

沙田區議會
二零一六年度第六次會議記錄

會議日期：二零一六年九月二十二日(星期四)

時間：下午二時三十分

地點：沙田政府合署四樓
沙田區議會會議室

出席者

出席時間

離席時間

何厚祥議員, BBS, MH(主席)	下午二時三十分	下午五時五十九分
彭長緯議員, SBS, JP(副主席)	下午二時三十分	下午五時三十五分
陳兆陽議員	下午二時三十分	下午五時五十五分
陳國強議員	下午二時三十分	下午三時零三分
陳敏娟議員	下午二時三十分	下午五時五十九分
陳諾恒議員	下午二時三十七分	下午五時五十九分
鄭則文議員	下午二時三十五分	下午四時四十六分
程張迎議員, MH	下午二時三十五分	下午五時五十九分
趙柱幫議員	下午二時三十分	下午五時二十七分
招文亮議員	下午二時三十分	下午五時五十九分
許銳宇議員	下午二時四十二分	下午五時五十四分
黎梓恩議員	下午二時三十五分	下午五時五十九分
林松茵議員	下午二時三十分	下午五時三十五分
李子榮議員	下午二時三十分	下午五時二十九分
梁家輝議員	下午二時三十分	下午三時十分
李世鴻議員	下午二時三十分	下午五時五十九分
李世榮議員	下午二時三十分	下午五時零八分
李永成議員	下午二時三十分	下午四時五十六分
麥潤培議員	下午二時三十分	下午三時零九分
莫錦貴議員, BBS	下午二時三十分	下午五時零三分
吳錦雄議員	下午二時三十分	下午五時十六分
龐愛蘭議員, BBS, JP	下午二時三十分	下午五時二十一分
潘國山議員, MH	下午二時三十分	下午五時四十一分
蕭顯航議員	下午二時三十分	下午五時三十五分
丁仕元議員	下午二時三十分	下午五時五十九分

出席者

唐學良議員
曾素麗議員
董健莉議員
衛慶祥議員
王虎生議員
黃學禮議員
黃嘉榮議員, MH
黃冰芬議員
黃宇翰議員
丘文俊議員
葉榮議員
姚嘉俊議員
余倩雯議員
容溟舟議員
袁俊傑先生(秘書)

出席時間

下午二時三十分
下午二時三十分
下午二時三十分
下午二時四十三分
下午二時三十分
下午二時三十分
下午二時三十分
下午二時三十分
下午二時三十分
下午二時三十分
下午二時三十分
下午二時三十分
下午二時三十分
下午二時三十分
下午二時三十分
下午二時三十分
沙田民政事務處高級行政主任(區議會)

離席時間

下午五時四十二分
下午五時五十九分
下午五時五十九分
下午三時五十四分
下午五時五十九分
下午五時五十九分
下午三時十分
下午五時五十九分
下午五時五十七分
下午三時四十九分
下午五時五十六分
下午五時五十九分
下午五時五十六分
下午五時五十九分
下午五時五十六分
下午五時五十九分

列席者

黃添培先生
關翠貞女士
林景昇先生
謝媳坤女士
吳炳棠先生
譚仲強先生
蘇震國先生
郭惠英女士
崔美珍女士

李張一慧女士
蔡雨聖先生

曾穎芝女士
鄧馮淑妍女士

鄭家寶女士
鄭玉琴女士

職銜

署理沙田民政事務專員
香港警務處沙田區指揮官
香港警務處沙田警區警民關係主任
沙田地政專員
沙田地政處署理行政助理
土木工程拓展署總工程師(新界東)3
規劃署規劃專員(沙田、大埔及北區)
運輸署新界首席運輸主任
康樂及文化事務署
沙田區副康樂事務經理 2
社會福利署沙田區福利專員
食物環境衛生署
沙田區環境衛生總監
教育局高級學校發展主任(沙田)5
房屋署署理物業管理總經理
(大埔、北區、沙田及西貢)
沙田民政事務處總聯絡主任
沙田民政事務處高級聯絡主任(東)

列席者

溫少玲女士
何健南先生

職銜

沙田民政事務處高級聯絡主任(西)
沙田民政事務處
一級行政主任(區議會)1

應邀出席者

許少偉先生,JP
陳維青先生
黃鳳笙女士
梁素冰女士

馬詠琪女士

職銜

屋宇署署長
屋宇署高級結構工程師/C4
屋宇署署長行政助理
康樂及文化事務署
高級行政主任(策劃事務)1
民政事務總署
建築師(工程)8

負責人

主席歡迎各議員、政府部門代表及機構代表出席會議。

2. 主席告知與會者，有旁聽會議的傳媒及市民在現場攝影、錄影及錄音。

3. 主席代表沙田區議會(區議會)歡迎屋宇署署長許少偉先生、高級結構工程師/C4 陳維青先生、署長行政助理黃鳳笙女士、民政事務總署建築師(工程)8 馬詠琪女士、康樂及文化事務署(康文署)高級行政主任(策劃事務)1 梁素冰女士、代替房屋署物業管理總經理陸慶全先生出席會議的房屋署署理物業管理總經理鄧馮淑妍女士、代替教育局總學校發展主任何永銓博士出席會議的教育局高級學校發展主任(沙田)5 曾穎芝女士及新任運輸署新界首席運輸主任郭惠英女士出席會議。

通過二零一六年七月二十一日會議記錄

(會議記錄 STDC 5/2016)

4. 大會一致通過上述會議記錄。

屋宇署署長到訪

(文件 STDC 87/2016)

