

九龙城区议会辖下
房屋及基础建设委员会第 11 次会议记录

日 期： 2017 年 9 月 14 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, BBS, MH

副 主 席： 吴奋金议员

委 员： 李慧琼议员, SBS, JP (于下午 3 时 24 分出席)
萧亮声议员
林德成议员
余志荣议员 (于下午 4 时 26 分离席)
吴宝强议员 (于下午 3 时 16 分出席)
(于下午 5 时 25 分离席)
黎广伟议员
张仁康议员, MH
关浩洋议员
劳超杰议员 (于下午 3 时 19 分出席)
(于下午 5 时 39 分离席)
杨振宇议员
左汇雄议员
梁美芬议员, SBS, JP (于下午 3 时 27 分出席)
(于下午 4 时 25 分离席)
陆劲光议员 (于下午 2 时 40 分出席)
(于下午 4 时 30 分离席)
潘国华议员, JP
邵天虹议员
林博议员
郑利明议员 (于下午 5 时 01 分离席)
杨永杰议员
何华汉议员 (于下午 3 时 30 分离席)
梁婉婷议员
丁健华议员
秘 书： 叶伟刚先生 九龙城民政事务处一级行政主任(区议会)

列席者：

苏铱静女士	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)
郑韵莹女士	规划署高级城市规划师/九龙 2
刘正光先生	房屋署高级物业服务经理(西九龙及西贡)
谢芷颖女士	屋宇署高级屋宇测量师/E3

应邀出席者：

议程二	区洁英女士 黄德才先生 陈巧贤女士 许嘉霖女士	发展局启动九龙东专员 发展局启动九龙东副专员 发展局启动九龙东办事处 高级地方营造经理(规划) 艾奕康有限公司城市规划副总监
议程三	周嘉慧兽医 陶文慧兽医 吴海艳兽医 甄锦荣先生 廖志豪先生 陈可珊女士 钟健勤先生 林竞先生 张自昌先生	渔农自然护理署高级兽医师(动物管理)发展 渔农自然护理署高级兽医师(动物管理)行动 渔农自然护理署兽医师(动物管理)九龙 渔农自然护理署高级行政主任(检验及检疫) 建筑署高级工程策划经理 323 建筑署工程策划经理 354 关善明建筑师事务所有限公司董事 关善明建筑师事务所有限公司助理董事 关善明建筑师事务所有限公司高级建筑物师
议程四	殷倩华女士 许乃坤先生	市区重建局社区发展高级经理 市区重建局收购及迁置高级经理
议程六	黄孝安先生 黎伟希先生 黄振强先生 陈建明先生	消防处九龙中区指挥长 消防处九龙中区区长 消防处署理消防区长(楼宇改善课)3 地政总署首席产业主任/契约执行/九龙西 (九龙西区地政处)
议程八	陈祥兴先生 陈镜光先生	劳工处总职业安全主任(行动) 劳工处高级职业环境卫生师(香港/九龙)
议程十一	区佩玲女士 何庆邦先生	屋宇署高级结构工程师/SU 屋宇署结构工程师/SU1

开会辞

房屋及基础建设委员会(下文简称「房建会」)主席欢迎各委员、部门代表及旁听人士出席会议。在部门代表方面，九龙城民政事务助理专员庄丹娜女士已调职，由苏铱静女士接任。此外，谢芷颖女士已接替严婉玲女士出任屋宇署高级屋宇测量师/E3。

2. 在开始商讨议程前，主席请委员留意申报利益的责任。《九龙城区议会会议常规》(下文简称「《会议常规》」)已列明申报利益制度，若稍后讨论的事项与委员的物业业权、职业或投资等个人利益有所冲突，便须在讨论前申报，以便他考虑是否须要请有关委员于讨论或表决时避席。此外，根据《会议常规》，委员会举行会议的法定人数为委员数目的一半。由于房建会有 23 名委员，如在会议期间在座委员人數不足 12 名，主席会立即中止讨论。

通过上次会议记录

3. 第 10 次会议记录无须修订，获委员会一致通过。

观塘行动区规划及工程可行性研究 - 初步发展大纲图 (九龙城房建会文件第 37/17 号)

4. 发展局起动九龙东办事处高级地方营造经理(规划)陈巧贤女士介绍「观塘行动区规划及工程可行性研究」的建议。「水体共享」的建议主要目的是在观塘避风塘推广水上康乐活动的多元性，以促进「飞跃启德」计划的愿景。由于有关研究涉及旧机场跑道末端的岸边用地，故希望委员就拟备的初步发展大纲图及「水体共享」的建议提供意见。

5. 何华汉议员查询有关规划是否有足够的陆路及水路交通配套，希望局方提供更详尽的资料。他又关注启德明渠的水质问题，要求局方提供详细的水质检验报告，以证明该处适合举办渡海泳等水上活动。

