

九龍城區議會轄下
房屋及基礎建設委員會第八次會議記錄

日期：2009 年 4 月 23 日(星期四)

時間：下午 2 時 35 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

陳榮濂議員, JP

張仁康議員

左滙雄議員

劉偉榮議員, JP

李慧琼議員 (於下午 5 時 40 分出席)

葉賜添議員

梁英標議員, BBS, MH (於下午 2 時 55 分出席)

李蓮議員

廖成利議員 (於下午 2 時 50 分出席)

陸勁光議員 (於下午 2 時 40 分出席)

莫嘉嫻議員 (於下午 2 時 50 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

王惠貞議員 (於下午 2 時 45 分出席)

黃以謙議員 (於下午 4 時 15 分出席)

楊永杰議員

梁美芬議員

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)

列席者： 關曉陽女士 九龍城民政事務助理專員
黃寶儀女士 九龍城民政事務助理專員(候任)
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)
議程三	鄭少玫女士	九龍城民政事務處一級聯絡主任(大廈管理)
議程四及五	鄧玉成先生	房屋署高級物業服務經理(西九龍及港島)
議程六	梁廣文先生	屋宇署署理高級屋宇測量師
議程七	佘姚玉心女士	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)
	李偉峰先生	市區重建局工程及合約經理
	梁廣文先生	屋宇署署理高級屋宇測量師
	凌偉傑先生	屋宇署署理高級結構工程師
議程十	向玉璽先生	土木工程拓展署九龍拓展處副處長
	麥志標先生	土木工程拓展署九龍拓展處總工程師
議程十一	湯健成先生	渠務署高級工程師
	張振寧先生	渠務署工程師
	陳明睿先生	博威工程顧問有限公司駐地盤工程師
議程十二	吳偉強先生	渠務署顧問工程管理部高級工程師
	吳逸飛先生	渠務署顧問工程管理部工程師
	蔡泉先生	阿特金斯顧問有限公司駐地盤工程師
議程十三	李偉東先生	環境保護署環境保護主任(排污基建)
	吳偉強先生	渠務署顧問工程管理部高級工程師
	莊朝明先生	渠務署顧問工程管理部工程師
	劉毅輝先生	博威工程顧問有限公司公司董事
	陳德雄先生	博威工程顧問有限公司總工程師
議程十四	陳偉信先生	規劃署高級城市規劃師
及十五	張芝明女士	地政總署產業測量師
	鄧翠儀女士	規劃署城市規劃師
議程十六	高贊明教授	香港理工大學副校長(教研人才與資源)
	吳麗娟女士	香港理工大學傳訊及公共事務處傳訊及公共事務總監
	陳樹強先生	香港理工大學校園發展處校園發展總監

議程十七	孫頌強先生	香港理工大學校園發展處常務副校園發展總監
	蘇紹昇先生	香港理工大學校園發展處高級項目經理
	王麗珊女士	香港理工大學校園發展處行政經理
	周婉茜女士	巴馬丹拿建築及工程師有限公司董事
	陳家崑先生	巴馬丹拿建築及工程師有限公司建築師
	何生利先生	香港海關部隊行政科高級參事
	卓宇星女士	香港海關宿舍小組高級督察
	陳有文先生	建築署高級工程策劃經理
	陳永荃先生	建築署工程策劃經理

※ ※ ※

加入新委員

2. 主席表示會議前秘書處收到梁美芬議員加入本委員會的申請，各委員歡迎梁議員的加入，委員會委員增至 24 名。

通過上次會議記錄

3. 秘書處收到陳麗君委員一項會議記錄修訂建議，提出她在上次會議中表示公屋富戶亦應獲租金寬減。有關會議記錄作出修訂後，各委員一致通過上次會議記錄。

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

4. 房屋署高級物業服務經理鄧玉成先生表示，領匯已初步揀選了興建升降機的地點，現正着手進行可行性研究，房屋署會與領匯保持溝通，並向屋邨管理諮詢委員會匯報工程進展。
5. 陳麗君議員希望工程盡快展開。
6. 左滙雄議員除了希望工程能盡快展開外，亦希望該升降機落成後會 24 小時運作，以方便屋邨居民。

7. 主席指出領匯在回覆本會的信件中已表示工程將於 2010 年展開。

8. 房屋署高級物業經理鄧玉成先生表示會向管理小組反映各委員的意見。

要求房協寬減小商戶和住戶租金

9. 主席表示香港房屋協會(房協)因事未能派代表出席會議，只提供書面回覆。

10. 楊永杰議員認為房協所提供的資料欠清晰，又表示他得悉樂民新邨的商戶平均只獲 4-5%的租金寬減。他建議房協寬減住戶租金。

11. 勞超傑議員表示房協所提供的資料不全面，故要求房協派代表出席下次會議解釋資料，以及將商戶租金寬減的情況以表列形式表達。

房屋及基礎建設委員會 2009-10 年度大廈管理活動計劃建議 (房建會文件第 08/09 號)

