

九龍城區議會轄下
房屋及基礎建設委員會第三次會議記錄

日期：2008 年 4 月 30 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

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

蕭婉嫦議員,BBS,JP

陸勁光議員 (於下午 2 時 50 分出席)

陳榮濂議員,JP

陳麗君議員 (於下午 2 時 55 分出席)

左滙雄議員

張仁康議員 (於下午 2 時 50 分出席)

黃以謙議員 (於下午 3 時 05 分出席)

葉賜添議員 (於下午 2 時 55 分出席)

楊永杰議員

廖成利議員 (於下午 3 時 05 分出席)

潘志文議員

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)

列席者： 關曉陽女士 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)

缺席者： 吳寶強議員

莫嘉嫻議員

梁英標議員,BBS,MH

劉偉榮議員,JP

應邀出席者：

議程一	鄧玉成先生	高級物業服務經理(西九龍及港島)
議程二(a)	崔國安先生	水務署工程師／工程管理(2)
	吳茂新先生	茂盛-茂迪顧問聯營公司駐地盤工程師
	周靜敏小姐	茂盛-茂迪顧問聯營公司聯絡主任
議程二(b)	吳偉強先生	渠務署高級工程師/顧問工程管理
	游啓浩先生	渠務署工程師/顧問工程管理
	李偉東先生	環保署環境保護主任(環境基建規劃)
議程二(c)	吳偉強先生	渠務署高級工程師/顧問工程管理
	莊朝明先生	渠務署工程師/顧問工程管理
	陳志明先生	環保署環境保護主任(環境基建規劃)
	戚志華先生	阿特金斯顧問公司項目經理
	楊仲其先生	阿特金斯顧問公司總交通工程師
	霍振聲先生	阿特金斯顧問公司項目工程師
議程二(d)	鄧玉成先生	高級物業服務經理(西九龍及港島)
議程三(a)	劉長正先生	規劃署城市規劃師／九龍(2)
議程四(a)	吳簡惠詩女士	房協助理總經理(物業管理)
-(c)	區建雄先生	房協經理(市務)
議程四(d)	鄧玉成先生	高級物業服務經理(西九龍及港島)
-(e)		

※ ※ ※

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」)第三次會議。他表示，現時委員會共有 23 位委員，開會法定人數為 12 人。

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

2. 左滙雄議員表示自上次會議至今仍未收到領匯管理有限公司在商場興建升降機的設計圖。房屋署高級物業服務經理(西九龍及港島)鄧玉成先生表示領匯管理有限公司已同意考慮將興建升降機的計劃

包括在翻新工程內，並會在短期內提出興建升降機的位置，部門在收到領匯的可行性建議時會馬上通知當區區議員。李蓮議員詢問領匯是否已備有這項工程的大約時間表。房屋署高級物業服務經理(西九龍及港島)鄧玉成先生回答目前仍未收到領匯通知的任何時間表，但相信領匯會在短期內提交翻新工程的計劃。

3. 主席要求房屋署先向領匯索取興建升降機的草圖，以便當區區議員可盡早諮詢居民對興建升降機位置的意見，令工程能早日開展。

基建工程及樓宇發展

(a) 工務計劃編號 174WC：更換及修復水管工程第一階段第二期(房建會文件第 11/08 號)

4. 水務署工程師／工程管理(2)崔國安先生表示第 1 階段第 2 期工程已於 2006 年 10 月動工，並預計於 2010 年完工。當中位於鶴園街介乎馬頭圍道與崇志街的一段水管工程，包括鋪設鹹水及淡水管，將於 2008 年 5 月動工，並預計於 2008 年 12 月完工。

5. 蕭婉嫦議員表示由於鶴園街道路狹窄和交通繁忙，所以建議工程於非繁忙時段如平日晚上六時至九時或在周末及周日期間進行。

6. 茂盛-茂迪顧問聯營公司駐地盤工程師吳茂新先生表示由於這項工程會分段進行，若只在夜間進行工程恐怕會拖長工程時間，反令市民更覺不便，所以建議施工時間維持在每天早上七時至晚上七時。

