

**2012 至 2015 年度油尖旺區議會
房屋事務及大廈管理委員會
第八次會議記錄**

日期：2013 年 8 月 29 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

陳偉強議員

蔡少峰議員

侯永昌議員, BBS, MH

劉柏祺議員

黃頌議員

黃建新議員

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

尹志榮先生

陳志清先生

高級結構工程師

油尖旺民政事務處

高級聯絡主任(大廈管理)

屋宇署

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：

周偉強先生	高級屋宇測量師	屋宇署
盧幹輝先生	高級專業主任(招牌監管)	屋宇署
徐文良先生	九龍南區指揮官	消防處
吳懋發先生	高級消防區長(樓宇改善課)2	消防處
馮松錦先生	署理消防區長(樓宇改善課)2	消防處
楊景祥先生	中心經理	香港房屋協會
溫志毅先生	助理經理	香港房屋協會

缺席者：

曹佩卿女士	房屋事務經理(西九龍三)	房屋署
高寶齡議員, BBS, MH, JP	區議員	
黃舒明議員	區議員	

開會詞

莊永燦主席歡迎與會者，他報告高寶齡議員及黃舒明議員因事告假。

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，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：政府應該怎樣處理違例招牌？ (油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 9/2013 號文件)

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

- (i) 屋宇署高級結構工程師尹志榮先生、高級屋宇測量師周偉強先生和高級專業主任(招牌監管)盧幹輝先生；以及
- (ii) 油尖旺民政事務處高級聯絡主任(大廈管理)陳志清先生。

5. 莊永燦主席補充文件內容。

6. 盧幹輝先生表示，根據政府的統計，截至 2012 年，全港市面約有 120 000 個招牌。他指出在招牌監管制度下獲保留使用的違例招牌，必須是在 2013 年 9 月 2 日(制度實施日期)前已經存在或建成的招牌。有關招牌必須符合《建築物(小型工程)規例》(《規例》)的「訂明建築或建築工程」規格，以確保該等招牌屬較小規模和潛在危險較低的工程項目。有關招牌經「訂明建築專業人士」及／或「訂明註冊承建商」檢查、鞏固(如有需要)和向建築事務監督(即屋宇署署長)核證結構安全後，可以繼續保留使用。安全檢查須每隔五年進行一次，以期在處理違例招牌引致的樓宇安全問題之餘，亦能避免對商戶帶來過多不便。

(委員何非池先生於下午 2 時 50 分到席。)

7. 關秀玲副主席表示，本港商鋪的租約一般為期兩年，她欲知屋宇署會否規定商鋪業主(而非法團)清拆租客遺留下來的招牌。此外，她批評屋宇署經常轉換人手，並指出署方仍未妥善處理她所舉報的違例招牌個案。

8. 黃建新議員認為當局對招牌監管制度宣傳不足。他詢問在該制度下，預計每年能減少多少個違例招牌。

(委員錢雋永先生於下午 2 時 55 分到席。)

9. 委員程文梯先生認為屋宇署應多關注大廈外牆招牌。他與鍾港武議員另外查詢屋宇署跟進違例招牌投訴個案，需時多久。

10. 侯永昌議員指出一些商鋪的招牌內藏捲閘，他擔心這類招牌可能負荷過重，危及途人安全。

11. 鍾港武議員欣聞屋宇署在審批大廈外牆安裝招牌申請時，會知會有關大廈的法團。他欲知如大廈法團反對有關申請，屋宇署會如何處理。此外，他查詢屋宇署在審批建築物外牆安裝招牌申請時，會否考慮外牆物料的承托力。

12. 莊永燦主席認為屋宇署只從大廈結構安全的角度審批外牆招牌安裝申請，實屬不負責任。此外，他認為招牌監管制度容許經屋宇署核證結構安全的違例招牌可繼續保留使用，無法根本解決違例招牌問題。

