

**2008 至 2011 年度油尖旺區議會
房屋事務及大廈管理委員會
第二十次會議記錄**

日期：2011 年 8 月 18 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	侯永昌先生, MH	黃萬成先生, MH
梁偉權先生, JP	許德亮先生	黃舒明女士
陳文佑先生	高寶齡女士, BBS, MH, JP	
陳偉強先生	關秀玲女士	

增選委員

李仲明先生	何非池先生
馮麗媚女士	鄭國權先生

政府部門代表

鍾金賢先生	署理總結構工程師/F 及 高級結構工程師/F1	屋宇署
曹佩卿女士	房屋事務經理/西九龍三	房屋署
盧敏樺先生	油尖旺民政事務處 高級聯絡主任(2)	民政事務總署

秘書

郭振宗先生	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：

甄文海先生	高級結構工程師/地盤監察(C)	屋宇署
陳仲銘先生	高級產業測量師/ 土地管制及契約執行(九龍)	地政總署
余德祥先生	總主任(牌照)	民政事務總署
鍾榮光先生	高級消防區長(牌照)	民政事務總署
姚妙嫻女士	高級屋宇測量師/防火規格 4	屋宇署
曾偉明先生	署理高級消防區長/九龍南區	消防處
姜榮昌先生	署理助理消防區長/尖沙咀消防局	消防處
葉德先生	助理消防區長(樓宇改善課)2	消防處
陳守仁先生	高級消防隊長(樓宇改善課)	消防處

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，並宣布黃舒明議員於 2011 年 8 月 8 日正式加入成為房管會委員。

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。此外，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. 上次會議記錄無需修訂，獲得通過。

議程二：要求房屋署在海富苑再推「可租可買計劃」 (油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 11/2011 號文件)

4. 莊永燦主席歡迎房屋署(“房署”)房屋事務經理(西九龍三)曹佩卿女士。他表示房署的書面回覆(附件一)已在會前傳真給各委員參閱。

5. 陳偉強議員表示，多名海富苑居民最近向他反映，指十多年前入伙時，房署曾承諾他們可於數年後購回自住單位，但其後房署取消「可租可買計劃」，令他們無法成事，他要求房署考慮再在海富苑推出有關計劃。

(陳文佑議員於下午 2 時 56 分到席。)

