

**2020 至 2023 年度油尖旺區議會
交通運輸及房屋事務委員會工作進度報告**
(會議於 2022 年 7 月 19 日舉行)

編號	議題	採取行動、建議和要求	負責部門或機構
TTHC 1	屋宇署處理油尖旺區危險或棄置招牌的進度報告(截至 2022 年 5 月)	<p>委員提出以下意見/查詢：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 署方在風季之前會否就尚未清拆的大型招牌採取特別行動，以及會否在颱風襲港前直接拆除危險招牌。 (ii) 署方大型行動的頻密程度，以及巡視方式。 (iii) 署方每月及每次巡查油尖旺區街道招牌的數據，以及巡查區域的分布。 (iv) 承建商是按月抑或按清拆招牌的數量收費。 (v) 署方未有針對無視清拆期限的人士採取法律行動，導致有關人士無視問題。 (vi) 希望政府為招牌設立登記制度，甚至徵收按金。 (vii) 認為署方應主動及加密巡查，並加快處理危險或棄置招牌。 <p>屋宇署有以下回應：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 署方除了根據市民的報告進行巡查外， 	屋宇署

- 也會透過定期巡視招牌行動巡查各區街道的危險或棄置招牌。
- (ii) 署方每年有大型行動針對各區目標街道路段，除了巡查危險或棄置招牌，亦會一併處理違例招牌。
 - (iii) 署方另外亦有大型行動處理較大風險的大型違例招牌。
 - (iv) 若有超級颱風襲港等情況，署方會視乎需要主動巡查全港各主要街道。若在特別巡查中發現有即時倒塌或引致生命財產損失的危險的招牌，便會即時安排政府承建商拆除。因該署一向已有大型行動主動巡查危險或棄置招牌，故不會就個別風季額外派員進行特別巡查。
 - (v) 署方會按需要發出「拆除危險構築物通知」（“通知”）。若招牌擁有人沒有於 14 日限期內遵從通知的要求，該署會派員視察及跟進，並會指示政府承建商清拆有關招牌，工程費用是每次按實際工作量計算。
 - (vi) 署方採用多個巡查模式，並會因應路段的複雜程度進行巡查，加上招牌的數目及分佈不一，難以提供每個路段的巡查次數。
 - (vii) 擬豎設招牌的人士必須事先獲得屋宇署

批准圖則及同意展開工程，亦可根據小型工程監管制度，因應工程規模聘用合適的承建商合法豎設。署方在巡查或收到舉報，翻查記錄後便會得悉有關招牌是否合法豎設。

(會後補註：根據《建築物條例》，豎設招牌屬於建築工程，必須事先獲得屋宇署批准圖則及同意展開工程。隨著「小型工程監管制度」於2010年12月31日全面實施，按工程的規模及潛在風險，豎設、改動或拆除招牌可被分類為(1)須事先獲得屋宇署批准及同意的工程；(2)可合法地根據較簡便及快捷程序進行的小型工程；或(3)無須獲得屋宇署事先批准及同意/不用根據「小型工程監管制度」規定進行的「指定豁免工程」。如果沒有按上述規定豎設招牌，均屬違例招牌。署方在翻查記錄後便會得悉有關招牌是否合法豎設。)

(viii) 署方備悉委員要求加密巡查招牌。

編號	議題	採取行動、建議和要求	負責部門或機構
TTHC 2	文苑樓低層單位外牆爆裂事宜	委員提出以下意見/查詢： (i) 認為屋宇署寄信到涉事單位作用不大，建議署方與其他政府部門合作聯絡業主。 (ii) 若市民發現樓宇出現問題，除了通報警方外，能否直接聯絡屋宇署。 (iii) 油尖旺區有否類似文苑樓的其他個案，須由屋宇署協助進行加固工程。 (iv) 屋宇署接獲文苑樓的個案九個月後才進入涉事單位檢查的原因。 (v) 屋宇署在 2022 年 6 月再次為文苑樓加強臨時支撐的原因。 (vi) 文苑樓涉事單位業主遵行勘測令的進度及維修單位的期限。 (vii) 建議屋宇署監察清拆分間房的工程。 (viii) 屋宇署應向涉事單位的承建商清楚交代哪些主力結構不可毀壞。 (ix) 屋宇署何時或在甚麼情況下才會介入拆除僭建物。 (x) 屋宇署會向誰收取勘測及維修工程的費用。 (xi) 油尖旺區有不少三無大廈和舊樓，業主對大廈維修的意識較薄弱，建議屋宇署主動巡查。	屋宇署 民政處
TTHC 3	八文樓外牆出現裂縫 慎防騎樓坍塌 悲劇重演		

