

九龍城區議會轄下
房屋及基礎建設委員會第十五次會議記錄

日期： 2010 年 9 月 16 日(星期四)

時間： 下午 2 時 40 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

副主席： 勞超傑議員 (於下午 2 時 55 分出席)

委員： 尹才榜議員, MH (於下午 4 時 15 分離開)

潘志文議員

陸勁光議員 (於下午 2 時 55 分出席)

黃以謙議員 (於下午 4 時離開)

張仁康議員

蕭婉嫦議員, BBS, JP

楊永杰議員

王惠貞議員, JP (於下午 2 時 45 分出席, 4 時 40 分離開)

陳麗君議員 (於下午 4 時 20 分出席)

莫嘉嫻議員

廖成利議員 (於下午 3 時 30 分出席)

梁英標議員, BBS, MH (於下午 2 時 55 分出席)

左滙雄議員 (於下午 3 時 50 分出席)

李 蓮議員, MH

吳寶強議員 (於下午 3 時 50 分出席)

任國棟議員 (於下午 2 時 50 分出席)

劉偉榮議員, JP

葉賜添議員

潘國華議員

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： 陳榮濂議員, JP

李慧琼議員, JP

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：

議程三 鍾永基先生 水務署高級工程師/工程管理(3)

李慧敏女士 水務署工程師/工程管理(7)

嚴穎雯女士 艾奕康有限公司高級工程師

徐可杰女士 艾奕康有限公司交通運輸規劃師

議程四 何偉建先生 渠務署高級工程師

主席歡迎各委員及部門代表出席是次會議。他請各位委員留意稍後討論的事項將涉及樓宇發展／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，若委員認為自身的物業業權、職業或投資等個人利益可能與討論事項存在利益衝突，應在討論前申報利益，他將按委員申報的內容考慮是否須要請有關委員避席。

通過上次會議記錄

2. 各委員一致通過上次會議記錄。

續議事項

關注舊樓安全問題 (房建會文件第 14/10 號)

關注當局在全港巡查後指九龍城區最多需要修葺之舊樓 (房建會文件第 22/10 號)

要求加快「樓宇更新大行動」維修工程盡快開工及已收購的重建樓宇應盡快拆建 (房建會文件第 23/10 號)

3. 屋宇署高級屋宇測量師謝國雄先生匯報有關個案的最新進展。他表示位於差館里的樓宇正清拆違例建築物，預計工程將於 10 月完成。至於位於機利士南路的樓宇，由於業主未能解釋為何沒有進行被飭令的工程，署方打算作出檢控。另外，署方已向位於石鼓街的樓宇發出勘察令，並會在命令期滿後繼續跟進。署方亦正安排政府承建商為位於啓明街的樓宇進行維修。

討論事項

工務計劃編號 9189WC—更換及復修水管工程第四階段 (房建會文件第 38/10 號)

4. 水務署高級工程師鍾永基先生介紹文件。他表示由於水管老化，水務署於 2000 年開始分四個階段進行更換及復修水管工程，第三階段的工程已於 2008 年 9 月展開，預計第四階段將於 2011 年展開，於 2015 年完工。鍾先生續介紹第四階段工程在九龍城區的初步設計和相關措施。

5. 劉偉榮議員關注工程在黃埔花園一帶的預計施工期與港鐵觀塘線延線工程時間重疊，希望署方與港鐵協調，一併進行兩項工程，以減少對居民的影響。他希望署方採用無坑開掘方法進行環海街的工程，避免造成交通擠塞。

6. 蕭婉嫦議員贊成在環海街採用無坑開掘方法，並建議署方在工程展開前半年與當區區議員聯絡，以便議員協助署方與受工程影響的住戶及商戶進行溝通。她查詢第四階段工程的造價。

7. 楊永杰議員表示農圃道一帶屬學校區，校巴及私家車眾多，希望署方採用無坑開掘方法，避免影響交通。

8. 黃以謙議員認為工程有必要性，惟嘉林邊道於 2006 年至 2009 年期間已經歷多次掘路工程，故希望署方盡量縮短計劃在該處進行的第四階段工程。此外，因應延文禮士道的工程將採用開坑方法，他希望署方盡可能保留該處的泊車位，以免導致違例泊車。

