

九龙城区议会辖下
房屋及基础建设委员会第八次会议记录

日期： 2013 年 3 月 7 日(星期四)

时间： 下午 2 时 40 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： 萧亮声议员 (于下午 5 时 46 分离开)

郑利明议员 (于下午 5 时 47 分离开)

刘伟荣议员, JP

张仁康议员

黄以谦议员 (于下午 5 时 15 分离开)

莫嘉娴议员 (于下午 5 时 46 分离开)

陆劲光议员

吴奋金议员

杨永杰议员 (于下午 4 时 15 分离开)

左汇雄议员

杨振宇议员 (于下午 6 时 37 分离开)

吴宝强议员 (于下午 5 时 45 分离开)

潘国华议员

潘志文议员

任国栋议员

黄润昌议员

萧婉嫦议员, BBS, JP

李 莲议员, MH (于下午 6 时 46 分离开)

秘 书： 邝俊豪先生 九龙城民政事务处一级行政主任(区议会)

列席者： 陈庭恩女士 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

陆庆全先生 房屋署高级物业服务经理(西九龙及港岛)

高翘建先生 屋宇署高级屋宇测量师 / E3

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：

议程二	曾德明先生	香港房屋协会总经理(物业策划及发展)
	谢文瑛女士	香港房屋协会经理(小区关系)
议程三	陆庆全先生	房屋署高级物业服务经理(西九龙及港岛)
	莫志和先生	房屋署屋宇装备工程师(港九中)
议程四	龙小玉女士	规划署九龙规划专员
	林秀霞女士	规划署九龙规划处高级城市规划师
	钟瑞琦女士	发展局首席助理秘书长(规划及地政)1
	刘家麒先生	教育局首席助理秘书长(高等教育)
	章景星女士	食物及衞生局首席助理秘书长(衞生)1
议程五	周 盛先生	房屋署高级建筑师
	麦晓勤女士	房屋署建筑师
	施丽虹女士	房屋署规划师
	吴肇南先生	房屋署土木工程师
议程六	林秀霞女士	规划署九龙规划处高级城市规划师
	吴丽娟女士	香港理工大学传讯及公共事务总监
	陈树强先生	香港理工大学校园发展总监
	孙颂强先生	香港理工大学校园发展副总监
	杜立基先生	杜立基规划顾问有限公司董事总经理
议程九 及十	许柏鸿先生	房屋署屋宇保养测量师(港九中)
议程十一	刘正光先生	房屋署高级屋宇保养测量师
至十二	林锦辉先生	房屋署屋宇保养测量师
议程十四	孙惠民先生	房屋署高级建筑师
	冯燕萍女士	房屋署建筑师
议程十六	梁顺楷先生	民政事务总署牌照事务处总主任(牌照)
	钟荣光先生	民政事务总署高级消防区长(牌照)
	伍耀华先生	消防处高级消防区长

缺席者： 萧妙文议员
王惠贞议员, JP
彭晓明议员, JP
李慧琼议员, JP

*

*

*

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是次会议。

通过上次会议记录

2. 第七次会议记录无须修订，获得通过。

续议事项

要求房协尽快公布真善美村的重建时间表

3. 香港房屋协会(下文简称「房协」)总经理(物业策划及发展)曾德明先生响应指房协曾考虑重建楼龄达 40 年的真善美村，重建准则包括：(一)能否透过楼宇翻新或复修工程解决楼宇老化问题；(二)翻新工程是否符合成本效益；(三)重建能否提供更多公共屋邨的单位；及(四)屋邨附近是否有合适的地点安置受重建影响的居民。房协曾向有关政府部门探讨启德发展区是否有合适地皮安置真善美村的居民以便于原址重建真善美村，但房协获告知未能在启德发展区预留相关地皮。另外，房协近年于真善美村进行多项活化工程，包括加装及改善升降机设施、加设无障碍信道、提升电力系统，以及加强屋村保安设施。房协会继续与政府探讨寻找合适的地点，以备日后有需要重建真善美村时，可用作安置受重建影响的居民。

4. 莫嘉娴议员查询房协何时与政府商讨有关重建事宜。她建议房协可考虑善用真善美村的游乐场空间作重建。

5. 萧婉嫦议员表示若房协将于一至两年内决定重建真善美村，应及早让居民得悉有关决定。

6. 主席建议秘书处发信邀请土木工程拓展署启德办事处出席下次房建会讨论启德发展区的房屋发展，研究是否可以调整启德发展计划的地积比率，以及考虑增加公共及私人楼宇的供应。

(会后补注：秘书处已于 2013 年 4 月 10 日去信邀请土木工程拓展署启德办事处。)

居民肉随砧板上 油魔加价揪住抢

要求房署加入限制石油气价格加幅之续约条款

7. 房屋署(下文简称「房署」)屋宇装备工程师莫志和先生响应指石油气价格由石油气公司因应商业运作及营运成本自行决定，房署没有法定权力决定石油气价格。他指出硯壳石油公司设有价格检讨机制，于每年的一月、四月、七月及十月的下旬预测未来三个月的石油气进口价格，并调整本地石油气价格。环境局亦以此机制监察国际及本地石油气价格的差异，有关机制适用于公共屋邨的中央石油气及私人市场。另外，由于石油气价格会因应国际市场变动，所以房署与石油气公司续约时，难以加入限制石油气价格调整幅度的条款，但合约订明公共屋邨的石油气价格不能高于私人屋苑，亦容许住户可选择中央石油气以外的其他煮食用燃料。

