

**東區區議會轄下
規劃、工程及房屋委員會
第五次會議紀錄**

日期：2018 年 9 月 4 日（星期二）

時間：下午 2 時 30 分

地點：東區區議會會議室

<u>出席委員</u>	<u>出席時間(下午)</u>	<u>離席時間(下午)</u>
丁江浩議員	2 時 30 分	會議結束
王志鍾議員	2 時 30 分	7 時 30 分
王振星議員	5 時 30 分	會議結束
王國興議員, BBS, MH	2 時 30 分	4 時正
古桂耀議員	2 時 30 分	會議結束
何毅淦議員	2 時 30 分	會議結束
李鎮強議員	2 時 30 分	7 時正
林心廉議員	2 時 37 分	4 時 55 分
林其東議員	2 時 30 分	會議結束
邵家輝議員	2 時 30 分	會議結束
洪連杉議員, MH	2 時 30 分	會議結束
徐子見議員	2 時 40 分	5 時 55 分
張國昌議員	2 時 48 分	6 時正
梁兆新議員	2 時 35 分	7 時正
梁國鴻議員 (主席)	2 時 30 分	會議結束
許林慶議員	2 時 30 分	4 時 25 分
許清安議員	2 時 35 分	4 時正
郭偉強議員, JP	2 時 30 分	2 時 50 分
麥德正議員	2 時 57 分	5 時 55 分
植潔鈴議員	2 時 30 分	會議結束
黃建彬議員, BBS, MH, JP	2 時 30 分	會議結束
黃健興議員	3 時正	5 時正
楊斯竣議員 (副主席)	2 時 30 分	會議結束
趙家賢博士	2 時 30 分	會議結束
趙資強議員, BBS	2 時 30 分	會議結束
劉慶揚議員	2 時 35 分	7 時 05 分
蔡素玉議員, BBS, JP	2 時 35 分	4 時正
鄭志成議員	2 時 30 分	會議結束
鄭達鴻議員	2 時 37 分	會議結束
黎志強議員	2 時 30 分	7 時 05 分

顏尊廉議員, MH	2 時 30 分	5 時正
羅榮焜議員, MH	3 時 45 分	會議結束
龔栢祥議員, BBS, MH	2 時 30 分	會議結束
劉聖雪女士 (增選委員)	2 時 30 分	會議結束

致歉未能出席者

梁穎敏議員
江澤濠先生, MH (增選委員)

定期列席的政府部門代表

徐卓賢先生	東區民政事務處 東區民政事務助理專員 (2)
黃思敏女士	東區民政事務處 高級聯絡主任 (2)
何國輝先生	土木工程拓展署 高級工程師/6 (南)
伍德華先生	規劃署 高級城市規劃師/港島 (2)
何敏儀女士	港島東區地政處 高級產業測量師/港島東 (3)
黃偉良先生	食物環境衛生署 東區衛生總督察 1
陳惠蓮女士	房屋署 高級房屋事務經理 (港島及離島一)
吳宗豪先生	房屋署 屋宇保養測量師 (港島北及離島)
林瑞培先生	屋宇署 高級屋宇測量師/B4
華佩儀女士	東區民政事務處 高級行政主任 (區議會)
李淑嫻女士 (秘書)	東區民政事務處 一級行政主任 (區議會) 2

應邀出席的部門及機構代表

何偉康先生	香港警務處 總警司 (策劃及發展部)
譚詠詩女士	香港警務處 警司 (2) (策劃及發展)
葉英才先生	香港警務處 總督察 (2B) (策劃及發展)
李文耀先生	香港警務處 警司 (執行及管制分區) (港島交通部)
黃金耀先生	香港警務處 總物料供應主任 (警察貨倉)
黃志樂先生	建築署 高級工程策劃經理
鄧文峰先生	食物環境衛生署 政府車輛事務經理
黎錦輝先生	機電工程署 高級工程師/車輛
盧思遠先生	政府物流服務署 政府車輛事務經理 (行動)
葉耀宗博士	政府化驗所 高級化驗師 (環境化學 A 組)
陳志鴻先生	市區重建局 樓宇復修高級經理
殷倩華女士	市區重建局 社區發展高級經理
廖偉森先生	消防處 助理消防區長 (樓宇改善課) 1
余偉華先生	消防處 高級消防隊長

胡恒興先生	機電工程署 高級工程師/一般法例 2
黃碩修先生	屋宇署 屋宇測量師/B1-2
郭永全先生	警務處 東區助理警民關係主任
陳永森先生	消防處 北角消防局局長
甄祺傑先生	路政署 區域工程師/北角區
李婉筠女士	房屋署 房屋事務經理（港島及離島一）
關永業先生	運輸署 工程師/東區 2
鄧美玲女士	東區民政事務處 署任聯絡主任主管（大廈管理）
蘇志豪先生	渠務署 工程師/港島東 3
張敏宜女士	發展局 首席助理秘書長（海港）
黎旨軒先生	發展局 助理秘書長（海港） 1
劉浦珠女士	康樂及文化事務署 行政主任（策劃事務） 5
樊玉玲女士	康樂及文化事務署 東區副康樂事務經理 2
陳建峰先生	運輸署 高級工程師
蔡鴻基先生	屋宇署 屋宇測量師/港島東 3
汪世忠先生	土地業權人 Fine Tower Associates Limited 代表 – 協和集團 主席
陳昇偉先生	土地業權人 Fine Tower Associates Limited 代表 – 協和集團 項目經理
張穎謙先生	馬梁建築師事務所（香港）有限公司 執行董事
曾思蒂女士	城市規劃顧問有限公司 董事
朱以聞先生	弘達交通顧問有限公司 技術董事

歡迎辭

梁國鴻 主席歡迎各委員及政府部門代表出席會議。

I. 通過規劃、工程及房屋委員會第四次及特別會議紀錄初稿

2. 委員會確認上述初稿毋須修改，並通過會議紀錄。

II. 工作小組報告

（規劃、工程及房屋委員會文件第 24/18 號）

3. 委員備悉海濱發展及房屋管理工作小組的報告。

III. 柴灣政府綜合大樓及車廠工程項目

(規劃、工程及房屋委員會文件第 25/18 號)

4. 梁國鴻 主席歡迎香港警務處(警務處)總警司(策劃及發展部)何偉康先生、警司(2)(策劃及發展)譚詠詩女士、總督察(2B)(策劃及發展)葉英才先生、警司(執行及管制分區)(港島交通部)李文耀先生、總物料供應主任(警察貨倉)黃金耀先生、建築署高級工程策劃經理黃志樂先生、食物環境衛生署(食環署)政府車輛事務經理鄧文峰先生、機電工程署(機電署)高級工程師/車輛黎錦輝先生、政府物流服務署(物流署)政府車輛事務經理(行動)盧思遠先生及政府化驗所高級化驗師(環境化學 A 組)葉耀宗博士出席會議。警務處 譚詠詩 女士、李文耀 先生、黃金耀 先生、食環署 鄧文峰 先生、機電署 黎錦輝 先生、物流署 盧思遠 先生、政府化驗所 葉耀宗 博士及建築署 黃志樂 先生介紹第 25/18 號文件。

