

九龙城区议会辖下
房屋及基础建设委员会第 16 次会议记录

日期： 2014 年 7 月 14 日(星期一)

时间： 下午 2 时 30 分

地点： 九龙城民政事务处会议室

出席者：

主席： 何显明议员, MH

副主席： 劳超杰议员

委员： 梁美芬议员, SBS, JP (于下午 3 时 41 分离席)

莫嘉娴议员 (于下午 2 时 53 分出席)

刘伟荣议员, BBS, JP (于下午 3 时 05 分出席)

杨振宇议员 (于下午 2 时 57 分出席、下午 4 时 55 分离席)

左汇雄议员

彭晓明议员, JP (于下午 5 时 10 分离席)

杨永杰议员 (于下午 4 时出席)

任国栋议员

黄润昌议员 (于下午 3 时 27 分出席)

李慧琼议员, JP (于下午 3 时 25 分离席)

吴宝强议员

潘国华议员

张仁康议员 (于下午 5 时 57 分离席)

吴奋金议员

萧婉嫦议员, BBS, JP

黄以谦议员

李 莲议员, MH

萧妙文议员 (于下午 5 时 15 分离席)

潘志文议员

陆劲光议员 (于下午 5 时 57 分离席)

秘书： 叶伟刚先生 九龙城民政事务处一级行政主任(区议会)

缺席者： 萧亮声议员

郑利明议员

列席者：	温志扬先生	九龙城民政事务助理专员
	严钧乐先生	九龙城民政事务助理专员(候任)
	黄鉴强先生	九龙城民政事务处高级联络主任(大厦管理)
	林秀霞女士	规划署高级城市规划师/九龙 2
	严家豪先生	房屋署高级物业服务经理(西九龙及港岛)
	马豪伟先生	屋宇署高级屋宇测量师/E2
	邹永光先生	土木工程拓展署高级工程师/9(九龙)

应邀出席者：

议程三	郭伟勋先生, JP	民政事务总署助理署长(4)
议程四	林筱鲁先生, JP	古物咨询委员会主席
	黄志斌先生	发展局总助理秘书长(工务)2
	李丽筠女士	发展局助理秘书长(文物保育)3
议程五	李健成先生	规划署高级城市规划师/条例检讨
议程六	王文刚先生	旅游事务署高级经理(旅游)42
	施淑慧女士	运输署高级运输主任/巴士调整及计划
议程十一	叶雨华先生	房屋署屋宇装备工程师(建筑)(56)
	黄山女士	房屋署建筑师(23)
议程十二	萧国伟先生	屋宇署屋宇测量师/强制验楼组
	李伟峰先生	市区重建局楼宇复修高级经理
	殷倩华女士	市区重建局社区发展高级经理
议程十三	丘松鹤先生	市区重建局企业传讯总监
	黄永泰先生	市区重建局社区发展总监

* * *

开会辞

房屋及基础建设委员会(下文简称「房建会」)主席欢迎各委员及部门代表出席会议。

2. 主席表示秘书处接获通知，郑利明议员今天因事未能出席会议，并授权杨永杰议员陈述及议决是次会议的各项事宜。

3. 在开始商讨议程前，主席请委员留意申报利益的责任。《九龙城区议会会议常规》(下文简称「《会议常规》」)已列明申报利益制度，若稍后讨论的事项与委员的物业业权、职业或投资等个人利益有所冲突，便须在讨论前申报，以便主席考虑是否须要请有关委员于讨论或表决时避席。此外，根据《会议常规》，委员会举行会议的法定人数为委员数目的一半。由于房建会有24名委员，如在会议期间在座委员人数不足12名，主席会立即中止讨论。

通过上次会议记录

4. 第十五次会议记录无须修订，获委员会一致通过。

续议事项

要求何文田村采文楼对出行人楼梯改建为斜道 (文件第 21/14 号)

5. 房屋署高级物业服务经理(西九龙及港岛)严家豪先生向委员汇报设立斜道的最新进展，指出研究结果显示于采文楼电掣房旁开僻斜道的方案比较可行，而中华电力有限公司亦已确应有关方案不会影响其地底设施，待确定地底下的其余设施分布后，房屋署的工程组将于 2014 年 8 月向其独立审查组递交设计图则，预计相关工程将于 2014 年 11 月开展。

6. 陆劲光议员对房屋署员工的努力表示赞赏，希望署方能够继续与何文田村屋村管理咨询委员会保持紧密联系，向居民汇报工程的进展。

新议事项

《旅馆业条例》(第 349 章)的检讨 (文件第 45/14 号)

7. 民政事务总署助理署长(4) 郭伟勋先生，JP 介绍文件第 45/14 号，向委员讲解民政事务总署(下文简称「民政总署」)发出的「《旅馆业条例》的检讨」公众咨询文件，表示在香港经营旅馆，受《旅馆业条例》(第 349 章) (下文简称《条例》)规管，《条例》旨在藉发牌制度，确保拟用作旅馆的处所在楼宇结构和消防安全方面，达到指定的标准。民政总署辖下牌照事务处(下文简称「牌照处」)获旅馆业监督(下文简称「监督」)授权负责执行条例，包括签发牌照和相关的规管和执法职务。根据《条例》，任何处所提供收费的住宿地方，必须领取牌照。因应无牌旅馆对旅客、大厦内的居民和公众构成危险，及位于多层大厦内的旅馆对居民日常生