6. 曹佩卿女士簡述「可租可買計劃」及房署書面回應的內容。

7. 高寶齡議員詢問香港房屋委員會(“房委會”)於何時訂立公屋輪候冊人士平均輪候時間不超過三年的目標。

8. 陳偉強議員詢問房署當年有否向海寧閣以外的海富苑居民表示，他們日後可在經濟條件寬裕時，選擇購回自住單位。

9. 曹佩卿女士指出，房署暫時沒有政策容許海富苑的公屋居民購回自住單位，居民若認為房屋署曾作有關承諾，可提交書面文件，以便跟進。

10. 馮麗媚女士指出，根據早前的調查資料，超過 85% 的海富苑公屋居民表示有意購回自住單位，故她希望房署能夠積極考慮居民的訴求。

11. 曹佩卿女士表示，她充分了解海富苑公屋居民要求房署再推出「可租可買」的訴求。

12. 馮麗媚女士認為，房署應澄清「可租可買計劃」的細節。此外，房署應放寬現行政策，容許有經濟能力的租戶購回自住單位。

13. 高寶齡議員指出，如果要求香港房屋委員會釐定新的房屋政策，不可以即時解決問題。她期望房署在現階段與海富苑公屋居民探討新的模式，以取得平衡點。

14. 陳文佑議員擔心出售海富苑公屋單位會對海寧閣業主有所影響，他查詢房署可否提供豁免補地價優惠予海寧閣業主。

15. 曹佩卿女士承諾向房署反映高寶齡議員的意見。

**議程三： 地盤打樁起樓監管不力 毗鄰大廈業戶驚現裂縫
(油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 12/2011
號文件)**

16. 莊永燦主席歡迎屋宇署高級結構工程師/地盤監察(C)甄文海先生。他表示規劃署和屋宇署的書面回覆(附件二、三)已在會前傳真給各委員參閱。

17. 黃舒明議員簡述文件內容。她質疑為何屋宇署多年來仍未有足夠人手處理舊樓結構安全問題。

18. 關秀玲議員和陳文佑議員要求屋宇署研究打樁工程對附近樓宇的影響，以保障公眾安全。

19. 甄文海先生表示：

- (i) 現時已有獨立於承建商的認可人士及結構工程師監督地盤工程進度。除非投訴涉及地盤人員，否則屋宇署在巡查地盤前，一般不會通知地盤相關人士。如有需要，署方人員亦會到地盤實地測度工程產生的震盪力，確保承建商提供準確的測量數字。
- (ii) 《建築物條例》沒有條文規管建築物外牆的使用情況。如圖則上的大廈外牆工程符合《建築物條例》的規定，屋宇署一般予以批准。
- (iii) 屋宇署一般會在不預先知會承建商的情況下，隔月到地盤巡查地基工程；如屬進度較快的工程(如拆樓工程)，則平均每隔兩周會安排再巡查。

(會後補註：屋宇署在跟進投訴時，也和一般巡查一樣，不會預先通知地盤相關人士。但於某些情況下，如因投訴人懷疑樓宇變得危險時，本署便會預先通知地盤相關人士以便了解情況和盡快提供協助。)

20. 黃舒明議員表示，曾有耀中大廈居民投訴，指附近地盤人員事先獲屋宇署通知將派人到場巡查，但署方沒有表明會否就此跟進此情況。她另詢問屋宇署會否主動聯絡大廈法團，以及出席業主大會，向居民提供專業意見。
21. 莊永燦主席查詢，在地盤進行打樁工程時，屋宇署會否派員到鄰近樓宇視察，確保大廈結構安全。
22. 黃萬成議員質疑屋宇署未有認真處理地盤與屋宇署「裏應外合」的投訴。
23. 鍾港武先生詢問屋宇署會否要求地盤的註冊結構工程師在毗鄰大廈進行評估，以確保附近樓宇能承受地盤打樁工程的震盪力，他並查詢署方批出圖則的條件。
24. 甄文海先生表示，屋宇署在審批建築圖則申請時，會審核註冊結構工程師就打樁工程對毗鄰大廈影響的評估。甄文海先生表示，屋宇署沒有接獲黃舒明議員會前有關耀中大廈的投訴。
25. 黃舒明議員表示，耀中大廈法團早前已去信屋宇署署長，說明毗鄰地盤的打樁工程對大廈結構有影響，而她在兩星期前亦曾向署長親述此事。對於屋宇署表示從未收到有關投訴，她感到失望。
26. 陳文佑議員和侯永昌議員質疑屋宇署未能迅速處理投訴，罔顧市民安全。
27. 許德亮議員詢問屋宇署在收到投訴後，需時多久才公布調查結果。此外，他認為如有大廈受毗鄰地盤工程影響，屋宇署應派員出席受影響大廈召開的業主大會，向居民說明其大廈結構是否安全。
28. 高寶齡議員詢問，屋宇署會否協助大廈法團修補打樁震盪力造成的樓宇裂縫。
29. 甄文海先生表示，根據早前的視察結果，耀中大廈的石屎剝落問題與附近地盤的打樁工程沒有直接關係。他續稱屋宇署將於會後跟進耀中大廈的投訴，並承諾主動聯絡居民，了解事件。

(會後補註：屋宇署就第25至29段的會後補充如下：

有關西九新動力於8月3日聯署的文件中和黃舒明議員提及對耀中大廈居民提供的協助，屋宇署地盤監察組已作出以下的跟進。

屋宇署人員於8月26日聯同黃舒明議員代表、管業處代表及有關的業主再到耀中大廈各層進行視察。為進一步商討有關的問題，於黃舒明議員協助及出席下，屋宇署人員分別於9月2日及21日安排及出席了兩次與發展商、地盤代表、法團及居民代表的共同會議。地盤代表亦及後再到耀中大廈進行視察及記錄，並向居民代表提交有關跟進方案，以便業主商討。如有需要，屋宇署可再次安排及出席有關商討會議以便提供協助。)

議程四：「破門入屋捉劊房」的執行與成效 (油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 13/2011 號文件)