7. 王惠貞議員表示擔心工程會令交通擠塞，建議於日間繁忙時間，如下午二時至四時停工及在施工路段鋪上鋼板，令交通維持正常。

8. 水務署工程師／工程管理(2)崔國安先生表示他們會在正式施工前進行試路，以確定工程對路面交通的影響。若發現對交通造成嚴重擠塞，他們會更改原定計劃施工。

9. 主席要求水務署於試路前通知當區區議員，讓他們了解工程影響的情況。

(b) 佐敦谷箱形雨水渠污水截流工程(房建會文件第 12/08 號)

10. 渠務署高級工程師吳偉強先生表示，爲了有效減少佐敦谷箱形雨水渠的污染，以改善啓德明渠進口道的水質，除了環境保護署會致力移除其上游的污染源頭外，渠務署亦計劃在接近佐敦谷箱形雨水渠的下游建造「旱季污水截流設施」及污水泵房，以收集雨水渠內的污水，並經由現有位於啓福道的污水主幹渠排放到觀塘初級污水處理廠處理。渠務署計劃於 2008 年年中開始進行甄選工程顧問的程序，預計有關工程可於 2009 年年底展開，並於 2012 年完成，整個工程造价約 4 億元。

11. 張仁康議員對這項計劃表示歡迎及支持。

12. 蕭婉嫦議員及李慧琼議員委員均詢問這工程對改善啓德明渠水質的效益。

13. 任國棟議員詢問這工程會否包括處理啓德明渠進口道中屬渠務署部份的水質。

14. 李蓮議員詢問啓德明渠河床是否積聚了大量污染的淤泥，以及渠務署會否使用化學劑來清理這些污染物及污水。

15. 渠務署高級工程師吳偉強先生表示目前政府部門會從多方面改善啓德明渠進口道的水質，一方面由土木工程拓展署用化學劑淨化污泥，另一方面，渠務署會透過這項工程截斷經由佐敦谷箱形雨水渠流進啓德明渠進口道的污染物。由於這工程有清沙設備，所以亦能清除部份淤泥。

16. 環保署環境保護主任李偉東先生表示，這工程項目可減低由佐敦谷箱形雨水渠排出的污染物，有助減輕啓德明渠進口道的污染問題。而土木工程拓展署爲啓德發展區正進行的研究亦可望有助進一步改善啓德明渠進口道的水質。

17. 環保署環境保護主任李偉東先生表示由於上游污染物排放嚴重，所以這工程可減低啓德明渠進口道排出的污染物。至於減少上游污染物的源頭，則需與土木工程拓展署配合實施一些其他措施。

18. 主席建議日後邀請土木工程拓展署向本會介紹他們減少上游污染的措施。委員一致通過支持渠務署是項工程。

(李慧議員在下午 3 時 35 分離席)

(c) 工務計劃項目編號 4344DS, 4337DS 及 4356DS: 九龍中部及東部污水收集系統改善工程(房建會文件第 13/08 號)

19. 渠務署表示由於九龍中部及東部的人口持續增長，加上大型的社區發展及重建計劃相繼落實，所以在檢討現有污水收集系統後，認為需要進行多項污水收集系統改善工程，當中包括在九龍城及馬頭圍等地區敷設總長約 7 公里新的污水渠及改善九龍城區內現有的旱季污水截流設施，以配合區內的發展。有關工程預計於 2008 年年底開展，分階段於 2014 年逐步完成。為了減少工程對環境的影響，在減低噪音方面，會採用流動隔音屏障及使用有減音裝備的機械。在減少泥塵方面，會經常在工地內灑水以減少塵埃，並且會聘請監工監督上述措施的執行。

