

九龙城区议会辖下
房屋及基础设施建设委员会第七次会议记录

日期：2013 年 1 月 10 日(星期四)

时间：下午 2 时 30 分

地点：九龙城民政事务处会议室

出席者：

主席：何显明议员, MH

副主席：劳超杰议员

委员：萧妙文议员 (于下午 4 时 50 分离开)

李慧琼议员, JP (于下午 4 时 53 分出席)

萧亮声议员

郑利明议员

刘伟荣议员, JP

彭晓明议员, JP (于下午 4 时 55 分离开)

张仁康议员

黄以谦议员 (于下午 2 时 44 分出席)

(于下午 5 时 36 分离开)

莫嘉娴议员

陆劲光议员 (于下午 2 时 49 分出席)

吴奋金议员

杨永杰议员

左汇雄议员

杨振宇议员 (于下午 5 时 05 分离开)

吴宝强议员 (于下午 2 时 47 分出席)

(于下午 5 时 35 分离开)

潘国华议员

潘志文议员

任国栋议员

黄润昌议员 (于下午 2 时 43 分出席)

萧婉嫦议员, BBS, JP

李 莲议员, MH

秘书：邝俊豪先生 九龙城民政事务处一级行政主任(区议会)

<u>列席者</u> ：	陈庭恩女士	九龙城民政事务助理专员
	黄鉴强先生	九龙城民政事务处高级联络主任(大厦管理)
	林秀霞女士	规划署高级城市规划师 / 九龙 2
	严家豪先生	房屋署署理高级物业服务经理(西九龙及港岛)
	高翹建先生	屋宇署高级屋宇测量师 / E3
	邹永光先生	土木工程拓展署高级工程师 / 9(九龙)

应邀出席者：

议程二	傅德明先生	屋宇署高级屋宇测量师 / 强制验楼部 2-B
及三	郑家兴先生	屋宇署屋宇测量师 / 强制验楼部 2-B4
议程四	赵必明先生	发展局首席助理秘书长(规划及地政)3
及十五	郭宝琪女士	香港房屋协会物业管理咨询中心(土瓜湾)中心经理
	麦松盛先生	香港房屋协会物业管理咨询中心(土瓜湾)助理经理
	殷倩华女士	市区重建局高级小区发展经理
	李伟峰先生	市区重建局楼宇复修经理
	梅绮如女士	廉政公署西九龙首席廉政教育主任
	张展杰先生	廉政公署署理总防贪主任
议程五	邓景辉先生	地政总署高级产业测量师 / 市区重建 4
	阮乐欣女士	地政总署项目测量师 / 市区重建 6
	锺建强先生	市区重建局总经理(收购及迁置)
	殷倩华女士	市区重建局高级小区发展经理
议程九	姚妙珊女士	屋宇署高级屋宇测量师/防火规格 4
	李华胜先生	消防处高级消防区长(楼宇改善课)1
	冯松锦先生	消防处署理消防区长(楼宇改善课)1

缺席者：王惠贞议员, JP

* * *

房屋及基础建设委员会(下文简称「房建会」)主席欢迎各委员及部门代表出席是次会议。

通过上次会议记录

2. 第六次会议记录无须修订，获得通过。

新议事项

强制验楼计划及强制验窗计划的简介

(房建会文件第 1/13 号)

有关「强制验窗计划」

(房建会文件第 2/13 号)

要求加强支持旧楼业主 协助处理验楼命令

(房建会文件第 3/13 号)

3. 屋宇署高级屋宇测量师傅德明先生介绍文件第 1/13 号。
4. 刘伟荣议员介绍文件第 2/13 号。
5. 吴宝强议员介绍文件第 3/13 号。
6. 屋宇署傅德明先生表示「强制验窗计划」的合格人士名单已于屋宇署网页上载，署方亦透过不同宣传方式加强对业主的支持。
7. 主席指出业主难以单凭名单的名字核实身分，他希望署方考虑要求合格人士向业主出示注册证件以确认身分。
8. 屋宇署傅德明先生响应指，合格人士需获得注册证明文件，如有不合格人士冒充身分，即属刑事罪行，业主对检验人员身分有怀疑，可致电屋宇署查询。
9. 郑利明议员指出合格人士不会随身带备注册证明文件进行检窗，市民亦难以致电屋宇署核实检验人员的身分。
10. 刘伟荣议员表示已有数千户黄埔花园的业主收到署方的法定通知，担心市场缺乏足够合格人士应付「强制验窗计划」的需求。
11. 萧婉嫦议员建议署方于「强制验楼计划」及「强制验窗计划」的法定通知夹附合格人士名单，方便年长的业主参考。另外，她表示署方应加

