

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： 2011 年 5 月 19 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 (於下午 3 時 35 分離開)

副主席： 勞超傑議員

委 員： 楊永杰議員 (於下午 3 時 25 分出席)

尹才榜議員, MH

廖成利議員

潘國華議員

張仁康議員 (於下午 5 時正離開)

陳麗君議員

陸勁光議員

潘志文議員

葉賜添議員

黃以謙議員

左滙雄議員

李慧琼議員, JP

陳榮濂議員, JP (於下午 3 時 20 分離開)

蕭婉嫦議員, BBS, JP

任國棟議員

吳寶強議員

李 蓮議員, MH

莫嘉嫻議員

王惠貞議員, JP

劉偉榮議員, JP

秘 書： 彭嘉莉女士 九龍城民政事務處一級行政主任(區議會)

缺席者： 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/E3

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	謝國雄先生	屋宇署高級屋宇測量師/E3
議程三	盧錦欣先生	土木工程拓展署總工程師／九龍 1(九龍)
	莫鵬程先生	土木工程拓展署高級工程師／2(九龍)
	朱霞芬女士	規劃署高級城市規劃師／九龍 3
議程四	潘北華先生	水務署高級工程師／顧問工程管理
	杜榮耀先生	水務署工程師／顧問工程管理
	陳文健先生	水務署工程師／顧問工程管理
	陳德雄先生	博威工程顧問有限公司副項目經理
	劉 威先生	博威工程顧問有限公司總工程師
	蘇偉廉先生	博威工程顧問有限公司交通顧問
議程五	李民威先生	市區重建局高級規劃及設計經理
	孫國基先生	市區重建局規劃及設計經理
	鍾建強先生	市區重建局高級經理(收購及遷置)
議程六	張文韜先生	發展局局長政治助理
	邱松鶴先生	市區重建局企業傳訊總監
	蔡仁生先生	市區重建局社區發展總監
議程七	張文韜先生	發展局局長政治助理
	洪麗麗女士	地政總署首席產業主任／契約執行／九龍東 (九龍東及西區地政處)
	陸國寶先生	地政總署總產業主任／九龍(九龍區地政處)
議程八	鄧玉成先生	房屋署高級物業服務經理(西九龍及港島)
議程九	鄧玉成先生	房屋署高級物業服務經理(西九龍及港島)
	陳婉妮女士	地政總署高級產業測量師／九龍中區 (九龍西區地政處)
議程十	袁翠儀女士	香港房屋協會高級經理(物業管理)
議程十二	葉 德先生	消防處助理消防區長(樓宇改善課)2
	蔡龍傑先生	消防處高級消防隊長(樓宇改善課)2
	倪子才先生	屋宇署測量師/FS13
議程十三	梁笑薇女士	屋宇署首席測量主任(屋宇)/ST2-C3
	陳子濱先生	屋宇署高級屋宇測量師/ST2-C
議程十四	黃德瑤女士	屋宇署／食環署聯合辦事處專業主任
議程十五	梁浩建先生	九龍城民政事務處聯絡主任主管(專責事務)

通過上次會議記錄

各委員一致通過上次會議記錄。

續議事項

土瓜灣啟明街 21 至 51 號大廈的維修工程進度

2. 屋宇署謝國雄先生報告上述工程進度，重點如下：

(一) 啟明街 21 與 23 號的公共地方維修工程已經展開，預算於 8 月竣工；及

(二) 啟明街 49 至 51 號公共地方和外牆維修接近完成，惟 51 號涉及於單位內安裝臨時支柱的問題，情況較為複雜，署方現正與住客商討有關安排。另外，顧問公司已經進場展開勘察，並會進行若干樓宇結構測試。顧問公司會根據勘察所得的資料確定屋宇結構狀況，以提出維修方案。

3. 蕭婉嫦議員建議屋宇署為勘察工作訂出時間表，不應因住客的阻撓而影響勘察進度。

4. 潘志文議員認為維修工程仍須跟進未處理妥當的柱位、外牆漏水以及重鋪保護網等問題。他查詢署方會否就重鋪保護網向市民收費。

5. 屋宇署謝先生綜合回覆如下：

(一) 維修工程至今進度良好；如有需要，署方可運用建築物條例賦予的權力進入需要勘察的單位；及

(二) 署方會繼續監察工程進度，至於騎樓的裝頂應一直維持至整體全面勘察及維修工程完成。

6. 任國棟議員認為應盡快進行維修。為確保維修進度，他建議署方考慮並行處理往後的程序，以及安排承建商估價。

7. 主席總結表示有關事項可由屋宇署與潘志文議員直接聯絡匯報相關工程的最新進度。

討論事項

啟德發展計劃 — 城市設計的優化建議 (房建會文件第 32/11 號)