5. 14 位委員就議題發表意見及作出提問，內容摘錄如下：

- (a) 丁江浩 委員歡迎政府提出題述工程計劃，盡快騰空鰂魚涌用地作發展用途。他理解綜合大樓工程涉及多個部門，工程相對複雜及龐大，詢問部門預計施工及搬遷所需的時間，以便康文署及早策劃鰂魚涌公園二期的規劃及發展；
- (b) 王國興 委員對部門未能增設公眾車位表示失望。他指區議會自多年前起已多次投訴區內車位不足及違泊問題，部門應在規劃及設計階段吸納議會的意見，善用空間於大樓地庫增設停車場，現部門反指加建停車場會延誤工程的說法難以接受。他另指綜合大樓將會進一步增加區內的車流及噪音滋擾，但部門一直漠視當區區議員的意見，未有計劃加建隔音屏障，認為部門無意真正諮詢地區的意見；
- (c) 古桂耀 委員表示盛泰道將會興建水務署總部暨香港及離島分署及懲教署總部大樓，擔心與題述工程重疊，工程車的來往將令交通擠塞問題進一步惡化，工程的建築廢料亦會進一步增加柴灣公眾填土躉船轉運站的負荷，希望部門協調兩項工程的施工時間，以及考慮將建築廢料運送至其他地區。此外，他認為部門應考慮區內的需要增設地庫停車場，避免以保安及其他理由推搪。如大樓底部不適合興建地庫停車場，部門亦可考慮旁邊的土地，希望藉此改善區內的違泊問題；
- (d) 何毅淦 委員表示除其他委員已提及的區內停車位不足及交通負荷等問題外，部門亦應關注工程車輛行經東區走廊時對區內的噪音滋擾。他擔心大型工程車輛難以從永泰道切入東區走廊，容易構成交

通擠塞甚至交通意外。他另指附近商場的食店於午膳時間經常滿座，輪候入座需時，日後水務署總部及懲教署總部大樓加上題述工程項目完成後，區內的辦公人數將上升，屆時將難以應付增加的需求。此外，由於題述項目欠缺職員車位，他擔心員工會使用議員幾經艱辛爭取得來的水務署總部暨香港及離島分署及懲教署總部大樓的公眾停車位，進一步剝削區內居民使用公眾停車位的機會。他曾於不同場合就題述項目發表意見，並希望部門全盤考慮區內的情況，但部門現時提交的方案未有吸納相關意見，質疑是次諮詢的目的；

- (e) 洪連杉 委員表示鰂魚涌的用地早已規劃作休憩用地，區議會轄下地區設施管理委員會亦一直跟進其發展意向。為免鰂魚涌公園二期的發展受到延誤，他請部門確切交代題述工程的預計完工日期；
- (f) 徐子見 委員理解部門有需要重置政府設施以釋放土地，關注部門日後會否需要再次擴充或搬遷，希望部門交代綜合大樓的預計使用年期，並請部門以圖則顯示擬設部門車輛泊位的位置。他另指不少公務員有需要使用汽車執行職務，擔心大樓車位不足會衍生違泊問題。此外，隨著區內有其他新學院及政府大樓啟用，他詢問部門有否全面評估交通影響。他亦希望部門於大樓的天台增設再生能源設備，以及於大樓提供完善的設備，避免影響社區的運作；
- (g) 梁兆新 委員歡迎政府盡快騰出鰂魚涌用地以發展休憩空間。由於大樓的辦公部門眾多，而且多個部門均需要使用汽車執行職務，他詢問部門有否仔細統計辦公人數，以及評估交通影響。他另請部門詳細介紹大樓的內部樓層分佈方案；
- (h) 許林慶 委員樂見題述工程集中多個政府部門的辦公地點，但他認為大樓應設有員工及公眾停車位，以便公職人員執行職務，亦可回應市民對停車位的訴求，避免令區內違泊及交通擠塞問題惡化；
- (i) 趙家賢 委員表示他自 2009 年已倡議政府興建綜合大樓，並獲其他前區議員支持。他希望部門可早日展開工程，以便騰空鰂魚涌用地發展休憩設施。他樂見部門用盡可建樓宇面積比率，另亦希望部門提供更多交通評估資料，證明題述項目不會影響杏花選區的交通，以釋除居民的疑慮。此外，他亦建議部門盡早考慮及預備為職員提供接駁巴士來往港鐵站，免除職員自駕上班的需要，避免因車位不足而引起違泊問題；

負責者

- (j) 黃建彬 委員表示鰂魚涌的用地於 20 多年前已透過臨時撥地形式供部門使用，對東區的發展構成阻礙，而題述綜合大樓早於 2010 年開始亦已展開討論，惟項目至今仍未落成，進度有欠理想。他希望了解大樓的內部樓高分配及分層安排。他亦擔心車流會影響毗鄰巴士廠的運作，請部門仔細研究常安街是否適宜設置車輛出入口；
 - (k) 趙資強 委員表示區內車位不足問題嚴重，現時多個新建築項目均設有停車位，認為建築署亦應配合政府的政策於大樓內增加公眾及職員停車位，以便取得委員對項目的支持。他亦希望部門加快進度，盡快落實工程計劃；
 - (l) 黎志強 委員歡迎政府提出題述項目，但由於部門辦公人數眾多，而且員工需來往其他地區執行職務，他擔心題述項目會加重柴灣區的交通負擔。他理解部門已用盡可建樓宇面積比率，因此建議部門考慮將部分設施重置於其他地區，以便騰出空間增建職員停車位。他另詢問部門於其他分區有否設有同類設施，以減少跨區工作的成本，亦可避免將多個設施集中於柴灣區；
 - (m) 龔栢祥 委員理解倉庫樓層設有最低樓高限制，但由於一般辦公室樓層的高度要求較低，建議部門考慮縮減辦公室樓層的高度，以便騰出空間增建停車場，滿足社會的需求，亦可省卻興建地庫停車場的需要，節省工程成本；以及
 - (n) 李鎮強 委員表示日後水務署總部暨香港及離島分署及懲教署總部大樓落成後，區內連同題述大樓的辦公人數及汽車流量將進一步增加，希望部門仔細評估交通影響，設法疏導人流及車流，避免引起交通擠塞問題。
6. 建築署 黃志樂 先生、警務處 何偉康 先生、譚詠詩 女士、李文耀 先生、食環署 鄧文峰 先生、機電署 黎錦輝 先生、政府化驗所 葉耀宗 博士及物流署 盧思遠 先生就委員的意見及提問，回應如下：

建築署

- (a) 大樓的初步設計為九層高，樓高為主水平基準以上約 68 米，其中包括建築層、樓層淨高、屋宇裝備區及天台機房等。視乎各部門的要求，各樓層的淨高有所不同。除警務處及食環署的設施約為 8 米高外，其他各樓層的平均高度約為 5 至 6 米，合共的淨樓宇高度約為 63 米。按照工程計劃，署方將會用盡地積比率；

負責者

- (b) 署方已與水務署總部暨香港及離島分署及懲教署總部大樓的工程經理達成協議，雙方同意要求工程承辦商盡量減低工程車對區內的交通影響。由於題述項目並無需展開挖掘工程興建地庫，因此使用泥頭車的機會不大。不過，由於工程仍需利用混凝土車，署方協調兩項工程，確保工程車運作不會影響區內交通；
- (c) 署方已聘請顧問公司進行交通影響評估，期望可於 2018 年第四季獲運輸署批准；
- (d) 如工程期間沒有遇上任何不可預計的困難，署方預計可於 2023 年年初完工；
- (e) 由於空間及高度限制，而且必須設置斜台，署方必須增設兩個出入口，以預留足夠空間予扣押的大型車輛轉向，否則大型車輛需於項目用地外的常安街及常達街行駛，對區內交通造成負面影響；

