

**2012 至 2015 年度油尖旺區議會  
房屋事務及大廈管理委員會  
第五次會議記錄**

---

**日期：**2013 年 1 月 24 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          | 侯永昌議員, BBS, MH | 黃建新議員     |
| 高寶齡議員, BBS, MH, JP | 劉柏祺議員          | 黃萬成議員, MH |
| 陳偉強議員              | 梁偉權議員, JP      | 黃舒明議員     |
| 蔡少峰議員              | 黃頌議員           |           |

增選委員

|           |       |
|-----------|-------|
| 程文梯先生, MH | 李仲明先生 |
| 何非池先生     |       |

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：

|        |                      |        |
|--------|----------------------|--------|
| 司徒永國先生 | 高級環境保護主任<br>(評估及噪音)6 | 環境保護署  |
| 陳子濱先生  | 高級屋宇測量師              | 屋宇署    |
| 葉培亮先生  | 屋宇測量師                | 屋宇署    |
| 莫宜端女士  | 局長政治助理               | 勞工及福利局 |
| 鄧苑珊女士  | 高級勞工事務主任<br>(法定最低工資) | 勞工處    |

## 缺席者：

|       |      |
|-------|------|
| 吳湛森先生 | 增選委員 |
| 何兆德先生 | 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”)第五次會議。他報告許德亮議員已辭任房管會委員；此外，委員何兆德先生及吳湛森先生因事告假。

2. 莊永燦主席建議提呈文件的委員如作補充發言，限時兩分鐘；此外，委員可就每一議項發言兩次，首次三分鐘，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：

**要求部門為受西九龍大角咀段天橋噪音影響  
住戶安裝隔音窗  
(油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 11/2012  
號文件)**

---

4. 莊永燦主席表示，環境保護署(“環保署”)的書面回覆，詳見上次會議記錄附件三。他繼而歡迎環保署高級環境保護主任(評估及噪音)6 司徒永國先生。

5. 劉柏祺議員欲知西九龍走廊大角咀段的交通噪音有否超逾 70 分貝。他並要求環保署說明會否為該段道路附近舊樓的居民安裝隔音窗，以減低交通噪音對他們的影響。

6. 司徒永國先生回應如下：

- (i) 上述路段的交通噪音水平超逾 70 分貝，為降低噪音，路政署一直研究適用的措施，包括改善行車天橋的接縫設計和在路面鋪設低噪音物料。路政署已安排在該路段重鋪低噪音物料，工程預計於今年 4 月完成；
- (ii) 資助私人樓宇居民安裝隔音窗的問題複雜，當局暫時未有相關政策可在這方面提供資助；以及
- (iii) 由房屋署（“房署”）與理工大學合作研發的減音窗，設計和實用效能仍有待觀察，房署會繼續研究在新建住宅項目加裝減音窗的可行性。

7. 黃舒明議員和劉柏祺議員表示，上述路段的噪音問題滋擾居民多年，他們認為部門除了在技術上研究減音窗的可行性外，亦應考慮以關愛基金模式，資助受影響的住戶安裝隔音窗。

(關秀玲議員於下午 2 時 43 分到席。)

(黃頌議員於下午 2 時 45 分到席。)

8. 劉柏祺議員表示，在晚間不時有車輛於上述路段高速行駛，發出刺耳的噪音，他促請環保署聯同警方大力打擊這類疑似非法賽車活動。

(委員程文梯先生於下午 2 時 50 分到席。)

9. 鍾港武議員表示，在西九龍走廊近渡船街和登打士街一段，重型車輛駛過路面接縫發出高噪音，滋擾附近舊樓(例如順利大廈)的居民，他希望路政署能考慮在該位置重鋪低噪音物料。

10. 黃頌議員和委員程文梯先生要求環保署盡快解決西九龍走廊大角咀段的交通噪音問題。

11. 侯永昌議員表示，如果在西九龍走廊大角咀段加建隔音屏障的方案不可行，當局應研究其他紓減噪音措施，包括資助受影響住戶安裝隔音窗，或使用低噪音物料重鋪路面。

12. 蔡少峰議員認為隔音窗並非嶄新技術，環保署應着力研究為舊樓住戶加裝隔音窗。

13. 司徒永國先生回應如下：

- (i) 房署邀請理工大學及環保署共同研發的減音窗屬嶄新設計概念，房署現階段在一個新建住宅項目作試驗推展，並會落成後搜集更多資料以作參考，以評估減音窗的設計和實用性；
- (ii) 環保署將於會後與路政署聯絡跟進順利大廈附近一帶的交通噪音問題；以及
- (iii) 環保署會聯絡警方要求採取適當行動打擊車輛超速及非法賽車活動。