强对业主的支持，制作清晰的检验价格表及提供财政资助。

12. 屋宇署傅德明先生综合响应指出：

- (一) 现时市场约有过万名合格人士，足够应付对「强制验窗计划」的需求。署方亦了解部分合格人士对提供验窗服务的兴趣不大，署方会加强向相关人士宣传有关计划，解释计划的资料。另外，署方亦透过报章、《选择》月刊及电视宣传短片，向业主立案法团或业主宣传有关计划，并提醒验窗的注意事项；
- (二) 署方不适宜提供指导性的官方检验价格表，但部门得悉香港测量师学会将会制订一份参考价目表，为业主立案法团或业主就相关计划的检查项目和一般楼宇维修项目价格提供参考；
- (三) 署方设有纪律处分机制，处理合格人士违规而导致违反《建筑物条例》的情况，或有关违规源于其专业上行为失当或疏忽，但署方不希望把合格人士分等级，造成卷标效应。署方会处理所有关于违反《建筑物条例》的规定的投诉，而任何有关专业上行为失当的投诉，法团或业主应直接向合格人士所属的专业学会或相关注册管理局提出；
- (四) 2011 年 6 月修订的《建筑物条例》，引入「强制验楼计划」及「强制验窗计划」，现时约有 40,000 幢楼宇适合进行「强制验楼计划」及「强制验窗计划」，并拣选 3,800 幢楼宇只进行「强制验窗计划」。署方缺乏足够人手及财政资源处理约数万幢楼宇的检验工作，希望法团及业主能承担维修楼宇公众地方及外墙的责任；以及
- (五) 署方现时仍未向不遵从「强制验楼计划」及「强制验窗计划」的法团或业主发出法定通知，欢迎各议员就这两项计划提供改善建议。

13. 主席表示署方提及约有 40,000 幢楼宇适合进行「强制验楼计划」及「强制验窗计划」，这涉及庞大的商业利益，希望署方能多了解议员就计划推行所表达的关注事宜，保障市民的利益。

14. 张仁康议员指出署方应主动协助业主核实合格人士的身分，包括要

要求相关合格人士向业主出示注册证明文件。他表示署方提及注册检验人员需亲自进行验楼、合格人士需亲自进行验窗，他要求署方解释何谓「亲自」，是否包括聘任助手，以及如何处理收费及监察的问题。另外，他赞成仿效公共诊所的模式，即由署方主导有关检验计划，为业主提供维修的标准价格作参考。

15. 杨永杰议员认同「强制验窗计划」可保障大厦及途人安全，但部门将计划的重责交在业主身上，忽略法团及业主执行验楼及验窗计划所面对的困难，包括：(一) 法定通知只有 6 个月的通知检验时间不足；(二) 对需要进行强制验楼的法团支持不足，例如个别法团难以集齐所有业主承担费用以开展有关检验及维修工程，若因此而收到检控通知，对已付出金钱的业主并不公平；及(三) 部分大厦难以在收到法定通知后 3 个月内成立业主立案法团，以处理有关计划的要求。

16. 萧妙文议员希望「强制验楼计划」及「强制验窗计划」的工程范围加入采光的标准，他亦表示认可人士及注册结构工程师对「强制验窗计划」的小型工程不大感兴趣，署方应放宽合格人士的参与资格，包括容许持有屋宇结构或结构工程学士学位或高级文凭的人士参与有关计划。另外，他指出大厦的「诊症」应该由署方委派公务人员或委任人员负责，向业主清楚指出需要进行维修的项目。

17. 黄润昌议员希望署方可以统一小型工程的登记注册制度，方便普通市民辨认合格人士的身分及监察计划的推行。

18. 陆劲光议员查询房屋署辖下的楼宇是否纳入目标楼宇，以及公营房屋的检验标准与私人楼宇有何分别。另外，他表示私人楼宇的天台屋属僭建物，查询署方会否要求有关业主进行验窗。

19. 萧婉嫦议员表示各部门应推行一站式的检验计划，包括要求楼龄达 30 年或以上的私人楼宇一并处理有关验楼、验窗及消防安全的要求。

20. 李莲议员指验楼计划已推行多年，查询署方为何突然于去年推出「强制验楼计划」。她表示「楼宇更新大行动」由香港房屋协会(下文简称「房

协」)及市区重建局(下文简称「市建局」)指导业主并监察维修计划，为业主带来很大帮助，故认为署方应参考「楼宇更新大行动」以推展「强制验楼计划」及「强制验窗计划」，并提供检验的诱因，加强支持业主。另外，她指出维修费用高昂，署方应考虑有关计划对市民的财政负担。

