

**2012 至 2015 年度油尖旺區議會
房屋事務及大廈管理委員會
第十一次會議記錄**

日期：2014 年 3 月 27 日(星期四)

時間：下午 2 時 30 分

地點：九龍旺角聯運街 30 號
旺角政府合署 4 樓
油尖旺區議會會議室

出席者：

主席

莊永燦議員

副主席

關秀玲議員

區議員

鍾港武議員, JP

許德亮議員

高寶齡議員, BBS, MH, JP

劉柏祺議員

陳偉強議員

黃頌議員

蔡少峰議員

黃建新議員

侯永昌議員, BBS, MH

黃舒明議員

增選委員

程文梯先生, MH

梁幸輝先生

錢雋永先生

李仲明先生

政府部門代表

朱雨田先生

高級結構工程師/F2

屋宇署

曹佩卿女士

房屋事務經理(西九龍三)

房屋署

陳志清先生

油尖旺民政事務處

民政事務總署

高級聯絡主任(大廈管理)

秘書

關明慧女士

油尖旺民政事務處
行政主任(區議會)2

民政事務總署

列席者：

潘銳秋先生	高級專業主任/招牌監管	屋宇署
陳秀光先生	署理消防區長/樓宇改善課 2	消防處
鄧榮華先生	助理消防區長/樓宇改善課 2	消防處
李偉豪先生	高級屋宇測量師/防火規格 5	屋宇署

缺席者：

何非池先生 增選委員

開會詞

莊永燦主席歡迎與會者出席房屋事務及大廈管理委員會(“房管會”)第十一次會議，他報告委員何非池先生因事告假。

2. 莊永燦主席建議提呈文件的委員如作補充發言，不可超過兩分鐘。此外，委員可就每一議項發言兩次，首次限時三分鐘，第二次兩分鐘，眾無異議。

議項一：通過上次會議記錄

3. 上次會議記錄無需修訂，獲得通過。

議項二：屋宇署處理油尖旺區招牌的進度報告 (油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 4/2014 號文件)

4. 莊永燦主席表示，屋宇署提交的進度報告已在會前以電郵方式分發予各委員備閱。他繼而歡迎屋宇署高級專業主任/招牌監管潘銳秋先生。

5. 莊永燦主席詢問區內約 28 000 個違例招牌，有多少屬於危險和需即時清拆類別。

6. 潘銳秋先生簡述進度報告的內容。他表示屋宇署人員在巡查時，如發現招牌有即時危險，會安排政府承建商進行清拆。

7. 關秀玲副主席表示，經屋宇署人員努力，在 2011 年及 2012 年，區內危險和廢置招牌數量已明顯減少。她希望屋宇署盡快拆除危險招牌，減少招牌墮地傷及途人的意外發生。此外，她反映新建招牌的安全問題同樣值得關注。她另表示，曾多次要求屋宇署監管區內的大型招牌，但至今未見署方有任何跟進行動。

8. 陳偉強議員關注屋宇署如何處理沒有即時危險的招牌。他另詢問，如找不到棄置招牌的擁有人，屋宇署會否把「拆除危險構築物通知」發給招牌所在大廈的業主法團（“法團”）或業主。他認為如收到「拆除危險構築物通知」的人士並非招牌擁有人，他們可能不會理會該通知，致令屋宇署延遲處理危險招牌，署方日後處理這些招牌的難度及成本將會增加。

9. 潘銳秋先生表示，「拆除危險構築物通知」會發給招牌擁有人，而非大廈法團或業主。如過了通知書訂明的時限仍沒有人處理有關招牌，屋宇署會視乎情況，主動安排拆除危險招牌，以消除這些招牌對公眾構成的即時或潛在危險。

(許德亮議員於下午 2 時 40 分到席。)

10. 莊永燦主席表示，屋宇署人員應主動巡查，以專業知識判斷招牌是否屬於危險類別。如發現須即時處理的危險招牌，屋宇署應盡快處理，不應直至市民舉報，才採取行動。

11. 潘銳秋先生表示，屋宇署有周詳計劃監察招牌情況。他補充屋宇署每年會聘請顧問定期巡查較多招牌的地區，顧問如發現有危險的棄置招牌，會通知警方即時處理。

12. 莊永燦主席表示，許德亮議員剛通知秘書處他已報名加入本年度的房管會。主席繼而歡迎許議員出席房管會會議。

13. 鍾港武議員表示，房管會十分關注當局處理區內招牌的進度，因本區招牌眾多，議員不希望有危險招牌未及處理而鬆脫墮下，釀成意外。他促請屋宇署認真處理危險招牌問題，並指出一些懸掛過低的招牌，可能會令途人觸碰受傷，希望屋宇署能注意這情況，加以改善。

14. 黃頌議員詢問屋宇署有沒有具體方案加快清拆區內危險招牌。

15. 關秀玲副主席詢問行人路旁的懸垂招牌，是否有離地高度限制。她表示，市民在這些招牌下面經過時，常會撞到頭部。

(侯永昌議員和蔡少峰議員於下午 2 時 50 分到席。)

16. 莊永燦主席表示，根據屋宇署的進度報告，區內現有 28 000 個違例招牌，包括有即時危險和沒有即時危險的棄置招牌。他欲知屋宇署的顧問在地區巡查招牌時，有沒有分開報告這兩類招牌的數目。

(委員錢雋永先生於下午 2 時 52 分到席。)

17. 潘銳秋先生回應如下：

- (i) 顧問會於不同時段進行巡查，如發現招牌有即時危險，顧問會立即報警處理。就有關顧問對有即時危險和沒有即時危險的棄置招牌報告，屋宇署沒有這方面的分類統計數字。
- (ii) 這 28 000 個招牌，大部分是尺寸較小和潛在風險較低的招牌。在「違例招牌檢核計劃」下，違例招牌擁有人可就其招牌向屋宇署提交相關資料，要求進行招牌安全檢核，通過檢核的違例招牌可繼續保留使用，但須每隔五年重新進行安全檢查一次，否則須將招牌拆除。
- (iii) 一些位處行人路旁的招牌懸垂過低，不合資格在「違例招牌檢核計劃」下進行安全檢核。這

些過低的招牌因容易傷及途人，對公眾構成危險，屋宇署會發出「拆除危險構築物通知」，要求招牌擁有人清拆有關招牌。

18. 委員程文梯先生表示，政府需有周詳的機制處理現存、搭建中和新豎設的招牌。他指出搭建中和新安裝的招牌數目與日俱增，政府有需要投放資源，下定決心處理這些招牌。他並建議政府加重豎設違例招牌的罰則。他另表示，法團在大廈範圍清拆招牌時，面對不少困難，包括保險費高昂，以及申請封路過程繁複等等。

19. 鍾港武議員認為招牌底部最少須離地 3.5 米，他欲知低於此淨空高度的招牌，是否屬於違例招牌；如是，他希望屋宇署盡快處理離地過低(尤其低於 2.5 米)的招牌。他續稱雨季將至，途人撐著雨傘在招牌下面經過時，如招牌懸垂過低，雨傘可能觸碰到招牌，令持傘者受傷。他提議屋宇署點算懸掛位置過低的招牌數量，並盡快限令該等招牌的擁有人清拆有關招牌。

