

九龙城区议会辖下
房屋及基础建设委员会第 21 次会议记录

日期： 2015 年 6 月 4 日(星期四)

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： 刘伟荣议员, BBS, JP (于下午 5 时离席)

萧亮声议员

任国栋议员

杨振宇议员

黄以谦议员 (于下午 3 时 10 分出席)

吴宝强议员

李 莲议员, MH

吴奋金议员 (于下午 5 时 10 分离席)

陆劲光议员 (于下午 3 时 55 分离席)

莫嘉娴议员

潘志文议员

彭晓明议员, JP (于下午 4 时 55 分离席)

萧妙文议员 (于下午 5 时离席)

萧婉嫦议员, BBS, JP (于下午 5 时 30 分离席)

张仁康议员

李慧琼议员, JP (于下午 3 时 15 分出席)

(于下午 5 时 15 分离席)

杨永杰议员

潘国华议员

郑利明议员

左汇雄议员

梁美芬议员, SBS, JP (于下午 3 时 30 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： 黄润昌议员

列席者：

严钧乐先生	九龙城民政事务助理专员
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)
严婉玲女士	屋宇署高级屋宇测量师/E3

应邀出席者：

议程二	曾德明先生	香港房屋协会总经理(物业策划及发展)
	许鸿杰先生	香港房屋协会高级经理(物业策划及发展)
	麦艾伦先生	雅邦规划设计有限公司董事
	叶倩雯女士	雅邦规划设计有限公司高级规划师/都市设计师
议程三	苏翠影女士	发展局首席助理秘书长(规划及地政)4
	张镇基先生	发展局助理秘书长(市区更新)1
	曾德明先生	香港房屋协会总经理(物业策划及发展)
议程四	李兆铨先生	香港浸会大学行政副校长暨秘书长
	林朗秋先生	香港浸会大学物业处处长
议程五至	严婉玲女士	屋宇署高级屋宇测量师/E3
议程六	崔国安先生	水务署高级工程师/客户服务(九龙区)
	王福庆先生	水务署工程师/客户服务(技术支持) 2
	关以立先生	水务署工程师/客户服务(申请供水)九龙区
	赵伟标先生	消防处高级消防区长(楼宇改善课 1)
	欧国平先生	消防处助理消防区长(楼宇改善课 1)
议程七至	邓伟豪先生	机电工程署高级工程师/气体标准 B3
议程八	潘伟伦先生	消防处九龙中区指挥官
	黎伟希先生	消防处马头涌消防局局长
	张嘉威先生	消防处高级消防区长(危险品课)
	黄向荣先生	消防处助理消防区长(危险品课)1

议程九	陈维青先生 欧明珠女士	屋宇署结构工程师/九龙 6 屋宇署结构工程师/地盘监察(C)2
议程十	严婉玲女士 谢素虹女士 林志文先生	屋宇署高级屋宇测量师/E3 屋宇署社工队高级服务经理 屋宇署社工队服务经理
议程十一 至 议程十二	李显蕊女士 林瑞英女士 余碧仪女士	香港房屋协会高级经理(物业管理) 香港房屋协会经理(物业管理) 香港房屋协会物业经理
议程十三 至 议程十四	严家豪先生	房屋署高级物业服务经理(西九龙及港岛)
议程十五	麦少玲女士	房屋署房屋事务经理(西九龙及港岛十五)

* * *

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. 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

3. 第二十次会议记录无须修订,获委员会一致通过。

九龙红磡利工街的拟建长者房屋发展计划

(九龙城房建会文件第33/15号)

4. 香港房屋协会总经理(物业策划及发展)曾德明先生就九龙红磡利工街的拟建长者房屋发展计划咨询委员意见。他指出香港房屋协会(下文简称「房协」)积极发展多项房屋计划,以满足不同阶层的住屋需要。鉴于未来长者人口将持续上升,及现时本港缺乏具完善医护服务的长者住屋供应,房协建议于九龙红磡利工街地兴建「长者安居乐」住屋单位,为六十岁或以上,有能力独立生活的长者提供配备康乐、医疗,以及护理及复康综合服务的住屋,让他们享有可以负担的安老生活,在非院舍环境下让长者「居家安老」。该计划的单位以「长期租约」形式推出,长者在缴付「租住权费」后即可租住单位,其后毋需再付任何租金,他们只需缴交管理费,当中已包含基本服务,长者亦可以用者自付原则享用营办商提供的护理或医疗服务。拟建大楼除提供约300个单位外,并会包含安老院、复康及医护服务等设施,以服务住客及支援区内长者。房协将向规划署提交就分区计划大纲图的改划建议,把现有的「政府、机构或社区」地带改划为「住宅(甲类)」地带,并放宽现有的建筑物高度限制至主水平基准以上 110 米。若有关改划建议获得城市规划委员会(下文简称「城规会」)同意,有关大纲图会根据城市规划条例作出修订。