21. 屋宇署傅德明先生综合响应指出：

- (一) 除非获得有关附属法例的相关条文豁免，注册检验人员须亲自进行验楼、合资格人士须亲自进行验窗。而有关人员须要监督其检验所得认为须进行的订明修葺、遵守有关法例及作业守则的规定。订明检验及订明修葺完成后，获委任的注册检验人员及合资格人士须向建筑事务监督呈交检验报告及 / 或完工报告，连同以指明表格填写的证明书，以供记录及抽样审查之用。
- (二) 关于楼宇及窗户检验及维修所需的收费水平，署方得悉香港测量师学会已制订一份参考价目表。业主 / 业主立案法团可就相关计划的检查项目和一般楼宇维修项目价格以作参考；
- (三) 他得悉房屋署有组别负责管理受《建筑物条例》监管的楼宇，监管模式与屋宇署相若，详情可交由房屋署的同事解答；
- (四) 「强制验楼计划」及「强制验窗计划」主要针对楼宇的公用部分、外墙、伸出物或招牌，以及窗户，改善大厦安全，不希望因处理僭建物拖慢推行检验计划的进度。另外，署方会按僭建物的执法政策处理须优先取缔的僭建物，最近已加强处理违规僭建平台及天台的个案。业主如发现楼宇结构出现实时危险，应马上通知署方跟进处理；
- (五) 为配合《消防安全(建筑物)条例》及强制验楼及验窗计划的各项检验、修葺及改善工程能一并进行，屋宇署会在向被拣选为同时进行强制验楼及验窗计划的目标楼宇发出的预先知会函件中，劝喻业主 / 法团同时进行其它政府部门规定的楼宇装备的检验及修葺，包括《消防安全(建筑物)条例》下须改善消防安全建造及消防装置或设备的规定。因此，如有关楼宇被拣选为同时进行强制验楼及验窗计划，而又已届执法部门要求改善消防安全的实施阶段，或因应业主

的要求，屋宇署和消防处会配合在发出强制验楼及验窗通知的期内，向该楼宇发出消防安全指示；及

(六) 屋宇署在拣选目标楼宇时会考虑不同因素，包括有关楼宇的维修记录。一般而言，若楼宇的公用地方及外墙近年曾遵从屋宇署的法定修葺命令，在认可人士监督下完成维修工程，屋宇署于楼宇维修后一段时间内都不会拣选楼宇进行强制验楼及验窗计划。此外，如楼宇现正或曾经进行由房屋协会和市区重建局推行的楼宇更新大行动，屋宇署于短期内亦不会拣选楼宇进行强制验楼及验窗计划。

22. **主席**表示署方不应回避委员提出由署方主导有关检验计划的问题，如署方人手不足，可委托专业人士负责。

23. **刘伟荣**议员查询如果业主在未收到验窗法定通知前，已聘请合格人士完成窗户检验及修葺，并向屋宇署递交(MWI 4 表格)，若随后接到屋宇署的法定通知，业主是否仍需要安排验窗。

24. **张仁康**议员表示署方应成立选取目标楼宇咨询委员会及验楼/验窗技术支持委员会，由相关的非政府机构及行业协会提供技术支持。

25. **吴奋金**议员认同强制验楼及强制验窗能改善楼宇安全。他表示一般市民欠缺维修楼宇的专业知识及金钱，建议署方应协助业主成立法团及检视楼宇安全。另外，他认为有关计划推行过急，希望署方多听市民声音，改善计划的统筹和管理。

26. **萧婉嫦**议员指出署方应于「强制验楼计划」加入检验楼宇的僭建物。

27. **主席**表示负责验楼的合格人士会将需要进行修葺工程的项目列出，当中包括僭建物，署方亦会按优次处理僭建物。

28. **任国栋**议员查询署方是否有任何措施配合业主处理有关计划的要求，他亦查询署方如何确保已完成「强制验楼计划」的楼宇于十年内仍符合安全标准，以及署方可否就法团与顾问公司之间的法庭诉讼提供相关数据。他表示署方应关注有个别顾问公司垄断市场的情况。

29. 屋宇署傅德明先生综合响应如下：

- (一) 署方过往的大规模验楼行动就是仿效公共诊所的模式，委托专业人士及顾问公司完成有关检验工作；
- (二) 假如业主在未收到验窗法定通知前，已聘请合格人士完成窗户检验及修葺，并向屋宇署递交(MWI 4 表格)，欢迎业主向署方提交相关数据。若业主已符合有关计划的规定，署方会视乎情况，考虑不向有关业主发出法定通知；
- (三) 署方会透过简介会向市民介绍有关计划，亦愿意为有需要的业主提供进一步的协助。署方亦与房协及市建局有紧密联系，向法团或业主提供技术支持；以及
- (四) 获委任进行订明检验 / 监督订明修葺的注册检验人员 / 合格人士须向委任人士交付有关文件的副本、包括检验报告 / 完工报告。详情可参阅《建筑物(检验及修葺)规例》第 30 条。

