

**2008 至 2011 年度油尖旺區議會
房屋事務及大廈管理委員會
第十八次會議記錄**

日期：2011 年 4 月 21 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	陳偉強先生	高寶齡女士, BBS, MH, JP
梁偉權先生, JP	侯永昌先生, MH	關秀玲女士
陳文佑先生	許德亮先生	黃萬成先生

增選委員

李仲明先生
鄭國權先生

政府部門代表

王國威先生	油尖旺民政事務處 署理高級聯絡主任(2)	民政事務總署
鍾金賢先生	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

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：

凌家輝先生	助理秘書長(屋宇)	發展局
梁澤棉先生	高級結構工程師/F3	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
洪麗麗女士	首席產業主任/契約執行/九龍	地政總署
黃國進先生	九龍城及油尖旺區 助理福利專員	社會福利署
楊炳貴先生	消防區長(樓宇改善課)	消防處
劉紹光先生	九龍西區署理消防區長	消防處
劉耀聲先生	工程及合約經理	市區重建局
李世忠先生	工程及合約助理經理	市區重建局
蘇毅朗先生	高級社區發展經理	市區重建局
王德榮先生	物業管理諮詢中心(油尖旺) 中心經理	香港房屋協會

缺席者：

馮麗媚女士	增選委員
何非池先生	增選委員

開會詞

莊永燦主席歡迎各與會者。他報告油尖旺民政事務處(“油尖旺民政處”)高級聯絡主任(2)盧敏樺女士因事缺席，由署理高級聯絡主任(2)王國威先生暫代出席會議；此外，何非池委員因事請假。

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。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：要求政府加強樓宇維修支援一站式服務 及說明樓宇維修綜合支援計劃新申請的程序 (油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 3/2011 號 文件)

4. 莊永燦主席介紹市區重建局(“市建局”)工程及合約經理劉耀聲先生、工程及合約助理經理李世忠先生和高級社區發展經理蘇毅朗先生，並歡迎香港房屋協會(“房協”)物業管理諮詢中心(油尖旺)中心經理王德榮先生和屋宇署高級結構工程師 / F1 鍾金賢先生。

5. 林浩揚副主席補充文件內容。

(鍾港武議員於下午 2 時 42 分到席。)

6. 王德榮先生以電腦簡報表簡介「樓宇維修綜合支援計劃」(附件一)。

(高寶齡議員及梁偉權議員分別於下午 2 時 48 分及 2 時 55 到席。)

7. 侯永昌議員查詢已申請原有樓宇維修計劃的大廈業主，其申請會否因推出新計劃而受影響。他表示錦星大廈的業主早前申請樓宇維修資助，但大廈完成維修至今，業主尚未收到資助款項。

8. 林浩揚副主席欲知無法團大廈的業主申請「樓宇維修綜合支援計劃」的方法，並詢問政府如何加強一站式樓宇維修支援服務。

9. 許德亮議員查詢市建局和房協如何協助無法團大廈的業主申請新計劃，以及當局會否全數資助法團維修大廈。他建議日後推行資助維修樓宇的計劃前，先通知區議員，並希望新計劃能縮短審批長者申請的時間和提供預支款項。

10. 王德榮先生回應說，新計劃不會影響原有的樓宇維修計劃。他表示錦星大廈業主由原先申請房協的「維修資助計劃」，轉為申請加入「樓宇更新大行動」。鑑於大行動的申請要求較原計劃高，他將於會後請同事通知該大廈的顧問公司提交所需資料。一般而言，法團可在遞交齊所需文件後的三至四星期內收到資助款項。

11. 劉耀聲先生回應說，如欲就沒有法團的大廈申請維修資助，必須取得全體業主同意，或徵得大廈公契訂明百分比的業權人同意，以成立業主委員會，統籌大廈維修事宜。在業主委員會成立後，市建局職員會與大廈業主開會，講解申請樓宇維修資助的要求，以免日後業主在維修費用方面出現爭拗；業主亦可致電市建局的電話熱線，查詢申請要求。他續稱，不論大廈是否設有法團，業主可申請的資助額均相同。此外，市建局不會為大廈統籌維修事宜，有關事宜須由業主或其聘請的顧問公司負責。

(陳文佑議員於下午 3 時 10 分到席。)

12. 鍾港武議員認同新計劃能照顧無法團大廈，但他擔心這些大廈的業主難以達成共識，一致同意進行樓宇維修。他希望當局能提供詳細資料，說明新計劃的要求。

13. 高寶齡議員建議屋宇署向業主發出維修令時，同時發放「樓宇維修綜合支援計劃」的申請表，並協助無法團大廈的業主成立法團，以便他們能申請樓宇維修資助。

14. 許德亮議員建議市建局向無法團的大廈業主清楚解釋新計劃的要求及風險，並由市建局把資助款項直接轉交屋宇署，以支付署方為業主維修大廈的費用。

15. 陳文佑議員欲知無法團大廈是否不限戶數，其業主皆可申請新計劃，以及申請維修大廈公共地方的資格。

16. 莊永燦主席查詢新計劃每年發放的資助及貸款額，以及按新計劃申請免息貸款，是否須一併進行按揭。

17. 劉耀聲先生回應說，市建局希望新計劃能照顧無法團大廈的業主。這些大廈如非所有業主均同意維修樓宇，業主須研究大廈公契是否容許在某個百分比的業權人同意下，可為樓宇進行維修。他另表示，市建局除提供諮詢服務外，亦會向業主提供新計劃的申請指引。不論大廈是否設有法團，申請程序相同。至於申請資助維修大廈公共地方，申請人須符合大廈樓齡及平均住宅差餉等方面的要求。他續稱，「樓宇安全貸款計劃」由屋宇署負責推行，若申請貸款額超過 25 萬，屋宇署會將有關貸款協議在土地註冊處進行押記，以保障公帑免受損失。

18. 鍾金賢先生回應說，屋宇署亦只能按《建築物條例》採取監管行動，由於現時的建築專業人士及註冊承辦商的資料均以自願性質提供，而從有關名單中挑選及委聘任何人士，則純屬樓宇業主及該名人士之間的私人事項，故此樓宇業主不應把名單內的任何人士視為獲得政府的推薦。此外，屋宇署向沒有成立法團大廈的業主發出命令時，會在信件上載明樓宇維修資助的訊息，並把個案轉介有關的民政事務處，以便協助大廈業主成立法團，按屋宇署的命令進行所需工程。此外，屋宇署在完成「樓宇更新大行動」後，會先在工程費用中扣除資助金額，再向業主追討餘下費用。由於新計劃涉及多個機構，屋宇署須再研究能否在工程費用中直接扣除資助金額。