5. 萧妙文议员表示支持房协提出的「长者安居乐」住屋计划,惟他建议将申请入住该住屋计划的门槛降低,以照顾经济能力较低的长者。

6. 杨永杰议员指出于会议前收到市民来信,表示反对「长者安居乐」住屋计划。他表示支持将有关用地改划为「住宅(甲类)」用途,惟他关注有关计划的需求、「租住权费」的厘定,以及解决噪音问题的方法。此外,他建议房协考虑于该地段兴建夹心阶层房屋。

7. 萧婉嫦议员表示支持兴建长者房屋计划,惟她希望房协能够将「租住权费」降低,帮助经济能力较低的长者。此外,她建议增加拟建护理安老院床位的数目。

8. 郑利明议员表示中产人士面对持续低利息的情况,经济能力不断下滑,政府的房屋政策不应只向低层倾斜,故他支持房协推行「长者安居乐」住屋计划,帮助中产长者安享晚年。惟他担心在人均寿命不断延长的情况下,房协需承担亏损。此外,他建议房协申请提高该地段的积比率,增加单位数目及优化服务,以应付不同长者的需要。

9. **黄以谦**议员表示支持「长者安居乐」住屋计划，认为该计划可实践「家居养老」的概念。
10. **劳超杰**议员反对「长者安居乐」住屋计划，指出房协为推广社区和谐及「长幼共融」，鼓励子女照顾家中长者，推出「三代同堂长幼共融居住计划」，但由于家维邨没有足够单位，轮候的住户数目因而不断增加。而「长者安居乐」住屋计划与「三代同堂长幼共融居住计划」目的实质相近，皆为让区内长者在选择独立生活之余，亦有机会靠邻子女及其他家庭成员，方便相互照顾。劳议员指出由于政府只向房协象征式收取一千元作地价，有关项目并非全由房协出资，因此应该将家维邨侧的利工街地段用作兴建公共房屋。他表示倘若房协同意将一定「长者安居乐」住屋计划单位拨作纾缓「三代同堂长幼共融居住计划」，会再考虑是否支持该计划。
11. **任国栋**议员对房协提出的「长者安居乐」住屋计划有保留，认为相对于中产长者，基层长者多年来饱受轮候安老院舍宿位的苦况，故他建议房协增加护理安老院床位数目或考虑以自负盈亏的方式营办安老院舍。此外，他查询规划署对有关计划的意见。
12. **潘志文**议员关注该项目将面对的噪音问题，居住在大厦内的长者将深受影响。此外，他同意相对中产长者，基层市民的房屋需要更形迫切。
13. **莫嘉嫻**议员表示委员有责任就房协的有关计划提出建议，包括优化设施，以照顾更多市民，故她不同意主席认为委员反对有关计划，等于不支持照顾中产长者的论述。
14. **左汇雄**议员表示支持「长者安居乐」住屋计划，照顾中产长者，惟他同意房协可探讨增加单位数目，及提供更多服务的可行性。
15. **陆劲光**议员表示基于优次的原则，认为利工街地段应用作兴建公共房屋，照顾市民的迫切需要。
16. **主席**查询计划对社区的裨益，并建议房协考虑给予九龙城区长者优先参加有关计划的名额。
17. **规划署高级城市规划师/九龙2林秀霞女士**回复，表示房协已获得运输及房屋局政策上的支持，而规划署亦原则上支持该计划，惟仍须审视有关技术层面的修订。然而，署方会继续致力协助相关部门寻找合适土地，以满足社会上不同需要。

