

(資料文件)

九龍城區議會轄下
房屋及基礎建設委員會
第二十一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2015年6月4日第21次會議上所討論的部分事項。有關會議之討論詳情，請參閱將於稍後呈交、並須獲房建會通過的會議記錄。

九龍紅磡利工街的擬建長者房屋發展計劃

2. 香港房屋協會(下文簡稱「房協」)諮詢委員會有關於九龍紅磡利工街的擬建的「長者安居樂」住屋計劃的意見。房協計劃向規劃署提交就分區計劃大綱圖的改劃建議，及把現有的「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並放寬現有的建築物高度限制至主水平基準以上110米。

3. 多位委員表示支持房協提出的「長者安居樂」住屋計劃，惟他們關注計劃的需求、「租住權費」的釐定，以及解決噪音問題的方法。他們建議降低計劃的申請門檻，及給予九龍城區長者優先參加計劃的名額。有委員則建議申請提高該地段的地積比率，以增加單位數目及優化服務，或考慮用作興建夾心階層房屋。

4. 有委員反對房協發展「長者安居樂」住屋計劃，建議將該地段用作興建公共房屋。有委員則建議房協撥出一定的單位數目，以紓緩家維邨「三代同堂長幼共融居住計劃」的需求。此外，有委員建議增加護理安老院床位數目，及考慮以自負盈虧方式營辦安老院舍。

關注公務員舊樓業主訴求 要求加強溝通，盡快重建

5. 發展局表示鑑於部分公務員建屋合作社(下文簡稱「合作社」)業主要求重建其樓宇的訴求，以及部分有關地盤重建後可增加房屋供應，在不涉及額外財政開支的前提下提出了三項建議，包括由房協推行「重建公務員樓宇先導計劃」(下

文簡稱「先導計劃」)；邀請市建局為合作社樓宇業主設立「促進者」服務專項輪候安排；以及由地政總署整合現行工序，以利便評估重建所涉的土地補價。

6. 多位委員表示支持發展局推行「先導計劃」，以重建合作社樓宇，惟認為該計劃的申請門檻過高，難以齊集100%業主參與。他們建議調低參與業主百分比的要求、免除房協第二個層次的補地價，以換取其承諾興建夾心階層房屋，及加大力度推行「促進者」服務。此外，有委員建議房協考慮將合作社樓宇地段用作重建舊公共屋邨。

香港浸會大學基本工程建議 申請略為放寬建築物高度限制事宜

7. 委員普遍支持香港浸會大學於九龍塘聯福道30號的前李惠利校舍北面土地上，興建學生宿舍及綜合大樓，並就該計劃向城市規劃委員會申請放寬「九龍塘分區計劃大綱草圖編號S/K18/19」建築物高度限制。有委員建議校方與相關部門商討，研究加強該區的交通配套。

要求縮短審批大廈消防工程圖則的時間 避免施工延誤增加工程費用

要求在龍城、土瓜灣及紅磡區舊樓 以街喉引水入大廈代替水缸及增加工程資助，協助業主處理消防令

8. 有委員要求相關部門簡化消防工程圖則的審批程序及縮短審批時間、降低申請資助的門檻，及向業主提供更多工程上的建議和資助。有委員則要求部門盡量批准以拆衷式的方法，以街喉引水到舊樓的喉轆，代替於天台加建水缸。此外，有委員認為政府應該研究修改相關法例，避免以一刀切形式要求舊樓符合所有樓宇的消防要求，及向他們提出檢控。

9. 水務署回覆，指出公眾街喉一般水壓不足以供至多層樓宇作消防用途。消防處表示已舉辦多場座談會/講座，講解審批圖則的相關要，及提供清晰指引。處方會因應不同個案的情況，考慮批准以拆衷式的方法，以街喉引水到有關舊樓的喉轆代替加設水缸，並在提出檢控前會審慎考慮相關的決定，倘若業主能夠提供合理的辯解，一般會批准延期執行消防命令。

