

第四屆深水埗區議會  
房屋事務委員會  
第九次會議記錄

日期：二零一三年六月十三日(星期四)

時間：上午九時三十分

地點：深水埗區議會會議室

出席者：

主席

陳偉明先生

委員

陳鏡秋先生，MH，JP (上午十時五十分離席)

鄭泳舜先生

張永森先生，MH，JP (上午十時五十五分出席，中午十二時正離席)

馮檢基議員，SBS，JP (上午十時十五分出席)

郭振華先生，MH，JP (下午十二時十五分離席)

林家輝先生，JP (上午十時三十分離席)

劉佩玉女士

李詠民先生 (上午九時四十分出席)

梁有方先生 (上午九時五十八分出席)

李祺逢先生

盧永文先生，JP (下午十二時二十分離席)

吳美女士 (上午九時四十五分出席)

沈少雄先生

秦寶山先生

衛煥南先生 (上午十時正出席)

黃志勇先生

黃頌良博士

黃達東先生 (上午十時五十分離席)

甄啟榮先生 (上午九時四十五分出席，十時五十分離席)

增選委員

陳國偉先生

梁欒先生 (上午九時四十分出席)

施德來先生 (上午九時五十九分出席)

列席者：

|       |                         |
|-------|-------------------------|
| 吳文裕先生 | 深水埗民政事務助理專員             |
| 廖少芳女士 | 深水埗民政事務處高級聯絡主任 2        |
| 李源雄先生 | 社會福利署深水埗區助理專員 1         |
| 黃瑞華女士 | 房屋署高級房屋事務經理/(西九龍及港島一)   |
| 羅桂蘭女士 | 房屋署高級房屋事務經理/(西九龍及港島二)   |
| 曾寶琮女士 | 屋宇署高級屋宇測量師/D2           |
| 陳華成先生 | 香港警務處深水埗警區警民關係組警察社區聯絡主任 |
| 周勁時先生 | 食物環境衛生處署理衛生總督察          |
| 盧幹輝先生 | 屋宇署高級專業主任/招牌監管          |
| 方志光先生 | 教育局高級學校發展主任(深水埗)3       |
| 盧婉芬女士 | 房屋署物業服務經理/物業服務(西九龍及港島)4 |

秘書

陳進逸先生 深水埗民政事務處行政主任(區議會)4

因事未能出席者：

委員

梁文廣先生  
韋海英女士

缺席者：

委員

覃德誠先生

增選委員

陳銘傑先生

開會詞

主席歡迎各委員及政府部門代表出席會議。

2. 委員會知悉韋海英女士及梁文廣先生的告假申請。

議程第一項：通過二零一三年四月十八日第八次會議記錄

3. 委員會通過上述會議記錄，並無修訂。
4. 秘書表示，由於合併檔案時出錯，建議對第七次會議記錄第 30 段、第 78 段及第 81 段作出附件所載的修訂。
5. 委員會通過經修訂的會議記錄。

議程第二項：討論事項

- (a) 要求屋宇署加強承辦商進行樓宇更新大行動第二類別樓宇維修的監管制度(房屋事務委員會文件 33/13)

6. 劉佩玉女士介紹文件 33/13。
7. 曾寶琮女士介紹回應文件 38/13，並作出以下補充：(i) 醫局街 169A-B的工程受天雨影響而延誤，引致未能如期清拆棚架。根據天文台的紀錄，四月二十五日至五月二十九日為雨天，拆棚工程受到一定阻礙。不過，署方已於五月三十日即時展開拆棚工程，並於六月三日將棚架完全拆除；(ii) 為加強對維修工程的監管，屋宇署已試行要求承建商及顧問公司每星期與署方進行會議。承建商需於會上報告工程進度，亦會商討解決工程障礙的辦法，以確保工程如期進行。
8. 陳華成先生回應表示，爆竊案一向是警方關注的罪案之一，警方明白不法之徒有機會利用棚架進行犯罪活動，因此會密切監察有關情況。防止罪案科的職員會和承建商協商或在取得法團同意的情況下在大廈外掛上橫額，提醒住戶小心

罪案，而警方亦會加強對已搭棚樓宇的巡邏工作，並向曾被爆竊的住戶了解案情，以助開展改善工作。

9. 周勁時先生回應表示，食物環境衛生署(食環署)已指示前線職員巡邏時須留意已搭棚樓宇附近的公眾地方的衛生情況，若發現有家居廢物積聚，會盡快安排承辦商清理。至於竹竿或泥頭等建築廢物，則會通知路政署或地政總署派員清理。防治蟲鼠組的職員亦會特別留意樓宇搭棚後公眾地方部分會否新增老鼠藏身之所，以加強防鼠工作。

10. 黃達東先生提出以下查詢及意見：(i)由屋宇署入場維修的樓宇一般需要多少時間完成拆棚；(ii)未有在限期內拆棚的承建商會面對什麼後果；(iii)署方與居民的溝通是否存在障礙；(iv)棚架會對大廈造成治安及衛生問題，希望屋宇署檢視和改善監管機制。