5. 主席請許少偉先生簡介屋宇署的工作。
6. 許少偉先生以投影片簡介屋宇署的工作，重點如下：
 - (a) 屋宇署根據香港法例第 123 章《建築物條例》的規定，監管私人樓宇及相關事項，包括樓宇安全、衛生及環境等方面。屋宇署近年尤其關注樓宇安全事宜；
 - (b) 屋宇署有約 1 800 名公務員，其中兩個屬專業人員職系，即屋宇測量師和結構工程師，另有兩個屬技術人員職系，即測量主任和技術主任。屋宇署同時聘用約 200 名非公務員合約員工；
 - (c) 屋宇署的工作可劃分為新建樓宇及現存樓宇兩方面。涉及新建樓宇的工作包括審批建築圖則、審查建築工程，以及向新落成樓宇發出“入伙紙”。為推廣可持續建築設計，屋宇署最近就新建樓宇加入新的設計要求。由於市民對新建樓宇的需求甚殷，屋宇署除了要面對加快審批圖則的挑戰，亦需在監管建築安全及樓宇質素兩方面取得平衡。與此同時，未來大型的新發展項目例如西九文化區、東九龍發展項目、啟德發展區、市區重建項目等，亦增添工作量；
 - (d) 現存樓宇包括約 42 500 幢私人樓宇，當中不少有老化、失修的情況。如何解決樓宇安全及僭建物的問題備受市民關注。自二零零一年至今，屋宇署已拆除逾 50 萬個僭建物、清拆 5 400 幢六層或以下單梯樓宇的天台僭建物、清拆逾 30 000 個危險或棄置招牌，以及修葺約 14 000 幢失修程度不一的樓宇。經過多年努力，昔日舊樓外牆的鐵籠或構築物已不復見；

- (e) 屋宇署近年接獲大量關於僭建物的舉報。在二零一零年之前，每年收到約一至二萬宗舉報，自二零一零年起數字不斷上升，到了二零一二年舉報個案已逾四萬宗；署方分析數字後，推斷可能是因為二零一二年馬頭圍道發生塌樓事件，而促使市民深切關注樓宇失修及僭建物的問題，令舉報數字上升。屋宇署接獲舉報後會派員巡查，並按執法政策發出清拆令，過去每年發出的清拆令數目約為二萬個，近年回落至一萬三千個左右，目前約有六萬張有待處理而未發出的清拆令。至於清拆的僭建物數目，每年維持在二萬多個；
- (f) 打擊僭建方面，屋宇署首先處理危險的僭建物，同時採取優先處理新僭建物的政策，盼雙管齊下，減少僭建物數目。然而，執法並非最積極的解決方法，署方盼能透過教育和宣傳，提高市民的樓宇安全意識，例如在學校招募學生擔任樓宇安全大使，使他們從小對樓宇安全有正確認識；
- (g) 屋宇署近年成立專責小組處理積壓個案，同時加強檢控沒有遵行清拆令的業主；
- (h) 屋宇署向沙田區的地區管理委員會定期報告工作進展。署方近年在全港挑選了共 2 600 幢樓宇進行天台、平台、天井及後巷僭建物清拆行動，其中 63 幢位於沙田區，比例約為 2%，顯示沙田區在天台、平台、天井及後巷僭建物方面的問題較小；
- (i) 處理違規“劏房”大規模行動方面，每年會揀選若干目標樓宇，在整幢樓宇進行巡查，並向違規者發出清拆令。過去四年，屋宇署於全港揀選了約 1 400 幢樓宇，當中包括工廈。在獲選樓宇中，位於沙田區的共有 19 幢；
- (j) 沙田區除了樓宇林立，還有四十多條鄉村。屋宇署於二零一二年展開新界村屋僭建物的執法工作，以整條鄉村作為單位處理違規個案，至今已於全港 100

條鄉村展開工作，當中沙田區佔 12 條。“新界村屋僭建物申報計劃”於二零一二年四月至十二月推出，在此計劃下，嚴重性較低的僭建物經檢查後可予保留；而在這類僭建物當中，位於沙田區的佔 10%；

- (k) 相對屋宇署需在商業活動頻繁的區域處理大量棄置或危險的招牌，沙田區的招牌問題不算嚴重；
- (l) 屋宇署於二零零九年推出“樓宇更新大行動”，行動至今已接近尾聲。此項行動有助業主全面提高樓宇的安全。“小型工程監管制度”於二零一零年實施，旨在讓市民以簡單、合法的途徑進行小型工程。此項制度自實施以來大受歡迎，屋宇署至今共收到逾 48 萬份申請；
- (m) 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃於四年前全面實施，旨在實踐“預防勝於治療”的理念，從根源解決樓宇失修問題。兩個計劃剛實施時涵蓋大量樓宇，而為了讓業主、建築業界及執法部門適應，於實施兩年後予以調整，並減少了選定的樓宇數目。強制驗窗計劃方面，至今共發出了約 39 萬張法定通知；
- (n) 為配合強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的推行，屋宇署定期在各區為業主舉行簡介會，並因應當區需要，由區議員安排簡介活動。樓宇如符合應課差餉租值方面的要求，便可參與“強制驗樓資助計劃”。業主亦可參與市區重建局的“樓宇維修綜合支援計劃”，以取得財政和技術方面的支援；
- (o) 樓宇滲水問題與樓宇的管理和保養息息相關。政府根據香港法例第 132 章《公眾衛生及市政條例》執法，針對滲水對公眾衛生的影響。若滲水情況惡化至影響樓宇結構，屋宇署會採取行動，若嚴重至浪費食水，水務署會介入；

