

九龙城区议会辖下
房屋及基础建设委员会第 1 次特别会议记录

日期： 2017 年 6 月 27 日(星期二)

时间： 下午 3 时正

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： 吴奋金议员

委员： 李慧琼议员, SBS, JP (于下午 3 时 16 分出席)

林德成议员

余志荣议员

吴宝强议员 (于下午 3 时 55 分离席)

黎广伟议员

张仁康议员, MH (于下午 3 时 14 分出席)

关浩洋议员

左汇雄议员 (于下午 5 时 03 分离席)

梁美芬议员, SBS, JP (于下午 3 时 46 分离席)

潘国华议员

邵天虹议员 (于下午 3 时 10 分出席)

林博议员

郑利明议员

杨永杰议员 (于下午 4 时 02 分离席)

何华汉议员 (于下午 4 时 03 分离席)

梁婉婷议员 (于下午 4 时 21 分离席)

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)

缺席者： 萧亮声议员

劳超杰议员

杨振宇议员

陆劲光议员

列席者：

庄丹娜女士	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)

应邀出席者：

议程一	何镇雄先生	屋宇署助理署长/楼宇(2)
	周国梁先生	屋宇署高级屋宇测量师/E2

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特别会议，并请委员备悉梁美芬议员, SBS, JP 已加入房建会。

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数不足 12 名，主席会立即中止讨论。

红磡机利士南路楼宇露台倒塌事件

3. 梁美芬议员表示红磡机利士南路楼宇的露台倒塌无人受伤为不幸中之大幸，惟于50-60年代落成的楼宇的分间露台劏房构成超重危险，单靠屋宇署巡察，难以防止倒塌事故再次发生，建议政府增拨资源，加强「楼宇维修综合支持计划」，并引入「先维修后收费」机制，协助缺乏经济能力进行楼宇维修的业主。此外，她建议当局成立专责行动组，巡查及检控于露台违规设立劏房的业主。

4. 余志荣议员表示自2010年马头围道45J楼宇倒塌后，屋宇署已视察了全港约4,000幢楼龄达50年或以上的楼宇，其中1,088幢位于九龙城区，该数字反映区内不少楼宇有潜在危机，因此署方必须公开有关的巡察结果。此外，由于旧楼的租户无法得知所居住的楼宇是否安全，故署方亦应向租户传递有关

讯息，及考虑向当区区议员提供相关资料。

5. 吴宝强议员提出以下意见：(一) 要求重启「楼宇更新大行动」及提供免费入息审查资助，推动业主进行维修；(二) 希望屋宇署引入「先维修后收费」机制，为有经济困难及无法组织业主立案法团(下文简称「法团」)的旧楼进行维修；(三) 涉事的楼宇及区内大部分旧楼的多数业权已被发展商收购以待重建，由于有关发展商并不重视旧楼维修，因此署方须加强巡查及对违例的发展商提出检控，确保居所安全；以及(四) 屋宇署和市区重建局(下文简称「市建局」)应加强沟通及尽快重建失修的旧楼，从根本上解决有关问题。

6. 林博议员表示自露台倒塌事件发生后，不少居民忧虑所居住旧楼的安全问题。马头围道45J楼宇倒塌及启明街唐楼倾斜的事件，引证区内旧楼安全结构问题已日益严重，故希望有关部门正视。他又提出以下意见：(一) 加快旧区重建及完善整体规划；(二) 重新推展「楼宇更新大行动」，协助「三无大厦」进行维修；(三) 屋宇署应完善举报及防止违规劏房落成的机制；(四) 成立专责支持旧唐楼的小组，配合「楼宇更新大行动」，提高市民进行楼宇维修的动机；(五) 因应一般以目测方式决定楼宇是否安全并不准确，有关部门应改善及应用合适的勘测科技；以及(六) 渗水投诉调查联合办事处(下文简称「渗水办」)的工作成效未如理想，政府应成立渗水仲裁处，专责处理渗水问题。

