

**2012 至 2015 年度油尖旺區議會
房屋事務及大廈管理委員會
第九次會議記錄**

日期：2013 年 11 月 14 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

蔡少峰議員

黃頌議員

高寶齡議員, BBS, MH, JP

侯永昌議員, BBS, MH

黃建新議員

陳偉強議員

劉柏祺議員

黃舒明議員

增選委員

何非池先生

錢雋永先生

李仲明先生

程文梯先生, MH

梁幸輝先生

政府部門代表

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：

蔡尚明先生	高級結構工程師	屋宇署
盧幹輝先生	高級結構工程師	屋宇署

缺席者：

尹志榮先生	高級結構工程師	屋宇署
-------	---------	-----

開會詞

莊永燦主席歡迎與會者。他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，眾無異議。

議項一：通過上次會議記錄

2. 秘書處在會議前收到屋宇署就上次會議記錄草擬本提出的修訂建議(附件一)。第八次會議記錄經修訂後，獲得通過。

議項二：「即時危險」並不是即時「危險」？
(油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 11/2013 號文件)

3. 莊永燦主席歡迎屋宇署高級結構工程師蔡尚明先生。

4. 莊永燦主席及黃建新議員補充文件內容。

5. 蔡尚明先生表示，屋宇署接獲有關建築物安全的舉報後，會先派員視察以確定建築物/僭建物是否存在明顯危險，署方會根據個案的實際情況，決定個案是否須優先處理。他強調屋宇署不會只針對有即時危險的建築物/僭建物採取行動。

6. 莊永燦主席詢問，屋宇署在處理有明顯危險的建築物方面，是否有優次標準。

7. 蔡尚明先生回應說，屋宇署會優先處理有明顯危險的僭建物。部門會向相關業主發出清拆命令，業主如不遵辦，署方會向其發出警告信；業主如不理會警告，署方會考慮提出檢控。

(委員錢雋永先生於下午 2 時 40 分到席。)

8. 黃舒明議員、劉柏祺議員及蔡少峰議員希望屋宇署代表闡釋署方按哪些標準，界定建築物出現緊急情況、需優先處理或有明顯危險。

(委員梁幸輝先生於下午 2 時 45 分到席。)

9. 關秀玲副主席希望屋宇署代表清晰說明部門清拆危險建築物的優先次序。她另詢問興建中的建築物如有危險，屋宇署可否即時飭令業主拆卸該建築物。

10. 黃建新議員表示，如屋宇署不再以建築物是否有即時危險作為優先執法標準，署方應向房屋事務及大廈管理委員會(“房管會”)提交書面資料，清晰交代處理危險建築物的優次標準。

11. 高寶齡議員表示，屋宇署指某些建築物「須優先處理」，這只反映署方在人手和資源分配方面的優先次序，未能顯示有關建築物是否有即時危險。她認為市民如能知悉某建築物有潛在危險和危險的程度，他們途經該建築物時，定會提高警覺，可免發生意外。她另外關注屋宇署的人手編制問題，希望署方能增加資源和人手，加強處理危險建築物。

12. 蔡尚明先生回應如下：

(i) 屋宇署會與發展局商討增派人手，加強處理僭建物。

(ii) 在清拆僭建物方面，屋宇署已於部門網頁上列出了八類違例建築工程(“違建工程”)(見附件二)，並會按現行政策採取執法行動。

- (iii) 屋宇署在過去一年接獲的舉報個案，有 1 003 宗經視察後歸類為有明顯危險，須優先取締有關僭建物，另外 7 349 宗無需採取優先取締行動，160 宗則屬緊急個案，須即時處理，由政府委託的承建商進行清拆或維修工程。

(陳偉強議員於下午 3 時 15 分退席。)