13. 委員何非池先生認為當局應仿效審批酒牌申請的做法，在審批大廈外牆安裝招牌申請時，需諮詢其他相關政府部門的意見。

14. 盧幹輝先生回應如下：

- (i) 就構成即時危險的緊急個案而言，屋宇署一般會在接獲投訴後三小時內抵達現場，並在有需要的情況下，委託政府承建商處理該招牌。
- (ii) 在招牌監管制度下，提交檢核資料的人士需確認為招牌擁有人，並保證承擔招牌的維修責任，且需每五年再核證有關招牌的安全。該制度並規定招牌擁有人須在遷出招牌所在處所時拆除招牌。如申請改建在招牌監管制度下獲准保留使用的招牌，亦須先經檢核才可進行，以確保招牌適宜繼續安全使用。因此，招牌監管制度有助屋宇署根據招牌擁有人的資料，跟進招牌的情況和採取執法行動。
- (iii) 建築專業人士及／或訂明註冊承建商須確保所進行的招牌工程符合《建築物條例》的規定，屋宇署會根據該等人士所提供的資料(圖則、相片等)處理工程申請。如發現有人疏忽，署方會向有關人士追究責任。有關招牌與捲閘的處理及外牆承托力等考慮，已在相關的技術指引及作業備考說明。
- (iv) 他期望招牌監管制度能配合現時的小型工程監管制度，使違例招牌數目逐步減少。

- (v) 屋宇署會繼續清拆棄置或危險的招牌，每年清拆量約 1 600 個。他呼籲各界人士向屋宇署提供資料，使該署能盡快處理棄置或危險的招牌。

15. 鍾港武議員認為屋宇署不應容許非大廈外牆業權持有人在大廈外牆懸掛廣告招牌。

16. 盧幹輝先生重申，建築事務監督根據《建築物條例》批准或同意在大廈外牆安裝招牌，只代表擬安裝的招牌設計符合該條例的規定，並非認同申請人擁有大廈外牆的業權，亦非認同申請人有權在相關大廈的外牆豎設招牌，因此，建築事務監督批准或同意申請人在大廈外牆安裝招牌，對執行大廈公契並無妨礙。

17. 委員程文梯先生認為政府應鼓勵大廈法團提供棄置招牌的資料，以便屋宇署跟進有關個案。

18. 關秀玲副主席表示，她曾向屋宇署舉報尖沙咀安年大廈附近樓宇的外牆建有違例招牌，惟至今未見署方有任何跟進行動。

19. 黃建新議員批評屋宇署沒有計劃評估招牌監管制度的成效。他另表示旺角新利大廈和寶齡大廈外牆亦有違例招牌，希望屋宇署跟進有關個案。

20. 盧幹輝先生表示，屋宇署招牌監管小組一直針對違例招牌採取執法行動。鑑於本港違例招牌數量龐大，屋宇署會繼續增撥人手進行清拆，以解決問題。他續稱在招牌監管制度下，屋宇署可根據所得的招牌登記人資料，就懸掛於公用地方的招牌採取跟進行動，這有助減低大廈業主須就該等招牌承擔法律責任的風險。此外，他承諾於會後跟進安年大廈、新利大廈和寶齡大廈的違例招牌個案。

(蔡少峰議員於下午 3 時 25 分到席。)

21. 黃頌議員希望屋宇署能向大廈法團提供可行的建議，協助他們處理棄置招牌，以免法團與招牌持有人之間出現糾紛。此外，他質疑招牌監管制度能否有效解決棄置招牌問題。

(侯永昌議員於下午 3 時 30 分退席。)

22. 盧幹輝先生表示，在大廈外牆豎建招牌，須獲得有關大廈業主同意，這關乎私有產權及大廈管理問題，已超出《建築物條例》的立法範圍。他重申隨着實施招牌監管制度，違例招牌數目可望逐步減少。

23. 鍾港武議員認為建築事務監督根據《建築物條例》就大廈外牆招牌工程圖則發出認收書，會令不少長者業主誤以為當局已授權工程申請人在大廈處所豎建招牌，他們亦未必知道日後須就該大廈外牆招牌負上法律責任。此外，縱使一般商鋪租約會要求租戶在遷出店鋪時，須清拆店鋪內外的廣告招牌，但不少租戶亦會在店鋪所屬大廈外牆懸掛招牌，他們未必會在遷出商鋪時，妥善處置此類招牌，結果出現遺棄招牌，對途人構成危險。

