



YOUR REF 來函檔號：
OUR REF 本署檔號： G 20/00/CF Pt.10
FAX 圖文傳真： 2 8 7 7 9 1 0 6
TEL 電話： 2 6 2 6 1 2 8 8

www.bd.gov.hk

張學明議員, GBS, JP
大埔區議會主席
大埔區議會秘書處
新界大埔鄉事會街 8 號
大埔綜合大樓 4 樓

張主席：

二零一七年度第三次大埔區議會會議的意見及提問

就 2017 年 5 月 4 日會議上尚未回應的意見及提問，本署現提交補充資料如下：

1. 李國英議員及區鎮樺議員就地舖地台的提問

屋宇署是根據《建築物條例》所賦予的權力，負責監管位於私人土地上的建築物及相關工程的規劃、設計和建造，以確保符合安全和衛生標準。而位於政府土地上的建築物及構築物不屬《建築物條例》及屋宇署的規管範圍，如本署發現大廈地舖有僭地台位於政府土地上，本署會將有關個案轉交地政總署跟進。如有關地台位於樓宇的私人地段範圍內，屬於豁免審批的工程，無須事先得到建築事務監督的批准及同意便可進行。因此，本署不擬就私人地段範圍內的地台採取執法行動。

2. 李國英議員及黃碧嬌議員就六鄉樓樓宇的提問

根據土地註冊處有關六鄉樓樓宇業主與政府訂立的轉讓契約紀錄，契約內已訂明樓宇轉讓後，六鄉樓樓宇各業主須就大

廈公共地方及設施，包括天台、樓梯、外牆、沙井、渠道等按其業權份數攤分有關的維修費用。業主如需為大廈公共地方及設施安排維修，契約內亦已訂明舉行業主會議的流程。六鄉樓樓宇各業主可按有關契約為大廈公共地方安排維修，如有需要，可尋求民政事務總署的協助。大埔民政事務處轄下的聯絡小組亦會協助業主成立業主立案法團，六鄉樓樓宇業主可向有關聯絡小組（電話：2654 1262）查詢。

本署重申，確保樓宇安全、定期檢查及作出適時維修是業主的責任。本署鼓勵業主定期為樓宇進行檢驗，及早找出問題所在並適時地進行維修。

2. 李國英議員就加建窗外簷篷的提問

本署一直按照《建築物條例》及清拆僭建物執法政策，不偏不倚地採取適當的執法行動。凡未經屋宇署事先批准或沒有透過「小型工程監管制度」的簡化程序進行的樓宇加建或改動，均屬違建工程。

一般而言，在樓宇外牆安裝簷篷，如屬於「小型工程監管制度」之下指定為小型工程的建築工程，業主可透過簡化規定聘請訂明建築專業人士及／或註冊承建商進行小型工程；如不屬於可透過「小型工程監管制度」的簡化規定而進行的指定為小型工程的建築工程，則必須根據《建築物條例》，聘請認可人士提交圖則和獲得屋宇署事先批准圖則和同意動工，才可以展開工程。

就現存僭建簷篷而言，若有關簷篷符合小型適意設施的準則，而本身沒有明顯危險，亦無影響樓宇結構或妨礙行人通道

及車道，根據本署現行對僭建物的執法政策，本署暫不擬採取執法行動。至於體積過大而不屬於小型適意設施的簷篷，本署會按照現行執法政策，按序透過大規模行動向有關業主發出法定命令。

由 2011 年 1 月開始，樓宇業主可考慮參加“家居小型工程檢核計劃”，以保留《建築物（小型工程）規例》（第 123 章附屬法例 N）所訂明的小型僭建物。對於這些已獲檢核的小型工程項目，除非日後變得危險，否則本署不會向其採取執法行動予以清拆。

3. 劉勇威議員就棄置招牌的提問

本署一向十分重視招牌安全。如發現樓宇外牆有危險或棄置招牌，本署會根據《公眾衛生及市政條例》向招牌擁有人發出「拆除危險構築物通知」，着令其拆除有關招牌。如招牌擁有人沒有遵從有關的通知，本署會指示政府承建商先行清拆有關招牌，然後向招牌擁有人追討有關的工程費用。在緊急情況下，本署會主動安排政府承建商即時將危險招牌拆除，隨後再向有關人士追討費用。除藉市民的舉報外，本署每年會發信邀請各區區議會轉介危險或棄置招牌個案，以便本署跟進。此外，本署亦會派員及委聘顧問公司在各區定期巡查人流較密集的道路，查找危險或棄置招牌，並透過大規模行動，就發現的危險或棄置招牌作出跟進。

