

**2012 至 2015 年度油尖旺區議會
房屋事務及大廈管理委員會
第十二次會議記錄**

日期：2014 年 6 月 5 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

高寶齡議員, BBS, MH, JP

陳偉強議員

蔡少峰議員

侯永昌議員, BBS, MH

許德亮議員

劉柏祺議員

黃頌議員

黃建新議員

黃舒明議員

增選委員

何非池先生

程文梯先生, MH

錢雋永先生

梁幸輝先生

李仲明先生

政府部門代表

譚熹利先生

曹佩卿女士

陳志清先生

高級結構工程師/F1

房屋事務經理(西九龍三)

油尖旺民政事務處

高級聯絡主任(大廈管理)

屋宇署

房屋署

民政事務總署

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：

鄭小玲女士

高級聯絡主任(大廈管理)3

民政事務總署

許銘堅先生

意外保險公會委員

香港保險業聯會

盧淑嫻女士

意外保險公會委員

香港保險業聯會

王燕芳女士

意外保險公會委員

香港保險業聯會

王玉萍女士

會務部高級經理

香港保險業聯會

潘銳秋先生

高級專業主任/招牌監管

屋宇署

蘇景隆博士

署理高級環境保護主任

環境保護署

陳淑華女士

九龍城及油尖旺區

社會福利署

助理福利專員 1

何浩然先生

高級結構工程師/F3

屋宇署

陳瑞康先生

九龍南區指揮官

消防處

謝德輝先生

九龍西區消防區長

消防處

何振邦先生

九龍南區署理助理消防區長

消防處

何君皓先生

旺角警區雜項調查隊指揮官

香港警務處

曾敏成先生

警民關係組社區聯絡主任

香港警務處

江夏笙女士

油尖警區油麻地分區

香港警務處

行動支援小隊指揮官

梁閏成先生

尖沙咀分區

香港警務處

第五巡邏小隊指揮官

鄭振偉先生

警民關係組社區聯絡主任

香港警務處

鄧福堅先生

旺角區衛生總督察 1

食物環境衛生署

李鎮強先生

署理油尖區衛生總督察 1

食物環境衛生署

缺席者：

鍾港武議員, JP 區議員

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”)第十二次會議，他報告鍾港武議員因事告假。

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：續議事項：

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)

4. 莊永燦主席表示，保險業監理處的書面回應(附件一)已在會前以電郵方式分發予各委員備閱。他繼而歡迎：

- (i) 民政事務總署(“民政總署”)高級聯絡主任(大廈管理)3 鄭小玲女士和油尖旺民政事務處(“民政處”)高級聯絡主任(大廈管理)陳志清先生；以及
- (ii) 香港保險業聯會(“聯會”)意外保險公會委員許銘堅先生、盧淑嫻女士、王燕芳女士和會務部高級經理王玉萍女士。

5. 黃建新議員補充文件內容。

(劉柏祺議員和委員梁幸輝先生於下午 2 時 38 分到席。)

6. 許銘堅先生表示，聯會不時接獲各區民政事務處轉介大廈法團未能投購或續購第三者風險保險(“第三保”)的

個案，聯會會盡力為這些法團提供協助，事實上，在聯會協助下，不少法團都能成功購買第三保。未能投保的法團，多是因為大廈維修狀況欠佳，或大廈內有僭建物，或大廈未有遵辦消防處的消防安全命令或屋宇署的清拆命令。只要樓宇管理維修妥當，法團能成功購買第三保應該問題不大。他續稱，法團在普通法下就第三者身體受傷或死亡的法律責任不設金額上限，倘因大廈方面管理疏忽而引致第三者身體受傷或死亡，保險公司會就事故替法團向第三者支付賠償及所涉及的訴訟費用；不過，如賠償金額超出保額上限，業主最終須自行承擔餘額。他強調法團應加強樓宇管理維修以保障大廈業主。

(侯永昌議員和黃頌議員於下午 2 時 42 分到席。)

7. 莊永燦主席表示，本港現時有 148 個法團未能投購第三保，有關的大廈維修狀況都很差，保險公司基於商業考慮，可能不願意為這些大廈承保。他欲知聯會有沒有一套機制，讓保險公司評核樓宇的維修及保養狀況，以決定是否為法團承保。他另詢問聯會有甚麼方法，可以幫助上述法團投保。

8. 許銘堅先生表示，聯會會盡力協助這些法團，例如向會員公司轉介有關個案，並安排與法團代表會面，甚至到大廈視察，就樓宇的維修狀況提供意見，以期法團改善大廈狀況，提高受保的機會。

9. 黃建新議員重申，現時法團面對的困難，是沒有保險公司願意承保法例要求的第三保。法團成員由於擔心未能投購第三保而負上刑責，有人萌生去意，有法團因而需要解散。他補充，文件中提及的法團曾於 3 月時向他求助，法團成員亦曾向聯會及民政處求助，然而，該法團至今仍未能成功投保。個別保險公司曾作口頭報價，保險年費高達一萬元，但迄今該法團仍未收到任何保險公司正式的書面報價。他認為政府須協助未能投保的法團，並應修訂有關法例，俾能保障業主，同時不會為法團成員帶來太多麻煩。

10. 許德亮議員指出，民政總署署長曾於電台節目中表示，有需要的法團可透過聯會協助購買第三保，然而，

很多法團由於不同原因，依然投保被拒。他理解聯會只能盡量協助法團，法團仍需盡力改善樓宇情況，但他表示，很多大廈在進行維修工程時，已面對重重困難，有法團接到屋宇署的清拆命令，指有業主於大廈公用地地方僭建，法團因未能履行屋宇署的清拆命令，結果錯失購買第三保的機會。此外，有關法例只監管已成立法團的大廈，亦欠公平，有法團成員為免負上刑責，情願解散法團。他續稱，民政總署署長曾表示《建築物管理條例》設有檢討機制，他欲知當局何時檢討該條例；如當局無意修例，他要求撤回法例。

11. 委員程文梯先生詢問，樓齡低、結構完整、沒有僭建物的大廈，是否一定受保。他另外希望聯會向區內舊樓的法團提供意見，讓他們可以成功投保。

12. 黃舒明議員欲知在甚麼情況下，法團不獲承保，她認為保險業界需就此向法團提供清晰的指引。她明白聯會已盡力為法團轉介保險公司，但她詢問如最終仍沒有保險公司為法團承保，聯會或保險公司可否以書面形式證明法團已盡力投保。

13. 盧淑嫻女士表示，當初民政總署諮詢保險業界時，聯會已向民政總署反映法團可能遇到的一些問題。民政總署當時指有關法例設有檢討機制，署方會在適當時候與保險業界一起進行檢討。她認為政府強調的是法團有否盡力尋找保險公司投保，如法團已盡力，政府不會輕易檢控法團成員。

(高寶齡議員和委員錢雋永先生於下午 3 時 10 分到席。)

