

**2012 至 2015 年度油尖旺區議會
房屋事務及大廈管理委員會
第三次會議記錄**

日期：2012 年 9 月 20 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

陳偉強議員

許德亮議員

黃建新議員

蔡少峰議員

高寶齡議員, BBS, MH, JP

黃萬成議員, MH

鍾港武議員, JP

劉柏祺議員

侯永昌議員, BBS, MH

黃頌議員

增選委員

何非池先生

李仲明先生

政府部門代表

梁澤棉先生

高級結構工程師/樓宇(2)部

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

郭振宗先生

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：

王德榮先生	中心經理	香港房屋協會
鄧堃霖先生	樓宇復修總經理	市區重建局
陳志鴻先生	樓宇復修經理	市區重建局
區志偉先生	高級社區發展經理	市區重建局
徐文良先生	九龍南區指揮官	消防處
劉紹光先生	九龍西區消防區長	消防處
甄文傑先生	高級機電工程師/用戶裝置	機電工程署
盧幹輝先生	高級專業主任/招牌監管	屋宇署
胡錦和先生	高級結構工程師/樓宇(2)部	屋宇署

缺席者：

梁偉權議員, JP	何兆德先生	吳湛森先生
黃舒明議員	程文梯先生	

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”)第三次會議，他報告梁偉權議員、黃舒明議員及委員何兆德先生因事請假，黃舒明議員並已授權黃建新議員代為在會議上行使投票權。

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，與會者並無異議。

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：

要求檢討樓宇更新大行動

(油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 7/2012 號文件)

4. 莊永燦主席表示，香港房屋協會(“房協”)和市區重

建局(“市建局”)的書面回應(附件一至二)已在會前傳真予各委員備閱。他繼而歡迎：

- (a) 屋宇署高級結構工程師/樓宇(2)部梁澤棉先生；
- (b) 房協中心經理王德榮先生；以及
- (c) 市建局樓宇復修總經理鄧堃霖先生、樓宇復修經理陳志鴻先生和高級社區發展經理區志偉先生。

5. 鄧堃霖先生表示，政府已斥資 35 億元在全港約 3 000 幢舊樓推展「樓宇更新大行動」(“大行動”)，當中約一半大廈已展開改善工程。在油尖旺區，第一、二輪大行動涵蓋的大廈為數約 700 多幢，約半數已展開改善工程。

6. 王德榮先生補充，油尖旺區參與大行動的樓宇數據已作更新，詳見附件一。

(黃頌議員和許德亮議員於下午 2 時 42 分到席。)

7. 關秀玲副主席欲知目前按第一及第二輪大行動完成樓宇更新工程並獲全數資助的樓宇，佔大行動涵蓋樓宇總數的百分比。

(鍾港武議員於下午 2 時 45 分到席。)

8. 黃頌議員認為公眾對大行動反應正面，建議當局考慮推出第三期大行動。

9. 侯永昌議員表示，大行動能有效改善樓宇質素，他並感謝當局迅速審批有關的資助申請。

10. 許德亮議員和高寶齡議員認為大行動申請過程繁瑣，建議當局早作檢討。

11. 鄧堃霖先生回應如下：

- (i) 現時區內展開樓宇更新工程的大廈，過半已獲市建局撥款資助；
- (ii) 市建局明白大廈法團在進行樓宇更新工程方面遇到一定困難，為此，市建局與房協，諮詢廉正公署聯合製作維修工程指引，派發予大廈法

團和業主，以便法團準備申請文件，並在聘請顧問公司和工程承辦商時作為指引；以及

(iii) 市建局已加派人員向大廈法團解釋大行動的詳情。

(蔡少峰議員和何非池先生於下午 2 時 58 分到席。)