8. 土木工程拓展署總工程師盧錦欣先生向委員介紹啟德發展計劃的最新進展及城市設計的優化建議，包括優化保育龍津石橋遺跡的計劃建議，以及提高啟德海濱的暢達程度，把行車道盡量移離海濱。介紹的重點如下：

- (一) 郵輪碼頭第一個泊位、郵輪碼頭大樓及相關的道路連接和支援工程進度良好。署方預計郵輪碼頭大樓將如期於 2013 年年中落成，屆時第一個泊位亦可啟用；北面停機坪方面，公共房屋的地基工程亦已經全部完成；
- (二) 署方將於 6 月為啟德明渠進口道及觀塘避風塘的改善工程，北面停機坪第二階段基礎設施及於郵輪碼頭大樓頂部重置海事處雷達向立法會申請撥款；
- (三) 建議設立一條闊 30 米的保育長廊保存龍津石橋遺跡，並將毗鄰的三幅發展用地劃為「綜合發展區」以加強保育長廊的協調性；
- (四) 建議設置行人隧道，從保育長廊直達石鼓壟道公園，並刪除在長廊附近一段已規劃的跨越太子道東的高架園景行人橋；
- (五) 將原擬設置在機場跑道及南面停機坪海濱位置的行車道分別遷移到跑道中央及 T2 主幹路旁，以方便公眾到達和享用海濱設施和景致。啟德將可提供一條長約十一公里的海濱長廊，連貫土瓜灣及觀塘。另外，署方亦理順了 T2 主幹路和啟福道連接擬建的中九龍幹線的連接支路，以盡量避免行車天橋所帶來的景觀影響；
- (六) 因應設置龍津石橋保育長廊，調整北面停機坪啟德城中心部分發展用地的用途和發展參數，另建議在啟德坊採納結合高低座住宅及庭院的設計概念。地下購物街將連接兩個沙中線車站，以及貫通九龍城和龍津石橋的保育長廊，增強啟德與周邊地區的連接性；及
- (七) 繼續收集各持份者意見，以便修訂啟德分區計劃大綱圖，並按城市規劃條例將有關修例訂刊憲。

9. 李慧琼議員對保育龍津石橋方案的大方向表示贊成，但同時要求保留高架行人橋，連接九龍城至新蒲崗；另外，她希望局方提供具體方案，讓市民沿海濱由土瓜灣步行至觀塘，並期望研究中的環保運輸系統可連接啓德的周邊地區，包括九龍城、觀塘及九龍灣。

10. 廖成利議員贊同保育龍津石橋的優化建議，並促請署方全速開展有關工程。他又表示署方應在啓德發展區打造地標式建築，並建議就廣場的命名進行公眾諮詢。

11. 吳寶強議員查詢地下街會否提供自動行人運輸系統，方便行動不便的人士，並希望加強行人連接以促進啓德周邊地區的發展，他建議署方與其他部門商量如何將相關的景點或建築連接起來，發展成為文物徑。

12. 蕭婉嫦議員認為有關修訂提升了海濱的暢達度，可以配合市民的需求，但希望海濱長廊設有休憩處等設施。她對龍津石橋的保育計劃表示支持，並建議增加行人通道，以加強連接新區和舊區。另外，她對署方建議設立公眾園景和社區活動平台供藝術表演深表讚賞。

13. 王惠貞議員建議透過比賽或邀請藝術家放置作品或表演以增加區內的藝術氣氛。她又讚賞優化建議有採納市民的意見，方便市民欣賞海濱的景色，同時提升有關交通網絡的效率。她並查詢 T2 主幹路的整體走線。