14. 鄭小玲女士回應謂，根據《建築物管理條例》(《條例》)，業主立案法團(法團)須使大廈的公用部分和法團財產維持良好合用的狀況和清潔。如大廈的公用部分發生意外，引致第三者身體受傷或死亡，法團及大廈業主會因而負上民事法律責任，並可能須作出巨額賠償，為了減低業主在意外發生時所面對的財務風險，政府當局於是立例規定法團必須就大廈購買第三者風險保險(即第三保)。這是有關條例的立法原意。她續稱，現時法例雖無強制沒有法團的私人大廈或三無大廈購買第三保，但如發生意外，有關大廈的業主可能均須就第三者的傷亡負

上個人責任，承擔巨額賠償。故政府呼籲所有私人大廈的業主，為了保障自己的利益，應盡力投購第三保。她補充，據她了解，一些沒有法團但有物業管理公司的大廈，已透過物業管理公司購得第三保。她又表示，條例已訂明，法團管委會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第三保，即可以此作為免責辯護。她詢問聯會代表，法團在甚麼情況下不獲承保，以便政府能適切協助法團投保。

15. 許銘堅先生表示，聯會沒有一套標準的核保準則，會員公司是否為法團承保，純屬商業決定，聯會亦不能強制會員公司為法團承保。他強調現時有些法團未能投保，主要因為大廈維修狀況欠佳。他希望政府盡力協助有困難的法團改善樓宇狀況，只要樓宇管理及保養得宜，保險公司樂意為這些大廈的法團承保。

16. 許德亮議員表示，民政總署不應把法團未能投保的責任推卸予保險公司。他認為現時法例訂明的罰則嚇怕法團成員，他們擔心大廈不獲承保，個人須為第三者傷亡承擔法律責任，因而對法團萌生去意。他贊同政府應盡力協助有困難的法團改善樓宇狀況，例如與屋宇署合作，強制要求法團維修大廈，或按「先做後付」方式(即先安排政府合約工程人員在樓宇進行改善工程，再向業戶追回攤分的開支)，長遠解決業主未能開展樓宇改善工程的問題。此外，民政總署亦可先代法團購買第三保，之後再向法團追討保險費。他並要求民政總署檢討現行法例，以便更有效保障法團的利益。

17. 關秀玲副主席表示，全港不同地區都有大廈法團面對未能投購第三保的問題，主要原因是樓宇維修狀況未如理想，沒有保險公司承保，也有法團未能遵辦政府部門按《消防安全(建築物)條例》發出的消防安全命令，故未獲承保。她認為免責辯護只屬權宜之計，只能保障法團成員避免因沒有購買第三保而負上法律責任，但一旦在大廈範圍內發生意外，業主仍須分擔所涉及的龐大賠償金額，經濟上難以負擔。她建議政府主動聯繫一些具社會責任的保險公司，讓這些公司為有困難的法團承保。由於這些法團的保費相對高昂，她亦希望民政總署承擔部分保險費，減輕法團的負擔。

18. 黃舒明議員感謝聯會代表理解法團的難處。她不滿民政總署未有聽取業界及法團的意見，亦不考慮檢討法例。此外，她認為民政總署沒有與屋宇署溝通，跟進法團未能執行清拆命令的問題，以致影響法團投購第三保的機會。她提議去信民政總署，促請政府盡快研究修改有關法例，並希望當局聽取聯會的意見，與屋宇署聯合處理大廈的僭建物，協助法團履行清拆命令，從而提高法團成功購買第三保的機會。

19. 委員程文梯先生表示，不少法團均盡力投購第三保。他希望聯會訂立一套標準，讓大廈法團可改善樓宇狀況，在達標後成功投保。

20. 黃頌議員表示理解立法原意，但他指出現時未能投保的大廈，均為舊樓或未有履行維修命令的樓宇，這些大廈一旦發生意外，業主必須分擔所涉及的龐大賠償金額。他續稱，聯會沒有權力影響會員公司的商業決定，故政府不應把法團未能購買第三保的責任推卸予聯會。

21. 蔡少峰議員表示，法團希望遵從法例但無能為力，等同被迫犯法。他認為現時有些法團根本達不到法例的基本要求，卻求助無門，民政總署責無旁貸，應為這些法團提供支援，他並希望總署可以檢討有關法例。

22. 莊永燦主席表示，現時很多法團都因為成員辭職而解散，當務之急是加入豁免機制，讓可證明已盡力而仍未能購得第三保的法團成員免負刑責，業主因而可繼續安心擔任法團成員。有關政府補貼保險費的建議，他認為開支龐大，政府應從詳計議。

23. 盧淑嫻女士表示，她曾代表聯會到觀塘區聽取法團成員反映購買第三保的困難，得知屋宇署有機制按「先做後付」方式清拆大廈僭建物。只要大廈履行清拆命令，法團成功購買第三保的機會將會大增。

24. 鄭小玲女士回應如下：

- (i) 據她了解，如有個別大廈狀況欠佳，屋宇署會因應大廈狀況，或根據《建築物條例》向法團/業主發出維修法定命令。屋宇署及民政總署會盡力協助法團/業主進行所需的維修工程，以消

除有關命令。如法團/業主不理法定命令，屋宇署會因應個別情況，有可能按「先做後付」方式，代業主進行所需的維修工程，然後向業主追討有關費用。

- (ii) 就協助法團/業主進行維修工程及購買第三保方面，民政總署轄下的地區民政事務處會協助法團/業主召開會議，商討有關事宜，並向法團/業主介紹屋宇署、香港房屋協會及市區重建局的各項樓宇維修貸款及資助計劃。此外，民政總署亦推出了三項計劃，可直接或間接協助舊樓法團/業主進行大廈維修工程及購買第三保，以符合法例的要求。該三項計劃如下：

- (a) 「大廈管理專業顧問服務計劃」－透過政府委聘的專業物業管理公司，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，包括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機構的各項維修貸款及資助計劃等；
- (b) 「關愛基金舊樓業主立案法團津貼計劃」－為合資格的法團就指定的津貼項目(其中包括第三保保費)提供資助；
- (c) 「『顧問易』大廈維修諮詢服務計劃」－透過三個專業學會的會員，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免費的專業意見，以便法團開展大廈維修工作。

- (iii) 她會向民政總署轉達委員的意見。

25. 莊永燦主席贊同去信民政總署，促請政府盡快研究修改有關法例。

26. 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：主席已於 2014 年 8 月 1 日(附件二)，以委員名義致函民政總署署長，轉達委員的訴求。

議項三：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 8/2014
號文件)

27. 莊永燦主席歡迎屋宇署高級專業主任/招牌監管潘銳秋先生。他表示，屋宇署就本議項提交的進度報告，早前已上載區議會網頁。

28. 莊永燦主席建議屋宇署考慮制訂危險招牌偵測機制。他認為屋宇署人員應主動巡視招牌，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，署方應盡快處理，不應直至市民舉報，才採取行動。

29. 潘銳秋先生回應如下：

- (i) 屋宇署不會單靠市民舉報才處理危險及棄置招牌，署方每年都會聘請顧問定期巡查招牌較多的地區，署方人員亦會到目標地區巡查。
- (ii) 有關招牌擁有人遵從「拆除危險構築物通知」的數字，在 2013 年接到清拆命令的招牌擁有人已陸續處理危險或棄置招牌，屋宇署將於下一季度跟進仍未遵從的個案，不遵從個案的數字有望降低。
- (iii) 在 2013-2014 年針對大型違例招牌的大規模行動中，屋宇署在油尖旺區共發出 68 張清拆命令，並拆除 43 個大型違例招牌。
- (iv) 市民的舉報對屋宇署處理危險及棄置招牌很有幫助，他鼓勵市民繼續向署方提供問題招牌的資料。