- (p) 食物環境衛生署(食環署)及屋宇署於二零零六年成立滲水投訴調查聯合辦事處(聯辦處),專責處理滲水個案。由於聯辦處以試驗性質成立,職員起初以合約僱員為主。自二零一四年起,政府把聯辦處的工作恆常化,公務員逐步取代合約僱員;
- (q) 聯辦處主要以非破壞性方式尋找滲水源頭,包括濕度量度、色水測試、反向壓力測試等。對於有評論指上述方法落後、效果欠佳,他指這些方法目前仍是最有效的。紅外線探測儀、微波探測儀等儀器於二零一三年引入,而雖然利用這些新儀器測試濕度較為準確,但在掌握滲水源頭及分布方面的表現則較差,費用亦較高昂。聯辦處正研究這些新探測儀器得出的結果是否足以作為呈堂證據;
- (r) 聯辦處面對大量舉報個案帶來的壓力,成立之初每年只有數千宗個案,到了去年,每年接獲個案已接近三萬宗。過去約有半數個案不獲甄別為可調查的個案,原因是濕度低於35%。濕度35%大概是觸碰時不覺潮濕。在餘下半數個案獲甄別為可調查的個案中,有兩成在調查期間滲水停止。滲水停止可能是引起滲水的一方已主動維修,但為免遭索償,他們一般不會承認已自行處理滲水;其餘兩成個案成功找到滲水源頭,由食環署根據法例發出“妨擾事故通知”,要求漏水一方處理問題;至於餘下的一成個案,是用盡可使用的非破壞性測試方法也無法找出滲水源頭而終止調查;
- (s) 他補充,聯辦處的調查和搜證工作是根據法例,以刑事標準進行,必須確定證據足以作為呈堂證據,這與市民在坊間聘請顧問,循民事訴訟進行調查有所不同。聯辦處為提升成效和效率,實行了多項措施,包括擬定調查工作的內部指引,供職員及外判公司遵從,以及訂立指標監察調查工作的進度,另外又委託顧問進行研究,檢視可找出滲水源頭的最新科技;

- (t) 屋宇署未來的挑戰包括在優化法例和設計標準的同時，與時並進，繼續改善現有樓宇的安全和衛生狀況。強制驗樓及強制驗窗的工作非常繁重，他盼能善用資源和簡化工作流程；以及
- (u) 他總結時表示，市民舉報僭建物的數字持續上升，反映他們日益重視樓宇安全。屋宇署會加強教育和宣傳，讓業主明白適時維修樓宇的重要，亦會與伙伴機構，例如市區重建局及其他政府部門，合力加強對業主的支援和協助。作為執法機關，屋宇署會對拒絕執行清拆令的業主採取適當的執法行動。

7. 主席感謝許少偉先生簡介屋宇署的工作，並邀請議員發表意見。

8. 彭長緯副主席的意見綜合如下：

- (a) 強制驗窗計劃方面，他認為合資格人士良莠不齊，部份沒有收費準則。小業主往往因難以判斷收費是否合理，而感到無所適從。因此，他盼政府能提供更多資訊給市民，尤其是長者；以及
- (b) 樓宇滲水方面，終止調查的原因未必是滲水停止，而可能是樓上業主不合作，引起種種問題。若滲水引致天花剝落，受影響業主不但面對“石屎”墮下的風險，還要花錢維修，及處理索償問題。他盼屋宇署加強調查工作，並盡力促使樓上住戶合作，以解決問題。

9. 鄭則文議員的意見綜合如下：

- (a) 不少樓宇滲水的成因是樓上單位改動間隔後，因喉管接駁不佳而造成漏水，他詢問屋宇署會否跟進或控告這些擅自改動間隔的業主。他認為色水測試落後，詢問聯辦處有否使用最先進的探測儀器；以及

- (b) 他指有些註冊承辦商檢查窗戶的態度馬虎，詢問屋宇署有何改善措施。

10. 潘國山議員的意見綜合如下：

- (a) 處理違規“劏房”大規模行動方面，他欲知悉按什麼原則挑選目標樓宇，以及此項行動會否定期進行；以及
- (b) 僭建問題涉及多個部門，包括香港警務處、民政事務總署、香港消防處等，亦涉及水務、排污、供電等公用服務，他詢問部門之間如何整合各方面意見以執行工作。

11. 林松茵議員的意見綜合如下：

- (a) 有些滲水個案由第一至第三階段調查需時最少兩年，受影響市民長期受滋擾。食環署花大約兩個月便完成第一、二階段調查，由外判顧問負責的第三階段調查卻需時甚久，而且色水測試過程極為緩慢。她要求加快第三階段調查，包括改由內部職員進行第三階段調查；
- (b) 有市民聘用坊間的顧問公司進行滲水調查，並成功在法庭舉證，而且所花時間比聯辦處為少；
- (c) 受滲水影響的業主可能因長期與樓上業主交涉而與對方交惡；以及
- (d) 她不同意把濕度標準定為最低 35%，認為有礙市民求助。

12. 黃學禮議員的意見綜合如下：

- (a) 尋找滲水源頭及得出調查結果需時甚久。他詢問聯

辦處有多少支調查隊伍配備紅外線探測儀或微波探測儀。色水測試費時失事，業主唯有自費聘用測量師行或顧問公司，他詢問聯辦處會否提升探測技術，畢竟於二零一五年只有 19%個案成功找出滲水源頭；

- (b) 他詢問署方有否檢查或抽查坊間承辦商的驗窗資格，以解決承辦商良莠不齊的問題，避免市民受騙；以及
- (c) 他詢問署方以什麼準則選定強制驗窗計劃的目標樓宇。

13. 招文亮議員的意見綜合如下：

- (a) 政府當年向公眾宣傳每個單位的驗窗費用只需約五百元，但從最近的傳媒報道得悉，不少人花了數千元，遠高於政府所述金額；
- (b) 承辦商只需說窗戶有問題，便能從中賺錢，令市民大失預算。他詢問屋宇署有否檢視強制驗窗計劃的漏洞，以及有何措施可避免不法之徒謀取暴利，署方又會否派員巡查或以“放蛇”方式找出違規的承辦商。如發現承辦商有不法行為，應吊銷其註冊資格以起阻嚇作用；以及
- (c) 他詢問可否要求承辦商把驗窗報告交予業主，讓業主評估有否濫收費用。

