

九龙城区议会辖下
房屋及基础建设委员会第 20 次会议记录

日期：2019 年 3 月 21 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：邵天虹议员

黎广伟议员 (于下午 4 时 13 分离席)

余志荣议员 (于下午 4 时 15 分离席)

林德成议员

郑利明议员

杨振宇议员

林博议员 (于下午 3 时 45 分离席)

萧亮声议员

陆劲光议员 (于下午 4 时 52 分离席)

何华汉议员 (于下午 3 时 39 分离席)

杨永杰议员 (于下午 3 时 35 分离席)

劳超杰议员 (于下午 3 时 13 分出席)

(于下午 4 时 13 分离席)

吴宝强议员, MH

潘国华议员, JP

张仁康议员, MH

左汇雄议员, MH

李慧琼议员, SBS, JP (于下午 2 时 57 分出席)

(于下午 4 时 32 分离席)

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： 丁健华议员

梁婉婷议员

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)
麦仲恒先生	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
马俊恒先生	水务署工程师/九龙区(客户服务)视察

应邀出席者：

议程二	关以辉先生	市区重建局规划及设计总经理
	殷倩华女士	市区重建局小区发展高级经理
	许乃坤先生	市区重建局收购及迁置高级经理
议程三	李圣浚先生	九龙乐善堂主席
	刘爱诗女士	九龙乐善堂总干事
	李艳明女士	九龙乐善堂项目经理
	符传富先生	运输及房屋局局长政治助理
	陈立铭先生	运输及房屋局项目总监（一）
	李志恒先生	运输及房屋局高级项目经理
议程四	周嘉慧兽医	渔农自然护理署高级兽医(动物管理)发展
	陶文慧兽医	渔农自然护理署高级兽医(动物管理)行动
	吴海艳兽医	渔农自然护理署兽医(动物管理)九龙
	甄锦荣先生	渔农自然护理署高级行政主任(检验及检疫)
	林耀汉先生	建筑署高级工程策划经理 323
	陈育康先生	建筑署工程策划经理 354
	钟健勤先生	关善明建筑师事务所有限公司董事
	冼汶咏小姐	关善明建筑师事务所有限公司建筑师
议程五	黎晓桦女士	房屋署屋宇保养测量师(西九龙)
议程六至九	陈宝敏女士	房屋署副房屋事务经理(爱民二)
	周巧芬女士	房屋署副房屋事务经理(爱民三)
议程六、八 及九	吴鸿挥先生	领展公共事务助理总经理
	姚汉生先生	领展小区关系经理

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梁婉婷议员的书面通知及医生证明书，表示因产后需要调理身体未能出席今日的会议。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。此外，丁健华议员表示因公务未能出席会议。在部门常任代表方面，水务署工程师/九龙区(客户服务)视察马俊恒先生代表水务署出席房建会会议。

2. 在开始商讨议程前，主席请委员留意申报利益的责任。《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19次会议记录无须修订，并获委员会一致通过。

市区重建局启德道／沙浦道发展计划 (KC-015) (九龙城房建会文件第12/19号)

4. 市区重建局小区发展高级经理 殷倩华女士表示市区重建局(下称「市建局」)已在2019年2月22日的宪报上刊登公告，公布开展启德道／沙浦道发展计划。

5. 市建局规划及设计总经理 关以辉先生简介计划内容，重点如下：

- 项目的地盘面积约6,100平方米，包括启德道24至82号(双数)、沙浦道31至49号及55至73号(单数)。受影响楼宇涉及约50个街号的楼宇及约450个业权，初步估计有约670伙住户及40个地铺受影响，确实数目待第二阶段的社会影响评估及冻结人口调查核实。