- (xii) 屋宇署就外牆及公用地方的僭建物控告業主立案法團(“法團”),但不理會有關位置或被非法霸佔。
- (xiii) 敦促屋宇署全面檢查八文樓,如外牆結構安全和僭建物狀況。
- (xiv) 建議屋宇署加強教育市民處理樓宇維修工作,並讓業主得知增加樓宇負荷的潛在危險。
- (xv) 建議屋宇署加強與法團聯繫,並給予有關樓宇安全的指引。
- (xvi) 油尖旺民政事務處(“民政處”)於文苑樓事件發生前後所進行的工作。

屋宇署/民政處有以下回應:

- (i) 屋宇署接獲舉報後會派員上門拍門至少三次,若未能聯絡業主,便會留下聯絡資料或請管理處轉達。署方亦會發信至單位,如有需要,會透過土地註冊處和差餉物業估價署查出業主的聯絡地址。
- (ii) 若有關單位有即時危險或嚴重衛生滋擾等情況,屋宇署會根據《建築物條例》第22條申請入內檢查,若有需要會聯絡承建商清拆。
- (iii) 妥善維修及管理樓宇是業主的責任,但屋宇署會主動巡查樓宇。

- (iv) 屋宇署每年揀選樓宇參與「綜合僭建物清拆行動」，勘察僭建物及公用部分。署方會按需要向業主發出法定命令，要求拆除僭建物及維修樓宇。
- (v) 屋宇署每隔一至六個月派員到有問題的大廈視察狀況有否惡化。
- (vi) 屋宇署每年揀選樓齡達 30 年或以上的樓宇參與強制驗樓計劃，並已向八文樓部分樓宇發出通知書。
- (vii) 屋宇署收到非緊急舉報後，會於十天內派員到場視察。若市民發現樓宇情況危急，可直接撥打 999 通知警方。警方的通訊中心與屋宇署 24 小時保持聯繫，屋宇署會即時派員到場視察。
- (viii) 油尖旺區現時大約有八座樓宇需要屋宇署協助進行臨時加固工程，其中有四座由政府協助進行勘察和維修、一座(即文苑樓)已聘請認可人士進行勘測、一座已揀選為強制驗樓計劃目標樓宇、兩座涉及室內加固工程。
- (ix) 屋宇署於 2021 年 7 月及 8 月接獲舉報，指文苑樓有分間房，導致外牆出現裂痕，並在 9 月到現場視察，發現裂痕及尚未拆除的僭建物，故於 10 月向業主發出清拆令。該署其後於 11 月及 12 月再

- 次視察，發現單位的樓板、橫樑及外牆皆有失修的情況，遂於 2022 年 1 月向業主發出勘測令和維修令。
- (x) 屋宇署對涉事單位發出命令的期限為 2022 年 7 月 21 日，預計於 7 月 26 日收到勘測報告。該署會視乎工程進度而適時介入。
 - (xi) 屋宇署在 2022 年 6 月 30 日派員視察八文樓其他懸臂式平板簷篷和露台，沒有發現危險。
 - (xii) 涉事單位業主需時遵從勘測令和維修令，屋宇署為確保樓宇安全，安排政府承建商加裝臨時支撐。
 - (xiii) 涉事單位的補救工程建議須經屋宇署審批，有關工程方可展開。
 - (xiv) 屋宇署會就加固工程向單位業主收取監工費和工程費用。
 - (xv) 屋宇署會跟進法團被控告的求助個案。
 - (xvi) 屋宇署會加強宣傳樓宇維修及保養的方法。
 - (xvii) 民政處從未就文苑樓外牆出現裂縫一事接獲大廈居民或法團的查詢或尋求協助。
 - (xviii) 民政處在知悉文苑樓低層單位外牆出現