14. 尹才榜議員歡迎有關優化建議，並希望署方同時研究活化九龍城區內其他名勝古蹟。

15. 張仁康議員支持是次優化建議，是以用家角度為本作出改善。他認為郵輪碼頭及舊機場控制塔等均可發展成為地標建築。

16. 土木工程拓展署盧錦欣先生綜合回應如下：

- (一) 建議刪除的高架園景行人橋因要跨越太子道現有的道路設施將高於地面相當於五層樓高，而相對龍津石橋保育長廊的位置則有七層樓的高度差異，既不配合周遭環境也不能達到建造園景天橋的用意，加上優化計劃已包括多項不同的行人設施連接九龍城區與啓德發展區，數目比原計劃更多，相信刪除上述高架行人橋對人流的影響不大；

(二) 署方已計劃把啓德郵輪碼頭、龍津石橋、兩座位於啓德河畔並排的建築物、跑道公園及九龍寨城公園等打造成區內地標；

(三) 署方將會繼續徵詢其他持份者的意見，並在考慮有關意見後，對現時啓德分區計劃大綱圖作出修訂，並按照城市規劃條例將有關修訂刊憲，讓市民就有關修訂發表意見；

(四) 至於青州英泥廠碼頭事宜，則有待海濱事務委員會跟進處理；及

(五) 該署一直與古物古蹟辦事處就文物保育的事宜進行商討，稍後將會舉辦公眾參與活動，就如何處理宋皇臺公園的活化計劃徵詢市民的意見。

17. 主席總結表示，本會對上述計劃深表支持，希望啓德發展計劃能全速進行。他亦呼籲委員繼續積極參與署方的諮詢活動，踴躍發表意見。

(何顯明議員因事離席，由副主席勞超傑議員代為主持會議。)

合約編號 CE55/2008(W)大埔濾水廠及附屬原水和食水輸送設施的擴展工程 — 設計及建造 在九龍城區進行的食水管鋪設工程

(房建會文件第 17/11 號)

18. 水務署高級工程師／顧問工程管理潘北華先生表示工程主要分為兩個階段，第一個階段於 2010 年 2 月展開，將大埔濾水廠的出水量每日 25 萬立方米增至 40 萬立方米，預計於今年完成；第二階段會在擴建大埔濾水廠時，將其出水量進一步增至 80 萬立方米。

19. 博威工程顧問有限公司總工程師劉威先生簡介工程，表示九龍城區的工程將涉及在兩個位置鋪設新水管，分別位於窩打老道浸會醫院對出的北行線以及太子道西近聖德勒撒教堂處的支路，預計有關工程將於2011至2013年期間，以明坑挖掘的方式進行。

20. 楊永杰議員關注太子道西的工程或會影響週末前往聖德勒撒堂進行禮拜的教徒，並查詢當局會否特別處理近太子台的挖掘工程。

21. 黃以謙議員對於工程計劃只涉及在太子道西車流量最少的地方施工，表示讚賞。

22. 陸勁光議員對工程表示支持，並詢問窩打老道工程的時間表，以及期間會否暫停食水供應。

23. 博威顧問工程有限公司劉威先生就委員的提問作出以下回應：

(一) 署方已要求承建商在週末期間施工時盡量避免影響教堂的運作；

(二) 承建商將於行車線對出車流量較少的位置施工，相信不會影響太子道西的交通；及

(三) 預計窩打老道的工程在只封閉行車路施工的情況下，可在一年內完成；而根據現時的資料，並不須進行大規模的停水安排。

24. 主席總結表示，支持水務署有關工程，並希望署方盡快落實施工。

市區重建局發展項目 北帝街／新山道項目(KC-006)

(房建會文件第 18/11 號)

25. 市區重建局高級規劃及設計經理李民威先生、規劃及設計經理孫國基先生、高級經理(收購及遷置)鍾建強先生介紹文件。市建局孫先生表示，市建局於 3 月 25 日進行凍結調查，並在 4 月 7 日舉行居民大會，聆聽他們的意見。局方已憑藉著有關資料完成第二階段的社會影響評估報告。

26. 尹才榜議員查詢市建局至今接獲反對意見的數字。

27. 潘志文議員詢問樓梯鋪的賠償方案詳情。

28. 廖成利議員申報表示在該區擁有物業。他認為小型的單幢式重建項目不妥，另收購應反映已計劃進行的鐵路項目，並希望局方安排市區安置。

29. 市建局李民威先生及鍾建強先生就各委員的提問回應如下：

(一) 基於資料保密原則，署方暫時未可透露反對意見的數字；

(二) 整個發展計劃將提供的單位數量暫未確定，文件載列的數字僅供參考；委員的意見會被納入考慮之列；

(三) 樓梯鋪的補償計算準則是基於應課差餉租值三倍的計算方案；及

(四) 市建局完成凍結人口調查後，已大致掌握選擇安置的居民數目，並與房屋署聯絡，盡量預留市區單位作安置。

30. 潘志文議員質詢樓梯鋪的賠償金是給予業主抑或使用人，以及市建局如何在地積比率限制之下興建面積較大的單位。他補充表示，區內許多樓梯鋪均屬非法僭建，當局的賠償方案可能對守法的業主造成不公。

