

九龙城区议会辖下  
房屋及基础设施建设委员会第 13 次会议记录

日期： 2018 年 1 月 18 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, BBS, MH (于下午 2 时 46 分出席)

副主席： 吴奋金议员

委员： 潘国华议员, JP

关浩洋议员 (于下午 2 时 42 分出席)

李慧琼议员, SBS, JP (于下午 3 时 35 分离席)

余志荣议员 (于下午 5 时 23 分离席)

杨永杰议员

杨振宇议员 (于下午 6 时 05 分离席)

丁健华议员 (于下午 4 时 56 分离席)

何华汉议员

吴宝强议员 (于下午 6 时 05 分离席)

陆劲光议员 (于下午 4 时 13 分出席)

林德成议员 (于下午 6 时 15 分离席)

郑利明议员

左汇雄议员 (于下午 4 时 05 分离席)

梁婉婷议员 (于下午 3 时 28 分离席)

邵天虹议员

黎广伟议员 (于下午 5 时 56 分离席)

劳超杰议员

张仁康议员, MH

林博议员 (于下午 7 时 02 分离席)

缺席者： 萧亮声议员

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：

|       |                      |
|-------|----------------------|
| 苏铨静女士 | 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) |
| 郑韵莹女士 | 规划署高级城市规划师/九龙 2      |
| 刘正光先生 | 房屋署高级物业服务经理(西九龙及西贡)  |
| 谢芷颖女士 | 屋宇署高级屋宇测量师/E3        |

应邀出席者：

|            |       |                     |
|------------|-------|---------------------|
| 议程二        | 叶子季先生 | 规划署九龙规划专员           |
|            | 叶慧敏女士 | 房屋署高级规划师(9)         |
|            | 黎赞业先生 | 房屋署建筑师(94)          |
|            | 刘爱诗女士 | 九龙乐善堂总干事            |
|            | 苏皓雪女士 | 马海(建筑顾问)有限公司建筑师     |
| 议程三        | 殷倩华女士 | 市区重建局社区发展高级经理       |
|            | 李永刚先生 | 市区重建局楼宇复修高级经理       |
| 议程四        | 陈家贤先生 | 渠务署工程师/工程管理 12      |
|            | 陈衍光先生 | 博威工程顾问有限公司工程经理      |
|            | 陆奕骏先生 | 博威工程顾问有限公司项目工程师     |
| 议程五        | 莫伟慈先生 | 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           |
|            | 罗仲豪先生 | 消防处消防队长             |
| 议程六        | 容淑贞女士 | 食物环境卫生署九龙城区卫生总督察 1  |
| 议程七        | 邓伟权先生 | 环境保护署高级环境保护主任(区域东)5 |
| 议程八        | 黎惠玲女士 | 房屋署房屋事务经理(西九龙及西贡五)  |
| 议程九至<br>十二 | 李显蕊女士 | 香港房屋协会高级经理(物业管理)    |
|            | 孙耀辉先生 | 香港房屋协会经理(物业管理)      |
|            | 洪惠敏女士 | 香港房屋协会经理(物业管理)      |

## 开会辞

房屋及基础建设委员会(下文简称「房建会」)副主席欢迎各委员、部门代表及旁听人士出席会议。此外，副主席请委员备悉梁美芬议员已退出房建会。

2. 在开始商讨议程前，副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，副主席会立即中止讨论。

## 通过上次会议记录

3. 副主席宣布第12次会议记录无须修订，获委员会一致通过。

## 《马头角分区计划大纲核准图编号S/K10/22》的拟议修订项目 (九龙城房建会文件第01/18号)

4. 规划署高级城市规划师/九龙2郑韵莹女士介绍文件第01/18号。

5. 李慧琼议员提出以下意见/查询：(一) 十分认同九龙乐善堂(下文简称「乐善堂」)一直在区内提供的服务，并支持拟议的修订项目，即把乐善堂用地的建筑物高度限制由5至8层改为主水平基准上60米(下文简称「项目A」)，惟希望在该建筑物预留部分地方作社区会堂用途；(二) 龙城区的交通十分挤塞，质疑有关的交通影响评估报告结果；(三) 希望重建乐善堂时，增加公众停车位数目，以纾缓区内交通问题；以及(四) 支持把高山道用地由「政府、机构或社区」地带改划为「住宅(甲类)3」(下文简称「项目B1、B2及B3」)，作公营房屋发展用途，惟希望有关用地可优先用作重建区内的马头围邨及乐民新村等旧屋邨。

6. 杨永杰议员表示认同李慧琼议员的意见，过往他曾多次向不同部门表达重建乐民新村的要求，并争取把「项目B1、B2及B3」的用地交由香港房屋协会(下文简称「房协」)发展，作为重建乐民新村的原区安置资源。此外，他

希望拟议的修订项目能进一步增加公众停车位数目，以应付区内对车位的庞大需求。

7. 郑利明议员表示支持「项目A」及「项目B1、B2及B3」，但认为「项目B1、B2及B3」仅提供约16个公众停车位并不足够，希望两个项目均增加公众停车位数目，以纾缓区内的交通问题。

8. 吴宝强议员表示支持「项目A」，但希望部门能于该项目增加公众停车位数目，并增设社区会堂，以满足居民的需要。

9. 邵天虹议员表示乐民新村、马头围邨及真善美村的居民对重建旧屋邨有强烈要求，希望有关部门考虑以拆一座、建一座的方式，将「项目B1、B2及B3」用地作区内公共屋邨重建的原区安置资源。此外，他原则上赞成把「项目B1、B2及B3」用地改划为公营房屋发展用途，惟该用地大约只能提供500个公屋单位，故建议用作发展居者有其屋计划(下文简称「居屋」)或绿表置居计划(下文简称「绿置居」)，以增加效益。

10. 张仁康议员表示乐善堂不但是区内的大型慈善机构，而且与九龙城区议会在多方面均有良好合作，故十分支持「项目A」。他又指出若乐善堂的建设物设计由主水平基准上60米增加至80米，便可响应委员要求增加社区会堂及停车位的要求。此外，他支持杨永杰议员把「项目B1、B2及B3」的公营房屋发展用地交由房协发展的建议，作重建乐民新村的原区安置资源，以发挥更佳的协同及管理效益。最后，他查询若房建会通过拟议的修订项目，规划署提交予城市规划委员会(下文简称「城规会」)的预计时间。

11. 潘国华议员表示赞成「项目A」，并查询拟建护理安老院的床位数目。他担心该处的交通状况会影响救护车抵达的时间，故查询相关部门是否已制定特别交通应变措施。有关「项目B1、B2及B3」，他基本支持把该用地改划为公营房屋发展用途，惟要求于新屋邨内增加社区服务设施。此外，由于区内社区设施不足，他希望了解区内仍有多少已规划的「政府、机构或社区」用地未被改划作其他用途。