活造成的影响，民政总署已就旅馆发牌制度和相关执法工作完成全面检讨，并提出以下建议：

(一) 强化执法能力，取缔无牌旅馆

- 在执法方面，牌照处在过往多年采取多管齐下的策略，全力打击无牌旅馆，惟不法经营者已变得十分警觉，搜证工作越见困难。在 2013 年虽然有接近 10,000 次执法行动，但只有 100 多宗成功检控及定罪的个案，故建议在《条例》加入「推定」条文，按足够的环境证据，例如广告、价目表、单位陈设布局及备有大量旅馆会供应的物品等，推定有关单位被用作旅馆，而有关单位的业主、租客或占用人则会被推定为经营者，以减轻搜证困难；
- 赋权执法人员在有需要时可向裁判法院申请手令，准许执法人员根据法庭的命令，进入某一单位视察和执法；
- 提高无牌经营旅馆的罚则，包括最高罚款由 200,000 元增加至 500,000 元，及监禁期由两年提高至三年；以及
- 授权牌照处向法庭申请封闭令，若单位第二次被裁定经营无牌旅馆罪成，可申请封闭该单位六个月。

(二) 提升安全保障措施

- 加入新的发牌条款，包括：(一) 规定旅馆牌照申请人必须是「适当」人士；(二) 要求持牌人为其旅馆购买第三者风险保险；以及(三) 规定持牌人在旅馆设立 24 小时有职员当值的接待柜台；
- 向专门设计和建造的酒店发「酒店牌照」，而其他位于住宅楼宇内的各类短期住宿地方，则会获发出「宾馆牌照」；
- 修改《条例》，明确授权发牌当局可因为大厦公契包含明确的限制性条文，规定不容许在大厦内经营旅馆或进行商业活动，或处所只可作「私人住宅用途」，拒绝发出牌照 / 为牌照续期，或撤销现有牌照。而当业主或法团正式入禀法庭，发牌当局会即时暂缓处理有关旅馆牌照的申请；以及
- 署方在处理牌照申请时，除了审视有关大厦公契外，亦会考虑同一大厦内居民的意见，三个建议方案包括：(一) 由民政事务专员进行咨询；(二) 成立由非官方成员组成的独立委员会，收集和考虑地区人士意见；以及(三) 成立由非官方成员组成的新法定组织，负责考虑申请及签发牌照工作。

8. 李慧琼议员欢迎政府就《条例》的检讨进行咨询，她对有关建议提出以下意见/提问：(一) 支持如公契包含明确的限制性条文，规定不容许在大厦内经营旅馆，政府应拒绝发出牌照；(二) 准许在其单位内经营无牌旅馆的业主需负上法律责任；(三)在厘定「适当」人士的定义时，必须确保不会接纳曾因无牌经营旅馆而被定罪的人士申请牌照；(四)查询有关建议是否适用于续牌的申请；(五)建议考虑参照营办补习中心或安老院舍的规定，要求申请人在提出牌照申请时，提供分隔与大厦居民出入的独立通道；以及(六)认同发牌时需考虑居民及持份者的意见，并支持成立新的法定组织，负责考虑申请及签发牌照工作。

9. 萧婉嫦议员支持署方检讨《条例》，包括按环境证据提出检控，拒绝曾因无牌经营旅馆而被定罪的人士申请牌照、加强罚则、赋予牌照处向法庭申请封闭令，及要求购买公众意外保险。在处理牌照申请时，萧议员认同署方须考虑大厦居民的意见，并同意李慧琼议员的建议，要求在申请新牌照时，必须提供分隔与大厦居民出入的独立通道。另外，她表示支持成立由非官方成员组成的独立委员会。

10. 梁美芬议员表示支持署方检讨《条例》，以保障居民及旅客的安全。惟她认为署方仍须审视未有明确规定不容许在大厦内经营旅馆或进行商业活动的大厦公契，并向有需要的大厦和居民提供协助。另外，她建议署方与旅游业界保持沟通，向他们解释新法例的要求及提供有关持牌旅馆的资料。

11. 萧妙文议员欢迎署方检讨《条例》，指出在住宅或商住大厦的住宅部份经营旅馆并不合适，担心会影响有关楼宇和防火安全。而他认为由于商住大厦的商业部份已符合相关的消防要求，因此应可按有关规定，申请用作旅馆。另外，萧议员支持大厦的单一业主或私人投资者申请将全幢大厦或已荒废的工业大厦，更改其楼宇用途及改建为旅馆，以协助旅游业的发展。

