

**2012 至 2015 年度油尖旺區議會
房屋事務及大廈管理委員會
第十四次會議記錄**

日期：2014 年 11 月 13 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	許德亮議員
高寶齡議員, BBS, MH, JP	劉柏祺議員
陳偉強議員	黃頌議員
蔡少峰議員	黃建新議員
侯永昌議員, BBS, MH	

增選委員

李仲明先生	程文梯先生, MH	錢雋永先生
何非池先生	梁幸輝先生	

政府部門代表

譚熹利先生	高級結構工程師/F1	屋宇署
謝婉雯女士	署理房屋事務經理 (西九龍及港島三)	房屋署
陳志清先生	油尖旺民政事務處 高級聯絡主任(大廈管理)	民政事務總署

5. 關秀玲副主席感謝屋宇署人員過去一年努力處理區內問題招牌。對於本年度 76 宗尚未遵辦「拆除危險構築物通知」的個案，她希望屋宇署敦促招牌擁有人盡快清拆該等招牌，以免招牌因延遲處理而墜下，引致意外。

6. 許德亮議員欣聞屋宇署已處理他在上次會議提及的三個旺角區問題招牌。他另詢問屋宇署代表，署方以「先拆後付」(即先安排政府承建商清拆有關招牌，再向有關人士追討工程費用)的形式處理棄置招牌，如最終找不到招牌擁有人，屋宇署會否向相關大廈的業主或業主立案法團(“法團”)追討清拆費用。他表示，如招牌擁有人不用為其棄置的招牌承擔責任，他恐怕在「先拆後付」安排下，反而會縱容招牌擁有人棄置招牌。他提議屋宇署考慮引入招牌登記費制度，要求招牌擁有人在申請懸掛招牌時繳付若干費用，以彌補代拆招牌的開支。

7. 潘銳秋先生回應如下：

- (i) 上述 76 宗尚未遵辦「拆除危險構築物通知」的個案，有不少屬近期發出通知書的個案。屋宇署會加緊敦促招牌擁有人盡快清拆有關招牌。如招牌擁有人不加理會，署方會按「先拆後付」方式處理有關招牌。
- (ii) 有關以「先拆後付」方式追討清拆費用的安排，屋宇署會要求招牌擁有人承擔清拆招牌的開支。如找不到招牌擁有人，但問題招牌不屬有關大廈的法團所有，政府不會向法團追討清拆費用。

8. 高寶齡議員欣聞屋宇署不會就不屬法團所有的大廈外牆危險招牌向法團追討清拆費用。她欲知這項安排何時生效。此外，她建議如有人向政府申請在大廈外牆豎設招牌，政府須徵得相關大廈法團同意，方可審批申請，以便法團日後可直接督促招牌擁有人維修或清拆有關招牌。她續稱，據悉有些法團就其大廈外牆的招牌向招牌擁有人定期收取租金，如招牌擁有人停止交租，法團便知道有關招牌已遭棄置。

9. 黃建新議員表示，屋宇署持續跟進問題招牌，成績有目共睹。他續稱，本年度舉報問題招牌個案數字較 2011

至 2013 年的平均數字大幅下降，他詢問屋宇署有何措施鼓勵市民舉報。此外，他要求署方說明 2015 年處理問題招牌的目標數字。

(委員何非池先生於下午 2 時 45 分到席。)

10. 陳偉強議員請屋宇署代表說明「招牌」的定義。他近日發現區內有大廈住客於住所窗外懸掛一至兩米長的橫額或條幅，他欲知這類物品是否可列為「招牌」。他續稱，這些橫額或條幅如墜下路面，有機會造成交通混亂，他就此詢問屋宇署有沒有條例監管此類物品。

11. 潘銳秋先生回應如下：

- (i) 根據法例，屋宇署按「先拆後付」方式處理問題招牌後，只會向相關人士(即招牌擁有人)徵收清拆費用。
- (ii) 有關招牌申請人是否必須徵得相關大廈法團同意，方可在大廈外牆豎設招牌的問題，法團可根據大廈公契條款及相關法例解決有關糾紛。
- (iii) 本年度舉報區內危險/棄置招牌的數字遠低於 2011 至 2013 年的平均數字，屋宇署已加強呼籲市民舉報區內問題招牌，並去信區議會，請議員在發現問題招牌時作舉報。此外，屋宇署正考慮安排學生大使協助舉報問題招牌。透過以上措施，舉報招牌的數字有望回升。
- (iv) 屋宇署暫未公布 2015 年處理問題招牌的目標數字。署方的方針，是希望透過加強巡查和發出「拆除危險構築物通知」，促使招牌擁有人自行清拆危險招牌。
- (v) 根據《建築物條例》，「招牌」指只是為展示任何廣告、作出任何公布或通知或展示任何視像或其他資料的目的而豎設的展示板、構架、棚架或其他構築物。上述市民懸掛的條幅，如不附於上述構築物上，則不屬於《建築物條例》所載「招牌」的定義。
- (vi) 就這些不屬屋宇署管轄的條幅，政府須視乎它們的懸掛位置，決定由哪些部門採取跟進行