關注車房安全隱患 要求加強巡查監管，保障市民安全關注九龍城區車輛維修工場安全事宜

10. 有委員要求相關部門加強巡查全港車房，並在批出住宅土地時加入條款，禁止於住宅開設維修車房。有委員則要求維修車房引入不能同時進行放氣及

維修的裝置、加設汽體感應器，及加強監管車輛維修技工的水平。

11. 機電工程署及消防處回覆，指出已完成巡查全港車房。除了繼續派員巡查及進行防火安全宣傳外，亦會推出「車輛維修工場自願註冊計劃」。長遠而言則會加快啟動強制車輛維修工場及技工註冊的立法規管工作。屋宇署表示若收到任何關於改變用途的投訴，會根據現行的僭建物執法政策跟進。

要求加強巡查監管地盤打樁 以免對毗鄰舊樓造成影響或安全問題

12. 有委員要求屋宇署加強巡查監管地盤打樁，以免影響毗鄰舊樓，並查詢相關的安排及會否協助舊樓業主向私人發展商追討因打樁而引致的損失。

13. 屋宇署回覆，指出在審批地基圖則前會為地盤周邊的建築物進行評估，並按《建築物條例》對工程作出規範及監管。除了要求承建商定期向提交監測紀錄外，亦會在施工期間突擊檢查地盤及周邊環境。若發現有任何安全問題，會要求地盤負責人立刻作出改善，並在有需要時協助受影響人士與承建商進行商討。

要求屋宇署增聘人手 改善處理僭建物進度

14. 回應委員建議增聘人手，以盡快清拆九龍城區的僭建物，屋宇署表示會因應運作需要和人手情況，不時檢討各項工作目標，確保工作質量達致合適水平。

有關：強烈要求於家維邨公屋位置範圍加設簷篷

15. 有委員要求房協在家維邨公屋樓宇外加設簷篷，並認為不應要求居屋居民分擔有關費用。

16. 房協回覆，指出於家維邨出租樓宇外牆加設簷篷，無可避免涉及屋苑公共地方，其他各單位的業主因此須共同分擔加建及維修保養費用。

反對房協擬推行「富戶政策」 要求房協增設租金援助

17. 有委員表示反對房協擬引入「富戶政策」，指出該計劃違反「長幼共融」的理念，所增加的人手更會加重房協的財政壓力。有委員要求房協提供紓緩租金措施，為有經濟困難的基層及長者住戶提供租金援助。

18. 房協表示於研究任何新政策時，必定會審慎考慮新政策對住戶的影響及

所有相關因素，平衡各方利益並達致有效分配社會資源的目標。而政府及社會上已有既定的資源及渠道向有經濟困難的住戶提供援助。

要求於啟晴邨及德朗邨加設腳踏式垃圾桶

19. 回應委員建議在啟晴邨及德朗邨內垃圾房加設腳踏式垃圾桶，房屋署表示於日後有需要更換垃圾桶時，會在屋邨諮詢委員會商討是否選擇有關垃圾桶。

民協再次要求房署完善晴朗商場營運，減租五成協助商戶及居民

20. 有委員要求房屋署向晴朗商場和冷氣街市租戶提供紓緩租金措施，並檢討租金水平。

21. 房屋署回覆，表示晴朗商場和冷氣街市按商業原則出租，並以公開競出租金投標或協商方式出租，商業單位的退租及空置時有發生。晴朗商場的空置單位在重新租賃時很快便成功租出。而冷氣街市承辦商則正積極為其轄下空置檔位安排招租。按租約規定，所有租金及其他租約條款在租約期內均不會作出調整。

要求延長關愛基金「舊樓業主立案法團津貼計劃」並要求簡化申領手續及放寬有關物業租值限制的申請資格

22. 委員會同意去信要求民政事務局，要求延長關愛基金「舊樓業主立案法團津貼計劃」、簡化申領手續，以及放寬有關物業租值限制的申請資格。

九龍城區議會轄下房屋及基礎建設委員會2015-16年度大廈管理活動計劃建議(2015年7月至2016年3月)

23. 委員會同意通過批出200,000元撥款，舉辦2015-16年度大廈管理活動。

九龍城區議會秘書處

2015年7月