31. 任國棟議員希望受影響的租客有機會被安置入住區內即將新入伙的紅磡邨二期。

32. 市建局鍾建強先生進一步回應如下：

(一) 樓梯鋪的賠償對象是相關佔用人；及

(二) 局方會向房委會預留合適安置單位，惟實際安排須待項目開展時，視乎相關的時間表是否配合方可確定。

33. 副主席表示他得悉紅磡邨二期的配屋程序已經啟動，他敦請局方考慮遇有空置單位即分配幫助有住屋困難的人士。

對市建局的「促進者先導計劃」的意見(房建會文件第 19/11 號)

反映對樓換樓及促進者計劃的意見，提出多項優化要求(房建會文件第 20/11 號)

要求加快九龍城區重建步伐及加大重建項目的範圍，以使能加入更多活化元素(房建會文件第 21/11 號)

34. 楊永杰議員、吳寶強議員及任國棟議員分別介紹文件第 19/11、第 20/11 與 21/11 號，以及第 22/11 號。

35. 蕭婉嫦議員建議市建局擴大重建項目的規模，在促進者先導計劃方面豁免收取誠意金，並提供更多資助計劃幫助有經濟困難的長者業主及租戶。她指市建局就馬頭圍道及春田街項目訂出的收購價非常合理，鄰近大廈的居民亦希望市建局加快其收購步伐；惟市建局應考慮體恤有關麵店經營者

保存祖業的孝心，如商談沒有結果，請擱置收購此地鋪。

36. 尹才榜議員認同市建局訂出的收購價非常吸引，應可協助改善居民的生活環境。他並建議局方考慮收窄自住及非自住物業業主的補償金額差距。

37. 廖成利議員認為所有房屋及基礎建設委員會的委員均應獲委任加入市區諮詢平台。就大廈重建申請須得到一定比率的業主同意一事，他建議局方規定必須經一個逾百分之二十的業權人出席的會議通過決定。

38. 發展局局長政治助理張文韜先生綜合回應如下：

(一) 新近公佈的市區重建策略的工作重點由下而上，即由地區因應本身需要作出建議，再由市建局及其他部門作出跟進；及

(二) 九龍城區的石區諮詢平台預計將於 5 月底正式委任，有關名單仍在研究當中。

39. 市建局建局企業傳訊總監邱松鶴先生綜合回應如下：

(一) 市區重建策略將增添兩種模式：一個是「促進者」；另外一個是「需求主導」模式；

(二) 「促進者」方面，局方會向每一個地段的申請業主合共收取兩萬元誠意金，而非向個別業主收費，每一申請地段申請業主越多，個別申請業主首次要支付的工作費越少；事實上，當局在協助業主集體出售的過程當中，所需的墊支款項可達數十萬甚至至過百萬，開支遠超出向業主收取的工作費，收取工助費純粹為確保大廈業主對重建計劃有一定承擔；

(三) 「樓換樓」方面，局方一律依據 2001 年立法會財務委員會通過的賠償準則對自住業主作收購補償，「樓換樓」是另一選擇，不應超出或少於自住業主按 2001 年立法會財務委員會通過的賠償準則；否則，若局方向選擇「樓換樓」的業主提供任何形式的貸款優惠或提供在等待新樓落成期間的租金津貼，將對選擇現金補償的業主造成不公；

(四) 至於受馬頭圍道及春田街重建項目影響的商戶，局方會考慮讓商戶在項目完成後，優先以當區市值租金租用商鋪；而於重建項目落成前，局方亦樂意協助受影響的租戶另覓新鋪；

(五) 基於馬頭圍道塌樓事件有訴訟程序尚在進行中，局方現尋求法律意見，了解向該大廈業主提出收購的法律風險，暫不會向其提出收購；及

(六) 局方已按新出台的市區重建策略，優化非自住長者業主的補償。

40. 潘志文議員建議局方效法地產界，免收取兩萬元誠意金。另外，他查詢市建局在虧蝕 10 億的情況下，仍開展馬頭圍道及春田街項目的理據，以及啓動需求主導計劃所需的地盤面積。

