

豪景花園僭建物事件

“屋宇署”署長級官員的會面

[個人意見，只供參考]

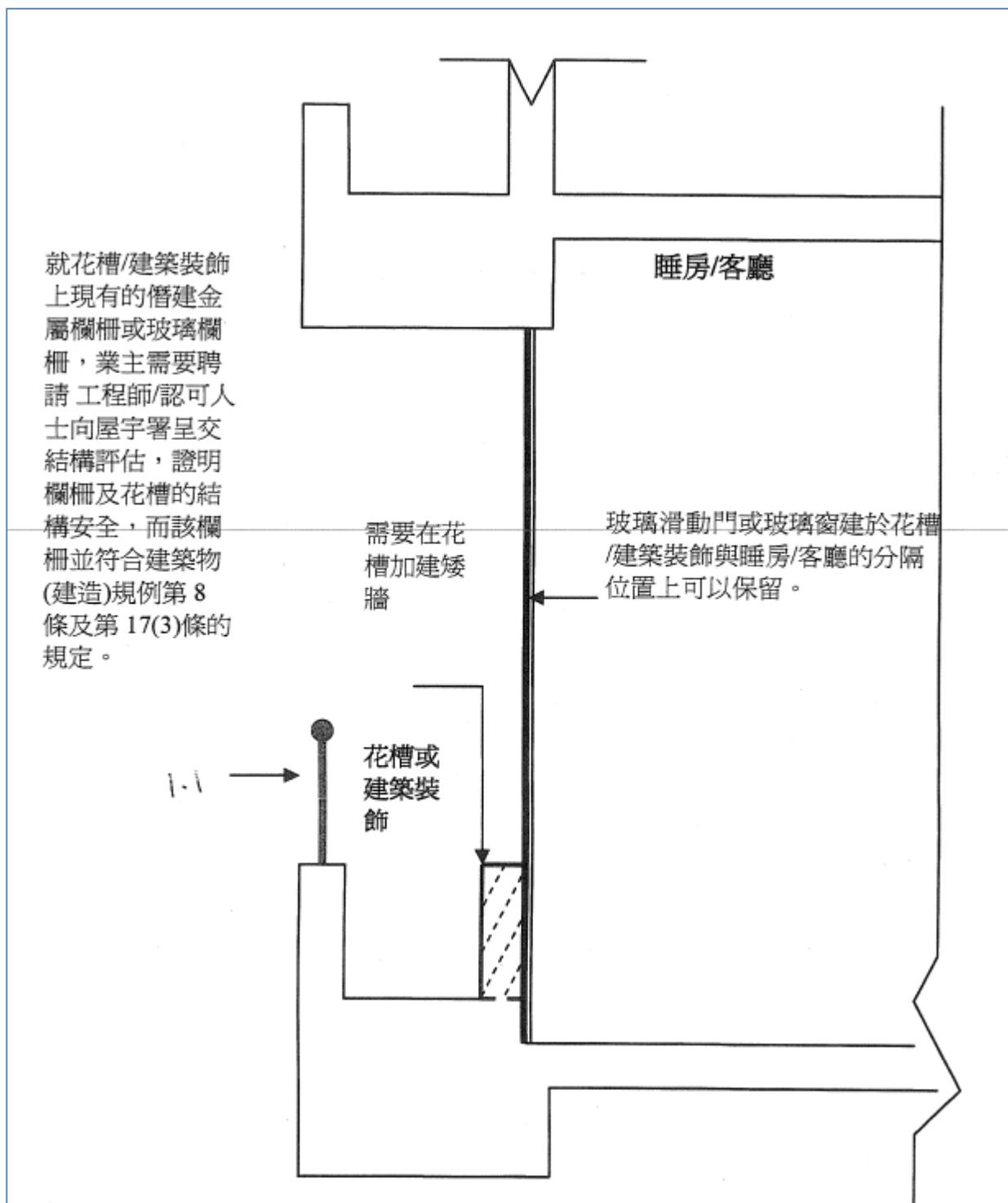
王金殿博士 BBS
香港理工大學建築及房地產學系副教授
業主立案法團工程小組召集人

2010年7月11日

由本區立法會議員民建聯主席譚耀宗議員及荃灣區議員陳恆鑾議員組織的“與屋宇署署長級官員面談會”於2010年7月9日(星期五)上午10.00 am在屋宇署總部1813室舉行。出席者包括譚耀宗議員，陳恆鑾議員及其同事葉百中先生及陳振中先生，豪景花園業主法團主席的本區區議員蔡成火先生，法團秘書何滿瓊女士，豪景花園的業主 Frankie Wong 先生，陳錫洪先生及本人。屋宇署代表包括許少偉助理署長，吳美緻高級屋宇測量師及其同事余先生。首先多謝民建聯議員們應本人要求關注豪景花園僭建物事件，促成這次會面並親身出席會議。