14. 李世榮議員的意見綜合如下：

- (a) 耀安邨屬“租者置其屋計劃”屋邨(租置屋邨)，居民最近收到屋宇署的驗窗通知。不少居民不了解強制驗窗計劃的具體運作，尤其是長者；

- (b) 有些承辦商以“零驗窗費”吸引顧客，獲聘後卻巧立名目，濫收費用，他要求政府加以監管；
- (c) 他要求聯辦處加派人手處理滲水個案，因為長期滲水會影響鄰里關係；以及
- (d) 在耀安邨，二十層高的一字型樓宇並沒有標準的冷氣機槽。有些住戶自行在晾衣架下加裝冷氣機槽，其後被屋宇署以僭建罪票控。新型公屋已加設冷氣槽，他要求屋宇署巡視舊式屋邨，考慮豁免清拆租置屋邨擅自加建的冷氣機槽。

15. 李子榮議員的意見綜合如下：

- (a) 工廠大廈的冷氣機及其水塔式散熱器重逾數噸，一旦墮下會造成傷亡。他要求屋宇署加強取締這些非法加建的冷氣機組。他詢問是否僭建物不妨礙走火通道便不會予以取締，例如停車場的冷氣散熱組件，安裝這類僭建物前又需否向任何政府部門申請或購買保險。他另外又詢問僭建物會否拍照存檔，以及會否把個案轉介予其他部門例如環境保護署跟進；以及
- (b) 聯辦處近年的工作已見進步。他詢問聯辦處的人手是否不足以應付需求。他感謝屋宇署將派員於九月三十日，參加由沙田民政事務處(民政處)主辦的樓宇滲水工作坊，並呼籲各位議員向市民宣傳。

16. 王虎生議員的意見綜合如下：

- (a) 他詢問“鉛水窗”是否在強制驗窗計劃的範圍內；以及
- (b) 承辦商會把驗窗資料交給屋宇署及房屋署獨立審查組，他詢問這些資料在兩個部門之間是否互通。若

房屋署把物業售予領展資產管理有限公司後，該物業出現問題，應由屋宇署抑或房屋署獨立審查組負責。

17. 李永成議員的意見綜合如下：

- (a) 每年約一成，即三千多宗樓宇滲水個案未能找出滲水源頭，比例不低。採用色水測試需時甚久，他詢問聯辦處按什麼準則決定是否使用紅外線探測儀，以及是否有更先進的探測技術。另外，他詢問使用各種探測方法的成本分別是多少；
- (b) 他懷疑是否有必要按刑事檢控的嚴格標準來規範調查方式，詢問屋宇署可否循民事訴訟協助受滲水問題困擾的市民；
- (c) 他要求屋宇署提供更多關於承辦商的資訊，以方便業主搜尋。假如強制驗樓計劃和強制驗窗計劃設有扣分制或黑名單，以監管承辦商，應公開該等資料予業主參考；
- (d) 有些發展商為新落成私人樓宇提供首六個月免費維修服務，他詢問屋宇署會否就六個月後發現的問題提供協助；
- (e) 他詢問屋宇署職員是否足夠，以及過去三年曾否增加人手；以及
- (f) 他詢問能否規定香港的招牌全部垂直懸掛，使街道的景觀較為井井有條。

18. 丁仕元議員詢問若未能找出滲水源頭，或滲水源自外牆或喉管，又或業主立案法團(法團)不合作，聯辦處如何處理。他欲知悉聯辦處是否有計劃增加人手，以處理積壓的個案。

19. 陳敏娟議員的意見綜合如下：

- (a) 她詢問是否每宗個案都使用紅外線探測儀。如因久久未能找出滲水源頭而終止調查，居民往往感到無奈，她要求加強應用紅外線探測儀；以及
- (b) 負責滲水個案人手不足令個案積壓，有些個案需要超過兩年甚至更長時間處理，破壞鄰里關係。她要求增加人手及改善人手編配。

20. 陳諾恒議員的意見綜合如下：

- (a) 他詢問聯辦處目前是否只有一間外判顧問公司，會否考慮增加至兩至三間。探測儀器方面，他認為政府使用的技術應比坊間顧問公司使用的更先進，並應測試採用新型儀器；
- (b) 屋宇署只提供了全港於二零一四年及二零一五年的樓宇滲水數據，他要求提供沙田區的數據，以及二零一六年上半年的資料；
- (c) 他欲知悉有多少求助個案因滲水位置濕度低於35%，而甄別為不予調查的個案，詢問可否調低濕度標準。他另外又詢問在調查期間滲水停止是否因為時值十至十二月，天氣較為乾燥；若在四至六月天氣較潮濕時滲水重現，會否重啟調查；
- (d) 收到“妨擾事故通知”後需於三日內跟進，但設寬限期，他詢問寬限期為多久，以及會否考慮縮減寬限期；以及
- (e) 他詢問若因未能找出滲水源頭而終止調查，聯辦處會否發信通知受影響住戶，並建議聘用坊間的顧問公司進行調查。

21. 吳錦雄議員的意見綜合如下：

- (a) 他曾邀請屋宇署為某個即將進行維修的屋苑舉辦講座，介紹強制驗窗計劃，但屋宇署未有應邀。該屋苑稍後會就僭建問題舉辦講座，屆時會邀請屋宇署派員出席，他盼署方配合。沙田佔全港人口約 10%，在沙田只進行二至三次地區諮詢並不足夠。據他了解，只需完成兩個課程便可成為合資格人士，並不嚴謹；以及
- (b) 他查詢聯辦處的職員數字，以及主導部門是食環署抑或屋宇署。他認為以濕度不低於 35% 作為立案標準並不恰當。滲水問題尚未解決，卻往往因未能找出滲水源頭而終止調查。坊間顧問公司的調查結果與聯辦處的調查結果有時差異很大，令市民對聯辦處失去信任。

