

2020 至 2023 年度油尖旺區議會
第二十四次會議記錄

日期：2023 年 9 月 14 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

林健文議員

副主席

朱子洛議員

區議員

鍾澤暉議員

許德亮議員，JP

李偉峰議員

何富榮議員

孔昭華議員，MH

政府部門代表

余健強先生，JP

油尖旺民政事務專員

民政事務總署

梁詩蔚女士

油尖旺民政事務助理專員(一)

民政事務總署

朱祖懿女士

油尖旺民政事務助理專員(二)

民政事務總署

何永年先生

油尖區環境衛生總監

食物環境衛生署

劉麗明女士

旺角區環境衛生總監

食物環境衛生署

魏志崇先生

油尖區指揮官

香港警務處

吳志忠先生

旺角區指揮官

香港警務處

譚佩華女士

總運輸主任/九龍 1

運輸署

林仲賢先生

總工程師/南 2

土木工程拓展署

鄧穎思女士

油尖旺區康樂事務經理

康樂及文化事務署

麥少玲女士

物業管理總經理

房屋署

(西九龍及西貢)

列席者：

曾國偉先生	旺角區警民關係主任	香港警務處
葉恩樺女士	油尖區警民關係主任	香港警務處
周國樑先生	署理總屋宇測量師/ 強制驗樓 2	屋宇署
劉鎮琪先生	高級屋宇測量師/ 強制驗樓 2-C	屋宇署
王磊先生	高級對外事務主任	香港鐵路有限公司

秘書

鄭永欣女士	油尖旺民政事務處 高級行政主任(區議會)	民政事務總署
-------	-------------------------	--------

開會詞

林健文主席歡迎各政府部門代表及與會人士。他請議員和部門代表發言時盡量精簡，重複的意見可以從略，以便盡早完成會議。主席報告說，康樂及文化事務署總康樂事務經理(香港西)馮妙玲女士已調職，由李淑嫻女士接任，李女士因另有公務未能出席會議，由油尖旺區康樂事務經理鄧穎思女士代表列席會議。

議項一：通過油尖旺區議會第二十三次會議記錄

2. 第二十三次會議的會議記錄無須修訂，獲得通過。

議項二：市民駕駛電動車乘搭港鐵 對其他乘客構成危險 (油尖旺區議會第 36/2023 號文件)

3. 林健文主席表示，機電工程署的書面回應(附件一)已在會議前發送給議員備覽。而運輸署的書面回應(附件二)已在會議前發送給議員及置於桌上以供備覽。他繼而歡迎：

- (a) 運輸署總運輸主任/九龍 1 譚佩華女士；以及
- (b) 香港鐵路有限公司(“港鐵公司”)高級對外事務主任王磊先生。

4. 李偉峰議員補充文件內容。他表示這已不是首次有大型電動可移動工具進入港鐵範圍，數年前亦已出現。根據網上相片，有關車輛的尺寸超出港鐵公司容許範圍，政府和港鐵公司應向公眾清晰界定哪些電動輪椅和電動車才可以進入港鐵範圍和應如何使用，以保障雙方安全。

5. 王磊先生回應如下：

- (i) 港鐵公司一向致力為乘客提供安全、可靠和方便的鐵路服務，十分注重有特別需要的乘客，例如傷健人士的需要，致力為他們提供無障礙乘車的環境。現時有需要人士可在車站範圍內使用電動輪椅，車站職員會在有需要時要求相關乘客出示證明文件，包括殘疾人士登記證或醫生證明，證明其短期內行動不便，需要使用輪椅或電動輪椅等輔助設備。
- (ii) 港鐵公司有留意社會關注早前有乘客在車站內使用電動輪椅的個案。當晚車站助理留意到該乘客，所以主動上前了解和向他提供協助，其後有職員到場，該名乘客向職員出示行動不便證明書，職員了解到乘客需要，港鐵公司本着向乘客提供關懷服務的原則，讓該乘客及後繼續行程，公司會繼續向有特別需要的乘客提供關懷的服務，同時維持鐵路系統，包括車站人流的暢順，確保鐵路服務安全和暢順。
- (iii) 他呼籲輪椅和電動輪椅乘客應在車廂和車站顧及其他乘客，避免阻礙車廂和車站通道，如有需要，可向車站職員尋求協助，港鐵公司會透過不同渠道宣傳相關資訊。

6. 譚佩華女士回應如下：

- (i) 電動輪椅和電動車定義的查詢已在書面回應解釋。

- (ii) 根據相片，有關電動可移動工具與一般電動輪椅有明顯分別，署方再次提醒港鐵公司須按照《香港鐵路附例》處理乘客攜帶大型物件進入港鐵範圍的安排和照顧有需要的乘客使用鐵路服務。

