

**2008 至 2011 年度油尖旺區議會
房屋事務及大廈管理委員會
第十五次會議記錄**

日期：2010 年 10 月 14 日(星期四)

時間：下午 2 時 30 分

地點：九龍旺角聯運街 30 號

旺角政府合署 4 樓

油尖旺區議會會議室

出席者：

主席

莊永燦先生

副主席

林浩揚先生

區議員

鍾港武先生, JP

梁偉權先生, JP

陳文佑先生

陳偉強先生

侯永昌先生, MH

許德亮先生

高寶齡女士, BBS, MH, JP

關秀玲女士

增選委員

馮麗媚女士

李仲明先生

政府部門代表

盧敏樺女士

油尖旺民政事務處

高級聯絡主任(2)

民政事務總署

曹佩卿女士

署理房屋事務經理/

西九龍三

房屋署

秘書

鄭佩華女士

油尖旺民政事務處

行政主任(區議會)2

民政事務總署

列席者：

鄧慶峯先生

結構工程師/F5-2

屋宇署

楊振榮先生

結構工程師/F3-2

屋宇署

陸國寶先生	總產業主任/九龍	地政總署
洪麗麗女士	首席產業主任/契約執行/九龍	地政總署
伍子元先生	署理高級消防區長 (樓宇改善課)1	消防處
楊炳貴先生	消防區長(樓宇改善課)1	消防處

缺席者：

黃萬成先生	區議員
何非池先生	增選委員
鄭國權先生	增選委員

開會詞

莊永燦主席歡迎與會者出席房屋事務及大廈管理委員會(“房管會”)會議。他報告黃萬成議員、何非池先生及鄭國權先生因事請假。

2. 莊永燦主席表示提呈文件的委員如作補充，發言不可超過兩分鐘。委員可就每一議項發言兩次，首次限時三分鐘，第二次兩分鐘，以便會議能暢順進行。

議程一：通過上次會議記錄

3. 上次會議記錄無須修訂，獲得通過。

4. 莊永燦主席表示，有委員在2010年7月15日房管會第十四次會議後向《明報》透露該次會議的內容，但翌日《明報》刊登的報導與會議內容不符。他已去信《明報》要求澄清，報社亦已在2010年7月23日登報澄清。他請各委員向媒體透露會議資料時，要加倍小心。

議程二：要求執法部門從速採取行動 嚴懲將必發道舊式工廠大廈擅自改作住宅出租的無良 業主 (油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第12/2010號文件)

5. 莊永燦主席介紹參與是項討論的代表：

- (i) 屋宇署結構工程師/F3-2 楊振榮先生；
- (ii) 地政總署總產業主任/九龍陸國寶先生及首席產業主

任/契約執行/九龍洪麗麗女士；

- (iii) 消防處署理高級消防區長(樓宇改善課)1 伍子元先生和消防區長(樓宇改善課)1 楊炳貴先生；以及
- (iv) 油尖旺民政事務處(“民政處”)高級聯絡主任 2 盧敏樺女士。

6. 莊永燦主席表示屋宇署、地政總署、消防處及民政處的書面回覆(附件一至四)已傳真給各委員備閱。

7. 陳文佑議員補充文件內容，並對各部門的書面回應表示失望。他希望屋宇署、消防處及地政總署採取行動，解決有關問題。

(高寶齡議員及侯永昌議員分別於下午 2 時 41 分及 2 時 42 分到席。)

8. 楊振榮先生表示，地政總署通知屋宇署，該署曾派員進入必發道 71 至 73 號工廈部分單位視察，屋宇署會聯絡地政總署，嘗試再到該處視察。

9. 洪麗麗女士表示，地政總署收到屋宇署通知，必發道 71 至 73 號工廈 3 字樓被改作住宅用途。地政總署人員曾在 2009 年 10 月進入 3 字樓部分單位視察，並有發出警告信，但其後署方人員未能再進入有關單位視察。地政總署現正諮詢法律意見，以採取進一步行動。

(梁偉權議員於下午 2 時 46 分到席。)