9. 潘志文議員希望署方避免在工程前封泊車錶，以減少對駕駛人士的影響。他要求署方嚴密監控工程進度，以避免出現長時間停工的情況。他亦建議署方安排熟悉工程人士接聽熱線，可以更有效處理查詢或投訴，以及盡早通知居民因應工程而需要停止食水供應的情況，以便居民及早作出安排。

10. 水務署鍾先生綜合回應如下：

(一) 環海街的水管狀態尚算理想，所以毋須進行大型開掘工程作全面更換，署方會在可行的情況下盡量採用無坑開掘方法。至於農圃道的工程，若無坑開掘方法不適用，署方會安排工程在假日或非繁忙時段進行工程，以減低對鄰近學校及交通的影響。署方亦會與相關部門及港鐵公司協調施工時間；

(二) 署方規定承建商必須在停止食水供應最少四天前通知受影響的居民及商戶；及

(三) 水務署會聯同有關部門嚴密監管承建商的工作，確保工程盡快完成，減少對附近居民的影響。

11. 莫嘉嫻議員詢問為何在車輛不多的位置採用無坑開掘法，反而在宋皇臺道及馬頭圍道等交通繁忙的道路採用開掘方法。

12. 張仁康議員支持工程，並建議署方汲取第三階段期間德民街工程的經驗，進一步改善第四階段的工程安排。

13. 潘國華議員建議部門加強與居民及管理公司的溝通，以減少誤會及避免工程後大廈水管爆裂的情況。

14. 陸勁光議員認為何文田常樂街與佛光街交界街道較窄，若進行開掘，路人或會走出馬路而發生意外，故建議部門採用無坑開掘方法進行工程。

15. 李蓮議員查詢第四階段工程的分區施工時間表。她希望部門盡量配合港鐵工程的施工時間，好讓有關鐵路工程可以早日落成，同時縮短居民受工程影響的時間。

16. 任國棟議員詢問開掘方法與無坑開掘方法的施工時間有何分別，以及詳細的工程時間表。他表示平治街將會被徵用作港鐵工程的臨時工地，建議部門與港鐵商討施工細節。

17. 勞超傑議員認為部門應採用無坑開掘方法進行家維邨附近的工程，及採取措施減低工程的噪音和對交通的影響，以減少對屋邨居民的影響。他查詢工程會否進入家維邨範圍，以及若因工程而需要暫停供水，部門有何措施為居民提供用水。他希望部門在工程籌備期間與當區區議員溝通，並設立與居民組織溝通的機制。

18. 主席表示雅息士道的交通繁忙，部門應小心計劃施工安排以避免造成嚴重交通擠塞。

19. 水務署鍾先生及艾奕康有限公司高級工程師嚴穎雯女士感謝議員的意見並綜合回應如下：

- (一) 水務署會根據現場環境及水管的狀態揀選合適的修復方法，而無坑開掘方法一般需要較長時間準備，不一定較開掘方法省時；
- (二) 於進行工程時，署方會找尋其他替代網絡供水或搭建臨時喉管以維持食水供應，如有需要於接駁水管時暫停供水，工程人員會於施工前通知相關業主立案法團，以便他們有所準備；
- (三) 一經落實分區工程的時間表，署方會聯絡當區區議員，讓他們協助向區內的法團及商戶發放工程資料；
- (四) 署方表示第四階段工程在九龍城區的工程造价約為四億；及
- (五) 按照目前的計劃，家維邨的工程會採用開掘方法進行；因應委員的意見，署方會再研究無坑開掘方法的可行性。

20. 主席總結表示委員均支持水務署進行第四階段工程，並希望署方盡快向當區區議員提供詳細的施工時間表以供參考及跟進。

強烈要求改善九龍城區水浸問題 (房建會文件第 39/10 號)

21. 任國棟議員介紹文件。

22. 渠務署高級工程師何偉建先生表示由於 7 月 22 日的暴雨來得迅速，而且高降雨量持續了一段時間，致使路邊集水溝被雨水沖至的外物(如垃圾)阻塞，因此未能有效地排走地面雨水。當署方或路政署人員將阻塞物移除後，雨水已能迅速排走。署方會在每年雨季前後與路政署和食物環境衛生署(下簡稱「食環署」)檢討地區雨水排放的情況及提出改善措施。至於應否加建集水溝以防止水浸問題出現，會按需要而決定。

