

九龙城区议会辖下
房屋及基础设施建设委员会第 19 次会议记录

日期：2019 年 1 月 10 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：丁健华议员 (于下午 3 时 10 分出席)
(于下午 4 时 44 分离席)

邵天虹议员

黎广伟议员 (于下午 2 时 51 分出席)
(于下午 6 时 03 分离席)

余志荣议员 (于下午 5 时 10 分离席)

林德成议员

郑利明议员

杨振宇议员

林博议员

萧亮声议员 (于下午 5 时 01 分离席)

陆劲光议员 (于下午 2 时 50 分出席)

(于下午 5 时 05 分离席)

何华汉议员

杨永杰议员

劳超杰议员 (于下午 2 时 42 分出席)

吴宝强议员, MH (于下午 2 时 56 分出席)

潘国华议员, JP

张仁康议员, MH (于下午 4 时 30 分离席)

左汇雄议员, MH (于下午 5 时 10 分离席)

李慧琼议员, SBS, JP

关浩洋议员

秘书：叶伟刚先生 九龙城民政事务处一级行政主任(区议会)

缺席者：梁婉婷议员

列席者：

苏钗静女士	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)
麦仲恒先生	规划署高级城市规划师/九龙 2
陈光平先生	房屋署物业服务经理(物业服务)(西九龙及西贡一)
谢芷颖女士	屋宇署高级屋宇测量师/E3

应邀出席者：

议程二	郑显刚先生	市区重建局物业及土地高级经理
	殷倩华女士	市区重建局小区发展高级经理
议程三、八	鲁约翔先生	房屋署高级建筑师(11)
	叶慧敏女士	房屋署高级规划师(9)
	冯颂欣女士	房屋署建筑师(2)
	蔡润锋女士	房屋署建筑师(43)
	谢日佳先生	房屋署规划师(19)
	陈钰琪女士	房屋署土木工程师(15)
	杨嘉康先生	香港房屋协会总监(物业发展及市场事务)
	杨启裕先生	香港房屋协会总监(工程策划)
	劳连发先生	香港房屋协会总经理(物业策划及发展)
	陈巧知女士	香港房屋协会助理总经理(项目管理)
	符肇廉先生	香港房屋协会助理总经理(企业及小区关系)
	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)
议程四	冯家炜先生	渠务署高级工程师/工程管理 4
	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
	刘 威先生	博威工程顾问有限公司项目经理
	吴静宜女士	博威工程顾问有限公司项目工程师
议程五	刘志明先生	水务署高级工程师/工程管理 5
	郭伟基先生	水务署工程师/工程管理(13)
	钟秀梅女士	水务署工程师/漏损管理 5
	夏俊伟先生	水务署工程师/九龙区(分配 3)
	刘 威先生	博威工程顾问有限公司项目经理

	陈振荣先生	博威工程顾问有限公司项目工程师
议程六	钟桂汉先生	机电工程署署理高级工程师/能源效益 A8
议程七	吕国文先生	屋宇署/食物环境卫生署联合办事处 4 专业主任 4-3
议程九、十	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)
议程十一	容淑贞女士	食物环境卫生署九龙城区卫生总督察 1
议程十二	马俊恒先生	水务署工程师/九龙区(客户服务)视察
议程十二、十三	江佩香女士	房屋署房屋事务经理(西九龙及西贡一)
	黎晓桦女士	房屋署屋宇保养测量师(西九龙)
	李韵萍女士	房屋署副房屋事务经理(爱民一)

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梁婉婷议员的通知未能出席会议。在咨询委员的意见后，主席宣布根据《九龙城区议会会议常规》(下文简称「《会议常规》」)接纳梁婉婷议员缺席今日的会议。在部门常任代表方面，麦仲恒先生已接替郑韵莹女士出任规划署高级城市规划师/九龙 2，并代表规划署出席往后的房建会会议。另外，房屋署高级物业服务经理刘正光先生因事未能出席会议，由房屋署物业服务经理(物业服务)(西九龙及西贡一) 陈光平先生代表。

2. 在开始商讨议程前，**主席**请委员留意申报利益的责任。《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18次会议记录无须修订，并获委员会一致通过。

市区重建局焕然懿居港人首次置业先导项目简介

4. 主席表示由于市区重建局(下文简称「市建局」)的焕然懿居「港人首次置业」(下文简称「首置」)先导项目属市民关心的新计划，因此根据会议常规第15(1)条邀请市建局派代表出席今日的会议及进行简介。

5. 市区重建局小区发展高级经理 殷倩华女士表示市建局在2018年12月31日公布港人首置先导项目 – 焕然懿居，申请日期由2019年1月3日至1月23日。

6. 市区重建局物业及土地高级经理 郑显刚先生简介计划内容，重点如下：

- 焕然懿居是继焕然壹居后，市建局第二个自行发展的住宅项目，有关项目加入了智能生活设施，希望能让市民安居乐业。
- 市建局董事会接受了行政长官的邀请，从焕然懿居的493个单位中，拨出共450个单位以「首置」形式出售，协助政府测试「首置」的概念及运作。单位以评估市价的六二折定价，折实后单位的售价介乎314万2千元至660万5千元，实用面积呎价介乎11,692元至13,969元，定价已考虑了申请者的负担能力。
- 项目包括兴建两座29层高的住宅，基座设有商铺及会所设施。450个「首置」单位中，82%属「开放式」及「一房」单位，实用面积为261至284平方呎及281至404平方呎。项目以私人楼宇作为标准，除了提供会所设施外，亦引入了多项智能楼宇设施，例如安装太阳能发电系统，在停车场加设自动化车辆出入系统，及在每一单位内安装家居智能显示屏。
- 申请者需年满18岁并在香港居住满7年，及在香港的居留不受任何附带限制，而入息限额为：一人入息限额28,501元至37,050元，总资产限额为不多于1,280,000元；二人或以上家庭入息限额为57,001元至74,100元，总资产限额为不多于2,550,000元，一人申请者只可