7. 林德成议员表示作为当区议员，他感谢各部门协助处理红磡机利士南路楼宇的露台倒塌的善后工作，并提出以下意见/查询：(一) 机利士南路、黄埔街及宝其利街一带的旧楼的住户以租户及长者为主，一般欠缺楼宇管理意识，故屋宇署应增加巡查；(二) 机利士南路18-20号的露台渗水问题已十分严重，请署方积极跟进；(三) 查询署方有关紧急事故应变小组的成员及工作流程；(四) 希望署方关注区内的劏房问题及提供相关法定命令的遵办情况；(五) 建议署方于区内宣传及教育业主有关劏房的潜在风险；(五) 查询署方未来如何加强监察楼宇的结构安全，及确保相关的维修工程能够在安全情况下进行；以及(六) 查询涉事唐楼的发展商会否于机利士南路及黄埔街一带进行全面性的勘测工作。

8. 潘国华议员表示自2010年马头围道45J楼宇倒塌后，议会已经要求屋宇署检讨现有应对旧楼维修的机制及工作方式，并对楼宇安全事故仍不断发生感到十分担忧。他提出以下意见/查询：(一) 查询署方至今已向区内楼宇发出的法定命令数目，及逾期仍未遵办的数字；(二) 查询署方会否于短期内再重

新巡查区内旧楼的状况；(三) 若发现楼宇有潜在危险，署方可否实时进场维修，再向相关业主追收费用；(四) 劏房工程加剧楼宇结构安全及渗水问题，因应渗水办的工作成效未如理想，署方应检讨渗水办目前的工作程序，避免楼宇结构因渗水问题而恶化；以及(五) 要求重推「楼宇更新大行动」，协助「三无大厦」组织维修。

9. 黎广伟议员提出以下意见/查询：(一) 涉事楼宇于2012年已完成法定命令，查询屋宇署及后有否再巡查该楼宇；(二) 涉事的露台在倒塌前已有明显裂缝，署方在2016年拆卸该楼宇外墙的大型招牌时，是否已发现该裂缝；(三) 署方有否对涉事楼宇毗连的旧楼进行实地检查及进行加固工程；(四) 要求重推「楼宇更新大行动」；(五) 居民反映注册承建商的工程质素未如理想，署方须加强对合格人士及注册承建商的监管；以及(六) 希望署方增加人手，以加快处理强制验楼计划及强制验窗计划相关的法定命令，并巡察已完成法定命令的楼宇，以确保维修工程的质素。

10. 关浩洋议员指有关事件发生于凌晨2时黄色暴雨警告生效期间，警方、消防处及九龙城民政事务处(下文简称「民政处」)等部门的人员及多位区议员均实时到达现场，等候屋宇署人员指示该楼宇是否有再次倒塌危险，及是否需要紧急疏散住户，惟及后获悉署方的结构工程师须待早上7-8时才能到达现场及进行检查。他查询屋宇署的紧急事故应变小组的工作安排及有关指挥人员奉召到达现场的目标时间，并要求署方立即改善应对紧急事件的效率及态度。此外，他建议政府修改法例，赋予屋宇署署长更大权力处理未获遵办的法定命令，避免再出现楼宇倒塌事宜。

11. 左汇雄议员表示涉事楼宇的状况与已倒塌的马头围道45J十分相似，均为结构曾被改动的失修旧楼。他指出时区内旧楼众多，危机四伏，业主不应心存侥幸，必须加强检查及维修，然而，由于署方监管不力导致围标问题，令有关楼宇未能尽快进行复修。他认为重建是从根本解决危楼的最佳方法，故希望政府放宽现有法例，降低发展商收购旧楼重建的门坎。此外，他感谢警方、消防处、民政处及相关议员于事发当晚迅速到场进行支持。

12. 郑利明议员表示强制验楼计划及强制验窗计划旨在解决旧楼的结构安全问题，根据屋宇署的标准，已获遵办有关法定命令的楼宇于十年内应不会出现倒塌危机。据悉涉及楼宇露台倒塌事故的楼宇已遵办署方于2009发出的命令，这正反映署方对合格人士及注册承建商的监管不足。他要求署方加强检控违反《建筑物条例》或进行围标的合格人士及注册承建商，甚至取