6. 主席关注观塘避风塘的船只管理问题，以避免船家泊岸居住及污染海港。他又要求有关部门未来定期公布该处的水质检验报告，令举办水上活动的团体可因应水质而为活动作出合适的调整。此外，他查询初步发展大纲图所规划的地库停车场的容量。

7. 梁婉婷议员表示旧机场跑道末端较接近观塘区，惟现时观塘海滨公园一带的公共交通设施不足，加上观塘商贸区及海滨道交通挤塞问题严重，而且附近一带泊车位不足，故希望局方在进行有关规划时可研究改善方案。

8. 发展局起动九龙东专员区洁英女士作出综合回应，重点如下：

- 起动九龙东办事处(下文简称「办事处」)一直就启德发展区的交通问题与运输署及启德办事处保持紧密连系，并将于稍后就旧机场跑道末端的设计大纲咨询区议会。
- 观塘避风塘一带近半年的水质检验结果大致令人满意，惟启德明渠进口道的水质仍需改善。因应台风或大雨过后岸上的污染物会被冲入避风塘，办事处建议该处只作进行次级接触活动(如划艇)，而不适宜进行直接接触活动(如游泳)。
- 办事处会向环境保护署及启德办事处反映委员要求定期公布水质的建议，而目前已有机制向在区内举行水上活动的主要团体，通告佐敦谷渠污水截流设施的排水时段，让该些团体避免于有关时段在观塘避风塘进行水上活动。
- 办事处会向海事处反映委员对观塘避风塘船只管理的意见。海事处亦正就避风塘的船只停泊安排进行咨询，并会于稍后作出检讨。
- 办事处十分关注观塘区的交通问题，除了传统的交通管理措施以外，现正与警方研究以科技改善在街道上落货及违例泊车的情况。
- 办事处在有关规划建议额外加设公众停车设施，包括100-130个私家车车位、65个上落货货车位、10个旅游巴车位，及3个旅游巴上落客设施。

[会后备注：起动九龙东办事处表示有关避风塘水质及船只管理的意见已转交环境保护署、启德办事处及海事处跟进。]

于启德发展区重置渔农自然护理署的九龍动物管理中心以及兴建新动物管理及动物福利综合大樓

(九龙城房建会文件第38/17号)

9. 渔农自然护理署高级兽医师(动物管理)发展周嘉慧兽医介绍文件。

10. 邵天虹议员支持渔农自然护理署(下文简称「渔护署」)于启德发展区重置九龍动物管理中心以及兴建新动物管理及动物福利综合大樓(下文简称「综合大樓」)，以改善动物权益及善用现址的土地作兴建公营房屋。他又查询现时位于宋皇台道的九龙动物管理中心的面积、拟建综合大楼的面积，及署方将如何分配在拟建综合大楼的面积予辖下的不同部门。

11. 杨振宇议员指出拟建的综合大楼交通颇为不便，查询部门是否已考虑相关的公共交通配套设施。

12. 黎广伟议员查询香港兽医管理局及管理局秘书处的现址，及重置后将如何处理现时九龙动物管理中心的土地。此外，他希望渔护署提供在拟建综合大楼中、已预留作兽医化验所和其他组别作办公/服务/扩展用途的面积，及现时作上述用途的地方的未来用途。

13. 主席查询(一) 拟建综合大楼会否提供足够的公共交通服务及泊车位，及提供完善的动物接送安排；(二)若从特定国家进口猫狗经过120日的观察期后仍未能符合渔护署的检疫要求，署方将如何处理；以及(三) 拟建综合大楼会否预留地方作教育用途。此外，主席建议为领牌的宠物饲主提供教育，以提高饲主的尽责意识。

14. 陆劲光议员支持将宋皇台道的动物管理中心用地改划为兴建公营房屋，惟他对在启德兴建有关综合大楼的选址有所保留。他又指出本港兴建动物管理及动物福利综合大楼的经验不多，关注有关部门如何确保拟建大楼可以融入启德区绿化城市的设计。此外，他指出在本港执业的兽医大多来自其他国家，建议渔护署及建筑署参考日本及台湾的相关设施的设计及装置。

15. 李慧琼议员同意主席及陆劲光议员的意见，指出本港兴建动物管理及动物福利综合大楼的经验不多，拟建综合大楼的设计及设施参考的来源不足，希望署方咨询地区的动物权益团体。她又希望因应本港饲养宠物的品种日益广泛，综合大楼能够提供相关的配备设施。此外，她希望拟建综合大楼可以提倡人与宠物共融的理念，并从小教导及培养学生成为尽责主人。