11. 劉佩玉女士質疑署方是因為委員提交文件才清拆棚架，並提出以下意見及查詢：(i)不能接受署方稱棚架因天雨影響而未能及時清拆的解釋；(ii)在爆竊案發生後，醫局街169A-B鄰近的法團已即時致電要求跟進，但屋宇署並沒有採取行動；(iii)若不改善溝通和監管機制，棚架附近大廈的治安可能受到影響；(iv)署方有否對延遲拆棚的承建商作出扣分；若沒有，而鄰近棚架的單位又遭到爆竊，有關責任是否由屋宇署承擔；(v)警方有沒有因搭建棚架而引致爆竊案的數字資料；若沒有，可否在會後補充。

12. 李詠民先生提出以下意見及查詢：(i)不同意天雨影響或後加工程導致延誤拆棚的解釋；(ii)驗收程序可能出現問題，導致棚架未能及早拆除；(iii)希望屋宇署認真對待餘下 142 幢須進行維修的樓宇；(iv)舊樓區的爆竊率較高，特別是沒有保安員的「三無大廈」，若署方不督促承建商清拆棚架，爆竊率可能繼續上升；(v)屋宇署有否要求承建商向警方提供棚架的搭建及預計清拆日期，以便警方安排人手進行巡查。

13. 盧永文先生表示，由於風季將至，他希望署方設立機制，催促承建商清拆棚架或對棚架進行加固工程，以防棚架倒塌及保障行人安全。

14. 李祺逢先生提出以下意見及查詢：(i)對屋宇署的回應感到無奈及不滿；(ii)署方有責任巡查第二類別樓宇及督促承建商拆棚，不應在委員提交文件後才將棚架拆除；(iii)屋宇署應正視延誤拆棚帶來的治安、衛生及通風問題，以避免爆竊案發生及增加警方的工作量；(iv)署方有否對延誤工程的承建商引用罰則。

15. 衛煥南先生指出，醫局街 169A-B與北河街 31 號相近，並由同一個承建商負責維修。由於兩個地盤的工程同期進行，承辦商可能因北河街 31 號出現工程延誤，導致醫局街 169A-B的棚架延期清拆。他又查詢，北河街 31 號的工程是否拖慢了醫局街 169A-B棚架的清拆進度，若是，為何工程會出現延誤；若非，屋宇署為何不及早清拆該兩幢樓宇的棚架。

16. 郭振華先生同意棚架可能受天雨影響或後加工程而延遲清拆，亦理解承建商難以在天雨影響或後加工程的情況下安排人手拆棚。不過，由於棚架的管理成本高，部分承建商可能會選擇先清拆第一幢樓宇的棚架，然後再進行第二幢樓宇的工程，從而節省成本，因而引起環境衛生和爆竊等問題。他希望屋宇署聯同民政事務處加大宣傳力度，讓受影響住戶知悉棚架的清拆日期。若工程出現延誤，署方應透過溝通機制通知警方及受影響居民。

17. 梁有方先生提出以下查詢及意見：(i)由屋宇署承辦商入場進行維修的樓宇更新大行動第二類別樓宇多數是沒有法團及沒有購買第三者風險保險的三無大廈，若署方監管不力，而棚架又導致他人傷亡，有關責任誰屬；(ii)不同意以節省成本作為延誤清拆棚架的理由，因進行工程時需取得「棚紙」和購買保險；(iii)多年前新興大廈曾在沒有取得「棚紙」

和購買保險的情況下搭建棚架，最後須承擔意外傷亡帶來的所有責任；(iv)屋宇署會否翻查紀錄，檢查進行維修的樓宇是否已取得「棚紙」、有否購買保險、保險是否過期，以及是否了解意外發生後責任誰屬等。

18. 曾寶琮女士綜合回應如下：

- (i) 就醫局街 169A-B的個案而言，屋宇署已召開會議及向前線職員了解情況，並責成前線職員在收到市民多次就同一個案致電查詢時，須提高警覺及向高級職員匯報。
- (ii) 署方有通知承建商，提醒他們需在風季期間進行加固工程，避免發生棚架倒塌的危險。
- (iii) 當大廈完成維修後，顧問公司會進行驗收工作。由於承建商須等待驗收完成後才能拆除棚架，棚架在驗收過程中仍會保留，以致居民產生承建商完成工程但仍未清拆棚架的錯覺。
- (iv) 承建商申請工程延期需要有合理原因。就醫局街 169A-B的個案而言，由於天文台的紀錄確實顯示四月二十五日至五月二十九日是雨天，即使在雨天中有數小時是天氣晴朗，要求承建商即時調配人手清拆棚架亦有一定困難。因此，屋宇署批准了工程的延期申請。署方明白有關的拆棚工作未如理想，屋宇署會與承建商及顧問公司加強溝通，並責成前線職員多加留意，期望將工作做得更好。
- (v) 根據屋宇署與承建商簽訂的合約，承建商須提供足夠人手進行工程，如承建商以缺乏資源及人手為由申請工程延期，屋宇署一般不會批准。署方會加強監察承建商和顧問公司，讓棚架可適時清拆。對於區內 20 幢已豎設棚架的樓宇，屋宇署會根據現行機制，要求