18. 香港房屋协会曾先生就相关的查询/意见作出综合回应，重点如下：

- (一) 房协有不同类型的房屋计划，以满足不同阶层长者的房屋需要，其申请资格和门槛各有不同。针对低收入阶层的长者，房协提供出租屋邨及出租长者单位，并于辖下14条屋邨推行「乐得耆所」计划，以及为有需要长者住户的单位加装无障碍设施，并策动社区资源照顾长者在医疗护理的需要。
- (二) 位于丹拿山的「隽逸生活」住屋计划针对较高收入长者，并无资产限制。而「彩颐居」、「乐颐居」及利工街项目为「长者安居乐」住屋计划，对象是中等收入长者服务，设有资产审查，租住权费亦相对较低。
- (三) 根据香港大学的调查，「长者安居乐」住屋计划普遍获得长者支持。「彩颐居」及「乐颐居」所有单位已租出，等候名单已累积超过600个申请。房协会与政策局研究利工街项目的申请安排，及考虑议员的建议给予九龙城区长者优先参加计划名额的可行性。
- (四) 除住屋单位，该项目亦包括护理安老院、复康及医护服务等设施，可支援区内长者。房协会研究优化项目设计，增加护理安老院床位数目。惟由于利工街地盘面积所限，可增加的床位数目仍属有限。
- (五) 房协得悉现时平均轮候安老院舍需时36个月，惟「长者安居乐」住屋计划目的是延缓年老过程，避免长者提早入住安老院舍，故此住屋计划的宗旨和目标以及对象与安老院舍有所不同。而且根据宪章，房协的使命主要是为市民提供房屋，并不能独立营运安老院舍。
- (六) 房协是独立的非牟利机构，以自负盈亏的模式运作，将须承担计划可能带来的亏损，惟房协仍会尽力达致项目的收支平衡。

19. 雅邦规划设计有限公司高级规划师/都市设计师叶倩雯女士回复，指出房协已就计划的交通流量、噪音缓解、空气质素、绿化要求、建筑物高度限制等议题，

咨询相关政府部门，并已就有关建议和要求改动设计。此外，房协亦已因应佛光街的噪音问题，特别设定楼宇的方向，并采用最新的隔音窗户。

20. 主席总结讨论，指出有部分委员支持，亦有部分委员表示反对有关计划。

21. 劳超杰议员要求规划署如实向城规会反映委员的所有意见，不应将其作总结的形式汇报。

22. 经讨论后，主席请秘书将会议记录转交规划署，以向城规会反映。

关注公务员旧楼业主诉求 要求加强沟通，尽快重建
(九龙城房建会文件第41/15号)

23. 发展局首席助理秘书长(规划及地政)苏翠影女士表示在2013年7月15日的立法会发展事务委员会会议通过议案，促请政府立即展开重建公务员建屋合作社(下文简称「合作社」)楼宇，以增加市区土地供应，并提交可行方案。协助重建合作社楼宇面对不少困难，当中涉及减免土地补价的诉求，偏离一贯政府政策。尽管如此，政府亦曾尝试在增加土地供应的前提下，考虑是否有足够理据调整一贯政策，以协助合作社重建。然而，我们发现合作社地盘的整体重建潜质并未如想象般高，以释放这些地盘的发展潜力作为理由去减免土地补价的理据并不充分。相反，合作社楼宇由于普遍有较良好的保养，要求市区重建局(下文简称「市建局」)协助重建的迫切性亦较那些破旧及严重失修楼宇为低。然而，鉴于部分合作社业主要求重建其楼宇的诉求，以及部分合作社地盘重建后可增加房屋供应，局方在不涉及额外财政开支的前提下提出了三项建议：

- (一) 由香港房屋协会(下文简称「房协」)推行「重建公务员楼宇先导计划」(「先导计划」)；
- (二) 邀请市建局为合作社楼宇业主设立「促进者」服务专项轮候安排；
以及
- (三) 地政总署整合现行工序，以利便评估重建所涉的土地补价。

24. 杨永杰议员支持由房协推行「先导计划」，惟指出计划要求合作社齐集100%业主参与有实际困难。他建议局方考虑免除房协第二个层次的补地价，以换取其承诺兴建夹心阶层房屋。

25. 郑利明议员申报居住在已补地价的合作社楼宇。他表示欢迎房协推行「先导计划」，惟有关方面将难以联络已移居外地的业主。他又认为建议的收购价太低，业主难以购买相约尺数的单位。此外，他指出地产发展商一般难以接受在重建合作社楼宇时向政府进行第二个层次补地价。

26. 李慧琼议员表示支持「先导计划」的方向，惟她认为根据过往经验，房协将难以齐集100%业主参与该计划。她查询局方是否确定已有合乎有关规定的合作社楼宇，并会否考虑相应调低有关参与业主百分比的要求。

27. 李莲议员表示「先导计划」的门槛太高，局方应该考虑给予合作社楼宇业主优惠，尽快进行重建，释放市区的现有土地，而有关重建项目亦不应只用作发展豪宅。

28. 黄以谦议员建议市建局投放更多资源，加大力度推行「促进者」服务。此外，他认为不少合作社楼宇坐落的地段较适合作私人楼宇发展。

29. 莫嘉娴议员表示「先导计划」要求合作社齐集100%业主参与的规定不能解决重建的困难。她又查询房协是否有足够人手及资源推展有关计划。此外，她建议房协在推行重建合作社楼宇时，一并考虑将合作社楼宇地段用作重建旧公共屋邨。

