

九龍城區議會轄下
房屋及基礎建設委員會第十次會議記錄

日期：2009 年 10 月 15 日(星期四)

時間：下午 2 時 35 分

地點：九龍城民政事務處會議室

出席者：

主席：何顯明議員, MH

委員：尹才榜議員, MH

張仁康議員

左滙雄議員

劉偉榮議員, JP

李慧琮議員 (於下午 5 時 20 分出席)

葉賜添議員

李蓮議員

廖成利議員 (於下午 3 時 40 分出席)

陸勁光議員

陳麗君議員

吳寶強議員

潘志文議員

潘國華議員

蕭婉嫦議員, BBS, JP

王惠貞議員, JP

黃以謙議員

楊永杰議員

任國棟議員

秘書：王偉雄先生 九龍城民政事務處一級行政主任(區議會)

缺席者：勞超傑議員
陳榮濂議員, JP
梁英標議員, BBS, MH
莫嘉嫻議員

列席者：黃寶儀女士 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)
謝國雄先生 屋宇署高級屋宇測量師
鄧玉成先生 房屋署高級物業服務經理(西九龍及港島)

應邀出席者：

議程一	莫益華女士	香港房屋協會中心經理(土瓜灣物業管理諮詢中心)
	梁廣文先生	屋宇署屋宇測量師
議程二	余榮根先生	屋宇署署理高級結構工程師
	鄭貴成先生	屋宇署高級結構工程師

議程三	蔡仁生先生	市區重建局社區發展總監
	殷倩華女士	市區重建局高級社區發展經理
	蘇毅朗先生	市區重建局高級社區發展經理
	羅嘉裕先生	香港中文大學建築文化遺產研究中心項目經理
	孫知用先生	AECOM 城市規劃總監
	吳曉鳴先生	AECOM 資深規劃師
議程四	容建文先生	土木工程拓展署九龍拓展處總工程師/九龍 4 (九龍)
	梁泳源先生	土木工程拓展署九龍拓展處高級工程師/房屋 用地分區監察組及特別職務(九龍)
	曾建雄先生	AECOM Asia 香港區執行董事
議程五	鍾婉雯女士	AECOM Asia 首席環境顧問
	朱霞芬女士	規劃署高級城市規劃師
	余傳強先生	民航處高級民航事務主任(技術支援)
	李鈞濟先生	民航處直升機營運督察
	容建文先生	土木工程拓展署九龍拓展處總工程師/九龍 4 (九龍)
議程六	何敏儀女士	地政總署高級產業測量師/東南九龍(九龍東區 地政處)

主席歡迎各委員及部門代表出席是次會議，及屋宇署高級屋宇測量師謝國雄先生接替已調任的蘇增泉先生成為屋宇署代表。主席表示會議前收到陳榮濂議員和勞超傑議員的通知，因事不能出席今次會議。在正式進入討論議程前，主席請各位委員留意稍後討論的事項分別涉及樓宇發展/維修、服務提供、土地用途，以及公共屋邨管理/改善計劃/維修保養等項目。若委員因為物業業權、職業或投資等個人利益，認為有可能與相關議題的討論事項產生利益衝突，應在討論相關議題前申報利益，他將按委員的申報考慮是否需要請有關委員避席。

通過上次會議記錄

2. 各委員一致通過上次會議記錄。

要求匯報第二批「樓宇更新大行動」的進度(房建會文件第 40/09 號)

3. 任國棟議員介紹文件。

4. 香港房屋協會中心經理(土瓜灣物業管理諮詢中心)莫益華女士表示樓宇更新大行動分為二個類別，第一類別是由業主立案法團自行提出申請的大廈；第二類別的名單則包括由區議會提名，並獲屋宇署挑

選的大廈。第一類別申請分兩個批次，第一批次為屬首 500 優先次序編號的申請個案，次批次則為 501 或其後的個案，由香港房屋協會(房協)和市區重建局(市建局)負責處理。以九龍城區而言，房協負責處理 25 宗第一類別的個案，其中 10 宗屬第一批次，並已全部獲發原則上批准通知書。市建局方面，亦有 27 宗個案已獲發原則上批准通知書。目前房協及市建局已着手處理第二批次的申請，預計於 2009 年年底前陸續發出原則上批准通知書。在房協處理的第二批次申請中，九龍城區只有兩個申請已展開工程，其他均尚未展開工程。莫女士強調，關於在 2009 年 2 月 25 日或以後簽署維修工程合約並已展開工程的大廈，只要符合指引規定，即使法團在維修工程開始後才補交申請，亦會獲發資助。

