

第 5 屆深水埗區議會
私人樓宇及市區更新工作小組
第 17 次會議紀要

日期：2019 年 4 月 1 日(星期一)

時間：上午 10 時正

地點：深水埗區議會會議室

出席者

主席

鄭泳舜議員，MH

委員

陳偉明議員，MH，JP

何啟明議員

崔偉倫先生

劉國裕博士，JP

郭厚德先生

麥偉明先生

列席者：

岑家頌先生 深水埗民政事務處聯絡主任主管(大廈管理)2

符綵澄女士 深水埗民政事務處聯絡主任(大廈管理)2b

蘇毅朗先生 市區重建局高級社區發展經理

李偉峰先生 市區重建局樓宇復修高級經理

郭志安先生 屋宇署高級屋宇測量師/D2

秘書

雷寶芬女士 深水埗民政事務處行政助理(區議會)3

缺席者

委員

劉佩玉議員
夏建輝先生
甘炳光博士
劉漢華先生

開會詞

鄭泳舜主席歡迎各委員及部門代表出席會議。

議程第 1 項：通過 2019 年 2 月 12 日第 16 次會議紀要

2. 工作小組通過上述會議紀要，並無修訂。

議程第 2 項：討論事項

(a) 市區重建局「需求主導」重建項目進度匯報(私人樓宇及市區更新工作小組文件 6/19)

3. 蘇毅朗先生介紹文件 6/19。

4. 劉國裕博士查詢，已完成的海壇街 229A至G號項目於何時正式入伙。

5. 蘇毅朗先生回應表示，該項目已完成，並會於 4 月開始將單位交予買家。

6. 鄭泳舜主席查詢首個「需求主導」重建項目是否為海壇街 229A至G號項目。

7. 蘇毅朗先生回應表示，該項目為全港首個「需求主導」重建項目。

8. 劉國裕博士查詢，市區重建局(市建局)有否了解業主對「需求主導」項目重建落成的樓宇之整體及個別單位的意見。

9. 鄭泳舜主席表示，重建落成的樓宇內多數為新業主，未必能就「需求主導」項目提出意見。

10. 蘇毅朗先生回應表示，當中或有部份新業主是重建項目的原業主，透過市建局的「樓換樓」安排入住項目內預留的約 10 個單位。

11. 鄭泳舜主席表示，希望局方能提供該 10 個單位的資料供委員了解。

12. 蘇毅朗先生回應表示，局方會於稍後提交補充資料。

13. 工作小組知悉市建局的匯報。

(b) 強制驗樓及強制驗窗計劃進度匯報(私人樓宇及市區更新工作小組文件 7/19)

14. 郭志安先生介紹文件 7/19。

15. 鄭泳舜主席提出以下查詢：(i)早前區內發生鋁窗掉下意外，請屋宇署代表就事件作具體回應；(ii)未能及時處理區內 6000 多張強制驗窗通知已到期的原因，以及處理上述到期通知的安排。

16. 郭志安先生回應如下：

(i) 該鋁窗掉下個案在 3 月 31 日(星期日)發生，署方正了解及跟進該個案。

(ii) 署方早年發出較多通知，現已加強人手處理累積的個案，並已調整每年發出強制驗窗通知的數目。如法定通知在指明限期内未獲遵從，署方會向無合理辯解的業主提出檢控。

17. 鄭泳舜主席建議署方優化強制驗窗計劃，以加快工作進度，並總結表示，不滿署方的回應，並要求署方於會後提交有關如何處理未委任註冊檢驗人員的個案，以及強制驗窗通知已到期的補充資料。

[會後補註：屋宇署會加強就逾期而仍未獲遵從的強制驗樓通知發出警告信，並加強檢控，從而提升法定通知的遵從比率。另外，政府於 2018 年年中推出樓宇更新大行動 2.0 計劃(2.0 行