30. 就有关对市民提供资助方面，市建局楼宇复修经理李伟峰先生综合响应如下：

- (一) 「强制验楼资助计划」的资助上限会根据屋宇署发给法团或共同业主的同一份有关楼宇公用部份「强制验楼计划」通知书所涵盖楼宇的所有单位数目计算，详情如下：(1) 20 个或以下的单位数目，上限\$25,000；(2) 21 至 49 个的单位数目，上限\$35,000；(3) 50 至 200 个的单位数目，上限\$60,000；(4) 201 个或以上的单位数目，上限\$100,000。楼宇的详细调查费用不适用于资助范围，所述之资助计划由市建局及房协共同提供，以地域区分，协助相关业主。
- (二) 市建局会鼓励没有法团的大厦业主先成立法团，以方便业主更有效地处理验楼及维修工作，但有关资助计划亦适用于没有法团的大厦。
- (三) 市建局亦会向参与「强制验楼资助计划」的业主提供支持，包括提供招标文件模板作使用，及于招标阶段协助业主。由于所述之技术支持仍「强制验楼资助计划」当中之服务，而亦只会向参加计划的业主提

供协助，因此市建局/房协不可能对没有参与「强制验楼资助计划」的业主提供技术支持。

- (四) 就各议员所关心关于专业人士行为失当的问题，大家可留意屋宇署于会上谈及署方设有纪律处分机制，以及
- (五) 法团或业主完成「强制验楼资助计划」后，若有维修需要，可参加市建局的「楼宇维修综合支持计划」，申请处理大厦维修的财政资助及技术支持。

31. 房协中心经理郭宝琪女士简介「楼宇维修综合支持计划」如下：

- (一) 每个大厦业主所得的资助上限为\$3,000；
- (二) 大厦维修方面，法团可申请「公用地方维修津贴」，于 5 年内可获的津贴总额视乎单位数目，津贴以较低额为准，包括：(1) 单位数目 20 个或以下，津贴为核准工程总额三成，上限\$150,000；(2) 单位数目 21 至 49 个，津贴为核准工程总额两成，上限\$150,000；(3) 单位数目 50 个或以上，津贴为核准工程总额两成或每个单位不多于\$3,000，上限\$1,200,000；
- (三) 法团及业主亦可申请「公用地方维修免息贷款」，最高免息贷款额为\$100,000，贷款最长还款期为 60 个月；
- (四) 就强制验窗计划，业主可考虑申请「家居维修免息贷款」，最高免息贷款额为\$50,000，贷款最长还款期为 60 个月；
- (五) 上述之资助计划由市建局及房协共同提供，以地域区分，协助相关业主。
- (六) 业主亦可向屋宇署申请「楼宇安全贷款计划」，每个单位可获批准的贷款额上限为\$1,000,000；
- (七) 「长者维修自住物业津贴计划」为长者自住业主提供财政资助，维修保养物业及改善楼宇安全。每位合资格的长者自住业主在 5 年内最高可获\$40,000 的津贴；以及

(八) 房协亦会向参与维修津贴计划的法团及业主提供技术支持，包括对检验报告提出的维修事项作出估价，就聘请合适的承建商提供意见。

32. **主席**表示委员主要关注以下问题：(一) 屋宇署可否协助业主核实检验人员的身分；(二) 屋宇署及相关机构可否向市民提供更方便的技术支持；(三) 由市建局及房协就「强制验楼资助计划」及「楼宇维修综合支持计划」所提供的技术支持，可否涵盖所有参与「强制验楼计划」及「强制验窗计划」的楼宇，包括住宅单位的平均应课差饷租值的上限超过\$120,000的楼宇；及(四) 屋宇署可否处理承建商在「强制验楼计划」及「强制验窗计划」上有潜在利益冲突的问题，避免业主利益受损。

33. **市建局李伟峰先生**表示无论参与「强制验楼资助计划」或「楼宇维修综合支持计划」的业主均须符合应课差饷租值的限额。住宅单位的平均应课差饷租值的上限于市区为\$120,000，于新界为\$92,000。

34. **廉政公署**(下文简称「廉署」)西九龙首席廉政教育主任梅绮如女士响应表示楼宇管理涉及多方面的问题，若与贪污问题有关，廉署会透过执法、预防及教育三管下策略应对，但是整个楼管问题需要依靠相关政府部门、公营机构和专业团体以及区议会合力为业主提供支持。当然，业主亦需要加强他们对楼宇管理的知识与技能及提高防贪意识。梅女士表示她于2012年9月份出席本委员会的会议时曾提到廉署防止贪污处正制作「楼宇维修防贪简介」教育短片，提高业主、法团及楼宇管理组织对楼宇维修的贪污舞弊风险及预防措施的认识。该短片已完成制作，署理总防贪主任张展杰先生会为大家作介绍。