16. 渔护署高级兽医师(动物管理)行动陶文慧兽医表示，署方在过去未有从特定国家进口本港的猫狗在最少120日的观察期后仍未能符合检疫要求。若有关动物在观察期间死亡，署方会根据既定程序，将尸体送往食物环境卫生署指定的位置或直接送往堆填区作处理。

17. 建筑署高级工程策划经理323廖志豪先生表示，该署会就有关的交通问题与运输署及土木工程拓展署保持联络。他又指出通往拟建综合大楼的唯一S20道路由于较为狭窄，只可规划单程路，不能提供上落客区，故相关部门正研究增设划线短暂停车处的可行性。此外，从MegaBox经拟建无障碍设计的行人天桥前往拟建综合大楼的路程相对较近，需时只需2-3分钟。而位于综合大楼地盘前方的一幅「政府、机构或社区」用地，部分亦可能改划为商业设施，并提供上落客辅助设施。

18. 渔护署周嘉慧兽医作出综合回应，重点如下：

- 香港兽医管理局为独立机构，目前借用渔护署位于长沙湾政府合署的设施，并由署方提供秘书服务。由于署方在长沙湾办公室设施的使用率已甚高，因此该局在处理聆讯的时间需作延长，导致个案积压。为了加快处理聆讯及兽医注册服务，署方计划在拟建的综合大楼为香港兽医管理局预留所需的设施。待日后该局秘书处迁入综合大楼后，现时该局秘书处所占用的设施会由署方的其他科系及分处同事按需要使用。
- 署方将于拟建的综合大楼预留空间，提供新的化验服务(包括马属动物疾病检测及抗菌素耐药性测试)。九龍动物管理中心重置后占拟建综合大楼的面积需按该中心的初步要求及设计，并需通过政府部门审批，加上建筑师的布置会令空间有所变动，故暂未能提供具体的面积数字。此外，拟建综合大楼的用地面积仅为2,344平方米，故设计上将会充分考虑准许的地积比率及高度限制，以提供所需的服务及设施。
- 持续透过公众教育和宣传活动，提倡善待动物以及教育市民做个尽责任的宠物主人是十分重要的工作，故署方希望将现有的动物管理(发展)科办公室及动物教育推广服务设施集合于拟建综合大楼，提供较全面的教育工作，以提升市民及学生的宠物饲养观念。

- 署方在规划拟建综合大楼的动物管理设施时已参考警务处警队总部(训练基地)、地区动物福利组织、海外最新的动物管理设施(包括日本、澳洲)及顾问公司的意见。
- 署方在筹备兴建综合大楼的过程中已向有关动物福利及残酷对待动物事宜小组委员会提交计划，上述委员会由不同界别的代表组成包括动物福利组织、香港兽医学会、大学及嘉道理农场暨植物园等，各界均表示支持兴建综合大楼，署方会在讨论及兴建过程中继续采纳各方的意见。

强烈要求市区重建局恢复需求主导重建计划

(九龙城房建会文件第39/17号)

19. 林博议员简介文件并补充如下：(一) 对市区重建局(下文简称「市建局」)终止「需求主导重建计划」表示失望，希望局方重启上述计划，并放宽八成不分割份数业权及最少700平方米地盘面积的申请门坎，以提高成功率；(二) 由业主自行组织旧楼复修成效甚低，并且对长者业主造成沉重经济负担，希望局方协助重建；(三) 2001修订的「自置居所津贴」的收购赔偿准则已不合时宜，希望有关部门修改有关条例，以符合目前的社会实际需要及加快收购程序；(四) 建议以「铺换铺」方式赔偿受重建影响及希望持续经营的商铺租户；以及(五) 希望发展局向市建局注资，以加快旧区重建。

20. 关浩洋议员提出以下意见/查询：(一) 旧区居民普遍渴望可由业主提出的重建，以改善旧区环境，故希望市建局保留「需求主导重建计划」；(二) 市建局过往的「需求主导重建计划」申请门坎过高，难以成功落实推行重建，故希望局方作出合理调整；(三) 他质疑旧楼复修的成效，对市建局未来以鼓励旧楼业主为其楼宇进行复修的政策方向表示担忧；以及(四) 希望有关部门检讨目前安置受重建影响租户的法例，以妥善协助有关租户。

21. 主席建议上述计划可以因应楼宇的实际及安全状况调低不分割份数业权的要求。

22. 市区重建局社区发展高级经理殷倩华女士作出综合响应，重点如下：

- 市建局并不是取消「需求主导重建计划」，现时只是暂停开展新一轮的申请，以作出检讨及改善细节，目的是维持「需求主导重建计划」的可持续性，解决目前开展需求主导项目时所面对的困

