

九龙城区议会辖下
房屋及基础设施建设委员会第 21 次会议记录

日期： 2019 年 5 月 23 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： 黎广伟议员 (于下午 2 时 45 分出席)

余志荣议员

郑利明议员

杨振宇议员 (于下午 3 时 35 分离席)

林博议员

萧亮声议员 (于下午 3 时 48 分离席)

陆劲光议员 (于下午 4 时 10 分离席)

何华汉议员 (于下午 3 时 55 分离席)

杨永杰议员 (于下午 3 时 38 分离席)

劳超杰议员 (于下午 3 时 47 分出席)

吴宝强议员, **MH**

潘国华议员, **JP**

张仁康议员, **MH**

左汇雄议员, **MH** (于下午 4 时 22 分离席)

李慧琼议员, **SBS, JP** (于下午 3 时 35 分离席)

关浩洋议员

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：

丁健华议员

邵天虹议员

梁婉婷议员

林德成议员

列席者：

谢亦晴女士	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)
麦仲恒先生	规划署高级城市规划师/九龙 2
叶永平先生	房屋署物业服务经理(物业服务)(西九龙及西贡三)
谢芷颖女士	屋宇署高级屋宇测量师/E3
马俊恒先生	水务署工程师/九龙区(客户服务)视察

应邀出席者：

议程二	薛永恒先生, JP	机电工程署署长
	姚德泰先生	机电工程署高级机电工程师
	张嘉裕先生	机电工程署机电工程师
	李永刚先生	市区重建局楼宇复修高级经理
	殷倩华女士	市区重建局小区发展高级经理
议程三	张德华先生	民政事务总署高级消防区长(牌照)
议程四	黄鉴强先生	九龙城民政事务处高级联络主任(大厦管理)
议程五至六	谢芷颖女士	屋宇署高级屋宇测量师/E3
	郑俊伟先生	渠务署工程师/九龙 9
议程七至八	谢芷颖女士	屋宇署高级屋宇测量师/E3
议程九	叶永平先生	房屋署物业服务经理(物业服务)(西九龙及西贡三)

开会辞

1. 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，并表示秘书处于会议前收到丁健华议员的书面通知，表示因另有公务未能出席会议。在部门常任代表方面，谢亦晴女士已接替苏铨静女士出任九龙城民政事务助理专员。另外，房屋署高级物业服务经理刘正光先生因事未能出席会议，由物业服务经理(物业服务)(西九龙及西贡三)叶永平先生代表。

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22名委员，如在会议期间在座委员人数不足11名，他会立即中止讨论。

通过上次会议记录

3. 主席宣布第20次会议记录无须修订，并获委员会一致通过。

有关「优化升降机资助计划」 (九龙城房建会文件第21/19号)

4. 机电工程署署长薛永恒先生表示「优化升降机资助计划」(下文简称「资助计划」)的目的是向有需要的楼宇业主提供经济诱因及专业支持，鼓励他们进行升降机优化工程。根据初步估计，全港约有13,000部旧式升降机符合资助计划的要求，当中九龙城区约有700部，因此九龙城区是推行资助计划的重点区域之一。他又表示资助计划已于2019年3月29日开始接受首轮申请，希望与各位议员加强合作，共同在小区推展优化旧式升降机的工作。

5. 机电工程署高级机电工程师姚德泰先生简介资助计划的内容，重点如下：

- 升降机由机箱、对重、驱动机及制动器四个主要组件构成，资助计划的目的是不是美化机箱，而是优化驱动机及制动器等部件，及加装相关的安全装置，以提升升降机服务至符合现时的安全水平。
- 随着升降机的技术发展，现代升降机在平层准绳度、舒适度、能源效益及安全系数等方面均较旧式升降机优胜，旧式升降机因此有改善和优化的空间，有关优化工程更可以让升降机变得更舒适、安全及可靠。

- 机电工程署(下文简称「机电署」)于2011年推出《优化升降机指引》，介绍为旧式升降机提升安全水平的七个改善方案，当中双重制动系统、防止机箱不正常移动装置、防止机箱向上超速装置，及机箱门锁及门刀4项属于资助计划必须的安全装置，任何楼宇的升降机尚未配备所有上述装置，皆符合参加资助计划的资格。