41. 任國棟議員建議局方分階段收取誠意金。另外，他希望局方向受塌樓事件影響而入住石籬臨時收容中心的居民提供支援。

42. 李蓮議員希望局方回應市民的期望，盡快訂定相關細則，並於今年 7、8 月左右公佈「促進者」計劃的詳情，以供相關居民考慮。

43. 廖成利議員指「促進者」為需求主導的方案，現階段仍有欠成熟，希望局方盡快提供文件諮詢委員會。

44. 在春田街麵店的租約問題上，廖成利議員、任國棟議員及蕭婉嫦議員希望局方酌情處理，並考慮與其簽訂年期較長的租約。

45. 市建局企業傳訊總監邱松鶴先生綜合回應如下：

(一) 就塌樓事件影響入住臨時收容中心而至今仍未遷出的餘下少數家庭，其中兩個受重建項目影響；

(二) 市建局認為要和一些希望回遷的商鋪租戶簽訂 99 年特長租約的建議，未具法律基礎；

(三) 「促進者」計劃的先決條件是該地段本身必須具備重建的條件；

(四) 澄清市建局不會鼓勵業主選擇現金補償或樓換樓，反之，業主應按照局方訂明的條款考慮自己的需要及可承受的風險作出決定。局方會與選擇「樓換樓」的自住業主簽署文件，以規定雙方的責任及義務；

(五) 市建局最終決定對「促進者」服務申請業主收取工作費前，已有充份考慮。事實上，局方所需的墊支款項及開支遠遠超過向業主收取的誠意金，收取工作費純粹為確保大廈業主對重建計劃有一定承擔。若重建發展的項目未能成功開展，雙方均有權退出，互有保障；及

(六) 個別項目的盈虧並非局方的首要關注，局方最關注的是擁有充足的現金流，去維繫正在推進的項目。

46. 主席感謝局方詳盡的回應，並指出市區重建乃基於活化舊區的良好意願，希望局方在處理有關問題時，能夠情理兼備。

籲請切實活化舊大廈、協助香港中小工業發展(房建會文件第 23/11 號)

47. 蕭婉嫦議員介紹文件。

48. 發展局局長政治助理張文韜先生表示，局方一直收集關於香港工廈轉型的意見，以檢討有關政策，而地政總署亦按照相關法例執法。他指出活化的其中一個考慮因素是火警安全，當中尤以工商業用途混合的大廈的情況最為人擔憂。他指出單位未符合相關法規標準的業主應先向地政總署及有關部門申請，待部門批核後，便可得到每年豁免或長期豁免，正式投入運作。

49. 地政總署總產業主任陸國寶先生補充指地政總署會因應市民對工業大廈單位用作商業用途的投訴調查。署方至今共發出大約 250 份問卷，現於初步調查的階段，及後會視乎情況再決定是否需要作更深入的調查。因應蕭議員的意見，署方日後發出類似信件時會在用詞上多加顧及收信人的感受。

要求政府立即復建居屋(房建會文件第 24/11 號)

50. 左滙雄議員介紹文件。

51. 陸勁光議員表示居屋有旋轉門作用，有助促進公屋流轉予有迫切需要的居民，故此希望除增加土地之外，亦會復建居屋，幫助身處公屋保護網之外的人士。

52. 任國棟議員認為透過增加土地供應發展私人住宅項目不能切合公屋或居屋市民的需求，感到遺憾。

53. 副主席表示第 24/11 號文件載有以下動議：「要求政府立即復建居屋」。動議獲得在場委員一致通過。

反對在沒有諮詢情況下 關閉貫通何文田邨常富街至景文樓通道
(房建會文件第 25/11 號)

54. 陸勁光議員介紹文件。他對於房屋署指毗鄰景文樓的兩幅空置地盤將作私人發展，而打算在 5 月中旬，在未建造出一條替代通道或諮詢的情況下封閉該條道路表示遺憾。他關注有關安排會影響附近的學生及長者。另外，此感謝區議會秘書在過程中，協助議員們理順情況，積極協調。