30. 莊永燦主席歡迎屋宇署署理總結構工程師/F及高級結構工程師/F1 鍾金賢先生，以及地政總署高級產業測量師/土地管制及契約執行(九龍)陳仲銘先生。他表示金融管理局的書面回覆及發展局與屋宇署的聯合書面回覆(附件四、五)，已在會前傳真給各委員參閱。

31. 陳文佑議員簡述文件內容。

32. 莊永燦主席和許德亮議員詢問，屋宇署是否在收到投訴，並確定屬違例「劊房」情況後，才會破門入屋調查。此外，許議員欲知在破門後如發現有關處所並無「劊房」情況，屋宇署會否為業主承擔修理費用。

(關秀玲議員於下午3時15分退席。)

33. 鍾金賢先生重申，在4月1日至7月中期間，屋宇署並未在油尖旺區進行調查時作出破門入屋的行動。一般來說，屋宇署在接獲投訴後，如發現有關處所附近的環境證據顯示出現樓宇結構或防火安全問題(例如樓宇出現裂痕或走火門違反防火規格)，便會向法庭申請搜查

令，在警務人員在場下，破門進入處所調查。他補充屋宇署會展開大規模行動，就全港 150 幢樓宇的 1 300 多個單位進行巡查，巡查單位的數目會逐年遞增。

34. 莊永燦主席詢問，屋宇署在接獲投訴後多久才進行調查。

35. 鍾金賢先生回應說，樓宇如有即時危險，屋宇署會在接獲投訴當天三小時內跟進個案；如個案沒有即時危險，則會在收到投訴十天內進行調查。

36. 李仲明先生查問屋宇署是否仍保存七、八年前有關「劏房」大廈的投訴。

37. 鍾金賢先生表示，屋宇署對接獲的每宗投訴均會記錄在案。

38. 陳文佑議員要求屋宇署提供全港及油尖旺區的「劏房」單位數字。此外，他質疑署方為何仍未處理已存在多年的「劏房」單位。

39. 莊永燦主席查詢屋宇署會否透過人口普查資料得知「劏房」單位數量，並作公布，以便公眾了解「劏房」問題的嚴重性。

40. 鍾金賢先生指出，屋宇署以往對「分間房」、「劏房」的投訴未有特別分類，故未能提供相關數據。至於屋宇署會否按人口普查數據估計「劏房」單位數量，他表示不清楚政府統計處有沒有相關數據，署方稍後會與該處跟進此訴求。在天台及平台的僭建物方面，屋宇署會根據 2011 年 4 月 1 日生效的政策執法，但由於上述僭建物數目龐大，署方將優先處理可能即時出現危險的僭建物，並會依次處理其餘已記錄的僭建物。

41. 高寶齡女士表示，屋宇署應盡快提供油尖旺區「劏房」單位數目的資料。她並希望署方能因應各區的情況，在「劏房」問題較嚴重的地區增撥資源。

42. 陳文佑議員要求釐清「劏房」一詞的定義。他與莊永燦主席要求屋宇署承諾正視和妥善處理區內的僭建物和「劏房」問題。

43. 鄭國權先生認為政府處理「劏房」問題的政策左搖右擺，令市民無所適從。

44. 鍾金賢先生表示將於會後提供區內「劏房」單位數目的資料。他補充政府充分了解「劏房」問題的嚴重性，定會竭力確保樓宇安全。

**議程五： 要求政府嚴格監管無牌賓館及懲罰經營者
(油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 14/2011
號文件)**

45. 莊永燦主席歡迎屋宇署署理總結構工程師/F 及高級結構工程師/F1 鍾金賢先生，以及民政事務總署(“民政總署”)的總主任(牌照)余德祥先生與高級消防區長(牌照)鍾榮光先生。

46. 莊永燦主席簡述文件內容。

47. 余德祥先生表示，《旅館業條例》規定，任何處所提供收費的住宿，假如其租出期少於連續 28 天，便必須領有旅館牌照，方可營運。民政總署轄下牌照事務處主要負責就《旅館業條例》進行發牌和執法工作。執法方面，署方在收到有關無牌旅館的舉報後，會在八個工作天內派員巡查，並視乎個別個案的情況，採用不同方式蒐集證據，包括在辦公時間以外巡查，或喬裝顧客(俗稱「放蛇」)查訪。如證據確鑿，便會提出檢控。其他政府部門如發現疑似無牌賓館個案，亦會轉介民政總署跟進。他續稱署方除透過報章或互聯網找出無牌賓館黑點外，亦會就拒絕發牌或不予續牌的個案到有關處所巡查。此外，民政總署已於 7 月 9 日至 29 日期間，揀選區內部分賓館密集或屢次接獲與無牌賓館有關投訴的大廈進行巡查，並對違法經營的旅館採取執法行動。