选购「开放式」或「一房」住宅单位。此外，申请者及名列于申请表内的所有家庭成员在香港须从未以任何形式拥有任何住宅物业，并未曾享用任何政府及相关机构的房屋资助，单位业权转让限制年期为5年。

- 一 市建局将委托香港房屋协会(下文简称「房协」)协助审核申请者及其家庭成员的申请资格，及查阅土地注册处的纪录，以核实申请者在香港从未拥有住宅物业。预计在2019年3月进行计算机抽签，而在2019年6月开始拣楼程序，并在2020年中开始入伙。

7. 邵天虹议员提出以下意见：(一) 虽然「首置」单位的首期较少及补地价期限较具弹性，但售价却与市场上的住宅单位相若。因应申请人数众多，故支持政府日后将「首置」计划恒常化及增加提供的单位数量；以及(二) 建议制定合适的「首置」二手市场，使单位更容易转售，禁售期亦可相应延长至10年。

8. 关浩洋议员表示银行一般只会向价值600万元以下单位提供较高成数的按揭贷款，故查询市建局会否对购买600万以上单位人士作特别的按揭安排。此外，他查询项目入伙后的大厦管理安排。

9. 杨振宇议员提出以下意见/查询：(一) 「首置」单位价格贴近市价，市建局在往后发展类似项目时应更审慎考虑市民的负担能力；以及(二) 市建局将如何监察暗盘将单位出租的违法情况，以确保买家将单位作自住用途，并建议管理公司留意经常更换出入会所证的居民。

10. 萧亮声议员表示网上申请参观示范单位的预约已满，建议市建局延长参观期限。

11. 主席查询局方会否在经济环境出现变化时，向经济出现问题的业主提供回购服务或其他退场安排。他又查询局方是否已从管理焕然壹居时累积了抽查住宅是否作自住用途的经验。

12. 李慧琼议员表示欢迎「首置」先导计划，惟认为单位的数量较少，故查询市建局会否计划在其他项目加入首次置业或居屋等安排。

13. 市区重建局殷倩华女士表示「首置」先导项目是针对收入及资产较高的家庭，市建局暂时没有计划推行另一个「首置」项目，惟备悉委员的意见。

她又表示市建局的资源主要投放在推动市区更新工作，若将来政府要求市建局推行资助房屋项目，市建局会尽量配合政府政策。

14. 市区重建局郑显刚先生作出综合响应，重点如下：

- 香港按揭证券有限公司会因应是次「首置」先导项目提供最高三成的按揭保险保障，连同银行提供的贷款，买家可透过银行承造最高九成的按揭贷款。
- 市建局将承担屋苑入伙后首两年与智慧及共享设施相关的保养费用，设施的日常运作开支则会在所有业主的管理费用中摊分，管理费水平将会参考市场上类似单位的管理费后再作厘定。
- 除网上预约外，示范单位现场亦会派发筹号，有兴趣的市民可按分配时间入场参观。
- 市建局不会就是次项目提供回购申请。
- 住户如需就补地价或业主名单作更改，需通知市建局，并获得由市建局发出的确认书。
- 市建局会定期透过管理公司查询任何未经批准将单位出租的情况，实际执行情况将会与管理公司再作详细讨论，而局方现时并无发现关于焕然壹居的非法出租单位情况，会继续与当区居民与管理公司保持沟通。

启德发展区 - 公营房屋发展计划

(九龙城房建会文件第01/19号)

再次跟进乐民新村重建事宜

(九龙城房建会文件第06/19号)

15. 主席表示由于议程第3项及第8项同样关于房屋发展，为方便讨论并让相关部门能够一并作出响应，宣布一并处理这两项议程。

16. 房屋署高级建筑师(11) 鲁约翔先生简介启德发展区公营房屋发展计划，重点如下：

- 政府先后将七幅位于启德发展区内原本用作私营房屋的土地拨予香港房屋委员会(房委会)及房协作公营房屋发展，包括位于启晴邨旁的1E1地盘，及六幅位于即将兴建的启德体育园旁边的2B1至2B6地盘。房协将负责发展1E1及2B1地盘，而房委会则负责发展2B2，2B3，2B4，2B5及2B6地盘。
- 1E1项目将兴建5座住宅大厦，提供约2,050个单位，以及一座4层高零售及附属设施大楼。2B1至2B6的六幅用地则会各兴建2座住宅大厦及2层高零售大楼，合共提供约10,520个单位。预计总人口约为3万5千人，并会提供约930个住客私家车车位、120个电单车车位、845个单车车位及129个商用私家车车位。而在2B2至2B6范围则设有两所幼儿园。
- 工程将分阶段由2020年至2022年展开，预计于2024年至2026年完工。