12. 何华汉议员表示支持把「项目B1、B2及B3」用地改划为公营房屋发展用途。他又指出由于近年单幢式绿置居的管理费甚高，将上述用地发展绿置居并不合适。由于香港房屋委员会(下文简称「房委会」)难以兴建及管理单幢式屋邨，故希望有关部门积极考虑将上述用地交予房协，以合并发展其他现有公共屋邨，例如乐民新村或家维邨，增加管理效益。

13. 黎广伟议员查询「项目A」的一层地库停车场会否提供公众停车位及相关车位数目。此外，他希望「项目A」可以提供幼儿托管服务。另外，他查询「项目B1、B2及B3」所提供的约16个公众停车位是否已采用《香港规划标准与准则》所列出的车位数目上限。

14. 主席表示委员会原则上不反对文件中「项目A」要求放宽乐善堂用地的建筑物高度限制，惟希望重建后的项目可加设公众泊车位及委员要求的各项社福设施。此外，他希望有关部门积极考虑张仁康议员的意见，进一步放宽乐善堂用地的建筑物高度限制至主水平基准上80米，以尽量增加可利用的空间。他又向规划署查询若进一步放宽乐善堂用地的建筑物高度限制至主水平基准上80米，会否涉及修改建筑物设计，及在程序上会否令项目的进度有延误。

15. 规划署九龙规划专员叶子季先生就「项目A」作出响应，重点如下：

- 署方备悉委员要求在发展项目内提供公众停车场的意见。由于有关地盘面积较小，只有约1800平方米，开掘多层地库停车场有较大技术上的挑战，而且每层可提供的车位数目亦较少，不符合成本效益。虽然如此，发展项目内会包括提供一层地库停车场，提供11个车位予大楼的使用者，但不会向公众开放；
- 现时拟议之发展尚未用尽主水平基准上60米的建筑物高度限制，仍有额外约9米的可用高度空间(约三层高)，可增建额外设施。惟若增加额外社福设施必需符合乐善堂的服务宗旨及与大楼内拟建其他设施互相协调；
- 有关是否进一步放宽乐善堂用地的建筑物高度限制至主水平基准上80米，署方需平衡对附近发展及居民带来的景观影响；以及
- 民政事务处正跟进于何文田邨规划新的社区会堂，署方会继续与相关部门探讨在区内兴建社区会堂的可行性。

16. 九龙乐善堂总干事刘爱诗女士感谢委员支持乐善堂的原址重建发展项目，并就委员的提问作出响应，重点如下：

- 重建项目将会由劳工及福利局(下文简称「劳福局」)拨款支持，故乐善堂首要考虑劳福局建议的适切及紧急服务包括安老院及儿童

康复服务的设施等，大楼的设施以社区轮候的迫切服务为主，而社区会堂并非劳福局负责的范畴；

- 由于地盘规模较小，暂时只规划11个车位予大楼服务的使用者、康复车辆、清洁公司车辆及救护车等使用，由于考虑到长者及特殊学童的安全问题，故相关车位不会对外开放；
- 有关进一步放宽建筑物高度限制的建议，乐善堂会考虑是否有空间增设合适的社福设施；
- 乐善堂辖下的3间院舍在社会福利署的支持下已设有上、下午的医生巡房及到诊服务，只是有迫切需要的病人才须送院，这样的安排有助减低对紧急救援服务，包括救护车的需求；以及
- 消防条例规定幼儿中心或长者护理中心任何部份不应高于地面24米，由于大楼24米以下的空间须全数预留予日间长者及儿童康复服务的服务，故未必能够增加日间幼儿托管服务。然而，乐善堂正构思于晚间为学童提供补习及托管服务，以善用空间资源。

17. 李慧琼议员表示乐善堂的重建不应只局限于劳福局所负责的设施，而是必须有跨局的思维及规划，以配合社区需要，而且区内的现有或正处规划发展阶段的社区会堂与龙城区距离较远，长者较难前往使用，故希望规划署及相关部门可牵头处理。此外，她希望乐善堂及规划署研究于乐善堂用地额外9米的可用高度空间提供公众停车位，以响应区内车位短缺的迫切需要。

18. 吴宝强议员表示九龙城区是全港最少社区会堂的地区，希望规划署研究于乐善堂用地额外9米的可用高度空间提供公众社区会堂。此外，即使地盘规模较小，亦希望规划署尽量提供更多的公众停车位。

19. 张仁康议员表示「项目A」连水缸已达主水平基准上58.3米，若要增设车位及委员要求的设施，必须进一步放宽至主水平基准上80米。他查询部门不把主水平基准放宽至80米的原因。

20. 规划署叶子季先生响应，有关于乐善堂用地增设社区会堂需获得相关部门/政策局在资源上的支持，及建筑物的设计是否可容纳该社区会堂，署方需进一步与乐善堂及相关部门探讨。至于停车位方面，由于增设地库停车场有技术上的限制，而若在地面以上增设停车场则须削减其他主要社福设施的

空间。此外，「项目A」拟议建筑物的天台层为主水平基准上约51米，仍有约9米高度空间可增加楼层，署方备悉委员的意见，并会与乐善堂及相关部门商讨，在分区计划大纲图刊宪后再向委员会汇报。

21. 马海(建筑顾问)有限公司建筑师苏皓雪女士响应，大楼建筑仍在初步设计时间，主水平基准上60米的高度对建筑设计没有直接影响。

22. 李慧琼议员表示区内部分旧公共屋邨楼龄已高，最终必需重建，若房委会不把握「项目B1、B2及B3」作为安置资源，将来便会因为缺乏原区安置资源而无法重建旧公共屋邨，故希望房委会重新考虑重建区内旧公共屋邨并作出更长远的房屋规划。此外，她指出区议会争取十多年只能成功争取到一个社区会堂，远较其他地区为少，而且房委会辖下不少现有公共屋邨均设社区会堂，希望房委会设法于「项目B1、B2及B3」增设一个小型社区会堂。

23. 杨永杰议员表示多次强烈要求「项目B1、B2及B3」用作公共房屋项目而非提供出售房屋，区内有不少人士已轮候公共出租房屋逾4年。此外，他指出乐民新村有不少符合调迁资格居民因缺乏公共房屋单位或安置资源而无法调迁，故希望规划署与房协商讨将「项目B1、B2及B3」用作重建乐民新村。

24. 何华汉议员表示各类型的公营房屋均有需求，但由于如景泰苑及天利苑等规模较小的单幢式资助出售房屋管理费不合理地高昂，分别为每平方尺4元及4.27元，加上业主需承受各种管理问题，故建议把「项目B1、B2及B3」用地作兴建出租公共房屋。

25. 余志荣议员表示旧区没有土地可发展大规模的公共屋邨，故即使规模较小的「项目B1、B2及B3」亦应用作兴建公共屋邨或重建旧式公屋。

26. 主席表示公营房屋机构若于区内有重建计划应可优先取得相关用地，故建议规划署向房协查询是否已有重建计划，并认同「项目B1、B2及B3」用作兴建公共屋邨。此外，他指出市区用地非常珍贵，「项目B1、B2及B3」有四分之一是休憩用地，他向相关政策局建议若政府于市区规划休憩用地，须于郊区及其他绿化地带提供双倍用地作未来土地发展用途，以确保可持续发展。

