

九龍城區議會轄下
房屋及基礎建設委員會第十六次會議記錄

日期：2010年11月18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

委員：尹才榜議員, MH (於下午5時離開)

潘志文議員

陸勁光議員

黃以謙議員

張仁康議員

蕭婉嫦議員, BBS, JP

王惠貞議員, JP (於下午4時50分離開)

陳麗君議員 (於下午3時出席)

莫嘉嫻議員

陳榮濂議員, JP (於下午3時35分離開)

左滙雄議員 (於下午4時05分出席, 6時50分離開)

李蓮議員, MH (於下午4時35分離開)

吳寶強議員 (於下午2時45分出席, 7時15分離開)

任國棟議員

劉偉榮議員, JP (於下午4時50分離開)

葉賜添議員

潘國華議員

李慧琮議員, JP (於下午3時05分出席)

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：楊永杰議員
廖成利議員
梁英標議員, BBS, MH

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：

議程二 鄧文彬先生 土木工程拓展署啟德辦事處專員
盧錦欣先生 土木工程拓展署總工程師
莫鵬程先生 土木工程拓展署高級工程師
湯健成先生 渠務署高級工程師
張永康先生 渠務署工程師

	劉海韻女士	渠務署工程師
	張芝明女士	規劃署城市規劃師
議程三	鄧文彬先生	土木工程拓展署啟德辦事處專員
	汪志成先生	土木工程拓展署總工程師
	梁泳源先生	土木工程拓展署高級工程師
	鍾孟勤先生	土木工程拓展署工程師
	曾建雄先生	AECOM 執行董事
	李仲騰先生	AECOM 香港區環境董事
議程四	鄧文彬先生	土木工程拓展署啟德辦事處專員
	汪志成先生	土木工程拓展署總工程師
	梁泳源先生	土木工程拓展署高級工程師
	鍾孟勤先生	土木工程拓展署工程師
	曾建雄先生	AECOM 執行董事
	李仲騰先生	AECOM 香港區環境董事
	陳永順先生	食物環境衛生署署理九龍城區環境衛生總監
議程五	吳偉強先生	渠務署顧問工程管理部高級工程師
	莊朝明先生	渠務署顧問工程管理部工程師
	劉學斌先生	環境保護署環境保護主任(排污基建)
	戚志華先生	阿特金斯顧問有限公司項目經理
	霍振聲先生	阿特金斯顧問有限公司項目工程師
議程六	劉永強先生	水務署高級工程師/成本估計
	陳國輝先生	水務署工程師/工程管理(10)
	黃偉基先生	阿特金斯顧問有限公司駐工地總工程師
	胡宗威先生	阿特金斯顧問有限公司駐工地高級工程師
	徐斯諾先生	阿特金斯顧問有限公司駐工地工程師
	梁慧民女士	阿特金斯顧問有限公司駐工地工程師
	林淑敏女士	阿特金斯顧問有限公司駐工地工程師
	梁一鳴先生	阿特金斯顧問有限公司駐工地聯絡主任
議程七	潘玉龍先生	屋宇署高級屋宇測量師(法例)
議程九	張文韜先生	發展局局長政治助理
及十	蘇翠影女士	發展局首席助理秘書長
	李德強先生	規劃署助理署長
議程十一	溫少玲女士	民政事務總署高級聯絡主任
及十二		
議程十四	李銘棠先生	屋宇署署理高級屋宇測量師
	吳煥賢女士	屋宇署屋宇測量師
	洪永和先生	地政總署高級土地測量師
	莫偉慈先生	地政總署產業測量師

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，若委員認為有關項目與其物業業權、職業或投資等個人利益可能存有利益衝突，應在討論前申報利益，他將按有

關申報的內容決定有關委員是否須要避席。

通過上次會議記錄

2. 秘書處收到屋宇署謝國雄先生一項會議記錄修訂建議，在第 6 頁 30 段第 3 行加入「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」。各委員一致通過經修訂的會議記錄。