(陳偉強議員於下午 3 時 35 分退席。)

30. 許德亮議員欲知屋宇署接報後未有處理的問題招牌數字。他詢問在市民舉報後，屋宇署需時多久才能處理問題招牌。他表示曾於三年前向署方舉報數個棄置招牌，但這些招牌至今仍未拆除。

31. 委員何非池先生表示，屋宇署人員鼓勵房管會委員舉報危險或棄置招牌，有問題的招牌將納入「大規模清拆行動」中處理，但他對於以大行動形式處理問題招牌的成效存疑。

32. 關秀玲副主席表示，屋宇署在油尖旺區共發出 68 張清拆命令，並拆除 43 個大型違例招牌，她欲知該 43 個招牌是否在發出清拆命令後由署方處理。她續稱曾多次向屋宇署舉報尖沙咀安年大廈附近樓宇有違例外牆招牌，但至今未見署方有任何跟進行動。此外，她希望屋宇署盡快處理離地過低(尤其低於 2.5 米)的招牌。她指出雨季將至，如招牌懸垂過低，途人撐著雨傘在招牌下面經過時，雨傘可能觸碰招牌，令持傘者受傷。

33. 黃頌議員希望屋宇署重視委員的意見，切實處理問題招牌。他另外詢問屋宇署人員如何處理不遵辦「拆除危險構築物通知」的個案。

(蔡少峰議員於下午 3 時 54 分退席。)

34. 潘銳秋先生回應如下：

- (i) 針對大型違例招牌的大規模行動於全港進行。屋宇署會每年訂立行動目標，如發現屬於須取締類別的大型招牌，署方會向招牌擁有人發出清拆命令，着令招牌擁有人清拆有關招牌，如不遵從，署方會提出檢控。
- (ii) 在 2013-2014 年針對大型違例招牌的大規模行動中，屋宇署在油尖旺區共發出 68 張清拆命令，其中 43 個大型招牌已經處理。
- (iii) 委員如發現區內有違例招牌，可通知屋宇署，署方會視乎招牌的面積，考慮把有關招牌納入「大規模清拆行動」中處理。
- (iv) 屋宇署樂意跟進委員提出的個別個案，惟處理招牌需時，例如署方人員須花時間找出招牌擁有人，而在發出清拆命令予招牌擁有人後，亦需給予對方合理時間安排清拆招牌。

- (v) 關於 32 宗不遵從個案，大部分屬棄置招牌，如找不到招牌擁有人的資料，屋宇署會安排政府承建商清拆有關招牌。
- (vi) 按現行的執法政策，離行人路面少於 3.5 米的伸出式招牌，根據現行的執法政策，屬須予取締類別，屋宇署會按序向這些違例招牌的擁有人發出清拆命令。至於其他懸垂過低的招牌，若對途人構成潛在危險，屋宇署會研究加快處理這類招牌，包括考慮納入「大規模清拆行動」中處理。

(委員程文梯先生於下午 4 時 05 分退席。)

35. 委員何非池先生詢問現時屋宇署處理招牌的人手安排。此外，他欲知由屋宇署發出清拆命令至正式檢控整個過程，需時多久。

36. 潘銳秋先生表示，屋宇署在本年度已增加人手跟進違例招牌，這些人員亦負責處理自去年 9 月推行的「違例招牌檢核計劃」。在檢控程序方面，屋宇署一般會先發出清拆命令，着令招牌擁有人在兩個月內清拆有關違例招牌，在限期屆滿後，招牌擁有人如仍未遵從命令，屋宇署會發出警告信，要求有關人士盡快清拆該招牌。如仍不遵辦，屋宇署便會考慮提出檢控。

37. 高寶齡議員明白處理問題招牌需時。她欲知檢控招牌擁有人所需的時間，是否與處理其他僭建物個案一樣長。她認為屋宇署有需要加快整個檢控程序。

38. 莊永燦主席詢問屋宇署，處理違例招牌與棄置招牌的程序是否有分別。

39. 潘銳秋先生表示，如屬違例招牌，屋宇署會要求招牌擁有人在兩個月內拆除有關招牌。如屬危險或棄置招牌，署方會發出「拆除危險構築物通知書」，着令招牌擁有人在 14 日內清拆有關招牌。至於棄置招牌，屋宇署會追查招牌擁有人的資料，把通知書發給該等人士，着令拆除有關招牌，同時會把通知書張貼在現場。如招牌擁有人仍未清拆有關招牌，屋宇署會按「先做後付」方式(即先安排政府承建商進行所需的清拆工程，再向有關人士追回開支)安排清拆該等招牌。

40. 莊永燦主席表示，根據屋宇署的進度報告，署方在2014年(截至4月)在油尖旺區共接獲五宗有關危險或棄置招牌的舉報，他欲知署方是否已就其中三宗個案發出「拆除危險構築物通知」。

41. 潘銳秋先生表示，在該五宗個案中，有招牌屬於即時須處理的類別，故屋宇署未及發出「拆除危險構築物通知書」，而2014年發出通知書的個案，不限於本年度的新個案。

42. 莊永燦主席表示，本年度接獲的問題招牌舉報大幅下降，屋宇署有需要研究舉報機制的成效。此外，他希望屋宇署提供顧問公司人員處理問題招牌的數字。

43. 與會者沒有其他意見，莊永燦主席宣布結束討論此議項。

議項四：天台僭建密密拆，居民搬去邊度住？
(油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 9/2014 號文件)

44. 莊永燦主席表示，環境保護署(“環保署”)及社會福利署(“社署”)的書面回應(附件三及四)已在會前以電郵方式分發予各委員備閱。他繼而歡迎：

- (i) 屋宇署高級結構工程師/F1 譚熹利先生；
- (ii) 環保署署理高級環境保護主任蘇景隆博士；以及
- (iii) 社署九龍城及油尖旺區助理福利專員 1 陳淑華女士。

45. 黃舒明議員補充文件內容。她表示，她在文件中邀請屋宇署、環保署及社署作出回應，惟只有環保署及社署提交書面回應，她詢問屋宇署會否逐一回應她的提問。她續稱希望了解屋宇署就僭建物發出清拆命令的流程，欲知如有「天台屋」住戶就遷拆問題向屋宇署求助，署方會怎樣處理。

