

九龙城区议会辖下  
房屋及基础建设委员会第 10 次会议记录

日期： 2017 年 6 月 15 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： 吴奋金议员

委 员： 李慧琼议员, SBS, JP (于下午 3 时 30 分离席)

萧亮声议员 (于下午 5 时 17 分离席)

林德成议员

余志荣议员

吴宝强议员

黎广伟议员

张仁康议员, MH

关浩洋议员

劳超杰议员 (于下午 3 时 02 分出席)

(于下午 4 时 40 分离席)

杨振宇议员 (于下午 3 时 13 分出席)

(于下午 5 时 51 分离席)

左汇雄议员 (于下午 5 时 03 分离席)

陆劲光议员 (于下午 3 时 01 分出席)

(于下午 5 时 41 分离席)

潘国华议员

邵天虹议员

林博议员 (于下午 2 时 40 分出席)

郑利明议员

杨永杰议员 (于下午 3 时 11 分出席)

何华汉议员

梁婉婷议员 (于下午 6 时 00 分离席)

丁健华议员 (于下午 5 时 48 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)

列席者：

庄丹娜女士	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)
陈宗恩先生	规划署高级城市规划师/九龙 3
刘正光先生	房屋署高级物业服务经理(西九龙及西贡)
严婉玲女士	屋宇署高级屋宇测量师/E3

应邀出席者：

议程二	刘晓欣女士	土木工程拓展署港岛及离岛拓展处 总工程师/专责事务
	梁伟鹏先生	土木工程拓展署港岛及离岛拓展处 高级工程师 10(专责事务部)
	胡伟雄机长	香港政府飞行服务队总机师(行动)
	娄颖涛机长	香港政府飞行服务队高级机师(行动)1
	叶伟雄机长	香港政府飞行服务队高级机师(行动)3
	袁兆基先生	民航处高级航空安全事务主任(机场)2
	彭嘉豪先生	民航处航空安全事务主任(机场)1
	黄健民先生	艾奕康有限公司执行董事
议程三	林朗秋先生	香港浸会大学物业处处长
	张浩贤先生	香港浸会大学物业处副经理(规划及发展)
	陈祖声先生	巴马丹拿建筑及工程师有限公司董事
	吴子敬先生	巴马丹拿建筑及工程师有限公司副董事
议程六	黎伟希先生	消防处马头涌消防局局长
议程七	李显蕊女士	香港房屋协会高级经理(物业管理)
	洪惠敏女士	香港房屋协会经理(物业管理)
议程八	李永刚先生	市区重建局楼宇复修高级经理
议程九	欧国平先生	消防处助理消防区长(楼宇改善课)1
	吴颖哲先生	消防处高级消防队长
	陈婕娴女士	屋宇署屋宇测量师/防火规格 15

## 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、部门代表及旁听人士出席会议。此外，规划署高级城市规划师/九龙 2 郑韵莹女士由于另有工务，因此由规划署高级城市规划师/九龙 3 陈宗恩先生暂代出席今天的会议。

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，以便他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 22 名委员，如在会议期间在座委员人数不足 11 名，主席会立即中止讨论。

## 通过上次会议记录

3. 第 9 次会议记录无须修订，获委员会一致通过。

## 在前启德跑道末端设置政府飞行服务队启德分部的建议 (九龙城房建会文件第 27/17 号)

4. 土木工程拓展署港岛及离岛拓展处总工程师/专责事务刘晓欣女士生及土木工程拓展署港岛及离岛拓展处高级工程师 10(专责事务部)梁伟鹏先生介绍文件。

5. 何华汉议员提出以下意见/查询：(一) 若土木工程拓展署曾就政府飞行服务队分部的选址作可行性研究，希望署方公开有关研究结果；(二) 虽然署方表示直升机场所产生的音量不会超越标准，惟附近一带为酒店及住宅用地，故希望提供相关的标准及测试数据；(三) 直升机场与启德邮轮码头公园十分接近，忧虑对公园使用者造成影响，希望署方提供详细环境影响评估数据；(四) 政府飞行服务队过往曾否发生飞行事故，部门可否分享应对特别情况的经验；(五) 反对政府飞行服务队与商用直升机营运商共同使用上址作直升机升降，担心商用直升机的运作会加剧对附近环境的影响，希望署方提供商用直升机的营运方式及相关限制条款；以及(六) 有关选址的现有交通十分不便，署方应详细考虑伤病者的运送及改善交通配套。

