

(資料文件)

九龍城區議會轄下
房屋及基礎建設委員會
第十一次會議工作進度報告

主旨

本文件旨在概述九龍城區議會轄下房屋及基礎建設委員會(下文簡稱「房建會」)在 2013 年 9 月 5 日第 11 次會議上所討論的主要事項。

續議事項一強烈要求發展商房協負責欣圖軒天台圍欄安裝費用

2. 委員關注勞工處指欣圖軒違反《職業安全及健康規例》(第 509A 章)第 6(1)條，即業主須於天台邊緣安裝合規格的圍欄，以防止於天台工作的工人從高處墜下。委員的意見及提問如下：

- (i) 委員希望勞工處解釋有關規例；
- (ii) 委員查詢會否有較簡單的方案取代安裝圍欄，例如於天台安裝安全帶繫穩裝置及鋼纜；
- (iii) 委員表示大廈於建造時已有建築工人於天台工作，故查詢勞工處會否要求發展商於興建大廈時於天台加裝圍欄；
- (iv) 委員擔心有大廈會因加裝圍欄而超出高度限制；以及
- (v) 委員認為有關規例沒有考慮到本港的實際情況，表示在天台加裝圍欄會破壞大廈的防水層，導致單位出現漏水問題。

3. 勞工處解釋，《職業安全及健康規例》的目的是保障僱員在工作地點的職業安全及健康。該規例第 6(1)條列明，如在工作地點內的平台、坑槽或孔洞可對任何人的安全構成危險，則該工作地點的負責人必須確保該平

台、坑槽或孔洞以 900 毫米高的柵欄安全圍封。由於規例已清楚列明要求，故欣圖軒天台工作地點的負責人須安裝合規格的圍欄。處方表示於天台加裝圍欄是切實可行的，故不會考慮以安全帶或其他措施取代圍欄。此外，《職業安全及健康規例》保障工作地點僱員的安全及健康，惟建築工人在大廈建築期間的安全事宜則受其他相關法例保障。

4. 屋宇署表示《建築物條例》(第 123 章)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。《職業安全及健康條例》(第 509 章)則旨在確保正在工作的任何人的安全及健康，並由勞工處負責相關的執行工作，有關工作地點的職業安全問題並不屬《建築物條例》及屋宇署的規管範圍。如業主擬於大廈天台加建圍欄，應聘請認可的專業人士設計，署方會根據《建築物條例》的規定審批。至於大廈加裝圍欄會否超出高度限制，需視乎該個案的實際情況作考慮。

5. 主席表示現行法例對大廈建築期間及入伙後工人於天台工作的職業安全要求不同，對業主保障不足，故同意以房建會的名義致函勞工及福利局反映委員的意見及要求局方考慮修改有關規例。

要求照顧有困難業主及考慮舊樓實際環境 彈性務實處理消防命令

6. 委員反映消防處及屋宇署向舊樓業主發出消防命令，要求於大廈加設天台水缸、消防門及消防固定窗等消防設備，做法不合理。委員表示龍崗道 9 號兩邊為牆壁及沒有窗口，不能安裝消防固定窗；而大廈每層只有一戶，沒有公共走廊及走廊門，不能裝設消防門。委員認為舊式樓宇的梯間及走廊狹窄，天台和地台的混凝土大多已老化，難以進行相關工程，故要求有關部門靈活處理每宗個案。

7. 消防處回應指安裝消防門及消防固定窗是屋宇署的規定。根據《消防安全(建築物)條例》(第 572 章)，處方不會就個別個案作公開討論，但可向各委員解釋處理一般個案的程序。自該條例生效以來，處方皆以不影響基本消防安全的大前提下，以靈活、彈性和務實的原則處理每宗個案。在發出消防安全指示前，消防處與屋宇署的人員會首先到目標大廈進行聯合巡查。在考慮樓宇的實際情況後，訂定所需的消防設施。消防安全指示是一封標準化的信件，但隨函夾附的消防安全規定則會因應樓宇的實際情況而訂定，例如樓高六層或以下而消防車能直達樓宇正面的綜合用途及住用用途大廈，一般會獲豁免安裝消防栓的規定，所需安裝的消防水缸有效存水

量亦會由不少於 9 000 升減低至不少於 2 000 升。假如業主認為天台沒有足夠承托力或空間裝設消防水缸，業主或受業主委聘的認可人士可向處方提出異議，處方在考慮所提交的樓宇結構評估報告及派員到現場視察後，如情況屬實，可豁免消防栓/喉轆系統的規定而以滅火筒及手控火警鐘系統代替。處方會積極協助樓宇擁有人遵從消防安全指示，若樓宇擁有人或法團對消防安全指示有任何異議，他們或其聘用的認可人士/註冊消防承辦商可提出替代方案予處方考慮。若樓宇擁有人因特別情況而未能在限期內完成所需的消防安全改善工程，他們可提出延期申請，若處方認為理據充分，會考慮延長遵從消防安全指示的期限。