警務處

- (f) 警方備悉委員對人流的關注，因此特意安排大樓內的員工實施彈性上班時間，希望有助疏導人流。此外，大樓的員工在上落班時間將與區內的居民朝相反方向出發，因此對交通影響不大。事實上，部分部門辦公室原已設於柴灣區內，因此大樓所帶來的額外職員數目不多；
- (g) 大樓職員超過一半屬外勤人員，主要出外工作及於其他地區用膳，加上部門亦有配套設施，鼓勵及方便人員自備飯盒或購買外賣於辦公地方用膳，並安排彈性用膳時間，減低對區內食店造成的壓力；
- (h) 由於車輛扣留及驗車中心的車輛不會頻密進出用地範圍，而且警方會利用輕型貨車於非繁忙時間分批將證物送達刑事部中央證物貯存室，大樓亦設有短暫上落客貨區，因此對交通不會構成太大影響，亦不會引起違泊問題。根據 2015 年已完成的環境影響評估報告內有關交通的研究，工程進行和綜合大樓營運期間將不會為附近的交通帶來不良影響。警方正進行最新的交通影響評估，但因新增的設施只會額外增加交通流量不多於每日 150 架次，所以可以預期交通影響評估將不會有太大的差別；
- (i) 建築署會協調題述項目及水務署總部暨香港及離島分署及懲教署總部大樓的工程車輛安排，減低對交通的影響。如遇嚴重阻塞，警方會採取適當措施疏導交通，並按需要採取相應執法行動；

負責者

- (j) 政府的政策是鼓勵員工使用公共交通工具上下班，而且大樓的可發展空間及高度限制已用盡，再沒有剩餘空間設置職員車位；
- (k) 題述大樓將屬永久設施，用以取代部分部門現有臨時設施；
- (l) 香港警務處其他總區亦設有車輛扣留及驗車中心，但由於每個中心均有其容量限制，而且警方希望將運送扣押車輛的距離縮短及避免使用過海隧道，因此有必要於港島區設置車輛扣留及驗車中心；
- (m) 為用盡最大發展空間，題述大樓將兼容多個部門的重要設施，但非必要設施則不獲考慮；
- (n) 由於鰂魚涌臨時撥地早已規劃作休憩用地，因此部門希望盡快歸還該用地。警方亦理解地區對車位的訴求，但因為警務處的設施會存放與罪案相關的証物及警察裝備等物品，基於保安考慮及設施的敏感性，未能於大樓提供公共設施及泊車位；
- (o) 警方及各部門會研究提供接駁巴士接送員工來往港鐵站及其他用膳地點的可行性，亦會與當區區議員保持緊密溝通；

食環署

- (p) 食環署的鰂魚涌車房停泊的車輛主要為港島東區提供日常環境衛生服務。署方於天后區亦設有威菲車房，而停泊的車輛則主要為中西區、灣仔區及南區服務。由於威菲車房距離東區較遠，而且欠缺足夠車位容納服務東區的車輛，署方認為於柴灣重置鰂魚涌車房可縮短交通距離和時間，維持東區的環境衛生服務水平，亦可免卻車輛跨區行駛以減輕廢氣排放，以及避免威菲車房因車位不足而引起天后區的違泊問題；

機電署

- (q) 機電工程署自 2013 至 2014 年起於柴灣的臨時用地設置香港車輛維修站，主要為政府部門在香港島執行職務的車輛如警車、救護車及其他種類的政府車輛提供維修保養及緊急支援服務，並已縮減服務規模，將大型車輛、其他分區的車輛及非緊急個案轉至其他維修站，希望減低對柴灣區的影響；

負責者

政府化驗所

- (r) 政府化驗所的化驗室分佈在香港不同地方，包括何文田、九龍灣、薄扶林等。因應近年的檢測服務需求持續增加，工作人員及儀器設備的數目亦有所增長，運作空間已嚴重不足，情況日趨嚴峻。部門有迫切需要增加化驗室空間，並利用柴灣綜合大樓的空間紓緩環境擠擁的問題，以應對新的檢測服務需求；以及

物流署

- (s) 署方運輸小組的車隊主要為港島區的政策局、部門及司法機構提供運輸服務。柴灣的選址有助署方保持服務效率及迅速調配員工和車輛。

7. 梁國鴻主席總結時請各部門備悉委員的意見，並與當區區議員保持密切溝通。經討論後，委員會支持題述工程項目。

IV. 市區重建局「樓宇更新大行動 2.0」及「消防安全改善工程資助計劃」申請安排

(規劃、工程及房屋委員會文件第 26/18 號)

8. 由於議題與跟進事項(8)相關，梁國鴻主席建議而委員會同意合併討論。

9. 梁國鴻主席歡迎市區重建局(市建局)樓宇復修高級經理陳志鴻先生、社區發展高級經理殷倩華女士、消防處助理消防區長(樓宇改善課)1 廖偉森先生及高級消防隊長余偉華先生出席會議。市建局陳志鴻先生介紹第 26/18 號文件。

10. 12 位委員就議題發表意見及作出提問，內容摘錄如下：

- (a) 丁江浩委員表示區內不少舊式樓宇沒有業主立案法團(法團)、沒有任何居民組織，亦沒有管理公司，即俗稱的「三無大廈」，部分樓宇經發展商收購後剩餘單位不多，業主希望進行大廈維修的決定往往遭發展商阻撓或否決，另業主亦面對圍標的風險，希望局方適當協助業主解決困難；
- (b) 王志鍾委員詢問曾申請第一輪「樓宇更新大行動」的樓宇能否參加「樓宇更新大行動 2.0」(2.0 行動)、參加計劃的樓宇是否必須使用

負責者

局方的「招標妥」服務、同時申請 2.0 行動及「消防安全改善工程資助計劃」(消防資助計劃)的相關手續，以及兩項計劃的資助比例限制；

- (c) 林心廉 委員引述個別例子，表示區內某法團已準備好大廈維修的招標文件，當中亦包括消防工程，詢問如法團希望申請消防資助計劃，應如何辦理相關手續及需注意的事項，以及是否需從維修計劃中剔除消防工程；
- (d) 麥德正 委員引用多個例子，請局方界定樓宇是否符合申請資格，以及解釋督導委員會如何訂定處理申請的優先次序。他另請政府協調屋宇署及民政事務總署等多個部門的支援工作，以便業主尋求適當協助。此外，他詢問「招標妥」反圍標的成效；
- (e) 張國昌 委員詢問督導委員會如何訂定處理申請的優先次序，擔心條件相近的樓宇或會受到不同待遇。此外，由於部分樓宇於現階段未能符合申請資格，他詢問日後會否推出新一輪資助計劃。他亦詢問「招標妥」會否延誤維修工程的進度；
- (f) 龔栢祥 委員得悉有意進行維修的樓宇不可安排於樓宇內接收投標計劃書，認為此項安排對市民構成不便。他另指部分樓宇在完成維修工程仍留有僭建物，詢問維修工程的涵蓋範圍；
- (g) 李鎮強 委員表示樓齡達 50 年以上的樓宇普遍較為殘舊，而且沒有成立法團組織，業主參與題述計劃的動力不大。他詢問局方現時已接獲的申請數目，以及樓宇普遍遇到的問題。他亦建議局方全面收購合資格樓宇，以改善樓宇質素；
- (h) 鄭達鴻 委員得悉部分參加題述計劃的維修合約必須參加「招標妥」計劃進行採購，如「招標妥」阻止圍標的成效良好，他建議強制所有接獲屋宇署法定驗樓通知的樓宇都必須參加「招標妥」，以打擊圍標行為；
- (i) 楊斯竣 副主席指出在截止申請後會有大量文書工作，詢問局方有否足夠人手應付。此外，由於全港多幢樓宇均會安排維修工作，他擔心工程價格會上調，增加圍標風險，詢問局方有否任何預防措施；
- (j) 黃建彬 委員關注局方如何支援樓齡未達 50 年的舊式樓宇，另亦詢問樓齡未達 50 年但已接獲屋宇署法定驗樓通知的樓宇，以及樓高 13 層以上並已接獲消防安全指示的樓宇是否符合申請資格。他亦指消防處已放寬《消防安全(建築物)條例》的要求，希望消防處發出明確指引，亦希望市建局可一併資助相關消防工程；