12. 王德榮先生表示，房協會經常約見及提醒大廈法團和顧問公司遞交申請文件，加快審批資助。

13. 莊永燦主席查詢當局會否協助大廈法團選擇合適的顧問公司和承建商。

14. 鄧堃霖先生指出，局方已發出補充文件，要求有意競投樓宇更新工程的顧問公司在標書中列明工程人員的工時及各階段工程費用，以便大廈法團考慮收費是否合理。

15. 黃建新議員表示，隨着政府陸續推行強制驗樓和強制驗窗計劃，政府應考慮推行第三期大行動，讓更多大廈受惠。

16. 黃頌議員欲知當局會否向大行動所涵蓋的所有舊樓住戶蒐集意見，以檢討大行動的成效。他另詢問有關報告將於何時完成，以及報告內容會否公開。

17. 鄧堃霖先生回應如下：

(i) 市建局會向相關政策局反應議員的強烈訴求；

(ii) 在「強制驗樓計劃」下，房協和市建局會透過「強制驗樓資助計劃」向合資格的法團和業主提供資助。此外，市建局/房協亦已推行「樓宇維修綜合支援計劃」，資助合資格大廈進行樓宇修葺工程；以及

(iii) 應發展局要求，房協已聘請顧問公司檢討大行動的成效，顧問公司現正擬備相關問卷。房協及市建局會抽樣邀請不同樓宇的法團、業主、顧問公司及承建商參與檢討工作，檢討預計於明年初完成。

18. 與會者沒有其他意見，莊永燦主席宣布結束討論此議項。

議項三： 續議事項：
關注建築物外牆上 LED 顯示屏所引發的消防安全問題
(油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 8/2012 號文件)

19. 莊永燦主席歡迎：

- (a) 消防處九龍南區指揮官徐文良先生及九龍西區消防區長劉紹光先生；
- (b) 機電工程署(“機電署”)高級機電工程師/用戶裝置甄文傑先生；
- (c) 屋宇署高級專業主任/招牌監管盧幹輝先生；以及
- (d) 油尖旺民政事務處高級聯絡主任(大廈管理)陳志清先生。

20. 陳偉強議員簡述文件內容。

21. 莊永燦主席請盧幹輝先生講解大廈外牆安裝 LED 顯示屏申請的審批程序。

22. 盧幹輝先生的補充如下：

- (i) LED 顯示屏屬招牌的一種。屋宇署在審批大廈外牆安裝申請 LED 顯示屏時，會考慮顯示屏的展示面大小及其支撐物的承托力問題；
- (ii) 屋宇署已成立招牌監管小組，專責處理僭建招牌；以及
- (iii) 在今年 4 月北角海逸君綽酒店外牆 LED 顯示屏火警後，屋宇署已聯同消防處及機電署檢視現行相關作業備考的安全標準，將會作出修改。

23. 陳偉強議員表示，LED 顯示屏屬電力裝置，他建議

機電署參與大廈外牆安裝 LED 顯示屏申請的審批工作。他續稱油尖旺區充斥尺寸過大的外懸式招牌，欲知為何當局沒有就這些違例的招牌採取檢控行動。

24. 鍾港武議員表示 LED 顯示屏潛藏火警風險，他認為屋宇署應與消防處合作，以便在審批大廈外牆安裝 LED 顯示屏申請時，能檢視工程是否符合消防安全標準。此外，他認為當局在審批有關申請的過程中，並無確保申請人已徵得大廈法團或業主同意，對法團或業主並不公平。

25. 關秀玲副主席及黃建新議員認為法團或業主須為未經法團批准而在大廈外牆安裝的 LED 顯示屏承擔法律責任，並不合理。

26. 何非池先生欣聞屋宇署成立招牌監管小組。他建議當局在審批大廈外牆安裝 LED 顯示屏時，必須考慮大廈公契條款。

27. 莊永燦主席表示，大廈法團應就其樓宇外牆 LED 顯示屏的電力負荷、體積及消防安全承擔責任，他詢問當局在審批大廈外牆安裝 LED 顯示屏申請時，為何未有確保申請人已徵得相關法團或業主同意。

28. 盧幹輝先生回應說，屋宇署有職責保障私人建築物的結構安全。署方在審核大廈外牆安裝 LED 顯示屏申請時，會知會相關法團或業主。所有未經審批安裝的外牆 LED 顯示屏，屋宇署將以清拆僭建物方式處理。至於大廈公共地方的管理和使用，大廈方面應按《建築物管理條例》(第 344 章)及大廈公契處理。