19. 與會者沒有其他意見，莊永燦主席宣布結束討論此議項。

議程三： 要求政府嚴格監管「樓宇更新大行動」的推行細節，以協助業主維修和保養樓宇，及保護公帑 (油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 4/2011 號文件)

20. 莊永燦主席歡迎發展局助理秘書長(屋宇)凌家輝先生、屋宇署高級結構工程師 / F1 鍾金賢先生、房協物業管理諮詢中心(油尖旺)中心經理王德榮先生，以及市建局工程及合約經理劉耀聲先生、工程及合約助理經理李世忠

先生和高級社區發展經理蘇毅朗先生。他表示發展局、屋宇署、房協和市建局提交的綜合書面回覆(附件二)已傳真給各委員參閱。

21. 莊永燦主席補充文件內容。

22. 許德亮議員查詢發展局有否為市建局涉及大廈維修工程投標的職員設立利益申報制度。

23. 陳文佑議員查詢發展局有否監管大廈維修顧問公司的收費和實施顧問公司註冊制度。

24. 凌家輝先生回應說，房協、市建局、屋宇署與廉署就「樓宇更新大行動」一直保持緊密聯繫。房協及市建局已向法團、顧問公司和承辦商發出「樓宇更新大行動維修工程指引」，並規定認可人士和其所屬的顧問公司須簽署「誠信及反圍標條款確認書」及「顧問遵守道德承擔要求的聲明」。此外，發展局會定期與屋宇署、房協及市建局舉行會議，討論「樓宇更新大行動」的運作及優化該行動的措施。

(陳偉強議員於下午 3 時 35 分退席。)

25. 劉耀聲先生回應說，在第一期「樓宇更新大行動」推出後，市建局及房協已發出兩份補充文件，有助業主獲得更多資訊，選擇合適的顧問公司。

26. 王德榮先生回應說，房協物業管理諮詢中心(油尖旺)的職員與區內大廈法團保持緊密聯繫，並會按「樓宇更新大行動維修工程指引」發信提醒業主遞交申請資助所需的文件。

27. 許德亮議員詢問市建局及房協有否為職員設立利益申報制度，以及為何建築學會會員不用經過抽籤，便可直接獲邀競投大廈維修工程。

28. 莊永燦主席查詢當局有沒有可供市民舉報不良顧問公司及承辦商的制度，並建議房協及市建局的獨立顧問，協助法團揀選良好的顧問公司及承辦商。

29. 凌家輝先生回應說，房協及市建局的獨立顧問一直協助法團選擇承辦商，並會要求該等公司向法團提供更多資料，以便法團作出考慮和決定。他續稱，由於一些「樓宇更新大行動」的違規個案可能涉及法團或個別人士的操守，或已轉介廉署跟進，故房協及市建局認為不宜公布有關個案的資料。在「樓宇更新大行動」下，法團須透過公開招標邀請顧問公司及承辦商競投大廈維修工程。為提高投標的公平性和競爭性，以及防止出現貪污情況，法團須到訪房協的物業管理諮詢中心，從有意競投「樓宇更新大行動」目標樓宇維修工程的顧問公司及承辦商的名單中，經電腦隨機抽選出一定數目的公司，然後發信邀請他們參加投標。他表示，建築界專業學會的會員，包括建築師及測量師等人士，他們如有興趣加入上述名單，可與房協及市建局聯絡。協助法團揀選顧問公司及承辦商的房協及市建局職員，若與投標公司有關係者，須向所屬機構申報利益和避免處理有關個案。

30. 陳文佑議員查詢發展局如何監管顧問公司。

31. 許德亮議員詢問發展局如何監管市建局及房協的運作，以及市建局為何容許建築師學會等組織的會員開設的顧問公司不用抽籤，便可直接獲邀就大廈維修工程投標。

32. 凌家輝先生重申，參與「樓宇更新大行動」的法團必須透過公開招標方式聘請顧問公司及承辦商，為大廈進行維修。

33. 劉耀聲先生回應說，市建局收到法團的意見，表示曾在報紙刊登廣告邀請顧問公司參與競投大廈維修工程，但反應未如理想，因此，為協助法團籌組大廈維修，市建局應法團要求把法團刊登的招標廣告發給有關專業學會，例如建築師學會、測量師學會等，希望吸引學會內已獲取認可人士資格的會員參與公開投標。他強調在一般情況下，法團在刊登廣告和收集意向書後，仍須到房協的物業管理諮詢中心，經電腦從顧問公司名單中隨機抽選出一定數目的公司，並邀請他們參加投標。

34. 許德亮議員追問，建築師學會等組織的會員參與投標，會否享有特權。

35. 劉耀聲先生回應說，市建局在推出「樓宇更新大行動」後，再發出兩份補充文件，向法團及顧問公司提供有關招標的指引，包括在邀請承辦商的標書及報章招標廣告中，不可顯示法團所聘用的顧問公司的名稱。市建局的獨立顧問亦會協助法團分析標書資料，以便法團掌握更多資訊選擇承辦商。

36. 莊永燦主席詢問當局，是否有些認可人士以低價投得大廈維修工程顧問合約，但從工程費中取利。

37. 李仲明先生表示，他居住的大廈的法團多年前向市建局申請了物料資助，以進行樓宇維修，但工程完成後，法團仍未獲發資助款項，他欲知原因。

38. 凌家輝先生回應說，部分顧問可能會以較低價格投標，以獲取法團的顧問合約，故市建局及房協的獨立顧問會提醒法團，在選擇顧問公司及承辦商時，除投標價錢外，亦須考慮其他相關因素，包括顧問公司正在處理的工程數量、將會投放在法團的工程合約的資源，以及於不同階段中參與工程的各職級人員及其費用等因素。此外，透過邀請建築界專業學會等組織的合資格會員參與競投大廈維修工程，可提高投標的公平性和競爭，有助法團選擇合適的顧問公司及承辦商。

39. 鄭國權先生建議政府直接委任顧問公司為業主維修大廈。

40. 梁偉權議員建議政府教導法團如何要求顧問公司及承辦商申報利益，並協助法團選擇合適的顧問公司及承辦商。

41. 凌家輝先生回應說，業主有責任維修其私人大廈，「樓宇更新大行動」的目的是支援和資助大廈業主進行樓宇維修，故政府對直接委任顧問公司為業主維修大廈的建議有保留。