6. 市区重建局楼宇复修高级经理李永刚先生简介资助计划的申请详情，重点如下：

- 资助计划分两轮接受申请，若首轮申请的数目超出预计可处理的上限，市区重建局(下文简称「市建局」)会以「风险为本」为原则，厘定申请的优次。第二轮申请暂定于2019年下半年展开，确实日期将视乎首轮申请的进行情况。
- 市建局可为申请者安排免费顾问，顾问服务包括工程成本估算、准备招标文件、评标、工程监督及合约管理。楼宇业主亦可选择自行聘请顾问统筹升降机优化工程，有关顾问服务费用可获资助，资助上限为每部升降机2万元。
- 申请者可选择优化升降机的安全装置或更换整部升降机，惟资助额为优化工程费用的六成，其上限连同顾问费用为每部升降机50万元。
- 符合资助计划的目标楼宇为私人住宅或综合用途(商住)楼宇，楼宇的住用单位于2017/18年度的平均每年应课差饷租值为市区(包括沙田、葵青、荃湾)不高于162,000元，及新界不高于124,000元。
- 若符合条件的楼宇业主于资助计划公布前已展开优化 / 更换升降机，并在2018年10月10日仍未获机电署发出复用证容许恢复该升降机使用和运作，他们仍可参加资助计划。
- 申请者必须使用市建局的电子招标平台进行升降机承办商招标，并会自动参与警务处的「复安居计划」。

7. 张仁康议员表示支持资助计划，并提出以下意见 / 查询：(一) 为升降机进行保养 / 更换组件时，是否必须选择该升降机品牌的承办商；(二) 承办商的工程顾问不熟悉所有品牌的升降机，担心因而局限了业主的选择；以及(三)

建议设立一个由民间代表及专业人士组成的非官方咨询架构 / 委员会，以订定计划的申请条件及相关限制。

8. 郑利明议员表示支持资助计划，并提出以下意见 / 查询：(一) 随着楼价的上升，不少楼宇的应课差饷租值已超过市建局所设的上限，令未能参加资助计划的市民不满；(二) 因应资助计划的目的是让升降机变得更安全，市建局应从公平角度考虑调整差饷租值的上限，让更多中产市民得到帮助；(三) 提供查询所住楼宇是否符合资助计划资格的办法；(四) 若所述4项必须的安全装置非法例所要求，相信大部份居民不会选择优化其升降机；(五) 楼宇业主担心若现有的承办商得悉不会再被委托保养升降机，会拒绝新承接商检查相关组件；(六) 现时更换新升降机平均需要6至8个月，担心在缺乏配套之下，资助计划会为居民造成长时间的困扰；(七) 业主委员会较难从承办商取得钢缆磨损程度等升降机的保养数据，因此无法判断升降机是否安全；以及(八) 升降机现时每月的保养费用约6,000元，但承办商却收取每次8,000元至15,000元的「加强检验费」，机电署应正视承办商收取不合理费用的情况。

9. 林博议员表示支持资助计划，并感谢市建局在区内举办资助计划简介会。他又提出以下查询：(一) 若申请者跟升降机承办商的合约仍未到期，市建局将如何安排；以及(二) 土瓜湾区楼宇的楼龄相对较高，担心若申请踊跃，市建局及时处理所有申请的能力。

10. 陆劲光议员提出以下意见 / 查询：(一) 近年发生多宗升降机事故后，市民已更关注升降机的安全，若升降机没有安装必须的4项安全装置或全部7项安全装置，是否被视作不符合安全标准；(二) 升降机安全标准会跟随技术发展不断提高，署方应考虑把其余3项非必须的安全装置纳入在计划之内；以及(三) 由于同一座住宅楼宇的单位大小不同，住户不能单凭其缴交的差饷金额推断所住的楼宇是否符合申请资格，希望市建局 / 机电署能提供合资格楼宇的清单。