24. 盧幹輝先生指出，如大廈業主認為其大廈外牆招牌不符合《建築物條例》的規定，可向屋宇署舉報。不過，如個案純粹涉及私人產權及大廈管理問題，業主或須考慮向招牌持有人提出民事訴訟。

25. 鍾港武議員建議申請人須先徵得大廈業主或大廈單位合法佔用人的書面同意，方可向屋宇署申請在大廈外牆懸掛招牌。

26. 委員何非池先生重申屋宇署在審批大廈外牆安裝招牌申請時，應諮詢其他相關政府部門的意見。

27. 盧幹輝先生表示，《建築物條例》第 16(1)條已清楚訂明建築事務監督拒絕批准建築工程圖則的理由，大廈業主是否同意進行有關工程，不在建築事務監督的考慮範圍。

28. 莊永燦主席、關秀玲副主席和委員何非池先生均認為當局應考慮修改法例，把徵得大廈法團同意列為審批樓宇外牆安裝招牌申請的必要條件。

29. 盧幹輝先生補充，政府在 2000 年時曾建議設立招牌註冊制度，規定招牌擁有人為廣告招牌進行註冊時須繳付按金，惟兩項建議均遭立法會否決。

30. 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： 消防設施「得個樣」 居民安全誰保障？
(油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 10/2013 號文件)**

---- 31. 莊永燦主席表示，消防處的書面回應(附件二)已在
---- 會前傳真予各委員備閱，屋宇署的書面回應(附件三)亦已置於桌上，供委員參閱。他繼而歡迎：

- (i) 消防處九龍南區指揮官徐文良先生、高級消防區長(樓宇改善課)2 吳懋發先生和署理消防區長(樓宇改善課)2 馮松錦先生；
- (ii) 屋宇署高級結構工程師尹志榮先生、高級屋宇測量師周偉強先生和高級專業主任/招牌監管盧幹輝先生；
- (iii) 香港房屋協會(“房協”)中心經理楊景祥先生和助理經理溫志毅先生；以及
- (iv) 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。

32. 黃建新議員補充文件內容。

33. 吳懋發先生表示，《消防安全(建築物)條例》沒有賦權屋宇署和消防處為目標大廈進行消防安全設備工程，並於完工後向有關人士收回工程費用。他續稱進行上述工程的目的，是使目標樓宇達至現代消防安全水平，這並不代表目標樓宇有即時和明顯的火警危險，因此，現時屋宇署對有明顯危險的樓宇或樓宇僭建物所作的特別清拆安排，並不適用於目標大廈。

34. 楊景祥先生表示，討論文件所述的大廈為花園街 191 至 193 號華美樓，該大廈的法團曾於 2008 年根據「樓宇維修資助計劃」向房協申請資助，以進行樓宇消防安全改善工程。房協接納有關申請，並已先後五次批准該法團延期遵辦消防安全指示，延期時限合共為 27 個月。在

現階段，房協會繼續與該法團商討華美樓消防安全改善工程的進度，但先決條件是法團取得政府部門的批准進行有關工程，再積極考慮其延期遵辦申請。

35. 陳志清先生回應如下：

- (i) 過去兩年，民政處收到消防處向區內樓宇發出 274 份消防安全指示的副本，其中 98 份涉及有居民組織的大廈，其餘 176 份發予無居民組織的大廈，即一般俗稱的「三無大廈」。
- (ii) 民政處收到消防處的通知後，會去信有關大廈的法團和居民組織，提醒他們須遵從消防處的消防安全指示。民政處亦會去信「三無大廈」的業主和住客，勸喻他們注意防火安全和成立業主立案法團。如業主和居民同意，民政處會協助他們舉行居民會議，並為他們講解成立法團的程序。如有需要，民政處亦會邀請相關部門代表為大廈居民講解消防安全指示的內容。在過去兩年，民政處曾向區內 258 座獲發消防安全指示的大廈發出勸喻信，其中包括「三無大廈」，但這類大廈的居民普遍對遵辦消防安全指示反應冷淡。民政處在這兩年來並已舉行 36 次居民會議，成功協助 13 座大廈成立法團。