20. 潘銳秋先生回應如下：

- (i) 任何人如違反《建築物條例》的要求於大廈外牆豎設招牌，屋宇署會按照現行處理違例建築物的執法政策。就屬於須予以取締的違例招牌發出清拆令，如不遵從，屋宇署會因應情況，先行清拆招牌，再向招牌擁有人追討清拆費用。他表示，屋宇署有不同措施加強阻嚇作用，以遏止搭建違例招牌。
- (ii) 法團如為清拆大廈範圍內的招牌而申請封路，可與有關部門(如運輸署、警方、民政處)聯絡，了解申請安排。
- (iii) 如發現有伸出式的違例招牌距離行人路低於 3.5 米，按現行的執法政策，這些違例招牌屬於須予以取締類別，屋宇署會按程序向這些違例招牌發出清拆令。有關加快處理這類違例招牌的建議，屋宇署需先研究建議的可行性，包括點算這類招牌的數量，並考慮招牌在不同離地高度下的危險性。

21. 與會者沒有其他意見，莊永燦主席感謝部門代表出席會議，並宣布結束討論此議項。

**議項三：要求房屋署在海富苑再推「可租可買計劃」
(油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 5/2014
號文件)**

22. 莊永燦主席歡迎房屋署(“房署”)房屋事務經理西九龍(三)曹佩卿女士。

23. 陳偉強議員補充文件內容。

24. 曹佩卿女士回應如下：

- (i) 「可租可買計劃」是香港房屋委員會(“房委會”)於 1991 年推出的其中一項置業資助計劃，旨在讓準公屋住戶以折扣價格購買當時新建的公共屋邨單位，而無須經過入住租住公屋的過渡階段。這計劃的對象是申請輪候冊已到達配房階段的申請人，亦適用於受重建或清拆計劃影響的住戶，以及合資格申請公務員公共房屋配額的初級公務員。在「可租可買計劃」下，房委會提供按揭補助金最高 162,000 元，分 6 年按月發放。
- (ii) 海富苑海寧閣已在「可租可買計劃」下出售，因應政府在 2002 年宣布停售居屋，這計劃亦告終止。海富苑公屋住戶如欲自置居所，可考慮在私人市場上購買未補地價的居屋單位。
- (iii) 政府希望維持一般公屋輪候冊申請人(不包括非長者一人申請者)平均輪候時間約三年的目標，為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供租住公屋。
- (iv) 回收公屋單位是公屋供應的重要來源，若把公屋單位售予租戶，會影響回收公屋單位的供應，以及政府維持一般公屋輪候冊申請者平均輪候時間約三年的目標。因此，政府在現階段不會考慮恢復出售公屋，並不會重推「可租可買計劃」。

- (v) 政府將於 2016/2017 年起四年，共提供約 17 000 個新建居屋單位，供市民選購。

(蔡少峰議員於下午 3 時 25 分退席。)

25. 高寶齡議員表示，政府的長遠房屋政策研究備有多個方案，以助市民解決不同的住屋需要。她認為「可租可買計劃」是其中一個值得重新考慮的房屋計劃，並期望政府把海富苑列為首批可出售的公屋單位。她續稱海富苑居民已熟識區內環境，如他們自置居所，但不能購買其公屋單位，便需遷出海富苑，重新適應新環境。

26. 關秀玲副主席表示，現時房屋市場缺乏各類型單位出售，政府可考慮重推「可租可買計劃」，讓有經濟能力的公屋租戶購買現住單位。

27. 侯永昌議員理解政府推出不同房屋政策，協助市民解決住屋問題，但他仍希望政府考慮出售海富苑，讓熟識區內環境的居民不用遷往其他地區，方能自置居所。

28. 曹佩卿女士重申政府在現階段不會考慮恢復出售公屋，亦不會重推「可租可買計劃」。她表示政府會平衡公屋及置業人士的住屋需要，她並會向房署反映議員的意見。

29. 與會者沒有其他意見，莊永燦主席感謝部門代表出席會議，並宣布結束討論此議項。

**議項四： 無法續保 如何是好？關注強制法團購買第三保法例的實施情況
(油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 6/2014 號文件)**

30. 莊永燦主席表示，民政事務總署(“民政總署”)、油尖旺民政處、保險業監理處及香港保險業聯會的書面回應(附件一至四)已置於桌上，供委員參閱。他繼而歡迎民政處高級聯絡主任(大廈管理)陳志清先生代表部門出席回應。

31. 黃建新議員欲知為何書面回應是即席置於桌上，而不是在會議前以電郵形式發放予委員閱覽。

32. 秘書關明慧女士表示，根據分發政府部門書面回應安排的指引，政府部門須於會議日期當周星期一正午 12 時或以前，把書面回應送交秘書處，以轉交委員參閱。逾期交來的書面回應，只會在會議前置於桌上，供與會者查閱。她續稱，如議員要求檢視房管會現行分發部門書面回應的安排，就此作出的任何新安排，亦須在區議會及其轄下各委員會與工作小組的會議上實行。

33. 莊永燦主席表示，為讓委員在會議前取得書面回應，為會議早作準備，他建議秘書處檢視房管會現行分發部門書面回應的安排，眾無異議。

34. 黃建新議員補充文件內容。

35. 許德亮議員不滿除民政處派代表出席會議外，其他獲邀部門和機構皆無派員出席會議。他認為有關議題涉及政策層面，民政局及民政總署應派出高級官員參與會議，回應查詢。他表示民政總署署長曾於電台節目中表示，有需要的大廈法團可透過大廈管理專業顧問服務計劃的瑞安物業管理有限公司（“瑞安”）協助購買第三者風險保險（“第三保”），然而，很多法團仍因不同原因被拒投保或不獲續保，因此，民政總署有需要檢討強制業主立案法團投購第三保的條件。此外，他要求民政總署解釋如何處理沒有成立法團的大廈，並請署方派出較高級的人員出席房管會會議，與委員相討如何檢視有關法例。

36. 鍾港武議員表示，立法規定業主立案法團購買第三保的原意是保障大廈業主，倘因大廈方面管理疏忽而引致第三者身體受傷或/及死亡，保險公司會替法團就事件向第三者支付賠償及相關的訴訟費用，而不須由大廈業主承擔巨額費用。然而，大廈業主實際投購第三保時，卻遇到困難。根據民政總署的書面回應，截至 2014 年 1 月，全港只有 148 個法團未能投購第三保，其中油尖旺區佔 48 個，他要求民政處解釋有關數字，並希望知道民政總署有甚麼方法協助這些法團投保。

37. 關秀玲副主席對民政總署提供的數字存疑，認為有關數字似乎只涵蓋已成立法團而未能成功投保的大廈，但沒有包括新成立法團以及曾投保但未能續保的大廈，

資料並不完整。她續稱有法團未能遵辦政府部門按《消防安全(建築物)條例》(第 572 章)發出的消防安全命令，不獲續保而向她求助。她建議政府為投保有困難的法團作擔保，以增加投保機會。她又表示，法例並無規定沒有法團、居民組織和物業管理公司的「三無」大廈須購買第三保，而民政總署指如業主曾盡了一切努力而仍無法為樓宇投保，可作為免責辯護，她對此有保留，認為這不能全面保障業主，因為如有人在大廈範圍內發生意外，業主仍須分擔所涉及的賠償金額。