4. 任啟邦議員、劉勇威議員、胡健民議員、鄧銘泰議員、譚榮勳議員、羅曉楓議員、區鎮樺議員及周炫煒議員就滲水個案調查的提問

食物環境衛生署及屋宇署合組的聯合辦事處（聯辦處）採納以 35% 濕度作為展開調查的分界線，原因是在一般情況下，混凝土或批盪的表面濕度都會因為周邊環境的相對濕度而維持在一定的水平，若混凝土或批盪的表面濕度不是明顯高於該基本濕度，聯辦處便未能確立是否出現滲水滋擾的情況。因應混凝土或批盪的基本濕度及根據過往數據及個案經驗，聯辦處採用以 35% 濕度作為是否展開調查的分界線，冀能更客觀地有效運用資源。雖然聯辦處會暫停跟進表面濕度低於 35% 的個案，但聯辦處會保存有關的調查資料，假若舉報人發現滲水的情況變得嚴重，可以通知聯辦處，聯辦處會到受影響單位覆檢。

妥善管理和維修保養樓宇是樓宇業主應有的責任。若私人物業內部出現滲水情況，業主應首先自行安排檢驗滲水原因，並視乎情況和需要與有關的住戶及其他業主協調，進行維修工程。但當有關滲水情況構成衛生妨擾、樓宇結構安全風險或浪費供水，政府便會分別根據《公眾衛生及市政條例》（第 132 章）、《建築物條例》（第 123 章）或《水務設施條例》（第 102 章）所賦予的權力，介入處理個案。

現時由聯辦處，統一處理滲水舉報。一般而言，聯辦處就滲水個案進行的調查分為三個階段。第一階段（確定有滲水妨擾）及第二階段（初步調查包括排水渠管色水測試或供水喉管的反向壓力測試）的工作均由聯辦處人員負責進行。倘未能在第二階段找出滲水源頭，便須進行第三階段的調查（專業調查）。在第三階段，聯辦處會委聘合約顧問公司協助進行詳細調查，包括進行滲水位置的濕度監察、地台蓄水測試、牆壁灑水測試及供水喉管的反向壓力測試，以查證滲水源頭。如在任何階段的調查中確定滲水的來源，聯辦處可根據《公眾衛生及市政條例》向有關

人士發出「妨擾事故通知」，著令在所指明的期限內減除妨擾事故。

聯辦處自成立以來，已不時檢討工作流程安排，並透過增加人手和加強監察，提升工作效率及服務質素。包括透過定期舉行聯絡會議，以加強聯辦處人員彼此協調和合作；訂定工作指標和優化投訴管理資訊系統，以加強監察處理個案的進度；並且就不同範疇為員工制訂工作指引，以提升處理個案的效率和成效。然而，調查每宗個案所需的時間不一，關乎多個因素，包括個案的性質和複雜程度，以及有關業主/住戶是否配合調查。如個案涉及空置單位或不合作的業主／佔用人，以致聯辦處須向法院申請進入處所手令進行調查，則處理有關個案的時間會更長。

為探索使用其他技術以協助調查滲水的可行性，聯辦處正以試驗性質使用紅外線探測儀及微波探測儀以探測滲水位置的濕度變化。若完成上文所述的三個階段的調查後，仍未能確定滲水源頭，聯辦處會視乎個別個案的實際情況及複雜性，考慮委聘顧問公司嘗試使用紅外線探測儀及微波探測儀，拍攝紅外線造影及進行微波濕度造型，以協助進一步分析及追查滲水源頭。聯辦處現時未有使用紅外線探測儀及微波探測儀的相關成本資料。

5. 羅曉楓議員就滲水個案數目的提問

聯辦處在 2016 年 4 月至 2017 年 4 月期間，大埔區的滲水個案數目，其處理情況及調查結果的統計數字，現表列如下，以作參考：

個案數目(大埔區)	1/4/2016 to 30/4/2017
接獲的舉報	1288
已處理的舉報(1)	1082
• 甄別為不予調查的個案(2)	520
• 完成調查的個案	562
- 調查期間滲水情況停止	220
- 找出滲水源頭	249
- 未能找出滲水源頭並終止調查	93

註 1：由於接獲舉報的時間與完成處理舉報的時間有差距，在某年所處理的舉報個案未必是在該年所接獲的舉報個案。

註 2：有些個案不在聯辦處可根據法定權限採取跟進行動的範圍內，包括缺乏理據的個案和舉報人撤回的個案，因此不會予以調查。

若有任何查詢，請致電 2626 1318 與高級結構工程師宋雅亭先生聯絡。

屋宇署署長

(總結構工程師 韋榮基

代行)

2017 年 6 月 27 日