20. 王惠貞議員表示支持這工程，但她詢問工程完成後能滿足多少年的城市發展。

21. 黃以謙議員擔心渠務署與水務署協調不足，以致有些路段剛完成更新水管工程，隨即又要掘路敷設新的污水渠，對區內市民造成滋擾。

22. 渠務署高級工程師吳偉強先生表示會與水務署協調，盡量安排一併進行水管及污水渠的工程，由於水務署已展開了部份工程，若某些路段已進行或將完成更換水管工程，渠務署會將這些路段的污水渠工程延至較後日子，以減輕對附近市民的不便。由於水務署第 3 期的更換及復修水管工程尚未展開，因此渠務署會與水務署緊密聯絡，達致在同一路段一併施工。

23. 阿特金斯顧問公司項目經理戚志華先生表示預計工程可滿足九龍城區未來 30 年的需要。

24. 委員一致通過支持並希望渠務署盡快完成工程的詳細設計及開展相關工程。

(d) 有關紅磡邨二期發展工程項目的進度及所產生的問題(房建會文件第 14/08 號)

25. 勞超傑議員介紹文件。

26. 房屋署高級物業服務經理鄧玉成先生表示紅磡邨二期發展工程項目地基工程預計於 2008 年 6 月完成，建築工程將於 2008 年 8 月開始，預計於 2011 年 2 月完成。為減低噪音及空氣污染，工程已設有消滅噪音的地盤措施及自動灑水系統。

27. 楊永杰議員建議於工地附近加設隔音設施，以減低噪音對居民造成的心理壓力。

28. 勞超傑議員詢問房屋署的監察機制及其密度，他亦建議每天的施工時間不要太長。

29. 廖成利議員建議每天施工時間不要太早及房屋署應為體弱多病長者作出特別安排。

30. 房屋署高級物業服務經理鄧玉成先生表示會向承建商反映加設隔音板及每天施工時間不要訂得太早。合約已考慮到噪音對體弱多病長者的影響，所以於施工期間已加入不少減低噪音措施。監察機制方面，房屋署會不定時派員巡查地盤，監察噪音有否超標的情況。此外，由於地基工程已接近完成，其後的工程所產生的噪音將會相對降低。

31. 主席要求房屋署在下一次會議提交房屋署監察工程噪音的資料。

土地規劃及用途

(a)反對再設補習社(房建會文件第 15/08 號)

32. 黃以謙議員介紹文件。

33. 規劃署高級城市規劃師劉長正先生表示城規會自 2007 年以來，共審理 6 宗補習學校的規劃許可申請，其中 1 宗獲批准，5 宗被否決。在審理有關申請時，城規會會考慮政府部門及公眾人士的意見。補習學校亦受其他相關條例及規例約束，例如必須符合教育條例及有關註冊的規定，亦要遵守政府土地契約條款的規定和任何其他適用的政府

規定。

34. 黃以謙議員詢問若補習學校在城規會否決其申請後仍開設補習學校，政府會有何行動。

35. 規劃署高級城市規劃師劉長正先生回應，城規會會通知教育局有關否決規劃許可的申請，教育局便不會發出相關的教育牌照，若該補習學校在沒有獲發牌照下仍開設補習學校，教育局將會採取取締行動。

屋邨管理

(a)要求愛民邨屋邨辦事處恢復每週五天收租服務(房建會文件第 19/08 號)及(b)要求房屋署辦事處恢復五天收租(房建會文件第 20/08 號)

36. 左滙雄議員及陳麗君議員分別介紹文件。

37. 房屋署高級物業服務經理鄧玉成先生表示自推出了各種方便租戶交租的措施後，傳統屋邨繳費處的功能相對減少，租戶繳租的模式亦出現了改變。現時在屋邨繳費處繳交的租金金額，由以往的六成下降至約三成。有見及此，房屋署已適當地調整屋邨繳費處的服務，以調撥資源去加強及改善其他範疇的工作，並繼續鼓勵租戶循其他更方便的途徑交租。房屋署原本計劃於 2008 年初分兩階段（1 月及 4 月）取消部份屋邨辦事處的收租服務，但在考慮到居民的意見後，已修訂原來計劃，目前仍維持 31 個屋邨繳費處，提供全日收租服務；於 2008 年 1 月 1 日起，則有 23 個小型屋邨繳費處逢星期三上午提供收租服務，以便租戶有更多時間適應。另外，房屋署由 4 月 1 日起，已將試點擴展至另外 7 個屋邨。如年長租戶不習慣利用電子付款方式或前往 7-11 便利店交租，房屋署職員會樂意協助他們申請自動轉帳或繳費靈服務，或指引他們前往便利店交租。另外房屋署亦會在必要時為有需要(如有行動不便)的租戶提供上門收租服務。