36. 劉柏祺議員反映部分法團無法聯絡大廈個別單位的業主，而樓宇改善工程費用高昂，亦令不少法團在墊支工程費用方面遇到困難。他另外詢問當局過往有否針對不遵辦消防安全指示的「三無大廈」提出檢控。

37. 委員程文梯先生表示，部分樓宇的消防水缸設於私人地方，有關業主未必容許大廈法團進入其地方進行消防安全改善工程。他續稱「三無大廈」的業主多為高齡長者，希望當局能寬待該等業主。

38. 關秀玲副主席表示，不少 50 年或以上樓齡的舊式樓宇，頂層並非大廈公共範圍，法團因此難以進入樓宇頂層裝設消防水缸。她另外促請政府部門一併通知業主進行所需的舊樓維修及改善工程，以免各部門發出不同的工程通知，對業主造成滋擾。

39. 黃頌議員表示，屋宇署只針對已成立法團的違規大廈提出檢控，但未有組織法團的大廈不遵辦消防安全指示，署方卻不加檢控，他認為做法有欠公平。

40. 莊永燦主席認為屋宇署/消防處應先顧及大廈的實際結構情況，才考慮向大廈發出消防安全指示。

41. 吳懋發先生回應如下：

- (i) 當局在執行《消防安全(建築物)條例》時，不會考慮大廈有否成立法團，故不存在對已成立法團的大廈和「三無大廈」執法不同的情況。根據記錄，過往分別有法團、單一業主及個別單位業主因不遵從消防安全指示而遭檢控。
- (ii) 如天台業主拒絕法團進入天台範圍裝設消防水缸，大廈法團可考慮把消防水缸改設於大廈其他合適的公共空間，包括樓梯頂部。
- (iii) 部分舊式樓宇因結構或空間所限，難以安裝消防設備，在這情況下，大廈法團／業主可聘請顧問公司為大廈進行結構評估。當局會按個別大廈的情況，建議大廈法團／業主採取替代消防安全措施，例如減低消防水缸容量，或改用棄置水缸或棄置鹹水水缸代替消防水缸。
- (iv) 發展局和保安局會不時檢討大廈維修資助上限，以協助有經濟困難的業主改善樓宇消防設備。
- (v) 舊樓業主為了自身利益和共同責任應要出席居民大會，了解成立大廈法團的程序，共同解決大廈問題。

42. 黃建新議員建議政府遣派專業人員視察舊樓的實際情況，並向個別大廈的業主和居民解釋消防安全改善工程的要求。他另查詢上述的消防工程豁免安排，是否適用於華美樓。此外，他認為消防處應向決策局反映有需要修改現行法例，賦權消防處以「先做後付」方式進行消防改善工程(即先安排人員在樓宇進行該類工程，再向業戶追討攤分的開支)，以長遠解決問題。

43. 劉柏祺議員欲知當局過往有否針對不遵辦消防安全指示的「三無大廈」提出檢控。

44. 委員程文梯先生批評當局審批消防安全工程圖則的時間過長。

(陳偉強議員於下午 4 時 50 分退席。)

45. 黃頌議員欲知不遵辦消防安全指示的大廈業主如果身處海外，當局如何可以檢控他們。

46. 委員何非池先生建議政府考慮為有經濟困難的舊樓業主墊支部分消防安全改善工程費用，協助他們提高樓宇消防安全。

47. 莊永燦主席建議屋宇署為大廈進行初步結構評估，以節省居民聘請顧問公司的費用。

48. 吳懋發先生回應如下：

- (i) 他會繼續向政策局反映「先做後付」的建議，他並鼓勵議員從不同渠道向立法會及政府反映有關意見。
- (ii) 至於由政府出資協助大廈進行結構評估的建議，由於涉及大量公帑，加上政府會牽涉其中，令評估缺乏獨立性，故他對此項建議有所保留。
- (iii) 消防處會繼續在非辦公時間派員到大廈，向業主和居民講解消防法例及消防安全指示的內容。
- (iv) 一般而言，大廈業主在進行消防改善工程前，須委聘認可人士及／或註冊結構工程師擬備圖則，並把圖則提交建築事務監督審批。如圖則不符合法定要求，當局會要求認可人士及／或註冊結構工程師修改圖則。
- (v) 消防改善工程的費用，視乎各大廈的實際情況(包括樓齡、樓宇結構和維修情況)有所不同。

