

九龍城區議會轄下
房屋及基礎建設委員會第七次會議記錄

日期：2009 年 2 月 26 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：尹才榜議員, MH

張仁康議員

左滙雄議員

李慧琼議員

葉賜添議員

李蓮議員

陸勁光議員

(於下午 3 時 10 分出席)

陳麗君議員

吳寶強議員

潘志文議員

潘國華議員

蕭婉嫦議員, BBS, JP

黃以謙議員

(於下午 4 時 15 分出席)

楊永杰議員

任國棟議員

秘書：王偉雄先生 九龍城民政事務處一級行政主任(區議會)

缺席者：陳榮濂議員, JP

劉偉榮議員, JP

梁英標議員, BBS, MH

莫嘉嫻議員

廖成利議員

王惠貞議員

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)

應邀出席者：

議程一	鄧玉成先生	房屋署高級物業服務經理(西九龍及港島)
議程二	鍾麗琼女士	香港房屋協會高級經理(物業管理)
議程三	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	余姚玉心女士	香港房屋協會助理總經理(物業管理)
	莫益華女士	香港房屋協會中心經理(土瓜灣物業管理諮詢中心)
議程五	蘇增泉先生	屋宇署高級屋宇測量師
	余姚玉心女士	香港房屋協會助理總經理(物業管理)
	莫益華女士	香港房屋協會中心經理(土瓜灣物業管理諮詢中心)
議程六	蘇增泉先生	屋宇署高級屋宇測量師
	楊淑卿小姐	地政總署首席產業主任
	陸國寶先生	地政總署總產業主任
議程七及八	陳偉信先生	規劃署高級城市規劃師
	陳澤華先生	地政總署產業測量師
	蘇增泉先生	屋宇署高級屋宇測量師
	林鏡福先生	食物環境衛生署環境衛生總監

※ ※ ※

通過上次會議記錄

2. 由於上次會議記錄於會議前一晚才傳真給各委員，爲了讓各委員有充足時間審議會議記錄，如委員就會議記錄內容有所修訂，主席建議各委員於 3 月 1 日下午六時前通知秘書處。若修訂內容沒有衝突，主席建議各委員授權他代表通過上次會議記錄。各委員一致贊成主席的建議。

(會後補充：房建會第六次會議記錄於 3 月 2 日正式通過)。

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

3. 房屋署高級物業服務經理鄧玉成先生表示，有關於愛民商場內興

建升降機事宜，房署與領匯一直有保持溝通，該公司的工程顧問公司會根據房署提供的意見和結構細則對計劃進行研究，在商場內物色合適及可行的地點興建升降機，當有進一步的消息，房署會於愛民邨屋邨管理諮詢委員會會議上告知委員。

4. 陳麗君議員表示，領匯於 2008 年 3 月已承諾於愛民商場內興建升降機，但至今仍處於研究階段，她認為領匯應提供興建升降機的時間表。

5. 左滙雄議員表示，領匯於 2008 年 3 月及 7 月承諾會提供擬建升降機草圖，但是至今仍未有提供。他認為房屋署應該設立限期，避免領匯拖延工程。

6. 蕭婉嫦議員建議委員會去信領匯詢問工程進度緩慢的原因，若理由不充分便邀請領匯代表出席本會。

7. 委員同意去信領匯詢問工程進度。房屋署高級物業經理鄧玉成先生表示房署會盡量配合領匯，並要求領匯盡快提供興建升降機可行報告。

(會後補充：本會已於 4 月 7 日致信領匯詢問工程進度緩慢的原因並要求盡快落實工程時間表。)

要求房協寬減小商戶和住戶租金

8. 香港房屋協會高級經理鍾麗琼女士表示，房協執行委員會在去年 12 月 18 日的會議上已通過由 2009 年 4 月 1 日起繼續凍結出租住宅單位租金一年，以免增添居民的財政負擔；這已是房協自 1998 年起連續第十二年凍結出租住宅單位的租金。至於商鋪租金方面，為紓緩商戶的營商壓力，執行委員會亦已於本年 1 月 15 日通過為商鋪重估租值，並已於本年 1 月 21 日派發重估租金申請的信件予商戶，他們可於 2 月 28 日前向房協提出申請。重估租金的行政費用會由房協負責；若重估後之租金較現時租金為低，該租金會由 2009 年 1 月 1 日起生效至租約屆滿時止。如重估後的租金較現時租金為高，則現時租金將維持不變。

9. 勞超傑議員表示，房協作為非牟利公營機構，並且在有盈餘的情況下，應與住戶及商戶共渡困難，減免他們的租金。左滙雄議員亦有相同意見。蕭婉嫦議員建議房協協助個別有困難的住戶及商戶，按個別情況減免其租金。

