

九龍城區議會轄下  
房屋及基礎建設委員會第二次會議記錄

日期： 2004年3月11日(星期四)  
時間： 下午2時30分  
地點： 九龍城民政事務處會議室

出席者：

主席： 蕭婉嫦女士，BBS，JP  
副主席： 伍精民先生  
委員： 莫嘉嫻女士  
尹才榜先生  
李 蓮女士  
蔡麗玲女士  
陳景煌先生  
何顯明先生  
李健勤先生  
廖成利先生  
林健文先生  
李慧琮女士  
文德全先生  
陳家偉先生  
劉偉榮先生  
馮競文女士  
葉志堅先生  
劉定邦先生  
陳麗君女士  
蔣世昌先生，MH  
陳榮濂先生  
梁英標先生，MH

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： 陳國衛先生      九龍城民政事務處助理民政事務專員  
謝林喜先生      九龍城民政事務處高級聯絡主任(大廈管理)  
李惠美女士      九龍城民政事務處行政主任(區議會)

缺席者： 區嘉誠先生

應邀出席者：

|            |        |             |
|------------|--------|-------------|
| 議程一(a)     | 容建文先生  | 拓展署高級工程師    |
|            | 陳國榮先生  | 規劃署高級城市規劃師  |
| 議程一(b)     | 曾志名先生  | 地政總署產業測量師   |
| 議程一(c)     | 曾志名先生  | 地政總署產業測量師   |
|            | 蘇增泉先生  | 屋宇署高級屋宇測量師  |
| 議程一(d)及(g) | 許董淑明女士 | 房屋署高級物業服務經理 |
| 議程一(e)及(f) | 梁啓邦先生  | 房屋署房屋事務經理   |
| 議程一(h)     | 蘇增泉先生  | 屋宇署高級屋宇測量師  |



## 致開會辭

**主席**歡迎各委員及部門代表出席本屆區議會新增的房屋及基礎建設委員會(房建會)會議。

## 討論事項

### **(a) 舊啓德機場用途(房建會文件第01/04號)**

2. **陳榮濂**議員介紹文件。

3. **拓展署高級工程師容建文先生**向委員介紹東南九龍發展的最新進展。他表示政府在90年代已進行了兩次公眾諮詢，在收集了公眾的意見後，政府在2002年落實東南九龍發展的規劃藍圖。因應最近關於中環/灣仔填海工程的司法覆核訴訟，政府已決定把東南九龍的規劃作全面覆檢。覆檢分兩部分，一為規劃方面，二為工程及環境評估方面的覆檢。而在覆檢進行期間，該署會儘早諮詢區議會，例如在訂定概念圖後便向區議會進行諮詢。

4. **規劃署陳國榮先生**表示在2001年有關部門就東南九龍發展的藍圖曾到多個區議會進行諮詢，並受到廣泛支持及接納。當時的發展計劃把填海的範圍從300公頃縮至133公頃，而在行政會議於2002年6月核准有關的分區計劃大綱圖後，各部門亦因應該發展藍圖的建議分別展開詳細研究工作。不過，有鑑於去年因保護維港而進行的司法覆核及至今年年初終審庭的判決，規劃及環境地政局局長已決定就東南九龍發展進行全面檢討。規劃署已於2004年2月開始邀請顧問公司參與這檢討工作，預計於2004年年中可展開規劃研究。

5. **廖成利議員**要求政府當局把東南九龍發展於2002年落實的藍圖至其最新發展向委員簡介，以求加快日後諮詢工作。

6. **陳國榮先生**表示這次檢討將會包括全面的諮詢工作。在顧問公司開始詳細研究前，他們會進行第一階段的公眾諮詢工作向區議會/地區團體/專業團體等進行初步諮詢，以了解公眾對該發展區的期望及要求。

7. **陳景煌議員**表示九龍城區是已發展地區，故舊啓德機場用地可作發展之用是十分寶貴的。他認為東南九龍發展必須切合現代社會需要及符合香港未來發展趨勢，他建議在該處用地建設多層環保維修車場及設立寰宇藝術街。

8. **何顯明議員**表示舊啓德機場的明渠致使該處水質有異味及不衛生，因此政府不應把該處填海工程與維港填海相提並論。他建議政府部門在覆檢規劃時應諮詢附近居民，避免因減少填海而對環境污染構成影響。

9. **李健勤議員**建議政府在重新規劃舊啓德機場用地時，可增設單車徑貫穿整個發展區及九龍城區其他地方，以增加附近地方的人流以帶動經濟及旅遊。

10. **主席**表示就東南九龍發展，九龍城區議會已有多多年討論。她重申過往議會所提的意見：第一是盡量減少填海範圍，除了明渠帶來的環境問題外，其他海港範圍應盡量保留；第二是樓宇建設不要太高，盡量保護山脊線及避免臨海樓宇阻擋海景；第三是要求部門在規劃期間，務必與區議會多作溝通，致令部門多了解公眾意見。