30. 潘志文议员查询「先导计划」的「楼换楼」安排、「促进者」计划与市建局现有的相关计划要求业主参与的百分比，否可优先开展计划等，如何处理地区反对在有关地段兴建公共楼宇。他又建议政府改革房协与市建局，避免职能重叠。此外，他认为以房协推行「先导计划」有迴避不对业主作七年楼龄的补偿之嫌，并会影响将来市建局作有关补偿的安排。

31. 发展局苏女士就委员的查询/意见作综合回应，重点如下：

(一) 房协在「先导计划」下，会在有关合作社楼宇地段重建资助出售房屋。而根据现行政府政策，政府会向房协在兴建资助出售房屋的地

价补偿上提供优惠。

- (二) 由私人发展商重建合作社楼宇一向行之有效，「先导计划」并不会取代有关重建模式。「先导计划」以「需求主导」形式进行，由业主自行向房协提出申请，房协会以略高于市场上未补回三分之二土地补价单位的成交价作为收购价(高于有关成交价的10%左右)，有关收购价应可让业主购买房协「住宅发售计划」第二市场的资助出售单位。
- (三) 根据市建局的资料，曾有齐集100%业主同意的合作社向市建局的「需求主导」重建计划提出申请。尽管有关申请最终由于评分未及其他获选的申请的评分高而不获接纳，但局方知悉确有齐集100%业主同意申请重建的个案。况且，过往成功重建的合作社楼宇，全部都是发展商透过收购取得100%业主自愿出售业权而获重建。
- (四) 「先导计划」并不涉及「楼换楼」安排。然而，参与计划的业主可购买房协「住宅发售计划」第二市场的资助出售单位。现时市建局的「促进者」计划一般会在齐集80%或以上业主参与的情况下协助业主联合出售业权作重建。至于合作社楼宇地段的「促进者」专项服务安排详情，则有待市建局再作研究后公布。
- (五) 房协与市建局的职能各有不同，虽然两者皆为法定组织，但各自根据不同的条例成立。房协根据其宪章以自负盈亏的方式运作，无须政府直接资助；而市建局则于成立时由政府注资100亿，以作开展市区重建。
- (六) 房协将透过「先导计划」兴建资助出售房屋。就议员提出可能出现地区反对的情况，局方希望地区人士可协助游说，玉成有关计划。
- (七) 房协「先导计划」的收购建议，与市建局「七年楼龄」补偿安排，涉及两个截然不同的政策，两者并无关系，亦不会互为影响。最根本的分别，在于合作社楼宇在重建时需向政府补回尚欠的三分之二

地价，而私人楼宇业主并无欠政府地价，故在重建时不涉及向政府补回任何尚欠地价。在收购的安排上，房协在「先导计划」下向合作社业主提出收购价外，实另需为业主向政府补回单位尚欠的三分之二土地补价，这点与市建局收购重建时，无需为业主补地价有很大分别。会影响市建局作的七年楼龄补偿安排。

32. 香港房屋协会总经理(物业策划及发展)曾德明先生回复，指出有关计划以先导形式试行，房协现有人手及资源可应付需求。就有关一并重建旧屋邨的建议，由于重建涉及原区安置，有关地盘面积须达4000平方米或以上，但合作社楼宇业权较分散，而且个别合作社的地盘面积细小，故将难以集齐所需的相连地盘面积。

香港浸会大学基本工程建议 申请略为放宽建筑物高度限制事宜

(九龙城房建会文件第34/15号)

33. 香港浸会大学行政副校长暨秘书长李兆铨先生表示香港浸会大学(下文简称「浸大」)已获大学教育资助委员会及教育局的支持，于九龙塘联福道30号的前李惠利校舍北面用地上，兴建一座有1,700宿位的学生宿舍及6,900平方米教学空间的综合大楼，以配合大学的发展及学生人数的增加。由于地块面积的规划要求及「九龙塘分区计划大纲草图编号S/K18/19」内的13层建筑物高度限制，大学计划透过规划许可审批制度，向城市规划委员会(下文简称「城规会」)申请略为放宽建筑物高度限制至15层，有关设计除了增建自资宿位和的教学空间外，亦会提供绿化地带及社区空间，部分校内设施会在与社区协商后作对外开放。

34. 香港浸会大学物业处处长林朗秋先生表示，浸大聘请的顾问已就空气、景观及交通等因素作出评估，确保有关工程不会为社区带来负面影响。浸大希望在未向城规会提出申请前，听取委员的宝贵意见。