12. 九龍城民政事務處聯絡主任主管(大廈管理)鄭少玫女士向各委員介紹房建會 2009-10 年度的大廈管理活動建議，包括擬於本年度增辦的「第三者風險保險講座」、「大廈管理問答比賽」，及「優質樓宇管理交流分享會」。

13. 委員一致通過有關建議。

要求全面翻新愛民邨電話線箱 (房建會文件第 09/09 號)

要求愛民上邨安裝數碼寬頻電視及免費無線 Wi-Fi 上網服務(房建會文件第 10/09 號)

14. 左滙雄議員介紹文件。

15. 陳麗君議員表示部分服務供應商在維修電話線後未有關妥電話線箱，令不法之徒有機會進行破壞。此外，她建議房屋署應按電話線箱遭破壞的嚴重程度來擬定維修工程的先後次序。

16. 主席詢問免費 Wi-Fi 上網服務的覆蓋範圍會否只限大廈大堂，還是會覆蓋屋邨所有公共地方。

17. 房屋署高級物業服務經理鄧玉成先生表示屋邨管理處只提供地方予電話服務供應商裝置電話線，至於電話線的維修及保養，則由個別供應商自行負責。若發現電話線遭人為破壞，房屋署會通知警方及供應商。另外，由於每個電話線箱均由多間供應商共同使用，房屋署需安排不同時間予不同供應商進行維修。鄧先生會於會後將電話線遭破壞程度的資料發給陳麗君議員作參考，並向有關同事反映陳議員就維修工程的次序所提出的建議。

18. 鄧先生又表示，免費 Wi-Fi 上網服務只適用於各大廈大堂。鑑於有關服務合約於數年前簽署，而當時愛民上邨仍缺乏相關的配套設施，所以服務供應商只能為下邨提供數碼寬頻電視及免費 Wi-Fi 上網服務。考慮到現時上邨的設施已有所改善，房屋署在續約時會要求供應商在提供免費 Wi-Fi 上網服務的同時，在上邨安裝數碼寬頻電視。

19. 蕭婉嫦議員建議為個別供應商提供獨立的電話線箱以改善管理。主席表示，基於善用資源及方便管理的考慮，電話線箱一般由不同的供應商共同使用。他建議由一個供應商負責管理電話線箱，以減少責任不清的情況。

20. 房屋署鄧先生表示電話線箱由電訊管理局管理，並承諾房屋署會加強巡查。

關注屋宇署清拆使用中的招牌問題(房建會文件第 13/09 號)

21. 吳寶強議員介紹文件。

22. 屋宇署署理高級屋宇測量師梁廣文先生表示，根據《建築物條例》，豎設戶外招牌屬於建築工程，任何人如想豎設這些招牌，必須聘請認可人士作為工程的統籌人，向屋宇署建築事務監督遞交招牌的設計圖則，並在圖則獲得批准及建築事務監督同意施工之後，才可展開工程。因此，若某些招牌(包括使用中的招牌)在豎設前未有得到建築事務監督的事先批准和同意，會被視為違例招牌。屋宇署可根據《建築物條例》發出清拆令，要求有關人士拆除違例招牌。為協助擬建招牌的人士以合法及便捷的程序興建符合法例規定和安全標準的招

牌，屋宇署已於二零零三年六月開始實施快速處理審批招牌圖則的新措施，承諾在收到申請後的三十天內完成審批程序。在打擊違例廣告招牌方面，屋宇署的執法政策是遏止新建的違例招牌，同時清拆現存並對公眾安全有較高風險的大型違例招牌。屋宇署已不時就樓宇相關的政策向公眾宣傳和發出公告，包括提醒公眾在豎設招牌時要遵照《建築物條例》的規定。

23. 吳寶強議員詢問是否所有總面積達二十米以上的違例招牌均會收到清拆令。

24. 陸勁光議員詢問屋宇署會否酌情處理有定期維修而並無即時危險的違例招牌。

25. 蕭婉嫦議員詢問公眾人士應如何查詢個別戶外招牌是否違例招牌。

26. 任國棟議員詢問部門在收到有關違例招牌的投訴後，需時多久才會發出清拆令。

27. 吳寶強議員指出在屋宇署即將實施的小型工程監管制度下，有關工程的圖則毋須在開展前獲得屋宇署批准。他建議部門在新制度加入條款，表明有關申請須獲得大廈業主或法團的同意，以保障大廈其他業主的權益。

28. 屋宇署梁先生對各委員的提問回覆如下：

- (i) 屋宇署會向「大規模清拆行動」的目標大廈外牆上總面積達二十平方米以上的違例招牌發出清拆令；
- (ii) 屋宇署會根據《建築物條例》處理違例招牌，但無權審批現存的違例招牌；
- (iii) 公眾人士可向屋宇署查詢個別招牌是否違例；
- (iv) 屋宇署會在收到關於興建中的大型招牌的投訴後於 48 小時內進行視察，若發現屬大型違例招牌會立即發出勸喻信要求清拆，若業主在收到勸喻信後仍不在指定限期內進行清拆，屋宇署便會發出清拆令；及
- (v) 他會將吳寶強議員對小型工程監管制度的建議向部門反映。

