

九龍城區議會轄下
房屋及基礎建設委員會第二次會議記錄

日期：2008年3月6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

副主席：勞超傑議員

委員：王惠貞議員

尹才榜議員,MH

任國棟議員

李慧琼議員

李蓮議員

吳寶強議員

蕭婉嫦議員,BBS,JP

陸勁光議員

陳榮濂議員,JP

陳麗君議員

(於下午3時05分出席)

莫嘉嫻議員

梁英標議員,BBS,MH

左滙雄議員

張仁康議員

葉賜添議員

楊永杰議員

廖成利議員

劉偉榮議員,JP

潘志文議員

潘國華議員

秘書：邵淑儀女士

九龍城民政事務處一級行政主任(區議會)

列席者：關曉陽女士

九龍城民政事務助理專員

劉宇恆先生

九龍城民政事務處一級聯絡主任(大廈管理)3

王偉雄先生

九龍城民政事務處一級行政主任(區議會)(候任)

缺席者： 黃以謙議員

應邀出席者：

議程一	馬廷武先生	房屋署物業服務經理
議程二(a)	李智明先生	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
	吳惠明先生	阿特金斯顧問有限公司技術董事
	戚志華先生	阿特金斯顧問有限公司項目經理
	楊仲其先生	阿特金斯顧問有限公司總交通工程師
	張佩珊小姐	阿特金斯顧問有限公司高級交通工程師
	余禮榮先生	阿特金斯顧問有限公司項目工程師
	霍振聲先生	阿特金斯顧問有限公司項目工程師
議程二(b)	夏樂彬先生	市區重建局高級規劃及發展經理
	潘智暉先生	市區重建局高級項目設計經理
	楊馬靈先生	市區重建局高級地區發展經理
	邱文華先生	市區重建局社區發展經理
議程二(c)	陸光偉先生	房屋署高級建築師
	謝柏泉先生	房屋署建築師
	陳松盛先生	房屋署高級規劃師
	胡玉霞女士	房屋署規劃師
	何少蓮女士	康樂及文化事務署高級行政主任(策劃事務)
	謝孟軒先生	運輸署工程師／房屋及策劃／九龍
	朱霞芬女士	規劃署高級城市規劃師／九龍(3)
議程二(d)	麥志標先生	土木工程拓展署總工程師／東九龍
	莫鵬程先生	土木工程拓展署高級工程師／九龍
	何偉略先生	茂盛(亞洲)工程顧問有限公司助理董事
議程三(a)	朱霞芬女士	規劃署高級城市規劃師／九龍(3)
	陳凱恩女士	規劃署城市規劃師／九龍(10)
議程三(b)	劉長正先生	規劃署高級城市規劃師／九龍(2)
	謝佩強先生	規劃署城市規劃師／九龍(2)
議程三(c)	崔國安先生	水務署工程師／工程管理
	吳志華先生	茂盛一茂迪顧問聯營公司駐地盤工程師
	周靜敏小姐	茂盛一茂迪顧問聯營公司聯絡主任
議程四(a)	李偉峰先生	市區重建局規格及合約管理經理
	邱文華先生	市區重建局社區發展經理

議程四(b) 鄭偉倫先生 屋宇署署理高級屋宇測量師
尹志威先生 屋宇署屋宇測量師

※ ※ ※

主席歡迎各委員及部門代表出席房屋及基礎建設委員會(下簡稱「房建會」)第二次會議。他報告由於陳景煌議員退出本委員會，現時委員會共有 23 位委員，開會法定人數為 12 人。

基建工程及樓宇發展

(a) 工程計劃編號 186WC：更換及修復水管工程第 3 階段 — 九龍城水管工程(房建會文件第 01/08 號)

2. 水務署高級工程師李智明先生表示第 1 及第 2 階段於九龍城區內之工程已於 2004 年及 2007 年展開，並預計分別於 2008 年及 2011 年完成。第 3 階段工程預期於 2008 年 8 月動工，並預計於 2013 年完工。

3. 阿特金斯顧問有限公司吳惠明先生介紹文件，並表示為減低工程對交通及環境的影響，工程將盡量採用「無開掘修復方法」。在一些不能使用「無開掘修復方法」而又會對交通有較大程度影響的地點，將安排於非繁忙時段施工，以減低對居民的不便。