動，例如在公共地方張懸的條幅會由地政總署及相關部門處理，在私人地方懸掛而有機會引致危險的條幅，則可考慮要求警務處及消防處協助。

(鍾港武議員、侯永昌議員、黃頌議員及委員錢雋永先生於下午 2 時 48 分到席。)

12. 鍾港武議員表示，多年來，危險/棄置招牌於區內構成潛在危險，屋宇署應積極處理這些招牌。他續稱，西洋菜南街一幢樓宇有一個從低層外牆伸延至路旁的大型廣告支架，支架在路旁一端以鐵柱支撐，令行人受阻，不少市民曾就該支架向屋宇署舉報，惟一直未見署方採取任何行動，他欲知屋宇署跟進該結構物的情況。

13. 莊永燦主席詢問屋宇署在 2011 至 2014 年內在本區接報的危險或棄置招牌個案，是否全屬市民舉報，個案數字又是否包括顧問公司及署方人員在區內巡查時發現的問題招牌。他續稱，本年度舉報區內棄置或危險招牌的個案只有 33 宗，低於 2011 至 2013 年的平均數字，而 2013 及 2014 年尚未遵辦「拆除危險構築物通知」的個案分別為 2 宗及 76 宗，屋宇署應敦促招牌擁有人盡快處理問題招牌。

14. 潘銳秋先生回應謂，屋宇署人員正跟進處理上述西洋菜南街的大型廣告支架，他未有相關資料在手，稍後會再向房管會匯報。

15. 鍾港武議員認為屋宇署人員處理此個案進度緩慢。他表示，上述支架由多條鐵柱支撐，鐵柱佔用行人路面，令途人不便。他希望屋宇署釐清此個案到底是屬於屋宇署抑或地政總署的管轄範圍。

16. 潘銳秋先生回應謂，他會向相關屋宇署人員轉達委員的意見，並請相關人員回覆房管會。

17. 高寶齡議員表示，該招牌支架的鐵柱佔用行人路，影響甚大。當區議員仇振輝先生在地政總署署長早前探訪油尖旺區議會會議時，亦曾向署長表達對此個案的關注意見。她欲知油尖旺民政事務處（“民政處”）是否需要促請屋宇署及地政總署跨部門處理此個案。

(會後補註：根據屋宇署在 2014 年 11 月 18 日給予民政處

的書面回覆，該署已於 2014 年 7 月根據《建築物條例》第 24 條向有關業主發出清拆命令，着令拆除相關違例建築物(指上述大型廣告支架)。因應屋宇署發出的清拆命令，有關業主代表提出上訴，個案現交由該署的上訴審裁小組處理。屋宇署會待上訴審裁小組作出裁決後，按裁決結果跟進此個案。)

18. 潘銳秋先生回應如下：

- (i) 本年度屋宇署接報的 33 宗區內危險或棄置招牌個案，全屬市民舉報。由顧問公司及屋宇署人員巡查時發現的問題招牌，沒有包括在內。
- (ii) 年內 76 宗尚未遵辦「拆除危險構築物通知」的個案，全屬近期發出通知書的個案。屋宇署須給予招牌擁有人合理的期限處理招牌，他希望屋宇署下次向房管會匯報有關數字時，個案數字會下降。
- (iii) 如招牌擁有人不理會「拆除危險構築物通知」，屋宇署會安排政府承建商清拆有關招牌。

19. 莊永燦主席感謝屋宇署代表參與討論此議項。

**議項三： 要求屋宇署加強巡查舊式樓宇石屎剝落情況
(油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 16/2014
號文件)**

---- 20. 莊永燦主席表示，屋宇署的書面回應(附件二)已在會前以電郵方式分發予各委員備閱。他繼而歡迎屋宇署高級結構工程師/F1 譚熹利先生及高級屋宇測量師/強制驗樓(2)尹志威先生。