42. 劉耀聲先生表示將於會後聯絡李仲明先生，跟進其個案。

43. 與會者沒有其他意見，莊永燦主席宣布結束討論此議項。

(許德亮議員於下午 4 時 15 分退席。)

44. 莊永燦主席表示，議程四及五關注的事項相近，建議合併討論，與會者並無異議。

**議程四： 強烈要求特區政府馬上採取行動
嚴懲將必發道及洋松街一帶舊式工廠大廈
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 5/2011 號
文件)**

**議程五： 要求政府根治工廠大廈非法改裝住宅問題
(油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 6/2011 號
文件)**

45. 莊永燦主席介紹參與是項討論的代表：

- (i) 屋宇署高級結構工程師 / F1 鍾金賢先生及高級結構工程師 / F3 梁澤棉先生；
- (ii) 地政總署高級產業測量師 / 土地管制及契約執行 / 九龍陳仲銘先生和首席產業主任 / 契約執行 / 九龍洪麗麗女士；
- (iii) 房屋署(“房署”)房屋事務經理 / 西九龍三曹佩卿女士；
- (iv) 社會福利署(“社署”)九龍城及油尖旺區助理福利專員黃國進先生；
- (v) 消防處消防區長(樓宇改善課)楊炳貴先生和九龍西區署理消防區長劉紹光先生；以及
- (vi) 油尖旺民政處署理高級聯絡主任(2)王國威先生。

46. 莊永燦主席表示，社署就議程四，以及屋宇署、地政總署和消防處就議程四及五的書面回覆(附件三至八)已傳真給各委員參閱。

47. 陳文佑議員補充議程四的文件內容。
48. 林浩揚副主席補充議程五的文件內容。
49. 高寶齡議員查詢部門是否有特別措施，處理工廈單位非法改裝為住宅的問題。
50. 莊永燦主席詢問政府，在打擊非法改變工廈用途方面，如何解決搜證困難的問題。此外，他認為「釘契」未能對違規工廈業主起足夠阻嚇作用。
51. 梁澤棉先生簡介屋宇署的書面回應。他表示發展局局長在 2010 年 11 月 3 日在立法局指出，改變土地用途受《城市規劃條例》(第 131 章)、土地契約(“地契”)、《建築物條例》(第 123 章)及大廈公契監管。他續稱各條例及契約的工作並無重疊，屋宇署於 2008 年 9 月，分別向洋松街 78 號 3 樓及 4 樓的物業擁有人發出「警告通知」，說明該等物業有違規平台搭建築物，並把「警告通知」送交土地註冊處登記。屋宇署並在 2009 年 4 月，就該大廈天台的違例搭建物發出清拆命令，其後在 2010 年 2 月啓動檢控程序。至於該大廈 4 樓另外的僭建物，若業主不清拆有關僭建物，屋宇署亦會提出檢控。他補充大廈業主如更改單位用途引致大廈結構出現危險，屋宇署可引用《建築物條例》第 25 條，就業主違反建築物用途發出命令，要求更正，但署方須搜集足夠證據，方可採取行動。
52. 陳仲銘先生簡介地政總署的書面回應。
53. 楊炳貴先生簡介消防處的書面回應。
54. 高寶齡議員向屋宇署查詢已呈交法庭的檢控僭建個案所需的處理時間。
55. 侯永昌議員表示，很多工廈單位改建成的住宅沒有防煙門等消防設備，建議消防處應提出檢控。此外，他查詢地政總署有何方法解決非法改變工廈用途的問題。
56. 黃萬成議員查詢社署如何協助在工廈單位改裝的板間房居住的市民。

57. 陳文佑議員詢問社署，是否知悉大角咀區內有綜援人士居於工廈單位改裝而成的住宅。此外，他查詢有關部門在未來半年會採取甚麼行動，處理工廈單位改作住宅的問題。

58. 林浩揚副主席表示，部門應在短期內處理區內所有懷疑工廈單位改作住宅的個案，並長遠檢討法例，加強部門的執法權力。

59. 黃國進先生簡介社署的書面回應。對於一些綜合社會保障援助(“綜援”)受助人居住在大角咀洋松街和必發道的非住宅用途工廈單位的問題，他表示社署會作跟進，並會安排相關的服務單位勸喻綜援受助人遷離這些非法改裝的單位。如有需要，綜合家庭服務中心會為有福利需要的人士提供適切的援助。

(會後補註：社署已通知所有居住在洋松街和必發道的相關綜援受助人，盡快遷離位於洋松街和必發道的工廈單位。如有需要，社會保障辦事處可提供短期經濟援助以應付搬遷開支，而旺角綜合家庭服務中心亦會提供其他協助。對於尚未與工廈單位業主簽訂租約的綜援人士，社署亦不會考慮這些新租金津貼的申請。)

60. 曹佩卿女士回應說，市民如有需要入住公共房屋(“公屋”)，並符合申請條件，可向房署提出申請，他們可到各屋邨辦事處、各區民政事務處、香港房屋委員會客務中心及深水埗房屋事務詢問處，查詢和索取公屋申請表格，或致電房署電話熱線查詢。房署每年會預留公屋單位，考慮為社署推薦的恩恤個案當事人編排房屋。此外，遇有重大事故，房署會啓動緊急機制，協助安置受影響的市民。

61. 侯永昌議員擔心若居於工廈的人士較易獲編配公屋，這會成為申請公屋的「上樓」捷徑，希望房署慎重留意有關問題。

62. 陳文佑議員希望部門能在一個月內採取行動，處理文件中提及的工廈單位改作住宅出租問題。

63. 鍾港武議員對屋宇署未能提供區內工廈單位疑改爲板間房的數字，以及 2010 年檢控工廈「劊房」的數字，表示遺憾。他與關秀玲議員建議成立跨部門工作小組，根治工廈單位改作住宅的問題。關秀玲議員另建議部門加強檢控和加重罰款額，打擊非法改變工廈用途的行爲。

(會後補註：由 2008 年 1 月 1 日至 2011 年 4 月 30 日這三年多期間，屋宇署一共接獲約 4 400 宗有關“劊房”的投訴，在油尖旺區則涉及約 800 宗，但並沒有詳細劃分樓字的類別。同期，屋宇署根據《建築物條例》向違規的“劊房”個案共發出了 73 份清拆令，當中大部分個案涉及違反走火通道安全的規定，亦有少部分涉及滲水及樓宇結構荷載等問題。)

(侯永昌議員於下午 5 時 5 分退席。)