動)，2.0 行動涵蓋兩類樓宇，分別是第一類別和第二類別樓宇。第一類別樓宇屬該些業主有意根據強制驗樓計劃自行為其樓宇籌組檢驗及修葺工程的樓宇。第二類別樓宇包括該些強制驗樓通知仍未遵辦、而有關業主亦未能自行籌組檢驗及修葺工程的樓宇，例如沒有業主立案法團的樓宇。屋宇署會按風險程度挑選第二類別樓宇，行使法定權力代業主進行所需工程，並於事後向業主追討有關費用。第二類別樓宇的合資格業主可申請2.0 行動津貼，抵償工程涉及的全數或部分費用。就如何處理已到期強制驗窗通知，由於強制驗窗計劃涉及大量法定通知，屋宇署一般而言會首先對未獲遵從通知的個案先發出警告信，敦促有關業主盡早遵辦通知。若相關通知仍未遵辦，屋宇署會向業主發出定額罰款通知書。如有需要，屋宇署亦會考慮安排為失責的業主進行所需的檢驗及修葺工程，然後向業主追討檢驗及修葺工程費用和監督費，以及徵收不多於有關費用百分之二十的附加費。就個別嚴重個案（如屢犯者或沒有合理辯解下拒絕遵從者），屋宇署亦會考慮向相關業主提出檢控。此外，屋宇署會繼續透過簡化程序及應用資訊科技，提高工作效率，以求更有效運用資源執行強制驗窗計劃（例如容許以電子方式提交強制驗窗計劃的指明表格）。屋宇署亦會在有需要時按現行機制申請額外資源。]

18. 麥偉明先生提出以下意見及查詢：(i)為避免意外再次發生，署方應優先處理「三無大廈」的強制驗窗個案；(ii)建議署方提供強制驗窗通知已到期個案的詳細類別供委員參閱。

19. 劉國裕博士認同委員的意見，並提出以下意見及查詢：(i)除了對未完成有關檢驗的樓宇業主作出檢控，查詢署方有否採取跟進行動；(ii)建議署方提供強制檢驗通知已到期個案的詳細類別供委員參閱。

20. 陳偉明議員認同委員的意見，並提出以下意見及查詢：(i)署方未能及時處理強制驗窗通知已到期樓宇的原因及來年部署；(ii)署方如何規管劏房以確保樓宇安全。

21. 郭志安先生回應如下：

- (i) 署方會於下次會議提交未完成有關檢驗的樓宇的補充資料及解決個案累積的安排。
- (ii) 署方除了對未完成有關檢驗的樓宇業主作出檢控外，亦會通過宣傳及教育提高市民進行檢驗的意識。

22. 崔偉倫先生提出以下查詢：(i)樓宇管理方式會否影響署方向業主發出強制驗窗通知的方式；(ii)查詢鋁窗掉下意外的大廈是否屬於強制驗窗通知已到期的個案。

23. 郭志安先生回應如下：

- (i) 一般而言，除公用地方，署方會因應業權向個別單位發出強制驗窗通知。
- (ii) 肇事大廈樓齡約 50 多年，詳細資料會於稍後時間提供予委員參閱。

24. 鄭泳舜主席查詢肇事大廈有沒有申請「樓宇更新大行動 2.0」，並總結如下：(i)要求署方正視和及時處理強制驗樓及驗窗通知已到期個案囤積的問題，並於會後提交有關上述個案及如何處理未委任註冊檢驗人員的個案的補充資料；(ii)要求署方就意外提交書面回應。

[會後補註：為加快處理逾期而仍未獲遵從的強制驗樓及驗窗通知，屋宇署已於 2019 年重新調配資源，對不遵從通知的個案加強執法行動，並繼續與相關機構商討，以加強支援業主以協助遵從通知，以及繼續進行公眾教育及宣傳工作以加深公眾對強制驗樓及驗窗計劃、相關規定及支援計劃詳情的認識。如第 18 段所述，屋宇署會繼續透過簡化程序及應用資訊科技，提高工作效率，以求更有效運用資源執行強制驗樓及驗窗計劃。屋宇署亦會在有需要時按現行機制申請額外資源。]

有關深水埗北河街 109 號 6 樓於 3 月 31 日上午發生鋁窗脫落事件，屋宇署人員於事發後到現場進行視察，發現涉事單位其中一窗戶脫落，但該單位的其他窗戶並沒有明顯危險。有關單位的業主已隨即安排委聘合資格人士及小型工程承建商，展開有關檢驗及修葺工程。除了脫落的窗戶需要額外時間訂造及安裝，業主已於 4 月 8 日完成單位內其他窗戶的檢驗及所需的修葺工程。屋宇署會繼續跟進，以確保該業主妥善完成有關檢驗窗戶及修葺工程。屋宇署人員於視察期間亦發現樓宇其他位置的窗戶雖沒有明顯危險，但有老化跡象。屋宇署將會根據《建築物條例》向該幢樓宇所有業主發出強制驗窗通知，要求業主委聘合資格人士檢驗樓宇所有窗戶和監督註冊承建商進行所需的修葺工程。】

25. 劉國裕博士建議進度報告應貼近開會日期。

(c) 天台、平台、天井及後巷僭建物清拆進度匯報(私人樓宇及市區更新工作小組文件 8/19)