21. 莊永燦主席表示，根據屋宇署的書面回應，本年度油尖旺區有 77 宗樓宇外部欠妥的個案，他詢問屋宇署如何得知該等個案；個案涉及的大廈，又有多少屬於強制驗樓計劃下獲發法定驗樓通知的目標樓宇。

22. 譚熹利先生回應說，就上述個案，他暫時未能提供在強制驗樓計劃下獲發法定驗樓通知目標樓宇的數字。他

補充，該等個案部分由屋宇署人員在區內巡查時發現，部分屬市民舉報。在以上 77 宗個案中，屋宇署發出勸喻信/法定命令的有 29 宗，包括 4 宗需由屋宇署進行緊急工程的個案。

23. 高寶齡議員欲知在屋宇署發出勸喻信/法定命令的 29 宗個案之中，油尖旺四分區各佔多少宗。她另請屋宇署代表闡明，在大角咀區進行的高鐵隧道鑽挖工程，會否影響附近樓宇結構，令大廈外牆剝落。

24. 譚熹利先生回應如下：

- (i) 上述 29 宗個案的樓宇，散布在油尖旺四分區，他手上沒有資料可查知當中多少大廈位處大角咀區高鐵工地附近。
- (ii) 屋宇署人員在巡查時，如發現樓宇有即時危險，會通知署方安排承建商為有關大廈進行緊急工程，以移除有問題的樓宇外部構件。
- (iii) 屋宇署自 2003 年開始，已聘請顧問公司定期在人流高的街道視察路旁樓宇，並於巡查後向屋宇署遞交報告。屋宇署前線人員會根據顧問公司的巡查報告到場視察，在需要時採取跟進行動，包括發出維修命令。

25. 關秀玲副主席欲知上述 77 宗個案涉及的大廈，是否全屬強制驗樓計劃下獲發法定驗樓通知的目標樓宇。她另詢問，屋宇署如發現某樓宇外部欠妥，會否告知該大廈的法團。

26. 鍾港武議員表示，大廈外牆剝落問題在本區很普遍，剝落的混凝土塊有機會傷及途人，問題值得關注。他補充，在本年度 7 月，富榮花園一幢大廈外牆剝落，幸好沒有造成傷亡。他希望屋宇署加強巡查區內樓齡較高的樓宇，並增撥資源處理大廈外牆剝落問題。他續稱，發展局轄下樹木管理辦事處(“樹木辦”)上月派員出席 18 區區議會正、副主席與民政事務總署的每月例會，他身在會場，已即席向樹木辦代表反映區內一些大廈的外牆或天台有樹木扎根生長，因而加重外牆及大廈的負荷，他當時並舉例，指出廟街一幢大廈的天台有一棵大樹，一直無人處理。他促請屋宇署與其他相關部門關注有關情況。

27. 譚熹利先生表示，屋宇署已要求油尖旺區前線人員統計他們所屬地區「天台樹」的數目及位置，並會安排移除可引致即時危險的「天台樹」。他補充，最近署方已移除區內三棵「天台樹」，包括上述廟街一幢大廈天台上的大樹。有關富榮花園一幢大廈外牆剝落的個案，他需翻查記錄，以確定屋宇署有否接獲相關舉報和作出跟進行動。

28. 尹志威先生回應如下：

- (i) 屋宇署如發現樓宇有即時危險的情況，會安排進行緊急維修工作。如樓宇出現安全問題，署方會發出法定維修命令，要求有關業主在指定限期內完成指定維修工程。
- (ii) 為達到「預防勝於治療」的目標，屋宇署實施強制驗樓及驗窗計劃，要求業主或法團透過定期的預防性檢驗及維修，處理樓宇老化及失修問題。
- (iii) 每年，屋宇署會根據樓宇維修記錄、樓宇附近的交通情況及行人流量等資料，並參考目標樓宇諮詢委員會的意見，從樓齡滿 30 年的私人樓宇中，選定一定數量的樓宇，以納入強制驗樓計劃。

29. 委員程文梯先生欲知屋宇署如何處理樓宇外牆剝落問題。他表示，咸美頓街一幢樓宇的外牆在三年前已開始剝落，鋼筋外露多時，但是他僅於早前才見到該大廈展開維修工程。他又表示，沒有法團、居民組織和物業管理公司的「三無」大廈，業主大多沒有能力負擔維修費用，他們縱使接到樓宇維修通知，亦難以遵辦。他認為屋宇署按「先做後付」方式妥善維修有潛在危險的樓宇外牆，較不斷要求業主遵辦命令，更能有效保障途人。此外，他對區內舊樓外牆樹木扎根生長引致的問題表示關注。