編號	議題	採取行動、建議和要求	負責部門或機構
TTHC 4	滲水困擾區內居民要求於油尖旺區引入新技術處理滲水投訴	<p data-bbox="887 172 1700 260">裂縫的事件後，已即時協助通知屋宇署及警方，並知悉大廈沒有即時危險。</p> <p data-bbox="792 336 1312 376">委員提出以下意見/查詢：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="792 395 1700 727">(i) 食物環境衛生署(“食環署”) 19 個分區之中已有 12 區採用新的滲水檢測技術，但仍未推展至樓宇滲水問題嚴重的油尖旺區。委員要求聯合辦事處(屋宇署/食物環境衛生署)(“聯辦處”)提供數據解釋選擇試點的決定，以及在區內應用新技術的時間表。 <li data-bbox="792 746 1700 834">(ii) 接獲大量滲水求助個案，部分投訴人已向聯辦處反映，但沒有回音。 <li data-bbox="792 853 1700 991">(iii) 傳統的色水測試需時預約到訪單位，採用紅外線及微波等技術可避免有關問題，亦更有效率。 <li data-bbox="792 1010 1700 1147">(iv) 聯辦處提及滲水檢測技術先導計劃存在的制肘並非油尖旺區獨有，詢問聯辦處是否儀器或資源不足。 <li data-bbox="792 1166 1700 1254">(v) 聯辦處的測試儀器無效，又缺乏裁決功能，發表的報告含糊隱晦。 <p data-bbox="792 1299 1200 1339">聯辦處有以下回應：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="792 1358 1700 1445">(i) 自 2018 年 6 月下旬開始，處方於合適情況下在選定試點地區的專業調查中使用 	聯辦處 食環署

新測試技術，包括紅外線熱成像分析及微波斷層掃描，並於 2021 年 3 月將有關技術推廣至 12 個地區。

- (ii) 處方正完善新測試方法技術的指引及程序，並計劃將有關技術逐步推廣至其他地區，但未有確實時間表。
- (iii) 然而，滲水個案的現場環境或會局限使用有關技術，例如在受滲水影響的天花板有混凝土剝落、表面不平或鋪設了瓷磚飾面、有喉管或其他設施阻礙等情況，處方便須繼續使用傳統測試方法。
- (iv) 除試點地區外，處方亦會就非試點地區的一些較複雜滲水個案，例如受滲水影響多時而濕度監測數值持續偏高、長時間受滲水影響的位置有惡化跡象，多次完成調查後重新出現滲水等，而傳統測試方法未能確定滲水源頭的個案，利用上述新測試技術協助有關滲水調查。
- (v) 處方主要委聘顧問公司進行微波測試及熱成像分析，故未有全港紅外線熱成像分析及微波斷層掃描儀器數量的資料。

委員通過以下動議：

「本會要求滲水投訴調查聯合辦事處於油尖旺區引入超聲波及紅外線偵測技

編號	議題	採取行動、建議和要求	負責部門或機構
		術，以及檢討調查程序和給予受擾居民的支援措施，以提升處理本區滲水投訴的效率。」	
		本委員會將於下次會議續議本議項。	
TTHC 5	續議事項 就亞皆老街行人天橋系統工程進度查詢	本委員會將於下次會議討論本議項。	運輸署 路政署
TTHC 6	要求改善西九龍走廊(櫻桃街及大角咀道38號新九龍廣場對出路段)濺水問題	委員提出以下意見： (i) 每逢下雨，題述路段皆有積水，車輛駛過都會濺水到天橋底，情況嚴重。委員希望署方參考興旺大廈位置的做法處理問題。 (ii) 期望署方或有關承辦商加強監察。	路政署
		路政署有以下回應： (i) 該段路面的平水大致理想，但為改善附近路段的排水情況，該署在有關路段加裝額外的排水設施，有關工程現已大致完成。至於在題述路段重新安裝擋水板的工程，則預計於8月竣工。 (ii) 署方將繼續巡查有關路段的排水設施，	