48. 高寶齡議員認為隨著自由行旅客日增，無牌賓館問題越趨嚴重，民政總署應考慮加強懲處無牌賓館經營者。

49. 陳文佑議員表示，民政總署應正視「影子賓館」問題。

(黃舒明議員於下午 4 時 08 分退席。)

50. 莊永燦主席表示，「劏房」單位日漸普及，現時已有市區樓宇成爲「劏房」旅館，旅客安全備受威脅，政府應成立專案小組，主動巡查「劏房」旅館，並加重刑罰，打擊違例「劏房」。

51. 余德祥先生指出，民政總署一向把執法消息上載部門網頁。最新的資料顯示，觸犯《旅館業條例》經營無牌賓館的判監個案不斷增加。署方將會增聘人手，加強巡查和執法。此外，民政總署確保賓館符合樓宇及消防安全標準，才簽發牌照。

52. 鍾港武議員相信民政總署已致力打擊無牌賓館。他促請署方加強人手，應付這方面的沉重工作量。他支持署方規定合法賓館在門外張貼持牌賓館標誌，並建議加強宣傳，以便旅客識別持牌賓館。此外，他認爲署方應提供誘因，以鼓勵旅客舉報未有張貼該標誌的無牌賓館。

53. 莊永燦主席認爲政府應加強對偽造持牌賓館標誌的罰則。

54. 梁偉權議員認爲民政總署未能有效遏止「劏房」問題。

55. 黃萬成議員請民政總署提供上一財政年度巡查油尖旺區內賓館的次數及成功檢控數字。

56. 余德祥先生指出，民政總署自 2009 年 9 月起實施「持牌賓館標誌計劃」，規定持牌賓館在賓館顯眼位置展示該標誌，供旅客識別。此外，署方亦透過電台廣播，並在出入境口岸及旅客集中的地點張貼海報、橫額等，宣傳有關計劃。合法賓館名單亦上載民政總署網頁 (www.hadla.gov.hk)，方便旅客查閱。他補充民政總署去年共巡查賓館 2 678 次，檢控數字爲 38 宗。

(許德亮議員於下午 4 時 24 分退席。)

57. 林浩揚議員詢問民政總署有否進行「放蛇」行動，找出無牌賓館。

58. 何非池先生認為民政總署應以「放蛇」方式，打擊無牌賓館。

59. 鍾港武議員和李仲明先生認為政府應加強對無牌賓館經營者的罰則。

60. 黃萬成議員認為政府可參照保護知識產權的做法，設立「舉報獎賞計劃」，鼓勵更多市民舉報無牌賓館。

61. 余德祥先生表示，民政總署會積極跟進委員的意見。署方會繼續大力打擊「影子賓館」，若法院裁定賓館持牌人經營無牌賓館，署方會依法採取行動，包括作出除牌處分。民政總署並會透過經濟分析及方便營商處，把有關執法消息通知業界。

**議程六：關注消防處及屋宇署根據香港法例第 572 章之
消防安全指示事宜
(油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 15/2011
號文件)**

62. 莊永燦主席歡迎屋宇署署理總結構工程師/F 及高級結構工程師/F1 鍾金賢先生、該署高級屋宇測量師/防火規格 4 姚妙姍女士，以及消防處署理高級消防區長/九龍南區曾偉明先生、署理助理消防區長/尖沙咀消防局姜榮昌先生、助理消防區長(樓宇改善課)² 葉德先生和高級消防隊長(樓宇改善課)陳守仁先生。他表示屋宇署和消防處的綜合書面回覆(附件六)已在會前傳真給各委員參閱。

63. 陳文佑議員簡述文件內容。

(鄭國權先生於下午 4 時 40 分到席。梁偉權議員於下午 4 時 40 分退席。)