27. 房屋署高级规划师(9)叶慧敏女士表示房委会初步建议「项目B1、B2及B3」发展资助出售房屋，署方备悉委员的意见并会详细考虑房屋类型，适时就相关公营房屋项目咨询委员会。由于地盘面积及地盘环境的限制，房委

会在考虑运输署的要求及取得该署的同意后，于项目内提供约16个公共停车位，但并未能增加其他社福设施。此外，有关此地盘用作重建区内公共屋邨的原区安置资源方面，房委会现时没有重建辖下马头围邨的计划。

28. 规划署叶子季先生就「项目B1、B2及B3」作出响应，政府一直就兴建不同类型的公营房屋与房委会及房协接触，由于不同地区的要求不同，故房委会及房协会按区情提供不同类型的公营房屋。在分区计划大纲图上，此地块会改划为住宅用途，而不会指明其房屋类型。房屋署会就「项目B1、B2及B3」公营房屋的种类考虑委员的意见。有关房屋发展有2个停车场，地面以上为附属停车场，提供35个车位予住户使用，并已采纳《香港规划标准与准则》内较高的标准。此外，房委会额外于地库提供约16个公众停车位。

#### 市区重建局「招标妥」优惠计划简介 (九龙城房建会文件第02/18号)

29. 市区重建局(下文简称「市建局」)社区发展高级经理殷倩华女士及市建局楼宇复修高级经理李永刚先生介绍文件第02/18号，并补充物业业主提交「招标妥」申请表时，必须已成立业主立案法团(下文简称「法团」)或是大厦公契认可的业主组织，并具有统筹楼宇维修工程及处理相关文件的能力。物业业主必须在未聘请认可人士/注册检验人员进行勘察及统筹维修工程前递交申请。此外，「招标妥」的服务流程直至申请人成功拣选注册一般建筑承建商后便完结，不包括监督工程进度及验收工作。

30. 林博议员提出以下意见/查询：(一) 非常欢迎市建局推出「招标妥」优惠计划并下调相关收费，区内大部份楼宇均可受惠；(二) 较早前市建局于区内举行「招标妥」讲座，居民反映部分没有聘用管理公司的单幢式楼宇业主不懂操作电子招标平台，希望市建局提供协助；(三) 「招标妥」服务内容包括安排聘请独立专业人士，市建局如何审查相关专业人士的背景，以确保该相关人士与投标的承建商没有关连；(四) 希望「招标妥」服务内容可延伸至楼宇复修工程完成后的验收工作；以及(五) 坊间流传有意竞投「招标妥」项目的承建商早已协调瓜分各区的项目，并以不同公司的名义掩人耳目以进行竞投，市建局或其他独立部门可否对此进行调查并防止承建商协调瓜分项目。

31. 郑利明议员提出以下意见/查询：(一) 十分认同「招标妥」计划并对市建局人员的工作表示赞扬有关人员，协助解决了不少地区上的纠纷；(二) 担心有不法商人于电子招标平台进行围标，希望市建局分析「招标妥」的数据，



找出有关连的承建商及顾问，杜绝围标；(三) 若「招标妥」的数据显示有关连的承建商竞投同一项目，市建局会否有相关的惩罚机制及提出检控；以及(四) 市建局有何措施确保承建商无法利用电子招标平台进行围标。

32. 关浩洋议员赞赏市建局积极推动「招标妥」计划并考虑居民的负担能力，提高「招标妥」资助额至95%。此外，他查询已参与或不参与「楼宇更新大行动2.0」的物业业主是否均能以最新的优惠费用参与「招标妥」。

33. 张仁康议员表示认同「招标妥」计划有一定作用，惟市建局的角色较被动，楼宇业主最终需自行拣选承办商，希望市建局担当主导角色，为参与「招标妥」承建商设立限制。此外，他建议市建局硬性规定参与「楼宇更新大行动2.0」的大厦要使用「招标妥」。

34. 主席表示有法团曾聘请认可人士进行楼宇勘察，由于不满该认可人士的表现而终止聘用，希望市建局酌情处理相关法团参与「招标妥」计划。有关承建商协调瓜分项目方面，他建议市建局为已参与「招标妥」计划而没有出价竞投的承建商设立惩罚机制，避免分区合谋定价的情况。

35. 市建局李永刚先生作出响应，重点如下：

- 单凭「招标妥」计划无法彻底解决围标问题。市建局、业界及相关持分者已成立「楼宇复修平台」，并将集合不同专业团体、学会、业内人士及政府部门代表，为业主提供全面的维修工程资讯及技术支持包括规范工程合约和招标文件内容，以协助应对围标问题。此外，「楼宇复修平台」正探讨制订相关顾问及承建商的名单，并引入评分制定。另外，市建局亦会按需要向相关执法部门提供资料，以协助侦查围标活动；
- 有关没有聘用管理公司的单幢式楼宇业主不懂操作电子招标平台方面，相关业主只需进行一次网上帐户密码更改，其他网上步骤将由市建局职员操作，市建局亦会为业主提供支持，目前三个已提交标书的物业业主在「招标妥」的操作上没有遇到大问题；
- 参与任何市建局的楼宇复修资助计划包括「楼宇更新大行动2.0」的大厦，均须使用市建局「招标妥」，以确保恰当使用公帑；以及
- 局方将于会后了解主席提及的个案，原则上大厦在递交申请前未有

聘请认可人士/注册检验人员，便可参与「招标妥」。

**地下污水渠及雨水渠状况勘测及修复工程－第一阶段**  
(九龙城房建会文件第03/18号)

36. 渠务署工程师/工程管理12陈家贤先生及博威工程顾问有限公司工程经理陈衍光先生介绍文件第03/18号。

37. 余志荣议员表示红磡马头围道、崇安街、民乐街、民裕街、温思劳街、必嘉街、宝来街及戴亚街路道狭窄而且交通十分繁忙，较早前进行小型沙井工程导致交通严重挤塞，即使一部工程车辆长时间停泊于路旁亦会造成交通阻塞，忧虑在区内进行大规模的渠管修复工程会影响交通，故查询渠务署如何确保交通不受相关工程影响。此外，他希望渠务署在进行上述工程时可以一并勘测及复修较早前错驳的多条渠道，以解决海水多年来发出恶臭的问题及追究相关责任。

38. 杨永杰议员希望若渠务署在勘测期间发现错驳的渠道，希望署方或相关人士代为纠正，否则渠务署的「无开坑式」渠管修复方法可能导致错驳的渠道出现堵塞，后果严重。

39. 林德成议员表示余志荣议员提及的红磡区街道为渠道堵塞黑点，要求渠务署因应居民的投诉地点及次数，彻底进行相关的渠道勘测及修复工程，以免水浸的情况重复发生，影响食肆经营及居民生活。他又希望渠务署为经常受水浸影响的大厦加设挡水设施。此外，他希望渠务署与水务署保持紧密联系及沟通，完善区内的渠管及水管设施。