22. 黃冰芬議員的意見綜合如下：

- (a) 她要求加強聯辦處的設備，可以盡早找出滲水源頭以減少鄰里間的糾紛至為重要。她理解聯辦處的三個調查階段是按刑事標準進行，但調查進度實在太慢，沒有急市民所急。居民自行聘請顧問公司檢測，然後循民事訴訟爭取賠償，是更為快捷有效的方法。她詢問聯辦處可否把調查報告交予居民，以便轉交顧問公司，再循民事訴訟繼續跟進；以及
- (b) 她詢問有多少個案因樓上業主不合作而終止調查，以及聯辦處如何處理這類個案。有些個案是因為樓上單位裝修後半年內沒有再出現滲水而終止調查，她詢問可否把限期由六個月延長至一年，以便於第三階段調查重啟再度出現滲水的個案。

23. 唐學良議員的意見綜合如下：

- (a) 只有 19%的個案成功找出滲水源頭，他認為比例偏低。若滲水情況嚴重而又無法找出源頭，市民唯有自費聘用顧問公司進行調查，以及入稟小額錢債審裁處索償。他要求屋宇署檢討人手問題；以及
- (b) 強制驗窗計劃個案數量龐大，合資格人士逾一萬名也不足以滿足需求，導致收費上升，加上合資格人士的質素良莠不齊，政府在監管及執法方面仍有待加強。

24. 龐愛蘭議員的意見綜合如下：

- (a) 有關香港城市大學綠化屋頂倒塌事故，她詢問屋宇署有何措施防止同類事故再次發生；以及
- (b) 在她接觸過的滲水個案中，有些出現漏電、鋼筋外露甚至倒塌的情況，十分危險。她詢問聯辦處的查證技術研究報告是否將於二零一七年年初完成，以及屋宇署在工作流程、技術、執法、人手安排等方面將會朝什麼方向改善。

25. 趙柱幫議員的意見綜合如下：

- (a) 他詢問天台滲漏是否在強制驗樓計劃的範圍內；
- (b) 強制驗窗計劃方面，他詢問在三年前收到法定通知的屋苑大概何時會再收到法定通知；以及
- (c) 聯辦處能找出滲水源頭的個案數目偏低，他詢問為何坊間的檢測方法較聯辦處的更為有效。他從未見過聯辦處職員使用紅外線探測儀，詢問是否人手不足以致有些個案歷時兩至三年仍未解決。有住戶原本可就天花滲水以致“石屎”剝落一事向樓上業主

索償，但個案半年後終止調查，樓上業主以日久失修為藉口推卸責任，受影響住戶無法索償兼且浪費時間。

26. 容溟舟議員的意見綜合如下：

- (a) 他對屋宇署在區內的服務及貢獻予以肯定；
- (b) 若店舖結業，便無法聯絡招牌擁有人，要求其清拆違例招牌。他的選區有兩個酒樓招牌屬上述情況，他詢問屋宇署如何處理；
- (c) 富安花園屬“私人機構參建居屋計劃”屋苑，樓齡近三十年，正面對滲水問題。現時聯辦處採用色水測試，但鉛喉若破漏，往往難以用色水檢測得到。若個案涉及公用地方而法團的態度散漫或砌詞推搪，聯辦處應與民政處合力處理；
- (d) 聯辦處以刑事案件的標準搜證，他詢問是否無法入屋檢測才會使用紅外線探測儀或微波探測儀，無法入屋又是否等於無法搜集足夠證據。若樓上住戶不合作，而聯辦處又無法入屋執行任務，個案便會不斷拖延，對樓下住戶造成極大困擾，他詢問政府會否修改法例以解決上述問題；以及
- (e) 他詢問屋宇署如何向村民提供“新界村屋僭建物申報計劃”的資訊，例如技術指引。

27. 黃宇翰議員指“劏房”在鄉郊亦常見。有部分寮屋改作“劏房”，產生消防、結構等問題。寮屋周邊欠缺通道，一旦發生意外，救援工作將遇到困難，因此不應只巡查工廈和舊樓的“劏房”，亦應關注村屋的“劏房”問題。沒有即時危險的僭建物的清拆次序較後，但若涉事房屋成功轉售，買家便須承受風險。有新移民借錢購買寮屋後遭勒令清拆，蒙受金錢損失，且無家可歸。因此，他要求屋宇署盡快清拆有

問題的建築物。

28. 程張迎議員的意見綜合如下：

- (a) 他認為政府近年對“劏房”、工廈改建和招牌監管不力，而且光污染的投訴甚多，卻未見任何有效的改善措施或解決方法；
- (b) 屋宇署近年的政策擾民，例如強制驗樓計劃衍生圍標問題，而強制驗窗計劃的承辦商則濫收費用，市民往往無從向合適的第三者徵詢意見。他盼屋宇署增加人手，擔當中間人角色，為市民提供意見；
- (c) 屋宇署處理僭建或改建個案的進度甚緩慢。他曾擔任建築物上訴審裁處的成員，發現個案普遍花三至五年時間處理，尤其涉及豪宅的個案；以及
- (d) 處理滲水個案的時間甚長，削弱市民對屋宇署的信心。

29. 主席詢問水務署可否加入聯辦處，以擔當更積極的角色；另外又詢問屋宇署如何加強其執法權力，以解決樓上業主拒絕職員入內搜證的問題。

30. 許少偉先生的回應綜合如下：

- (a) 強制驗窗計劃方面，市場上合資格人士，包括認可人士、結構工程師及一般小型承建商，數目超過一萬。根據過去幾年的記錄，業界的參與率甚高。為收集業界意見及改良程序，屋宇署定期與參與率高的合資格人士開會。驗窗計劃表格已電子化，例如掃描 QR 碼便能將填妥的表格輸入電腦。由於合資格人士必須親自進行驗窗，屋宇署今年向合資格人士發出驗窗卡(QP 卡)，方便市民核實其身分。屋宇署正不斷宣傳 QP 卡計劃；