38. 侯永昌議員表示，區內很多大廈法團未獲承保。他說政府修訂《建築物管理條例》，列明大廈的業主立案法團必須購買第三保，是因為先前曾有案例，有工人在進行大廈維修時發生意外，以致業主須承擔巨額賠償，故民政總署鼓勵大廈組織業主立案法團，並且盡快購買第三保。不過，不少大廈因收到不同政府部門的維修命令，他們須先進行改善工程，才能成功投保，而很多大廈在進行維修工程時已困難重重。他續稱有法團成員因擔心大廈不獲承保，個人須為第三者傷亡承擔法律的責任，故對法團萌生去意，而「三無」大廈在投保時遇到的困難就更大，因此，民政總署應檢討現行法例。

39. 黃舒明議員建議邀請提交書面回應的單位派代表出席下次會議，續議此議題。

40. 陳志清先生表示，民政處一直與民政總署緊密溝通，亦會定期與民政總署舉行會議，檢討有關情況，他嘗試就委員的提問作出回應：

- (i) 新成立的法團需要時間開展日常工作和投購保險，所以，民政總署文件上所提供的數字，是指在條例生效前已成立法團而現時仍未能成功購買第三保的大廈數目，有關數字剔除被收購或重建、或所有法團成員均已散失的大廈。他解釋很多時業主都是因為收到維修命令和需要進行樓宇維修而成立法團，而法團需要的時間籌備和進行維修工作。一般而言，新成立的法團會得到香港房屋協會或市區重建局資助購買第三保，它們投購保險的困難相對較小，而維修後能成功投保的機會也較大。

- (ii) 在條例生效前，油尖旺區大約有 200 個大廈法團未有購買第三保，經過這幾年法團成員和部門的努力，數字現已大幅減至 48 個，但這數字並不包括有待收購或重建的大廈，也不包括大部分法團委員均已離任的大廈。
- (iii) 法團未能購買第三保的主要困難，可歸納為四大原因：(1)法團已不能正常運作；(2)大廈接獲維修命令，或大廈正進行維修，法團在工程完成後才能投保；(3)法團或業主面對財務困難；以及(4)大廈狀況(例如大廈失修或嚴重僭建)，導致沒有保險公司願意承保，或雖有保險公司願意承保，但保費非常昂貴。其他原因則包括集資問題、業主冷漠、委員不合作、大廈被收購或準備重建等等。
- (iv) 條例已清楚列明，如果不購買第三保的罪行既非在法團成員同意亦非在他縱容下所犯，以及委員已盡了在有關情況下應盡的一切努力以防止觸犯該罪行，即可以此作為免責辯護。如果法團成員已盡了很大努力但仍未能為法團購買第三保，他希望法團成員能聯絡民政處，民政處人員會和他們仔細分析情況，並會建議法團成員採取一些可行和必須的措施，以顯示他們已盡了最大努力防止觸犯有關罪行，而有關罪行也不是在他們同意或縱容之下發生，民政處會把法團成員的努力記錄在案。

41. 委員程文梯先生認為應邀請保險業人士出席會議，讓委員可直接查詢大廈不能投購第三保或續保的原因。他表示，不少原先居於舊樓和「三無」大廈的業主已遷離大廈，故「三無」大廈的居民多為租客，這些大廈以及一些須根據維修命令但未能進行維修的樓宇，通常都很難成功投保或續保。

42. 黃建新議員認為應在下次會議續議此議題，並再次邀請相關單位出席會議，以回應委員的提問。

43. 高寶齡議員贊成再邀請相關單位出席會議，續議此事。她表示如有需要，可考慮把此議題提呈至區議會大會討論。

44. 許德亮議員同意續議此議題。他表示，大廈法團向保險公司投保時，遇到不同的問題，例如維修工程繁複、法團遲遲未能達至執法部門訂立的標準而不獲撤銷維修命令等等，在這些情況下，就算有大廈管理專業顧問服務計劃的物業管理公司協助，亦未能為法團成功轉介保險公司，故有些法團一直無法投保。他指有關條例已實施數年，政府現應檢討條例的成效，並設法協助投保有困難的大廈業主。

45. 鍾港武議員贊同續議此議題。有關把此議題提升至區議會層面討論的建議，他表示無論是區議會或區議會轄下委員會的會議，獲邀參與會議的單位都應重視這些會議，而不應單憑會議的層次決定是否出席。他建議油尖旺民政事務專員聯絡民政總署，由民政總署署長直接邀請相關單位(尤其是香港保險業聯會)出席油尖旺區議會或其下委員會的會議，商討第三保事宜。

46. 陳志清先生補充，民政總署一直關注舊樓問題，現時已推出三項直接或間接協助法團或業主購買第三保的計劃，這三項計劃分別為大廈管理專業顧問服務計劃、關愛基金—舊樓業主立案法團津貼計劃，以及「顧問易」大廈維修諮詢服務計劃。大廈管理專業顧問服務計劃是透過政府委託的物業管理公司為大廈業主提供一系列免費的大廈管理專業意見及跟進服務，讓舊樓業主更清楚明白必須為自己的物業承擔責任，解決樓宇失修問題，以提升居住環境的質素，而管理公司亦會協助業主申請各項資助。關愛基金—舊樓業主立案法團津貼計劃是以實報實銷方式，就指定的津貼項目(其中包括第三保保費)提供資助。「顧問易」計劃則為有意進行大型樓宇維修但沒有物業管理公司支援的法團提供專業維修諮詢服務，以便法團開展大廈維修工作，在大廈樓宇狀況得到改善後，法團便能夠更容易成功投購第三保。他又表示，民政總署已成立《建築物管理條例》檢討委員會，以檢討和改善有關條例的內容。他續稱，根據民政處的記錄，民政處曾透過民政總署轉介三宗個案予保險業聯會/保險業監理處，其中兩宗個案的法團經協助後已成功購買第三保。

47. 莊永燦主席同意在下次會議續議此項議題，並要求秘書處發信邀請民政事務局、民政總署、保險業監理處及香港保險業聯會派代表出席下次會議。與會者沒有異議。他繼而感謝部門代表出席會議，並宣布結束討論此議項。

(會後補註：主席已於 2014 年 4 月 24 日以委員會名義致函民政事務局、民政總署、保險業監理處及香港保險業聯會(附件五至八)，轉達委員的訴求。)

議項五： 強烈要求加強對舊式樓宇的支援 協助居民解決《消防安全(建築物)條例》(第 572 章)命令 (油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 7/2014 號文件)

48. 莊永燦主席表示，油尖旺民政處(“民政處”)及屋宇署的書面回應(附件九、十)已置於桌上，供委員參閱。他繼而歡迎：

- (i) 消防處署理消防區長/樓宇改善課 2 陳秀光先生及助理消防區長/樓宇改善課 2 鄧榮華先生；
- (ii) 屋宇署高級屋宇測量師/防火規格 5 李偉豪先生及高級結構工程師/F2 朱雨田先生；以及
- (iii) 民政總署民政處高級聯絡主任(大廈管理)陳志清先生。