38. 陸勁光議員覺得房屋署在推行 7-11 便利店交租上宣傳不足，再加上 4 月開始減租，很多住戶根本不知道他們應繳付的租金金額。

39. 楊永杰議員建議房屋署效法電話費、煤氣費般將屋租帳單寄給住

戶，使他們知道他們應繳付的金額。

40. 任國棟議員及陳麗君議員均指出 7-11 便利店的單據容易褪色，很多住戶擔心會失去交租憑據。

41. 張仁康議員認為房屋署的服務應以人為本，所以應該恢復五天收租服務。

42. 廖成利議員表示房屋署要住戶輪候長時間才能交租是行政失當，加上天氣日漸炎熱，他擔心有長者在輪候交租期間暈倒，所以房屋署應馬上停止以愛民邨為試點，及盡快恢復五天收租服務。

43. 陳麗君議員建議房屋署在 4 月份開始的每個月首兩個星期一全日收租，以減少出現排隊輪候的情況。

44. 房屋署高級物業服務經理鄧玉成先生備悉委員要求房屋署恢復愛民邨五天收租服務的意見。他表示由於試點計劃於 4 月 1 日才開始，所以 4 月初有較多問題出現，現時情況已有改善，但他仍會向部門反映委員的意見。此外，他亦會向有關單位反映查數易服務電話錄音效果未如理想，以及加印和簡化使用查租易服務單張及小冊子的意見。

(c)強烈要求房協為轄下甲類公屋住戶提供租金優惠(房建會文件第 16/08 號)

45. 楊永杰議員介紹文件。

46. 房協助理總經理(物業管理)吳簡惠詩女士介紹香港房屋協會(房協)是一個獨立及自負盈虧的機構，為保持有效運作，房協一直以審慎理財為原則。由於屋邨營運項目成本如日常維修、清潔及保安費用等不斷上升，令屋邨的財政面臨壓力，所以房協轄下設施有調整租金的需要。若個別租戶在經濟上有困難，房協會了解其家庭狀況，如有需要會轉介其個案至社會福利署，房協亦會考慮把租戶調遷至租金較低廉的屋邨。

47. 楊永杰議員詢問房協可否協助居住在房協轄下甲類公屋的住戶申請調往房屋署公共屋村居住及為何房協沒有提供租金優惠。

48. 房協助理總經理(物業管理)吳簡惠詩女士表示房協與房屋署是兩個不同機構，所以雙方的政策亦有分別。房屋署能提供租金優惠是因為它同時有富戶政策。目前，房協與房屋署並沒有住戶互調機制。而且房協與房屋署的屋邨單位所在地區不同，設施及租金亦有分別，所以很難推行住戶互調的行常政策。不過，過往都有房協住戶透過輪候冊成功申請房屋署的單位。

49. 主席詢問房協既有巨額盈餘，為何不透過減租還富於民。

50. 房協助理總經理(物業管理)吳簡惠詩女士表示房協雖有盈餘，但並非巨額盈餘。此外，房協須為舊樓進行維修，亦要顧及其它發展及為興建長者住屋等項目預留儲備。

51. 葉賜添議員建議房協考慮為同一座大廈但坐向及樓層不同的單位訂立不同的租金。

52. 房協助理總經理(物業管理)吳簡惠詩女士表示目前房協於同一座大廈不同面積的單位租金有不同，而提供給長者居住的單位租金亦有分別。

53. 廖成利議員建議房協考慮效法房屋委員會，為租金釐定訂立一套準則/機制並向外公佈，以增加透明度。

54. 房協助理總經理(物業管理)吳簡惠詩女士備悉各委員意見。

(d)反對房協轄下屋村商鋪瘋狂加租(房建會文件第 17/08 號)