64. 葉德先生簡述書面回覆內容。

65. 姚妙姍女士表示，屋宇署會積極解答市民有關消防指令的查詢，並會派員出席大廈的業主大會，向居民解釋如何遵從有關指令。

66. 高寶齡議員表示有需要嚴格執行有關規定，但她擔心部分法團或小業主未必清楚如何遵從消防指令。她另外表示，大廈為提升消防設備而需要聯絡承辦商時，如遇到困難，民政總署或區議員應積極提供協助。

67. 侯永昌議員認為消防安全固然重要，但部門在執行有關法例時，應顧及個別大廈因結構或空間限制，在執行消防指令方面會遇到困難。

68. 陳文佑議員指出區內部分大廈的基本防火設施欠缺保養，當局應優先針對這些大廈進行巡查。

69. 林浩揚副主席表示，縱使部門有權酌情靈活執行《消防安全(建築物)條例》，但大角咀區有大廈業主擔心區內地底即將進行高鐵隧道鑽挖工程，如為樓宇安裝消防水缸，可能會影響建築物的結構安全。再者，單梯式唐樓的公共地方狹窄，該法例亦難以執行。此外，大廈如申請豁免，需提供結構工程師撰寫的評估報告，亦增加業主的財政負擔。

70. 葉德先生表示，消防處會主動聯絡大廈業主，提供有關執行《消防安全(建築物)條例》的資訊，處方並會派員出席大廈業主大會，向居民解釋條例內容。

71. 姚妙姍女士表示，業主就安裝消防水缸等設備可向不同的註冊結構工程師查詢報價，確保樓宇結構評估費用合理。至於由政府出資協助個別大廈進行結構評估的建議，她解釋現時並無政策以公帑替私人業主進行結構評估，加上評估若由政府主導，業主亦會質疑其獨立性，並不可行。

72. 黃萬成議員欲知現時消防處及屋宇署處理抵觸消防要求的投訴機制及過程。

73. 馮麗媚女士表示，不少大廈現仍使用普通木門作防火門，她詢問一般木門是否符合防火門的規格。

74. 姚妙姍女士表示，根據大廈圖則，在應安裝防火門的地點，所用的大門必須符合防火門的規格及附有有關之防火證書。現時部分舊式大廈仍使用厚二吋半厚的實心木門作防火門，若業主需遵行消防安全(建築物)條例

(第 572 章) 或日後在防火門位置進行改裝工程時，必須一併更換該等木門，以符合新的消防規格。

75. 葉德先生表示，消防處接到市民有關大廈防火設備的投訴後，會把個案轉交當區消防局處理。根據消防處的服務承諾，有關的消防局將於 24 小時內派員跟進巡查。此外，處方亦會調查懷疑虛報個案。

議程七：其他事項

76. 餘無別事，莊永燦主席宣布散會，會議於下午 5 時 25 分結束。

油尖旺區議會秘書處
2011 年 12 月

房屋署就油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會討論有關「要求房屋署在海富苑再推「可租可買計劃」」議題的回應：

謝謝油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會在本年八月十八日舉行的會議上提出上述討論議題。

2. 政府及香港房屋委員會（房委會）的宗旨，是以維持一般輪候冊申請者（不包括非長者一人申請者）的平均輪候時間於約三年為目標，為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供租住公屋。

3. 就出售公屋建議方面，回收公屋單位是公屋供應的重要來源。若把公屋單位售予租戶，會影響回收公屋單位的供應，以及政府及房委會維持一般公屋輪候冊申請者的平均輪候時間約三年的目標。因此我們現階段不會考慮恢復出售公屋，包括可租可買計劃。

房屋署

二零一一年八月

地盤打樁起樓監管不力

毗鄰大廈業戶驚現裂縫

規劃署的回應：

在旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/28 中，砵蘭街 372 至 378A 號劃為「商業」地帶。根據大綱草圖的「註釋」，在指定為「商業」的土地範圍內，「酒店」是經常准許的用途。任何新發展或現有建築物的重建，最高地積比率為 12 倍，而最高建築物高度為主水平基準上 100 米。