35. 萧妙文议员表示支持浸大的申请，认为有关发展计划不会为社区带来负面影响。

36. 黄以谦议员同样表示支持浸大的申请，惟他建议校方与相关部门商讨，研究加强该区的交通配套。

37. 潘志文议员查询浸大开放校内设施予区内人士的收费及安排。

38. 张仁康议员表示支持发展大专教育及浸大的发展计划。他亦对浸大承诺开放校园及设施予地区表示赞赏。

39. 香港浸会大学李先生感谢委员的意见，表示浸大采用开放式的校园设计，公众可以自由进出校园，在不影响大学运作的前题下，部分校内设施亦将会对外开放，有关的开放时段、收费，及安排等事宜将于稍后与地区商讨。

40. 主席总结讨论，表示委员会支持浸大的综合大楼规划及向城规会申请放宽建筑物高度限制。

要求缩短审批大厦消防工程图则的时间 避免施工延误增加工程费用
(九龙城房建会文件第35/15号)

要求在龙城、土瓜湾及红磡区旧楼 以街喉引水入大厦代替水缸及增加工程资助，协助业主处理消防令(九龙城房建会文件第36/15号)

41. 吴宝强议员表示收到大厦业主及消防工程公司的投诉，指出大厦消防工程图则一般须通过屋宇署、消防处及水务处的审批，时间可长达1年。过长的审批图则时间令工程费用增加，加重居民负担。他希望部门简化程序，将审批图则时间减少一半。他又要求有关部门提供更多消防工程的资助及津贴，并降低提供资助及津贴的申请门槛，以协助更多旧楼业主减轻负担。此外，他认为消防处不应检控一些碍于大厦未能组成法团或其他原因，暂无法进行消防工程的业主。

42. 潘国华议员表示旧楼业主近年频频收到消防命令，要求在天台加建水缸，但部份旧楼业主担心天台日后渗水，对楼宇结构造成问题，而高昂的工程费用亦难以负担，故他要求消防处回应旧楼居民诉求，批准以拆衷式的方法，以街喉引水到旧楼的喉辘。

43. 萧婉嫦议员要求消防处及屋宇署考虑旧式楼宇的特别情况，豁免要求他们加建水缸，并寻求加装其他消防设施。

44. 郑利明议员查询一般街喉的水压可达至的高度及提高消防工程承建商水平的方法。

45. 李莲议员表示三无大厦由于未能成立法团，难以执行消防命令，相关部门可向业主提供更多指示及建议，以缩短审批消防工程图则的时间。此外，部门亦应

该尽量批准以拆衷式的方法，以街喉引水到旧楼的喉辘。

46. 杨振宇议员表示以一刀切形式要求旧楼符合所有有关楼宇消防事宜的规定并不合适，政府应该研究修改相关法例。

47. 杨永杰议员建议研究购置可增加街喉水压的消防车，协助以街喉引水的旧楼增加水压。

48. 消防处高级消防区长(楼宇改善课1)赵伟标先生综合回复如下：

- (一) 消防处就每宗申请委派的个案主任会致力协助业主及工程承建商有关消防工程事宜，而审批图则的时间则须视乎承建商递交图则的质素。处方亦已举办了多场座谈会/讲座，向消防工程承建商及业界讲解审批图则的相关要求。
- (二) 鉴于在天台加设水缸可能涉及业权问题，个案主任会用灵活务实的方式与承办商商讨解决方案。
- (三) 消防处与屋宇署会尽力向三无大厦业主提供清晰的指引及协助，令其大厦符合有关的消防规定。
- (四) 消防处会因应不同个案的情况，考虑批准以拆衷式的方法进行楼宇消防改善工程。同时亦研究以街喉引水到有关旧楼的消防喉辘，代替加设消防水缸之可行性。
- (五) 要求大厦装置水缸的目的是当消防车到达现场前，以大厦的消防装置减缓火势的蔓延，故以消防车加强街喉的水压并不达致有关作用。
- (六) 消防处提出检控前，会审慎考虑相关的决定。倘若业主能够提供合理的辩解，处方一般会批准延期执行消防命令。
- (七) 业主可向透过楼宇维修综合支援计划或楼宇安全贷款计划申请贷款。

49. 水务署高级工程师/客户服务(九龙区)崔国安先生回复,指出虽然公众街喉一般的净水压为20至30米高,但由有关水源需经过不同装置,故水压不足以供至多层楼宇作消防用途。一般而言,多层楼宇须于内安装独立消防系统(如水缸及泵),以便有关系统在需要时可提供靠水源,以救火之用,以街喉引水入多层楼宇代替水缸并不可行。