49. 劉柏祺議員詢問，如違規大廈最終無法成立法團，民政處會否通知消防處有關情況。

50. 委員何非池先生認為消防處就違規大廈提出檢控前，應先向其他部門了解該大廈面對的困難。

51. 陳志清先生回應說，民政處會向消防處報告大廈成立法團的情況，如違規大廈最終未能成立法團，民政處亦會通知消防處。

52. 鍾港武議員表示，近年大廈意外頻生，實有逼切需要進行樓宇安全改善工程。他並建議政府以跨部門方式檢討「三無大廈」面對的困難。此外，他指出早前有大廈因天台僭建物關係而無法進行消防改善工程，大廈消防喉輾變成無水供應，危及居民安全。他認為屋宇署應優先考慮清拆此類僭建物。

53. 尹志榮先生表示，屋宇署早前已發信檢控有關僭建物的業主，該業主已承諾自行清拆該僭建物，屋宇署並會跟進此事。

54. 蔡少峰議員認為屋宇署在決定清拆僭建物的優先次序時，應諮詢消防處，以便把危及樓宇消防安全的僭建物納入取締範圍。

55. 尹志榮先生表示，如消防處認為有僭建物對樓宇構成即時火警危險，屋宇署會考慮把有關僭建物列為「須優先取締」類別。屋宇署會針對此類別的僭建物向法庭申請樓宇封閉令，並通知承辦商清拆有關僭建物。

56. 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：其他事項

57. 餘無別事，莊永燦主席宣布散會，會議於下午 5 時 20 分結束。下次會議定於 2013 年 11 月 14 日下午 2 時 30 分舉行。

油尖旺區議會秘書處
2013 年 10 月

油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會

「政府應該怎樣處理違例招牌？」

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、 對於現存香港各區的違例招牌，如果它們的規模屬於小型工程，政府便不想清拆了，是嗎？新法例引入一個監管招牌制度，目的是加強現存違例招牌的安全，是嗎？但同時新法例是容許了違例招牌(經檢核為安全之後)的存在，是嗎？政府是否認為一些規模較小的違例招牌和「小型簷篷、晾衣架和冷氣機支架」等小型工程是同類型工程，只要加強安全，便可以任由它們存在呢？

答1、 實施招牌監管制度的構思是經過多方面的考慮，目的是為了加強本港違例招牌的安全。一方面，鑒於本港的違例招牌數目眾多，而大部分違例招牌都是由商戶使用，若用「一刀切」的方法取締所有違例招牌，將會為大部分的商戶帶來不便，影響香港的商業活動。另一方面，我們亦考慮到現時大部分的違例招牌並不屬於危險招牌。因此，我們希望以務實的方式，在不影響商業活動的同時，亦能解決違例招牌的安全問題，並加強對違例招牌的監管。有關招牌監管制度的法例已在2013年7月獲立法會通過，並會在2013年9月2日生效。

合乎資格參與招牌監管制度的違例招牌，必須於招牌監管制度的實施日期前，即2013年9月2日前已經豎設。參與檢核計劃的違例招牌必須符合《建築物(小型工程)規例》(第123N章)有關的小型工程項目的規格，以確保被檢核的招牌與其他小型工程項目一樣，都是規模較小及潛在危險較低的。這些違例招牌經訂明建築專業人士及/或訂明註冊承建商檢查、鞏固(如有需要)及向屋宇署核證其結構安全後，可以繼續保留使用。有關的安全檢查須每隔5年重新進行一次。在2013年9月2日後豎設的違例招牌或屋宇署已發出清拆命令的違例招牌均不能參加有關檢核計劃。