根據我們的紀錄，上址擬重建為一幢 27 層高(主水平基準上 97.6 米)的酒店、地積比率為 11.538 倍。有關發展並沒有違反大綱草圖的規定。

在文件中提及工程審批及施工對毗鄰大廈的影響和其他建築物有關的問題，我相信屋宇署會作出適當的回應。

回覆油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會
第 12/2011 號文件

地盤打樁起樓監管不力
毗鄰大廈業戶驚現裂縫

1. 屋宇署有一套嚴謹的監管制度，按建築物條例及規範，監管各類的建築工程，確保符合批准圖則及建築物條例的要求，以保障工程和公眾的安全。根據《建築物條例》的規定，業主在進行地基工程之前，需聘請認可人士統籌工程及註冊結構工程師向屋宇署提交有關的地基圖則。圖則的內容須涵蓋所採納的地基類型及震動控制限度和監察方案(包括設定偵測沉降/傾斜/震幅的監測點以便進行定期量度並詳列於圖則之內)，安裝規格及方法，岩土勘測報告，毗鄰樓宇的地基資料，及就打樁工程對附近的建築物、街道及公用設施等作出安全評估的報告(包括擬採取的預防及保護措施，以確保有關工程不會對其整體結構構成不良影響)。屋宇署會根據《建築物條例》規定的安全標準及毗鄰樓宇的狀況，作出適當的審核。如有關圖則符合規定，才會獲得批准。

工程施工前，註冊結構工程師要向屋宇署提交各監測點的原記錄，以便監察日後地基工程對周圍建築物的影響。此外，地盤的認可人士、註冊結構工程師及註冊承建商有責任監管地盤的施工安全及建造以符合《建築物條例》的要求。故在地基工程進行期間，註冊結構工程師須定期向屋宇署提交各監測點的記錄，報告工程對地盤周圍的影響。如發現地盤周圍的建築物有不尋常情況或有任何監測數據超出批准圖則訂明的限度記錄，他們必須立即跟進及向屋宇署呈報。

在地盤打樁工程開始後，本署於本年二月十二日起至三月初期間接獲耀中大廈居民的投訴，主要是關於地盤工程產生的震盪及擔心他們樓宇結構的安全。就上述投訴，本署人員遂分別於本年二月十四、十五、十八和三月三、四及七日到耀中大廈視察及實地量度打樁的震動度數。量度結果顯示震動度數沒有超出批准圖則訂明的限度，亦沒有發現打樁工程對耀中大廈及街道有構成結構危險的跡象。同時亦檢查了毗鄰建築物及行人路上設置的監測點和記錄，結果均沒有顯示不尋常的狀況。本署人員再於本年三月七日聯同負責該地盤的結構工程師代表、承建商代表及管業處代表到該大廈各層進行視察及實地量度打樁的震動度數，結果與上述數次視察相同，並即時轉達管業處代表。

再者，為進一步減低地盤工程產生的震盪，本署於本年三月四日發信致該地盤認可人士及結構工程師要求檢討地盤狀況、有關的施工方法及預防措施。而承建商亦隨後調整樁錘高度及優化施工方法以減低地盤工程產生的震盪及縮短施工工期。為加強監察，本署人員於接獲有關投訴後會增加巡視該地盤地基工程的次數至最少每星期一次。

雖然地盤打樁工程已於本年三月十八日竣工，本署會繼續定期巡視地盤及周邊環境，以確保地盤的餘下工程符合要求及不會對週邊樓宇及公眾構成危險。如有需要，本署亦會因應情況再次加密巡視地盤的次數。

除上述跟進工作外，本署人員亦已要求註冊承建商在地盤附近張貼有關地盤聯絡電話等資料的告示，以便各市民或住戶如覺得受工程影響可盡快通知有關人仕即時跟進。如居民在工程進行期間對樓宇安全或工程有任何擔心或疑問，亦可隨時致電本署熱線 2626 1181 以便作出跟進。

2. 一般而言，在沒有預先知會承建商或其它地盤有關人仕下，本署會突擊巡視地盤的施工情況及周邊環境，如有需要，亦會自行量度地基工程進行時所引起之震幅，以確保地盤的工程是符合批准圖則的要求及不會對地盤周邊及公眾構成危險。

