

**2012 至 2015 年度油尖旺區議會
房屋事務及大廈管理委員會
第一次會議記錄**

日期：2012年4月12日(星期四)

時間：下午4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

陳偉強議員	高寶齡議員, BBS, MH, JP	黃建新議員
鍾港武議員, JP	劉柏祺議員	黃萬成議員, MH
侯永昌議員, MH	梁偉權議員, JP	黃舒明議員
許德亮議員	黃 頌議員	

增選委員

程文梯先生	李仲明先生
何非池先生	吳湛森先生
何兆德先生	

政府部門代表

尹志榮先生	高級結構工程師/F1	屋宇署
曹佩卿女士	房屋事務經理/西九龍三	房屋署
盧永勝先生	聯合辦事處2	滲水投訴調查聯合 辦事處
龍暉先生	專業主任2 聯合辦事處2 旺角區 高級衛生督察(環境衛生)	滲水投訴調查聯合 辦事處

陳志清先生 油尖旺民政事務處
高級聯絡主任(2) 民政事務總署

秘書

郭振宗先生 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：

羅金常先生	總結構工程師/F	屋宇署
彭美端女士	高級屋宇測量師/防火規格 5	屋宇署
余德祥先生	總主任(牌照)	民政事務總署
徐文良先生	消防處高級消防區長/ 九龍南區	消防處
張德華先生	助理消防區長/樓宇改善課	消防處
曾艷霜女士	旺角區副指揮官	警務處
馬學漢先生	旺角區警民關係主任	警務處
林鎮雄先生	警民關係組社區聯絡主任	警務處
莫慶榮先生	油麻地分區助理指理官(行動)	警務處
曾敏成先生	油尖警區警民關係組警長	警務處
黃耀先生	油尖警區警民關係組警長	警務處

缺席者：

蔡少峰議員

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”)第一次會議，並通知與會者滲水投訴調查聯合辦事處已答允定期派代表參與會議。他續稱蔡少峰議員因事請假，並已委託劉柏祺議員代為於會議上投票。

2. 莊永燦主席表示，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，與會者並無異議。

**議項一： 要求房屋署加強海富苑的清潔工作
(油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第1/2012號文件)**

3. 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。

4. 陳偉強議員簡述文件內容。

5. 曹佩卿女士回應如下：

- (i) 近日天氣潮濕，海富苑各層走廊地面變得濕滑。房署已安排清潔工人在屋苑內放置「小心地滑」的警告牌，並勤加拖地，以免走廊積水。此外，署方會與屋苑的法團商討在春季額外增加清潔人手，保持屋苑整潔；
- (ii) 房屋署早前已修補海欣閣康苗幼兒園上方的尼龍網破洞，避免雜物穿過破洞墮下，令途人受傷；以及
- (iii) 房署會在屋苑內加強宣傳教育，提高居民的公德心，使海富苑整體保持清潔。

6. 侯永昌議員認同房署除加強屋苑清潔外，亦應多進行宣傳教育，提高公德心，使居民減少亂拋垃圾，令屋苑環境更加清潔。

7. 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。

議項二：關注私樓改建以供骨灰龕位出售事宜 (油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第2/2012號文件)

8. 莊永燦主席歡迎屋宇署總結構工程師/F 羅金常先生及高級結構工程師/F1 尹志榮先生。他表示地政總署、食物環境衛生署（“食環署”）及屋宇署的書面回覆（附件一至三）已在會前傳真予各委員參閱。

9. 莊永燦主席和黃舒明議員簡述文件內容。

10. 尹志榮先生表示，屋宇署要求用作骨灰龕場所的建築物符合有關的防火和建築安全規定。至於商業大廈內的骨灰龕場，有關商廈須確保大廈內的消防安全裝置符合《消防安全（商業處所）條例》的要求。

11. 羅金常先生補充，現行的《城市規劃條例》和《土地（雜項條文）條例》能有效規管骨灰龕場。

12. 許德亮議員和黃舒明議員要求食環署派代表出席會議，並把此議題列為續議事項。此外，鑑於近年一些私人樓宇改作動物骨灰龕場，黃舒明議員要求秘書處發信請食環署代表在續議本議項時，一併討論這問題。

(會後補註：秘書處已於 2012 年 6 月 8 日以房管會名義去信食環署(附件四)。)

13. 陳偉強議員認為政府應盡早向議員提交諮詢文件，容許議員有充分時間回應和討論政府提出的方案。

14. 莊永燦主席表示，根據《私營骨灰龕發牌制度公眾諮詢》文件，食環署是牌照委員會的執行部門和秘書處，該署理應派員出席會議，參與討論本議項。

15. 黃萬成議員認為食環署應交代缺席會議的原因。

16. 關秀玲副主席表示，油尖旺區私人大廈林立，區內私人樓宇改作骨灰龕場的問題將會日益嚴重，她希望部門能積極關注這情況。

17. 關秀玲副主席、黃舒明議員、黃萬成議員、及程文梯先生一致認為應於下次會議續議本議項。

18. 莊永燦主席決定把議題列為續議事項，與會者沒有異議。他感謝部門代表出席會議，並宣布結束討論此議項。

**議項三：強烈要求部門關注及檢討消防安全(建築物)
條例第 572 章之實際執行情況
(油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 3/2012 號文件)**

19. 莊永燦主席歡迎：

- (i) 屋宇署總結構工程師/F羅金常先生、高級結構工程師/F1尹志榮先生和高級屋宇測量師/防火規格5彭美端女士；
- (ii) 消防處高級消防區長/九龍南區徐文良先生和助理消防區長/樓宇改善課張德華先生；以及
- (iii) 民政事務總署(“民政總署”)油尖旺民政事務處高級聯絡主任(2)陳志清先生。

