

**2012 至 2015 年度油尖旺區議會  
房屋事務及大廈管理委員會  
第十三次會議記錄**

---

日期：2014 年 8 月 28 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

劉柏祺議員

陳偉強議員

黃頌議員

侯永昌議員, BBS, MH

黃舒明議員

許德亮議員

增選委員

何非池先生

梁幸輝先生

程文梯先生, MH

政府部門代表

楊國威先生

高級結構工程師/F4

屋宇署

曹佩卿女士

房屋事務經理

房屋署

(西九龍及港島三)

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

民政事務總署

行政主任(區議會)2

## 列席者：

李銘璋先生	高級專業主任/招牌監管 1(署理)	屋宇署
朱祺明先生	高級機電工程師/ 升降機及自動梯 1	機電工程署
區子威先生	機電工程師/ 升降機及自動梯/4	機電工程署

## 缺席者：

高寶齡議員, BBS, MH, JP	區議員
蔡少峰議員	區議員
黃建新議員	區議員
錢雋永先生	增選委員
李仲明先生	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”)第十三次會議，他報告高寶齡議員、黃建新議員及委員李仲明先生因事告假。

### 議項一：通過上次會議記錄

2. 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 13/2014 號文件)

---

3. 莊永燦主席歡迎屋宇署高級專業主任/招牌監管 1(署理)李銘璋先生。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。

4. 關秀玲副主席表示，柯士甸路 5 號的大廈一直被毗鄰大廈一個大型招牌遮擋景觀，兩幢大廈的法團經多番協商，仍未能就如何解決問題達成共識。她續稱早前已把這個案轉介屋宇署，署方已於 8 月初要求柯士甸道 5 號毗鄰大廈的法團拆除有關招牌，她感謝屋宇署人員的努力。此外，她希望屋宇署盡快處理尖沙咀安年大廈附近樓宇外牆懸垂過低的違例招牌，以免途人持傘在招牌下面經過時，不慎因雨傘觸碰招牌而受傷。

5. 許德亮議員詢問屋宇署在接到違例招牌舉報後，需時多久才處理有關個案。他憶述曾於三年前向屋宇署舉報數個棄置招牌，但這些招牌至今仍未拆除。此外，他最近收到區議會主席轉交各議員的屋宇署信件，要求議員提供區內棄置或危險招牌的資料，他表示已向屋宇署舉報的個案仍未處理，未知署方是否有足夠資源處理新個案。

6. 莊永燦主席詢問屋宇署就區內的危險和棄置招牌發出「拆除危險構築物通知」後，相隔多久才會採取清拆行動。

7. 李銘璋先生回應謂，屋宇署在收到棄置招牌舉報後，會在十日內派員到場視察，如確定是棄置招牌，署方會向有關人士發出通知書，要求拆除該招牌。屋宇署人員在 14 日限期過後，會派員再到場視察，如該招牌仍未拆除，署方會委託承辦商清拆，屆時會連同附近須拆除的招牌一併交承辦商處理。他續稱，屋宇署最近向區議員寄發新表格，以供舉報危險或棄置招牌，議員可以電郵方式交回表格，以便屋宇署人員跟進有關個案。

8. 莊永燦主席詢問，在 2014 年發出的「拆除危險構築物通知」，以及 2013-2014 年本區「大規模清拆行動」的 84 張清拆命令，兩者有沒有關連。

9. 李銘璋先生回應如下：

- (i) 「拆除危險構築物通知」是針對危險或棄置招牌發出的通知書，而「大規模清拆行動」的清拆命令是針對大型違例招牌發出的命令，兩者性質不同。

- (ii) 屋宇署正處理甘林街一幢大廈的外牆棄置招牌，已向招牌擁有人發出通知書，要求拆除該招牌。甘林街及新填地街另外兩個棄置招牌，亦已初步找到物主，署方在確定物主身分後，便會發出通知書。至於漆咸道南 61-71 號大廈外牆的違例招牌，署方正準備發出清拆命令。

10. 鍾港武議員表示，他接獲屋宇署的信件，鼓勵議員舉報區內問題招牌。有關信件已交秘書處轉發各議員參閱。他續稱，屋宇署有必要為每個問題招牌個案開設專檔，以便負責人員調職時，接手人員易於跟進有關個案。就委員提出的個別問題招牌，他建議署方如已採取跟進行動，應盡快通知舉報人，而不應待開會時才逐項匯報。