64. 鍾金賢先生回應說，政府在 2011 年 4 月 1 日修定對違例建築物的政策，須予以取締的涵蓋範圍擴大至包括樓宇天台、平台、天井及後巷的違建物。屋宇署會優先處理工廈天台及平台的僭建物，並會向該等僭建物的業主發出清拆命令。署方會在新政策實施半年後，提供有關的檢控數字。他表示屋宇署着眼於整座工廈的走火通道設計，消防處則着眼於工廈內的走火設施。屋宇署亦關注工廈「劊房」單位的結構、衛生及消防安全問題，但在搜證檢控方面，往往遇到困難。屋宇署正就板間房制訂新的執法政策，期望可在下次會議上向委員作出簡介。他同意跨部門工作小組有助解決工廈單位改作住宅的問題，希望有關工作小組能在短期內成立。他重申屋宇署針對工廈問題，已成立特遣隊，集中處理天台及平台的僭建物，並呼籲議員及市民繼續提供工廈違例問題的資料。

65. 陳仲銘先生澄清，九龍西區地政處已按有關土地契約條款，向洋松街 78 號 4 樓、5 樓及天台的業權人發信，要求進入單位視察，九龍西區地政處人員曾進入這些單位視察，唯單位內部分板間房仍是鎖上的，因此業權人已違反容許獲授權的政府人員進入單位視察的土地契約

條款，九龍西區地政處已採取「釘契」行動，並會繼續要求業權人再次安排視察這些單位。他表示九龍西區地政處一直跟進必發道及洋松街工業單位疑作住宅用途的投訴個案。他補充九龍西區地政處已徵詢地政總署律師意見，得悉所涉及土地契約均賦予政府權力派員進入有關單位視察。

66. 楊炳貴先生回應說，消防處會就工廈走火通道受阻及消防設備沒有保養採取執法行動。處方在最近一次巡查區內有工廈單位懷疑被用作住宅的行動中，發現某幢工廈的走火通道被木櫃阻塞(其後該木櫃已被清除)，另有工廈的消防喉轆因樓宇內部改建而不符合規格，處方會向有關人士發出警告信，着其盡快作出改善。在整個巡查過程中，消防處並未有發現危險物品。

(會後補註：消防處已於會後就工廈消防喉轆不符合規格的問題，向有關工廈的業主發出警告信。)

67. 與會者沒有其他意見，莊永燦主席宣布結束討論此議項。

**議程六： 要求市區重建局及香港房屋協會放寬對業主立案法團購買第三者責任保險的資助
(油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 7/2011 號文件)**

68. 莊永燦主席歡迎市建局工程及合約經理劉耀聲先生、工程及合約助理經理李世忠先生和高級社區發展經理蘇毅朗先生，以及房協物業管理諮詢中心(油尖旺)中心經理王德榮先生。

69. 陳文佑議員補充文件內容。

70. 劉耀聲先生回應說，市建局為鼓勵業主全面維修大廈，會在大廈完成維修後，津貼法團為大廈購買第三者責任保險三年。他表示會記錄有關要求，以便市建局會在檢討有關資助計劃時，考慮文件的建議。

71. 王德榮先生回應說，房協亦察覺到近期第三者責任

保險費有上升的趨勢，房協資助法團在大廈完成維修後購買第三者責任保險的款額亦已相應增多了。他請陳文佑議員就文件的建議提供建議，以供房協參考。

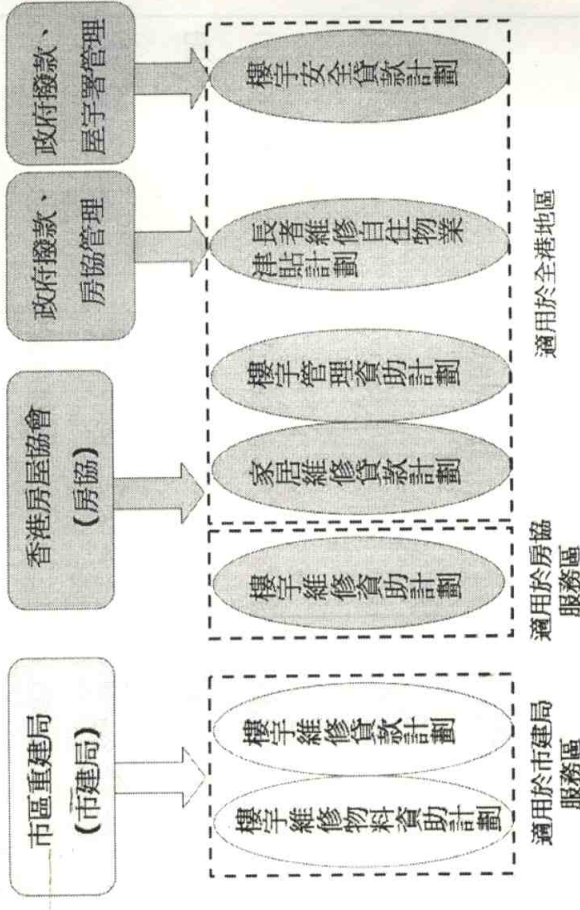
72. 與會者沒有其他意見，莊永燦主席宣布結束討論此議項。

議程七：其他事項

73. 餘無別事，莊永燦主席宣布散會，會議於下午 5 時 15 分結束。下次會議將於 2011 年 6 月 16 日(星期四)下午 2 時 30 分舉行。

油尖旺區議會秘書處
2011 年 5 月

七項原有樓宇維修計劃



樓宇維修綜合支援計劃

給予業主立案法團的資助/津貼

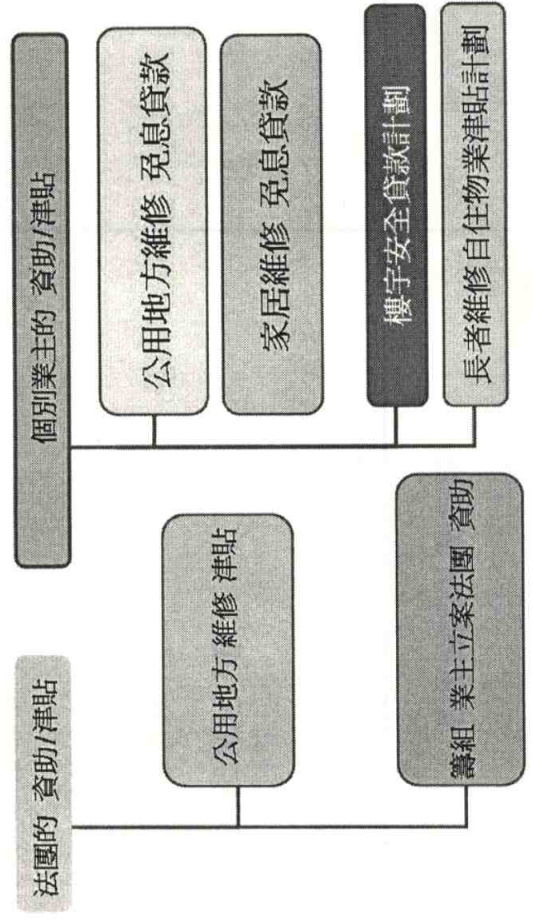
- 成立法團 - 每個法團可獲3,000元資助
- 公用地方維修津貼
 - 符合申請條件的樓宇
 - 工程總額兩項上限為每個單位3千元 (每幢大廈津貼上限為一百二十萬)
 - 補助金 - 符合特定資格的長者、殘疾人士或低收入人士；補助金為全數核准工程總額，上限為每個單位1萬元
- 家居維修 免息貸款
- 樓宇安全貸款計劃
- 長者維修自住物業津貼計劃