29. 何非池先生認為當局應於審批有關申請前，確保申請人已徵得相關法團或業主同意。

30. 黃萬成議員詢問屋宇署在什麼情況下會諮詢消防處及機電署的意見，以及當大廈外牆的 LED 顯示屏對公眾構成意外時，應由法團抑或屋宇署負責。

31. 盧幹輝先生回應如下：

- (i) 屋宇署會從大廈結構的角度考慮建築物外牆安裝 LED 顯示屏的申請；
- (ii) 凡申請在大廈外牆安裝 LED 顯示屏，申請人須確保遵守適用的電力裝置法例；以及
- (iii) 屋宇署會就易燃的 LED 顯示屏諮詢消防處意見。

32. 莊永燦主席認為屋宇署不應只從大廈結構安全角度考慮審批建築物外牆安裝 LED 顯示屏的申請。他期望當局設立機制，全面確保大廈外牆 LED 顯示屏的安全，包括結構和消防安全，並且訂明由此衍生的法律責任。

33. 甄文傑先生表示，LED 顯示屏的固定電力裝置部分須符合《電力條例》(第 406 章)及其相關附屬法例的規定，由註冊電業工程人員安裝、檢測和簽發證明書，以確保裝置安全和符合法例要求。他補充機電署已聯同屋宇署及消防處檢視現行相關作業備考的安全標準，並在機電方面提出修改建議，交屋宇署跟進。

34. 徐文良先生表示，消防處已就現時作業備考中的消防規定，包括消防裝置及走火通道的安全事宜，向屋宇署提供意見。

35. 黃頌議員不明白為何屋宇署在審批大廈外牆安裝 LED 顯示屏申請的過程中，並無諮詢大廈法團的意見。他認為屋宇署只考慮建築物結構安全並不足夠。

36. 盧幹輝先生回應，屋宇署主要根據《建築物條例》規管私人建築物的規劃、設計和建造，以保障公眾安全。由於建築物外牆安裝的 LED 顯示屏屬私人財產，與之有關的法律責任應由顯示屏的物主負責。法團或業主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。他補充屋宇署將修訂有關作業備考，包括要求在 LED 顯示屏加裝消防電掣，以減低火警風險。

37. 李仲明先生詢問屋宇署在審批有關申請時，會否要求申請人提交所有證明文件，包括由註冊電業工程人員簽發的證明書。

38. 許德亮議員建議當局考慮修例，把徵得大廈法團同意列為審批樓宇外牆安裝 LED 顯示屏申請的必要條件。

39. 黃建新議員及黃萬成議員不滿屋宇署在審批有關申請的過程沒有諮詢大廈法團的意見。

40. 何非池先生促請當局防範未然，積極規管在大廈外牆安裝的 LED 顯示屏。

41. 鍾港武議員詢問屋宇署如何通知大廈法團或業主署方的審批結果，並保證他們收到有關通知。他續稱法團或業主未必了解他們須就大廈外牆安裝的 LED 顯示屏承擔的責任。

42. 關秀玲副主席不滿法團或業主須為屋宇署審批大廈外牆安裝 LED 顯示屏的決定承擔責任。她認為屋宇署審批有關申請的政策過時，要求屋宇署向相關政策局反映其意見。

43. 高寶齡議員建議申請人須先徵得大廈法團或業主的同意，方可向屋宇署申請在大廈外牆安裝 LED 顯示屏。

44. 鍾港武議員建議申請人必須為大廈外牆業權人或合法佔用人，或申請人須先徵得大廈業主或合法佔用人的書面同意，方可向屋宇署申請在大廈外牆安裝 LED 顯示屏。此外，他建議屋宇署在通知法團有關申請的函件內，說明法團有權拒絕接納有關申請。

45. 劉柏祺議員詢問屋宇署會否向法團提供 LED 顯示屏申請人的資料，以及在「三無」大廈的業主與 LED 顯示屏物主出現紛爭時，業主能否向該物主提出訴訟。

46. 李仲明先生擔心屋宇署現行審批有關申請的政策，會令業主之間產生爭執，增加訴訟機會。

47. 盧幹輝先生回應如下：

- (i) 屋宇署現時根據《建築物條例》，按大廈外牆安裝 LED 顯示屏是否符合結構安全標準審批有關申請，申請決定並會通知大廈法團；

- (ii) 屋宇署會以平郵方式向法團發出通知書，提供招牌申請人的資料，包括姓名及地址；以及
- (iii) 屋宇署會研究如何管制已落成的招牌，包括成立招牌持有人資料庫。