6. 李慧琼议员对政府飞行服务队过往的工作表示肯定，并提出以下意见/查询：(一) 土木工程拓展署因应大屿山北岸地区的未来发展及为市民提供紧急服务的需要，建议于启德设立飞行服务队分部，其位于大屿山的总部会否因而减少或不再提供有关服务；(二) 署方的文件显示政府飞行服务队的直升机每日平均出勤约8次，由于每次升降仅需数分钟，因此所带来的噪音影响属短暂及间歇性质，她希望有关部门能够提供政府飞行服务队总部的执勤数据及与民居的距离；以及(三) 署方如何就政府飞行服务队分部的飞行航道进行咨询。

7. 关浩洋议员提出以下意见/查询：(一) 土木工程拓展署表示现时于启德的建议选址是经研究不同的可行性后确立，希望署方提供相关的研究资料及数据；(二) 前启德跑道曾被被评为全球最具挑战性的跑道之一，署方应引证有关选址是否适合作直升机升降；(三) 因应晚间的飞行服务对居民影响较大，故希望政府飞行服务队提供直升机每日平均出勤次数及时间；(四) 启德邮轮码头公园毗邻拟建的直升机场，署方将如何确保公园的使用者不受噪音影响；以及(五) 署方的文件指出大屿山北岸地区的未来发展会妨碍直升机继续使用北大屿航道，故查询政府飞行服务队会否计划关闭其现有总部及将所有服务搬迁至未来的启德分部。

8. 郑利明议员认同政府飞行服务队一直为市民提供救急服务。然而，他对于部门在本区正争取香港飞行总会迁离时，建议于上址提供商用直升机服务，认为有官商合谋之嫌，故要求署方提供充分的理据。

9. 萧亮声议员认为会议的焦点应集中讨论启德的选址是否适合作设置政府飞行服务队分部。他表示署方未有提供初步选址的具体评估结果及比较数据，因而难以支持该计划。

10. 潘国华议员对政府飞行服务队的服务表示支持，惟希望署方厘清启德分部是否在日间或不利天气情况下才提供服务，而赤鱗角总部则继续提供日常及晚间服务。他查询拟建的直升机场和启德跑道公园之间约6米高的气流下洗屏障是否已足够阻挡噪音，并建议有关屏障可使用透明弧形的设计，以增加视觉效果及减低气流下洗。此外，他指出不少市民现时皆于上址放风筝及放飞遥控飞行器。

11. 杨永杰议员提出以下意见/查询：(一) 他不反对在上址设置政府飞行服务队分部作救急扶危，惟希望署方承诺商用直升机的航道不会经过该区及限制直升机的升降次数；(二) 关注直升机的噪音问题，要求限制直升机飞行时

段，以减低对居民的影响；以及(三) 关注直升机的升降对启德邮轮码头公园的使用者造成的影响。

12. 左汇雄议员支持政府飞行服务救急扶危。此外，他提出以下意见/查询：(一) 直升机的噪音达70分贝或以上，查询署方有何措施减低噪音滋扰 (二) 不少市民喜欢于上址放风筝及放飞遥控飞行器，惟他关注现时有关遥控飞行器的科技及法例未能为市民提供足够保障；以及(三) 上址属康乐及文化事务署(下文简称「康文署」)管理，相关部门日后将如何协调直升机停机坪的管辖权限。

13. 邵天虹议员指出文件建议政府飞行服务队和日后的商用直升机营运商共同使用该选址，希望署方澄清政府飞行服务队是否为直升机场的主要使用者。此外，他关注停机坪及飞机库的设施是否足够供双方使用。

14. 黎广伟议员表示关注商用直升机的噪音问题，并提出以下意见/查询：(一) 文件提及政府飞行服务队会制订操作指引，列明政府飞行服务队直升机除特殊情况外，将一律采用远离住宅区的升降航道，令噪音维持在较低水平，惟担心将来商用直升机的运作是否需要遵从相同的操作指引；(二) 政府飞行服务队在什么特殊情况下可以不遵从有关的操作指引；以及(三) 关注署方介绍的其中一条升降航道将经过住宅区，担心造成噪音滋扰。

15. 余志荣议员认同政府飞行服务队救急支持的工作，并理解北大屿的发展的重要性。然而，他建议拟设的启德分部提供日间服务及担当分流支持的任务，而位于赤鱗角的总部则继续提供晚间服务，以减少对区内居民的影响。

16. 丁健华议员对政府飞行服务队救急扶危的工作表示认同。惟他对商用直升机部分有保留，指出商用停机坪的使用率较高，每年平均逾18,000次(每日约49次)，会造成一定噪音滋扰。