3. 《建築物條例》賦予屋宇署的權力及執法範圍主要是監管各類的建築工程以保障工程及公眾安全。雖然該執法範圍並不包括民事追討賠償的事宜，但本署會盡量提供協助給居民，如與承建商和居民代表安排有關會議及提供屬於本署的有關記錄(例如本署進行量度的監察數據和視察所得的相片記錄等)以供有關人士參考。就居民權益而言，他們當然可考慮聘請獨立的工程顧問或公証行進行有關評估及在有需要時考慮就民事追討徵詢法律意見。

4. 《建築物條例》旨在規管私人建築物及建築工程的規劃、設計及建造，並為此就結構及消防安全等方面訂定建築設計及建造標準。屋宇署根據《建築物條例》所賦予的權力，負責執行監管私人土地上的建築物及相關工程的設計、規劃和建造，以確保符合安全和衛生標準。

屋宇署在審批建築圖則的申請時，是根據《建築物條例》及其附屬規例處理有關申請。若有關圖則符合《建築物條例》及其附屬規例的規定，屋宇署必須根據《建築物條例》批准圖則。

上址新發展項目的建築圖則符合《建築物條例》及其附屬規例的規定，亦不會影響毗鄰建築物就《建築物條例》的規定而設置的照明、通風及排水工程等。

5. 《建築物條例》並沒有條文規管建築物外牆的使用。若建築物的業主及/或業主立案法團和物業管理人員對有關建築物外牆的使用權有任何疑問，可諮詢法律顧問的意見。

屋宇署曾接獲就上址新發展項目會否影響毗鄰大廈(即耀中大廈)的查詢。根據一九七一年六月十二日耀中大廈的批准圖則，耀中大廈的有關樓層的「訂明的窗」主要設於樓宇的前面(面向砵蘭街)。此外，緊連有關新發展項目地盤的共同界線的外牆亦設有側窗。有關

側窗並非《建築物(規劃)規例》下所規定而設置的「訂明的窗」，而只屬在法例要求以外提供的窗戶。由於有關側窗並非「訂明的窗」，上址新發展項目並不會影響耀中大廈按《建築物條例》的規定而設置的照明及通風。

屋宇署
2011年8月

金管局就

「破門入屋捉劊房」的執行與成就

所作的書面回應

政府當局會否考慮立例禁止銀行向劊房業主提供按揭，或發現抵押人將物業建為劊房時，便即時收回其貸款？(請發展局及金融管理局以書面回應)

金管局的政策目標是要保障銀行體系的穩健。因此，金管局一直要求銀行以審慎的態度妥善管理物業按揭貸款所帶來的風險，例如非自住房業的最高按揭成數一般較自住房業為低，現時不能超過五成。鑑於劊房一般屬於非自住房業，最高按揭成數也不能超過五成。

至於應否禁止銀行向某一類人士提供按揭貸款，或拒絕接受某一類資產(包括劊房)作為借貸抵押品，由於問題涉及銀行與借款人之間的自由商業行為，當局必須小心處理，除非貸款涉及罪行，例如洗黑錢或放高利貸等，否則金管局一般不會禁止這些商業活動。

發展局及屋宇署

回覆油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會
第 13/2011 號文件「破門入屋捉劊房」的執行與成效

1. 就油尖旺區而言，屋宇署一直對涉及「劊房」的違例建築工程採取執法行動，包括發出清拆命令。在 2011 年 4 月至 7 月這段期間，屋宇署並未有發出有關命令或破門入屋的個案。

3. 根據《建築物條例》(第 123 章)第 22 條的條文，屋宇署人員可進入個別處所，並可在有需要時，在有警務人員在場的情況下，破門進入有關處所，以：

- (a) 確定任何建築物、構築物、街道或天然、經平整或人工建築的土地是否構成危險或可變得危險；
- (b) 檢查或測試任何地下水排水工程、排水工程或排水系統；
- (c) 確定《建築物條例》的條文或根據《建築物條例》所發出的通知、所作出的命令或所訂立的規例的條文是否獲得遵從；
- (d) 進行或安排進行建築事務監督根據《建築物條例》獲授權進行的任何工程。

4. 屋宇署會將向違規「劊房」業主發出的命令在土地註冊處註冊，成為有關物業的附加產權負擔(俗稱「釘契」)。銀行業界可從而知悉有關情況及決定如何處理相關物業的貸款事宜。