他表示屋宇署和油尖旺民政事務處的書面回覆(附件五及六)已在會前傳真予各委員參閱。

20. 劉柏祺議員簡述文件內容。

21. 侯永昌議員表示，有多名舊樓居民向他反映，他們收到消防處按《消防安全(建築物)條例》(第 572 章)(《條例》)發出的消防安全指示(“指示”), 要求他們改善現居已有數十年樓齡的大

廈的公用地方消防設施。他指出不少舊樓沒有法團，有長者業主憂慮在執行指示方面有心無力，恐因逾期遵辦而須負上法律責任。他希望消防處能酌情處理此情況。

22. 彭美端女士報告自 2007 年《條例》實施以來，屋宇署向全港及油尖旺區綜合用途建築物所發出指示的數目如下：

	已發出的 指示總數	已遵從的 指示數目	已遵從 指示比率 (%)
全港 (包括油尖旺區)	28 000 張	3 000 張	10.7
油尖旺區	6 600 張*	880 張	13.3*

(* 會後備註：油尖旺區已發出的指示總數及已遵從指示比率已修正。)

23. 彭美端女士指出，油尖旺區的已遵從指示比率較全港的平均比率為高，這是相關部門、區議會及地區人士協力推廣大廈消防安全的成果。

24. 張德華先生回應如下：

(i) 根據紀錄，油尖旺區納入《條例》規管範圍的綜合用途建築物共約有 1 200 棟，消防處及屋宇署已就當中約有一半大廈數目進行聯合巡查。

此外，區內已有三幢接獲指示的大廈於 2010 至 2012 年間完成所有由消防處發出的消防安全指示規定的改善工程，包括加裝喉轆系統和手動報火警系統，以符合《條例》的規定。該三幢大廈均屬區內典型的六層高單棟舊式樓宇，樓齡約有 50 年；以及

(ii) 處方會視乎大廈進行消防設備工程的實際進展和業主提出的理據，考慮酌情批准延期處理未能如期遵辦的個案。

25. 許德亮議員認同消防處酌情處理未能如期遵從指示的大廈。他認為當局在巡查時，應按舊樓的實際結構情況，考慮酌情豁免加設天台水缸和梯間喉轆的要求。

26. 黃舒明議員認為，消防處向大廈發出指示前，應派員實地了解大廈的結構，以確保能落實進行有關的消防改善工程。此外，處方應增派人員出席於辦公時間以外舉行的業主會議，向居民詳細解釋《條例》內容。

27. 陳偉強議員認為無居民組織、無聘請物業管理公司和無業主立案法團的三無大廈問題繁多，民政總署署長應行使法例賦予

的權力接管三無大廈，從而改善舊樓消防安全。

28. 黃頌議員提出以下問題：

- (i) 大角咀區不少舊樓已納入市區重建範圍，居民是否仍需配合《條例》改善樓宇消防設施；
- (ii) 不少舊樓的長者業主未必有足夠經濟能力聘請認可人士進行消防改善工程，消防處會否在這方面為他們提供經濟協助；以及
- (iii) 處方會否協助“N無大廈”提升消防安全設備。

29. 劉柏祺議員認為當局可考慮先安排人員為大廈進行消防改善工程，並以「註契」方式，向業主追討工程費用。

30. 鍾港武議員認同許德亮議員和劉柏祺議員的意見。他表示舊樓消防安全問題涉及多個部門的工作範疇，各部門應互相協調，向居民提供更多專業知識。

31. 關秀玲副主席、梁偉權議員及侯永昌議員認為除消防處外，民政事務處及屋宇署等部門亦應派員向居民解釋相關法例和提供技術協助，確保大廈能夠遵循相關法例要求。

32. 梁偉權議員認為消防處應按各幢大廈的緩急情況，要求消防設備較差的樓宇先進行消防改善工程。

33. 程文梯先生認為消防處除發出指示外，亦應按大廈結構等不同因素，具體向大廈法團解釋消防改善工程的實際要求，以便法團籌集資金進行有關工程。

34. 高寶齡議員表示，近年區內火警頻生，引起居民對舊樓防火安全的關注。她希望部門能按大廈結構等因素，彈性執行相關法例。

35. 黃萬成議員詢問政府部門有否資源或具體措施，協助舊樓業主符合《條例》的規定。

36. 莊永燦主席詢問，消防處會否要求律政司修例，賦權處方以「先做後付」方式(即先安排人員在樓宇進行消防改善工程，再向業戶追回攤分的開支)方式長遠解決問題。

37. 張德華先生回應如下：

- (i) 消防處明白舊式大廈業主在符合《條例》規定方面會遇到不少技術、財務和統籌上的困難，處方一直以務實的態度彈性處理不同個案；

- (ii) 根據樓宇落成年份先後，屋宇署和消防處會按既定程序先向樓齡較高的大廈發出指示；
- (iii) 消防處一般先對該類大廈進行巡查，再考慮樓宇的設計，如高度和面積等因素，才制定指示的具體要求，並會根據各大廈的個別情況，酌情豁免大廈遵從《條例》的部分規定，包括豁免六層高或以下樓宇安裝消防栓及減少水缸容量至不少於2 000公升等；
- (iv) 對於已納入市區重建範圍的大廈，處方會密切留意大廈的轉讓情況和最終發展用途，並按個別情況，考慮延期處理未能如期遵辦的個案；
- (v) 政府已積極為有經濟困難的長者業主提供財政協助，並在2011年4月1日推出「樓宇維修綜合支援計劃」，以便長者業主進行樓宇復修。有關申請詳情和資料，可電熱線3188 1188查詢；以及
- (vi) 《消防安全(建築物)條例》並沒有條文賦予當局權力執行為目標大廈進行與提升消防安全裝置和設備有關的工程，以及在工程完成後向有關人士收回費用。進行有關工程的目的，是提升目標樓宇以達至現代的消防安全水平，但並不代表這批樓宇有即時明顯的火警危險，因此沒有足夠理據採取屋宇署對現存樓宇有明顯危險或僭建物的特別安排。事實上，進行該些消防工程牽涉的可行方案和工程安排，亦必須經大廈業主/佔用人商討後達成共識（例如設施安裝的位置），不宜由執行當局單方面代為決定。