55. 左滙雄議員及楊永杰議員均同意陸勁光議員的意見，認為有關道路被封閉，則街坊需繞圈前往何文田邨及何文田廣場，希望部門能夠考慮替代方案。

56. 葉賜添議員指出何文田邨鄰近學校區，大批學生需前往何文田邨午膳，封閉該道路或會對學生構成危險。

57. 房屋署高級物業服務經理(西九龍及港島)鄧玉成先生表示，署方會盡量延遲實施封路，並繼續積極研究提供比較方便居民及學生的替代道路方案。

58. 地政總署高級產業測量師／九龍中區(九龍西區地政處)陳婉妮小姐表示，因應財政司的財政預算案已將上述兩幅地盤納入勾地表，預計最早出售該地的時間是今年 7 月。署方會配合有關部門研究行人通道的改善方法。

59. 陸勁光議員感謝兩個部門務實處理有關問題，並希望房屋署多與鄰近的居民組織交流意見。

有關 1)建議於家維邨公屋位置範圍加設簷篷 2)跟進要求於家維邨各座出租樓宇增設升降機設施(房建會文件第 26/11 號)

60. 副主席介紹文件。

61. 楊永杰議員認為香港房屋協會(下文簡稱「房協」)成立的宗旨是建屋為民，應投放資源維修有關簷篷，使更多居民受惠。他亦希望房協切實改善其轄下屋苑的升降機服務，包括將樂民新邨的升降機服務伸延至 15 樓。

62. 香港房屋協會高級經理(物業管理)袁翠儀女士作出回應，指出家維邨同時有出售及出租的居住單位，房協作為公契經理人，在管理上必須依循公契；若在公用地方作出任何加建或改善工程，必須由業主決定及承擔有關的支出。至於出租樓宇的升降機服務方面，房協會就整體出租屋邨的設施及居民的需要，以緩急次序而分期考慮或進行改善項目。關於改善升降機以直達 15 樓，房協將繼續納入每年檢討大型改善工程中一併考慮。

63. 楊永杰議員要求房協就升降機問題盡快落實及提交時間表，及重申房協應積極考慮投放資源維修上述簷篷。

64. 副主席重申他所指伸延的簷篷是在公屋樓宇的外牆，故並非屬於公用地方的改善工程，而房協要求居屋業戶分擔費用的說法並不合理，他促請房協袁女士將有關意見反映。另外，他表示升降機工程早在一年前已被納入工程列表，希望房協能聽取民意，盡快落實工程。

65. 房協袁翠儀女士指出，即使簷篷可加建於公屋外牆上，該加建設施已伸延至樓宇界線以外的公用地方，故須受公契所規限。而公用地方的維修乃屬於經理人日常工作之一，但任何改善或加建工程須與業戶商討及取得共識，始可進行，因此不盡相同。她補充指房協若有改善升降機服務至 15 及 16 樓的時間表，會盡快向各委員匯報，並與當區議員就落實細節緊密聯絡。短期而言，房協亦會按需要協助及安排有關住戶遷往較低層備有升降機服務的單位。

66. 副主席希望房協可運用酌情權，自資全數完成有關加建簷篷的工程。

要求為房協轄下屋邨增設租金援助(房建會文件第 27/11 號)

67. 莫嘉嫻議員介紹文件。

68. 房協袁翠儀女士回應，申請入住房協公屋的申請人，均來自房屋署公屋輪候冊的住戶申請人，職員會在申請人入住前將房協的機構性質及相關資料清楚告之，包括房協與房屋署乃兩個不同的獨立機構，房協不設租金援助安排，相對亦沒有富戶政策，也沒有設立扣分制度等。若在入住單位後，申請人的家庭情況有所改變，房協會將個案轉介至社會福利署，或安排住戶調遷往租金相對便宜的單位。

69. 楊永杰議員建議房協為轄下屋邨增加租金援助計劃，減輕有需要人士的負擔。他認為房協應運用其投資所得收入及增加租金的收益轉化幫助有經濟困難的住戶。

70. 副主席認為房協有責任提供租金援助，而並非將個案轉介至社署。

71. 莫嘉嫻議員澄清，她並非要求房協放寬其入息及資產審查的要求，只是希望房協設立援助機制，保障沒有領取綜援但須面對短暫的經濟困難的人士。

72. 廖成利議員建議房協考慮訂某一個年份為目標以作過渡安排，屆時房協出租及已出售的屋邨將與房委會同類住戶的權利看齊。

73. 房協袁女士感謝委員的意見，並表示會將有關意見向高層反映。

要求協助舊樓業主，解決處理消防令的困難(房建會文件第 28/11 號)