5. 屋宇署謝國雄先生表示樓宇更新大行動第二類別的大廈已有初步名單，惟須待督導委員會確認後才會公佈。據了解，九龍城區有 160 多個提名，估計約有 80 個會獲批准。屋宇署稍後會將結果通知區議會。

6. 任國棟議員詢問屋宇署督導委員會的開會次數及日期，亦詢問房協有關所提及的兩個屬第一類別第二批次並已展開工程的申請是否已獲批核。

(會後備註：屋宇署表示督導委員會負責審批第二類別的大廈申請，會按實際需要召開會議，在 7 至 10 月期間開過三次會。)

7. 潘志文議員表示經房協以電腦抽樣投標的工程公司，大部份都沒有向大廈投標，建議房協將有關公司列入黑名單。另外，他認為指引不清晰，因而導致很多法律訴訟。

8. 房協莫益華女士回覆表示，相關同事已與該兩個申請大廈聯絡，待接獲其符合指引要求的文件，房協便會盡快發出批准通知書。至於抽籤的程序，法團在截標後會將有意參與投標的公司名單遞交房協，將有關公司連同房協資料庫內抽出的公司合併成投標者名單，以增加投標過程的競爭性和公平性。維修工程公司投標與否屬商業決定，房協不能控制，但會不時檢討有關程序。

9. 任國棟議員表示投標是經由房屋協會抽籤的，但中標公司大部份是價錢高或沒有應邀投標。由於部份工程的派標和遞交標書是在顧問公司的辦公室內進行，他憂慮顧問公司操控程序，存在貪污的問題。

10. 潘志文議員認為房協的指引並不清晰，未能令法團清楚了解他們進行的維修是否合法例，部份更因維修工程而須負上個人法律責任，故建議政府增派人手協助法團。此外，他建議屋宇署的維修令應包括水渠，以協助法團在維修樓宇的同時改善周邊環境。他亦希望屋宇署可盡快公佈大廈名單，以便法團安排前期工作。

11. 蕭婉嫦議員認為屋宇署應與有關部門多作溝通，以便參加計劃的

法團能一次過修妥樓宇所有不妥善的地方。她又建議市建局及房協派員在維修期間作巡查，以確保顧問公司的工程質素及進度。

12. 房協莫益華女士表示為減輕大廈法團的工作量，房協已對抽籤程序作出修訂：如登報邀請提交意向的投標結果少於 4 間，則須由電腦抽出 4 間之相關公司；如登報邀請提交意向的投標結果多於 4 間但少於 10 間，則須由電腦抽出相同數目之相關公司；如登報邀請提交意向的投標結果多於 10 間，則只須由電腦抽出上限 10 間之相關公司。房協會向每宗參與「樓宇更新大行動」的大廈派發維修工程指引，及於區內舉辦簡介會講解計劃內容，若部份業主尚有不清楚的地方，可向負責機構的同事查詢；如有違規，房協會去信要求法團更正。在監管方面，房協對顧問和承辦商的要求和監管力度均較其他同類維修資助計劃高，並要求他們遵守更多承諾以保障工程的質素。

13. 屋宇署謝國雄先生補充表示若建築物的水渠有問題，他們在發出維修通知時會包括在內。

14. 潘志文議員認為房協不應在大廈維修將近完工時才查察其程序，因為若不符合指引，業主可能要負擔所有維修費用。他建議房協在維修工程開始階段便應提出意見，以免大廈揀選不合適承辦商。

15. 房協莫益華女士表示房協及市建局會聘請獨立顧問評估維修項目的標價，對於在獲得原則上批准通知書前已展開維修工程的個案，如有關程序不符合維修工程指引，有機會影響個案的審批或索款。

(王惠貞議員在下午 3 時 20 分離席)

關注地盤打樁對毗鄰舊樓的影響 (房建會文件第 41/09 號)