- 楼宇的总楼面面积约48,100平方米，住宅楼面占40,100平方米，涉及约810个中小型住宅单位及8,000平方米商业/零售楼面(亦预留800平方米的楼面面积作小区用途)。此外，地下停车场共有420个私家车泊车位，其中约有300个公众泊车位。
 - 项目考虑了「九龙城市区更新地区咨询平台」在该区所建议的规划意向，及按2011年公布的《市区重建策略》所订定的目标，透过重整及重新规划、设计更有效和更环保的交通及道路网络、以园林景观和城市设计美化市容，让周边土地用途互相配合，为该区带来规划效益，故并非单纯为旧楼重建计划。
 - 配合政府规划，重建项目范围会连接衙前围道一带旧区及启德发展区，及政府拟议的启德地下购物街。当中会兴建一个约1,000平方米的分层地下广场，包括餐饮零售，亦有地方作举行户外活动及休憩用途，并将九龙城旧区及启德新发展区连接；而重整项目地盘内的沙涌道走线，将提供更多地面空间改善行人流通情况，及为该处的巴士站提供更多乘客上落车空间，以改善候车环境。
 - 公众停车场可望缓解区内车位不足的问题，长远而言在泊车位供求平衡下，则希望腾出附近路边泊车位作行人路，以改善区内步行环境。
 - 项目涉及重整及重新规划，将部分道路空间改为住宅(甲类)用途，故项目需经城市规划委员会(下文简称「城规会」)批准处理。市建局已于2月22日提交规划报告及发展计划草图，并于稍后呈交第二阶段社会影响评估报告，公众可于城规会及市建局网站阅览有关资料。欢迎公众、当区议员及受影响人士向城规会提交意见。
 - 城规会考虑后，可根据《城市规划条例》展示草图并刊宪，届时将再有2个月咨询期，然后交予行政长官会同行政会议批核。整个规划申请程序需约18至24个月，最快至2020年尾完成。完成程序后，市建局才会作出收购建议及赔偿安排。
6. 吴宝强议员感谢市建局于旧区启动是次重建项目，并提出以下意见/查询：(一) 周边街道的居民希望重建规模能够再扩大；(二)出租物业的业主较自住业主获得较少赔偿，对他们欠缺吸引力；(三) 最近区内已出现租客被迫

迁的情况，希望市建局向业主加强宣传，解释不合理的解除租约为不合法，及迫租客迁出不会获得较多赔偿；(四) 希望在区内增加小区会堂及提供托儿服务等设施；(五) 若居民选择「楼换楼」的赔偿方案，重建期间或需暂时租住其他单位，以致失去补偿资格，建议市建局向受影响人士提供赔偿；(六) 2030年的预计完工期太迟，希望能加快兴建进度；以及(七) 照顾少数族裔的语言需要，提供足够的文件翻译服务。

7. 林博议员表示支持是项重建项目，并提出以下意见/查询：(一) 希望土瓜湾区可作整体规划及发展，更多地点将纳入作收购重建范围，包括土瓜湾道、新柳街及马头围道等主要干道；(二) 建议增加连接鸿福街通往土瓜湾站的地下隧道，以应对日后人口急升；(三) 现时市建局的赔偿政策早于2001年制定，建议作出适度调整；(四) 增加赔偿限额，使合资格商户的经营年期不限于30年；(五) 积极考虑扩大重建范围；以及(六) 安置条款中有关租客可申请购买居屋，希望市建局详细解释申请资格。

8. 邵天虹议员提出以下意见/查询：(一) 收购项目的占地面积虽大，但所兴建的中小型住宅单位数目却较少，查询是否有空间增加单位数目；(二) 查询地下停车场预计有多少层及能否增加层数，及希望局方与运输署联系，探讨解决道路饱和的问题；以及(三) 连接启德发展区的地下通道配备能否加快完成，让一般市民尽早使用。

9. 潘国华议员欢迎市建局增加区内的重建项目，以配合议员早前于市区更新策略提出的要求，并提出以下意见/查询：(一) 建议市建局日后考虑小区规划的意见，善用启德道旁边一带的空间，更进取开展规划；(二) 于启德新区设隧道连接城寨公园；(三) 扩大智能停车场300个车位的规模；以及(四) 查询项目范围内的非商业社团会所的赔偿安排如何。

10. 黎广伟议员查询300个公众泊位会如何分配予私家车、重型车及旅游巴等车辆。此外，现时的赔偿方案是否已预留单位或铺位作更换，及为数多少。他又建议于住户搬迁前提供租金援助津贴，加大诱因推动更多人参与「楼换楼」计划。

