

九龙城区议会辖下  
房屋及基础设施建设委员会第 17 次会议记录

日期： 2018 年 9 月 13 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**

副主席： 吴奋金议员

委员： 潘国华议员, **JP**

关浩洋议员

李慧琼议员, **SBS, JP**

余志荣议员

杨永杰议员

杨振宇议员

何华汉议员 (于下午 3 时 30 分离席)

吴宝强议员, **MH**

陆劲光议员 (于下午 4 时 25 分出席)

林德成议员

郑利明议员

左汇雄议员, **MH** (于下午 5 时 28 分离席)

梁婉婷议员 (于下午 3 时 58 分离席)

邵天虹议员

黎广伟议员

萧亮声议员 (于下午 4 时 02 分离席)

劳超杰议员

张仁康议员, **MH**

林 博议员 (于下午 4 时 29 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)

缺席者： 丁健华议员

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)
李建基先生	规划署高级城市规划师/九龙 3
叶永平先生	房屋署物业服务经理(物业服务)(西九龙及西贡三)
简杏菁女士	屋宇署屋宇测量师/E3-1

应邀出席者：

议程二	殷倩华女士	市区重建局小区发展高级经理
	李永刚先生	市区重建局楼宇复修高级经理
议程三	梁灏骏先生	渠务署高级工程师/更换及修复
	苏暉闲女士	渠务署助理工程师/工程管理 1
	任国雄先生	阿特金斯顾问有限公司驻地盘高级工程师
	赵伟然先生	阿特金斯顾问有限公司驻地盘助理工程师
议程五	吴迪嘉先生	消防处助理消防区长
	黄文健先生	消防处高级消防队长
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
	杨智远先生	食物环境卫生署九龙城区卫生督察(防治虫鼠)
	吴迪嘉先生	消防处助理消防区长
	黄文健先生	消防处高级消防队长
议程八	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)
	许秀琴女士	房屋署红磡邨高级物业经理

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，并表示秘书处于会议前收到了健华议员的通知，因事未能出席会议。在部门常任代表方面，房屋署高级物业服务经理刘正光先生、规划署高级城市规划师郑韵莹女士，及屋宇署高级屋宇测量师谢芷颖女士因事未能出席会议，由房屋署物业服务经理(物业服务)(西九龙及西贡三)

叶永平先生、规划署高级城市规划师/九龙3李建基先生，及屋宇署屋宇测量师/E3-1 简杏菁女士代表。

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. 主席宣布第16次会议记录无须修订，并获委员会一致通过。

### 市区重建局「楼宇更新大行动2.0」及「消防安全改善工程资助计划」申请安排

(九龙城房建会文件第42/18号)

4. 市区重建局小区发展高级经理 殷倩华女士表示「楼宇更新大行动2.0」(下文简称「行动2.0」)及「消防安全改善工程资助计划」(下文简称「消防资助计划」)于2018年7月9日起接受申请，截止日期为2018年10月31日。此外，市区重建局(下文简称「市建局」)除了在2018年7月至8月期间联同屋宇署、消防处及民政事务总署于在不同地区举行共11场简介会外，亦会向各区区议会介绍有关计划。

5. 市区重建局楼宇复修高级经理 李永刚先生介绍「行动2.0」及「消防资助计划」详情如下：

- 市建局已发信邀请所有目标大厦业主出席2018年3月至4月，及7至8月举办的21场简介会。
- 政府分别向市建局拨出30亿元及20亿元，推行「行动2.0」及「消防资助计划」两个资助计划，参加计划的大厦可以业主立案法团(下文简称「法团」)或业主组织的身份提出申请。由于目标大厦为数众多，而考虑维修市场未必能一下子承受所有维修过案，市建局将

按「2.0 行动」督导委员会所确认的考虑因素订定申请优先次序，并将于年底公布结果。

- 「行动2.0」协助大厦遵办强制验楼计划的规定，资助范围包括与强制验楼计划相关的检验和修葺工程费用（包括顾问费用）。申请的楼宇须符合以下条件：(1) 已获屋宇署就楼宇公用部分发出强制验楼法定通知或预先知会函件；(2) 屋宇署于2017年10月11日或之前未发函确认有关楼宇已完成订明检验及订明修葺工程（如有需要）并已符合强制验楼计划的要求；(3) 楼龄达50年或以上的住宅及综合用途楼宇；以及(4) 符合楼宇的住用单位平均每年应课差饷租值上限(九龙城区属市区，有关上限为16.2万元)。
- 「行动2.0」的受惠对象为居住在申请大厦的自住业主，他们将获资助检验及修葺楼宇公用部分所需费用的八成，上限40,000元。60岁或以上的长者自住业主可获资助全数费用，上限50,000元。「2.0 行动」亦为参加楼宇内的自住业主就其为私人拥有的伸出物检验及修葺工程提供资助，资助额为所需费用的五成，上限6,000元。此外，「行动2.0」亦放宽自住业主的定义，除了居住于自己的单位内的自住业主，将该单位用作自住用途的直系家庭成员亦可获得资助。
- 计划分为两个类别，第一类别是业主或业主组织有意自行为其楼宇筹组至少公用部分的订明检验及修葺工程的楼宇，以期遵办强制验楼法定通知，而第二类别则是由屋宇署按风险评估结果挑选而得出的楼宇，惟其业主或业主组织未能就楼宇公用部分自行筹组订明检验及修葺工程以遵办强制验楼法定通知。针对第二类别楼宇，屋宇署会行使法定权力委聘顾问及承办商代业主进行所需的检验及修葺工程。
- 「消防资助计划」协助及资助旧式商住楼宇业主，履行《「消防安全（建筑物）条例》(第572章)下提升楼宇消防安全的要求。申请楼宇需符合楼宇的住用单位平均每年应课差饷租值上限(九龙城区属市区，有关上限为16.2万元)，而相关工程于2017年10月11日当日尚未获屋宇署及消防处确认完成，资助范围涵盖消防安全指示所要求的工程及相关顾问费用，资助上限则为工程和顾问费用的六成，或该类楼宇的相应资助上限，以较低者为准。该计划要求大厦必须