- (k) 趙家賢 委員引述個案指有承建商與工程顧問合謀，迫使業主支付額外工程費用，否則不會發出工程許可，令業主未能成功申領資助。即使雙方願意透過調解解決糾紛，但業主於過程中難免感到徬徨無助，希望市建局採取適當預防措施，並為業主提供支援；以及
- (l) 羅榮焜 委員引述特別個案例子，表示有承辦商在無牌情況下已完成部分工程，詢問業主在此情況下能否申請資助。

11. 市建局 陳志鴻 先生就委員的意見及提問，回應如下：

- (a) 按現行法例要求，樓宇公用地方的業權份數由個別單位擁有。如大廈正進行收購程序，而大多數業主包括發展商反對進行大廈維修，其餘的業主亦必須尊重投票結果，市建局無法超越法例規限；
- (b) 為打擊圍標行為，局方規定有意申請題述兩項計劃的樓宇必須參加「招標妥」計劃進行採購，可在不受干擾的電子平台招標，並於局方安排的場地接受投標，再由獨立專業人士監察開啟標書過程，業主或其他第三方在招標過程中毋須直接與投標者接洽，相信能有效減低業主面對的圍標風險。由於獨立顧問會就工程標書提供專業意見，可減日後於合約內工程條款出現問題的可能性，從而減低承建商與工程顧問不必要地要求增加額外工程及附加費用的機會。現時「招標妥」所處理的申請中，有不少回標的工程造價低於獨立顧問作出的市場估值，情況達到計劃目標；
- (c) 合資格大廈如已接獲強制驗樓通知及消防安全指示，可同時參加2.0行動及消防資助計劃；
- (d) 申請資助計劃的樓宇將按個別督導委員會擬定的考慮因素如風險指數、工程進度等訂定處理申請的優先次序。相關安排將於稍後督導委員會中正式通過及會於日後公布詳細資料。樓宇將會按客觀評分標準而訂定優先次序；
- (e) 業主只需於申請期內召開業主大會通過申請計劃及委任代表以提交申請表格。在提交申請前，業主必須參閱申請須知，以了解計劃有關要求。局方明白擬備會議紀錄需時，如有需要，局方可酌情容許於稍後提交會議紀錄；
- (f) 由於以法團形式申請計劃最為有效，面對較少困難，市建局因此鼓勵沒有法團的大廈業主籌組法團以申請計劃。屋宇署及民政事務總署均設有不同計劃向業主提供支援籌組法團，而市建局亦有與非政

府機構合作，為市民提供協助；

- (g) 局方會按計劃進度增撥資源及人手處理申請，亦會按市場消化能力分批及排序處理申請 2.0 行動，目標是在三年內分階段處理第一輪共約 1 500 幢已接獲屋宇署驗樓通知的樓宇；及約於五年內處理約 2 000 幢已接獲消防安全指示的合資格目標樓宇的申請消防資助計劃。由於樓齡 50 年以上的樓宇的情況相對較差，在資源限制下，樓齡 30 至 49 年的樓宇，雖然或已接獲屋宇署法定驗樓通知，現時仍暫未能列入目標資助範圍。局方會定期向政府匯報計劃進度並檢討成效，讓政府參考；
- (h) 如法團已準備好大廈全面維修的招標文件，當中若已包括消防改善工程，如工程尚未被確認完成，有意同時申請消防資助計劃的法團可從文件中剔除消防工程部分，按計劃要求以申請消防資助計劃；
- (i) 由於業主需為樓宇維修負責，局方只會為業主提供誘因資助及協助他們進行維修工程，因此合資格的 2.0 行動自住業主會獲公用部分維修費用的八成資助，每個單位上限為 4 萬元，其餘費用由業主自行承擔；
- (j) 如合資格的樓宇已接獲消防安全指示，不論樓齡是否已達 50 年，也可申請消防資助計劃；
- (k) 政府於 2017/18 財政年度撥備 3 億元資助業主參加「招標妥」，讓業主以優惠費用參加，而市建局於 2017 年 10 月 3 日正式推出「招標妥」優惠計劃，歡迎全港所有私人住宅／商住樓宇申請，不在樓齡和應課差餉租值金額設限制、不設每年可處理的申請數目，鼓勵更多大廈屋苑參加「招標妥」的樓宇復修支援服務；
- (l) 由於使用「招標妥」需經過一定手續及程序，有可能令使用「招標妥」的維修工程需時較一般長，但「招標妥」目標是以促進者角色，協助業主獲得更多樓宇復修及市場資訊，令承建商招標過程更公平，公正及具競爭性，有助降低圍標風險，令業主更受惠；以及
- (m) 在申請計劃前，顧問公司需按樓宇的情況制定維修工程方案，當中包括要求樓宇業主處理僭建問題，以滿足法例要求。

V. 要求設立升降機安全資助計劃

(規劃、工程及房屋委員會文件第 27/18 號)

13. 梁國鴻 主席歡迎機電署高級工程師/一般法例 2 胡恒興先生出席會議。
黃建彬 委員介紹第 27/18 號文件。機電署 胡恒興 先生回應。

14. 委員備悉發展局及機電工程署的綜合回覆。

15. 10 位委員就議題發表意見及作出提問，內容摘錄如下：

- (a) 王志鍾 委員表示升降機維修屬機械操作，除零件故障問題外，亦視乎前線人員的維修技術。他建議署方提升前線人員的技術水平，以及加強監管員工的表現，確保提供專業維修服務；
- (b) 古桂耀 委員詢問署方會否考慮將租者置其屋計劃的私人樓宇升降機的維修工程納入資助範圍。他另請署方提供過去因承辦商表現欠佳而提出罰則的紀錄；
- (c) 何毅淦 委員表示部分舊式升降機組件停產，承辦商只能以質素較差的非原廠組件維修，有機會影響升降機服務質素。他支持署方向有需要的業主提供經濟誘因，鼓勵業主加快推行升降機優化工程，維持良好升降機服務。業主亦可藉此機會考慮更換更有效節約能源的新型號升降機，進一步推動環保工作。他亦詢問全港現有升降機及升降機維修員的數目；
- (d) 張國昌 委員詢問署方會否懲罰違反實務守則要求的承辦商、升降機保養工作資料和承辦商表現是否公開給市民查閱、以及定期抽查升降機保養工作資料的時間表。此外，他亦樂見署方考慮向業主提供經濟誘因，希望署方盡快落實資助計劃的安排；
- (e) 李鎮強 委員表示現時電力公司亦有向合資格樓宇提供資助，以便樓宇進行屋宇設備包括升降機改善工程，提升其能源效益表現。他建議署方與兩電公司加強合作，鼓勵業主推行升降機改善工程；
- (f) 梁兆新 委員擔心新實施的實務守則會增加升降機日常保養費用及開支，詢問署方會否向市民提供資助。他另希望了解署方計算巡查次數的準則，亦建議署方規定工作日誌的格式，以及定期進行抽查，以便監察承辦商的保養工作；

