

第四屆黃大仙區議會轄下

房屋事務委員會

第八次會議記錄

日期： 2013 年 2 月 5 日(星期二)

時間： 下午 2 時 30 分

地點： 九龍黃大仙龍翔道 138 號龍翔辦公大樓 6 樓黃大仙區議會會議室

出席者：

主席：

陳偉坤先生 黃大仙區議會議員

副主席：

莫健榮先生 黃大仙區議會議員

委員：

李德康先生,MH,JP 黃大仙區議會主席

黃錦超博士,MH 黃大仙區議會副主席

何漢文先生 黃大仙區議會議員

簡志豪先生,BBS,MH 黃大仙區議會議員

郭秀英女士 黃大仙區議會議員

李達仁先生,MH 黃大仙區議會議員

莫仲輝先生,MH 黃大仙區議會議員

蘇錫堅先生 黃大仙區議會議員

譚美普女士 黃大仙區議會議員

丁志威先生 黃大仙區議會議員

黃金池先生,MH,JP 黃大仙區議會議員

黃國桐先生 黃大仙區議會議員

黃國恩先生 黃大仙區議會議員

袁國強先生 黃大仙區議會議員

李東江先生 黃大仙區議會轄下房屋事務委員會增選委員

吳卓穎先生 黃大仙區議會轄下房屋事務委員會增選委員

潘卓斌先生
溫育新先生

黃大仙區議會轄下房屋事務委員會增選委員
黃大仙區議會轄下房屋事務委員會增選委員

因事缺席者：

陳曼琪女士,MH
何賢輝先生
許錦成先生
黎榮浩先生
莫應帆先生
譚香文女士
雷啓蓮女士

黃大仙區議會議員
黃大仙區議會議員
黃大仙區議會議員
黃大仙區議會議員
黃大仙區議會議員
黃大仙區議會議員
黃大仙區議會轄下房屋事務委員會增選委員

列席者：

馬韻然女士
徐金龍先生
元永旭先生
余香泉先生

黃大仙民政事務助理專員 黃大仙民政事務處
高級房屋事務經理(黃大仙) 房屋署
結構工程師 屋宇署
高級衛生督察(環境衛生)1 屋宇署/食物環境衛生署
聯合辦事處
鄭運輝先生 聯絡主任主管(西) 黃大仙民政事務處

為議程二(i)出席

劉志宏博士,BBS,JP 工程師註冊管理局前主席及
註冊工程師

為議程三(i)出席

鄧鴻維先生 高級結構工程師 屋宇署
龍 健先生 結構工程師 屋宇署

秘書：

劉灝熙先生 行政主任(區議會)5 黃大仙民政事務處

主席致歡迎辭

主席歡迎各委員出席房屋事務委員會(房屋會)第八次會議。

通過議程

2. 主席請委員留意，由市區重建局(市建局)提交的「跟進衙前圍村的住戶及商戶補償事宜(K1 項目)」文件(文件第 8/2013 號)及會議議程修訂本已在 2013 年 2 月 1 日發送給各委員。

3. 委員對議程修訂本沒有意見，議程修訂本獲得通過。

一 通過第七次會議記錄

4. 第七次會議記錄獲得通過，無須修改。

二 報告事項

二(i) 黃大仙區議會轄下房屋事務委員會第七次會議續議事項進展報告
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 1/2013 號)

5. 主席歡迎為此議程出席會議的工程師註冊管理局前主席及註冊工程師劉志宏博士。

6. 委員就竹園北邨樓宇外牆紙皮石剝落事件提出意見，重點如下：

- (i) 竹園北邨於 1984 至 1986 年分批落成，現時出現紙皮石剝落的樓宇是於 1985 至 1986 年落成的松園樓、桃園樓、柏園樓及蕙園樓；而文件的資料顯示，就現時紙皮石剝落問題最嚴重的松園樓，房屋署當年只用了

