

九龍城區議會轄下
房屋及基礎建設委員會第二十次會議記錄

日期：2011 年 7 月 21 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：何顯明議員, MH

副主席：勞超傑議員 (於下午 5 時 15 分離開)

委員：楊永杰議員 (於下午 4 時 30 分離開)

尹才榜議員, MH (於下午 5 時 30 分離開)

廖成利議員

潘國華議員

張仁康議員

陳麗君議員 (於下午 3 時 50 分出席)

陸勁光議員 (於下午 2 時 45 分出席)

潘志文議員

葉賜添議員

左滙雄議員

李慧琼議員, JP

陳榮濂議員, JP (於下午 5 時正離開)

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 (於下午 3 時 25 分出席)

劉偉榮議員, JP (於下午 4 時正離開)

秘書：劉佳銘先生 九龍城民政事務處一級行政主任(區議會)

缺席者：黃以謙議員

梁英標議員, BBS, MH

王惠貞議員, 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／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	孫國強先生	水務署高級工程師／成本估計
	何志強先生	水務署工程師／工程管理(6)
	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
	梁慧民小姐	阿特金斯顧問有限公司駐工地工程師
	林淑敏小姐	阿特金斯顧問有限公司駐工地工程師
	李憶妮小姐	阿特金斯顧問有限公司駐工地聯絡主任
議程三	黃進展先生	香港警務處九龍城區副指揮官
	李少慧女士	香港警務處警民關係主任(九龍城區)
	曾偉明先生	消防處消防區長(九龍中)
	馮民重先生	社會福利署九龍城及油尖旺區福利專員
	譚錦池先生	社會福利署九龍城及油尖旺區策劃及統籌小組社會工作主任
	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)
議程四	曾偉明先生	消防處消防區長(九龍中)
	鄧玉成先生	房屋署高級物業服務經理(西九龍及港島)
	謝國雄先生	屋宇署高級屋宇測量師／E3
	李謝肖芬女士	民政事務總署高級聯絡主任(大廈管理)3
議程五	曾偉明先生	消防處消防區長(九龍中)
	謝國雄先生	屋宇署高級屋宇測量師／E3
	何國強先生	民政事務總署高級屋宇測量師(牌照)
	鍾榮光先生	民政事務總署高級消防區長(牌照)
	鄭民林先生	民政事務總署屋宇測量師(牌照)支援 1
議程七	李謝肖芬女士	民政事務總署高級聯絡主任(大廈管理)3
議程九	謝國雄先生	屋宇署高級屋宇測量師／E3
	張曉偉先生	屋宇署屋宇測量師／B1-2
議程十	鄧玉成先生	房屋署高級物業服務經理(西九龍及港島)

主席歡迎各委員及部門代表出席是次會議。他請各位委員留意會議討論的事項將涉及樓宇發展／維修、服務提供、土地用途，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，他將按申報的內容來決定有關委員是否須要避席。

通過上次會議記錄

2. 蕭婉嫦議員要求修訂第 35 段第 4 行為「…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」。
3. 楊永杰議員要求更正第 61 段及第 62 段中提及的「16 樓」為「15 樓」，以反映樂民新邨的實際情況。
4. 潘志文議員提出將第 82 段第 1 行中的「幫助不大」修訂為「幫助不足」。
5. 主席遂宣布經此修訂的會議記錄獲得通過。

討論事項

工程計劃編號 186WC 更換及修復水管工程第三階段 工程進度簡報 (2011 年 7 月) (房建會文件第 40/11 號)

6. 水務署高級工程師／成本估計孫國強先生向委員介紹文件，並邀請阿特金斯顧問有限公司各駐工地工程師就每項工程向委員作詳細報告。
7. 楊永杰議員指出，巴富街及亞皆老街近嘉齡道的更換水管工程持續日久，詢問同時進行各段工程的可行性，以盡快完工並減低對居民的影響；另建議署方待位於亞皆老街的工程竣工後，立刻重開該處的巴士站。
8. 張仁康議員查詢民泰街及德民街水務工程的具體施工日期。由於

港鐵公司正於相同地段展開觀塘綫延綫的工程，他促請署方與港鐵公司作出妥善協調，以避免交通擠塞。

9. 尹才榜議員查詢九龍城道及新山道水務工程的具體內容。

10. 蕭婉嫦議員查詢民裕街、馬頭圍道及大環道水務工程項目的動工日期，另提議署方於施工前與議員作實地視察，並通知鄰近居民。

11. 陸勁光議員關注常樂街及常和街的水務工程會加重路面交通的負荷，影響該處的學習駕駛者及其他駕駛人士；他亦希望署方考慮提供其他臨時泊車位，以代替受工程影響而臨時封閉的原有泊車位。他並查詢佛光街工程的完工日期。