13. 黃舒明議員及劉柏祺議員詢問上述八類違建工程，哪些屬於有明顯危險、倒塌危險或即時危險類別，屋宇署又如何執法管制該等工程，以及部門需時多久才採取行動。他們認為一旦發現危險建築物，儘管未能聯絡上業主，屋宇署亦應先顧及市民安全，盡快委託承建商清拆或維修有關建築物，而非不斷拖延。

14. 劉柏祺議員表示，大角咀道一樓宇單位(地址刪去不錄)的外牆污水渠不斷滴水，長此下去，恐會危害公眾健康，他請屋宇署盡快跟進有關個案。

15. 黃頌議員及委員程文梯先生亦關注屋宇署的人手編制問題，冀盼署方增加人手處理危險樓宇，使工作更具成效。

16. 莊永燦主席請屋宇署說明前述八類違建工程的處理優次標準，並欲知蔡尚明先生所指的 160 宗須即時處理個案，是否均與第一類違建工程有關。

17. 蔡尚明先生回應如下：

- (i) 八類違建工程之中並沒有再區分優次標準，但第三類別，亦即在天台、平台、天井等處的僭建物，因數目很多，需要另行按序發出清拆命令。
- (ii) 樓宇外牆物料剝落，有機會傷及途人，屋宇署會即時處理有關個案。
- (iii) 屋宇署會跟進劉柏祺議員反映的個案。
- (iv) 屋宇署知悉前線人員工作繁重，但調整人手分配需時，署方亦已進行了檢討人手編制及所需的跟進工作。

(黃舒明議員於下午 3 時 25 分退席。)

18. 莊永燦主席總結說，對於危險建築物，屋宇署按「緊急」、「優先」和「一般」三類依次處理。如屬緊急個案，屋宇署會委託政府的承建商即時跟進處理。至於優先個案，署方會發出命令，規定有關業主自行處理。

19. 黃頌議員及侯永昌議員對屋宇署的人手編制問題亦表關注。黃議員並建議以房管會名義去信屋宇署，要求該署盡快增調人手處理油尖旺區的僭建物問題，眾無異議。

20. 與會者沒有其他意見，莊永燦主席宣布結束討論此議項。

(會後補註：秘書處已於 2013 年 12 月 12 日以房管會名義，發信要求屋宇署加派人手處理區內僭建物問題(附件三)。)

議項三：關注「區內招牌林立」之影響
(油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 12/2013 號文件)

21. 莊永燦主席歡迎屋宇署高級結構工程師蔡尚明先生和高級結構工程師盧幹輝先生。

22. 莊永燦主席補充文件內容。

23. 盧幹輝先生表示：

- (i) 在招牌監管制度下，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，且須每五年再核證該招牌結構安全。該制度可促使招牌擁有人在遷出招牌所在處所時拆除其招牌。如任何招牌變得危險，屋宇署可發出《拆除危險構築物通知》，飭令拆除有關招牌。而在緊急情況下，屋宇署更會按情況主動即時將危險招牌拆除，以清除這些招牌對公眾構成的即時或潛在危險。

(ii) 他期望招牌檢核計劃能配合現行的小型工程監管制度，同時處理現存的及新建的招牌，使違例或有安全風險的招牌數目逐步減少。

(iii) 屋宇署每年檢查約 20 000 個招牌，並集中清拆廢棄或危險的招牌，每年清拆量約 1 600 個。

24. 莊永燦主席欲知招牌監管制度有否規定招牌擁有人在棄置招牌時，須通知屋宇署。

25. 盧幹輝先生表示，《建築物(小型工程)規例》沒有此項要求。屋宇署主要會透過定期巡查和市民舉報得知棄置招牌的位置。由於屋宇署未必能即時掌握未經檢核的違例招牌的情況，因此，就此類招牌執法較處理經已進行檢核的招牌困難。他補充，屋宇署會透過違例招牌上顯示的資料調查違例招牌的擁有人。