10. 伍子元先生補充書面回覆內容。他表示消防處人員在 2010 年 10 月 4 日及 5 日到必發道 67 至 69 號及 71 至 73 號工廈巡查時，大廈內的走火通道均暢通無阻，但發現兩幢大廈內的消防裝置及設備並沒有根據法例聘用註冊消防裝置承辦商進行每年檢查，處方已向該兩幢大廈的消防裝置及設備擁有人發出警告信，如有關人士在一個月內仍未糾正問題，消防處會發出消除火警危險通知書。若有關人士在合理時間內仍未執行通知書的要求，處方會採取檢控行動。

11. 高寶齡議員查詢屋宇署在發現和證實必發道 71 至 73 號工廈違例進行改建工程後，仍需再派員到場視察的原因。

12. 林浩揚副主席認為部門應加強巡查工廠大廈，以防工廈改作住宅用途。他另詢問部門在巡查時不能進入單位視察的原因。

13. 許德亮議員要求屋宇署及地政總署提交處理必發道工廈違例改作住宅單位問題的日程表，以及署方面對的困難。

14. 侯永昌議員希望屋宇署及地政總署能認真處理大角咀區工

廈單位非法改作住宅的問題。

15. 陳文佑議員詢問地政總署尋求法律意見需時多久，並希望各部門能切實採取行動，解決有關問題。

16. 關秀玲議員建議屋宇署修訂有關清拆僭建物的條例，以處理工廈違規改作住宅的問題。她並建議參考消防處的做法，在收到大廈走火通道受到阻塞的投訴時於 24 小時內跟進個案。

17. 對於地政總署未能進入必發道 69 號工廈單位視察，高寶齡議員查詢署方有何處理方法。她另詢問民政處需向該工廈的法團瞭解什麼資料。

18. 陳偉強議員建議政府應改變政策，長遠地處理空置工廈的問題。

19. 陳文佑議員不認同地政總署的書面回覆。他詢問署方何時會處理洋松街 78 號工廈非法改裝作住宅的問題。此外，他關注必發道 71 至 73 號因有業主非法把單位改作住宅致令工廈法團不能為大廈投保的問題。

(鍾港武議員於下午 3 時 3 分到席。)

20. 莊永燦主席希望地政總署關注如何防止工廈業主非法改變單位用途。此外，他促請屋宇署關注工廈業主違例改裝單位間隔引致的大廈結構問題，並要求消防處確保此類工廈的消防安全。

21. 洪麗麗女士表示，土地契約屬政府及業主訂立的私人契約，並非法例。地政總署是根據地契條款對物業作出規管包括准許用途。發出警告信的目的是要求業主在限期內糾正違反地契事項。地政總署人員進入單位的原因，是要視察及搜集證據以確立有足夠證據採取執行契約條款行動。她補充地政總署在接獲屋宇署通知必發道 71 至 73 號工廈 3 字樓單位被改作住宅用途後，已向有關業主發出警告信，但警告信限期屆滿後，地政總署人員未能再進入單位視察有關情況。未能再進入單位的原因是單位內的人不開門或者單位是沒有人的，為此，署方需諮詢法律意見作進一步行動。此外，地政總署曾在 2009 年進入過必發道 69 號工廈 1 字樓至 5 字樓及天台的各層單位視察，該行動中並無發現有單位用作住宅用途。就陳文佑議員文件指出報章報導必發道 69 號四、五、六樓已被用作出租板間房一事，署方人員在 2010 年 10 月 13 日作實地視察，但因單位鎖上而未能進入單位視察，署方正聯絡有關業主安排進入單位視察。她表示如地政總署人員未能進入單位視察，署方會尋求法律意見以根據土地契約作進一步行動。至於工廈單位的空置問題，她表示政府已有「活化工廈」的政策，而地政總署設有組別專責處理活化工廈的申請。

22. 莊永燦主席詢問地政總署人員有否向高層反映應修改法例，讓他們有權進入懷疑改作住宅的工廈單位調查。他另查詢署

方有否因工廈業主違反地契非法改裝單位而收回單位。

23. 洪麗麗女士重申土地契約並非法例，因此，署方尋求的法律意見，是指根據土地契約可採取的下一步行動，而不是透過修訂法例處理有關問題。她另表示過往曾有業主因違規改變單位用途違反土地契約而被地政總署收回單位，但未有相關的統計數字。