- (g) 趙家賢 委員認同升降機安全值得關注，不過，他擔心新措施會助長圍標行為，承辦商有機會藉此提升工程費用，又或利用不合資格組件進行維修，對升降機安全欠缺保障。因此，他建議署方必須加強對承辦商的巡查及監管，並實施嚴格的處分制度，以便更有效確保升降機安全；
- (h) 龔栢祥 委員表示升降機意外往往因承辦商疏忽失誤而起，建議署方應妥善監管承辦商的表現，以確保升降機安全。此外，他同意署方即將推行的資助計劃有機會助長圍標行為，建議署方明確列明可獲資助的工程項目，以便業主與承辦商商議工程範圍；
- (i) 丁江浩 委員認為署方應加強監察承辦商的表現，並向業主提供經濟誘因，鼓勵業主進行升降機維修及改善工程，減低意外的機會。此外，他亦建議署方檢視現有的評分機制，並考慮實施嚴格的處分制度，以阻止表現評級較差的承辦商承接工程，切實保障升降機安全；以及
- (j) 黃建彬 委員表示東區的樓齡較舊，升降機安全問題備受關注，但由於維修升降機費用高昂，一般欠缺法團經費支持的小業主難以應付，建議署方盡快推出資助計劃，補貼升降機維修費用，保障升降機安全。他另希望了解署方巡查東區升降機的次數。

16. 機電署 胡恒興 先生就委員的意見及提問，回應如下：

- (a) 政府正積極研究對舊式升降機進行優化工程提供資助，並會考慮是否將 租者 置 其屋 計劃樓宇納入資助範圍；
- (b) 署方將 夥拍市區重建局推行優化升降機 資助計劃，並會參考參照現行「樓宇更新大行動 2.0」及「消防安全改善工程資助計劃」的安排，減輕圍標風險；
- (c) 署方預計將於本立法年度向立法會提交文件，討論計劃細節；
- (d) 違反實務守則並不會違反法例，但在法律程序進行時，法庭會引用實務守則決定承辦商有否觸犯法例；
- (e) 承辦商必須採用已改良的工作日誌格式記錄保養工作，列出每次維修工作牽涉的重要保護部件，以便署方及升降機負責人共同監管承辦商的保養工作；

- (f) 政府現時已透過不同的計劃為有需要的私人樓宇業主提供財政支援，修葺或維修破舊樓宇及其設施（包括升降機），當中包括市區重建局（市建局）提供的「樓宇復修綜合支援計劃」，屋宇署提供的「樓宇安全貸款計劃」及香港房屋協會管理的「長者維修自住物業津貼計劃」。我們注意到業主傾向將有關財政支援處理其他公用地方的維修或改善工程，而非投放於升降機優化工程，因此政府將會研究推出特別針對升降機的資助計劃，並會盡快交代有關詳情；
- (g) 現時法例並未有要求使用原廠組件進行升降機維修，而事實上部分非原廠組件亦適合作維修用途，惟部分組件或已停產，因此業主可考慮優化或更換升降機；
- (h) 「註冊承辦商表現評級制度」的扣分制度讓市民可適時知悉各承辦商的表現，作為選擇保養服務提供者的其中一項參考指標。承辦商除了被扣減表現記分以外，若被發現有違反《條例》的行為，署方亦會按個案的嚴重性採取合適的行動，例如作出檢控及/或提交紀律審裁委員會進行聆訊，涉事承辦商最終可被取消或暫時吊銷註冊；
- (i) 署方將於會後提交補充資料，交代東區升降機的巡查次數；以及
- (j) 從以往的檢控行動記錄，有承建商因違反《條例》的行為而被取消註冊、有註冊工程師被判入獄 5 個月，亦有承辦商在一次檢控中被罰款 32 萬元。相信現時的罰則對註冊人士具有足夠的阻嚇作用。署方會繼續嚴格執法。

各出席者

17. 經討論後，委員會同意將議題列入跟進事項，並於有進展時跟進議題。

（會後備註：機電工程署在 2017 年進行的 11 231 次升降機及自動梯巡查當中，東區的巡查次數為 987 次。）

VI. 要求政府重新檢討回收私家街政策，積極協助解決私家街問題 （規劃、工程及房屋委員會文件第 28/18 號）

18. 梁國鴻 主席歡迎屋宇署屋宇測量師/B1-2 黃碩修 先生、食環署東區衛生總督察黃偉良 先生、路政署區域工程師/北角區甄祺傑 先生、警務處東區助理警民關係主任郭永全 先生及消防處北角消防局局長陳永森 先生出席會議。洪連杉 委員介紹第 28/18 號文件。屋宇署 黃碩修 先生、食環署 黃偉良 先生、路政署 甄祺傑 先生、警務處 郭永全 先生及消防處 陳永森 先生回應。

19. 委員備悉民政事務總署的書面回覆。

20. 8 位委員就議題發表意見及作出提問，內容摘錄如下：

- (a) 洪連杉 委員感謝食環署協助維持私家街的環境衛生。不過，不少私家街如堡壘街道路破損，違泊問題嚴重，甚至阻礙消防人員進行救援工作，他希望政府積極協助解決私家街面對的問題，盡快重新檢討私家街政策，並考慮啟動回收計劃。他另詢問消防處過去半年到堡壘街進行消防測試的記錄；
- (b) 古桂耀 委員表示回收私家街需花費大量公帑，政府必須謹慎處理。他建議請執法部門加強執法，更有效處理違泊或環境衛生等問題；
- (c) 鄭達鴻 委員表示北角區的私家街問題特別嚴重，認為收回私家街政策有助解決問題。他詢問收回私家街政策是否仍然生效，如私家街的業權人取得共識，政府會否考慮收回私家街。他希望民政事務總署可派員出席下次會議解答委員的提問；
- (d) 趙家賢 委員理解已被剔除的私家街道不會被重新納入收回計劃內作考慮。為減低私家街的安全穩患，他建議民政事務總署協調各部門的工作，並向業權人提供適切協助，透過彈性手法務實處理私家街的問題，改善街道情況；
- (e) 黃建彬 委員表示私家街業權分散，欠缺妥善管理及維修，希望政府檢討相關政策，重新評估收回私家街的必要性；
- (f) 王志鍾 委員申報利益指他現居於其中一條私家街。他表示私家街的環境衛生及維修保養較差，影響香港的國際都市形象，希望政府避免過分著重公帑開支，應考慮公眾利益；
- (g) 林其東 委員引用筲箕灣阿公岩區內某條私人管理的後巷為例，指此類私人管理的街道、後巷或斜坡等欠缺日常維修保養，容易構成意外，希望政府正視相關問題，盡快提出解決方案；以及
- (h) 徐子見 委員表示私家街欠缺妥善管理及維修，容易衍生環境衛生及其他社區問題，希望政府積極研究解決方案。

21. 屋宇署 黃碩修 先生、食環署 黃偉良 先生、警務處 郭永全 先生及消防處 陳永森 先生就委員的意見及提問，回應如下：

負責者

屋宇署

- (a) 私家街道是私人產業，有關的管理和修葺事宜屬土地業權人的責任。在一般情況下，屋宇署不會介入私人產業的管理，包括私家街道。然而，在特殊情況下，如有關街道對公眾有明顯危險或造成嚴重環境滋擾，屋宇署才會代業權人進行緊急維修工程，及後才向業權人收取相關費用；

食環署

- (b) 基於私家街及後巷的業權複雜及保障公眾衛生的大前提下，若衛生情況持續欠佳，食環署會在資源許可下，應區議會要求，考慮為有環境衛生問題的私家街及私家後巷提供日常的街道潔淨服務；

警務處

- (c) 根據現行法例，私家路擁有人有權鎖上及／或拖走任何並非妥為停泊在私家路指定範圍內的車輛。如違泊問題影響緊急救援工作，警方也可根據採取執法行動，包括移除構成阻礙的車輛；以及