「樓宇更新大行動」

對「樓宇更新大行動」的建議（房建會文件第 11/09 號）

要求將土瓜灣「十三街」及「五街」樓宇群納入「樓宇更新大行動」
(房建會文件第 12/09 號)

29. 市區重建局工程及合約經理李偉峰先生及屋宇署署理高級結構工程師凌偉傑先生表示政府將以 10 億元推行一項為期兩年的「樓宇更新大行動」，以市區重建局和香港房屋協會為計劃的執行機構，提供津貼及一站式技術支援，協助約 1,000 幢舊樓的業主進行維修，包括沒有業主立案法團的舊樓，為建造業界在短期內創造更多就業機會，並達致改善樓宇安全和美化市容的雙重目標。1,000 幢目標舊樓會被分為兩個類別，初步預計每個類別的目標樓宇數目各為 500 幢。

30. 任國棟議員介紹房建會文件 11/09 號。

31. 主席請各委員省覽發展局對房建會文件第 11/09 號的回應。他又表示，由於房建會文件第 12/09 號旨在建議將特定樓宇納入「樓宇更新大行動」第二類別，而區議會已於較早前發信予各區議員，邀請他們提名樓宇參與「樓宇更新大行動」第二類別，故並不適合於本會討論。

32. 就房建會文件第 11/09 號的第五項建議，屋宇署凌先生表示根據以往經驗，業主普遍不希望公開其大廈被列作目標樓宇，所以屋宇署進行大型行動時，一般不會公布目標樓宇的名單。

33. 潘志文議員建議增加第二類別的目標樓宇的名額。他又詢問部門會否向第二類別的大廈徵收監工費，並要求部門向居民提供關於維修費用和維修項目的先後次序的資料作為參考。

34. 莫嘉嫻議員建議政府公布承建商黑名單，以保障居民利益。她又建議部門應優先讓沒有業主組織的大廈參與這項計劃，以及將部分維修項目開放予合資格社會企業或非政府組織參與。

35. 任國棟議員詢問政府提供的津貼可用於哪些維修工程。

36. 蕭婉嫦議員表示若資源許可，這計劃應同時涵蓋多於 400 個住用單位數目的樓宇。她亦建議部門派專業人士擔任這些工程的顧問，以確保工程質素。

37. 市建局李先生表示，有關計劃旨在鼓勵舊樓業主進行改善樓宇結構安全及衛生設施的工程。若有關樓宇座落於市建局的服務區內，而又屬第一類別目標樓宇，市建局會派代表出席業主的維修會議提供意見。就工程質素監控方面，所有參與「樓宇更新大行動」的大廈必須委聘認可人士及合資格承建商統籌及進行維修工程，而市場上有建築專業人士，因此不宜由政府擔任工程顧問，以免扭曲市場。

38. 屋宇署凌先生補充，計劃第一及第二類別的目標樓宇有均等需要，所以名額相約。若業主未有在指定限期內完成維修／清拆令規定的工程，政府會代業主聘請承建商及顧問進行工程，並在工程完成後向業主收回有關工程費用連同顧問費用(即監工費)。市民可透過屋宇署網頁查閱註冊承建商名冊，挑選合資格承建商進行維修。為確保工程質素，業主必須聘用認可人士及合資格承建商進行有關工程。

39. 黃以謙議員詢問市建局、屋宇署及房協三部門各負責九龍城那些區域，並建議部門多進行地區諮詢。

40. 李蓮議員贊成維持兩個類別的目標大廈各佔約 500 的數目。她建議屋宇署事先將工程費用的預算知會大廈業主，以便他們作出安排。此外，她建議部門多派人手進行地區聯絡及為業主提供協助。

41. 吳寶強議員建議延長計劃的申請期限，以便更多大廈參與。此外，他擔心若政府代業主聘請承建商進行維修，費用會遠較業主自行聘請承建商昂貴，故詢問部門是否有機制確保維修費用不會有太大差別，以保障業主的利益。他建議部門保留不獲批核的大廈名單，留待日後其他維修資助計劃之用。他亦詢問長者所獲資助可用於哪些工程。

42. 廖成利議員認為政府於現時推行這項計劃非常適合。他又建議計劃加入中期檢討機制，以及增加區議會的參與，以確保善用資源。

43. 香港房屋協會中心經理(土瓜灣物業管理諮詢中心)莫益華女士表示，九龍城區除舊機場一帶的舊樓由房協負責，大部分地區均由市建局負責。她表示長者所獲的 40,000 元資助只可用於公共地方的維修項目；若長者有意維修自己的單位，可申請「長者維修自住物業津貼計劃」。