40. 林博议员表示欢迎渠务署介绍的渠道勘测及修复工程。他希望渠务署向当区议员讲解相关工程的具体位置，并关注以下三个位置：(一) 漆咸道北491-493号每逢大雨都会出现渠道堵塞，建议扩大渠口的U形盘，避免水浸；(二) 马头围道103-105号经常出现渠道堵塞，污水及便溺物倒灌至行人道；以及(三) 马头围道200号「傲形」的后巷怀疑有由非法驳渠引致的错驳情况。此外，他关注渠务工程的时间及会引致的噪音及臭味问题，查询署方是否有相关的防御措施。

41. 陆劲光议员同意渠务署为全港的地下污水渠及雨水渠推行系统性的勘测及修复工程可提升效率及减低渠道老化对居民的影响。他查询文件第3.1段

提及将于区内数十条街道进行渠道勘测及修复工程，当中那些街道具较高的渠务风险，希望署方提供资料并根据风险等级安排区内工程的优次排序。

42. 黎广伟议员提出以下查询：(一) 渠务署将为区内共约4.9公里长的地下污水渠及雨水渠进行勘测和修复共约1.3公里长的渠道，署方是如何厘定上述工程范围及是否已有初步的勘测结果；(二) 「无开坑式」的渠管修复方法不适用于有严重损坏及塌陷的渠管，署方是否已确定所有需进行修复工程的渠管状况适合采用「无开坑式」的技术。此外，文件指由于工程一般不涉及明坑挖掘，故对交通造成较少的影响，是否有特别需要进行明坑挖掘的情况；以及 (三) 查询第一阶段的工程将是透过政府额外拨款抑或渠务署的内部资源完成相关工程。

43. 邵天虹议员查询「无开坑式」的渠管修复技术是否不会制造新渠管，只是将一条黏附着适量树脂的聚酯纤维喉套从沙井套入原有的渠管内，经固化后变得坚硬而形成外层渠管。此外，他指出水务署过往多次在区内修复水管，惟水管爆裂问题仍重复发生，故对水管修复方法的可靠性存疑，希望渠务署讲解所采用的渠管修复方法的可靠性。

44. 吴宝强议员表示九龙城区除了贾炳达道、太子道东及亚皆老街以外，启德道、打鼓岭道及衙前塱道亦经常水浸，希望署方扩大工程覆盖范围，以彻底解决问题。此外，污水渠地面工程期间容易引致环境卫生问题，包括蚊患、鼠患、污水外露及臭味等，希望署方做好防御工作。

45. 张仁康议员表示根据过往经验，市民一般在工程展开后才得悉相关的工程资讯，希望署方加强与公众的联系，令当区议员及法团在工程进行前获悉相关资讯，并主动向市民提供渠务署公众关系联络主任的联络方式。

46. 主席表示使用多年的旧渠管会发出臭味，署方在进行工程前会否先进行清洗，以免渠管上的污秽物累积。

47. 渠务署陈家贤先生作出响应，重点如下：

- 署方在进行勘测或修复工程前均需清洗渠管，否则无法进行相关工序，而完成后相关渠管的臭味问题应有所改善；
- 即使渠管本身已有裂缝，固化后的内衬会形成新的渠管，恢复渠管

的正常运作，可纾缓旧区渠管问题；

- 署方已完成初步研究及评估，根据风险为本的原则，选取需勘测的渠管，考虑的因素包括渠管位置和记录等。至于区内渠管的修复，署方会先处理可以实时展开修复工程的渠管，其余渠管因要进行详细研究及规划，再制定下一阶段的修复工程；
- 若在勘测过程中发现错误接驳的渠管，驻地盘人员会记录于报告，署方将转介有关个案予环境保护署或屋宇署等相关部门跟进；以及
- 上述工程正处于设计时间，署方在完成咨询后，会在今年内向立法会申请拨款，若顺利通过，预计工程可于今年年底展开。

48. 博威工程顾问有限公司工程陈衍光先生作出响应，重点如下：

- 整个渠管勘测工序包括移除临时交通管理措施需要4-6小时，而整个修复工序需要6-8小时，故不会出现长时间的临时交通管理措施，即使未能在当天完成所有工序，承建商亦会于繁忙时间前移除临时交通管理措施，待下一个非繁忙时段继续进行相关工程，以免影响交通；
- 由于工程进行期间需要打开井盖，故可能发出臭味，承建商会使用抽风设备及尽量覆盖井口，以防止臭味扩散；
- 新渠管的设计寿命是40年，而「无开坑式」技术(「原位固化内衬修复技术」)的渠管设计寿命同样是40年，固化内衬的承受力亦等同于新渠管，故委员无需忧虑修复后的渠管较容易破损。此外，承建商展开修复工作前，会为渠管再进行一次勘测及评估，以确保渠管适合使用「原位固化内衬修复技术」；以及
- 除了公众关系联络主任以外，驻地盘工程团队亦会在工程展开前与当区议员、法团、商户及在附近进行工程中的政府部门保持紧密联系。

49. 黎广伟议员查询第一阶段工程的预算开支。此外，若承建商展开修复工作前，发现渠管状况不适合采用「原位固化内衬修复技术」，是否改以其

他技术进行工程或调配至第二阶段工程进行。

50. 渠务署陈家贤先生响应，按付款当日价计算，第一阶段的暂定设计预测造价约港币5亿元。此外，在展开修复工作前，承建商会为渠管再进行一次勘测及评估，若发现相关渠管状态出现变化，不适合采用「原位固化内衬修复技术」，顾问公司会考虑选用其他可行的修复方法完成工程，否则会留待下一阶段工程处理，若渠管损毁程度严重并会引致安全问题例如出现倒塌，会安排紧急维修。另外，署方在获得拨款、完成招标过程及聘请承建商后，会再与委员沟通有关施工安排并向委员会汇报进度。。

51. 主席总结委员会支持上述工程，并希望署方稍后向委员会汇报工程的施工日期及具体资料。

### 为执行《消防安全（建筑物）条例》而推出的灵活务实措施

52. 消防处高级消防队长吴颖哲先生介绍席上文件第12号内的措施，并补充第一阶段「折衷式喉轆系统（直接供水类型）」及第三阶段的「折衷式喉轆系统」分别为楼高三层或以下及楼高七层或以上或高于20米的旧式目标建筑物，有关措施已显著节省遵办「消防安全指示」(下文简称「指示」)时所需的时间及工程费用。此外，第二阶段的「折衷式喉轆系统的修定供水缸要求」为楼高不超过六层或低于20米的旧式目标建筑物弹性地减低消防水缸的容量要求，以协助业主解决因空间不足及建筑结构限制而难以设置水缸的问题，目前大部分楼高四至六层的旧式目标建筑物只需安装500公升容量的消防水缸。自2016年10月实行第二阶段的「折衷式喉轆系统」至2017年年底，有884宗获处方批准缩减水缸容量的申请，其中100宗已提交消防图则并有31宗已获处方批准并即将由注册消防装置承办商施工。另外，消防处会继续检视《消防安全（建筑物）条例》(下文简称《条例》)的执行并以灵活务实的方式处理每一个个案，以提高消防指示的遵办率。

