九龍城區議會轄下

房屋及基礎建設委員會第十九次會議記錄

日　期：　2007 年 6 月 28 日(星期四)

時　間：　上午 10 時

地　點：　九龍城民政事務處會議室

出席者：

主席：　蕭婉嫦議員，BBS，JP

副主席：伍精民議員

委員：　黃以謙議員

區嘉誠議員

劉定邦議員

尹才榜議員，MH

林健文議員

陳景煌議員

陳榮濂議員，JP

劉偉榮議員，JP

葉志堅議員，MH

李慧琼議員

李健勤議員

蔣世昌議員，MH

陳麗君議員

蔡麗玲議員

莫嘉嫻議員

陳家偉議員

李　蓮議員

廖成利議員

王國強議員，JP

秘書：　邵淑儀女士　　九龍城民政事務處一級行政主任(區議會)

列席者：黃詠慈女士　　九龍城民政事務助理專員

陳志清先生　　九龍城民政事務處高級聯絡主任(大廈管理)

伍順儀女士	九龍城民政事務處繕校員
陳國榮先生	規劃署高級城市規劃師
蘇增泉先生	屋宇署高級屋宇測量師
劉正光先生	房屋署署理高級屋宇保養測量師

缺席者： 梁英標議員，BBS，MH
何顯明議員
文德全議員

應邀出席者 ：

議程三(a)	郭善兒女士	民政事務總署政務主任
議程三(b)	容建文先生	土木工程拓展署總工程師
	雷卓光先生	土木工程拓展署高級工程師
	林世榮先生	土木工程拓展署工程師
	馬紹祥先生	茂盛(亞洲)工程顧問有限公司董事總經理
	劉毅強先生	茂盛(亞洲)工程顧問有限公司首席工程師
議程五(a)	陳應光先生	房屋署結構工程師(樓宇結構監察組二)五
	賴永康先生	房屋署結構工程師(西九龍及港島)一
議程五(b)	賴永康先生	房屋署結構工程師(西九龍及港島)一
	廖漢榮先生	房屋署署理高級屋宇裝備督察(港九中)
議程五(a)	洪鄧群英女士	房屋署房屋事務經理/物業管理(西九龍四)

※ ※ ※

致開會辭

主席歡迎各委員及部門代表出席房屋及基礎建設委員會(下簡稱「房建會」)第十九次會議。

通過上次會議記錄

2. **主席**提出修訂上次會議記錄第 10 段爲：「***主席****指規劃署諮詢不足(無諮詢當區議員)，並對此表示遺憾。據她了解，海逸豪園業主委員會堅決反對把該碼頭用作物流用途，故此她代表居民強烈反對把該碼頭作物流用途。*」

3. **委員**備悉上述修訂，並通過會議記錄。

<u>續議事項</u>

關注海逸豪園鄰近的環境

4. **規劃署陳國榮先生**表示關於城規會早前對紅磡分區計劃大綱草圖收到的申述而作出的建議在「碼頭」地帶的《註釋》第二欄加入「貨物裝卸及貨運設施」用途一事，經刊登憲報徵詢市民意見後，城規會收到 1016 份意見書，當中有 8 份表示支持，其餘爲反對意見。城規會將於 7 月尾至 8 月初開會，屆時會邀請所有提交進一步申述人仕出席會議。此外，由於反對意見主要來自海逸豪園居民，規劃署亦正聯絡海逸豪園業主委員會，以期召開一次居民大會討論此事。

5. **主席**對召開居民大會的安排表示歡迎，希望規劃署和城規會可切實跟進居民的意見。

6. **陳麗君議員**查詢房建會早前曾討論關於愛民邨下邨興建升降機一事的進度。她指部門對某些議事往往只回覆會進行研究而未能提出具體方案。

7. **蔣世昌議員**表示房建會以前曾討論過多個關於愛民邨的議程，希望可以納入本會的「續議事項」跟進。

8. **主席**表示「續議事項」不可能跟進所有曾討論的議事，而實際上開會時間亦不容許跟進全部曾討論的事項。對於房建會曾討論的議事，部門跟進後如有新進展一般會向本會匯報。