难。

- 市建局现正透过在油麻地及旺角进行的全面性地区规划研究，一并将「需求主导重建计划」未来的运作模式及方向纳入研究范围，希望使计划能发挥更大的成效。
- 市建局欢迎委员就完善「需求主导重建计划」提供意见，并在检讨该计划时向管理层反映委员的意见，包括有关申请门坎、资格，及赔偿方式等。

23. 市区重建局收购及迁置高级经理许乃坤先生补充，局方过往一般以现金补偿受重建影响的商铺租户，在听取林博议员及区内商铺租户的意见后，已优化相关政策，向合资格的商铺租户发放特别营商特惠津贴。局方没有「铺换铺」政策安置受重建影响的商铺租户，惟会协助有关租户寻找合适的商铺，重新营业。

强烈要求屋宇署关注洋楼劏房问题、要求屋宇署善用资源加强监管工厂大厦及大厦劏房的情况

(九龙城房建会文件第40/17、42/17号)

24. 林博议员表示不反对运输及房屋局局长所倡议的「良心劏房」同屋共住计划，以解决住屋问题，惟关注劏房引致的楼宇结构安全及环境卫生问题。

25. 屋宇署高级屋宇测量师/E3谢芷颖女士回复如下：

- 署方的政策是要确保分间单位(俗称劏房)的楼宇单位的安全，而非作全面取缔。
- 自2012年起，分间单位常见的工程，已被纳入《建筑物条例》「下文简称《条例》」)下的「小型工程监管制度」。换言之，业主可以透过「小型工程监管制度」委任订明注册承建商及(如有需要)订明建筑专业人士，透过简单而有效的程序施工，提升这些建筑工程的质素和楼宇安全。
- 市民可以浏览屋宇署的「百楼图网」系统，查阅楼宇及小型工程记录，包括获取按照「小型工程监管制度」完成工程的记录，以租住

合法劏房。

- 若业主或租户怀疑任何劏房的结构及防火工程有违规之嫌，例如通往出口楼梯的通道被阻塞，可向屋宇署举报，署方会尽快巡察及作出跟进。
26. 李慧琼议员表示土瓜湾区居民普遍认为屋宇署对劏房的监管不力，她亦曾多次向署方举报土瓜湾区违规劏房的情况，惟未见该署在巡查后采取任何实际跟进行动。此外，由于区内劏房的数目有增无减，居民十分担心整体楼宇的载重超出负荷，故希望署方定期检测劏房楼宇的整体重量。
27. 吴宝强议员表示不少居民投诉区内劏房渗水对下层住户造成滋扰，他亦曾于劏房工程进行期间向屋宇署举报，惟署方回复需时数周进行调查，有关劏房由于署方行动的迟缓而能够顺利落成，希望署方承诺对违规劏房进行执法的时限。此外，即使劏房工程由合资格承建商按照「小型工程监管制度」完成，居民仍然担心有关工程的质量，及对整体楼宇的载重带来影响，故希望署方在劏房落成后进行实地检测，以确保劏房及楼宇结构安全。
28. 杨振宇议员查询屋宇署处理劏房举报的程序及处理有关问题题的时间表。此外，屋宇署的巡查人员一般不会获业主批准进入有关劏房，他质疑署方如何有效地进行巡查及跟进。
29. 林博议员提出以下意见/查询：(一) 署方如何确保制备改动及加建工程的图则有效，及如何监督劏房工程是否有按照「小型工程监管制度」完成；(二) 他曾于2017年7月17日向屋宇署举报区内的劏房工程，署方的人员在两日后进行巡查，但却回复由于不获业主批准进入有关劏房，因此无法作出跟进。有关该大厦的业主及业主立案法团(下文简称「法团」)担心若有关劏房是违规建成，他们会被署方检控；以及(三) 他质疑屋宇署提供的举报劏房途径并无实质效用。
30. 陆劲光议员表示大部分劏房均是违规建成，社区普遍担心违规劏房为楼宇结构安全带来问题，而署方过往处理有关问题时显得相当被动，如果单靠市民举报而非由署方主动作出调查，违规劏房数目只会有增无减，故希望署方检讨目前的政策方向，主动监管及检控违规劏房。
31. 林德成议员提出以下意见/查询：(一) 关注劏房引致的消防及环境卫生问题，更有不少劏房承建商在楼宇内随便弃置建筑废料，建议屋宇署修订「小

型工程监管制度」，要求承建商完工后必须妥善处理建筑废料；(二) 旧楼的分间劏房导致渗水及整体楼宇载重超出负荷的情况，查询署方有否作出跟进；(三) 若未能联络违规劏房的业主，署方将如何处理及有何机制作跟进；以及(四) 查询署方有关劏房举报的处理程序及机制，并要求就该问题采取恒常的预防措施。