11. 林德成议员提出以下意见/查询：(一) 希望有关部门增加接听热线人手，让市民能直接查询相关资料；(二) 地下购物城与重建范围的兴建进度不一，担心影响衔接及未来发展；以及(三) 停车场泊位会否容许各类型车辆使用，并建议增加停车场面积及以智能方式增加泊位。

12. 余志荣议员表示项目的停车场泊位预留给住户的比例较其他屋苑低，担心会加剧区内车位竞争及推高车位价格，希望市建局能够调高有关比例。

13. 主席提出以下意见/查询：(一) 会否于城规会申请增加收购地段的地积比率；(二) 九龙城区的楼宇密度甚高，会否增加区内绿化地带；(三) 沙浦道一带由于车辆流量甚高，建议研究该处是否适合各类型车辆出入；以及(四) 建议于直达广场的电动楼梯加设上盖。

14. 郑利明议员提出以下查询：(一) 有关的商业楼面总面积；(二) 现有商户可否优先租用新铺位或享有优惠政策；以及(三) 因应项目的停车场会增加大量车流，局方会否推出或修改相关措施以解决交通问题及保持道路畅通。

15. 市建局关以辉先生就规划事宜作出综合响应，重点如下：

- 项目的面积达6,100平方米，现在范围已达到规划裨益的目标，可扩大的空间不多，惟局方欢迎议员将有关扩大重建范围的意见提交至城规会。
- 已预留约800平方米楼面面积作小区用途，会适时就有关小区用途再咨询区议会及相关政府部门，以配合小区需要。
- 项目涉及收购及迁置等工作，需时较长，故预计将于2030年完工，局方会尽量加快有关进度。
- 项目提供约810个住宅单位属初步估算，确实单位数目有待进一步落实，而现时项目内有约350个单位，重建后所提供的单位数目较现时多超过一倍。而重建后单位的建筑面积平均约50平方米，虽有增加单位数目的空间，但现时有不少意见均对面积太细的「纳米楼」单位有保留，局方将尽量在可行情况下提供更多单位。
- 启德新区的购物街及隧道由土木工程拓展署负责，市建局正与该署联系协调，期望项目的分层地下广场能配合启德地下购物街及其相连的行人隧道启用。
- 拟兴建的地下停车场的420个车位均为私家车泊车位，而当中120个供住户使用的车位数量已达到《香港规划标准及准则》所订明的上限，而由顾问进行的交通影响评估预计道路及附近交通网络未必能

负荷再增加的泊车位。项目的停车场共有五层，局方已就推行智能型停车场进行研究。

- 发展参数已遵从九龙区住宅(甲类) 用地的地积比率上限，即住宅及商业类别分别为7.5及1.5，难以再增加有关项目的地积比。
- 视乎进一步设计，项目的整体绿化覆盖率将不少于20%，惟现时只属初步规划阶段，将来会尽量提供更多绿化空间。
- 交通影响评估报告已包括改变沙浦道走线的有关技术事宜，如体积较大的车辆如何转弯等，并会在详细设计中列出更完整资料。
- 市建局备悉有关在银汉街道路兴建地下行人隧道连接港铁站，以及进行详细小区规划研究的意见。
- 社会影响评估报告建议，若区内有意见及需要，会考虑预留将来发展计划内的铺位让当区具特色的商户优先租用。
- 局方会在原址或同区或适当项目预留单位作「楼换楼」安排。然而，基于各种原因，现时较少业主选择「楼换楼」安排，而选择自行购买单位。此外，2001年的赔偿准则经过全港的广泛讨论，如有任何更改需交由立法会再作审议。

16. 市建局收购及迁置高级经理 许乃坤先生就赔偿及迁置事宜作出综合响应，重点如下：

- 所有业主均能获得等同物业本身市值的补偿，当中自住业主可获得全额「自置居所津贴」，以协助他们购买重置居所，而出租或空置物业的业主本身并不是居住在物业内，故此没有重置居所的逼切性，因此所获得物业市值以外的津贴额会与自住业主所获得的「自置居所津贴」有所不同。有关政策多年来行之有效，在适当时候亦可再作检讨。
- 留意到有租客被业主迫迁的情况，故已不断提醒业主即使在公布重建计划后迫令租客迁出，亦不会获得额外赔偿。租客如遇到以上情况可通知市建局，日后会视乎每宗个案给予适当的补偿。