9. **秘書**補充表示房建會在上次會議決定增加「續議事項」時，已同意以上次會議的議程開始，審訂有需要在下次會議的「續議事項」中跟進討論的議題。因此，如委員欲跟進過去曾討論的其他議程，可根據區議會會議常規，於上次討論日期的六個月後再提交文件作出跟進。

(**<u>會後備註</u>**：對於陳麗君議員於上文第 6 段提出的議事，秘書處於會後翻查紀錄，並確定爲去年 4 月 13 日房建會第 13 次會議中由陳議員提出的討論事項。)

10. **陳麗君議員**建議仿傚交通及運輸事務委員會(下簡稱「交運會」)的「續議事

項」安排。**蔣世昌議員**同意陳議員的意見。

11. **莫嘉嫻議員**表示交運會的「續議事項」一般只跟進一些已落實進行的工程的進度。至於交運會會議上討論的事項或建議，委員如欲跟進亦需再提交文件。

12. **主席**總結討論，表示「續議事項」將只會用作跟進一些在上次會議中有實質跟進的議題。至於部門如因政策、資源或其他原因備悉或需時研究委員的建議/意見，該類議題不會在「續議事項」中跟進，但委員可在適當時候再提交文件討論。

部門簡介/諮詢

簡介《2007 年建築物管理(修訂)條例》(房建會文件第 13/07 號)

13. **民政事務總署郭善兒女士**以電腦投影片介紹將於 2007 年 8 月 1 日生效的《2007 年建築物管理(修訂)條例》(下簡稱「修訂條例」)。

14. **林健文議員**指出廉政公署對法團已有一套採購指引，規定採購的價值 10 萬元以上須進行招標，而 20 萬元以上則須通過業主大會表決。他認爲新修訂的招標採購規定較指引寬鬆，採購的價值超過 20 萬元才須進行招標，但另一方面，若金額超過有關法團每年預算的 20%則須由業主大會表決通過，較以前的 45%爲緊，他因此查詢廉政公署的指引是否仍然生效。此外，他表示文件上提到如果由管委會進行填補管委會的空缺，其職位只委任至下一次業主大會，他查詢「下一次業主大會」的定義。他亦質疑在法律訴訟方面，如果小額錢債也須公開張貼在大廈的公眾地方，這會否侵犯個人私隱，並查詢新修訂條例是否訂明若候選人數目不多於委員數目便可刪減投票程序。

15. **李健勤議員**表示修訂條例規定所有管委會委員都是業主，查詢署方會如何處理今屆有些委員並非業主的問題。另外，他查詢署方會如何處理法團不依修定條例行事的問題，例如主席在收到不少於 5%的業主要求後不在 45 天內舉行業主大會、法團一直不換屆、管委會秘書在收到委任代表的信函後未能發出收據和有關收據是否一定由秘書負責開出等。

16. **李慧琼議員**表示修訂條例規定決議成立法團須獲得總共擁有不少於 30%業權份數的業主支持，她查詢署方曾否考慮會有業權份數達不到 30%的情況。另

外，她建議成立仲裁處專責處理大廈的糾紛。

17. **李蓮議員**認爲新修訂條例訂明向主席提出開會要求的業主份數太少，會令法團常受到騷擾。她查詢採購價值 20 萬元以上須索取報價單的數目，以及負責監察法團和處理投訴的部門。另外，她反映有些業主有財政上的困難仍成立法團一盡義務，但不少銀行規定申請者至少要有 5000 元才可開立戶口，她查詢署方可否跟銀行業界商討提供豁免，令小法團得以運作。

18. **主席**認爲持有車位的代表亦擁有業權份數，並查詢新修訂條例所指的管委會最低人數的單位會否再作更改。另外，她指出不少業主擔心在處理法團事務時犯錯而要負上個人法律責任，所以不肯加入法團，她查詢是否有條例保障委員因代表法團執行職責而犯下的無心之失。