23. 楊永杰議員對 7 月 22 日當日多次致電渠務署熱線都未能接通表示不滿。他指當時落山道和靠背壟道交界及馬頭圍道和江西街交界兩處水浸嚴重。

24. 廖成利議員查詢市區水浸數字近年的趨勢；如有上升，部門有否加派人手處理。他認為部門應針對水浸黑點定期清理及進行改善工程。

25. 潘志文議員要求渠務署聯同其他有關部門，如路政署、食物環境衛生署、康樂及文化事務署等一同檢討，訂立改善水浸方法。

26. 就任國棟議員建議將議題以續議事項形式跟進，主席指出渠務署即將與路政署及食環署進行檢討，所以建議待部門完成檢討後，再出席委員會報告最新情況。

27. 渠務署何先生綜合回應表示：

(一) 署方投訴熱線共設 8 條線，每天一直維持 24 小時運作，惟 7 月 22 日暴雨期間線路過於繁忙，故未能即時接聽所有來電，以致過剩的來電須轉駁至 1823 電話中心接聽；

(二) 根據渠務署記錄，九龍城區共有 9 個易受暴雨影響的地點，而署方自 2009 年至今均未有接獲相關地點有嚴重水浸的報告；

(三) 署方會密切地檢視渠道及定期清理渠道內的淤泥，以確保以上地點的雨水排放系統正常運作；

(四) 東九龍雨水排放系統改善工程即將完成，九龍城區的雨水排放系統的排洪能力會因而有顯著提升。署方亦將會在 2011 年就九龍地區的雨水排放系統整體研究進行檢討，以訂立長遠的雨水排放改善計劃；及

(五) 歡迎委員提供近月曾出現水浸的確實地點，以便署方跟進。

28. 主席促請渠務署及相關部門各師其職，改善區內水浸的情況。他建議委員按需要相約部門進行實地視察。

要求屋宇署及外判顧問公司為收到命令的市民提供更全面的服務及協助
(房建會文件第 40/10 號)

29. 吳寶強議員介紹文件。

30. 屋宇署高級屋宇測量師謝國雄先生指出署方及其委聘的顧問公司都會向市民解釋命令內容及回答相關的疑問，並會視乎個案的複雜性，透過電話、在辦公室會面或實地視察提供意見。若市民與顧問公司在聯絡上出現問題，可聯絡署方協助。而有關工程問題，市民亦可諮詢認可人士的意見。市民亦可向署方申請查閱核准圖則，以確定需要進行的工程內容。

31. 潘志文議員指出部分老舊樓宇欠缺清晰的圖則，以致市民難以判斷違規僭建的範圍。

32. 吳寶強議員要求屋宇署承諾，署方或其外判公司會按市民要求派員到場為市民講解所需工程內容。

33. 李蓮議員贊成吳議員的意見。她指外判公司目前的服務質素有待改善。

34. 主席表示曾接獲市民反映，由於署方未有及早解說所需的工程內容，致使工程數度修改。他要求署方應市民要求提供有關資料。

35. 屋宇署謝先生表示署方及外判公司都有責任向市民解釋工程內容，但由於個案數目太多，不能逐一實地講解，而事實上一般個案都可以電話講解。

36. 任國棟議員認為屋宇署若遇有人手不足的問題，應向局方反映。

37. 主席總結表示署方應適當調配人手，以協助市民進行飭令的工程。

要求屋宇署釐清發出勸籲信及命令的原則 (房建會文件第 41/10 號)

38. 任國棟議員介紹文件。他質詢屋宇署為何向個別近月曾進行維修的樓宇發出修葺令。

39. 屋宇署謝先生回應表示，署方於 2010 年初巡查樓齡達 50 年或以上的樓宇後，根據樓宇的狀況，把樓宇分為四種不同組別。就發現公眾地方有輕微欠妥的樓宇，署方會發信勸諭業主作適當保養維修。至於發現有較明顯欠妥之處的樓宇，署方則會向業主發出修葺令。就文件提及的個案，署方經了解後，發現勸諭信內容有所偏差，並正安排發信更正，以釋住戶的疑慮。