11. 李銘璋先生承諾會盡快向舉報的議員和委員匯報清拆問題招牌的進度。

12. 許德亮議員表示，屋宇署接獲問題招牌舉報後，應盡快向舉報人發出確認信，讓舉報人知悉檔案開設日期。此外，他欲知屋宇署人員如何確定棄置招牌擁有人的身分，並確保把「拆除危險構築物通知」送交招牌擁有人。

13. 李銘璋先生回應謂，屋宇署會多管齊下，包括查閱棄置招牌上的資料(如店鋪名稱)、與商業登記證所示的業務經營者聯絡、訪問街坊等，盡力找出招牌擁有人。

14. 莊永燦主席欲知屋宇署有否考慮檢視現行制度，例如規定招牌擁有人在清拆招牌後，必須通知署方。他認為屋宇署清拆問題招牌的程序太慢，恐怕延遲處理危險招牌，會危及途人。

15. 李銘璋先生回應謂，屋宇署一向務實處理招牌問題。署方接獲舉報或發現問題招牌後，會盡快派員到場視察，以了解招牌的危險程度。如棄置招牌沒有即時危險，署方會盡快找出招牌擁有人，飭令清拆有關招牌。

16. 侯永昌議員詢問招牌擁有人在豎設招牌前，是否必須向屋宇署登記，署方又如何監管違例招牌。

17. 李銘璋先生表示，在小型工程監管制度下，任何人士豎設、改動或拆除招牌，須先向屋宇署申請，並按照「小型工程監管制度」的「簡化規定」，聘請合資格建築專業人士及註冊承建商，以展開第 I 至第 III 級別小型工程。

18. 莊永燦主席欲知屋宇署是否單靠市民通知，方才知悉區內有新豎設的招牌。

19. 李銘璋先生表示，屋宇署的顧問會於不同時段在區內巡查，如發現有新建的違例招牌，顧問會向屋宇署匯報，並作出適當的跟進行動。

20. 陳偉強議員表示，政府需有周詳計劃處理現存、搭建中和新豎設的招牌。他認為政府應同時處理現存和新豎設的違例招牌，以免只顧處理新豎設的違例招牌，而任由現存招牌日久失修，變得危險。他並建議屋宇署考慮立法，規定招牌擁有人在大廈外牆安裝招牌時，須向有關大廈的法團繳付按金，金額須足以支付清拆招牌的開支。

21. 關秀玲副主席建議政府嚴懲違例招牌擁有人，並嚴格執行招牌擁有人須依時限清拆招牌的規定。如招牌擁有人在限期內仍不遵辦，屋宇署應盡早按「先做後付」方式，先安排政府承建商清拆有關招牌，再向有關人士追討工程費用，以減少棄置招牌的數量。她續稱，嘉連威老道某商戶在過去 30 年來，不斷在同一街道遷址，每次均於新址豎設新招牌，舊址的招牌則置諸不理。久而久之，該商戶已在嘉連威老道多幢大廈外牆豎設 9 個招牌，她希望署方能正視此個案。

22. 黃舒明議員欲了解屋宇署找出招牌擁有人的程序，她詢問署方是否先根據招牌上的資料找出招牌擁有人，如找不到招牌擁有人，便會把通知書寄給有關大廈的業主；如未能聯絡上招牌擁有人及業主，則會嘗試聯絡大廈外牆擁有人。她表示，若有如此清晰的程序，不明白為何屋宇署仍需花大量時間，方能清拆問題招牌。

23. 李銘璋先生回應如下：

- (i) 屋宇署每年會聘請顧問和派員定期巡查有較多招牌的地區，如發現危險的棄置招牌，會即時處理。
- (ii) 屋宇署人員一般先根據招牌上的資料尋找招牌擁有人，如因有關資料與公司註冊處的記錄不符，並未找到招牌擁有人，有關招牌將視作棄置招牌處理。
- (iii) 屋宇署會視乎情況，主動安排清拆危險招牌，以消除對公眾構成的潛在危險。

24. 委員何非池先生表示，房管會會議應集中討論處理問題招牌的政策，不應只討論區內個別個案。他認為規定招牌擁有人向相關大廈的法團繳交按金，並在搬遷前自行清拆招牌，方可取回按金，是可行的建議。他續稱，屋宇署代表在早前的房管會會議上表示，署方可能在 2014 年 4 月 1 日後增調人手進行招牌監管工作，他欲知屋宇署現時是否已加派人手負責此項工作。他另呼籲屋宇署人員積極處理區內的危險招牌。