聘请顾问公司以统筹消防安全改善工程的工作，而有关顾问公司需在大厦招标承建商前作初步设计，清楚列出工程基本内容，让承建商及大厦业主更清楚命令的要求。

- 申请人可到市建局办事处或民政事务咨询中心索取申请表，或经市建局「楼宇复修信息通」网站提交申请，网站的「在线查询」会有专人解答疑问。
- 非自住或非住用单位的业主仍可受惠于市建局原有的「强制验楼资助」及「公用地方维修资助」计划。
- 业主可同时申请「行动2.0」及「消防资助计划」，但同一工程项目不能同时受惠于多于一个计划的资助。
- 尚未成立法团的大厦可授权业主代表申请，惟是否能参加资助计划以筹组公用地方维修及保养则视乎有关楼宇公契条款的规定。为鼓励申请，大厦在筹备成立法团阶段可先召开业主会议及授权两名代表申请上述两项计划，市建局会给予有关申请者宽松期限。
- 参加上述两项计划的大厦必须使用市建局「招标妥」服务聘请顾问及承建商，以减低围标风险。

6. 李慧琼议员提出以下意见/查询：(一) 市建局推出了多项不同资助计划，建议以列表形式列出全部计划的详情及申请方法；(二) 除了「招标妥」外，市建局会否提供协调服务；以及(三) 不少大厦因未能成立法团而难以申请有关资助计划，查询市建局会如何提供协助。

7. 林博议员提出以下意见/查询：(一) 楼龄较旧的唐楼属「三无大厦」，由于未能成立法团，难以齐集全部业主的支持，建议先由两名业主代表大厦申请，待法团成立之后，于业主大会上由一半或以上业主再通过申请；(二) 建议计划涵盖资助未获得消防处或屋宇署发出的命令的大厦所进行的维修，以确保维修的质素；以及(三) 市建局会否推出更换或维修升降机的资助计划。

8. 郑利明议员提出以下意见/查询：(一) 认同政府要求业主进行验窗的规定，惟实际推行计划时却令业主感混乱，例如业主在短时间内收到不同的命令，花费巨额金钱。因应近年差饷估值大幅上升，以致只有少量单栋式或楼龄较长的楼宇才能符合申请资助的差饷要求，而不少业主为退休人士，其资

产有限，建议政府参考现时的差饷估值作调整，放宽验楼令的限制，增加弹及资助。

9. 吴宝强议员提出以下意见/查询：(一) 不少楼龄达30年的大厦收到验楼令，惟「行动2.0」只资助楼龄达50年的大厦业主，希望将来推出的资助计划能够放宽楼龄限制；(二) 建议向未能获得资助的大厦提供额外资助或推出第二期资助计划，以协助有需要的业主完成改善工程；以及(三) 希望市建局检视大厦因不符差饷租值要求而未能参与计划的数目，并因应情况考虑放宽有关限制。

10. 黎广伟议员提出以下意见/查询：(一) 「消防资助计划」规定参加大厦法团聘请顾问公司制定设计方案，查询法团在聘请承建商前是否需向屋宇署及消防处递交及获批核该些设计图则，市建局会否向顾问公司提供入则费用的资助；(二) 估计待「消防资助计划」招标及完成其他工序后，将于2020年才能展开消防项目工程，建议市建局加快申请程序并与屋宇署及消防处沟通，以放宽申请大厦履行消防命令的期限。另一方面，市建局亦应考虑怎样协助未能获得资助的大厦；以及(三) 要求市建局于会后提供简报信息，让议员能向市民清楚解释有关计划的细节。

11. 关浩洋议员提出以下意见/查询：(一) 居民十分期待「行动2.0」计划的推出，查询若长者居住在其子女为业主的大厦，或作为业主的长者与子女一同居住，是否皆符合长者自住业主的资格及可获得资助50,000元的资助上限；(二) 区内大厦的楼龄主要介乎30年至49年，希望政府及市建局将来能增加资源，分阶段放宽50年楼龄的要求；以及(三) 希望执法部门能够充分体谅居民所面对的困难，弹性处理已收到命令的30年至49年楼龄大厦的执法工作。