11. **陳國榮先生**感謝各委員所提的寶貴意見。他表示這檢討是以無填海的基礎作為出發點，但就啓德明渠問題，他們會詳加考慮及了解法例的限制。至於建築物高度的問題，部門在進行城市規劃時會把保護山脊線及海旁樓宇高度兩方面條件一併考慮。此外，他表示「全城清潔策劃小組」亦建議在東南九龍發展工作上須研究樓宇密度的問題。

12. 就啓德明渠問題，**容建文先生**補充表示終審庭的判詞指出必須有凌架性的需要(如經濟及環境方面)，政府才可進行填海。就馮競文議員查詢如何處理明渠的污水及何顯明議員認為處理污水費用高昂不符合經濟效益的意見，容先生回應表示該署會參考有關意見及評估明渠所帶來的問題。

13. **陳家偉議員**表示若政府在無填海的基礎上進行規劃，即表示東南九龍發展計劃內可供使用的土地會因此而縮減。他表示用地減少、房屋減少自會影響社區發展。他查詢這修訂後的規劃模式將如何配合人口規劃及沙中線的建設，而政府在東南九龍發展上的用地優先次序又會如何。

14. **陳國榮先生**回應表示在減少填海範圍的情況下，可供發展房屋的土地必然減少，理論上可靠增加樓宇密度去補救，但房屋密度和居住環境的質素兩者間要取得平衡，務求地盡其用，亦同時建設一個美好的新發展區。他表示這檢討亦包括原計劃的大球場、郵輪碼頭及部分設施，但實際情況還需待檢討後才有定案。

15. **尹才榜議員**表示目前東南九龍發展的規劃變動很大，他要求部門儘早提供初步規劃，使得議員可向附近居民諮詢意見。

**(b) 旭日街工業區(房建會文件第02/04號)**

16. **陳榮濂議員**介紹文件。就地政總署的書面回覆，陳議員詢問地政總署可否把審批時間由24個星期縮短至4個月，加快處理申請程序。

17. **地政總署曾志名先生**回應表示更改大廈用途須先修改地契，地政總署如收到修改地契的申請會因應地契和業權的問題，作個別考慮，並就有關改建的項目的技術層面諮詢有關部門，如消防處、屋宇署、規劃署、路政署及運輸署等等。在收集不同部門的意見後，該署會把有關意見轉告申請人。由於每個申請的複雜程度不同，所以該署目前訂下24個星期作為服務承諾，保證在該段期間內必能就可行的申請發信給申請人詳述批地條款。

18. **陳家偉議員**表示維港一期曾有人向地政總署申請改變大廈用途，但結果申請卻未有被批准。

19. **林健文議員**表示工業樓宇改變用途是大勢所趨，但地政總署卻沒有就更改地契的申請積極回應。他詢問該署目前是否有釐定準則去決定是否接納更改土地用途的申請。

20. **梁英標議員**認為政府面對重大財赤問題，應更有創意去調節政策。工業樓宇一直被空置是十分浪費。除市區重建外，他建議政府應積極考慮利用舊空置樓宇，以免浪費資源。

21. **何顯明議員**表示政策局應在不影響樓宇供應的大前提下，全面性地檢討空置工廠大廈的用途，減少財赤。

22. **規劃署陳國榮先生**表示香港經濟的轉型及工業用地的需求在90年代起已急促變化，政府在整體規劃下亦自90年代末起把工業區，如長沙灣、新蒲崗、觀塘、九龍灣至紅磡等地的土地用途地帶由工業用地更改為商貿用地，務求在規劃上幫助這些地區轉型。至於旭日街已改為住宅(戊類)用途地帶，由於目前仍有工廠運作，所以若重建現有物業作住宅用途，申請人仍須考慮該處煙囪排放問題及提交環境評估。根據紀錄，旭日街曾有三個個案成功申請至住宅用途。陳先生亦補充表示城規條例規定城規會須於兩個月內審批規劃申請的個案。

23. 就**馮競文議員**查詢更改土地用途是否牽涉樓宇拆卸問題，**陳國榮先生**回應表示這要視乎不同申請個案去考慮，有關部門需評核消防、交通及運輸等方面的影響。

**(c) 關注紅磡區的發展(房建會文件第03/04號)**

24. 主席介紹文件。

25. 關於紅磡道與大環道之間一幅官地的用途，**地政總署曾志名先生**表示該地段被規劃作住宅用途，但房屋署於2003年7月把該地段交回地政總署。其後，地政總署就該幅土地的賣地條款向其他政府部門進行諮詢，並收到運輸署的意見表示九廣鐵路擬將該處作車廠之用，並就擬定用途制定報告。鑑於報告還未進