35. **廉政公署署理总防贪主任张展杰先生**表示该教育短片已于2012年12月透过各区民政事务处、房协、市建局以及廉署各分区办事处向法团及业主免费派发。该教育短片光盘或有关宣传单张亦会夹附于「强制验楼计划」的法定通知。光盘已呈交各委员省览。另外，就处理因计划而带来的利益冲突问题，防止贪污处亦于2010年在计划草拟初期已建议屋宇署就处理利益冲突、拣选目标楼宇及注册检验人员等程序加入适切的防贪措施。

36. **屋宇署傅德明先生**响应指为避免潜在利益冲突，获委任进行订明检验或/及监督订明修葺的注册检验人员，须在修葺工程完成后，向建筑事务监督呈交以指明表格填写的证明书，以证明该人员并非获委任进行该楼宇的

订明修葺的注册承建商的合伙人、董事或获授权签署人；另外，如负责监督楼宇修葺的注册检验人员和进行楼宇检验的注册检验人员并非同一人，先前负责检验的注册检验人员亦须呈交上述的证明书。

要求开展新一期「楼宇更新大行动」

(房建会文件第 14/13 号)

37. 任国栋议员介绍文件第 14/13 号。

38. 发展局首席助理秘书长(规划及地政)3 赵必明先生响应指 2009 年推行的「楼宇更新大行动」已截止申请，该行动是一次性的特别计划，旨在协助业主负起维修和保养楼宇的责任。房协及市建局于 2011 年合作重新制订「楼宇维修综合支持计划」，向合格的业主提供技术和财政支持，促进楼宇维修及保养。另外，「长者维修自住物业津贴计划」为 60 岁或以上的合格长者自住业主提供财政资助，津贴维修自住楼宇的费用，改善楼宇失修的情况，加强长者居所的安全。

39. 主席查询可否供所有旧楼业主申请「楼宇维修综合支持计划」的技术支持。

40. 市建局李伟峰先生响应指出，「楼宇维修综合支持计划」的技术支持只适用于参加有关计划的业主。

41. 主席查询若旧楼不符合住宅单位平均每年应课差饷租值的申请资格，业主能否获得技术支持。

42. 市建局李伟峰先生响应指碍于权责所限，市建局/房协不可能对所有旧楼业主提供技术支持。

43. 主席指出发展局应研究向不符合「楼宇维修综合支持计划」申请资格的业主提供支持。

44. 萧亮声议员表示由于「楼宇更新大行动」可免入息审查及以法团名义申请，所以大受业主欢迎，希望当局考虑延续有关行动。另外，他要求政府放宽「楼宇维修综合支持计划」的申请资格，包括提高住宅单位平均每年应课差饷租值金额的要求。

45. 张仁康议员表示西九新动力早前要求发展局延续「楼宇更新大行动」，

并配合「强制验楼计划」一同推出。

46. 发展局赵必明先生响应指「楼宇维修综合支持计划」的申请资格亦不需要入息审查，主要透过住宅单位平均每年应课差饷租值作为其中一项简单的申请资格，市区物业不超过港币\$120,000、新界物业不超过港币\$92,000。另外，他表示希望资源可以集中于最需要支持的业主，而现时局方估计约八成的大厦符合申请资格，而局方早前亦已向立法会承诺为应课差饷租值作每年一次的检讨。

47. 任国栋议员查询房协须多少时间处理「长者维修自住物业津贴计划」的一般申请。

48. 房协郭宝琪女士表示假如申请者填妥及递交所有相关文件，有关申请审批需时约一个月。另外，房协与房屋署会覆检有关申请，避免双重津贴的问题。

49. 任国栋议员希望部门明白长者递交文件需时，应确保申请者有合理时间完成有关申请。

收回位于九龙马头角北帝街/新山道的私人土地以供市区重建局实施发展项目第 KC-006 号

(房建会文件第 4/13 号)

50. 地政总署高级产业测量师/市区重建 4 邓景辉先生介绍文件第 4/13 号。

51. 市建局总经理(收购及迁置)锺建强先生表示市建局已完成收购 91 项物业，包括所有地铺，现只剩 17 项楼上的住宅物业。市建局将会在政府收地时为该 17 项物业中约 40 多个住户提供迁置安排。