16. 吳寶強議員介紹文件。

17. 屋宇署署理高級結構工程師余榮根先生表示註冊結構工程師提交基礎圖則予屋宇署審批，該署才會考慮批准地盤進行打樁。圖則的內容須包括地基類型、安裝規格及方法、岩土勘測報告，毗鄰樓宇的狀況及其地基資料等。屋宇署會根據《建築物條例》規定的安全標準作出審核，有關圖則必須符合規定，才會批准進行打樁。在動工前，負責工程的認可人士必須向屋宇署提出申請，並提交監工計劃書證明已安排適當人士在施工期間監工；負責的註冊結構工程師亦要提交評估報告，證明工程對附近的地方不會構成不良影響。此外，屋宇署人員亦會於施工期間不時到地盤視察，以監察監工計劃書的執行情況，確保工程符合《建築物條例》的安全規定及按照批准圖則進行。若屋宇署接獲投訴，會立即派員視察，並視乎情況決定該工程應否繼續進行。余先生並建議業主就追討損失的事宜諮詢法律意見，以保障他們的權益。

18. 任國棟議員表示舊樓業主大多沒有成立業主立案法團，加上收入不高，難以自行採取法律行動要求賠償，認為現時的政策未能照顧他們的需要。黃以謙議員同意任議員的意見，他認為有關業主不應受鄰近的地盤工程影響而蒙受損失。

19. 屋宇署鄭貴成先生補充，若打樁地盤附近有舊樓，屋宇署亦會採用較嚴格的震盪度數，減低工程對鄰近舊樓構成不良影響的風險。該署會不時突擊巡查地基工程，除了打樁地盤外，亦會巡察地盤周邊的監察點。若發現地盤附近樓宇出現裂痕，屋宇署會與工程承建商確認是否因其工程引致，然後由承建商負責修補因工程引起的非結構性裂痕，如屬結構性裂痕，屋宇署會要求工程承建商即時停工。

市區更新地區願景研究計劃

20. 市區重建局社區發展總監蔡仁生先生介紹研究計劃的目的是為了解居民對當區市區更新四大策略(即文物保育、重建發展，樓宇復修和舊區活化)和活化海濱及非工業區內工廠大廈的傾向和意願。

21. 主席表示市區重建局協助邀請了兩間合資格的顧問公司出席作出簡報，然後再由委員會進行顧問遴選，決定由那間公司負責本區的城市更新地區願景研究。

22. 待中文大學建築文化遺產研究中心和 AECOM 公司代表完成介紹各自的研究建議並離開會場後，委員會進行閉門會議。經討論後，委員會進行投票並以 7 票對 6 票通過揀選中文大學建築文化遺產研究中心負責九龍城市區更新地區願景研究計劃。委員會決定成立工作小組跟進研究工作。

(會後備註：委員會以文件傳閱方式通過授權工作小組負責跟進九龍城市區更新地區願景研究計劃。工作小組由 12 位委員組成並由何顯明議員出任主席。工作小組已召開兩次會議並通過顧問公司的研究工作計劃大綱。)

改善(前啟德跑道旁)土瓜灣沿岸水質問題 (房建會文件第 42/09 號)

23. 土木工程拓展署九龍拓展處總工程師容建文先生表示跨部門工作小組已在七月進行實地考察，針對所發現的問題，相關政府部門及後已採取一系列跟進行動和改善措施。土木工程拓展署亦已聘請顧問公司作詳細研究，於土瓜灣沿岸採集空氣、海水和海床沉積物樣本進行化驗，在初步測試後會進行覆檢，希望在 2009 年年底完成所有測試，在 2010 年找出方法徹底解決土瓜灣沿岸一帶海水臭味問題，並提交本會討論。

24. 蕭婉嫦議員要求土木工程拓展署待顧問公司完成研究報告後盡快提交本會討論，她認為透過多個政府部門通力合作，應可改善水質臭味問題。

25. 潘國華議員認為跨部門工作小組實地考察後所採取的跟進行動和改善措施確實減少了海面垃圾，但海水的顏色和臭味仍有待改善，希望部門繼續尋求根治方法。

26. 廖成利議員詢問土瓜灣沿岸海水樣本與啟德明渠的樣本成份是否相似，認為部門應採用生物除污法改善土瓜灣一帶的水質。他又詢問部門有否就非法接駁污水渠的情況作出巡查，並建議繼續加強清除海面垃圾。

27. 李蓮議員指出有街坊表示近日的臭味問題已經有所改善，但是部門應找出臭味的源頭以進行堵截。此外，她認為部門在研究報告結果公佈前應繼續改善工作，並要求食物環境衛生署和康樂及文化事務署提供清潔工作的資料。