12. 任国栋议员查询有关规定持牌人在旅馆设立 24 小时有职员当值的接待柜台的要求及未能符合规定的罚则。另外，他认为署方所建议的修订及罚则仍然不足，非法经营旅馆的人士会利用新科技避开规管。任议员指漆咸道北和芜湖街交界的商业大厦被非法用作旅馆用途，经过多年不同政府部门的介入调查及业主向法院申请禁制令，仍然未能成功禁止有关非法行为。

13. 潘志文议员查询旅馆与宿舍的分别，并认为在《条例》中加入「推定」条文不能有效打击违规经营旅馆。另外，他表示支持成立由非官方成员组成的新法定组织，让居民能够有法定渠道表达意见。

14. 张仁康议员表示基于治安及地区资源分配的考虑，他不赞成于住宅或商住大厦内经营旅馆。另外，他欢迎引入地区咨询机制，并支持成立由非官方成员组成的独立委员会，收集和考虑地区人士意见。

15. 主席查询署方会否接受第三方提出的证供、警方在入屋搜查工作方面的支援，及有关设立豁免机制，容许民宿的设置。另外，他支持首先成立由非官方成员组成的独立委员会，收集和考虑地区人士意见，及后再过渡至成立由非官方成员组成的新法定组织。

16. 民政事务总署郭伟勋先生综合回应，重点如下：

- 在过往执法工作中，往往因为搜证困难而未能成功提出检控。署方因此建议在《条例》中加入「推定」条文，容许以足够的环境证据，如广告、价目表、单位陈设布局及备有大量旅馆会供应的物品等，检控违反《条例》的人士。署方亦已有专责小组主动监察网上的广告，并主动进行调查；
- 署方认同业主须为其单位被用作无牌经营旅馆负上责任，因此将根据「推定」条文，推定有关单位的业主亦为旅馆的经营者，并提出检控。另外，牌照处亦会向法庭申请发出封闭令，封闭因经营无牌经营旅馆而被第二定罪的一处所；
- 署方参考于 2011 年修订的《建筑物条例》，订定有关容许牌照处职员进入怀疑无牌旅馆视察和执法的条文，并于有需要时，要求警方提供协助；
- 由于大厦公契属于私人契约，政府不宜诠释或强制执行私人合约，因此当局建议只考虑有关大厦公契是否已载有明确的限制性条文，规定不容许在大厦内经营旅馆或进行商业活动，或处所只可作「私人住宅用途」的旅馆牌照申请；
- 就要求申请人开辟独立通道分隔住宅及旅馆的需要和可行性，署方会继续听取公众和业界的意见；
- 根据《条例》，旅馆指任何处所提供收费的住宿地方，而租住期少于连续 28 天。署方一直与旅游业议会、旅游发展局及本地及内地的旅游业界保持紧密联系，并会加强宣传，呼吁旅客须选择入住已获政府发牌的旅馆；
- 若日后旅馆未有设立 24 小时有职员当值的接待柜台，便会违反牌照条款，根据《条例》可被罚款最高罚款额 100,000 元；

- 一 因应有些公契并不包括任何条文禁止在大厦开设旅馆，署方认为应该在听取居民的意见后才就牌照申请作出决定。为此而设立的新组织收集地区意见需时，或会因应情况举行公听会，因此，估计相对现时 54 个工作天的服务承诺，将来的审批时间将会较长；以及
- 一 《条例》并没有「民宿」的定义，任何处所提供收费的短期住宿，必须领取牌照。署方知悉旅客对位于离岛或新界的度假屋有需求，会在发牌时灵活和务实地考虑个别处所的情况。

历史建筑保育政策检讨的公众咨询（文件第 46/14 号）

17. 古物咨询委员会主席林筱鲁先生，JP 表示过往由古物咨询委员会(下文简称「古咨会」)评审的 1,000 多幢历史建筑物，有多达七成涉及私人业权。面对保育历史建筑，特别是私人拥有的建筑，行政长官在 2013 年《施政报告》提出须检讨保育私人历史建筑的政策。古咨会应发展局的邀请，参与历史建筑保育政策检讨的公众咨询。

18. 发展局助理秘书长(文物保育)³ 李丽筠女士介绍文件第 46/14 号，介绍历史建筑保育政策检讨的公众咨询文件(下文简称「公众咨询」文件)的内容，重点如下：

(一) 历史建筑的保护

- 一 现时，受《古物及古迹条例》保护具文物价值的法定古迹共有 105 项，而按历史建筑评级制度被评为一级、二级及三级建筑物则有 1,000 多幢。惟历史建筑评级制度为行政措施，并无法律效力，只要符合有关规定，业主可自由将建筑物拆卸。为更有效保护历史建筑，是次「公众咨询」文件将探讨包括：(一)应否透过法例规管或限制私人业主拆卸或改动他们的评级历史建筑；(二)应否以公帑购入或强制征收私人拥有的历史建筑作保育用途，及有关条件或赔偿准则；(三)现时的保育对象主要是个别历史建筑(即「点」)，应否顾及有文物特色的街道(即「线」)及整个地区(即「面」)；以及(四)应否放宽或豁免《建筑物条例》对历史建筑的规管等课题。