討論事項

啓德發展計劃—「共建啓德河」公眾參與 (房建會文件第 48/10 號)

3. 土木工程拓展署啓德辦事處專員鄧文彬先生表示「共建啓德河」公眾參與活動分兩個階段進行，第一階段於 12 月舉辦兩個公眾參與工作坊，而第二階段將於 2011 年年中進行。土木工程拓展署高級工程師莫鵬程先生表示署方現正擬訂啓德明渠改善工程，目標是將啓德河塑造成城市中一條景緻怡人的綠化走廊。莫先生續介紹改善工程的設計原則和公眾參與活動的內容。

4. 蕭婉嫦議員認為市民都希望市中心有美好河道。她建議署方公開整項工程的造價包括改善水質及日後保養所須費用等資料，讓市民知悉考慮。

5. 王惠貞議員支持署方採取有效措施改善啓德河的水質，並建議設立家庭遊樂區及寵物專區，將啓德河打造成假日的好去處。此外，她建議署方一併設計啓德河與鄰近地方的接駁通道，以增加啓德河的吸引力。

6. 張仁康議員指出既然啓德河將會作觀賞之用，他建議署方在啓德河岸增加綠化，同時擺放圖片向市民介紹其歷史變遷，以收環保教育之效。

7. 葉賜添議員支持啓德河發展計劃，並讚許部門成功改善該處水質。他建議署方研究將啓德河沿岸部分建築物遷走，以騰出空間發展該處成爲一個大型綠化休閒區。

8. 陸勁光議員贊成使用合理資源進一步改善啓德明渠的水質及增加綠化，他亦建議署方加設單車徑和緩跑徑等運動設施，再行諮詢相關的區議會及居民。

9. 黃以謙議員建議署方研究如何利用啓德河降低市區溫度，並增添互動元素，使啓德河成爲市民生活的一部分。

10. 劉偉榮議員有信心署方能夠有力改善啓德明渠的水質，他指出署方在擬訂發展計劃時應充分照顧禽鳥，以建設出「人鳥共享」的環境。

11. 李慧琼議員希望署方訂立更高目標，使啓德河日後可供進行水上運動。

12. 主席建議將活動改名爲「共建啓德人工河」以免市民抱有過高期望。

他表示大部分已發言的委員均贊成有關優化和綠化工程，但署方必須同時合理運用公帑及注意防洪的要求，以免在雨季時發生意外。

13. 啟德辦事處專員鄧先生綜合回應如下：

- (一) 經渠務署努力堵截非法接駁，啟德明渠的水質已有顯著改善，但仍不適宜市民直接接觸。署方會研究日後在跑道旁水道舉辦划艇比賽等體育項目的可行性；
- (二) 啟德河計劃相比外地的項目，如清溪川更具環保意義；因為流經啟德河的水部分源自沙田及大埔污水處理廠經處理後的排放水，所以一年四季都有流水，不受旱季或雨季影響，亦不用加以覆蓋，相信對調節流經地區溫度有一定的幫助；
- (三) 回應議員的提議，署方會探討將啟德河兩岸部份非私人建築物搬遷以增加發展空間；
- (四) 整項計劃主要旨在提升啟德河的排洪能力，除改善現有明渠外，亦會在適當地方加建暗渠，更會藉此機遇在兩旁適當地方進行綠化和加設人行步道等設施。待工程完成後，沿河兩岸在雨季遭遇水浸的風險將得以紓緩；以及
- (五) 計劃目前尚在初步諮詢階段，未有具體的細節，所以現階段未能訂出費用預算或上限。

14. 主席總結表示委員均支持「共建啟德河」公眾參與活動計劃，並希望署方在進行具體設計前廣泛聽取市民意見。

啟德發展計劃—啟德明渠進口道及觀塘避風塘的改善工程(第一期)(房建會文件第 49/10 號)