消他们的认可资格。此外，他建议署方集中资源优先处理60年代落成的旧楼，并加强执法。

13. 吴奋金议员要求屋宇署重视区内居民对楼宇结构安全的投诉，加强检查相关楼宇。因应屋宇署在楼宇安全紧急事故中担当重要角色，他希望署方能够提升紧急事故应变及现场指挥的能力。此外，他查询专责处理紧急事故的应变小组由那些部门组成。

14. 李慧琼议员表示2010年马头围道45J楼宇倒塌及上述的事件均显示政府处理旧楼问题缺乏成效，屋宇署由于未有支持业主尽快遵办相关的法定命定，以致区内旧楼的情况一直未有改善。在上述事件发生后，她收到大量市民的投诉，猛烈批评屋宇署针对旧楼的政策未到位。现时区内劏房的数目有增无减，即使居民向屋宇署举报亦无法阻止劏房落成，她查询署方有否就分间劏房为楼宇增加的重量进行调查。此外，她希望新一届政府能够以新思维及新政策处理旧楼问题，支持业主进行旧楼维修。她又邀请屋宇署署长到区内听取业主对旧楼支持政策的意见。

15. 张仁康议员提出以下意见/查询：(一) 他十分关心涉事旧楼会否再有实时倒塌的危险，及会否影响毗连的楼宇，故亦于当晚到达事故的现场，证明关浩洋议员指屋宇署结构工程师未有在场评估楼宇是否有实时危险的批评属实，事件反映署方处理紧急事故的应变能力不足；(二) 该区的楼宇大多于50-60年代落成，已破旧得无法完全修复，故担心会再有倒塌危险；(三) 屋宇署已于事发当日下午为涉事楼宇完成清场及加装临时支架，惟旧楼分间劏房带来严重的负重影响，故要求署方为机利士南路的所有悬臂式露台加装临时支架，避免再发生倒塌；以及(四) 他赞赏民政处当晚迅速跟进及处理该事件，并查询受事件影响而需安置居民的情况。

16. 邵天虹议员表示屋宇署多年来发出的法定命令完成率偏低，并认为只监督业主进行维修不能够彻底解决问题，上述事件正反映署方的旧楼复修政策无甚成效，故希望署方直接支持复修旧楼。此外，他建议市建局投放更多资源加快旧区重建。

17. 主席提出以下意见/查询：(一) 渗水办的工作效果未如理想，有关职员并无妥善跟进市民的投诉个案；(二) 对屋宇署的外判制度表示非常不满，署方的巡查僭建物队伍往往舍难取易，一方面无视大厦天台的僭建物及劏房，

另一方面却要求拆卸看更亭、凉衣架、檐篷及车位上盖等构筑物，未有重视市民的安全，有浪费资源之嫌；(三) 署方派员向地区管理委员会汇报清拆区内僭建物的情况，却未能回复数字的性质，故他质疑报告的可信性；(四) 僭建物的落成远较屋宇署执法迅速，在缺乏资源的情况下，质疑署方如何处理不断增加的僭建物数目；(五) 由于楼宇结构涉及人生安全，建议修改法例把出租违规僭建物列为刑事罪，以打击僭建行为；以及(六) 他查询屋宇署会否加强对未有遵办法定命令的执法。

18. 屋宇署助理署长/楼宇(2)何镇雄先生作出综合响应，重点如下：

- 上述事故发生后，屋宇署已在短时间内巡查了涉事楼宇附近楼龄相若的大厦，为其中6幢楼宇清除松脱的混凝土及为其中1幢的露台加装临时支撑。署方亦于6月27日下午向当中有明显欠妥的同类型楼宇发出勘测令，要求有关业主尽快遵办。此外，署方已主动与收购涉事楼宇大多数业权的发展商联络，相关发展商亦表示愿意承担维修及保养所收购的单位的责任，并已委聘认可人士安排进行有关勘测工程。署方会密切监察相关工程的进度，以确保楼宇安全。署方稍后亦会向上述楼宇发出强制验楼的法定通知。
- 若业主不遵从法定命令，屋宇署会对相关业主提出检控。另外，署方会按情况考虑代失责业主委聘顾问公司及政府承建商进行相关法定命令的工程，并会于完工后向业主追讨相关工程费用、监督费及附加费。屋宇署一直以风险为本为原则，有系统地处理楼宇失修的问题。楼宇的定期检验及适时维修非常重要，为防患楼宇安全事故于未然，署方已于2012年6月30日起全面实施强制验楼计划，从根源处理楼宇失修问题。
- 屋宇署一直透过立法、执法、提供支持，以及公众教育和宣传的四大纲领，推动及处理楼宇安全问题。而根据《建筑物条例》发出法定命令属执法纲领下的其中一项工作。屋宇署以大规模行动的方式，选取目标楼宇进行针对楼宇安全及清拆僭建物的行动，并根据《建筑物条例》向业主发出相关的法定命令。
- 屋宇署根据《建筑物条例》所赋予的权力尽力执法，惟业主必须肩负维修及保养其拥有物业的责任，因此必须得到业主的合作。署方会不断协助及配合业主履行自身的责任，包括向收到法定命

