

(資料文件)

九龍城區議會轄下
房屋及基礎建設委員會
第四次會議工作進度報告

主旨

本文件旨在報告九龍城區議會轄下房屋及基礎建設委員會於 2012 年 7 月 26 日第四次會議所討論的主要事項。

要求屋宇署在驗收及撤回清拆令前須確保清拆後不引致滲水

2. 委員要求屋宇署就僭建物向業主發出清拆令時，需同時要求業主進行適當的防漏措施，例如安排維修防水層及做防水測試，以避免發生滲漏問題。此外，有委員認為署方在驗收及撤回清拆令前，應聯同食物環境衛生署(下簡稱「食環署」)檢測有關大廈是否會因工程而引致滲水問題。
3. 屋宇署回應指，該署在發出有關清拆令令業主拆除僭建物時，亦會規定把樓宇受影響的部份恢復原狀，使該部份與樓宇的經核准建築圖則所示一致，署方人員在驗收清拆令時亦會詳細檢查。基於《建築物條例》權限，不宜加入額外命令要求。署方建議業主在安排拆卸僭建物時，應諮詢專業人士的意見，適時進行有需要的防漏工程。另外，根據屋宇署及食環署的聯合辦事處調查滲水問題的一般程序，由天雨經大廈天台或外牆所引致的滲漏，在正常情況下不會構成公眾衛生的問題，不需引用《公眾衛生及市政條例》第 12 條採取執法行動。在此情況之下，聯合辦事處不會參與受滲水影響位置的修復工作。
4. 屋宇署強調樓宇滲水的問題一般是由於樓宇和設施破損及缺乏維修所致(例如防水層老化)，而維修保養樓宇及保持環境衛生是樓宇業主及住戶的責任。要徹底解決滲水問題，需要有關業主/住戶及管理處/業主立案法團的合作。有關業主可透過管理處合作進行測試，或安排專業人士檢查、偵測及進行維修工程，解決滲水問題。
5. 委員認為署方應擔當主導角色，協助居民處理因清拆僭建物而引起的滲漏問題，並要求署方考慮研究是否需要修改相關法例或執行指引。

關注何文田區內多個地盤拆樓打樁重建對鄰近居民及大廈結構造成影響

6. 委員反映何文田區內多個地段正進行重建及打樁工程，擔心有關

工程會對附近樓宇造成結構性的損害。亦有成員指出現時靜態打樁工程的建築費並不昂貴，認為署方應考慮全面禁止在市區進行撞擊式打樁工程，以保障樓宇結構的安全及減低噪音。此外，成員希望署方能監察打樁工程對附近樓宇的影響，在接獲投訴時盡快與承建商跟進，並在有需要時協助居民向承建商索償。

7. 屋宇署回應指業主在進行地基工程之前，需聘請認可人士統籌工程，由註冊結構工程師向署方提交有關的地基圖則及相關的安全評估報告，並在確認有關資料符合規定後才會獲得批准。此外，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，如發現地盤周圍的建築物有不尋常情況，他們必須立即跟進及向屋宇署呈報，而署方亦會突擊巡視地盤的施工情況及周邊環境。

8. 環保署回應指撞擊式打樁工程必須在得到署方簽發的建築噪音許可證後才可動工，而署方主要管制有關工程的時間，並會因應地盤附近的設施而分佈施工時段。若居民發現該等撞擊式打樁工程違反有關噪音許可證的時限，可聯絡署方或就近警署，以便跟進。

「土瓜灣啟明街 51 號」大廈維修問題

9. 委員反映屋宇署於早前向啟明街 51 號大廈業主發出修葺令及勘測令後，曾委聘承建商進入該大廈部份單位內進行所需的維修工程，惟署方近日又再因進行勘測令所需的工作而要求進入單位，對居民的生活造成滋擾。委員認為署方應一併進行勘測令所需的補救工程與修葺令要求的維修工程。

10. 屋宇署回應指由於業主未能成功組織及安排維修工程，署方基於業主、住客及公眾安全的考慮下，才委聘政府承建商及顧問公司代業主進行修葺令所需的維修工程，並在業主的同意下，於部份單位安裝臨時支撐以鞏固樓宇的結構。有關工程已經完成，為免影響空氣流通及造成保安問題，承建商亦隨即將外牆的棚架拆除。就勘測令方面，顧問公司的初步勘測報告指出，樓宇部分單位會作出若干改動，可能會影響樓宇的結構完整性及穩定性，因此需要進入單位作進一步的測試及安裝臨時支撐。雖然顧問公司會多次造訪及去信有關業主，惟暫時未得到他們的同意進入單位。署方現正透過駐署社工隊的協助，繼續與有關業主協商，讓工程人員進行所需的工作，以便取得有關資料核實樓宇的結構完整性及穩定性，繼而擬定所需的補救工程。

11. 委員要求署方加強與居民及議員的溝通，聽取居民的意見，以盡快解決有關問題。

九龍城區議會秘書處
2012 年 8 月