17. 杨永杰议员表示文件第06/19号主要跟进乐民新村重建事宜。他表示欣悉政府计划将1E1用地交予房协作重建，提供约2,000个住宅单位。他希望除了安置真善美邨的1,100个受重建影响的住户外，可将余下的单位作安置乐民新村的居民，以加快推展该屋邨的重建。他又建议房屋署及房协实行「以地换地」方式，加快马头围邨的重建，利用真善美邨及马头围邨的重建单位原区安置乐民新村居民，而乐民新村的土地则用作重建马头围邨，或以重建后的公务员宿舍安置乐民新村及真善美邨居民。

18. 邵天虹议员表示代表真善美邨居民感谢房协响应居民多年来的重建要求，并希望房协能向真善美邨居民提供购买等资助房屋的优惠。此外，他建议在宋皇台站旁的2B2至2B6用地拨出约五分之一的空间作马头围邨重建。

19. 主席表示希望房屋署及房协讲解各公共屋邨的重建安排。

20. 香港房屋协会总监(物业发展及市场事务) 杨嘉康先生作出响应，重点如下：

- 预计于1E1用地将兴建2,050个住宅单位，其中约1,000个单位会用作公营房屋用途，计划作搬迁整个真善美邨，余下的单位则正与发展

局商讨作安置因市区重建而受影响的居民，最终用途仍有待决定。

- 2B1用地可兴建1,800个单位，会全部用作资助出售房屋用途，模式与房协以往发展的资助房屋相同。

21. 房屋署高级规划师(9)叶慧敏女士表示备悉委员要求重建马头围邨的意向，根据《长远房屋策略》提出的方向，房委会现时未有重建马头围邨的计划。此外，房委会会继续为高楼龄的屋邨进行屋邨改善计划及楼宇维修。

22. 杨永杰议员提出以下意见：(一) 对部门未有回复将乐民新村纳入重建计划表示失望，要求应一并重建该屋邨；(二) 房委会的重建项目住户可优先购买房委会兴建的居屋，期望房协纳入乐民新村为重建范围时，亦让乐民新村居民户优先购买2B1项目内的单位；以及(三) 启晴邨及德朗邨连1E1范围附近只有一个街市，期望在1E1范围内的商业设施增加一个湿货街市，让居民有更多选择，并避免供求失衡下令物价上涨。

23. 何华汉议员表示欢迎启德新区增建公营房屋，并提出以下意见：(一) 反对重建计划分阶段进行，要求一并重建真善美邨及乐民新村，避免长期空置土地及缩短工程对附近居民的影响，让居民能够尽快搬迁；以及(二) 2B1及2B2用地由房协及房委会分别发展，建议将两幅用地作统一发展，以同一管理公司管理屋苑，从而调低管理费；(三) 要求检讨地盘面积30%的绿化比率要求，避免过量的绿化带扰民及浪费公帑；以及(四) 确保规划足够的公共设施。

24. 主席表示文件中七幅土地原来作私营房屋规划，土地之间的分隔道路及绿化设计已不适合现时的公营房屋规划，建议豁免重复的绿化空间规划及缩减土地之间的道路，以腾出更多空间兴建设施。

25. 房屋署叶慧敏女士作出回应，重点如下：

- 2B6地盘设有辅助设施大楼，当中包括湿货街市及社福设施，正与社会福利署商讨将提供的社福设施，而该署会适时向区议会交代详情。
- 根据规划署的要求，绿茵枢纽为启德发展区的主题之一，区内绿化要求较高，绿化覆盖率面积须达百分之三十。启德发展区内的公营房屋与启德站附近的12幅私人土地均采用同一绿化标准，而有关绿化覆盖率不会限制地盘的建屋量。此外，署方会从屋邨管理方面研

究优化方案，避免因绿化衍生的问题。

- 地盘之间的10米阔行人专用街道是依启德分区计划大纲核准图的要求及意向判定，行人专用街道亦具有通风作用，同时亦是绿化网络的一部分，若重新规划，将牵涉修订启德分区计划大纲核准图，需向城市规划委员会提出申请并附上强烈理据。因应现时的规划已相对成熟，建议公营房屋发展计划的地积比率亦已达大纲图的上限，故与规划署了解规划意向及区内设计理念后，房委会将会继续遵照规划大纲图的地积比率及高度限制推展建屋计划。

26. 陆劲光议员表示混合式的房屋发展令管理单位之间的界线变得模糊，土地规划应跟随时代改进及善用土地，以容纳更多房屋及单位。他又建议在规划上加入重建马头围邨及乐民新村，让更多居民受惠。

27. 郑利明议员表示土地规划应与时俱进，不能以10年前的情况作标准，建议增加建屋比例作重建安置用途，同时腾出屋邨的原址重建，目标为加快至三年完成重建，以解决多项社会内部问题。

28. 杨永杰议员表示强烈要求将2B3，2B4，2B5及2B6用地作公屋用途，并同意邵天虹议员建议将其中两幅用地用作安置受马头围邨重建影响的居民。他又表示赞同主席缩减各用地之间的道路，指出将用地合并发展能大幅增加建筑面积及提供更多房屋单位，相信有关改动能得到小区的支持及获得城市规划委员会的批准。