14. 莊永燦主席表示，適逢政府推行強制驗窗計劃，當局應藉此機會，考慮資助受影響的住戶安裝隔音窗。

15. 委員程文梯先生查詢隔音窗在開啓狀態下，能否有效阻隔噪音。

16. 司徒永國先生表示，減音窗是採用雙層玻璃設計，兩層玻璃中間為吸音物料，在窗戶開啓時，仍能起減音作用，但由於此嶄新減音窗仍處於研發和測試階段，故難配合最近推出的「強制驗窗計劃」推廣使用。

17. 梁偉權議員亦認為隔音窗並非嶄新概念，當局應考慮資助舊樓住戶安裝隔音窗。他又表示，由大廈居民自行解決附近交通設施引起的噪音問題，並不合理。

18. 司徒永國先生表示，當局會透過市區重建改善道路交通噪音問題，並會留意相關的新技術，盡量減低交通噪音對市民的影響。

19. 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： 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的簡介**  
**(油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 1/2013 號文件)**

---

**議項六： 強制驗窗驗樓計劃資訊不足，區內大廈居民深受困擾，要求加推樓宇更新大行動第三期**  
**(油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 4/2013 號文件)**

---

20. 莊永燦主席表示，第 1/2013 號及 4/2013 號文件均與「強制驗樓計劃」和「強制驗窗計劃」(下稱“兩個檢驗計劃”)有關，建議合併討論，與會者並無異議。

21. 莊永燦主席表示，發展局和屋宇署就第 4/2013 號文件的聯合書面回應(附件一)已置於桌上，供委員參閱。他繼而歡迎：

- (a) 屋宇署高級屋宇測量師陳子濱先生；
- (b) 屋宇署高級結構工程師梁澤棉先生；以及
- (c) 屋宇署屋宇測量師葉培亮先生。

22. 陳子濱先生向委員簡介第 1/2013 號文件。

23. 黃頌議員欲知：

- (i) 「強制驗窗計劃」是否涵蓋私人處所的窗戶；
- (ii) 當局在推行兩個檢驗計劃時，將如何處理仍未成立法團大廈的個案；以及
- (iii) 當局會否資助大廈法團和業主支付兩個驗檢計劃所衍生的維修費用。

24. 委員程文梯先生查詢屋宇署會否向大廈法團和業主同時發出兩個檢驗計劃的法定通知(“法定通知”)。

25. 蔡少峰議員表示，據他所知，部分大廈雖然剛完成維修工程，但大廈法團和業主最近亦收到屋宇署通知，需按兩個檢驗計劃進行驗樓和驗窗工程，他與高寶齡議員欲知屋宇署揀選目標樓宇的準則。

26. 關秀玲副主席表示，驗樓費用高昂，將對舊樓長者業主造成負擔，她希望當局能為這類業主提供更多資助，以減輕他們在驗樓和驗窗方面的經濟壓力。

27. 黃舒明議員和黃建新議員認為公眾對兩個檢驗計劃認識不足，黃建新議員認為當局應提早通知目標樓宇的法團和業主，讓他們有充分時間為驗樓和驗窗作好準備。

28. 高寶齡議員表示，舊樓維修項目繁多，修葺費用高昂，兩個檢驗計劃會對舊樓居民造成沉重的經濟負擔。

29. 委員何非池先生促請政府部門合併舊樓維修及改善工程，並向大廈住戶清楚解釋各項相關資助計劃的申請詳情，避免對居民造成滋擾。

30. 委員李仲明先生認為兩個檢驗計劃勞民傷財，對舊樓住戶造成滋擾。

31. 陳子濱先生回應如下：

- (i) 在兩個檢驗計劃的各個階段，合資格的業主可從香港房屋協會(“房協”)、市區重建局(“市建局”)及政府獲得不同形式的協助和支援；
- (ii) 屋宇署會按全港 18 區合資格樓宇數目的比例分配，並會考慮相關因素，包括樓宇窗戶的維修狀況及維修記錄、樓宇附近的交通/人流、地點及樓宇組群及區議會推薦的樓宇，建議目標樓宇，並由「選取目標樓宇諮詢委員會」作最後篩選；
- (iii) 獲揀選進行「強制驗窗計劃」的 5 800 幢樓宇之中，有 2 000 幢須同時進行「強制驗樓計劃」。屋宇署會向有關大廈的法團和業主一併發出法定通知，令業主可以同時進行兩個檢驗計劃下的檢驗和維修工程；
- (iv) 屋宇署已在 2012 年 2 月中推出一輯政府宣傳短片／聲帶，作為首個階段的政府宣傳。該短片／聲帶主要用作宣傳註冊檢驗人員的註冊事宜，並在所有電視台和電台，以及包括