38. 彭美端女士回應如下：

- (i) 屋宇署一向在巡視大廈和考慮實際情況後，才會把適當的改善工程納入指示上；
- (ii) 舊樓的業主和法團如在遵從指示方面遇到困難，可盡早與署方聯絡，以便跟進；以及
- (iii) 《條例》有別於第123章《建築物條例》，沒有賦予執行當局權力為目標大廈進行規定的消防安全改善工程，以提升其消防安全標準。

39. 陳志清先生表示：

- (i) 民政處在收到部門向大廈發出的指示和消防安全令（“命令”）的通知後，會發信勸籲有關大廈的業主或法團進行消防改善工程，亦會協助有需要的業主召開業主會議，商討成立法團和處理指示或命令的方

法。即使業主不願意或未能成立法團，民政處亦會提供協助，包括安排召開居民大會，或邀請屋宇署和消防處派員向業戶解釋指示或命令的內容；

- (ii) 民政處一直鼓勵三無大廈成立法團，並推出「大廈管理專業服務計劃」及「居民聯絡大使計劃」，協助此類舊樓改善管理。「大廈管理專業服務計劃」主要為舊樓單位的業主免費提供專業的物業管理意見及跟進服務，至於「居民聯絡大使計劃」，其目的主要是招募熱心的大廈業主或租客成為「居民聯絡大使」，以協助政府部門聯絡同大廈的居民，一起商討和處理日常樓宇管理事宜。

40. 黃舒明議員重申消防處應增撥人手，出席於辦公時間外舉行的業主會議。

41. 陳偉強議員表示，民政總署如發現無法團的舊樓有即時和明顯的火警風險，民政總署署長應行使法律賦予的權力接管有關大廈，免招人命損失。

(侯永昌議員於下午 5 時 56 分退席。)

42. 劉柏祺議員表示，很多舊樓單位業主移居海外，居民在成立法團時面對不少困難。他對當局未能以「先做後付」方式協助舊樓改善消防安全感失望。

(黃萬成議員於下午 6 時 05 分退席。)

43. 莊永燦主席希望當局能認真考慮以「先做後付」方式，協助舊樓提升消防安全水平。

44. 張德華先生表示部門會考慮有關意見。

45. 陳志清先生表示會向民政事務總署反映陳偉強議員的意見。他指出，陳議員提出的建議應與《建築物管理條例》第 40C 條有關，對於沒有管理委員會(即沒有成立業主立案法團)及無人管理的大廈，如當局認為該大廈可能處於危險情況，可向土地審裁處申請命令一名名列的業主在指明的合理期間內召開業主會議，考慮通過決議委出管理委員會管理該大廈；如沒有通過該決議，則考慮通過決議委任建築物管理代理人(即管理公司)管理該建築物。所以，引用有關條款仍需一名業主承擔召開會議及委出管理委員會或建築物管理代理人的責任。

46. 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：強烈要求關注油尖旺區內無牌賓館

47. 莊永燦主席歡迎：

- (i) 屋宇署總結構工程師/F羅金常先生和高級結構工程師/F1尹志榮先生；
- (ii) 民政總署總主任(牌照)余德祥先生；
- (iii) 消防處高級消防區長/九龍南區徐文良先生；
- (iv) 警務處旺角區副指揮官曾艷霜女士、警民關係主任馬學漢先生和警民關係組社區聯絡主任林鎮雄先生；以及
- (v) 警務處油麻地分區助理指理官(行動)莫慶榮先生和警民關係組警長曾敏成先生、黃耀先生。

他表示屋宇署和食環署的書面回覆(附件七及八)已在會前傳真予各委員參閱。

48. 關秀玲副主席簡述文件內容。

49. 陳偉強議員建議政府部門增撥資源，加強巡查無牌賓館。此外，他認為當局應作好規劃，讓市場上有更多合法的廉價賓館提供服務，藉此打擊無牌賓館。

50. 梁偉權議員贊同增加合法廉價賓館的建議。他另外詢問政府會否立法取締無牌賓館，長遠解決問題。

51. 程文梯先生認為無牌賓館衍生問題繁多，應予取締。

52. 高寶齡議員指出，有立法會議員向她表示，現時法例已賦予民政總署足夠權力打擊無牌賓館，她質疑部門執法不力。

(劉柏祺議員、梁偉權議員和何兆德先生於下午6時35分退席。)

53. 許德亮議員表示，現時市民能在網上輕易找到聲稱是「民宿」的無牌賓館資訊，傳媒亦有不少揭發無牌賓館的報道，他認為部門未有盡力打擊無牌賓館。

54. 關秀玲副主席指無牌賓館漏水問題嚴重，這些賓館在裝修時亦發出大量噪音，影響附近居民。她認為除警務處及消防處外，民政總署亦應積極加派人手巡查無牌賓館。

(程文梯先生於下午6時55分退席。)