消防處

- (d) 為應付特別情況，消防處不時作出演練，處理如緊急通道阻礙的應變安排。

各出席者

- 22. 梁國鴻主席總結時請民政事務總署備悉委員的意見，並考慮派員出席會議解答委員提問。經討論後，委員會同意將議題列入跟進事項，並於有進展時跟進議題。

VII. 要求更換公共房屋的舊款百葉玻璃窗

(規劃、工程及房屋委員會文件第 29/18 號)

- 23. 梁國鴻主席歡迎房屋署高級房屋事務經理(港島及離島一)陳惠蓮女士、屋宇保養測量師(港島北及離島)吳宗豪先生及房屋事務經理(港島及離島一)李婉筠女士出席會議。徐子見委員介紹第 29/18 號文件。房屋署吳宗豪先生回應。

- 24. 7 位委員就議題發表意見及作出提問，內容摘錄如下：

- (a) 王振星 委員表示百葉玻璃窗為舊式屋邨的標準設施，其設計不合時宜，建議房屋署在資源許可的情況下考慮更換為拉趟式窗戶，並可由住戶自行決定是否安裝，以改善環境；
- (b) 古桂耀 委員表示百葉玻璃窗未能完全緊閉，防火及防盜功能較差，有不法份子更將煙蒂掉入屋內引起火警。由於更換窗戶的費用不高，隨時代的變遷，房屋署應考慮為住戶更換新式的窗戶，消除安全隱患；
- (c) 徐子見 委員表示由於百葉玻璃窗不能緊閉，不少住戶投訴門外的廢氣如二手煙或焚燒香燭的濃煙進入屋內，影響鄰里關係。由於改裝窗戶工程較簡單容易，而且屋邨重建計劃遙遙無期，他認為房屋署應增撥資源盡快更換拉趟式窗戶，協助住戶解決問題；
- (d) 黎志強 委員表示不少住戶按房屋署的要求於戶內近露台位置安裝冷氣，但由於百葉玻璃窗不能緊閉，令冷空氣流失，影響能源效益，加上門外的廢氣容易經百葉窗進入屋內，影響室內空氣，希望房屋署利用多項維修計劃的資源協助住戶更換拉趟式窗戶；
- (e) 龔栢祥 委員同意舊式百葉玻璃窗較為殘舊需要更換，雖然個別住戶喜愛其設計有助通風，但其設計正如舊式附設信箱的木門一樣，容易引起消防隱患，如資源許可，署方應仿效更換木門的經驗，盡快為住戶更換新式的窗戶；
- (f) 劉慶揚 委員表示舊式百葉玻璃窗較為殘舊，有需要更換，建議署方檢視喉管及其他屋邨設施，並設定年期限限制，在到達限期時進行大型更換工程；以及
- (g) 鄭達鴻 委員認為署方的回覆未有考慮消防安全問題的嚴重性。為防止煙霧擴散，署方謹以勸喻或扣分制度處理問題，未能徹底消除安全隱患。他希望署方提出務實措施解決問題。

25. 房屋署 吳宗豪 先生回應就委員的意見及提問，回應如下：

- (a) 走廊百葉玻璃窗的設計可配合舊式樓宇的設計及達到通風效果，為該樓宇類型的標準裝置，署方暫未計劃更改該標準裝置；以及
- (b) 署方並不建議住戶自行改動該標準裝置，但住戶可按需要考慮在窗戶背面加設屏障。

VIII. 東區區議會轄下規劃、工程及房屋委員會尚待跟進事項的進度報告
(規劃、工程及房屋委員會文件第 30/18 號)

27. 梁國鴻 主席歡迎規劃署高級城市規劃師/港島 2 伍德華先生、港島東區地政處(地政處)高級產業測量師/港島東(3)何敏儀女士、運輸署工程師/東區 2 關永業先生、房屋署高級房屋事務經理(港島及離島一)陳惠蓮小姐、屋宇保養測量師(港島北及離島)吳宗豪先生、土木工程拓展署高級工程師/6(南)何國輝先生、屋宇署高級屋宇測量師/B4 林瑞培先生、東區民政事務處(民政處)高級聯絡主任(2)黃思敏女士、署任聯絡主任主管(大廈管理)鄧美玲女士、渠務署工程師/港島東 3 蘇志豪先生、發展局首席助理秘書長(海港)張敏宜女士、助理秘書長(海港)1 黎旨軒先生、康樂及文化事務署(康文署)行政主任(策劃事務)5 劉浦珠女士、東區副康樂事務經理 2 樊玉玲女士、運輸署高級工程師陳建峰先生、路政署區域工程師/北角區甄祺傑先生、屋宇署屋宇測量師/港島東 3 蔡鴻基先生、土地業權人 Fine Tower Associates Limited 代表 – 協和集團主席汪世忠先生、項目經理陳昇偉先生、馬梁建築師事務所(香港)有限公司執行董事張穎謙先生、城市規劃顧問有限公司董事曾思蒂女士及弘達交通顧問有限公司技術董事朱以聞先生出席會議。

- (i) 強烈要求盡快在東區法院旁興建圖書館 /
鯉景灣綜合大樓的發展規模 /
鯉景灣綜合大樓初步設計方案 /
鯉景灣綜合大樓經修訂的設計方案 /
鯉景道綜合大樓最新設計方案 /
鯉景道綜合大樓 /
要求盡快落實鯉景道綜合大樓工程計劃

28. 楊斯竣 副主席希望了解工程的最新進度、工程期間的交通和公眾停車位安排，以及項目落成後的公眾停車位重置方案。

29. 康文署 劉浦珠 女士表示建築署現正根據委員會於 2017 年 10 月 10 日支持的綜合大樓設計方案進行設計，預計該工程項目可於 2019 年上旬提交立法會審批，如項目在 2019 年中前獲得立法會財務委員會通過撥款，最快可於 2019 年底動工，及於 2022 年底完工。

各出席者

30. 經討論後，委員會同意繼續跟進議題。

(會後備註：康文署其後已把有關交通和公眾停車位事宜的意見轉交運輸署考慮及跟進。)

- (ii) 要求鯽魚涌興建游泳池 /
強烈要求政府善用土地資源在愛蝶灣屋苑旁興建室內標準泳池 /
在筲箕灣東喜道旁興建有綠化概念之全天候室內游泳池 /
東喜道旁綠化休憩設施 /
建議在愛蝶灣屋苑旁興建多層綜合體育中心

31. 4 位委員就議題發表意見及作出提問，內容摘錄如下：

- (a) 丁江浩 委員樂見政府即將騰出鯽魚涌用地以發展休憩空間，他希望了解鯽魚涌用地的長遠規劃意向及發展構思，以及日後擴建後的鯽魚涌公園所提供的社區設施；
- (b) 王志鍾 委員詢問可行性研究的預計完成日期；
- (c) 鄭志成 委員希望康文署兌現於鯽魚涌用地興建游泳池的承諾；以及
- (d) 林其東 委員表示區內市民熱切期待愛秩序灣體育館早日落成，詢問部門是否將會落實施政報告的建議進行技術可行性研究，避免令市民失望。

32. 康文署 劉浦珠 女士回應時表示康文署正與相關部門及政策局一併研究發展愛秩序灣體育館及休憩用地，並會適時就工程的發展規模諮詢區議會。經討論後，委員會同意取消港島東區地政處為負責單位。

- (iii) 強烈要求盡快啟動小西灣道與富欣道交界空地的使用

33. 委員備悉各部門的書面回覆。

34. 植潔鈴 委員表示柴灣即將有新公屋項目落成，屆時區內的人口將會增加，對基層醫療及安老需求亦會上升，希望政府盡快落實題述項目的時間表及工程計劃，令區內市民受惠。