5,000 元維修，質疑署方於 1998 至 2000 年維修的範圍不足及署方投放的資源不足。多次在過去會議中要求房屋署提供外牆維修的完整記錄，包括維修確實範圍及圖片記錄等，而署方卻未能一次性發放有關資料；

- (ii) 雖然竹園北邨、鵬程苑、鳳鑽苑均屬 Y 型設計，但只有竹園北邨出現大規模紙皮石剝落的情況，認為可能是工料的質量出現問題的緣故；
- (iii) 建議由大學或獨立研究機構檢驗紙皮石材料，如發現工程材料在製造時已出現問題，署方應向供應商追討賠償；
- (iv) 根據大廈公契，署方為大廈的信託人，若有意外發生，信託人須負上責任，因此署方應盡快跟進紙皮石剝落的問題；
- (v) 由松園樓通往竹園商場的通道人流眾多，即使現時已安裝行人路上蓋，但紙皮石大幅剝落仍可能造成意外。促請署方派員到竹園北邨進行實地視察，檢視紙皮石剝落情況；及
- (vi) 在出售竹園北邨前，當區居民曾多次投訴紙皮石剝落問題，署方當時曾於居民大會上保證「先維修、後出售」，而且不少私人樓宇有五至十年保養期，發展商須承擔保養期間的維修工作。如紙皮石剝落問題在出售竹園北邨前已出現，署方及承建商均有責任。

7. 房屋署徐金龍先生回應委員意見，重點如下：

- (i) 竹園北邨的出售前檢查及維修工作於 1998 至 2000 年間進行，其中桃園樓的外牆紙皮石脫落範圍比較大，而蕙園樓、桐園樓及松園樓的外牆紙皮石脫落範圍相對則較小。署方因應檢查工作的結果，按香港房屋委員會(房委會)「先維修、後出售」的服務承諾進行維修。署方於文件列載的範圍以外未有發現其他大範圍外牆紙皮石脫落情況及相關資料記錄；
- (ii) 委員已於第六次房屋會上同意由竹園北邨業主立案法團(法團)委聘專業人士進行檢驗。若法團委聘的專業人士完成有關檢驗報告，署方會檢視報告內容以便確定相關法律責任；及
- (iii) 自 2002 年 3 月 6 日起，竹園北邨的信託人身分已按法律程序由房委會移交法團。法團作為大廈公契經理人，須就大廈發生的意外承擔責任。因此，署方曾多次提醒法團盡快委聘認可人士進行檢驗及維修工作。

8. 主席表示，署方於去年八月已進行實地視察，並於第六次房屋會上承諾會承擔因技術、物料及施工等問題引致的責任。他請署方提供 1998 至 2000 年期間曾因紙皮石剝落進行維修的確實位置及樓層，並提供相片。委員亦可自行聯絡與署方代表，安排進行實地視察及會議。

9. 委員就署方回應提出意見，重點如下：

- (i) 就信託人及大廈維修責任一事上，署方有欺騙法團之嫌。法團在 2000 年已去信房屋署反映紙皮石剝落的問題，當時署方表示法團須負責外牆維修工作，並無

提及署方的大廈公契信託人身分或承諾進行維修。他質疑署方未有履行信託人的責任及「先維修、後出售」的承諾；

- (ii) 房屋會可自行委聘認可人士進行檢驗工作，然後按檢驗結果決定責任誰屬。若以區議會名義委聘獨立人士進行檢驗工作，可增加結果的認受性；及
- (iii) 建議法團先墊支檢驗費用，如報告顯示紙皮石剝落問題屬房屋署的責任，應可向署方追討檢驗費用。

10. 房屋署徐金龍先生重申，若法團委聘的專業人士完成有關檢驗報告，署方將會檢視報告內容以便確定相關法律責任。

11. 主席總結，劉志宏博士將邀請相關機構就紙皮石檢驗作出報價。另外，「運用區議會撥款守則」規定，區議會撥款不可用以支付有關的檢驗費用。如有需要，委員可自行安排會議，與房屋署商討檢驗費用的承擔問題。