- 「楼换楼」计划是给予业主现金补偿及特惠金以外的的另一选择，在获得应有补偿后，自住业主可选择「楼换楼」单位。市建局会于业主接受收购建议后，向业主作出补偿，惟不会提供暂时出外租住的现金津贴。
 - 营商特惠津贴的连续营商年期以30年为上限，有关安排已考虑到大部分店铺经营者情况，惟日后亦可就营商年期再作检讨。
 - 市建局会对住宅及非住宅单位的租客作相应的补偿，按照现行政策，市建局会根据非住宅租客的基准向租用住宅单位的社团提供补偿。
 - 目前没有提供「铺换铺」的安排，而局方亦没有向住宅租客提供申请居屋安排。
17. 市建局殷倩华女士表示完成人口冻结调查后得悉项目内有19户泰裔家庭及1个泰裔的非住宅物业占用人。局方于2月27日居民简报会上已安排泰语传译员，及于3月18日特别为受影响的泰裔人士举行简报会，当天共有约15位泰裔人士出席。早前进行人口冻结调查时，随行也有泰语传译员一起到访，局方亦会向泰裔居民派发以泰语编制的赔偿政策及规划程序资讯，照顾他们的需要。
18. 主席作出总结，表示委员原则上支持市建局启德道 / 沙浦道重建计划，惟希望局方能扩大计划范围，协助九龙城旧区的重建。

乐善堂社会房屋计划 — 改建校舍作「过渡性社会房屋」
(九龙城房建会文件第13/19号)

19. 主席表示由于乐善堂提出的改建校舍作「过渡性社会房屋」属市民关心的新计划，因此根据《会议常规》，批准乐善堂及运输及房屋局(下文简称「运房局」)派代表出席会议及进行简介。
20. 九龙乐善堂总干事 刘爱诗女士简介计划内容，重点如下：

- 乐善堂于2013年向劳工及福利局「私人土地作福利用途特别计划」申请重建乐善堂小学及乐善堂总办事处为综合福利大楼。学校将于

2019年8月31日停办，受影响的21位学生已经由教育局安排就读其他九龙城及黄大仙区的学校，而10位受影响职员则会分配至乐善堂其他辖下小学工作。

- 综合福利大楼的重建程序包括与社会福利署(下文简称「社署」)商讨各楼层的服务、更改土地用途、申请拨款及招标等工作，并需时至少两年完成工程的技术性报告，包括研究大厦结构及古迹等事宜。乐善堂希望在这段时间善用小学原址作「过渡性社会房屋」。
- 感谢运房局协助于2月至4月期间咨询相关政府部门及地区意见，现已向地政总署申请短期豁免书。校舍的改建蓝图及财政预算亦在制作中，并将于5月至7月筹备整个校舍改建工程及资源。2019年9月至2020年2月将进行校舍的改建及翻新工程，并于2020年首季招收及审批申请，期望居民能尽快入伙。
- 乐善堂小学校舍两层连地下共22个课室，在不更改结构下提供约45至55个单位，包括地下预留2个无障碍单位，预计会提供予3至4人家庭租住，有小朋友同住的家庭及九龙城居民均会获优先考虑，而租期不少于两年，预计人均居住面积将不少于60呎。单位以环保为原则，礼堂及操场等设施不会作特别改建，会预留作居民的共享空间，而亦会提供共享服务间，包括洗衣房、课后托管及饭堂等。
- 申请资格包括：轮候公屋3年或以上，并居于恶劣环境，如顶楼加盖屋、劏房及铁皮屋；急需住屋和小区支持的家庭，如单亲家庭及特殊学习需要小朋友的家庭；领取综援或收入低于家庭住户每月收入中位数55%的家庭优先。
- 租金方面，由于综援家庭已得到社署的支持，故乐善堂会向这些家庭收取每月租金津贴上限的费用，而低收入家庭则会以低于市价租金租住。