給予個別業主的資助/津貼

- 免息貸款 - 還款期最長5年
- 符合申請條件的樓宇
- 公用地方維修 - 最高為每個單位10萬元
- 家居維修 - 最高為每個單位5萬元
- 補助金 - 符合特定資格的長者、殘疾人士或低收入人士；補助金為全數核准工程總額，上限為每個單位1萬元
- 低息貸款 (樓宇安全貸款計劃) - 還款期最長3年
 - 最高為每個單位100萬元
 - 各類樓宇的公用地方及個別單位
 - 符合特定資格的長者或低收入人士可申請免息貸款及延長還款期至6年
- 長者維修自住物業津貼計劃
 - 最高為每人或每單位4萬元
 - 住用用途樓宇的公用地方及個別單位



樓宇維修綜合支援計劃

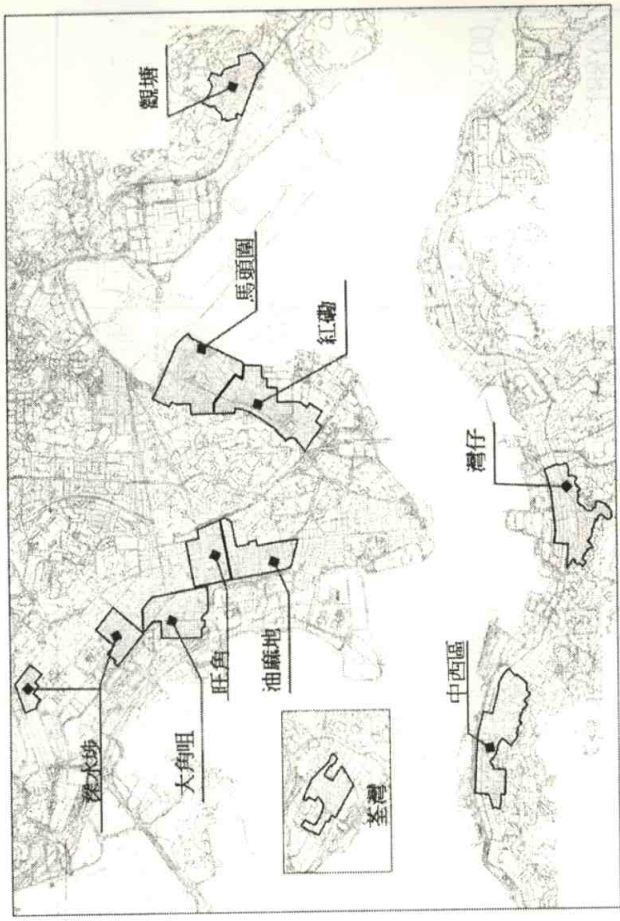


經整合的計劃的優點

- ✓ 清晰明確的資助對象及範圍
 - ◆ 要維修公用地方的法團或共同業主
 - ◆ 個別單位的業主
 - ◆ 有特別需要人士(長者資助及傷殘人士資助等)
- ✓ 市建局和房協以服務區分工協助業主維修
- ✓ 統一的申請條件及條款與細則，適用於全港所有合資格樓宇
- ✓ 個別計劃的參加資格亦有所放寬
- ✓ 考慮無成立法團的樓宇的申請
- ✓ 部分計劃的資助金額及其他條件比以前優厚，例如家居維修貸款計劃的還款期則會延長
- ✓ 樓宇業主只需填妥一套申請表格的申請表即可透過單一的接觸點申請一個或多個適合自己的維修貸款及津貼