15. 土木工程拓展署高級工程師梁泳源先生介紹署方計劃在啟德明渠進口道及觀塘避風塘進行的第一期改善工程，包括於啟德明渠進口道及觀塘避風塘採用原地生物除污法處理海牀沉積物中釋出臭味的物質，以及於啟德明渠進口道淺水區域進行局部挖泥工程。署方計劃於 2011 年年中向立法會提出撥款申請，並於 2011 年下半年展開工程，預計工程將於 2013 年大致完成。

16. 蕭婉嫦議員詢問第一期及後續工程的造價，以及日後每年所須的保養費用等資料。

17. 陸勁光議員查詢署方將如何處理挖出的淤泥，以及有否就淤泥的處理和在舊啟德機場跑道打開 600 米缺口的計劃一併諮詢專家意見。

18. 葉賜添議員要求署方定期向委員會提交水質數據，以證明工程能否有效改善水質。

19. 李慧琼議員表示對原地生物除污法的成效抱審慎的態度，並希望署方

於施工期間有效地監管工程，成功改善該處的水質。另外，她希望署方盡量收窄接續工程涉及的跑道缺口闊度，以及定期向委員會作出匯報。

20. 李蓮議員支持本工程，對其成效有信心，她亦希望署方能加強檢控涉及在啓德明渠進口道上游非法接駁渠道的人士，以堵截污水源頭。她查詢署方對於在舊啓德機場跑道打開 600 米缺口的建議的最新立場。

21. 張仁康議員認為原地生物除污法雖然有效，但同時亦須在第二期工程於舊機場跑道打開 600 米缺口，以增加進口道的水流沖刷能力，改善水質。就此，他建議署方於第二期工程展開前須進行諮詢工作，多與市民溝通，以期釋除他們的疑慮。

22. 莫嘉嫻議員認同原地生物除污法在處理海牀沉積物的成效，但對其持續性及實質改善水質的成效仍抱審慎的態度，她希望署方於工程進行期間繼續提供更多相關數據以證明該方法的成效。

23. 王惠貞議員建議署方考慮在第一期工程完成以後，於啓德明渠進口道及觀塘避風塘舉行水上活動。另一方面，第二期工程擬議跑道缺口的闊度應該收窄。她亦提議署方為缺口上所建造的公園舉辦公開發計比賽，使建成的公園能達到世界級的水準。

24. 任國棟議員希望署方安排實地視察，讓委員參觀署方委託香港理工大學所建造的水力實體模型，以增加對工程的了解。

25. 啓德辦事處專員鄧先生綜合回應表示：

(一) 除城門河和三家村的例子以外，署方亦曾多次在啓德明渠進口道進行有關原地生物除污法的實地測試，發現原地生物除污法能有效地去除沉積物內 95% 的酸揮發性硫化物。署方會利用環境保護署(下簡稱「環保署」)現有的監察點及署方加設的監察點，監察進行生物除污法後的水質變化。有關資料將會上載到啓德發展網頁以供市民查閱；

(二) 目前初步估計生物除污法的費用為 3 至 4 億元；

(三) 署方在處理被挖走的淤泥時候，會採用一套嚴密的監控機制，包括在挖掘時使用隔泥網，以防止淤泥四散，並將挖出的淤泥密封於特製的纖維袋內，再由躉船運往位於沙洲東面的指定卸泥區；

(四) 理工大學現正為水力實體模型進行數據校準，有關工作完成以後，署方會盡快安排委員前往視察；以及

(五) 署方已要求顧問公司在第一期工程完成以後，根據當時的水質數據重新計算需要在舊機場跑道上打開的缺口的闊度，初步估計所須的闊度不足 600 米。署方也表示，在第二期工程展開以前，會提供進一步的數據，並充分諮詢公眾。