46. 譚熹利先生回應如下：

- (i) 屋宇署人員原以為討論文件旨在了解署方清拆天台僭建物的一般程序和因步驟較多並涉及其他部門，因此只準備在會議上闡述發出清拆命令的整個程序和回應有關問題，故未有提交書面回應。
- (ii) 有關屋宇署及環保署處理僭建「天台屋」的分工安排，屋宇署會根據《建築物條例》向「天台屋」的業主發出清拆命令，環保署則根據《空氣污染管制條例》採取行動。環保署人員如發現「天台屋」有石棉物料，會向有關業主發出「石棉消滅通知書」，提醒業主關於使用和處理石棉的要求。
- (iii) 屋宇署自 2011 年 4 月起進行一連串「大規模清拆行動」，並擴大優先處理範圍，涵蓋天台、平台及天井的搭建物，署方會按序就該等僭建物發出清拆命令。
- (iv) 由於僭建物數量龐大，以大型行動方式要求有關業主進行清拆，較為有效。屋宇署會在鎖定目標大廈後，根據議定的處理程序，盡快通知環保署。當得悉相關資料後，環保署人員便會巡查目標大廈，如發現搭建物有石棉物料，該署會去信通知有關業主適當的處理方法。
- (v) 屋宇署亦會派員到目標大廈作初步調查，如發現僭建物，署方會定出有關單位和發出清拆命令的日期，並通知環保署。環保署人員如需就目標大廈的僭建物發出「石棉消滅通知書」，屋宇署會建議環保署在十日內去信通知有關業主，以便業主可同一時間根據屋宇署的清拆命令和環保署的通知書辦事。
- (vi) 如須清拆的僭建物附有石棉物料，業主應該只會收到屋宇署的清拆命令之後，才會收到環保署的「石棉消滅通知書」。在一般情況下，應不會只收到「石棉消滅通知書」而沒有收到清拆命令。

47. 蘇景隆博士回應如下：

- (i) 環保署主要關注業主如何處理搭建物的石棉物料。
- (ii) 若發現懷疑石棉物料，環保署會去信相關業主，提醒他們有關使用、處理、拆卸及棄置石棉物料的法定要求。
- (iii) 環保署發出的信件不是清拆命令，也沒有指定期限。署方去信業主，旨在提醒業主在處理含石棉物料的簷篷或搭建物時，須按《空氣污染管制條例》的要求聘請註冊石棉承建商處理有關工程，並在工程展開前，書面通知環保署。

48. 譚熹利先生回應如下：

- (i) 有關「天台屋」住戶的安置安排，在屋宇署發出清拆命令後，住戶如就搬遷事宜向屋宇署求助，署方會先安排駐部門的社會服務支援隊進行家訪，以了解住戶的實際情況。
- (ii) 如「天台屋」住戶需要政府協助安置，屋宇署方會盡快去信社署及房屋署，以便把有關住戶申請搬遷至中轉屋，或為其安排輪候公屋。
- (iii) 根據政府的政策，沒有人會因政府的行動變得無家可歸。
- (iv) 如有「天台屋」業主經檢控後仍不願意自行清拆時，屋宇署便會考慮先通知住戶遷出，並於四至五個月後才向法庭申請封閉令，確保住戶有充足時間遷往新住處。

49. 陳淑華女士回應如下：

- (i) 屋宇署人員和駐其部門的社會服務支援隊會為受清拆影響和有需要人士提供協助。社會服務支援隊亦與區內的綜合家庭服務中心有緊密聯繫和合作，會按個別情況為受影響人士提供適切的服務。

- (ii) 有關討論文件提及的個案，在黃舒明議員通知社署該住戶的情況後，社署已即時聯絡區內相關的綜合家庭服務中心，為有需要人士盡快提供適切的援助。

50. 黃舒明議員備悉執法部門容許「天台屋」住戶有充足時間搬遷，但她表示，在她接獲的多宗「天台屋」個案中，有一個住戶表示沒有收到屋宇署的清拆命令。她明白清拆命令會寄交「天台屋」業主及大廈法團，但她建議屋宇署提早把即將進行「大規模清拆行動」的目標街道告知當區區議員。她指出區議員接獲不少「天台屋」個案，當區的議員如果及早得知屋宇署鎖定的目標街道，便可作出協調。她另外反映一些拆遷個案沒有社會服務支援隊跟進，以致住戶求助無門。最後，她希望社署可安排受清拆影響的住戶入住同區的臨時宿舍/收容中心。她表示有居於九龍的住戶需要入住灣仔的收容中心，與原來的居住地區相距甚遠，有關安排需作改善。

51. 譚熹利先生回應謂，法定的清拆命令會以掛號信方式發給僭建物的業主，屋宇署人員並會在現場張貼清拆命令，而擬申請封閉令通知書及封閉令亦會以同樣方式處理。有關告知當區議員目標街道/大廈的建議，他會向屋宇署反映議員的意見。

52. 陳淑華女士表示，她贊同盡快把受清拆影響住戶的個案通知社署，以便社署有充足時間為有需要的人士提供協助。

53. 莊永燦主席詢問，「大規模清拆行動」目標大廈的「天台屋」是否屬於「即時危險」類別的僭建物。他另外查詢本年度目標大廈的數目，以及已完成巡查的大廈數字。

54. 譚熹利先生表示，自 2011 年 4 月起，全港已有超過 2 000 間有「天台屋」的目標大廈被列入「大規模清拆行動」。本年度的新定目標大廈為 600 間。「大規模清拆行動」針對的僭建物除「天台屋」外，亦包括大廈內部的僭建物。此外，有關會議早前討論的大廈法團如因僭建物問題未能購買第三保，他認為可把該等個案告知屋宇署，讓署方人員考慮可否將大廈定為目標大廈，俾讓法

團及業主得知大廈哪些僭建物必須取締。在清除僭建物後，法團可望較易購得第三保。

(黃舒明議員於下午 4 時 25 分退席。)

55. 與會者沒有其他意見，莊永燦主席宣布結束討論此議項。

**議項五： 業主私人違建，屋宇署卻告法團，公理何在？
(油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 10/2014 號文件)**

56. 莊永燦主席歡迎屋宇署高級結構工程師/F3 何浩然先生。

57. 許德亮議員補充文件內容。

58. 何浩然先生回應如下：

- (i) 文件提及的大廈，已於 2008 年列為「大型清拆行動」的目標樓宇，屋宇署共向該大廈的法團或業主發出 102 張清拆命令，當中遵辦的有 96 張。屋宇署會與有關人士繼續跟進仍未遵辦的個案。
- (ii) 根據《建築物條例》第 24 條的規定，清拆命令必須送達有關僭建物所座落的土地或處所的擁有人。如根據土地註冊處的記錄，有關僭建物は位於該大廈的公用地方，而其擁有人是大廈法團，屋宇署便會向法團發出清拆命令。至於沒有法團的大廈，清拆命令會發給大廈的共同業主，即所有業主。
- (iii) 如天台屬大廈公共地方，但被人佔用僭建，而屋宇署找不到僭建物佔用人的資料，亦沒有證據證明該佔用人是大廈的某個業主，署方便會根據有關《建築物條例》，把清拆命令發給大廈法團。
- (iv) 至於政府土地上的違建物，由於政府用地不屬於《建築物條例》的規管範圍，故會由地政總署按相關法例採取行動。

(侯永昌議員於下午 4 時 40 分退席。)