12. 任國棟議員查詢富寧街的水務工程能否於 3 個月內完成，以免影響 9 月份開學的學生；他亦建議署方在進行位於差館里工程時要顧及行人實際需要，並與議員作實地視察以解釋其安排。此外，他查詢馬頭圍道與榮光街的工程項目是否會影響行車線數目，以及顧問公司是否有考慮於該段採取無坑挖掘法以進行工程。

13. 主席詢問署方所有工程均以 2013 年 12 月作完結日期的緣由。

14. 水務署高級工程師／成本估計孫國強先生回應指 2013 年 12 月是整體工程的竣工日期，每段工程的細節及完工日期會於動工前向當區委員作詳細解釋。

15. 阿特金斯顧問有限公司的回應綜合如下：

(一) 亞皆老街近嘉齡道的三分之二的水務工程已經完成，待相關分段工程竣工後，將盡快通知運輸署及九巴公司以還原受影響的巴士站；

(二) 佛光街的修復水管項目將分段進行，以避免影響交通狀況，故預計預計工期需要約一年多；

(三) 巴富街項目涉及兩條不同水管，其中一條水管的工程已完成，餘下一條水管的工程將於年底展開；

- (四) 顧問公司一直就民泰街及德民街的水務工程與港鐵公司密切配合，已預留足夠時間於觀塘綫延綫的工程進行期間鋪設水管；
- (五) 馬頭圍道與大環道的工程時間表需要配合港鐵公司的沙田至中環綫項目，顧問公司會在落實細節後聯絡當區議員；
- (六) 常樂街與常和街的水務工程將應運輸署及香港警務處交通部的要求，於開學前完成；顧問公司亦已應交通聯絡小組會議的建議，提供相應泊車位；
- (七) 新山道及九龍城道的水務工程預計於 3 個月內展開，顧問公司現正與運輸署及警務處交通部商討有關臨時交通安排；
- (八) 富寧街的工程預計於暑假完結前完成；
- (九) 考慮到差館里路面狹窄，將預留一半行人路面讓行人使用；顧問公司並歡迎委員另約時間實地視察；
- (十) 馬頭圍道與榮光街的水務工程會於非繁忙時間或夜間進行，以減低對交通的影響，顧問公司現正與運輸署及警務處交通部落實有關交通安排；及
- (十一) 何文田區各段工程所涉及的水務合約條款、技術及物料要求各異，故未能同時施工。

16. 李蓮議員查詢署方是否會於 4 年的工程期內完成更換或修復所有現有水管，並詢問水管在更新後的一般壽命年期。

17. 張仁康議員詢問署方的熱線是否 24 小時運作，及可否向市民提供駐工地工程師的聯絡電話號碼。

18. 水務署高級工程師／成本估計孫國強先生回應如下：

- (一) 是項工程只涉及有需要被更換或修復的水管，約佔區內所有水管的 30%至 40%；而一般水管在更新後的預期壽命約有 50 年；及
- (二) 署方提供的熱線有專人 24 小時接聽，並會盡快作出跟進；市民

如有需要，亦可聯絡有關的駐工地工程師。

19. 主席感謝部門的報告，並請署方繼續與委員密切溝通。

舊樓劊房潛藏危機 要求立即巡查 確保逃生有「道」

(房建會文件第 41/11 號)

悲 都市炸彈慘劇連連發生 哀 劊房居民呎價直逼豪宅

(房建會文件第 42/11 號)

20. 潘國華議員介紹文件第 41/11 號。

21. 任國棟議員介紹文件第 42/11 號。

22. 蕭婉嫦議員、李蓮議員及劉偉榮議員均指出劊房問題於九龍城區持續日久，加上部分樓宇缺乏妥善管理，對消防安全構成危險；建議政府人員多加巡查，參考當區議員意見，並以行政及立法形式規管劊房。

23. 李慧琼議員建議政府採取適切措施，包括保持大廈逃生通道流通、建立「劊房資料庫」以掌握劊房問題的實際情況，以及成立跨部門小組重點處理「四無大廈」的問題。另外，亦建議政府要求劊房設置煙霧探測器，提升居民的警覺性。她並向屋宇署查詢署方派員巡察的具體內容及於何種情況下會申請法庭手令。