承建商和顧問公司每星期與署方進行一次會議，以便了解每幢樓宇的維修進度，將工程做得更好，有關成效及做法將繼續檢討。

- (vi) 現時手上並無資料確認醫局街 169A-B的棚架是否與北河街 31 號的工程同期清拆；即使是同期清拆，署方重申醫局街 169A-B棚架的清拆工作是受天雨影響。

(會後補註：醫局街 169A-B號的維修工程與北河街 31 號的維修工程是由屋宇署不同的承建商負責，兩者的進度並無關連。)

- (vii) 屋宇署聘用的承建商會為維修工程及棚架購買第三者風險保險，但署方無法強逼大廈或法團購買第三者風險保險。

- (viii) 屋宇署同意署方、承建商及顧問公司均有責任完成工程，以及每星期與承建商及顧問公司進行會議。承建商須於會上報告工程進度，亦會商討解決工程障礙的辦法，確保工程如期進行，有關成效及做法將繼續檢討。

19. 陳華成先生回應表示，警方未能即席提供因搭建棚架導致爆竊案的統計數字，但會於會後補充有關資料。

20. 黃達東先生提出以下查詢及意見：(i)由屋宇署負責維修的樓宇需時多久才能拆棚；(ii)遲遲未有拆棚是因天雨導致延誤或停工，抑或只是承建商的藉口；(iii)希望署方與承建商尋找合適的措施，防止爆竊事件再度發生。

21. 梁有方先生向屋宇署查詢，正進行維修的樓宇是否已取得「棚紙」，以及它們的「棚紙」有沒有過期。他並查詢，若屋宇署監管不力，而承建商又因天雨延遲拆棚，導致「棚紙」過期及發生傷亡意外，有關責任由誰承擔。

22. 衛煥南先生質疑顧問公司拖慢了醫局街 169A-B與北河街 31 號的驗收工作。不過，驗收程序應不會影響拆棚工作，希望屋宇署督促顧問公司加快處理驗收程序及早日清拆棚架。此外，他又促請署方督促承建商加快清拆已完成驗收工作的樓宇棚架。

23. 曾寶琮女士綜合回應如下：

- (i) 根據合約，屋宇署沒有規定承辦商須於驗收工作完成後多少天內將棚架拆除。不過，署方明白委員的關注，因此會試行每星期與承辦商及顧問公司舉行會議，密切監察每個地盤的工程進度。
- (ii) 屋宇署明白醫局街 169A-B的工程進度有改善空間，但天文台的紀錄清楚顯示四月二十五日至五月二十九日是雨天，而承建商一般會根據天氣預測而安排人手拆棚。
- (iii) 所有樓宇更新大行動第二類別樓宇，棚架由屋宇署承建商豎設及附有有效的「棚紙」，棚架經合資格人士檢查合格後是可以繼續使用的，有關檢查紀錄亦會顯示於「棚紙」上，屋宇署的顧問公司及承建商會負責棚架的安全。
- (iv) 屋宇署知悉委員對督促承建商及顧問公司的訴求，並會在未來數個月加強這方面的工作，完善樓宇更新大行動第二類別樓宇的維修工作。

24. 李祺逢先生要求屋宇署在棚架上張貼告示牌，好讓委員知悉棚架的搭建及預計清拆日期。他強調署方有責任監督承建商及顧問公司清拆棚架，讓市民的生命財產得到保障。他又對警務處未能即時提供因搭建棚架而引致爆竊案的數字資料表示不滿。

25. 梁有方先生擔心屋宇署可能遺漏檢查「棚紙」過期的大

廈。他再次向署方查詢，若大廈棚架在「棚紙」過期後發生傷亡意外，誰人需要負責。

26. 曾寶琮女士回應表示：

- (i) 每當大廈進行棚架搭建工程時，屋宇署會發出知會函件，讓業主得悉承建商及顧問公司的資料及負責人的聯絡方法。她明白委員對在棚架張貼告示牌的訴求，並會將意見向署方反映。
- (ii) 就區內 20 幢樓宇已豎立棚架的「棚紙」問題，署方將於會後提供補充資料，讓委員知悉詳情。一般而言，若樓宇更新大行動第二類別樓宇因「棚紙」過期而發生意外，相信有關承建商、顧問公司及屋宇署均須視乎意外的成因負上不同程度的責任。

(會後補註：截至本年六月二十五日，在深水埗區內共有 17 幢樓宇更新大行動第二類別樓宇已豎設棚架及正進行維修工程，所有樓宇都有有效的「棚紙」，而且有合資格地盤安全主任定期巡查，以確保「棚紙」沒有過期及符合安全標準。屋宇署會要求承建商每兩星期更新一次「棚紙」及提交副本給屋宇署作紀錄。勞工處亦會派員巡查全港各大廈維修地盤，如證實有地盤「棚紙」過期，該處會根據相關法例檢控承建商，而屋宇署則會根據合約追討或懲處承建商及或顧問公司。)