26. 莊永燦主席欲知最近彌敦道傾側的大型招牌是否違例招牌。

27. 盧幹輝先生回應說，涉及上述事件的招牌是違法豎設的，招牌擁有人已同意清拆該招牌。事發時，工人正準備進行招牌清拆工程，屋宇署正研究在清拆過程中，是否有人須為招牌傾側事件負責。他續稱屋宇署每年會訂下清拆問題招牌的目標數量，本年的清拆數字已經達標。

28. 黃頌議員欲知屋宇署清拆違例招牌的目標數量。

29. 盧幹輝先生回應如下：

(i) 屋宇署每年發出通知書，要求招牌擁有人處理違例或棄置招牌的目標數目為 1 600 個。屋宇署曾於本年 6 月 28 日發信予 18 區的區議會，呼籲議員舉報違例招牌。

(ii) 屋宇署的招牌監管小組每年會發出 250 份清拆命令，目標是每年處理 125 個這類大型招牌。

(iii) 屋宇署明年的目標是按「招牌檢核計劃」處理違例招牌。該計劃屬自願性質，但招牌擁有人如不參加該計劃，屋宇署有可能就其違例招牌

發出清拆命令。署方希望藉此加強阻嚇力，促使招牌擁有人自行清拆違例招牌，改為安裝符合法例要求的招牌。

30. 委員程文梯先生表示，業主立案法團日益關注大廈外牆招牌安裝申請事宜。他認為靠牆的招牌較伸出式招牌安全。他並建議安裝招牌的承建商，須就該招牌提供五年保養服務，負責檢查和維修他們所豎設的招牌。

31. 黃頌議員認為以屋宇署現時的目標清拆量，需時 20 年才能清拆全港問題招牌，實在進度緩慢。

32. 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的樓宇有違例外牆招牌，但至今未見署方有任何跟進行動。她另外查詢市民如何得知已豎設的招牌是否符合法例規定。

33. 盧幹輝先生回應如下：

(i) 市民可提供招牌的相片、所在位置及商戶名稱等資料，向屋宇署查詢招牌登記詳情。如屬新豎設的違例招牌，屋宇署會優先向招牌擁有人發出清拆令。

(ii) 現時法例沒有規定承建商須負責招牌的保養和維修工作。

(iii) 有關違例招牌的目標清拆數量，靠牆式與伸出式招牌大約各佔一半。屋宇署會先集中處理較危險的伸出式招牌，期望六年內可處理這類個案。

34. 莊永燦主席欲知屋宇署是否有人手同時處理現存和新豎設的違例招牌。

35. 盧幹輝先生回應說，屋宇署一直留意新豎設的違例招牌，並會把這些招牌列為優先清拆項目；如有需要，署方會安排由政府委託的承建商清拆該等招牌。

36. 委員何非池先生感謝屋宇署聽取他的意見，清拆砵蘭街一個大型招牌。他認為屋宇署應仿效審批酒牌申請的做法，在審批大廈外牆招牌安裝申請時，需諮詢其他

相關政府部門的意見。他另建議房管會與屋宇署加強聯繫。他認為房管會可於區內加強宣傳違例招牌的危險性，這將有助屋宇署有效處理問題招牌。他並建議屋宇署考慮立法，要求招牌擁有人在安裝招牌時，須向有關大廈的立案法團繳付按金，金額須足以支付清拆招牌的費用。

37. 高寶齡議員表示，全港有 12 萬個招牌，欲知油尖旺區佔多少個。她另建議在下次會議續議此事。關於成立「區內招牌關注小組」的建議，她認為設立該小組需時，而房管會每年須重選委員，因此，該小組成立後，亦可能在年底前未能開展任何實務。她建議主席在明年初的區議會內務會議上提出成立「區內招牌關注小組」，由內務會議作決定，莊永燦主席表示贊同。