48. 關秀玲副主席表示，屋宇署在通知書上提供的招牌申請人資料未見詳盡。關議員和劉柏祺議員認為署方不應因私隱問題，拒絕向大廈法團提供進一步的資料。

49. 鍾港武議員建議屋宇署邀請十八區區議會的代表加入招牌監管小組。

50. 莊永燦主席重申：

- (i) 當局應限制只有大廈業權擁有人才能申請於大廈外牆安裝 LED 顯示屏；
- (ii) 當局應把徵得大廈法團同意，列為審批大廈外牆安裝 LED 顯示屏申請的必要條件；
- (iii) 消防處及機電署應參與有關申請的審批工作；以及
- (iv) 期望當局能繼續就有關申請諮詢區議會的意見。

51. 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：房署獎勵租客公然違規？ (油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 9/2012 號文件)

52. 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。

53. 陳偉強議員簡述文件內容。

54. 曹佩卿女士回應如下：

- (i) 公屋屬社會公共資源，為防止公屋住戶「租而不住」，濫用公屋資源，房署已加派人手巡查公屋單位和進行公眾教育，確保公屋資源得以妥善運用。
- (ii) 房署每隔兩年向公屋租戶進行最少一次家訪，以核實他們的居住情況，防止公屋單位被人濫用，如發現懷疑個案，會轉交署方的「善用公屋資源小組」（“小組”）深入調查。
- (iii) 小組轄下有 70 多名人員，他們除接受一般投訴外，亦會於辦公及非辦公時間抽樣進行突擊巡查。如發現違反公屋租約的個案，房署會向有關租戶發出遷出通知書，收回其佔用的公屋單位。有關租戶可就房署的決定，向上訴小組委員會提出上訴。
- (iv) 在公眾教育方面，房署會透過屋邨通訊、屋邨活動及張貼橫額和海報，以及報章和電台等不同渠道，向公屋住戶推廣善用公屋資源的訊息，並鼓勵市民舉報濫用公屋資源的個案。
- (v) 房署並無計劃向「租而不住」的閒置戶提供補償金，回購其獲編配的公屋單位。
- (vi) 房署會繼續加強巡查及調查所有投訴和隨機抽選的個案，防止公屋單位被濫用。

55. 高寶齡議員和黃建新議員同意房署不應提供補償金回購閒置公屋單位。高議員並呼籲房署增派人手巡查，確保公屋單位不被濫用。

56. 曹佩卿女士表示會向房署轉達高寶齡議員和黃建新議員的意見。

57. 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：關注樓宇「劏房」建築工程所產生的安全問題
(油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 10/2012 號文件)**

58. 莊永燦主席表示，發展局和屋宇署的聯合書面回應(附件三)已置於桌上，供委員參閱。他繼而歡迎：

- (a) 屋宇署高級結構工程師/樓宇(2)部胡錦和先生；
- (b) 機電署高級機電工程師/用戶裝置甄文傑先生；
以及
- (c) 消防處九龍南區指揮官徐文良先生和九龍西區消防區長劉紹光先生。

59. 莊永燦主席簡述文件內容。

60. 劉柏祺議員表示，大角咀區分間單位(下稱“劏房”)林立，衍生樓宇滲水和消防安全問題，他促請部門加派人手巡查，打擊非法劏房。

61. 黃建新議員詢問：

- (i) 為何政府至今仍未能提供油尖旺區的劏房統計數字；
- (ii) 政府部門跟進荔枝角道 78-84 號勝興樓及花園街 192-194 號劏房個案的進度；以及
- (iii) 屋宇署是否在收到傳媒報道和查詢後，方才跟進劏房個案。