27. 陳華成先生澄清，警務處已對文件提及的「警方應加強對已搭棚或因棚架曾被爆竊樓宇的巡邏工作」作出回應。不過，由於委員是在會議進行期間問及該類個案的統計數字，處方才未能即時提供。他重申，倘若處方事前得悉委員需要有關資料，定當早作準備。

28. 主席總結表示，委員會希望屋宇署於會後提供區內已豎

設棚架的樓宇更新大行動第二類別樓宇資料，而警務處則提供過去一年因搭建棚架引致爆竊案的數字資料，以供委員參考。委員會又要求屋宇署建立清晰的監管機制，並責成承建商及顧問公司須加強監督維修工程，避免棚架因長期未有清拆而對大廈造成治安及環境衛生等問題。

(會後補註：警務處已於會後提供由二零一二年六月一日至二零一三年五月三十一日在深水埗警區發生的因搭建棚架而引致爆竊案的數字資料，並透過秘書處將資料傳真予委員參考。)

(b) 規管大型違例招牌，保障市民生命安全(房屋事務委員會文件 34/13)

29. 衛煥南先生介紹文件 34/13。

30. 盧幹輝先生介紹回應文件 39/13，並作出以下補充：(i) 對於橫跨兩至三條行車線的大型招牌，屋宇署的招牌監管小組會在大規模行動中繼續取締這類違例豎設的招牌。署方在二零一三年的目標是發出 250 個清拆大型違例招牌的命令，以及清拆 125 個同類型的招牌；(ii)若擬建的合法招牌是位於大廈外牆的公用部分，屋宇署在批准圖則時會知會有關的法團及居民組織。法團可根據《建築物管理條例》(第 344 章)的規定，與招牌持有人商討購買保險的問題；(iii)根據一九九八年進行的抽樣調查資料，估計本港約有十九萬個違例招牌。署方在二零一一至二零一二年對全港私人樓宇外牆違例建築物及違例招牌進行了清點，之後把違例招牌的數目調低至約十二萬個，當中約九成符合招牌監管制度訂明的尺寸規限。因此，屋宇署相信擬議的招牌監管制度可確保現存違例招牌的安全。

31. 廖少芳女士回應表示，她明白委員、法團及居民組織對招牌的關注。若法團、居民組織及招牌擁有人對豎設招牌持不同意見，民政事務處可以協助調解，希望找到一個各方接

受的處理方法，並在需要時轉介有關部門跟進。

32. 衛煥南先生提出以下意見：(i)對舊式大型招牌帶來的樓宇安全問題表示憂慮；(ii)屋宇署可能無法察覺翻新後的舊式大型招牌，並且需要大量時間找出誰是招牌擁有人；(iii)部分招牌擁有人善於尋找法律漏洞，可能沒有政府部門能協助法團及居民處理舊式大型招牌帶來的問題；(iv)在小型工程監管制度實施後引入招牌監管制度，容許部分現存違例招牌經註冊建築專業人士或註冊承建商進行安全檢查、加固及核證，並向屋宇署登記後可繼續使用，對解決市區棄置招牌問題沒有幫助。

33. 秦寶山先生表示，本港約有十二萬個招牌，但屋宇署每年只能處理一萬個招牌申請，進度並不理想。若法團或業主在反對豎設招牌的情況下仍需為招牌引致的意外負責，招牌監管制度對他們並不公平。他希望屋宇署改善有關情況，規定招牌持有人不能在未取得法團或業主同意下在大廈外牆豎設招牌。

34. 李祺逢先生認為，違例招牌會引致光污染問題，屋宇署應加強對違例招牌的規管。另外，署方亦應加強人手，加快清拆棄置招牌。

35. 梁有方先生提出以下意見：(i)由於建築專業人士及註冊承建商的質素參差，可能無法確定豎設於大廈外牆的招牌安全，署方應強制招牌持有人就招牌購買保險，讓法團及大廈業主得到更大保障；(ii)由於地舖業主可在未取得其他業主同意的情況下在大廈外牆豎設招牌，導致全體業主須在招牌發生意外後承擔責任；而招牌擁有人亦可在一座大廈開設店舖，但卻在另一座大廈(特別是沒有成立法團的大廈)的外牆豎設招牌，希望屋宇署分清權責，保障大廈業主的權益。