44. 市建局李先生表示自財政司司長於二月底宣布了有關計劃後，房

協及市建局已於區內舉行了數個諮詢講座，並透過地區組織進行宣傳，希望令更多區內業主瞭解計劃的安排。

45. 屋宇署凌先生補充，受屋宇署聘請為業主進行維修工程的承建商是部門經招標程序所選定的。若業主自行組織維修，他們需委聘認可人士統籌工程，協助業主為工程進行招標及制訂預算。

46. 潘志文議員建議部門應先撥款資助有維修令(尤其是有僭建物)的大廈進行工程，若有餘額才撥歸其他大廈。他亦建議部門應訂立先清拆僭建物後維修的原則，以減少紛爭。

47. 屋宇署凌先生表示「樓宇更新大行動」會優先處理樓宇維修項目，部門會繼續按現行的執法政策處理僭建物，但亦鼓勵業主利用這機會清拆大廈的僭建物。

48. 屋宇署凌先生表示，計劃的目標之一是幫助沒有收到維修令但亦希望進行樓宇維修工程的業主，所以不會將這類業主摒除於計劃之外。

49. 任國棟議員詢問房協會否效法市建局成立社區服務隊。

50. 房協莫女士表示房協的地區物業管理諮詢中心有同事負責地區聯絡，所以毋須成立社區服務隊。

關注對舊機場跑道開鑿 600 米缺口（房建會文件第 19/09 號）

【第 51 段至 62 段已於 5 月 6 日以傳閱方式分發給各委員，並於 5 月 12 日成為定稿】

51. 尹才榜議員介紹文件。

52. 土木工程拓展署九龍拓展處副處長向玉璽先生表示政府會採取三管齊下的方法改善啓德明渠進口道的水質：其一是渠務署計劃在 2013-2014 年度完成對啓德周邊地方包括新蒲崗、黃大仙及九龍城各區的截污工程，藉此從上游減少進入啓德明渠進口道以至土瓜灣避風塘一帶的污水；其二是進行生物除污工程，藉此處理啓德明渠進口道海底沉積物發出的異味；最後是在舊機場跑道打開一個 600 米缺口，使水流加強，避免死水形成。

53. 尹才榜議員詢問部門是否已有具體計劃改善土瓜灣避風塘一帶水質。

54. 陸勁光議員詢問環境評估的具體時間表。

55. 潘志文議員表示啓德一帶海水有很多漂浮物，造成海水混濁，他詢問部門有沒有就漂浮物形成提出改善方法。

56. 廖成利議員認為應提前進行生物除污工程，使日後入住新啓德發展區的居民能有較佳空氣質素。此外，爲了更符合經濟效益，他建議擴大生物除污工程涵蓋範圍至九龍城碼頭。最後，他建議部門定期向區議會匯報工程進度並安排居民代表實地參觀，以增加他們對工程的瞭解，減少誤會及社區反響。

57. 王惠貞議員贊成提早進行生物除污工程，以成效說服居民，減少反對其他改善工程的阻力。

58. 李蓮議員建議部門除了採取原先三管齊下的改善方法外，應成立專責小組探討改善土瓜灣避風塘一帶水質的方案和定期作出工作匯報，加強市民信心。

59. 劉偉榮議員表示土瓜灣避風塘一帶水質欠佳的問題存在已久，主要成因是土瓜灣避風塘一帶停泊的小船將污水傾倒入海和有不少食肆進行非法接駁，將污水經由雨水渠排放出海。他建議部門應先堵塞此兩項造成水質欠佳的源頭。若另外兩項改善啓德水質的工程證實有效，便不需在舊機場跑道打開一個 600 米缺口。

60. 葉賜添議員表示認同改善啓德明渠進口道水質的需要，他希望在舊機場跑道打開一個 600 米缺口的工程能一併改善土瓜灣避風塘一帶水質。

61. 土木工程拓展署九龍拓展處副處長向玉璽先生對多位議員的詢問一併回覆：

- (i) 啓德發展計劃環境評估報告已於本年 3 月初獲批核；
- (ii) 當局已成立跨部門工作小組跟進改善土瓜灣避風塘一帶水質的方案。小組剛成立不久，加上需實地研究水質污染成因才能制訂有效改善措施，所以稍後才能提供具體

時間表及改善計劃的資料，但跨部門工作小組會定期向區議會匯報進度；

- (iii) 在漂浮物方面，當局同樣需待實地視察後才可對症下藥，定出合適的處理方法；
- (iv) 當局會在截污工程及生物除污工程完成後才在舊機場跑道打開一個 600 米缺口；
- (v) 生物除污法可短期內解決現有沉積物的氣味，但若啓德明渠進口道水流緩慢的情況保持不變，沉積物還是會逐漸積聚。故此，有必要配合在舊機場跑道開鑿一個 600 米缺口工程，以增加啓德明渠進口道及鄰近水體之流速，才可長遠改善啓德明渠進口道及土瓜灣一帶的水質；及
- (vi) 當局現正尋求立法會撥款進行有關改善啓德明渠進口道的詳細設計工作，希望議員可以支持撥款申請。