行，地政總署考慮將該幅用地作其他短期用途，直至這幅用地的長遠計劃落實為止。

26. **梁英標議員**表示去屆交通及運輸事務委員會曾就該地段進行討論，並建議把它用作短期旅遊車泊車之用。他詢問地政總署會否接納有關建議，以改善該處交通擠塞問題。

27. **曾志名先生**回覆表示該署曾考慮過把該地段用作停車場或旅遊巴士停泊之用，不過環境保護署(環保署)卻表示由於該地段太接近民居(與紅磡邨只相距不足18米)，所以並不贊成以之作爲停車場或旅遊巴士停泊之用。地政總署已積極與環保署跟進有關問題。

28. **劉定邦議員**表示該處所停泊的旅遊巴士一直影響紅磡邨居民的生活。他認為只有把該地段用作停泊旅遊巴士才可減少對居民的噪音影響。

29. **陳家偉議員**建議邀請環保署代表出席會議，讓委員直接向當局反映有關問題。

30. **馮競文議員**指出如果該地段面積大可容納大量旅遊巴士，停泊旅遊巴士便會嚴重影響附近民居。

31. **主席**建議秘書處把委員會的意見轉交環境保護署考慮及跟進。

32. 至於紅磡鶴園東街及崇安街之間一節路上的僭建木屋，**屋宇署蘇增泉先生**表示該僭建木屋坐落於私人地段。該署於去年9月曾去信該僭建物佔用人要求清拆該僭建木屋。由於佔用人不願搬走，所以屋宇署須向法庭申請封閉令。其後，有關地段業主通知屋宇署他們已通知法庭同意清拆該僭建屋，並於3月26日對該僭建物佔用人進行訴訟。屋宇署已暫緩封閉令的申請，並會密切留意有關個案的進展及在適當時候向區議會報告最新消息。

**(d) 強烈要求房屋委員會及房屋協會轄下屋邨住戶及商戶減租三成紓解民困(房建會文件第04/04號)**

33. **蔡麗玲議員**介紹文件。

34. **房屋署高級物業服務經理許董淑明女士**表示最近公屋居民控告房屋委員會(房委會)多收租金的上訴將於下個月正式開審，而目前房委會根據去年法庭的指示進行租金檢討，而檢討預計於下個月完成。此外，「檢討公屋租金政策專責小組委員會」已於2003年9月1日復會繼續全面檢討公共租住屋邨的租金政策，目標是能夠使房委會在租戶的負擔能力、房屋資訊的合理分配、法例的規定及市民的期望等各方面取得平衡，制定一套與時並進的公屋租金政策。該專責小組委員會稍後將會就初步建議諮詢公眾意見。至於商戶的租金調整，房屋署表示房委會自1998年起已多次因應香港經濟情況，減免商戶的差餉及減免/調低商戶的租金。由於目前本港經濟正在慢慢復甦，市面的銷售情況亦較去年理想，暫無充分理據引致房委會再次考慮全面寬減商戶租金。

35. **陳麗君議員**表示她曾收到多個愛民邨商戶的投訴，表示在續約時所獲調整的租金並不多。她要求房屋署要留意租金比例，以減低商戶負擔。

36. **蔣世昌議員**表示新舊商戶的租金存有差異，特別當商舖用途改變時，房屋署測量師應小心衡量及訂定租金。他建議房委會應積極與商戶開會磋商，共同面對經濟困境。

37. **莫嘉嫻議員**表示房委會嘗試剔除低收入人士及領取綜援人士，務求使住戶的入息上限符合法例規定。她反對有關做法，並要求房屋署即時減租，紓解民困。

38. **房屋署許董淑明女士**承諾會把委員的意見向署方反映。

**(e) 要求放寬愛民邨居民曬晾地方(房建會文件第05/04號)**

39. **陳麗君議員**介紹文件。

40. **房屋署梁啓邦先生**表示該署的屋邨管理政策是要保持屋邨的清潔及整體美觀，而禁止居民曬晾的目的是為了避免影響屋邨的形象及保持居住環境的整潔。他表示屋邨辦事處曾收到投訴，要求屋邨辦事處處理在公眾地方曬晾的衣物及被舖，甚至要求他們以屋邨清潔扣分制向有關住戶採取行動。事實上，容許住戶在公眾地方曬晾衣物有違屋邨的管理政策，亦影響屋邨的整潔及衛生。雖然如此，屋邨辦事處會諮詢屋邨管理諮詢委員會，考慮在本年五月季節轉變時，把屋邨部分公眾地方闢作臨時曬晾專區，讓住戶可以曬晾衣物。此外，亦會研究可否把某些公眾地方長期闢作曬晾區。