24. 主席向消防處查詢處方會否為劊房及相關的消防安全問題設立舉報專線和特別行動組。

25. 潘志文議員詢問屋宇署收到舉報後的實質行動及署方對劊房的定義。另他建議可透過電標負荷量監察劊房違規情況。

26. 尹才榜議員認為劊房問題亟需正視，並希望盡快修例，以加強執法部門入屋調查的權力。

27. 陸勁光議員向屋宇署查詢署方在 6 月中旬馬頭圍道火警後有否運用《建築物條例》第 22 條的權力就劊房投訴進行入屋調查；他亦建議強化消防處特遣隊處理劊房的角色。

28. 廖成利議員建議相關部門成立聯合辦事處以處理劊房問題。

29. 消防處消防區長(九龍中)曾偉明先生綜合回應如下：

(一) 處方已就馬頭圍道火災成立專責小組，現正就起火原因等各方面收集資料。處方並已在意外發生後的兩個週末及週日，到九龍各區城區舊式樓宇進行宣傳，讓居民認識逃生時應注意的事項；

(二) 處方收到有關火警危機符合其權限的投訴後，會於 24 小時內派員巡察；如確認有關單位住客違規，處方會發出消防危機通知書或作出檢控。若在巡查過程中發現當中涉及更改圖則的劊房問題，則會轉交個案至屋宇署跟進；

(三) 現時法例並未有強制要求住宅安裝煙霧探測器；及

(四) 特遣執法隊主要就舊式樓宇及綜合用途建築物的消防設施作出巡查及擬備改善方案，特遣隊本身並非針對劊房而設立。

30. 屋宇署高級屋宇測量師/E3 謝國雄先生綜合回應如下：

(一) 署方會積極跟進收到的投訴，如確認有關單位違規，會發出勸飭信及命令要求更正。雖然《建築物條例》第 22 條容許署方可在警務人員在場的情況下破門入屋進行調查，但署方在行使這項權力上有實質困難。因此除非有迫切危險的明顯跡象，署方甚少行使有關權力。署方現正建議修訂法例，讓署方根據《建築物條例》向法庭申請手令，以便署方人員進入單位進行執法行動；

(二) 署方除處理投訴外，亦已於 4 月 1 日起展開特別行動，每年主動調查 150 幢涉及劊房工程的樓宇。在累積巡查的個案後，署方將建立相關資料庫；及

(三) 署方會繼續加強執法及宣傳工作，而現時未有成立聯合辦事處的需要。

31. 蕭婉嫦議員建議政府加強罰則，如設監禁刑期和罰款，以收阻嚇作用。

32. 潘志文議員指劏房業主可能藉着使用較輕物料避過屋宇署承載重量的限制；他支持屋宇署將劏房工程納入小型工程監管制度之下，但對於如何確保小型工程持牌人具專業水平表示疑慮。另外，他建議消防處重新審視現時《消防條例》封閉樓梯間窗戶的規定，指出此舉會促成煙囪效應，對逃生者帶來危險。
33. 李慧琼議員向屋宇署查詢署方會否檢視單位的電標電力負荷及會否以整幢大廈的負重作評估。
34. 屋宇署高級屋宇測量師／E3 謝國雄先生指署方會視乎情況評估局部或整幢大廈的承重狀況，而檢測電標的負荷並非署方的職權範圍。
35. 主席提議屋宇署增撥資源，以應付劏房帶來的問題。
36. 社會福利署九龍城及油尖旺區策劃及統籌小組社會工作主任譚錦池先生向委員講述署方就馬頭圍道火災的支援工作，包括派發緊急物資、安排膳食及協助民政署統籌部份善款派發等。署方已安排社工跟進所有受影響災民的個案，並初步識別了 9 戶家庭考慮為他們推薦體恤安置，另設有 24 小時熱線為入住石籬臨時收容單位的居民提供支援和服務查詢。
37. 香港警務處九龍城區副指揮官黃進展先生向委員表示，6 月中旬馬頭圍道火警事故已進入司法程序，故現時未能公開調查報告細節，但初步未有證據顯示是次意外涉及縱火或其他刑事成份。
38. 任國棟議員詢問未獲體恤安置的受影響家庭是否會被安排遷往中轉房屋。
39. 房屋署高級物業服務經理(西九龍及港島)鄧玉成先生表示，34 戶受影響家庭中，至今共有 24 戶家庭已登記為無家可歸，並已入住石籬臨時收容中心；而被識別為合資格作體恤安置的 9 戶家庭當中，7 戶家庭已獲房屋署安排體恤安置的公屋分配。
40. 主席感謝各部門代表的參與，並請他們積極考慮席上議員的意