12. 主席表示当局订立的16.2万元差饷租值要求过低，并不认同以单位而非其面积大小作计算差饷租值，不少纳税较多的业主因此不能申请资助。

13. 市区重建局李永刚先生作出响应，重点如下：

- 市建局一直推出不同的资助计划，除了印备了小册子及单张列明各类型资助的要求外，并设计了适用于所有计划的申请表，市民可于网上查阅。
- 申请者必须同时参加「招标妥」楼宇复修促进服务(下文简称「招标妥」)，服务涵盖由独立专业人士提供技术意见及工程费用的市场估算、电子招标平台，及安排注册会计师或独立专业人士处理开

标程序的工作，而市建局亦会派员跟进个案。

- 「行动2.0」主要针对楼龄较高的高风险大厦，集中协助楼龄达50年或以上，平均应课差饷租值较低的住宅及综合用途楼宇。若处理是次申请后未有用尽30亿元的资助额，当局会考虑于适当时候展开第二阶段申请。此外，市建局会积极利用地区合作伙伴或其他方式鼓励大厦成立法团，期望他们于下一申请阶段提交申请。至于是否调整申请资格则留待政府再作考虑。
- 「招标妥」的申请资格并不限于以上两个计划的参加者。为确保大厦有足够法理基础完成申请程序，未成立法团的大厦必须由全部业主一致同意参加计划。
- 若「消防资助计划」的20亿元资助额不足够应付申请的大厦，会留待政府考虑会否向立法会申请增加拨款。
- 「消防资助计划」申请大厦在聘请顾问订定初步设计后，会否向有关部门递交申请是个别大厦的选择，但将基本资料预早提交予消防处或屋宇署等部门可让他们有关部门知悉初步设计概念，令标书内容更具体及清晰，及让承建商更了解实际的工作范畴。申请「消防资助计划」过程需时较长，主要涉及开展工程前准备图则及视乎承建商的质素影响。
- 「2.0行动」50,000万元的资助上限只适用于年满60岁或以上的长者自住业主的申请。
- 市建局一直密切留意差饷估值的情况，并希望在编排申请优先次序前能从差饷物业估价署获得最新资料作参考，以审视计划能覆盖的私人楼宇的数目。

14. 市区重建局殷倩华女士响应主席要求，表示稍后将向秘书处提供简报资料。

(会后补注：秘书已于会议后将市建局提供的简报资料以电邮方式向委员发送。)

渠务署九龙、沙田及西贡污水干渠修复工程

位于土瓜湾道至土瓜湾基本污水处理厂的污水干渠修复工程  
(工程合约编号: DC/2017/02)  
(九龙城房建会文件第43/18号)

15. 渠务署高级工程师/更换及修复 梁灏骏先生介绍文件，重点如下：

- 署方的常规勘察发现位于土瓜湾一段长约1,000米、直径1,650毫米至1,950毫米及运作超过30年的现有污水干渠渠管内部已出现老化。署方补充，附近的部份污水渠在过去数年发生了塌陷事故，署方早年已完成部分的紧急修复工程。署方希望透过是次工程复修上述的污水干渠，以增加污水收集系统的可靠性，及加强对公众安全及环境卫生的保障。
- 是次合约于2018年1月31日展开，承建商是中国地质工程集团公司，而顾问公司是阿特金斯顾问有限公司，主要在土瓜湾的六条街道进行污水干渠修复工程。

16. 阿特金斯顾问有限公司驻地盘高级工程师 任国雄先生介绍工程的细节，重点如下：

- 本项工程于2015年7月在房建会会议获得委员支持，正式合约于2018年初展开。工程除了修复于九龙城区崇平街、庇利街、崇安街、旭日街、贵州街及少部分于土瓜湾道的约一公里的污水干渠，并以无坑挖掘形式于现有渠井之间建立竖井，及于竖井里以套筒形式套上一条新渠管外，亦会在现有的污水井进行更新工程，包括将现有井内相对老化的石屎除掉，以新物料巩固现有污水井。工程刚于崇平街与庇利街交界展开，并预计稍后于崇安街近浙江街与庇利街之间，及于旭日街近顺风街两个地点展开工程。在展开工程前工程团队会与运输署及警务处交通部协调，工程将在获得批准后作分阶段进行，以减少对市民及交通的影响，而地盘亦设有24小时工地热线(9706 2269)，协助处理问题及回复查询。

17. 关浩洋议员表示关注庇利街主干道及贵州街车辆进出频密，由于复修工程会占用部分路面，故要求渠务署提供各分段工程的施工时间表，以便将向居民发放有关信息。

18. 郑利明议员查询有关工程将采用套管包围渠管的新方法，或重新更换

一条直径相约而较耐用的渠管，以及更换后渠管的寿命。

19. 余志荣议员表示有关工程所在路段有较多车辆，其中崇平街有不少旅游巴出入，建议在繁忙时间停止工程及开放道路，并尽快提供施工时间表，以响应居民的忧虑。

20. 潘国华议员表示早前因渠管塌陷引致附近街道被迫封闭，是次的工程只为亡羊补牢。他又关注位于土瓜湾道及美景街交界至伟景街一带竖井旁边是否会进行明挖工程，要求渠务署提供工程时间表，并注意挖掘所带来的臭味及环境卫生问题。

21. 张仁康议员查询工程中使用的新渠管是否预制件、会否更换整条渠管，或只修补损坏较严重的部分。此外，他要求署方讲解在有关工程进行期间，原有污水干渠是否仍然运行。