29. 吴奋金议员查询地盘之间步行街的用途及2B2至2B6用地范围内的公营房屋类别，希望2B2至2B6用地能作整体发展，以减少管理上的困难。

30. 香港房屋协会杨嘉康先生感谢杨永杰议员一直就重建乐民新村给予意见，并作出响应，重点如下：

- 房协一直采取重建、保养及改善工程并行的策略，开展重建前需先觅得合适的接收屋邨地块，并考虑屋邨的楼龄及楼宇状况。房协作为自负盈亏的机构，需视乎财政能力是否容许同时进行多个屋邨重建项目。
- 真善美邨原址将重建为出租屋邨，用以分期先安置部份乐民新村的居民，以善用土地及维持原来的邻里关系，而房协会尽量利用乐民

新村的原址作安置余下期数的乐民新村居民及新房屋发展。

- 继续向相关部门争取1E1用地在分配予真善美邨的居民后余下的单位，发挥搬迁事宜的协同效应。
- 在规划及设计时间时会考虑附近街市的供应及楼面面积不足应付大量人口的因素，为居民提供合适的设施。
- 有关委员就善用公务员宿舍的重建，以安置乐民新村及真善美邨住户的意见，会于规划时及与相关政策局商讨发展计划时提出。
- 房协支持由杨永杰议员提出尽快将乐民新村纳入重建范围的建议，并认同有助加快乐民新村及真善美邨的重建，会向相关部门提出委员的建议。
- 在取得运输及房屋局的批准后，会将在2B1用地兴建的部份资助出售房屋优先售予受重建影响的真善美邨及乐民新村居民。

31. **房屋署鲁约翔先生**表示根据《长远房屋策略》，长远房屋需求的推算需于每年更新，并因应社会经济及市民对公营房屋的需求而作出调整，房委会会尽量保留房屋类别的弹性，惟暂时仍未决定2B3至2B6用地的公营房屋类别。

32. **余志荣议员**表示市建局发展春田街的项目中，亦曾向城规会提出改划春田街的土地用途申请，只需一年已能批核，故将七幅土地作合并发展是实际可行的，希望房委会再作研究。

33. **主席**总结讨论，归纳委员的意见如下：(一) 期望地盘2B1至2B6合并发展，以达致地尽其用；(二) 研究豁免部分绿化要求，以腾出更多空间；(三) 善用重建原址及增加更多单位；以及(四) 研究是否能豁免部分公营房屋与私人房屋发展用地的地积比率上限。**主席**请秘书处把委员的意见向运输及房屋局转达。

(会后补注：秘书处已于会议后将委员的意见向运输及房屋局反映。)

地下污水渠及雨水渠修复工程第2阶段
(九龙城房建会文件第02/19号)

34. 渠务署高级工程师/工程管理4 冯家炜先生简介文件，表示现时渠务署管理全港超过4,100公里的地下管道，为确保管道正常运作，一直有进行定期检查，并按需要为渠管进行修复工作。随着渠管逐渐老化及耗损，影响渠管正常运作，严重耗损更可引致土壤流失因而导致路陷，影响交通和环境，甚至公众安全。有见及此，渠务署正推行风险为本的修复老化渠道计划，分阶段全面规划和推展高风险渠管的全港性勘测和修复工作，详细勘测管道的状况，务求及时识别结构损坏风险较高的管道，制定所需的修复工作。渠务署希望透过上述工作，加强污水及排水系统的可靠性，减少渠管老化问题带来的不便，以及节省往后维修保养的费用。整项工程遍及全港，第一阶段工程于2019年1月展开。第二阶段工程预计于2019年底展开并预计在2024年完成，工程包括勘测位于九龙城区内约6.7公里长和修复约2.7公里长的地下渠管。

35. 博威工程顾问有限公司工程经理 陈衍光先生介绍工程及技术细节，重点如下：

- 渠管勘测采用闭路电视及声纳探测仪器于管道内提取资料作分析，并采用「无坑挖掘修复技术」修复渠管，从而减少对路面及公众的影响。
- 除了已将综合性的交通影响评估交予相关政府部门外，在工程开展前会再与相关部门及当区持分者进行磋商，将对交通的影响减至最低。
- 在有需要时以流动隔音屏障包围工地，并使用灭音装备机械及适当地计划工序，以尽量减少噪音。与各政府部门及公营机构保持紧密联系，确保同一街道不会同时进行多项工程。
- 工程期间小区联络主任会与公众及议员保持沟通，而工地亦会清晰标示工程资料和热线电话，以方便联络。

36. 陆劲光议员对渠务署提出的工程表示支持。他又查询署方如何监察顾问公司能够完成合约上的要求。

37. 杨振宇议员表示由于第一阶段工程的开展较顺畅，因此原则上支持是项工程。但是他关注有关工程会对居民的日常生活带来影响，故查询勘测及修复工序所占用路面及所需时间。

38. 关浩洋议员表示支持是项工程，但对于不少大厦管道与公用渠管错接驳，而旧式渠管亦可能出现破损情况，故查询署方如何处理。

39. 潘国华议员提出以下意见/查询：(一) 土瓜湾区内污水渠管淤塞影响环境卫生，故支持是项工程；(二) 担心工程会加剧贵州街附近旅游巴导致交通挤塞的情况，建议与警方及运输署等部门作合适的交通管制；以及(三) 查询署方会否在晚上进行工程。

