

荃灣區寮屋事宜工作小組第二次（二／一四至一五）會議記錄

日期：二零一四年十月十三日

時間：下午二時三十分

地點：荃灣民政事務處會議廳

出席者：

鍾偉平議員，SBS，MH（召集人）

林琳議員

林發耿議員，MH

陳振中議員

陳偉明議員，MH，JP

黃家華議員

缺席者：

文裕明議員，MH

林婉濱議員

陳恒鑛議員，JP

陶桂英議員，JP

陳琬琛議員

黃偉傑議員

列席者：

林熾輝先生

署理行政助理／地政（荃灣葵青地政處） 地政總署

劉詠雅女士（秘書）

一級行政主任（區議會） 荃灣民政事務處

討論第3項議程

劉國輝先生

署理經理／寮屋管制（九龍、荃灣及葵青） 地政總署

馮耀榮先生

助理經理／寮屋管制（九龍、荃灣及葵青） 地政總署

曹連德先生

助理經理／寮屋管制（九龍、荃灣及葵青） 地政總署

王偉烈先生

高級土力工程師／九龍及新界西3 土木工程拓展署

林瑞蓮女士

荃灣區環境衛生總監 食物環境衛生署

葉競女士

荃灣區高級衛生督察（潔淨／防治蟲鼠） 食物環境衛生署

梁國章先生

高級工程師／九龍及新界南2 渠務署

李倩毅女士

環境保護主任（區域西）34 環境保護署

負責人

I 歡迎及介紹

召集人歡迎成員出席荃灣區寮屋事宜工作小組第二次會議，並介紹：

- (1) 地政總署署理行政助理／地政（荃灣葵青地政處）林熾輝先生；
- (2) 地政總署署理經理／寮屋管制（九龍、荃灣及葵青）劉國輝先生；
- (3) 地政總署助理經理／寮屋管制（九龍、荃灣及葵青）馮耀榮先生；
- (4) 地政總署助理經理／寮屋管制（九龍、荃灣及葵青）曹連德先生；
- (5) 食物環境衛生署（下稱“食環署”）荃灣區環境衛生總監林瑞蓮女士；
- (6) 食環署荃灣區高級衛生督察（潔淨／防治蟲鼠）葉競女士；
- (7) 土木工程拓展署（下稱“土拓署”）高級土力工程師／九龍及新界西 3 王偉烈先生；
- (8) 渠務署高級工程師／九龍及新界南 2 梁國章先生；以及
- (9) 環境保護署（下稱“環保署”）環境保護主任（區域西）34 李倩毅女士。

2. 召集人表示，陳恒鑾議員及陳琬琛議員因事未能出席是次會議。

3. 召集人提醒各成員，根據《荃灣區議會常規》第 28 及第 42 條的規定，除非另獲召集人同意，成員只可於會議上就每項議程發言及補充發言各一次。每次發言時間最多為三分鐘。

II 第 1 項議程：通過二零一四年七月二十二日會議記錄

4. 召集人表示，截至會議前，秘書處並無收到任何修訂建議。上次會議記錄無須修訂，獲得通過。

III 第 2 項議程：續議事項

5. 召集人表示，是次會議並無續議事項。

IV 第 3 項議程：討論荃灣區寮屋事宜

6. 召集人及成員就荃灣區內寮屋事宜表達的意見及提問摘錄如下：

- (1) 詢問相關部門現正處理荃灣區內哪些地方的非法僭建寮屋；
- (2) 認為部門應徹底拆卸非法僭建寮屋，並建議部門在清拆寮屋或安置寮屋居民後，立即把寮屋範圍圍封，切勿讓人有機會在原址重建寮屋，然後以欺詐手法出售寮屋圖利；
- (3) 希望逐步減少荃灣區內寮屋的數目，以改善區內的環境衛生及避免居民的生命安全會受到大雨等天災威脅；
- (4) 希望部門關注非法擴建、僭建、買賣及租賃寮屋等問題；
- (5) 詢問部門對於在私人土地非法擴建寮屋的監管及處理安排，以及會如何協助私人土地的業權人處理其土地被他人霸佔作非法僭建寮屋用途；
- (6) 認為若寮屋管制辦事處（下稱“寮管處”）在發現非法僭建寮屋便立即採取清拆行動，可更有效解決問題；