36. 盧幹輝先生綜合回應如下：

- (i) 根據擬議的招牌監管制度，提交檢核資料的人士需先確認他是招牌擁有人，並承擔招牌的維修責任，而且需每五年再核證招牌的安全。擬議的招牌監管制度亦指定，招牌擁有人須在遷出店舖時將其招牌拆除。若要改建舊招牌，便須重新檢核，以確保招牌可安全地繼續使用。因此，擬議的招牌監管制度有助堵塞法律漏洞，並確保署方能根據所得的負責人資料跟進該招牌的情況和採取執法行動。
- (ii) 由於經檢核的招牌在五年後需要覆檢，部分的招牌擁有人會選擇建造新的合法招牌代替；而商戶遷出店舖後，亦須將招牌拆除。擬議的招牌監管制度實施後，配合已經實行的小型工程監管制度，違例招牌的數目可望逐步減少。屋宇署將建立一個全面的資料庫，記錄已檢核的招牌及按小型工程或經批准豎設的招牌的資料。署方並會留意違例豎設的招牌的自然流失情況，適當地調節人手，以期在五至六年內處理大部分的違例招牌。
- (iii) 擬議的招牌監管制度沒有放寬對招牌的安全要求，招牌擁有人必須僱用認可建築專業人士或認可註冊承建商進行檢核，以確保該招牌工程的質素符合安全標準。此外，這制度亦有助屋宇署掌握有關招牌的物主以及確定誰人需負上責任。
- (iv) 由於違例招牌的數量龐大，發出清拆命令拆除所有違例豎設的招牌並非解決樓宇安全問題的最佳方法。屋宇署會集中力量清拆棄置及危險招牌，今年計劃清拆 1 600 個棄置及危險的招牌，並將於稍後向全港十八區的區議會發出邀請信，邀請各界就可能需清拆的棄置及危險招牌提供資料或作出舉報。
- (v) 議員、法團及居民如發現租戶遷出商舖時留下棄置的招牌，可通知屋宇署，以便署方經視察後向危險招牌

的物主發出「拆除危險構築物通知」。如物主未有遵從，屋宇署便會委聘政府承建商清拆有關危險招牌，並向物主收回工程費及監督費。

(vi) 屋宇署無法定權力處理大廈或建築物的保險安排。不過，大廈須購買公眾責任保險，而在招牌監管制度實施後，法團及居民亦更易向招牌的擁有人提出和商討保險問題。

(vii) 招牌監管制度是一個實際可行的監管制度，但並非對違規豎設的招牌作出豁免，而招牌擁有人須向屋宇署呈交由認可建築專業人士或認可註冊承建商擬備的安全檢查報告，及提供個人資料，承擔維修招牌的責任，以及在遷出店舖時將招牌拆除。

(viii) 若招牌擁有人在一座大廈開設店舖，卻在另一座大廈(不論有沒有成立法團)的外牆豎設招牌，可能會不著意招牌的維修，但樓宇公用部分的使用是大廈業主間的事務，法團或業主若知悉有招牌即將豎設，可尋求阻止他人在其大廈外牆豎設招牌。

37. 梁有方先生提出以下查詢及意見：(i)由於違規招牌經檢核後仍是違規僭建物，若招牌發生意外，公眾責任保險能否涵蓋；(ii)只有強制招牌擁有人必須就招牌購買保險，大廈法團及業主才不用對招牌造成的傷亡負責；(iii)屋宇署能否修改擬議的招牌監管制度，若否，署方可否在招牌監管制度中加入條款，規定招牌擁有人必須購買保險。

38. 秦寶山先生不明白署方如何在五至六年內處理全港十二萬個違規招牌。他又認為，署方不能假設招牌擁有人必定會於五年後建造新的合法招牌。

39. 衛煥南先生希望屋宇署優先巡查彌敦道、荔枝角道及長沙灣道橫跨兩三條行車線的大型招牌，以保障招牌附近市民

的生命安全。

40. 梁欐先生提出以下查詢：(i)為何沒有把要求招牌持有人必須購買保險的條文加入擬議的招牌監管制度之內；(ii)署方可否修訂招牌監管制度，或在招牌監管制度中加入附屬法例，規定招牌持有人必須購買保險；(iii)三無大廈的業主如何面對僭建招牌引起意外的賠償問題。

41. 主席查詢，清拆棄置招牌涉及的費用是否由政府承擔。

42. 盧幹輝先生回應如下：

- (i) 在清拆棄置或危險招牌時，若屋宇署得悉該招牌擁有人的資料，會向招牌擁有人收回清拆費用。如不能尋獲該招牌的物主，清拆棄置招牌涉及的費用將由政府承擔。
- (ii) 立法會在討論擬議的招牌監管制度時，亦有關注人士提議向招牌擁有人收取按金，如日後招牌被棄置，政府可動用按金作為拆除招牌的費用。不過，收取按金需大量人手處理，而按金會增加守法呈報者的成本負擔，削弱他們參加招牌監管制度的意欲，因此有關建議未獲支持。
- (iii) 即使法團及業主亦未必準確地知悉大廈外牆豎設的招牌數目，要強制要求招牌持有人購買保險，須先理清誰未有購買。此外，由於《建築物管理條例》(第344章)已規定大廈必須購買公眾責任保險，而《建築物管理(第三者風險保險)規例》的涵蓋範圍亦可包括大廈外牆的招牌，招牌引致的賠償問題可望解決。
- (iv) 小型工程監管制度實施後，業主可根據簡化程序合法地進行小型工程，違例招牌的數目可望逐步減少。屋宇署會進行大規模清拆行動，法例亦規定凡已發出命令須清拆的招牌，屋宇署都不會考慮有關招牌監管制