令的业主作出协调及提供技术支持。屋宇署及市建局亦有就大厦维修的工作，向业主提供不同的贷款、财政资助和技术支持。

- 楼宇安全是屋宇署最重视的工作，署方一直按行之有效的既定机制处理楼宇事故，亦有足够的支持予前线处理楼宇事故的同事，并有建筑专业人员提供24小时当值服务。当值人员在6月21日接到警方的紧急通知后，立即抵达事故现场处理。然而，在凌晨时分以及未有楼宇图则及相关资料的情况下为楼宇进行详细勘测有一定困难，楼宇部分位置亦需要安排破门入屋才可进行勘察，署方已第一时间安排疏散受影响的住户，并在民政处的协助下安排他们入住临时庇护中心，继而为涉事楼宇进行详细勘察，并确定楼宇的一楼、二楼及三楼露台位置有结构危险，需要进行紧急清拆及临时支撑工程，楼宇的其余部分则无实时危险。署方随即同步向法庭申请临时封闭令及展开所需的紧急工程。有关露台进行临时支撑的工程部分需于凌晨时分进行，有关紧急工程于6月22日下午完成，临时封闭的地方亦随即解封。署方亦已于6月23日向有关业主发出勘测令。
- 屋宇署透过市民举报及大规模行动处理劏房问题，并从楼宇结构、逃生途径及构成严重环境滋扰等三方面考虑对劏房进行执法行动。
- 当屋宇署就失修楼宇或僭建物发出法定命令后，会将有关命令送交土地注册处登记，公众可于土地注册处查阅有关资料。
- 有关发展商已表示会尽快为其所收购位于机利士南路、黄埔街、宝其利街及福至街的旧楼进行楼宇勘测，而相关法定命令的指定限期为45天。
- 屋宇署曾于2009年向涉事楼宇有关业主发出修葺令。由于有关业主未有遵从有关命令，故屋宇署于2010年曾委派合约顾问公司及政府承建商代失责业主先进行有关修葺工程，然后向业主追讨有关工程费用。此外，署方曾就涉事楼宇的一个招牌发出拆除危险构筑物通知书，并曾派员确认相关招牌已被拆除。

19. 九龙城民政事务助理专员庄丹娜女士表示在上述事件发生后，民政处

已立即派员抵达现场，为受影响的22名居民提供协助，其中有16名居民于6月21日入住临时庇护中心，并于6月22日得到其他组织的协助例如香港理工大学，社会福利处及其合作的非牟利团体，搬迁往临时居所。此外，她感谢林德成议员积极联络有关发展商，为受影响居民提供临时居所。民政处会密切留意最新的情况。

20. 主席希望屋宇署稍后可提供上述发展商的勘测报告，并向委员解释相关的跟进情况。

21. 李慧琼议员表示屋宇署目前的政策及安排未能满足区内居民的要求，故建议致函屋宇署署长及发展局局长，要求新一届政府采用新思维及汲取民间意见，完善处理旧楼的各种情况。

22. 经咨询委员后，主席宣布会就上述事宜致函发展局局长，并把信件副本送行政长官及屋宇署署长。

其他事项

23. 主席在下午5时正宣布是次特别会议结束。

本会议记录于 2017 年 9 月 20 日正式通过。

主席

秘书