19. **陳景煌議員**認爲不少中小型大廈內部運作混亂，令住客投訴無門。他建議政府成立專責小組，監管中小型大廈的法團。

20. **郭善兒女士**逐一回應議員的提問如下：

(一) 修訂條例訂明的採購安排目的是爲了保障業主權益，同時方便法團運作。工作指引也列明如採購的價值超過 20 萬元，則最少須邀請遞交 5 份投標書。

(二) 由管委會進行填補管委會的空缺，所委任的管委會委員的任期較短，只會至下一次法團業主大會(包括周年業主大會和特別業主大會)。

(三) 一般小額錢債個案均會牽涉一定數額的金錢糾紛和堂費，所以修訂條例規定如果法團是法律程序的任何一方，則有關法庭個案(包括小額錢債審裁處的個案)的詳情均須張貼在大廈的顯眼處通知業主。此外，一旦開展了法律程序，在法院也可獲悉有關的訴訟資料，因此不抵觸個人私隱。

(四) 在法團業主大會上委任管委會委員，若候選人數目不多於須委任的委員數目，委員將自動當選，無須經過投票程序。

(五) 由於現時有些法團仍有非業主擔任委員，所以修訂條例訂有過渡性條文，讓這些法團在 4 年過渡期內可繼續按照未經修訂的條例附表 2 行事。在過渡期屆滿時，法團就必須依照經修訂的條例附表 2 行事。

(六) 修訂條例訂明，管委會秘書在收到業主的委任代表文書後須發出收據。如果秘書沒有履行職責，即沒有依照條例有關法團會議程序的規定，可能會令致會議的有效性受到質疑。

(七) 5%的業主就可要求法團主席召開法團業主大會是法例賦予小業主的權利。如果主席在收到 5%業主要求後並沒有在 14 天內召開會議及於 45 天內舉行會議，主席可能要承擔法律責任。如果管委會遲

遲未有開業主大會及不改選，業主可向土地審裁處要求法庭發出強制令，要求法團召開業主大會。

(八) 車位業主亦同樣擁有業權份數，因此也有權利投票和競選擔任管委會委員，只是在根據條例決定管委會委員最低人數和有關大廈是否需要強制聘請會計師進行審計的情況下，在計算單位數目時不需要把車位計算在內。

(九) 今次修訂法例對管委會委員增加了保障，如果他們代表法團執行職責並且真誠合理地行事，便無須爲錯失負上個人法律責任。

(十) 在成立法團時，委出管委會的決議須憑藉過半數票通過及獲總共擁有不少於 30%業權份數的業主支持。這和法定人數不同。爲了成立法團而召開的業主會議的法定人數是 10%，即是指需要全部業主的 10%出席會議，是計算業主人數而非份數。

(十一) 樓宇事務審裁處是屬於房屋規劃及地政局的政策範圍，該局發出的諮詢文件也曾就這方面諮詢市民的意見，並會繼續研究其可行性。民政事務總署亦會繼續與房屋規劃及地政局保持聯絡，適當反映議員的意見和市民的訴求。

21. **蔣世昌議員**表示小業主如向土地審裁處投訴法團，現時排期需時 2 至 3 個月。他認爲今次修訂未能徹底改善問題，建議署方應設立獨立機構處理小業主和法團的糾紛。

22. **林健文議員**表示明白規定採購的價值超過每年預算的 20%需獲大會議決通過是一個平衡各方的安排，但現時大部份法團都沿用現行廉政公署的指引，若新修訂條例在採購安排上與現行指引有所不同，對於現時遵從廉政公署指引的法團或會造成困擾。另外，他認爲新修訂條例的採購安排較爲寬鬆，可能會導致貪污舞弊的情況出現。

(**會後備註**：民政事務總署表示有關的指引已作出修訂，以配合新修訂條例的實施。)

23. 就委員對法團開立銀行戶口的查詢，**伍精文議員**表示中國銀行一般不收取業主立案法團開戶費用。

24. **委員**普遍對新修訂條例表示歡迎，**主席**請署方跟進委員的意見。

啟德發展：前啟德機場跑道發展所需的挖泥及前期基建工程(房建會文件第14/07號)