26. 任國棟議員要求署方定期向委員提供水質數據，以便他們監察改善工程的成效。他認為署方可利用水力實體模型評估在舊機場跑道開鑿不同闊

度缺口的效果。

27. 李慧琼議員查詢署方如何揀選就工程提供意見的三位專家。
28. 啟德辦事處專員鄧先生表示署方會盡快上載水質監控資料到啟德發展的網站(www.ktd.gov.hk)，以便區議會及公眾查閱有關資料。另外，署方已在所有可行的渠道下，遍尋現有專家的意見。
29. 陸勁光議員查詢專家可有擬議進行的原地生物除污法提出改善建議。
30. AECOM 執行董事曾建雄先生表示專家曾就環境監察方面提出關注和建議，現時的計劃已因而作出調整。
31. 主席表示生物除污法的成效已經在過往的實驗得到證實，委員會原則上支持署方向立法會申請撥款以進行第一期改善工程。

改善(前啟德跑道旁)土瓜灣沿岸水質問題 (房建會文件第 50/10 號)

32. AECOM 工程師李先生報告有關改善土瓜灣沿岸水質及解決異味的工作的最新進展，並交代有關的初步研究結果，如異味的成因、跟進行動，及改善措施等改善水質。
33. 潘國華議員感謝部門積極回應及跟進委員的關注，他鼓勵部門繼續針對造成土瓜灣沿岸異味的成因，即海面的垃圾、時被船隻翻起的淤泥，及來自排水口的異味，作進一步分析，並提出改善的措施。他認為若各相關部門，如環保署及渠務署，能有效地堵截上游流入的污水，異味的問題可獲得更大改善。
34. 李慧琼議員詢問署方會否持續進行水質測試和沿岸氣味巡查，並就有關跟進工作提供量化指標。她亦查詢土瓜灣沿岸水質的含氧度與維多利亞港的差別，希望署方承諾將前者提升至維多利亞港水質的水平。
35. 葉賜添議員認為土瓜灣避風塘的位置容易屯積淤泥，他相信在舊機場跑道開鑿缺口可有助增強水流，沖走淤泥，故建議署方在相關研究加入有關土瓜灣避風塘水流影響的分析。
36. 尹才榜議員詢問署方淤泥積聚的成因。若避風塘現有的防波堤已無實際作用，他認為署方應予以拆除，增加海水流動，將污水和淤泥帶走。
37. 土木工程拓展署梁先生綜合回應表示：
 - (一) 署方預計將在 2011 年年初、於馬頭角至翔龍灣一帶最淺水的地區進行挖泥工程；
 - (二) 有關污水管道錯誤接駁入排水管道，環保署亦會繼續進行調查；惟排水管覆蓋的地域廣闊，處理需時。署方會繼續定期進行水質測試和沿岸氣味巡查，以便監察情況；
 - (三) 土瓜灣水質溶解氧為 4 至 8，與維多利亞港的 5 至 8 相若；以及

(四) 署方在研究在舊機場跑道開鑿缺口時，會一併研究移走防波堤的可行性。

38. 李慧琼議員要求署方每三個月進行一次沿岸氣味巡查。

39. 李蓮議員及潘國華議員關注污水管道錯誤接駁入排水管道的情況，他們分別要求署方加強巡查、檢控，及提供有關數字。

40. 土木工程拓展署梁先生表示會向渠務署及環保署了解情況，再向委員會提供補充資料。

工務計劃項目編號 4344DS—九龍中部及東部污水收集系統改善工程第 2 期 (房建會文件第 51/10 號)

41. 阿特金斯顧問有限公司項目經理戚志華先生介紹九龍中部及東部污水收集系統改善工程的第 2 期工程，有關工程將於 2011 年年中展開，預計將於 2015 年完成。