32. 余志荣议员表示近10年区内劏房的数目不断增加，有个案更涉及把3间房分间成18间房，故希望屋宇署增加人手巡查及执法，否则无法解决劏房问题。

33. 关浩洋议员提出以下意见/查询：(一) 对屋宇署处理劏房个案的效率表示失望，即使市民实时作出举报，仍无法阻止劏房的落成；(二) 劏房承建商在区内随便弃置建筑废料，造成环境卫生问题；以及(三) 土瓜湾区大部分劏房已符合署方提出的「须优先取缔」类别，惟署方多年来甚少执法取缔，故要求署方提供有关土瓜湾区劏房的巡查及执法数字。

34. 黎广伟议员指出屋宇署的书面回复指出如在执法期间未能成功进入可疑单位视察及搜证，会向法庭申请手令，而在必要时，署方的人员可在警务人员在场的情况下，破门进入该处所，他查询署方自2011年至今采取上述法律行动的次数。此外，大部分租户对「百楼图网」系统并不了解，而且由于系统需住址证明才能注册登入，署方建议租户浏览该系统，以获取合法劏房资料的做法为不设实际。

35. **主席**表示屋宇署聘请的顾问公司着重处理未有实时危险的小型僭建物，而非署方提出的「须优先取缔」类别，因此希望署方关注及检视资源错配的情况。他又指出区内有在天台或平台搭建的违规劏房逾20年仍未被取缔，署方的回复亦未有就禁止有关单位在市场买卖及出租的建议作响应。此外，他建议若劏房面积占整体楼宇空间超过50%，业主需申请出租劏房牌照，否则属于违法，以杜绝违规劏房。

36. 李慧琼议员表示屋宇署的响应与各位委员的观察结果的落差甚大，要求署方提供：(一) 涉及区内劏房所收到的举报数字、执法情况，及检控结果；(二) 区内劏房楼宇承重情况的巡查结果；以及(三) 针对区内劏房的大规模执法行动的具体资料及结果。她认为若未能提供上述的实质数据，署方的回复只会显得欠缺说服力。

37. 吴宝强议员表示屋宇署针对劏房的调查程序需时达30日，该段时间已足够让劏房落成。然而，若市民在劏房落成后作出举报，署方则会以劏房未

有实时危险，不属「须优先取缔」类别为由拖延处理。他指出署方的延误执法浪费市民所作出的举报，最终只会让出租劏房的业主得益，助长区内加建劏房风气。

38. 屋宇署谢芷颖女士作出综合回应，重点如下：

- 署方在收到有关正在建造的劏房工程的举报后，会于48小时内派员巡查，若发现违规劏房，亦会根据程序发出劝喻信及跟进相关单位资料，一般会于30日内作出回复。署方会就现行对新建僭建物的执法政策，根据《条例》向有关业主发出法定命令。
- 署方人员若未能进入有关劏房，会于该单位张贴署方的联络方法。此外，署方的人员会巡视有关劏房对下层单位及公共地方的影响，包括对楼宇结构的影响，渗水问题及走火通道情况等。
- 除了透过调查市民及其他部门的举报外，署方自2011年起进行针对违规分间单位的大规模行动，以主动打击违规劏房。
- 署方稍后会向委员提供九龙城区的劏房举报和执法数字，针对区内劏房所进行的大规模行动，及有关跟进结果。此外，署方会就劏房对楼宇结构的影响进行巡查，惟巡查结果并未有以具体数字记载。
- 署方备悉委员有关劏房牌照制度的建议，惟楼宇买卖及租务事宜并非属于署方的职权范围。

39. 李慧琼议员表示屋宇署现时于巡查违规劏房所需的时间已足够让新劏房落成，劏房问题已变得无法阻止。因应本区的劏房问题特别严重，而且有关个案有增无减，故希望区议会主席及其他议员与政府官员会面时，向他们反映区内劏房问题未获高度正视。她又认为现有政策无法改善每况愈下的劏房问题，希望政府检视现有政策，并建议于区议会会议讨论此议题，邀请政策局派员出席会议。

40. 主席要求秘书安排于区议会会议讨论此议题，并邀请发展局派员出席2017年9月28日举行的第11次九龙城区议会会议。

[会后备注：发展局已派员出席9月28日举行的第11次九龙城区议会会议，与议员讨论涉及劏房的安全事宜。]

要求加强巡查工厦单位，杜绝违规改建劏房

(九龙城房建会文件第41/17号)