55. 余德祥先生表示：

- (i) 民政總署轄下牌照事務處(“牌照處”)主要負責根據《旅館業條例》進行發牌和執法工作。署方會確保旅館符合有關的消防安全及樓宇安全規定後，方獲發牌；
- (ii) 《旅館業條例》規定，任何處所提供之收費住宿，租出期又少於連續 28 天，必須申領旅館牌照，方可營運。經營或管理無牌旅館均屬刑事罪行，一經定罪，最高可判罰款 200,000 元及監禁兩年；
- (iii) 執法方面，牌照處在收到有關無牌旅館的舉報後，一般會在八個工作天內派員巡查，並會以不同方式蒐集證據，包括在辦公時間以外巡查，或喬裝顧客查訪(俗稱「放蛇」)。如證據確鑿，牌照處會提出檢控；
- (iv) 牌照處人員在執法時，如發現有人逾期居留或樓宇非法改建等問題，亦會把個案轉介相關執法部門跟進；
- (v) 牌照處除接受政府部門和市民的舉報外，亦會主動監察被拒發牌或放棄續牌的旅館，並定期監察發放賓館資訊的網頁和廣告，積極取締無牌賓館；
- (vi) 牌照處會繼續大力打擊「影子賓館」，若法院裁定賓館持牌人經營無牌賓館，署方會依法採取行動，考慮作出除牌處分；
- (vii) 牌照處自 2009 年 9 月起實施「持牌賓館標誌計劃」，規定持牌賓館在賓館入口及每間客房房門展示有關標誌，以便旅客識別。牌照處已透過電視廣告、電台廣播和張掛海報、橫額等方式，大力宣傳該項計劃。合法賓館名單亦已上載牌照處網頁，方便旅客查閱。牌照處並會透過經濟分析及方便營商處，把有關無牌賓館的執法行動消息通知業界；
- (viii) 在 2011 年 9 月至 2012 年 2 月期間，牌照處共接獲 261 宗有關無牌旅館的舉報，並進行 10 次檢控；以及
- (ix) 牌照處會增加人手進行大型執法活動和突擊巡查。

(黃頌議員於晚上 7 時退席。)

56. 莊永燦主席詢問，民政總署除檢控無牌賓館經營者外，會否檢控有關處所的業主。

57. 余德祥先生指，根據法例，任何人經營、開設、管理或以其他方式控制沒有有效牌照的賓館，可被檢控。

58. 陳偉強議員質疑民政總署搜證執法的成效，並就「放蛇」調查方式提出以下問題：

- (i) 署方有否為前線人員提供足夠的「放蛇」訓練；以及
- (ii) 在接獲的 261 宗無牌旅館個案中，有多少宗是以「放蛇」方式調查，並檢控成功。

59. 高寶齡議員和何非池先生詢問牌照事務處，在搜證打擊無牌賓館方面遇到什麼困難，以致檢控數字一直偏低。

60. 鍾港武議員表示，油尖旺是本港著名的遊客區，但區內充斥無牌賓館，危及旅客安全，破壞本港的國際大都會形象，因此，相關部門必須正視無牌賓館問題。此外，他認為現時經營無牌賓館的刑罰太輕，難收阻嚇作用，建議設立舉報獎賞制度，鼓勵旅客舉報無牌賓館。

61. 關秀玲副主席表示，有報道指尖沙咀金冠大廈有 68 個單位被用作無牌賓館，她詢問牌照處、警務處、消防處及屋宇署有否派員到場視察。

62. 羅金常先生回應說，屋宇署早前曾派員到金冠大廈視察，現正進入搜證階段。此外，鑑於油尖區的無牌賓館問題嚴重，署方已遣派較資深的人員到轄下油尖旺區辦事處，協助調查無牌賓館情況。

63. 莊永燦主席詢問前線執法人員是否有足夠的「放蛇」經驗。

64. 余德祥先生回應時表示，暫未能提供牌照處「放蛇」調查的個案數字。他續稱牌照處大部分「放蛇」人員曾任職紀律部隊，具備前線執法經驗，部門亦會為這些人員提供培訓，以提升他們的調查技巧。現時前線執法人員約有 30 人，署方已決定增撥資源，牌照處將會招聘更多人手。

65. 曾艷霜女士表示，「放蛇」行動涉及司法程序、嚴謹的部署及蒐証工作，並需要挑選合適人選參與行動，所以「放蛇」行動並非簡單任務。如有需要，警方會與其他部門分享「放蛇」經驗。

66. 關秀玲副主席認為無牌賓館涉及多個政府部門的工作範疇，當局應積極協調各部門打擊無牌賓館。

67. 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。

議項五：僭建就是僭建 違規就是違規
(油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 5/2012 號文件)

68. 莊永燦主席歡迎屋宇署總結構工程師/F 羅金常先生及高級結構工程師/F1 尹志榮先生。他表示發展局和屋宇署的綜合書面回覆(附件九)已在會前傳真予各委員參閱。

69. 黃建新議員簡述文件內容。

70. 陳偉強議員指孫明揚局長寓所早前被指有僭建物，他欲知事件的調查進度。

71. 羅金常先生表示，由於他隸屬油尖旺區辦事處，不負責調查該案件，故未能提供相關資料。他續稱為保障市民和建築物的安全，屋宇署會依法辦事，任何僭建個案將一視同仁處理。

72. 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。

議項六：其他事項

73. 莊永燦主席請警務處旺角區副指揮官曾艷霜女士和油麻地分區助理指理官(行動)莫慶榮先生報告區內爆竊情況。

74. 曾艷霜女士表示，旺角警區去年共接獲 465 宗爆竊案件，佔全港整體爆竊案件的 10.6%，已偵破的個案有 33 宗。為減少爆竊案，警方已積極從偵緝、巡邏、情報搜集和宣傳等多方面加強工作，並取得相當成效。此外，警方正計劃搜集旺角區舊式樓宇的特徵，透過統計分析，找出較易出現保安漏洞的大廈，從而加強巡邏和進行減罪宣傳。

75. 莫慶榮先生表示，警方一直透過地區人士聯絡三無大廈業主改善大廈保安，警民關係主任亦會主動接觸有成立法團的樓宇，促請業戶盡快維修大堂閘門，並在大廈陰暗處安裝照明系統，以免匪徒有機可乘。