21. 运输及房屋局局长政治助理 符传富先生简介「过渡性社会房屋」的政策方向：

- 解决房屋问题，需于长远兴建更多公营房屋，惟在短时间内没法提供更多的单位。听到社会上不同的倡议，运房局会协助及促成由民

间机构推动的过渡性房屋建议。运房局于2018年6月成立由运房局副局长带领的专责小组，提供一站式服务，包括是次项目协调工作，同期亦举行了3次跨部门会议商讨相关政策。

- 其他政策上的措施亦包括城市规划委员会在2018年11月宣布，同意如经专责小组统筹、在位于市区及新市镇地区永久建筑物，包括在「商业」、「综合发展区」、「其他指定用途」注明「商贸」以及「住宅」地带内已作整幢改装的工业大厦，作为期不超过五年的过渡房屋项目，可视为属分区计划大纲图内经常准许的临时用途。
- 屋宇署亦推出了通告函件，屋宇署基于旧式住宅楼宇存在的规划及设计局限而给予在旧式住宅楼宇内的过渡性房屋单位某些「变通」或「豁免」时，会同时要求提供补偿措施，以确保批予的「变通」或「豁免」不会影响《建筑物条例》所订的安全及卫生标准，包括用作居住的地方的天然照明规定。
- 在活化工厦计划中，如获专责小组支持的活化工厦作过渡性房屋的非牟利项目方案，政府会弹性处理规划、地契和楼宇设计规定，包括免收作过渡性房屋指定用途而须缴付的地契豁免书费用。
- 直到2019年2月，全港共有600多个过渡性房屋单位，当中75个由乐善堂「乐屋」计划提供，其余包括香港房屋协会及香港社会服务联会提供具特色的单位，希望未来能推出更多单位，作出短期纾缓措施。

22. 郑利明议员表示支持计划，并查询单位内厨房会否加设煤气或只提供电力装置，以及各个单位会否安装独立水电表及上网设施。

23. 陆劲光议员表示过渡性房屋虽能解决市民燃眉之急，但绝非长远解决香港住屋问题的有效方法，运房局应寻觅更多土地兴建房屋。

24. 杨振宇议员表示运房局不应满足于小修小补及担任促成者的角色，必须主导处理房屋问题，大刀阔斧地觅地建屋。他又强调不应以居住在特定单位才算符合恶劣环境准则，劏房可比铁皮屋的居住环境更差，故建议审批申请前先进行家访。

25. 吴宝强议员表示解决住屋问题需要多管齐下，并对于是项计划安排表示支持。他指出九龙城居民由于无需再适应小区及人际网络及熟悉区内情况，加上近期区内有多个重建项目，业主倾向空置单位或迫令租客迁出，故希望计划能以九龙城居民优先。

26. 余志荣议员表示欣赏乐善堂的魄力及对社会的承担，亦赞成以过渡性房屋作为权宜之计。他担心若要求住户两年后迁出，会产生社会问题，提醒乐善堂注意做好善后工作，并查询是否有机制处理居民迁出事宜。

27. 潘国华议员表示欢迎计划，认为能纾缓劏房户居民的居住环境，并希望运房局代表能转达委员就解决本港房屋问题的意见。他指出若开放校舍的球场，担心会有闲杂人出入，故查询有关保安及管理的安排。

28. 邵天虹议员表示感谢乐善堂的付出，亦希望运房局重视委员意见，反思为何需要由非牟利团体协助处理房屋问题。

29. 主席表示顶楼加盖屋和铁皮屋均属违法建筑物，担心若优先租予有关居民会变相鼓励僭建物，甚至让有势力人士转租予其他人图利。他建议相关住户入伙后，局方可配合屋宇署进行有关清拆行动。

30. 九龙乐善堂刘爱诗女士作出综合回应，重点如下：

- 由于加设煤气设备较繁复，故没有装设。而所有单位均使用电力，中华电力有限公司提供资助及协助处理电箱。
- 各单位均装设独立水电表，避免产生争拗，而亦有提供上网设施。
- 会到所有的申请住户进行家访，了解申请者的居住困难及是否有特别需要。
- 会优先考虑九龙城居民的申请，避免跨区工作和上学和重新适应小区等问题。
- 乐善堂鼓励更多团体参与项目，并乐意分享营运经验。若教育局提供更多空置校舍，乐善堂亦可担任营运的角色。现时已不停扩展小区房屋的数量，若项目终止，可安排原区安置旧有住户。