7. 許德亮議員提出以下意見：(i)港鐵公司表示事件中的電動輪椅尺寸與上限相若，即代表其尺寸沒有超出上限，乘客有權使用該電動輪椅進入港鐵範圍。他一直鼓勵殘疾人士多外出，但如輪椅尺寸太大，影響其他市民，港鐵公司應向他們提供指引；以及(ii)內地有鐵路把第一、二卡車廂供殘疾人士和輪椅使用者使用，他認為港鐵公司亦可把第一、二卡車廂部分座位移走，以供輪椅停泊。內地亦有鐵路的第一、二卡車廂在繁忙時間只供女士使用，以避免非禮事件，他認為這些措施有利社會和諧，港鐵公司可以考慮。殘疾人士有權乘搭港鐵，但港鐵公司需要在車廂預留空間供輪椅停泊。

8. 孔昭華議員提出以下意見和查詢：(i)認為港鐵公司處理個案的手法恰當，儘管事件中的電動輪椅尺寸比一般大；以及(ii)詢問港鐵公司容許的電動輪椅類型、尺寸、馬力等。他期望有關指引更清晰，讓前線職員可有效處理不同事件。

9. 朱子洛副主席提出以下意見：(i)理解港鐵公司在事件的角色有限，因此未能提供完善的回應；以及(ii)認為運輸署應提供更多電動輪椅的資訊，署方的書面回應未有清晰提供電動輪椅的定義，亦未能清楚回應事件涉及的是否電動輪椅。如沒有清晰定義，各運輸機構均很難執行相關條例。

10. 李偉峰議員提出以下意見和查詢：(i)港鐵公司表示事件中輪椅的尺寸與上限相若，據他理解，這表示電動輪椅的尺寸接近上限或超出上限，如尺寸已超出上限，但未有跟進，他質疑為何需要定立相關指引，而且現時的尺寸限制已經很寬鬆；(ii)港鐵列車密集地開出，雖然許議員的建議可方便輪椅人士，但如所有輪椅人士均在某些車廂上落，或會延長列車上落時間，阻慢列車開出，而且推着行李箱的旅客或會霸佔有關車廂，構成危

險；(iii)雖然港鐵公司的職權範圍只限於其附例和指引，但他們亦需好好把關，確保前線職員嚴格執行；(iv)詢問運輸署電動輪椅和電動車的分別，他明白健全人士和傷健人士均可使用電動輪椅代步，但香港未有有關電動輪椅的安全指引和規範，包括速度、車輛尺寸、起步速度等限制；以及(v)擔憂香港使用電動輪椅和代步車的人越來越多，內地甚至有人因為政府已規範電動車，而乘座電動輪椅上車，香港或會變成這樣。香港的電動車現時只可在單車徑行走，如有人需要在市區代步，或會使用代步車。他認為政府和機構應制定指引，並確保前線人員嚴格執行，讓不同持份者能在安全的環境下乘搭交通工具。

11. 許德亮議員提出以下意見和查詢：(i)根據照片，事件中的車輛前面有安裝擋風屏障，的確不像電動輪椅；以及(ii)詢問港鐵公司就電動輪椅的尺寸限制，如電動輪椅尺寸超出上限，港鐵公司應該跟進。

12. 王磊先生回應如下：

- (i) 港鐵公司就電動輪椅的尺寸限制為 1200 毫米長乘 700 毫米闊，輪椅和使用者的總重量不得超過 200 公斤，電動輪椅和輪椅只可由有行動障礙或困難的人士使用。
- (ii) 當前線職員發現使用輪椅的人士，會主動上前協助，以提供無障礙乘車環境和為他們提供關懷服務。
- (iii) 經內燃機推進的行動輔助設備，不得進入港鐵範圍。
- (iv) 為了維持系統服務安全和暢順，港鐵公司會綜合議員的意見和作出考慮。

13. 譚佩華女士回應，現時未有法例定義何為電動輪椅，設立電動可移動工具的規管架構必須修訂現時法例。運輸物流局及運輸署已在 2023 年 6 月為定立電動可移動工具規管架構，就有關的法例修訂建議向立法會交通事務委員會提交文件和徵詢委員的意見，建議把電動輪椅從《道路交通條例》中清晰界定為非汽車，進一步釐清電動輪椅作為輔助工具的定位，有關詳情需待條例草