49. 劉柏祺議員補充文件內容。

50. 許德亮先生表示，區內不少大廈業主因各種原因，未能在指定限期內遵辦政府部門根據《消防安全(建築物)條例》(第 572 章)發出的「消防安全指示」，他希望消防處及屋宇署能酌情處理這些個案。他續稱，當局在巡查大廈時，應視乎樓宇的實際結構情況，酌情考慮豁免加設天台水缸和梯間喉轆的規定。此外，他要求消防處及屋宇署考慮聯合執行上述條例，以免業主在不同時間分別收到兩個執法單位不同的遵辦通知。

(黃舒明議員和黃建新議員於下午 4 時退席。)

51. 陳秀光先生回應如下：

- (i) 過去兩年，區內有兩座大廈的業主/業主立案法團因無合理辯解沒有遵辦根據《消防安全(建築物)條例》發出的「消防安全指示」而遭消防處檢控。法庭已按消防處申請，發出「符合消防安全令」，要求有關人士在指定時間內改善樓宇的消防安全水平。
- (ii) 對於尚未成立法團的大廈，消防處會知會當區的民政事務處協助有關業主籌組法團。如大廈未能成立法團，業主間較難就大廈維修工程達成共識，在統籌工程方面，將會面對更大困難。
- (iii) 消防處會根據有關消防裝置及設備的改善工程的實際進展和業主提出的理據，酌情考慮批准延期完成工程的申請，以便業主在合理時間內遵辦「消防安全指示」。
- (iv) 政府已積極為有經濟困難的業主提供財政支援，例如推出「長者維修自住物業津貼計劃」及「樓宇維修綜合支援計劃」，以協助私人樓宇業主進行樓宇保養和維修工程。
- (v) 業主在開展樓宇保養和維修工程前，可聘請合資格的專業人士勘察大廈和評估所需進行的消防安全工程。如業主在審閱勘察和評估報告時遇到困難，消防處的個案主任會樂意提供協助。
- (vi) 消防處會繼續與有關部門緊密溝通，積極為業主提供各項支援，處方希望業主能盡力遵辦「消防安全指示」。

(侯永昌議員、陳偉強議員和許德亮議員於下午 4 時 05 分退席。)

52. 李偉豪先生表示，目前《消防安全(建築物)條例》沒有賦權屋宇署人員為目標大廈先進行提升消防安全裝置和設備及消防安全建造有關的工程，以及在工程完成後向相關業主收回費用。這類工程旨在使目標樓宇達至條

例訂明的現代消防安全水平，並不代表目標大廈有即時明顯的火警風險。此類工程的可行方案和工程安排（如設施安裝位置），亦必須經大廈業主/佔用人商討，以達成共識，所以不宜由有關部門單方面代作決定。有關部門會不時檢討靈活和務實方針的施行，在不削弱基本消防安全的大原則下，幫助業主遵辦「消防安全指示」。

53. 黃頌議員表示，消防處及屋宇署的執法人員分別就《消防安全(建築物)條例》向業主發出「消防安全指示」，令業主甚感困擾，他希望兩個部門能聯合執行這條例，以免業主分別收到兩個執法單位的通知。

54. 鍾港武議員表示，大廈消防安全問題涉及多個政府部門的工作範疇，因此，各部門應互相協調，向居民提供更多專業知識。他另外指出，「三無」大廈成立法團需時，有關業主在統籌樓宇改善工程時，面對更大困難，故消防處及屋宇署應協助這些業主進行提升消防安全裝置和設備的工程。他又表示，執法部門應按樓宇的實際結構情況，考慮酌情豁免加設天台水缸的要求。政府亦可考慮與香港工程師學會（“學會”）合作，讓學會成員為大廈（尤其是「三無」大廈或舊式樓宇）提供工程顧問服務。至於當中涉及的顧問費用，政府可透過成立基金，為業主提供資助。

55. 關秀玲副主席表示，不少長者業主向她求助，他們憂慮未能根據《消防安全(建築物)條例》的要求進行消防設備工程，並恐怕因未能於限期前遵辦「消防安全指示」而須負上法律責任。她續稱一些舊式樓宇的走廊沒有冷氣供應，必須經常打開窗戶，讓空氣保持流通，但屋宇署卻要求業主在走廊安裝密封式窗戶，她認為有關要求並不合理，希望署方能酌情處理這類情況。

56. 劉柏祺議員表示，不少「三無」大廈的業主已遷離大廈，難以與他們取得聯絡，故「三無」大廈在成立法團方面遇到不少困難，遑論由每戶集資進行消防改善工程。這些大廈的業主唯有向執法部門申請延遲完成消防改善工程，如申請不獲批准，業主便可能負上法律責任，他希望執法部門能酌情處理這類個案。

57. 委員程文梯先生提議消防處及屋宇署在巡查時，按

樓宇的實際結構情況，提出可行的改善消防工程方案，使大廈的消防設備能符合現時消防安全標準。此外，他要求消防處及屋宇署聯合執行《消防安全(建築物)條例》，免使業主分別收到兩個執法單位的通知。

58. 高寶齡議員表示，舊式樓宇的結構未必符合現時的消防安全標準，但由於不同原因，業主遲遲未能開展消防安全改善工程。這些大廈其實沒有即時和明顯的火警危險，她希望執法部門能考慮業主的情況，酌情處理有關個案。此外，她贊成由律政司修訂《消防安全(建築物)條例》，加入條文賦予消防處及屋宇署更大權力，讓兩個執法部門可按「先做後付」方式(即先安排政府合約工程人員在樓宇進行消防改善工程，再向業戶追回攤分的開支)，長遠解決業主未能開展消防改善工程的問題。她另提議去信立法會及政務司司長，促請立法機構研究修改上述法例，並建議油尖旺民政事務專員(“民政專員”)在本區試行先導計劃，與消防處及屋宇署等執法部門派員成立工作小組，集中跟進區內無法履行「消防安全指示」大廈的個案。

59. 劉柏祺議員希望當局繼續酌情處理區內大廈無法遵辦「消防安全指示」的個案。

60. 鄧榮華先生回應時指出，他作為前線執法人員，明白業主在遵辦「消防安全指示」有關規定時所面對的困難，例如沒有成立法團大廈的業主未能達到共識開展有關工程、財政問題，以及技術知識不足等等。他表示政府部門一直提供各類支援，協助大廈業主遵辦「消防安全指示」，消防處的個案主任亦樂於與業主到樓宇現場視察，提供意見。同時，消防處會靈活務實地處理某些個案，包括豁免樓高不過六層的樓宇裝設消防栓，以及容許大廈安裝容量少至 2 000 公升的消防喉轆水缸等。

(高寶齡議員和黃頌議員於下午 4 時 33 分退席。)

61. 李偉豪先生回應時指出，消防處及屋宇署均以靈活和務實的態度執行「消防安全指示」，並會按每宗個案的實際情況，考慮由業主提出能達至同等消防安全標準的替代方案。他表示屋宇署的目標是鼓勵業主或法團進行消防改善工程，如業主逾期良久仍未遵從「消防安全指示」而又沒有合理辯解，有可能遭到檢控。他續稱屋宇署