25. 黃頌議員表示，委員普遍認為屋宇署現時處理區內問題招牌的進度未如理想，他希望署方檢討現行監管招牌的措施，以提出更有效的解決方案。

26. 鍾港武議員表示，屋宇署如找不到問題招牌擁有人，會把清拆命令發給相關大廈的業主，要求他們代為處理有關招牌，這對業主有欠公平。他續稱留意到區內有人在大型招牌底部掛上較小的招牌，他欲知屋宇署有何針對性措施處理這類掛扣式招牌。

27. 李銘璋先生回應謂，屋宇署在接到問題招牌舉報後，會派員到場視察，以確定招牌是否有危險。在緊急情況下，屋宇署會即時拆除危險招牌。對於有潛在危險的招牌，屋宇署會發出「拆除危險構築物通知」，飭令招牌擁有人於 14 日內拆除有關招牌。

28. 莊永燦主席表示，屋宇署應加快清拆有潛在危險或廢棄的招牌。他詢問屋宇署現時處理問題招牌進度緩

慢，主要是因為法例沒有賦權署方人員靈活處理棄置招牌，抑或是署方資源不足所致。

29. 李銘璋先生表示，屋宇署有周詳計劃處理具潛在危險和廢棄的招牌。署方人員會盡可能根據招牌上的資料找出招牌擁有人，向其發出「拆除危險構築物通知」。

30. 委員程文梯先生表示，有小型工程承辦商向大廈法團聲稱已獲得屋宇署的「批准紙」，可為大廈進行小型工程，實則不然，廣東道金華大廈便因為這原因，致令維修工程延誤。此外，他建議修改法例，賦權屋宇署要求招牌擁有人為已安裝的招牌登記，招牌須經核證安全，方可繼續使用。

(黃舒明議員於下午 3 時 05 分退席。)

31. 李銘璋先生表示，招牌監管制度下的「違例招牌檢核計劃」已於 2013 年 9 月全面實施，招牌擁有人須就其招牌提交安全檢核及擁有人的資料，並保證妥善保養有關招牌，且須每五年再核證招牌結構安全。這制度可促使招牌擁有人在遷出招牌所在處所時，拆除有關招牌。

32. 莊永燦主席感謝相關政府部門代表參與討論此議項。

**議項三： 要求房屋署關注海富苑升降機故障頻繁的問題  
(油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 14/2014  
號文件)**

---

33. 莊永燦主席表示，房屋署(“房署”)、海富苑管業處及機電工程署(“機電署”)的書面回應(附件一至三)已在會前以電郵方式分發予各委員備閱。他繼而歡迎：

- (i) 房署房屋事務經理(西九龍及港島三)曹佩卿女士；以及
- (ii) 機電署高級機電工程師/升降機及自動梯 1 朱祺明先生和機電工程師/升降機及自動梯/4 區子威先生。

34. 陳偉強議員補充文件內容。

35. 曹佩卿女士回應如下：

- (i) 海富苑屬香港房屋委員會(“房委會”)轄下「可租可買計劃」的屋苑，已成立法團負責管理苑內的3座公屋(包括海嵐閣及海韻閣)、1座居屋及苑內公眾地方。法團聘用「創毅物業服務顧問有限公司」(“創毅”)負責大廈的物業管理工作，包括監管升降機保養工作。海欣閣的大廈管理工作則由房署負責。
- (ii) 升降機承建商每星期為海富苑的升降機進行一次例行檢查，近期承建商發現升降機部分零件老化，已由2014年2月下旬起分階段更換升降機零件，預計9月底完工。
- (iii) 房署及海富苑法團會密切留意屋苑升降機的運作和升降機承建商的服務質素。
- (iv) 有關海欣閣的升降機，房署曾安排有關承建商在本年4月23日至6月4日為6號升降機進行改善工程，期間該升降機需暫停運作，因此更多人改用5號升降機，致令5號升降機間歇出現故障。
- (v) 房署已聯同創毅和升降機承建商開會討論改善方案，並要求承建商加強人手，為海富苑的升降機進行特別檢查，並盡快更換老化機件，減低升降機的故障率。

36. 莊永燦主席詢問海富苑升降機發生故障的原因，除機門老化及接觸器接收訊號不穩定外，是否亦與鋼纜老化有關；如更換老化機件未能改善故障情況，房署應否考慮更換整部升降機。