擬後，再向立法會匯報。

14. 李偉峰議員說，詢問前線職員會否詢問輪椅人士的目的地，以及在下車的車站月台提供服務，請乘客騰出空間，讓輪椅通過。

15. 孔昭華議員說，近年有輪椅的設計可以上落樓梯，就運輸署正建議修訂的條例，應向輪椅生產商清楚了解輪椅的最新功能和尺寸等資訊，以便一併討論和制定清晰的指引。

16. 朱子洛副主席樂見有關法律修訂。他認為需要充分諮詢不同界別，包括復康人士、輪椅製造商和大眾運輸機構等，最理想的是舉行公眾諮詢，以收集公眾和業界的意見，令立法更暢順。

17. 王磊先生回應，如前線職員發現使用輪椅人士，會主動上前協助和了解其需要，例如目的地，以便通知相關車站職員安排活動摺板，方便他們下車，亦會了解車廂人流和空間等資訊，讓他們可以繼續旅程。

18. 林健文主席感謝相關政府部門和機構代表參與討論此議項，並宣布結束討論此議項。

議項三：區內危樓處處 關注油旺重建最新進展 (油尖旺區議會第 37/2023 號文件)

19. 林健文主席表示，發展局、屋宇署及規劃署的書面回應(附件三至五)已在會議前發送給議員備覽。而市區重建局(“市建局”)的書面回應(附件六)已在會議前發送給議員及置於桌上以供備覽。他繼而歡迎屋宇署署理總屋宇測量師/強制驗樓 2 周國樑先生和高級屋宇測量師/強制驗樓 2-C 劉鎮琪先生。

20. 朱子洛副主席補充文件內容。他提出以下意見：(i) 區內居民非常關注舊樓日久失修問題，市建局在兩年前在油旺研究建議五大節點應該進行重建，令居民擔憂會在維修後很快便要進行重建，當時他已提出上述擔憂，事隔兩年，最近發生多宗混凝土塌下事件，八文樓

亦曾發生，令居民十分擔憂；以及(ii)屋宇署回應指文苑樓、文蔚樓及文英樓已委聘註冊檢驗人員，據他觀察，這三幢樓宇的老化情況及混凝土倒塌情況較嚴重，如未知何時進行重建，未必能讓業主團結進行維修，因此他希望政府提供更多資訊，並建議非政府機構介入，向居民解釋情況和及早讓居民得知最新資訊，以便他們決定是否進行維修。

21. 周國樑先生簡述書面回應內容，並補充如下：

- (i) 政府在 7 月 19 日公布一系列加強和支援樓宇業主及法團的措施，重點希望跟進尚未遵辦強制檢驗樓宇通知(“通知”)的樓宇，部分樓宇已委聘註冊檢驗人員及部分仍未委聘註冊檢驗人員的情況。
- (ii) 在 900 幢仍未委聘註冊檢驗人員的樓宇中，署方已開始識別潛在風險較高的樓宇(如樓齡較高、面向主幹交通道路、過往有樓宇失修舉報、屬「三無」大廈及樓宇有懸臂式平板結構的露台／簷篷等因素)，署方亦會揀選部分樓宇使用無人機進行視察，如發現有明顯危險，屋宇署會安排先由政府承建商代業主進行緊急工程，再向業主收取相關費用。署方在九月已揀選約 30 幢潛在風險較高的樓宇，當中約 10 幢在油尖旺區，部分樓宇已由政府承建商進行緊急工程，部分則由法團自行安排有關工程。完成此 30 幢樓宇後，署方已調配內部人手及正委聘工程顧問協助，從仍未委聘檢驗人員的樓宇當中識別更多潛在風險較高的樓宇，檢驗其外牆狀況和是否有明顯危險情況需要進行緊急工程。
- (iii) 最近署方為期限已屆滿而尚未遵辦通知的樓宇舉辦地區講座，已順利在深水埗、九龍城和本區進行。在講座中，署方得知很多業主雖然有心進行維修，但遇到不少困難，他希望屋宇署、民政事務總署(“民政總署”)及市建局可以幫助他們，讓他們起碼先踏出第一步，例如成立法團、委聘註冊檢驗人員等。

22. 朱子洛副主席提出以下意見：(i)希望本區樓宇未來盡量避免再有混凝土塌下的情況發生；(ii)發展局的書面回應表示現階段無計劃調整「同區七年樓齡」的賠償準則，他表示支持，這可提升業主的維修意欲；(iii)樓宇維修是業主的責任，他期望民政總署提供協助，推動大廈維修工程；以及(iv)屋宇署書面回應表示政府承建商工程合約為期三年，所以在一般情況下不會因短期內大量進行的工程引致工程費用升高，他請屋宇署再詳細講解如何把關，因為根據經濟學原則，如短時間內有大量維修工程，但承辦商的數目不變，會使費用增加。