52. 主席查询提及的 40 多个住户是否符合迁置的资格。任国栋议员查询真善美村是否属于合资格住户的安置范围。

53. 市建局锺建强先生响应指大部分住户符合迁置的资格，市建局亦已预留红磡邨、何文田邨、乐民新村及真善美村的部分单位作住户安置之用。

54. 黄润昌议员查询整个收购项目的完成时间表。

55. 地政总署邓景辉先生响应指预计 2013 年第三季初项目内受影响物业

的业权将复归政府所有。

要求房协尽快公布真善美村的重建时间表

(房建会文件第 5/13 号)

56. 莫嘉嫻议员介绍文件第 5/13 号。莫嘉嫻议员及任国栋议员对于房协以公事繁忙为由没有派员出席会议表示不满，并建议将此议题纳入续议事项。

57. 主席表示可考虑透过秘书处去信房协，要求预留启德用地以配合重建真善美村的计划。

58. 任国栋议员表示并非要求重建真善美村，而是要求房协主席邬满海先生交代重建高龄屋邨的准则。

59. 莫嘉嫻议员表示真善美村的居民希望尽早得悉房协是否有重建计划。

60. 主席指出房协提供的书面响应中已交代者真善美村暂时未有具体重建计划及时间表，即使将此议题纳入续议事项，房协亦无法于下一次会议提供进一步的数据。

61. 任国栋议员表示房协主席邬满海先生早前向传媒表示将会检讨土瓜湾真善美村及乐民新村进行重建的可行性，故不满房协没有派员响应相关议题，要求房协能于下一次会议解释。

62. 主席同意此议题纳入续议事项。

要求于红磡邨二期各座大厦低层增设永久保安岗位

(房建会文件第 6/13 号)

63. 劳超杰议员介绍文件第 6/13 号。

64. 房屋署署理高级物业服务经理(西九龙及港岛)严家豪先生响应指出：

(一) 房屋署一直关注屋邨保安，并曾检讨现行的甲类保安系统，包括：提供廿四小时保安员管理、电梯等装有闭路电视、楼下大闸装有密码锁、大厦保安员于大厦及大堂巡逻及保安控制中心等；

(二) 房屋署亦重视大厦保安的软件，包括：要求管理公司加强培训以提升保安员的管理质素、实施访客管理措施及加强留意维修人士会否借故

于大厦各层进行宣传等工作；以及

(三) 红磡邨的物业管理公司已于 2012 年 5 月起调派保安员于每日繁忙时间在各座地下低层大堂站岗及巡逻。

65. 陆劲光议员希望署方考虑增设保安员永久站岗，更有效确保大厦安全。

66. 莫嘉嫻议员表示甲类保安系统乃基本要求，她要求署方因应不同屋邨设计增设保安员，每个座头均应设有保安员。

67. 任国栋议员查询何文田邨、红磡邨一期及红磡邨二期于 2012 年的整体爆窃数字，并指出有关数字能够反映甲类保安系统是否有效保障大厦安全。

68. 劳超杰议员对房屋署的响应表示失望，并指出红磡邨二期低层大堂的登记系统已名存实亡。另外，由于红磡邨二期大厦的低层大堂未能设置 24 小时当值座头保安岗位，增加爆窃风险，希望署方增加保安员人手，认真检讨保安漏洞。

69. 房屋署严家豪先生响应指署方非常重视屋邨保安，年近岁晚，署方会要求保安公司加强大厦巡逻及加强保安员站岗的密度。

要求在启德公屋预留一定数目单位 供本区屋邨的挤迫户及特殊理由问题单位作调迁之用

(房建会文件第 7/13 号)

70. 陆劲光议员介绍文件第 7/13 号。

71. 房屋署严家豪先生响应指出租住公屋的编配须透过每年度的「租住公屋编配计划」进行，此计划须经由香港房屋委员会(下文简称「房委会」)属下的资助房屋小组委员会审议通过，而各安置类别的计划编配数额主要视乎该年度的预计公屋供求而定。在资源许可下，房委会设有各类不同的调迁计划。为善用资源，房委会会灵活调配在上述各类调迁类别下的单位。同时，为维护公屋资源的合理分配，在现行政策下，所有合格的公屋租户，均须透过现行机制申请调迁。

72. 主席表示查询房委会是否有于启德公屋预留单位供合格的公屋租户作调迁。

73. 莫嘉嫻议员指出需要调迁的合格公屋租户只是由原有单位换至另一

单位，不会影响资源分配。她查询现行机制下，预留作调迁的新落成公屋单位的比例。

74. 吴宝强议员表示公屋租户必须符合资格才可调迁，而安排九龙城区合资格的公屋租户调往启德公屋亦属合理，能让居民维持小区网络。另外，他查询署方在九龙城区有多少公屋调迁的申请个案仍未处理。