11. 潘国华议员提出以下意见 / 查询：(一) 现时的资助计划属自愿优化性质，查询机电署会否于未来强制所有升降机安装上述4项必须的安全装置；以及(二) 申请者若只优化旧式升降机的部份组件，或须承担较高的保养及保险开支，机电署 / 市建局将如何提供协助。

12. 关浩洋议员提出以下意见 / 查询：(一) 区内不少升降机甚至没有配备

机电署所述的任何一项必须安全装置，故希望了解加装4项装置/更换整架升降机的估算费用，及日后的维修保养开支；(二) 市建局安排免费顾问虽然能减少居民选择承办商的困难，但质疑局方会以慎用公帑的原则，而并非从居民利益的方向提供有关服务；以及(三) 市建局发出4,000封信件的对象是否已包括首轮及次轮的目标楼宇。

13. 黎广伟议员表示若市建局及顾问公司分别为顾问服务的委托人及受托人，楼宇业主将无权终止不满意的顾问服务合约。

14. 主席认同资助计划忽略了中产市民的权益，并提出以下意见 / 查询：(一) 现时区内300多平方尺的住宅单位的租金为14,000元至16,000元，市建局提出的应课差饷租值上限不符合实际情况；(二) 中华电力有限公司的「绿适楼宇基金」会资助楼龄35年以上的楼宇更换机电署所列出的所有安全装置，希望相关部门能重新考虑扩大资助范围；以及(三) 有业主立案法团表示保养承办商索取每次8,000元以上的「加强检验费」，认为机电署不能有效监管承办商。

15. 机电工程署薛永恒署长作出综合回应，重点如下：

- 虽然升降机的安全标准随技术发展不断提高，但是旧式升降机仍符合当年的安全标准，即使没有安装全部4项必须的安全装置，升降机只要保养得宜仍可安全运行，故不需强制安装所有安全装置，而资助计划的目的亦旨在令升降机变得更安全。
- 香港不少升降机没有安装全部7项的安全装置，若强制要求全港的升降机提升其安全标准至世界最高水平，或会对市民造成影响。
- 升降机的不同组件多由不同的厂商生产，这些组件会供应给不同的承办商。署方曾为香港全部41家升降机承办商进行评估，相信他们均能提供跨品牌的保养服务。
- 政府合共拨款25亿元予资助计划，初步估计计划只能资助优化5,000部升降机。按现时制定的平均应课差饷租值上限，全港已有大约13,000部旧式升降机符合资助计划的要求，即使放宽应课差饷租值上限亦不能使更多市民受惠，希望委员及市民理解政府以关爱为本原则订定有关上限，使有限的资源能够投放至协助最有需要的市

民。

- 过往的资助计划并无提供免费顾问服务，是次的免费顾问服务会在准备招标文件、工程招标，以至工程监督和合约管理等方面为申请者提供协助，相信顾问会以实际工作证明他们的专业性。
- 机电署透过完善相关法例提升注册升降机承办商的保养工作，惟承办商会考虑市场运作及控制成本等因素订定其服务收费，建议市民选择承办商时一并参考市场价格及服务质素。
- 政府现行咨询架构中已设立升降机及自动梯安全咨询委员会，机电署会在该委员会讨论及跟进资助计划的事宜。
- 升降机保养承办商每年为升降机进行年度检验后均会填写测试报告，当中包括钢缆磨损程度等保养数据，楼宇业主可向承办商索取报告参考，并了解升降机的重要组件是否须作出更换。

16. 机电工程署姚德泰先生表示，市建局提供的顾问除了协助进行招标外，亦会要求承办商列明升降机优化工程完成后的保养服务收费，让申请者能在掌握全面的资讯下选择合适的承办商进行升降机优化工程。此外，申请者可考虑更换升降机，惟资助上限与加装部份组件一样，上限为每部升降机50万元。

17. 市区重建局李永刚先生作出综合响应，重点如下：

- 由于政府拨给资助计划的款额为25亿元，因此在善用公共财政资源的原则下，市建局须为计划制定限制，以优先提供给应课差饷租值较低的楼宇，而资助计划的限制与「楼宇更新大行动2.0」及「消防安全改善工程资助计划」相同。
- 市建局曾于2017年检讨应课差饷租值水平，而资助计划的限制能涵盖当时八成私人楼宇及综合用途(商住)楼宇，而现时的资助计划会以申请者2017/18年度的平均应课差饷租值为准。
- 首轮申请的落选个案会自动进入第二轮申请作一并考虑，并以「风险为本」的原则审批申请的优次。