22. 阿特金斯顾问有限公司任国雄先生作出响应，重点如下：

- 工程的初步施工时间表已拟定，稍后会与当区议员讨论有关的交通状况及收集居民意见，以便尽快制定较详细的时间表。
- 理解庇利街及贵州街一带有较多车辆，工程团队会定期与运输署及警务处交通部举行协调会议。由于部分路段于早上及下午繁忙时间的车辆流量十分大，因此部分路段的围封会于交通繁忙时段移除，并会因应交通状况与相关部门协调，于个别路段作全天的围封。署方将会在庇利街试路，并摆放水马及雪糕筒围封工地，届时可相约委员到场观察。
- 工程主要以套管形式修复整段一公里的渠管，而并非采用明坑挖掘方式，旨在将开挖的位置减至最少。工程包括建立竖井及将现有的污水干渠外露，然后套入新筒，预计整段路将开挖出超过10个竖井，逐段接驳喉管以进行修复。套入的喉管为预制件而物料为玻璃纤维强化塑料管，厚度约20至30毫米，每一段喉管则长约1米至3米，其设计寿命约为50年。不同街道有分支的污水渠将继续收集市民生活的污水，并连接主干渠至土瓜湾污水处理厂。

- 若工地需配合施工的程序而要暂时闲置时，会铺板遮盖再重新向道路使用者开放该路段。
- 工程团队会尽量减低工程对市民及交通的影响，而环境卫生方面的相应措施则包括在工程以外时间，将竖井及渠管妥善覆盖，并将施工现场产生的泥头尽快清理，以减低对环境的滋扰。
- 由于修复工程以套管形式进行，因此在有关工程进行期间，原有的污水干渠将保持正常运作。

23. 李慧琼议员表示理解开展有关工程的需要，但由于工程范围属区内最挤塞的地点，故难免影响行车线及于部分时段出现挤塞。她又表示应把握机会呼吁旅游巴善用附近的停车场，以疏导车辆及确保工程畅顺进行，并要求运输署于工程展开前派员与渠务署及当区议员作沟通。

24. 张仁康议员表示是次项目属于大型工程，要求清楚交代工程所遇到的困难，并查询预制管道如何存放、进行工程期间如何确保安全，以及工程涉及金额。

25. 渠务署梁灏骏先生作出响应，重点如下：

- 署方将于会议后在地盘举行现场会议，与相关部门及议员讨论旅游巴运行的情况，并于现场讲解竖井的位置，探讨完善的方案，以尽量减低工程对市民的影响。
- 套管物料为玻璃纤维强化塑料管，其抗腐蚀性较一般混凝土管为佳，而近年署方亦于不同项目使用该物料修复老化渠管。比方说，署方在2015年贵州街的渠管塌陷事件中，亦采用了该物料进行套管复修工程，故已累积了一定经验。
- 署方明白有关工程规模庞大，亦理解若中断污水干渠以进行修复工程，会对区内造成很大的影响。因此修复工程采用套管形式进行，不影响原有的污水干渠的运作。
- 署方一向视安全为所有工程的首要因素，要求每一位工人必须获得署方的密闭空间课程的认证，才能于渠务设施工作。此外，工人亦会有充足的个人防护装备。工程亦会尽量于污水流量较低的时段进

行，如凌晨至清晨时份。署方理解夜间工程对噪音及附近交通有所影响，故会综合各个因素以决定工程进行的时间。是次工程按付款当日价计算约为6.78亿元，为近期相对大型的渠管修复工程。

**投诉多年仍未解决 要求立即处理打鼓岭道后巷渠道破损问题**

(九龙城房建会文件第44/18号)

26. 吴宝强议员介绍文件，表示自2010年起已多次反映打鼓岭道36号大厦外墙渠道渗漏问题，希望屋宇署回复何时会发出命令及提出检控。

27. 屋宇署屋宇测量师/E3-1 简杏菁女士表示接获相关举报后，屋宇署曾多次派员到该大厦视察，由于涉及的有问题渠管位置较多，故需时确定所有损毁位置，署方已于2015年8月29日向各相关业主发出4张渠管修葺命令，指示其在指定限期前必须完成渠管修葺工程。有关的修葺令涉及个别业主及大厦的公用部分，由于有关大厦未有成立法团，业主需共同承担责任。署方在期限过后会检视该大厦的修葺工程是否已完成，并考虑对未有遵从命令的人士发出初步警告信，若情况持续，个案将交由署方辖下的诉讼组展开诉讼程序，而有关检控时间则视乎法庭排期及相关法律程序。署方会继续积极跟进有关个案，若有关修葺工程未能在限期前完成，将考虑提出检控。

28. 主席表示署方发出命令后需加紧留意修葺进度及提醒业主，避免工程受到延误。

29. 吴宝强议员希望署方加快将个案转交诉讼组的程序。由于大厦后巷的渗漏情况已十分严重，他希望屋宇署在提出检控及大厦在进行有关维修前，要求食物及环境卫生署(下文简称「食环署」)加强清洗该处。

30. 主席希望屋宇署通知吴宝强议员有关个案的进度。

**投诉多年仍未解决 要求立即处理太子道西392-394号天台僭建物**

(九龙城房建会文件第45/18号)

