黃大仙區議會文件第 15/2024 號(2024 年 3 月 8 日區議會會議)

黃大仙區議會轄下房屋委員會
2024 年 1 月 23 日第一次會議
進展報告

黃大仙區違例建築物報告
(黃大仙區議會轄下房屋委員會文件第 2/2024 號)

委員期望屋宇署協助業主清拆違例建築物，以免因未能及時處理違例構築物而釀成意外。屋宇署回應指，若違例建築物位處於沒有業主立案法團、任何居民組織或物業管理公司的大廈(俗稱「三無大廈」)內，業主在收到命令後，認為其在履行命令方面存在困難，屋宇署會主動把個案轉介至社工隊跟進並由社工隊提供適切協助。此外，個案主任亦會主動聯絡相關業主講解清拆令的具體內容及要求。

2. 委員關注西南分區違例建築數量明顯高於其他分區的情況，詢問屋宇署西南分區的違例建築物是否集中於新蒲崗一帶，以及會否考慮聚焦處理該區的違例建築物。屋宇署回應指，新蒲崗的違例建築物數字偏高的原因主要是因區內有大量工廈所致，而有關違例建築大多集中在工廈的天台及平台，屋宇署一直有積極跟進有關違例個案。

3. 委員關注有部份違例建築涉及單位分隔(俗稱「劏房」)的現象，希望了解屋宇署在巡查時會否檢查單位分隔後的情況，以及如何跟進所涉的安全問題。另外，委員亦查詢有關西南分區「劏房」的投訴較其他分區高的原因，以及屋宇署在接獲有關「劏房」的投訴後的處理程序。屋宇署回應指，屋宇署在巡查或收到有關「劏房」的投訴時，會逐一審視及跟進每個個案。

4. 委員關注屋宇署有否將違例建築的安全風險劃分等級並優先處理安全風險較高的違例建築物，以及屋宇署安排承建商代為清拆違例建築的準則。屋宇署回應指，屋宇署會按既定機制審視失修樓宇或違例建築物的危險程度，判定緩急先後並採取相應的跟進措施。屋宇署若在現場視察後發現樓宇有即時危險，會立刻聯絡相關業主以進行拆卸工作。若相關業主願意即時作出行動，便會讓其自行處理；若相關業主

未能於限期內拆卸有關的違例建築物，屋宇署會聯絡承建商清拆有即時危險的違例建築，並在清拆後向涉事業主收取相關費用。

5. 委員對屋宇署現時處理違例建築所需時間表示關注，期望署方可採取較為強硬的手段處理，以免違例建築的危險程度加劇，引致意外。屋宇署回應指，屋宇署已經成立專責小隊，專門處理及跟進長期未履行清拆命令的個案。屋宇署在發出清拆命令時已經把涉事物業「釘契」，亦會考慮對未履行清拆命令的個案提出檢控，並會對已檢控但仍未履行清拆命令的個案提出重複檢控。

6. 與會者獲悉屋宇署有針對牛池灣村內的違例建築物發出清拆命令，但《黃大仙違例建築物報告》(《報告》)中列出東分區違例建築的數目為零，遂查詢牛池灣村是否屬於東分區的範圍內。另外，委員要求屋宇署提供過往三年的違例建築數字及其趨勢、工廈違例建築物佔整體違例建築物的比例，以及業主長時間未履行清拆命令的數據。屋宇署回應指，牛池灣村是屬於東分區，屋宇署會於下次會議提交的 《報告》中把牛池灣村的部分撥入東分區的欄目內。另外，署方已在《報告》內列出過往三年的違例建築數字並已載列業主長時間未履行清拆命令的資料。

<u>黃大仙區滲水投訴調查報告</u>
(黃大仙區議會轄下房屋委員會文件第3/2024號)

7. 委員希望屋宇署/食物環境衛生署聯合辦事處（聯辦處）提供補充資料，包括各階段調查的具體內容；聯辦處由接獲滲水投訴至進行各階段調查所需時間及展開各階段調查的準則；現時累積跟進中的滲水個案數字；聯辦處除了以色水測試滲水情況外，有否使用其他更有效的滲水調查技術，例如微波掃描和紅外線測試技術等，以及聯辦處就沒有遵從妨擾事故通知書個案提出的檢控數目及累計申請法院手令數字偏低的原因。聯辦處回應指，於接獲黃大仙區的滲水投訴後，聯辦處會於 6 個工作天內聯絡投訴人跟進，並於 64 個工作天內就簡單個案調查結果回覆投訴人。進行各階段調查所需的時間因應個別個案的複雜程度及業主是否合作而不能一概而論。於第一階段，聯辦處會先以儀器量度濕度數值，若濕度數值高於 35 度，聯辦處便會立案調查，並開展第二階段調查，即色水測試。至於第三階段調查，即專業調查，聯辦處會以既定測試方法尋找滲水源頭，並要求涉事單位業主進行維修。聯辦處一

旦證實滲水源頭，便會發信敦促相關業主於限期內完成維修。相關業主必須完成有關維修以履行妨擾事故通知書就滲水戶訂明的責任。因此檢控數字偏低或因大部分業主均有履行通知書的要求，並於限期前完成所需維持，從源頭解決滲水問題。

8. 委員認為聯辦處現時的調查技術未能準確找出滲水源頭，以致被投訴的住戶誤以為其居所沒有滲水問題。委員建議聯辦處改良未能發現滲水源頭個案的處理方法。聯辦處回應指，每個滲水測試個案情況有別，聯辦處會盡量協助投訴人找到滲水源頭。若投訴人再次投訴，處方將會深入研究。

9. 委員關注聯辦處調查滲水投訴個案普遍需時，建議處方除了進行污水測試外，亦可考慮進行水管滲水測試，並把懷疑滲水的個案轉介予相關部門跟進。聯辦處回應指，若處方在調查期間發現滲水源頭並非污水滲漏所致，處方便會將個案轉介予相關部門，例如食物環境衞生署，以既定程序處理。

房屋署黃大仙區公共屋邨處理違例泊車的情況
(黃大仙區議會轄下房屋委員會文件第4/2024號)

10. 委員對慈正邨及彩雲(一)邨的違泊車輛數字偏高表示關注，並詢問房屋署的管理方式是否與其他管理公司不同，以及房屋署針對違例泊車發出定額罰款通知書及扣押車輛的準則。委員期望房屋署能加強執法以打擊違例泊車的情況。房屋署回應指，房屋署的護衞員會進行恆常巡邏，並在發現違例泊車時向涉事車輛發出警告紙。如有需要，護衞員會通知房屋署主任發出定額罰款通知書。房屋署會加強督促外判管理公司針對違例泊車嚴正執法。

11. 委員希望了解房屋署會否考慮增加電單車泊車位，同時請房屋署提供現時電單車違例泊車的數據，並註明相關數據是否包含在整體公共屋邨違例泊車的數據內，以及對電單車違例泊車的處理方法。房屋署回應指，房屋署已就增加泊車位進行研究，並正等待相關部門回覆。另外，整體公共屋邨違例泊車的數據已包涵電單車違例泊車的數據及資料。房屋署在處理電單車違例停泊時，若涉事電單車違例停泊在行人路上，根據現行安排，不能向車主發出定額罰款通知書或扣押涉事電單車，只能以處理亂丟雜物的方式跟進。

黃大仙區議會秘書處
2024年3月