(二) 保护历史建筑资源

- 一 保育工作涉及公共资源的运用，故「公众咨询」文件将检讨：(一) 设立文物保育基金及其运作的持续性；(二) 应否向业主提供额外的经济诱因；以及(三) 应否向业主就保育所引致的额外顾问费用和建筑成本提供资助等课题。

(三) 公众参与

- 为了增加公众参与文物保育工作，「公众咨询」亦会探讨：(一) 如何加强文物保育的公众教育；以及(二) 若某些历史建筑未能对外开放，公众会否接受其他的观赏方法，例如透过三维激光扫描等课题。

19. 潘志文议员支持政府向文物价值高的历史建筑物提供资助。另外，他表示虽然不反对利用互联网等平台介绍历史建筑，惟他认为有关部门可组织以学校为单位的探访考察团参观位置较偏远的建筑物。

20. 黄以谦议员建议古咨会加强介绍不同历史建筑物的特点、背景及和市民的关系，以提升公众对保育历史建筑物的认同。

21. 吴奋金议员表示支持政府购入私人历史建筑物，他又认为相关部门可加强宣传及增加公众对有关历史建筑的认识。

22. 张仁康议员支持政府在取得社会共识后，以公帑购入具有重要历史价值的建筑物。另外，张议员因应沙田至中环铁路工程(下文简称「沙中线」)地盘发现文物的事宜，表示保育文物的同时，有关方面必须顾及工程的进度，令沙中线能够如期在 2018 年完成。

23. 杨永杰议员、李莲议员和萧婉嫦议员均赞成加强历史建筑物的保育，但他们认为必须在发展及保育的议题上取得平衡，除了将建筑物原址保留外，有关部门亦可研究将其迁往别处，或采用新旧结合模式，容许在旧有建筑物上加建楼层，以达致活化的效果。

24. 任国栋议员赞成以公帑购入私人历史建筑物、加强市民对文物保育的认知，及将保育范围由保护个别建筑物，伸展至相关街道及整个社区，以达致「点」、「线」及「面」的保育理念。他又表示支持活化历史建筑物，但认为透过三维激光扫描等方法不能代替保存历史建筑物。另外，他强调保存中国和香港历史的重要性，指出政府必须做好在沙中线地盘的考古工作。最后，他希望古咨会跟进他早前去信要求将龙津石桥按历史建筑评级制度评级。

25. 主席指出国内利用科技保育的新进展，表示为了更有效保存敦煌石窟及避免人为因素的破坏，有关部门除了开放特定数量的石窟外，更会在附近搭建博物馆，以三维激光扫描方法展现不同石窟的面貌。另外，他表示赞同保育及活化历史建筑物的建议。

26. 发展局总助理秘书长(工务)2 黄志斌先生回应指，待完成沙中线地盘的考古工作后，会尽快将有关报告及建议向古咨会及区议会汇报。

27. 古咨会林筱鲁先生补充指，保育及历史文物的评级工作必须待考古工作完成后才能够进行。另外，他表示公众在过往十年，对文物保育的关注度已大为提高，古咨会将会继续透过公众教育，增加市民对文物保育的认识。

(注：文娱康乐及地区设施管理委员会负责商议有关文物保育的议题，但因应历史建筑保育政策检讨的公众咨询时间紧迫，房建会同意在是次会议上讨论上述事宜。)

要求堵塞城规会审批漏洞，保护公众利益 (文件第 47/14 号)

28. 陆劲光议员介绍文件第 47/14 号，要求申请人向城市规划委员会(下文简称「城规会」)提交专业顾问公司报告时，须申报与顾问公司的关系。另外，陆议员希望城规会考虑由政府聘请顾问撰写报告，完成有关报告后再向申请人收回费用。

29. 黄以谦议员表示由于区议会与城规会的会议日期不同，区议会往往在城规会批准规划申请后才讨论有关事项，他查询城规会会否因应区议会的反对，重新审视已批准的规划申请。

30. 萧婉嫦议员要求规划署检讨和修订《城市规划条例》(下文简称「城规条例」)，限制申请人于短时间内提交相同规划申请的次数，并向市民提供中英文版本的申请资料。

31. 张仁康议员表示有申请人会于公众假期前提交规划申请，以缩短现时「城规条例」规定的 21 日按日历天计算的咨询期。他建议规划署延长为期 21 日的咨询期，以便法团能够有足够时间召开会议。另外，张议员希望规划署要求申请人递交中英文版本的申请资料，以及将所有资料上载署方的网页，供市民查阅。

32. 任国栋议员表示申请人往往滥用「城规条例」的漏洞，不断提出/撤回相同的规划申请，浪费政府和市民的时间。

33. 吴奋金议员同意规划署应该设立机制，防止同一申请人在一段时间内重复递交规划申请，并建议城规会委员直接聆听受影响市民的意见。

34. 主席建议规划署在申请人就规划项目提交修订申请后，在咨询文件中标示有关的修订项目，让委员及市民了解修订前后的分别。主席亦查询若规划项目未在区议会中讨论，城规会在开会时会如何处理。