40. 黎广伟议员要求署方提供需要较长时间进行修复工程的位置。

41. 渠务署冯家炜先生作出响应，重点如下：

- 顾问公司负责进行设计及驻地盘工程人员负责地盘监察工作，渠务署亦会派员监察是项工程，并采用一系列的监察工程措施及守则，包括就表现给予评分，以确保工程按合约要求施工。
- 如在修复工程期间发现接驳位，会保留该接驳位以维持排水。若发现非法接驳情况，会在有需要时通知屋宇署及环境保护署等部门作跟进。
- 署方会于稍后聘请承建商并于工程开展前落区与有关代表及受影响人士进一步讨论有关贵州街附近工程施工安排问题，并与警方与运输署等商讨临时交通安排，尽量将影响减至最低。
- 渠务署针对位于不同位置的工程采用弹性的施工安排，除了会考虑在日间非繁忙时间进行工程外，亦会在噪音影响不大的情况下考虑在晚间进行。

42. 博威工程顾问有限公司陈衍光先生作出响应，重点如下：

- 勘测一段渠管一般需时一至两天，而修复渠管主要采用内套喉管法，大部份的渠管可在数个晚上完成修复。个别渠管因情况复杂或尺寸较大，需时挖开沙井附近位置，以致修复工序需时一个月至数月，

渠务署会与其他部门协调有关情况。

- 由于现时属初步设计时间，因此部分工程位置仍未落实修复方法。署方在开展工程前会详细交代施工时间及位置。

43. 主席作出总结，表示委员支持是项工程，希望渠务署于施工时间表落实后与当区议员作紧密联系。

工程计划第196WC号－建设智管网－余下工程九龙城区工程
(九龙城房建会文件第03/19号)|

44. 水务署高级工程师/工程管理5 刘志明先生介绍文件，并请博威工程顾问有限公司项目经理 刘威先生讲解项目的详情。

45. 博威工程顾问有限公司刘威先生介绍项目详情，重点如下：

- 因应现有的供水网络中经常出现渗漏和破裂，故水务署推展了大型的修复计划。「智管网」原则为「分而治之」，将大型水管网络，分割成若干的独立区域，再进行小区监察，将在监察区域内在水管上安装感应和探测仪器，探测流量和水压的数据，作处理和分析，以得知水管网络具潜在风险或出现渗漏的位置。
- 「智管网」正在全港建立2,000个监测区域，根据过往运作的经验及随着科技的进步，相信透过将部分较大型的监测区域细分为较小型的监测区域，能有效提升监察管网状况及渗漏的效率。「智管网」的余下工程将再建设约400个较小型的监测区域，预计工程于2019年第4季展开，2023年第4季完工。
- 九龙城区内将建立约29个额外的监测区域，工程包括建造遍布土瓜湾、红磡及何文田区的29个沙井。
- 在水管位置进行明坑挖掘建造沙井(约长2米、阔1.5米及深1.5米)，安装减压阀、流量计及数据记录仪等仪器，收集数据交予水务署进行分析，完成安装填补沙井后，便可开放路面使用。沙井属小型开挖，会尽量将沙井设计在行人路上及在非繁忙时间进行工程。如需

要在马路上进行工程，亦会优先考虑收窄行车线阔度或扩阔路面，以保持行车线的数量，避免影响交通。施工前会与运输署和警方等相关部门协调有关交通管制措施。

- 工程会采取多项减少对环境影响的措施，包括于工地洒水控制尘埃飞扬、使用低音型号机械、尽量将设备远离附近对噪音敏感的地方、根据环保署的要求处理废物及工地产生的废水，以及安排工程范围远离树木及具文化价值的建筑物。
- 与其他政府部门的工程作协调，包括一同进行工程以免重复挖掘工地、分隔较远地方进行工程以减少对市民的影响。
- 工程展开之前咨询受影响区域的居民，并与当区议员协调。
- 建立监测区域一般需要进行一次停水，但不会超过八小时。每次停水均会预先咨询当区议员及有关的持份者，以作适当的安排。
- 驻地盘工程师办事处已安排小区联络主任，专责接收市民的意见及投诉，并会张贴告示及联络方式，以便市民查询。

46. 关浩洋议员表示是项工程范围不大却预计需时4年的原因，并要求署方提供每处地点的平均施工时间。

47. 潘国华议员表示贵州街一带的旅游巴已导致交通挤塞，担心有关工程会加重该处的交通负荷，希望各个部门能做好协调，以免影响区内居民。

48. 邵天虹议员查询「智管网」的地点及效能等资料会否上载至水务署网页，以迎合数据开放的趋势。

49. 博威工程顾问有限公司刘威先生作出响应，表示「智管网」余下工程涉及400个监察区域，包括九龙区内的29个，预计工程需时4年。而每个沙井的施工时间则为2至3个月。另一方面，在与工程承建商落实工作时间表后，会咨询相关议员。

50. 主席表示担心开放信息会被不法分子利用及干扰监察仪器，查询署方是否有相关保安措施。

51. 水务署刘志明先生表示明白委员建议把「智管网」的信息整合及上载至网站，可方便市民查阅，不过亦要考虑保安的问题，并会向水务署相关人员转达有关的建议。

52. 主席作出总结，表示委员支持是项工程，并希望署方在工程时间表落实后与当区议员保持联系，以做好就工程带来的交通问题的协调工作。

私人屋苑安装太阳能板的程序与审核 (九龙城房建会文件第04/19号)