25. **茂盛(亞洲)工程顧問有限公司馬紹祥先生**向委員介紹有關前啓德機場跑道末端初期發展所需進行的挖泥及前期基建工程。

26. **葉志堅議員**查詢部門如何處理挖泥工程進行期間所產生的氣味，而挖起的泥土將運送到那兒處理，以及運送時會否有密封措施。

27. **李慧琼議員**查詢署方會否把新郵輪碼頭與九龍城區的道路網配合起來，以及部門會否訂立與區議會定期溝通的機制。

28. **陳景煌議員**查詢此前期工程完成後將有什麼其他工程計劃。

29. **主席**關注挖泥及運送泥土期間會否造成噪音，並查詢挖泥工程會在什麼時段進行，以及躉船的航道和航運時間。

30. **劉偉榮議員**查詢東沙洲的位置，以及署方是否已進行評估，知悉挖泥工程所牽涉的海泥有多少屬於已受污染。

31. **尹才榜議員**查詢部門目前有否郵輪碼頭上蓋建設的資料。

32. **土木工程拓展署容建文先生**表示規劃署已完成啓德規劃檢討，目前由土木工程拓展署進行啓德發展工程研究，包括如何分期推展各項建設。因爲研究才剛展開，啓德的整體發展尚未有詳細的發展時間表，但就某些前期的項目已擬定了初步時間表，包括在北停機坪的公共房屋將會大約於 2012 / 2013 年完成、啓德政府辦公大樓大約在 2013 / 2014 年完成，而主要的道路如中九龍幹線和 T2 號幹線將會在 2016 年完成。就委員對挖泥工程各項安排的查詢，他回覆表示工程必須獲環保署審批通過才能展開，因此部門會在工程進行期間做好氣味、噪音等環境監控工作。根據部門的評估，挖泥工程牽涉 170 萬立方米海泥，當中有 50 萬立方米屬於輕度至中度污染，其餘則是未受污染的。至於東沙洲的位置，他指出東沙洲位於大嶼山北部，是本港目前指定的受污染海泥棄置區。

33. **委員**經討論後一致通過支持文件所述工程，並促請署方注意工程日後可能引致的環境影響。

土地管理

新型樓宇屏風效應(房建會文件第 15/07 號)
檢討城市規劃，停止興建屏風樓(房建會文件第 16/07 號)
關注屏風樓效應問題(房建會文件第 17/07 號)

34. **主席**表示由於上述三份文件的主題一致，所以將一併討論。

35. **陳家偉議員**介紹房建會文件第 15/07 號。

36. **區嘉誠議員**介紹房建會文件第 16/07 號。

37. **主席**介紹房建會文件第 17/07 號。

38. **規劃署陳國榮先生**表示署方一向以促進可持續及均衡發展，以及滿足公眾對改善環境的期望，作爲城市規劃的目標。署方除了在 2003 年推出「城市設計指引」，擬定出保護山脊線及海港景觀等城市設計的主要考慮因素，該署經研究後把空氣流通的技術指引納入《香港規劃標準及準則》中，在 2006 年 7 月，房屋及規劃地政局與環境運輸及工務局聯合發出針對空氣流通評估的技術通告。自有關技術指引頒布後，多項政府的大型發展項目，包括啓德規劃檢討、北角油街的一幅政府出售用地、添馬艦政府總部大樓發展、中環填海計劃城市設計研究，以及紅磡地區研究，都會進行空氣流通評估。

39. **劉偉榮議員**認爲目前紅磡海岸已有不少高樓大廈，希望紅磡灣填海區日後的發展能避免屏風效應。

40. **葉志堅議員**認爲紅磡區的樓宇應以放射形式排列，以便引入海風在區內流通。

41. **區嘉誠議員**建議政府當局把空氣流通的要求正式放入賣地條款內。

42. **尹才榜議員**表示土瓜灣及九龍城以前因鄰近機場而有樓宇高度限制，有關限制自機場遷離本區後便陸續放寬，恐怕會因此造成盤地效果，希望政府留意屏風效應的影響。

43. **黃以謙議員**表示屏風效應不限於海邊位置，市區居民對新樓宇的高度都非常關注，希望政府能做好有關高度限制的諮詢工作。

44. **廖成利議員**認爲當局應因應屏風效應的社會關注對未出售的土地作出規管，至於已出售但未落實興建的土地，政府可作出賠償，要求發展商遵從政府的規定，以避免出現屏風效應。