59. 許德亮議員不明白為何屋宇署難以找出大廈僭建物的佔用人。他認為屋宇署以上述方式發出清拆命令，只會助長僭建歪風，僭建物的佔用人不但無須就僭建承擔責任，甚至可把僭建物出租牟利。他續稱，法團有責任管理大廈內的公共地方，但這些地方一旦被人佔用搭建僭建物，法團需要經過很多程序，方可收回原來的地方，因此，屋宇署應直接要求僭建物佔用人拆除僭建物，而非把清拆命令發給法團。屋宇署並應就違例招牌問題直接控告招牌擁有人，以免法團為難。

60. 何浩然先生重申，根據現行法例，如屋宇署找不到大廈公共地方僭建物的佔用人，署方會就有關僭建物，向大廈法團發出清拆命令。他續稱，法團如發現大廈公共範圍內有正在搭建的僭建物，可向屋宇署舉報，以便署方人員安排盡快取締僭建物。

61. 莊永燦主席詢問，如屋宇署有證據顯示大廈公共地方僭建物佔用人的身分，署方可否直接檢控該佔用人，而非向大廈法團發出清拆命令。

62. 何浩然先生回應調，在證據不足的情況下，屋宇署不能肯定大廈公用地方僭建物佔用人的資料，如僭建物所座落處所是公共地方，而在清拆令又沒有遵辦之下，屋宇署便會向大廈法團提出刑事檢控。

63. 莊永燦主席表示，法團權力有限，難以逼使佔用大廈公共地方的人士離開，屋宇署不應為此刑事檢控法團成員。

64. 委員何非池先生表示，屋宇署難以即時取締新建僭建物，他建議發信，要求當局檢討取締僭建物的法例。

65. 黃建新議員理解屋宇署在處理僭建物方面，有一定的執法程序，署方人員須依法例辦事，但他指出，本港有很多大廈管理及房屋事務問題，例如法團難以購買第三保、大廈內經營賓館衍生的問題，以及大廈僭建物等等，政府要求法團自行解決這些問題，為此，法團甚至可能負上刑責，然而政府對法團支援不足，導致越來越

多業主不願加入法團。他認為政府必須檢討有關法例，保障法團成員的利益。

66. 黃頌議員憂慮政府把越來越多的大廈管理問題交由法團自行解決。他指出很多法團成員是長者，他們付出私人時間以義務形式參與法團工作，未必有專業知識處理大廈管理的法律問題，然而，法團成員須肩負重大責任，甚至有可能負上刑責，這對法團成員並不公平。屋宇署及民政處宜檢討有關情況，不應把全部大廈管理問題交由法團自行處理。

67. 許德亮議員詢問，屋宇署人員是否有權安排清拆查不到佔用人的僭建物。

68. 何浩然先生表示，如屋宇署找不到僭建物的佔用人，而僭建物已危及樓宇安全，或引致嚴重阻塞走火通道等問題，基於安全理由，署方可按「先做後付」方式清拆僭建物，但在法例上，署方一般都會先向有關人士發出清拆命令，再採取相應的適當行動。

69. 莊永燦主席理解根據法例，大廈公共地方的擁有人是法團，但他希望政府明白，法團沒有財力和權力，逼使大廈公共地方的佔有人清拆僭建物。

70. 何浩然先生表示，屋宇署必須掌握足夠證據，才可直接控告僭建物的佔用人。他續稱，法團可按大廈公契條款或《建築物管理條例》(第 344 章)，與有關物主商討大廈公共地方的管理和使用安排，而香港房屋協會與香港律師會有合辦義務律師諮詢服務，有需要的法團成員或業主可循此途徑尋求有關協助。

71. 莊永燦主席認為政府應修訂有關法例，直接控告僭建物的佔用人。

72. 與會者沒有其他意見，莊永燦主席宣布結束討論此議項。

**議項六：關注密室逃脫遊戲的消防安全及監管
(油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第
11/2014 號文件)**

73. 莊永燦主席表示，機電工程署(“機電署”)及消防處的書面回應(附件五及六)已在會前以電郵方式分發予各委員備閱。他繼而歡迎：

- (i) 屋宇署高級結構工程師/F1 譚熹利先生；
- (ii) 消防處九龍南區指揮官陳瑞康先生、九龍西區消防區長謝德輝先生及九龍南區署理助理消防區長何振邦先生；
- (iii) 警務處旺角警區雜項調查小隊指揮官何君皓先生、旺角警區警民關係組社區聯絡主任曾敏成先生、油尖警區油麻地分區行動支援小隊指揮官江夏笙女士、尖沙咀分區第五巡邏小隊指揮官梁閏成先生、油尖警區警民關係組社區聯絡主任鄭振偉先生；以及
- (iv) 食物環境衛生署(“食環署”)旺角區衛生總督察 1 鄧福堅先生和署理油尖區衛生總督察 1 李鎮強先生。

74. 黃建新議員補充文件內容。他表示，密室逃脫遊戲是一種新興的解難遊戲，遊戲場所通常位處商廈或工廈，參加者同處一個模擬「密室」環境的處所，需於指定時間內協力解題，方可打開密碼門，逃離「密室」，勝出遊戲。他認為這些遊戲場所的消防安全及監管問題值得關注。

75. 何君皓先生表示，根據記錄，旺角警區共有四間密室逃脫遊戲場所，位於唐樓、商廈及商住大廈內。

76. 梁閏成先生表示，油尖警區暫時沒有這類遊戲場所。

77. 何君皓先生表示，其他地區的工廈有一些面積較大的密室逃脫遊戲場所，處所內通常設有數個房間，遊戲參加者需於限定時間內根據提示尋找關鍵物品，方可打開上鎖的門，或參加者需合力完成一些活動，才可逃出「密室」。

78. 陳瑞康先生表示，所有大廈或處所必須根據消防處《最低限度之消防裝置及設備守則》的規定裝設消防設

備。此外，處所負責人須確保處所的逃生途徑時刻保持暢通無阻，而處所的消防設備亦能有效運作。場所負責人另須根據《消防(裝置及設備)規例》，至少每 12 個月安排註冊承辦商檢查處所的消防裝置及設備一次。他續稱，消防處所有單位在例行巡查期間，如發現任何違反相關消防條例的事項，(如：《消防(消除火警危險)規例》，《消防(裝置及設備)規例》或《危險品條例》)，定必根據該等條例所賦予之權力採取執法行動，包括向負責人發出消防火警危險通知書、警告信或提出直接檢控。如於巡查中察覺涉及其他部門工作範疇的違規情況，亦會盡快將該事項轉介相關部門跟進。

79. 莊永燦主席詢問消防處有沒有就密室逃脫遊戲場所引入發牌制度，以便執法。

80. 陳瑞康先生回應謂，消防處沒有既定的法律或牌照監管機制巡查密室逃脫遊戲場所。

81. 譚熹利先生表示，《建築物條例》沒有條文監管密室逃脫遊戲場所內的遊戲設施及佈置。如屋宇署接獲關於處所的間格改動的舉報時，會檢視有關改動是否符合《建築物條例》下有關消防安全、排水工程及結構安全的規劃、設計和建造標準，並查證處所的業主有沒有聘用合資格的承建商，如有需要，業主需聘請註冊專業人士負責有關工程。如發現該改動會引至危險，屋宇署會就有關建築工程採取執法行動。他續稱，發牌事宜不屬於屋宇署的職權範疇。