30. 許德亮議員詢問屋宇署有沒有區內樓宇樓齡分布數據，以及不願意參與強制驗樓計劃樓宇的資料。此外，他欲知屋宇署有沒有措施協助「三無」大廈業主進行樓宇維修工程。他表示，有些樓齡高的樓宇，業主不願意負擔驗樓及維修費用，署方應增撥資源，加強巡查這些樓宇。他另請屋宇署說明，是否由 2013 年 9 月開始，在沒有即時危

險的情況下，署方會盡量不以「先做後付」形式為樓宇完成維修工程。

(黃建新議員於下午 3 時 30 分退席。)

31. 譚熹利先生回應如下：

- (i) 有關咸美頓街的個案，他認為樓宇外牆欠妥三年後才進行維修，情況並不理想。日後屋宇署得知區內樓宇有類似情況，定會敦促相關業主盡快展開維修工程。
- (ii) 就樓宇外牆樹木問題，屋宇署會按慣例針對因寄生樹引至外牆不穩的個案，向業主發出維修命令及要求移除寄生的樹木。
- (iii) 油尖旺區約有 3 000 多幢私人樓宇，三分之二樓齡滿 30 年，餘下三分之一樓宇，其中數百幢樓齡不足十年。由於全港樓齡高的大廈數目越來越多，屋宇署在兩年前實施強制驗樓及驗窗計劃，要求達指定樓齡舊樓的業主自行委任註冊檢驗人員驗樓和驗窗。
- (iv) 屋宇署如發現「三無」大廈出現即時危險情況，會以「先做後付」方式為有關樓宇進行緊急維修工作。

32. 尹志威先生回應謂，屋宇署可為選定為目標樓宇的業主安排簡介會，讓他們了解強制驗樓及驗窗計劃的流程，並協助他們選擇合適的註冊檢驗人員及合資格人士代為檢驗樓宇及監督維修工程。此外，政府設有不同的貸款或資助計劃，讓業主有足夠資金支付樓宇及窗戶的檢驗及修葺工程費用。屋宇署並可轉介駐署社工，協助業主安排會議。最後，如業主未能按以上方法展開檢驗及維修工程，署方可按「先做後付」方式安排承辦商代為進行維修，但經政府安排的維修工程，費用或較業主自行安排的工程為高，業主的維修成本會因此增加。

33. 高寶齡議員表示，區內樓齡滿 30 年的樓宇及「三無」大廈數目眾多，而以往政府推行的「樓宇更新大行動」，能有效協助舊式樓宇業主安排維修工程。她提出以房管會名義建議發展局調撥資源，復辦「樓宇更新大行動」，讓此等大廈的業主可在該計劃下申請津貼進行維修工程。

34. 侯永昌議員詢問政府有沒有一些慈善基金，可資助舊式樓宇(尤其是「三無」大廈)業主進行維修工程。他表示，一般大廈的業戶願意參與強制驗樓計劃，惟他們不一定能夠聯絡相關人士召開會議，亦未必可以負擔維修費用。

35. 尹志威先生回應謂，「三無」大廈業主遵從強制驗樓通知時如遇到聯絡上的困難，屋宇署可轉介駐署社工予協助他們安排會議。此外，長者可申請「長者維修自住物業津貼計劃」，以獲得資助。他續稱，議員如得知個別大廈業主在負擔維修開支方面遇到困難，可把有關個案轉介屋宇署處理。

36. 譚熹利先生簡介「樓宇更新大行動」的資料。他表示，油尖旺區尚有 195 幢由本署監察及經政府承辦商進行維修的計劃大廈，該計劃將於明年底結束，屆時區內不少已參與該計劃的大廈將會完成維修工程。

37. 莊永燦主席感謝屋宇署代表參與討論此議項。

議項四：其他事項

38. 餘無別事，莊永燦主席宣布散會，會議於下午 3 時 45 分結束。下次會議定於 2015 年 1 月 29 日下午 2 時 30 分舉行。

油尖旺區議會秘書處
2014 年 11 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 2014 年 8 月 28 日舉行的第十三次會議
會議記錄草擬本的修訂建議

房屋署的修訂建議如下：

第 1 頁政府部門代表及第 33 段(i)：

原文為： “房屋署房屋事務經理(西九龍三)曹佩卿女士”