41. **副主席及蔡麗玲議員**表示常樂邨及何文田邨的設計未能提供適合及足夠的地方予住戶曬晾衣物，建議房屋署考慮定期把部分屋邨公眾地方闢作曬晾區。

42. **梁啓邦先生**表示會把委員的意見轉介常樂邨及何文田邨屋邨經理考慮及跟進。

43. **蔣世昌議員**表示愛民邨下邨未必有足夠地方供住戶曬晾，他建議房屋署彈性處理住戶要求，在假日開放公眾地方予住戶曬晾衣物。

44. **葉志堅議員**指出在公眾地方曬晾衣物會有發生火警的可能性，建議房屋署要多加注意。他建議房屋署以後在設計屋邨時，可考慮增設乾衣機供住戶使用。

**(f) 強烈反對愛民邨削減保安人手(房建會文件第06/04號)**

45. **陳麗君議員**介紹文件。

46. **房屋署梁啓邦先生**表示愛民邨已安裝使用密碼的保安大閘，並由護衛員24小時當值管制大廈訪客出入。為應付政府財政緊絀的問題，該署會改

由屋邨事務助理員及文書職系職員協助巡樓及處理居民投訴，以分擔護衛員的工作。房屋署承諾會密切留意愛民邨的保安情況，及根據該署的資源彈性地處理人手編制的安排。

47. 關於陳家偉議員及蔣世昌議員就保安人手安排的詢問，**梁啓邦先生**回覆表示愛民邨目前有54名保安員，分三更24小時當值，而在新編制下，保安員將削減至46人，當中削減2名巡樓保安員及6名護衛監督。因應削減了的人手，日間巡樓工作將由屋邨事務助理員負責，而客戶服務助理則替代護衛監督在日間時處理投訴事宜。

#### **(g) 要求公佈何文田舊邨重建地盤整體規劃(房建會文件第07/04號)**

48. **蔡麗玲議員**介紹文件。

49. **房屋署高級物業服務經理許董淑明女士**表示何文田重建第二、三、六及七期工程，將會分階段落成，最早一期將於2006/07年度落成，而最後一期會在2010/11年度落成。該署正設計整個重建計劃，當規劃完成及得到房委會初步通過後，再向區議會諮詢。

#### **(h) 樓宇僭建物問題(房建會文件第08/04號)**

50. **李慧琼議員**介紹文件。

51. **屋宇署蘇增泉先生**表示該署目前有兩個清拆計劃正在進行，一為「大型清拆外牆僭建物行動」主要針對大廈外牆僭建物，例如：花籠、花架、簷蓬；二為「屋宇維修統籌計劃」，此計劃是由屋宇署聯同消防處、水務署及機電工程署等部門共同執行，目標是處理大廈外牆結構、水渠、電力裝置等等的問題。「屋宇維持統籌計劃」以各區外牆有大量僭建物及公共設施(包括消防系統)狀況惡劣的大廈為目標。至於九龍城區，該署參考了民政事務總署大廈管理統籌小組的大廈名單，並有31幢樓宇納入「屋宇維修統籌計劃」的目標大廈名單內。

52. 就李慧琼議員對大廈除名的查詢，**蘇增泉先生**回覆表示如果大廈已履行有關部門的維修要求，以及大廈中七成或以上的僭建物和所有引起安全性問題的僭建物被拆除後，該大廈便會獲得除名。為加快履行清拆僭建物及維修要求，屋宇署內部已積極監控及跟進2000-2002年所發而未完成的清拆令，並加快有關訴訟工作。

53. 關於委員建議屋宇署可提供該署已選定並座落於九龍城區的目標大廈名單，以便委員協助部門了解有關住戶的情況及減少清拆工程的延誤，**蘇增泉先生**答應於會後把有關名單交予秘書處轉交各委員參照。

54. **林健文議員**表示僭建物佔用人通常不理會屋宇署或法團所發信件及要求。他指出美景街一期的僭建物問題十分嚴重，雖經過多個部門共同努

力，但由於佔用人不肯搬離有關僭建物仍無法徹底解決問題。他詢問屋宇署是否有方法減少這類個案的拖延。

55. **蘇增泉先生**回應表示該署十分關注美景街一期的僭建物問題。該署在2003年清潔香港行動中，向那兒空地及後巷僭建物的佔用人發出60多張清拆令，其中有大約七至八成的僭建物被成功拆除。就其餘嚴重損害鄰近環境或對公眾構成妨擾的僭建物，該署另向法庭申請優先清拆令，並預計可於短期內把它們拆除。

## 資料文件

### **(a) 房屋及基礎建設委員會委員名單(房建會文件第09/04號)**

56. 主席請各委員參閱修訂的房建會委員名單，以供備悉。

## 其他事項

57. 此外再無其他議事，會議於下午5時30分結束。下次開會日期為2004年4月22日。

本會議記錄於二零零四年            月            日正式通過。

---

主席

---

秘書

九龍城區議會秘書處  
2004年4月

---