38. 黃建新議員認為屋宇署清拆危險招牌進度緩慢，危險招牌有機會因為屋宇署未有及時處理而鬆脫墮下，造成意外。他希望屋宇署監管承建商清拆危險招牌，以免 10 月 28 日的大型招牌傾側事件再次發生。他另表示，成立「區內招牌關注小組」需經過一些程序，亦需要資源上的配合，他建議把清拆問題招牌定為房管會會議的恆常匯報項目，由房管會定期跟進有關工作進度。

39. 莊永燦主席向秘書查詢後，了解如在區議會轄下成立關注小組，須在區議會內務會議上提出。他又表示，把清拆問題招牌定為房管會的恆常匯報事項是可行做法，這將有助房管會定期跟進有關工作進度。

40. 委員李仲明先生詢問如何界定哪些伸展式招牌為大型或小型招牌。他另表示，招牌鐵架上的附設物(如電訊儀器)也有機會鬆脫，引致意外，欲知屋宇署如何處理有關情況。

41. 委員程文梯先生表示，廣東道金華大廈立案法團指該大廈有租戶在樓宇外牆豎設招牌，但有關租戶未能出示依法安裝該招牌的有效證明文件，法團懷疑該招牌為違例建築物，欲知可否控告有關租戶。

42. 黃頌議員建議以房管會名義發信，向屋宇署反映署方在處理清拆危險招牌工作方面，人手不足，進度緩慢。

43. 莊永燦主席贊同黃頌議員的建議，眾無異議。

(會後補註：秘書處已於 2013 年 12 月 12 日以房管會名義去信屋宇署(附件四)。)

44. 委員何非池先生欲知屋宇署來年是否有機會增加人手處理問題招牌，他認為署方如能增派人手，可加快處理危險招牌的工作進度。

45. 盧幹輝先生回應如下：

- (i) 屋宇署有可能在 2014 年 4 月 1 日後增調人手進行招牌監管工作，但一切仍須視乎資源分配情況而定。在增撥人手後，屋宇署來年處理問題招牌的目標數量可望提高。
- (ii) 屋宇署現正審視 10 月 28 日的事件是否清拆招牌過程出錯所致，署方並已要求勞工處就該宗事故研究搭棚工序有否涉及人為疏忽。
- (iii) 有關仿效審批酒牌申請做法的建議，現時屋宇署已建議招牌擁有人在招牌上標示招牌號碼，市民亦可向屋宇署查詢某招牌是否符合法例的規定。
- (iv) 屋宇署認同區議會成立關注小組跟進招牌問題。署方已印制 30 000 份宣傳單張推廣「招牌檢核計劃」，在該小組成立後，署方人員可聯同小組成員在重點街道上派發該單張，加強宣傳行動。
- (v) 大廈立案法團向招牌擁有人收取按金的建議，屬大廈管理的行政措施。
- (vi) 他將於會後提交資料，說明油尖旺區佔全港招牌數目的比例。他補充油尖旺區舉報危險/違例招牌個案的數字是全港之冠。
- (vii) 他了解因處理危險招牌而封路帶來的影響，屋宇署會提醒清拆工程承辦商加強防範。
- (viii) 以伸出式招牌為例，展示面積如超過 20 米，則屬大型招牌。

- (ix) 屋宇署曾接獲金華大廈有關大廈外牆招牌的查詢，並得悉大廈方面已清拆兩個巨型外牆招牌。現時該大廈外牆的兩個小型招牌均以透過「小型工程監管制度」進行豎設，符合相關法例的要求。

46. 委員李仲明先生欲知招牌鐵架上的附設物(如電訊儀器)是否僭建物，以及如這些附設物引起意外，誰人應承擔法律責任。

47. 盧幹輝先生表示，在已獲屋宇署批准的招牌上非法加建其他新的違例建築物，是屬僭建物。署方會飭令清拆新加建的違例建築物或整個招牌。

48. 莊永燦主席表示，政府需有周詳計劃處理現存、搭建中和新豎設的招牌。由於搭建中和新豎設的招牌數目與日俱增，政府需投放資源和下定決心處理這些招牌。此外，他建議政府把違例安裝招牌列為刑事罪行，向招牌擁有人施以重罰。他續稱靠牆式招牌較伸出式招牌穩固，墮地風險較低，政府應考慮只容許承建商豎設靠牆式招牌。