41. 关浩洋议员介绍文件，并查询若工厂大厦业主于单位内进行分间工程，事前是否需向屋宇署提交工程图则。

42. 消防处署理消防区长(楼宇改善课)3黄振强先生作出响应，重点如下：

- 现时所有工业大厦均符合其兴建时的消防安全标准。然而，由于近年发生多宗涉及旧式工业大厦的火警，市民关注到旧式工业大厦尤其是1973年前落成没有自动花洒系统的工业大厦的火警风险，故此需要透过立法，要求楼龄较高的工业大厦提升消防安全标准至现今水平。
- 为使所有旧式工业大厦的占用人和访客得到保障，政府建议订立新法例，规定所有在1987年前落成的工业大厦的业主和占用人，必须按照消防处处长的指示，根据2012年版本的《最低限度之消防装置及设备守则》(下文简称《守则》)提升大厦的消防装置及设备和消防安全建造。
- 在新法例下，业主须按照《守则》提升有关大厦的消防装置及设备，提供或改善其他消防装置及设备，包括消防花洒系统、紧急照明系统、足够的方向指示牌及出口指示牌、副电力供应、消防栓/喉辘系统、火警警报系统、在花洒系统未能覆盖的范围加设火警侦测系统，及机械通风系统的自动停止设施。
- 保安局已于本年4月11日向立法会保安事务委员会就立法建议征询委员的意见，目标在2018年初向立法会提交条例草案。
- 有关巡查方面，消防处亦加强巡查全港所有旧式工业大厦，如发现违规事项如杂物阻塞逃生逃径、出口/逃生门上锁、防火门损坏、消防设备缺乏适当维修及保养或过量贮存危险品等，会向有关人士采取执法行动。如巡查时发现有非法改动单位间隔或更改土地契约用途，处方会将有关个案转介至相关部门跟进。

43. 地政总署首席产业主任/契约执行/九龙西(九龙西区地政处)陈建明先生作出响应，重点如下：

- 一般工业大厦的地契订明只可作工业/或仓库用途，故将工业大厦单位用作非工业/或非仓库用途均违反地契条款。
- 署方在接获有关投诉或转介时，会派员视察并就实际情况咨询法律意见，如证实有违契的情况，地政总署将采取适当的执行土地契约行动，向业权人发出警告信，要求业权人于限期内纠正违契情况。若个案涉及住用劏房，署方会配合屋宇署根据《建筑物条例》进行的执法行动作出部署。
- 一般而言，若业权人欲使用其处所作有别于地契准许的用途，需先向地政总署申请短期豁免书容许其拟议用途。署方在审批的过程中会征询相关部门包括规划署及消防处的意见，并按需要透过民政事务处进行地区咨询，有关部门会关注拟议用途是否符合分区计划大纲图所规定的用途及消防准则等，地政总署在考虑有关部门的意见后，会以地主身分考虑有关申请。事实上，署方曾批准多宗位于工厦作非工业用途的短期豁免书。

44. 屋宇署谢芷颖女士表示，把工业大厦单位用作非法住用用途属违法行为，屋宇署除了处理所收到的举报外，亦于2012年4月起进行大规模行动，若发现有关单位用作非法住用用途，会向业主发出清拆令及中止更改用途命令。如有关命令未获遵从，署方会对有关业主提出检控和考虑向法庭申请封闭令，及安排政府承建商进行所需的纠正工程。至于工厂大厦业主于单位内进行分间工程(不涉改变用途)，相关的建筑工程需受《建筑物条例》规管，包括：(一)若工程涉及楼宇结构，除「小型工程监管制度下」的指定小型工程项目外，所有建筑工程在展开前，必须事先获得建筑事务监督的批准及同意；(二)若工程属指定小型工程，业主必须雇用合资格的承建商及(如有须要)订明建筑专业人士及按照「小型工程监管制度」的简化规定进行工程；以及(三)若建筑工程(小型工程除外)在建筑物内进行而不涉及楼宇的结构，则根据《建筑物条例》的规定属豁免审批建筑工程。

45. 主席查询消防处正进行的提升旧式工业大厦消防安全的立法工作，及计划在2018年初向立法会提交条例草案是否只针对工业用途的大厦，而无涵盖将工业用途转为住宅用途的大厦。

46. 消防处黄振强先生表示有关法例草案仅针对工业大厦的消防系统，若大厦用途有所改变，则会根据其所属用途要求合符标准的消防系统。

要求正视地盘施工安全措施

(九龙城房建会文件第43/17号)

47. 林德成议员简介文件，表示十分关注7月初红磡机利士南路近必嘉街中华电力公司(下文简称「中电」)加压地盘严重工业意外，希望相关部门尽快提供详细调查报告。查询劳工处预计何时完成上述意外的调查，并希望处方尽快完成相关调查。此外，他指出意外发生地点有路陷情况，是否与意外有关及日后如何避免类似情况。

48. 主席建议劳工处针对手挖隧道工程制定的安全指引，规定承建商必须监察密闭空间人员的数目及进出情况，并向进入密闭空间的人员提供实时通讯设备。此外，他建议持续监察密闭空间的现场环境包括湿度、水渍、含氧量、气体及风向等，并增设实时警报系统，当现场环境出现异常时，可通知密闭空间的人员立即撤退，及为密闭空间工作的人员提供快速逃生设备。