62. 主席總結時表示，從議員的提問可見，啓德明渠進口道及土瓜灣避風塘的水質及異味，亦是本區居民關注的重點，希望在改善啓德明渠進口道水質的同時，一併處理土瓜灣避風塘一帶水質，並盡快提出解決方案。各議員均希望啓德發展計劃有關工程能及早開展。

東九龍雨水排放系統改善計劃 – 九龍城區工程進度報告（房建會文件第 14/09 號）

63. 渠務署高級工程師湯健成先生匯報上述工程已於 2006 年 5 月展開。工程範圍包括紅磡、土瓜灣、九龍城及黃大仙，其中位於紅磡、土瓜灣及九龍城的渠務改善工程全長約 4.2 公里，預計於 2010 年下旬竣工。截至 2009 年 3 月底，整體工程已完成了 78%，工程進度理想。渠務署會繼續與各部門緊密聯繫，盡早完成餘下的工程。

64. 莫嘉嫻議員詢問在進行工程期間是否常有爆水管的情況出現。此外，由於工程涉及遷移富寧街的行人過路處，她建議部門在該處設置提示牌，避免意外發生。

65. 博威工程顧問有限公司駐地盤工程師陳明睿先生回覆表示，在例行巡查期間，確曾於上述地段發現水喉滲漏事件，但證實並非因工程而引致，駐地盤同事亦已立刻將有關事況通知運輸署及警方，並盡量

主動協調水務署進行水管維修。有關莫議員建議加設指示牌的意見，他會盡快向運輸署反映。

66. 張仁康議員表示湖光街及明光街一帶交通繁忙，希望部門於施工時多加注意，使工程在安全穩妥的情形下完成。

67. 任國棟議員詢問在寶來街的改善工程是否已完成，並表示希望該處的道路能盡快恢復使用。

68. 博威工程顧問有限公司陳先生回應指出，在進行湖光街工程前會與鄰近商戶商討，以訂定最穩妥及有效的施工方案。至於在寶來街介乎必嘉街及紅磡南道之間正進行的水務工程，會後會將任議員的意見轉達水務署有關工程人員。

九龍中部及東部污水收集系統改善工程 – 第 1 期進度報告（房建會文件第 15/09 號）

69. 渠務署顧問工程管理部高級工程師吳偉強先生表示部門曾於 2008 年 4 月 30 日就此項工程諮詢九龍城區議會房屋及基礎建設委員會，並得到各委員支持。渠務署隨後於 2009 年 1 月批出此項工程合約，有關工程已於 2009 年 1 月 22 日開展，預計可於 2012 年完工。工程範圍包括觀塘、九龍灣、黃大仙、九龍城和土瓜灣，擬於九龍城區內進行的工程項目位置包括衙前圍道、亞皆老街、士他令道、亞皆老街遊樂場、環安街、崇志街及民樂街等，其中在衙前圍道一帶的工程主要在後巷進行。

70. 阿特金斯顧問有限公司駐地盤工程師蔡泉先生表示位於九龍城區內的工程已於 2009 年 4 月開始施工，現時主要在聯合道及福佬村道的後巷進行探坑工程，以確認地下設施的分佈情況，方便日後施工。他們亦正在進行工程的前期準備工作，包括擬備具體的施工計劃及申請掘路許可證等。蔡先生並表示會繼續聯絡當區區議員以及受影響的居民和商戶，向他們提供工程資料，並商討有關的施工安排，以減低工程對公眾的影響。

71. 蕭婉嫦議員表示顧問公司曾致電詢問她對工程的意見。她希望工程盡可能貼近路邊進行，避免封閉行車道路，防止交通擠塞的問題惡化。她又希望顧問公司能提供預計施工時間表，並多與當區居民及商戶商討，以便達成共識。

72. 潘志文議員擔心環安街污水渠工程會影響碧麗花園停車場的出入口及附近的環保回收公司。他希望部門能盡早發出工程通告，以便受影響的商戶作出安排。

73. 阿特金斯顧問有限公司蔡先生表示他們會在會後再次約見蕭婉嫦議員，商討有關的施工時間表及工程細節。

74. 渠務署吳先生表示他們會於施工前通知受影響的居民和商戶，以便他們作出安排。

75. 莫嘉嫻議員詢問擬於亞皆老街進行的工程會否影響該處的巴士站，並表示已於早前建議顧問公司諮詢受影響的屋邨辦事處，希望知悉相關的進度。

76. 阿特金斯顧問有限公司蔡先生表示亞皆老街工程暫時不會影響該處巴士站。而由於現時未有確實的施工時間表，他們會在落實施工時間後盡快聯絡受影響的屋邨辦事處。

77. 渠務署吳先生表示由於亞皆老街工程會聯同水務署的工程一併進行，所以不能採用無坑挖掘法，但會分段進行有關工程，以減低對交通的影響。此外，他們亦會向受影響的居民和商戶派發工程通告，加強協調工作。