37. 曹佩卿女士表示，承建商如發現升降機部件老化，定會更換零件，包括更換鋼纜。

38. 朱祺明先生回應如下：

- (i) 陳偉強議員早於6月已向機電署反映海富苑升降機故障頻繁的問題。



- (ii) 機電署在 6 月 23 日及 27 日派員到海富苑了解升降機的運作情況。在巡查期間，署方人員檢查工作日誌，查明升降機故障的成因、更換機件日期，並為升降機部件進行測試。根據記錄，有關承建商沒有違反《升降機及自行梯條例》或不按《升降機工程及自動梯工程實務守則》進行升降機保養工作。
- (iii) 海富苑升降機的故障率高出一般住宅大廈，其中海嵐閣、海韻閣及海欣閣的升降機在 2014 年 3 月至 6 月的故障次數，分別為 20 次、16 次及 10 次。
- (iv) 機電署已去信房署及海富苑法團，引用《升降機及自行梯條例》第 12 條敦促他們作為該屋苑升降機的負責人，必須確保該等升降機及其所有相聯設備或機械保持於妥善維修狀況及安全操作狀態，多加留意升降機部件的運作情況，並適時糾正問題，減少對使用者構成不便。
- (v) 機電署人員於巡查期間向負責保養海富苑升降機的註冊承建商蒂森克虜伯電梯(香港)有限公司及奧的斯電梯(香港)有限公司了解相關的故障原因，得悉大多涉及機門運作及訊號不良的輕微故障。機電署亦得悉房署及有關承辦商正在海富苑進行更換升降機零件工程，以改善升降機故障問題。
- (vi) 機電署會密切留意海富苑升降機的運作情況，以風險為本的原則抽樣進行突擊巡查，監察升降機的負責人及承辦商有否履行法例的責任，以確保升降機的安全操作及妥善維修。
- (vii) 屋宇署人員在出席房管會會議前，曾向創毅查詢涉事升降機的故障記錄，得知故障率已輕微下降。

39. 陳偉強議員表示，房署在現階段只要求承建商更換升降機的老化零件，他欲知署方會否考慮其他改善方案。他另詢問房署會否因為現時海富苑升降機承建商的保養工作表現不佳，改與另一公司簽訂升降機維修及保養合約。

40. 委員何非池先生查詢，房署是否以價低者得方式，為轄下屋苑揀選升降機保養維修商。
41. 曹佩卿女士表示，房署及法團委託為海富苑安裝升降機的承建商負責維修和保養該等升降機，以便使用原廠零件更換舊損零件。房署和法團會加強監管海富苑升降機承建商的服務質素。
42. 關秀玲副主席表示，海富苑的升降機故障率甚高，房署應考慮向有關承建商追究責任，機電署亦應考慮引入懲罰機制，以確保升降機承建商的服務質素。
43. 莊永燦主席欲確定海富苑升降機的故障率。
44. 朱祺明先生回應謂，機電署人員在 6 月接到陳偉強議員的查詢後，翻查過去三個月的記錄，發現在 3 月至 6 月，海嵐閣、海韻閣及海欣閣的升降機故障次數，分別為 20 次、16 次及 10 次。
45. 曹佩卿女士表示，海富苑的升降機故障，有時是人為導致的。其中一次故障，閉路電視拍攝到一名少年在搭乘升降機時用腳踢門，導致升降機故障。房署會加強宣傳，教育住戶愛惜公物。
46. 莊永燦主席感謝相關政府部門代表參與討論此議項。

#### 議項四：其他事項

47. 餘無別事，莊永燦主席宣布散會，會議於下午 3 時 40 分結束。下次會議定於 2014 年 11 月 13 日下午 2 時 30 分舉行。

油尖旺區議會秘書處  
2014 年 10 月

2012-2015 油尖旺區議會  
房屋事務及大廈管理委員會

### 要求房屋署關注海富苑升降機故障頻繁的回應

在海富苑由房屋署負責保養的升降機共有 10 部，分別是海欣閣 1 號至 7 號升降機，海泰閣 1 號至 2 號升降機與及海裕閣 6 號升降機。

於本年 4 月 23 日至 6 月 4 日，本署為海欣閣高層 6 號升降機進行改善工程，工程期間 6 號升降機需要暫停運作，期間只剩 5 號升降機供高層住戶(由 29 樓至 40 樓)使用。由於 5 號升降機使用率相對提高因而間歇出現故障情況。有見及此，於本年 5 月 19 日本署聯同管理公司與升降機承辦商開會商討改善方案，要求承辦商加強人手作特別檢查。隨後升降機故障率也於 6 月份起有所改善。