8. 屋宇署補充，署方會先到有關大廈進行實地視察，才向有關大廈業主發出消防安全指示。由於受條例所限，署方不能披露有關龍崗道 9 號的資料。署方曾於本年 8 月 29 及 30 日聯絡有關大廈業主，解釋有關消防安全指示的內容和改善工程的要求。署方明白舊樓業主在遵從指示方面會遇到困難，但提升大廈消防安全水平對保障性命財產至為重要。故此，署方會以靈活和務實的方式處理每宗個案。相關人員亦會根據個別情況，合理地彈性處理指示內的規定或考慮接受業主或其委派的專業人士提出的替代方案。若業主需要更長時間籌辦和進行改善工程，又具備合理的解釋，可向署方申請延期。署方會以靈活和務實的方式，考慮個別個案所提交的資料。

9. 主席建議有關委員聯同消防處及屋宇署代表到有關大廈與業主直接會面，以了解最新情況。

就屋宇署向啟明街 51 號申請封閉令 強烈要求政府各部門妥善資助及安置居民及強烈要求即時重建啟明街 21 號至 51 號

關注土瓜灣啟明街 51 號封樓事件 要求妥善安置受影響居民 加快區內重建步伐

關注啟明街「封樓令」影響 要求加快舊區重建

10. 委員關注土瓜灣啟明街 51 號被法庭頒發封閉令的事件。委員提出多項意見及提問，重點如下：

(i) 屋宇署要求啟明街 51 號的住客於一星期內遷出，沒有給予充裕時間讓住客準備；

(ii) 啟明街 51 號剛完成維修，故該大廈並非因嚴重失修而導致樓宇結

構出現問題；

- (iii) 居住於舊樓的長者沒有能力統籌大廈維修的事宜，故市區重建局(下文簡稱「市建局」)有責任跟進問題；
- (iv) 安置居民的處所遠離市區，且欠缺日常所需的電器及家具；
- (v) 社會福利署(下文簡稱「社署」)應酌情向居民提供交通津貼和生活補貼；
- (vi) 屋宇署及市建局以切割式手法處理危樓問題，只切割去大廈有危險的部分，而不考慮即時重建整幢大廈，以致問題不能徹底解決；
- (vii) 啟明街 21 號的情況比 51 號更危急，故要求市建局考慮即時重建啟明街的舊樓，同時加快土瓜灣、紅磡及九龍城區一帶的舊區重建；以及
- (viii) 市建局的收樓標準模糊、「樓宇更新大行動」的外判商質素參差及「九龍城市區更新計劃」使舊區重建速度變得更緩慢。

11. 屋宇署回應指，署方於 2009 年向涉事樓宇發出命令，要求業主維修大廈外牆及公用部分，由於 1 字樓露台出現較大的裂縫，故署方以臨時支架作保護措施。署方於 2010 年向大廈業主發出勘測令，要求業主聘用認可人士勘測樓宇結構，惟業主沒有遵從命令。署方其後聘請顧問公司代業主進行勘測，顧問公司於本年 8 月提供的勘測報告及分析，認為有關樓宇的懸臂式平板露台狀況惡劣，對住客構成危險，故署方須即時採取行動，於 8 月 22 日送達擬申請封閉令的通知，並於 8 天後(即 8 月 30 日)成功向法庭申請並由警方執行封閉令。署方事後多次與居民會面，聽取他們的訴求，並作出彈性安排，讓居民可以在封閉令生效後的兩天回家收拾財物。啟明街 21 至 51 號很多大廈均有參與「樓宇更新大行動」，有關大廈的外牆和公共走廊部分均進行了維修。署方重申業主有責任維修樓宇及其單位，如遇到問題署方會提供協助。

12. 市建局備悉委員的意見，並會向局方管理層反映委員的意見。局方會根據現有的政策和機制，協助啟明街 51 號及鄰近樓宇業主申請市建局「需求主導」項目，亦會透過長者安居協會向業主提供適切的協助。市建局將繼續密切注視事情的發展。市建局會考慮多個因素來決定重建項目，包括

樓宇的狀況、重建對社區帶來的影響及市建局資源等，至於項目能否帶來盈利並非局方的考慮因素。

13. 房屋署(下文簡稱「房署」)回應指，若有住戶因政府的執法行動而導致無家可歸，房署可提供位於屯門的寶田臨時收容中心給他們作暫時居所。若有個別住戶有特別需要，社署會因應他們的實際情況，按需要向有關人士提供適切的援助。在啟明街有關大廈的封閉令開始生效並需要暫時封閉後，房署和社署一直保持緊密合作，在暫時居所問題上為受影響的住戶提供適當協助。房署因應住戶希望可以和家人一起居住的訴求，於 9 月 2 日特別安排開放一些石籬的中轉房屋作為受影響住戶的臨時居所。現時房署有位於葵涌石籬和元朗朗邊的中轉房屋；而臨時收容中心則位於屯門寶田邨和大澳龍田邨。由於有關中轉房屋單位已足夠應付特別事故需要，因此房署暫時沒有計劃於市區興建中轉房屋。

14. 社署表示屋宇署的社工隊正跟進受是次事件影響而需暫住石籬中轉房屋的居民的需要。有委員亦曾聯絡署方，反映居民的福利需要。社署會繼續配合屋宇署的社工隊，幫助受影響的居民。

15. 主席同意委員的建議，以房建會的名義致函發展局，要求局方考慮即時重建土瓜灣啟明街舊樓及加快九龍城區的舊區重建。

九龍城區議會秘書處

2013 年 10 月