- 保安安排方面，校舍两边出入口装有闸门，并会安装闭路电视及住户出入拍卡系统。

31. 运输及房屋局符传富先生作出综合响应，重点如下：

- 认同觅地兴建永久性房屋才能真正长远解决房屋问题。
- 项目为短期纾缓措施，而过渡性房屋发展主要有三个方向：(一) 善用闲置住宅物业；(二) 透过在空置土地上兴建组装合成屋及其他临时构筑物提供过渡性房屋；以及(三) 改装非住宅性的物业，如学校及工厦。
- 目前所有过渡性房屋项目与公屋轮候册均分开处理，以确保公平性。部分社福机构除了提供住所，亦透过社会服务让住户同时得到支持，提升人际网络及技能，改善生活质素。

32. 主席作出总结，表示委员全力支持乐善堂是项计划及欢迎运房局作出配合。

渔农自然护理署动物管理及动物福利综合大楼工程项目介绍
(九龙城房建会文件第14/19号)

33. 渔农自然护理署高级兽医师(动物管理)发展 周嘉慧兽医简介综合大楼设施及工程项目，重点如下：

- 重置现时的九龙动物管理中心 - 服务包括：为狗只注射预防狂犬病疫苗，植入微型芯片及申领牌照；为狗只及猫只进行检疫观察；为流浪狗只及猫只和涉及咬人狗只及猫只进行狂犬病观察；管理其他小型哺乳类动物；及管理适合被领养的动物。重置后的动物管理中心规模较现时位于宋皇台道的中心设施数目为大，并会以先进设计运作和管理，整体服务质素会有明显提升。
- 动物管理发展科 - 服务包括：向公众及学生提供场地设施作教育用途，提供饲养动物的基本知识，推广动物领养、福利，及作为负责宠物主人的讯息；向业界提供场地作培训以提升照顾动物知识；

办公室用作向狗只繁育者发牌和收集其繁育的狗只基因样本以配合监管狗只繁育活动；及办公室用作监管网上动物售卖，打击无牌动物贩卖的活动设施。

- 兽医化验所 - 提供扩充设施，用作马属动物疾病和动物抗菌素耐药性测试。
- 动物卫生科 - 为其辖下抗菌素耐药性监察组以及禽流感监察组提供办公室，用作抗菌素耐药性和禽流感监察以及宣传教育。
- 香港兽医管理局和管理局秘书处 - 为其提供办公室以及会议设施，用作规管本港注册兽医的执业事宜，包括处理兽医的注册和调查有关注册兽医的投诉。
- 署方在筹备工程项目时已向由不同界别包括动物福利组织、香港兽医学会、大学及嘉道理农场暨植物园等代表组成的「动物福利咨询小组」提交计划和征询意见，并得到支持。工程项目在设计上已参考了各界所提出的意见及海外国家的先进动物管理设计。
- 携带动物的服务使用者一般会选择以出租车或私家车作交通工具，综合大楼会开放部份位于地面的车辆上落乘客区，让服务使用者作短暂上落车用途。
- 综合大楼邻近九龙湾的交通网络，附近的MegaBox购物商场设有收费泊车位。此外，服务使用者亦可使用连接九龙湾与启德发展区的行人天桥前往综合大楼。综合大楼在地面亦设有上落位置供大型旅游巴士上落团体访客。
- 署方计划于2020年向立法会财务委员会申请拨款。若得到立法会的拨款，预计上述设施可于2023年投入服务。