17. 张仁康议员提出以下意见/查询：(一) 上届区议会已得悉将上址预留作跨境直升机用途，考虑实际经济需要及商业直升机的体积较小，当时的议会并无提出反对；(二) 他不反对于上址加设政府飞行服务队启德分部，惟有关部门需厘清共享安排下的优先次序及管理权问题；(三) 要求部门简介政府飞行服务队的职责，及共享停机坪时的管理权及操作模式；以及(四) 建议限制政府飞行服务队于启德分部的服务时间。

18. 劳超杰议员表示支持于上址加设政府飞行服务队启德分部，进行救急扶危的工作，惟现阶段应剔除商用直升机用途部分。此外，他要求有关部门提供商用直升机的升降次数及将产生噪音程度的资料。

19. 林德成议员建议政府飞行服务队启德分部在试行运作一段时间后，才讨论是否将商业直升机服务纳入。此外，他要求部门提供政府飞行服务队总部及启德分部将来的分工及服务时间，及解释有何措施确保居民免受直升机噪音影响。

20. 吴畚金议员对政府飞行服务队过往的工作表示认同。他又提出以下意见/查询：(一) 赤鱲角总部是否难以应付目前平均每日8次的出勤率，因此必须于上址设置分部；(二) 赤鱲角总部面对北大屿的发展限制，启德分部未来同样会面对类似的情况；以及(三) 解决噪音滋扰为搬迁旧启德机场的主因，部门必须就上址增设政府飞行服务队启德分部及商用设施的提议提供足够理据。

21. 土木工程拓展署刘晓欣女士表示政府飞行服务队分部的选址必须位于香港的中心位置，以确保机队到香港大部分地方的出勤效率。选址亦须位处海滨位置及远离民居，以提供安全灵活的起飞和降落航道及减少噪音对市民的影响。启德选址除符合上述条件外，亦同时邻近拟建的启德急症全科医院，当发生大型事故时可发挥分流作用。此外，区内民居距离上址超过1公里，直升机运作所造成的噪音水平符合有关标准。再者，政府飞行服务队执行紧急任务时需要分秒必争，出勤时会尽快爬升至适当高度并切入现有航道，因此直升机升降时所造成的噪音属短暂及间歇性质。

22. 土木工程拓展署梁伟鹏先生补充，除了启德选址之外，署方曾考虑于在香港其他位置设置分部，包括土瓜湾、长沙湾、湾仔等，惟由于各种不同因素如太接近噪音敏感受体、与规划用途相冲突、地形不适合等，故未有选为分部选址。

23. 香港政府飞行服务队总机师(行动)胡伟雄机长作出综合响应，重点如下：

- 政府飞行服务队启德分部的所有航道均为海上航道，直升机不会飞越区内的建筑群，而上址的大部分时间均受东南盛行风所影响，

对直升机向海面(北角方向)升降十分适合，故选址已考虑安全问题。

- 在减低噪音方面，毗邻的邮轮码头建筑物会形成屏障，阻挡噪音的传递，有助进一步减低噪音对区内居民的影响。
- 若日后该地点提供商用直升机服务，有关营运商及其直升机之运作必须遵循相同的航道及飞行守则。
- 上址的设施主要是为政府飞行服务队提供救急扶危及紧急任务使用，在此情况下，飞行服务队直升机会较商用直升机有优先升降权。
- 设置启德分部旨在缩短紧急救援的时间及在不利天气情况下维持现有的紧急服务水平，政府飞行服务队每年平均的召唤次数约2500次，包括约2000次伤病者运送、约500次搜救及约100-200次的山火扑救。飞行服务队启德分部只会用作紧急救援用途，不会提供非紧急服务或飞行训练。政府飞行服务队日后将会评估召唤任务的位置及当时的天气情况，灵活调配赤腊角总部和启德分部的资源以便快速响应紧急服务召唤及有关行动。

24. 民航处高级航空安全事务主任(机场)2袁兆基先生作出综合响应，重点如下：

- 政府早于2007年已预留上址作跨境直升机用途，并与邻近的邮轮码头及规划中的旅游中枢发挥协作效应，惟多年来未有私人机构表示有意于上址提供跨境直升机服务，故在善用资源的角度并同时保留原有政策之下，提出在上址共享的建议。
- 若未来有商用直升机场营运商进驻上址，政府飞行服务队会有优先使用权。而政府飞行服务队及营运商亦会一起制订运作模式及程序，令政府飞行服务队的工作不受任何影响。此外，目前政府飞行服务队正与商用直升机公司共同使用湾仔的直升机坪，而且双方运作畅顺。
- 未来跨境直升机的航道会与政府飞行服务队相约，均为海上航道，