31. 吴宝强议员介绍文件，表示自2006年起已向屋宇署反映太子道西392-394号天台僭建物，惟有关问题多年来仍未解决，该天台僭建物更阻碍大厦法团进行的消防水缸工程，以致无法履行消防令的要求，故希望署方响应将何时清拆该僭建物及向有关人士提出检控，及协助法团向占用人追讨相关费用。

32. 屋宇署简杏菁女士作出回应，重点如下：

- 署方于2004年分别向太子道西392号及394号天台的业主发出清拆令，要求在限期前清拆天台的搭建物，太子道西394号的命令已于2007年12月获得遵从。屋宇署于2009年再派员到场视察，发现太子道西394号天台有新的搭建物，并于2010年5月向有关的业主发出清拆令。署方近期再派员视察，发现该处天台的清拆工程尚未展开，故已于2018年7月9日再次发出警告信通知业主，并已将个案转交署方的诉讼组开展检控程序。
- 署方曾就太子道西392号天台僭建物的业主因未能完成清拆指定工程而展开检控程序，但由于有关业主出现健康状况问题，当时未能成功进行检控。署方最近到该处视察，发现有关工程仍未展开，故已于2018年7月9日发出警告信通知业主，署方亦将考虑再次提出检控。署方人员将于短期内再视察该大厦，若业主于指定限期前未能展开工程及没有合理解释，会立即将个案转交署方的诉讼组展开检控程序。署方亦同时将个案转交社工队跟进，会向有关业主提供支持。
- 屋宇署防火规格组暂时未收到该大厦法团提交的任何有关改动或加建消防水缸工程申请记录，署方建议该法团委聘认可人士，向屋宇署或消防处就消防安全指示所要求加建的水缸递交设计方案，包括水缸位置及设计图则。如法团于遵从消防安全指示上遇到任何困难，署方在有需要时可按实际情况与法团及其所委任的认可人士召开会议，共同谋求解决方案。

33. 消防处高级消防队长 黄文健先生表示消防处知悉有关大厦的法团已聘用承办商进行消防安全工程，并向处方申请水缸容量减免及获得批准，惟暂时仍未有收到有关消防系统的设计图则。

34. 主席查询有关业主的健康状况如何影响检控程序、业主是否居住于该僭建物，及有关僭建物是否用于出租用途。他认为该业主确实违法及需要负上责任，故署方必须执行清拆令。他建议署方先进行清拆工程，及后再向该业主追讨费用。

35. 屋宇署简杏菁女士表示该天台搭建物由楼下单位的业主用作自住及饲

养狗只，未有作出租。根据法理原则，由于当时业主患有脑退化症不适合出庭，故法庭在诉讼程序上认为不适宜对他作出检控，故撤销了有关控罪。

36. 吴宝强议员表示法团反映有关僭建物导致无法评估如何装设水缸，故未能提交消防图则。他认为大厦日后将收到其他命令，该僭建物亦会继续阻碍工程的进行。

37. 屋宇署简杏菁女士表示已派员进行视察，当视察报告完成后，会立即将个案转交署方的诉讼组跟进。而社工队现正尝试接触有关业主及了解其情况，从而提供协助及支持。鉴于消防处已批准法团有关水缸容量减免的申请，屋宇署促请法团尽快就加建水缸递交设计图则予署方审批。

### 要求关注楼宇蜂巢扰民问题

(九龙城房建会文件第46/18号)

38. 林博议员介绍文件，表示虽然已联络警务处方、民政事务处、消防处、食环署及渔农自然护理署(下文简称「渔护署」)，但没有部门能够协助解决蜂巢扰民问题。他查询食环署会否提供消灭黄蜂/野蜂服务，并对屋宇署及渔护署的回复表示不满，认为屋宇署应留意蜂巢对大厦结构安全的影响，而渔护署则应于事件中担当主导的角色。此外，他对消防处主动借出云梯表示赞赏。

39. 余志荣议员表示其选区的富运大厦天台发现蜂巢，却难以寻找愿意到私人地方提供相关服务的公司，食环署亦因该处属私人地方不作行动。他认为政府部门应重视市民的安全，不论是否私人地方亦应提供相关服务，各个部门必须厘清各自的责任，严肃处理有关问题。

40. 食物环境卫生署九龙城区卫生总督察1容淑贞女士作出响应，表示食环署负责公众地方的防治虫鼠工作，根据工作指引，署方不会为聘有管理公司的私人大厦、公共楼宇及商业楼宇提供免费服务。她表示是次个案的大厦表示没有聘用管理公司，惟署方视察后发现现场情况十分危险，以现时人手及技术难以爬出窗外处理，亦未有适当位置使用除蜂药，故需先搭建工作平台，避免因溅落除蜂药而导致火警及伤害下层居民。此外，署方与现有承办商签订的合约并不包括高空工作的要求，有关工人亦没有接受相关训练。

41. 消防处助理消防区长 吴迪嘉先生表示消防处红磡区的同事及隶属尖东区的一辆钢梯车曾于月初到场视察，确认钢梯能够伸展至有关单位冷气机下的位置。消防处乐意向食环署及渔护署提供钢梯车支持，以协助进行清理