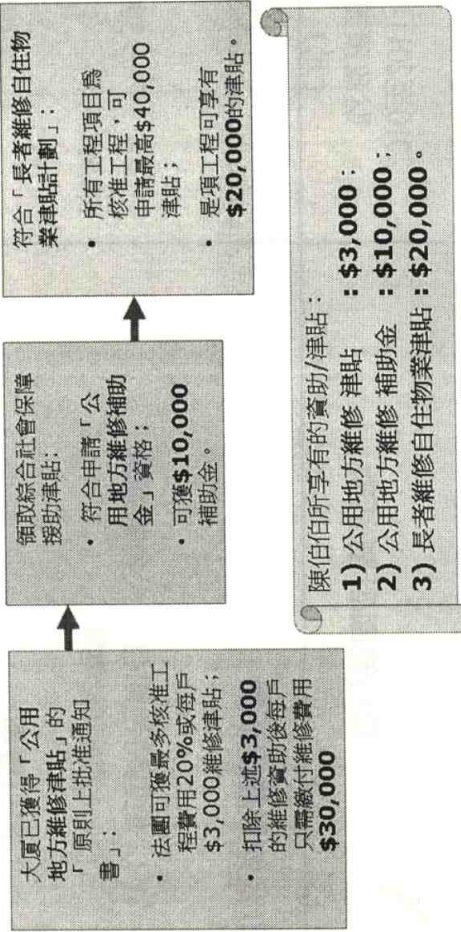
樓宇復修服務區

「樓宇復修服務地區」
「樓宇復修服務地區」
全港非黃色地區



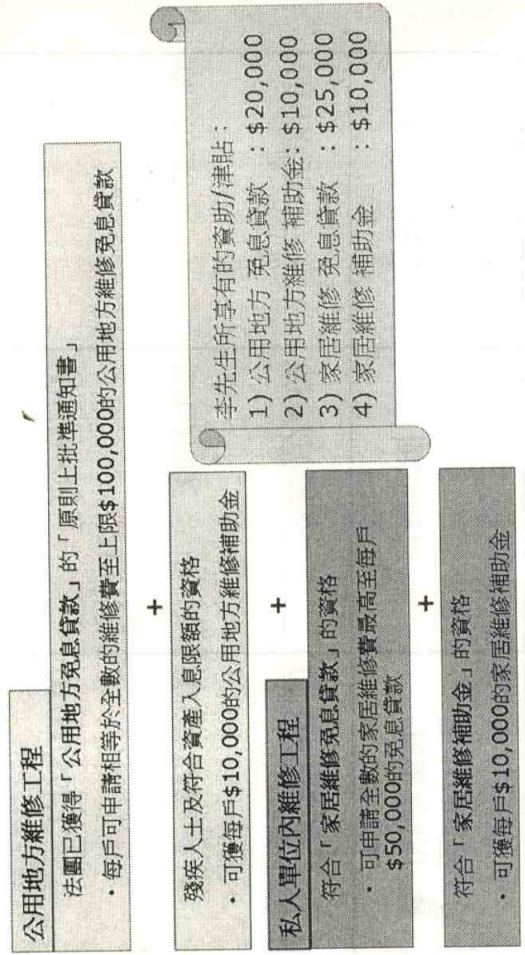
個案分享一

陳伯伯，今年68歲，領取綜合社會保障援助津貼，現獨居於旺角樂安居大廈，大廈已參加「公用地方維修津貼」計劃並將進行公用地方維修工程，未扣除津貼前每業戶攤分\$33,000維修費用。



個案分享二

旺角樂安居大廈法團已選擇參加「公用地方免息貸款」計劃以進行公用地方維修工程，每業戶攤分\$30,000公用地方維修費用。李先生為其中一戶業主，今年45歲，是殘疾人士，他希望同時為單位內進行排污渠及石屎維修工程，維修費用為\$35,000。



政府總部
發展局
規劃地政科



Planning and Lands Branch
Development Bureau
Government Secretariat

香港花園道美利大廈

Murray Building, Garden Road,
Hong Kong

本局檔號 Our Ref. L/M(520) to DEVB(PL-B) 75/03/10

電話 Tel: 2848 6290

來函檔號 Your Ref. YTMDC 13/30/4/1

傳真 Fax: 2899 2916

九龍
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秘書
鄭佩華女士

鄭女士：

油尖旺區議會
於 2011 年 4 月 21 日舉行的房屋事務及大廈管理委員會會議
樓宇更新大行動

2011 年 4 月 11 日致發展局的來信收悉。信中提出的第一項事宜，關於香港房屋協會(下稱「房協」)和市區重建局(下稱「市建局」)整合兩間機構以往分別提供的五項協助私人樓宇業主保養及維修樓宇的計劃，成為「樓宇維修綜合支援計劃」，有關事項由房協和市建局回應。至於來信的第二項事宜提及監管樓宇更新大行動(下稱「更新行動」)的推行細節，我們的回覆如下。

- (a) 自推出更新行動以來，房協、市建局和屋宇署一直與廉政公署(下稱「廉署」)保持緊密聯繫，以制訂申請程序和運作模式，確保各持份者採取妥善的程序及保障措施，防止在推行更新行動時出現貪污及其他不當行爲。
- (b) 根據更新行動的要求，參與更新行動的第一類別及第二類別(自組維修)的目標樓宇，業主立案法團(下稱「法團」)/業主必須聘請認可人士為法團/業主提供專業意見及協助統籌維修工作。認可人士的註冊名單列載於屋宇署的網站內，供市民閱覽。

- (c) 房協和市建局經諮詢廉署後已制訂及向法團、顧問和承建商發出「樓宇更新大行動維修工程指引」，為更新行動訂定招聘、甄選和管理顧問和承建商的規定及程序、反貪污及反合謀的作業模式，以及參與更新行動的維修工程各方的角色及責任詳情，包括規定認可人士及其所屬的顧問公司須簽署「誠信及反圍標條款確認書」及「顧問遵守道德承擔要求的聲明」。
- (d) 為達致公平、公正及公開的招標原則，參與更新行動的法團必須採取公開招標方式招聘顧問和承建商。此外，法團須在登報邀請投標者後，到房協轄下的物業管理諮詢中心，從一批表示有興趣參與樓宇維修工程的認可人士及一般註冊建築承建商的名單內，以電腦隨機抽籤方式選取一定數量的認可人士及建築承建商，然後發信邀請他們參加投標，以提升投標的公平性及競爭性。
- (e) 為進一步協助法團以多項相關因素作為考慮揀選顧問公司的主要準則，「樓宇更新大行動維修工程指引」要求投標的顧問公司必須提供充足的資料給法團，包括該顧問公司及其認可人士正在處理的工程數量、顧問公司將會投放在法團的工程合約的資源，以及於不同階段中參與工程的各職級人員及其費用的資料，以便法團更全面考慮顧問公司的整體投標是否合理。房協和市建局會派員出席法團召開的會議，從第三者獨立的角度，向法團就招標的安排及分析標書方面，提供客觀意見，提醒他們應注意的事項，以協助法團甄選顧問。
- (f) 房協和市建局亦委聘獨立的專業顧問協助他們進行相關的監察工作，包括為法團提供技術支援及在有需要時為法團提供建議；檢視目標樓宇的維修工程進度；以及審閱法團所聘用的顧問及承建商提交的文件和進度報告，以監察他們是否遵從更新行動的規定。房協和市建局聘請的獨立顧問會就承建商的回標作出評估。若回標價與評估的價格出現重大的差異，房協和市建局會提醒法團有關情況，以便法團慎重考慮及揀選承建商，甚至考慮重新招標。
- (g) 為推廣在更新行動下進行維修工程時的防貪作業模式，廉署亦協助房協和市建局為法團、顧問和承建商舉辦防止貪污講座。為進一步防止貪污或不當行為，房協、市建局和廉署已制訂程序加強

檢視目標樓宇的維修工程，廉署的代表亦會以觀察員身份參與有關檢視工作。

- (h) 如發現法團聘用的顧問有涉及違規的情況，房協和市建局會要求有關人士作出糾正，並提醒法團注意有關事項及根據他們與顧問協定的服務合約採取跟進行動，包括考慮是否終止服務合約。截至 2011 年 3 月初，房協及市建局合共對 48 宗涉嫌違反更新行動要求的個案發出警告或提醒信，要求有關人士作出糾正。涉及的事項包括涉嫌違反「樓宇更新大行動維修工程指引」的要求或違反相關專業服務條款、涉嫌違反《建築物管理條例》(第 344 章)或供應品、貨品及服務採購工作守則的要求，以及涉嫌不合理的工程估價及回標價。23 宗個案已被轉介予廉署備悉或跟進。另外，有 20 個法團已決定與違規的顧問終止服務合約，並重新聘請顧問繼續維修工程。為進一步防止使用更新行動津貼時出現貪污及違規行為，房協及市建局，在諮詢廉署後，亦已制定程序，以加強巡視目標樓宇，而廉署的代表會以觀察員的身分參與有關巡視行動。
- (i) 就涉及違反更新行動要求的個案，部份個案可能涉及法團或個別人士的操守或複雜的私人合約責任問題。另外，已轉介廉署跟進的個案在現階段調查仍在進行。鑑於上述情況，房協和市建局認為不宜將有關公司或個人資料披露。