28. 土木工程拓展署容建文先生一併回應各委員的提問：

- (i) 改善水質的工作將會繼續，其中食環署和康文署已採取行動清理其負責範圍內的垃圾，並會繼續監察現場環境和成效，有需要時會再加強跟進行動。食環署亦會把有關清理垃圾的要求納入新的清潔合約中；
- (ii) 各部門會繼續找尋引致水質變差的源頭，包括採集海水和海床沉積物樣本進行化驗；
- (iii) 環保署會繼續就非法接駁污水渠的情況作出巡查，如該署在研究中發現有污水喉誤駁，會轉告環保署跟進；及
- (iv) 土瓜灣一帶與啟德明渠的環境因素不盡相同，前者是一個較開放的水域，採用生物除污法的成效尚待研究。該署會參考顧問公司研究報告的建議方案再作決定。

29. 葉賜添議員認為土瓜灣一帶水質欠佳的主因是水流不足，必須致力加強海水對流，方可改善水質。

30. 任國棟議員認為部門應繼續找尋海水污染源頭以根治問題。他要求部門盡快提交海水樣本化驗結果。

31. 尹才榜議員表示在退潮時臭味最強，反映海床沉積物可能已受嚴重污染。另外，他建議跨部門工作小組設立投訴熱線，方便市民作出舉報。

32. 主席建議除研究如何移走受污染海床沉積物及進行污水截流以外，署方亦應研究引入淨水至死角位，改善該水域的水流和沖涮能力。

33. 土木工程拓展署容建文先生回應表示顧問研究已包括水流模型研究，而主席的建議亦是署方的研究方案之一。針對污染源頭方面，渠務署正在上游進行污水渠改善工程。至於設立投訴熱線的建議，他表示會與相關部門商討其可行性。

關注啟德發展規劃（房建會文件第 43/09 號）

34. 蕭婉嫦議員介紹文件。

35. 規劃署高級城市規劃師朱霞芬女士表示政府在 2004 年至 2006 年間，曾在啟德規劃檢討研究之下，進行廣泛的公眾參與活動，諮詢市民對啟德規劃的意見。經過三輪的公眾參與活動後，規劃署制定了啟德發展方案：其中郵輪碼頭附連上蓋園景平台，讓市民欣賞維港景色；位於舊機場跑道末端的一塊約 0.78 公頃土地則用作設置一個跨境直升機場，以及一個面積約 8 公頃的跑道公園。

36. 民航處高級民航事務主任余傳強先生就各議員的提問有以下回應：直升機場的面積約為 78 米×100 米，設有 1 個升降坪和 2 個停機坪。由於未來直升機場用地部分範圍將受到郵輪碼頭大樓遮擋，可以消減部份噪音。此外，直升機航道完全位於水上，不會橫越任何住宅發展之上。至於直升機場日後的發展模式則未有定案，政府會於 2010/2011 年徵求業界意向書後，再行檢討有關計劃。

37. 劉偉榮議員詢問日後新跨境直升機場投入服務後，港澳碼頭上蓋的直升機場會否停用。

38. 民航處高級民航事務主任余傳強先生表示港澳碼頭上蓋的直升機場會繼續運作。

39. 廖成利議員及蕭婉嫦議員建議限制直升機場周末的升降時間，以減低對鄰近民居構成滋擾。

40. 民航處高級民航事務主任余傳強先生表示部門將會研究所有可行措施，盡量減低將來啟德直升機場噪音對鄰近地區的影響。

41. 主席建議部門在擬定直升機場營運條款時，加入降低噪音措施，並要求部門將直升機飛行距離與其噪音關係的數據提交本會參閱。

(黃以謙議員在下午 4 時 30 分離席)

關注本區工程支援用地的位置安排（房建會文件第 44/09 號）

42. 尹才榜議員介紹文件。

43. 地政總署高級產業測量師何敏儀女士表示在舊機場內鄰近土瓜灣一帶有兩幅短期租約用地，分別用作混凝土配製廠及沙泥儲存倉，定租期為兩年，現以按季形式續租，政府暫未有發展時間表。就有關塵土飛揚的問題，環境保護署近期曾派員到上述兩幅用地巡查，得悉承租公司均有在場內灑水，巡查期間並沒有發現塵土飛揚的情況。環境保護署已提醒設施負責人必須按設施運作牌照或工程合約內的條文，進行緩解措施以防止沙塵對附近居民造成影響，亦會定期監察情況。

44. 蕭婉嫦議員詢問部門若要終止合約，需時多久。她亦詢問部門如何監管他們的運作，確保不會有沙塵影響附近居民。

45. 地政總署何敏儀女士回覆終止合約需 3 個月通知期，另加上工地的搬遷時間。另外，有關的短期租約雖然沒有訂明環保條款，但環境保護署會不定時派人巡查，如有發現違規行為，會根據有關環保法例對租客作出檢控。