10. 香港房屋協會高級經理鍾麗琼女士表示會反映委員的意見。

11. 勞超傑議員要求房協在下一次會議提供商鋪租金的評估結果，例如申請數目，獲減租和不獲減租的商鋪數目等。

要求豁免公屋租戶一個月租金及放寬租金援助計劃（房建會文件第 02/09 號）

12. 左滙雄議員介紹文件。

13. 房屋署高級物業服務經理鄧玉成先生表示，根據去年立法會通過的新公屋租金調整機制，房委會將於 2010 年進行第一次公屋租金檢討，根據反映公屋居民收入水平的收入指數的變化而調整租金。如收入指數下降，房委會將根據收入指數的跌幅調減租金。為了提供合適起步點讓新機制可以有效地運作，房委會已在 2007 年 8 月調低租金 11.6%。為減輕公屋居民的負擔，政府已為房委會轄下的租戶代繳了 2008 年 8、9 和 10 月共三個月的租金，這措施不適用於家庭收入為輪候冊入息限額兩倍以上，以及向房委會繳交額外租金的家庭。不過，房委會已將政府寬免的差餉以減租形式轉歸租戶，繳交額外租金的租戶亦可受惠。至於面對短暫經濟困難的租戶亦可申請房委會的租金援助計劃，獲得 25%至 50%的租金減免。截至 2009 年 1 月 31 日，共有 11,597 個公屋住戶接受房委會提供租金援助。長者住戶佔 46.71%(5,417 個)，全部獲減租一半；至於餘下的一般家庭個案，獲減租一半的有 86.23%(5,329 個)，其餘 13.77%(約 851 個)則獲減租 25%。

14. 蕭婉嫦議員認為房屋署應寬減有需要人士的租金，而富戶則不應有所寬減。

15. 陳麗君議員、任國棟議員及李慧琼議員則持相反意見，認為富戶亦應獲租金寬減，以免出現分化。

16. 房屋署高級物業服務經理鄧玉成先生表示會將委員意見向部門反映。

要求放寬長者自住物業維修資助計劃的限制及加強樓宇維修資助計劃對低收入家庭的援助（房建會文件第 03/09 號）

17. 吳寶強議員介紹文件。

18. 香港房屋協會助理總經理余姚玉心女士表示，香港政府動用 10 億元推行「長者維修自住物業津貼計劃」（津貼計劃），並委託香港房屋協會（房協）負責推行。「津貼計劃」為長者自住業主提供財政資助，維修保養物業及改善樓宇安全。有關「津貼計劃」的其中一項申請資格，申請人必須是住用樓宇或綜合用途樓宇內的住用單位的業主。雖然某些申請人可能已長年居住在非住宅的物業內，但此舉乃不合法及不應受鼓勵，故在現有計劃之申請條件下，房協必須按條款拒絕有關申請。至於有議員要求放寬「津貼計劃」的申請條件，批准非住宅用途但長年作住宅的舊樓業主申請，房協表示會依據政府所定的條件執行，雖然上述例子的長者業主在商用大廈居住多年，但房協在執行方面，須根據大廈入伙紙上的樓宇用途審核申請。事實上，計劃中亦設立了一個審核小組，小組的委員包括房協、市建局及屋宇署代表審批特別個案。就吳議員上述的例子，亦曾於較早前在審核小組討論，小組的結論是不願意見到及鼓勵市民在未有批准的情況下居住在商用大廈。此外，房協於 2005 年推出「樓宇維修資助計劃」，並不時提出優化措施，最近一次優化措施於 2008 年 9 月 1 日推出，包括：

(i) 放寬每年應課差餉租值上限，市區(包括沙田、葵青及荃灣)物業由\$78,000 調高至\$100,000，而新界物業由\$59,000 調高至\$76,000；

(ii) 小型樓宇 — 提高資助樓宇維修金額：

住宅單位數目	資助額的計算(以較低額為準)	
20 個或以下	工程總額三成	或上限\$150,000
21 個或 49 個	工程總額兩成	

以及；

(iii)資助法團聘請認可人士或專業顧問費用的一半，以\$20,000 為上限(專業顧問必須為註冊專業人士)。

19. 潘志文議員認同計劃需設有資產審查，但他指出部分長者除了本身自住的樓宇外，亦有另外一間樓宇供他們的子女居住，因而不符合申請資格，他建議房協放寬這類長者的申請資格。