23. 李偉峰議員提出以下意見：(i)在 10 多年前，由於高鐵要通過大角咀，大角咀地產商亦不停進行收購，使不少大角咀街坊以為不需進行樓宇維修，只需等待收購，這情況並不理想。他當時不斷向街坊解釋在收購前，如大廈有混凝土塌下，業主亦需負上責任。他建議政府應向業主宣傳上述訊息，以免業主認為只要樓宇足夠老化，便一定會有人收購；(ii)政府現時大力推動驗樓，但註冊檢驗人員和承建商不足，即使屋宇署委聘的政府承建商亦是同一群人，會令市場上缺乏人手，或需要倚賴外勞進行工程，但外勞未必有足夠知識進行樓宇復修；以及(iii)認為屋宇署在委聘政府承建商為樓宇進行工程後，必須向業主收取費用，以免他們認為政府會無償為他們進行工程。如政府出資太多，次序較後的樓宇或會因資源不足而未能進行工程。

24. 何富榮議員提出以下意見：(i)建議屋宇署提醒仍未委聘註冊檢驗人員的文景樓和文耀樓，「樓宇更新大行動 2.0」的截止日期為 9 月 30 日。民政總署在協助區內大廈法團開會時亦有提醒法團申請資助的方法，大廈可先提交申請，再後補相關文件，希望需要申請資助的大廈可以在截止日期前申請；以及(ii)同意市建局一直行之有效的「同區七年樓齡」收購政策，油旺研究的最終目標是令社區更宜居，希望市建局日後可妥善處理重建和安置居民。

25. 林健文主席提出以下意見和查詢：(i)部分大廈在被市建局重建前剛完成維修，令位於收購範圍的業主不願進行維修，而且亦會浪費市建局的公帑資助；以及(ii)詢

問文景樓及文耀樓的業主是否認為大廈快將重建，所以仍未委聘註冊檢驗人員。根據上次會議，市建局代表表示八文樓重建規模龐大，局方並無能力獨自進行，需要私人發展商的參與，未必能在數年間完成。基於八文樓現時有混凝土剝落的情況，只要尚未重建，業主仍需就大廈造成的意外負責，不能安於等待重建。他請屋宇署加倍努力執法。

26. 劉鎮琪先生回應，屋宇署根據《物料供應及採購規例》的採購程序招聘承建商進行代辦工程，規例規定需要選聘經濟效益最高的服務提供者，代辦工程合約是長期合約，在本年中大廈頻發生混凝土剝落事件前已在不同地區委聘承建商，各類別工程項目的單價已於合約內鎖定，承建商在合約期內須跟隨合約單價收取所完成項目的費用。因此在短期內代辦工程的數目即使增加亦不會影響工程收費水平。

27. 周國樑先生回應如下：

- (i) 感謝議員透過不同渠道向業主解釋有關遵辦通知的事宜及鼓勵業主參與地區講座。他透過地區講座發現部分業主誤以為只要他們無能力維修，政府便會代為檢驗及修葺其樓宇。他藉此機會提醒業主，政府揀選樓宇納入「樓宇更新的大行動 2.0」（「2.0 行動」）計劃及進行代辦工程的機制中，業主是否有能力自行安排檢驗及修葺並非唯一因素，其他因素包括樓齡、樓宇以往是否曾發生混凝土剝落或進行緊急工程、屋宇署有否曾發出緊急維修令或其他命令、是否「三無」大廈等，綜合上述因素計分後才會決定代辦工程的大廈。即使某些大廈被納入「2.0 行動」計劃，亦不會無償進行工程，而是會收回相關費用，包括有關工程的費用和監工費等。根據《建築物條例》，任何人如無合理辯解而沒有遵從屋宇署送達的強制驗樓通知，即屬違法，最高罰款為五萬元及監禁一年，及每天罰款五千元。他提醒業主，大廈維修是他們的責任。
- (ii) 即使大廈有機會被收購重建，大廈維修仍是業主的責任。屋宇署與民政總署及市建局會加強

溝通，三個部門已設立常設溝通機制，在 8 月 9 日已舉行第一次會議，日後會加強協作，盡量協助市民。

- (iii) 在油尖旺區簡介會，他憶述有業主表示其大廈只有十多戶，他已盡量參與法團活動和建立業主群組，但始終未能聯絡數戶業主，該業主詢問能否交由政府代辦工程，他向業主解釋計分制等事宜，並安排社工和民政總署協助聯絡有關業主，盡量向他們提供協助。在不同地區舉辦簡介會的目的是收集不同市民的個案，逐一為他們解決問題。

