

荃灣青龍頭
青山公路100號豪景花園
豪景花園業主立案法團

法團主席王博士：

謝謝你於本年11月5日的電郵內夾附11月2日會議的個人記錄及後於同日致豪景花園業主的信件有關11月2日的會議。

本署對文內所提出的共識有以下澄清:-

- 第 1 點 - 有關方案 4 的 “450mm 矮牆高度”

會上本署人員說明根據豪景花園的核准圖則，花槽與室內單位地台有不同高度及不同結構設計，其中包括有核准圖則顯示是 450mm 高的混凝土建築，內裡鋼筋與花槽及地台連接。本署人員也解釋如果現場的高度不同，有可能是因為曾經改動過，本署擔心該 450mm 混凝土建築會受到損害，影響結構安全。因此在方案 4 內，本署要求 “如果高度曾被改動，業主需要聘請註冊結構工程師/認可人士向屋宇署證明花槽的結構安全及矮牆高度”。

因此，業主遇到這種情況，可以要求聘請的註冊結構工程師/認可人士提供專業建議。本署人員在會上也提醒大家該高度的考慮，除了包括花槽結構之安全及完整性之外，也應明確體現花槽與室內單位的分隔及防止雨水由花槽滲入單位等問題。至於日後如何安全使用花槽作種花用途，業主也可以要求上述專業人士提供意見。

- 第 2 點

十分多謝你提供的結構安全評估準則的九個重點。本署已於會上就該九個重點詳細講解，並得到與會人士共識，一切結構安全評估應該有客觀的資料支持，大家才可以安心接受。對於第五點(材料出廠證明) 本署會在日後書面回覆提供更多有關資料。

- 第 3 點

會上本署提到有多個個案已經拆除違例建築物並獲本署取消命令，同時，本署也收到兩宗花槽結構安全評估，現正處理中。

- 補充資料

對於法團提出邀請本署人員視察個別單位內的 450mm 矮牆曾否改動事宜，本署認為因為資源問題，及確保物業並無違建工程乃業主的責任，所以不能接受。業主委聘認可人士/註冊結構工程師就自己單位內的情況作出評估及意見的時候，應該就自己單位的實際情況，作出切合個別單位的評估及獨立建議。本署在會上也重申四個方案是因應業主要求保留僭建圍欄的要求，就花槽的設計安全所提出的折衷方案，方案是否適合業主是會因應各單位的違建物的不同而會有不同的考慮。各位業主在聘請專業人士時應該就自己單位的情況向專業人士多加了解。

如果四個折衷方案並不適用於其單位，業主便應該考慮依照核准圖則，清拆違建物並且恢復原狀。

本署重申，提出的折衷方案是因應豪景花園的情況之後而作出的酌情處理。請謹記，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。

鑑於有部分業主已就本署所發出的命令向建築物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，請法團將本署上述的信息發給豪景花園的各業主。如有任何疑問，請致電 3162 0755 與本人聯絡。

建築事務監督

(高級屋宇測量師 吳美緻



代行)

副本送：譚耀宗議員

香港中區皇后大道中8號立法會大樓

2010年 11月 15 日



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel. : (852) 2491 9522 Fax : (852) 2491 6592 Email : info@hongkonggarden.org

Web Site : www.hongkonggarden.org

本會檔案：N234-10-2010

致：各位親愛的豪景花園業主

由本區民選立法會議員民建聯主席譚耀宗議員及荃灣區民選議員陳恆鑽議員組織的“與屋宇署署長級別官員面談會”2010年11月2日星期二下午2:30 pm在屋宇署總部1813室舉行。出席者包括譚耀宗議員及其助理，陳恆鑽議員及其同事，本屆法團秘書李麗思女士，法團外事主任黃楊慕蓮女士，法團委員謝國樑先生，黎勝楷先生，黃嘉銘先生，豪景花園業主黃志宏先生，陳錫洪先生及本人。屋宇署代表包括許少偉助理署長，總屋宇測量師區永雄先生、高級屋宇測量師吳美緞女士、高級結構工程師梁澤棉先生及一名同事。首先多謝民建聯議員響應本人要求關注豪景花園僭建物事件，促成第二次與許署長會面而且得到議員們親身出席會議。