- 鉴于楼宇平均应课差饷租值的资料属于个别楼宇的资料，故市建局未能公开合资格楼宇的资料，惟有意申请者可致电3188 1188向局方查询。
- 市建局安排的免费顾问将以中立而专业的角度为申请人士就优化选项、日后保养及技术支持等方面提供意见。局方亦会监督顾问的表现。
- 有意申请者应向楼宇的升降机保养承办商查询其升降机是否欠缺任何的有关安全装置，并由承办商填写申请表格一，局方会根据表格的内容及以「风险为本」的原则为申请者排序。
- 市建局提供的顾问服务协议由市建局、顾问及申请人三方签署。

18. 机电工程署机电工程师张嘉裕先生表示若成功申请者与注册升降机承办商的现有保养合约仍未到期，可向承办商查询能否提前终止合约，或向市建局申请延期进行升降机优化工程，使新旧的注册升降机承办商能顺利交接升降机保养服务。

19. 郑利明议员表示承办商的升降机测试报告只会向机电署提交，查询业主委员会能否向机电署索取有关报告。

20. 主席表示其大厦的业主委员会从未收到有关测试报告，建议机电署向承办商发出指引，明确要求他们须同时向机电署及业主委员会提交测试报告。

21. 机电工程署薛永恒署长表示业主聘用注册升降机承办商为其升降机提供保养服务，因此承办商应向业主提供相关的报告。若业主遇到困难，可转介至机电署作跟进。

22. 主席作出总结，表示委员一致支持资助计划，并期望在推行计划前完善相关细节。

要求尽快调查，取缔怀疑无牌宾馆

(九龙城房建会文件第22/19号)

23. 吴宝强议员表示有居民反映南角道一带怀疑有无牌宾馆经营超过一年

半，担心衍生楼宇结构、消防隐患及治安问题。他曾亲自视察及透过手机应用程序作搜寻，证实南角道一带确实怀疑有无牌宾馆经营。他不满意政事务总署(下文简称「民政总署」)未能有效跟进环境证据充分的个案，并希望署方加强巡查及跟进区内的怀疑无牌宾馆。

24. 郑利明议员表示何文田区有不少无牌宾馆，惟需经民政总署「放蛇」成功才能提出检控，加上检控需时，导致区内的无牌宾馆可长期经营。他建议署方加快执法程序及修改相关法例，尽快取缔无牌宾馆。

25. 潘国华议员查询民政总署有会否主动透过网上 / 手机应用程序搜索无牌宾馆的情报，并希望署方提供相关巡查及检控数据。

26. 余志荣议员查询检控无牌宾馆是否必须出现交接钥匙的场面，并质疑现行的相关法例过于宽松，建议优化检控程序。

27. 民政事务总署高级消防区长(牌照)张德华先生响应，重点如下：

- 民政总署在接到有关南角道一带怀疑有无牌宾馆的举报后，已派员到有关处所巡查，并正跟进有关投诉，若有足够证据证明有关处所涉及无牌经营旅馆，便会立即采取检控行动。至于南角道一带唐楼内有关火警及大厦结构的隐患，署方已把相关的事宜转介消防处及屋宇署要求作出跟进。
- 民政总署因应国内的「五一黄金周」，在四月下旬至五月上旬期间联同其他执法部门于全港进行突击巡查，共巡查了二百多个处所。此外，署方亦于全港各大型屋苑宣传举报怀疑无牌宾馆。
- 民政总署已完成了对《旅馆业条例》的检讨，立法会法案委员会亦已接近完成审阅《2018年旅馆业(修订)条例草案》(下文简称《条例草案》)。《条例草案》建议赋予牌照处权力向法庭申请搜查令，及加入一项「严格法律责任」，即如有足够证据证明有关处所被用作无牌宾馆，其业主或租客须负上刑事责任。《条例草案》亦建议提高罪行的最高罚款及最高监禁期。
- 由于经营无牌宾馆属刑事罪行，因此法庭要求的举证门坎较高。牌照处在侦查行动中必须搜集足够可被法庭接纳的证据，包括涉及缴付合理款项等金钱交易等证据，方可提出检控。署方往往须透过乔