26. 郭志安先生介紹文件 8/19。

27. 工作小組知悉屋宇署的匯報。

(d) 「樓宇更新大行動 2.0」及「消防安全改善工程資助計劃」進度匯報(私人樓宇及市區更新工作小組文件 9/19 及 10/19)

28. 李偉峰先生介紹文件 9/19。

29. 郭志安先生介紹文件 10/19。

30. 鄭泳舜主席查詢，深水埗區有待處理的目標樓宇數目是否為 149 幢，當中包括文件 9/19 中 106 個申請及文件 10/19 中 43 個由屋宇署確認為第二類別目標樓宇。

31. 李偉峰先生回應如下：

- (i) 「樓宇更新大行動 2.0」的樓宇分為兩個類別：一類是有意自行為樓宇進行檢驗及修葺工程的樓宇；另一類是由屋宇署按風險評估結果挑選而得出的樓宇。
- (ii) 雖然只有 7 幢樓宇主動申請「樓宇更新大行動 2.0」，但餘下 76 幢樓宇，屋宇署會行使法定權力委聘顧問及承辦商，代業主進行所需的檢驗及修葺工程。
- (iii) 局方已開始著手處理文件 10/19 提及的 43 幢第二類別目標樓宇。

32. 郭志安先生補充回應表示，文件 10/19 提及的 43 幢第二類別目標樓宇，是目前屋宇署已委聘顧問代區內業主檢驗樓宇的數目。署方正按風險評估結果，陸續安排其他樓宇進行檢驗。

33. 鄭泳舜主席查詢，局方會否處理未有申請及不屬第二類別目標樓宇的個案。

34. 李偉峰先生回應表示，局方會陸續處理未有申請及不屬第二類別目標樓宇的個案。

35. 劉國裕博士查詢，民政事務總署(民政總署)有聘用物業管理公司為區內大廈提供諮詢及其他服務，有關安排對其餘 76 幢樓宇的功用為何。

36. 岑家頌先生回應表示，民政總署現分別推行「大廈管理專業服務顧問計劃」和「法團諮詢服務試驗計劃」，均有委聘物業管理公司。前者主要為「三無大廈」業主免費提供大廈管理專業意見及跟進服務，例如協助他們成立業主立案法團(法團)，以及申請大廈維修相關資助，而後者則為法團提供免費大廈管理諮詢服務。兩項計劃均有助業主加強大廈的管理。

37. 鄭泳舜主席提出以下查詢：(i)文件 9/19 中「樓宇更新大行動 2.0 及消防安全改善工程資助計劃」項目的樓宇是否都已參與「樓宇更新大行動 2.0」；(ii) 294 幢目標樓宇中有多少幢

收到屋宇署發出的強制驗樓法定通知。

38. 李偉峰先生回應如下：

- (i) 部分樓宇均收到強制驗樓法定通知及消防改善指引，文件 9/19 中 3 項樓宇數目沒有重疊。
- (ii) 所有目標數字均收到屋宇署發出的強制驗樓法定通知。

39. 鄭泳舜主席查詢，署方在代第二類別目標樓宇業主進行樓宇檢驗及所需的修葺工程時，能否一併代業主進行驗窗工作。

40. 郭志安先生回應表示，有關安排需要研究。

[會後補註：屋宇署在為第二類別目標樓宇業主安排進行樓宇檢驗及所需的修葺工程時，會一併安排為位於公眾地方的窗戶推行檢驗及所需的修葺。]

41. 麥偉明先生提出以下查詢：(i)如已申請「樓宇更新大行動 2.0」的樓宇於輪候期間被確認為第二類目標樓宇，署方會如何處理；(ii)署方就第二類目標樓宇由進行訂明檢驗到完成訂明修葺工程，以及審核不屬於第二類目標樓宇的樓宇檢驗證明書，需要花上多少時間。

42. 郭志安先生回應如下：

- (i) 申請「樓宇更新大行動 2.0」的樓宇均收到屋宇署發出的強制驗樓法定通知。第一類別樓宇為樓宇業主自行遵辦強制驗樓法定通知的樓宇，會交由市建局跟進。第二類別樓宇為通知已到期及未有向市建局申請資助的樓宇，署方會行使法定權力委聘顧問及承辦商，代業主進行所需的檢驗及修葺工程。
- (ii) 一般而言，就第二類別樓宇，署方委聘的顧問需於 4