49. 劳超杰议员对上述意外造成人命伤亡表示遗憾，并认为劳工处的跟进工作是亡羊补牢。他指出手挖隧道工程已存在多年，对劳工处过往的安全监管工作成效表示质疑，并担心处方未能持续巡查全港同类手挖隧道工程及其他小型隧道挖掘工程。此外，他关注工地日夜赶工令各类建造业工程意外频生，希望劳工处增加资源，持续巡查各类型工场，以预防意外发生。

50. 劳工处总职业安全主任(行动) 陈祥兴先生作出响应，重点如下：

- 在知悉上述意外发生后，劳工处已实时派员到场展开调查，并向有关工程承建商发出「暂时停工通知书」，该工地目前仍在停工阶段。处方正就意外循多方向作深入调查，以确定意外成因，由于调查仍在进行中，故目前不便透露细节，以免影响调查。
- 法例规定劳工处正全速进行意外调查，劳工处必须并于6个月内完成有关意外调查报告，处方会尽快完成有关调查并于明年一月底前提供调查结果。在确定意外成因后，若有充分证据，会追究有关工程持责者的法律责任，及提出检控。此外，处方亦会提出改善措施，并于意外发生后两至四星期内已发放「职安警示」，向业界简介有

关的意外事故及提醒必须采取的安全预防措施，以免发生同类事故。

- 劳工处在意外发生后于短时间内已与隧道挖掘工程倡议人、有关政府部门、公共事业机构，安全专家及业界举行了多次会议，并敦促各方重新就进行中的手挖隧道工程进行风险评估，及必须基于最新的评估结果制定相关安全预防措施，方可复工。此外，处方亦已完成巡查全港同类手挖隧道工程及其他小型隧道挖掘工程，并敦促业界必须遵守密闭空间工作及相关的法律要求。
- 劳工及福利局局长及劳工处处长已约见了中电管理层，敦促中电必须于施工前做好安全措施，以保障工人安全。而劳工处处长亦已主动约见了建造业不同持分者，商讨如何进一步提升业界及工人的安全意识，以保障工人安全，并得到正面响应。
- 劳工处正着手制定针对手挖隧道工程的安全指引，提示业界必须优先采用明挖坑道或机械挖掘方式进行隧道工程，在某些特别情况下才可进行手挖隧道工程，有关指引计划将于本年底推出。处方备悉主席的建议并会加以考虑，有关安全指引亦正循主席建议的方向编制。
- 劳工处一直致力透过巡查执法、宣传推广及教育培训减低与工作有关的危害。因应今年发生多宗建造业意外，处方已调派人手，加强巡查及执法，针对高风险工种，处方会再加强相关工作。除了日常的巡查执法以外，处方亦不时进行特别执法行动，以遏止不安全作业。处方近几个月接连进行了4次特别执法行动，在行动期间严厉执法，包括发出「暂时停工通知书」/「敦促改善通知书」，并在不先作警告的情况下提出检控，处方会持续进行相关的工作。此外，处方早已启动「建造业．安全第一」职业安全提升运动，推广安全作业，以进一步提升业界及工人的职安健表现。
- 劳工处认为法庭目前就违反职安健法例的案件判罚过轻，故会提交充分的资料供法庭作为量刑的参考，及在有需时，要求律政司考虑就定罪或判罚，向法院提出复核或上诉。
- 劳工处负责职业安全事务，至于路陷问题由路政署负责，而据悉路

政署正与中电及有关承建商积极研究及处理有关问题。

要求改善德朗邨甲由患事宜

(九龙城房建会文件第44/17号)

51. 张仁康议员简介文件。

52. 房屋署高级物业服务经理(西九龙及西贡)刘正光先生表示署方已采取多项跟进措施，以改善环境卫生情况。有关措施如下：

- 每月定期安排清洁工人清洗各座楼层走廊、后楼梯、垃圾房及去水渠位等位置，如发现有蟑螂出没，会实时跟进并放置杀虫剂以杜绝蟑螂。
- 成立特别队伍加强检查各座楼宇的公众地方包括楼层垃圾房、走廊及后楼梯的卫生状况，及进行突击巡查以确保公众环境清洁。如发现卫生情况欠佳或有蟑螂踪迹，便会实时安排清理。
- 透过通告、房屋资讯频道和各项宣传及教育活动，呼吁住户保持注重家居清洁和妥善处理家居垃圾。

要求就旧邨重建事宜作更详尽公众回应

(九龙城房建会文件第45/17号)