35. 梁國鴻 主席表示食物及衛生局預計於 2018 年 11 月就項目徵詢區議會的意見。經討論後，委員會同意繼續跟進議題，並取消規劃署及港島東區地政處為負責單位。

- (iv) 要求杏花邨巴士總站旁三角形臨時用地改劃為永久電單車停車場

負責者

36. 運輸署 關永業 先生補充最新的工作進度。

37. 2 位委員就議題發表意見及作出提問，內容摘錄如下：

- (a) 何毅淦 委員表示題述建議屬惠民措施，理應獲得市民支持，他希望了解反對意見的詳情，以及部門的應對方案。他相信反對意見主要以噪音為主，建議邀請相關部門作出回應；以及
- (b) 趙資強 委員表示區內電單車數目不斷增長，題述建議有助增加電單車泊位，對地區有利。他希望了解市民反對的理據，並請運輸署盡快處理反對意見，以及向委員會匯報進度。

38. 運輸署 關永業 先生回應時表示署方接獲市民的反對意見指電單車停泊位會對區內環境構成滋擾。署方會盡快處理相關反對意見。

各出席者

39. 經討論後，委員會同意繼續跟進議題，並同意取消規劃署、港島東區地政處及路政署為負責單位。

(v) 要求政府妥善處理興民商場變賣後的屋邨生活配套設施不足問題 / 要求政府處理興民邨商場易手帶來的問題，照顧居民基本生活需要

40. 房屋署 陳惠蓮 女士補充最新的工作進度。

41. 3 位委員就議題發表意見及作出提問，內容摘錄如下：

- (a) 古桂耀 委員希望署方加快審批及其他相關程序，令成功招租的便利店盡快開業，方便居民購買日常用品；
- (b) 徐子見 委員希望了解除便利店以外其他舖位的招租情況。他亦詢問工程進度會否延遲；以及
- (c) 劉慶揚 委員表示區內居民熱切期待改建工程盡快完成，希望署方繼續緊密跟進工程進度。他另請署方注意工程期間所引起的環境衛生如積水及噪音等問題，減低工程的滋擾。

42. 房屋署 陳惠蓮 女士回應時表示房屋署仍繼續與業主保持密切聯絡，以反映各委員的意見，以及查詢工程進度和招租情況，並適時向委員會公布最新消息。

負責者

各出席者

43. 經討論後，委員會同意繼續跟進議題。

(vi) 有關土木工程拓展署向海濱事務委員會呈交修訂版的東區海濱行人板道計劃 / 重新規劃 設立北角海濱公園

44. 委員備悉其他部門的書面回覆。

45. 4 位委員就議題發表意見及作出提問，內容摘錄如下：

- (a) 丁江浩 委員表示區議會及公眾早已支持第二階段公眾參與計劃所提出的板道設計方案，詢問署方第三階公眾參與計劃的最新進展。他希望署方盡快處理反對意見，避免工程計劃受到阻延；
- (b) 徐子見 委員表示公眾對行人板道設施期待已久，擔心工程進度一再拖延，請署方交代工程計劃的最新進展；
- (c) 趙家賢 委員表示區議會及公眾一直支持 10 米闊的板道設計方案，在諮詢過程中亦一直提醒署方要小心處理反對意見，避免日後受到法律挑戰。為確保工程計劃順利進行，他建議署方邀請各持份者包括區議會及海濱事務委員會共同商議對策，希望早日落實工程計劃；以及
- (d) 鄭達鴻 委員關注工程進度，詢問預計推出第三階段公眾參與計劃的日期。他備悉部門對重新規劃北角海濱的意見，並希望運輸署交代使用北角汽車渡輪碼頭的危險品車輛的詳細數據包括每天車輛出入架次、繁忙時段車輛出入架次，以及車身的長度。

46. 土木工程拓展署 何國輝 先生、康文署 劉浦珠 女士及運輸署 陳建峰 先生就委員的意見及提問，回應如下：

土木工程拓展署

- (a) 土木工程拓展署就興建《東區走廊下之行人板道研究》的建議，早前已進行了兩個階段的社區參與活動，收到不同持份者就行人板道的設計提出不同的意見。當完成考慮有關意見後，我們會再諮詢公眾及相關持份者。署方亦備悉委員希望保留 10 米闊的板道設計方案；以及

康文署

負責者

- (b) 署方會留意相關政策局及部門就北角海濱地帶發展的研究，並會就有關休憩用地的事宜提供意見；以及

運輸署

- (c) 署方可於會後提交有關使用北角汽車渡輪碼頭的危險品車輛的詳細數據。

運輸署

47. 梁國鴻 主席總結時請運輸署提交有關使用北角汽車渡輪碼頭的危險品車輛的詳細數據。經討論後，委員會同意繼續跟進議題，並同意取消康文署、規劃署及港島東區地政處為負責單位。

（會後備註：運輸署的會後補充資料將於稍後送交各委員。）

(vii) 要求在杏花邨對出海面增設防浪設施

48. 委員備悉各部門的書面回覆。

49. 何毅淦 委員對部門回應感到無奈，遺憾部門未有計劃建造海堤或防波堤，如日後發生任何意外傷亡事故，政府須負上一定責任。

各出席者

50. 經討論後，委員會同意取消跟進議題。

(viii) 關注舊樓老化問題要求加強巡查樓宇外牆狀況 / 討論 50 億元樓宇維修及消防工程資助

51. 議題已於議程 IV 時合併討論。

(ix) 要求加強支援小業主進行有關《建築物條例》的上訴行動

52. 委員備悉各部門的書面回覆。

各出席者

53. 經討論後，委員會同意於有進展時跟進議題，並同意取消社會福利署及東區民政事務處為負責單位。

(x) 關注明華大廈重建涉嫌用不合格鋼筋 / 關注明華大廈重建項目曾使用不合格鋼筋，要求房協及屋宇署嚴正調查事件

54. 委員備悉各部門的書面回覆。

負責者

55. 3 位委員就議題發表意見及作出提問，內容摘錄如下：

- (a) 鄭達鴻 委員詢問涉事的總承建商被暫時取消競投香港房屋協會（房協）工程資格的時限；
- (b) 徐子見 委員亦希望提出上述問題；以及
- (c) 林其東 委員表示居民普遍認為房協對事件的處理手法恰當。

各出席者

56. 梁國鴻 主席總結時請房協於會後提交書面補充資料回應委員的提問。經討論後，委員會同意取消跟進議題。

（會後備註：房協表示就明華大廈重建項目地盤內涉及使用未經檢測鋼筋一事，有關涉事總承建商及其集團旗下的工程公司已被暫時取消競投本會工程資格，時限為本年 5 月 1 日(事件發生月份)起計六個月，至本年 10 月 31 日止。）

- (xi) 要求全面檢討及改善東區的地下排水系統、保障市民生命和財產 / 促請政府交代柴灣暴雨導致嚴重水浸情況 / 要求政府關注 2016 年 10 月 19 日的暴雨造成的破壞和研究防洪方法 / 有關柴灣迴旋處水浸事宜 / 促請政府交代筲箕灣暴雨導致嚴重水浸情況 / 要求全面檢視港島東區的水浸問題 / 檢討東區防範水浸的措施及成效 / 柴灣翡翠道雨水排放系統改善工程

57. 委員備悉各部門的書面回覆。

58. 2 位委員就議題發表意見及作出提問，內容摘錄如下：

- (a) 趙資強 委員表示不少山邊的渠道仍然淤塞，他已請相關部門協助跟進，並希望邀請各部門到現場進行實地視察；以及
- (b) 古桂耀 委員詢問渠務署能否提早展開柴灣翡翠道雨水排放系統改善工程。