工作。

42. 主席表示现时虽然消防处能借出钢梯车，而食环署亦有工人负责使用除蜂药，惟需由住户提供防护性协助及搭建临时工作平台，以阻隔除蜂药溅落。

43. 林博议员表示若相关部门能提供协助，相信住户亦会配合，由于有关问题已扰攘多时，大厦法团亦担心蜜蜂会伤害居民，故已聘请灭虫公司清理。他建议为了应对日后类似的事件，食环署或渔护署应培训人员及增加高空工作的相关训练。

### 强烈反对房委会公屋加租

(九龙城房建会文件第47/18号)

44. 劳超杰议员介绍文件，并对房屋委员会(下文简称「房委会」)未有派代表就此议题出席会议表示失望。他又认为房屋署的回复只是「老调重弹」，区内居民对是次公屋加租未有租金减免措施感到十分不满。他希望房委会履行照顾基层市民的角色，并理解加租会使基层市民的生活更加困苦，故认为房委会应继续「冻租」。他又指出最终即使决定加租，加幅亦不应多达百分之十，并建议推出租金宽免措施，让基层家庭能够受惠。

45. 陆劲光议员对现行房委会根据《房屋条例》第16A条每两年检讨公屋租金的方式表示关注，指出房委会每次引用该条例时会用尽百分之十的租金加幅上限。他表示现时厘订租金加幅的计算方法，不论以名义或实则工资指数表现，均未能准确反映市民实际负担能力，除了考虑通胀及收入外，亦应包括交通费及甲类消费物价指数等因素，惟房委会多年仍未作出探讨。此外，他对是次加租未有推出免租补贴的措施表示失望，并要求房屋署提供租金援助计划过去数年的申请及批核数目。

46. 吴奋金议员表示并无如以往实施加租时同时实施免租一个月的措施，加上通货膨胀的因素，对房委会没有理会公屋居民的反对意见表示无奈。他希望房委会决定加租时应考虑市民的负担能力，高达百分之十的加幅令部分家庭失去预算，而租金援助计划的审查亦为居民造成困扰。

47. 房屋署物业服务经理(物业服务)(西九龙及西贡三) 叶永平先生表示已备悉议员的意见，稍后会向议员提供租金援助计划的申请及批核数据。

(会后补注：秘书已于会议后将房屋署提供的租金援助计划的申请及批核数据以电邮方式向委员发送。)

#### 关注家维邨及红磡邨鼠患问题

(九龙城房建会文件第48/18号)

48. 劳超杰议员介绍文件，表示收到不少居民投诉家维邨及红磡邨的鼠患问题日益严重，故查询有何积极的应对措施。他希望有关部门正视有关问题。

49. 香港房屋协会高级经理(物业管理) 李显蕊女士作出响应，重点如下：

- 香港房屋协会(下文简称「房协」)家维邨办事处(下文简称「办事处」)收到住户反映发现鼠踪的讯息后，除了向有关住户提供鼠药外，亦已在商场、地下、各楼层的垃圾房、花槽及天井等位置摆放老鼠药饵，并于低层楼宇外墙的主要水管安装挡鼠板。办事处及后再联络有关住户，表示自8月9日后未有再发现鼠踪，情况已有所纾缓。
- 办事处选用全天候老鼠药饵，确保不受雨水或潮湿影响药性。房协于本年6月要求清洁承办商改用鼠药，亦主动邀请食环署到家维邨检视灭鼠措施及提供意见。除了晚上时段外，现时亦加设早上时段收取家居垃圾，以杜绝老鼠的食物源头。另外，办事处提醒居民于垃圾时段后，可以将垃圾摆放每座地下入口附近的垃圾筒内。
- 房协已加强宣传工作，及定期举办防鼠讲座。食环署的流动教育宣传车亦于7月及8月数次到访家维邨，向居民传达防鼠及家居卫生的知识。房协特别提醒家维邨内的快餐店及茶餐厅商户做好防鼠及灭鼠措施。由于家维邨附近亦有食肆及街市，房协已去信食环署要求处理附近的防鼠工作。

50. 房屋署叶永平先生表示房屋署一向十分重视公共屋邨防鼠及灭鼠的工作，署方已指令屋邨办事处员工定期巡查邨内老鼠出没的黑点，如发现老鼠洞，会尽快堵塞，并会每月定期在适当的位置放置老鼠药。

51. 红磡邨高级物业经理许秀琴女士作出响应，重点如下：

- 因应红磡邨居民反映邨内的鼠患问题，屋邨办事处于7月27日联同食环署在红磡邨进行联合行动及实地巡查鼠患情况，并按照食环署的建议在邨内各黑点加密放置老鼠药饵及填补老鼠洞、清理花槽垃圾，及修剪花槽树木，持续进行灭鼠工作。
- 屋邨办事处亦有加强宣传工作，提醒居民注意家居清洁及妥善放置食物，于邨内张贴防鼠海报及派发宣传单张，并于9月7日进行屋邨清洁大行动，藉以加强向居民宣传教育防鼠的讯息及提高防治鼠患的成效。
- 房屋署工程组经过研究后，落实于本财政年度在各座平台位置加设老鼠挡板，以防止老鼠经由外墙喉管爬入单位内。同时，办事处亦会继续加强清洁邨内楼宇及附近范围，并密切留意相关情况以及与食环署保持紧密联络，以维持屋邨环境清洁卫生。