而所采用的直升机体积亦相约，故技术可行性研究已涵盖噪音评估。

- 一 部门会向政策局反映委员的意见，并会就跨境直升机的安排咨询议会。

25. 何华汉议员要求土木工程拓展署撤回商用直升机部分的建议，若日后于上址提供跨境直升机服务，需再次咨询并获得委员会同意。

26. 劳超杰议员认为共享模式实际上不可行，要求署方撤回商用直升机的部分，若未来有承办商表示有意提供跨境直升机服务，应重新咨询议会。

27. 杨振宇议员表示共享直升机场的建议难以确保商用直升机的安全性，故无法支持商用直升机的部分。

28. 主席总结讨论，表示委员会支持于上址设置政府飞行服务队分部，惟不少委员对商业直升机部分有保留，若计划日后于上址提供跨境直升机服务，民航处及相关部门需再次咨询委员会。

**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28/17号)

29. 香港浸会大学物业处处长林朗秋先生及巴马丹拿建筑及工程师有限公司董事陈祖声先生介绍文件。

30. 陆劲光议员表示，因应有关工程建议可为大学增值及具实际用途，故赞成略为放宽建筑物高度限制。然而，他关注天台的大量绿化物会引致类似香港城市大学天台倒塌的情况。

31. 关浩洋议员表示，基于有关工程建议能够惠及学生和有助教学，故赞成略为放宽建筑物高度限制。此外，他关注校舍附近一带的交通配套能否应付额外的人流。

32. 主席表示联福道的交通流量较大，新大楼基座将沿联福道退缩约10米，建议加设停车处方便小巴上落乘客。此外，他查询校内是否有设有足够停车位，以免私家车停泊于校园外。



33. 巴马丹拿建筑及工程师有限公司陈祖声先生作出综合响应，重点如下：

- 绿化地面积占规划地块面积约10%便能够符合法例的要求，上述工程的绿化天台面积暂时仍未有定案，会在深化校舍设计时作跟进。
- 校园的主要出入口位于原来的校舍，故未有计划于联福道增设停车处及出入口，对该处的交通影响亦十分轻微。此外，即使新大楼基座将沿联福道退后约10米，亦会保留联福道现有凹位停车处。
- 校内将会设置约20多个私家车车位供职员及访客使用和3个校巴停车处，并已获城市规划委员会批准。此外，新大楼不会新增的士站，的士可继续使用原来校舍的出入口停车处。

34. 香港浸会大学林朗秋先生补充，原来校舍的出入口停车处十分重要，除了毗邻的特殊学校可使用该停车处外，亦可避免对联福道及南行的交通造成影响。此外，学生的活动范围大多于校内，故不会同时间增加公共交通的使用量，若有需要可增加专线小巴25M(S)线的班次。另外，校方十分鼓励环保，学生亦已习惯步行十分钟左右往返九龙塘校园与九龙塘或乐富港铁路站。

**要求渠务署处理乐民新村G座停车场出入口处水浸问题**  
(九龙城房建会文件第29/17号)

35. 主席表示秘书已于会议前将康文署、香港房屋协会(下文简称「房协」)及渠务署的书面回复送交各位委员阅览。

36. 杨永杰议员表示得悉有关部门正积极处理上述问题，希望建筑署可尽快提供工程时间表，并于雨季前完成工程，令居民免受水浸影响。

**关注劏房对大厦楼宇结构安全带来的影响**  
(九龙城房建会文件第30/17号)

37. 主席表示秘书已于会议前将屋宇署的书面回复送交各位委员阅览。

38. 关浩洋议员简介文件，

39. 吴宝强议员表示近日收到衙前围道居民反映上层单位分间劏房，担忧引致楼宇结构及漏水问题，并已实时向屋宇署投诉，惟署方回复需时数周进

行调查。由于新建的僭建物已属于优先取缔类别，故希望署方加快调查进度，于劏房落成前发出清拆令。

40. 林德成议员表示收到居民反映上层单位分间成劏房，导致大面积的天花石屎剥落，并已两次去信要求屋宇署跟进楼宇结构问题。他希望署方缩短跟进时间及协助居民解决问题。

41. 关浩洋议员表示区内旧楼劏房漏水问题严重，包括石屎及窗框剥落，及涉及结构等问题，故查询是否已符合屋宇署的书面回复中列出的优先取缔条件。他又关注署方如何对劏房进行有效监管，以避免意外的不断发生。