工務計劃項目編號 4363DS – 佐敦谷箱形雨水渠污水截流工程（房建會文件第 16/09 號）

78. 博威工程顧問有限公司董事劉毅輝先生表示目前啓德水道的水質並不理想，所引致的氣味亦是公眾關心的問題。爲了找出污染源頭及提出解決方案，從而改善啓德水道的水質，以配合啓德郵輪碼頭發展計劃，環境保護署於 2007 年 5 月展開一項有關佐敦谷箱形雨水渠水污染問題的研究，研究中發現佐敦谷箱形雨水渠的污染主要來自上游非法排放的污水及啓德水道的潮水。環境保護署除了致力移除上游的污染源頭外，亦同時建議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，並經由位於啓福道的污水主幹渠，輸送到觀塘初級污水處理廠處理及排放。此項污水截流工程完成後，能有效減少佐敦谷箱形雨水渠的污染，亦將有助改善啓德水道的水質。

79. 劉先生續介紹下列擬建於啓德發展區政府土地內的工程項目：

- (i) 旱季污水截流及相關的清理淤泥設施，其中包括自動水閘、防洪板、機械耙式隔篩及清理淤泥設施；
- (ii) 一座污水泵房及相關的污水排放管道；及
- (iii) 一條後備箱形排水繞道，以減低因建造旱季污水截流設施而引致的水浸風險。

整個工程項目總造價約 4 億 6000 萬元。預計於 2010 年上半年開展，並於 2012 年下旬完成。

80. 他又表示，顧問公司在工程的設計階段，將會詳細研究及考慮採取以下措施，以緩解工程對環境的影響：

- (i) 所有機械設施及污水泵組件將藏於室內及地下，以減低噪音；
- (ii) 利用最先進的除臭設施，及盡量避免將其排放點設置於直接影響公眾人士及附近民居的地方；及
- (iii) 有關的建築設計將會盡量配合附近的地貌及環境，並加以綠化。

在工程進行期間，亦會嚴格監管承建商實施有效的臨時環境影響緩解措施，包括：

- (i) 使用隔音屏障和裝有滅音器的設備；
- (ii) 避免同時使用多項高噪音設備及盡量將有關設備遠離噪音敏感地區；
- (iii) 定期於地盤灑水控制塵埃飛揚；
- (iv) 將工地內產生的廢水按《水污染管制條例》的要求進行處理及排放；及
- (v) 覆蓋工程所產生的建築廢料以減少塵土及味道散播。

81. 張仁康議員認為這項工程對啓德的整體發展計劃十分重要，所以他支持這項目。

82. 蕭婉嫦議員詢問經清理的淤泥會以陸路還是水路運走。

83. 潘志文議員希望顧問公司能加強及注意抽風情況，以免影響計劃於鄰近興建的醫院。

84. 渠務署吳先生表示承建商會在旱季將淤泥以陸路方式運送至堆填區。另外，由於工程的位置接近一所計劃中的醫院，屬於環境影響評估條例的指定工程項目，部門會特別注重除臭以減低對該計劃的影響。

85. 各委員一致同意及支持這項工程。

《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/21》「綜合發展區(1)」用地(九龍內地段第 11205 號)和「綜合發展區(2)」用地(九龍內地段第 11111 號)的規劃大綱擬稿 (房建會文件第 17/09 號)

86. 規劃署城市規劃師張芝明女士簡介一幅位於紅磡紅鸞道的單一「綜合發展區」用地已獲核准改為「綜合發展區(1)」地帶和「綜合發展區(2)」地帶。規劃署的規劃意向是將「綜合發展區(1)」用作酒店、零售及公共交通交匯處，最高地積比率為 4 倍，最大上蓋面積為 80%，而最高建築物高度介乎主水平基準上 15 米至主水平基準上 75 米。至於「綜合發展區(2)」則用作零售及辦公室用途，最高地積比率為 4 倍，最大上蓋面積為 60%，而最高建築物高度介乎主水平基準上 40 米至主水平基準上 75 米。兩塊用地均採用「梯級狀建築物高度輪廓」，即建築物高度朝海旁拾級而下。此外，發展商須提交視覺影響評估、空氣流通評估和環境評估報告。

87. 梁美芬議員表示當區有居民要求將最高地積比率由 4 倍降為 2 倍。她個人則認為可進一步將該地段的地積比率降低，並建議將該地段從勾地表剔出，以預留更多空間連接大角咀一帶發展，成為名符其實的西九龍海濱長廊。她亦建議當局在該地段進行綠化，以改善環境。