52. 主席查询有关屋邨过去发现鼠踪及捕获老鼠的统计数据，以及关于灭鼠方法有效性的资料。

53. 香港房屋协会李显蕊女士表示于2018年1月至8月9日期间，共有33宗住户反映鼠踪，部分位于公众地方。1月至4月期间共有25宗，5月的个案下降至3宗，自6月起有关情况已一直减少，可见更换鼠药的成效。此外，由2018年5月至现在共发现15只老鼠尸体。

54. 红磡邨高级物业经理许秀琴女士表示红磡邨于1月至6月期间接获平均每月3至4宗相关投诉，而7月至8月的投诉则已减少，每月约有1至2宗。屋邨办事处已于邨内放置鼠药，而清洁承办商于上半年拾获平均每月6至7只老鼠尸体，近期则减少至平均每月2-3只，主要位于平台及花槽位置。

55. 劳超杰议员表示家维邨的鼠患问题相当严重，要求房协增加资源及投入更多人手，持续打击鼠患及紧贴统计数据，让区内人士了解最新情况，

56. 主席建议房协考虑使用鼠胶，并表示近期的持续下雨令已放置的鼠药被稀释，建议再次加强放置鼠药，及引入其他灭鼠方法。

## 要求修例协助处理悬臂式檐篷问题

(九龙城房建会文件第49/18号)

57. 张仁康议员介绍文件，表示过往曾提出要求当局尽快处理悬臂式檐篷问题，惟没有明显改善，故要求修改相关法例。他表示现时未有遵从清拆令的人士通常不会被判处最高刑罚，违例人士普遍轻视数千元的罚款会，故要求屋宇署提供判处最高刑罚的案例。此外，他要求屋宇署加强与法团沟通，并密切跟进非法僭建物及违例招牌情况，以处理具危险性的悬臂式檐篷。

58. 屋宇署简杏菁女士作出回应，重点如下：

- 屋宇署一向很重视悬臂式檐篷的安全，亦非常感谢区内法团积极处理有关问题。署方在早前的会议中，曾交待数座楼宇均积极处理清拆令，有关的搭建物及招牌亦相继得到清拆。希望部门与法团及议员的积极跟进及配合下，尽快将区内的悬臂式檐篷上的搭建物清拆。
- 就被界定为有实时修葺需要的悬臂式檐篷，若发现上面有僭建物时，屋宇署会积极按照现时僭建物的执法政策作出跟进。对于不合作的业主没履行有关的清拆令，屋宇署作为执法部门只能将个案提交诉讼，由法庭判处罚款或刑罚，但署方会积极提出检控。
- 过往亦有僭建工程获判处重罚的个案。屋宇署会以新闻稿形式于屋宇署网页刊载每个成功判处刑罚较高的个案，以加强出阻吓作用。

59. 陆劲光议员查询屋宇署现时处理的个案通常由大厦法团求助才立案抑或署方会主动检查区内有问题的悬臂式檐篷。另外，他查询如何确保大厦业主有效监察悬臂式檐篷的安全结构。

60. 李慧琼议员查询现时区内尚未处理的悬臂式檐篷的数目，并关注署方会否向相关业主发出清拆令。另外，她表示有住户反映署方早前向大厦发出验窗及验楼命令，大厦在处理命令及参与楼宇更新大行动期间，署方才发出另一分清拆檐篷命令，住户们因此需要另行集资而造成不便。她希望屋宇署能够改善执行上的内部协调，建议以综合形式向大厦发出命令。

61. 屋宇署简杏菁女士作出回应，重点如下：

- 多年前发生工业大厦悬臂式檐篷倒塌的意外后，署方曾为全港的悬臂式檐篷进行勘测，故已掌握有关数据及作出安全指数的初步评估。当安全指数低于某一水平时，署方会向各拥有悬臂式檐篷的大厦业主发出勘测令及维修令。署方不会只在收到投诉的情况下才发出命令。
- 过去五年，屋宇署透过立法程序引入强制验楼计划，涉及勘测整座楼宇内外的公用及私人部分结构，当中包括悬臂式及非悬臂式檐篷。另外，署方每年均会进行大型清拆行动，包括清拆檐篷上的搭建物。署方透过积极统筹，已将相关的搭建物问题涵盖于有关楼宇维修的计划当中。另外，市建局亦有提供拨款，资助处理悬臂式檐篷的勘测及维修工程。署方重申并非要求拆除悬臂式檐篷，只希望拥有悬臂式檐篷的业主定期勘测其安全指数，并在需要维修时进行修葺工程。
- 当业主收到勘测令时，法例要求有关业主需委聘认可人士进行勘测及提交勘测报告及维修建议，这与强制验楼计划所要求的注册检验人员的资格不相同。因应修葺令的要求，若最初提交勘测报告的人士未达到认可人士的资格，业主需再委聘认可人士确认报告。

### 要求讨论土地供应问题

(九龙城房建会文件第50/18号)

62. 主席表示因应为期5个月的土地专责小组(下文称「专责小组」)公众咨询于2018年9月下旬完结，故有迫切性于本次房建会讨论有关土地供应情况及不同的土地供应选项。他希望各委员位在现时的土地问题上尽量表达意见，亦请秘书于会议后把委员的意见转交专责小组。

