

九龍城區議會轄下
房屋及基礎建設委員會第九次會議記錄

日期：2009 年 6 月 18 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 (於下午 2 時 45 分出席)

劉偉榮議員, JP

李慧琼議員

葉賜添議員

梁英標議員, BBS, MH

李蓮議員

廖成利議員

陸勁光議員 (於下午 3 時 40 分出席)

莫嘉嫻議員 (於下午 2 時 40 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 2 時 43 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)

缺席者：王惠貞議員

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)

應邀出席者：

議程一	甘迅佳先生	香港房屋協會經理(物業管理)
	歐建雄先生	香港房屋協會經理(市場事務)
議程二	甘迅佳先生	香港房屋協會經理(物業管理)
	歐建雄先生	香港房屋協會經理(市場事務)
	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	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	林捷文先生	政府產業署高級產業經理(租售編配)寫字樓及特別任務
	黃能伸先生	政府產業署高級產業經理(工程策劃)
	麥尙青先生	政府產業署建築師(工程策劃) 1
	莫鵬程先生	土木工程拓展署高級工程師/2(九龍)
	李廣業先生	建築署高級工程策劃經理 124
	陳仲君女士	建築署高級工程策劃經理 122
	楊秀權先生	建築署工程策劃經理 162
議程五	容建文先生	土木工程拓展署九龍拓展處總工程師/九龍 4 (九龍)
	梁泳源先生	土木工程拓展署九龍拓展處高級工程師/房屋用地分區監察組及特別職務(九龍)
議程六	蔡仁生先生	市區重建局社區發展總監
	潘智暉先生	市區重建局高級規劃及設計經理
	楊馬靈先生	市區重建局高級經理(收購及遷置)
	蘇毅朗先生	市區重建局高級社區發展經理
議程七	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
	薛悅強先生	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
議程八	梁池歡先生	路政署工程師/公用設施
議程九	蘇增泉先生	屋宇署高級屋宇測量師/E3
議程十	李淑儀女士	發展局助理秘書長(市區更新)1

通過上次會議記錄

秘書處收到蕭婉嫦委員一項會議記錄修訂建議，將第 12 頁 71 段第 2 行修改為「她希望工程盡量貼近路邊進行，避免封閉行車道路，防止交通擠塞的問題惡化」。有關會議記錄作出修訂後，各委員一致通過上次會議記錄。

要求寬減小商戶和住戶租金

2. 香港房屋協會經理(市場事務)歐建雄先生表示在九龍城區內 4 個房協屋苑的商戶，除了大型連鎖商戶外，全數獲豁免租金。
3. 楊永杰議員表示房協現在雖然寬減商戶租金，但之前曾加租 10%，所以整體上仍是有加租。他詢問房協寬減商戶租金的機制，並認為房協在有財政盈餘的情況下應再行寬減住戶租金。
4. 勞超傑議員詢問房協協助經濟有困難的住戶的機制，例如申請數字及寬減租金詳情。
5. 香港房屋協會經理(市場事務)歐建雄先生回應表示相關商戶並非只獲寬減一至兩個月的租金，寬減期會截至其合約完結為止；而在續約時，房協亦會按市場合理租金來訂立新租金。香港房屋協會經理(物業管理)甘迅佳先生表示房協每年都會檢討出租屋邨住宅單位的租金水平，由於房協是一個財政獨立、自付盈虧的機構，必須審慎理財。況且，大多數的出租屋邨樓齡亦超過十年，需要投放大量資源進行維修及翻新等工程。他並表示會在下次會議提供有關協助有經濟困難住戶的資料。

要求房屋署及房協加強處理高空擲物問題(房建會文件第 22/09 號)