二(ii) 黃大仙區違例建築物報告

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 2/2013 號)

12. 委員就黃大仙區違例建築物報告提出意見，重點如下：

- (i) 近期，新蒲崗區有工廠大廈改變用途，分割成單位出租或發售，對其他租客構成威脅，查詢屋宇署有否進行巡查；
- (ii) 查詢文件中「因未遵辦在 2011 年 4 月 1 日起(新執法政策)發出的清拆命令而轉介至法律組作出檢控」個案

的跟進結果。要求署方在日後的文件中加入有關檢控個案的法庭聆訊結果及僭建物清拆的情況；

- (iii) 近期新蒲崗區不少大廈接到屋宇署的清拆命令，查詢現時的報告有否加入這些個案，及有關業主可否與署方商討延期清拆僭建物；及
- (iv) 爵祿街永樂唐樓的天台屋僭建問題已存在數年，僭建亦越來越嚴重，查詢署方曾否跟進。

13. 屋宇署元永旭先生對委員查詢作出回應，重點如下：

- (i) 屋宇署根據《建築物條例》監管全港私人樓宇，包括私人工廠大廈。署方在收到有關違例建築工程的舉報後會派員視察，並根據現行政策採取適當的執法行動；
- (ii) 轉介至法律組的個案一般會在地區法院排期進行聆訊。聆訊之後，署方人員會於適當時間再前往視察，若發現命令仍未遵從，署方會考慮提出第二次檢控；署方備悉委員要求改善報告內容的意見；
- (iii) 署方已向新蒲崗區有關的大廈發出清拆命令，如業主未能在指定限期內安排進行清拆僭建物，署方會再發出警告信；未能於發出警告信後 30 天內進行清拆的業主將被轉介至屋宇署法律組進行檢控；及

(屋宇署會後註：而有關個案數目已加入報告中。收到署方的清拆命令的業主，如在執行命令上遇到困難，可書面向署方解釋和申請延期)
- (iv) 署方將於會後聯絡李達仁議員跟進有關永樂唐樓的

個案。

二(iii) 黃大仙區滲水投訴調查報告

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 3/2013 號)

14. 委員備悉文件。

二(iv) 各分區委員會會議所討論的房屋事宜

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 4/2013 號)

15. 委員備悉文件。

三 討論事項

三(i) 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的簡介

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 5/2013 號)

16. 主席歡迎為此議程出席會議的屋宇署高級結構工程師鄧鴻維先生及結構工程師龍健先生。

17. 屋宇署鄧鴻維先生以投影片輔助介紹強制驗樓及驗窗計劃（計劃），並請委員就有關計劃的實施情況提出意見。

18. 委員的意見重點如下：

- (i) 單幢式唐樓及小型屋苑的住客以長者為主，他們或未有足夠知識及資源跟進計劃的規定及隨後的維修工作，署方應加強對他們的支援、加強宣傳及增加提供認可人士查冊的地點；

- (ii) 很多市民對計劃的內容不甚了解，更誤以為計劃是全港性進行，以致被欺騙進行驗樓驗窗及動輒過萬元的不必要維修工作，要求署方加強宣傳及協助舊樓完善大廈管理；
- (iii) 查詢若署方在計劃過程中發現僭建物，會否立即進行檢控；
- (iv) 建議署方將區內被選中進行驗樓驗窗的樓宇名單送交當區議員，以便向該樓宇提供協助；
- (v) 建議署方主動將計劃內容及認可人士名冊送交議員辦事處、大廈業主立案法團及管理委員會，以便議員向居民講解及提供資訊；
- (vi) 查詢被選中進行驗樓驗窗的樓宇如未有按法定通知進行檢驗或進行維修的後果或罰則；
- (vii) 查詢黃大仙民政事務處(民政處)就協助大廈成立業主立案法團提供的支援；
- (viii) 若由同一承建商進行修葺工程及監督工作，該承建商或會誇大修葺的需要，導致用戶承擔不必要的工程開支；
- (ix) 署方應鼓勵未被選中的目標樓宇自行委聘認可人士進行檢驗，以免因樓宇失修發生意外而負上刑事責任；及
- (x) 查詢署方發出驗樓／驗窗法定通知書的對象。另外，涉及大廈公用部分的檢驗應由個別業主還是業主立案法團統籌。