8. 左汇雄议员表示市民一直要求环境局加强监管石油气价格及增加价格调整机制的透明度，同时要求房署与石油气公司续约时加入限制石油气价格加幅的续约条款，并引入其他燃料的竞争，但房署多次以技术理由拒绝有关建议。他对环境局以公务繁忙为由拒绝派员出席房建会表示遗憾。

9. 杨永杰议员对环境局没有派员出席会议表示不满，他指出局方应该增加石油气价格调整机制的透明度，并就有关机制加入通胀及居民负担能力等因素，使石油气价格符合居民可负担的水平，他要求将此议题继续纳入续议事项，并要求环境局派员出席会议。

10. 吴奋金议员对环境局没有派员出席会议表示失望，他指出石油气公司不应以未来三个月石油气进口价格预测作为调整本地石油气价格的指针，有关机制没有考虑消费者的负担能力。他建议环境局要求石油气公司根据过去三个月的国际石油气价格，决定未来三个月的本地石油气价格。

11. 郑利明议员查询(一)何以某些公共屋邨只能选择使用中央石油气；(二)公共屋邨的电力装置能否提供足够电力供住户作煮食用途；及(三)房署会否向住户提供燃料优惠。

12. 房署莫志和先生响应指由于煤气管道仍未连接至所有地区，部份公共屋邨只能选择中央石油气或电力作煮食燃料。署方完成环境风险评估后，认为该类公共屋邨较适宜使用中央石油气。另外，亦有不少居民已采用电磁炉作煮食用途。他表示稍后会将煤气及石油气的价格的补充数据转交秘书处。

13. 萧婉嫦议员表示秘书处应去信环境局转达委员的意见，并邀请环境局派员出席。

14. 主席同意将此议题继续纳入续议事项，并要求秘书处去信环境局查询煤气公司能否为没有煤气管道连接的公共屋邨作可行性研究，并要求秘书处邀请煤气公司派员出席下次房建会。

(会后补注：秘书处已于 2013 年 4 月 10 日去信环境局转达委员的意见，邀请环境局向煤气公司查询可否为没有煤气管道连接的公共屋邨作可行性研究，并已邀请环境局及煤气公司派员出席第 9 次房建会会议。)

新议事项

《九龙塘分区计划大纲草图编号 S/K18/17》所收纳的修订项目 (房建会文件第 15/13 号)

15. 主席表示此议程涉及其区议会选区范围，认为交由房建会副主席劳超杰议员主持较为恰当，并根据《九龙城区议会会议常规》，由劳议员作为临时主席，暂代主持此议程。

16. 规划署九龙规划处高级城市规划师林秀霞女士介绍文件第 15/13 号中有关《九龙塘分区计划大纲草图编号 S/K18/17》所收纳的修订项目，包括：

(一) 把位于联福道的前李惠利校舍用地南部由「政府、机构或小区(9)」地带改划为「住宅(乙类)」地带；及

(二) 把位于东宝庭道 / 延文礼士道 / 嘉林边道的伯特利神学院用地由「政府、机构或小区(3)」地带改划为「住宅(丙类)9」地带(该土地的西部)及「政府、机构或小区(12)」地带(该土地的东部)。

林秀霞女士并就有关前李惠利校舍用地南部的土地用途改划作以下补充：

(一) 政府已在前李惠利校舍用地的北面部分预留 6,400 平方米土地给香港浸会大学(下称「浸大」)作校园发展，如能充分发展，可全面满足浸大按现行政策下 2,000 多平方米教学楼面空间和 1,331 个学生宿位的剩余需求。该校舍用地的南面部分则已超出浸大按现行政策下的需要，在公平原则下没有理据将该部分批予浸大作教育用途。由于南部用地无须保留作高等教育用途，故教育局将用地交还政府作重新调配，确保善用宝贵的土地资源，应付本港的发展需要；

(二) 浸大曾先后于 2011 年 11 月及 2012 年 9 月两次向食卫局提出与尖沙咀街坊福利会合作，将后者位于尖沙咀的大楼部份空间发展为一所浸大中医院，并提交详细计划建议书。食卫局一直支持该合作计划。浸大及后于 2013 年 2 月 18 日正式致函食卫局，表示撤回与尖沙咀街坊福利会的合作计划，并提出前李惠利校舍用地为新选址；及

(三) 浸大建议的中医院属私营医疗设施，与其他私家医院无异。由于政府现时没有政策向个别团体提供政府土地以发展自资中医院用途，只可考虑由私人提供土地或在已获批的土地申请改变用途以自资兴建中医院，因此政府并不支持在前李惠利校舍的政府土地兴建中医院。即使日后香港开办中医院并为学生提供临床实习机会，亦无需邻近有关院校。现时很多提供实习机会的医院亦非位处院校毗邻。