6. 莫嘉嫻議員介紹文件。
7. 莫嘉嫻議員、陳麗君議員、楊永杰議員、廖成利議員、左滙雄議員及任國棟議員均認為房協應安裝數碼攝錄系統，以收阻嚇及監察之效。

8. 香港房屋協會甘迅佳先生表示屋邨辦事處會因應個別個案的情況決定是否報警求助。此外，屋邨辦事處一向着重宣傳教育訊息，提高居民公民意識，亦有加強日常巡邏以及不定時在邨內監察高空擲物情況。甘先生表示會向總部反映在房協屋苑加裝數碼攝錄機的建議。

9. 莫嘉嫻議員和左滙雄議員均質疑房屋署提供的數字較實際數字為少。

10. 陳麗君議員詢問安裝數碼攝錄系統的費用。

11. 勞超傑議員憂慮房屋署現有的通報機制有漏洞，以致資料不準確。他又詢問房屋署有沒有收到住戶投訴數碼攝錄系統侵犯其私隱。此外，他建議房協檢討目前側重公民教育的預防機制的成效。

12. 李慧琼議員建議房協除了進行監察，亦應添加罰則以收阻嚇作用。

13. 黃以謙議員建議房署組成特遣部隊，加強巡查。

14. 房屋署高級物業服務經理(西九龍及港島)鄧玉成先生澄清會前所提供的數字與事實不符並非有意隱瞞，只是認為議員可集中討論較重要的個案，所以未有將部分不重要的資料一一列出；他會於會後將所有個案的資料列出，補充給各議員。他表示房署設有中央巡查組，以合約形式聘請退休警務人員出任巡查員於各屋邨巡邏。至於數碼攝錄系統，由於數碼攝錄機只能拍攝有物件從高處擲下，而不能拍到擲物之人，或個別單位內的情況，所以不涉及私隱問題。至於數碼攝錄系統的價錢，會在會後補充。

(會後補記：秘書處於 7 月 3 日將房屋署關於高空擲物的補充資料分發給各委員)。

要求為愛民邨所有住戶更換鐵閘(房建會文件第 23/09 號)

15. 陳麗君議員介紹文件。

16. 房屋署高級物業服務經理(西九龍及港島)鄧玉成先生表示房屋署已於 2006 年至 2008 年期間推行「全方位維修」計劃，為有問題的鐵閘安排維修。若個別住戶表示其單位的鐵閘仍有損壞，房屋署會派員

檢查，再視乎情況安排維修或更換。

17. 陳麗君議員、左滙雄議員和莫嘉嫻議員均認為房屋署應該為住戶更換鐵閘。莫嘉嫻議員並表示有不法之徒利用此機會向住戶硬銷更換鐵閘。

18. 房屋署鄧玉成先生回覆指房屋署不會要求住戶自費更換鐵閘，但由於資源問題，目前房屋署只會在鐵閘的情況差得不能再進行維修的時候，才安排進行更換。

啟德政府合署興建計劃（房建會文件第 24/09 號）

19. 政府產業署高級產業經理林捷文先生表示政府建議在啟德城中心興建政府辦公大樓，以紓緩在東南九龍區內政府自置辦公地方短缺的情況，並為市民在適當的地點提供政府服務。擬建的政府合署落成後可讓政府遷置目前租用私人物業的政府辦公室，從而節省租金開支，符合政府現行的政策。擬建政府合署的用地，位於太子道東，面向譽港灣。擬建的啟德政府合署可提供約 33,000 平方米淨作業樓面面積作辦公地方，其中約有 14,000 平方米會用來重置香港海關、勞工處、工業貿易署及學生資助辦事處目前設於旺角工業貿易署大樓的政府辦公室。屆時，工業貿易署大樓可騰出大量地方作商業等其他用途，為政府帶來收入。