62. 高寶齡議員指出劏房問題棘手，建議主席以房管會名義去信政府部門和立法會，要求當局正視油尖旺區的劏房問題。

63. 黃頌議員欲知屋宇署在收到劏房投訴後，有何跟進行動。他另詢問屋宇署現時法例能否有效規管劏房問題。

64. 蔡少峰議員表示，劏房加重樓宇電力負荷，容易引致火警。他要求當局增撥資源，多派員巡查區內劏房單位，確保這些單位的電力負荷符合法例規定，以免釀成火災。

65. 胡錦和先生回應如下：

- (i) 過去三年，屋宇署在油尖旺區共接獲約 3 100 宗劊房舉報；
- (ii) 屋宇署在收到劊房舉報後，如發現有業主違反《建築物條例》，便會採取適當跟進行動；
- (iii) 屋宇署自 2011 年起，就分間住用及綜合用途樓宇單位展開一項大規模的針對性行動，以遏止違例劊房。自 2012 年 4 月起，該項行動的目標樓宇數目已由每年 150 幢增加至 200 幢；
- (iv) 為進一步加強規管劊房工程，自本年 10 月起，一些常見的分間樓宇單位工程，包括建造間隔牆和加厚地台等工程，亦將納入小型工程監管範圍；以及
- (v) 屋宇署暫時並沒有油尖旺區的劊房單位的統計數字。

66. 莊永燦主席表示，今年 8 月旺角勝興樓的火警懷疑與劊房單位電線短路有關，他查詢屋宇署有何方法解決劊房單位電力負荷引致的火警問題。

67. 甄文傑先生回應如下：

- (i) 經調查後，機電署認為勝興樓的火警與電線短路無關；
- (ii) 現時並無法例特別處理劊房單位的電力問題，然而，從事固定電力裝置工程的電業承辦商，必須確保有關工程符合《電力條例》(第 406 章)及其相關附屬法例的規定，並由註冊電業工程人員檢測和簽發「完工證明書」，以確保有關裝置安全。機電署向業界發出的操作手則，亦對分割電錶有嚴格規管；以及
- (iii) 機電署已根據屋宇署去年 11 月提供的資料，開始巡查區內 116 幢劊房大廈的電力裝置。截至今年 8 月，機電署已巡查 30 幢樓宇內約 700 個劊房單位的電力裝置。即使《電力條例》並無賦權機電署職員入屋巡查，如有關業主允許，署方人員亦會進入單位巡視，並向

電力操作出現問題的住戶發出改善通知書。
機電署亦會向大廈住戶派發電子安全小冊子，提高公眾的電力安全意識。

68. 莊永燦主席認為機電署在收到註冊電業工程人員提交的工程圖則後，如懷疑圖則與分間單位工程有關，應先派員實地檢查樓宇的電力負荷情況，方才批准動工。

69. 甄文傑先生表示會向屋宇署反映莊永燦主席的建議。

70. 高寶齡議員認為現時劊房問題非常嚴重，區內甚至有大廈四分之一的單位分間成多個劊房單位。她質疑屋宇署有否從樓宇整體角度考慮電力負荷問題。

71. 李仲明先生認為屋宇署應竭力執法，取締違例劊房工程。

72. 黃建新議員表示，當局有責任向公眾交代勝興樓火警的調查結果。他認為部門不應直至傳媒揭發劊房個案，引起社會關注，方才處理劊房問題。

73. 胡錦和先生表示，現時沒有勝興樓及花園街 192-194 號劊房個案的資料，他將於會後再與黃建新議員聯絡，交代有關資料。他強調屋宇署已主動到目標大廈巡查懷疑劊房單位，希望公眾能認同此種處理劊房問題的模式。

74. 徐文良先生指出，對於一般住宅樓宇，消防處會巡查其公用部分有否違反《消防條例》(第 95 章)。他續稱較早前民政事務總署亦積極協調各部門，針對工業大廈日益嚴重的劊房問題作出適當行動。

75. 劉紹光先生指出，一般劊房大廈並非商業處所，除非獲單位業主同意，消防處人員較困難入屋進行調查。此外，消防處已把勝興樓及花園街 192-194 樓的劊房個案轉介屋宇署跟進。

76. 莊永燦主席接納高寶齡議員的意見，將以房管會名義發信要求政府部門和立法會正視區內劊房問題，他繼而宣布結束討論此議項。

(會後補註：秘書處已於 2012 年 10 月 17 日以房管會名義去信發展局和立法會秘書處(附件四)，表達議員對區內劏房問題的關注意見。)