50. 屋宇署高级屋宇测量师/E3严婉玲女士表示,任何影响大厦结构的消防工程均须由屋宇署审批,如属首次呈交建筑事务监督批准的图则,署方在咨询相关部门后,会于呈交图则的日期起计60天内通知申请人有关结果。

关注车房安全隐患 要求加强巡查监管,保障市民安全

(九龙城房建会文件第37/15号)

关注九龙城区车辆维修工场安全事宜

(九龙城房建会文件第38/15号)

51. 黄以谦议员表示关注2015年4月底黄大仙发生一宗严重车房爆炸事故。由于九龙城区及土瓜湾一带车房密集,消防处及机电工程署应立即加强全港巡查,以减低安全风险及居民忧虑,避免悲剧重演。

52. 杨振宇议员表示九龙城区内有不少维修车房,都是设于住宅大厦的地下,慈云山车辆维修工场爆炸惨剧正响起安全警号,他担心现时靠业界以自愿性质参与的注册计划未足够保障市民的安全。

53. 郑利明议员认为单靠守则未能确保维修车房符合安全。他建议相关部门要求维修车房引入不能同时进行放气及维修的装置,及加设汽体感应器,防止业界违规地进行车辆维修。

54. 潘志文议员建议地政总署在批出住宅土地时加入条款,禁止于住宅开设维修车房。此外,他要求屋宇署就大厦入伙纸上规定住宅不能设置车房的事宜做好把关。

55. 潘国华议员表示除了安全问题外,在住宅设置维修车房亦会为区内的环境卫生及交通带来影响。他建议规划署在规划土地用途时,需限制维修车房的设置。在长远而言,九龙城市区更新平台已建议另设工业城作为维修车房。

56. 李莲议员希望相关部门能够加密巡查维修车房次数,并于已巡查的车房当

眼处加上标示，让市民得悉有关情况。此外，她建议政府加强监管车辆维修技工，确保他们有足够的技术水平。

57. 机电工程署高级工程师/气体标准B3邓伟豪先生回复，指出根据署方纪录，九龙城区的478间车辆维修工场中，有405间车辆维修工场位于住宅或商住楼宇地面。署方已完成巡查全港2,700多间工场，并无发现九龙城区的工场有安全问题。为了提高业界的服务质素，署方会推行「车辆维修工场自愿注册计划」。至于长期措施则包括加快启动强制车辆维修工场及技工注册的立法规管工作，提升业界的专业水平。另一方面，根据《气体安全条例》规定，涉及更换石油气燃料缸或为石油气燃料系统相关配件进行保养、修理或更换的工作，须由「第六类胜任人士」或在其监督下进行。

58. 消防处高级消防区长(危险品课)张嘉威先生回复，表示车房若要贮存超过法定豁免量的危险品，便需要领有消防处发出的危险品牌照。消防处已于二零一五年四月二十七日展开巡查全港车房的工作。截至二零一五年六月三日，已合共巡查1,710间车房，当中发现4宗违规个案贮存过量电池液、天拿水、压缩气瓶、易燃液体及20宗有关贮存过量橡胶轮胎。截至二零一五年六月三日，九龙城区内的538间车房，已巡查371间车房。当中发现1宗违规个案贮存过量压缩气瓶及6宗贮存过量橡胶轮胎。此外，处方已将所发现的22宗怀疑有烧焊工程个案交予劳工处跟进，6宗怀疑维修石油气的士个案转介机电署跟进，并将车房设于住宅楼下的204宗个案交予屋宇署跟进。在进行巡查工作时，除了向违规人士采取执法行动外，并会进行防火安全宣传，派发宣传小册子，提醒车房负责人要适当使用危险品，切勿贮存过量危险品。当消防处接获任何有关火警危险或贮存过量危险品的举报，会派员进行巡查，将检获的违规危险品移走作进一步跟进调查。处方已印制宣传海报，鼓励市民致电火警危险投诉热线2723 8787，举报任何火警危险，包括贮存过量危险品，并会于会议后经秘书处转交各位委员。

(会后补注：秘书处已于会议后将宣传海报转交各位委员)

59. 规划署高级城市规划师/九龙2林秀霞女士表示「住宅(甲类)」地带不容许设置汽车维修工场，除非有关大厦是工业大厦(即根据入伙纸可作工业用途)。惟执管有关事宜则由地政处按地契条款或屋宇署按大厦入伙纸用途而处理。