一直與消防處保持緊密聯繫，並樂意與消防處聯合跟進無法履行「消防安全指示」大廈的個案。他歡迎有關大廈的業主或法團預約兩個部門的個案主任，一起商討樓宇的消防設備及消防安全建造的改善工程，由個案主任按大廈的實際情況提供意見。個案主任雖然未必可以即場決定業主或法團提出的工程方案是否可行，但亦可了解業主面對的問題，並與他們繼續研究能達至條例訂明標準的工程方案。

62. 莊永燦主席同意去信政務司司長及有關部門，並希望政府部門正視委員的意見。此外，他贊成去信民政專員，建議民政處與消防處及屋宇署成立跨部門工作小組，協同處理區內大廈無法遵辦「消防安全指示」的個案，眾無異議。

63. 與會者沒有其他意見，莊永燦主席宣布結束討論此議項。

(會後補註：主席已以委員會名義致函民政專員、政務司司長及有關部門(附件十一、十二)，轉達委員的訴求。)

議項六：其他事項

64. 餘無別事，莊永燦主席宣布散會，會議於下午 4 時 35 分結束。下次會議定於 2014 年 6 月 5 日下午 2 時 30 分舉行。

油尖旺區議會秘書處
2014 年 5 月

致：油尖旺區議會轄下
房屋事務及大廈管理委員會

無法續保 如何是好？

關注強制法團購買第三保法例的實施情況

就黃建新議員提出有關強制要求業主立案法團(法團)購買第三者風險保險事宜，本署謹回覆如下。

《建築物管理(第三者風險保險)規例》(規例)由 2011 年 1 月 1 日正式生效。政府一直鼓勵業主及法團投購第三者風險保險，以減少業主及法團對意外承擔的風險。

自規例正式實施後，絕大部分的法團均已成功投購第三者風險保險。截至 2014 年 1 月止，全港約 9,800 個法團中，未能投保的法團只有 148 個，油尖旺區佔 48 個。至於未能續保的法團數字，本署並無備存相關的紀錄。

據我們了解，在投保時會遇到困難的大廈，主要是一些樓齡高而未有妥善維修，或有違例建築物的大廈。為了協助這些大廈，本署轄下的地區民政事務處(民政處)一直積極協助逐一跟進，並按法團的個別情況及需要，提供適當的協助和支援，讓法團可盡快投購保險，例如：

- 協助法團召開會議商討購買保險事宜；
- 向法團介紹屋宇署、香港房屋協會及市區重建局的各項樓宇維修資助計劃；
- 向法團提供獲保險業監督授權承保這方面保險的保險公司名冊及保險顧問公司名單；

- 轉介在投購保險方面遇有極大困難或複雜的個案，予香港保險業聯會跟進；
- 透過「大廈管理專業顧問服務計劃」委聘的專業物業管理公司，按法團的情況及需要提供針對性的服務，包括協助法團補選委員空缺、使法團能正常運作、就如何改善大廈維修狀況提出建議及協助進行招標，以及協助法團申請政府和其他支援機構的各種貸款資助計劃等，以達致讓法團在合理的時間內成功購買保險的目標；以及
- 透過 2012 年 10 月推出的「關愛基金-舊樓業主立案法團津貼計劃」，為合資格的法團提供資助投購第三者風險保險，鼓勵和協助法團符合法例要求。

在各區民政處積極跟進下，大部分尚未能投購保險的法團都正進行維修或尋求報價，以期盡快投購保險。我們會繼續跟進相關個案，了解他們所面對的困難，並提供所需的協助。

為大廈購買第三者風險保險，是讓業主和第三者的利益得到最佳保障。法團管理委員會委員如能證明罪行既非在其同意亦非在其縱容下干犯，而他們已盡了一切努力去投購保險（包括為投購保險而積極進行維修工程），即可以作為免責辯護。事實上，委員辭職或解散法團並不能解決一旦意外發生所有業主都要承擔賠償責任的問題。因此，我們呼籲法團委員盡力聯絡為大廈購買第三保，以減低一旦發生意外時所要承擔的風險。

民政事務總署

2014 年 3 月

房屋事務及大廈管理委員會 2014 年 3 月 27 日會議
-油尖旺民政事務書面回應文件

議員提問：

無法續保如何是好？關注強制法團購買第三保法例的實施情況

條例背景：

《建築物管理條例》(條例)修訂的第 28 條及《建築物管理(第三者風險保險)規例》(規例)已於 2011 年 1 月 1 日正式實施。(條例)規定法團必須就大廈的公用部分及法團的財產購買第三者風險保險(一般稱為“第三者責任保險”),並須保持有關保險單有效;(規例)則就法團購買第三者風險保險列明詳細的規定,根據規例,保單承保的第三者風險法律責任,須包括法團就大廈公用部分及法團財產而對第三 身體受傷或/及死亡所負的法律責任;而每份保單就每宗事故的承保額,不得少於一千萬元。

法團如未有按規定就大廈的公用部分及法團財產購買第三者風險保險,即屬違法。一經定罪,管理委員會的每名委員有可能被判處最高 5 萬元的罰款,除非他證明— (a) 該罪行既非在他同意亦非在他縱容下犯的;及 (b) 他已盡了在有關情況下應盡的一切努力以防止犯該罪行,即可以作為免責辯護。

政務處的協助:

- 法團未能購買第三者風險保險的主要困難可歸納為四大原因:(i) 管理委員會不能正常運作;(ii) 大廈正在維修;(iii) 財政困難及(iv) 大廈狀況導致沒有保險公司承保或保費非常昂貴。其他原因包括集資問題、業主冷漠、委員不合作、大廈被收購或準備重建等等。

- 政府一直鼓勵業主及法團購買第三者風險保險，以減低業主及法團對意外承擔的風險。
- 自二零零九年初以來，民政處採取積極措施，主動逐一聯絡尚未購買保險的法團，鼓勵及協助他們投購保險，及向他們提供獲香港保險業聯會授權承保大廈第三保的保險公司的名冊，以及香港專業保險經紀協會所提供的保險顧問公司名單。
- 據了解，保險公司在接獲法團投保的要求後，一般會根據多項因素進行風險評估，例如樓齡、大廈維修保養狀況等。因此，保險公司是否承保，以及保費水平，是量化風險的指標，亦是一項商業決定，所以我們鼓勵法團進行維修，改善樓宇狀況，以較低保費投保。
- 我們知道一些樓齡高或有違例建築的大廈，法團可能遇到投保被拒或保費高的情況。針對這些個案，我們已積極向有關法團介紹各種樓宇維修貸款及資助計劃，鼓勵法團進行維修，改善樓宇的狀況，讓法團在進行所需的維修工程後，以較低的保費投保。
- 若法團已盡了能力，採取一切合理及適當的措施，但仍未能找到保險公司承保，我們可考慮把個案經由民政事務總署轉介予香港保險業聯會以提供協助。根據本處紀錄，本處曾透過總署轉介三個個案予保險業聯會/保險業監理處，其中兩個個案經協助後成功購得第三者風險保險。
- 本處明白法團委員的憂慮，委員擔心若法團最終未能購買法例規定的第三者風險保險便要承擔有關刑責，我們亦明白到法團未能購買第三者風險保險很多時都不是委員的意願，亦非因為他們的個人責任。條例中其實清楚列明，如果該罪行既非在委員同意亦非在他縱容下所犯，以及委員已盡了在有關情況下應盡的一切努力以防止犯該罪行，即可以此作為免責辯護。如果法團委員已盡了很大努力但仍未能為法團購買第三者風險保險，我們希望委員聯絡本處的同事，本處同事會和他們仔細分析情況，並會建議委員採取一些可行和必須的措施，以顯示委員已盡了最大努力，而有關罪行也不是在委員同意或縱容之下發生，本處會將委員的努力紀錄在案。其實民政事務總署不時會與各區民政事務處進行會議，以檢視法團未能購買第三者風險保險的情況和個案，我們會借會議的機會轉述委員的努力和困難。