(侯永昌議員於下午 3 時 15 分退席。)

24. 楊振榮先生回應說，如改裝樓宇(例如改動單位間隔)而不影響樓宇結構和造成滋擾，屬可獲豁免的工程。他續稱屋宇署如有合理理由懷疑某單位會構成嚴重危險，影響公眾安全，可申請手令進入該單位調查。除進入單位外，署方亦可在單位外搜集證據。他澄清屋宇署曾多次視察必發道 69 號，在大廈外未發現有單位嚴重影響公眾安全，故現時申請手令進入單位調查會有困難。此外，署方已向必發道 71 至 73 號 3 樓及天台的業主發出命令，要求他們終止把工廈地方改作住宅用途。署方並已通知該工廈的法團主席收回部分在大廈天台違例搭建的單位，餘下的單位則按《建築物管理條例》及大廈公契處理。

25. 伍子元先生表示，在收到大廈逃生通道阻塞的投訴後，會於 24 小時內進行調查。消防處定期巡查必發道的目標工廈，確保走火通道暢通無阻，大廈的消防裝置及設備操作正常自 2009 年開始，處方特別跟進了必發道的目標工廈，包括定期對該兩幢樓宇進行巡查，以了解該些樓宇的消防安全情況，並制定應變計劃，並在有需要時更新。若接報該大廈發生事故時，會增加人手及資源應變，確保能迅速處理一旦發生於該工廈的火警或意外事故。

26. 許德亮議員不滿部門的答覆，並查詢部門是否有服務承諾。

27. 鍾港武議員建議有關部門研究如何加快申請手令的時間，以便部門人員能進入工廈單位調查違規改建問題。他另詢問消防處如何使處方人員能順利進入大廈檢查消防設施是否妥當，以及在工廈內生火煮食是否有安全問題。

28. 馮麗媚女士建議向有關部門反映房管會的意見。

29. 林浩揚副主席建議去信立法會的相關事務委員會，表達房管會的關注意見，並要求立法會修改法例，以便執法部門進入涉及違規改建的大廈單位搜集證據。

30. 梁偉權議員擔心工廈單位非法改作住宅會引起消防、樓宇結構及保安問題，希望部門能立刻處理違規個案。

31. 李仲明先生認為部門除進入大廈單位視察外，亦可在單位外搜集證據，以證明工廈單位是否違規改作住宅用途。

32. 高寶齡議員建議主席把此議題提交 2010 年 11 月 25 日區議員與立法會議員的會議上討論。她另詢問屋宇署工廈單位違規改作住宅，是否涉及重大公眾利益。

33. 莊永燦主席表示會跟進高寶齡議員的建議。他又提議修改法例，授權視察工廈單位的部門人員簽發報告，以證明該單位是否用作住宅，並以此作為表面證供。

34. 伍子元先生回應說，根據《消防裝置及設備規例》，消防設施擁有人須每 12 個月聘用註冊消防裝置承辦商為消防設施進行保養，確保大廈的消防裝置及設備操作正常，承辦商在完成保養工作後，會發出證書並遞交消防處，而消防處亦會對該等設施作抽樣檢查。他續稱，工廈單位如被鎖上，在一般情況下，消防處人員無權強行入內視察。處方人員在巡查必發道工廈時發現有單位懷疑違規改裝為住宅後，已把個案轉介屋宇署及地政總署跟進。工廈單位改裝只用作住宅生火煮食，在消防安全角度而言，並不存在安全問題，他表示在工廈內使用石油氣生火，屬機電工程署監管範圍。此外，消防處人員如發現有人在工廈單位內生火煮食，懷疑該單位改裝為住宅，會把個案轉交屋宇署及地政總署跟進。