82. 莊永燦主席表示，密室逃脫遊戲日漸普及，政府需要了解這類遊戲，並對相關遊戲場所的安全情況進行評估。他估計密室逃脫遊戲的設計者為吸引參加者，會增加遊戲的刺激程度，故政府應密切關注密室遊戲的安全情況。

83. 譚熹利先生表示，法例要求處所的求生路徑必須保持暢通無阻。如有市民舉報某場所的門在火警時仍自動上鎖，屋宇署查明屬實的話，會取締這些不合法例要求的裝置。他補充，市面上有些門鎖會感應火警自動開啟，他不知道密室逃脫遊戲場所會否採用這類裝置。

84. 高寶齡議員表示，密室逃脫遊戲場所較劊房或遊戲機中心更危險。遊戲機中心尚有發牌制度監管，但密室逃脫遊戲場所暫時欠缺監管，政府應密切留意這類遊戲的安全程度及發展，否則日後發生意外，相關部門難辭其責。她認為政府須盡快就密室逃脫遊戲場所引入發牌制度，加強監管，讓密室逃脫遊戲可在安全的場所內進行。

85. 關秀玲副主席表示，密室逃脫遊戲場所一旦發生火警，遊戲參加者如未能根據提示開啟「密室」上鎖的門，工作人員又未能及時開門讓他們離開，參加者便有被困之虞，因此，消防處及屋宇署有需要派員巡查密室逃脫遊戲場所，確保這類場所的設置及結構符合《建築物條例》及《消防條例》的要求。

86. 莊永燦主席詢問屋宇署就某處所發出佔用許可證(俗稱「入伙紙」)時，可知該處所是否有封閉的間格。他認為處所負責人在收到入伙紙後自行改動處所的間格，包括封閉個別房間，屬違法行為，屋宇署必須查究。

87. 黃建新議員希望相關部門跟進密室逃脫遊戲場所的安全情況，並於短期內派員巡查這類場所。他不希望在發生意外後，政府才正視問題和檢討意外成因。他促請政府盡快評估這些場所的安全情況，並支持引入發牌制度，把有關場所納入監管範圍。他續稱，除旺角警區能指出區內有四間密室逃脫遊戲場所外，其他相關部門均未能掌握這項新興遊戲的資料，對此他感到失望。他請消防處主動找出這些場所，盡快派員逐一巡查。他又質疑區內是否只有四個密室逃脫遊戲場所，希望房管會繼續跟進這議題。

88. 委員何非池先生提議由地區管理委員會(“地管會”)促成屋宇署及消防處成立跨部門專責小組，跟進有關問題。

89. 莊永燦主席認為有需要詳細考慮由地管會牽頭成立專責小組的可行性，他表示由房管會跟進有關問題，較為恰當。

90. 陳志清先生表示，地管會與區議會及其轄下的委員

會各自有獨立的職權，地管會通常是處理地區上而列席部門又有其明確職能的事項，密室逃脫遊戲場所可能涉及政策局的範疇，故有需要考慮是否適合在地管會會議上討論和跟進。

91. 許德亮議員表示，多名委員關注密室逃脫遊戲場所的安全情況，區議會有責任提醒相關部門(尤其是警務處及消防處)加派人手巡查這類場所。他另建議可由油尖旺區撲滅罪行委員會及油尖旺區防火委員會研究印發宣傳單張，呼籲公眾關注這類場所的安全問題。

92. 高寶齡議員表示，警方指其他地區亦有密室逃脫遊戲場所，因此，這類場所的安全問題並非油尖旺區獨有的問題。她建議房管會去信民政事務局局长，要求研究引入發牌制度，把密室逃脫遊戲場所列入監管範圍。此外，她贊同由地管會促成相關部門成立專責小組，跟進密室逃脫遊戲處所的安全問題。

(會後補註：主席及黃建新議員已於2014年6月10日地管會會議上，表達房管會關注密室逃脫遊戲場所的消防安全及監管問題。油尖旺民政事務助理專員亦於2014年6月16日去信屋宇署及消防處以轉達議員的關注。屋宇署於2014年8月7日回覆表示，已安排人員巡查有關處所。對於有違反《建築物條例》的處所，屋宇署會採取相關行動。)

93. 鄧福堅先生表示，密室逃脫遊戲是一項於密封場所進行的集體活動。這類遊戲的場所現時不受《公眾娛樂場所條例》監管，但這些場所衍生的問題值得正視。他續稱，食環署人員樂於參與討論任何環境衛生議題。

94. 譚熹利先生表示，屋宇署人員在巡查密室逃脫遊戲場所時，主要關注處所的間格有沒有違反《建築物條例》。至於這類遊戲的機關裝置，屋宇署需確定有關裝置是否屬於建築物類別，方可決定採取甚麼行動。

95. 陳瑞康先生表示，消防處如接獲密室逃脫遊戲場所違反《消防條例》的投訴，會派員到場巡查。他續稱，消防處人員在巡查時，會檢查相關大廈的業主或擁有任何消防裝置或設備的人有沒有保持該等設備時刻在有效操

作狀態及每 12 個月由一名註冊承辦商檢查該等消防裝置或設備至少一次。消防處目前面對的問題，是法例沒有賦權處方人員巡查用作密室逃脫遊戲場所的私人處所，現時亦沒有執法機關負責監管這些場所。消防處只可向這類場所的負責人提出消防安全建議。如果有關的政策局或部門經考慮後引進監管機制，消防處會以一貫的程序協助。

96. 何君皓先生補充，旺角區四個密室逃脫遊戲場所面積達 1 000 至 2 000 方呎，每個場所有四至八個房間，參加者支付 120 元費用，可在處所內參與限時 45 分鐘的密室逃脫活動。警方曾詢問民政總署牌照事務處（“牌照處”）的意見，得悉密室逃脫遊戲場所不受牌照處執行的《雜項牌照條例》規管。他續稱，這類場所設有很多房間，但他不清楚門鎖數量，以及房門是否設有電動開關。

97. 陳志清先生表示，他曾接觸民政總署的牌照處，得知遊戲機中心是指任何裝有《遊戲機中心條例》訂明可提供收費娛樂、康樂或消遣的某種機器或裝置的地方，其重心是該類機器或裝置。密室逃脫遊戲主要是一種活動供參與者參加，亦可以競賽形式供不同參加者競賽，其性質不涉及電子遊戲機，故這類遊戲的場所不屬《遊戲機中心條例》監管，而牌照處所簽發的其他娛樂牌照則多與有賭博成份的活動有關，亦不包含密室逃脫遊戲場所。

98. 關秀玲副主席提議房管會去信民政總署，要求該署跟進密室逃脫遊戲的安全問題，並請署方研究這類遊戲場所與大廈公契有否牴觸，以及是否需就這些場所訂立發牌制度。她續稱，密室逃脫尚算新興玩意，有關部門未必留意到這種活動的潛在問題，她要求把密室逃脫遊戲納入監管範圍，並賦權消防處及屋宇署人員巡查這類遊戲的場所，以便採取執法行動。