42. 林博议员表示区内「三无大厦」及唐楼面对不同问题，包括严重漏水、天线及电箱老化、部门发出的各式法定命令及劏房的出现等加重楼宇负重。此外，屋宇署调查渗水的时间一般较长，而且普遍不能找出渗水源头，故希望有关部门提升渗水测试所采用的科技。他又希望署方向居民提供如何处理怀疑分间劏房的单位及投诉程序的指引。

43. 屋宇署高级屋宇测量师/E3严婉玲女士作出综合回应，重点如下：

- 一般而言，政府的政策是要确保分间单位(俗称「劏房」)的安全，而非将之全面取缔。自2012年起，分间单位常见的工程已纳入《建筑物条例》(第123章)(下文简称《条例》)下的「小型工程监管制度」。换言之，业主可以透过「小型工程监管制度」进行分间单位的工程，惟必须符合《条例》(包括雇用合资格承建商)。此安排可令工程的质量更有保证，而与分间单位工程有关的安全和滋扰(如渗水)问题亦将减至最少。
- 就关于正在建造的僭建物的举报(包括「劏房」)，市民可向屋宇署或致电1823举报，根据服务承诺，署方会于48小时内派员视察。除《条例》所界定的豁免工程和「小型工程监管制度」下的指定小型工程项目外，所有建筑工程在展开前，必须事先获得建筑事务监督的批准及同意。若有关建筑工程没有根据《条例》的规定事先获得批准图则及开展工程同意书，即属僭建物。根据现行对僭建物的执法政策，新建的僭建物属须优先取缔的类别，本署会根据《条例》向有关业主发出法定命令。

- 署方在处理有关「劏房」的举报时，除巡视有关单位外，亦会巡视有关单位对下层单位的影响，包括对楼宇结构的影响及渗水问题等，若发现有违规之处，署方会根据现行对僭建物的执法政策向有关业主发出法定命令，着令业主清拆有关僭建物。

- 委员可于会后提供有关仍待处理个案的资料，以便署方跟进。

44. 吴宝强议员表示屋宇署承诺在48小时内巡查正在建造的劏房旨在实时阻截违规僭建物的落成，惟署方在首次巡视后仍需2-3星期进行调查以确定该工程是否违规。因应劏房施工的时间极短，故希望署方加快调查程序，以免劏房落成并归类为不属于优先取缔的僭建物，令有关政策失去原意。

45. 林博议员表示既然屋宇署的政策并非要全面取缔劏房，却不断致函要求劏房的业主还原单位，故署方的做法矛盾。此外，他查询屋宇署是否有权在巡查时要求兴建中的劏房实时停工，否则有关的劏房业主可能会加快工程。

46. 陆劲光议员表示大部分2012年后落成的劏房均未能符合屋宇署的「小型工程监管制度」，而署方目前的调查程序亦未能有效解决违规劏房的问题，故希望检讨现有制度。此外，他查询劏房租户有何途径查核所居住的单位是否符合屋宇署的「小型工程监管制度」。

47. 屋宇署严婉玲女士作出综合回应，重点如下：

- 关于正在建造的僭建物的举报，署方会于48小时内派员视察，负责的专业人员会将调查结果于视察后30天内通知有关人士。至于有个别个案的处理进度未如理想，署方会根据服务承诺尽快处理。
- 除了透过调查市民及其他部门的举报外，署方自2011年起进行针对违规分间单位的大规模行动，并已向相关居民发出有关信件。
- 所有根据《条例》向本署呈交的有关建筑工程(包括小型工程)的图则或文件，在该项工程完工之后，市民便可往屋宇署辖下的楼宇资讯中心或透过互联网经由「百楼图网」，递交申请及缴付所需费用便可查阅。

48. 吴宝强议员表示理解屋宇署的人手不足，建议屋宇署在巡查时实时终止进行中的违规劏房工程，以有效减少署方日后的行政工作及减少违规劏房

的兴建。此外，他指出一般劏房工程只需要少于15天，若署方需要30天以确立单位是否违规，无法实时堵截违规僭建物的落成。

49. 屋宇署严婉玲女士回应，关于僭建物的举报，署方会根据服务承诺派员视察，与此同时，本署的专业人员会作出调查，包括翻查批准图则及相关文件，以及评估楼宇的安全情况等。若有关举报涉及僭建物，署方会根据现行的僭建物执法政策，先向有关业主发出劝喻信，敦促其尽早自行安排清拆有关僭建物，若有关业主没有遵从，署方会发出法定命令，饬令拆除有关僭建物。