- (7) 關注寮屋區的環境衛生問題，尤其是非法傾倒廢物及排污問題；
- (8) 建議部門鼓勵現時無法接駁公共排污系統的寮屋中居民重新使用原有的污水井及滲井，以避免把污水直接排放至附近溪澗，造成污染；
- (9) 希望相關部門檢視寮屋區的土力安全及斜坡保養問題，並作出適當監管；
- (10) 詢問部門對於寮屋維修物料的現行政策，並指出部分寮屋所使用的物料已過時，因此希望部門容許居民使用較耐用的物料維修寮屋，以及考慮修改相關法例；
- (11) 希望寮管處盡快維修寮屋區的消防喉；
- (12) 希望部門關注寮屋居民利用政府土地作露天倉庫的問題；
- (13) 詢問寮屋的清拆及搬遷安排與以往有否不同，以及政府會如何處理居民日後的住屋問題；
- (14) 部分寮屋建於存在潛在危險的私人斜坡上，但斜坡的業權分散，部分業權人不願意或沒有能力花費巨款委聘認可人士進行評估。另一方面，相關寮屋居民又不願意遷離，因此詢問土拓署會如何解決有關問題；
- (15) 早前梨木樹邨對面的工廠發生火警，當時有超過 30 名人士逃離現場，但最後卻沒有人登記為災民；
- (16) 希望地政總署的代表會於下次會議上講解昂塘的個案；以及
- (17) 建議成員於下次會議前提供有關寮屋問題的個案資料，以便部門預先作出準備，然後再於下次會議上進行討論。

7. 地政總署署理行政助理／地政（荃灣葵青地政處）回應，若發現私人土地上的寮屋有違規情況，寮管處人員會先作出警告，如警告後仍未見改善，便會撤銷該寮屋的登記編號。該署隨後會採取執行地契條款行動，發信要求該私人土地的業權人在指定時間內糾正相關違契情況，否則便會進行“釘契”行動，把警告信送交土地註冊處登記，讓公眾人士知悉有關違規情況。若違契情況持續，該署便會按照有關違契構築物的現況及個案的優次，例如該違契構築物會否有即時危險或對周邊環境造成滋擾等因素，考慮收回有關土地。他重申，私人土地的業權人有責任保護其擁有的土地，因此即使違契情況是在業權人不知情的情況下出現，該署亦會按照規定執行上述地契條款行動。他表示，地政總署是地契的批租人，而土地業權人則是承租人，因此該署執行地契條款的對象是業權人。然而，業權人可徵詢獨立法律意見，透過民事訴訟解決被他人霸佔其土地的問題。此外，該署已於今年四月訂立新的指引，並會即時清拆在新界農地上搭建的違契構築物。

8. 地政總署署理經理／寮屋管制（九龍、荃灣及葵青）劉國輝先生回應，寮管處於一九八二年六月進行全港寮屋普查，把所有寮屋的位置、用途、物料及面積記錄下來，寮管處會按照有關記錄進行日常的巡查及執法行動。根據現行的寮屋管制政策，寮屋居民必須使用與一九八二年六月登記時相同的物料進行維修，但該署會容許寮屋居民把原有的鋅鐵改為鐵等臨時物料作替代，但不可改為混凝土等固定永久性物料。