53. 关浩洋议员正面评价消防处在协助旧区业主遵办「指示」方面的努力，惟旧区业主在处理法令命令时仍面对包括技术及集资等各种困难，希望消防处可继续探讨协助居民遵办「指示」的措施，例如进场协助未能组织维修的业主完成消防工程，再逐户向业主收费。有关将食水供应系统与消防喉轆系统合并先导计划(下文简称「先导计划」)方面，他查询相关部门如何确保食水不会被污染及家居优先使用食水，及相关部门和业主如何分担责任。此外，他指出区内有不少楼高七层或以上的楼宇因结构问题而未能遵办「指示」，希望消防处派员视察并向居民解释能否透过先导计划完成有关的「指示」。

54. 吴宝强议员提出以下意见：(一) 目前只有楼高三层或以下的楼宇可以无需安装水缸和固定消防泵，受惠的楼宇数目很少，希望消防处与技术人员及专家继续研究将第一阶段的「折衷式喉辘系统」(直接供水类型)扩展至楼高七层或以上的楼宇；(二) 希望消防处效法屋宇署，进场协助未能组织消防工程的业主完成相关工程，再逐户向业主收费；(三) 不少旧楼业主愿意守法遵办「指示」，并出席相关的业主大会，惟碍于业权不足等问题，无法组织进行工程，希望消防处不要检控愿意遵办「指示」的无辜业主；(四) 2016施政报告提出2017年第三季推行消防工程专项津贴，不少旧楼业主等待申请该津贴进行工程，要求消防处在等候申请相关津贴期间不要检控相关大厦的业主；(五) 消防工程专项津贴只资助有法团的大厦，要求放宽至没有法团的大厦也可申请；以及(六) 有关「先导计划」方面，部分大厦反映由于淡水缸有锈蚀等情况，故不获消防处批准转为消防缸，希望处方可放宽相关要求及提供技术支持，让「先导计划」成功试行。

55. 杨振宇议员认为消防处为执行《消防安全（建筑物）条例》而推出的灵活务实措施是正面的，惟仍有不足之处，业主未必能透彻理解相关措施，希望消防处联络当区议员并举行讲座，向居民详细解释相关措施。在遵办「指示」方面，居民主要面对集资及业主之间的冲突问题，例如天台僭建物妨碍消防工程等，希望消防处、屋宇署及民政事务处等相关部门可以跨部门合作协助居民遵办「指示」。

56. 林德成议员感谢消防处一直协助居民遵办「指示」及就消防装备技术问题提供意见。由于不少旧楼现有大量「劏房」，结构上不适合安装消防水缸，故希望消防处与水务署继续研究将「折衷式喉辘系统」(直接供水类型)扩展至楼高三层以上的楼宇，及弹性地容许部分楼宇设置较简单的消防装备例如灭火筒或防火门等。此外，他希望消防处及相关部门可以跨部门合作，协助未能组织消防工程的业主遵办「指示」，及酌情处理愿意却因各种困难而无法遵办「指示」的业主。

57. 张仁康议员表示消防处为协助居民遵办「指示」而推出的方案是灵活及务实的。此外，他希望消防处可以提供刚才介绍文件时所用的幻灯片，以便委员向居民解释方案，让业主拣选合适的方案。

58. 林博议员肯定消防处在协助居民遵办「指示」方面的积极工作。他希望消防处与水务署继续研究相关的水压技术，让楼高三层或以上的楼宇无需安装消防水缸。此外，虽然消防处应邀到区向居民解释各种方案，惟相关业主未能确定楼宇目前的状况是否适合安装消防水缸，而且专业勘测楼宇结构的费用庞大，希望相关部门可以跨部门合作，协助业主进行楼宇结构勘测。

另外，部分没有法团或未能组织消防工程的大厦业主遭消防处检控，惟他们成立法团后仍然无法集合足够业权进行消防工程，希望消防处提供协助，以免相关业主再遭受检控。

59. 黎广伟议员表示政府将于下半年度推出消防工程专项津贴，不少旧楼业主等待申请该津贴进行工程，希望消防处酌情处理相关业主延期遵办「指示」。此外，他查询消防处将于何时完成「先导计划」的试验，而业主现时能否采用将食水供应系统与消防喉辘系统合并的方案。另外，若业主采取「先导计划」的方案，可否参照屋宇署的小型工程监管制度的做法，获豁免向屋宇署提交工程图则。

60. 郑利明议员对第三阶段的「折衷式喉辘系统」表示惊喜，并嘉许消防处实事求是的工作。此外，他指出第三阶段的「折衷式喉辘系统」可解决大部分现有的消防问题，希望消防处继续优化「先导计划」，以协助解决相对较困难的楼宇消防问题。

61. 消防处助理消防区长(楼宇改善课)莫伟慈先生作出响应，重点如下：

- 每一座收到「指示」的楼宇均有消防处的个案主任跟进，欢迎大厦业主联络相关的个案主任，处方的个案主任乐意到区与各位业主商讨有关提升消防设施及解答查询；
- 有关业主等待申请消防工程专项津贴方面，消防处在批出延迟执行「指示」时需考虑多项因素，个案主任会因应大厦情况及业主是否有充分理由申请延期而决定是否接纳有关延期申请；
- 消防处在提出检控前会重新审视个案的实际情况，若相关业主没有采取任何积极行动跟进「指示」及没有与个案主任陈述未能遵办「指示」的理由，处方才会在提出检控；
- 由于街喉的水压不足，无法到达楼高四层或以上的楼宇，故处方现阶段未能为楼高四至六层的楼宇豁免安装水缸。事实上，500公升容量的消防水缸，约为两部洗衣机的体积，故不会对楼宇结构造成重大影响。然而，消防处会与水务署继续商讨相关的供水压力，希望可惠及楼高四层或以上的楼宇；
- 所有改建消防水缸的图则均须审批，以确保符合消防处、水务署及

屋宇署的要求，审批图则的时间则视乎相关图则是否符合相关部门的要求；

- 消防处、水务署及屋宇署会不定期开会就《条例》的执行进行检讨，处方会于相关会议上转达委员提出的意见；以及
- 第三阶段的「先导计划」已展开，有意参与的楼宇业主可自行或透过已聘请的专业人士致函消防处申请加入计划，处方会与相关部门审视该楼宇是否适合纳入「先导计划」，目前已有两座楼宇获准加入「先导计划」。