17. 何显明议员表示修订《九龙塘分区计划大纲草图编号 S/K18/17》的咨

询过程应该公平、公正及公开，并举例指署方未有就兴建位于佛光街的香港理工大学学生宿舍咨询区议会。他指出九龙塘区的居民对老人院、长者中心及小区会堂等小区设施有需求。另外，他认为政府不应于咨询区议会及城市规划委员会(下称「城规会」)前，便将前李惠利校舍用地南部列入下年度的卖地表，他认为部份用地应预留给浸大兴建学生宿舍，自由党亦反对在该地兴建豪宅，故建议政府现阶段将该地皮剔出卖地表。

18. 陆劲光议员查询前李惠利校舍用地南部由「政府、机构或小区(9)」地带改划为「住宅(乙类)」将会提供多少个住宅单位。另外，他认为署方不应仓促将前李惠利校舍用地南部列入卖地表，他希望政府考虑地区的一致性，于该地兴建老人中心等小区设施。

19. 黄以谦议员查询伯特利神学院将来能否容许公众人士参观或是否会改作其它用途。另外，他希望署方从交通及环境等因素评估前李惠利校舍用地南部是否适合由「政府、机构或小区(9)」地带改划为「住宅(乙类)」地带。他查询若有关用地改划为住宅用地能否配合浸大的发展，以及是否会考虑附近居民的意见。他向教育局查询若有关用地保留为「政府、机构或小区(9)」地带，局方会否让浸大优先使用，并向食物及衞生局(下文简称「食衞局」)查询现行的中医院政策。

20. 张仁康议员表示对前李惠利校舍用地南部由「政府、机构或小区(9)」地带改划为「住宅(乙类)」地带有保留，担心学生的噪音会引起日后居民的投诉，并会增加该区附近道路的交通负荷。另外，他认为本港高等教育用地严重不足，政府将该地保留为「政府、机构或小区(9)」地带较有公共效益，并希望政府及城规会多考虑各方的意见。

21. 吴宝强议员表示支持本港中医业的发展，希望政府多聆听前李惠利校舍用地附近居民的意见。

22. 萧亮声议员表示本港高等教育土地不足，政府应该咨询浸大师生对前李惠利校舍用地的意见，他亦认为该地应保留作教育用途。同时，他指出发展局不应于完成两个月的咨询程序及得到城规会同意改划土地用途前，

把该用地纳入下年度的卖地表。

23. 任国栋议员认为前李惠利校舍用地不应改建作豪宅，署方应该与浸大商讨于该地发展私营中医院的可行性。他指出何文田旧邨用地未经咨询区议会便纳入勾地表，反映政府没有就改划土地用途认真进行咨询。另外，他表示前李惠利校舍用地附近设有九龙塘消防局，消防钟声及消防车出入可能会引起日后居民投诉，故认为署方更改土地用途的建议是规划错配。

24. 副主席表示市民对署方未完成咨询程序便将前李惠利校舍用地改为兴建豪宅的做法有保留。另一方面，他亦对于把该地预留予浸大发展私营中医院有保留，因为有兴趣申办中医院的机构不只浸大，政府应公平对待所有申请者。另外，他建议政府及城规会应对该地发展持开放态度，包括考虑兴建基层住屋、青年宿舍或小区设施。他认为兴建豪宅不能解决整体市民的住屋需要，希望政府广泛咨询各持份者，以就该土地的发展用途达成共识。

25. 萧婉嫦议员认为政府在考虑土地用途时应以市民为本，建议政府做好咨询工作。她亦表示支持发展中医院，希望政府与浸大就可行方案作深入讨论。

26. 规划署九龙规划专员龙小玉女士综合回应指出：

(一) 署方所有改划土地用途的项目必定以传阅文件或出席会议的形式咨询区议会。署方重视议员的意见及咨询的程序，并确保所有咨询过程公平、公正、公开。政府绝对无意绕过城规会的法定咨询程序，卖地表列出的土地，必须完成法定城规程序后，方可推出市场。署方希望藉是次会议向议员解释有关改划土地用途的修订项目，并将议员的意见转交城规会考虑；

(二) 原址为何文田旧山谷邨的香港理工大学学生宿舍的土地属「住宅(甲类)」用途，有关土地用途不需进行改划，故无须经过法定的城规咨询程序；

(三) 署方曾就前李惠利校舍用地南部的土地用途咨询相关部门，获告知该

区在发展专上教育、医疗及小区设施等「政府、机构及小区」用途的土地足够。由于九龙塘属住宅区，署方认为发展住宅是合适的建议。小区会堂方面，庇利街的小区会堂即将落成，启德发展区的小区会堂亦快将动工，署方亦已于何文田区预留土地兴建小区会堂；

(四) 署方已就改划土地用途对环境及交通的影响咨询环保署、运输署等部门，并于完成景观及通风研究后，才将改划土地用途建议交由城规会考虑。就学生宿舍的噪音问题，发展商可在建筑设计上加设隔音措施，减低学生宿舍可能产生的噪音对该发展的影响，而学生宿舍亦属住宅类别，在土地用途而言，并非不协调的发展；

(五) 前李惠利校舍南部用地的面积约 0.88 公顷，最高地积比率限 4.5 倍，最高建筑物高度限 50 米，即约 15 层，假设单位面积约 80 平方米，将会提供近 500 个单位，满足市民换楼的需要，有关项目不属于低密度豪宅类别；及