巴士和鐵路等公共交通工具上播放。第二階段的政府宣傳由 2012 年 5 月初展開，屋宇署已於部門網站設立專題網頁，載有兩個檢驗計劃的詳情，供公眾參考。一系列介紹兩個檢驗計劃的報章特刊亦由 2012 年 5 月中開始出版。為宣傳兩個檢驗計劃已全面實施，屋宇署在 2012 年 6 月底推出另一輯簡介兩個檢驗計劃規定的政府宣傳短片／聲帶、小冊子、一般指引、海報及戶外廣告。有關小冊子亦已上載於屋宇署網頁，並擺放在各屋宇署辦事處及各區民政事務處諮詢服務中心，供市民取閱。此外，自第一階段政府宣傳工作至今，屋宇署一直參與由各專業團體、民政事務總署（“民政總署”）、區議會、房協、市建局、物業管理公司及個別屋苑自行舉辦的多個講座，加強在社區推廣兩個檢驗計劃，讓市民更了解該兩個檢驗計劃的要求及政府的安排。屋宇署亦有透過社區的社福機構邀請長者出席有關講座，從而加強對長者業主的支援工作；

- (v) 如大廈已進行維修工程，大廈法團和業主可於收到目標樓宇預先知會函件後，向屋宇署提供其樓宇近年的維修資料。屋宇署會因應個別情況，考慮延遲向這些樓宇發出兩個檢驗計劃的法定通知；
- (vi) 根據「強制檢窗計劃」，檢驗範圍須包括樓宇的公用部分及個別處所的所有窗戶；
- (vii) 兩個檢驗計劃的相關文件翻譯需時，文件的中、英文本一俟備妥，將上載屋宇署網頁，供公眾閱覽；
- (viii) 至於仍未成立業主立案法團大廈的個案，屋宇署可給予大廈業主額外三個月時間成立法團，並會把個案轉介民政總署跟進；
- (ix) 屋宇署會預先發信通知獲揀選須同時進行兩個檢驗計劃的目標樓宇的業主／法團，勸喻他們一併進行其他部門規定的樓宇裝備的檢驗及修葺工程，包括《消防安全(建築物)條

例》訂明有關消防安全及消防裝置或設備規定的工程，以免滋擾居民。因此，如有關樓宇被揀選進行強制驗樓及驗窗計劃，而又已屆執法部門要求改善消防安全的實施階段，或因應業主的要求，屋宇署和消防處會配合在發出強制驗樓及驗窗通知的期內，向該樓宇發出消防安全指示；以及

- (x) 屋宇署的社工會向業主解釋兩個檢驗計劃，並協助業主尋求支援。此外，屋宇署亦希望透過民政總署推出的「居民聯絡大使」計劃，邀請居民聯絡大使出席為大廈業主安排的簡介會，讓他們了解兩個檢驗計劃的詳情及業主可獲得不同形式的協助和支援，以便他們向參與「居民聯絡大使」計劃樓宇的業主提供支援。

32. 關秀玲副主席指出舊樓僭建問題嚴重，她希望屋宇署能協助大廈法團和業主取締樓宇僭建物。她另外邀請屋宇署參與區議會在 3 月上旬舉行的新春團拜，藉此機會，向大廈法團代表介紹兩個檢驗計劃。

33. 黃舒明議員詢問有沒有法團在收到目標樓宇預先知會函件後，向屋宇署查詢細節；如有，她要求署方提供法團查詢的數字。此外，她欲知屋宇署會否向接獲法定通知的大廈法團和業主同時發出清拆違建工程的命令，以便居民一併遵辦。

34. 黃頌議員指出，法團和業主一般會聘請同一合資格人士檢驗大廈公共和私人地方的窗戶，當中涉及攤分驗窗費用的問題，或會引起業主和法團之間的紛爭。此外，他欲知社工和居民聯絡大使將以什麼方式，協助居民按兩個檢驗計劃進行有關工程。