於 6 月份，海欣閣升降機先後發生兩次故障，而於現場升降機門身發現多個腳印，懷疑遭人惡意破壞而引致故障。經翻查閉路電視紀錄，其中一次故障當日拍攝到一名少年乘搭升降機時用腳踢升降機門，引致故障發生。基於事態嚴重，已交由警方調查。警方隨即將涉事少年帶回警署及作出警誡。

現時，本署升降機承辦商繼續每星期一次為本署所管轄的升降機進行例行檢查及保養維修。本署及聘用的管理公司會密切監察升降機運作，相關維修紀錄及事故報告，評核升降機承辦商的工作表現，在與升降機承辦商的例會中聽取匯報及檢討維修工作。本年 8 月 25 日，本署及管理公司與升降機承辦商召開特別會議，檢討日常及事故維修工作。本署對於升降機的運作及安全一向十分重視，已指示承辦商必須詳細檢查升降機的狀況，適時更換老化或耗損零件確保升降機安全運作。近月升降機運作情況已見改善。

房屋署  
2014 年 8 月



# 創毅物業服務顧問有限公司 Creative Property Services Consultants Limited

海富苑管業處

Hoi Fu Court Management Office

檔案編號: (192) in CPSC/HFC/6/2  
油尖旺區議會  
房屋事務及大廈管理委員會主席  
莊永燦先生  
(傳真號碼: 2722 7696)

莊主席:

## 回覆：陳偉強議員要求房屋署關注海富苑升降機故障頻繁事宜

有關陳偉強議員提交 2014 年 8 月 28 日油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會反映題項事宜，現謹覆如下：-

海富苑屬香港房屋委員會「可租可買計劃」下屋苑。屋苑已成立業主立案法團，並委任「創毅物業服務顧問有限公司(下稱「管業處」)」執行屋苑管理工作。根據大廈公契，屋苑公眾地方及設施的清潔、保安及維修均由海富苑業主立案法團委聘本公司負責，當中包括海嵐閣及海韻閣升降機的保養及維修。

管業處明白到近月部分居民對本苑升降機安全問題的關注，故已責成升降機維修保養承辦商「奧的斯」加強本苑升降機之保養，並需對所有升降機進行詳細檢查；檢查後發現部分升降機零件出現正常損耗，需要安排更換。這點亦與「機電工程署」於 6 月 23 日到本苑進行實地巡查的結論相吻合。

「奧的斯」現時除每星期為各升降機進行例檢外，亦已由本年 2 月下旬起分階段進行零件更換工程，有關工程預計於本年 9 月完成。在更換工程進行期間，相關的升降機需要輪流暫停使用，管業處已於地下大堂張貼通告提醒居民有關安排。

管業處於「奧的斯」完全部分零件更換工程後亦有留意各升降機的表現，結果顯示升降機的故障情況已有明顯改善。本處及「奧的斯」會繼續留意各升降機的運作，以提供安全的升降機服務。

多謝你對本苑事務的關注。如有任何查詢，請致電海富苑管業處(電話: 2625 4640)。

創毅物業服務顧問有限公司

海富苑管業處

物業經理

黃麗娟



二零一四年八月二十五日

### 附件三

## 油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 14 / 2014 號文件 書面回應

### 2012 至 2015 年度油尖旺區議會

### 房屋事務及大廈管理委員會

#### 回應有關陳偉強議員要求房屋署關注海富苑升降機故障頻繁的問題

#### 機電署的相應行動

就海富苑升降機故障的事宜，本署曾先後派員於 2014 年 2 月 25 日、6 月 23 日及 6 月 27 日到屋苑巡查，並未發現有涉及違反《升降機及自動梯條例》或不乎合相關實務守則的情況。根據工作日誌的紀錄及本署調查所得，相關的故障大多涉及機門運作及訊號不良的輕微故障。本署已發信敦促升降機的負責人及承辦商應於日常保養時多加留意升降機部件的運作情況，並適時糾正問題，減少對使用者構成不便。本署亦已向房屋署進一步了解有關故障的情況問題及改善措施，並會安排突擊巡查，監察升降機的負責人及承辦商有否履行法例的責任，以確保升降機的安全操作及妥善維修。

2014 年 8 月