35. 莊永燦主席表示會以房管會的名義，發信向立法會的相關事務委員會表達委員對工廈單位擅自改裝作住宅的關注意見。他繼而宣布結束討論此議項。

(會後補註：主席已於 11 月 11 日以房管會名義致函立法會發展事務委員會主席，表達有關意見(見附件五)，主席並已於 11 月 15 日收到立法會事務委員會的回覆(見附件六)。)

**議程三： 再度關注樂群街 30 號建築物的安全
(油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 13/2010 號文件)**

36. 莊永燦主席歡迎屋宇署結構工程師/F5-2 鄧慶峯先生。他表示屋宇署的綜合書面回覆(附件七)已傳真給各委員備閱。

37. 陳文佑議員補充文件內容，並建議民政處盡快協助樂群街 30 號 2 樓的住客搬離單位。

38. 鄧慶峯先生補充書面回覆內容。他表示在懸臂式露台鞏固工程施工初期，該大廈除 2 樓有三戶拒絕遷出外，其餘住客已全部遷走。雖然屋宇署已派出社工，並聯絡房屋署及民政處協助該三戶搬遷，但未獲住客接受。在 2010 年 3 月，屋宇署向法院申請臨時封閉令，以便於該大廈 2 樓進行加固工程，而居於懸臂式露台的住客最終亦遷出，承建商並用臨時圍板分隔施工範圍及居住

部分，以便尚在 2 樓居住的兩戶可在施工期內安全進出其居住範圍。他補充屋宇署在工程期間，發現該大廈仍需進行其他加固工程，故估計需延至 2011 年 2 月底才完成全部加固工程。

39. 許德亮議員及陳文佑議員擔心樂群街 30 號仍有結構危險，認為不應在工程期間讓住客繼續在該處居住。此外，陳文佑議員表示，該大廈 2 樓未有安裝支撐柱，並認為加固工程如在今年 10 月底仍未完成，民政處應盡快協助安置該大廈的住戶。

40. 鄧慶峯先生回應說，屋宇署於 2009 年委託政府承建商代該大廈的業主進行有關加固工程，該工程是根據署方在 2004 年委聘的顧問公司就該大廈提交的工程圖則進行。他表示在進行該工程時，才發現該大廈的懸臂式露台需進行其他加固工程。政府承建商除在大廈 2 樓露台安裝支撐柱外，並在大廈其他位置加裝支撐柱。他補充按顧問公司的評估，2 樓只需在懸臂式露台進行加固工程，承建商亦已用圍板分隔住戶及施工範圍，並購買保險，以保障 2 樓住戶的安全。

(鍾港武議員於下午 3 時 56 分退席。)

41. 盧敏樺女士回應，民政處在會後會聯絡屋宇署及社會福利署，協助仍在該大廈 2 樓居住的住客。

42. 高寶齡議員查詢樂群街 30 號所有工程是否將在 2011 年 2 月完成，鄧慶峯先生表示資料正確。

43. 陳文佑議員表示，如屋宇署未能完成有關工程，他建議民政處向市區重建局提議重建樂群街 30 號。此外，他希望部門能盡快安置仍在該大廈居住的住客，並請屋宇署每兩個月向房管會書面匯報工程進度。

44. 與會者沒有其他意見，莊永燦主席宣布結束討論此議項。

(會後補註：屋宇署於 10 月 22 日提交補充文件。(見附件八)。)

**議程四： 要求加強對興建中違規建築物的處理及清拆進度
(油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 14/2010 號文件)**

45. 莊永燦主席歡迎屋宇署結構工程師/F5-2 鄧慶峯先生。他表示屋宇署的綜合書面回覆(附件九)已傳真給各委員備閱。

46. 林浩揚議員補充文件內容，並查詢屋宇署如何處理鐵樹街金堂閣有住客違例在平台建花圃及魚池的問題。

47. 鄧慶峯先生補充書面回覆內容，並回應因平台有重量限制，屋宇署一般能成功向業主發出命令，要求清拆在平台興建的

花圃及魚池。

(梁偉權議員於下午 4 時 10 分退席。)