民政事務總署提供的其他協助：

關愛基金 — 舊樓業主立案法團津貼計劃：

基金資助合資格的法團就大廈公用部分購買第三者風險保險的支出。三年推行期內，即二零一二年十月至二零一五年九月，以實報實銷方式，就指定的津貼項目（其中包括第三者風險保險保費）申請資助，上限為實際支出的 50%，而津貼總額不超過 20,000 元。

大廈管理專業顧問服務計劃

委聘物管公司，為有需要的舊樓業主免費提供一系列大廈管理專業意見及跟進服務。讓舊樓業主更清楚明白必須為自己的物業承擔責任，解決樓宇失修的問題，以提昇居住環境的質素。

推行期：2014年4月至2017年3月（全港1,200幢大廈約共24,000住宅單位）
油尖旺：280幢大廈（約5,600個單位）

“顧問易”大廈維修諮詢服務計劃

民政事務總署與香港測量師學會、香港工程師學會和香港建築師學會合作，推行為期一年（二零一四年四月至二零一五年三月）的試驗計劃，由大廈維修的專業人士（包括測量師、工程師和建築師），為有意進行樓宇大型維修工程但沒有物業管理公司支援的法團，提供深入、全面和度身訂造的專業諮詢服務，協助選出合適的工程顧問公司／認可人士，以便開展維修工作。專業學會的成員會組成多隊專家小組，參與的法團將獲編配一隊專家小組，跟進和協助他們聘請工程顧問公司／認可人士的工作。

油尖旺民政事務處
2014年3月

保險業監理處
香港金鐘道六十六號
金鐘道政府合署二十一樓



OFFICE OF THE COMMISSIONER
OF INSURANCE

21st Floor,
Queensway Government Offices,
66 Queensway,
Hong Kong

圖文傳真 Fax: (852) 2869 0252

覆函請註明本處檔號

In reply please quote this ref. INS/TEC/6/10/19

來函檔號 Your ref.

電話 Tel. 2867 4617

附件三

油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第6/2014號文件
書面回應(三)

油尖旺區議會
油尖旺區議會房屋事務
及大廈管理委員會

主席：

關注強制法團購買第三保法例的實施情況

黃建新區議員提呈的文件收悉。本處現就黃議員提出的問題（2）回覆如下：

保險是一門以風險定價的行業。保險公司必須就個別風險作出評估後，才決定是否承保風險及為該風險定價。因此，它們是否承保某項風險或是否接受個別客戶的投保，均屬它們的商業決定。保險公司條例（香港法例第41章）並沒有賦予權力給本處干預它們的商業考慮或指令它們承保個別風險。

據本處了解，民政事務處過往均會就大廈業主立案法團（「法團」）在購買大廈第三者風險保險遇上困難的情況，與香港保險業聯會聯絡。香港保險業聯會會為法團提供協助，並向他們提供改善樓宇維修保養的建議，以期法團能夠在市場上購買適當的保險。

至於黃議員提出的問題（2），本處在過往三年，收到一宗涉及法團購買第三者風險保險時遇上困難的投訴，本處其後得悉事件已獲解決。

至於黃議員提出的另外三條問題，並不是本處的職權範圍。

保險業監理專員
(陳慎雄 陳慎雄 代行)

二零一四年三月二十五日

本函編號：Lv019/14

附件四

油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第6/2014號文件

只經電郵

書面回應(四)

致：油尖旺區議會房屋事務
及大廈管理委員會
第十一次會議
主席

關注強制法團購買第三保法例的實施情況

貴會 2014 年 3 月 19 日之來函及黃建新議員提呈之文件收悉。現謹就黃議員提出的問題 (2) 回覆如下：

自強制法團購買第三者風險保險法例生效後，本會不時接獲法團 (或經各區民政事務處轉介) 因投保/續保困難而提出的查詢。

一般而言，保險公司在承保相關保險時，會因應個別大廈的情況，以評估受保風險，從而決定所須的保費及保單條款。當中的考慮因素會包括 (但不限於) 個別大廈的維修狀況及是否有僭建物及/或違例改建工程等。

本會在接獲法團求助時，會向法團解釋保險公司上述承保的原則，並在有需要時，與法團會面或轉介至兩家法定的保險顧問組織，提供專業保險意見，務求協助法團在市場上購買合適的保險計劃。大部份的個案經本會處理/轉介後，已能成功投保。

香港保險業聯會
一般保險總會主席



吳民輝 謹覆

2014 年 3 月 25 日

副本抄送：保險業監理專員蔡淑嫻太平紳士



油尖旺區議會

YAU TSIM MONG DISTRICT COUNCIL

檔號 : () in YTMDC 13/30/4/1 Pt.
電話 : 2399 2557
傳真 : 2722 7696

香港添馬
添美道 2 號
政府總部西翼 13 樓
民政事務局局长
曾德成先生, GBS, JP
(經辦人: 黃諾君女士)

郵寄及傳真
(傳真: 2591 6002)

曾局長:

正視大廈法團購買第三保的困難

油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會(“房管會”) 在 2014 年 3 月 27 日舉行第十一次會議, 會上討論到舊式樓宇業主立案法團在投購或續購第三者風險保險(第三保)方面遇到的困難, 委員認為情況嚴重及值得關注, 促請部門及香港保險業聯會須正視有關問題。

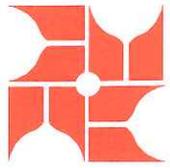
房管會通過, 有關議題需有關部門及香港保險業聯會共同參與及出席討論, 並議決在下次會議續議此事。本委員會現再次發信邀請貴局派員出席房管會第十二次會議, 參與討論第三保事宜。房管會第十二次會議定於 2014 年 6 月 5 日下午 2 時 30 分在九龍聯運街 30 號旺角政府合署 4 樓舉行。謹此致函貴局, 極期盼貴局能應邀派員出席, 解答委員的查詢, 共同商討解決問題的方案。

隨函夾附房管會第十一次會議記錄相關部分(草擬本)及會上的討論文件(附件一、二), 以供參閱。

油尖旺區議會
房屋事務及大廈管理委員會主席

莊永燦

2014 年 4 月 24 日



油尖旺區議會

YAU TSIM MONG DISTRICT COUNCIL

附件六

檔號：() in YTMD 13/30/4/1 Pt.
電話：2399 2557
傳真：2722 7696

香港灣仔軒尼詩道 130 號 353 號
修頓中心 30 樓
民政事務總署署長
陳甘美華女士, JP

郵寄及電郵

陳女士：

正視大廈法團購買第三保的困難

油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會(“房管會”) 在 2014 年 3 月 27 日舉行第十一次會議，會上討論到舊式樓宇業主立案法團在投購或續購第三者風險保險(第三保)方面遇到的困難，委員認為情況嚴重及值得關注，促請部門及香港保險業聯會須正視有關問題。