装成使用人士，并完成订房、付款及拿取钥匙等程序，才能有足够证据提出检控。

- 在《条例草案》获得通过后，新增的「严格法律责任」，可让牌照处在有足够证据证明有关处所为无牌宾馆的情况下，毋须当场辨认出无牌宾馆经营者的身份，便可作出提控。署方同时会透过加强巡查及宣传教育等方法加快取缔无牌宾馆。
- 民政总署辖下设有一个专责小队专门负责从互联网、手机应用程序、社交媒体、讨论区及博客等多方面搜集怀疑无牌宾馆的情报，并会主动作跟进。此外，署方在2019年3月起于国内及海外主要搜索引擎作出宣传，让旅客在制定行程时更容易接触牌照处所发放的资讯，分辨旅馆是否领有牌照。
- 民政总署在2018年于九龙城区进行了313次执法行动，检控及定罪了10宗个案，当中最高罚款为\$12,000。此外，截至2019年4月30日，署方在九龙城区进行了141次执法行动，检控了3宗个案，惟由于法律程序及法院排期审理需时，故截至目前只有1宗个案被定罪，其罚款为\$12,000。

28. 主席作出总结，希望民政总署能够加强执法力度，以应对无牌宾馆问题。

要求继续推行『大厦管理专业服务计划』

(九龙城房建会文件第23/19号)

29. 吴宝强议员表示旧楼居民由于缺乏专业知识应对政府命令及大厦管理事宜，因此十分欢迎「大厦管理专业服务计划」(下文简称「服务计划」)。鉴于服务计划将于2020年3月完结，他希望民政总署及早部署下一期的计划，尽量达至无缝交接，让旧楼居民安心。

30. 张仁康议员表示服务计划对旧楼居民有实际帮助，希望民政总署认真考虑延续该计划。

31. 九龙城民政事务处高级联络主任(大厦管理)黄鉴强先生感谢委员对

服务计划的认同及支持，并会向民政总署反映委员的意见。

强烈要求解决鸿光街后方位位置地下渠道爆裂问题

(九龙城房建会文件第24/19号)

32. 吴宝强议员表示虽然鸿光街后方位位置地下渠道属于私家街范围，但是由于该处为居民往返住处的必经之路，因此希望相关部门能协助更换渠管，避免影响公共卫生。

33. 屋宇署高级屋宇测量师/E3 谢芷颖女士表示屋宇署已于2019年4月18日进行视察，并于当天要求渠务署及食物环境卫生署派员协助。其后，渠务署代大厦业主进行紧急清理私人地下渠管及检查下游的私人地下渠管。屋宇署于2019年5月10日再视察，未有发现上址大厦的地下渠管有污水外溢情况。此外，渠务署曾为有关大厦的地下渠管进行CCTV检验。屋宇署会在收到有关检验报告后，考虑是否需要采取进一步行动。

强烈要求解决马头围道111号6/F漏水落向街道

及后巷污水喉错接驳雨水喉问题

(九龙城房建会文件第25/19号)

34. 林博议员表示不满马头围道111号6楼以下数个单位渗水情况持续接近三年，联合渗水办经多次调查及作色水测试后仍未能解决有关问题，有市民因污水染上皮肤炎，亦有商铺因渗水问题影响服务而蒙受长期损失，希望屋宇署积极跟进。另外，他不满署方处理喉管错驳问题的负责人经常转变，引致未能及时准确传达讯息，以致署方在三年间只发出劝喻信件。他又质疑署方使用色水测试的技术落后，多次未能找出污水源头。

35. 屋宇署谢芷颖女士作出综合回应，重点如下：

- 屋宇署已于2019年3月到上址视察，发现于上址4/F面向荣光街外墙有破损污水管，署方已向有关业主发出命令要求他们进行修葺工程，并会继续跟进。
- 有关错驳喉管问题，署方会继续跟进。如有需要，会考虑向相关业主发出命令。