建議修訂為： “房屋署房屋事務經理(西九龍及港島三)曹佩卿女士”

2012-2015 年度
油尖旺區議會
房屋事務及大廈管理委員會
要求屋宇署加強巡查舊式樓宇石屎剝落情況

屋宇署的回應

(提問一) 署方可否簡介現時巡查舊式樓宇時的程序，及署方所提供的措施。

樓宇欠缺妥善維修保養，會對居民和普羅大眾構成威脅。因此，有關業主必須定期檢查及妥善維修和保養其樓宇，確保樓宇安全。如因樓宇失修而發生意外，傷及他人，有關業主可能要負上法律責任。適時維修和保養樓宇是業主本身應有的持續責任。

本署接獲樓宇外牆出現欠妥的舉報後，會派遣專業人員到場視察，並進行專業結構評估，以目測方法檢查樓宇的情況，例如結構構件裂縫的位置和幅度、結構的變形狀況及混凝土的鋼筋銹漬狀況。一旦發現樓宇的安全出現問題，本署會根據《建築物條例》採取適當的跟進行動，包括發出法定維修命令，要求有關業主在指定限期內完成指定維修工程。如維修工程前須要進行勘測，本署亦會根據《建築物條例》發出法定勘測命令，要求有關業主委任一名認可人士，進行樓宇勘測並根據勘測結果提交補救工程的建議予屋宇署批准。倘若樓宇出現明顯危險時，本署會先行代業主進行緊急維修工程，然後向業主收回有關費用，以保障公眾安全。

現時，本署採用多管齊下的措施，透過立法、執法，對業主的支援，以及在宣傳和教育等方面加強樓宇安全。為了監察私人樓宇的狀況，本署會安排定期巡查全港各區，尤其是位於人流密集的地段的樓宇，不論樓齡，如發現樓宇外部有明顯欠妥之處，便會盡快作出跟進。此外，本署亦會透過大型行動，挑選目標樓宇，並根據視察結果採取適當的執法行動。為了達到「預防勝於治療」的目標，本署亦已實施強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，透過定期的預防性檢驗及維修，處理樓宇老化及失修問題。

於二零一二年六月三十日，強制驗樓計劃規定樓齡達 30 年或以上的私人樓宇（不高於三層的住用樓宇除外）的業主，須委任一名註冊檢驗人員就樓宇的公用部分、外牆及伸出物或招牌進行訂明檢驗，並負責監督

檢驗後認為需要進行的訂明修葺工程。強制驗窗計劃則規定樓齡達 10 年或以上的私人樓宇（不高於三層的住用樓宇除外）的業主，須委任一名合資格人士就樓宇的所有窗戶進行訂明檢驗，並負責監督檢驗後認為需要進行的訂明修葺工程。本署會向這些樓宇的業主送達法定通知，規定他們進行訂明檢驗及檢驗後認為需要的訂明修葺。每年，屋宇署會選定一定數量的樓宇進行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃。

然而，所有樓宇業主都有其基本責任，確保其擁有的物業的良好保養和安全狀況，包括為其物業進行定期檢驗和適時維修。除在接獲強制驗樓或驗窗的法定通知外，業主亦可隨時自願地安排為其樓宇／處所及其窗戶進行檢驗及修葺，但應按照強制驗樓計劃或強制驗窗計劃的標準和程序，進行訂明檢驗及訂明修葺，否則當有關樓宇被選定為實施強制驗樓計劃及／或強制驗窗計劃的目標樓宇時，本署仍可向業主發出強制驗樓或強制驗窗的法定通知。

為配合加強樓宇安全而實施的措施，屋宇署一直有按照政府既定機制爭取額外資源，並且不時檢討工作流程及優次，以在保障樓宇安全的前提下，達致更高的工作效率。

(提問二) 署方可否公佈本年巡查區內舊式樓宇的數目，而當中發現有多少幢樓宇出現石屎剝落的情況？

由本年 1 月至 10 月，本署在定期巡查油尖旺區內的樓宇時發現樓宇外部出現欠妥情況及接獲市民的舉報個案相關資料如下：

年份	樓宇外部欠妥的個案*	需要屋宇署發出勸諭信/ 法定命令的個案#
2014 (截至 10 月底)	77	29

* 包括外部結構構件(例如簷篷及露台)及外部批盪／飾面／紙皮石

包括 4 宗個案需要屋宇署進行緊急工程

屋宇署
2014 年 11 月