20. 蕭婉嫦議員、黃以謙議員和莫嘉嫻議員均認為新政府合署內的社區會堂應具備配套的天橋連接九龍城區，方便市民前往。莫嘉嫻議員查詢該政府合署的服務對象。

21. 劉偉榮議員和尹才榜議員提出若在啟德政府合署內設置擬建的社區會堂後，九龍城區內則不再有其他社區會堂，他們便不同意有關方案的選址。

22. 黃以謙議員詢問當啟德政府合署的郵局投入服務後，位於龍崗道的郵局會否停止服務。

23. 政府產業署高級產業經理(租售編配)寫字樓及特別任務林捷文先生回覆表示啟德政府合署內的各政府部門將為全港市民服務；政府將於紅磡庇利街興建另一聯用綜合大樓，該合署內亦設有社區會堂；新

郵局會取代新蒲崗郵局，而位於龍崗道的九龍城郵政局會繼續運作。

24. 潘志文議員詢問新政府合署泊車位的數目。

25. 廖成利議員、潘志文議員和任國棟議員詢問由啓德政府合署步行前往九龍城舊區需時多久。

26. 建築署高級工程策劃經理陳仲君女士回覆表示新政府合署將設有約一百個泊車位。土木工程拓展署高級工程師莫鵬程先生表示視乎地點，由啓德政府合署步行前往九龍城舊區約需時十多至二十分鐘。

27. 主席總結希望啓德政府合署能連結九龍城舊區，方便更多九龍城區居民使用該處的社區會堂，並希望除了在庇利街及啓德政府合署設有社區會堂外，政府會繼續研究在九龍城區其他地方設置更多社區會堂。他並要求相關政府部門日後另行就啓德政府合署內社區會堂的設計諮詢九龍城區議會。

舊機場跑道開鑿 600 米缺口及改善(前啓德跑道旁)土瓜灣沿岸水質問題(房建會文件第 25/09 號)

28. 土木工程署九龍拓展處總工程師容建文先生表示在舊機場跑道開鑿 600 米缺口是為改善啓德明渠進口道水質問題而擬訂的其中一個方法。由於個別議員對這方法的關注，該署首先會完成開鑿 600 米缺口的詳細研究和初步設計，以再次確定其效用，並在打開擬議的 600 米缺口前諮詢有關各方。此外，就議員關注土瓜灣沿岸水質和異味問題，當局已成立跨部門小組，計劃先在 8 月開展勘察土瓜灣一帶水質工作，再在 10 月向委員會匯報。

29. 潘國華議員對有關開鑿 600 米缺口方法之成效存疑，並詢問部門在研究沿岸水質和異味的問題時，研究範圍會否包括翔龍灣及偉恒昌新邨一帶，另指出部門需跟進非法接駁污水渠的問題。

30. 李蓮議員希望部門分別取得實施改善工程前後的水質數據作出比較，以確定工程成效。

31. 廖成利議員、葉賜添議員、潘志文議員及張仁康議員均贊成開鑿 600 米缺口的方法。潘志文議員建議延長污水渠的出口，將污水帶離

岸邊的死水區。張仁康議員詢問工程移除的污泥將遷往何處。

32. 土木工程署九龍拓展處總工程師容建文先生一併回應各議員的提問：

- (i) 研究沿岸水質和異味的範圍將包括土瓜灣沿岸一帶，而環保署會跟進非法接駁污水渠的問題；
- (ii) 該署將會定期在舊啓德機場一帶水域，包括土瓜灣沿岸抽取水質及沉積物樣本，以監察生物除污工作的環保成效。在落實 600 米闊缺口的工程前，我們會檢視監察結果及作進一步諮詢；及
- (iii) 改善工程所移除的污泥將運往東沙洲傾倒。

市區重建局發展項目 — 新山道／炮仗街項目(MTK/1/002)(房建會文件第 26/09 號)

33. 市區重建局發展總監蔡仁生先生表示市區重建局已就新山道／炮仗街項目進行凍結人口及社會影響評估調查。市區重建局高級規劃及設計經理潘智暉先生表示受項目影響的有 83 個業權，136 個住戶及 21 個商業用戶。該發展項目會擴闊兩邊行人路，騰出更多空間，並進行綠化，預計工程將在 2016 年完工，提供約 144 個住宅單位。