35. 委員程文梯先生認為兩個檢驗計劃和其他大廈的維修和改善工程(例如改善公共地方的消防設施)應一併進行，以減低對居民造成的不便。

36. 鍾港武議員認同屋宇署聯同其他部門合併大廈維修和改善工程的做法。他表示不少大廈維修改善工程涉及大廈結構問題，宜由屋宇署統籌有關工程。他又表示，

部分舊樓資助計劃以樓宇單位數目決定資助上限，沒有顧及大型屋苑的實際情況。此外，他認為公眾對兩個檢驗計劃所知有限，建議屋宇署加派人手，協助大廈法團和業主按該等計劃進行所需工程。

37. 侯永昌議員認為當局應考慮推出第三期「樓宇更新大行動」，提供更多資助，協助舊樓居民處理樓宇維修問題。

38. 陳子濱先生回應如下：

- (i) 為加強樓宇安全，屋宇署會按現行對僭建物的執法政策處理，優先取締那些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，以及其他根據執法政策屬須予以取締的僭建物，規定業主將其拆除。署方會就個別個案，考慮將有關樓宇納入大型清拆行動中(包括所有樓宇外部的僭建物(包括在樓宇天台、平台和天井)及後巷僭建物)，故署方有可能向法團和業主同時發出兩個檢驗計劃的法定通知和清拆違建工程命令；
- (ii) 屋宇署會繼續出席大廈法團舉行的簡介會，向法團和居民介紹兩個檢驗計劃。在簡介會上，署方會記錄大廈代表的聯絡資料，並於會後與他們聯絡，以了解個別樓宇的情況；
- (iii) 屋宇署會考慮派員出席區議會的新春團拜活動，藉機會向大廈法團代表宣傳兩個檢驗計劃；
- (iv) 屋宇署會以深淺不同的方式，向不同的對象講解兩個檢驗計劃的細節，如對象為認可人士，署方會提供較多技術資訊；
- (v) 屋宇署有透過社區的社福機構邀請長者出席講座，從而加強對長者的支援工作。屋宇署的社工亦會向受檢驗計劃行動影響的人士提供支援及輔導服務；
- (vi) 屋宇署將不會即時公佈初步獲揀選進行兩個檢驗計劃的目標樓宇名單。不過，屋宇署會將已獲發兩個檢驗計劃法定通知的樓宇名單

上載到屋宇署的網頁，供公眾查閱。區議員可於 1 月底瀏覽屋宇署網頁，查閱有關目標數字名單；以及

- (vii) 政府在 2009 年 5 月與房協和市建局合作推行「樓宇更新大行動」(下稱“更新行動”)，並提供津貼及一站式技術支援，協助樓齡達 30 年或以上，並符合指定資格準則的破舊樓宇業主進行維修及保養工程。

適時維修和保養樓宇是業主本身應有的責任，亦是一項持續的工作。作為一項在金融海嘯下推出的「保就業」針對性措施，總額達 35 億元的更新行動是一次性的特別計劃，旨在為建造業界創造更多就業機會，並達致促進樓宇安全 and 美化市容的雙重目標。政府現時沒有打算推出新一輪的更新行動。

雖然更新行動已截止申請，屋宇署、房協和市建局仍會繼續透過其他現有的計劃，包括以上所提及的「強制驗樓資助計劃」、「樓宇安全貸款計劃」、「長者維修自住物業津貼計劃」和「樓宇維修綜合支援計劃」等，向參與計劃的私人樓宇業主提供技術和財政支援，促進樓宇維修及保養工作。

39. 黃頌議員和鍾港武議員表示，屋宇署應通知當區議員已向其選區內哪些大廈發出法定通知，以便當區議員跟進有關個案。

40. 莊永燦主席和高寶齡議員查詢當局會否在「強制驗樓計劃」下，要求大廈檢驗分間樓宇單位(俗稱“劏房”)內的排水系統。

(黃萬成議員於下午 3 時 57 分到席。)

41. 陳子濱先生表示，強制驗樓計劃只涵蓋建築物外牆和公用部分的排水系統，不包括樓宇單位內的排水系統。

42. 莊永燦主席認為當局應擴大「強制驗樓計劃」的涵蓋範圍，以規管「劏房」單位內的排水系統。

(蔡少峰議員於下午 4 時 05 分退席。)

43. 陳志清先生表示，民政總署推行「居民聯絡大使」計劃，目的是招募居住於樓齡 30 年或以上而又不能成功組成居民組織的大廈的業主或租客成為居民聯絡大使，他們主要的作用是提供一個聯絡點，協助推廣妥善管理樓宇的信息，他們亦可協助政府部門聯絡大廈居民，一起商討和處理日常的樓宇管理事宜。