房管會通過，有關議題需有關部門及香港保險業聯會共同參與及出席討論，並議決在下次會議續議此事。本委員會現再次發信邀請貴署派員出席房管會第十二次會議，參與討論第三保事宜。房管會第十二次會議定於 **2014 年 6 月 5 日下午 2 時 30 分在九龍聯運街 30 號旺角政府合署 4 樓** 舉行。謹此致函貴署，極期盼貴署能應邀派員出席，解答委員的查詢，共同商討解決問題的方案。

隨函夾附房管會第十一次會議記錄相關部分(草擬本) 及會上的討論文件(附件一、二)，以供參閱。

油尖旺區議會
房屋事務及大廈管理委員會主席
莊永燦

2014 年 4 月 24 日



油尖旺區議會

YAU TSIM MONG DISTRICT COUNCIL

附件七

檔號：() in YTMD 13/30/4/1 Pt.
電話：2399 2557
傳真：2722 7696

香港金鐘道六十六號
金鐘道政府合署二十一樓
保險業監理專員
蔡淑嫻女士, JP
(經辦人：林家泰先生, JP)

郵寄及傳真
(傳真：2869 0252)

蔡女士：

正視大廈法團購買第三保的困難

油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會(“房管會”) 在 2014 年 3 月 27 日舉行第十一次會議，會上討論到舊式樓宇業主立案法團在投購或續購第三者風險保險(第三保)方面遇到的困難，委員認為情況嚴重及值得關注，促請部門及香港保險業聯會須正視有關問題。

房管會通過，有關議題需有關部門及香港保險業聯會共同參與及出席討論，並議決在下次會議續議此事。本委員會現再次發信邀請貴處派員出席房管會第十二次會議，參與討論第三保事宜。房管會第十二次會議定於 2014 年 6 月 5 日下午 2 時 30 分在九龍聯運街 30 號旺角政府合署 4 樓舉行。謹此致函貴處，極期盼貴處能應邀派員出席，解答委員的查詢，共同商討解決問題的方案。

隨函夾附房管會第十一次會議記錄相關部分(草擬本)及會上的討論文件(附件一、二)，以供參閱。

油尖旺區議會
房屋事務及大廈管理委員會主席
莊永燦

2014 年 4 月 24 日

九龍聯運街三十號旺角政府合署四樓 電話：2399 2596 圖文傳真：2722 7696
4/F., Mong Kok Government Offices, 30 Luen Wan Street, Kowloon. Tel: 2399 2596 Fax: 2722 7696



油尖旺區議會

YAU TSIM MONG DISTRICT COUNCIL

檔號：() in YTMD 13/30/4/1 Pt.
電話：2399 2557
傳真：2722 7696

香港灣仔
駱克道 353 號
三湘大廈 29 樓
香港保險業聯會主席
李滿能先生

郵寄及傳真
(傳真：2520 1967)

李先生：

正視大廈法團購買第三保的困難

油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會(“房管會”) 在 2014 年 3 月 27 日舉行第十一次會議，會上討論到舊式樓宇業主立案法團在投購或續購第三者風險保險(第三保)方面遇到的困難，委員認為情況嚴重及值得關注，促請部門及香港保險業聯會須正視有關問題。

房管會通過，有關議題需有關部門及香港保險業聯會共同參與及出席討論，並議決在下次會議續議此事。本委員會現再次發信邀請貴會派員出席房管會第十二次會議，參與討論第三保事宜。房管會第十二次會議定於 2014 年 6 月 5 日下午 2 時 30 分在九龍聯運街 30 號旺角政府合署 4 樓舉行。謹此致函貴會，極期盼貴會能應邀派員出席，解答委員的查詢，共同商討解決問題的方案。

隨函夾附房管會第十一次會議記錄相關部分(草擬本)及會上的討論文件(附件一、二)，以供參閱。

油尖旺區議會
房屋事務及大廈管理委員會主席
莊永燦

2014 年 4 月 24 日

附件九

油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 7 / 2014 號文件 書面回應(一)

屋宇署就

強烈要求加強對舊式樓宇的支援

協助居民解決《消防安全(建築物)條例》(第 572 章)命令 所作的書面回應

1. 在過去兩年，油尖旺區有多少樓宇因未能執行 572 章命令被檢控？有多少為 50 戶以下之舊式大廈？在檢控後又有多少大廈最終順利解決命令？

答：在過去兩年，油尖旺區有一幢50戶以下的樓宇涉及2宗因有關業主未能遵從根據572章所發出的消防安全指示而被檢控及定罪的個案。本署將會繼續跟進有關個案。

2. 現時部門有甚麼方案支援上述樓宇的居民協助解決居民因管理、財政，以致因未能尋找專業意見而無法履行命令的個案？成效如何？業主在上庭被罰後依舊無法履行命令，部門又會作出甚麼支援？

答：屋宇署知悉一些樓宇業主在遵從某些消防安全建造規定時，遇到實際困難。這些困難可能源於建築物的實際限制及／或樓宇的結構問題，以及財政援助不足。屋宇署一向本着靈活務實的方針，在不削弱基本消防安全的大原則下，按每宗個案的情況考慮由業主提出能達到同等標準的替代方案。

屋宇署會繼續協助業主遵從指示。相關措施包括：

- 提供技術意見，以及與業主及其委聘顧問會面；
- 推行樓宇安全貸款計劃，提供財政援助；
- 與民政事務總署合作，協助業主成立業主立案法團；以及
- 參與地區防火委員會／防火安全嘉年華／地區防火講座，提倡改善消防安全的觀念。

為協助私人樓宇業主保養及維修其樓宇，屋宇署、香港房屋協會及市區重建局一直為有需要的業主提供財政支援計劃，包括「樓宇安全貸款計劃」、「樓宇維修綜合支援計劃」及「長者維修自住物業津貼計劃」。與《消防安全（建築物）條例》有關的消防安全措施改善工程，已列入這些計劃可獲資助或貸款的工程範圍內。申請這些計劃的程序亦已簡化，業主只須填妥「樓宇維修綜合支援計劃」的一套申請表格，便能作出多項申請。

3. 作為大廈業主實有責任確保樓宇各方面的安全，但現實的情況是單靠個別業主難以解決涉及整座大廈的問題，故要求部門加強支援的方案與力度，協助業主們解決問題。

答：屋宇署亦會從其他方面協助業主遵從指示，例如會把大廈沒有成立業主立案法團的個案轉介該區民政事務處，由該處協助成立業主立案法團，從而令統籌和協調改善工程更加暢順。