見。

關注「三無」大廈樓宇安全問題 (房建會文件第 43/11 號)

41. 楊永杰議員介紹文件。

42. 民政事務總署高級聯絡主任(大廈管理)³ 李謝肖芬女士回應指民政事務總署(民政署)一直關注「三無」大廈的管理問題。為加強對舊樓業主的支援，民政事務局與民政署於 2010 年 4 月與房協及 4 個物業管理專業團體舉辦了為期 12 個月的大廈管理專業服務試驗計劃。鑑於試驗計劃取得成效，民政署已取得額外資源於未來 3 年開展「大廈管理專業顧問服務計劃」(服務計劃)，聘任物業管理公司，為有需要的舊樓業主提供一站式的專業顧問服務，包括協助業主成立業主立案法團，以期有效管理大廈及進行維修工作；物業管理公司亦會提供文書服務，協助大廈向房協及市建局等申請維修資助，並於申請獲批准後，協助訂定及安排維修項目。署方已在 7 月中邀請各區區議員提名有需要的舊樓，並於 7 月 26 日及 27 日安排簡介會，分別為新界及市區區議員介紹服務計劃及提名的詳情。

要求嚴格規管住宅大廈經營旅館 (房建會文件第 44/11 號)

43. 李慧琼議員介紹文件，指現時大廈旅館的情況商住不分。她促請署方在處理大廈旅館牌照申請時，應先徵詢居民意見；並詢問署方在審核相關申請時，是否先要取得屋宇署及消防處的批准。

44. 李蓮議員對於大廈旅館的中請不斷增加表示憂慮，促請署方嚴格執行審批決定。

45. 陸勁光議員查詢，若果有關大廈公契表明不得作非住宅用途，署方會否繼續考慮批准該處的旅館牌照申請。

46. 吳寶強議員詢問署方如何跟進有關大廈旅館滋擾居民的投訴，並建議署方考慮吊銷有關旅館的牌照。

47. 蕭婉嫦議員建議署方修改條例，與時並進，並將大廈公契的條文

納入發出牌照的考慮之列。

48. 主席查詢審批大廈旅館牌照申請比長者院舍更為寬鬆的理由。

49. 民政事務總署高級屋宇測量師(牌照)何國強先生重申，現時民政事務總署轄下牌照事務處(牌照處)在審核申請時，只可因應《旅館業條例》所訂明的權限，考慮有關處所是否符合香港法例第 123 章《建築物條例》及第 95 章《消防條例》所訂明的樓宇、結構及消防安全標準，其他因素不在考慮之列，他會將議員的意見向署方反映。

50. 民政事務總署高級消防區長(牌照)鍾榮光先生回應指長者院舍牌照申請受社會福利署監管，而有關院舍牌照申請亦必須符合《建築物條例》及《消防條例》的規定。牌照處表示《旅館業條例》並未賦予權限可因應大廈公契條文拒絕旅館牌照申請，但牌照處會就有關問題向署方反映。

51. 主席表示文件第 44/11 號有如下動議：「本會強烈要求民政事務總署在審批賓館的牌照申請時，必需諮詢大廈業主立案法團及居民的意見。」獲李蓮議員和議。

52. 陸勁光議員修訂動議如下：「本會強烈要求民政事務總署在審批賓館的牌照申請時，必須考慮是否符合大廈公契及諮詢區議員、大廈業主立案法團及居民的意見。」獲蕭婉嫦議員和議。

53. 主席表示由於修訂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。與會委員以不記名舉手投票方式表決陸勁光議員的修訂動議，13 位委員表示支持，並無委員反對，故修訂動議獲得通過，無須處理原動議。

54. 潘志文議員建議署方在徵詢各方意見時，應在法團意向和居民意向兩者間作出平衡。

55. 主席建議署方多加考慮各持分者的意見，作出符合公眾期望的決定。

支持發牌規管物業管理行業 要求採分級制讓居民有更多選擇 (房建會文件第 45/11 號)