44. 高寶齡議員表示，居民聯絡大使的主要作用是作為一個聯絡點，透過居民聯絡大使協助推行兩個檢驗計劃，會有一定困難。

(黃舒明議員於下午 4 時 12 分退席。)

45. 與會者沒有其他意見，莊永燦主席宣布結束討論此議項。

46. 莊永燦主席表示，他因事須提前離開，會議將由關秀玲副主席代為主持。

(莊永燦主席和梁偉權議員於下午 4 時 30 分退席。)

**議項五： 要求政府因應「最低工資」調升向私人住宅樓宇提供管理開支補貼**  
**(油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 3/2013 號文件)**

---

47. 關秀玲副主席表示，房協和市建局的書面回覆(附件二及三)已在會前傳真予各委員備閱，民政總署的書面回覆(附件四)亦已置於桌上，供委員參閱。她繼而歡迎：

(a) 勞工及福利局局長政治助理莫宜端女士；以及

(b) 勞工處高級勞工事務主任(法定最低工資)鄧苑珊女士。

48. 黃建新議員補充文件內容。

49. 莫宜端女士回應如下：

- (i) 行政長官會同行政會議早前已接納最低工資委員會的建議，將法定最低工資水平由每小時 28 元調升至 30 元。如果有關附屬法例獲得立法會通過，經修訂的法定最低工資水平將於今年 5 月 1 日實施。她表示法定最低工資實施至今已有一年多時間，整體運作大致暢順，低薪僱員的收入已有實質改善；
- (ii) 政府現時提供的樓宇資助計劃，主要資助維修大廈公共地方及樓宇結構，以協助業主保障大廈住戶和公眾的安全。有關政府提供補貼，以協助業主支付因實施法定最低工資而增加的大廈管理開支的建議，並不屬於法定最低工資政策的範疇；以及
- (iii) 勞工處會繼續推廣法定最低工資，協助僱主及僱員了解他們在法定最低工資制度下的責任和權益。如有需要，勞工處會為勞資雙方提供有關的諮詢面談及調停服務。

50. 黃建新議員期望政府能參考現時的資助模式，為有經濟困難的業主提供管理開支補貼。

51. 委員程文梯先生表示，在政府提供大廈管理開支補貼一事上，他不表樂觀。他指出自法定最低工資實施以來，隨着管理員薪酬調整，大廈管理費開支日增，業主只有無奈承受法定最低工資帶來的後果。

52. 委員李仲明先生認為在通脹環境下，法定最低工資無助改善基層工人生活。

53. 黃萬成議員表示，以公帑補貼私人業主的大廈管理開支，涉及公眾利益，加上難以釐定審批補貼的準則，故有關建議應留待社會廣泛討論。

54. 莫宜端女士回應如下：

- (i) 根據《最低工資條例》，法定最低工資水平須每兩年至少檢討一次，為檢討工作提供更多

靈活性，這對僱員和僱主以致社會整體皆有好處；以及

- (ii) 2012 年 10 月至 12 月的數據顯示，總就業人數較法定最低工資實施前增加超過 147 000 人。2012 年 9 月至 11 月的數字亦顯示，低薪全職僱員的平均就業收入在扣除通脹後按年有 1.7% 的增長，高於整體僱員，可見法定最低工資的實施對低薪僱員的收入帶來實質的改善。

55. 與會者沒有其他意見，關秀玲副主席宣布結束討論此議項。

**議項四： 尋人啓事：尋房署署長  
(油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 2/2013  
號文件)**

---

56. 關秀玲副主席表示，房屋署(“房署”)的書面回覆(附件五)已在會前傳真予各委員備閱。她繼而歡迎房署房屋事務經理(西九龍三)曹佩卿女士。

57. 陳偉強議員補充文件內容。

58. 曹佩卿女士表示，房署署長與其他部門首長會按民政總署的安排，出席各區區議會會議，惟房署署長因公務繁忙，尚未能抽空參與房管會會議，但署方已叮囑她記錄是次會議內容，並向部門傳達各委員對房屋事務的意見。她補充署長及房署人員經常到訪各公共屋邨，了解公屋住戶的情況，署方並會定期派遣前線員工巡查屋邨單位。