**关注地盘安全隐患 要求加强巡查监管 保障市民安全**  
(九龙城房建会文件第31/17号)

50. 吴畋金副主席表示秘书已于会议前将消防处的书面回复送交各位委员阅览。

51. 吴宝强议员简介文件，并查询市民有何途径查阅消防处完成地盘消防检查的记录。

52. 何华汉议员表示启德新区的地盘众多，工人一般的消防意识较薄弱，随意摆放及使用风煤樽，故希望消防处设法提高工人的消防意识，增加不定期巡察地盘次数，并在必要时对违法行为作出检控。

53. 消防处马头涌消防局局长黎伟希先生作出综合响应，重点如下：

- 消防处对建筑工地有既定的消防监管系统，在地盘正式开始施工后已派员进行定期巡查，巡查的密度会根据建筑进度而调整，当建筑物高度达30米时，会在每月进行突击消防安全检查。若发现违规情况，会向地盘负责人发出「消除火警危险通知书」，消防处会对未能遵从有关通知书的规定进行检控。
- 根据香港法例第295章《危险品条例》，任何人制造、贮存、运送或使用任何超过豁免量之危险品，须经消防处处长批准及发给牌照，若发现地盘无牌贮存过量的危险品，消防处会立即进行检控。
- 消防处就各地盘设立独立的消防安全档案，市民可致电消防处查

询相关地盘的消防检查记录。

- 他建议对地盘消防安全有实时疑虑的市民可致电消防处，处方尽快派员到现场进行检查。

#### 关注垃圾袋征费对公屋户影响

(九龙城房建会文件第32/17号)

54. 主席表示秘书已于会议前将房屋署及房协的书面回复送交各位委员阅览。

55. 何华汉议员简介文件，并强调由于公共屋邨的管理涉及不同细节，认为部门应该在现阶段尽快于公共屋邨进行广泛咨询及宣传，减少居民的反弹。

56. 杨永杰议员预计市民不会额外购买指定的垃圾袋，故建议将指定垃圾袋的费用计算在公共屋邨的租金内，使居民习惯使用。

57. 房屋署高级物业服务经理(西九龙及西贡)刘正光先生表示，垃圾征费计划的条例草案将提交予立法会审议，预期于2018年立法，并设12至18个月的准备期，让居民作充足准备。其间，署方会咨询各持份者，并就各项相应由屋邨管理执行的措施收集意见。至于未来的执行细节方面，将视乎立法进度，署方会充分考虑各持分者的意见。署方现阶段会加强宣传及公众教育，并鼓励居民从源头减废。此外，已成立的有关垃圾征费计划的政策小组会广纳各持分者的意见，以制定相关政策。他会向有关部门反映委员的意见，以便尽早进行咨询，并会待落实相关细节后再向委员会汇报。

58. 香港房屋协会高级经理(物业管理)李显蕊女士表示，房协认同垃圾征费计划按污者自付的原则，有助鼓励社会从源头减废。房协辖下的乐民新村及真善美村现时并无向住户派发垃圾袋，惟为配合「都市固体废物收费」的实施及基于公平及污者自付的原则，房协将于上述计划正式实施后停止向家维邨的出租单位住户派发垃圾袋。其间，房协会与各屋邨互助委员会就有关执行上的安排保持沟通，并继续加强宣传，教育及提升居民的环保意识。当上述计划正式实行时，屋邨办事处会先劝喻不依法弃置垃圾的居民，如有需要时，会考虑通知相关部门介入进行巡查及检控。然而，房协备悉委员对有关计划的意见，并会转介予管理层考虑。

**要求全面豁免「招标妥」费用**

(九龙城房建会文件第33/17号)