出席 4 月 21 日的會議的人員名單如下：

發展局助理秘書長(屋宇)凌家輝先生
屋宇署高級結構工程師鍾金賢先生
香港房屋協會物業管理諮詢中心(油尖旺)中心經理王德榮先生
市區重建局工程及合約經理劉耀聲先生
市區重建局工程及合約助理經理李世忠先生

發展局局長

(凌家輝



代行)

2011 年 4 月 18 日

副本送： 屋宇署(經辦人：鍾金賢先生)
香港房屋協會 (經辦人：王德榮先生)
市區重建局 (經辦人：劉耀聲先生/李世忠先生)

油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會
第 5/2011 號文件
(供 2011 年 4 月 21 日會議參考)

社會福利署對居住在擅自將工廠大廈改作住宅的住客 可提供的援助

目的

本文件旨在回應陳文佑議員就有關社會福利署（以下簡稱社署）對居住在舊式工廠大廈住客可提供的支援的提問。

社署可提供的援助

2. 社署會配合屋宇署、地政署及消防署的執法及相關行動。社署或非政府機構的綜合家庭服務中心會按實際情況，向受影響而有財政困難的人士提供短期經濟援助以應付租金及搬遷開支；對於有真正及迫切住屋需要而未有能力自行解決的人士亦會提供協助，包括安排他們入住由非政府機構營辦的市區單身人士宿舍及臨時宿舍或推薦符合「體恤安置」資格的個案予房屋署安排入住公屋等。

總結

3. 請各議員備悉文件內容。

社會福利署
九龍城及油尖旺區福利辦事處
2011年4月

回覆油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會
第 5/2011 號及第 6/2011 號文件

**強烈要求特區政府馬上採取行動
嚴懲將必發道及洋松街一帶舊式工廠大廈
擅自改作住宅出租的無良業主
及
要求政府根治工廠大廈非法改裝住宅問題**

統一回覆林浩揚議員及陳文佑議員的提問如上：

背景資料：在一般的情況下，住宅的荷載較工廠所需的荷載為輕。建築物（建造）規例的 III 部第 17 條指明客廳、睡房，洗手間的外加荷載是 2.0 千帕斯卡；而工場、工廠及工業用的其他相同類別建築物或建築物的部分供支承輕量荷載則是 5.0 千帕斯卡、支承中量荷載是 7.5 千帕斯卡、支承重量荷載是 10.0 千帕斯卡。如將工廠改裝為住宅用途，對樓宇結構安全可能產生的風險甚低。而工廠大廈被改建為住宅相關的違例建築工程，常見違規事項包括因水管和排水管造工粗劣和缺乏維修而導致嚴重滲水、加建間隔牆或加高地台、以及因不適當加裝入口鐵閘而導致走火通道阻塞等。不常見的例子則有改動或拆除樓宇的結構組件等。不過，屋宇署仍會根據既定管制政策執法，在收到有關投訴後作出跟進視察，打擊各類有明顯危險的違例建築物，以確保公眾的安全。

1. 就大角嘴洋松街上述的個案，屋宇署跟進的情況；

根據記錄，屋宇署於 2008 年 9 月分別向 4 字樓及 5 字樓的物業擁有人發出「警告通知」，說明在有關物業有違例搭建物附建於平台上。由於有關業主沒有在通知指定的日期前清拆有關違例搭建物，本署已將有關「警告通知」送交土地註冊處註冊並在有關物業業權上。有關「警告通知」只會在業主清拆這些違例搭建物後方予以註銷。因此已註冊的「警告通知」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，亦可鼓勵業主自行清拆有關違例搭建物。

此外屋宇署亦於 2009 年 4 月就附建於有關樓宇天台矮牆外的違例搭建物發出清拆命令，飭令天台業主將該搭建物拆除。由於業主沒有遵從有關命令，本署已於 2010 年 2 月啟動檢控程序。

2. 現時各部門在油尖旺區工業大廈單位疑非法改裝成板間房數字；

屋宇署現時無此類統計紀錄。

3. 2010 年工業大廈單位改裝為劏房的檢控數字；

屋宇署現時無此類統計紀錄。

4. 現時條例賦予屋宇署人員可在警員在場情況下，破門入屋檢查，2010 年屋宇署有否在油尖旺區行使上述權力，警方有否提供協助，請部門提供數字；

《建築物條例》的詳題指出『本條例旨在就建築物及相關工程的規劃，設計和建造訂定條文，就使危險建築物及危險土地安全訂定條文，以及就相關事宜訂定條文』。

而《建築物條例》第 22 條現時賦予屋宇署人員權力，是可進入任何個別處所執行職務。並可在警務人員在場的情況下，破門進入該處所檢查其安全狀況或有否違反《建築物條例》的情況。一般而言，如業主或佔用人合作並讓屋宇署人員進入其單位調查，屋宇署便毋須運用《建築物條例》第 22 條下的權力，強行進入。不過，屋宇署在行使這項權力上亦有實質困難。儘管屋宇署投入大量人力資源，設法在一天中的不同時間造訪有關單位，不合作的業主或佔用人仍經常阻撓本署的工作，拒絕讓署方人員內進。除非有存在迫切危險的明顯跡象，否則屋宇署甚少行使破門進入單位的權力。

屋宇署現時無此類統計紀錄。

5. 消防處在定期巡察油尖旺區工業大廈時，有否發現疑似改裝成板房單位，並且將個案轉介屋宇署跟進，請部門提供數字；

發現疑似改裝成板房單位主要集中在大角咀區必發道及洋松街一帶的工業大廈。

屋宇署現時無此類統計紀錄。

6. 現時那一個部門有權力可進入單位內進行搜證，請各部門有否計劃堵塞漏洞。

如提問 4 回覆所述，屋宇署人員可根據《建築物條例》第 22 條現時賦予權力，可進入任何個別處所視察，並可在警務人員在場的情況下，破門進入該處所檢查其安全狀況或有否違反《建築物條例》的情況。