編號	議題	採取行動、建議和要求	負責部門或機構
TTHC 7	擬為九龍尖沙咀梳士巴利道 KS61 行人隧道進行改善工程	<p data-bbox="880 172 1700 260">如發現有淤塞的情況，便會適時安排清理，並會留意上述工程的效果是否理想。</p> <p data-bbox="792 336 1312 376">委員提出以下意見/查詢：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="792 395 1700 582">(i) 支持新世界發展有限公司(“新世界”)改善行人隧道的項目，期望進一步改善尖沙咀、尖東及星光大道 K11 Musea 附近的連接。 <li data-bbox="792 601 1700 689">(ii) 項目提供無障礙通道，值得支持，另希望於無障礙通道加設升降機。 <li data-bbox="792 708 1700 895">(iii) 關注工程的封路計劃，希望顧問公司考慮旅遊業恢復後的交通流量，又希望新世界先完成周邊的工程，縮短封路時間，並跟運輸署協調疏導交通。 <li data-bbox="792 914 1700 1002">(iv) 要求交代整項工程需時 48 個月之久的原因，並希望縮短時間。 <li data-bbox="792 1021 1700 1208">(v) 詢問新世界會否考慮在隧道完工前提早開放 K11 Musea 的 24 小時通道以方便市民，另詢問通風系統會否在通道的整段開放時間運作。 <li data-bbox="792 1227 1700 1315">(vi) 詢問改善工程包括的升降機是否裝有獨立通風系統。 <li data-bbox="792 1334 1700 1418">(vii) 詢問未來會否興建隧道連接尖東站 P 出口、K11 Musea 和星光大道。 	地政總署 第一太平 何黃交通顧問

(viii) 封閉隧道期間應加強指示，方便市民到達目的地。

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(“第一太平”)/何黃交通顧問有限公司(“何黃交通顧問”)有以下回應：

- (i) 預計工程期間仍有兩條行車線可供使用，路口的剩餘容量有 20%。
- (ii) 首 18 個月的前期工作不涉及封路。由於須降低隧道的水平，以遷就商場地庫的水平，又牽涉移走多條公用事業管道，工程因此需時 48 個月。
- (iii) 新世界有意提早開放 24 小時通道，目前正跟商鋪協商。
- (iv) 第一太平會將委員就 24 小時通道及升降機的通風系統提出的意見轉達新世界，一般不會出現有溫室效應的升降機。
- (v) 新世界有意將星光大道的港鐵站出入口接通 **KS61** 隧道，以連接尖東站，可是擬議入口位於尖東站大堂中央，可行性仍有待研究。
- (vi) 工程期間會有指示牌指引行人使用替代路線。

TTHC 8

「人人暢道通行」原有計劃為油尖旺區內一條現有行人天橋(結構編號:KF93)加建升降機設施

委員提出以下意見/查詢:

- (i) 復康力量建議在高鐵站旁的巴士站興建升降機，為 16 條巴士線的乘客服務。委員希望署方與復康力量及其他持份者溝通。
- (ii) 新鴻基地產發展有限公司(“新鴻基”)高鐵站上蓋項目的升降機已閒置三年，委員建議路政署查詢其開放時間，並與建築署溝通，作為本工程的替代計劃。
- (iii) 詢問原有位置的圖則是否未能顯示地下設施，擔心拆卸樓梯後再發現地下設施，令工程延誤。委員查詢屆時責任誰屬。
- (iv) 詢問工程何時展開、需時多久，市民不能使用該出口的時間有多久，以及與原有方案的成本相差多少。
- (v) 擬建升降機位置的地基範圍能否容納同等大小的樓梯。
- (vi) 升降機是否設有通風設備，機廂能否容納一名輪椅使用者及其照顧者，並方便他們使用。
- (vii) 重建後的樓梯會否保留三段式設計，斜度是否維持不變，以及落腳點的位置。
- (viii) 構想圖應標示臨時樓梯的位置，方便區