59. 主席表示秘书已于会议前将市区重建局(下文简称「市建局」)的书面回复送交各位委员阅览。

60. 郑利明议员简介文件。

61. 市建局楼宇复修高级经理李永刚先生作出响应，重点如下：

- 局方认为维修楼宇是业主的责任，故向参加「招标妥」楼宇复修促进服务(下文简称「招标妥」)的大厦业主收取费用的做法合适。
- 政府在2017/18年度财政预算案中已预留3亿元，进一步资助业主以优惠的费用参加「招标妥」，预计有关优惠措施可于2017年第三季推出。市建局已拟定有关的优惠计划，并会根据调高的应课差饷租值上限作分层(市区物业由120,000元调高至162,000元；新界区物业则由92,000元调整至124,000元)，以厘定业主组织可获得的优惠。在优惠计划下，400户以下的大厦业主组织将可获资助五成至九成半不等的服务费用，日后所需缴付的费用可低至1,250元。
- 「三无大厦」在未能组织业主立案法团(下文简称「法团」)的情况下，容易出现集资问题，一旦业主代表与承建商签订大厦维修合约后出现集资问题，会对业主代表造成困扰，故局方建议「三无大厦」的业主寻求民政事务总署或市建局的地区合作伙伴的协助成立法团，以便进行大厦维修时能作出具法律约束力的业主议决。然而，「三无大厦」如获得全体业主同意下参加「招标妥」，局方亦会考虑其申请。

62. 林博议员表示参与「招标妥」的大厦普遍已具一定楼龄，大部分业主为长者及退休人士，故希望局方参照「楼宇更新大行动」的模式，推行免费的计划。此外，由于「三无大厦」的业主无法组织法团，故更需要局方提供免费的「招标妥」专业服务。因应「招标妥」目前的使用率低，若局方接纳「三无大厦」申请「招标妥」，可提高其使用率。

63. 郑利明议员表示强制验楼计划及强制验窗计划均为差劣的政策，由于缺乏相关的执行细节，导致出现围标问题，对业主造成困扰，市建局应向业主提供免费的「招标妥」服务，以弥补有关政策所带来的负面影响。

64. 杨永杰议员表示业主参与「招标妥」旨在防止承建商进行围标行为，故政府有责任协助业主完成强制验楼计划及强制验窗计划，而不应由法团独力承担所有责任，故要求局方提供免费的「招标妥」服务。

65. 丁健华议员表示十分同情「三无大厦」业主无法处理法定命令的彷徨处境，希望「招标妥」可免费支持「三无大厦」的业主。

66. 关浩洋议员希望市建局可以进一步优化「招标妥」，以加强支持旧楼业主完成各种法定命令。他又查询市建局拟定的优惠计划，是否容许已参加「楼宇维修综合支持计划」及「强制验楼资助计划」的业主组织申请「招标妥」服务。此外，他要求局方的「楼宇维修综合支持计划」为只需遵办「消防安全指示」的大厦提供资助。

67. 张仁康议员表示强制验楼计划及强制验窗计划并非简单的维修工程，一般小业主缺乏相关的专业及工程知识进行招标，以致遭受围标，故政府有责任提供相关的专业服务，以保障市民权益。他要求市建局提供免费的「招标妥」服务。

68. 市建局李永刚先生作出综合响应，重点如下：

- 市建局至今共收到77个「招标妥」的申请，而局方拟定的其中一项优化措施为让已申请「楼宇维修综合支持计划」及「强制验楼资助计划」的业主组织，由2017年6月30日起可以同时参加「招标妥」，有关措施可提高「招标妥」的参与率。
- 由于市建局并非强制验楼计划、强制验窗计划及《消防安全(建筑物)条例》(第572章)的执法机构，故无法控制各种法定命定的数目，惟局方已推出不同的支持计划，协助业主遵办相关的法定命令，其中亦有不少「三无大厦」透过市建局及民政事务总署的协助，成功组织法团及处理相关的法定命令。

- 「楼宇更新大行动」及「招标妥」的定位不同，故不适宜作直接比较。市建局稍后会为「招标妥」的优化措施及优惠计划推行一系列的宣传计划，让更多业主得悉及参与计划。

**要求重新检讨消防条例 协助大厦处理消防令**  
(九龙城房建会文件第34/17号)

69. 主席表示秘书已于会议前将消防处及屋宇署的书面回复送交各位委员阅览。

70. 郑利明议员简介文件。

71. 关浩洋议员表示旧楼业主在执行消防安全指示时面对重重困难，希望部门检视《消防安全(建筑物)条例》(第572章)，并视乎实际状况放宽对旧式楼宇的规管。此外，他希望部门为业主增加遵办消防安全指示的资助。

72. 吴宝强议员提出以下意见/查询：(一) 对「折衷式喉轆系统先导计划」(下文简称「先导计划」)只能惠及楼高三层或以下的楼宇部份表示失望，四层或以上的旧式楼宇未能获放宽水缸要求，故希望有关部门再次研究扩展计划至四至八楼；(二) 希望消防处以「先改善后收费」的方式协助未能成立法团而无法处理消防安全指示的大厦；(三) 由于区内不少大厦需同时处理消防安全指示，导致承办商的工程报价不断上升，故希望部门酌情批准业主延期处理，以便仔细比较不同承办商的报价；以及(四) 要求提供专项津贴，协助业主遵办消防安全指示。