53. 邵天虹议员简介文件，指出马头围邨为全港楼龄最高的旧邨之一，惟房屋署从未就屋邨的重建作考虑。他对房屋署的书面回复表示失望，认为只是旧调重弹，希望署方提供更明确及具体的响应。

54. 房屋署刘正光先生表示，香港房屋委员会(下文简称「房委会」)对每一个旧邨重建的可行性(包括马头围邨)均会作审慎考虑。房委会会按四大原则，即楼宇的结构状况、修葺工程的成本效益、重建屋邨附近有没有合适的迁置资源，以及原址重建的潜力，考虑是否重建个别屋邨。由于按四大原则审慎考虑各旧邨的个别状况需时，故署方暂未能提供相关的时间表。

55. 邵天虹议员认为重建黄大仙美东邨是房委会单方面的决定，该邨居民对重建的要求一向不太强烈，这印证房委会并不考虑居民的要求。他强调马头围邨居民对重建的要求十分强烈，多年来都有向有关部门反映，他亦曾多

次建议将宋皇台道的规划土地用作重建马头围邨的迁置资源。此外，他希望房委会公开重建各旧邨的可行性研究结果，让旧邨居民得悉重建的优次排序。

56. 房屋署刘正光先生表示，署方已向其政策研究部门反映邵天虹议员的意见，而负责的相关部门均清楚了解马头围邨居民对重建的强烈要求，并会适时地作出相关研究。

有关黄埔新邨永、远、安、乐、佳富楼悬臂式檐篷的问题
(九龙城房建会文件第46/17号)

57. 张仁康议员介绍文件，并希望屋宇署澄清其书面回复中第3段“本署于2017年8月18日向业主立案法团(下文简称「法团」)发信”是指发出法令命令或信件。此外，由于上址一字楼檐篷安全系数不足，存有实时危险，故希望屋宇署支持大厦的业主立案法团，勒令相关违例招牌及僭建建筑物的持有人拆除或直接协助拆除。此外，他查询屋宇署处理有关悬臂式檐篷安全问题的负责部门，以便法团联络屋宇署。

58. 屋宇署高级结构工程师/SU区佩玲女士表示，有关德民街「余仁生」店铺的铺面招牌阻碍临时支撑工程，署方现与法团委聘的认可人士积极商讨其他紧急支撑工程方案的可行性，并协助解决有关的技术困难，以便尽快完成紧急支撑工程。此外，署方已收到相关的违例招牌及僭建建筑物的投诉，并正展开调查，在有需要时会向有关持有人采取执法行动。此外，署方稍后会向张仁康议员提供有关屋宇署处理悬臂式檐篷安全问题人员的联络资料。

59. 张仁康议员认为屋宇署与认可人士商讨其他紧急支撑工程方案的可行性，是回避违例招牌及僭建建筑物的存在，署方应该勒令拆除有关招牌。此外，署方与认可人士商讨其他紧急支撑工程方案的过程，需由法团承担认可人士/注册结构工程师的额外行政费用，若拆除上述招牌，法团则无需支付有关的额外费用。因应黄埔新邨一带设有悬臂式檐篷的旧楼均收已到署方的勘察命令，故希望署方采取果断措施，拆除该处所有的违例招牌及僭建建筑物，以便业主尽快安装临时支撑。

60. 杨永杰议员认同张仁康议员的意见，由于涉及实时危险，屋宇署应该对上址一带的违例招牌及僭建建筑物果断执法，让有关楼宇尽快完成紧急支撑工程。

61. 黎广伟议员查询若法团遇到困难，未能在收到屋宇署命令的1个月内完成临时支撑，署方将如何处理。

62. 主席认同张仁康议员的意见，屋宇署不应该将处理违例招牌及僭建建筑物的责任加诸于法团，必须直接勒令违例招牌及僭建建筑物的持有人拆除，以简化相关程序。

63. 李慧琼议员希望屋宇署提供一站式的服务，就楼宇的结构安全发出综合的法定命令，而并非就悬臂式檐篷单独发出勘察命令，以免业主不断收到各式各样的法定命令。此外，她支持张仁康议员的意见，认为屋宇署应该直接勒令违例招牌及僭建建筑物的持有人拆除，避免法团支付额外费用。

64. 屋宇署区佩玲女士表示署方备悉委员的意见，并会向违例招牌及僭建建筑物的调查人员反映。此外，若法团未能在收到屋宇署命令的1个月内完成临时支撑，屋宇署会与法团紧密合作，如有需要，署方的承建商可协助法团完成临时支撑。

下次会议日期

65. 主席在下午5时53分宣布会议结束，下次开会日期为2017年11月9日，截止提交文件日期是2017年10月25日。

本会议记录于 2017 年 11 月 9 日正式通过。

主席

秘书

九龙城区议会秘书处
2017 年 11 月