度的檢核計劃申請。因此，署方相信可於五至六年處理大部分的違例招牌，而屋宇署亦會適時檢討成效，安排適當人手處理和執法。

43. 梁有方先生提出以下查詢及意見：(i)屋宇署有否向立法會要求在擬議的招牌監管制度中強制招牌持有人須購買保險；(ii)公眾責任保險只能提供一千萬元的保險，未能幫助法團解決意外引起的賠償問題；(iii)沒有成立法團的大廈能否購買公眾責任保險。

44. 盧幹輝先生重申：(i)《建築物管理(第三者風險保險)規例》的涵蓋範圍可包括大廈外牆的僭建招牌；(ii)根據擬議的招牌監管制度，進行檢核的招牌必須符合相當於「小型工程」的安全標準，屋宇署會繼續清拆沒有進行核證的違規招牌，相信綜合有關措施可為大廈業主提供更大的保障；(iii)以往亦有人提出就招牌發牌和強制招牌擁有人購買保險，但執行時即使投入大量的人手和資源逐一跟進，仍難以確保沒有漏網之魚。屋宇署是就建築物的安全執法，有關保險的安排不屬屋宇署的權限。

45. 廖少芳女士澄清如下：

(i) 於二零一一年一月一日正式實施的《建築物管理條例》第 28 條及《建築物管理(第三者風險保險)規例》只適用於法團。條例要求法團必須就大廈的公用部分及法團的財產購買第三者風險保險，每份保單就每宗事故的承保額不得少於一千萬元。若法團沒有按規定購買第三者風險保險，即屬違法。一經定罪，法團管理委員會的每名委員有可能被判處最高五萬元的罰款。

(ii) 條例沒有強制法團須就僭建物或違例建築工程而產生的法律責任購買保險。

(iii) 《建築物管理條例》旨在為業主提供一個法律綱領，讓他們可以根據條例成立法團，以便更有效地管理他們的大廈。條例也就法團的權力和職責等制定條文，讓業主有所依循，利便法團的日常運作。民政事務總署不能代替業主管理他們的物業或大廈，若法團與業主或管理公司發生爭拗，署方可以從中調解，協助他們解決糾紛。

(iv) 《建築物管理條例》賦予法團權力管理大廈的公用部分，大廈外牆是否屬公用部分，則視乎大廈公契的內容而定。因此，招牌不一定位於公用部分。招牌一旦發生意外，法團需從公契內容了解招牌是否位於公用部分，然後適當地處理。

46. 主席總結表示，委員會同意去信屋宇署，要求強制招牌擁有人購買第三者保險及加強對三無大廈的支援，並在下次會議繼續跟進文件。委員會並要求署方適時調節人手，以加強招牌監管制度的執法成效。委員亦可於稍後向屋宇署提名需要清拆的棄置及危險招牌，以便署方採取清拆行動。

### 議程第三項：跟進事項

(a) 房屋事務委員會第八次會議討論事項的跟進行動列表  
(房屋事務委員會文件 35/13)

47. 方志光先生就房屋事務委員會文件 27/12(關注白田天主教小學未有納入重建範圍的問題)回應表示，教育局與房屋署已積極跟進委員的意見，為重建白田天主教小學的可行性進行初步研究。教育局的內部研究亦在進行中，希望可於下次會議交代進展。

48. 委員會備悉上述匯報。

49. 黃瑞華女士就房屋事務委員會文件 58/12(強烈要求特區政府承擔和儘快啟動大坑西新邨的重建計劃)表示，大坑西

邨的重建計劃暫時未有進展，但運輸及房屋局承諾會在有較具體方案時諮詢深水埗區議會及該邨的住戶，以吸納大家的意見，為該邨的未來路向制訂一個各方都可接受的方案。

50. 委員會備悉上述匯報。

51. 衛煥南先生查詢，未有進展的原因是局方沒有與香港平民屋宇有限公司作出商討，抑或局方與香港平民屋宇有限公司商討後沒有實質進展。

52. 馮檢基議員希望局方交代計劃未有進展的原因，並要求局方就大坑西邨重建計劃制訂時間表。他又建議主席將文件 58/12 列入下次會議的討論事項，並邀請運輸及房屋局派員出席會議。

53. 黃瑞華女士回應表示，局方非常重視大坑西邨的未來路向，並承諾代為反映委員的意見。

54. 主席回應表示，委員會仍可繼續在跟進事項中跟進大坑西邨的重建計劃，建議在收到進一步資料後，委員會再考慮是否需在討論事項中作出討論。

55. 黃瑞華女士就房屋事務委員會文件 5/13(建設屋邨無障礙通道 房委會責無旁貸)介紹回應文件 40/13。

56. 委員會備悉上述匯報。

57. 馮檢基議員表示，他曾經建議在麗安屋邨辦事處附近的梯級旁邊加設斜坡，但當區經理未有採納。他希望房屋署在會後跟進有關建議。

58. 主席表示，由於各屋邨辦事處會在其他渠道跟進無障礙通道的問題，他建議下次會議無須再跟進有關事項。此外，他又請房屋署跟進馮檢基議員的建議。

59. 委員會同意主席的建議。

(b) 要求房署檢討現行政策 要求人性化處理居民對改裝鋁窗、冷氣機及晾衣架需求(房屋事務委員會文件 36/13)