62. 消防处吴颖哲先生作出补充，重点如下：

- 《水务设施条例》对各大厦的楼层食水缸容量均有最低要求，将食水供应系统与消防喉辘系统合并的方案只适用于有额外容量的食水缸，以确保家居优先使用食水，若楼高七层或以上的旧式目标建筑物现有的食水缸在扣减最低食水容量要求后，仍有4500公升或以上的额外容量，便无需加装消防水缸，否则需根据容量差额加装消防水缸。消防处在收到楼宇加入「先导计划」的申请后，会先联络水务署取得该楼宇的最低食水缸容量要求，再决定消防水缸的容量；
- 即使所有改建消防水缸的图则均需获审批，大厦仍可透过参与「先导计划」节省部分消防设备的成本及审批时间，例如上水系统；
- 消防处与水务署已就「先导计划」制定处理程序，并促使加快审批，以推广成功个案至其他的旧式目标建筑物；
- 在有充分理由的情况下，处方会考虑接纳主动向消防处提出楼宇延期遵办「指示」的申请。若有关申请获得审批，消防处会提供充足的时间让相关业主遵办「指示」；以及
- 他稍后会将幻灯片提供予委员会，消防处过往亦透过不同渠道包括电台节目广播及四场简介会宣传有关讯息，并于2018年2月会再为业界举行四场简介会。此外，九龙城区的人士亦可致电消防处楼宇改善课1(电话：28079180)查询相关讯息，若查询涉及个别的旧式



目标建筑物，并在有须要时转介予所属的个案主任跟进。

**要求正视三无大厦喉管老化爆裂问题**

(九龙城房建会文件第04/18号)

63. 林博议员表示他分别于2016年4月21日及2017年11月3日提交相同文件，屋宇署亦分别响应正在处理相关事项及已向相关业主发出法定命令。然而，屋宇署席上文件第2号有九成与2017年11月3日的响应内容相同，多条爆裂的喉管至今仍未维修，希望屋宇署响应席上文件未有提及的跟进情况。此外，启明街4号及马头围道107-109号项目已属于市建局重建区范围，他查询屋宇署是否不会再作出跟进。

64. 食物环境卫生署九龙城区卫生总督察容淑贞女士响应，根据现时政府部门的分工，私人楼宇的排水喉管破损的问题，主要由屋宇署负责跟进调查，而食物环境卫生署(下文简称「食环署」)只会处理私人楼宇排水喉管淤塞的问题。食环署接获相关投诉后，会派员进行调查，如发现或怀疑有喉管出现破损，会将个案转介相关部门，包括屋宇署及水务署等作出跟进。此外，如因排水喉管破损或淤塞引致污水外溢，影响公众地方的环境卫生，署方会派员进行清洗，亦会加强防治蚊虫工作。另外，食环署会每月定期向屋宇署查询已转介个案的最新情况，若污水外溢至公众地方，食环署便会加强清洗。

65. 屋宇署高级屋宇测量师/E3谢芷颖女士回应，署方已就不同个案发出相关的法定命令/强制验楼通知，亦于书面响应就相关个案作出更新。署方负责相关个案的同事仍会继续跟进，林博议员可在数月后再向相关同事了解进度。

66. 林博议员表示有些相关个案早于2014年已转介予屋宇署要求跟进，由于相关单位的持有人均为注册公司而非自住用途，故抱怠慢处理的态度，即使食环署派员进行街道清洗亦会被污水淋头，希望屋宇署正视有关情况。

67. 主席希望屋宇署尽快向委员会提供相关个案的最新进展。

**关注大型LED灯招牌严重影响居民生活问题**

(九龙城房建会文件第05/18号)

68. 林博议员介绍文件第05/18号并表示他已就此议题多次提交文件，该大

型招牌的灯光滋扰问题持续两年多，查询屋宇署相关案件的上诉进度及何时会有上诉结果。此外，他查询相关部门对违规招牌作免费宣传的取态及是否任何人皆可以于大厦外墙安置招牌作宣传用途，而有关人士在大厦外墙安置招牌前是否需由屋宇署审批。

69. 环境保护署高级环境保护主任(区域东)邓伟权先生响应，署方在收到上述的LED灯招牌的投诉后，已派员视察情况及致函灯光装置的负责人，劝谕该负责人根据《户外灯光装置业界良好作业指引》(下文简称《指引》)采取措施，一般情况下，有关商铺会合作并根据《指引》作业。

70. 屋宇署谢芷颖女士响应，署方已向上址的灯光装置负责人提出检控及获得胜诉。然而，该负责人就法庭的裁决提出上诉，署方需要等待高等法院的上诉结果，才可采取进一步行动。而有关招牌的监管制度，请参阅署方的书面回应。

71. 主席指上址的违规招牌必属在未经审批的情况下安装，委员需耐心等待上诉结果，他希望屋宇署尽快通知相关的上诉结果。

#### 关注晴朗商场B区货车卸货噪音滋扰问题 (九龙城房建会文件第06/18号)

72. 何华汉议员表示近期晴朗商场B区有大型货车在凌晨12时至早上7时期间于商场内的卸货区卸货，产生巨大噪音，滋扰附近居民的正常作息，要求房屋署采取相应措施根治噪音滋扰问题，还居民一个良好的作息环境。

73. 房屋署房屋事务经理(西九龙及西贡五)黎惠玲女士响应，署方在收到委员的转介个案后，晴朗商场办事处(下文简称「办事处」)已安排于每晚11时至早上7时关闭在卸货区内的运货升降机及在卸货区入口加上锁炼，并安排护卫员在卸货区入口执勤，以防止货车进入卸货区装卸货物。此外，办事处职员已与相关商户商讨，促请商户安排推迟送货时间至早上7时后。若商户的送货时间未能配合，亦可联络办事处当值护卫员暂时开放其他远离民居的商场通道运送货物，以减低对附近居民的滋扰。

74. 何华汉议员表示房屋署落实上述措施后，噪音情况已有所改善，惟有关措施并非长远方案，他建议署方提升停车场的系统并利用电子闸机禁止5吨或以上货车于凌晨12时至早上7时期间进入卸货区，以长远解决问题。

75. 房屋署黎惠玲女士响应，署方正与相关电子闸机公司研究委员的建议，稍后会向委员汇报进度，研究期间会安排护卫员在卸货区入口执勤，以防止货车于晚上11时至早上7时期间进入卸货区。

关注乐民新村鼠患问题

关注家维邨及红磡邨鼠患问题

(九龙城房建会文件第07/18及08/18号)

76. 杨永杰议员表示不断收到居民投诉乐民新村的鼠患问题，故对房协防治老鼠措施的成效表示怀疑。现时乐民新村居民不能进入各层的垃圾房，他建议房协优化各层的垃圾房并加设脚踏式垃圾桶，让居民直接进入垃圾房弃置垃圾，避免将垃圾摆放于单位门外，惹来老鼠。此外，他表示有居民反映等候多时仍未获房协派发鼠胶，查询房协是否有备存足够的鼠胶。另外，房协的书面回应指如发现可疑鼠穴，会安排填平，惟居民表示村内不少鼠穴仍未填平，查询房协合共填平了多少个鼠穴及已捕捉的鼠量。