59. 陳偉強議員不明白房署署長為何自履新以來，只會出席兩次區議會會議。

60. 關秀玲副主席及侯永昌議員希望房署署長能撥冗出席油尖旺區議會會議，與議員交流意見。

61. 曹佩卿女士表示，她會向署方反映委員的訴求。

62. 黃萬成議員詢問，民政總署是否未有邀請房署署長出席油尖旺區議會會議。

63. 高寶齡議員認為房署掌管公共房屋政策，關乎本港房地產市場和公營房屋管理，涉及公眾利益。她提議以房管會名義致函房署署長，邀請他出席房管會會議。

64. 秘書郭振宗先生回應黃萬成議員的查詢，他表示民政總署負責統籌各部門首長出席區議會會議，秘書處將向民政總署反映有房管會委員希望房署署長出席油尖旺區議會會議。

65. 關秀玲副主席贊同高寶齡議員的建議，認為亦應發信邀請房署署長出席房管會會議，與會者並無異議。

-----  
(會後補註：主席已於 2013 年 2 月 26 日以房管會名義去信房署署長(附件六)，邀請署長出席房管會會議。此外，秘書處已於 2013 年 2 月 22 日向民政總署發電郵，查詢邀約房署署長出席油尖旺區議會會議所需的安排。民政總署於 2 月 25 日回覆秘書處的電郵，詳見附件七。

66. 與會者沒有其他意見，關秀玲副主席宣布結束討論此議項。

### **議項七：其他事項**

67. 餘無別事，關秀玲副主席宣布散會，會議於下午 5 時 15 分結束。下次會議定於 2013 年 3 月 14 日下午 2 時 30 分舉行。

油尖旺區議會秘書處  
2013 年 2 月

回覆油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會

2013 年 1 月 24 日會議討論文件

就房屋事務及大廈管理委員會的討論文件所提出的問題，發展局及屋宇署的綜合回應如下：

1. 為協助業主履行「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」的法定要求，香港房屋協會(房協)及市區重建局(市建局)推出「強制驗樓資助計劃」(資助計劃)，向合資格樓宇的業主或業主立案法團(法團)就強制驗樓計劃下為樓宇公用部分進行首次檢驗所需的費用提供資助，包括“三無”大廈(即沒有法團、沒有任何居民組織及沒有管理公司的大廈)。資助款額會根據有關樓宇的單位數目計算，由 25,000 元至 100,000 元不等。

房協和市建局亦會就檢驗計劃為有需要的業主提供技術支援，包括協助業主組織進行籌劃檢驗的工作、協助業主招標和委任註冊檢驗人員及承建商等事項。屋宇署會向業主發出預先知會函件，告知他們其樓宇已被選定為檢驗計劃的目標樓宇。屋宇署亦會聯同房協和市建局為業主安排簡介會，向他們講解有關檢驗計劃及配套支援的詳情。

至於根據檢驗所得而須要進行的公用地方維修工程，政府、房協和市建局會通過現有的樓宇維修支援計劃為有需要和合資格的業主及法團提供財政支援，包括由房協和市建局共同管理的「樓宇維修綜合支援計劃」、由屋宇署管理的「樓宇安全貸款計劃」及由房協管理的「長者維修自住物業津貼計劃」。業主只需填妥一套綜合申請表格，便能作出多項申請。

為加強公眾對強制驗樓計劃和強制驗窗計劃的認識，屋宇署已開展其宣傳計劃，分兩個階段進行。在首個階段，屋宇署已在 2012 年 2 月中推出了一輯政府宣傳短片／聲帶，主要用作宣傳註冊檢驗人員註冊的事宜，並在所有電視台和電台，以及包括巴士和鐵路等公共交通工具上播放。第二階段則由 2012 年 5 月初展開，屋宇署已於其網站設立專題網頁，載有檢驗計劃的詳情供公眾參考。一系列的報章特刊亦由 2012 年 5 月中開始出版。另外，為宣傳計劃的全面實施，屋宇署已在 2012 年 6 月底推出另一輯有關檢驗計劃規定的政府宣傳短片／聲帶、小冊子、一般指引、海報及戶外廣告等宣傳工具。市民可透過屋宇署的網頁及於各屋宇署和民政事務處的辦事處參閱有關的宣傳小冊子。另一方面，自第一階段的宣傳計劃開始，屋宇署一直參與各專業團體、民政事務總處、區議會、房協、市建局、物業管理公

司及個別屋苑自行舉辦的多個講座，以加強在社區推廣強制驗樓計劃和強制驗窗計劃，讓市民更了解計劃的要求及政府的安排。為加強對長者的支援工作，屋宇署亦有透過社區的社福機構邀請長者出席講座。