60. 主席介紹文件 36/13。

61. 黃瑞華女士介紹回應文件 41/13。

62. 盧婉芬女士補充表示，加裝晾衣架的最新指引已發放給前線同事遵守。住戶如有需要自費加裝晾衣架，必須先得到屋邨辦事處書面批准，並須遵守所有其他的法例及規定。有關晾衣架的規格及款式亦會隨批准書發給住戶。

63. 馮檢基議員提出以下意見：(i)不明白為何麗閣邨、南山邨、石硤尾邨及澤安邨部分單位可於露台安裝鋁窗，希望房屋署解釋有關政策；(ii)麗閣邨有單親家庭向他反映，因不能在露台安裝鋁窗，導致電器被暴雨浸濕及無法使用；(iii)若不容許居民安裝鋁窗，露台的空間便不能盡用。因此署方應讓居民安裝鋁窗或扣減可使用空間的面積，以便有關家庭成為擠迫戶及申請調遷；(iv)麗閣邨的露台沒有去水位，居民清理積水時相當不便。

64. 吳美女士提出以下意見及查詢：(i)不明白房屋署為何清拆澤安邨翻新單位的路軌，以致居民未能安裝膠板或防風板遮風擋雨；(ii)澤安邨的露台沒有去水位，以致打風落雨時擺放於露台的電器盡濕，希望署方協助解決撇雨問題；(iii)若澤安邨的居民在露台安裝鋁窗，房屋署會否作出扣分或終止租約；(iv)希望署方提供妥善的解決方法，改善澤安邨長者的居住環境。

65. 秦寶山先生提出以下意見：(i)希望房屋署澄清是否可加裝分體式冷氣機散熱器，因石硤尾邨第二及第五期的管理公司表示不接受有關申請；(ii)希望署方提供新的指引，以便管理公司及居民了解是否可加裝分體式冷氣機散熱器及所須

的申請手續；(iii)房屋署提供的晾衣架圖則較為複雜難明；(iv)希望署方提供屋宇署的註冊承建商名單，以便居民檢查進行小型工程的承建商是否已經註冊。

66. 陳國偉先生表示，委員會曾在上一次會議討論晾衣架的問題，並對晾衣架高度不足以晾曬較長衣物表示關注。他查詢新指引發出後能否改善上述情況，並希望署方盡快讓居民知悉安裝冷氣機散熱器的規定，因居民在夏季有需要使用冷氣機。

67. 黃瑞華女士綜合回應如下：

- (i) 若住戶因間房需要，例如在沒有設置冷氣機台位置間房而需安裝多一台分體式冷氣機，但冷氣機台又不能安置多出的分體式的冷氣機冷凝器，他們可將該冷氣機冷凝器掛在長條形石屎板上方的外牆上，但不可突出長條石屎板成一垂直線外。安裝冷氣機支架屬「小型工程」，因此需要向「房屋署獨立審查組」申報。
- (ii) 若委員認為晾衣架的圖則複雜難明，可向屋邨辦事處或物業服務辦事處查詢。住戶如欲索取屋宇署註冊承建商名單，亦可聯絡有關辦事處查詢，辦事處職員會樂意解答。
- (iii) 房屋署明白住戶有晾曬長型衣物的需要，但由於公屋空間有限，署方建議住戶將長型衣物摺疊晾曬，並希望住戶理解。此外，房屋署已發出新的加裝晾衣架指引，除現時安裝的固定晾衣架外，住戶亦可在睡房外牆安裝款式和規格經批核的晾衣桿以應所需，但必須先得到屋邨物業服務辦事處批准。
- (iv) 至於能否加裝鋁窗的問題，由於《建築物條例》「小型工程監管制度」已於二零一零年十二月三十一日全面實施，署方在審批租戶申請時必須依從有關條例對

通風和照明的規定。此外，由於深水埗區較舊式公屋如麗閣邨、石硤尾邨、澤安邨及白田邨有部分樓宇的原先設計並沒有考慮在露台安裝鋁窗，而在露台安裝鋁窗亦不能達到《建築物條例》對通風和照明的規定，因此屋邨辦事處不能批准此類型安裝或全部更換露台窗戶的申請。不過，根據屋宇署的政策，已存在的露台窗戶可予保留及維修。

- (v) 由於麗閣邨某單親家庭的成員有視力障礙，房屋署已建議該家庭申請特別調遷，惟遭拒絕。然而，署方仍會繼續跟進有關個案。至於澤安邨進行翻新單位工程時，路軌被拆走而引致居民未能安裝膠板或防風板一事，她會再作跟進。

