

(資料文件)

九龍城區議會轄下
房屋及基礎建設委員會
第十六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 7 月 14 日第 16 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。

《旅館業條例》(第 349 章)的檢討

2. 委員普遍歡迎民政事務總署(下文簡稱「民政總署」)就《旅館業條例》作出檢討，認為將會有助保障居民及旅客的安全。另外，亦有委員表示有關建議未必能夠有效取締無牌旅館的經營。委員提出的意見/建議，重點如下：

- 建議民政總署參照營辦補習中心或安老院舍的規定，要求申請人在提出牌照申請時，提供分隔與大廈居民出入的獨立通道；
- 有些大廈的公契雖無任何明確限制性條文，但民政總署應向有關大廈的居民提供協助；
- 建議民政總署與旅遊業界保持溝通，向他們解釋新法例的要求及提供有關持牌旅館的資料；
- 建議民政總署設立豁免機制，考慮容許設置民宿；以及
- 非法經營旅館的人士會利用新科技逃避民政總署的規管。

3. 民政總署感謝委員支持諮詢文件的建議。就旅館須開闢獨立通道的意見，民政總署表示會參考公眾和業界的意見。由於政府不宜詮釋或強制執行包括大廈公契的私人合約，因此《旅館業條例》檢討只會針對處理有關大廈公契已包含「明確限制性條文」，規定不容許在大廈內經營旅館或進行商業活動，或處所只可作「私人住宅用途」的牌照申請。對於公契內沒有「明確限制性條文」的大廈，建議中的「地區諮詢」機制可望提供平台，可以促進居民和牌照申請人的溝通，申請人亦可提出措施回應居民關注。民政總署一直與旅遊業議會、旅遊發展局及旅遊業界保持緊密聯繫，並會加強宣傳，呼籲旅客須選擇入住持牌旅館。另外，雖然現時本港法律沒有「民宿」的定義，但是民政總署轄下的牌照處在處理位於離島或新界的度假屋申請時，一直採取靈活和務實的態度，會按個別處所的情況考慮有關申請。

歷史建築保育政策檢討的公眾諮詢

4. 委員支持政府在取得社會共識後，以公帑購入具有重要歷史價值的建築物，以保育歷史文物。多位委員建議古物諮詢委員會(下文簡稱「古諮會」)加強介紹不同歷史建築物的特點、背景和與市民的關係，以提升公眾對保育歷史建築物的認知，並因應情況採取不同的保育方法，例如將有關建築物遷往別處、作原址保留，或採用新舊結合模式，容許在舊有建築物上加建樓層，以活化歷史建築。有委員表示必須在發展及保育的議題上取得平衡，例如在開展沙田至中環鐵路工程(下文簡稱「沙中線」)地盤的考古工作時，必須確保有關工程能夠如期在 2018 年完成。另外，亦有委員強調沙中線的考古工作必須做好，以保存中國和香港歷史，並建議將保育範圍由保護個別建築物，伸展至相關街道及整個社區，以達致「點」、「線」及「面」的保育理念。

5. 古諮會回應指，保育及歷史文物評級工作必須待沙中線地盤的考古工作完成後才能夠進行。他們將會繼續透過公眾教育，增加市民對文物保育的認識。

要求堵塞城規會審批漏洞，保護公眾利益

6. 委員要求規劃署檢討和修訂《城市規劃條例》(下文簡稱「城規條例」)，包括要求申請人申報與顧問公司的關係、限制申請人於特定時間提交相同規劃申請的次數、延長城規條例規定的 3 星期諮詢期、提供中英文版本的申請資料、研究由政府聘請的顧問撰寫報告，待完成報告後再向申請人收回費用，以及將所有規劃申請的資料上載署方的網頁。

