

(資料文件)

九龍城區議會轄下
房屋及基礎建設委員會
第十五次會議工作進度報告

主旨

本文件旨在概述九龍城區議會轄下房屋及基礎建設委員會（下文簡稱「房建會」）在 2014 年 5 月 8 日第 15 次會議上所討論的部分事項。有關會議之討論詳情，請參閱將於較後時間呈交，並需獲房建會通過的會議記錄為準。

要求何文田邨采文樓對出行人樓梯改建為斜道

2. 房屋署於回應委員有關於采文樓興建斜道的建議時表示，其工程人員現正就三個不同的建議方案進行研究，並會於稍後向委員匯報。
3. 經討論後，委員會認為署方應該於下次會議向委員具體匯報有關建議方案的進度。

市區重建局 土瓜灣道需求主導重建項目(DL-9:KC)

4. 委員歡迎市區重建局（下文簡稱「市建局」）落實重建土瓜灣道 68A 至 70C 號(雙數)需求主導重建項目(DL-9:KC)，並就有關事宜提出多項意見/建議，重點如下：

- (i) 要求市建局調配足夠的人手幫助落實有關計劃，並支援受影響的居民，包括新移民及少數族裔人士；

- (ii) 要求市建局在訂定收購價時提高透明度，及就樓宇的設計與附近居民保持緊密聯繫；
- (iii) 要求市建局容許業主根據「樓換樓」計劃，自由揀選重建樓宇位於不同樓層的單位，尊重業主的選擇權利；
- (iv) 要求市建局及相關部門加大在九龍城及土瓜灣區的重建力度，盡快協助居住在殘破失修樓宇的長者改善居住環境；
- (v) 建議市建局公布揀選樓宇作重建的準則，並考慮提高重建樓宇的高度；以及
- (vi) 建議市建局採用質量較佳及更符合環保原則的建築物料。

5. 市建局指出在揀選重建樓宇時，會綜合考慮多方面的因素，包括地盤面積、樓宇的破舊程度及開展有關項目對地區的規劃裨益等，並在訂定有關樓宇的收購價時，根據公平、公開及行之有效的既定機制，並按照 2001 年立法會財務委員會的決議，以同區 7 年樓尺價出價。市建局又表示有信心把資源適當地調配於各個項目上，並已於 2009 年起於其發展項目中實施多項環保措施。此外，市建局承諾就有關項目及樓宇的設計事宜，與區內居民保持密切聯繫，並於稍後向委員匯報。而在「樓換樓」計劃上，市建局則備悉要求給予業主自由揀選單位權利的意見。

要求繼續保留需求主導計劃要求 加快重建九龍城區舊樓，加大重建項目規模

6. 委員要求市建局加快九龍城區的重建步伐及規模，並提出以下意見/建議：

- (i) 要求市建局盡快推出新一期的需求主導重建計劃、加強其作為促進者的角色，及加快樓宇復修的進度；
- (ii) 要求市建局以緩急先後的原則考慮推展重建項目，並以內部資源主動開展不獲揀選或未能取得 67%業主同意的重建項目；
- (iii) 建議市建局檢討單位用作出租或投資的區別；以及
- (iv) 建議市建局考慮撥出土地作為興建公營房屋，以解決九龍城區公共房屋不足的問題。

7. 市建局表示明白九龍城區居民對重建的殷切需求，並已於區內進行多項重建項目，在制訂區內的重建政策時，會參考九龍城區地區諮詢平台的意見。另外，市建局認為在推展重建計劃及進行樓宇復修的議題上，需要由公營部門、地區及市場共同努力。

要求推出更多專業顧問服務及支援措施 協助舊樓業主改善大廈管理及處理政府命令

8. 委員關注業主及業主立案法團(下文簡稱「法團」)就樓宇管理事宜所承擔的責任過大，希望相關部門能夠向業主及法團提供法律顧問、仲裁、宣誓及其他專業支援服務。另外，多位委員亦就有關事宜提出以下意見/建議：

- (i) 建議市建局主動向法團提供支援，並協助管理樓宇；
- (ii) 要求廉政公署(下文簡稱「廉署」) 主動調查樓宇維修工程投標價格過低或過高的個案及注視工程顧問或承建商的貪污情況；
- (iii) 建議廉署派代表出席居民大會，以阻嚇不法份子；

(iv) 建議市建局為業主墊支有關注冊或查冊費用，並批准法團向入標的承建商收取行政費，以彌補印制樓宇維修招標文件的支出；以及

(v) 建議相關部門在維修業界推行優質認證，並適度開放維修市場，讓中小型維修商參與維修工程。

9. 市建局表示已透過地區伙伴幫助有需要的樓宇成立法團，並就復修事宜向業主提供支援，包括將樓宇更新大行動計劃中的獨立價格評估服務延伸至樓宇綜合維修計劃。另外，市建局承諾就增加服務及墊支有關樓宇維修費用的建議進行研究。但由於資源所限，市建局表示未能提供有關樓宇管理服務。

10. 廉署表示樓宇管理是一個跨部門的課題，需要相關部門、公公機構、專業團體以致區議會攜手，協助業主做好樓宇管理，包括維修事宜，而廉署的職責為打擊及預防貪污。從預防角度看，樓宇維修是存在「圍標」的風險。如有任何涉及賄賂的「圍標」行為，廉署定必依法調查。無論如何，法團可參考廉署於 2013 年 12 月推出的新版《樓宇維修實務指南》，先做好防貪措施。法團委員及業戶亦可出席社關處由去年底開始在全港舉辦的樓宇維修研討會，了解預防貪污舞弊的措施。西九龍區的研討會將於 5 月 16 日在美孚社區會堂舉行，各議員、法團委員及業戶可踴躍出席。廉署亦就樓宇更新大行動的招標安排、民政事務總署的大廈管理專業計劃及顧問易計劃等，向相關部門提供防貪建議。此外，社區關係處的工作是防貪教育，由於職權及資源所限，辦事處未能派員列席法團會議及居民大會。市民如遇到貪污個案，應向廉署作出舉報。法團亦應在維修前，採納廉署的防貪教育服務。

11. 屋宇署表示會繼續聯同市建局及香港房屋協會，透過現有的多項資助計劃，包括樓宇維修綜合計劃、長者維修自住物業津貼計劃及改善樓宇安全綜合貸款維修計劃等提供財政及技術上的支援，協助業主進行樓宇維修及保養工程，從而改善其樓宇的狀況。

九龍城區議會秘書處
2014 年 6 月