屋宇署不會就通過檢核的違例招牌採取執法行動。不過，我們必須強調，通過檢核的招牌在《建築物條例》(第123章)(《條例》)下仍然屬於違例建築工程。如通過檢核的招牌在後來變得危險或在檢核後超過5年尚未再次進行檢核，屋宇署仍會執法取締。此外，屋宇署會逐步加強對不參與或未能符合資格參與是項檢核計劃的違例招牌採取執法行動。

問4 新制度沒有處理申請招牌裝置者需否取得外牆業權擁有人同意和批准的問題，為什麼？新法例猶如容許裝置違例招牌的人合法侵權，日後業主要向屋宇署投訴將會更困難。

答4 由屋宇署負責執行的《建築物條例》(第123章)(《條例》)

旨在規管建築物及建築工程的規劃、設計和建造，並就其結構和消防安全方面訂定標準，以保障公眾安全。於大廈外牆豎建招牌屬於建築工程，必須符合《條例》的規定。在這方面，建築事務監督發出了作業備考，訂明豎建於大廈外牆的招牌的展示面積、相距空間、位置、物料及結構安全等標準。

另一方面，在大廈外牆豎建招牌需獲得各業戶同意的問題，是涉及產權及大廈管理範圍，而並非在《條例》的立法原意考慮之內。根據《建築物管理條例》(第 344 章)，業主在民事法律上負有對大廈公用部分提供妥善管理的責任，而公契則界定了業權人之間的權利、權益和責任等。大廈公契由締約方執行，而政府並不是大廈公契的締約方。

《條例》第 14(2)條及《規例》第 61 條訂明，建築事務監督批准任何圖則或同意任何建築工程的展開或就任何小型工程的圖則或文件發出的認收書，均不得當作：一

(甲) 賦予任何土地業權；

(乙) 構成免除任何租契或特許的任何條款；或

(丙) 批予任何豁免受《條例》或任何其他成文法則的任何條文的規限，或准許違反任何該等條文。

換句話說，建築事務監督根據《條例》作出的任何批准或同

意，只表示設計符合《條例》的規定，但這並非認同申請人的業權，亦非批准申請人有權在有關處所豎建招牌，因此並不影響大廈公契的執行。

由於有關誰有許可權在大廈的那一個部分豎設招牌，及需要事先獲得那一方的法人授權等爭議都涉及產權及大廈管理的問題，這些問題都並非在《條例》的立法原意考慮之內，所以並不屬於建築事務監督的規管範圍，而建築事務監督亦難以就有關產權的爭議作出斷定。任何人士除了須獲得建築事務監督批准圖則及同意工程的展開，亦須確保有關工程不會抵觸其他有關條文的規定，包括相關大廈公契。若有人士打算建造或懸掛外牆招牌，必須審慎查閱相關的地契及大廈公契，以確保不會抵觸相關條款。若遇到有關糾紛，應根據《建築物管理條例》及大廈公契等法律文件解決。如有需要，亦可向負責執行《建築物管理條例》的民政事務局轄下各區民政處查詢及尋求協助，包括提供免費的法律意見及調解安排等。

對於在大廈的公用部分豎設招牌，目前屋宇署採取了下列的行政安排，提醒相關的建築專業人士須先獲得有關業主的同意，同時使其大廈的業主/法團適時獲悉，並可與擬建招牌的人士跟進有關事宜：

(a) 屋宇署在有關豎設招牌的作業備考中已提醒相關人士，應根據實際情況，為豎設招牌一事分別得到有關樓宇業主或業主立案法團的同意。

(b) 若擬豎設的招牌的圖則符合《條例》的規定，屋宇署會根據法例批准圖則。假若擬建的招牌是位於或會實質影響大廈的公用部份，屋宇署在批准圖則時會知會有關大廈的法團、互助委員會或大廈管理公司。