40. 任國棟議員希望署方發信澄清。

41. 潘志文議員認為署方在發出命令後，應盡快採取行動跟進，以免發生意外。

42. 屋宇署謝先生指出業主有責任進行維修以確保樓宇安全，因此署方一般會在發出命令後，預留時間供業主進行工程；但期間若有危急情況，署方會安排承建商介入進行緊急工程，以消除即時危險，再由業主跟進維修。

保障舊樓被私人公司收購遺下未收購之少數業主／住戶的權益（房建會文件第 42/10 號）

43. 蕭婉嫦議員介紹文件。

44. 主席表示發展局及民政事務總署因公務未能派代表出席會議，請委員省覽他們提供的書面回覆。

45. 九龍城民政事務處高級聯絡主任陳志清先生表示九龍城民政事務處(下簡稱「民政處」)一直十分關注區內舊型樓宇的管理問題，並會在適當時候向業主提供意見和協助。以紅磡馬頭圍大廈為例，民政處職員曾協助他們召開業主大會進行改選，但先後因為沒有業主願意接任委員或因為出席人數未及會議法定人數原因，最終未能成功進行改選。至於該大廈的環境衛生問題，民政處在接獲有關投訴後已即時轉介食物環境衛生署調查，並向業主代表提供該署專責員工的聯絡電話，以便該署了解和處理大廈內的衛生問題。為改善大廈的管理情況，民政處現時已跟餘下的業主及住戶接觸，並正嘗試協助他們舉行居民會議共同協商大廈的管理問題。

46. 蕭婉嫦議員感謝民政處提供的支援，並建議政府修改《土地(為重新發展而強制售賣)條例》，規定收購公司在收購達一定比例時(例如八成業權)後，便須負責大廈的基本管理，以保障餘下的業主及住戶的權益。

47. 就潘志文議員建議民政處邀請收購公司出席有關會議，肩負企業的社會責任，民政處陳先生表示會前已接觸收購公司，其初步反應正面，民政處會邀請其代表出席居民會議。

48. 吳寶強議員表示區內收購舊樓的情況越趨普遍，增加了大廈管理維修的困難。他贊成蕭議員的建議，並認為發展局應盡早為被收購而沒有業主立案法團的大廈引入非政府機構提供管理服務。

49. 委員一致通過去信發展局建議政府修改《土地(為重新發展而強制售賣)條例》或引入附例，在法律層面規定收購公司/代理人在收購到一定百分比

(如八成)的業權時，便須負責大廈的基本管理和運作，包括保安、清潔和水電供應等，並在上述建議生效前，安排非政府團體暫代處理這些受收購活動影響的大廈的基本管理工作。

(會後補充：委員會已於 10 月 13 日去信發展局反映委員的意見)。

要求行人通道加建上蓋 (房建會文件第 43/10 號)

要求擴闊何文田邨扇形樓梯 (房建會文件第 44/10 號)

50. 主席表示由於兩份文件內容相近，所以在與會委員的同意下，安排把兩份文件合併討論。

51. 陸勁光議員介紹兩份文件。

52. 房屋署高級物業服務經理(西九龍及港島)鄧玉成先生表示扇形樓梯位於何文田邨三期公共地方，樓梯一邊屬何文田一期範圍，業權屬冠暉苑、房屋署及領匯管理有限公司(下稱「領匯」)共同擁有，而另一邊則屬於何文田廣場範圍，業權屬於領匯。由於擴闊樓梯的建議涉及多個持份者，房屋署必須與各持份者達成共識方可進行工程。

53. 至於連接長廊的行人斜道，業權屬於何文田廣場範圍，業主為領匯。如在通道加建上蓋連接商場，屬改善工程，且會影響地積比率，所以必須得到各持份者的同意方可進行；然而領匯已表示反對該建議。為提升扇形樓梯的安全性，管業處將會更換「防滑度」較高的樓梯吸咀，避免行人在雨天發生意外。

54. 莫嘉嫻議員及陳麗君議員認為房屋署應為居民利益盡力說服領匯，再與其他持份者商討。任國棟議員則建議房屋署先諮詢冠熹苑及冠暉苑，在取得其同意後再向領匯爭取。

55. 陸勁光議員認為房屋署應投放更多資源改善有關設施以避免意外發生。他建議將議題以續議事項形式跟進討論。

56. 主席促請房屋署諮詢冠熹苑及冠暉苑，並待商討有結果後再提交房建會討論。

抗議興建商場升降機一拖再拖 強烈要求 2010 年年底展開工程 (房建會文件第 45/10 號)