(六) 伯特利神学院属于私人重建项目，重建后不会开放予公众使用。

27. 发展局首席助理秘书长(规划及地政)1 钟瑞琦女士响应指将预计可于该年度内供应市场的政府土地纳入该年度的政府卖地计划，是当局的一贯做法，这安排可就预计土地供应向市场提供具体信息，让市场可作所需准备。这些土地当中会包括因需进行各种程序，例如终止短期租约、有待工程完成或与相关政府部门协调等而未能实时提供，但预计应可于年度内供应的土地。她表示有关的改划用途现已进入法定城市规划程序，局方一直尊重有关程序，并待完成相关法定城市规划程序后，才会将该土地推出市场。

28. 教育局首席助理秘书长(高等教育)刘家麒先生响应指教育局与大学教育资助委员会(下称「教资会」)一直按照既定公式处理全港八所资助院校的教育用地发展。浸大近年共获政府批拨超过 4,000 平方米政府土地和近 12 亿元公帑兴建新教学大楼，提供接近 30,000 平方米的教学楼面空间，而局方亦正处理浸大申请长远使用观塘道前皇家空军基地 2,000 多平方米教学楼面空间。他重申，若浸大善用前李惠利校舍用地北面部分的土地兴

建学生宿舍和符合其需要的教学设施，可完全满足浸大按现行政策下 2,000 多平方米教学楼面空间和 1,300 多个学生宿位的剩余需求。他指出浸大将会成为全港不欠学生宿位及教学楼面面积的两间大学之一，局方认为该用地南面部分已超出浸大按政策下的需要。

29. 食衛局首席助理秘书长(衛生)1 章景星女士响应指政府一直致力推动中医药发展。虽然局方现时并无提供政府土地供发展私营中医院用途的政策，但会考虑个别团体在私人土地上兴建中医院的建议。她指出根据现行法例，中医院需具备足够而合适的人手、院舍及设备。她表示事实上局方与衛生署支持浸大与尖沙咀街坊福利会合作发展私营中医院的计划，并一直协助处理有关申请，但直至今年二月才获浸大发信通知撤回有关计划，同时提出前李惠利校舍用地南部作为兴建中医院的选址。她指出根据现行的政策，前李惠利校舍用地南部仍为政府土地，故政府不能因地理位置原因而将该用地交由浸大发展私营中医院。局方不支持浸大利用该地兴建私营中医院，但并不代表局方不支持浸大兴建中医院的计划，否则局方不会一直协助浸大在尖沙咀的中医院计划。另外，她亦感谢吴宝强议员及萧婉嫦议员支持中医药发展。

30. 潘志文议员表示浸大已向局方表明有意于该地发展中医院，教育局应该为学生争取。他向教育局查询为何没有兴建首间中医教学医院的需求，并查询局方曾否与浸大作深入讨论。

31. 吴畚金议员表示前李惠利校舍用地应该继续作为「政府、机构或小区」的用途，若该地改划为住宅用途，亦只能兴建约 500 个豪宅，对于解决整体房屋需求帮助不大。另外，他指出社会对改划该地用途的反对声音非常强烈，认为政府应在决定纳入卖地表前，咨询该用地附近居民的意见。

32. 刘伟荣议员表示，他预计该地所提供的单位将以每个 2,000 万元以上出售，具备相约购买力的市民亦能够在香港其他地点置业。有关土地规划改动无助解决市民的住屋需要，将可能带来无可估量的损失，他不赞同改划该地作豪宅用途。另外，他指出政府有责任推动中医学院发展，若果政府不赞成于该地兴建私营中医院，可考虑改为公营发展。此外，他表示在

学生宿舍旁边兴建豪宅，将可能对未来的住户带来噪音问题。

33. 黄润昌议员表示不认同该地不会发展为豪宅的说法，并表示九龙城区缺乏小区设施用地，市区亦缺乏满足普罗市民住屋需要的住宅用地，而非豪宅用地。他建议保留该地为「政府、机构或小区」地带，至于该地应否预留予浸大发展中医院可再作讨论。另外，他指出既然大学对中医药发展有承担，政府应该更积极配合和推动中医药政策。

34. 何显明议员表示政府应优先考虑发展中医院或让浸大发展综合中医院。他希望政府尊重市民希望发展中医药的意愿，不应将前李惠利校舍南部用地改划为兴建豪宅。

35. 任国栋议员表示署方应向社会福利署查询应否保留前李惠利校舍用地发展社福设施。另外，他认为学生宿舍及九龙塘消防局为将来居民带来影响。他指出政府应关顾低下阶层的住屋需要，而非豪宅住户的住屋需要。他认为发展局不应在完成咨询程序前把该地纳入下年度的卖地表，并向食衞局查询会否支持浸大发展非私营的中医院。

36. 张仁康议员表示同意刘伟荣议员的提议，于现阶段将前李惠利校舍用地保留作「政府、机构或小区」地带，让九龙城区居民及区议会继续商讨有关土地用途。另外，他希望政府聆听浸大师生对兴建中医院的要求，而推动发展中医院亦有助减轻其他公营医疗机构的压力。

37. 副主席表示对于署方指该地并非发展豪宅的说法有保留。另外，他支持中医药发展，建议食衞局与有兴趣发展中医药发展的院校加强沟通。若该局认为前李惠利校舍用地不适合用作发展中医院，可提供其他方案供相关大学考虑。他认为现时没有迫切需要将该地改划为「住宅(乙类)」地带。