20. 任國棟議員建議除了房協香港大坑辦事處接受申請外，應考慮在馬頭圍分處接受申請，以方便九龍城區居民。

21. 香港房屋協會助理總經理佘姚玉心女士表示會將委員提出的意見向部門反映。

關注空置單位危險窗戶問題，要求屋宇署加強巡查（房建會文件第04/09 號）

22. 吳寶強議員介紹文件。

23. 屋宇署高級屋宇測量師蘇增泉先生表示，在大多數情況下，窗戶脫墮主要是由於窗戶缺乏定期檢查及適當的保養和使用不正確。考慮到問題的嚴重性及其對公眾安全的影響，屋宇署已加強改善私人樓宇窗戶安全的工作。為確保窗戶安全，屋宇署已經以作業備考方式，向建築專業人員及註冊承建商發出了窗戶的設計與安裝技術指引。為了增加公眾對定期檢查和保養窗戶的重要性的意識，屋宇署已定期在電視及電台播放有關保養窗戶的政府宣傳短片，向市民傳達檢查及保養窗戶的信息。另外，屋宇署亦向所有私人樓宇物業管理公司發出有關檢查及保養鋁窗的小冊子。若收到公眾或議員有關危險窗戶的投訴，屋宇署職員會盡快安排視察及跟進，屋宇署亦聘請顧問公司協助巡查各區樓宇(包括樓宇窗戶)的情況，如發現有破舊或失修的窗戶，屋宇署會發信勸喻有關業主妥善維修其窗戶，在有需要時更會發出維修令。

24. 香港房屋協會助理總經理佘姚玉心女士表示，在 2005 年房協曾推出免費驗窗計劃，為全港 480 多座大廈驗窗。雖然房協暫時未有計劃再推出免費驗窗計劃，但政府將有其他舊樓維修計劃推出，有需要的居民可提出申請。

25. 陸勁光議員詢問在一些商住樓宇的二、三樓，有很多窗戶都改裝成落地大窗，他詢問屋宇署有沒有機制方便業主立案法團查詢這些改建是否安全。

26. 屋宇署高級屋宇測量師蘇增泉先生表示，陸勁光議員所指的改建工程，業主須向屋宇署申請審批，法團可向屋宇署的樓宇資訊中心查閱有關改建工程的批准圖則，以確定是否違例工程。

關注紅磡區的僭建問題（房建會文件第 05/09 號）

27. 任國棟議員介紹文件。

28. 地政總署總產業主任陸國寶先生表示，有關私人樓宇不同地點的僭建物，如位於樓宇內外、平台上、樓宇公用地方等，此類私人樓宇的僭建物是由屋宇署負責處理。倘若發現有獨立非法構築物搭建在政府土地上，則由地政總署處理。一般在後巷或橫巷的僭建物，會視乎該僭建物は座落於私人土地或政府土地上。若有僭建物自建築物伸延、是伸延結構的一部分、會由屋宇署負責處理。如僭建物は獨立座落於政府土地，亦須視乎是否有食環署發出的固定攤位小販牌照(即靠牆牌)、若是則由食環署處理。若有僭建物依附在其他建築物及獨立搭建在政府土地上，會由地政總署處理。

29. 屋宇署高級屋宇測量師蘇增泉先生表示會就市民投訴的個案，對紅磡區內私人樓宇的僭建物(包括樓宇中、樓宇平台及地面上的僭建物)進行實地巡查。若發現該僭建物は為新近興建的僭建物，或該僭建物會對生命財產構成威脅或危險，或嚴重危害健康或對衛生環境造成嚴重滋擾，署方會根據現行清拆僭建物政策，界定該等僭建物為優先清拆類別及發出清拆令。

30. 潘志文議員詢問如僭建物在供公眾使用的私人地段，俗稱「私家街」，會由那一個部門負責處理。此外，他表示屋宇署應在同一時間發出維修令及清拆令，以免居民完成維修工程後，又要進行清拆。此外，他認為屋宇署應盡快清拆沒有即時危險的僭建物。

31. 任國棟議員詢問若兩幢大廈要進行維修，但他們之間有僭建物依附，因而阻礙維修，屋宇署會否要求清拆該僭建物。

32. 蕭婉嫦議員指出，崇志街有靠牆僭建物，她詢問政府會否處理。此外，她認為屋宇署發出檢控信後至正式上庭日期相距的時間太長，應加快程序。

33. 屋宇署高級屋宇測量師蘇增泉先生回應委員提問如下：

- (i) 《建築物條例》規管在私人地段內(包括私家街)的僭建物，由屋宇署負責處理；
- (ii) 若業主發現履行維修令時受到其他僭建物阻礙，可通知屋宇署，署方會考慮該僭建物是否屬於即時取締類別而決定發出清拆令，協助進行維修工程；
- (iii) 檢控是一項有效的執行措施，很多業主在收檢控傳票後會馬上清拆僭建物。一般而言，屋宇署會在發現清拆令未被履行後的一年內發出檢控傳票。至於上庭時間或會受到法庭的工作量所影響，並非全由屋宇署控制。