48. 許德亮議員不滿屋宇署未能盡早處理沒有即時危險的違例建築物。他建議修改法例，要求業主立即清拆新建的違例建築物。

49. 高寶齡議員請屋宇署向立法會表達議員希望當局即時處理新建違規建築物的訴求。

50. 陳文佑議員及許德亮議員向屋宇署查詢處理文件中個案的時間表。

51. 莊永燦主席表示，屋宇署現時先檢控進行違例建築工程的業主，然後才發出清拆命令的安排，未能有效遏止問題，他認為署方應即時清拆興建中的違例建築物。

52. 鄧慶峯先生澄清，屋宇署會先向進行違例建築工程的物業業主發出清拆命令，如業主不遵從，署方才會提出檢控。至於林浩揚議員在會議上提及的個案，他稍後會向相關的同事查詢處理該個案的時間表。

53. 許德亮議員建議把此議項列為續議事項，高寶齡議員亦表贊同。

54. 林浩揚議員請屋宇署在下次會議時提供資料，說明署方在 48 小時內能派員處理正進行的違例建築工程的百分比。

55. 莊永燦主席把此議項列入續議事項，他請屋宇署在下次會議時，報告林浩揚副主席所述個案的進展。

56. 與會者沒有其他意見，莊永燦主席宣布結束討論此項目。

議程五：其他事項

57. 餘無別事，莊永燦主席宣布散會，會議於下午 4 時 19 分結束。下次會議將於 2010 年 12 月 16 日(星期四)下午 2 時 30 分舉行。

油尖旺區議會秘書處
2010 年 12 月

回覆油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會
第 12/2010 號文件
關注必發道舊式工廠大廈改作住宅用途

本署就陳文佑議員討論文件的第 1、2 及 3 段有以下回應：

1. 根據紀錄，在必發道一帶的舊式工廈天台及梯間搭建物作住宅用途的樓宇，分列如下：

(i) 必發道 67 號天台(執法行動詳情，請看第 2.(iii)項)

(ii) 必發道 71-73 號天台(執法行動詳情，請看第 3.(ii)項)

2. 本署曾向下列處所發出法定命令，要求物業擁有人終止將工廈作住宅用途，最新情況詳列如下：

(i) 必發道 67 號 3 字樓-違例將工廈作住用用途情況的情況已經終止；

(ii) 必發道 67 號 5 字樓-違例將工廈作住用用途情況仍然持續，個案已轉交法律組跟進；

(iii) 必發道 67 號天台-違例將工廈作住用用途情況的情況已經終止。

至於必發道 69 號，上址屬於單一業主的工廠大廈，本署人員曾先後四次到達上址視察處所情況，但單位大門鎖上，故未能進入單位。有鑑於此，本署遂向物業擁有人發信，要求作出安排。業主代理人其後回覆，表示單位已出租，因此須與承租人商討有關安排。其後，本署收到業主代理人的通知，表示承租人未能安排本署人員進入其單位內視察，本署人員於是再進行二次到訪，希望能直接與承租人面談視察的事宜，但由於單位大門鎖上，無法聯絡他們，因此本署未能確定處所有否違例改作住用用途。

3. 本署曾向下列處所發出法定命令，要求物業擁有人終止將工廈作住宅用途，最新情況詳列如下：

(i) 必發道 71-73 號 3 字樓-違例將工廈作住用用途情況仍然持續，個案已轉交法律組跟進

(ii) 必發道 71-73 號天台-天台屬於大廈公用地方，搭建物共住有五伙家庭，駐屋宇署社工曾先後多次聯絡有關家庭，協助他們向房屋署申請公共房屋。根據最新資料，已有兩戶家庭獲房署分配公屋，本署已即時通知

大廈業主立案法團主席收回有關單位。至於餘下的違例天台搭建物，因僭建物位於大廈公用地方，法團須按照《建築物(管理)條例》及大廈公契的規定處理。本署已告知法團主席，如對有關係例或公契就處理大廈公用地方上的搭建物有任何疑問，可尋求油尖旺民政事務處的協助，或聯絡香港房屋協會免費法律諮詢服務，以便盡快安排清拆行動。