73. 林博议员提出以下意见/查询：(一) 由于法团需承担法律责任，不少「三无大厦」的业主均逃避出席法团会议，难以组织维修工程，故希望检讨现有政策；(二) 区内有一所「三无大厦」已成立法团，惟无法向所有业主收取所需的资金，在此情况下，有关部门可以如何协助，会否批准大厦延期遵办消防安全指示；以及(三) 希望有关部门积极研究扩展折衷式喉轆系统至四至八楼，及放宽一至三楼的旧楼无需设置水缸。

74. 黎广伟议员提出以下查询/意见：(一) 要求有关部门持续研究扩展先导计划至七至九层的楼宇；(二) 希望消防处为业主提供技术支持及工程方案，让市民节省聘请结构工程师的费用；(三) 建议参照「楼宇更新大行动」，推行「消防更新大行动」专项津贴消防改善工程；以及(四) 希望消防处酌情批准未能成立法团或未能收集所需资金的法团延期处理消防安全指示。



75. 林德成议员查询旧楼的阁楼是否计算为一个楼层，并希望消防处进行实地视察及加以判断。此外，部分楼宇由于未能联络个别业主而无法成立法团，不少承建商因而拒绝向未有法团的大厦业主提供报价，希望消防处酌情批准延期处理消防安全指示。此外，他指出屋宇署提供有关执行消防安全指示的技术建议与消防处的要求略有不同，故希望消防处能够提供直接的技术支持及工程方案。

76. 主席建议各委员稍后就个别个案与消防处作出跟进。

77. 消防处助理消防区长(楼宇改善课)<sup>1</sup>欧国平先生作出综合响应，重点如下：

- 委员可就个别个案联络相关的个案主任，进行现场视察及讲解有关的消防安全指示。
- 消防处及屋宇署均为《消防安全(建筑物)条例》的执行部门，而消防处主要负责消防设备的提升。处方的人员会审视楼宇的图则及进行现场视察，再制定各楼宇的消防安全指示，以灵活和务实的方式处理每宗个案。
- 有关「三无大厦」成立法团方面，消防处在发出消防安全指示时会有关个案转介相予民政事务处以协调组织法团，消防处亦会酌情为有实质困难而无法成立法团的大厦批准延期遵办消防安全指示，惟该大厦必须提供合理辩解及有关的参考文件例如会议记录。
- 政府为协助居民提升消防安全设备，推出了不同的资助计划包括「长者维修自住物业津贴计划」、「楼宇安全贷款计划」及「楼宇维修综合支持计划」。
- 现时《消防安全(建筑物)条例》并没有条文授权执行当局为目标楼宇进行与提升消防安全措施有关的工程。由于进行这些工程涉及个别楼宇不同的可行性方案及工程安排（例如设施安装的位置或考虑安装不同的替代装置）必须由该等目标楼宇业主自行商讨及达成共识，所以不宜由执行当局单方面代为决定及执行。然而，消防处会就承办商所提交的图则提供技术意见。

- 消防处与水务署正积极研究，扩展折衷式喉轆系统至更高楼层，并会于稍后向委员汇报最新进展。

78. 屋宇署屋宇测量师/防火规格15陈婕娴女士作出综合回应，重点如下：

- 旧楼若未能成立法团，在提交证明文件例如会议记录，以证明取得全团业主的同意后，亦可向屋宇署申请「楼宇安全贷款计划」，以提升消防安全设施。
- 屋宇署不适宜直接向业主建议有关水缸的位置，惟署方可向认可人士及结构工程师提供相关的技术意见。
- 市民可以到屋宇署网页浏览或下载有关认可人士，结构工程师及有意承办法例所规定改善消防安全工程的注册消防装置承办商名单，以便取得改善工程的报价。

九龙城区议会辖下房屋及基础建设委员会 九龙城绿色大厦管理活动  
(九龙城房建会文件第35/17号)

79. 秘书应主席要求介绍文件。

80. 经咨询委员意见后，主席宣布委员会通过总预算为200,000元的「九龙城区绿色大厦管理活动」计划建议及有关活动的拨款申请。

下次会议日期

81. 主席在下午6时33分宣布会议结束，下次开会日期为2017年9月14日，截止提交文件日期是2017年8月30日。

本会议记录于 2017 年 9 月 14 日正式通过。

---

主席

---

秘书

九龙城区议会秘书处  
2017 年 9 月