74. 吳寶強議員介紹文件。

75. 消防處助理消防區長(樓宇改善課)2 葉德先生指出署方會根據實際情況酌情考慮，讓業主延期執行《消防安全(建築物)條例》的消防安全指示規定；署方亦會向業主們解釋相關的消防法例，並提供協助，例如與大廈有關人士到現場檢討情況。然而，由於大廈大多沒有立案法團，故在籌組工程方面往往需要多花功夫。

76. 陸勁光議員指出，成立法團毫不容易；即使法團得以成立，亦須待天台

屋住戶遷出後，才可以製造水缸，整個過程需時漫長，故此希望消防處可切實酌情處理有關個案。

77. 潘志文議員希望消防處展開跨部門工作，同時增撥資源，協助有法團的大廈居民執行消防令。

78. 李蓮議員指出舊式樓宇的設計或未有注重消防措施，以致業主現時在執行消防令上面對種種困難。她希望處方提供成功例子，供有關業主作參考。

79. 吳寶強議員希望消防處體恤業主的困難，實行放寬罰款制度等短期措施。另外，由於有關業主的經濟情況或未能負擔工程的開支，他亦請署方考慮放寬有關消防標準。

80. 任國棟議員指出，死因研究庭在多次意外中均建議全港大廈提升消防質素。他又指地鋪用戶難以將消防設施接駁至未有法團管理的大廈的公眾消防系統。就此他建議政府透過樓宇更新大行動提供誘因，並以電腦取代人手審視圖則，促進消防系統的更新。

81. 消防處葉先生表示，該處與屋宇署每三個月或於有需要時會召開定期或特別會議，討論相關問題，並作出實際行動，體恤長者業主的經濟困難。消防處會向長者介紹長者維修自住物業津貼計劃，以便他們申請。另外，他指出許多承建商向消防處遞交的圖則不合規格，往往需要修改，否則審批一般可於一至三個月內完成；而處方在視察樓宇後發出的消防安全指令，已採用最低標準，而非現今大廈比較高的標準。他表示，九龍城區不少大廈均已逐步進行提升大廈的消防安全工程。

82. 潘志文議員認為有關津貼計劃的 4 萬元資助對長者業主幫助不足，希望署方會以跨部門形式靈活解決核心問題。

83. 消防處葉先生表示，若果業主有經濟困難，處方會根據有關理據考慮個別個案。並建議有關業主或法團向政府申請樓宇維修貸款。地鋪方面，有關業主如因大廈結構安全問題而不能設置有關灑水系統的供水水缸，他們可以考慮申請以街喉接駁有關系統，處方在作出切實考慮和確認有實際理據後，已批出多個這類型的申請。

84. 屋宇署代表亦補充指，署方對條例的執行會因應實際情況，在不損及消

防安全的原則下，以靈活和務實的原則去執行法例，亦會派專人到現場向居民解釋法例要求。署方亦會根據實際情況，解答居民的疑問及提供意見。

要求盡快處理成龍居地下商鋪拆牆加建問題(房建會文件第 29/11 號)

85. 吳寶強議員介紹文件。

86. 屋宇署代表表示，根據《建築物條例》的規定，由於拆除原有外牆，再在屋內建造一幅牆壁，並不涉及建築物的結構，屬於豁免審批的工程，毋須事先取得屋宇署審批。至於有用戶在原有上落客貨區的部分建造一幅牆壁，由於不是重大更改，在《建築物條例》的框架下，除非有關更改影響到結構和防火問題，則亦違反相關的建築標準，否則不屬署方可根據既定執法政策打擊的違例建築工程。