42. 李慧琼議員詢問工程的詳細時間表，她亦關注部門在封路前會如何聯絡受影響的住戶和商鋪。

43. 渠務署顧問工程管理部高級工程師吳偉強先生回覆指署方在施工前會成立交通聯絡小組，與相關的政府部門研究交通改道的安排，然後與當區區議員商討具體的施工細節，再發信通知受影響的業主立案法團和商鋪。

44. 李慧琼議員表示第 2 期工程歷時五年之長，她要求部門分階段施工，盡量避免在同一地段長時間封路。此外，她要求部門提供聯絡電話給受工程影響的業主和商鋪，以便他們在工程期間可以直接跟部門或承建商聯絡。她又提醒指擬議工程地點覆蓋旅遊車上落客熱點，部門在研究封路安排時應充份考慮。

45. 渠務署吳先生備悉有關建議。

工務計劃編號 186WC更換及復修水管工程第 3 階段工程進度簡報 (房建會文件第 52/10 號)

46. 水務署高級工程師劉永強先生及阿特金斯顧問有限公司駐工地工程師徐斯諾先生、梁慧民小姐和林淑敏小姐分別介紹工務計劃編號 186WC 更換及復修水管工程第三階段的工程。

47. 任國棟議員詢問工程合約編號 7/WSD/08 在漆咸道北進行的工程的具體安排，並建議加快工程時間表，以避免老舊水管爆裂。

48. 張仁康議員指出部分工程如接駁新舊水管須在深夜進行，為減少不必要的誤會或磨擦，他建議部門與當區區議員和相關業主立案法團多加溝通，並表示他可以協助聯絡其選區內的法團。

49. 黃以謙議員表示其選區內的個別地方多年來不時受各種工程影響。他查詢相關工程的詳情，並要求部門加快施工。

50. 勞超傑議員詢問工程合約編號 7/WSD/08 在家維邨附近進行的工程的施工時間以及工程期間是否須要暫停供水。

51. 阿特金斯顧問有限公司駐工地高級工程師胡宗威先生綜合回覆表示：

- (一) 漆咸道北及其他位於繁忙行車路的工程均會採取對交通影響最少的施工方法，例如在非繁忙時間及分階段進行；而家維邨附近工程的具體內容尚未落實；
- (二) 他們已成立聯絡小組負責與業主立案法團和商戶溝通，經商討後才決定停水時間，並於最少 4 個工作天前正式通知，而每次停水的時段不會超過 8 小時；以及
- (三) 更換或復修水管的工程位置可能位於已進行工程的地點附近，但工程於設計及施工期間會跟其他道路工程協調，避免重覆開掘，而且會敦促承建商盡快完工，減少對市民的影響。

52. 任國棟議員要求顧問公司提供擬進行的更換/修復水管工程的時間表。他指馬頭圍 1 號的建築物結構有問題，顧問公司必須加倍小心。

53. 勞超傑議員質詢家維邨附近工程會否採用無坑挖掘法，他又指工程若涉及停水，部門應於最少 7 天前通知當區區議員和居民。

54. 阿特金斯顧問有限公司胡先生回覆指擬進行的更換/修復水管工程預計將在 2013 年完成，委員如欲查詢初步訂定的工程時間表，可於會後聯絡他們。阿特金斯顧問有限公司梁小姐補充指差館里近家維邨的一段水管已鋪設完畢，接駁工程最快於 3 個月內進行。由於即將鋪設的新水管較粗，他們必須按現場實際情況作出評估，才決定採取哪種挖掘方法，以期盡量避免影響市民。他們亦會考慮附近居民的用水需求，選擇一個對居民影響最少的時段停水，減少對居民的影響。

55. 勞超傑議員要求顧問公司盡量安排在深夜停止供水，減少對居民的影響，並在決定工程具體細節後再行聯絡他。

56. 主席敦促顧問公司在會後直接聯絡勞議員跟進。

小型工程監管制度

57. 屋宇署高級屋宇測量師潘玉龍先生向委員介紹小型工程監管制度的推行內容，包括小型工程的 3 個級別及 7 種類型、簡化規定、增設「註冊小型工程承建商」名冊、設立小型工程記錄系統和如何成為註冊小型工程承建商。