個月內提交勘察報告，署方會於 1 至 2 個月內審核報告，並委派承辦商於 2 至 3 星期內展開所需的工程。

43. 麥偉明先生提出以下意見及查詢：(i)處理第一類別樓宇需時，輪候期間，樓宇狀況有機會比第二類別樓宇危險；(ii)目前署方未有已完成修葺工程的樓宇，情況令人擔心；(iii)署方處理第一類別樓宇勘察報告的進度緩慢，加上參加市建局的「招標妥」樓宇復修促進服務，令輪候時間延長，署方會否有機制處理於輪候期間出現即時危險的樓宇。

44. 郭志安先生回應表示，如樓宇於完成訂明修葺工程前出現危險狀況，署方會根據《建築物條例》對該樓宇進行緊急工程。

45. 李偉峰先生補充回應如下：

- (i) 「樓宇更新大行動 2.0」會根據屋宇署的風險評估結果分階段進行，預計 2019 年 6 月及 12 月分別有兩批樓宇完成有關工程。
- (ii) 明白委員及業主的擔憂，如在輪候期間發現潛在問題，可向有關部門反映，屋宇署會派員到場了解樓宇狀況，並為有需要的樓宇進行緊急工程。

46. 崔偉倫先生提出以下意見及查詢：(i)「招標妥」有效推動樓宇的維修工程，而其 24 個月的服務期並沒有拖慢「樓宇更新大行動 2.0」的進度；(ii)就「樓宇更新大行動 2.0」和強制驗窗同步進行的事宜，因當中涉及與承辦商訂定的標書問題，建議屋宇署及市建局預早提醒有關業主；(iii)建議局方考慮提供強制驗窗資助計劃。

47. 李偉峰先生回應如下：

- (i) 收到強制驗樓通知的樓宇均會收到公用部分的強制驗窗通知，兩者要一併完成才可報稱修葺完成。

(ii) 現時提供的津貼，如「長者維修自住物業津貼計劃」及「樓宇復修綜合支援計劃」等，有效地間接推動樓宇全面復修。

(iii) 現階段未有強制驗窗資助計劃，會向局方反映有關建議。

48. 鄭泳舜主席提出以下意見：(i)進行「樓宇更新大行動 2.0」時，局方應建議長者申請「長者維修自住物業津貼計劃」進行強制驗窗，以加快工作進度；(ii)建議市建局及屋宇署緊密合作，研究建議的可行性。

49. 郭志安先生回應表示，會向署方反映有關建議。

50. 郭厚德先生建議，除進行強制驗窗外，應加強宣傳正確使用鋁窗的信息。

51. 劉國裕博士建議，除通過公共廣播作為宣傳媒介外，認為可以短片、小冊子等教育兒童。

52. 郭志安先生回應表示，署方已派員到中小學進行宣傳及教育工作，並通過「樓宇安全學生大使計劃」讓學生了解樓宇安全的重要。

53. 劉國裕博士建議，署方可準備教材，讓學校自行施教。

(e) 屋宇維修計劃進度匯報(私人樓宇及市區更新工作小組文件 11/19)

54. 郭志安先生介紹文件 11/19。

55. 工作小組知悉屋宇署的匯報。

議程第 3 項：其他事項

(a) 深水埗區業主立案法團及互助委員會的相關數字

56. 岑家頌先生表示，2018 年 9 月至 2019 年 2 月，深水埗區成立了 18 個法團，期間民政處曾派員出席 332 次法團或業主會議。至於所處理的大廈管理問題方面，大多涉及管理費及維修費分擔方法、大廈設施維修責任、大廈維修工程進度及質素、僭建物佔用公用部分、揀選服務承辦商、招標程序、滲水及噪音滋擾等事宜。

57. 崔偉倫先生提出以下查詢：(i)新成立法團的大廈單位數目；(ii)曾出席的業主或法團會議的大廈住戶人數；(iii)民政處為深水埗私人大廈提供的服務範圍及對象、以及人手分配安排。

58. 岑家頌先生回應如下：

- (i) 現時深水埗區大廈管理組共有 11 位不同職級的聯絡主任，專職處理區內的私人大廈事宜。
- (ii) 區內法團會不時召開業主會議以處理改選管理委員會、調整管理費或聘請服務供應商等事宜，處方應邀後便會派員出席，提供意見和協助。如法團需籌備大廈大維修工程，有可能會召開多次業主大會討論，如獲邀請，處方亦會盡可能派員出席。
- (iii) 處方會於下次會議就新成立法團的大廈資料作補充。