34. 尹才榜議員贊成市建局這項重建項目，認為項目能改善環境。但他希望市建局能多聽取受影響居民的意見，並作出合理賠償。

35. 潘志文議員表示重建項目牽涉剛因應屋宇署要求而完成大廈維修的大廈，他詢問有關的業主及住戶會否獲得額外賠償。

36. 陸勁光議員表示項目範圍內有地鋪商戶將閣樓分租給其他租客，詢問有關的租客會否獲得補償。

37. 市區重建局發展總監蔡仁生先生回覆表示市建局已舉行簡報會，向相關的居民及業主解釋收購程序。市建局會繼續與受重建計劃影響的住戶、租戶及商鋪保持聯絡，聽取他們的意見。

38. 市區重建局高級經理楊馬靈先生補充，根據市建局的「發還修葺

費用計劃」，若業主近期曾應屋宇署要求作出維修，涉及的維修費用可以獲得補償。而合符資格的閣樓或僭建部分的租戶將可獲現金補償或獲安排入住公屋。

39. 廖成利議員及任國棟議員均支持這項重建計劃，並希望日後會有更多重建計劃，針對九龍城區內其他舊樓。

工務計劃項目編號 174WC 及 182WC – 更換及修復水管工程第 1 階段第 2 期及第 2 階段工程進度簡報(房建會文件第 27/09 號)

40. 茂盛茂迪顧問聯營公司駐地盤工程師吳茂新先生表示更換及修復水管工程第 1 階段第 2 期已完成 77.3%。

41. 蕭婉嫦議員表示由於崇志街街道狹窄，若渠務署及水務署的工程同時進行，將令車輛無法使用該路段，故建議署方在工程期間保留一段可供一輛車通過的路面，以減少對商戶的影響。

42. 劉偉榮議員詢問工程編號 A12 與 A15 之間的路段是否經已完工。此外，他認為工程編號 A15 的工程時間橫跨 2009 年 9 月至 2010 年 3 月實在太長，希望部門能縮短工程時間。

43. 茂盛茂迪顧問聯營公司駐地盤工程師吳茂新先生回覆表示崇志街的工程將分三階段進行，他們正收集受工程影響的商戶及居民的意見，以決定施工時間。至於 A12 與 A15 之間路段的工程已完成，目前正重鋪路面。關於工程編號 A15 的工程，由於該處地下設施眾多，預計工程時間包括工程前期的勘察工作，實際施工時間並不會如預計般長。

44. 茂盛茂迪顧問聯營公司駐地盤工程師薛悅強先生表示更換及修復水管第 2 階段工程預計於 2011 年 3 月完成。

45. 蕭婉嫦議員詢問民裕街一段的工程的施工時間。

46. 茂盛茂迪顧問聯營公司駐地盤工程師薛悅強先生回覆表示有關工程初步預計於 2010 年中動工，確實日期仍有待與其他公用設施機構協商後才作決定。

關注工程頻密路面「掘完又掘」(房建會文件第 28/09 號)

47. 潘國華議員介紹文件。

48. 路政署工程師梁池歡先生表示路政署現時沿用「挖掘准許證」制度，促使各公用事業機構有效管理及協調掘路工程，使它們有序和安全地進行。該制度不但能減少整體掘路的次數，亦能避免短期內在同一地點重覆掘路的情況。

49. 蕭婉嫦議員建議路政署提前准許證的申請期限至工程前半年，以便統籌更多工程一併進行。

50. 梁英標議員認為路政署應加強監管工程進度及盡量限制工程掘路範圍。此外，他詢問署方目前是否仍有掘路索償機制。

51. 吳寶強議員詢問路政署有沒有針對工程延期的懲罰機制。

52. 路政署工程師梁池歡先生表示，在現有機制下，公用事業機構須根據其掘路工程位置及佔用路面時段，提早向路政署登記，以便該署進行統籌工作。舉例，若工地涉及繁忙路段，公用事業機構須早在半年前在系統中完成登記。另外，他表示路政署設有工地巡查組，平均每七日巡查地盤一次，以確保施工細則及範圍符合掘路許可証的規定。但相關條例並沒有為受工程延誤商戶而設的索償機制。若掘路工程在許可證原定有效期屆滿後繼續進行，導致交通受阻，而持証人沒有合理解釋，當局會根據所涉及的經濟成本向許可証持有人徵收附加費。