58. 蕭婉嫦議員認同新制度可有效規限工程必須由合資格人士負責，但她建議署方加入新條款，要求在私人樓宇的公眾地方進行的工程，必須事先

通知相關業主或業主立案法團，以免卻不必要的爭拗。

59. 潘志文議員建議簡化部分工程的申請程序，如拆除冷氣機架和晾衫架等。

60. 主席要求署方於會後提供簡報表予委員參閱。

61. 屋宇署潘先生備悉委員的要求。

(會後補充：秘書處已於 2011 年 1 月 7 日將簡報表轉發給委員參考)。

要求將全體區議員加入「市區更新地區諮詢平台」(房建會文件第 54/10 號)

要求加快九龍城舊區重建及加快市建局作為「促進者」的角色，提升市區重建效率(房建會文件第 55/10 號)

62. 主席經與會委員同意後，將原來的議程八押後討論，並安排把兩份文件合併討論。

63. 任國棟議員介紹房建會文件第 54/10 號。

64. 吳寶強議員介紹房建會文件第 55/10 號。

65. 發展局首席助理秘書長蘇翠影女士介紹當局的市區重建策略，包括重建發展、樓宇復修、文物保育和舊區活化四個概念，以及以九龍城區作市區更新諮詢平台試點、撥出啓德發展住宅用地推行「樓換樓」和成立市區更新信託基金三項新方案建議。

66. 任國棟議員認為「樓換樓」的安排下，雖然業主可獲發相等於同區 7 年樓齡樓宇價值的款項作補償，但仍然難以在同區購得面積相若的單位，故認為當局應對自住業主增加補償。他又建議新設市區更新信託基金的涵蓋範圍應擴大至包括復修工程費用。

67. 黃以謙議員贊成當局增加市民參與市區重建工作，以廣納民意。他認為市區更新地區諮詢平台的成員不應由全體區議員而是居民代表和民選區議員所組成；另外，商界的人士亦不宜委任。

68. 張仁康議員亦認為以同區 7 年樓齡樓宇價值作補償並不合理，尤其被收回的樓宇重建後價值往往可以倍升。此外，他要求當局在啓德發展區內預留更多單位予日後受重建影響的九龍城區居民居住，以免屆時不敷需求。

69. 蕭婉嫦議員贊同市區重建策略以人為先和以地區出發這兩個由下而上的方針，而「樓換樓」政策亦能夠為業主提供多一個選擇。另外，她認為地區諮詢平台應由區議員、專業人士和業主立案法團代表組成，以充分反映當區居民的意見。

70. 莫嘉嫻議員認為以人為本的市區重建計劃應旨在改善原居民生活，而非破壞原居民的生活。她關注地區諮詢平台若單由專業人士和商業團體組成，便不能真實反映地區意見。她又查詢該諮詢平台與市建局九龍城區諮

詢委員會的角色和分工。

71. 李慧琼議員歡迎市建局開始擔任促進者的角色和當局在啓德發展區預留土地供受重建影響業主考慮樓換樓，但她希望當局為受重建影響的商戶提供更多協助，以便他們可在原區繼續經營。她認為將全體區議員加入地區諮詢平台的建議只會令組織結構過大而難以運作，所以並不可行。她反建議地區諮詢平台一方面與區議會保持緊密溝通，聽取區議會的意見，另一方面透過不同渠道與居民接觸，收集民意。