76. 何非池先生贊同警方搜集舊式樓宇特徵的計劃，並提議成立工作小組，配合警方這方面的行動。

77. 李仲明先生認為警方應加強巡邏，以防大廈鐵閘被盜。

78. 關秀玲副主席認同當局應加強社區宣傳，有效減少罪案發生。

79. 陳偉強議員認為，縱使舊區大廈爆竊問題嚴重，警方亦應

加派警員到富榮和富柏一帶的住宅區巡邏。

80. 黃舒明議員提議警方透過區議會轄下的「大廈管理推展運動統籌委員會」，落實搜集舊樓特徵的工作。

81. 許德亮議員讚揚警民關係組的宣傳工作。他認為警方應繼續與區議會和大廈法團保持緊密聯繫，減少罪案發生。

82. 莊永燦主席感謝警務處代表出席會議，交代警方的工作進展。

83. 餘無別事，莊永燦主席宣布散會，會議於晚上 7 時 50 分結束。

油尖旺區議會秘書處

2012 年 5 月

議程二
房屋事務及大廈管理委員會第 2/2012 號文件

地政總署就

關注私樓改建以供骨灰龕位出售事宜

所作的書面回應

根據“私營骨灰龕發牌制度公眾諮詢”文件第 4.6 段建議，私營骨灰龕牌照申請人在提出牌照申請時，必須提交牌照委員會指明和規定的資料。當中包括土地契約及租務文件，以證明契約條件容許把有關處所/用地用作和發展為骨灰龕及/或其他方面的土地用途，而且並無非法佔用政府土地。對該諮詢文件的意見及查詢，可直接向食物及衛生局提出。

議程二
油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 2/2012 號文件

食物環境衛生署就

關注私樓改建以供骨灰龕位出售事宜

所作的書面回應

多謝油尖旺區議會房屋事務大廈管理委員會有關上述事宜的查詢，本署綜合回覆如下：

社會普遍支持設立發牌制度以加強規管私營骨灰龕。政府於去年底發表的諮詢文件建議制定一條名為《私營骨灰龕條例》的新法例，規定除非獲豁免，所有私營骨灰龕必須受發牌制度規管；並成立法定私營骨灰龕牌照委員會作為發牌當局。

發牌制度對私營骨灰龕作多方面(包括土地用途、龕位管理、顧客權益保障等)規管。就申請牌照的規定，諮詢文件的4.5段建議，在發牌制度生效後，用作經營新的私營骨灰龕的處所應為經營者的自置物業，有關處所一律必須符合所有法定及政府規定，包括城市規劃、建築安全、消防安全、環境衛生及環境保護的法定規定，並須符合相關處所的土地契約條件。就發牌條件，諮詢文件的4.7段進一步建議，持牌人須遵行附加於牌照的一系列發牌條件，包括禁止把牌照內指定作骨灰龕用途的處所分租或把物業轉讓。進行任何分租和轉讓會導致牌照委員會取消其牌照。這項規定對新的私營骨灰龕和在發牌制度生效前已經存在的私營骨灰龕均適用。

當局了解當市民為自己、家人或朋友購買龕位，他們均期望可在此長期存放骨灰。因此，我們在諮詢文件的 4.5 段建議日後用作經營新的私營骨灰龕的處所，應為經營者的自置物業，因為相對於租賃物業，自置物業更能夠保障長期使用。為了確保私營骨灰龕場構築物持續得到維修，諮詢文件的 4.7 段建議規定經營者須以獨立帳戶設立保養基金，專門作為有關骨灰龕的大規模維修，例如檢查和保養消防裝置及設備，以及長期保養之用。有關基金每年的經審計帳目須呈交牌照委員會。此外，諮詢文件的 4.7 段亦建議經營者應就龕位的擁有

權／使用條款與消費者訂立合約；並要求經營者在私營骨灰龕在不同情況下停業前，均須妥善處理已存放的先人骨灰。我們相信以上措施會有助骨灰龕設施的可持續發展，並保障消費者權益。

在落實私營骨灰龕發牌制度之前，為協助購買龕位的市民在掌握有關資料的情況下作出選擇，發展局已經公布並於每季更新地政總署或規劃署已獲悉，並有理由相信為骨灰龕用途的處所的相關土地／契約（用途限制）及規劃資料。發展局剛於 2012 年 3 月 30 日公布私營骨灰龕的更新資料。除此以外，我們亦通過政府宣傳短片等形式，並透過與消費者委員會合作，加強消費者教育，令市民了解選擇私營骨灰龕時應注意的風險。我們希望提醒有意購買私營龕位的市民，切記向經營者索取完備資料，包括如骨灰龕隨後倒閉或被取締，經營者如何處理消費者權益，例如如何妥善處理已存放的骨灰，以及會否及如何對受影響的消費者退還款項或作出賠償。市民應在有需要時就自身權益尋求獨立法律意見。

再次感謝油尖旺區議會房屋事務大廈管理委員會對於骨灰龕政策的關注。

食物環境衛生署

2012 年 4 月 11 日

(1) 「關注私樓改建以供骨灰龕位出售事宜」文件 -

屋宇署的回應

Q1.1 政府打算容許私樓業主有權將樓宇單位分開多個骨灰龕位作出售，根據現行法例，樓宇單位原本根據建築圖則是以「不可分割方式」建成，現在政府卻容許小業主自行「分割」，把單位以小塊形式出售，建築事務監督對此重大政策改變持怎樣看法？此例一開，全港業主都跟風把樓宇單位切割成較小一塊塊出售，建築事務監督可禁止否？

A1.1 骨灰龕場必須符合《建築物條例》。有關建築物必須符合骨灰龕場用途所要求的建築安全規格。按照屋宇署既定的執法指引，如擬作骨灰龕的處所在對生命或財產構成明顯危險，屋宇署會根據《建築物條例》(第 123 章)採取執法行動。

在逃生途徑方面，《建築物（規劃）規例》第41條就樓宇緊急逃生途徑作出規定。在耐火結構方面，《建築物（建造）規例》第90條就樓宇的設計及建造須能阻止或備有足夠能力抵抗火勢及煙的蔓延等等作出規定。