34. 建筑署高级工程策划经理323 林耀汉先生表示建筑署自2017年委聘顾问公司为大楼进行设计，现时有关工作已经完成。

35. 关善明建筑师事务所有限公司董事 钟健勤先生就大楼设计作补充介绍，重点如下：

- 新综合服务大楼座落启德发展区，对面为九龙湾较新的商业发展区，包括Megabox及其他将陆续落成的商业中心。接驳大楼的行车路线与现有道路并无大改动。现时已有行人天桥接驳大楼，该天桥将来会延伸至邻近商业区。
- 接驳动物管理中心的行人入口会向公众开放，以方便登记及进行注射。车辆落客后可绕过大楼再次进入。
- 大楼共有14个楼层，地下开放予公众人士，而其中约3层主要供渔农自然护理署停泊部门车辆，另外3层为办公室。大楼主要部分为动物管理设施楼层，包括不同性质的猫笼及狗笼等，最高2层为化验所。

36. 李慧琼议员表示欢迎新大楼的落成，并指出市民期望政府在动物议题上担当更多角色，如尝试推动人与动物的共融及消除市民对动物的误解。她又建议大楼提供为猫只植入芯片服务。

37. 杨振宇议员查询车辆进入大楼后，是否需经回旋处抑或把车辆驶入后才能离开，他表示携带动物的服务使用者因不能乘坐地铁及巴士，会较多以出租车及私家车出入大楼，担心该处出现挤塞情况。

38. 陆劲光议员表示普遍服务使用者不会乘坐地铁，因此有关的行人出入路线没有太大参考价值。他表示香港缺乏兴建宠物有关建筑的经验，建议参考外地例子，以提升管理至世界标准。他又查询兽医化验所设于顶层会否带来传染病风险，以及署方会如何处置医学废料及动物尸体。

39. 邵天虹议员查询大楼会否装设隔离动物的升降机，让对动物有敏感的人士乘搭。

40. 主席查询大楼会否加强教育及管理工作，如设立教室，教导违规的动物主人。此外，他关注动物对小区的影响。

41. 渔农自然护理署周嘉慧兽医作出综合回应，重点如下：

- 署方明白委员关注人畜共融、教育、社会和谐及负责任宠物主人的范畴。大楼其中一层设有课室及图书馆，可举办活动让学生了解如

何饲养动物、动物福利，及学习如何当负责任的宠物主人。大楼亦设有专区饲养即将被领养的动物，访客有机会接触牠们及了解领养动物的程序。现时署方除了到学校举行讲座及在 18 区举行展览外，也会利用新大楼增强教育工作的推广及提供设施，业界人士可申请在大楼进行培训工作。

- 2017 年修订的《动物售卖条例》生效后，署方开始监管狗只的繁育活动，署方会在检视修订后的法例的成效后，考虑是否需要把监管范围延伸至猫只，包括如何为猫只植入芯片作出规管。
- 大部分提供的动物注射服务设于地面楼层，只有个别服务使用者需要使用较高楼层的动物检疫设施。署方会将各升降机分开作不同用途，特定的升降机只会到达某些指定层数，供负责人员陪同动物主人使用。
- 大楼设计除采纳动物福利咨询委员会成员的意见，亦有参考海外地区的情况，因应本地需以大楼形式运作，大楼内的动物管理楼层、笼子、光线、空间及空气流量等均已参考不少专家的意见，相信大楼建成后能提供具水平的服务。
- 顶层化验所主要处理马属动物疾病及动物抗菌素耐药性的测试，由于现有资讯显示马属动物疾病不会传染人类，而且所进行的动物抗菌素耐药性测试都是试管运作，故无需担心健康风险。检测禽流感工作所属的动物卫生科，亦只会使用新大楼的办公室设施。
- 根据现有做法，合约承办商会跟从政府条例，处理医疗废物及动物尸体。

42. 关善明建筑师事务所有限公司钟健勤先生就交通事宜作出响应，表示外国通常采用平向泊车，即司机泊车后直接步行往中心，但由于空间有限，会以惯常让车辆以「三点转」方式出入，车辆在特定车位上落客后离开，故车辆不需驶后及不会造成街道挤塞。此外，在得到渔护署同意后，将增设车辆出入预约系统，相信透过管制能有效处理交通问题。

要求房屋署优化何文田邨安装晾衣杆计划
(九龙城房建会文件第15/19号)