53. 主席介绍文件，表示希望屋宇署及机电工程署(下文简称「机电署」)提供安装太阳能板的既定程序或可行的安装方法，让私人屋苑可以申请在露天停车场或天台安装。

54. 机电工程署高级工程师/能源效益A8钟桂汉先生作出响应，重点如下：

- 机电署于2018年10月15日出版了《太阳能光伏系统安装指南》，并已上载至机电署网页，市民可参考项目5.3关于私人楼宇安装太阳能光伏系统资料，及后页附录二的流程表。
- 于私人楼宇地面或平板上安装太阳能板，需视乎是否被纳入屋宇署的小型工程监管制度内。若用作支承太阳能光伏系统的单元的重量不多于200公斤，有关建筑属小型工程项目3.15；若有关重量多于200公斤，则属小型工程项目1.19。然而，若于天台或楼宇外置辅助机房，或用于支承光伏板的构筑物高度高于1.5米或不符其他特定要求，则小型工程监管制度不适用。
- 小型工程监管制度提供了一个较便捷的申请程序，申请人不需向屋宇署入则。小型工程项目3.15需委任订明注册承建商，并委任注册电业承办商进行有关的电力工程。申请人向电力公司提交申请，待电力公司完成批核后便可开展工程。工程完成后，申请人需通知电力公司安排检测，确保工程符合接驳电表的要求。另外，由于太阳能板属发电设施，申请人需向机电署署长注册。最后，订明注册承建商需于工程完成后14天内提交表格，列明施工前后的情况。

- 小型工程项目1.19与项目3.15的申请程序大致相同，除了委任订明注册承建商外，另需委任订明建筑专业人士开展工程，及于工程前7天提交有关表格。
- 不纳入小型工程监管制度的项目在建筑物及消防条例上有特定的要求，故需先取得屋宇署的同意才可进行工程，包括需向屋宇署入则。

55. 屋宇署高级屋宇测量师/E3 谢芷颖女士作出回应，重点如下：

- 如在私人屋苑安装太阳能板，可以根据屋宇署的「小型工程监管制度」中的简化规定(即小型工程项目第1.19项或3.15项)安装。市民应聘用合格人士负责有关工作以确保有关工程符合《建筑物条例》的要求。如涉及的建筑工程并非豁免工程或小型工程项目，相关业主 / 租客应委任认可人士按《建筑物条例》的规定，先向屋宇署呈交建筑图则，在获得批准及同意后才可以进行工程。

56. 邵天虹议员表示申请安装太阳能板的程序较复杂，建议相关部门能以弹性处理太阳能板的安装申请。

关注九龙城区楼宇渗水问题 (九龙城房建会文件第05/19号)

57. 关浩洋议员介绍文件，表示旧区楼宇受楼宇渗水问题困扰，有关问题已向相关部门反映超过10年。对于屋宇署/食物环境卫生署联合办事处(下文简称「联合办事处」)去年首8个月于九龙城区收到约2,000宗渗水个案中，只能确认约4成渗水源头，他希望处方添置更多设备协助居民找寻渗水源头。另一方面，他查询联合办事处于去年6月下旬起于试点使用新技术的详情，包括试点数目及测试时期，并讲解找出渗水源头的成功率有否提升，以及是否立案调查渗水的准则。

58. 林博议员表示楼宇渗水问题已讨论多年，联合办事处现时仍以旧方式处理。过往反映的部分个案更因调查时间过长而需要再次进行测试，不少已不符合湿度高于35%的标准，他查询该些个案的调查会否因而暂停，并要求联合办事处尽快回复，避免居民自费委聘公证行跟进。他又表示未能证实联合办事处职员曾使用新科技探测。

59. 余志荣议员表示曾与联合办事处职员视察渗水，亦未发现该处有使用新科技。他认为联合办事处反复检查，却未能得出调查结果是扰民，希望处方能认真跟进个案，积极响应市民的要求。

60. 林德成议员表示联合办事处设备不足，令调查结果未如理想。他收到居民求助后，曾寻求专门检测渗水的团体协助，发现大部分已使用新科技作探测。联合办事处亦常因个案不符湿度高于35%的标准而不予处理，居民只能与上层住户反复商讨，拖长处理时间。他查询联合办事处使用新科技探测渗水的试行范围，以及试行后找出渗水源头的成功个案数目。

61. 潘国华议员对联合办事处的工作表现感到失望，表示未能达到议员的期望。他认为即使湿度低于35%也属于渗水，惟联合办事处却不作处理。鉴于现时问题源于不适合的政策，要求修改调查渗水的指引准则。他又要求联合办事处就试行新科技的个案数目、分析情况、湿度百分比提供详细报告。

62. 吴宝强议员提出以下意见/查询：(一) 联合办事处因上层住户不容许进入或涉及空置单位而未能进入单位调查，查询处方在那种情况才会向法庭申请入屋令；(二) 不少私人公司已使用先进设备探测，希望联合办事处研究采纳，以提高找出源头成功率及加快调查时间；以及(三) 提供九龙城区内渗水问题的调查结果，包括能够找到源头，未能找出渗水源头，以及不接纳处理的个案比例资料。

63. 劳超杰议员表示市民期望联合办事处引入更多先进设备及提供更多初步检测的专业服务。他建议联合办事处根据初步检测结果，向涉及渗水源头的住户发出劝喻信或警告信，以省却不必要的诉讼和申索时间。他希望联合办事处以食环署处理冷气机滴水问题的态度，更积极地处理渗水问题。