民政事務總署亦將於今年四月推出兩項新措施，包括「『顧問易』大廈維修諮詢服務計劃」和「大廈管理專業顧問服務計劃」，進一步為業主立案法團及舊樓業主提供免費的專業意見及支援服務，提升大廈管理及維修工作。前者會免費協助合資格的業主立案法團聘請工程顧問（包括草擬招標及合約文件等），以開展大廈維修工程。而後者則針對所謂「三無大廈」（即沒有法團、沒有居民組織及沒有聘用管理公司的樓宇）提供免費的樓宇管理及安全專業顧問服務，包括協助有關大廈成立業主立案法團、申請各種大廈維修資助計劃及貸款及提供大廈管理培訓等。

2014年3月

附件十

油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 7 / 2014 號文件 書面回應(二)

房屋事務及大廈管理委員會 2014 年 3 月 27 日會議 -油尖旺民政事務處書面回應文件

議員提問：強烈要求加強對舊式樓宇的支援 協助居民解決消防安全(建築物條例)第 572 章命令

背景：

消防安全（建築物）條例（香港法例第 572 章）於 2007 年 7 月 1 日實施。法例第一期（即首 6 年）是處理 1973 年或之前的綜合用途建築物。第二期（即隨後的 4 年）是處理 1973 至 1987 年的綜合用途建築物。第三期（即最終階段）是處理餘下的住用建築物。

回應：

過去兩年（1-3-2012 至 28-2-2014），油尖旺民政事務處共收到 331 份由消防處或屋宇署發出的消防安全指示副本或通知公函，其中 159 份涉及有居民組織的大廈，而 172 份則涉及無居民組織的大廈（即三無大廈）。

當我們收到消防處或屋宇署的通知之後，本處會去信有關法團和居民組織，提醒他們須遵從部門的指示。另外，我們亦會去信三無大廈的業主和住客，除勸籲他們注意防火安全及遵從部門指示外，亦鼓勵他們成立法團。如業主和居民願意，我們會協助他們召開業主/居民會議商討協助成立業主立案法團（法團）及處理指示或命令的方法，包括講解法團的資料和成立的程序、提供免費業主名冊（如成立法團）等。應居民要求，我們亦會邀請相關部門的代表講解指示或者命令的內容。在過去兩年，本處曾向 331 座大廈就消防安全指示發出勸喻信。大部分三無大廈的居民反應普遍冷淡，我們收到的回覆不多，期間我們舉行過 63 次居民會議（其中 46 次有部門的代表出席），有 12 座大廈亦因此而成功成立法團。

民政事務總署提供的其他相關協助:

關愛基金-舊樓業主立案法團津貼計劃

- 法團就消防及電力設備例行檢查的支出(不包括安裝及維修的費用)
- 法團每年一次清理走火通道的支出(不包括清拆僭建物的費用)

三年推行期內，即二零一二年十月至二零一五年九月，以實報實銷方式，就指定的津貼項目申請資助，上限為實際支出的 50%，而津貼總額不超過 20,000 元。

大廈管理專業顧問服務計劃

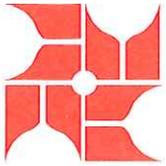
委聘物管公司，為有需要的舊樓業主免費提供一系列大廈管理專業意見及跟進服務。讓舊樓業主更清楚明白必須為自己的物業承擔責任，解決樓宇失修的問題，以提昇居住環境的質素。

推行期: 2014年4月至2017年3月 (全港1,200幢大廈約共24,000住宅單位)
油尖旺: 280幢大廈(約5,600個單位)

“顧問易”大廈維修諮詢服務計劃

民政事務總署與香港測量師學會、香港工程師學會和香港建築師學會合作，推行為期一年(二零一四年四月至二零一五年三月)的試驗計劃，由大廈維修的專業人士(包括測量師、工程師和建築師)，為有意進行樓宇大型維修工程但沒有物業管理公司支援的法團，提供深入、全面和度身訂造的專業諮詢服務，協助選出合適的工程顧問公司／認可人士，以便開展維修工作。專業學會的成員會組成多隊專家小組。參與的法團將獲編配一隊專家小組，跟進和協助他們聘請工程顧問公司／認可人士。

油尖旺民政事務處
2014年3月



油尖旺區議會

YAU TSIM MONG DISTRICT COUNCIL

檔號：() in YTMDC 13/30/4/1 Pt.
電話：2399 2557
傳真：2722 7696

九龍旺角
聯運街 30 號
旺角政府合署 6 樓
油尖旺民政事務專員
何小萍女士, JP

郵寄及傳真
(傳真：2574 8638)

何女士：

**成立跨部門工作小組跟進
區內大廈法團未能遵辦消防安全指示的個案**

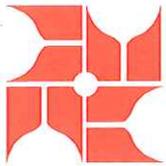
油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會(“房管會”)在 2014 年 3 月 27 日舉行第十一次會議，会上有委員指出，區內不少大廈業主在遵辦政府部門根據《消防安全(建築物)》(第 572 章)發出的「消防安全指示」時，遇到不同的困難，以致未能如期完成消防改善工程。

會上通過請油尖旺民政事務專員引領消防處及屋宇署成立跨部門工作小組，共同跟進區內大廈無法遵辦「消防安全指示」的個案。

隨函夾附房管會第十一次會議記錄相關部分(草擬本)及會議討論文件(附件 I、II)，以供參閱。

油尖旺區議會
房屋事務及大廈管理委員會主席
莊永燦

2014 年 5 月 13 日



油尖旺區議會

YAU TSIM MONG DISTRICT COUNCIL

檔號：() in YTMDC 13/30/4/1 Pt.
電話：2399 2557
傳真：2722 7696

香港添馬
添美道 2 號
政府總部 25 樓
政務司司長
林鄭月娥女士, GBS, JP

郵寄及電郵

鄭司長：

正視《消防安全(建築物)條例》的執法問題

油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會(“房管會”)在 2014 年 3 月 27 日舉行第十一次會議，会上有委員指出，區內不少大廈業主在遵辦政府部門根據《消防安全(建築物)》(第 572 章)發出的「消防安全指示」時，遇到不少困難，而且消防處及屋宇署兩個部門缺乏協調，在不同時間向業主發出不同的遵辦通知，業主甚感困擾，以致未能如期完成消防改善工程。

會上委員建議致函政務司司長，要求司長正視問題，指示消防處和屋宇署聯合執行《消防安全(建築物)條例》，以免業主在不同時間收到不同執法單位的通知。此外，委員要求司長促請立法機構研究修訂法例，加入條文賦予該兩個執法部門更大權力，可按「先做後付」方式(即先安排政府合約工程人員在樓宇進行消防改善工程，再向業戶追回攤分的開支)，長遠解決業主未能開展消防改善工程的問題。特此來函，盼能正視及督導相關部門跟進委員上述的意見。

隨函夾附房管會第十一次會議記錄相關部分(草擬本)及會議討論文件(附件 I、II)，以供參閱。

油尖旺區議會
房屋事務及大廈管理委員會主席

莊永燦

副本送：消防處(經辦人：九龍南區指揮官陳瑞康先生
樓宇改善課 2 署理消防區長陳秀光先生
及助理消防區長鄧榮華先生)
屋宇署(經辦人：高級屋宇測量師/防火規格 5
李偉豪先生、高級結構工程師/F2 朱雨田先生
及高級結構工程師/F1 譚熹利先生)

2014 年 5 月 23 日