另外，發展局於 2010 年 12 月 9 日向立法會發展事務委員會提交的討論文件中，亦有提及到其他部門有關檢查樓宇內部手令運作經驗顯示，若由法庭發出手令，業主會較為合作，讓有關人員內進檢查。因此會建議修訂法例，讓屋宇署根據《建築物條例》向法庭申請手令，以便進行執法行動。這對於檢查劏房或懷疑有在內部進行違例改動結構的單位來說較為有用，因此屋宇署會繼續跟進和配合有關建議。

屋宇署

2011 年 4 月

2011 年 4 月 21 日
油尖旺區議會
房屋事務及大廈管理委員會
第十八次會議

強烈要求特區政府馬上採取行動
嚴懲將必發道及洋松街一帶舊式工廠大廈
擅自改作住宅出租的無良業主

在油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會第十五次會議後，九龍西區地政處（「地政處」）收到消防處轉介洋松街 78 號 4 字樓，5 字樓及天台（「該些單位」）疑被用作住宅用途的個案及展開調查。地政處已向其業權人發出警告信，要求糾正涉嫌違約情況。及後經有關業權人的代理人安排進入該些單位視察，唯部份板間房仍被鎖上。雖然地政處並沒有確證指該些單位用作住宅用途，但鑑於業權人未能安排所有板間房解鎖以便視察，地政處已將未遵從視察契諾的警告信於土地註冊處註冊讓公眾知悉有關之違約事項。地政處正繼續與有關業權人的代理人交涉及跟進糾正違約事項，土地註冊處近日告之「釘契」行動已完成。

地政處亦一直調查及跟進必發道及洋松街其他 18 個工業單位（包括搭有僭建物的天台）疑被用作住宅用途的個案，曾向業權人發出警告信，因業權人沒能在限期前糾正違約情況，大部份單位已被「釘契」，地政處正繼續與有關業權人或其代理人交涉及跟進糾正違約事項。就發現單位涉及改裝的事宜，地政處亦已將個案轉介屋宇署跟進。

地政總署
九龍西區地政處
2011 年 4 月

2011 年 4 月 21 日
油尖旺區議會
第十八次會議

要求政府根治工廠大廈非法改裝住宅問題

就林浩揚議員文件第 2 及 6 段有以下回應：

2. 九龍西區地政處（「地政處」）一直調查及跟進必發道及洋松街共 21 個工業單位（包括搭有僭建物的天台）疑被用作住宅用途的個案，曾向業權人發出警告信。地政處因應某些單位違約情況在限期前沒被糾正，亦已陸續安排將警告信於土地註冊處註冊，讓公眾知悉有關違約事宜，地政處正繼續對餘下違約單位「釘契」及與有關業權人交涉及跟進。就發現單位涉及改裝的事宜，地政處亦已將個案轉介屋宇署跟進。

6. 土地契約（「地契」）是政府通過地政總署以土地持有人的身份與承租人（「業權人」）簽訂的契約。地契在不同時間因應個別土地的情況所訂立而有差異，而詮釋地契條款須以詮釋合約的規則作出。如業權人違反地契條款（包括讓政府進入單位視察的契諾），地政總署會將警告信於土地註冊處註冊「釘契」。由於地契是私人合約並不是法例，執行地契條款行動有別於以某一條法例而作出的檢控行動。

地政總署
九龍西區地政處
2011 年 4 月

回覆油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會
第 5/2011 號文件
強烈要求特區政府馬上採取行動
嚴懲將必發道及洋松街一帶舊式工廠大廈
擅自改作住宅出租的無良業主

消防處就陳文佑議員討論文件有以下回應：

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，本處自二零零九年七月起相繼制訂了應變計劃，額外增撥資源，以處理任何發生在必發道及洋松街一帶懷疑有單位改作住宅用途的工廠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，本處人員定期對懷疑有單位改作住宅用途的工廠大廈進行巡查，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

本處人員於二零一一年四月十四日及十五日到必發道及洋松街一帶懷疑有單位改作住宅的工廠大廈進行巡查。整體而言，該些大廈內的走火通道均暢通無阻。惟在其中一幢大廈樓梯間有一木櫃，阻塞逃生途徑，本處人員會繼續跟進及採取適當行動。

(ii) 樓宇消防裝置及設備

本處人員在四月十四日及十五日巡查時，發現有些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，就此，本處將會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。此外，有一幢大廈因內部改建導致消防喉轆的涵蓋範圍未能符合標準，本處亦將會向有關之消防裝置或設備擁有人發出警告信，着其盡快作出改善。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，本處曾收到兩宗在洋松街一帶懷疑有單位改作住宅用途的工廠大廈內有儲存過量危險物品的投訴，但本處人員即日到該大廈巡查時，發現並沒有過量危險物品儲存。此外，本處人員在最近四月十四日及十五日的巡查，亦未發現該些大廈有儲存過量危險物品。

(iv) 其他違規事項

本處人員在四月十四日巡查時，發現該些工廠大廈其中一幢內一單位之大門未能符合應有抗火時效的標準，因此，本處將向有關之負責人士發出「消除火警危險通知書」限令其在指定時間內糾正違規事項。

消防處

二零一一年四月

回覆油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會
第 6/2011 號文件
要求政府根治工廠大廈非法改裝作住宅問題

消防處就林浩揚議員討論文件的第 2、5 及 6 條問題有以下回應：

2. 現時各部門在油尖旺區工業大廈單位疑非法改裝成板間房數字

本處懷疑在必發道及洋松街一帶有六幢工廠大廈有單位改作住宅用途。就此，本處已制訂了應變計劃，額外增撥資源，以處理任何發生在該些大廈內的火警及其它緊急事故。

5. 消防處在定期巡察油尖旺區工業大廈時，有否發現疑似改裝成板間房單位，並且將個案轉介屋宇署跟進，請部門提供數字

由二零一零年一月直至現在，本處人員在巡察油尖旺區工業大廈時曾發現 10 宗疑似改裝成板間房單位的個案，並且已將個案轉介屋宇署跟進。

6. 現時那一個部門有權力可進入單位內進行搜證，請各部門有否計劃堵塞漏洞

根據《消防條例》第八條，獲消防處處長書面授權的人員有權在所有合理時間進入工廠、工場或工作地點取得可用的供水、出入途徑及其他為救火所需的資料及確定該處所是否有火警危險存在。本處認為上述法例賦與消防處的一般進入權力合理及足夠。

消防處
二零一一年四月