59. 渠務署 蘇志豪 先生就委員的意見及提問，回應如下：

- (a) 柴灣翡翠道雨水排放系統改善工程已於今年八月截標，署方正評核標書及進行相關程序，如進度順利，工程可於 2018 年年底展開；

負責者

以及

- (b) 署方正與路政署協調及跟進山邊斜坡渠道淤塞問題，並提出改善工程建議。署方會配合委員的要求進行實地視察。

各出席者

60. 經討論後，委員會同意繼續隔一次會議跟進議題。

(xii) 要求鯽魚涌公園二期旁空地興建綜合體育館

61. 議題為隔半年跟進事項，將於 2018 年 11 月跟進。

(xiii) 要求立即跟進杏花邨 16 及 17 座隔音屏障事宜

62. 議題將於有進展時跟進。

(xiv) 要求房屋署把公共屋邨扶手電梯加設自動感應系統

63. 議題將於有進展時跟進。

(xv) 在柴灣新業街與小西灣道交界重置柴灣救護局並興建部門宿舍的建議

64. 議題將於有進展時跟進。

(xvi) 要求加設寶馬山區自動扶手電梯 /
要求政府加快興建扶手電梯直達寶馬山 /
寶馬山行人通道系統初步設計諮詢 /
寶馬山行人通道系統設計諮詢 /
促請重新考慮寶馬山行人通道系統的規劃 /
寶馬山行人通道系統 - 設計修訂方案諮詢

65. 議題將於有進展時跟進。

(xvii) 促請領展盡快為轄下商場主要出入口全面更換為自動玻璃門

66. 議題將於有進展時跟進。

(xviii) 水務署總部暨香港及離島分署及懲教署總部大樓

67. 議題將於有進展時跟進。

(xix) 關注鰂魚涌海裕街海濱花園旁用地發展計劃 /

跟進鰂魚涌海濱長廊近海裕街寵物公園出口擬興建 25 層高工業大廈事件

68. 發展局 張敏宜 女士、土地業權人 Fine Tower Associates Limited 代表協和集團 汪世忠 先生、陳昇偉 先生及弘達交通顧問有限公司 朱以聞 先生補充議題的最新工作進度。

69. 10 位委員就議題發表意見及作出提問，內容摘錄如下：

- (a) 王振星 委員詢問發展局在討論換地過程中有否考慮非原址換地方案，以及其對修訂發展方案的意見及立場。他認為修訂方案下公眾可享用的公共空間並不多，不能接受發展商以此理由申請放寬高度限制。他重申發展商應按照規劃大綱圖的建築高度限制，並請發展局做好把關工作；
- (b) 邵家輝 委員表示海裕街用地的建築物高度上限較區內其他海濱地段低，發展商亦已用盡可建樓宇面積，善用空間發展海濱用地。他明白項目或會阻擋附近居民的景觀，但他認為項目設計美觀，亦可提供零售設施，因此值得支持。他希望城市規劃委員會（城規會）日後審批規劃申請時可平衡各方的利益；
- (c) 丁江浩 委員樂見發展局尊重民意，致力與發展商商討暫停興建工業大廈計劃的可行性。不過，他認為發展商應遵守相關建築高度限制，以及考慮項目對區內交通的影響，避免影響附近居民的景觀及日常生活；
- (d) 徐子見 委員表示修訂方案與原有方案分別不大，而且公共平台大多面向東區走廊而非海濱方向，公眾未能充分享受海濱景觀。他詢問發展商如未能獲准放寬高度限制，是否將會取消公共空間的部分。他另認為海濱用地珍貴，現有的換地方案不能接受；
- (e) 鄭志成 委員表示區議會原已通過於海裕街用地興建寵物公園的建議，以便市民攜帶寵物由海裕街進入海濱長廊範圍。現發展商建議於東面的用地興建寵物公園，擔心發展商日後未能容許寵物使用發展項目內的海濱設施。他另詢問興建寵物公園的費用是否由發展商負責；
- (f) 趙家賢 委員代表區內居民組織強烈要求政府維護公共空間，堅決

負責者

反對放寬建築高度限制。他不滿發展商違背承諾，未能於換地範圍內重置寵物公園。他另指發展商已取得發展海濱用地的優先權，實有責任履行企業責任為公眾提供公共空間設施，發展商不應以此作為附帶條件而希望申請放寬高度限制。現有計劃與發展商於 2001 年曾提出海濱發展建議分別並不顯著，附近居民對此表示失望。他重申發展商應遵守相關建築高度限制；

- (g) 鄭達鴻 委員表示該地段的拍賣估值接近 80 億，與計算土地補價的商業市場參考價值差距甚大，即使發展商繳付十足市值土地補價，發展局亦不應容許發展商申請放寬建築高度限制，意圖進一步擴大利潤；
- (h) 劉聖雪 委員認為發展商不應只著重商業考慮，在項目落成後，該區的人口將會進一步增加，發展商應一併作出考慮，於項目提供足夠的公共空間，以回應區內市民的訴求；
- (i) 黃建彬 委員表示海濱用地珍貴，發展局應維護公眾利益，發展商亦應回饋社會，並遵守相關建築高度限制。此外，他指出發展商提出的寵物公園選址位處換地範圍之外，認為發展商應重新考慮方案並再次諮詢區議會；以及
- (j) 林其東 委員認為項目設計美觀。他明白發展商希望賺取最大利潤，建議發展商應公眾要求降低建築物高度，如有需要可調整公共空間。

70. 發展局 張敏宜 女士及土地業權人 Fine Tower Associates Limited 代表協和集團 汪世忠 先生就委員的意見及提問，回應如下：

發展局

- (a) 發展商有權按已獲批准的建築圖則，在原有土地上興建相關的工業大廈。如要進行換地，必須在發展商同意的情況下，方可推展。然而，當局理解發展商不會接受非原址換地方案因此，在平衡各方考慮後，局方才作現時的原址換地建議；
- (b) 題述發展方案需申請城規會的規劃許可及通過土地行政程序。按規劃大綱圖的要求，該地段在法定圖則的建築高度限制為主水平基準上 35 米，而城規會可按申請，考慮略為放寬法定圖則的建築物高

負責者

度限制；以及

土地業權人代表

- (c) 土地業權人於 2017 年已開展工業大廈的工程，並已啟動預售程序，預計項目可帶來 80 至 100 億現金收入。但政府、區議員及公眾期望香港維多利亞港海濱不會被一座 85 米高的工業大廈，截斷了東區居民可享用的連貫海濱長廊與優美海景，為此，與政府協商後，發展商有條件地同意停建工業大廈，並希望透過原址換地，把原有工業大廈改建為 34.8 米至 42 米的商業項目，並讓出海濱長廊，使之連貫供公眾享用。但是，因項目地點遠離人流，並非理想的商業經營位置，又因建築物高度是本商業項目吸引顧客的重要亮點之一，故發展商希望提供部份 42 米高的建築物等亮點來吸引消費者，否則，將來發展商的商業地產經營會十分困難。集團須顧及股東的利益，經修訂的發展方案已盡量在商業考慮及公眾期望之間作出平衡，減少因經營帶來的損失及收回項目成本。

各出席者

71. 經討論後，委員會同意繼續於有進展時跟進議題。

(xx) 強烈要求興建升降機連接柴灣道與民邨天橋與泰民街

72. 議題將於有進展時跟進。

IX. 下次會議日期

73. 會議於下午 8 時 05 分結束。規劃、工程及房屋委員會第六次會議將於 2018 年 11 月 20 日（星期二）下午 2 時 30 分舉行。

東區區議會秘書處

2018 年 11 月