(c) 如擬建的招牌屬小型工程監管制度下的指定小型工程項目，在有關通知進行小型工程的指明表格內的注意事項中，屋宇署亦會提醒擬安排進行招牌工程的人士、訂明建築專業人士及訂明註冊承建商等，若有關的小型工程涉及樓宇的公用部分，他們須留意該大廈的公契的條款，並在展開工程前諮詢該樓宇的共同業主、法團及/或物業管理公司。屋宇署於接獲有關招牌的小型工程呈交文件後，在發出確認信時，會將確認信的副本送交有關大廈的法團或物業管理公司。

招牌監管制度的目標是檢核現存的違例招牌，以加強該等招牌的安全性。有關核證不會影響大廈公契的執行。就在大廈公用部份豎建招牌是否已獲得各業戶同意的問題，並非屋宇署考慮核證招牌的因素之一。但屋宇署會事先在指明表格內及確認信內提示招牌檢核申請人如招牌安裝在大廈外牆的公用部分或樓宇的其他公用部分，應先與業主立案法團 / 共同業主 / 管理公司商討使用公用部分的權利，並遵守大廈公契所訂定的責任，否則可能會遭受民事起訴及須負上民事責任。屋宇署亦會在接受招牌核證時知會有關的業主立案法團 / 共同業主 / 管理公司。

問5 對於規模較大而不屬於小型工程的違例招牌，屋宇署將採取怎樣措施、去杜絕它們呢？

答5 屋宇署一直推行一項針對大型違例招牌的大規模行動，對規模較大的違例招牌（即在招牌監管制度下未能符合檢核計劃參加條件的大型違例招牌）採取執法行動。在 2013 年，屋宇署會繼續該項大規模行動，預計會發出 250 張清拆命令，並清拆 125 個大型招牌。同時，屋宇署會逐步加強對不參與或未能符合資格參與是項檢核計劃的違例招牌採取執法行動。

屋宇署

2013年8月

2012 至 2015 年度油尖旺區議會
房屋事務及大廈管理委員會

消防處就
消防設施「得個樣」——居民安全誰保障？
所作的書面回應

問 1：過去兩年，當局有否接獲區內大廈業主的相關求助？當局提供的支援為何？

答 1：自條例實施以來，執行當局不時接到大廈業主立案法團、個別單位擁有人、大廈管理公司、認可人士，或單位佔用人的來電或信件，查詢有關消防安全指示的內容，以及完成指示內要求的改善工程的正確程序，亦會要求本處派員出席法團或居民會議/研討會等。我們明白，由於結構或空間限制，有些目標建築物，在進行改善工程以符合現行消防安全標準時，可能會遇到某些疑難或困惑。

為協助業主及佔用人遵辦《條例》，執行當局會於發出「消防安全指示」時夾附指示詮釋，詳細解釋有關《條例》的目的、施程序及個案負責人員的聯絡資料，供業主/佔用人參考及便利查詢。通過電話，居民可以快捷和直接地向個案負責人了解「消防安全指示」規定，並可安排任何形式的諮詢服務。

在發出「消防安全指示」後，執行人員不時會前往有關建築物巡查，積極及主動接觸業主提供諮詢服務，並與有關業主聘請的建築專業人士現場會面，向他們解釋「消防安全指示」內的法定要求及協助解決施工時可能遇到的問題。

在發出「消防安全指示」同時，亦會夾附一項名為「樓宇維修綜合支援計劃」資料，以協助有財務需要的業主為其樓宇進行包括遵行消防安全指示的改善工程。瀏覽網頁 <http://www.hkhs.com> 或 <http://www.ura.org.hk>。

執行當局會把沒有成立業主立案法團的大廈個案轉介民政事務總署，由該署跟進，以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。

問 2：先安排人員在樓宇進行消防改善工程，完成後再向業戶收回工程開支的可行性。

答 2：在“先做後付”方面，屋宇署在處理僭建物的工作上，他們會根據《建築物條例》（第 123 章）第 24（1）條的規定發出命令，飭令業主清拆有關僭建物或糾正違例工程。一般而言，如果業主未有在指定的日期前遵從命令，而屋宇署認為該僭建物出現**明顯危險**時，該署才會考慮引用《建築物條例》第 24（3）條，安排政府承建商代為清拆僭建物。如果屋宇署認為該僭建物並無明顯危險，則會考慮根據《建築物條例》第 40（1BA）條向業主提出檢控，藉此促使有關業主自行清拆。