屋宇署

二零一零年十月

附件二

油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 12 / 2010 號文件

2010 年 10 月 14 日

油尖旺區議會
房屋事務及大廈管理委員會
第十五次會議

要求執法部門從速採取行動嚴懲必發道舊式工廠大廈擅

自改作住宅出租的無良業主

根據紀錄，九龍西區地政處人員曾於 2009 年 7 月至 2009 年 12 月期間，分別視察過必發道 69 號 1 字樓至 5 字樓及天台的單位，並沒有發現單位是用作住宅用途。就陳文佑議員文件指出必發道 69 號四、五、六樓已被用作出租板間房一事，地政處正跟進個案，若發現單位用途是違反土地契約，地政處會採取執行契約條款行動。

九龍西區地政處

2010 年 10 月

回覆油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會
第 12/2010 號文件
要求執法部門從速採取行動
嚴懲將必發道舊式工廠大廈擅自改作住宅出租的無良業主

本處就陳文佑議員討論文件的第 1、2 及 3 段有以下回應：

1. 應變計劃

從消防安全角度而言，將工廠大廈單位改變為住宅用途而存在的風險是不可以接受的。因此，本處於二零零九年七月已制訂了應變計劃，額外增撥資源，以處理任何發生在必發道 67-69 號及 71-73 號大廈內的火警及其它緊急事故。

2. 定期巡查

自二零零九年七月起，本處人員定期對該兩幢樓宇進行巡查，以了解該些樓宇的消防安全情況及檢討是否有需要對已制訂的應變計劃作出適當調整。

3. 最近巡查結果

(i) 走火通道

本處人員於二零一零年十月四日及十月五日到該兩幢大廈巡查，大廈內的走火通道均暢通無阻。

(ii) 樓宇消防裝置及設備

在本處人員於十月五日到該兩幢大廈巡查時，發現大廈內的消防裝置及設備並沒有根據法例聘用註冊消防裝置承辦商進行每年檢查，因此本處已向有關之消防裝置或設備擁有人發出警告信，着其盡快辦妥每年檢查。本處會繼續跟進及採取適當行動，確保該些消防裝置及設備操作正常。

(iii) 危險物品

在過往一年內，本處並沒有收到在該兩幢大廈內有儲存過量危險物品的報告或投訴。此外，本處人員在最近的巡查時亦未發現該些大廈有儲存過量危險物品。

(iv) 其他違規事項

除了已在二零零九年底將改變單位用途轉介至地政總署及將僭建物和拆除防煙門等違規事項轉介至屋宇署跟進外，本處人員在最近巡查時發現 67-69 號大廈內被拆除的防煙門已被裝回原位，並且操作正常。

消防處

二零一零年十月

附件四

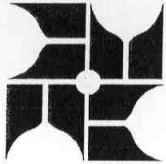
油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 12 / 2010 號文件

**2008 至 2011 年度油尖旺區議會
房屋事務及大廈管理委員會**

**要求執法部門從速採取行動
嚴懲將必發道舊式工廠大廈擅自改作住宅出租的無良業主**

就必發道有舊式工廠大廈被改作出租住宅單位一事，油尖旺民政事務處除將事件轉交有關部門跟進之外，亦聯絡有關業主立案法團，了解他們的問題，向他們提供大廈管理的意見。

油尖旺民政事務處
2010 年 10 月



油尖旺區議會

YAU TSIM MONG DISTRICT COUNCIL

檔號：() in YTMDC 13/30/4/1 Pt. 17
電話：2399 2557
傳真：2722 7696

附件五

郵寄及傳真
(傳真號碼：2869 6794)

香港中區皇后大道 8 號
立法會大樓
立法會發展事務委員會主席
劉秀成議員
(經辦人：鍾蕙玲女士)

劉議員：

關注舊式工廠大廈擅自改裝為住宅出租的問題

在 2010 年 10 月 14 日，油尖旺區議會轄下房屋事務及大廈管理委員會舉行了第十五次會議，會上委員討論到區內舊式工廠大廈非法改裝為出租住宅所引致的問題，並同意致函立法會表達意見。委員的關注事項及建議如下：