會議上，本人再度呈閱及講解本人6月8日及6月13日二份書面意見和相關理據，這裡不複述內容。屋宇署助理署長也解釋了相關情況和政策，雙方交換了意見和立場。本人會上明確地講述了“屋宇署已確認其6月12日所述之酌情決定，同意個別業主可透過聘用認可人士作出評估並證明其結構安全，而毋須如命令所述要求拆除及還原其花槽上的圍欄；如果接連花槽的原有固定窗被拆除及被改為玻璃趟門，則需加建一道不低於1100mm高度的防護圍欄，其最低部份的150mm需為實心，以符合法例第123F章第3A款的要求”；目前大部份上訴個案都是對建築事務監督的酌情決定中『如花槽與室內的分隔位置上的原有固定窗已被拆除，有關業主需依專業人士意見在該位置加建一道不少於1.1米高的防護欄障』這點提出上訴。

今次會議上，屋宇署提出了三個解決方案的圖解說明(請參閱本文附件1)，第一和第二的方案屬以前已經提出的方案，這裡不複述。第三方案為今次提出的新酌情決定，用以取代上述1.1米高防護欄障的要求，亦為今次會議重點討論之一，有需要在這裡詳細闡述。屋宇署的方案三如下圖示：



上述方案三，需在花槽上加建“矮牆，”對它的要求高度，會上有熱烈討論，屋宇署出示了相關位置的原來圖則來支持屋宇署考慮訂定室內地面層到“矮牆”頂部最少應有 450 mm 的高度，其原則是認為對於任何改動使花槽地面層與室內地面層相等或相近，應加上該“矮牆”來還原其原來設計的高度。屋宇署所持理據是認為花槽 (Flower Bed) 內的空間，只應視作種植或擺放植物花卉及為種植目的之工作平台

(Working Platform) ，間歇性用作維護環境衛生及清理用途，若有 450 mm 高度的起級式分隔，可體現其成為花槽的工作平台狀態，也可用來顯示客廳與花槽的疆域區分。

就上述屋宇署方案三的新酌情決定，譚耀宗議員要求署長酌情考慮可否彈性處理“矮牆”的高度要求，同時也請業主們考慮屋宇署對花槽和客廳界線的看法。豪景花園的與會人士都表示理解，但認為今次涉及的個案繁多，應作進一步探討。

最後，對於屋宇署許少偉助理署長今次能以實事求是的態度處理今次事件，民建聯譚耀宗議員及其團隊，會後當晚 9.30 pm 在百忙中親臨豪景花園的相關單位，深入了解今次會議所討論的新方案具體情況，並與多位業主親切交談，本人在這裡表示衷心感謝。