另外，《消防安全(商業處所)條例》(第502 章)和《消防安全(建築物)條例》(第572 章)就樓宇的消防安全及消防裝置或設備作出規定。

Q1.2 假若申請經營者打算在多層大廈的其中一些單位分間出售骨灰龕位，牌照委員會應考慮用途是否符合「土地契約」內的指定用途及，有否違反「大廈公契」，政府提議以什麼機制以確保分間行為符合土地契約及大廈公契？

A1.2 此問題宜由相關部門作答。

Q1.3 市民購入私人骨灰龕位作永久之用，他們如何得到永久的保障？

A1.3 此問題宜由相關部門作答。

Q1.4 如經營者大量售出骨灰龕位並收得售價之後，再把物業轉讓，不再經營，購置者怎樣處置骨灰及取得賠償呢？

A1.4 此問題宜由相關部門作答。



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

香港金鐘道 66 號
金鐘道政府合署 45 樓
食物環境衛生署
食物環境衛生署署長
梁卓文太平紳士

郵寄及傳真

(傳真: 2877 9507)

梁先生：

關注私樓改設動物骨灰龕位出售的問題

在 2012 年 4 月 12 日油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會第一次會議上，委員討論到區內一些私人樓宇提供動物骨灰龕位發售的問題。會上通過把此議題與「關注私樓改建以供骨灰龕位出售事宜」同列為續議事項，於下次會議一併討論。隨函夾附該次會議記錄(草擬本)相關部分及有關的討論文件(附件一、二)，以供參閱。

謹此告知以上事項，並請貴署派代表出席下次委員會會議，以回應委員的查詢。會議將於 2012 年 6 月 21 日下午 2 時 30 分於九龍聯運街三十號旺角政府合署四樓舉行。

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：
發展局 (經辦人：鄒焯宏先生)
屋宇署 (經辦人：羅金常先生)
地政總署 (經辦人：陳婉妮女士)
食物環境衛生署 (經辦人：油尖區環境衛生總監
旺角區環境衛生總監)

黃舒明議員

2012 年 6 月 6 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

(2) 「強烈要求部門關注及檢討消防安全（建築物）條例

第 572 章之實際執行情況」文件 -

屋宇署的回應

Q2.1 請問油尖旺區已成功進行消防工程履行 572 章命令的大廈有多少？他們之樓齡及戶數有多少？有多少為 50 戶以下之舊式大廈？

A2.1 根據記錄，在油尖旺區已完成屋宇署根據《消防安全(建築物)條例》(第 572 章) (下稱《條例》) 所發出的消防安全指示的大廈為 5 棟。他們的樓齡為 44 年至 53 年不等。每棟大廈的戶數分別為 7 至 30 戶不等。

油尖旺區已遵辦消防處根據《條例》所發出的消防安全指示的大廈為 3 棟。他們的樓齡為 44 年至 46 年不等。每棟大廈的戶數為 6 戶。

Q2.2 民政事務處及相關部門有否就大廈進行 572 章有關工程時，提供相應大廈管理支援？當大廈業主就消防安全指示出現公用/私人單位維修的分歧時，部門會否作中間協調？如已作出相關支援，有關措施為何？

A2.2 除技術支援方面，屋宇署及消防處，亦從其他方面協助業主遵辦指示，例如，部門會把大廈沒有成立業主立案法團的個案轉介民政事務總署，由該署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。

此外，為協助私人樓宇業主保養及維修其樓宇，香港房屋協會及市區重建局亦有為有需要的業主提供技術意見及「樓宇維修綜合支援計劃」。與《條例》有關的消防安全設施工程，亦已列入可獲資助或貸款的工程範圍內。

假若個別大廈受建築結構或空間如公用／私人部分所限，不能完全遵從有關消防安全規定的話，在這些特殊情況下，屋宇署或消防處均會以靈活、彈性和務實的原則去執行《條例》，以協助業主及佔用人符合《條例》的規定。如果業主／佔用人需要較長時間進行改善工程，部門亦會合理地考慮他們延長遵從指示期限的申請。

Q2.3 因應較舊式樓宇結構與難以配合新式消防系統，消防處及相關部門有需要協助 30 年樓齡以上大廈，提供技術支援。

A2.3 現時，假若個別大廈受建築結構或空間所限，不能完全遵從有關消防安全規定的話，在這些特殊情況下，屋宇署或消防處均會以靈活、彈性和務實的原則去執行《條例》，以協助業主及佔用人符合《條例》的規定。例如，如果在設置喉轆系統時受到建築物結構或空間的限制或出現妨礙逃生途徑的情況，業主可透過所委聘的認可人士或工程師向消防處解釋情況及提出申請設置折衷式的喉轆系統。消防處在確定情況後，會接受有關申請。折衷式的喉轆系統的消防喉轆水缸容量少於 2000 公升，其喉轆膠喉長度亦會較標準為短並且可容許於較高位置安裝。

另外，根據消防處的經驗，絕大部份有關安裝消防水缸的結構和技術問題，均可以透過選擇合適安裝的地點如現有水缸的頂部或大廈天台樓梯頂位置、共用現有消防水缸，或縮減水缸容量等不同方法解決。

然而，若經業主聘用的認可人士評估有關建築物因結構或空間的限制及／或技術出現無可克服的困難，因而無法按規定安裝消防喉轆系統及水缸，有關部門會酌情處理個別情況，考慮放寬部分規定。在這種特別情況下，大廈業主可以向消防處提供認可人士的評估及有關進行改善工程時的空間限制及／或技術的困難的資料，以及提出其他替代方案，例如安裝折衷式喉轆系統、更改食水缸、更改沖廁缸、共用／更改自動灑水系統缸或更改棄置水缸作為消防喉轆系統水缸的功能等。