38. 规划署龙小玉女士响应指社会对不同面积的单位均有需求，较大的单位能够满足香港部分家庭的住屋需要。在作出有关改划土地用途的建议前，署方已根据香港规划标准与准则评估是否需要保留该幅土地发展小区设施，而相关部门亦已因应该区人口及其政策，考虑是否需要在该幅土地

发展小区设施。她明白部门的意见与居民的要求或有落差，希望咨询期内多聆听居民对有关土地改划用途的意见，包括对小区设施的需要等。另外，她会与九龙塘消防局跟进任国栋议员的意见。

39. 发展局钟瑞琦女士响应指政府一直以多管齐下的措施增加土地供应，政府亦需要兼顾不同类型住宅项目的发展及住屋需要，包括公屋、居屋及私人住宅。她表示署方在考虑其他部门的意见及地区的环境后，认为适合将该地改划为住宅。

40. 教育局刘家麒先生指出局方预留观塘道用地给浸大发展，是由于浸大过去数年一直使用观塘道前皇家空军基地用地作视觉艺术的课程。而应浸大的要求，局方正考虑由浸大提交长远使用该地提供视觉艺术课程的建议书。他表示浸大没有向教资会申请将发展中医药教学医院纳入工务工程申请项目，而局方认为浸大没有需要在前李惠利校舍用地发展中医院。另一方面，浸大直至 2013 年 2 月 18 日才正式以书面通知政府撤回与尖沙咀街坊福利会合作发展中医院的计划，所以局方难以在该日前，将浸大于前李惠利校舍用地兴建中医院视为正式建议。此外，他指出浸大建议兴建的中医院属私营性质，局方认为不应运用大学教育的拨款资助兴建有关医疗设施。

41. 食衛局章景星女士响应指浸大建议的中医院属私营自资医疗项目，局方认为不能直接向浸大提供邻近的政府土地兴建中医院。另外，她指出政府最近成立的中医中药发展委员会将考虑兴建公营中医院的建议，但公营中医院住院服务不等于浸大建议的私营中医院。若政府将来制订政策向团体提供政府土地发展中医院，亦必须按照一贯公平、公正、透明的原则向有兴趣申办中医院的团体批出用地。

42. 潘志文议员向教育局查询曾与浸大商讨兴建中医院建议的详情，他表示食衛局应邀请有兴趣发展中医院的团体参与投标，以表示支持中医药发展，而非支持改划该土地为住宅。另外，他指出市民较关心置业的问题，而非换楼。他查询政府会否因应市民及区议会的反对意见，将该土地保留为「政府、机构或小区」地带，并将其剔出卖地表。

43. 任国栋议员希望署方就该用地兴建社福设施进行咨询。
44. 何显明议员表示议员都不赞成将前李惠利校舍用地改划为住宅用地，有关该地的用途可日后再作探讨。
45. 副主席表示议员不赞成在该地兴建豪宅，并希望局方可就该地的发展用途广泛咨询市民。
46. 规划署龙小玉女士表示会按议员的意见，就该区对社福设施的需要，再咨询社会福利署。署方亦会将议员的意见转交城规会考虑。

启德发展区 1G1(B)地盘 居者有其屋发展计划
(房建会文件第 16/13 号)

47. 房屋署高级建筑师周盛先生介绍文件第 16/13 号。
48. 刘伟荣议员表示支持复建居屋计划，并查询在启德发展区是否有其他居屋计划。
49. 任国栋议员查询每个单位的面积。
50. 萧婉嫦议员表示支持有关计划，并希望可以提供更多单位。
51. 黄润昌议员表示欢迎复建居屋计划，但该居屋计划的单位数量少，担心居民需要承担较高的维修、管理及保养费用。另外，他指出现时居屋市场价格偏高，担心于 2018 年落成的启德居屋计划未必能协助市民置业。
52. 陆劲光议员表示支持复建居屋计划，但希望署方增加泊车位数目。另外，他表示该居屋计划单位数目较少，查询居民是否需要承担较高的公用地方管理费。

53. 副主席希望署方考虑提供更多单位，并与承建商商讨缩短建屋时间，以纾缓市民的住屋需要。另外，他查询小型商铺设施将由什么机构负责管理。

54. 房屋署周盛先生响应如下：

(一) 署方多谢主席及各议员支持是项居屋项目，并会积极争取在当区加建居屋的机会；

(二) 新建居屋将提供实用面积约 400 平方呎或以下之住宅单位，包括一至两房；

(三) 有关居屋发展计划受约 5 倍的地积比例所限，署方会积极探讨增加单位数量的可行性，并致力缩短建筑时间。署方明白有关计划提供的单位数目较少，居民可能需要承担较高的管理费，故会采用实而不华的建筑物料及设计以减低维修保养的费用，并减少不必要的大厦出入口以减低大厦保安管理上的开支；

(四) 政府有关部门已为启德新发展区作出交通评估，私家车泊车数目亦依运输署的规划标准而提供，加上启德发展区鼓励绿色生活而屋苑邻近将来落成的启德站，所以约 30 余个私家车泊车位数目估计能够满足住户的需求；以及