28. 李偉峰議員憶述大角咀的情況，雖然市建局為大角咀不少樓宇進行重建，但當時並未完全使用所有可用地積比率收購樓宇。加上高鐵會通過大角咀，鐵路保護範圍為 30 米，因而令地產商暫停進行收購。部分八文樓大廈興建時已超出地積比率兩倍，如進行大規模收購，收購者一進場便需要承擔一半虧損，因此短期內未必能進行重建，他希望八文樓街坊清楚考慮是否進行維修。

29. 許德亮議員提出以下意見：(i)憶述 2003 年土地發展公司最初表示會收購波鞋街，但後來未有進行，後來他和其他議員給予壓力，最終在 2004 年才進行收購。他不滿市建局過早公布建議重建某些大廈，讓街坊誤以為大廈快將被收購，而不進行維修。市建局作為公營機構，應該為其說法承擔責任，既然公布會進行重建，便應該盡快開展，如因為沒有能力和財政資源，便不應該進行油旺研究；以及(ii)今早新填地街 315A(三無大廈)業主曾向他求助，表示其大廈被控告，但大廈實在沒有能力進行維修，因此他期望屋宇署可以盡早使用計分制進行評估，及早安排社工介入有需要的樓宇。部分業主即使願意出資維修，但由於未能獲得所有業主同意，維修時衍生的法律承擔問題會讓業主卻步。

30. 朱子洛副主席提出以下意見和查詢：(i)詢問政府是否規定其委聘的承建商在合約期必須完成的工程數目，抑或只是在合約列明每單工程的費用，有沒有工程數目上限，如工程數目太多，會否委聘更多承建商；(ii)詢問如何防止圍標的情況；(iii)詢問有沒有人曾因沒有遵從屋

宇署送達的強制驗樓令又無合理辯解而被罰，個人負上刑事責任，以及此罰則主要針對何人，是否失聯的業主；以及(iv)對市建局沒有派員出席會議感到可惜，因為局方可以藉此會議解釋油旺研究中節點的意義，油麻地區的節點是特別難的重建地點，市建局就如何落實節點的規劃未有清晰藍圖，卻讓街坊有錯誤印象，以為位處節點的大廈很快便會被重建。

31. 劉鎮琪先生回應如下：

- (i) 目前屋宇署共有六張合約委聘承建商就強制驗樓進行代辦工程，合約並無列明工程數目上限，但為方便承建商投標，招標時有估算工程規模，預計明年工程費尚未超出估算的規模，即使超出估算的規模，亦未必等於不可行，署方會與承建商商討。
- (ii) 政府各部門均需按《物料供應及採購規例》的規則和步驟安排及進行採購事宜，其中已包括措施防止圍標。

32. 周國樑先生回應如下：

- (i) 署方知悉大廈有不同困難，因此會與民政總署及市建局加強協作，始終單一部門未能協助大廈業主解決所有的問題。部分大廈即使設有法團，但不懂如何招標，而且不少市民不清楚政府或市建局的支援措施，感到很無助。所以署方進行多場簡介會，向他們提供資訊。
- (ii) 署方現時正收集資料，整合大廈業主、法團、註冊檢驗人員等的回覆，如發現有個別業主故意拖延維修工程，署方會在第四季開始進行檢控。

33. 朱子洛副主席詢問屋宇署會控告的是否包括有法團，雖然部分業主積極跟進，只有部分業主坐視不理的大廈。

34. 周國樑先生回應，署方控告的並非個人，而是法團機構，如有部分不合作的業主阻礙整棟大廈的維修，如

有證據，署方會考慮向相關業主提出檢控。

35. 林健文主席感謝屋宇署代表參與討論此議項，並宣布結束討論此議項。

議項四：工作進展報告

- (一) 食物環境衛生及工務委員會
(油尖旺區議會第 38/2023 號文件)
- (二) 社區建設及設施管理委員會
(油尖旺區議會第 39/2023 號文件)
- (三) 交通運輸及房屋事務委員會
(油尖旺區議會第 40/2023 號文件)
- (四) 地區管理委員會
(油尖旺區議會第 41/2023 號文件)

36. 議員備悉工作進展報告的內容。

議項五：其他事項

— 區議會暫停運作前的安排

37. 林健文主席表示，本次會議是今屆區議會最後一次會議，區議會選舉的提名期將於十月十七日開始，至十月三十日結束。目前民政事務總署尚未公布區議會何時暫停運作。秘書處如收到通知，會電郵通知議員。在區議會暫停運作前，如有需要就個別事項諮詢區議會，秘書處仍會繼續以傳閱文件方式，請議員發表意見。