68. 馮檢基議員提出以下意見：(i)颱風暴雨對露台造成的積水問題仍未解決；(ii)安裝防風板非解決問題的方法，因積水問題與屋邨的設計有關；(iii)他曾就能否加裝鋁窗向屋宇署作出查詢，但該署職員告知不會清拆房屋署轄下公共屋邨的違規窗戶，希望署方加以解釋；(iv)若麗閣邨的單親家庭成員因視力障礙而獲得特殊調遷，其他有視力障礙成員的家庭亦應該獲得調遷。

69. 吳美女士提出以下意見及查詢：(i)由於新邨陸續有居民入伙，房屋署應立即處理無法在露台安裝鋁窗的問題，並讓租戶知悉安裝鋁窗的後果；(ii)若租戶因鋁窗關係沒有和房屋署簽署租約，這是否代表他們曾經不合理地拒絕接受編配單位；(iii)為何只有部分居民可使用社會福利署提供的補助金進行鋁窗的安裝工程。

70. 衛煥南先生提出以下查詢及意見：(i)《建築物條例》一向由屋宇署執行，而《房屋條例》則由房屋署負責，他不明白為何房屋署須根據《建築物條例》「小型工程監管制度」的規定審批鋁窗申請；(ii)作為大業主，房屋署應主動聘請屋宇署的註冊承建商，為未有安裝鋁窗的租戶安裝鋁窗，否則

應讓租戶豁免繳交露台租金，或讓他們以擠迫戶或非擠迫戶的身份申請調遷；(iii)作為良心業主，署方應根據《業主與租客(綜合)條例》的規定，為每一個租戶提供合適的居住環境。

71. 陳國偉先生提出以下意見：(i)不明白為何晾衣架高度連晾曬普通女裝長褲也不足夠；(ii)將長型衣物摺疊晾曬非解決問題的方法，因租戶的衣物較多，而衣物摺疊後也較難曬乾；(iii)歡迎署方制訂晾衣架的最新指引，但希望指引能夠改善上述的晾衣架高度問題。

72. 黃瑞華女士回應如下：

- (i) 建築事務監督授權房屋署的獨立審查組根據《建築物條例》「小型工程監管制度」監管公共屋邨的窗戶的安裝、改動或拆除等工程，因此屋宇署不會對有關的窗戶進行監管。
- (ii) 獲配舊式公屋的新公屋租戶，他們在辦理入伙手續時，屋邨辦事處職員會先向他們闡明單位不可在露台安裝鋁窗，而有關不可在單位露台安裝鋁窗的資料亦在相關的地下大堂張貼。租戶並須簽署聲明書以表明他們在接受所編配的單位時清楚明白此事。租戶若不同意，有權不簽署租約。至於不接受此單位會否構成不合情理拒絕，她須向申請組查詢後再作回覆。
- (iii) 若租戶違規在露台安裝鋁窗，房屋署會根據相關租約條款對違例租戶作出勸喻及跟進行動。
- (iv) 由於舊式屋邨的某些單位容許在露台安裝鋁窗，因此有部分居民可使用社會福利署提供的補助金安裝鋁窗。
- (v) 就會否主動聘請屋宇署的註冊承建商為未有安裝鋁窗的租戶安裝鋁窗的問題，署方不能在違反《建築物

條例》「小型工程監管制度」的情況下回應有關訴求。

(vi) 對於是否符合《業主與租客(綜合)條例》的規定，署方會澄清委員引用的條例，下次會議作出跟進匯報。

(vii) 房屋署明白衣物摺疊後較難曬乾。

73. 盧婉芬女士回應表示，房屋署已就晾衣架發出新的指引，石硤尾二、五期租戶可在睡房外牆安裝多一個晾衣桿以應所需。她同意衣物摺疊後較難曬乾，但希望租戶理解，署方已切實考慮及照顧住戶的晾曬需要。

74. 衛煥南先生堅持房屋署應根據《房屋條例》的規定審批鋁窗的申請及根據《業主與租客(綜合)條例》的規定改善租戶的居住環境，因雨季來臨會對租戶造成即時影響。

75. 主席總結表示，委員會希望房屋署跟進委員提及的個案，並同意去信運輸及房屋局，反映委員對加裝鋁窗及晾衣架的意見。委員會並同意在下次會議繼續跟進文件。

#### 議程第四項：委員會轄下工作小組報告

(a) 私人樓宇及市區更新工作小組報告(房屋事務委員會文件 37/13)

76. 委員會知悉並通過上述文件。

#### 議程第五項：其他事項

(a) 更新增選委員名單

77. 委員會通過張德偉先生代替梁銘言先生加入委員會。

#### 議程第六項：下次會議日期

78. 下次會議訂於二零一三年七月二十五日(星期四)上午九時三十分舉行。

79. 餘無別事，會議於下午一時正結束。

深水埗民政事務處

區議會秘書處

二零一三年七月