(五) 小型商铺设施的管理将交由房署或外判的管理公司负责。

55. 任国栋议员希望署方多使用环保建筑物料。

56. 副主席查询单位的实用率。

57. 房屋署周盛先生表示项目仍在设计时间，故室内空间的面积使用率尚未落实，但将来会以实用面积计算售楼呎价。另外，署方一贯支持环保建筑。

香港理工大学校园扩建计划(何文田)

(房建会文件第 17/13 号)

58. 香港理工大学(下文简称「理大」)传讯及公共事务总监吴丽娟女士介绍文件第 17/13 号。

59. 左汇雄议员表示部分居民支持兴建校舍，因为计划可以增加区内小区设施，并提供通道方便市民往来红磡、佐敦及尖东一带。另外，亦有部分居民反对有关计划，原因包括：(一)希望于该区优先建住宅；(二)担心学生宿舍增加该区的交通负荷及带来噪音滋扰；(三)担心人流增加使爱民商场加租，进而提高商品价格；及(四)忧虑兴建宿舍需要砍伐树木，减少区内绿化地带。他希望理大就校园扩建计划更广泛咨询附近居民的意见。

60. 吴奋金议员表示支持兴建教研大楼发展高等教育，但不支持兴建学生宿舍，担心会为居民带来噪音滋扰。他希望理大考虑于计划增加小区设施，并加入更多绿化地带。另外，他建议理大进行绿色长廊天桥的可行性研究。

61. 萧婉嫦议员表示支持有关扩建计划，她希望计划中的小区设施能以廉宜的价钱供居民租用，并建议理大在绿色长廊天桥加设上盖。

62. 理大吴丽娟女士回应指绿色长廊天桥将会开放予居民享用。她表示理大是非牟利的教学团体，部份设施在不影响大学运作的情况下，可让小区团体租用。关于学生宿舍的噪音问题，她表示会采用隔音的双层玻璃窗设计，并加强教育学生减少发出噪音，以免影响附近居民。此外，她希望有关计划可协助活化爱民邨的小区，理大的学生饭堂亦能为爱民邨的居民提供更多选择。

63. 理大校园发展总监陈树强先生表示学生宿舍与居民的距离较远，理大会于面向居民的学生宿舍窗户采用双层玻璃窗以减少噪音。另外，他表示绿色长廊天桥在技术上可行，校方亦会考虑加设上盖。

64. 理大校园发展副总监孙颂强先生指出绿色长廊天桥在地质结构及建筑

结构上可行，理大会继续与各政府部门研究有关设计，并致力推动环保概念，改善周边环境。

65. 潘志文议员查询宿舍中本地学生与外地学生所占的比例，并查询宿舍的空置率。

66. 陆劲光议员指出学生宿舍的设计应该实而不华，并查询兴建学生宿舍的费用占大学开支的比例。

67. 左汇雄议员表示担心学生宿舍的噪音滋扰问题，并查询理大如何有效减低问题。

68. 理大吴丽娟女士指出理大的非本地学生及内地生数目各不超过百分之十，这是按政府的规定。非本地学生及内地生可在宿舍居住三年，本地生则一般只可居住一年，学生宿舍并没有空置的情况。她表示舍堂教育是大学教育的重要环节，校方希望增加宿位满足本地生的需求。另外，她指出新建学生宿舍将会采用实而不华的环保设计。她表示理大会严正处理学生的噪音问题，减少对附近居民的滋扰。

69. 理大陈树强先生指出理大新建的学生宿舍将会按照大学教育资助委员会及建筑署的严格规管兴建，不会出现过份豪华的建筑设计。

70. 理大孙颂强先生表示理大新建的学生宿舍将依山而建，较大型的学生设施亦会位于忠孝街以下的水平，减低学生活动声浪的滋扰。

71. 潘志文议员查询理大有何措施规管学生，他建议理大可考虑宿舍于晚上关门，减少学生在宿舍附近流连。

72. 吴奋金议员表示理大不兴建学生宿舍可减少对居民的滋扰，并指出理大应严格规管学生，减少噪音。

73. 主席表示大学生有活动的自由，但有关自由不应被滥用。他指出委员大多支持理大扩建计划，希望理大考虑委员的意见。

有关长远房屋策略的意见
(房建会文件第 18/13 号)

74. 左汇雄议员介绍文件第 18/13 号。

75. 房屋署高级物业服务经理(西九龙及港岛)陆庆全先生响应指长远房屋策略咨询文件预计约于今年年中公布，并会随即展开为期三个月的公众咨询。另外，他建议委员可考虑出席 3 月 13 日的焦点小组活动发表意见。

要求为大厦走廊互通及有多个出入口的公屋加强保安措施
(房建会文件第 19/13 号)

76. 左汇雄议员介绍文件第 19/13 号。

77. 主席建议房署可考虑同时采用八达通拍咭系统及密码锁系统。

78. 房屋署陆庆全先生响应指房署对辖下公共屋邨的保安情况一向非常关注，以爱民邨为例，署方于 2002 年在邨内安装甲级保安系统，并与警方保持紧密联系，商讨邨内保安情况及安排，以确保治安情况良好，而爱民邨在 2012 年全年只有一宗爆窃案。另外，他表示爱民邨已采用电子巡逻系统，并于特别节日加强大厦巡查。