46. 廖成利議員認為有關設施對本港的發展有實際存在價值，建議地政總署增訂環保條款，以釋除居民的憂慮。

47. 潘國華議員、張仁康議員及李慧琼議員均曾接獲鄰近居民投訴混凝土配製廠或沙泥儲存倉令環境沙塵滾滾，亦構成噪音滋擾，希望部門考慮居民意見，盡快終止有關合約。劉偉榮議員認為灑水設備不能有效減少沙塵，所以要求終止合約。

48. 地政總署何敏儀女士表示會與環境保護署了解情況，並會考慮停止續租，避免混凝土配製廠及沙泥儲存倉對附近居民造成持續性的滋擾。

49. 尹才榜議員指出多位委員均曾接獲市民投訴，詢問是否可視作持續性滋擾而終止其合約。

50. 地政總署何敏儀女士回覆表示須與環境保護署確定有關用地的營運是否構成持續性滋擾，再考慮是否終止其合約。

要求房屋署延長繳交租金日數 (房建會文件第 45/09 號)

51. 陸勁光議員介紹文件。

52. 房屋署高級物業服務經理鄧玉成先生表示，為了方便租戶繳交租金，房屋署(房署)提供多種交租途徑供租戶選擇，租戶除前往所住屋邨繳費處交租外，亦可利用銀行自動轉帳，或透過「繳費聆」、「網上銀行」或自動櫃員機繳交租金。新措施已由 2007 年 3 月及 5 月起，

擴展收租服務至全港 900 多間七·十一便利店及 50 個港鐵站客務中心，令租戶可以在任何時間、任何區域繳交租金。由於新措施實施後，屋邨繳費處的使用率相應減少，為善用資源，房署於 2007 年 10 月將屋邨繳費處的收款服務時間調整為星期三的上午時段，並於 2008 年 1 月及 4 月起，分批應用於合共 30 個附近設有七·十一便利店、港鐵站客務中心或「地區繳費處」的屋邨。2009 年 5 月 11 日，房署把逢星期三上午提供的繳費處收款服務，進一步推展至 94 個附近設有七·十一便利店、港鐵站客務中心或「地區繳費處」的屋邨。同時，房署仍有 31 個「地區繳費處」，提供全日收款服務。而其餘附近未設有或離這些其他途徑繳費點較遠的屋邨，其屋邨繳費處則維持星期一至五上午的收款服務。

53. 左滙雄議員認為房署推行計劃過急，又罔顧愛民邨和何文田邨住戶反對意見，建議延長這兩個屋邨的屋邨繳費處的收款時間。

54. 陳麗君議員表示，雖然房署有充份宣傳使用七·十一便利店交租，而有關措施的確能方便因上班而未能前往屋邨繳費處交租的住戶，但由於七·十一便利店的繳費收據容易褪色，加上長者習慣前往屋邨繳費處交租，所以她亦贊成延長愛民邨和何文田邨屋邨繳費處的收租時間。

55. 房署鄧先生回覆，過去數月的資料顯示何文田邨現時每月約有 600 住戶使用屋邨繳費處交租，平均輪候時間為 5 至 15 分鐘；屋邨繳費處會視乎情況提早或延長收租時間，避免住戶長時間輪候繳費。

56. 左滙雄議員和陸勁光議員詢問房署用甚麼標準決定是否增加屋邨繳費處的收租日數。

57. 廖成利議員建議房署進行住戶意見調查，作為增加收租日數的基準。

58. 蕭婉嫦議員及左滙雄議員建議房署試行增加愛民邨和何文田邨屋邨的收租日數；左滙雄議員並表示收租日子應增至每月首個星期，而試行計劃應維持三個月。

59. 房署鄧先生回覆會與相關同事研究試行增加收租日數的可行性。

60. 李慧琼議員和左滙雄議員建議將議題列入下次會議續議事項。

61. 主席要求房署研究增加兩個屋邨的收租日數的可行性，並請該署盡可能在下次會議前交代有關細節再作跟進。

(張仁康議員在下午 5 時 30 分離席)

62. 主席在下午 5 時 48 分宣布會議結束，而下次開會日期為 2009 年 12 月 3 日。

63. 本會議記錄於 2009 年 12 月 3 日正式通過。

主席

秘書

九龍城區議會秘書處
2009 年 11 月