- (b) 市民如懷疑驗窗收費不合理，他建議可以貨比三家，以免僱用不良承辦商。屋宇署搜集了不少承辦商的單張或價目表，並上載至署方的互聯網，每半年更新一次，讓市民知悉檢驗及維修窗戶的一般收費。屋宇署亦會舉辦地區講座，與市民互動。近年，署方為業主或法團舉辦了多個免費課程，內容包括驗窗時注意的事項、如何閱讀圖則、簡單判斷何謂僭建等；
- (c) 為增加資訊的透明度，屋宇署最近製作了一個手機應用程式，提供強制驗樓計劃和強制驗窗計劃的資訊，例如收到驗窗通知後如何跟進，以及如何搜尋合資格人士等，並載有各類表格，歡迎市民下載；
- (d) 對於懷疑有合資格人士使用不良手法驗窗的投訴，屋宇署都會跟進。直至現時為止，署方共接獲 20 多宗舉報個案，如證實違規會予以檢控。至於設立扣分制和製備黑名單的建議，由於涉及複雜執行細節及可能嚴重影響合資格人士的營運及商譽，他認為須慎重考慮。被法庭定罪的合資格人士的個案會上載到屋宇署網站；
- (e) 強制驗窗計劃涵蓋所有窗戶類型，除常見的鋁窗外，亦包括其他物料的窗戶(例如鉛水窗)；
- (f) 屋宇署已發出了約四十萬張驗窗通知，超過七成個案已完成。署方會抽樣審核，例如檢查呈交表格，甚至到現場巡查，以核證驗窗是否已按既定標準進行及掌握整體驗窗水平；
- (g) 根據法例，若驗窗已按規定進行，屋宇署不可於五年內再要求業主驗窗。他強調，業主並不需要等待收到法定通知，可隨時自行按照標準聘用合資格人士驗窗，然後把報告呈交相關部門，便可獲豁免下次的法定通知；

- (h) 私人樓宇的驗窗事宜由屋宇署負責，如屬租置屋邨或居者有其屋計劃(居屋)屋苑，則由運輸及房屋局常任秘書長(房屋)辦公室的獨立審查組(審查組)負責。一般而言，房屋署的物業獲豁免《建築物條例》(香港法例第 123 章)所規限，但當物業出售後，這些物業便受《建築物條例》監管。審查組獲屋宇署授權執行《建築物條例》，監管這些物業。因此，替租置屋邨及居屋屋苑驗窗的合資格人士應把報告呈交審查組處理。至於房屋署的出租公屋單位，現時並不受《建築物條例》監管；
- (i) 公屋的滲水問題由房屋署負責，而居屋屋苑、租置屋邨及私人樓宇的滲水問題則由聯辦處負責。聯辦處由二百多名食環署職員(包括衛生督察及環境滋擾調查員)及 70 至 80 名屋宇署職員組成。屋宇署現時聘用約十間外判合約顧問公司，負責第三階段調查；
- (j) 滲水原因及滲水途徑甚多。他引用一宗曾於法庭審理的案例來說明，指滲水源頭有可能是受滲水影響單位對上兩層的單位，而不少糾紛均循法律途徑解決，因此，聯辦處十分重視搜集到的證據是否足以作為進一步執法時所需的呈堂證據。樓宇管理的質素亦很重要，假若鄰里關係良好及居民有公德心，不少滲水個案其實可平心靜氣地解決，不必訴諸法庭，因此，聯辦處最近推出宣傳片，講述鄰里間可如何合力解決滲水問題；
- (k) 聯辦處早年的表現差強人意，原因之一在於成立之初主要由合約員工組成，而合約員工流失率偏高。聯辦處自二零一四年起人手趨穩定，工作亦上軌道。聯辦處現時的實際人手接近三百人，惟個案太多，盼能盡量把個案分流；
- (l) 在處理滲水投訴方面，聯辦處並不收取費用，而聯辦處在聘請合約顧問方面的開支比較高。在探測成本方面，一般檢測例如濕度測試和色水測試，成本

每次約 2,000 至 3,000 元，而紅外線探測則每次約 7,000 至 8,000 元；

- (m) 聯辦處正測試新的探測方法，並研究所搜集的證據是否為法庭所接受。由於有些個案會在法庭進行控辯程序，因此搜證必須嚴謹。屋宇署於二零一四年開展的顧問研究，包括研究世界各地使用的新探測滲水方法；
- (n) 現時聯辦處以 35% 濕度作為界定立案調查的標準。若濕度探測儀器量度所得的濕度是 35%，用紙巾拭抹表面後紙巾基本上仍然乾爽，可說是相當保守的甄別標準。把甄別標準定在 35% 以上，可讓聯辦處更集中地把資源用在真正嚴重的滲水個案上；若把標準定在 35% 以下，接獲的所有個案可能均須經過三個調查階段，將耗費大量資源及時間，影響聯辦處處理其他較嚴重的滲水個案。聯辦處會盡力簡化程序，提升效率；
- (o) 在香港城市大學綠化天台的事務發生後，屋宇署即時向建築業界發公開信，提醒他們進行此類工程時須注意的地方。另外，屋宇署於暑期聯同有關部門，巡查了全港所有設有綠化天台的學校，現正與校方跟進有問題的個案。長遠措施方面，屋宇署正在擬備關於綠化天台或家居綠化工程的指引和小冊子，以供公眾參考；
- (p) 他回應有關富安花園的招牌問題，指屋宇署已於本年六月發出清除危險招牌通告，涉事業主已通知署方他們正安排清拆。對於一直沒有遵從要求清拆的招牌，署方會代為清拆，再向涉事者收取費用。市民如發現棄置招牌，歡迎提供所在地點的資料供屋宇署跟進；
- (q) 除了樓宇安全問題，“劏房”還涉及房屋供應及消防問題。屋宇署除了根據舉報進行巡查外，每年均挑選若干大廈進行大規模行動，如發現違規會發出