19. 屋宇署鄧鴻維先生回應委員意見，重點如下：

- (i) 除向各區區議會簡介計劃外，署方在執法初期會加強宣傳，並為目標樓宇的業主舉行簡介會，詳細解釋計劃的細節及解答業主的疑問。本季被選中樓宇的業主立案法團／業主已收到簡介會的資料。署方將於會後通知議員有關簡介會的資料；
- (ii) 署方會聯同各區民政事務處、香港房屋協會及市區重建局，協助尚未成立業主立案法團、居民組織或委聘管理公司的「三無樓宇」成立業主立案法團；
- (iii) 有關法例罰則方面，業主／業主立案法團如無合理辯解而不遵從強制驗樓的法定通知，可被檢控；一經定罪，可判處罰款 50,000 元及監禁一年。業主／業主立案法團如無合理辯解而不遵從強制驗窗的法定通知，當局可向其送達定額罰款 1,500 元的罰款通知書；屢犯者更可被檢控，一經定罪，可判處罰款 25,000 元及監禁 3 個月；
- (iv) 現時，香港約有 10 000 名驗窗的合資格人員／單位，應足夠應付每年 5 800 幢目標驗窗樓宇業主的需要；合資格驗樓的「註冊檢驗人員」則有約 300 名。署方會密切留意上述檢驗人員的數目是否能應付署方已發出或將發出的驗樓及驗窗法定通知；
- (v) 檢驗價格一般由市場釐定，署方不便干預。但署方會進行宣傳及舉行簡介會／講座，以免業主／業主立案法團、檢驗人員及承建商就需要進行工程的範圍產生誤會；
- (vi) 雖然處理僭建物不在本計劃範圍內，但註冊檢驗人員

須於提交給署方的驗樓報告中匯報該樓宇於公用部分及外部的僭建物的情況，以便讓署方按當時的執法政策跟進；

- (vii) 署方發出的驗樓法定通知有特定對象，若該對象為業主立案法團，該法團有責任按法定通知的規定進行檢驗，同樣地，若該對象為單位業主時，該單位業主亦有責任按法定通知的規定檢驗指定的樓宇部份，若法團或單位業主未有遵從法定通知，將要負上相關的法律責任。在驗窗計劃方面，除了於公用部分的窗戶外，法定通知的對象一般為單位業主，如該業主未有遵從法定通知，亦將要負上相關的法律責任；及
- (viii) 署方在法定通知上會規定各檢驗階段包括委聘註冊檢驗人員或合資格人士、完成檢驗及完成修葺的期限。另外，法定通知上亦會規定須由業主立案法團或共同業主負責公用部分的檢驗，或須由個別業主負責其單位的檢驗。如何界定樓宇的公用部分及個別單位的範圍則需參考其大廈公契及土地註冊處的記錄。

(會後補充：屋宇署已於 2013 年 2 月 7 日將為目標樓宇的業主舉行的簡介會資料送到秘書處，秘書處已隨即轉交各委員參考。)

20. 黃大仙民政事務處(民政處)鄭運輝先生表示，協助大廈成立業主立案法團是民政處的職責之一，有需要的業主可以聯絡有關地區的聯絡主任尋求協助，民政處將與他們商討支援方式。

21. 主席感謝鄧鴻維先生及龍健先生出席會議。

三(ii) 2013-2014 財政年度房屋事務委員會獲分配的區議會撥款額
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 6/2013 號)