99. 黃建新議員希望警方把旺角區四間密室逃脫遊戲場所的資料交給相關部門，如消防署、屋宇署及機電署，以便部門根據其管轄的條例先巡查這四間處所，確保這些遊戲場所的消防安全設置、電力裝置、間格及走火通道符合法例要求，以保障遊戲參加者的安全。他另外建議盡快修例，把有關處所納入牌照監管範圍。

100. 委員李仲明先生表示，現時最大型的密室逃脫場所面積達 2 000 方呎，覆蓋唐樓或商廈全層，估計這些場所的房間間格會阻塞走火通道。他續稱文件提到這類場所設有電動門，他擔心唐樓的供電設計不足以應付電動門的電力需求，電動門因此容易發生故障，令遊戲參加者被困。

101. 莊永燦主席提議致函民政事務局，副本送交民政總署，要求當局修例，把密室逃脫遊戲場所納入監管範圍，以期更有效處理這類場所的安全問題，眾無異議。

---- (會後補註：主席已於 2014 年 8 月 1 日(附件七)，以房管會名義去信民政事務局局長，轉達委員的訴求。)

102. 委員何非池先生表示，現時旺角區四間密室逃脫遊戲場所面積頗大，消防處有責任派員巡查此等場所，以免一旦發生火警，會危及遊戲參加者和住戶的安全。此外，他不滿意民政總署回應未能跟進這些場所的問題。

103. 莊永燦主席表示，現行法例未有涵蓋密室逃脫遊戲場所。他希望可透過修例，賦權相關部門人員規管這些場所。

104. 與會者沒有其他意見，莊永燦主席宣布結束討論此議項。

**議項七：牆身石壘淪為店舖銷售點？
(油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第
12/2014 號文件)**

105. 莊永燦主席歡迎屋宇署高級結構工程師/F3 何浩然先生和食環署衛生總督察 1 鄧福堅先生。

106. 由於黃舒明議員有要事在身，需提早離開會議，黃建新議員代表黃舒明議員補充文件內容。他表示，討論文件未有邀請地政總署派代表出席會議，但食環署及屋宇署如認為有需要，可把有關個案轉介地政總署跟進。

107. 何浩然先生回應如下：

- (i) 屋宇署在收到討論文件後，已派員到場視察情況。根據屋宇署的資料，文件所指的石壘位處大廈的公共地方，不屬於毗連店鋪的範圍，故該店鋪的擁有人沒有石壘所在位置土地的使用權。
- (ii) 屋宇署人員經視察後，認為該石壘只是用作遮蓋明渠的台階，而一般可活動的台階或坐落於地面上的小平台或輪椅斜台，不是建築物，不屬《建築物條例》的規管範圍。
- (iii) 據屋宇署記錄，過去曾向該店鋪發出兩張命令，另向有關大廈的業主發出 13 張命令，有關業主已遵從全部命令。
- (iv) 該石壘不是建築物，故不受《建築物條例》監管。此外，由於該石壘沒有危及樓宇結構或阻塞走火通道，屋宇署人員未可按法例作出規管。

108. 鄧福堅先生表示，食環署向地政總署查詢後，知悉該石壘位置屬私人範圍，故食環署不能就該石壘採取執法行動。如店鋪擁有人非法佔用公共地方，食環署人員會提出檢控。

109. 黃建新議員及高寶齡議員希望當局澄清該石壘所處位置是公共地方抑或私人地方；如屬公共地方，他們欲知有關部門會否考慮把此個案轉介地政總署處理。

110. 鄧福堅先生表示，食環署從地政總署得知，該石壘位處私人後巷。食環署已去信地政總署，查證有關後巷的擁有權。他重申如石壘位於公共範圍，食環署人員會採取執法行動。

111. 何浩然先生表示，有關店鋪設於後巷的擺設，只由木箱及紙皮箱疊成，並非建築物，不屬於《建築物條例》的規管範圍。

112. 與會者沒有其他意見，莊永燦主席宣布結束討論此議項。

議項八：其他事項

113. 餘無別事，莊永燦主席宣布散會，會議於下午 5 時 35 分結束。下次會議定於 2014 年 8 月 28 日下午 2 時 30 分舉行。

油尖旺區議會秘書處
2014 年 8 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

油尖旺區議會
油尖旺區議會房屋事務
及大廈管理委員會

主席先生：

正視大廈法團購買第三保的困難

謝謝您二零一四年四月二十四日的來信。

保險業是一門根據風險評估而定價的行業，保險公司會因應意外發生率、賠償金額、過往意外記錄等多個因素決定是否承保有關風險及釐定保費水平。根據《保險公司條例》，保險業監理處並不能干預保險公司的商業決定。

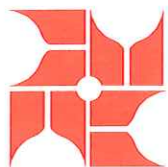
據本處了解，民政事務處過往在獲知大廈業主立案法團（「法團」）購買大廈第三者風險保險遇上困難時，均會協助有關法團聯絡香港保險業聯會（「保聯」），以幫助他們購買適當的保險。而在保聯的協助下，大部份的個案亦得到解決。因此，假如法團在購買第三者風險時遇上困難，應透過民政事務處向保聯尋求協助，皆因本處不能干預個別保險公司承保與否的商業決定。文件中提到向本處投訴，實非處理此問題之上策。

/...

本處得知保聯將會派代表出席房管會第十二次會議，參與討論大廈第三者風險保險之事宜。本處相信通過相關團體的討論及溝通，必能成功為法團解決購買相關保險的問題。

保險業監理專員
(陳慎雄  代行)

二零一四年五月二十九日



油尖旺區議會

YAU TSIM MONG DISTRICT COUNCIL

附件二

檔號：() in YTMDC 13/30/4/1 Pt.

電話：2399 2557

傳真：2722 7696

香港灣仔

軒尼詩道 130 號

修頓中心 30 樓

民政事務總署

民政事務總署署長

陳甘美華女士, JP

郵寄及電郵

甘女士：

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 6 月 5 日舉行了第十二次會議，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，多名委員認為情況嚴重，值得關注，希望民政事務總署與香港保險業聯會及屋宇署協調，盡力協助大廈法團投保。

此外，多名委員促請當局盡快檢討現行有關法例，以便更有效保障業主，免於大廈範圍內發生意外時，業主須承擔巨額賠償，同時又不會令法團委員承擔過大的責任，影響業主投身法團委員工作的熱誠。

隨函夾附房管會第十二次會議記錄相關部分(草擬本)及會上的討論文件(附件 1 及 2)，以供參閱，希望民政事務總署能夠考慮委員所提出的意見。

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 8 月 1 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

附件三

油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 9 / 2014 號文件

書面回應(1)

油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會

「天台僭建密密拆，居民搬去邊度住？」

討論文件（第 9/2014 號）

就上述文件所提出的問題 1 及 2，環境保護署的回應如下。

問 1 及 2

就天台僭建問題，有居民只收到環保署發出的清拆命令，有部份居民卻收到屋宇署的命令，請問環保署及屋宇署就相關問題如何分工？分別角色及立場為何？請環保署及屋宇署提供由發出命令以至執行的整個過程。