72. 潘志文議員建議市建局放寬處理非自住的長者和退休人士的個案，提高他們可得的賠償額。他建議市建局應規劃大規模的重建計劃，而不單進行規模較小的單幢式重建項目。

73. 葉賜添議員關注公帑的運用及原有業主及居民的利益之間的平衡；他認為當局應改以發展成本計算賠償額。

74. 主席表示有居民反映市建局在釐訂賠償額時採用的面積計算方法並不合理，希望局方再作研究。

75. 發展局局長政治助理張文韜先生表示局方為了讓日後成立的「市區更新地區諮詢平台」更具代表性，可以聽取不同的意見，所以除邀請區議員以個人身分加入外，亦會邀請專業人士、地區的非政府組織和商業團體為成員。另外，為了保持公平競爭，避免予人與商業機構爭利的感覺，市建局不會主動扮演促進者的角色。

76. 發展局蘇女士回應有指現時賠償金額不足以讓受影響業主在同區購得面積相若的單位，表示市建局在海壇街的發展項目曾試用追蹤調查方法，研究受影響業主的情況，發現許多業主利用賠償金額購買較7年樓齡高的較舊的樓宇以留下部份賠償旁身。此外，追蹤調查亦研究居民在搬離原居前後3個月和6個月的感受，結果發現他們當初確曾擔心搬走後生活環境惡化，但其後他們普遍覺得生活得到改善。至於議員提到的鋪換鋪建議，由於重建項目一般橫跨一段頗長的時間，商戶若等待重建完成後才搬回原址營業，必須中斷生意一段長時間，會失去原來的客源，所以市建局一直是盡量協助受重建影響商戶在原區另覓鋪位以繼續經營。

77. 規劃署助理署長李德強先生指出地區重建既需要基本規劃，亦需要地區意見，而「市區更新地區諮詢平台」正是政府首次與專業和地區人士攜手就重建獻策的一項新嘗試。

78. 任國棟議員指市建局這幾年的財政狀況因受益於重建項目的價值一般較原有樓宇大幅上升，由虧損轉為擁有大筆盈餘，令受重建影響的業主感到受騙，所以他們才提出「樓換樓、鋪換鋪」的建議作為補償。

79. 發展局蘇女士表示有關的在財務報告上看到的財政轉變主要受現金流影響。她指出根據新的市區重建策略，市建局可扮演促進者的角色協助業主齊集業權出售重建。在這種模式下，受影響的業主可以攤分地段日後的重建價值。

要求澄清《建築物管理(第三者風險保險)規例》的內容 以便釋除舊樓業主的擔憂 (房建會文件第 56/10 號)

關注強制法團購買第三者保險問題 要求協助法團解決技術困難 (房建會文件第 57/10 號)

80. 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。

81. 任國棟議員介紹房建會文件第 56/10 號。

82. 吳寶強議員介紹房建會文件第 57/10 號。

83. 民政事務總署高級聯絡主任溫少玲女士表示署方和各區民政事務處自 2009 年起一直主動聯絡未能成功投保的法團，並盡量向他們提供協助。她建議法團或業主如在投購第三者風險保險時遇到疑難，可以聯絡各區民政事務處的大廈管理聯絡小組。除了將被拒保的個案轉介香港保險業聯會(保聯)跟進以外，署方亦會向有需要的法團提供獲保聯授權承保大廈第三者風險保險的保險公司名冊及保險顧問公司的名單，以供參考。如有大廈因維修問題未能投保，署方會按情況安排物業管理專業人士為他們提供一站式服務，使他們能進行維修，然後順利投保。此外，署方已在 2010 年 11 月安排 3 場地區講座，向大廈業主講解購買第三者保險的問題。

84. 潘志文議員認為政府對新法例宣傳不足，以致法團對於法例要求購買的第三者風險保險存有疑問，更致使個別法團被誤導而額外購買財產保險。他詢問法團財產的定義和應購買的保額。此外，他關注屋宇署基於私隱理由未能向法團提供個別單位的資料，但法團在投保時卻須清楚填報大廈有否收到屋宇署的修葺令。他希望署方澄清上述問題，以釋除法團委員疑慮。