35. 规划署高级城市规划师/条例检讨李健成先生表示备悉委员的意见，他的综合回应如下：

- 城规会在按「城规条例」就规划申请作出决定前，会充分考虑和平衡申请人、相关政府部门及公众人士等各方面的意见，其中已包括政府各专业部门对申请项目的专业评估；
- 「城规条例」中列出的 3 星期规划咨询期为法定要求，规划署必须遵从；
- 「城规条例」未有就申请人提交规划申请的次数作出限制；
- 「城规条例」并没有指定申请人须提交中文及英文版本的申请文件，但规划署会鼓励申请人就规划研究和技术评估报告提交中文及英文两个版本的行政摘要，而于署方的规划资料查询处的职员亦会乐意向市民提供协助以明白规划申请的内容；以及
- 由于申请资料涉及第三方资料，须解决相关技术、版权和资讯保安等问题后，才能考虑将所有规划申请资料上载网页的可行性，署方正研究解决方法。

关注邮轮码头设施及配套不足 要求尽快改善，以免损害香港的国际形象
(文件第 48/14 号)

36. 潘国华议员介绍文件第 48/14 号，表示启德邮轮码头的设施、交通配套及平台公园的管理均有不足之处，要求相关部门作出改善。他指出市民对启德的新发展抱有期望，要求相关部门认真研究邮轮码头的经营方法，以发挥其地标式作用，吸引世界各地的旅客来港旅游。另外，潘议员建议相关部门考虑安排渡轮服务接载市民由香港岛、尖沙咀码头或观塘码头前往邮轮码头。

37. 李莲议员表示当有邮轮泊岸时，前往邮轮码头的本地旅行团均须为旅游巴士缴付入闸费才能进入停车场，故他们大多选择在离码头较远的地方上落客。她要求码头营运商准许旅游巴士在有邮轮泊岸时也能够免费进入停车场。

38. 陆劲光议员表示指由政府斥资 80 亿元兴建的邮轮码头使用率偏低，欠缺经济效益，而码头的交通配套不足亦有损香港形象。

39. 黄以谦议员指邮轮码头的停车场欠缺清晰指示牌，游客往往需要绕道才能由停车场到达平台花园，他建议在码头大楼增设询问处，并在停车场清晰标示泊车收费。

40. 任国栋议员表示邮轮码头的工程费用达 80 亿元，政府须确保有关设施的水平达到相应的标准，并提供合适的交通配套。他要求旅游事务署提供有关码头营运商 10 年营运期的资料，并向委员交代码头营运商首年的租金收入，藉此了解政府按比例向码头营运商收取租金收入的情况。另外任议员查询由商务及经济发展局预留的 400 万元款项，作为与邮轮公司合作进行投资宣传工作的配对基金的运作情况。

41. 杨永杰议员认为邮轮码头可吸引消费能力较高的旅客来港旅游，促进旅游业发展。另外，他要求相关部门尽快改善码头设施及交通配套不足等问题。

42. 副主席指出现时虽然邮轮码头已正式启用，但不少邮轮仍选择停泊于尖沙咀海运码头，他查询未来一年停泊在邮轮码头及海运码头的邮轮数目。另外，他建议码头营运商提供免费接驳巴士服务，接载旅客前往九龙城区内景点或周边商场。

43. 吴奋金议员及左汇雄议员要求相关部门正视邮轮码头配套设施不足的问题，并认为政府及码头营运商均须承担有关责任。

44. 主席表示旅游事务署应负起推广邮轮码头的责任，吸引旅客以外的人士前往码头参观。他建议运输署加强公共交通配套，并在码头附近的道路增设指示牌，方便驾驶人士前往。另外，他指出相关部门只在邮轮码头启用前，才派员出席房建会会议简介码头的情况，而有关码头的规划发展、营运方式及营运公司等事宜则未有咨询房建会的意见。他希望政府将来能够就启德发展区的规划及发展计划咨询房建会。主席又建议在码头的商业区开设酒吧区，并安排渡轮服务接载市民前往码头。

45. 旅游事务署王文刚先生表示，署方将继续聆听委员的意见，改善邮轮码头的配套设施，以吸引更多市民及旅客使用邮轮码头。他的综合回应，重点如下：

- 码头营运商现正检讨在有邮轮停泊时旅游巴士驶入码头的安排；
- 码头营运商已在码头大楼一楼及停车场增设指示牌，并于当眼处张贴停车场的收费详情；
- 码头大楼中庭位置设有两组共六部升降机连接停车场、码头大楼各层及天台公园，而大楼的南面及北面亦设有升降机连接二楼及平台花园。设于二楼商