75. 房屋署严家豪先生响应指署方主要透过现行机制处理调迁申请，暂时并未有于启德公屋预留一定数目单位予合资格的九龙城区公屋租户作调迁。另外，他表示将于会后透过秘书处向各委员转达九龙城区仍未处理的公屋调迁申请个案数字。

强烈要求检讨消防安全建筑物条例第 572 章第 5 条

(房建会文件第 8/13 号)

76. 杨永杰议员介绍文件第 8/13 号。

77. 屋宇署高级屋宇测量师/防火规格 4 姚妙嫻女士回应指消防处及屋宇署分别就楼宇的消防装置和设备及有关消防建设项目，向业主及占用人发出消防安全指示(下称「指示」)，以提升基本防火措施。屋宇署负责执行建筑物的规划、设计和建造方面的消防安全措施，消防处负责执行提供或改善消防装置或设备。署方会在不损害基本消防安全的大前提下，以灵活和务实的方式处理每宗个案。相关人员会根据个别情况及认可人士提交的数据，合理及弹性地处理部分规定，或考虑接受业主提出的替代方案。

78. 消防处高级消防区长(楼宇改善课)1 李华胜先生响应指出消防处及屋宇署会以弹性及务实的方式处理每宗个案。他表示楼宇拥有人或法团可经认可人士/注册消防承办商提出替代方案予处方考虑，以解决有关安装喉轆系统或消防水缸的结构和技术问题，例如透过选择合适的喉轆安装点、稍为缩减消防水缸的容量或安装折冲式自动喷洒系统等。另外，他指出处方的个案主任乐意出席与业主或法团的会议，并派出技术支持人员进行实地视察及提供专业技术意见。

79. 杨永杰议员指出现实是不少没有成立业主立案法团的大厦难以集齐足够的资金，以应付香港法例第 572 章《消防安全(建筑物)条例》(下文简称「条例」)改善消防安全的法例要求。

80. 吴宝强议员表示不少专业人士为避免被认为技术欠佳，不会以技术问

题为由向处方申请缩减水缸容量，所以处方应先了解大厦有什么地方不符合条例，才向业主发出指示。另外，他指出部分业主不愿合资、不出席法团会议、不签署承诺书，以致该大厦不能完成条例的要求而被检控，对愿意执行条例要求的住户不公平。他建议处方应先处罚不愿遵从法例要求的住户。

81. 黄润昌议员查询于 2012 年曾否有九龙城区的大厦因不遵从条例而被罚款。另外，他查询消防处曾否因大厦没有遵守条例而向区域法院申请禁制令。

82. 李莲议员表示有关条例为不少业主带来困扰，因为他们需要花费十万元以上才能聘请专业人士，检验大厦需要进行什么改善工程。她认为应由消防处指出楼龄较大的大厦需要进行什么改善工程，而非由业主聘请专业人士负责检验。另外，他要求处方交代能遵从条例要求的成功案例，以及无法遵从法例要求而被罚款的例子。

83. 任国栋议员查询九龙城区能遵从条例的大厦数字。

84. 消防处李华胜先生综合响应指出：

(一)并非所有大厦均须要由认可人士/注册消防承办商递交替代方案的申请。处方会以务实及弹性的方针，协助业主遵从条例。事实上，处方的个案主任在进行巡查时，会因应个别楼宇的情况，在不损害基本消防安全的大前提下，考虑豁免某类的消防装置或设备；

(二)对于没有成立业主立案法团的大厦，处方会将有关个案转介民政事务署，以协助业主成立法团，从而令统筹和协调改善工程的工作更加畅顺；

(三)处方乐意派员出席业主或法团所举行的会议、进行实地视察及提供专业技术支持，欢迎委员将个案转交处方跟进；以及

(四)处方在发出消防安全指示时，一般会给予业主 12 个月的时间以遵从条例的规定，亦会按实际的工程进展及业主所面对的困难，考虑批准延期遵办的申请。

85. 消防处署理消防区长(楼宇改善课)¹ 冯松锦先生响应指九龙城区共有

1,040 幢目标楼宇。截至 2012 年 11 月 30 日，处方已巡查 640 幢楼宇，并向其中 370 幢楼宇合共发出 7,040 张消防安全指示，约 1,000 张的消防安全指示已获遵办。此外，九龙城区共有 5 幢楼宇已完成所需的消防安全设备改善工程，另有 2 幢因没有遵从有关指示而被检控。

要求加建升降机直达爱民邨各座楼层

(房建会文件第 9/13 号)