- (i) 委員關注工廈違規改建後可能出現的大廈消防安全問題；
- (ii) 委員認為屋宇署不應容許違規改裝工廈單位，以免產生樓宇結構危險；
- (iii) 政府應制訂政策或修訂相關法例，協助執法部門進入涉及違規改裝的大廈單位搜集證據，以防工廈改作住宅用途。

本人特此致函立法會發展事務委員會，盼能回應本委員會的訴求，及早立法和修訂相關法例，防止工廈非法改作住宅用途。

油尖旺區議會
房屋事務及大廈管理委員會主席

莊永燦

2010 年 11 月 11 日

九龍聯運街三十號旺角政府合署四樓 電話：2399 2596 圖文傳真：2722 7696
4/F., Mong Kok Government Offices, 30 Luen Wan Street, Kowloon. Tel: 2399 2596 Fax: 2722 7696



立法會
LEGISLATIVE COUNCIL

傳真函件
(傳真號碼: 2722 7696)

來函編號: YOUR REF
本函編號: COUNCIL CB1/PL/DEV
電話: TELEPHONE 2869 9212
圖文傳真: FAX NUMBER 2869 6794
電郵地址: chung@legco.gov.hk

附件 六

九龍旺角
聯運街三十號
旺角政府合署四樓
油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會主席
莊永燦先生

莊主席:

舊式工廠大廈擅自改裝為住宅出租的問題

謝謝閣下於2010年11月11日就上述事項致函發展事務委員會主席。秘書處正予以跟進，稍後將給閣下回覆。

事務委員會秘書



(鍾蕙玲代行)

2010年11月15日

回覆油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會
第 13/2010 號文件
樂群街 30 號建築物的安全問題

1. 屋宇署於 2008 年 11 月向樂群街 30 號業主發出多份命令，着令在上址樓宇的懸臂式露台構件及大廈結構架，進行所需的維修及補救工程。由於業主未能在命令限期前完成上述的工程，屋宇署已於 2009 年 2 月委聘顧問公司及政府承建商代為進行命令規定的工程。政府承建商亦已於 2010 年 6 月重新更換外牆棚架。
2. 由於在工程進行期間，顧問公司人員確認上址樓宇各層懸臂式露台的圍牆需要全部拆除及重新建造，因而增添一些新的要求，以致未能如原先預計於 2010 年 7 月完成有關加固工程。
3. 由於在施工初期 2 字樓的住客拒絕搬離單位，屋宇署曾於 3 月 26 日向法庭申請臨時封閉令，以便進行 2 字樓內的加固工程。其後，承建商成功將單位內施工範圍及居住範圍以臨時圍板分隔，以便在施工期內住客可安全地進出其居住範圍。
4. 承建商已於大廈各層裝上臨時支撐柱，顧問公司及屋宇署亦不時派員視察上述大廈的結構及周邊臨時設施，以確保在施工期內大廈樓宇結構及公眾/住客的安全。
5. 顧問公司現正督促承建商加快工程進度，預計最快可於明年二月底完成有關工程。屆時附於大廈外牆的棚架及原先豎立於地下至 1 字樓用以支撐大廈的臨時金屬架將會全部拆除。

屋宇署

二零一零年十月

油尖旺區議會
房屋事務及大廈管理委員會
莊永燦主席

附件八

莊主席:

樂群街 30 號建築物的安全問題

就油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會第 15 次會議有關上述議題的討論，本署有如下的補充。

自 2009 年 2 月起，樂群街 30 號建築物在本署委聘的顧問公司及承建商監察下，並不存在任何有關建築物安全的問題。本署於今年 3 月 26 日向法庭申請的臨時封閉令，亦不是因為樂群街 30 號建築物構成危險或可變得危險，而是根據《建築物條例》第 27(1)(a)(ii)條向區域法院提出申請的，旨在政府承建商施工期間將樂群街 30 號 2 字樓單位局部封閉，以方便進行大廈維修工程。政府承建商現已完成一切臨時性的防護措施(包括在大廈各層裝上臨時支撐柱)，並正加快展開永久性的露台鞏固工程，預計最快可於明年二月底完成有關工程，屆時附於大廈外牆的棚架及所有臨時支撐柱將會全部拆除，而該臨時封閉令亦會隨即予以撤銷。