5. 就有關政府資助業主改善「劊房」的安全的建議，當局對這個建議有很大保留。無論從善用公共資源和公平角度考慮，為把個別單位分間作出租或出售牟利的業主提供維修和改裝資助並不合理，「劊房」單位業主有完全責任確保自己的物業沒有違反法例。不過，香港房屋協會、市區重建局及屋宇署設有常設計劃，以幫助有需要的業主。例如業主需要拆除其單位的違例工程，香港房屋協會及市區重建局共同管理的一站式「樓宇維修綜合支援計劃」，可提供技術意見及免息貸款予合資格的業主，以拆除或糾正個別單位內的違例建築工程，包括與「劊房」相關的工程。樓宇業主亦可向屋宇署申請「改善樓宇安全綜合貸款計劃」的貸款，以改善樓宇的安全及清拆違例建築物。

6. 根據於 2011 年 4 月 1 日起實施的修訂僭建物執法政策，屋宇署會擴大須取締的僭建物的涵蓋範圍，把樓宇天台、平台、天井和後巷的僭建物也納入在內。因此，不論該些僭建物是否涉及「劊房」工程，屋宇署在處理有關投訴時，均會根據現行的僭建物執法政策，按序向有關業主發出法定命令，飭令拆除該等僭建物。

7. 根屋宇署引用《建築物條例》第 22 條所賦予的權力進入個別「劏房」單位內部進行調查，主要目的是檢查有關樓宇及單位的安全情況。在進行巡查時，屋宇署人員會向有關業主或住戶清楚說明巡查的目的。

此外，如有任何業主及住戶因屋宇署清拆違例建築物而需安置，屋宇署會與房屋署、民政事務總署、社會福利署等相關政府部門緊密聯繫，根據現行安置政策向有關業主及住戶提供協助。

8. 由 2011 年 4 月 1 日起，除處理市民有關「劏房」的舉報及投訴外，屋宇署會展開一項大規模行動，每年對全港 150 幢目標樓宇進行巡查，以處理有關「劏房」建築工程的可能違規之處。預計這項大規模行動每年會巡查 1300 多個「劏房」單位。

9. 由在處理有關「劏房」的舉報及投訴個案時，屋宇署會按部門的服務承諾進行調查，以及按現行的僭建物執法政策處理有關個案。如有關「劏房」工程構成樓宇負荷過重、影響走火通道或造成嚴重衛生滋擾，屋宇署會優先採取執法行動。

發展局及屋宇署
2011 年 8 月

回覆油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會
第 15/2011 號文件

關注消防處及屋宇署
根據香港法例第 572 章之消防安全指示事宜

香港法例第 572 章《消防安全(建築物)條例》(下稱《條例》)於二零零七年七月一日生效。《條例》的目的，是為在一九八七年三月一日或之前建成的綜合用途及住宅建築物的佔用人、使用人和訪客提供更適合現今社會的防火保障。在該等樓宇落成時，當時的消防安全水平要求較現時的標準有明顯差距，例如未有規定綜合樓宇商用部分裝設自動灑水系統等，因而未能達到現時的防火安全水平。

根據《條例》，消防處及屋宇署會對目標樓宇展開聯合巡查，就樓宇的消防裝置及設備及有關消防安全建造項目，向業主及佔用人發出消防安全指示，提升最基本的防火措施。

如部份舊樓業主在提升消防裝置或設備時遇到困難，例如個別大廈或會受結構或空間所限制，以致難以完全遵從有關消防安全規定。在這些特殊情況下，有關部門會以靈活、彈性和務實的原則去執行《條例》。如果業主／佔用人需要較長時間遵從規定，他們亦可以向當局申請延長遵從指示的期限。

至於有關在油尖旺區《條例》的執行情況的數據，因仍在整理，會直接在會上匯報。

此外，為協助私人樓宇業主保養及維修其樓宇，政府、香港房屋協會及市區重建局亦有為有需要的業主提供技術意見及多項財政支援計劃，包括「樓宇安全貸款計劃」、「樓宇維修綜合支援計劃」及「長者維修自住物業津貼計劃」等。與《條例》有關的消防安全設工程，亦已列入這些計劃可獲資助或貸款的工程範圍內。

消防處及屋宇署
2011 年 8 月