79. 劳超杰议员认为同时采用八达通拍咭系统及密码锁系统对长者出入带来不便，他表示房署应增加资源聘请管理员站岗，改善保安质素。

80. 潘志文议员查询署方是否容许上门追债的人士进入屋邨范围。

81. 吴奋金议员表示房署不应以八达通拍咭系统的安装及维修保养费用昂贵为由而不采用。

82. 房屋署陆庆全先生响应指保安员会登记进入大厦人士的数据，但保安员亦难以确认访客人士是否上门追债。房署早前曾试行八达通拍咭系统，

但住户如遗失八达通咭，有机会被其他人士使用「失咭」进入大厦，大大减低系统的安全性。此外，署方亦忧虑八达通拍咭系统会对屋邨长者带来不便，所以署方目前没有计划在各屋邨改用八达通拍咭系统。

跟进由爱民邨商场天台升降机出入口

连接到礼民楼四楼平台之无障碍信道工程进展

(房建会文件第 20/13 号)

83. 左汇雄议员介绍文件第 20/13 号。

84. 房署屋宇保养测量师(港九中)许柏鸿先生响应指现时有关工程的初步设计已大致落实，署方稍后会将相关文件及设计递交独立审查小组，预计于 2013 年内完成审批，并于 2014 年年中完成工程。

85. 主席希望房署代表仔细研究议员的建议。

86. 吴奋金议员希望房署向领汇转达议员的意见。

87. 房署陆庆全先生响应指署方会将议员的意见转交领汇考虑。

(会后补注：房屋署职员、爱民邨屋邨管理咨询委员会委员、领汇与左汇雄议员在本年 3 月 12 日作实地视察，各方同意待独立审查小组完成审批房屋署范围的有关工程后，房屋署便将有关资料送交领汇，以便其考虑及研究在爱民广场升降机天台平台进行配合及改善工程的可行性。)

强烈要求为爱民邨全邨更换公屋铁闸

(房建会文件第 21/13 号)

88. 吴奋金议员介绍文件第 21/13 号。

89. 主席处理委员在文件第 21/13 号所提出的动议。动议内容为「强烈要求为爱民邨全邨更换公屋铁闸」，并宣布此为一项有效动议。

90. 主席在委员同意下，请委员以不记名举手方式就动议进行表决，表决结果如下：

支持： 12

反对： 0

弃权： 2

动议获得通过。

91. 房署许柏鸿先生响应指房署每 5 年为爱民邨的铁闸进行全方位保养维修，并会按铁闸的情况决定是否全面更换。

要求领汇还路于民 拆除部份占用行人通道的平台

(房建会文件第 22/13 号)

领汇强占行人路 要求还路于民

(房建会文件第 23/13 号)

92. 左汇雄议员介绍文件第 22/13 号。

93. 吴奋金议员介绍文件第 23/13 号。

94. 房署陆庆全先生响应指文件中所指的地台位于领汇物业范围内，不属屋邨公用地方。

95. 房署高级屋宇保养测量师刘正光先生响应指房署独立审查组按《建筑物条例》处理审批工程，由于领汇于爱民邨商场正门的改建工程申请符合有关条例，署方已发出不反对工程的文件。

96. 左汇雄议员查询署方代表有否进行实地视察，并指出署方应加强工程监管。

97. 吴奋金议员对署方独立审查组不反对有关工程表示失望，并建议署方前往爱民邨进行实地视察。另外，他不满领汇的书面回复没有响应居民的

要求，他认为爱民邨商场的畅通无阻通道阻碍居民出入。

98. 萧婉嫦议员指出房署应承担监管领汇工程的责任，并就领汇申请的工程咨询居民。

99. 房署刘正光先生响应指由于领汇申请的改建图则没有违反《建筑物条例》，署方独立审查小组没有法定权力反对有关工程。另外，署方会与领汇商讨改善行人通道的措施，并表示有关工程没有扩阔平台附近的地铺面积。

100. 房署陆庆全先生表示房署已将爱民邨商场出售予领汇，而领汇并非隶属于房署。

101. 主席希望房署能与领汇跟进议员的意见，并加强监管领汇的工程申请。

有关的规划申请编号 A/K9/256
(房建会文件第 24/13 号)

102. 刘伟荣议员介绍文件第 24/13 号。

103. 规划署林秀霞女士响应指城规会早前已将刘伟荣议员及居民对该酒店用地的三项要求纳入规划大纲，包括：(一)地积比率限为 4 倍；(二)平台高度为主水平基准以上 15 米；及(三)上盖建筑物限于主水平基准以上 40 米及 75 米。署方已劝喻申请人跟从规划大纲的要求，署方会将就规划申请所收集的公众意见呈交由城规会考虑。现时，申请人已向城规会申请延期审议有关申请。

104. 张仁康议员表示已向海滨事务委员会表达反对有关规划申请的意见，若城规会接纳有关申请将引起附近居民的强烈反对。

105. 主席希望署方将议员的意见交由城规会的委员考虑。接着主席处理委员在文件第 24/13 号所提出的动议。动议内容为「本会促请城市规划委员

会否决 A/K9/256 规划申请的修改设计」，主席宣布此为一项有效动议。

106. 主席在委员同意下，请委员以不记名举手方式就动议进行表决，表决结果如下：

支持： 11

反对： 0

弃权： 2

动议获得通过。

要求优化常乐街居屋发展计划 增设小区综合设施
(房建会文件第 25/13 号)