2. 屋宇署已向 153 座位於油尖旺區的樓宇發出強制驗樓及強制驗窗預先知會函件，其中包括旺角區的 63 座樓宇(有法團和無法團的比例為 5:4) 及大角咀的 23 座樓宇(有法團和無法團的比例約為 3:1)。屋宇署預計會於本月底向所有位於油尖旺區(包括部份大角咀區)的目標樓宇發出強制驗樓及強制驗窗法定通知。

由於被揀選的目標樓宇其後可能基於各種原因而由名單中剔除(例如，若屋宇署並無有關樓宇的維修記錄，一些剛完成維修的樓宇可能仍會被揀選進行強制驗樓及驗窗計劃。就這些個案，業主收到屋宇署的預先知會函件後可聯絡屋宇署以提供其樓宇近年的維修資料，屋宇署會因應個別情況，考慮延後向這些樓宇發出強制驗樓及驗窗的法定通知)，屋宇署不會將被揀選進行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的樓宇名單即時公佈。不過，屋宇署會將已發出強制驗樓或強制驗窗法定通知的樓宇名單上載到屋宇署的網頁，供公眾查閱。公眾亦可於房協的物業管理諮詢中心及市建局的「市建一站通」資源中心查閱有關資料。

3. 業主／法團如無合理辯解而不遵從強制驗樓的法定通知可被檢控；一經定罪，可被處第 5 級罰款（即最高罰款 50,000 元）及監禁 1 年。另一方面，業主／法團如無合理辯解而不遵從強制驗窗的法定通知，當局可送達定額罰款 1,500 元的罰款通知書；屢犯者可被檢控。一經定罪，可處罰款 25,000 元及監禁 3 個月。此外，屋宇署或會安排其委任的顧問公司及承建商進行所需的檢驗和修葺工程，然後向業主／法團收回檢驗及修葺工程的費用加上監督收費，以及徵收不超過有關費用 20% 的附加費。

4. 政府在 2009 年 5 月與房協和市建局合作，推行「樓宇更新大行動」（更新行動），提供津貼及一站式技術支援，協助樓齡達 30 年或以上，並符合指定資格準則的破舊樓宇業主進行維修及保養工程。

適時維修和保養樓宇是業主本身應有的責任，亦是一項持續的工作。作為一項在金融海嘯下推出的「保就業」針對性措施，總額達 35 億元的更新行動是一次性的特別計劃，旨在為建造業界創造更多就業機會，並達致促進樓宇安全 and 美化市容的雙重目標。政府現時沒有打算推出新一輪的更新行動。

雖然更新行動已截止申請，屋宇署、房協和市建局仍會繼續透過其他現有的計劃，包括以上所提及的「強制驗樓資助計劃」、「樓宇安全貸款計劃」、「長者維修自住物業津貼計劃」和「樓宇維修綜合支援計劃」等，向參與計劃的私人樓宇業主提供技術和財政支援，促進樓宇維修及保養工作。

屋宇署

2013 年 1 月



**HONG KONG  
HOUSING SOCIETY**

香港房屋協會

附件二

油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 3 / 2013 號文件  
書面回應(1)

Our Ref : SP/PMAC/2013-001/ew

Your Ref : ( ) in YTMDC 13/30/4/1 Pt.

21 January 2013

Yau Tsim Mong District Council  
Housing & Building Management Committee  
4/F, Mong Kok Government Offices  
30 Luen Wan Street  
Kowloon

Attention : Mr. Josh Kwok  
Secretary, HBMC of YTMDC

Dear Mr. Kwok,

We refer to your letter of 14 January 2013 to our Chief Executive Officer and Executive Director, Mr. Wong Kit Loong; and are authorized to reply on his behalf.

Regarding to your invitation to attend the 5<sup>th</sup> Meeting of the Housing & Building Management Committee (HBMC) of Yau Tsim Mong District Council (YTMDC) on 24 January 2013 in relation to the paper prepared by District Councilor of YTMDC, Mr Wong Kin San (黃建新), on statutory minimum wage, please be advised that the Hong Kong Housing Society has no comment on the proposed issue and will not attend the said meeting.

Thank you for your attention.