消防處就設置消防栓及喉轆系統方面所採取的彈性和務實的主要具體措施見附件。

附件

**消防處對消防栓/喉轆系統/消防水缸的彈性和務實的
具體施行措施**

1. 對六層或以下建築物只須設置喉轆系統

如建築物為六層或以下而消防車輛可直達該建築物臨街正面者，均獲豁免消防栓的規定，而只須要在大廈內設置喉轆系統。隨著消防栓規定的豁免，該裝置及設備所須設置的消防水缸有效存水量亦大幅減低至不少於 2000 公升。

2. 折衷式喉轆系統

如果在設置喉轆系統時出現建築物結構或空間上受到限制時或妨礙逃生途徑的情況時，一經申請及確定情況，消防處接受一套如下的折衷式喉轆系統：

- (a) 提供容量少於 2000 公升的消防喉轆水缸；
- (b) 減短喉轆膠喉長度；及
- (c) 可於較高位置安裝喉轆。

3. 豁免增大消防水缸容量

對於已裝設消防栓/喉轆系統的大廈，而大廈的消防水缸並不符合《1994 年最低限度之消防裝置及設備守則》的水缸容量要求時，消防處會主動地從行動效率方面考慮，決定是否需要增大大廈現有消防水缸的容量。

**4. 因應個別大廈的情況，消防處會接受以下替代措施，
作為消防水缸的功能：**

- (a) 更改食水缸；
- (b) 更改沖廁缸；
- (c) 共用/更改消防花灑缸；
- (d) 更改棄置水缸。

**2012 至 2015 年度油尖旺區議會
房屋事務及大廈管理委員會
第一次會議
(2012 年 4 月 12 日)**

**油尖旺民政事務處就《強烈要求部門關注及檢討消防安全
(建築物)條例》第 572 章之實際執行情況》的書面回應**

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 年或之前建成的綜合用途建築物。油尖旺區大約有 1700 幢於 1973 年或之前落成的住用或綜合用途建築物，其中約有 600 幢沒有任何居民組織。大部分集中於佐敦、旺角和太子區。

民政事務處的協助

2. 民政處於收到部門向大廈發出消防安全指示和命令的通知或副本後，便會發出勸籲信，呼籲業主進行工程，亦會協助有需要的業主召開業主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。即使業主不願意或未能成立法團，民政處亦會提供協助，包括協助召開居民會議，邀請相關政府部門解釋指示或命令的內容，提供尋找合資格消防裝置承辦商名單的途徑等。

3. 業主處理指示或命令的方式一般可分為兩種：

- (一) 先成立法團，以其法人身分處理命令，包括召開法團會議，議決通過招標程序選取工程公司、根據公契處理攤分及徵收費用的程序等。
- (二) 未能成立法團，業主直接尋找合資格消防裝置承辦商取得工程報價及協商攤分工程費用。

油尖旺民政事務處
2012 年 4 月

議程四

房屋事務及大廈管理委員會第 4/2012 號文件

(3) 「強烈要求關注油尖旺區內無牌賓館」文件 -

屋宇署的回應

**Q3.1 牌照事務處在過去有什麼措施監管無牌賓館？當局有向行政措施
遏止無牌賓館的增加？**

A3.1 一般而言，就私人樓宇單位改作其他用途的問題，屋宇署有兩類情況需要處理，一類是違例建築工程，另一類是建築物用途的更改。

A3.1.1 取締違例改建工程

屋宇署一直根據既定政策打擊違例改建，優先處理屬於須即時取締的違建類別，主要涵蓋對生命財產明顯構成危險、新建造的，以及會嚴重危害健康或對環境造成嚴重滋擾的違例改建。對於屬優先取締類別的違例改建，屋宇署會根據《建築物條例》採取跟進行動，包括發出法定命令，要求業主糾正違規的情況，以保障公眾安全。

A3.1.2 更改用途

對於建築物用途的更改，根據《建築物條例》第 25 條的規定，若建築事務監督認為任何建築物的建造令該建築物不適合用作現行或擬作的用途，他可以發出命令，禁止將該建築物用作有關用途。如處理違建工程一樣，屋宇署會優先處理對生命及財產明顯構成危險，或對環境造成嚴重滋擾的更改建築物用途的個案。

Q3.2 以油尖旺區為例，部門在過去半曾接獲多少宗投訴個案？正式檢控數字有多少？

A3.2 屋宇署在 2006 年 1 月 1 日至 2010 年 11 月 30 日(約五年)期間，在本區共收到 703 宗有關樓宇更改用途的舉報。屋宇署並沒有就本區樓宇更改用途，統計檢控數字。

議程四

油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 4/2012 號文件

強烈要求關注油尖旺區內無牌賓館

食物環境衛生署的回應如下：

1. 處理賓館發牌及其規管事宜，並不是本署的工作範圍。有關的工作由相關部門負責。
2. 如賓館衍生環境衛生問題(包括滲水問題)，本署會跟進投訴個案。本署和屋宇署成立的聯合辦事處，會安排『一站式』的服務，按處理一般樓宇滲水相同程序，調查及跟進賓館衍生的滲水投訴。此外，本署亦會跟進環境衛生的投訴，並會按《公眾衛生及市政條例》的相關條文，減除妨擾。
3. 在過去 1 年，本署收到涉及尖沙咀美麗都大廈及金冠大廈內賓館共 3 宗環境衛生投訴及 12 宗滲水投訴。