36. 主席作出总结，希望屋宇署加紧跟进相关问题。

再度跟进审视红磡商业大厦玻璃外墙防风的标准

(九龙城房建会文件第26/19号)

37. 余志荣议员表示去年超强台风「山竹」对红磡的商业大厦造成严重破坏，质疑屋宇署的《风力效应作业守则2004》未能反映气候转变下的实况，要求提供红磡海滨广场玻璃外墙事宜的勘测报告，并希望署方应尽快检讨有关作业守则，以应对未来的极端气候。

38. 屋宇署谢芷颖女士表示署方非常关注相关问题，并已委托顾问进行研究，以检视现行的作业守则。

要求主动巡查跟进，尽快清拆空置商铺失修招牌及其伸延至行人路设置

(九龙城房建会文件第27/19号)

39. 吴宝强议员表示九龙城福佬村道93号的空置商铺外的大射灯摇摇欲坠，对途人造成潜在危险。他又表示区内街道因楼宇重建出现大量空置商铺，希望署方主动巡查及清拆危险的构筑物，保障市民的安全。

40. 屋宇署谢芷颖女士表示署方已于2019年5月23日向该商铺业主发出清拆令，并会继续跟进。她又表示署方辖下的牌照管理小组会于未来两个月进行针对九龙城区的招牌巡查行动，并会向危险失修或弃置招牌的相关业主发出清拆令。若逾期仍未清拆，署方会安排政府合约承建商进行清拆。

41. 主席作出总结，希望屋宇署积极跟进相关问题。

再度跟进有关：居民向房委会申请子女加入其单位户籍发现政策上的一些问题
(九龙城房建会文件第28/19号)

42. 劳超杰议员表示有居民为其子女申请加入单位户籍时，因未能提交子女的国内出生证明文件，改为提交DNA亲子鉴定证明文件，惟房屋署拒绝接纳。他要求房屋署提供同类型个案的数字及其解决方法，并希望署方与时并进，接受DNA亲子鉴定证明文件。

43. 房屋署物业服务经理(物业服务)(西九龙及西贡三)叶永平先生表示署

方没有相关数据，但已备悉委员的意见，会作长远考虑。他又表示由于每宗个案均有不同背景，因此会于稍后向劳超杰议员了解该个案的实际情况，并提供适切的协助。

44. 主席表示由于该个案较特殊，因此希望房屋署于稍后将有关的处理方法与委员分享。

(会后补注：房屋署补充如公屋户主或家庭成员在提交亲属关系证明文件时无法提供出生证明书，可提交由政府 / 国家司法机构经审核而发出的出生公证书副本。然而，若办理公证书被拒，可提交「查无档案记载公证书」或被拒办理的文件等。在公屋户主或其家庭成员证明申领相关文件有实质困难时，负责处理的屋邨办事处会因应个别个案的背景及家庭情况，酌情考虑以其他方法或证明文件处理申请。就劳超杰议员转介个别加户申请个案已经交由该屋邨办事处处理。而房屋署没有中央备存以 DNA 亲子鉴定结果作证明文件而不被接纳的个案数据。)

九龙城区议会辖下房屋及基础建设委员会2019-20年度九龙城区大厦管理活动（九龙城房建会文件第29/19号）

45. 秘书介绍文件，表示区内居民对房建会举办的大厦管理活动的反应十分理想，建议于本年度继续举办有关活动。另外，由于今年年底将举行区议会选举，因此有关活动将由九龙城民政事务处代为筹办及九龙城区议会以赞助机构身份赞助此活动。

46. 主席咨询委员的意见后，宣布委员一致通过拨款举办「九龙城区绿色大厦管理活动」及「2019-20年度九龙城区大厦管理证书课程—专业进阶篇」。

下次会议日期

47. 主席在下午4时49分宣布会议结束，下次开会日期为2019年7月18日，截止提交文件日期是2019年7月3日。

本会议记录于 2019 年 7 月 18 日正式通过。

主席

秘书

九龙城区议会秘书处
2019 年 7 月