(委員程文梯先生於下午 4 時 40 分退席。)

(委員何非池先生於下午 4 時 50 分退席。)

49. 委員李仲明先生詢問，如招牌鐵架上的附設物墮地，傷及途人，大廈立案法團、業主、招牌擁有人或屋宇署須分別承擔哪些法律責任。

50. 盧幹輝先生回應如下：

- (i) 如發生以上意外，法庭會根據每宗案件作出判決，不能一概而論。大廈法團可考慮要求招牌擁有人就其招牌購買意外保險。
- (ii) 屋宇署如接獲違例搭建招牌的舉報，會按現行執法政策採取適當的執法行動。如招牌擁有人沒有遵從屋宇署所發出的清拆令，署方會向有關人士提出檢控。

51. 莊永燦主席建議屋宇署依法加快處理問題招牌，並研究加重罰則，否則署方處理招牌的速度，將遠遠追不上違例招牌的增長率。

52. 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

53. 餘無別事，莊永燦主席宣布散會，會議於下午 4 時 55 分結束。下次會議定於 2014 年 2 月 6 日下午 2 時 30 分舉行。

油尖旺區議會秘書處
2014 年 1 月

2012 至 2015 年度油尖旺區議會
房屋事務及大廈管理委員會
於 2013 年 8 月 29 日舉行的第八次會議
會議記錄草擬本的修訂建議

屋宇署的修訂建議如下：

第 14 段：

原文為：

“ 盧幹輝先生回應如下：

- (i) 就緊急個案而言，……，委託政府承建商處理違規招牌。
- (ii) 在招牌監管制度下，……使用的招牌，工程圖則亦須先經檢核，以確保改建後的招牌可繼續安全使用。……。
- (iii) 建築專業人士……(圖則、相片等)審批工程申請。如發現有人疏忽，署方會向有關人士追究責任。
- (iv) ……。
- (v) 屋宇署會集中清拆廢棄和危險的招牌，……資料，以便查找需清拆的棄置招牌。

建議修訂為：“ 盧幹輝先生回應如下：

- (i) 就構成即時危險的緊急個案而言，……，委託政府承建商處理該招牌。
- (ii) 在招牌監管制度下，……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。……。
- (iii) 建築專業人士……(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) ……。

(v) 屋宇署會繼續清拆棄置或危險的招牌，……資料，使該署能盡快處理棄置或危險的招牌。

第 16 段：

原文為： “盧幹輝先生重申，……安裝招牌，只表示擬安裝的……，對執行大廈公契並無影響。”

建議修訂為： “盧幹輝先生重申，……安裝招牌，只代表擬安裝的……，對執行大廈公契並無妨礙。”

第 20 段：

原文為： “盧幹輝先生表示，……進行清拆，以長遠解決問題。……。”

建議修訂為： “盧幹輝先生表示，……進行清拆，以解決問題。……。”

第 22 段：

原文為： “盧幹輝先生表示，……《建築物條例》的立法原意範圍。……。”

建議修訂為： “盧幹輝先生表示，……《建築物條例》的立法範圍。……。”

第 24 段：

原文為： “盧幹輝先生指出，……。不過，如個案涉及……。”

建議修訂為： “盧幹輝先生指出，……。不過，如個案純粹涉及……。”

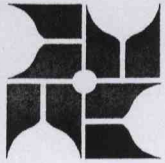
第 29 段：

原文為： “盧幹輝先生補充，……制度，或規定招牌擁有人為……。”

建議修訂為： “盧幹輝先生補充，……制度，規定招牌擁有人為……。”