4. 陸勁光議員和楊永杰議員詢問較老化的水管及曾發生爆裂的黑點的水管(如高山道／江西街)會否優先更換。

5. 廖成利議員反映在第 1 及第 2 階段工程施工時由於沒有預先與受影響商戶溝通，結果道路工程對商戶經營造成影響，他希望這次工程施工前先與商戶達成共識，並在地盤張貼通告列明施工時間及緊急事故聯絡人。

6. 蕭婉嫦議員詢問新水管的使用年期，以及有關部門可否一併更換食水及鹹水管，以減少對同一地點的影響。

7. 楊永杰議員和莫嘉嫻議員關注某些位處學校區的路段如培正道及天光道等，在工程期間改動行車線及交通燈訊號可能會對學生構成危險。

8. 陳麗君議員關注施工期間的噪音問題。
9. 尹才榜議員表示馬頭角居民曾投訴第 1 及第 2 階段的施工時間太長，對他們造成不便，他擔心第 3 階段會出現相同情況。
10. 左滙雄議員要求部門將施工時間表發給區議員，方便他們告知居民。
11. 任國棟議員查詢在工程期間，若地下設施出現損毀，是否須由當地居民自行負責復修。
12. 李智明先生就議員的查詢作出以下回應：
 - (1) 老化水管及爆水管黑點已包括在第 1 及第 2 階段工程範圍內，水務署會跟進高山道及江西街是否已包括在第 2 階段工程，稍後告知楊永杰議員；
 - (2) 今次工程設有公關團隊，加強署方與商戶及市民的溝通。水務署除了會與當區區議員保持緊密聯絡，亦會將施工時間、公關團隊聯絡人及部門 24 小時熱線告知議員及其助理，施工地點會有告示列出水務署 24 小時熱線，方便市民隨時聯絡水務署；
 - (3) 水務署已加強有關政府部門間的協調並與渠務署達成共識，食水、鹹水及污水管將會一併更換。更換後的食水管使用年期為 50 年，鹹水管則為 30 年；
 - (4) 在學校區的路段施工，水務署會與運輸署、路政署及警察交通部協商妥善安排，並盡量安排於學校假期進行；
 - (5) 一切工程會按照及符合環保署的指引及條例，把噪音控制在合理水平；及
 - (6) 若施工期間引致其它地下設施受損，承建商會負責修復工程。
13. 李智明先生請委員會通過水務署徵用舊啓德近機場隧道出口旁約 15,000 平方米的土地，作為臨時儲存第 3 階段工程物料之用。經討論後，委員一致通過，支持水務署更換及修復水管第三階段工程。

上屆房建會尚待解決事項

跟進「愛民邨康民樓與建民樓地下之間興建載客升降機」的進度

14. 房屋署物業服務經理馬廷武先生表示由於領匯管理有限公司(下簡稱「領匯」)預計的愛民邨商場翻新工程於未來一、兩星期才有定案，所以房屋署目前仍未收到領匯對愛民上邨興建載客升降機建議的回覆。

15. 陳麗君議員對房屋署的回覆表示失望。她表示興建載客升降機這個議題已商討多年，至今仍未有具體方案，她要求部門盡快跟進。

16. 左滙雄議員同意陳議員的意見並表示愛民邨居民的長者比例日漸增加，對載客升降機有迫切的需求，早日公布施工日期及細則可減低居民及商戶對房屋署的不滿。

17. 主席要求房屋署盡快與領匯商討，決定興建升降機的位置，並於下次會議報告具體計劃及時間表。

(b) 市區重建局發展項目：浙江街／下鄉道項目(TKW/1/001)及北帝街／木廠街項目(MTK/1/001)(房建會文件第 10/08 號)

18. 市區重建局高級項目設計經理潘智暉先生向委員介紹市區重建局(下簡稱「市建局」)於 2008 年 2 月 29 日在憲報刊登浙江街／下鄉道及北帝街／木廠街兩項發展項目的公告內容。

19. 委員均歡迎這兩項小規模發展項目，但冀望日後在區內會有更大型發展項目。另外，他們擔心區內其他居民會誤以為他們的樓宇日後亦會成為市建局的物色對象而擱置維修工程。