87. 吳寶強議員認為屋宇署應著力處理巨型的僭建、自行拆卸及重建項目，並邀請署方派員出席成龍居法團將於 5 月 22 日召開的記者招待會，向公眾講解有關條例。

88. 屋宇署代表澄清上述加建並不涉及僭建，而拆去非結構牆在《建築物條例》下，屬於豁免工程。然而，倘若項目有結構性危險，屋宇署一定依法辦事。

89. 任國棟議員查詢《建築物條例》會否因應改變用途而作出跟進。

90. 屋宇署代表指出，《建築物條例》明確表示更改建築物用途需涉及重大變革；而加建非結構牆是豁免工程。

91. 廖成利議員認為是次事件涉及地區性政策問題，而現時的法例未能處理到購買天台屋等情況，他建議政府修例填補有關漏洞。

92. 潘志文議員建議屋宇署更清晰地界定合法與違法的建築項目。

93. 屋宇署代表表示，在天台進行加建的項目肯定屬於僭建物。反之，《建築物條例》下豁免的工程，只涉及業權問題，業主立案法團應依循公契處理。

94. 副主席表示署方與委員均已充分表達其立場和理據，他希望署方與議員

多加溝通，以釋除居民的疑慮。

查詢有關聯合辦事處處理滲水個案程序及成效(房建會文件第 30/11 號)

95. 任國棟議員介紹文件，並查詢聯合辦事處於 2009 年至 2011 年 4 月期間發出搜查令的數目。

96. 廖成利議員指聯合辦事處載列於書面回覆的資料表示，現時成功確證滲水源頭的個案比率僅兩成，成效未如理想。他說香港工程師學會曾指出，只要確認水源，堵塞滲漏作出維修，便可解決滲水問題。就此，他查詢處方會如何提升服務的成效。

97. 潘國華議員、莫嘉嫻議員及李蓮議員表示過往曾致電聯合辦事處而未能與職員取得聯絡，只能以電話錄音方式表達訴求，回覆的效率亦有待加快。他們建議聯合辦事處檢討工作流程，改善服務質素。左滙雄議員表示同意。

98. 潘志文議員查詢聯合辦事處在甚麼情況下會使用紅外線測試。

99. 屋宇署／食環署聯合辦事處專業主任黃德瑤女士綜合回應如下：

(一) 書面回應所載列的數據僅為回答文件的提問，整體而言，聯合辦事處於過往三年成功確證滲水源頭的個案比率約四成。由於聯合辦事處只可作非破壞式調查，署方會研究利用新科技配合進行調查，以進一步提高成功率她補充表示，色水測試是最直接而有力的舉證方法；反之，紅外線測試是需要作出一定的假設，並只可測試樓面的溫度，不能直接找到滲水源頭；

(二) 程序方面，聯合辦事處會派員查察受影響住戶的上層單位以及進行色水測試；如果未能找到源頭，便會進行專業測試。然而，若被投訴的單位不充分合作，有關個案的調查需時將會被延長；及

(三) 署方一直設法改善電話錄音及跟進的相關問題，她會將有關意見向上級反映。

100. 潘志文議員認為紅外線測試有一定成效。他指現時不少大型或敏感的工

程都採用紅外線進行測試，而溫度變化的主因是灌水時間的多寡。

101. 就任國棟議員指聯合辦事處的回覆未能回答關於色水測試的提問，副主席請該處會後以書面回覆。

102. 屋宇署／食環署聯合辦事處黃女士更正表示，署方已聘請創新科技署研究有否其它可行的測試方法。

103. 副主席建議處方爭取更多資源，以加強調查的工作成效。

九龍城區議會轄下房屋及基礎建設委員會 2011-12 年度大廈管理活動計劃建議(2011 年 4 月至 2011 年 12 月)(房建會文件第 31/11 號)

104. 九龍城民政事務處聯絡主任主管(專責事務)梁浩建先生介紹文件，以供房建會考慮通過總預算為 14 萬 6 千元的 2011-12 年度大廈管理活動計劃建議。計劃包括不同類型的證書課程、巡迴展覽、職安健及關於維修資助的活動等。然而，由於 2011-12 年度預留給房建會的撥款尚待區議會審批，有關活動預算可能會因應預留撥款的實際數額作出調整。活動的詳情將會以傳閱文件方式提交房建會考慮通過。

105. 副主席與議員一致通過以上建議。

其他事項

106. 副主席表示土木工程拓展署跟進上次會議關於配合啓德發展的雷達重置計劃的討論，署方已於會後與海事處聯絡，並獲海事處同意為雷達的電磁場水平作出長期監察。

下次會議日期

107. 副主席在下午 7 時 50 分宣佈會議結束，下次開會日期為 2011 年 7 月 21 日，截止提交文件日期是 2011 年 7 月 6 日。

108. 本會議記錄於 2011 年 7 月 21 日正式通過。

主席

秘書

九龍城區議會秘書處

2011 年 7 月