消防安全(建築物)《條例》並沒有條文賦權執行當局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今的消防安全水平，令居民得到更佳的消防安全保障。但並不代表這批樓宇有即時明顯的火警風險，因此沒有足夠理據採取屋宇署對有明顯危險的僭建物的特別安排。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。

之前亦已經有立法會議員及區議員向保安局提出類似建議，保安局及消防處在這方面持相同的見解和理據。

問 3：對大廈安裝消防儲水缸遇到某些疑難，執行當局如何協助業主解決有關問題。

答 3：對於部分受到結構或空間限制的目標樓宇，假如安裝所規定的消防裝置及設備或消防安全建設項目有困難，執行當局會彈性而務實處理有關個案，公平及公正地考慮有關業主所建議的替代消防安全措施，例如減低所要求的消防水缸容量。

安裝消防栓 及／或 喉轆系統對提升建築物的消防安全至為重要，能夠有效地減低建築物在火警發生時對生命及財產的危險。要安裝有關系統，必須配備適合的消防水缸，方能發揮保護建築物的效能。因此，安裝消防水缸等設施是《條例》下的其中一個重點裝置。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、共用現有消防水缸，或縮減水缸容量等不同方法解決。

油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會

消防設施「得個樣」 居民安全誰保障？

討論文件(第 10/2013 號)

就上述文件所提出的問題，屋宇署的回應如下。

問 1 過去兩年，當局有否接獲區內大廈業主的相關求助？當局提供的支援為何？

答 1 自消防安全(建築物)《條例》(下稱《條例》)實施以來，本署不時接到大廈業主立案法團、個別單位擁有人、大廈管理公司、認可人士，或單位佔用人的來電或信件，查詢有關消防安全指示的內容，以及完成指示內要求的改善工程的正確程序，亦會要求本署派員出席法團或居民會議/研討會等，本署人員會因應要求提供協助。

我們明白，由於結構或空間限制，有些目標建築物，在進行改善工程以提升消防安全標準時，可能會遇到某些疑難或困惑。為協助業主及佔用人進行改善工程，執行當局會於發出「消防安全指示」時夾附指示詮釋，詳細解釋有關《條例》的目的、施程序及個案負責人員的聯絡資料，供業主/佔用人參考及便利查詢。通過電話，居民可以快捷和直接地向個案負責人了解「消防安全指示」規定，並可安排任何形式的諮詢服務。

在發出「消防安全指示」後，執行人員不時會提供諮詢服務，並與有關業主聘請的建築專業人士現場會面，向他們解釋「消防安全指示」內的法定要求及協助解決施工時可能遇到的問題。

在發出「消防安全指示」同時，亦會夾附一項名為「樓宇維修綜合支援計劃」資料，以協助有財務需要的業主為其樓宇進行包括遵行消防安全指示的改善工程。瀏覽網頁 <http://www.hkhs.com> 或 <http://www.ura.org.hk>。

執行當局會把沒有成立業主立案法團的大廈個案轉介民政事務總署，由該署跟進，以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。

問 2 在去年4月12日舉行的油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會會議上，有多名委員建議當局修例，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)，協助舊樓業主改善消防安全；當時出席會議的消防處代表表示：「部門會考慮有關意見」。請問至今當局對此有何看法？

答 2 消防安全(建築物)《條例》並沒有條文賦權執行當局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，是提升目標樓宇的消防安全水平，令居民得到更佳的消防安全保障。但並不代表這批樓宇有即時明顯的火警風險，因此沒有足夠理據由執行當局進行所須消防工程。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。

問 3 本人近日接獲某法團求助，大廈不但因「水缸問題」未能完成消防設施的改善，更收到房協「取消資助」的信件，令業主們啞口無言。房協在作「取消資助」決定時，有否充份評估問題所在？例要求與樓宇結構根本不能「接軌」，由小業主全部負責和負擔，又是否公允？各政府對該等情況又有什麼可協助小業主的地方？

答 3 (由其他部門回應)

屋宇署

二零一三年八月