違建工程執行政策

- 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（不包括根據《建築物條例》(第 123 章)的條文獲得法定豁免的建築工程），不論主體樓宇的落成日期；
- 在樓宇外部的僭建物，包括位於天台、平台、天井、後巷或從外牆伸出的僭建物（不包括家居小型工程檢核計劃或擬議中的招牌監管制度所涵蓋的伸建物，以及其他小型適意設施）；
- 在樓宇內部並對生命財產明顯構成威脅或迫切危險的僭建物（例如：阻礙逃生途徑或造成嚴重滲水而引至結構損毀或超荷載問題的與分間單位有關的建築工程）；
- 在樓宇內部或外部並造成嚴重危害健康或環境的滋擾的僭建物（例如：接駁欠妥的排水系統）；
- 大型的獨立僭建物；
- 大規模行動目標所涵蓋的特定類型僭建物，又或所涵蓋的個別或一組樓宇內的僭建物；以及
- 在獲建築事務監督批准豁免計入總樓面面積的樓宇部分的環保及適意設施（例如露台、空中花園及平台花園）內的違例改建或其他違例建築工程。



油尖旺區議會

YAU TSIM MONG DISTRICT COUNCIL

檔號 : () in YTMDC 13/30/4/1 Pt. 22
電話 : 2399 2557
傳真 : 2722 7696

九龍旺角
彌敦道 750 號
始創中心 18 樓
屋宇署署長
區載佳先生,JP

郵寄及傳真
(傳真 : 2537 4992)

區先生 :

**要求部門增派人手
處理油尖旺區的僭建物問題**

在 2013 年 11 月 14 日油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會(“房管會”)第九次會議上，委員要求屋宇署正視區內僭建物問題。

委員經討論後，一致通過發信要求屋宇署釐清處理僭建物的先後次序，並促請署方加強執法和增派人手，有效處理油尖旺區的僭建問題。特此致函貴署，盼能積極回應房管會的訴求。

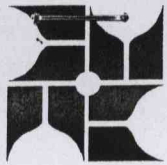
隨函夾附標題議項的討論文件(附件一)，以供參閱。有關房管會第九次會議的內容，請登入油尖旺區議會網頁，收聽會議錄音。該次會議記錄的擬稿，容後奉寄。

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： 蔡尚明先生(屋宇署高級結構工程師/F4)
(傳真：2537 4992)
黃建新議員
黃舒明議員

2013 年 12 月 12 日



油尖旺區議會

YAU TSIM MONG DISTRICT COUNCIL

附件四

檔號：() in YTMDC 13/30/4/1 Pt. 22
電話：2399 2557
傳真：2722 7696

九龍旺角
彌敦道 750 號
始創中心 18 樓
屋宇署署長
區載佳先生, JP

郵寄及傳真
(傳真：2537 4992)

區先生：

**要求部門增派人手
處理清拆危險招牌工作**

在 2013 年 11 月 14 日油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會(“房管會”)第九次會議上，有委員指出路邊大廈招牌日久失修，會因為吊索鬆脫，搖搖欲墜，輕則需要封路進行緊急維修工程，重則招牌墮地，有傷及途人之虞。委員並關注屋宇署在處理危險招牌方面人手不足，工作進度緩慢，要求署方正視此情況。

委員經討論後，一致通過發信要求屋宇署增派人手，加快處理油尖旺區的危險招牌。委員並通過把此項列為房管會會議的恆常匯報項目，以定期跟進屋宇署處理區內危險招牌的進度。隨函夾附有關討論文件(附件一)，以供參閱。

下次房管會會議訂於 2014 年 2 月 6 日下午 2 時 30 分在九龍聯運街 30 號旺角政府合署 4 樓舉行，請貴署屆時派代表出席會議，匯報有關進度和回應委員的提問。

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： 蔡尚明先生(屋宇署高級結構工程師/F4)
(傳真：2537 4992)
盧幹輝先生(屋宇署高級結構工程師/強制驗樓 1-B)
(傳真：2537 4992)
何非池先生

2013 年 12 月 12 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