清拆令。位於工廈內的“劏房”情況最為惡劣，因為工廈內可能存有危險品，加上住戶在休息時警覺性最低，萬一在晚間失火，後果嚴重。因此，一旦發現工廈改作“劏房”用途，屋宇署必定優先執法。然而，近年在巡查工廈時遇到不少困難，例如業主會掩飾“劏房”的存在，令巡查人員難以察覺；以及

- (r) 他備悉議員提出的其他意見，並表示屋宇署會繼續跟進及研究。他呼籲議員下載署方的小型工程手機應用程式。

31. 主席感謝許少偉先生出席會議，向議員簡介屋宇署的工作及回應議員的提問。他請署方稍後以書面回覆尚未回應的意見和問題。

討論事項

二零一七年沙田區議會會議日期

(文件 STDC 88/2016)

32. 彭長緯副主席指二零一七年一月二十六日是農曆新年假期前夕(農曆年廿九)，他請議員仔細考慮是否於當天召開會議。

33. 吳錦雄議員建議議員考慮能否出席擬於二零一七年一月二十六日召開的會議。

34. 容溟舟議員欲知悉可否提早召開擬於二零一七年一月二十六日召開的會議。

35. 李子榮議員建議維持於二零一七年一月二十六日召開會議。

36. 大會一致通過上述文件。

修訂《沙田區議會撥款申請程序及規則》區議會撥款資助活動的獲准支出項目及財務準則

(文件 STDC 89/2016)

37. 容溟舟議員欲知悉區議會每隔多久才檢討上述獲准支出項目及財務準則，以及上次檢討是何時。

38. 民政處高級行政主任(區議會)袁俊傑先生回應說，區議會曾於二零一二年檢討及修訂上述獲准支出項目及財務準則。

39. 大會一致通過上述文件。

40. 主席感謝“檢討沙田區議會撥款準則工作小組(非常設)”召集人程張迎議員和該工作小組所有成員協助檢討上述獲准支出項目及財務準則。他請財務及常務委員會主席莫錦貴議員跟進《沙田區議會常規》的檢討事宜。

撥款申請

地區設施管理委員會二零一六至二零一七年度地區設施及改善工程建議

(文件 STDC 90/2016)

41. 主席表示，由於所申請的撥款超過 300 萬元，因此地區設施管理委員會把此項撥款申請推薦給區議會考慮。

42. 蕭顯航議員欲知悉區議會曾於何時討論上述工程建議，以及為何花費推行上述工程。除了馬鞍山區外，沙田區尚有其他地方需要增設休憩設施；而除了休憩處外，康文署應考慮可否於該地點興建其他設施供市民作休憩之用。

43. 葉榮議員表示，擬議工程地點附近有不少居民向他反映，表示希望可於該地點興建休憩設施，供市民使用。他認為有必要開展上述工程。

44. 招文亮議員指擬議工程地點附近除了海濱長廊外並沒有其他的休憩設施。該地點現為空置用地及未開放給市民使用的花床，如能加以善用和增設長者及兒童休憩設施，將可舒緩附近休憩設施不足的問題。他建議議員支持上述工程建議。

45. 容溟舟議員指在馬鞍山頌安邨、迎濤灣及聽濤雅苑的旁邊均有類似從地區小型工程計劃撥款，由花床改建成的休憩設施供區內居民使用。他建議政府增撥資源，在沙田及馬鞍山一帶增建文娛康樂設施，並盼相關部門盡快跟進恆輝街附近公園的臨時洗手間事宜。

46. 李子榮議員支持上述工程建議。擬議工程地點附近有不少居民向他反映，表示希望可於該地點盡快興建休憩設施，供市民使用。他建議議員支持上述工程建議。

47. 姚嘉俊議員支持上述工程建議，因為居民和議員已長時間盼望有關設施，認為能惠及擬議工程地點附近的居民。他建議有關部門日後提交工程建議予區議會時，一併提供更詳細的工程資料，讓議員更清楚了解工程的內容。

48. 董健莉議員認為擬議工程同時惠及馬鞍山區內及區外的市民，她建議議員給予支持。她亦建議秘書處日後提交工程建議予區議會時，一併提供更詳細的工程資料，讓議員更清楚了解工程的內容。

49. 梁素冰女士回應指，康文署因應區內居民和議員的意見，建議開展上述工程，為市民提供休憩設施。工程地點佔地約 4 700 平方米，由於該綠化地帶欠缺照明、排水、步行通道等基礎設施，基於安全理由，該地點現時未能開放給市民使用。擬建設施包括地盤平整工程、拆除現有鐵絲網及改為花床，建造一個包括行人小徑、四套長者健身設施、兩套兒童遊戲設施、八個蔭棚、十六張座椅及園景區休憩處、無障礙設施、電力、照明、灌溉和渠務工程及指示牌等。她盼議員支持上述工程建議。此外，康文署備悉沙田區其他地方的居民對休憩設施的需求。

50. 主席補充，相關委員會及工作小組由去屆區議會開始，多番討論上述工程建議，議會主流意見均支持此項工程，康文署現在只是配合議會主張，建議推行上述工程。

51. 大會一致通過上述文件。

提問

丁仕元議員提問：有關議員申請在香港房屋委員會的屋邨單位開設辦事處的程序問題

(文件 STDC 91/2016)