34. 地政總署首席產業主任楊淑卿小姐表示，位於政府土地範圍內，如搭建物附有政府於一九八六年就已發展的政府土地包括後巷等進行的「環境改善及清拆計劃」登記編號，政府不會即時清拆有關搭建物，除非發現該搭建物結構存在即時危險或對環境構成嚴重衛生問題，又或有關土地有發展用途。

35. 主席詢問屋宇署有否考慮對違例業主採用罰款方式，令他們加快清拆僭建物。

36. 潘志文議員表示，屋宇署不應准許僭建物進行翻新。任國棟議員和陸勁光議員均認為屋宇署應盡快清拆僭建物。

37. 陳麗君議員詢問屋宇署在發出清拆令後，多久才作出檢控。

38. 屋宇署高級屋宇測量師蘇增泉先生回應表示，屋宇署自 2000 年引入大規模清拆僭建物行動，每年均清拆大量僭建物，以達至盡快清拆僭建物的效果。屋宇署會在清拆令限期屆滿後，派員視察清拆工作是否已完成，若發現僭建物仍未被清拆便會發出催促書，而催促書發出後業主仍不理會，個案便會轉介法律小組作出檢控。此外，《建築物條例》內已訂明有關對違例業主的罰則，罰款多少則由法庭就不同個案決定。

切實跟進區內土地用途之監管及條例之修訂（房建會文件第 06/09 號）

關注有指「骨灰龕廟堂入侵九龍塘」問題（房建會文件第 07/09 號）

39. 主席和任國棟議員分別介紹文件。

40. 食物環境衛生署環境衛生總監林鏡福先生表示，從公共衛生的角度，存放骨灰並不構成衛生問題，私營靈灰安置所亦不受《公眾衛生及市政條例》（香港法例第 132 章）的牌照制度管制。因應骨灰位的需求，葵涌火葬場 3,370 多個新建成的靈灰位已於今年 1 月 9 日推出，讓有需要的市民申請；而鑽石山火葬場加建之 18,500 個靈灰位亦將於本財政年度落成供售。此外，計劃中的和合石橋頭路靈灰安置所預計於 2012 年落成。政府會繼續積極尋找合適土地，以提供更多靈灰安置設施。

41. 屋宇署高級屋宇測量師蘇增泉先生表示，根據建築物條例，若樓宇用途因為有重大更改而嚴重影響樓宇結構或住客的安全，屋宇署便會根據《建築物條例》跟進。署方現正跟進九龍塘一帶的廟宇改建，目前仍未發現有即時危險的個案。

42. 地政總署產業測量師陳澤華先生表示，九龍塘新近落成的廟堂及骨灰龕的物業的土地契約內並沒有安置先人靈位及靈灰位的用途限制。因此，有關設施並沒有違反上述地契之條款。

43. 規劃署高級城市規劃師陳偉信先生表示，根據《城市規劃條例》，規劃監督在新界地區有執行規劃管制的權力，但是在市區及新市鎮範圍卻沒有執管權力。執行市區各個土地用途地帶規定的工作主要依靠屋宇署和地政總署等部門透過建築圖則及地契條款來處理。陳先生續稱九龍塘區的土地用途必須符合《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/14》的規定，部分地段若改作靈灰安置所用途時，必須取得城規會的規劃許可。不過，根據大綱圖（註釋）的規定，任何土地或建築物的「現有用途」，即使與大綱圖不符，也無須立即更正，直至該「現有用途」有實質改變或該建築物計劃重建為止。

44. 黃以謙議員表示，在市區建立骨灰龕對居民造成極大心理困擾及壓力，所以應立例規範。葉賜添議員認為舊有土地契約不合時宜。蕭婉嫦議員及陳麗君議員均認為由於骨灰龕在市區需求甚殷，所以政府

有需要立例禁止。委員會最後一致通過一項動議，「要求有關部門即時修改或立法禁止在住宅區設立靈灰安置設施」，委員會並會去信有關政策局要求修改法例。

(會後補充：本會已於 4 月 2 日分別致信發展局及食物及衛生局要求修改法例。)

45. 主席在下午 5 時 35 分宣布會議結束，而下次開會日期為 2009 年 4 月 23 日。

46. 本會議記錄於 2009 年 4 月 23 日正式通過。

主席

秘書

九龍城區議會秘書處

2009 年 4 月