7. 規劃署回應指現行的諮詢期為法定的要求並備悉委員的關注和建議。城市規劃委員會在審議有關申請時，會充分考慮和平衡申請人、相關政府部門及公眾人士等各方面的意見，才作出決定。為方便市民，規劃署會鼓勵申請人提交有關規劃研究和技術評估報告的中文及英文兩個版本的行政摘要，及研究在解決相關技術、版權和資訊保安等問題後，將所有規劃申請資料上載網頁的可行性。

關注郵輪碼頭設施及配套不足 要關求盡快改善，以免損害香港的國際形象

8. 委員關注啟德郵輪碼頭的設施、交通配套及平台公園的管理不足之處。委員建議的改善措施包括在碼頭大樓增設詢問處、張貼清晰標示停車場的泊車收費、准許旅遊巴士在有郵輪泊岸時能夠免費進入停車場、在碼頭的商業區開設酒吧區、提供免費接駁巴士服務，接載旅客前往九龍城區內景點或周邊商場及研究安排渡輪服務接載市民由香港島、尖沙咀碼頭或觀塘碼頭前往碼頭。另外，有委員認為政府應就啟德發展區的規劃及發展計劃諮詢房建會。

9. 旅遊事務署表示將研究改善郵輪碼頭的配套設施和安排，包括增設指示牌、張貼停車場的收費詳情、取消旅遊巴士在郵輪停泊時付費進入停車場，及協助碼頭營運商與渡輪公司商討提供渡輪服務的可行性。另外，碼頭營運商將繼續與附近商場安排免費接駁巴士服務接載旅客，及舉辦不同活動推廣碼頭。就公共交通服務的配套及安排，運輸署回應指將因應於郵輪碼頭舉辦活動的性質及視乎遊客的人數，要求巴士公司及小巴公司加強服務。

要求加強支援舊樓業主，處理驗樓等命令

10. 委員要求政府加強對業主的支援，以處理「強制驗樓資助計劃」和「強制驗窗計劃」。他們的建議包括向業主提供專業諮詢服務、向中產人士提供技術支援及津貼、提供維修工程的收費水平指標、為業主墊支工程費和支付成立業主立案法團所需的相關費用，及重新推出樓宇更新大行動資助計劃。另外，有委員要求相關部門向業主提供預防「圍標」的方法。

11. 市區重建局(下文簡稱「市建局」)表示關注「圍標」情況，除了提醒業主在申請「驗樓計劃」時揀選樓宇檢驗服務承辦商應注意的地方，亦會繼續與警務處及廉政公署緊密溝通，向業主發放檢驗及修葺方面的最新相關資訊。就負責檢驗樓宇的承辦商要求收取前期工程費用的事宜，市建局可代業主向承辦商反映。

反對降低七年樓齡的重建賠償標準及提高需求主導重建門檻 要求加快重建九龍城區，擴大重建面積

12. 委員表示反對擬降低「同區七年樓齡呎價」大廈的重建賠償準則及提高「需求主導」重建項目先導計劃(下文簡稱「『需求主導』計劃」)的申請門檻。他們並建議市建局將重建範圍由個別樓宇擴展至整個地段的舊式樓宇、收購受大廈公契問題影響的區內舊樓，及加快開展九龍城區的重建工程。另外，有委員建議市建局運用預留的土地興建公營資助房屋。

13. 市建局表示局方有關的專責委員會正就「需求主導」計劃進行全面檢討，然而「同區七年樓齡呎價」的重建賠償標準並不在檢討範圍內，而第四輪「需求主導」計劃將會在檢討完成後明朗化。市建局承諾在日後推行九龍城區重建項目時，會參考「九龍城市區更新計劃」和考慮開展為社區帶來較大裨益的重建項目。另外，市建局表示現時未有計劃參與興建公營資助房屋。

九龍城區議會撥款申請 2014-15 年度大廈管理活動

14. 經討論後，委員通過撥款 42,000 元，資助房建會於 2014-15 年度舉辦三項大廈管理活動。

九龍城區議會秘書處

2014 年 9 月