52. 丁仕元議員表示，他本人及區內居民均認為，任何區議員，不論其政黨背景，在其選區內開設辦事處的訴求均應受尊重。他請當局善用公帑，讓議員不用跨區開設辦事處。

53. 許銳宇議員詢問為何連任失敗的區議員能以其他身分，繼續在其選區內租用香港房屋委員會的單位，以致新任區議員不能租用該單位來開設辦事處。

54. 容溟舟議員的意見綜合如下：

- (a) 房屋署在回覆中表示，若要修改政府租契以改變土地用途，需要向地政總署提出申請。他欲了解地政總署以什麼原則處理這些申請；
- (b) 他詢問若把屋邨內已出售的地方改建為議員辦事處，會否涉及修改公契訂明的業權份數；
- (c) 他詢問有否規定用作議員辦事處的單位的總樓面面積若增至某個面積，便需增設消防安全設施；
- (d) 他詢問在什麼情況下，把屋苑內的地方改建為議員辦事處需事先獲城市規劃委員會(城規會)審批；

- (e) 房屋署在回覆中提及的水、電供應及污水喉管接駁等的研究，是由房屋署進行，抑或由公用事業機構或其他政府部門負責；
- (f) 房屋署在回覆中提及，接駁水、電及污水喉管等設施有可能需經過屋苑範圍，故須事先得到法團同意。他詢問若涉事屋苑沒有法團，房屋署如何處理；
- (g) 他詢問房屋署如何定出議員辦事處的租金；
- (h) 他詢問在規劃上，規劃署如何劃分房屋署住宅的類別；以及
- (i) 他詢問房屋署是否統一處理立法會議員辦事處及區議員辦事處的租賃事宜。

55. 有關丁仕元議員的個案，鄧馮淑妍女士回應說，房屋署已於會議前向丁仕元議員詳細解釋，並會於會後繼續跟進。如公共屋邨有合適的非住宅單位，房屋署會盡可能騰出來租予議員作為辦事處。為了有效管理，議員辦事處的租約會在議員任期屆滿時完結，連任的議員可提出續租要求。議員亦可聯名租用單位，租約於任期最長的議員的任期屆滿時完結。房屋署會以同一準則來處理立法會議員及區議員租用辦事處的申請，但每名區議員只可申請租用一個總面積不多於35平方米的單位作為辦事處，而每名立法會議員可申請租用多於一個單位作為辦事處，單位總面積不得多於140平方米。如屋苑沒有法團，房屋署會在有需要時聯絡公契經理人，以跟進議員租用單位的申請。她會於會後聯絡容溟舟議員，以跟進他的問題。

56. 至於城規會審批事宜和甲、乙類住宅用途地帶的劃分，規劃署規劃專員(沙田、大埔及北區)蘇震國先生回應說，若議員辦事處的單位在大綱圖上有關的土地用途地帶註釋中屬第二欄用途，如乙類住宅用途地帶，改建申請便須經城規會審批。由於大部分房屋署屋邨位於甲類住宅用途地帶內，其樓

字的地下、一樓及二樓均可用作寫字樓或服務用途，而無須經城規會審批。甲類住宅用途地帶一般位於發展區內並較為接近主要的交通幹道和設施，而乙類住宅用途地帶的位置則較為偏遠或處於發展區的外圍，在規劃時亦會考慮樓宇所在地點的地理和社區特色。隨着社區的發展，現有的住宅用途地帶或會因應最新的情況來重新劃分。

57. 沙田地政專員謝媳坤女士補充，若區議員把屋苑內的地方如商場部份範圍改建為議員辦事處，房屋署(商場業權人)需向地政處申請，地政處會按既定程序諮詢相關政府部門(包括民政處)，然後就著地契內的土地用途及樓面面積限制方面考慮給予短期豁免。

58. 許銳宇議員不同意區議員聯名租用房屋署單位的安排，認為租約若於任期最長的一位議員的任期屆滿時完結，並不符合房屋署在回覆中列出的優次原則。他亦不同意房屋署現行的指引沒有詳列把單位租給區議員作為辦事處時，署方考慮的所有因素。

59. 鄧馮淑妍女士備悉許銳宇議員的意見，並會向署方反映。

60. 主席表示，如有需要，議員可於會後就租用房屋署轄下屋邨單位開設辦事處的程序問題，再與房屋署或其他部門跟進。

報告事項

沙田區議會轄下委員會報告

地區設施管理委員會

(文件 STDC 92/2016)

文化、體育及社區發展委員會

(文件 STDC 93/2016)

教育及福利委員會

(文件 STDC 94/2016)

發展及房屋委員會

(文件 STDC 95/2016)

交通及運輸委員會

(文件 STDC 96/2016)

衛生及環境委員會

(文件 STDC 97/2016)

財務及常務委員會

(文件 STDC 98/2016)

61. 大會備悉上述七份委員會報告。

沙田區議會財政狀況(截至二零一六年九月十二日)

(文件 STDC 99/2016)

62. 署理沙田民政事務專員黃添培先生表示，區議會本年度獲撥款 2,450 萬元，用以資助沙田區社區參與計劃的活動。區議會早前在制訂財政預算時，擬備了一份超額承擔的預算，較所獲撥款多約 10%，以期區議會撥款得以充分運用。截至本年九月十二日，區議會已批出了約 2,570 萬元撥款，較所獲撥款多約 5%。儘管如此，在本年度，預計區議會撥款仍可能有未能用盡的情況出現。他請區議會轄下各工作小組加緊留意其活動的進度，確保於本財政年度內用盡已批出的撥款，並盡早向區議會申請發還款額。區議會秘書處會密切留意區議會撥款的支出情況，並適時處理向活動主辦團體發還款額的申請。

63. 大會備悉上述文件。

資料文件

地區管理委員會報告
(文件 STDC 100/2016)

64. 大會備悉上述文件。

下次會議日期

65. 下次會議定於二零一六年十一月二十四日(星期四)下午二時三十分舉行。

66. 會議於下午五時五十九分結束。

沙田區議會秘書處
STDC 13/15/50

二零一六年十一月