86. 吴奋金议员介绍文件第 9/13 号。

87. 房屋署严家豪先生响应指署方的结构工程组经实地视察后，认为爱民邨部分楼宇的顶层或低层，因技术及结构上的限制，无法在主力结构墙上加开升降机出口，以致升降机未能到达。现时居于没有升降机到达楼层的居民若有需要，可以向爱民邨屋邨办事处申请调迁至有升降机到达的楼层。

88. 左汇雄议员表示署方应积极解决升降机的技术限制。由于不少长者住户的楼层没有升降机到达，他希望署方可尽快协助行动不便的长者调迁，并查询处理调迁需时多久。

89. 吴奋金议员指出署方应参考坪石邨于大厦外部加建升降机，并为需要调迁的长者提供财政支持。

90. 房屋署严家豪先生响应指署方于 1994 至 1995 年为爱民邨进行升降机现代化工程期间，曾进行详细技术及结构上的可行性研究，探讨能否加开升降机出口，让升降机到达各楼层。当时曾于 20 多个位置加设升降机出口，可见署方是积极响应有关事宜，在技术及结构可行的情况下，已尽量加开升降机出口。

91. 杨永杰议员指出署方可参考房协于乐民新村加建升降机的经验。

92. 主席希望署方探讨加建升降机直达爱民邨各楼层的可行性。

93. 房屋署严家豪先生响应指爱民邨屋邨办事处乐意为需要调迁的居民提供协助。

要求从速公布兴建爱民邨新民楼四楼平台连接爱民会堂及忠孝街的升降机时间表

(房建会文件第 10/13 号)

94. 吴奋金议员介绍文件第 10/13 号。

95. 房屋署严家豪先生确认署方已有于爱民邨新民楼四楼平台兴建升降机连接爱民会堂及忠孝街的计划，并已于全港加建升降机计划中加入此建议。待计划进一步落实后，会作具体公布，现阶段未能提供有关时间表。

96. 左汇雄议员查询现时尚未完成的程序，以及落实建议的具体时间。

97. 房屋署严家豪先生表示署方需从工程费用及难度方面，考虑全港屋邨有关加建升降机工程的建议。署方会于建议落实后，马上向屋邨居民公布。

要求维修爱民邨无盖和电话线裸露之电话线箱

(房建会文件第 11/13 号)

98. 左汇雄议员介绍文件第 11/13 号，他不满房屋署的书面响应没有交代过往 3 年常设电话设施跟进记录册的跟进情况，亦没有交代电讯供货商为全邨各座楼宇维修保养电话线箱的时间表。另外，他对于通讯事务管理局办公室没有派员出席会议表示不满。

99. 房屋署严家豪先生表示署方会于农历新年前约见电讯承办商的高层，商讨改善爱民邨电话设施的管理。

100. 吴奋金议员要求署方约见电讯承办商的高层进行实地视察，积极跟进复修邨内的电讯设施。另外，他表示电讯承办商应要求员工将电话线箱锁上，并考虑惩罚没有锁上电话线箱的员工。

101. 主席希望署方与电讯承办商的高层会面后，积极跟进有关改善建议。

居民肉随砧板上 油魔加价揪住抢

要求房署加入限制石油气价格加幅之续约条款

(房建会文件第 12/13 号)

102. 左汇雄议员介绍文件第 12/13 号。左汇雄议员及杨永杰议员对于环境局没有派员出席会议表示不满，希望环境局能够交代石油气价格调整机制。

103. 莫嘉嫻议员不满环境局只以书面响应议员对石油气价格高昂的关注。

104. 左汇雄议员要求将此议题纳入续议事项，直至环境局派员回应。刘伟荣议员认同左议员的建议，并查询房屋署可否于使用中央家用石油气的公

屋住户引入煤气供应。

105. 吴奋金议员表示最近石油气价格的增幅达三成，不满房屋署对石油气价格监管不力，他要求于石油气公司加价前与公屋居民、房屋署、环境局等代表商讨。

106. 主席指出房屋署应邀请煤气公司对于向公屋住户引入煤气供应作可行性研究，主动引入价格竞争。刘伟荣议员建议邀请煤气公司派员参与讨论此续议事项。

107. 主席同意将此议题纳入续议事项，并邀请环境局及煤气公司派员出席。

要求加快落实启德发展区「居屋」计划

(房建会文件第 13/13 号)

108. 任国栋议员介绍文件第 12/13 号。

109. 房屋署严家豪先生响应指署方正进行可行性研究及初阶设计，并计划于 2013 年 3 月咨询房建会。

下次会议日期

110. 主席在晚上 7 时宣布会议结束，下次开会日期为 2013 年 3 月 7 日，截止提交文件日期是 2013 年 2 月 20 日。

本会议记录于 2013 年 月 日正式通过。

主席

秘书

九龙城区议会秘书处
2013 年 1 月