答 1 及 2

在八十年代中或以前，含石棉物料在建築物的應用非常普遍，舊式樓宇內的簷篷或搭建物亦多使用石棉波紋水泥瓦片作遮擋及隔熱之用。

因應屋宇署展開的違例搭建物清拆行動，環境保護署(環保署)與屋宇署一直緊密合作，就被屋宇署納入為執法行動的目標樓宇，訂定目標單位作跟進調查是否含有石棉物料。若發現有懷疑石棉物料，環保署會去信相關業主，提醒他們有關使用、處理、拆卸及棄置石棉物料的法定要求，藉此減低因清拆石棉僭建物可能對公眾造成的風險。

由環保署發出的信件並不是清拆命令，也沒有指定期限。環保署發出該信件的主要目的是提醒業主在處理含石棉物料的簷篷或搭建物時，須按照《空氣污染管制條例》的要求聘請註冊石棉承辦商處理有關工程，並在工程展開前以書面方式通知環保署。若發現有違規的石棉工程，環保署會根據部門指引進行調查，並會按有關法例採取適當行動。

環境保護署

2014 年 5 月

為受清拆天台僭建物影響的人士所提供的支援

目的

本文件旨在回應黃舒明議員對區內受清拆天台僭建物影響的人士的關注，並簡述社會福利署(社署)為有關人士所提供的支援。

為受清拆天台僭建物影響人士提供的支援

2. 據了解，屋宇署的職員和駐該署的社會服務支援隊會向受清拆僭建物所影響和有需要的人士提供協助。如有需要，屋宇署會聯同房屋署(房署)、社署及民政事務總署協助住戶處理搬遷上遇到的問題。一般而言，房署會按受影響人士的情況及資格，作出相應的安置安排(包括臨時收容中心或中轉屋)。

3. 在清拆僭建天台屋行動中，社署一直擔當支援的角色。如有需要，社署或非政府機構的綜合家庭服務中心會與駐屋宇署的社會服務支援隊緊密聯繫和合作，並按個別情況及需要為受影響的人士提供適切的服務。負責處理有關個案的社工會考慮當事人可運用的資源，並就個案的特殊情況，為當事人作出適當的安排，包括提供短期經濟援助、轉介申請綜合社會保障援助計劃等。

4. 現時，社署資助非政府機構營辦五間市區單身人士宿舍和兩間臨時收容中心，共提供 202 個宿位。這些宿舍於 2013-14 年度(截至 2013 年 12 月底)的平均入住率約 84%。此外，現時還有其他非政府機構以自負盈虧方式營辦七間宿舍，提供共 397 個宿位，為有短期住宿需要人士(包括受清拆僭建天台屋影響並有特殊需要的人士)提供臨時居所。單身人士宿舍和臨時宿舍，住宿期一般不超過六個月。個案社工會因應個別服務使用者的需要，協助他們安排較長期的居所或延長住宿期。社署會繼續監察臨時收容中心／單身人士宿舍服務的供求情況。

總結

5. 請各委員備悉本文件的內容。

社會福利署
2014年5月

附件五

油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第11 / 2014 號文件 書面回應(1)

油尖旺區議會

房屋事務及大廈管理委員會會議

討論議題：關注密室逃脫遊戲的消防安全及監管

(會議日期/時間：2014 年 6 月 5 日下午 2 時 30 分)

問 3： 當局如何監察密室逃脫遊戲場所的營運安全？有關遊戲場所是否受《公眾娛樂場所條例》(第172章)、《機動遊戲機(安全)條例》(第449章)及/或《遊戲機中心條例》(第435章)規管？若否，當局會否考慮引入發牌制度？

答 3： 機電工程署負責監管機動遊戲機的安全。根據《機動遊戲機(安全)條例》(第 449 章)，「機動遊戲機」是指任何以動力推動、設計給公眾人士駕駛或乘坐而且主要是作娛樂用途的裝置。據了解，有關密室逃脫遊戲並不涉及一些以動力推動及讓公眾人士駕駛或乘坐的裝置，因此並不受上述條例監管。

機電工程署

2014 年 5 月

附件六

油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第11/2014 號文件

書面回應(2)

油尖旺區議會 房屋事務及大廈管理委員會會議 關注密室逃脫遊戲的消防安全及監管

- i). 油尖旺區內現存有多少密室逃脫遊戲場所？
消防處沒有既定的法律或牌照監管機制巡查密室逃脫遊戲場所，故此並沒有相關數字。
- ii). 當局有否就密室逃脫遊戲場所發生意外的風險作出評估？如有，評估為何？
消防處沒有對密室逃脫遊戲場所進行特定的評估。
- iii). 當局如何監察密室逃脫遊戲場所的營運安全？有關遊戲場所是否受《公眾娛樂場所條例》（第172章）、《機動遊戲機(安全)條例》（第449章）及/或《遊戲機中心條例》（第435章）規管？若否，當局會否考慮引入發牌制度？
在消防安全事宜上，所有大廈或處所必須根據《最低限度之消防裝置及設備守則》內的規定裝設消防設備，有關負責人亦必須保持逃生途徑時刻暢通無阻和消防設備能夠有效運作。本處所有單位在例行巡查期間如發現任何違反相關消防條例事宜（如：《消防(消除火警危險)規例》，《消防(裝置及設備)規例》或《危險品條例》），定必根據該等條例所賦予之權力採取執法行動，包括向負責人發出消防火警危險通知書、警告信或提出直接檢控。如於巡查中察覺涉及其他部門工作範疇的違規情況，亦會盡快將該事項轉介相關部門跟進。
- iv). 過往同類形場地發生意外的統計數字為何？
本處沒有相關的統計數字。
- v). 強烈要求政府當局關注並加強密室逃脫遊戲場所的安全性，保障市民生命財產。
如果有關的政策局或部門經考慮後引進監管機制，消防處會以一貫的程序協助。目前，如懷疑任何處所違反消防條例，可轉介本處跟進。

消防處

2014年5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

香港添馬
添美道 2 號
政府總部西翼 13 樓
民政事務局
民政事務局局長
曾德成先生, GBS, JP

郵寄及電郵

曾局長：

**關注密室逃脫遊戲場所的
消防安全及監管**

在油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會(“房管會”)2014年6月5日第十二次會議上，委員討論到密室逃脫遊戲場所的安全及監管問題。這種新興遊戲在擬似「密室」的封閉處所內進行，屬集體參與的活動，但政府對這類遊戲的處所欠缺監管，這些處所一旦發生火警，遊戲參加者可能受困，難以逃生。與會部門代表表示這類處所現時不受任何牌照監管，部門亦未能詳細掌握這類處所的數目和資料，委員會認為情況值得關注，希望當局引入發牌制度監管這類新興活動的處所，確保這類處所符合《消防條例》、《建築物條例》及《電力條例》的安全規定。

委員促請當局盡快修訂法例引入發牌制度，把這類處所歸納在娛樂牌照的規管之下，賦權部門人員主動巡查密室逃脫遊戲處所，加強監管這類場所，以確保遊戲參加者的安全。

隨函夾附房管會第十二次會議記錄相關部分(草擬本)及會上的討論文件(附件 1 及 2)，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：民政事務總署署長

2014 年 8 月 1 日