55. 楊永杰議員介紹文件。

56. 房協助理總經理(物業管理)吳簡惠詩女士表示房協是依據商業原則，審慎處理所有商鋪的租務事宜，而房協的商鋪是經由專業產業測量師按照市場狀況作出估值，然後評估各商鋪的市值租金。但房協亦會透過協商的方式與現租戶洽商租金及其他商業條款，商戶亦可向房協提出反建議，然後達成新租金的協議。故此，商鋪租金的調整幅度，已詳細考慮商鋪的位置及市場租值等因素，並屬與租戶洽商後的結果，幅度會各有不同。

57. 勞超傑議員詢問房協調整商舖租金的機制，因為家維邨各商舖租金的調整幅度並非劃一，有部份加幅更高於通脹，予人不公平的感覺。

58. 房協助理總經理(物業管理)吳簡惠詩女士強調房協的商舖並非以津貼形式出租，而是以市場形式運作。房協設有商舖出租小組專責處理各商舖租金事宜，並由測量師提供專業意見。她表示家維邨商舖租金平均加幅低於 8%，而樂民新邨商舖租金平均加幅低於 9%，若個別商戶有困難，可與房協聯絡。

59. 勞超傑議員詢問同一商場的商舖租金加幅為何不同。

60. 廖成利議員表示房協不能單以商業原則作為商舖加租理由，因為房協有社會企業的角色。他建議房協在釐定商舖租金時先參照市場上同類商舖的租金作藍本，然後提供若干優惠，才訂立調整幅度。

61. 房協助理總經理(物業管理)吳簡惠詩女士表示很多因素例如位置、人流、業務性質及不同的出租日期等都會導致同一商場不同商舖出現不同租金的情況出現。她表示會將委員意見向部門反映。

(廖成利議員在下午 5 時 10 分離席)

(e)強烈要求樂民新村興建升降機(房建會文件第 18/08 號)

62. 楊永杰議員介紹文件。

63. 房協助理總經理(物業管理)吳簡惠詩女士表示樂民新村在過去 5 年不斷有改善工程進行，例如外牆維修及在地下大堂加設入口大閘等。至於樂民新村 A 至 F 座增設升降機停留層數及於 G 座鄰近加設轉乘升降機往 F 座斜坡一事，房協於較早前已委託顧問公司研究。經分析後，現階段已落實於本年內先於 F 座增設升降機停留的層數，工程預計於 2009 年下旬中完成。

64. 楊永杰議員詢問會在 F 座那些層數加設升降機出入口，以及 A 至 E 座增設升降機及於 G 座鄰近加設轉乘升降機往 F 座斜坡的時間表。

65. 房協助理總經理(物業管理)吳簡惠詩女士表示她會後會向楊永杰議員補充 F 座加設升降機出入口層數的詳細資料。她表示由於 F 座升降機槽牆身屬非承力牆，不用加設臨時鞏固支架，所以在其他樓層加

設升降機出入口時仍可維持其中一部升降機的日常運作。但 A 至 E 座的有關升降機槽牆身屬結構及承力牆，增加樓層出入口在技術上較為繁複，因此需作多方面研究，以避免對居民的日常起居生活帶來嚴重不便。基於設計上的限制及考慮到施工期間對居民的影響，現階段仍未能落實可行方案。至於在 G 座鄰近加設轉乘升降機的建議，房協曾於去年在邨內進行初步探土工程。本年房協決定再委託顧問公司，深入研究各方面的細節與其確實的可行性；其中包括詳細探土以配合地基、上蓋結構設計、機電設施、消防設備、地契規限、財務配合等。是項改善建議可行與否，仍需待詳細研究的結果。

(尹才榜議員及陳榮濂議員在下午 5 時 20 分離席)

66. 主席在下午 5 時 26 分宣布會議結束，而下次開會日期為 2008 年 6 月 26 日。

67. 本會議記錄於 2008 年 6 月 26 日正式通過。

主席

秘書

九龍城區議會秘書處

2008 年 6 月