20. 潘國華議員和葉賜添議員擔心浙江街／下鄉道發展項目所受噪音的問題。

21. 李慧琼議員詢問這兩項發展項目的規劃進度時間，如有居民反對有關計劃，需否填寫表格和應向那個部門提出。

22. 廖成利議員和任國棟議員建議在發展項目中加設如社區會堂的社區設施。

23. 尹才榜議員詢問市建局選取這兩個地點的準則及質疑在發展項目所提及加種樹木的可行性。

24. 莫嘉嫻議員、蕭婉嫦議員及任國棟議員擔心租客的權益是否得到適當保障。

25. 市建局社區發展經理邱文華先生、市建局高級地區發展經理楊馬靈先生和高級項目設計經理潘智暉先生就議員的查詢作出以下回應：

- (1) 馬頭角是市區重建策略的 9 大重建目標區之一，除了拆卸重建，亦可透過復修及活化等方式更新舊區，而市建局在過去三年多以來，已資助九龍城區內 90 座樓宇進行樓宇復修工程；
- (2) 浙江街／下鄉道之新建樓宇會採取單向設計，以減輕因貼近東九龍走廊引致的受噪音的影響，盡量符合環保署的要求；
- (3) 至於這兩個項目規劃進度所需的時間，要視乎審核公眾反對意見所需的時間而定，估計約為 18 個月。市民可於市建局的網頁下載有關表格以反映他們的意見，該表格亦可於市建局觀塘辦事處、大角咀地區辦事處及九龍城民政事務處土瓜灣分處諮詢服務中心索取；
- (4) 市建局備悉議員就重建物業內加設社區設施的意見。現時政府的分區計劃大綱圖沒有要求在這兩個項目內提供社區設施，如政府認為有需要，市建局或會考慮。同時，該兩項目的地盤面積小，社區設施在技術設計層面會有一定困難；
- (5) 這兩項目早已納入市建局 07/08 年度業務計劃，在城市設計方面，這兩個地盤也能騰出地面空間作擴闊行人通道及綠化，使社區得益；及
- (6) 市建局的收購政策並不鼓勵受計劃影響的出租業主作出收樓行動，因為他們將不會獲得額外金額；市建局已進行凍結人口調查，並已與大部分住戶取得聯絡，知悉其使用狀況。此外，市建局會於 2008 年 3 月 13 日為該兩項目受影響人士安排簡報會，解

答業主、租客及商戶的問題。

26. 主席總結討論，委員會支持重建舊區，希望市建局日後在區內進行更多重建計劃。

(劉偉榮議員及李蓮議員分別在下午 4 時及 4 時 15 分離席)

(c) 啟德第一甲區及第一乙區公共租住房屋發展計劃(房建會文件第 02/08 號)及

(d) 啟德發展：配合公共房屋及政府合署的首期基建工程(房建會文件第 03/08 號)

27. 房屋署高級建築師陸光偉先生表示為配合降低啟德整體發展密度的要求，啟德公屋發展可建住用總樓面面積減至約 53 萬平方米，大廈的設計亦修訂為最高 40 層。在樓宇布局方面會擴闊大廈之間的距離，並進行空氣流通評估測試及微氣候研究。此外，是次公屋發展亦會加強綠化及盡量採用環保物料。

28. 土木工程拓展署總工程師麥志標先生簡介為配合公共房屋及政府合署的首期基建工程。

29. 委員均表示支持減低樓宇密度及高度，廖成利議員和蕭婉嫦議員希望新建樓宇會在 40 層以下。

30. 陳榮濂議員詢問新建的政府合署會否設有社區會堂。

31. 主席表示社區會堂並非是次諮詢重點，應留待在日後會議討論。九龍城民政事務助理專員關曉陽女士補充表示政府產業署及建築署會於稍後日子對興建社區會堂作出報告。

32. 任國棟議員擔心啟德北油污問題會對基建項目或新建樓宇構成危險。

33. 麥志標先生表示啟德油污問題已經解決。

34. 王惠貞議員提出停車場及零售設施不足的憂慮。

35. 房屋署高級建築師陸光偉先生表示停車場的車位數目會按現時泊車設施標準以 1:24 比率訂立。

36. 葉賜添議員詢問在第一甲區及第一乙區各有 2 所小學及 1 所中學，數目是否過多。

37. 陸光偉先生表示，根據教育局的資料，目前有 2 間小學正在規劃中，其它學校仍有待教育局的批核。

38. 委員一致通過支持是項公屋發展計劃及土木工程拓展署將展開的首期基建工程。

(勞超傑議員、梁英標議員、廖成利議員、楊永杰議員及陳榮濂議員分別在下午 5 時、5 時 20 分及 5 時 30 分離席)