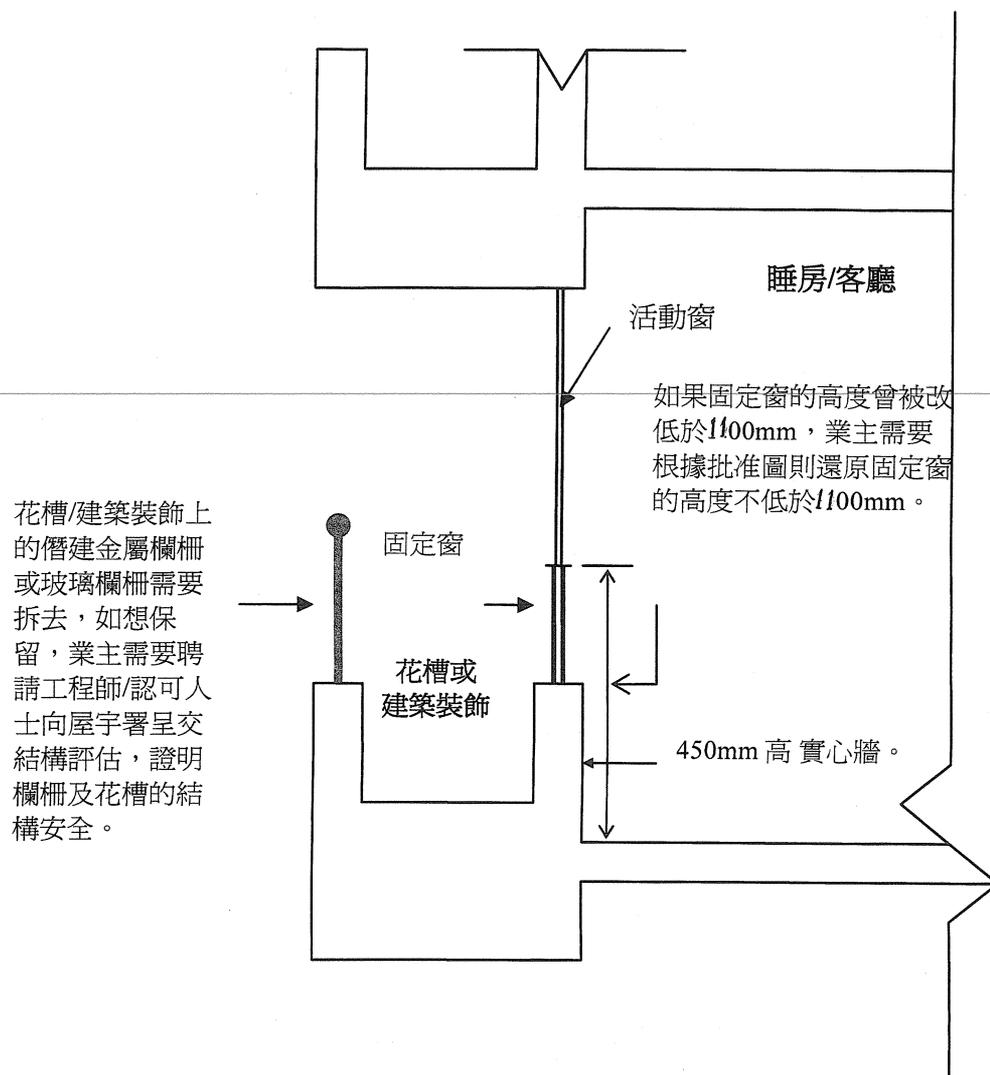


附件1

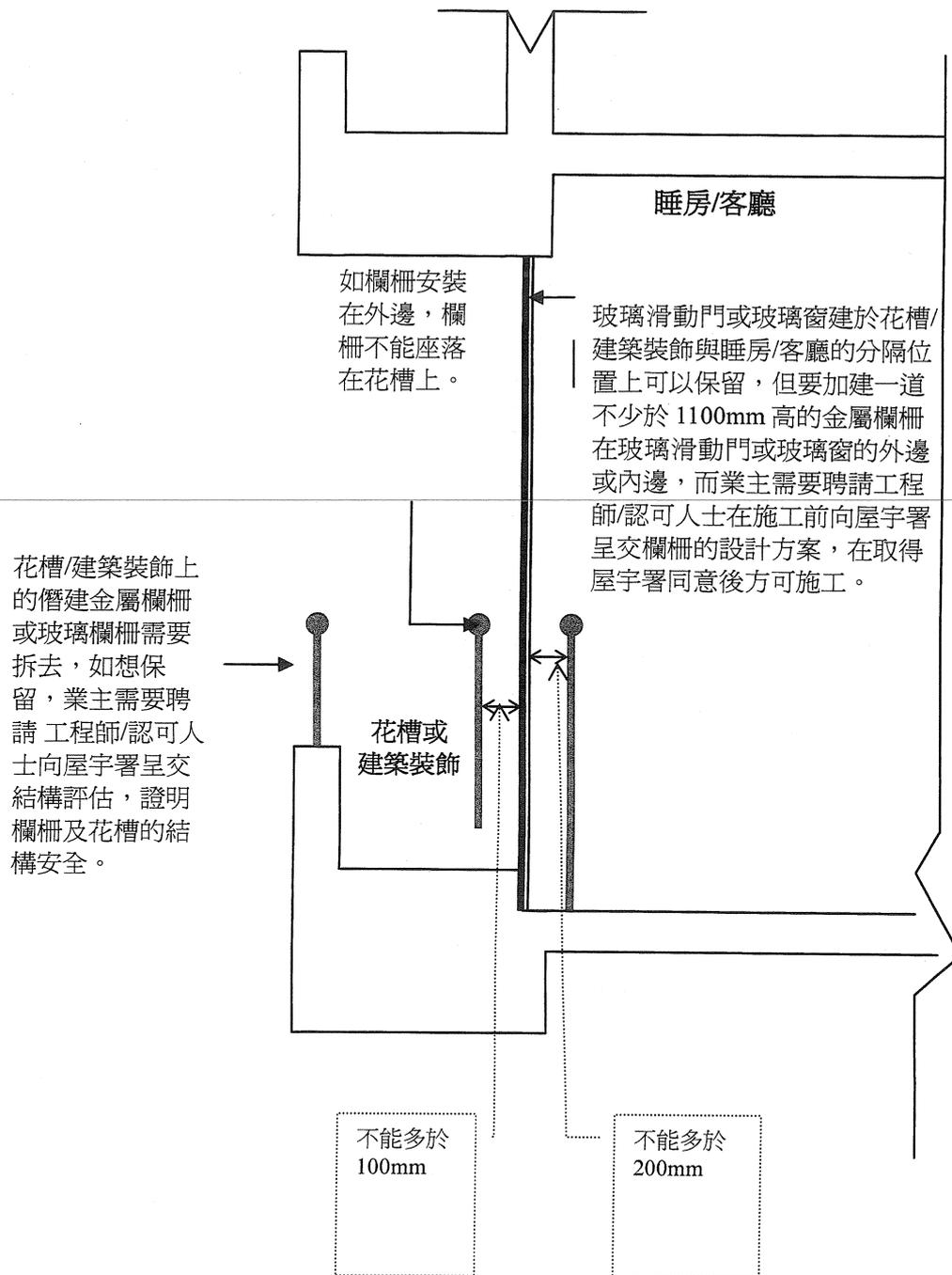
Appendix 1

B) 客廳 / 睡房外的花槽上或 建築裝飾上的違規工程

方案 1:



方案 2:



方案 3:

就花槽/建築裝飾上現有的僭建金屬欄柵或玻璃欄柵，業主需要聘請工程師/認可人士向屋宇署呈交結構評估，證明欄柵及花槽的結構安全，而該欄柵並符合建築物(建造)規例第 8 條及第 17(3)條的規定。