(會後補註：民政事務總署署長決定區議會由提名期開始(即 2023 年 10 月 17 日)暫停運作，直至現屆區議會任期結束(即 2023 年 12 月 31 日)。民政事務總署署長已在憲報刊登公告。秘書處已於 2023 年 9 月 28 日以電郵通知議員。)

38. 許德亮議員說，議員在區議會暫停運作期間較少前往議員休息室，如有文件向議員分發，他建議秘書處致電議員直接前來領取，不要把文件放進信箱。

39. 林健文主席說，本次會議是今屆區議會最後一次會議，他非常感謝議員的支持，讓他當選區議會主席。他已在本區擔任 10 年議員，這是他從來未有想像的工作，他亦感到非常榮幸。他憶述區議會曾舉行一次非常長的會議，由早上進行至翌日凌晨兩時多。兩年前議員數目剩下七位，雖然開會時間變短，但議員都盡心盡力服務市民，不同黨派的議員提出的文件，其他議員都會熱切討論，希望幫助市民，改善市民生活，議員間合作無間，他當日當選時其中一個承諾是希望能夠團結不同黨派的議員，在改善民生和環境方面做到比以往的區議會更好，因為以往區議會頗有黨派之分，有時某黨派提出的文件會被其他黨派杯葛，不作討論。在此他衷心感謝議員的支持和包涵，並感謝常設政府部門代表一直努力回答議員問題。最後，他感謝油尖旺民政事務專員和秘書處一直和議員通力合作，讓他完成四年任期。他祝各位工作順利、身體健康、生活愉快。

40. 餘無別事，林健文主席宣布議事完畢，會議於下午 3 時 47 分結束。

油尖旺區議會秘書處

2023 年 9 月

就李偉峰議員的提問1：

機電工程署(機電署)負責規管及監察鐵路系統的安全運作，而機電署一直就鐵路安全事宜與港鐵公司保持緊密聯繫。電動車及電動輪椅的規管並不屬於機電署的職權範圍。

就此事件，本署了解港鐵公司一直有既定指引予車站職員協助行動不便的乘客。本署已建議港鐵公司檢視是否有改善空間以更妥善應對類似事件，在顧及不同乘客的需要同時，確保其他乘客的安全和乘車體驗。

市民駕駛電動車乘搭港鐵 對其他乘客構成危險

就文件第一項關於電動車及電動輪椅定義的查詢，運輸署回覆如下。

根據《道路使用者守則》，輪椅（人手或電力推動）和拐杖是最常見的步行輔助工具，可協助行動不便的人士作必要的出行用途。在道路上，例如在行人路和過路處，有不少設施是為行動不便的人士（尤其是使用輪椅的人士）而設。行人須遵守的規則和指示，大多也適用於行動不便並使用步行輔助工具的人士。

然而，就文件所提供的資料，事件中的車輛可能不屬於電動輪椅，而是類似電動代步車的汽車。現時，根據《道路交通條例》（香港法例第 374 章），「汽車」的定義為任何由機械驅動的車輛。電動代步車、電動滑板車、電動單車、電動單輪車、電動平衡車等電動可移動工具相當可能屬於《道路交通條例》所指的「汽車」。在道路上合法使用汽車，必須遵從所有適用的法例規定，例如汽車須宜於道路上使用、已登記及領牌。在道路或私家路（包括行人道）上使用未登記或領牌的電動可移動工具，可能違反《道路交通條例》及／或其附屬法例，以及其他法例。

回應“區內危樓處處 關注油尖旺重建最新進展”

就題述文件中有關舊區重建的事宜，發展局的回覆如下。

落實《油麻地及旺角地區研究》（《油旺研究》）的建議

政府於 2011 年公布新修訂《市區重建策略》（《策略》），訂下了「以人為先，地區為本」的工作方針。按《策略》的框架，我們採用重建和復修並行的市區更新策略，以解決樓宇老化問題。在重建發展方面，市區重建局（市建局）按《策略》所訂的「地區為本」方針，以「規劃主導」模式重整和重新規劃舊區。市建局近年進行的重建項目及地區規劃研究，包括在 2021 年完成的《油旺研究》，正正是配合我們的重建策略而進行。