至於現時居住上址的租客，駐本署的社工已評估他們的狀況及為他們提供所需的服務。由於他們有經濟能力，身體及精神方面均屬正常，因而不合符資格申請恩恤安置。本署社工遂轉介他們到綜合家庭服務中心及社會保障辦事處申請彩虹基金及低收入綜援，此乃一筆無須清還的津貼，可作繳付租金之用，惟他們最後也拒絕申請。此外，他們也曾透過志願機構協助，成功覓得一個租金相宜的單位，可是租客卻認為位於唐五樓的單位樓層太高，不能徒步上樓而拒絕搬遷。其後本署社工安排業主及租客雙方直接對話溝通，而業主亦承諾在 2011 年 3 月才會收回樂群街 30 號 2 字樓單位。在此段期間，本署社會工會定期接觸上址的租客，以協助其申請公屋及提供所需的服務。

屋宇署署長

(總結構工程師陳祖澤 代行)



2010 年 10 月 22 日

副本送：油尖旺民政事務專員
(FAX: 2722 7696)

回覆油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會
第 14/2010 號文件
加強興建中的違規建築物的處理清拆進度

1. 現時處理興建中的違規建築物的流程及處理個案時間？

屋宇署在接獲違例建築工程在進行中的投訴個案，便會於四十八小時內派員到場調查，本署亦會按服務承諾於視察後三十天內回覆投訴人。

若經調查後證實投訴現場確有新的或正在進行中的違例建築工程，屋宇署會先向有關業主/佔用人發出勸喻信知會業主/佔用人有關工程違反建築物條例，並要求有關業主停止及清拆該等違例工程。屋宇署其後會着令業主清拆該違例搭建物，一般命令的期限為六十天。

在處理清拆令行動中，對於業主未能遵從清拆令的規定，本署會發警告信給有關業主；若業主沒有合理的解釋而沒有遵從清拆令，本署會考慮採取檢控行動。如業主就本署發出的命令向上訴審裁小組提出上訴，根據《建築物條例》第 44(2) 條的規定，本署必須待上訴完成才能採取執法行動。

2. 大角咀有多少個興建中違規建築物或等待清拆僭建物個案？

屋宇署於 2010 年 1 月份至 9 月份期間總共收到 57 宗位於大角咀違例建築工程在興建中的投訴個案。

3. 貴署會否考慮在證實有違規建築物時，即時在土地註冊處將該物業進行「註契」？

屋宇署現時只將「法定命令」及「警告通知」送交土地註冊處註冊，並會在該命令及警告通知獲履行後予以撤銷。現時的做法已可以讓市民（例如物業準買家、銀行及律師樓等）知悉有關物業有沒有附建僭建物，以提供消費者的保障，亦可鼓勵業主自行清拆僭建物。

4) 貴署會否考慮在指定時間內由貴署強行清拆違規建築物？

業主有責任遵從建築事務監督向他發出的命令。只有在緊急情況下或業主不遵從命令時，屋宇署才會代他進行工程，然後向他收回工程的費用。視乎情況而定，根據《建築物條例》第 40(1BA)條或第 40(1B)條，任何人如不遵從命令的規定，又無合理辯解，即可構成犯罪。前者的罪行涉及沒有遵從根據《建築物條例》第 24(1)條所發出的僭建物清拆令，該獲發命令時的人士一經定罪，可處最高刑罰為港幣 \$200,000 及監禁一年；假如仍不遵照命令辦理，則該命令不獲遵從的情況持續的每一天另處最高罰款港幣 \$20,000。至於後者的罪行則涉及沒有遵從非《建築物條例》第 24(1)條所發出的命令，該獲發命令的人士一經定罪，可處最高刑罰為港幣 \$50,000 及監禁一年；假如仍不遵照命令辦理，則該命令不獲遵從的情況持續的每一天另處最高罰款港幣 \$5,000。

屋宇署

二零一零年十月