60. 屋宇署高级屋宇测量师/E3严婉玲女士回复，指出一般商住大厦的地下可能会被划作店铺用途。若署方收到任何关于改变用途的投诉，会根据现行的僭建物执

法政策跟进。

要求加强巡查监管地盘打桩 以免对毗邻旧楼造成影响或安全问题
(九龙城房建会文件第39/15号)

61. 吴宝强议员表示现时龙城区有不少被收购重建的地盘进行打桩，由于地盘的毗邻多属旧楼，楼宇结构较为薄弱，因而担心会造成安全问题。他查询屋宇署在批准地盘进行打桩前，是否会评估地盘毗邻大厦的情况，及署方会否协助旧楼业主向私人发展商追讨因打桩而引致的损失。

62. 屋宇署结构工程师/九龙6陈维青先生回复，指出署方在审批地基图则前，会到地盘周边范围的建筑物进行视察及评估，并考虑建议地基种类的合适性及安全性、工程会否对邻近楼宇结构有不良影响，及监察标准是否合适及监察点是否足够等。

63. 屋宇署结构工程师/地盘监察(C)2欧明珠女士表示，署方按《建筑物条例》对工程作出规范及监管。在获批准的地基图则上，已列明震动控制限度和和监察方案，承建商必须每天量度工程造成的震动度数及各监测点的变化，并定期向署方提交监测纪录。署方在施工期间亦会突击检查地盘及周边环境。在接获求助个案后，署方会先联络求助人安排视察，同时亦会查核地盘的施工程序，震幅及沉降等监测记录。若发现有任何安全问题，会要求地盘负责人立刻作出改善，并在有需要时协助受影响人士与承建商进行商讨。

要求屋宇署增聘人手 改善处理僭建物进度
(九龙城房建会文件第40/15号)

64. 杨振宇议员表示屋宇署处理僭建物进度缓慢，积存大量未获遵从的清拆令，而处理「须优先取缔」僭建物的举报个案需时亦过长。他查询署方接获九龙城区僭建物的举报个案情况，并建议考虑增聘人手，以尽快清拆九龙城区的僭建物。

65. 屋宇署高级屋宇测量师/E3严婉玲女士回复，表示由2014年至2015年3月31日已接获有关九龙城区僭建物的举报为5251宗，尚未处理的举报个案有154宗，主

要是由于尚未联络到有关业主，署方会继续积极跟进。此外，署方会因应运作需要和人手情况，不时检讨各项工作目标，确保工作质量达致合适水平。

66. 屋宇署社工队高级服务经理谢素虹女士回复，指出社工队会尽力协助受到署方清拆令影响而没有容身之的居民，为受影响人士提供支援。署方亦会在有需要时亦会向相关部门作出转介，例如由社会福利署安排恩恤安置，或由房屋署安排入住临时收容中心等。此外，回应任国棟议员的提问，社工队主要以个案形式作跟进，而部分社福机构的社工会以联席方式，透过不同方法支援受影响人士。

有关：强烈要求于家维邨公屋位置范围加设檐篷
(九龙城房建会文件第42/15号)

67. 劳超杰议员要求房协在家维邨加设檐篷，鉴于建议的檐篷位置在公屋楼宇外，房协不应推说有关檐篷因位处公共地方，而要求居屋楼宇业主分担部分费用。劳议员要求房协必须向居屋互委会说明他不认同居屋居民需负担加设檐篷的费用。

68. 香港房屋协会高级经理(物业管理)李显蕊女士回复，房协曾咨询法律意见，于家维邨出租楼宇外墙加设檐篷，无可避免涉及屋苑公共地方，因此工程及维修保养费用须根据屋苑大厦公契规定由房协作为五座出租楼宇的业主及其他各单位的业主共同分担。而业主代表皆明白如需维修及保养屋苑内现有檐篷，其范围虽涉及出租及出售楼宇外墙部份，但皆为屋苑公共地方，有关维修及保养费用一直以来乃由业主及房协共同负责。

69. 最后，房协会应劳议员要求，日后与出售物业业主代表会议时，会清楚向他们解释房协与劳议员对加设檐篷的观点不同，劳议员认为此加建项目不需出售物业业主负责费用，但房协根据法律意见，房协与各单位业主皆需分担加建及维修保养费用。

反对房协拟推行「富户政策」 要求房协增设租金援助
(九龙城房建会文件第43/15号)

