工程已完成約 65%，有關鋪設石屎工程已經大致完成，現正進行美化工程，整項工程預計可於本年 4 月竣工。

92. 任雅玲太平紳士表示陳李佩英女士作為當區區議員，關注該項工程進展，理所當然。她解釋，部門會定期向委員匯報工程進展。她表示，陳李佩英女士若對該項工程有任何疑問，可直接或透過南區民政事務處聯絡署方，以便索取有關資料。

93. 馬月霞女士 BBS, MH表示，她相信陳李佩英女士希望署方展開工程前，相關部門可向她提交有關工程設計及施工詳情，以方便她監察工程安排及進展。

94. 陳李佩英女士認為，署方在工程前諮詢當區區議員便已足夠，她亦請署方多與區議員溝通，讓當區區議員理解有關工程安排。

95. 任雅玲太平紳士表示，署方在展開工程前，會首先諮詢區議員。

96. 陳李佩英女士希望署方在安排赤柱區的工程前，與處理其他區的工程一樣，也應諮詢當區區議員，包括她本人。

97. 主席表示，當日討論的工程項目，已於較早前諮詢區議會；委員欲知有關工程項目的詳情，可於會後向區議會秘書處索取。

港島北部雨水排放系統改善計劃

港島西雨水排放隧道(工務計劃編號 103CD)

98. 張漢芬先生表示據渠務署早前表示有關雨水會在未經過濾的情況下排出位於貝沙灣附近的出水口。他提醒署方該出水口鄰近民居，並請署方在設計該出水口考慮上述情況。

99. 劉達遠先生表示，渠務署早前諮詢區議會時表示，有關出水口位於數碼港北面通道附近，顧問公司在設計該出水口時會就是否過濾收集的雨水作出研究。

100. 張漢芬先生表示，渠務署在上次諮詢區議會時曾表示，收集雨水在未經過濾下排出海面。他重申該出水口鄰近民居，因此請署方認真考慮首先過濾所收集的雨水。

101. 主席請署方將有關意見轉達予渠務署考慮。

(會後備註：就張漢芬先生的提問，渠務署作出以下回應：

渠務署在 2005 年 6 月 6 日就港島西雨水排放隧道計劃曾諮詢本委員會，並曾解釋全香港的雨水排放系統基本上均沒有過濾雨水的設計，而且此隧道主要收集半山的雨水，其水質較為清潔。署方已進行環境影響評估，包括水質勘探、生態環境研究等。另外，署方亦安排了實體水力模型進行測試及應用了數學模型來模擬，結果顯示在兩年一遇或五十年一遇的大暴雨情況下，在各生態敏感受體及魚類養殖

場內的懸浮固體濃度、大腸桿菌含量和鹽度含量，大致上符合水質指標及週圍的水質水平，雨水經隧道出口排出並不會影響附近海域的水質。而且，一年當中，並非每天也有大量雨水經此出口排出，應只有數日如此。環境影響評估報告公眾諮詢程序已完成，其間並未收到任何意見。

由於暴雨時水量甚大，加裝任何過濾裝置實不可行及不具成本效益。然而，在設計階段中，署方亦會要求顧問公司作出詳細考慮是否有其它可行方法，以減低委員對數碼港海灣附近水質的疑慮。)

議程六： 其他事項

102. 朱慶虹先生表示，較早前城規會就業發街 1 號及黃竹坑道 34 號的申請作諮詢。他詢問上述申請是否新申請。他表示早前區議會要求該區的樓宇應以 100 米水平基準之下，而有關申請則為 120 米水平基準，因此反對有關申請。

103. 吳曙斌先生表示，他未有預備上述兩個申請內容，並會於會後直接聯絡相關議員。按現行條例，各議員委員可在 3 個星期的諮詢期內向城規會提交意見。

議程七： 下次會議日期

104. 南區區議會規劃、工程及房屋事務委員會第十七次會議將於 2006 年 4 月 10 日(星期一)在南區區議會會議室舉行。

105. 議事完畢，會議於下午 6 時 13 分結束。

南區區議會秘書處

2006 年 4 月