57. 左滙雄議員介紹文件。

58. 房屋署鄧先生表示房屋署在 2006 年初開始研究在商場附近加設升降機至停車場上蓋的可行性，研究結果是可於頌民樓與愛民商場之間加建升降機。然而，由於升降機需接駁至愛民商場天台位置，而當時愛民商場屬領匯擁有，故此需要獲得領匯同意才可落實興建升降機的決定。早前因領匯在愛民商場正進行翻新工程，所以延至 2009 年 12 月才發出第一次工程合約招標。然而在招標完結時，只有一家公司回標，但該份回標所收取的顧問工程費用卻比擬定預算的為多，為更有效控制成本，「領匯」決定不接納有關建議。「領匯」準備在流標後，再邀約其他公司投標，但在這段期間領匯需要收回一個商鋪以便興建升降機，可惜過程並不順利，最終「領匯」需入稟法庭以收回該商鋪，而令第二次邀約投標時間有所延遲。

59. 主席表示文件第 45/10 號內有如下動議：「強烈要求房屋署及領匯公開解釋興建商場升降機一拖再拖的原因，並承諾 2010 年年底展開工程」，獲楊永杰議員和議。

60. 陳麗君議員修訂動議如下：「強烈要求房屋署及領匯公開解釋愛民邨興建商場升降機一拖再拖的原因，並承諾 2010 年年底展開工程」，獲莫嘉嫻議員和議。

61. 李蓮議員提出另一修訂動議如下：「強烈要求房屋署及領匯公開解釋興建愛民商場升降機一拖再拖的原因，並承諾確定 2011 年初展開工程」，獲劉偉榮議員和議。

62. 主席表示由於兩項修訂均符合一人動議及一人和議的要求，而且與原動議並非背道而馳，所以接受修訂。委員以不記名舉手投票方式表決李蓮議員的修訂動議，獲 12 位委員支持而並無委員反對，故修訂動議獲得通過，無須處理原動議及陳麗君議員的修訂動議。

其他事項

跟進事項進展報告

63. 主席表示由於進展報告中第 2 及 3 項已大致完成，建議在報告中刪除此兩項。委員一致同意這項建議。

啓德發展區實地視察

64. 九龍城民政事務助理專員黃寶儀女士表示民政處理解九龍城區議會對啓德發展區的策劃及項目進展十分關注，所以已經建議土木工程拓展署啓德辦事處安排九龍城區議員到啓德發展區實地視察，向議員介紹啓德發展

中有關龍津橋遺址、啓德明渠以及啓德郵輪碼頭等項目的最新進展。她表示該實地視察暫定於 10 月下旬舉行，區議會秘書處於日內會發信邀請全體區議員出席視察，希望各議員踴躍報名參加。

(會後補充：原訂於 10 月 22 日舉行的實地視察受熱帶氣旋鮎魚影響而延期至 11 月 4 日舉行，當日共有 11 位議員參與。議員滿意土木工程拓展署啓德辦事處的簡介及安排，但希望部門能提供啓德發展相關項目的資料，以便他們向居民介紹。秘書處已於 11 月 8 日將實地視察當日的簡報電郵給全體區議員，並將啓德分區計劃大綱圖張貼於議員休息室的當眼處，以供各議員參閱。)

馬頭圍道 45J 場樓調查報告

65. 回覆蕭婉嫦議員就調查報告公布日期的查詢，屋宇署謝先生表示律政司仍在研究調查報告及相關的專家意見，有關資料並須提交死因庭研究，故暫時未能公布。

66. 主席希望屋宇署盡可能加快有關程序，從速公布調查報告。

下次會議日期

67. 主席在下午 5 時 40 分宣布會議結束，下次開會日期為 2010 年 11 月 18 日，截止提交文件日期是 2010 年 11 月 3 日。

68. 本會議記錄於 2010 年 11 月 18 日正式通過。

主席

秘書

九龍城區議會秘書處
2010 年 11 月