77. 劳超杰议员表示家维邨附近有红磡街市及大量食肆，环境卫生情况欠佳，单靠食环署及食肆清洁邨外环境，未能根治鼠患，要求房协改善邨内公众地方的环境卫生。此外，房协未有为各楼层提供脚踏式垃圾桶，居民只能将垃圾摆放于楼梯，惹来老鼠，他希望房协在家维邨各楼层加设脚踏式垃圾桶，以加强防治措施。至于红磡邨方面，他近日亦有进行实地视察，由于红磡邨二期有较多花槽，故有不少难以发现的鼠穴存在。此外，他曾发现红磡邨垃圾房有死老鼠及很多垃圾箱没有盖上，希望房屋署增加人手，改善环境卫生。

78. 房协高级经理(物业管理)李显蕊女士阐述席上文件第7号及第8号，并补充如下：

- 乐民新村应有备存足够的鼠胶，她稍后会了解杨永杰议员提及的个案。此外，她稍后会向杨永杰议员提供乐民新村已填平鼠穴的数量；
- 房协会研究杨永杰议员有关优化乐民新村各层垃圾房并加设脚踏式垃圾桶的建议，及与居民代表进行商讨；以及
- 有关在家维邨各楼层加设脚踏式垃圾桶的建议，房协需考虑实际情况及与居民代表商讨。

79. 房屋署高级物业服务经理(西九龙及西贡)刘正光先生作出响应,重点如下:

- 因应委员对红磡邨鼠患的关注,署方于2018年1月10日与食环署进行联合行动,食环署代表确认红磡邨物业服务办事处(下文简称「办事处」)填补鼠穴后没有再发现新的鼠穴,办事处会继续定期放置老鼠药饵,并加密清理花槽垃圾和修剪花槽树木;
- 房屋署工程组将于2018/2019年度在红磡邨各座的平台位置加设老鼠挡,以防止老鼠经由外墙喉管爬入单位内;
- 办事处每日均会派员巡查邨内老鼠出没的黑点,如发现可疑的鼠穴,会尽快填塞洞口,以杜绝鼠患。此外,办事处会每月定期在适当的位置如垃圾房、地渠位,花槽暗角等放置老鼠药饵;以及
- 署方会与食环署保持紧密,继续加强清洁邨内楼宇及附近范围并因应委员的意见,加强对清洁工人的监管。

80. 主席表示未能以水泥填平的鼠穴,有关部门可以先放铁线才填平,令老鼠无法出入。

81. 劳超杰议员希望房协参考红磡邨的成功做法,积极研究于家维邨各层加设脚踏式垃圾桶。他表示已就问题作多次反映,希望房协可以于部分楼宇试行脚踏式垃圾桶,以环境卫生为重及突破少数反对人士的看法。此外,他查询部分居民反对加设脚踏式垃圾桶的理由。若房协同意,他乐意联络食环署以进入家维邨内视察,并提供改善环境卫生的建议。

82. 杨永杰议员表示乐民新村的居民对优化各层的垃圾房及于加设脚踏式垃圾桶的建议并不反对,他要求房协因应不同屋邨的情况,采取合适措施,积极研究优化各层垃圾房,不要敷衍了事。

83. 房协李显蕊女士响应,房协已就加设脚踏式垃圾桶与家维邨的出租楼宇居民代表商讨,惟接获强烈反对的意见,由于家维邨有五座出租楼宇,若各座均反对加设脚踏式垃圾桶,就难于试点推行。若有需要,房协会请劳超杰议员提供协助。此外,屋邨办事处会分别处理各屋邨对脚踏式垃圾桶的要求,并研究于乐民新村加设脚踏式垃圾桶的可行性。

84. 房协经理(物业管理)洪惠敏女士响应，由于家维邨每座的升降机大堂空间均不同，故加设脚踏式垃圾桶可能令部分楼宇的升降机大堂空间受到影响。由于家维邨正进行升降机更换工程，故房协希望待有关工程完成后，确保在放置垃圾桶后大堂空间符合法例的要求，再与居民代表商讨加设脚踏式垃圾桶的合适位置，其间房协亦会让居民代表了解摆设脚踏式垃圾桶的好处。

85. 劳超杰议员表示即使没有脚踏式垃圾桶，四处摆放的垃圾亦会占用空间，并影响升降机的更换工程。若有需要，他可以协助房协游说持反对意见的住户，并于部分楼层进行试行，若试行成功，其他楼层的住户自然会接受。

86. 主席希望房协积极尝试于部分楼层加设脚踏式垃圾桶。

#### 房协应引入租援及改变调租机制

#### 强烈反对房协加租 要求撤回加租事项及尽快推出「租金援助计划」

(九龙城房建会文件第09/18及10/18号)

87. 邵天虹议员表示虽然房协及房委会皆向社会上最有需要的一群人士提供公共房屋，但房协厘定租金与房委会所采用的方程式并不一致。房委会根据租户的入息变动调整租金，而房协的原则是自负盈亏并考虑成本等一系列的因素。早前房协已宣布由2018年4月1日起，出租屋邨住宅单住的租金上调8%，为期两年，上述加幅严重超越市民的加薪幅度，房协的租金调整机制对基层十分不利，希望检讨现有的租金调整机制，根据租户的入息变动调整租金。此外，即使房协将于2018年9月1日起推行「租金援助计划」(下文简称「租援」)，其申请条件亦相对苛刻，可受惠的租户极少，在百物腾贵的情况下，希望房协改善有关计划。

88. 劳超杰议员表示居民对房协宣布自2018年4月1日起向辖下20个屋邨出租住宅单位加租8%表示强烈不满，房协作为非牟利及自负盈亏的机构，每年有充足盈余，在现时百物腾贵的情况下，公屋加租8%对基层及低收入家庭造成极大财政压力，希望房协考虑企业的社会责任，减少租金加幅。此外，房协的「租援」计划申请门槛太高，要求放宽相关申请资格，而由于房协自2018年4月1日起已上调屋邨出租住宅单位的租金，故「租援」亦应在同期开始实施而非至9月1日起才开始接受申请。另外，不少居民对房协的富户政策表示不满，要求暂缓有关政策及作充份咨询。

89. 杨永杰议员指出以下意见：(一) 房协盈余逾300亿，与房委会的盈余相约，房协2018年的盈余更可能超过房委会，但其租金调整机制却较房委会的不公平，出租屋邨住宅单住的租金上调幅度没有计算车位及商店租金等收入，仅考虑成本支出因素，房协若以整体收入计算，根本没有任何加租压力；(二) 房委会根据租户的入息变动调整租金，而房协则是自负盈亏，其辖下的出租单位大多数是「双老」屋邨，向没有收入的长者加租是完全不合理的机制，极度反对房协加租8%；(三) 房委会会有一个月免租予租户，房协70周年却未有提供任何宽免，较60周年时曾宽免一个月的租金更为倒退，希望房协作出检讨；(四) 房协「租援」的申请条件苛刻，要求放宽让领取高龄津贴的长者申请，及提前至2018年4月1日起开始接受申请，务求与加租时间同步；(五) 房委会拥有逾70万租户并估计每年只能从富户收回平均约230个单位，房协只有约三万个租户却浪费资源引用房委会的富户政策，将相关的行政费用透过加租转嫁予现有租户，对租户十分不公平及不符合成本效益。(六) 富户政策迫使与父母同住的子女迁出公屋，不符合房协「三代同堂长幼共聚居住计划」的宗旨；(七) 部分轮候公屋的人士因房协没有富户政策，而选择房协辖下的公屋，房协却在没有咨询的情况下强推富户政策，令相关人士无所适从；以及(八) 既然房协引用房委会的富户政策，亦应引入其调迁政策及租金调整机制。