會議上本人利用電腦設備講解本人6月8日，6月13日，7月11日，8月11日，9月3日，10月12日2份一共7份書面意見和相關理據，這裡不再複述內容（上述文件可作法團網頁上下載）。經長達2小時的討論，大家達成以下共識：

1. 有關方案(四)要求的“450mm矮牆高度”署方答應將作彈性處理；業主只需要聘用結構工程師/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及符合相關建築規例。
2. 對於本人10月12日書面意見提到的結構安全評估準則，屋宇署答允將以書面回答，並提出理據支持。
3. 許署長提到豪景花園已有二個成功個案得到解決並已取銷命令，相關個案的評估及呈交情況，應可提供其他豪景花園業主參考。(希望上述相關業主，或正由認可人士進行個案的業主，聯絡本法團作進一步的協助跟進或交流)

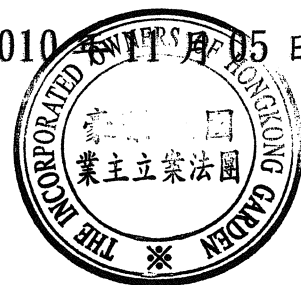
4. 屋宇署 10 月 29 日來信提及的命令期限原是延至 2010 年 11 月 30 日，將因為今次討論所觸及問題需要進一步澄清而得到許署長同意會予以進一步的合理延期，並配合法團的協助工作。
5. 對於屋宇署所關注的“結構安全”問題，法團及業主們表示同樣的關注。但對於落實折衷方案的結構安全評估準則，應考慮其可行性及業主們能容易及合理地做得到，許署長表示理解及答允認真考慮。

本法團將盡快促成及落實協助居民妥善解決今次清拆令問題的各項具體措施。

豪景花園業主立案法團主席

王金殿博士 BBS 謹啓

2010 年 11 月 05 日



副本抄送: 屋宇署許少偉助理處長
立法會議員譚耀宗

豪景花園僭建物事件

“屋宇署”署長級官員的第2次會面

[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
業主立案法團主席
2010年11月3日

由本區民選立法會議員民建聯主席譚耀宗議員及荃灣區民選議員陳恆鑾議員組織的“與屋宇署署長級別官員面談會”2010年11月2日星期二下午2:30 pm在屋宇署總部1813室舉行。出席者包括譚耀宗議員及其助理李先生，陳恆鑾議員及其同事陳燕蓉小姐，豪景花園業主立案法團秘書李麗思小姐；法團外事主任黃楊慕蓮女士，法團委員謝國樑先生，黎勝楷先生，黃嘉銘先生，豪景花園業主黃志宏先生，陳錫洪先生及本人。屋宇署代表包括許少偉助理署長，總屋宇測量師區永雄先生、高級屋宇測量師吳美緞女士、高級結構工程師梁澤棉先生及一名同事。首先多謝民建聯議員響應本人要求關注豪景花園僭建物事件，促成第二次與許署長會面而且得到議員們親身出席會議。

會議上本人利用電腦設備講解本人6月8日，6月13日，7月11日，8月11日，9月3日，10月12日2份一共7份書面意見和相關理據，這裡不再複述內容。經長達2小時的討論，大家達成以下共識：

1. 有關方案（四）要求的“450mm矮牆高度”署方答應將作彈性處理；業主只需要聘用結構工程師/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及符合相關建築規例。
2. 對於本人10月12日書面意見提到的結構安全評估準則，屋宇署答允將以書面回答，並提出理據支持。
3. 許署長提到豪景花園已有二個成功個案得到解決並已取銷命令，相關個案的評估及呈交情況，應可提供其他豪景花園業

主參考。

4. 屋宇署 10 月 29 日來信提及的命令期限原是延至 2010 年 11 月 30 日，將因為今次討論所觸及問題需要進一步澄清而得到許署長同意會予以進一步的合理延期，並會配合法團對業主們的協助工作。
5. 梁工程師表示極關注“安全”的問題。一名業主表示感謝屋宇署提供多個折衷方案給豪景業主選擇，他要求屋宇署確保這些折衷方案都是業主們容易做得到的，不會是圖畫裡的食物“看到吃不得”，而且應該是不會造成妨害使用花槽時的人身安全或不便。這是因為有業主聘用認可人士協助處理選擇之折衷方案，在接觸屋宇署主理官員後，發覺無法達到屋宇署官員的要求，最終浪費金錢和時間。許署長表示理解及答允認真考慮。