

豪景花園僭建物事件

回應“屋宇署” 9月1日的電郵

[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9月3日

本人於9月1日收到“屋宇署”高級屋宇測量師 吳美緻女士對本人8月11日文件的電郵回覆（請參閱后附附件1）。該回覆內容主要是針對本人提出的“方案5”。其後9月2日，本人與吳女士也在電話中作一次詳細的討論。

很高興“屋宇署”在回覆中及討論上都同意，分隔室內地台與花槽的高度需有以下原則：

"體現花槽的工作平台和可區分客廳與花槽狀態"

而不只是考慮原批准圖則的高度作為唯一準則。該“屋宇署”的回覆中也第一次提出了“去水及防水”問題這一項新的考慮，及就某些單位如該分隔高度為150mm或接近150mm不會視為乎合上述兩個準則，所以“方案5”在該情況下並不適用。從現實上考慮到豪景花園單位類別眾多，有些情況覆雜，本人同意在現階段不能在文字上涵蓋所有可能的解決方案，但可幸的是能夠達成一些有建設性的原則及共識。

綜合而言，每戶相關業主需要就花槽現有欄柵結構，分隔室內地台與花槽的高度，去水及防水等問題，聘請獨立註冊結構工程師 / 認可人士向屋宇署呈交評估。就此，本人，法團及居民在過去一段時間與“屋宇署”的多番商討後，本人認為目前“屋宇署”與“業主立案法團”有需要盡快召開另一次全屋苑業主可以參與的講解會，讓居民及相關專業人士進一步了解“屋宇署”的各項審批標準及原則包括一些文字上的說明。

附件1

王博士:

>

>

新界荃灣深井青龍頭豪景花園

>

> 多謝你 8 月 11 日給本署電郵所提供的意見，內容閱悉。現回覆如下：

>

> 本署於 5 月向豪景花園業主發出的清拆令包括拆除花槽上的僭建圍欄；及還原花槽與室內分隔位置原有的固定窗。本署考慮到個案的特殊情況作出酌情處理，擬在業主願意遵從折衷方案(即方案 1 至 4)的有關規定情況下，接納業主保留僭建圍欄的要求。

>

> 就 "方案 4" 而言，本署因應花槽與客廳/睡房的地台水平距離，並考慮矮牆須防止雨水由花槽滲入室內，認為採納批准圖則 450mm 的高度是恰當的，亦適當有效區分花槽與客廳/睡房。有關詳情，業主可向認可人士或註冊結構工程師就本署所批准的圖則作詳細了解及提供意見。

>

> 你於電郵中為‘矮牆’已被改動的情況下建議的 "方案 5"，提議轉述如下

> :-

>

> ‘如果業主聘用的認可人士認為及證明該"N"的高度足以體現花槽的工作平台和可區分客廳與花槽狀態"，及相關的花槽混凝土結構與"方案 3"情況沒有太大差異及有足夠的安全性，而 N 的高度在一般情況下不應小於 150mm。如在上述情況下，屋宇署應視作為等同 "方案 3" 有 450mm 高度的狀況處理。’

>

> 本署認為方案 5 未有就個別單位考慮到花槽的結構、去水及防水問題，也未能提供證明矮牆高度符合你建議 "體現花槽的工作平台和可區分客廳與花槽狀態" 的情況。

>

> 本署重申，我們所提出的折衷方案是因應豪景花園的情況而作出的酌情處理。業主雖然透過折衷方案，可保留上述豎設在花槽的僭建圍欄及花槽與睡房/客廳分隔位置上的違例玻璃滑動門或玻璃窗，但這些裝置仍屬違例建築工程。如日後狀況有變，屋宇署可發出清拆令，要求拆除上述違例建築物。

>

> 得悉個別豪景花園業主就業主立案法團的運作有不同意見，本署認為有關業主可以因應自己單位的實際情況向本署查詢及商談解決方案。

>

> 由於你已經向上訴審裁小組提出上訴，本信件內容應在不影響有關上訴及不損害雙方法律權益的基礎上理解。

>

> 最後，多謝你對豪景花園僭建物的關注，如有查詢可與本人聯絡。

 This message is Flagged.

From: mcng@bd.gov.hk <mcng@bd.gov.hk>;
Date: Monday, September 06, 2010 2:11 PM
To: bskdwong@polyu.edu.hk <bskdwong@polyu.edu.hk>;
Subject: Re: HK Garden Case
Attach:  豪景花園僑建物分析報告[7]_aw01.pdf (279 KB)

Dear Dr. Wong,

Thank you for your email dated 5 September 2010.

Staff of BD are delighted to join the public forum to explain our remedial proposals to the owners of HK Garden. Nevertheless, BD has recently received complaints from some of the owners regarding the communication between the owners and the I/O.

In order to ensure that the owners have knowledge on the public forum, apart from a formal letter to be issued from I/O to BD, grateful if you would convey our request to I/O to provide us the information, e.g. notice/letter, showing that the owners are being informed of the public forum.

I would also suggest I/O to consider to invite the officers from Tsuen Wan District Office to attend the proposed forum and seek assistance from them to deal with the concern raised by the owners.

Should you or I/O have any queries, please feel free to contact me or Mr. Son Ho at 3162 0760.

Alice MC NG
SBS/D5
Buildings Department
Tel : 3162 0755