107. 主席表示此项议程虽然曾于半年内的房建会会议上讨论，但由于超过半数议员同意将此议题再次提交会上讨论，所以他同意将此文件纳入是次议程。

108. 陆劲光议员介绍文件第 25/13 号。

109. 房署高级建筑师孙惠民先生响应如下：

(一) 现有的社福设施已达何文田南邨的地契订明所需各项社福设施的面积要求和上限，署方亦难以获得地契上全部拥有者的同意，改变地契要求以增加社福设施；

(二) 署方曾于 1 月 26 日向该区居民进行咨询，他们担心新建居屋过高造成屏风效应。因此，署方会考虑降低楼宇高度，建议由两座改为三座较小型的大厦，并维持约 600 个单位数目，以改善大厦之间的通风；

(三) 由于何文田地铁站预计将于 2015 年投入服务，于 2019 年落成的新居屋发展计划预计不会对该区交通带来负面影响。另外，署方亦会就停车场

的废气问题进行评估；及

(四) 关于斜坡上进行工程的安全问题，土地顾问公司经评估后，认为适合兴建楼宇。署方会继续研究将土地平整、巩固护土墙及建屋等建筑工期缩短至四年左右。

110. 陆劲光议员希望署方改善停车场设计，避免停车场面向附近屋苑的居民，他希望署方继续关注斜坡维修工程对居民带来的安全问题。

111. 房屋署孙惠民先生响应指署方会详细考虑议员的意见，并会继续就优化的设计咨询居民。

强烈要求上调公屋轮候册入息和资产限额
(房建会文件第 26/13 号)

112. 左汇雄议员介绍文件第 26/13 号。

113. 房屋署陆庆全先生响应指房屋委员会资助房屋小组委员会于 2013 年 2 月 7 日的会议上通过了优化机制，引入统计处在进行季度劳工收入统计调查时所录得名义工资指数的变动作为入息因素。在优化机制下，署方会采用甲类消费物价指数（剔除住屋开支），或名义工资指数变动的较高者，以调整非住屋开支部分。优化措施可顾及包括实施法定最低工资在内的收入变动，同时亦可保留行之有效、以开支为计算基础的现行检讨机制。

强烈要求实时取缔无牌酒店/宾馆 强烈要求解释为何延误一整年仍未采取取缔和检控行动

(房建会文件第 26/13 号)

114. 任国栋议员介绍文件第 26/13 号。

115. 民政事务总署牌照事务处(下文简称「牌照处」)总主任(牌照)梁顺楷先生响应如下：

(一) 为保障旅客和公众的安全，牌照处已采取多管齐下的策略，透过大力执法、增加阻吓及广泛宣传，致力打击和扫荡无牌经营旅馆；

(二) 就位于红磡宝其利街及漆咸道北交界的处所怀疑涉及无牌经营旅馆一事，自 2012 年 9 月 21 日至今牌照处已再采取超过 40 次针对性的执法行动，包括于每周不同时段(清晨及深夜)派遣执法人员突击巡查、在处所附近监视、派发宣传单张、联同其他相关部门进行大规模联合巡查，以及透过乔装顾客(俗称「放蛇」)等方式搜集证据，有关行动一直持续进行。此外，牌照处亦曾多次接触上述处所的业主，以索取相关的资料，作进一步行动；

(三) 牌照处早前经整理和审视于多次行动中所取得的资料，并寻求法律意见后，已对涉案人士怀疑涉嫌无牌经营旅馆提出检控，惟案中的主要证人于案件审讯前拒绝出庭作证。经营无牌旅馆属刑事罪行，法庭对证据的要求非常严格，牌照处寻求法律意见后，决定撤销有关起诉。牌照处就另一宗个案征询法律意见后，由于该个案未有足够可被法庭接纳的证据证明上述处所涉及无牌经营旅馆，因此并未就有关个案提出起诉；及

(四) 牌照处一直十分关注有关个案，并会继续积极采取执法行动，包括联同其他相关部门进行大规模联合巡查，全力扫荡和遏止该处所的无牌经营旅馆活动。

116. 消防处高级消防区长伍耀华先生响应指，消防处从未接获更改上述地点室内设计及消防设施的申请。他表示消防设备专责队伍由 2012 年初至今于上述地点进行 7 次巡查，发现该处所因室内装修工程，楼宇的消防装置仍在关闭中。消防处行动总区已加派车辆应付突发事件，并继续进行巡查。

117. 任国栋议员希望民政事务总署认真处理有关个案，以防火警意外发生。

118. 主席指出部门代表提及有关个案因为证据不足而撤销有关起诉，希望

署方研究如何防止商人利用法律上的灰色地带经营不法旅馆。

119. 任国栋议员希望署方研究将该有关不良纪录交由城规会及规划署处理。

下次会议日期

120. 主席在晚上 7 时 08 分宣布会议结束，下次开会日期为 2013 年 4 月 25 日，截止提交文件日期是 2013 年 4 月 10 日。

本会议记录于 2013 年 月 日正式通过。

主席

秘书

九龙城区议会秘书处
2013 年 4 月