88. 劉偉榮議員就規劃處在上述地段靠近海邊方向設置 10 米非建築用地的計劃表示贊同。此外，他要求將最高 75 米的建築物高度降低，

以防遮擋鄰近樓宇的景觀。他亦要求保留目前位於船景街的通風走廊，以免日後附近通風情況變差。他建議政府參考保留中西區海旁地的做法，將兩個綜合發展區從勾地表刪除。

89. 張仁康議員建議將綜合發展區(1)的最高建築物高度由 15 米降低至 10 米，以免遮擋其他樓宇的景觀。

90. 李慧琼議員擔心土地發展後會出現屏風樓效應，影響空氣流通，所以她反對在綜合發展區興建高建築物。

91. 葉賜添議員贊成降低樓宇高度，避免屏風樓效應出現。他亦建議將 10 米非建築物用地擴大成為綠化地帶。

92. 楊永杰議員建議當局在勾地表上刪除這兩塊綜合發展區用地。廖成利議員亦同意此項建議，並提議將有關議題轉交區議會討論。

93. 九龍城民政事務助理專員關曉陽女士表示規劃署今天的討論文件是就紅磡紅鸞道「綜合發展區」兩塊土地的規劃大綱擬稿徵詢各委員的意見，至於當局應否在勾地表上刪除這兩塊綜合發展區用地並不在討論範圍以內，如委員認為有需要，可另提交文件於區議會上討論。

94. 規劃署高級城市規劃師陳偉信先生作出以下回應：

- (i) 在勾地表上刪除綜合發展區並非規劃署所能決定，須交由發展局考慮；
- (ii) 規劃署已預留 20 米通道供發展海濱長廊之用，所以綜合發展區並不會阻礙日後海濱長廊的發展。該署在綜合發展區近海邊方向亦已設有 10 米非建築用地用作開設露天食肆，令未來的海濱長廊更具活力；
- (iii) 主水平基準是以維多利亞港某一點作量度，地面水平基準約為 5 米，主水平基準上 15 米即約離地面 10 米，而船景街黃埔號的高度為主水平基準上 21 米。規劃署將平台高度定在主水平基準上 15 米是因為下方為一公共交通交匯處；及
- (iv) 規劃署曾在紅磡區作通風評估，結果發現紅磡南道及紅鸞道為區內主要通風走廊，所以綜合發展區兩塊土地均設有擬建休憩用地，避免對通風走廊造成阻礙。此外，為了保持開揚景觀及空氣流通，規劃署已在兩幅綜合發展區分別保留 30

米及 10 米的非建築用地，並會要求發展商提交視覺影響評估報告。

95. 規劃署高級城市規劃師陳偉信先生表示會將各委員的意見向城市規劃委員會反映。

《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/14》延文禮士道「綜合發展區」用地的修訂規劃大綱擬稿（房建會文件第 18/09 號）

96. 規劃署城市規劃師鄧翠儀女士簡介延文禮士道有關用地在 1979 年被劃為「政府、機構或社區」地帶，至 2002 年被核准改為「綜合發展區」用地，2008 年政府更決定把「綜合發展區」用地的住宅部分作私人住宅發展以代替先前興建公屋的建議。規劃署遂修訂規劃大綱擬稿，主要修訂為將住宅部分的最高發展密度由原先 6 倍降為 3 倍，最高建築物高度由 39 層或主水平基準上 145 米改為 13 層或主水平基準上 67 米。

97. 葉賜添議員表示該區是學校區，所以他反對在該地段興建私人住宅，並建議在該地段興建學校。

98. 黃以謙議員表示附近居民認為該地段用作興建私人住宅或學校均適合，但他覺得 13 層的建築物過高，建成後會與區內學校格格不入。

99. 主席有三項建議：一、將該地段由住宅改為休憩用地，如公園等以增加綠化；二、興建社區會堂及展覽場地；及三、如仍維持興建私人住宅，則應加闊沿延文禮士道擬議的 4.5 米非建築用地。

100. 廖成利議員詢問在現階段可否將該地段改作非住宅用途。由於該地段四周為學校區，他建議興建與學校有關的措施，例如運動場，以達致協同效應。

101. 規劃署高級城市規劃師陳偉信先生補充，修訂規劃大綱已將最高建築物高度限定於主水平基準上 67 米，即比現時附近的嘉諾撒聖家書院的高度為低。他又表示會將多位議員將土地用途改作非私人住宅的建議向城市規劃委員會反映，若仍維持用作興建私人住宅，則會建

議發展商引入垂直綠化及屋頂、平台綠化。

理工大學第 3 期學生宿舍（房建會文件第 21/09 號）

102. 巴馬丹拿建築及工程師有限公司建築師陳家崑先生簡介香港理工大學計劃於九龍何文田舊山谷村第三期(即現時漆咸道北、佛光街及仁風街交界)興建一座 27 層高的學生宿舍。理大學生可使用鄰近公共交通工具或校方提供的穿梭巴士服務往返位於紅磡的校舍。計劃旨在提供新增的宿舍以配合政府於 2012 年實施「3+3+4」新學制，以及舒緩一直存在的宿位短缺問題。宿舍大樓的建築面積約為 32,250 平方米，將提供以下設施：