路政署
科進

議員諮詢公眾。

- (ix) 希望署方及其他決策局讓區議員提出區內需要興建升降機的地點。
- (x) 支持方案並希望盡快落實。

路政署/科進(亞洲)有限公司(“科進”)有以下回應：

- (i) 行人天橋 KF93 出口的 100 米範圍內沒有可替代的無障礙通道設施，故路政署於該處興建升降機。
- (ii) 巴士站位置屬於鐵路保護區，上方亦設有一個大型路牌，搬遷路牌會影響地下管線，因此加建結構物於技術層面並不可行。
- (iii) 高鐵站上蓋物業發展項目的升降機早於 2020 年交由新鴻基負責維修、保養及維持服務。新鴻基打算在物業發展完成後一併啟用升降機，路政署可去信查詢其啟用時間。
- (iv) 圖則不能反映地下設施的實際數量，而且未必是最新版本，故有必要進行探土工程。此外，署方亦需時申請挖掘許可證。
- (v) 署方花了大量時間研究遷移電纜的方案，並要諮詢公用事業機構，最後認為

遷移電纜不可行，才決定拆卸樓梯興建升降機。

- (vi) 樓梯一般都有地基，附近理應沒有公用設施，擬建升降機附近的探土結果並無發現主要管線，故署方對經修訂的方案有信心。
- (vii) 承建商會在施工期間擬定臨時交通措施，向運輸署和香港警務處（“警務處”）申請批准。工程需時約三年，惟暫未有工程成本的資料。
- (viii) 原址的樓梯會被拆卸，然後加建一部升降機及重建一條樓梯。施工期間會提供一條替代樓梯供行人往返地面。
- (ix) 現有樓梯闊度約 2.5 米，重建後的樓梯闊度約 2.6 米，與現有樓梯相若。
- (x) 「人人暢道通行」計劃下加建的升降機一般可容納 12 人，規格可參考旺角聯運街的升降機。
- (xi) 新建的升降機採用通風系統為設計標準，有抽氣扇及大面積的百葉窗，以抽走升降機槽的熱空氣。升降機塔外牆多採用適當比例的混凝土牆身，以及節能的低輻射玻璃物料。這設計既能有效阻隔太陽光的熱能，亦可減低升降機槽內的溫度。

TTHC 9 其他事項：

(一) 申請 2022-23 年度社區參與計劃撥款一舉辦油尖旺區大廈管理宣傳活動

委員備悉文件內容，並提出以下意見：

民政處

- (i) 感謝民政處推出雙語版本的油尖旺區大廈管理通訊。
- (ii) 油尖旺區私人屋苑對冷氣機滴水協調計劃的參與率未如理想，請民政處考慮跟食環署在通訊推廣。
- (iii) 支持推行大廈管理線上工作坊，確保活動不受疫情影響，希望民政處加強推廣。

民政處有以下回應：

- (i) 備悉冷氣機滴水問題，處方會透過工作坊及通訊將有關資訊帶給居民。
- (ii) 處方會加強推廣電子渠道，期望今年優化後線上工作坊的參加人數會增加。

有關撥款申請獲得通過。

(二) 運輸署 / 路政署過去兩個月內完成、正在施工或規劃中的區域交通改善工程項目及

委員備悉文件內容，並提出以下意見/查詢：

運輸署
路政署

- (i) 要求路政署提供較詳細的圖則。
- (ii) 關注旺角道行人天橋旁行人過路處的工程進展。

編號	議題	採取行動、建議和要求	負責部門或機構
----	----	------------	---------

時間表(截至2022年6月27日的進度報告)

運輸署有以下回應：

- (i) 署方會參考諮詢文件的形式準備題述文件，添加中文翻譯並補充工程內容。
- (ii) 署方知悉工程承辦商正準備上述行人過路處工程的掘路許可證。按顧問公司回覆，相信可於8月取得，屆時會先於四邊的過路處安裝欄杆以導引行人，減低安全憂慮。

(三)油尖警區票控數字(截至2022年4月)

委員備悉文件內容，並提出以下意見：

警務處

(四)旺角警區票控數字(截至2022年4月)

- (i) 旺角砵蘭街及亞皆老街交界和福全街的兩間麻雀館重開，違例泊車情況加劇。此外，炮台街油麻地街市長期有貨車上落貨，阻塞小巴士站。
- (ii) 現時多個選區議席懸空，或已出現新違例泊車黑點，加上現有黑點不清晰，有必要修訂。

油尖旺區議會秘書處
2022年9月