



丁志威議員辦事處

地址：九龍黃大仙竹園北邨蕙園樓地下 106 室 電話：2613 8602 傳真：2613 8669



陳英議員辦事處

地址：九龍黃大仙翠竹花園商場 4 樓 401A 室 電話：3743 1888 傳真：3743 1889



竹園北邨業主立案法團

地址：九龍黃大仙竹園北邨榕園樓地下 電話：2320 2170 傳真：2322 0117

九龍黃大仙
龍翔道 138 號
龍翔辦公大樓 6 樓
黃大仙區議會秘書處
李德康主席, BBS, MH, JP

李主席：

有關九龍黃大仙竹園北邨平台簷篷結構問題事宜

鑑於竹園北邨外牆紙皮石不尋常剝落問題個案，經過黃大仙區議會房屋事務委員會多年關注及跟進後，最終房屋署依然無視及不尊重區議會委員會的要求，故當法團再次面對與房屋署相關的竹園北邨平台簷篷結構問題時，本不考慮將有關個案呈報區議會；但經與委員商討後，因事件涉及竹園北邨 3 萬多名居民的安危，最終還是選擇將個案呈報李主席及各議員，期望可以透過此途徑妥善解決事件。有關事宜詳情如下：

(I) 竹園北邨背景

竹園北邨原本是房委會轄下的公共屋邨，於 1987 年至 1989 落成入伙，至 1999 年透過租者署其屋計劃出售予該邨的租戶。竹園北邨業主立案法團於 2000 年成立，其後便接管屋邨的日常管理工作。

(II) 問題事故

於 2017 年底，竹園北邨業主立案法團及管理公司在位於梅園樓二樓 05 單位對出的簷篷進行更換污水喉時，經打鑿簷篷石屎板後，發現藏於石屎板內鋼筋鐵枝的距離、擺放及數量與建樓時的結構記錄圖則不一致。經法團的結構工程師檢查後，證實在樓宇興建時，房屋委員會所聘用的建屋承建商沒有依據結構圖則興建樓宇，或有疏忽職守之嫌，導致「建築缺陷」危機情況出現。其實上述「建築缺陷」在其餘 7 座樓宇的簷篷也有相同情況出現。

(III) 跟進考慮

- i) 由於近年來，也曾有簷篷倒塌的事故發生，對樓宇的結構安全及途人的生命安全造成一定的嚴重影響。假若竹園北邨 8 座簷篷石屎板內的鋼筋擺放及數量真的與建屋時的結構記錄圖則不一致，當中會否存在潛在的倒塌危機，對本邨邨民的生命財產構成威脅，情況令人擔心。



丁志威議員辦事處

地址：九龍黃大仙竹園北邨蕙園樓地下 106 室 電話：2613 8602 傳真：2613 8669



陳 英議員辦事處

地址：九龍黃大仙翠竹花園商場 4 樓 401A 室 電話：3743 1888 傳真：3743 1889



竹園北邨業主立案法團

地址：九龍黃大仙竹園北邨榕園樓地下 電話：2320 2170 傳真：2322 0117

- ii) 房屋委員會及房屋署作為建屋時的發展商，在法理上應承擔監管建屋承辦商在興建樓宇時必需依據圖則及物料興建樓宇，確保樓宇的結構安全及質素良好。但事實證明，由於當時房委會及房屋署缺乏適當的監管，或由疏忽引起，導致竹園北邨有樓宇的簷篷出現石屎板內的鋼筋的排放及數量與圖則不一致的情況，這些「建築缺陷」已為全邨居民帶來嚴重的「潛在危機」，危害居民生命安全及樓宇結構的穩定性。

(IV) 維修責任

- i) 綜合所有證據顯示，上述缺陷是在建樓時，由於疏忽及缺乏監管的情況下發生，並不是在建樓後由自然損耗而引致。明顯地，在法理上建樓承辦商應負上全部責任，但房委會作為發展商及房屋署作為監管者，實有著不可推卸的責任。既然當年的建屋承建商沒有依據圖則興建樓宇，當年的發展商即房屋委員會及負責監管的部門即房屋署是否需要向建屋承建商追討修補責任。
- ii) 據獨立審查組回覆，於興建竹園北邨時，有關樓宇屬房委會的物業，獲豁免受《建築物條例》規管，所以竹園北邨的圖則並沒有經屋宇署按照《建築物條例》的規定作出審批，無須審批是否就可以不依圖則？房委會當年接收竹園北邨時是否已知悉簷篷內的鋼筋鐵枝並沒有依照圖則來興建，而有關不符圖則的改動又是否符合安全要求，足以保障途人們的安全，這些都值得我們關注和擔憂。

(V) 跟進無門

i) 房屋署

我等極之擔心簷篷的結構安危，故法團曾去信房屋署查詢，並要求房屋署派員檢驗，可是房屋署並沒有安排實地視察，只是敷衍了事。

ii) 獨立審查組

法團遂去信負責根據《建築物條例》對竹園北邨進行屋宇監管工作的獨立審查組，呈報有關狀況問題及尋求解決途徑。可惜，獨立審查組經過近兩個月時間及先後兩次的實地視察，粗疏回覆卻未能提供專業的安全數據或理據，以有效地釋除法團的疑慮及釐清責任。

iii) 運輸及房屋局

由於房屋署及獨立審查組均未能協助法團釐清「潛在建築缺陷」維修責任的問題，法團其後幸獲柯創盛立法會議員關注事件，於立法會向運輸及房屋局作出提問，可惜陳帆局長於立法會的回答依然避而不談，未見認真正視有關「潛在建築缺陷」問題。



丁志威議員辦事處

地址：九龍黃大仙竹園北邨蕙園樓地下 106 室 電話：2613 8602 傳真：2613 8669



陳英議員辦事處

地址：九龍黃大仙翠竹花園商場 4 樓 401A 室 電話：3743 1888 傳真：3743 1889



竹園北邨業主立案法團

地址：九龍黃大仙竹園北邨榕園樓地下 電話：2320 2170 傳真：2322 0117

過去多年來，法團曾多次親身體會房屋署的不合作、官僚態度；即使在法團聽取區議會轄下委員會的指示，花上近 10 萬元聘請專業人士就外牆紙皮石不尋常剝落問題作出檢測證明與建樓物料有關，惟所得出的專業結果卻不被房署接納，更甚者是房署依然無視區議會轄下委員會的要求，拒絕承擔維修責任；對此，我等實在感到無比失望及氣憤。

現在求助無援的情況下，希望透過區議會的關注跟進，可以讓房屋署：

- 一、 嚴肅處理是次事件，以確保租置計劃屋邨的樓宇結構安全，查清事實，釋除業主及居民的疑慮，保障居民安全；
- 二、 承擔應有的維修責任，勿將責任推卸予小業主；
- 三、 委任或外聘註冊工程師，成立獨立調查委員會，作出全面調查；及
- 四、 正視及處理建樓時埋下的「建築缺陷」，包括簷篷結構問題及外牆紙皮石不尋常剝落的問題。

敬候回覆。



黃大仙區議會
丁志威區議員

黃大仙區議會
陳英區議員



竹園北邨業主立案法團
第八屆管理委員會
主席 溫育新

2018 年 6 月 28 日

附件：竹園北邨平台簷篷結構問題跟進事件簿