Yours sincerely  
For and on behalf of  
Hong Kong Housing Society

  
Sanford Poon

General Manager (Property Management)

Property Management Division : 2/F, Dragon Centre, 23 Wun Sha Street, Tai Hang, Hong Kong Tel : 2839 7888 Fax : 2882 2432  
物業管理部: 香港大坑洗紗街23號龍灣苑2樓 電話 2839 7888 傳真 2882 2432 www.hkhs.com

本函檔號：CCD/CDD/YTMDC-HBMC



九龍

聯運街三十號

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

秘書處

(經辦人：郭振宗先生)

傳真：2722-7696

郭先生：

關於：邀請市建局代表出席 1 月 24 日的會議

謝謝閣下來信邀請本局代表出席上述會議。由於有關會議所討論的議題並非屬於本局政策措施範圍，本局將不會派員出席。

如有查詢，請賜電 2588-2766 與本局徐曉彤女士聯絡。

謝謝！



市區重建局

高級社區發展經理蘇毅朗

2013 年 1 月 21 日

附件四

油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 3 / 2013 號文件  
書面回應(3)

2012 至 2015 年度  
油尖旺區議會  
房屋事務及大廈管理委員會

要求政府因應「最低工資」調升  
向私人住宅樓宇提供管理開支補貼

民政事務總署的書面回應

政府在大廈管理方面的政策，是擔當推動者的角色，通過多管齊下的措施和制定適用的法律框架，及透過民政事務總署提供適當的支援和諮詢服務，鼓勵業主成立業主立案法團，協助業主履行管理大廈的責任。由於民政事務總署並非向私人樓宇提供財政資助及津貼的部門，因此對黃建新議員的建議沒有補充意見。

民政事務總署  
二〇一三年一月

附件五

油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 2 / 2013 號文件  
書面回應

油尖旺區議會  
房屋事務及大廈管理委員會  
邀請房屋署署長出席會議

非常感謝陳偉強議員邀請房屋署署長出席 2013 年 1 月 24 日會議。由於署長公務繁忙，當日未能出席會議，謹此致歉。房屋署已委派房屋事務經理/西九龍三曹佩卿女士屆時出席會議，以收集各議員及委員對房屋事務的意見。

房屋署署長拜訪區議會，是先由民政事務總署統籌及制訂出合適的時間表。房屋署一向非常重視油尖旺區議會各議員的意見，定期派出職員參予各個會議及與地區代表保持溝通。本署職員亦會定期巡視管理的屋邨，並就房屋事宜向署長及高層職員匯報。

房屋署  
2013 年 1 月



油尖旺區議會

YAU TSIM MONG DISTRICT COUNCIL

Our ref. : ( ) in YTMDC 13/30/4/1 Pt.

Tel. : 2399 2557

Fax : 2722 7696

26 February 2013

Mr. Duncan Warren PESCOD, JP  
Director of Housing  
Housing Authority Headquarters  
33 Fat Kwong Street  
Ho Man Tin, Kowloon

By post and fax  
(Fax: 2762 1110)

Dear Mr. PESCOD,

**Invitation to Attend Meetings of Housing and Building  
Management Committee of Yau Tsim Mong District Council**

At the 5th meeting of the Housing and Building Management Committee (HBMC) of the Yau Tsim Mong District Council (YTMDC) held on 24 January 2013, committee members discussed the impacts of public housing policies on the property market and public life in Hong Kong.

2. It was agreed that a direct exchange of views with the Director of Housing would be conducive to in-depth discussion of the subject. On behalf of HBMC, I am writing to invite you to attend one of our meetings for an early dialogue with the committee members. Enclosed please find the schedule of HBMC meetings from April 2013 to March 2014 for your reference.

3. We look forward to your favourable reply. Should you have any enquiries, please do not hesitate to call Mr. Josh KWOK, Secretary of HBMC, at 2399 2557.

Yours sincerely,

CHONG Wing Charn, Francis  
Chairman, HBMC, YTMDC (2012-2015)

Encl. *70 x 40 on 26.2.2013 AM*

c.c. Housing Department (Attn: Ms. Tammy TSO / Housing Mgr/KW3) (Tel. 2748 7093)

2012 至 2015 年度油尖旺區議會

房屋事務及大廈管理委員會

民政事務總署就邀約房署署長出席  
油尖旺區議會會議所作的書面回覆(中文譯本)

民政事務總署(“民政總署”)備悉在油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會(“房管會”)第五次會議上，委員要求房屋署(“房署”)署長出席油尖旺區議會會議，另有一名委員指房署署長已有一段時間未有到訪油尖旺區議會，而房署代表在會議上回應說，部門首長出席區議會會議，需經民政總署安排。

2. 就上述事宜，民政總署已建議運輸及房屋局常任秘書長(即房署署長)出席油尖旺區議會會議，該局並已答允在 2013 年 10 月到訪油尖旺區議會，房署方面亦已獲通知。

民政事務總署

2013 年 2 月