土地規劃及用途

(a) 馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/18 修訂項目(房建會文件第 04/08 號)和

(b) 何文田分區計劃大綱核准圖編號 S/K7/18 修訂項目(房建會文件第 05/08 號)

39. 規劃署高級城市規劃師朱霞芬女士向委員會介紹為馬頭角分區計劃加入樓宇高度限制。

40. 規劃署高級城市規劃師劉長正先生向委員會介紹為何文田分區計劃加入樓宇高度限制及把兩塊土地：(i)前山谷道邨二期由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(乙類)2」地帶；及(ii)前何文田警察宿舍由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶。

41. 陳麗君議員詢問前山谷道邨 2 期的住宅發展有否配合沙中線地底通道。她亦建議將前何文田警察宿舍用地改建成休憩用地。

42. 莫嘉嫻議員表示馬頭圍露明道一帶醫院設施足夠，她質疑在該區設立護士學校的需要及擔心此舉對交通流量的影響。

43. 劉長正先生回答據了解擬議的沙中線何文田站主要是在前山谷道邨 1 期。並備悉議員反對改變土地用途的意見。

44. 委員支持加入樓宇高度限制及通過上述兩個分區計劃大綱圖的修訂。

(尹才榜議員及王惠貞議員在下午 6 時 15 分離席)

(c) 工務計劃編號 182WC：更換及修復水管工程第二階段(房建會文件第 06/08 號)

45. 茂盛 — 茂迪顧問聯營公司吳志華先生表示更換及修復水管工程第二階段已於 2007 年 3 月展開，預計於 2011 年 6 月完成。由於現時用作臨時物料儲存倉庫之地需於 2008 年 4 月 30 日歸還政府，所以有需要申請附近另一地段作臨時物料儲存倉庫。

46. 經討論後，委員一致通過支持部門向地政總署申請另一地段作臨時物料儲存倉庫用途。

樓宇維修

(a) 關於擴大私人大廈公共維修資助項目等問題(房建會文件第 07/08 號)

47. 潘志文議員介紹文件。

48. 委員備悉市區重建局的書面回覆。

49. 市區重建局規格及合約管理經理李偉峰先生表示物料資助計劃已由初期只有外牆油漆、排水渠料及防漏物料，目前已擴闊至包括內牆油漆，沖廁水喉及食水喉物料。另外，由資助物料而省下來的金錢，市建局會建議業主用於其他復修項目上，以達致更全面的復修成效。

50. 任國棟議員表示不是所有大廈都能全取每戶 3,000 元免費物料，他建議市建局可增加更多資助項目，如排水渠水務之喉碼。

51. 市建局社區發展經理邱文華先生備悉委員意見，若局方將來檢討有關資助計劃時會作出研究。

(b) 關於要求政府公布維修大廈工程費及減低監工收費(房建會文件第 08/08 號)

52. 潘志文議員介紹文件，表示屋宇署監工費與私人公司監工費相差甚大。

53. 委員備悉屋宇署的書面回覆。

54. 屋宇署署理高級屋宇測量師鄭偉倫先生表示屋宇署所聘用的顧問公司及承辦商均經由政府訂定的公開投標制度所甄選，所以與市場價錢應相差不大。

55. 主席要求屋宇署研究設立機制盡量令其監工費與私人公司的價錢相若。

其他事項

房屋及基礎建設委員會 2008-09 年度大廈管理活動計劃建議(房建會文件第 09/08 號)

56. 九龍城民政事務處聯絡主任主管(大廈管理)劉宇恆先生表示 2008-09 年度建議推行 9 項活動，其中包括宣傳及推廣《建築物管理(第三者風險保險)規例》及大廈管理證書課程等。

57. 委員一致通過房建會 2008-09 年度大廈管理活動計劃建議。

58. 主席在下午 6 時 50 分宣布會議結束，而下次開會日期為 2008 年 4 月 30 日。

59. 本會議記錄於 2008 年 4 月 30 日正式通過。

主席

秘書

九龍城區議會秘書處
2008 年 4 月