64. 黎广伟议员提出以下意见：(一) 屋宇署的外判公司所提供的联络电话经常未能接通，居民难以查询测试的进度，希望署方作出改善；(二) 新技术先导计划预计何时全面推展，作更广泛应用；以及(三) 以往色水测试被认为是法庭多予以采纳而较准确的证据，法庭是否已接纳新技术作为证据。

65. 屋宇署/食物环境卫生署联合办事处4专业主任4-3 吕国文先生作出响应，重点如下：

- 九龙城区于2018年6月下旬已全面使用新技术，包红外线热成像分析及微波混凝土内层湿度测试。若个案情况合适，会优先采用新技术。

- 采用新技术有助提高找出渗水源头的成功率，亦因测试主要在受影响单位内进行，有助减省因上层住户抗拒或单位空置而需要申请入屋令的情况。
- 联合办事处调查的三个阶段分别为：首先需确立渗水，以湿度35%作为标准；第二阶段在隐藏排水渠口进行色水测试；最后的阶段则主要应用红外线热成像分析及微波混凝土内层湿度测试。

66. 林博议员提出以下意见/查询：(一) 有居民在处方未能提供结果前委托私人顾问，并以红外线技术迅速找到渗水源头，及于一星期后取得报告，希望政府部门处事能以服务市民为本；(二) 不理解为何不在第一调查阶段直接使用新技术作检测；以及(三) 公众认为政府发出的报告较具公信力，查询市民可否取得有关报告。

67. 关浩洋议员提出以下查询：(一) 九龙城区有多少以新技术成功找到渗水源头的个案；(二) 何时会全面使用新技术；以及(三) 湿度35%的立案标准是否硬性规定。

68. 杨振宇议员表示曾有个案发现联合办事处及私人顾问所作的测试结果有较大的落差，查询为何新技术在第三调查阶段才使用，这是否部门的指引。

69. 郑利明议员表示渗水问题缠扰旧区多年，建议联合办事处成立公关部门，向公众通报各个个案，让市民了解问题复杂性及合力解决问题。他认为联合办事处可公开色水测试及新技术的准确性，并以专业态度处理问题。

70. 吴畋金议员建议检测渗水人员带备所有工具，按检测效果即场轮流使用，以免拖延调查进度。

71. 林德成议员查询市民是否需直接联络联处办索取报告、报告的收费，以及报告会否只列出人员曾上门检测，而并无列出是否符合湿度35%标准。

72. 屋宇署/食物环境卫生署联合办事处吕国文先生作出响应，重点如下：

- 会于稍后提供采用新技术检测渗水的有关资料。
- 根据《公众卫生及市政条例》，联合办事处需在毫无合理疑点下找出渗水源头，故采用三阶段排除法调查，排除渠口之后，才会以新

技术检测地台板。

- 联合办事处会向涉事单位发信，讲述调查结果及情况。如有需要，市民可根据《公开资料守则》索取检测报告副本，有关收费详情可于网上查阅。
- 湿度35%的标准分界线是因应混凝土及批荡的基本湿度，以及根据过往的数据及个案经验而定，旨在客观运用资源。若个案因不符湿度35%的标准而停止跟进，联合办事处仍会保存有关调查资料，举报人稍后如发现渗水情况趋向严重，可通知联合办事处再次进行检查。

再次跟进及要求房协加强屋村的灭鼠工作 (九龙城房建会文件第07/19号)

73. 杨永杰议员介绍文件，表示房协虽然已在乐民新村进行了多项灭鼠工作，惟成效并不明显。他指出老鼠可透过喉管爬行至不同楼层，故只在低层安装棘线及防鼠网的成效不大，要求于每楼层各单位外的喉管均安装棘线。他亦查询房协所指向个别有需要的住户派发老鼠胶及于露台外加装鼠挡，住户是否只需向房协反映，或需经房协审核才会提供协助，以及住户是否需自备安装材料。他要求房协提供板形鼠挡，并加强与各部门之间的合作。

74. 主席表示现时问题根源在能否减少老鼠的繁殖。

75. 劳超杰议员认为房协于乐民新村及家维邨的灭鼠工作力度不够，因而成效不大。他认为房协需认真处理在公共密集环境的鼠患问题，并查询过去半年房协与食环署共同巡查的次数。

76. 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：

- 一般会在低层安装棘线，将再研究是否可应用于全部单位外。现时居民只要提出要求及自备胶水樽，房协会将胶水樽放置在单位外墙喉管防止老鼠攀爬。另一方面，房协会积极考虑议员的意见。
- 自2018年10月落实了多项灭鼠措施，如放置及更换新型鼠药、填补

洞口、于各楼层的垃圾房门口放置垃圾筒，有关鼠患个案的数目已逐渐减少。

- 每年食环署会到邨内举办2至3次灭鼠讲座，就屋邨环境给予意见。此外，房协一直有与食环署共同进行巡查，惟没有确切的统计数字。房协会继续与清洁承办商探讨处理方法。

强烈要求房协在A至E座斜路的椅子安装安定式/伸缩式的檐篷
(九龙城房建会文件第08/19号)