- (i) 單人、雙人及三人宿舍房間，合共提供 1,650 宿位；
- (ii) 宿舍舍監、宿舍經理及導師房間；及
- (iii) 宿舍共用設施，包括室內及室外活動空間：
 - (a) 宿舍各層的學生聯誼活動空間、茶水間及洗衣間；
 - (b) 室外平台花園；
 - (c) 閱讀室、溫習室及各類型活動室；及
 - (d) 宿舍餐廳及停車場等。

103. 潘志文議員關注有關設施的抽風口會影響附近居民。他又詢問校方會採取甚麼措施防止學生入住宿舍後對附近居民造成噪音滋擾。

104. 陳麗君議員詢問規劃署有否與港鐵聯絡，配合港鐵日後興建新車站的工程。

105. 張仁康議員表示瞭解政府推行 3+3+4 新學制會令學生數目增加，有需要興建新的學生宿舍，所以他贊成這計劃。

106. 楊永杰議員支持這計劃。但是由於擬建的宿舍位置接近民居，他建議承建商於施工期間加強噪音管制。另外，他亦建議校方於晚上加設燈光管制，以免對附近居民構成燈光滋擾。

107. 莫嘉嫻議員對宿舍高於附近樓群和宿舍噪音問題表示關心。她又詢問宿舍大樓內單人房及泊車位的數目。

108. 任國棟議員表示宿舍位處斜坡上，擔心觀感上有屏風樓效應。此

外，他建議校方於宿舍加設節能設施，如太陽能接收板和增加垂直綠化。

109. 廖成利議員擔心穿梭巴士會對附近交通造成影響。他亦建議校方制訂守則以減少宿舍噪音。他又認為宿舍應融入社區，例如邀請社區參與命名，或於大學假期開放宿舍的設施予社區使用。

110. 李蓮議員詢問整項工程的總建築費用。

111. 蕭婉嫦議員建議校方興建天橋連接何文田及愛民邨。

112. 葉賜添議員擔心在佛光街加設穿梭巴士站會造成交通擠塞，他建議將巴士站設於校舍範圍內，而不佔用現有道路。此外，他建議於仁豐街建行人徑，方便宿生步行往返大學校舍。

113. 主席建議於漆咸道北加設一宿舍出口疏導學生，及興建行人天橋或隧道通往擬建的港鐵站，方便附近居民。任國棟議員建議於漆咸道北加設升降機。

114. 香港理工大學副校長高贊明先生回覆眾議員查詢如下：

- (i) 單人房數目佔所有宿位 10%；
- (ii) 宿舍高度符合城規會高度限制；
- (iii) 宿舍僅設極少車位，校方會鼓勵宿生使用公共交通工具或步行；
- (iv) 宿舍部分設施如飯堂會有限度開放予公眾使用，而宿舍在暑假期間亦會出租；
- (v) 整項工程預算約 7.8 億；
- (vi) 校方會制訂相關守則，並勸喻和教導宿生遵守；
- (vii) 工程期間除了噪音限制外，亦會實施減低空氣污染的措施；
- (viii) 校方一直與港鐵保持緊密聯絡，確保雙方工程順利；及
- (ix) 穿梭巴士站不會佔用現有道路，而宿生上課時間不盡相同，所以估計不會造成交通擠塞。

115. 各委員均支持這項計劃。

重建香港海關督察級人員宿舍(紅磡青州街 9-11 號和利工街 1-3 號)
(房建會文件第 20/09 號)

116. 香港海關部隊行政科高級參事何生利先生表示由於部門宿舍嚴重短缺，而現時位於紅磡青州街 9-11 號和利工街 1-3 號的兩幢督察級及以上人員宿舍早於 60 年代初興建，維修保養頻繁，並不符合經濟效益，加上考慮到上述宿舍的地點能配合海關人員的職務需要，因此部門計劃將現有的兩幢分別樓高 7 層和 10 層的宿舍拆卸，建造一幢 23 層高的樓宇，以提供 80 個宿舍單位。

117. 潘志文議員詢問泊車位數目及戶外兒童遊樂設施。

118. 香港海關何先生表示擬建的宿舍有 25 個泊車位，並設有小型戶外兒童遊樂設施。

119. 任國棟議員認為由於重建後宿舍單位數目增多，應增加泊車位數目作配合。

120. 各委員一致支持香港海關這項重建宿舍計劃。

121. 主席在下午 7 時 40 分宣布會議結束，而下次開會日期為 2009 年 6 月 18 日。

122. 本會議記錄於 2009 年 6 月 18 日正式通過。

主席

秘書

九龍城區議會秘書處
2009 年 6 月