22. 主席報告，房屋會在 2013-2014 財政年度獲撥款 227,000 元推行社區參與計劃。建議 200,000 元用作籌辦「第十五屆黃大仙區優質大廈管理比賽」，其餘 27,000 元則可製作各種宣傳物品。

23. 主席表示，委員建議撥款用作竹園北邨紙皮石質量檢驗工作並不可行，再次重申房屋會撥款只可用於「運用區議會撥款守則」中訂明的用途。

24. 委員通過文件。

三(iii) 有關衙前圍村發展項目事宜

通帳猛如虎，關注留守衙前圍村住戶商戶日後生計

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 7/2013 號)

跟進衙前圍村的住戶及商戶補償事宜(K1 項目)

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 8/2013 號)

25. 主席表示，市建局遞交的信件(文件第 8/2013 號)已回應由譚香文議員辦事處遞交題為「通帳猛如虎，關注留守衙前圍村住戶商戶日後生計」的文件(文件第 7/2013)。由衙前圍村關注組遞交的兩封意見書(附件一及附件二)已於席上提交各位委員。

(會後補充：衙前圍村關注組代表於會後邀請黃大仙區議員實地視察衙前圍村的居民情況，以便為居民向市建局反映意見。)

26. 委員備悉文件。

四 其他事項

27. 委員並無提出其他討論事項。

五 下次會議日期

28. 房屋會下次會議定於 2013 年 4 月 23 日(星期二)下午 2 時 30 分在黃大仙龍翔道 138 號龍翔辦公大樓 6 樓黃大仙區議會會議室舉行。

29. 會議於下午 4 時 20 分結束。

黃大仙區議會秘書處
二零一三年三月

檔案編號：HAD WTSDC 13-15/5/5 Pt.10

黃大仙區議會

主席：李德康先生。

敬啟者：

本村（衙前圍村）強烈要求：

（一）市建局停止挖掘古物工程，以免
影響本村居民居所安全結構。

（二）從新商討及增加拆遷賠償事宜。

懇請黃大仙區議會主席轉交市區

重建局

衙前圍村全體村民
衙前圍村關注組

5/2/2013

請註：通訊處

衙前圍村五巷十號

衙前圍村關注組

黃大仙區議會:

我們係衙前圍村村民,現在還有幾戶小商戶服務街坊和幾戶村民還在居住,我們這些小商戶一直都是小本經營,為及貧苦大眾 20 元剪頭髮,有充滿童年回憶的懷舊小士多,有新鮮甜美的水果店,有中國傳統健康文化的中醫,有將在香港絕跡的小刀工匠師父,他們用心為大眾街坊服務廿三十年,為了保育這些圍村風情,為了繼續服務街坊,現提出建議將來衙前圍村重建後,預留保育圍村建築物及圍村風土人情,而這些建築可以以下層商舖,而上層是居住,的形式來分配給商戶和村民,商戶繼續為街坊服務,而我們村民將來可以做一些服務社區的工作,例如一>辦導賞團,介紹有關衙前圍村 600 年歷史,和當中的有趣故事,提升社區與市民之間的和諧氣氛,二>辦義務的烹飪班,凝聚社區團聚力,互相關懷,共建和諧,三>1)舉辦一些集體歡樂活動,如小型音樂會,歡樂聚餐或 BBQ,為社區大眾增添歡樂色彩,提供互助互愛的平台等等...

現請求貴局 協助我們在天幕下還我們原有生活,繼續安居樂業,為民服務!

並要求市區重建局遵守承諾採取「以人為先、地區為本、與民共議」的方針去推進市區更新。以重建發展及樓宇復修為核心業務,並在市建局項目範圍內保育歷史建築及活化地區。

衙前圍村關注組

地址:衙前圍村五巷十五號衙前圍村關注組

電話:54881007

2013 年 2 月 5 日