議項六：其他事項

77. 餘無別事，莊永燦主席宣布散會，會議於下午 5 時 43 分結束。下次會議定於 2012 年 11 月 22 日下午 2 時 30 分舉行。

油尖旺區議會秘書處
2012 年 11 月



回覆有關要求檢討樓宇更新大行動的提問

就油尖旺區議會“要求檢討樓宇更新大行動”的文件，香港房屋協會(房協)回覆如下：

問題 1. 請提供油尖旺區已參與「樓宇更新大行動」計劃的樓宇及受惠樓宇的樓齡，以及油尖旺區還有多少座樓齡超過 30 年的樓宇尚未有參與此項計劃。

答：截止 2012 年 8 月 31 日，油尖旺區內已參與「樓宇更新大行動」計劃的樓宇及受惠樓宇的樓齡資料如下：

第一類別樓宇 (第一輪及第二輪)

樓宇樓齡 (以 2012 年 8 月 31 日計)	第一輪	第二輪
	獲原則上批准的個案 申請數目 (涉及樓宇數目)	獲原則上批准的個案 申請數目 (涉及樓宇數目)
30-39 年	28 (30)	16 (16)
40-49 年	76 (84)	41 (47)
50 年或以上	35 (36)	14 (28)
總數	139 (150)	71 (91)

第二類別(自願維修)目標樓宇 (第一輪及第二輪)

樓宇樓齡 (以 2012 年 8 月 31 日計)	第一輪	第二輪
	業主自願進行維修的個案 申請數目 (涉及樓宇數目)	業主自願進行維修的個案 申請數目 (涉及樓宇數目)
30-39 年	1 (1)	0 (0)
40-49 年	6 (6)	1 (1)
50 年或以上	3 (3)	3 (3)
總數	10 (10)	4 (4)

就有關油尖旺區仍有多少座樓齡超過 30 年的樓宇尚未參與「樓宇更新大行動」的數字，房協並沒有相關資料。

問題 2. 「樓宇更新大行動」已推行了兩期，成效如何？可有任何改善措施？

答：房協在更新行動的角色是協助政府執行計劃、審批及發放津貼。有關「樓宇更新大行動」的成效，我們知道發展局於 2012 年 6 月 11 日提交立法會發展事務委員會--樓宇安全相關事宜小組委員會的討論文件中，有交待更新行動的成果。

問題 3. 要求盡快增撥資源，展開第三期計劃。

答：參考 2012 年 6 月 11 日的立法會發展事務委員會--樓宇安全相關事宜小組委員會的討論文件，有提及發展局沒有打算在這總承擔額 35 億元的行動完滿結束後，擴大計劃或再向計劃注資。

香港房屋協會

2012 年 9 月 17 日



市區重建局

URBAN RENEWAL
AUTHORITY

本函檔號：BRD/OBB/DC/101216

來函檔號：()in YTMDC 13/30/4/1 pt

九龍 旺角
聯運街 30 號
旺角政府合署四樓
油尖旺區議會
房屋事務及大廈管理委員會秘書
郭振宗先生

[以傳真及郵遞方式送遞]

傳真號碼：2722 7696

郭先生：

關於：跟進油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會提問

就上述委員會於 2012 年 6 月 6 日標題：要求檢討樓宇更新大行動（更新行動）的提問，本局已於 2012 年 6 月 18 日作出書面回覆。至今，本局就信中內容並沒有其他補充，惟對於有關因更新行動而受惠的樓宇數目有以下更新：

截至本年 8 月 31 日，在本局油尖旺服務範圍區內，參加「樓宇更新大行動」的數目及其樓齡統計數字如下：

樓齡	第一輪		第二輪	
	第一類別	第二類別 自願組織維修	第一類別	第二類別 自願組織維修
	申請數目（涉及樓宇數目）		申請數目（涉及樓宇數目）	
30-39 年	23 (27)	0 (0)	13 (17)	0 (0)
40-49 年	63 (70)	4 (4)	45 (55)	1 (1)
50 年或以上	23 (30)	3 (3)	13 (18)	3 (3)
總數	109 (127)	7 (7)	71 (90)	4 (4)