要求屋宇署加強協助業主立案法團跟進大廈維修(房建會文件第 29/09 號)

53. 任國棟議員介紹文件。

54. 屋宇署高級測量師蘇增泉先生表示屋宇署在收到認可人士的通知，負責統籌及進行有關屋宇署發給某一大廈的維修命令所需工程後，屋宇署人員會就該認可人士所負責維修令中的規定作出巡查。當屋宇署人員就有關認可人士負責的工程到樓宇巡查或檢視完工時，均會聯絡認可人士安排視察，而視察一般無須要立案法團／管理公司在

場。因有關認可人士一般是受聘於法團及共同業主，作為法團／業主的代表進行大廈維修，他們應會就情況需要，知會或安排立案法團／管理公司一同出席視察。屋宇署可因應法團或共同業主代表的要求，在重要巡查前，通知法團或業主代表與承建商或認可人士一同巡查。

要求降低私人重建門檻(房建會文件第 30/09 號)

55. 吳寶強議員介紹文件。

56. 發展局助理秘書長李淑儀女士表示，發展局已向立法會提交文件，討論將若干地段類別申請售賣令的門檻下調至不低於八成業權的建議。有關的地段類別分別是：

- (i) 地段上只剩餘一個單位未能收購 — 這建議有助私人發展商參與重新發展一些單位數目較少的樓宇。過往這類樓宇只要有一名業主拒絕出售其單位，便往往使整個重建項目停滯不前；
- (ii) 地段上所有樓宇的樓齡均達五十年或以上 — 這類樓宇通常在維修保養方面有較多問題，而進行維修帶來的增益價值不一定與所需的維修費用相稱；及
- (iii) 坐落於非工業地帶並建有樓齡達三十年或以上工業大廈的地段 — 希望可以透過這建議協助舊工業樓宇重新發展為合適的非工業用途。

李女士續表示在現有條例下，租客的權益是受到保障的。審裁處可命令業主就終止租約向租客作出賠償；審裁處在決定賠償額時亦會考慮租客作出的申述。審裁處所委任的受託人會從業主的售賣收益中支付租客有關賠償。條例規定強制售出地段的購買者須在十四天內通知租客租約已經終止，雖然任何租約在購買者成為該地段擁有人當日已即時終止，但租客最多可再居住六個月。至於重建後會否出現大量高樓大廈，規劃署現正檢討尚未訂有全面發展限制的分區計劃大綱圖，以訂定建築物高度限制以及地積比率限制。由於檢討涉及多個法定程序，且需要龐大人手處理公眾意見書，是一項耗時的工作，政府會優先處理部分地區，包括有較大的發展或重建需要的地區。

其他事項

古物諮詢委員會 1444 幢歷史建築物的擬議評級諮詢會

57. 主席表示他與劉偉榮議員及尹才榜議員於 6 月 17 日出席了古物諮詢委員會的諮詢會，得悉委員會將對全港多幢歷史建築物作評級，而諮詢期將於 7 月尾完結。私人物業若獲評級為歷史建築物，可申請維修基金作修葺。劉偉榮議員呼籲委員若覺得區內有個別歷史建築物值得保留，應於諮詢期完結前去信向古物諮詢委員會反映。

58. 主席在下午 5 時 53 分宣布會議結束，而下次開會日期為 2009 年 10 月 15 日。

59. 本會議記錄於 2009 年 10 月 15 日正式通過。

主席

秘書

九龍城區議會秘書處

2009 年 10 月