77. 杨永杰议员介绍文件，表示乐民新村A至E座斜路的行人路原有数棵树木让长者乘凉，但因台风及褐根病而被斩除。他建议房协尝试修改该处契约，兴建安定式或伸缩式的檐篷。他表示房协可善用议会的力量，向相关部门反映有关情况。

78. 香港房屋协会李显蕊女士表示房协一直致力提升屋邨的不同设备，惟已耗尽了上盖面积百分率。现时仍有修改上盖面积百分率的申请未获批，有关个案已进行9年，同时房协会根据优先次序，现时未能处理有关契约修改的建议，惟已备悉议员的意见。她强调安全是重要的考虑因素，由于斜路只有1.5米阔，装设椅子后只剩下1米供行人使用，为了不使该处成为聚集点，以保持路面畅通及避免影响其他住户使用路面，故不会进行建议的工程。

79. 主席建议房协向地政总署申请修改有关契约。

80. 郑利明议员建议房协参考其他大厦所采用的临时伸缩架帐篷，作防晒用途。

待拆旧楼环境卫生恶劣 强烈要求部门责成地产商立即清理
(九龙城房建会文件第09/19号)

81. 林德成议员介绍文件，表示红磡机利士南路、宝其利街一带旧楼已被收购，惟有市民反映，收购商没有妥善管理有关旧楼，引致大厦天台出现严重的垃圾堆积、爆水喉、污水倒灌、屋宇结构问题及治安问题，影响附近的居民。他希望食环署、屋宇署及警方可与收购商商讨未来管理大厦的安排，并作恒常巡查。他感谢屋宇署积极跟进机利士南路塌楼重建，以及食环署责成收购商收集垃圾的工作。

82. 食物环境卫生署九龙城区卫生总督察1 容淑贞女士表示署方与收购商到大厦作定期巡查时，发现其中3栋楼宇的天台堆积垃圾。食环署除了责成收购商清理外，亦会发出妨碍事故通知书，命令于限时前处理，否则将提出检控。

83. 主席建议食环署通知林德成议员有关收购商清理杂物的命令限期，以便跟进。

要求爱民邨更换老化食水管及房署应制定停水应变方案
(九龙城房建会文件第10/19号)

84. 吴奋金议员介绍文件，表示早前爱民邨德民楼发生食水管爆裂，整座楼宇食水供应暂停，惟水务署未能提供水车，只开放距离较远的街喉，不便居民及长者，建议房屋署及水务署可更积极处理有关问题。他又担心喉管老化的情况，希望水务署可尽早更换区内水管。

85. 水务署工程师/九龙区(客户服务)视察 马俊恒先生作出响应，表示事发当天收到吴议员意见要求提供水车，鉴于已接近居民煮食的时段，希望在最短时间内提供临时供水，故实时在邻座新民楼安装临时街喉，让居民尽快使用临时食水作煮食用途。当发生喉管爆裂，水务署一般先考虑安装街喉，其次才会提供水车及水箱。

86. 房屋署房屋事务经理(西九龙及西贡一) 江佩香女士作出响应，表示事发后已安排承办商尽快维修，并于非繁忙时段停水抢修。房屋署一直与水务署保持沟通，为免居民横过马路，会尽量安排在附近接驳临时供水，惟是次事故有两处水管爆裂，未能即日完成全部维修，故安排在邻座提供食水，并由保安员向长者提供协助。房屋署已作临时应变措施，先完成部分维修，当晚可以恢复德民楼的食水供应，余下的工序在翌日非繁忙时段亦已完成。

87. 主席建议部门为将来事故制定标准程序，并评估每个程序需时多少完成。

88. 吴奋金议员建议在最接近事发地点的敦民楼提供临时食水，在水务署派员维修前，房屋署亦可先进行部分供水接驳。他亦反映居民并不知悉翌日的维修及停水安排。

89. 房屋署江佩香女士表示每年均有就喉管零件进行检查，已通知相关工程人员再次检查及考虑更换水管。她表示欢迎吴奋金议员稍后到邨内各座视察适合安排临时供水的地点，以供房屋署参考。

强烈要求保留卫民楼地下行人通道及通风口
(九龙城房建会文件第11/19号)

90. 吴奋金议员介绍文件，表示卫民楼居民反对房屋署拟改建地下8个通风口为办公室，他认为改建会改变原先公屋的设计，影响通风及居民出入。他对改动后居民须经天井位置出入表示担心，认为该处可能出现高空掷物的情况，故建议于信民楼兴建上盖。他亦建议房屋署研究改建卫民楼2、3及4楼的部分空格。

91. 房屋署江佩香女士作出回应，重点如下：

- 署方一方面收到意见反映希望善用公屋资源提供社福机构的服务，亦有与议员及邨内的互助委员会主席进行沟通。房屋署会尽量平衡各方意见，亦会特别考虑邨内持份者的意见。
- 就居民希望保留卫民楼下的空格作行人通道及休憩用途，房屋署会继续考虑地区意见，并与议员保持沟通。
- 就改建卫民楼2、3及4楼空格的建议，房屋署会研究可行性，包括是否符合建筑物及相关条例的规定。由于2、3及4楼为住宅范围，改建空格一般只会作住宅用途。

下次会议日期

92. 主席在下午6时31分宣布会议结束，下次开会日期为2019年3月21日，截止提交文件日期是2019年3月6日。

本会议记录于 2019 年 3 月 21 日正式通过。

主席

秘书

九龙城区议会秘书处

2019 年 3 月