《油旺研究》建議的概念藍圖是規劃願景，包括提出多個發展節點，因此不能單靠市建局，必須要私人市場的參與才可落實。我們和市建局正循序漸進敲定當中的各項建議，包括個別發展節點及新的規劃工具的落實方案，以提高重建項目的商業可行性和吸引私人發展商參與。在過去一年，我們已逐步落實《油旺研究》的建議，除推出地積比率轉移先導計劃外，亦已放寬《旺角分區計劃大綱圖》選定區域的法定規劃參數，包括住用及非住用地積比互換、移除地積比率限制、改劃若干特色街道的用途，以及放寬建築物高度限制，以提高重建規劃的靈活性，鼓勵私人市場參與重建，加快舊區更新步伐。我們亦已就《油麻地分區計劃大綱圖》展開類似的改劃建議。

市建局的「同區七年樓齡」收購政策

我們留意到近日社會對市建局的財政狀況表示關注，部分聲音認為「同區七年樓齡」收購政策不利市建局的重建工作。首先，我們希望指出，市建局的「同區七年樓齡」收購政策，是根據政府現行向受收地影響的自住住宅物業業主的賠償準則而制訂，而這政策於 2001 年經立法會財務委員會通過，並且實施了超過二十年，普遍獲得受重建影響的市民認同和接納。任何對收購物業賠償準則的調整，尤其是向下調整，會引起爭議。當我們一方面致力從多方面引入措施加快舊區重建，若我們另一方面卻要收緊收購物業的賠償準則，或會構成反效果。因此，我們現階段無計劃調整「同區七年樓齡」的賠償準則。

我們明白市建局基於其業務性質，其財務狀況或會受物業市場的波動影響，所以我們會繼續全力支持市建局推動可持續發展的市區更新，並會用合適的方法提供財政支援，包括政府早年向市建局注入 100 億元資本，以及多年來透過寬免

重建項目土地補價為市建局提供支援。截至 2023 年 3 月底，政府透過寬免市建局重建項目的補地價，已等於額外向市建局注資 229 億元。考慮到市建局在未來數年要應付多個大型重建項目，我們已根據《市區重建局條例》批准局方將其借款上限由 60 億元提高至 250 億元。另外，我們亦會在可行的情況下向市建局提供土地資源，以加強市建局的財政實力，例如我們近年容許市建局在合適的重建項目整合附近「政府、機構或社區」設施的用地，一方面善用政府用地，亦可增加整個項目的發展潛力，作為我們對市建局財務上支持的另一種方式。

我們知悉屋宇署代表會出席 2023 年 9 月 14 日的油尖旺區議會會議，回應有關強制驗樓計劃的查詢。本局代表將不會出席上述會議。謝謝。

發展局

市區更新組

2023 年 9 月 12 日

油尖旺區議會

區內危樓處處，關注油旺重建最新進展

屋宇署的回應

多謝油尖旺區議會朱子洛議員就上述標題事宜提呈文件，屋宇署現按職權範圍就文件內第3及4條問題回覆如下。

截至2023年5月底，全港就公用地方未獲遵辦通知的樓宇數目約4 800 幢，當中油尖旺區約佔1 030幢，情況如下：

	涉及樓宇數目（約數）	
遵辦通知限期未到	1000(210)	
已在「樓宇更新大行動2.0」（2.0行動）計劃下被揀選為第二類別樓宇（註），屋宇署會陸續行使法定權力代業主進行所需的檢驗及修葺工程	1100(330)	
到期尚未遵辦通知	2700(490)	
	已委聘註冊檢驗人員	仍未委聘註冊檢驗人員
	1800(310) （當中約 1,300(230) 已完成驗 樓）	900(180)

（ ）油尖旺區的樓宇數目

根據本署記錄，文苑樓、文蔚樓及文英樓屬已委聘註冊檢驗人員的樓宇，本署已向相關註冊檢驗人員發信並副本抄送相關法團，要求於一個月內交代進度，並敦促其加快進行檢驗及／或修葺工程。文景樓及文耀樓屬仍未委聘註冊檢驗人員

的樓宇，本署已向有關法團發出警告信，要求盡快委聘註冊檢驗人員進行檢驗工程，並於一個月內提交進展或確實工作計劃。

（註）政府撥款60億元由市建局推行「樓宇更新大行動2.0」計劃，資助合資格業主統籌就強制驗樓計劃進行公用地方的檢驗及修葺工程。可自行籌組並進行工程的樓宇可申請為第一類別。第二類別由屋宇署行使法定權力代業主進行所需的檢驗及修葺工程，並會於完工後向業主追討有關費用。合資格業主可申領「2.0行動」的津貼以支付工程的全部或部分費用。