85. 勞超傑議員認為法例推行過急，擔心會導致法團委員紛紛辭職或解散法團的反效果。就此，他建議署方向市民解釋法團委員在哪些特定情況下須要負上責任，並為法例設立緩衝期或延遲推行。

86. 潘國華議員和陳麗君議員均表示有不少法團委員因新法例即將生效而紛紛辭職，潘議員建議署方在九龍城舉辦簡介會解答法團及居民的疑問。

87. 葉賜添議員建議延遲推修法例，以提供足夠時間釐清相關責任問題。

88. 民政事務總署溫女士表示如法團已盡其所能積極嘗試投保，在法例生效後，署方不會即時向法團提出檢控。她又指出，法例只規定法團就大廈的公用部分及法團財產而對第三者身體受傷或/及死亡所負的法律責任購買保險，業主可自行決定是否有需要購買財產保險。

(會後補充：民政事務總署已於 2010 年 12 月 13 日回信補充任國棟議員文件的提問。九龍城房建會將於 2011 年 1 月 12 日舉辦第三者風險講座，並將邀請保聯代表出席講解)。

關注馬頭圍邨大樹倒塌事宜 (房建會文件第 58/10 號)

89. 莫嘉嫻議員介紹文件。

90. 房屋署高級物業服務經理(西九龍及港島)鄧玉成先生表示在樹木管理方面，辦事處日常都會密切注視樹木的生長情況，此外，辦事處亦會按需要每年最少一次安排修剪邨內的樹木。遇有投訴，房屋署的樹木管理小組會派員詳細檢查相關及鄰近的樹木。為進一步加強管理全港公共屋邨和公屋建築地盤內的樹木，房屋署亦已在 2010 年 9 月推出屋邨樹木大使計劃，希望透過居民的參與和監察，及早得悉邨內樹木的異常情況以作出跟進。

91. 莫嘉嫻議員對房屋署推出的屋邨樹木大使計劃有保留；她認為署方要求居民的參與和監察屬推卸責任之舉。她建議房屋署應妥善規劃樹木管理，以有效保育樹木。

92. 陳麗君議員指愛民邨內的樹木同樣缺乏有效的管理，故敦促房屋署改善其樹木管理方面的表現。

93. 主席總結表示署方應與其轄下的樹木管理小組及屋邨樹木大使緊密聯繫，以期完善其保養樹木的職責。

有關書院道 2 號昌麗閣地界問題 (房建會文件第 59/10 號)

94. 黃以謙議員介紹文件。

95. 屋宇署署理高級屋宇測量師李銘棠先生表示署方在處理書院道 8 號地盤「入伙紙」申請時，已要求申請人提交由執業認可土地測量師擬備的測量報告，以證明書院道 8 號新建的建築物是按照所批准的建築圖則而興建，惟申請人仍需就有關報告提交補充資料，因此屋宇署尚未向書院道 8 號的業主發出「入伙紙」。

96. 黃以謙議員及李慧琼議員詢問若申請人一直不提交資料，部門將會採取甚麼行動跟進，以釋除居民的疑慮。

97. 張仁康議員認為屋宇署和地政總署處於被動，他要求部門主動評核建築物可有超出地界範圍。

98. 地政總署莫偉慈先生指出申請人若未能於 2011 年 6 月 30 日前獲發「入伙紙」，即屬違反地契，須要繳交補地價款項。

99. 主席總結表示，由於個案並非獨立事件，他建議將其列作跟進事項，並要求部門定期向委員提供個案最新的發展資料。

要求交代“置安心”的 12 個好處 (房建會文件第 53/10 號)

100. 委員備悉局方提供的書面回覆。

下次會議日期

101. 主席在下午 7 時 45 分宣布會議結束，下次開會日期為 2011 年 1 月 20 日，截止提交文件日期是 2011 年 1 月 5 日。

102. 本會議記錄於 2011 年 1 月 20 日正式通過。

主席

秘書

九龍城區議會秘書處
2011 年 1 月