业区的中式酒楼及零售商店预计将于 2014 年 8 月陆续开业，届时升降机亦会全面开放予公众使用；

- 码头至今已举办了不同类型的大型活动，例如职业训练局于 2014 年 6 月 27 日及 28 日在码头大楼举办的「香港青年技能比赛」，吸引约 30,000 名参加者及市民到场参观。旅游事务署将继续与香港旅游发展局(下文简称「旅发局」)、相关政府部门及码头营运商合作推广邮轮码头。
- 尖沙咀海运码头的设施可供排水量 5 万吨或以下的邮轮停泊，而启德邮轮码头则可供排水量达 11 万吨的大型邮轮停泊。不论邮轮停泊于海运码头或启德邮轮码头，署方均希望邮轮旅客能够留港消费，促进旅游业；
- 当有邮轮停泊于启德邮轮码头时，码头营运商会与附近邻近港铁站的商场安排免费接驳巴士服务接载旅客，而营运商亦与渡轮公司研究提供渡轮服务的可行性；
- 码头营运商的 10 年营运期由 2013 年 6 月开始，他们须向政府缴交固定租金及浮动租金。浮动租金将按营运商当年的总收入计算，营运商的总收入愈高，摊分给政府的总收入比例会愈高；以及
- 配对基金由旅发局负责，每年用于推广邮轮旅游的拨款，有关的资料将于稍后向委员提供。

46. **运输署高级运输主任/巴士调整及计划 施淑慧女士就交通配套及安排作出回应，重点如下：**

- 运输署将因应于邮轮码头举办活动的性质，要求公共交通服务营运商加强服务，例如署方已要求巴士公司在「香港青年技能比赛」举行前加强服务，接载市民来往九龙湾及码头；以及
- 运输署在参考巴士及小巴服务营运商的实际载客量数据后，认为现时的公共交通服务能够应付市民在星期日及公众假期前往邮轮码头的交通需要。随着码头的食肆及店铺于 2014 年 8 月起逐步开业，署方会就公共交通服务的配套及安排，与旅游事务署及各委员保持紧密联络，并将视乎平台公园的游客人数和商铺的租务情况等，要求巴士公司及小巴公司加强服务。

(会后补注：秘书处已于会议后透过电邮，把香港旅游发展局提供的配对基金补充资料传送给委员参考。)

要求公屋免租，改善租检机制（文件第 49/14 号）

47. 左汇雄议员介绍文件第 49/14 号，要求房屋委员会(下文简称「房委会」)改善现时的租金检讨机制，并于计算租金时考虑通胀因素。

48. 莫嘉娴议员指立法会当年在 28 票赞成、25 票反对的情况下通过《2007 年房屋(修订)条例》，开始实施现时的租金检讨机制，而房委会在过去两次的租金检讨后均上调租金，已显示有关机制只会导致租金上升。她希望立法会内关注民生议题的议员能够体恤民情，日后认真考虑相关的政策是否有利民生。

要求启晴村及德朗村垃圾房使用脚踏式垃圾桶（文件第 50/14 号）

49. 左汇雄议员介绍文件第 50/14 号，要求房屋署增拨资源，改善启晴村及德朗村垃圾桶的设计，以方便居民使用。

50. 房屋署高级物业服务经理(西九龙及港岛)严家豪先生回应指署方亦已张贴告示、加强巡查及清理垃圾房，以确保环境清洁卫生。而署方将密切留意如日后有改用脚踏式垃圾桶的需要，启晴村及德朗村屋村的管理咨询委员会(下文简称「村管咨委会」)可于届时考虑动用预留的拨款处理有关问题。

51. 主席建议署方研究采用脚踏式垃圾桶的可行性，并查询在有关村管咨委会成立前，署方能否运用预留的拨款。

52. 杨永杰议员指出现时公共屋村已普遍采用脚踏式设计的垃圾桶，而有关加强清洗及消毒垃圾房、及于大厦张贴告示提醒居民弃置垃圾前须妥善包扎垃圾袋等措施并不能有效解决问题。他认为由于启晴村及德朗村的村管咨委会不能于短期成立，因此要求署方立即运用内部资源解决问题。

53. 莫嘉娴议员查询现时使用揭盖式垃圾桶的公共屋村数目，及于启晴村及德朗村采用揭盖式垃圾桶的原因。

54. 左汇雄议员及黄润昌议员认为公共屋村垃圾桶的设计及处理垃圾的方法应与时俱进，建议署方为启晴村及德朗村更换脚踏式垃圾桶。

55. 潘志文议员建议署方改善垃圾房的设计，让居民直接将垃圾弃置至于垃圾槽内。

56. 房屋署严家豪先生回应指，署方会考虑各位委员对垃圾桶及垃圾房设计的意见。由于预留给予村管咨委会的拨款只能在其成立后运用，署方待确定启晴村及德朗村有需要更换脚踏式垃圾桶后，将考虑运用其他资源解决问题。

强烈要求于启晴及德朗村增设公共晾晒区 (文件第 51/14 号)