9. 地政總署助理經理／寮屋管制（九龍、荃灣及葵青）曹連德先生的回應如下：
- (1) 寮屋管制政策是於一九八二年前由前行政及立法兩局制定，然後交由寮管處執行；
 - (2) 寮屋只是暫准性存在，並需要根據於一九八二年登記的建築物料進行維修；
 - (3) 只有受發展性清拆及非發展性清拆影響的寮屋居民才會獲得安置，但近年已較少出現這個情況；
 - (4) 早前於梨木樹邨對面工廠發生的火警，只有一名女士登記為災民，而該署已把火警現場圍封及妥為清理；
 - (5) 該署在清拆寮屋後會隨即安排承辦商清理所有建築廢料，並在有需要時把有關範圍圍封；
 - (6) 大部分寮屋建於政府土地，住戶沒有相關業權，因此寮屋買賣不會受法律保障。該署於近年已因應議員的建議在各寮屋區的出入口及主要通道豎立相關告示牌；
 - (7) 就川龍的非法僭建寮屋工程個案，該署發現該處有三幅斜坡曾被挖掘，而個案已交由土拓署及荃灣葵青地政處跟進，並已採取清拆及圍封等行動；
 - (8) 該署會負責維修消防喉等寮屋區改善計劃的項目；以及
 - (9) 私人土地的業權人可向法庭申請禁制令，然後僱用承辦商清拆在其土地上的非法構築物。
10. 土拓署高級土力工程師／九龍及新界西 3 的回應如下：
- (1) 該署於一九八六年起為地政總署主導的“非發展清拆計劃”視察寮屋區的斜坡，並提供在土力安全方面的意見；
 - (2) 荃灣區共有 50 個寮屋區，該署已完成視察其中 41 個寮屋區，只餘下 9 個較偏僻及住戶較少的寮屋區；
 - (3) 荃灣區共有 1 518 間已登記寮屋可能受斜坡安全影響，但其中超過 1 000 戶居民不願意遷離；
 - (4) 相關部門會根據技術指引為已登記的政府斜坡提供定期保養；
 - (5) 該署會聯同地政總署在受“非發展清拆計劃”影響的寮屋區豎立告示牌，以提醒居民該寮屋區可能會受山泥傾瀉影響，而民政事務總署等部門亦會於每年雨季前向居民派發手冊，提醒居民留意周邊斜坡的安全問題，以及在發生事故時的應變措施。此外，居民可致電政府熱線 1823 向相關部門查詢；
 - (6) 在二零零九年，該署改變政策，開始把寮屋區的高風險斜坡納入現有的“長遠防治山泥傾瀉計劃”，但該署每年平均只可為全港 150 幅斜坡進行鞏固工程，可見要完成所有寮屋區的斜坡鞏固工程實在需時；
 - (7) 近日，該署已接手跟進由地政總署轉介有關位於川龍及光板田新村的非法僭建寮屋工程個案。該署一般會要求地政總署調查該些進行非法僭建的人士，而相關人士需要拆除非法構築物及處理非法建造的斜坡。此外，該署亦會建議地政總署圍封已建造的非非法斜坡；以及

(8) 屋宇署為私人土地斜坡的執法部門，而該署只提供土力方面的意見。該署在“長遠防治山泥傾瀉計劃”中會撥出資源進行私人斜坡研究，然後交由屋宇署向不符合安全標準的斜坡業權人發出危險斜坡修葺令。他相信屋宇署會因應不同情況處理個案，包括委聘顧問工程師進行研究業權人遲遲沒有跟進的危險斜坡，然後交由承建商維修有關斜坡，再向業權人收取相關費用。

11. 地政總署助理經理／寮屋管制（九龍、荃灣及葵青）馮耀榮先生回應，光板田新村的非法僭建寮屋工程個案已交由土拓署及荃灣葵青地政處作出跟進，並會採取清拆及圍封等行動。此外，該署已安排顧問公司遷移深井往清快塘路段的消防喉。

12. 食環署荃灣區環境衛生總監回應，她歡迎成員提出寮屋區在環境衛生方面需予改善之處，該署會積極作出跟進。

13. 渠務署高級工程師／九龍及新界南 2 回應，該署現正積極爭取撥款，以便為老圍村未有污水渠覆蓋的地方提供公共污水收集系統。

14. 環保署環境保護主任（區域西）34 回應，渠務署現正進行包括西九龍區及荃灣區的寮屋污水排放研究，並歡迎成員就這方面提出意見。

15. 召集人請成員於會議後與相關部門跟進個別寮屋問題。

V 第 4 項議程：其他事項

16. 是次會議並無其他事項討論。

VI 會議結束

17. 議事完畢，會議於下午四時二十六分結束。

荃灣區議會秘書處

二零一五年八月