63. 杨振宇议员表示关注释放市区土地的情况，指出重建十三街及五街虽然已讨论多时，但是市建局却选择于市区以插针方式作小规模重建及兴建尺价甚高的私人楼宇，而不进行大规模的重建计划，故要求当局重新思考重建的方向，尽快重建十三街及五街，以释放市区土地及进行长远的房屋规划。

64. 李慧琼议员表示肯定专责小组的努力，惟认为有关的咨询形式实在难以达致共识。她又指出考虑到人口老化、重建及市民对居住环境要求提高等因素，额外1,200公顷土地实在不能满足市民对土地供应的持续需求，故小组不应局限以寻觅1,200公顷土地的唯一有关选项，而是除了填海外必须以多管齐下方式增加土地。她又同意当局应加快九龙城区的重建，并要求推展旧邨重建及公务员合作社楼宇，以释放市区土地。

65. 张仁康议员表示土地供应选项中除了「利用私人游乐场地契约用地作其他用途」需咨询相关使用者的意见外，他认为其他短中期及中长期选项皆可。他指根据专责小组的意见，在概念性选项中，他表示「长远发展香港内河码头用地及邻近用地」并不可行，及反对「填平部分船湾淡水湖作新市镇发展」。他同意以增加1,200公顷土地为的目标过于保守，并提出支持发展东大屿都会、重建九龙城区旧区及公务员住宅，并放宽地积比率，以重新规划九龙塘的低密度住宅区。另一方面，他指出新加坡在土地及房屋供应所推行的措施值得香港学习。

66. 余志荣议员表示同意其他委员的建议，指专责小组应从多方面探讨增加土地供应的方法。香港三面环海，过往亦曾以填海方式发展了大量住宅单位，有见新加坡已藉填海增加了25%可供发展土地，建议香港借镜新加坡再进行填海，及发展大屿山附近地带。

67. 郑利明议员表示不少国家利用填海增加土地储备作不同用途，包括兴建旅游设施及房屋，而以填海方式增加土地储备可避免与土地拥有及既得利益者周旋，菜园村的收地事件反映收地时面对的困难，故当局应积极考虑以填海方式增加土地储备。

68. 劳超杰议员表示同意从多方面探讨增加土地供应的方法，惟现有的土地供应选项中没有包括适当运用收回土地条例，指出政府在过去20年运用该条例共154次，其中只有涉及8宗司法复核申请，认为当局可以公众利益为由，增加运用该条例回收土地作兴建公营房屋。

69. 左汇雄议员表示支持各项土地供应选项，并应同时进行短期、中期及长期措施，包括「棕地发展」、「利用私人的新界农地储备」、「维港以外填海」、「发展东大屿都会」、「于新界发展更多新发展区」，及「发展郊野公园边陲地带两个试点」。有关概念性措施方面，他则支持「发展郊野公园边陲地带以及其他地点」、「增加『乡村式发展』地带的发展密度」及「利用公用事业设施用地的发展潜力」。他又同意加快市区重建，但认为需顾及密度增加及交通挤塞等问题。

70. 吴奋金议员表示香港的人均居住面积愈来愈小，在楼价不断上升和土地短缺下，住屋环境每况愈下，反对政府只是不断咨询，认为在得到多数市民的认同下应尽快落实规划。他又指出香港不少邻近地区均以填海增加土地，故亦应善用有关方式。另外，他支持同时进行短、中及长期土地供应选项，并认为重建可改善居住环境，及释放更多土地。

71. 主席表示非常同意李慧琼议员的意见，指出1,200公顷土地只能解决短期需要，应制订一个长远的土地供应政策。他提出以下意见：(一)旧屋邨重建涉及土地供应问题，必须划出土地作安置旧屋邨居民；(二)棕地发展较容易进行及得到较多人认同；(三)利用私人的新界农地储备可能牵涉利益问题，需要小心处理；(四)可重置或整合占地较广的康乐设施，将有关康乐设施搬往边陲地带及与郊野公园融合；(五)利用私人游乐场地契约用地作其他用途有很大的争议，而有关用地亦可能涉及作古迹研究，故该选项需要作长期研究；(六)新加坡藉填海增加很多土地，可以仿效新加坡以填海方式增加本港的土地储备；(七)本港普遍反对开发郊野公园，惟同时要求于发展区进行绿化的做法并不健康，建议参考新加坡采用发展区与绿化区融合的方式，减低对郊野公园的影响；(八)专责小组可考虑是否适合开发沙头角河套区，也可研究利用岩洞及地下空间及发展香港内河码头用地，惟花费时间会较长；(九)「发展东大屿都会」可研究长远在大屿山周边的地方继续开发造地；(十)可研究海上建屋，并参考欧洲研究在海底建屋作概念性研究；(十一)新加坡将货柜码头迁移后释放大量用地，本港亦可以研究；以及(十二)政府可研究以分帐形式鼓励发展现有巴士、小轮、停车场及机楼等公用事业用地。

(会后补注：秘书已于会议后委员的意见以书面方式向土地专责小发送。)

下次会议日期

72. 主席在下午5时41分宣布会议结束，下次开会日期为2018年11月8日，截止提交文件日期是2018年10月24日。

本会议记录于 2018 年 11 月 8 日正式通过。

---

主席

---

秘书

九龙城区议会秘书处

2018 年 11 月