57. 左汇雄议员介绍文件第 51/14 号，指出有关问题已获房屋署迅速处理。他对此表示赞赏，并希望署方可按住户需要适当延长公共晾晒区的开放期限。

强烈要求尽快开放启晴村及德朗村篮球场、足球场等康乐设施 (文件第 52/14 号)

58. 左汇雄议员介绍文件第 52/14 号，认为署方应待公共屋村入伙后，尽快开放相关康乐设施。

59. 杨永杰议员查询启晴村舞台对出草坪的开放日期。

60. 房屋署严家豪先生回应指，由于有关草坪早前曾进行换草工程，因此须待有关草苗成长后才能开放。署方的园艺师已建议于 2014 年 8 月开放有关草坪予居民使用。

关注启晴村及德朗村咸水和食水暂停供应事故 (文件第 53/14 号)

61. 左汇雄议员介绍文件第 53/14 号，表示启晴村及德朗村自 2013 年入伙以来相继发生多次咸水和食水暂停供应事故，他要求房屋署解释事故的原因。

62. 房屋署建筑师(23)黄山女士和屋宇装备工程师(建筑)(56)叶雨华先生回应指，启晴村和德朗邨的咸水及食水暂停供应事故，主要因为有关的咸水供应系统内堆积沙石等污秽物。署方对上述事故十分关注，并已要求承办商加强清理工作/更换损毁的喉管，确保供水系统运作正常。

63. 杨永杰议员指出启晴村欣晴楼在两星期内接连发生八次喉管爆裂事故，严重影响居民的日常生活，他询问署方有否制定相应措施，解决居民在暂停食水供应期间的用水需要及预防同类事故的发生。

64. 主席询问署方有否就上述事故制定预防措施，例如在供水系统内加设过滤器

阻隔沙石。

65. 左汇雄议员和黄润昌议员指出署方能预计新建公共屋村的供水系统在入伙初期受沙石影响，并预先采取预防措施。他们询问署方有何措施预防日后再次出现相同问题。

66. 房屋署黄山女士表示署方已委托承办商全面检查供水系统的减压阀及喉管、清洗受沙石污染的组件及更换损毁的喉管，有关的咸水及食水供应已回复正常。

67. 房屋署叶雨华先生补充指，由于大量沙石在启德发展区前期工程期间流入了当时铺设中的地下食水管。当启晴村及德朗村入伙后，地下食水管内的沙石便随食水进入村内的咸水系统，因此大厦水箱设有的沙隔设施并未能阻隔微小沙石，以致减压阀的运作受影响。署方已要求承办商每月清洗供水系统内的沙隔设施。

要求加强支援旧楼业主，处理验楼等命令（文件第 54/14 号）

68. 萧婉嫦议员介绍文件第 54/14 号，希望政府增加资源，为业主提供专业咨询服务，并继续推出楼宇更新大行动资助计划。

69. 主席表示屋宇署及市区重建局(下文简称「市建局」)应放宽「强制验楼资助计划」(下文简称「验楼计划」)的申请资格，向中产人士提供技术支援及津贴，及提供维修工程的收费水平指标。另外，他建议屋宇署在「强制验窗计划」中，要求业主为铝窗装设防堕设施。

70. 任国栋议员指出私人楼宇业主为大厦维修工程进行招标工作时经常发生「围标」的情况，要求署方向业主提供预防「围标」的方法及加强技术支援。

71. 潘志文议员指出不少大厦因未有成立业主立案法团或未能筹集工程资金而难以开展「验楼计划」的工程。他建议市建局为申请「验楼计划」的业主垫支工程费及支付成立业主立案法团所需的相关费用，加快开展工程。

72. 市区重建局楼宇复修高级经理李伟峰先生作出综合回应，重点如下：

- 「验楼计划」乃市建局及香港房屋协会联合推出的资助计划，协助收到屋宇署发出法定强制验楼通知的业主进行验楼工作；

- 基于「验楼计划」的申请资格包括应课差饷租值的限制，中产业主未能参加此「验楼计划」及获得计划下的相关技术支持。就有议员表示有业主未能获得有关资助及支援，李先生会向发展局作出反映；
- 按照「验楼计划」的安排，津点将于完成检验楼宇工作后向业主发放。就有意见表示业主可能就缴付前期检验费用出现困难，李先生表示曾有个案，局方提供建议着业主与负责检验楼宇的承办商进行磋商，要求对方在检验工程完成后才收取所有费用。局方将密切留意「验楼计划」的推行情况，并适时修改有关细节；以及
- 市建局亦同样关注维修楼宇市场出现的「围标」情况，市建局的个案主任会参考「楼宇更新大行动」经验，提醒业主在拣选楼宇检验服务承办商时应注意的地方。局方亦会与警务处及廉政公署紧密沟通，向业主提供检验及修葺方面的最新相关资讯。

73. 屋宇署屋宇测量师/强制验楼组萧国伟先生回应指出业主如需向屋宇署申请延期完成「验楼计划」所须的检验及修葺工程，可以书面形式详述申请的理由，署方将按个别情况考虑有关申请。