59. 劉國裕博士提出以下意見及查詢：(i)民政處派員出席 332 次法團或業主會議中，兼職助理幹事的參與比率；(ii)建議處方因應工作量及實際需要，檢討及調整人手分配；(iii)查詢深水埗區大廈的類型；(iv)民政總署的「法團諮詢服務試驗計劃」是否對法團有幫助，以及該計劃會否與現時大廈管理組所提供的服務重疊；(v)建議部門文件提供日期及文件編號，以便歸檔紀錄。

60. 岑家頌先生回應如下：

- (i) 法團會議由處方全職員工出席，兼職助理幹事則從旁

協助。

- (ii) 深水埗區大部分私人大廈為商住用途，商業、工業及住宅用途的大廈佔較少數。處方會在下次會議提供有關樓宇類型的資料供委員參考。
- (iii) 民政總署透過「法團諮詢服務試驗計劃」委聘康業服務有限公司為法團提供免費大廈管理諮詢服務，其員工出席會議的次數並不包括在處方派員出席的 332 次會議內。由於新成立法團的管理委員會成員一般對大廈管理及法團的運作等沒有經驗，所以民政總署特別透過上述計劃，透過專業的管理公司，加強對新成立的法團的支援。

61. 麥偉明先生查詢，民政總署是否更換了委聘的物業管理公司。

62. 岑家頌先生回應表示，「法團諮詢服務試驗計劃」於去年中首次推出，民政總署委聘了康業服務有限公司提供服務。

63. 麥偉明先生提出以下意見及查詢：(i)由聯絡主任出席會議可以增加業主信心，並解答疑難；(ii)建議「法團諮詢服務試驗計劃」可就法例、相關規定、指引及程序提供範本予法團參閱。

64. 崔偉倫先生回應表示，民政總署於網上提供一系列範本，建議向法團提供印刷本。

65. 麥偉明先生建議，小組可邀請相關部門及物業管理公司出席會議，就「大廈管理專業顧問服務計劃」及「法團諮詢服務試驗計劃」報告成效。

66. 鄭泳舜主席查詢，兩個計劃涉及的大廈有否重疊。

67. 岑家頌先生回應表示，「大廈管理專業顧問服務計劃」

和「法團諮詢服務試驗計劃」的主要服務對象分別為「三無大廈」和新成立的法團，兩個計劃性質不同，服務對象亦不同。

68. 鄭泳舜主席總結如下：(i)認為各部門可通力合作以完善計劃；(ii)建議深水埗民政處修改有關報告的格式及增加內容。

69. 劉國裕博士查詢深水埗內的私人大廈類型，以及未有歸類為有法團、業主委員會、或互助委員會及「三無大廈」的私人大廈現時的管理模式。

70. 岑家頌先生回應，部分大廈有聘請管理公司管理，但沒有成立法團、業主委員會或互助委員會，故亦不屬於「三無大廈」，而區內私人大廈包括住宅、商住、商業及工廈等不同類型。

71. 鄭泳舜主席建議處方提供有關數字予市建局參考，以協助未來規劃，並要求屋宇署於會後提交意外報告予委員知悉。

(b) 「樓宇復修平台」手機應用程式

72. 李偉峰先生表示，市建局推出一個新手機應用程式—「樓宇復修平台」，以圖像化的方式讓有意維修的市民獲取有關樓宇復修資訊。

73. 鄭泳舜主席建議，可透過聯絡主任出席法團會議時推廣上述平台。

74. 李偉峰先生回應表示，局方於講座有介紹上述平台予業主參考。

75. 劉國裕博士提出以下意見及查詢：(i)建議局方統計平台的瀏覽次數；(ii)就「優化升降機資助計劃」，局方會否協助申請樓宇查找 2017/18 年度的應課差餉租值。

76. 李偉峰先生回應表示，局方會協助查找相關應課差餉租

值。

77. 劉國裕博士表示，部分申請人不知道其 2017/18 年度的應課差餉租值，可能會影響申請意欲。

78. 李偉峰先生明白劉博士的憂慮，並回應表示，所有計劃均以 2017/18 年度的應課差餉租值作為劃一參考，如遇上述情況，局方會協助查找相關應課差餉租值。

議程第 4 項：下次開會日期

79. 下次會議日期待定。

[會後補註：下次會議日期將延期至 2019 年 5 月 24 日(星期五)上午 9 時 30 分舉行，並於 5 月 3 日以書面形式通知所有委員。]

80. 餘無別事，會議於中午 12 時結束。

深水埗民政事務處
區議會秘書處
2019 年 5 月