如有查詢，歡迎再與本局聯絡。

市區重建局
樓宇復修總經理鄧堃霖

2012 年 9 月 18 日

油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會

書面回應

關注樓宇「劏房」建築工程所產生的安全問題

討論文件

就上述文件所提出的問題，發展局和屋宇署的綜合回應如下。

問1 根據《建築物條例》（第123章）第22條，屋宇署人員可進入個別處所，並可在有需要時，在有警務人員在場的情況下，破門進入有關處所，主要目的是檢查樓宇及單位的安全情況，例如：

- (a) 確定任何建築物或構築物是否構成危險或可變得危險；及
- (b) 檢查或測試任何排水工程或排水系統等等。

請問過去6個月屋宇署有否引用該條例而入屋檢查“劏房”的安全情況呢？

答1

在一般情況下，屋宇署在收到投訴，或在進行大規模行動時，若發現有分間單位工程涉嫌違反《建築物條例》，會根據情況派員到有關處所調查，並在得到業主或佔用人同意下入內視察，如沒有人回應或有關人士拒絕屋宇署入內視察，屋宇署會留下聯絡方法及/或再次上門。屋宇署為顧及公眾一般對署方行動可能造成的滋擾及對私人產權的干預的關注，該署一般只會在屋宇署只會於有明顯跡象顯示有迫切危險或嚴重危害的極端情況下，才會援引《建築物條例》第22條的權力進入處所。在2012年2月至7月的6個月期間，屋宇署曾兩次援引現行《建築物條例》（第123章）第22條的權力，以進入兩個分間單位進行巡查。而屋宇署人員均是在多次嘗試聯絡業主不果又未能進入有關單位，才援引《建築物條例》第22條所賦予的權力。

儘管屋宇署已調配大量資源，盡量在不同日子及一天內的不同時間到訪有關處所，但該署的工作仍經常因不合作的業主或住戶拒絕屋宇署人員進入處所而受到阻撓，為了加強

執法成效，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。有關修訂已於2012年7月獲立法會通過，讓屋宇署可根據有關條文向法庭申請手令，以進入懷疑曾作違規內部改動的分間單位進行巡查及採取執法行動。

問2 過去半年，政府接獲市民有關劏房的舉報及投訴，共有多少宗？由2011年4月1日屋宇署展開一項大規模行動，打算在每年對全港150棟目標樓宇進行巡查，以處理有關劏房建築工程的可能違規之處，請問該行動進展如何？

答2 在過去半年，屋宇署共接獲3200宗全港私人樓宇有關分間單位的舉報。

屋宇署自2011年4月已展開一項針對與分間單位相關的違例建築工程的大規模行動，目標是每年巡查150幢目標樓宇。從2012年4月起，該項大規模行動的目標樓宇數目已進一

步由每年150幢增至200幢，當中亦包括涉嫌有分間單位的工廠大廈。而因應花園街在2011年11月的火災，屋宇署已調整其執法行動的策略，在選取目標樓宇時，將排檔可能為毗鄰樓宇帶來的火警風險列入考慮範圍之內。署方會率先對鄰近排檔的舊式住用或綜合用途樓宇進行執法。到目前為止，屋宇署已識別約340幢這類樓宇並已展開巡查。截至2012年8月31日，就已發現的違規之處，屋宇署已發出330張清拆令。當中有56張已獲遵從，屋宇署會繼續有關巡查工作和跟進未獲遵從的清拆令。

問3 請政府透露油尖旺區內一共存在有多少個劏房？

答3 屋宇署目前並無備存劏房的數目。而在油尖旺區內，屋宇署在過去三年共接獲3100宗有關分間單位的舉報。

問4及5 在現行政策下（建築事務監督無需事先批准，及屋宇署容許劏房建築工程進行及完

結)，舊樓業主大舉進行劏房建築工程，大量樓宇被劏，住宅單位數目增加急劇，政府有否考慮嚴格監管劏房建築工程，只讓達致安全標準的劏房存在呢？

屋宇署會怎樣監管劏房建築工程，確保工程符合法例，確保電力負荷達致安全標準，確保走火通道達致安全標準，並確保居住者生命安全？

答4及5 《建築物條例》(第123章)旨在規管私人建築物及建築工程的規劃、設計及建造，並為此就結構及消防安全、衛生及環境方面訂定建築設計及建造標準。屋宇署是根據《建築物條例》所賦予的權力，負責監管位於私人土地上的建築物及相關建築工程。