屋宇署是根據《物料供應及採購規例》的採購程序，透過招標方式，並以地區劃分委聘顧問及承建商進行代辦工程。工程合約為期3年，所以在一般情況下不會因短期內大量進行的工程引致工程費用升高。

屋宇署

2023年9月11日

油尖旺區議會
2020 至 2023 年度第二十四次會議

區內危樓處處 關注油旺重建最新進展

就提問一，規劃署的回應如下：

市區重建局(市建局)的《油麻地及旺角地區研究》(「油旺研究」)於 2021 年完成。隨後政府已逐步落實《油旺研究》建議的新規劃工具，以加快市區更新的動力，例如在 2021 年 5 月透過修訂《旺角分區計劃大綱圖》放寬法定規劃參數，包括刪除「商業」地帶的最高地積比率限制；把位於特色街道(即花墟道、通菜街及花園街)旁的「住宅(甲類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶；容許「住宅(甲類)」及「住宅(戊類)」地帶的住用及非住用地積比率的互換；以及相應放寬這些地帶的建築物高度限制。今年 6 月亦已對《油麻地分區計劃大綱圖》作出類似修訂。

此外，城市規劃委員會在今年 7 月初公布新規劃指引「擬作地積比率轉移而按照《城市規劃條例》(條例)第 16 條提出的規劃申請」，新指引採用一項新規劃工具，以旺角和油麻地兩個舊區作為試點，推行透過處理按條例第 16 條提出的規劃申請，容許在用地之間轉移地積比率，讓私營機構可以以較佳方式進行重建，並同時為社區帶來裨益，例如增加休憩空間或其他政府、機構及社區設施，或保存具保育價值的建築物。

至於《油旺研究》內 5 個發展節點的建議，在當局收到市建局的詳細建議後，有關政策局及政府部門將會仔細考慮。

規劃署
2023 年 9 月

2020 至 2023 年度油尖旺區議會
第二十四次會議
(2023 年 9 月 14 日)

油麻地及旺角地區研究進展

市區重建局（市建局）在完成「油麻地及旺角地區研究」（油旺研究）後，一直與政府合作，逐步落實研究內提出的市區更新大綱發展概念藍圖的建議，作為日後推展市區更新的依據，現時進展如下：

城市規劃委員會（城規會）在 2022 年 7 月公布修訂「旺角分區計劃大綱圖」，建議（一）提高區內核心商業地帶的最高地積比率及高度；（二）將數幅毗連特色街道的土地用途由住宅用地改劃為混合發展用途；及（三）容許住用及非住用的地積比率互換，以增加規劃彈性，提高私人市場參與的動力，加快市區更新的步伐。修訂已於 2023 年 5 月經行政長官會同行政會議核准，並於 6 月刊憲。

至於「油麻地分區計劃大綱圖」的相關修訂建議，城規會已於 2023 年 8 月完成兩個月的公眾諮詢，現正處理在諮詢期間收到的申述。

另一方面，市建局已選定一個發展節點及兩個小區街道整合試點，納入 2023/24 至 2027/28 年度的五年業務綱領內，並會在適當時候啟動。基於市建局須就有關重建發展業務計劃保密，市建局只會在啟動相關項目時，才會透過刊憲等方式對外公布項目細節。

「油旺研究」建議重整及更新研究範圍內的社區設施、休憩公園及基建設施。就此，市建局已將有關建議交予發展局及相關政府部門考慮。

其中市建局將夥拍康樂及文化事務署，合作活化山東街公園群內六個公園，按「油旺研究」建議的「微型公園系統」理念，構建一個休憩空間系統，利用統一設計風格、顏色或其他創新元素等手法活化現有公園，安排相連貫的功能和主題，促進公園設施跨代共融及功能靈活性。首階段工程預計在 2024 年展開。

市建局同時將改造前旺角街市大樓為臨時地區康健中心。改造重設工程已於 2023 年 3 月動工，目標於 2025 年內提供地區康健中心服務。市建局與醫務衛生局亦達成共識，未來會在「油旺研究」內確立的市建局項目中重置一所永久地區康健中心。

在政策指引方面，市建局與政府不同部門合作，落實「油旺研究」中提出的新規劃工具，包括地積比率轉移及小區街道整合等，以加快市區更新。當中城規會已於2023年7月7日公布地積比率轉移的新規劃指引，並即時生效。新指引有助提升土地使用效益，以善用市場力量，促進私人發展商參與重建。

市建局亦正與發展局及相關政府部門合力處理小區街道整合的主要實施事宜，為小區街道整合的規劃大綱及發展藍圖作最後定稿，在適當時候會供城規會考慮。

市區重建局
2023年9月