45. **陳國榮先生**備悉委員的意見，並指出署方現正積極檢討政府出售用地的發展密度及樓宇高度限制，與及檢討和修訂分區計劃大綱圖，以釐定更清晰的發展規範。

房屋

有關馬頭圍邨結構勘察事宜(房建會文件第 18/07 號)

46. **莫嘉嫻議員**介紹文件。

47. **房屋署陳應光先生**表示該署自 2005 年起，陸續爲全港 10 個樓齡約 40 年或以上的屋邨進行全面結構勘察，以確定這些屋邨樓宇在結構上是否安全。馬頭圍邨的勘察工程於今年三月完成，結果顯示屋邨所有樓宇的結構均屬安全。署方將於本年年底，在馬頭圍邨展開「全方位維修計劃」，派員到所有單位作全面勘察及進行適當的維修，包括石屎剝落及滲水等。

48. **房屋署劉正光先生**補充表示署方非常關注單位石屎剝落的問題，如居民發現有石屎剝落情況，可向屋邨辦事處報告，以便即時跟進。

49. **莫嘉嫻議員**查詢署方可否改建邨內的升降機以致能到達樓宇各層。

50. **房屋署賴永康先生**表示署方經研究後發現有關建議涉及加建頂層，但地基的石屎結構未能承托額外重量及加強之風力，所以不能進一步跟進是項建議。

51. **劉正光先生**補充表示目前的升降機設計是所有屋邨的標準安排，可方便分流。

52. **主席**請部門備悉及考慮委員的意見。

要求房屋署為愛民邨各座增設升降機直達所有樓層(房建會文件第 19/07 號)

53. **蔣世昌議員**介紹文件。

54. **陳麗君議員**希望署方能因應長者及行動不便居民的需要，考慮在邨內增設升降機直達所有樓層。

55. **房屋署賴永康先生**表示愛民邨部分樓宇頂層及低層未有升降機進出口，原因是部分樓宇的頂層機房的通行高度不足，如加高頂層，地基的結構負荷將不足以承托此額外重量；另外，有部分樓宇的橫樑結構高度亦有所限制，致未能加裝升降機進出口。

56. **房屋署劉正光先生**補充表示在一般情況下，將現有樓宇進行改裝會有相當難度，而且經研究後亦已證實愛民邨各座樓宇的結構不容許加建。

57. **蔣世昌議員**要求房屋署再作研究。

58. **主席**請部門備悉及考慮委員的意見。

要求禁止非愛民邨居民私家車輛駛入下邨馬路(房建會文件第 20/07 號)

59. **蔣世昌議員**介紹文件。

60. **陳麗君議員**指有關路段屬消防通道，如有太多車輛停泊恐怕會影響居民的安全，因此要求房屋署禁止外來人士使用該段馬路。

61. **房屋署洪鄧群英女士**表示愛民下邨的通道是限制道路，根據房屋條例第 20A 條，只容許租戶的車輛進入作短時間上落客，而不能停泊超越 30 分鐘。此外，屋邨亦有護衛員協助管理該路段，有需要時會要求車主駕車離開。她指出署方會進一步監察該段道路的使用情況，以減低對居民的影響。

62. **蔣世昌議員**指有車主在該路段停泊超過 30 分鐘及不遵從護衛員的勸諭，因而認爲署方應採取嚴厲措施，禁止非愛民邨居民的車輛駛入下邨馬路。

63. **主席**請部門備悉及考慮委員的意見。

其他事項

64. **主席**表示秘書在會議前收到黃以謙議員提交一份關於「打擔不能擾民」的文件，並會於下次會議討論。

(會後備註：黃以謙議員於 7 月 11 日通知秘書處表示未能出席下次房建會會議，因此他決定取消提交上述文件，並會自行與屋宇署跟進。)

65. 會議於下午 1 時結束。下次開會日期爲 2007 年 8 月 9 日。

66. 本會議記錄於 2007 年　　月　　日正式通過。

主席

秘書

九龍城區議會秘書處
2007 年 8 月