反对降低七年楼龄的重建赔偿标准及提高需求主导重建门槛 要求加快重建九龙城区，扩大重建面积 (文件第 55/14 号)

74. 吴宝强议员介绍文件第 55/14 号，表示反对市建局拟降低七年楼龄大厦的重建赔偿标准及提高「需求主导」重建项目先导计划(下文简称「『需求主导』计划」)的门槛。他并建议市建局收购受公契问题影响的区内旧楼，并加快重建九龙城旧区，以增加房屋供应。

75. 潘志文议员建议局方重建土瓜湾启明街及土瓜湾道整个地段的旧式楼宇，以增加重建的价值。他又认为「楼宇更新大行动」只能修葺楼宇的外貌，并不能解决楼宇老化的问题，要求局方加快展开九龙城区的重建工程，避免楼宇老化为公众构成安全威胁。另外，他查询公布第三期「需求主导」计划审批结果的日期、推出第四期「需求主导」计划的进展，及开展由九龙城地区咨询平台提交的「九龙城市区更新计划」的详情。最后，潘议员认为局方应在财政见拙时寻求政府注资，以免因资金不足而影响规划重建工程的速度。

76. 任国栋议员指九龙城区公营房屋供应不足，建议局方除了加快重建旧式楼宇外，亦应考虑运用预留的土地兴建公营房屋。

77. 市区重建局企业传讯总监丘松鹤先生作出回应，重点如下：

- 「需求主导」计划自 2011 年推出以来，接获的申请数目和规模皆日益增加，由市建局董事会成员组成的专责委员会正就「需求主导」计划进行全面检讨，并就计划的可持续性进行研究，局方将咨询提交较多「需求主导」计划申请地区的区议会意见，并将收集的意见交予专责委员会参考。然而，有关「同区七年楼龄呎价」的赔偿准则并不在检讨范围内；
- 第三轮「需求主导」计划两个已公布的重建项目，分别位于土瓜湾启明街及土瓜湾道，当中土瓜湾道的项目地盘总面积达 1,200 平方米，是「需求主导」计划的地盘面积申请门槛的三倍，另外两个项目则将陆续推出。预计第四轮「需求主导」计划将于完成「需求主导」计划的检讨工作后明朗化；
- 现时全港共有 5,500 多幢楼龄逾 50 年楼宇，当中的 2,800 多幢出现失修状况，在过去 13 年，市建局已完成及进行中的重建项目涉及约 1,070 幢楼宇，而屋宇署亦清拆了 10,000 多幢楼宇，当中包括工业大厦及商业楼宇。局方已启动的重建项目约占市区更新工作约 10%；此外，适时维修对高龄楼宇亦为重要；
- 市建局在 2013-2014 财政年度录得净营运亏损，是近五年来首度出现亏损。有见及此，市建局董事会除了成立专责委员会处理相关事宜，亦认为在日后拣选重建项目时，需考虑市建局的资源和重建项目能否为社区带来裨益；
- 市建局会向政府相关部门反映「楼宇更新大行动」的问题；
- 政府一直支持市建局的工作，包括于局方成立时注资 100 亿元，及为局方自行开展的重建项目提供免补地价安排，多年来因免补地价而节省的金额约共 65 亿元。政府亦会为地区带来较大裨益的大型重建发展项目，例如观塘市中心项目，注入土地及在政策上给予支持及配合；
- 市建局会在日后推行九龙城区重建项目时，参考九龙城地区咨询平台早前所提交的「九龙城市区更新计划」；以及
- 市建局过去推行的重建项目并不包括兴建公营资助房屋，而局方现时亦未有计划参与兴建公营资助房屋。

再次要求于九龙城区尽快觅地作兴建公共房屋之用（文件第 56/14 号）

78. 莫嘉嫻议员介绍文件第 56/14 号，希望相关部门再次关注公共房屋供应量不

足的问题。她要求房委会尽快于九龙城区觅地兴建公共房屋，同时要求香港房屋协会兴建出租的公营房屋单位。

79. 主席表示发展局将出席于 2014 年 9 月 25 日举行的九龙城区议会会议上，并会在会上向委员介绍有关房屋用地的资料及启德发展区的最新规划。

80. 任国栋议员表示将向九龙城区议会提交讨论文件第 56/14 号，以便在 2014 年 9 月 25 日举行的九龙城区议会上就有关议题作讨论。

九龙城区议会拨款申请 2014-15 年度大厦管理活动 (文件第 57/14 号)

81. 秘书介绍文件第 57/14 号。

82. 主席在征询委员的意见后，宣布房建会通过拨款 42,000 元，资助房建会于 2014-15 年度举办三项大厦管理活动。

下次会议日期

83. 主席在下午 6 时 45 分宣布会议结束，下次开会日期为 2014 年 9 月 18 日，截止提交文件日期是 2014 年 9 月 2 日。

本会议记录于 2014 年 9 月 18 日正式通过。

主席

秘书

九龙城区议会秘书处

2014 年 9 月