56. 吳寶強議員介紹文件。

57. 主席表示，政府現正就發牌規管物業管理行業進行諮詢，歡迎各委員於該諮詢發表意見。

要求更全面為大廈提供義務調解服務 及早為大廈解決糾紛及困難 (房建會文件第 46/11 號)

58. 吳寶強議員介紹文件。

59. 民政事務總署高級聯絡主任(大廈管理)³ 李謝肖芬女士回應指民政事務總署一直致力協助調解業主與法團管理委員會委員因大廈管理問題出現的糾紛，並指出該署自 2002 年 7 月起與香港調解會和香港和解中心聯合推行的調解服務先導計劃(先導計劃)，就較為複雜的糾紛建議雙方透過專業人士進行調解；只要雙方同意，民政署便可安排專業調解服務，當中不存在需要降低申請門檻的問題。然而，鑑於大廈管理問題涉及法團，法團需要召開會議決定是否想透過調解處理有關事宜，致雙方未必能夠在短時間內透過專業調解服務達致共識，解決爭議。

60. 吳寶強議員詢問經先導計劃處理的調解個案及成功個案的數字；並請署方解釋如何在處理調解個案時達致成本效益。

61. 民政事務總署高級聯絡主任(大廈管理)³ 李謝肖芬女士報告自先導計劃推出以來，署方合共收到 19 宗個案，當中 3 宗成功簽訂了和解協議，5 宗調解不成功，其餘個案不適合調解或各方最後不願意調解。由於香港和解中心和香港調解會均提供免費服務予有需要人士，故調解計劃不涉及運用額外公帑。另外，司法機構於 2008 年 1 月已成立「建築物管理調解統籌主任辦事處」，為涉及土地審裁處有關大廈管理訴訟的雙方安排調解服務。業主在未向土地審裁處就大廈管理爭議申請裁決前，也可向該處尋求協助，安排調解服務。

建議改善窩打老道何文田段鹹水供應短缺 (房建會文件第 47/11 號)

62. 葉賜添議員介紹文件，表示將會與水務署代表一同前往何文田有關地段進行視察。

政府資助大廈維修的目的為何 (房建會文件第 48/11 號)

63. 潘志文議員介紹文件。

64. 屋宇署高級屋宇測量師／E3 謝國雄先生表示，「樓宇更新大行動」向破舊樓宇的業主提供津貼及技術支援，以進行自願性的維修和保養工程，署方會在業主無法自行組織進行命令要求的維修工程時介入代為進行有關工程。

65. 潘志文議員促請署方盡快完成啓明街的維修工程，以確保成本效益。

66. 蕭婉嫦議員對啓明街工程的安全深表關注，並請署方就勘察項目提供時間表。

67. 任國棟議員詢問署方啓明街工程的估價，以及署方是否承擔監工費用。

68. 屋宇署屋宇測量師／B1-2 張曉偉先生綜合回應如下：

(一) 啓明街 51 號的外牆維修工程及其樓宇結構勘測工作正在進行中；

(二) 啓明街 49 號的工程大致完成，因此相關部分的棚架已被拆除；

(三) 由於啓明街 51 號的樓宇勘測工作可能需要於個別單位室內進行測試，故現階段未能提供有關勘測工作及相關維修工程的確實時間表；

(四) 啓明街 51 號維修外牆的工程費用預計為 40 萬元，至於樓宇勘測及相關維修工程費用，要待勘測工作完成後才能作出有關估算；
及

(五) 就監工費用方面，有關工程是由本署外判顧問公司監工，而其收費會按工程費用收取，署方不會另收費用。

如何落實《公共房屋架構檢討報告書》所作的公開承諾（房建會文件第 49/11 號）

69. 任國棟議員介紹文件。

70. 李慧琼議員促請房屋署盡快增加公屋的供應，以解決基層的住屋問題。

71. 任國棟議員要求署方加強對租住居屋、租金津貼、資助自置居所及置業貸款等各方面的支援力度。

72. 房屋署高級物業服務經理(西九龍及港島)鄧玉成先生感謝各委員提出的意見，並會將有關意見向局方反映。

其他事項

73. 主席表示是次會議是本屆房建會最後一次會議。他感謝各委員過去一直就區內的基建及發展項目提出寶貴意見，亦感謝各政府部門代表的合作，致力提升本區的設施及環境，為本區的發展帶來新景象。

74. 餘無別事，會議於下午 6 時 15 分結束。

75. 本會議記錄於 2011 年 9 月 12 日正式通過。

主席

秘書

九龍城區議會秘書處
2011 年 9 月