70. 莫嘉娴议员表示反对房协拟引入「富户政策」，她担心现时家庭住户为了避免缴付双倍租金，只好让子女迁出单位，违反房协「长幼共融」的理念，此外，在房协管理的房屋单位中，独居长者或两名长者同住的住户约有6,000个，这些长者很多并非综合社会保障援助计划的受助人，只能独力承担租金加幅。故她要求房

协为有经济困难的基层及长者住户提供租金援助。

71. 杨永杰议员表示反对房协推行「富户政策」，指出因应该计划所增加的人手更会加重房协的财政压力负担，最终由居民负担。而由于居民选择房协屋苑时并无资产审查，引入有关制度为大幅度的改变，对居民并不公平。此外，他要求房协体恤居民负担能力已不断下降，不要再调升租金。

72. 劳超杰议员表示居民当日拣选房协单位时并无要求作资产审查，他反对房协在未有充分咨询居民的情况下，引入「富户政策」。此外，由于在上年度的租金升幅过高，他要求房协提供纾缓租金措施。他希望房协聆听委员的意见，能够引入改善公屋及居屋居民生活的政策。

(注：房协于会议前就上述议题提供书面回复，在会议上没有另加补充。)

要求于启晴邨及德朗邨加设脚踏式垃圾桶 (九龙城房建会文件第44/15号)

73. 杨永杰议员表示由于启晴邨及德朗邨垃圾房内的揭盖式垃圾桶盖子经常不翼而飞，导致卫生问题，故建议在邨内各座各层垃圾房加设大型脚踏式垃圾桶。

74. 房屋署高级物业服务经理(西九龙及港岛)严家豪先生回复指，署方关注屋邨的卫生问题，在加强清洁及宣传工作后，情况已得到改善。他同意于日后有需要更换垃圾桶时，会在屋邨咨询委员会商讨是否选择脚踏式垃圾桶。

要求于德朗邨加设安全指示路标 (九龙城房建会文件第45/15号)

75. 杨永杰议员表示满意房屋署已对有关问题作出适当的跟进。

民协再次要求房署完善晴朗商场营运，减租五成协助商户及居民 (九龙城房建会文件第46/15号)

76. 杨振宇议员表示关注晴朗商场和由外判商承包的冷气街市的租务情况，近月相继有商户陆续结业，担心出现了退租潮。他希望署方能够向租户提供纾缓措施，

并检讨租金水平。

77. 房屋署房屋事务经理(西九龙及港岛十五)麦少玲女士回复,指出署方一向按商业原则出租晴朗商场和冷气街市,并以公开竞出租金投标或协商方式出租,商业单位的退租及空置时有发生。截至2015年5月26日,晴朗商场的空置率约为1%,而整体承租街市的空置率则约为6%。晴朗商场的空置单位在重新租赁时亦颇受市场所接纳,很快便成功租出。现时商场的三个空置铺位已成功租出,余下的一个空置铺位刚于本年5月初收回,正进行维修工程,之后会尽快安排招租。而晴朗冷气街市的档位租赁事宜,由整体承租街市的承办商负责安排,该承办商正积极为其辖下空置档位安排招租。晴朗商场现时的商铺仍处于首个租赁期,房署与各商户签订租约的租金金额,均等同于商户承投的租金。按租约规定,所有租金及其他租约条款在租约期内均不会作出调整。

(会后补注:截至2015年7月9日,商场的三个空置铺位已成功租出,房署并即将与准租户签立租约,为居民提供服务;余下的一个铺位亦已安排招租。)

要求延长关爱基金「旧楼业主立案法团津贴计划」并要求简化申领手续及放宽有关物业租值限制的申请资格
(九龙城房建会文件第47/15号)

78. 任国栋议员表示关爱基金推出的「旧楼业主立案法团津贴计划」将于2015年9月30日完结,他要求相关部门尽快跟进有关事宜。

79. 经讨论后,委员同意以委员会名义去信要求民政事务局,要求延长关爱基金「旧楼业主立案法团津贴计划」、简化申领手续,以及放宽有关物业租值限制的申请资格,以便让更多法团受惠。

九龙城区议会辖下房屋及基础建设委员会2015-16年度大厦管理活动计划建议
(2015年7月至2016年3月)(九龙城房建会文件第48/15号)

80. 秘书介绍文件第48/15号,建议各位委员通过批出200,000元,举办一连串的大厦管理活动,以提高大厦管理的质素。

81. 主席在征询委员的意见后,宣布房建会通过有关拨款。

下次会议日期

82. 主席在下午7时宣布会议结束，下次开会日期为2015年7月23日，截止提交文件日期是2015年7月8日。

83. 本会议记录于2015年7月23日正式通过。

主席

秘书

九龙城区议会秘书处
2015年7月