由於會議當日本署人員有其他公務，恕未克委派代表出席該項議程。

食物環境衛生署

2012 年 4 月

For YTM HBMC dated 12 April 2012

Question (4) 「僭建就是僭建，違規就是違規」文件

就上述文件提出的問題，發展局和屋宇署的綜合回應如下。

Q4.1 油尖旺區舊式私人樓宇林立，當局在區內每年平均接獲的僭建投訴數目、發出的書面勸喻/警告/命令、成功促使業主還原僭建物的數目為何？

A4.1 過去三年，屋宇署接獲油尖旺區內的僭建投訴數目、發出的清拆令數目，及成功促使業主還原僭建物的數目如下：

年份	接獲的投訴 數目 ^{註一}	已發出清拆令數目 (着令作出糾正的 僭建物數目)	已遵從的清拆令數目 ^{註二} (已糾正的僭建物數目)
2009	約 3700	約 1500 (約 2200)	約 660 (約 1000)
2010	約 3500	約 1400 (約 2000)	約 700 (約 900)
2011	約 5600	約 550 (約 800)	約 800 ^{註三} (約 1000)

註一：同一僭建物可能涉及重複的投訴。

註二：由於屋宇署為期十年的大規模清拆僭建行動已於 2010 年結束，因此 2011 年所發出的清拆令數目較 2009 年及 2010 年為少。

註三：個案數目包括在年內已遵從於該年內及往年發出的清拆令。

屋宇署會首先鼓勵業主自願遵從清拆令，若業主有確實困難在命令限期內清拆僭建物，屋宇署會考慮延長命令期限，對生命財產明顯構成

威脅或迫切危險的僭建物除外。若業主在期限屆滿後仍未遵從清拆令及沒有合理原因，屋宇署會考慮作出檢控行動。

- Q4.2 過去半年，當局有否因連串「高官僭建」事件而須面對大量業主拒絕配合調查或拒絕把僭建物還原的個案？如是者，調查和執法人員的工作難度有否大量增加？
- A4.2 屋宇署未有發現油尖旺區出現業主拒絕配合調查或拒絕把僭建物還原的個案有明顯上升的趨勢，署方會繼續根據《建築物條例》和現行清拆僭建物政策進行執法工作。

Q4.3 「僭建就是違規」，當局將如何重建市民對政府處理僭建問題的信心？

A4.3 政府於 2010 年 10 月宣布推行一系列多管齊下的新措施，以加強本港的樓宇安全，包括處理僭建問題。這些措施大部分已全面實施，包括推行小型工程監管制度、修訂並加強僭建物執法政策、展開多項大規模執法行動、進行全港性的僭建物清點行動，以及加強宣傳和公眾教育。

在僭建物執法方面，屋宇署繼續優先取締對生命財產明顯構成威脅或迫切危險的僭建物、新建的僭建物，以及會嚴重危害健康或對環境造成滋擾的僭建物。由 2011 年 4 月 1 日起，屋宇署採用新方案處理僭建物。在新方案下，須優先取締的僭建物範圍涵蓋位於樓宇天台、平台、天井和後巷的僭建物，不論僭建物是否新建或對公眾安全構成的安全風險程度，屋宇署均會發出清拆令。就此，屋宇署已開展大規模行動，每年清拆 500 幢樓宇的須優先取締僭建物。

除了進行上述大規模行動外，屋宇署會更積極回應市民對僭建物的舉報。在上述的新方案下，如屋宇署在接獲舉報和巡查後確定僭建物屬須優先取締的僭建物，便會發出法定命令。屋宇署亦會加強檢控不遵從命令的業主，藉以制裁未有適當遵從法定命令的業主。

政府正進行另一項法例修訂工作，將與分間樓宇單位(即劏房)相關的工程納入小型工程監管制度之下，以加強在工程質量方面和僭建工程的規管。我們已在本年2月就有關建議諮詢立法會的事務委員會，並會爭取在本立法年度內完成有關法例修訂工作。除了上述的立法工作，屋宇署亦自去年4月1日起展開大規模行動巡查劏房。為進一步加強對劏房的執法行動，該署已由本年4月起進一步將該項大規模行動的目標樓宇數目提升逾30%至每年200幢。而考慮到排檔可能對鄰近建築物構成的潛在風險，屋宇署在2012年亦會抽調人手進行一項一次性特別行動，巡查位處排檔毗鄰的舊式樓宇內的劏房單位。連同屋宇署打算在2012年巡查30幢懷疑有劏房單位的工業樓宇的計劃，預期今年大規模行動的目標樓宇數目將增至約370幢樓宇。

屋宇署正進行清點行動，點算全港樓宇外部的僭建物，有關資料將協助屋宇署進一步制訂執法政策和行動。在公眾教育方面，屋宇署於過去一年已進行多項公眾教育及宣傳活動，涵蓋多個樓宇安全課題，包括僭建物、劏房、樓宇維修等，以提高市民在這方面的意識。屋宇署會繼續參考其執法經驗及市民的關注，以制訂合適的宣傳及公眾教育策略，提高市民在這方面的意識。

Q4.4 社會有意見認為應在平衡公眾安全與保障私有產權的原則下修改法例，進一步賦予屋宇署更大的執法和調查權力，當局的意向為何？如無意修例，又有何其他辦法改善現況？

A4.4 現時《建築物條例》賦權予建築事務監督可進入個別處所，並可在有需要時由警員陪同破門入內，以進行檢查及採取執法行動。但署方充分意識到私人產權的重要，因此過往都非常小心使用這項權力，通常只會於有迫切危險或對環境及健康有嚴重危害的極端情況下，才會運用該項權力，強行入屋。在參考其他部門的運作經驗後，我們建議賦權予建築事務監督可根據《建築物條例》向裁判法院申請手令，以便其進入個別處所檢查及採取執法行動。此項立法建議為《2011 年建築物法例（修訂）條例草案》的其中一項建議，立法會現正審議該條例草案。

我們明白部分議員對私有產權和個人私隱方面的關注，因此條例草案已加入嚴謹的保障條文，清楚訂明可向法庭申請手令的情況。我們認為建議已在公眾對樓宇安全和對私有產權的關注之間，取得適當平衡。執法人員能盡早入屋視察，對針對「劏房」的執法行動有十分大幫助。