除了根據《建築物條例》或其他法例獲得豁免的建築工程或自2010年12月31日生效的「小型工程監管制度」之下指定為小型工程的建築工程外，有關人士在私人土地上展開建築工程前，必須事先獲得建築事務監督批

准圖則及同意展開工程，否則有關工程/建築物均屬違例建築工程或違例建築物（即僭建物）。至於在私人樓宇內進行不涉及建築物的結構的工程，則屬於豁免審批工程，在進行之前不需要任何審批。不過，這類工程仍需遵守相關建築物規例所訂的建築設計及建造標準。

所有建築工程，包括分間單位所涉及的工程，均須符合《建築物條例》（第123章）及其相關規例所訂明的建築標準（包括結構、消防安全及排水渠方面的標準）。違反《建築物條例》的規定而進行的建築工程屬於違例建築（僭建）工程，當局可對此採取執法行動。

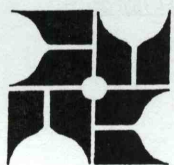
在執法方面，屋宇署除了積極處理市民對違例分間單位的舉報外，如上述所言，署方自2011年4月已展開一項針對與分間單位相關的違例建築工程的大規模行動，目標是每年巡查150幢目標樓宇。從2012年4月起，該項大規模行動的目標樓宇數目已進一步由每年

150幢增至200幢，屋宇署預計每年巡查的目標相應地增至約1,600個分間單位。

現時其中一項經常出現於分間單位的工程——室內排水工程，已納入小型工程監管制度之內。為進一步加強對分間單位相關工程的規管，一些常見與分間單位相關的工程，包括建造間隔牆和加厚地台，將於本年10月起納入小型工程監管制度。業主進行這些工程時必須僱用經訓練的合資格承建商，根據相關的程序施工及向屋宇署呈交有關文件。這將有助確保工程的質量，而與分間單位有關的安全和滋擾問題亦將減至最少。

屋宇署

二零一二年九月



油尖旺區議會

YAU TSIM MONG DISTRICT COUNCIL

附件四

檔號：() in YTMD/C 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 18 樓

發展局局長

陳茂波先生 MH, JP

郵寄及傳真

(傳真：2845 3489)

陳先生：

關注樓宇「劊房」工程衍生的安全問題

在 2012 年 9 月 20 日油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會(“房管會”)第三次會議上，有委員指出分間樓宇單位(俗稱“劊房”)的居住環境惡劣，尤其是非法進行「劊房」工程的樓宇，不但出現樓宇結構問題，走火通道亦常見阻塞，嚴重妨礙住客緊急逃生。鑑於本區「劊房」問題日益嚴重，委員要求當局立法或堵塞法例漏洞徹底解決問題，以保障市民安全。

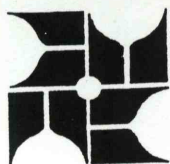
特此致函發展局，反映房管會的意見，盼能早日立法和修訂法例，以回應委員的訴求。

油尖旺區議會

房屋事務及大廈管理委員會主席

莊永燦

2012 年 10 月 17 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

香港中區
立法會道 1 號
立法會綜合大樓
立法會秘書處秘書長
陳維安先生

郵寄及傳真
(傳真：2845 2444)

陳先生：

關注樓宇「劊房」工程衍生的安全問題

在 2012 年 9 月 20 日油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會(“房管會”)第三次會議上，有委員指出分間樓宇單位(俗稱“劊房”)的居住環境惡劣，尤其是非法進行「劊房」工程的樓宇，不但出現樓宇結構問題，走火通道亦常見阻塞，嚴重妨礙住客緊急逃生。

鑑於本區「劊房」問題日益嚴重，房管會在上述會議上通過致函立法會，建議立法會檢討相關法例，堵塞漏洞，遏止「劊房」惡化，以保障市民安全。

油尖旺區議會
房屋事務及大廈管理委員會主席

莊永燦

2012 年 10 月 17 日