90. 房协李显蕊女士作出回应，重点如下：

- 房协是一个自负盈亏的非牟利机构，租金政策与房委会不同。房委会现行的租金调整机制以住户家庭收入指数变动作计算基准，而房协检讨辖下出租屋邨租金时，主要以屋邨营运成本作为依归。租金收入必须足够支付日常的管理开支、租务管理开支、差饷及地租，亦会考虑通胀、薪金指数及住户的负担能力等因素；
- 早前房协已宣布由2018年4月1日起，出租屋邨住宅单位的租金上调8%，为期两年至2020年3月31日止。此加幅已是考虑了住户负担能力后最温和的调整；
- 房协一直与居民就租金检讨保持紧密沟通，亦明白加租或会对部分居民造成影响。因此，为协助有短暂经济困难的租户缴交租金，将于本年9月1日起推行「租援」。申请「租援」的住户须通过资格审查，包括家庭总资产净值不超过申请房协出租屋邨的资产限额及家庭总收入低于申请房协出租屋邨人息限额的一半；现居单位符合最少居住人数；符合居住情况之规定；所有家庭成员在香港并无拥有

住宅物业；以及所有家庭成员并没有领取包括租金津贴的综合社会保障援助。合资格的住户可获减免一半租金，为期两年。由于执行委员会于2017年12月通过推出「租援」，制定相关执行细节需时，预计7月起接受申请并于9月开始发放「租援」，申请详情将再作公布；

- 富户政策旨在确保资助房屋资源得以有效分配，以往房协都有不时探讨实施有关政策的可行性。在现时公共房屋资源紧绌的情况下，房协必须有效分配房屋资源，故决定推行有关政策。富户的政策重点如下：

#### (I) 富户政策涵盖的住户

1. 新入住房协出租屋邨的申请人；
2. 所有透过「转换户主」程序获批新租约的人士(户主的配偶除外)。

#### (II) 基本框架

1. 在房协出租屋邨住满10年的住户，便须每两年进行一次入息及资产申报。此外，若在此期间家庭状况有所改变例如转换户主或增加18岁或以上的家庭成员，不论其居住年期，亦须每两年进行申报。
2. 住户须于住满5年后申报是否在香港拥有住宅物业，住满10年后，便须每两年进行申报。
3. 若住户于任何居住期内在香港拥有住宅物业，不论其家庭入息或资产水平，均须将其出租单位交回房协。
4. 若住户的家庭总入息超逾申请房协出租屋邨入息限额的5倍，或家庭总资产净值超逾申请房协出租屋邨入息限额的100倍，须将其出租单位交回房协。
5. 在香港没有住宅物业，而家庭总入息及资产净值未超逾上述第4项的入息及资产水平的住户，可继续在其出租单位居住，并需按家庭的总入息水平缴交不同的租金：
  - i) 如家庭总入息不超逾申请房协出租屋邨入息限额两倍，可缴交原本租金；

ii) 若家庭总收入超逾申请房协出租屋邨入息限额两倍但不高于三倍，须缴交倍半租金；

iii) 若家庭总收入超逾申请房协出租屋邨入息限额三倍但不高于五倍，则须缴交双倍租金；

91. 杨永杰议员表示不能接受执行委员会在2017年12月通过推出「租援」，而房协要延至9月才开始发放租金援助。他指出房协应预早制定相关的执行细节，即使复制房委会的相关执行细节亦不需要太长时间，若「租援」未能提前于2018年4月1日开始实施，新租金应延期至「租援」推出时才生效。此外，乐民新村租户一直深信即使资产出现重大增值亦不会被迫迁，富户政策会对他们造成深远影响。乐民新村有不少的士司机，出租车牌是他们的唯一生财工具，富户政策会严重影响相关人士。此外，富户政策亦会对现有租户亦造成影响，租户若改变家庭状况包括生儿育女，便须申报资产，对现时的租户并不公平。

92. 何华汉议员指出房委会自2017年10月起实行富户「单轨制」以来的成效低落，全港70多万公屋住户中只收回约200个单位。此外，不少家庭为避免公屋被收回，而被迫除名、离婚，甚至离开父母，令家庭破裂，违背「天伦乐优先配屋计划」的宗旨。事实上，房委会的富户政策有不少缺陷，希望房协不要照单全收，先进行充分地区咨询，再重新拟定政策。

93. 邵天虹议员表示房协以屋邨营运成本计算租金调整幅度。换言之，本港经济越好，房协加租幅度越高，基层却无法分享经济成果，对他们十分不公平，违背政府兴建公共房屋的原意。

94. 劳超杰议员指出房协只因少数居民反对，否决为家维邨各楼层提供脚踏式垃圾桶的建议，而另一方面，却在大量居民的反对情况下，强推富户政策及加租，认为房协的做法荒谬，坚决反对房协加租及要求就富户政策进行咨询。此外，由于房协以屋邨营运成本计算租金调整幅度，他查询房协会否因翻新家维邨商场，而向商户及住户收取更高租金。另外，他希望房协勿吝嗇小恩小惠，建议效法房委会加租后提供不少于一个月的免租予租户。

95. 房协李显蕊女士作出回应，重点如下：

- 由于房协与租户之间只有租约关系，故无权要求现有租户申报入息及资产，旧租约条款下的租户不会受到任何影响。富户政策只会影响自2018年9月1日起入住房协辖下出租屋邨单位的租户或将单位租约转换予非户主配偶的人士，上述两类住户须与房协重新签订有



富户条款的新租约；

- 房协辖下的出租屋邨、商铺及停车场均有独立账目，目前房协整体的商铺及停车场营运的确有盈余，相关盈余会用作补贴房协辖下出租公共屋邨的亏损；以及
- 她会向高层转达委员的意见。

《长策》房屋供应目标应与时并进  
(九龙城房建会文件第11/18号)

96. 吴奋金议员表示政府公布的《长远房屋策略》(下文简称《长策》)周年进度报告未能达标，不能满足市民的需要，要求《长策》与时俱进并作出以下调整：(一) 增加公屋的供应目标，具体单位数量应以确保公屋「3年上楼」为目标；(二) 增加居屋供应目标；以及(三) 维持私营房屋6:4的比例，若私楼土地超出比例，即改用作发展公营房屋。

97. 主席表示同意《长策》需与土地政策互相配合。

下次会议日期

98. 主席在下午7时13分宣布会议结束，下次开会日期为2018年3月15日，截止提交文件日期是2018年2月28日。

本会议记录于 2018 年 3 月 15 日正式通过。

---

主席

---

秘书

九龙城区议会秘书处  
2018 年 3 月