43. 陆劲光议员介绍文件，表示房屋署为各屋邨更换的晾衣架在应用上存有困难，不少晾衣架安装后过于贴墙，令衣物无法顺利挂上，容易松脱掉下，并存在严重的锈蚀问题。他建议向每座部分居民提供样板使用、改善现时晾衣架的设计、检视严重锈蚀是否与晾衣架质量有关，以及在晾衣架上加上固定钩。他亦要求适时于屋邨管理咨询委员会会议上交待更换计划的进度。

44. 房屋署屋宇保养测量师(西九龙) 黎晓桦女士作出综合回应，重点如下：

- 面积较长的衣物或会因接触楼层之间的石屎位置而弄污。双晾衣杆的设计考虑到不同类型衣物的特点，建议将长衫及长裤晾在外面，而袜子和小毛巾等晾在较入位置。
- 曾视察晾衣的情况，发现部分衣物沾污的污迹并非锈蚀，经清洁及擦拭后便会消失。
- 除了邀请独立实验室作抽样调查外，晾衣杆到货时亦会于现场进行查核。若发现不符合房屋署的规格，将要求承办商更换，直至符合要求后才会安装及使用。
- 以何文田邨为例，会先于较偏远的景文楼进行更换计划，当更换大致完成时，再将样板推展至何文田广场，供更多居民参考。如有需要，房署可安排与议员进行实地考察，以及考虑增加提供样板的数量。
- 将于施工前一个月向居民派发问卷，收集居民对更换晾衣杆的意愿，署方不会强迫住户更换。

要求加强爱民邨食肆油烟管制
(九龙城房建会文件第16/19号)

45. 左汇雄议员介绍文件，表示近年爱民邨内的食肆增加，虽刺激了区内消费，但食肆所衍生的油烟、热气及噪音问题对爱民广场、通道上的行人及楼上的居民均造成较大滋扰。他希望领展对现有的食肆作全面检查，包括更频

密清洗及提升过滤设备。另一方面，领展可在将来的商户规划中避免将食肆设于民居附近，并于租约期满后于租约上列出更严格的规定。

46. 吴奋金议员表示居民近年多次反映油烟问题所带来的困扰，特别有关爱民广场的油烟对居民的影响。他认为房屋署及领展互相推卸责任，希望两方面能够做好协调，房屋署收到投诉时应向领展反映，而领展应决定是否向食肆租出铺位。

47. 郑利明议员表示领展虽然收购了商场，但商场部分位置则由房屋署负责，故要求部门清楚解释责任谁属。若房屋署不承认责任，他希望食物环境卫生署(下文简称「食环署」)介入。他又查询一般商户的租约期，及是否设有扣分制，不向多次违规的商户续约。

48. 领展小区关系经理 姚汉生先生作出综合响应，重点如下：

- 领展于2005年正式购入商场及楼下铺，包括昭民楼、颂民楼及康民楼地下等商铺。由于商铺于70年代兴建及设计，领展接收商场后已进行多次优化工程，商场内的格局有较大弹性，但楼底铺碍于设计并无太多改动空间，故领展决定所有楼底铺不会用作经营食肆，除了原先经营食肆的商铺可继续营运。
- 油烟产生虽然属于食肆租户的责任，但领展会作监管，监管策略包括：(一) 就商铺租用制订严格标准，如审批隔油等的有关设备；(二) 实行巡查，如发现油烟问题严重，会发出警告信及口头警告，其纪录将直接影响商户续租；以及(三) 建议商户使用过滤器、静电除油净化器等新型产品。
- 根据纪录，食环署及环境保护署在邨内有执法权力，领展会完全配合其行动。过去两年邨内没有被检控及定罪个案，领展会与当区议员进行实地视察，并接受各界意见以作出改进。

49. 左汇雄议员建议邀请房屋署参与有关实地视察，并表示现时的法例存有灰色地带，查询当租户需要承担改善设施的责任时领展的角色。

50. 主席查询领展在进行巡查时，会否要求商户交出定期检查和维修的纪录。

51. 领展姚汉生先生作出跟进响应，重点如下：

- 领展要求商户聘请合格人员进行定期清洗及每月提交报告，并视乎不同油烟设备及实际作业有不同的规定，会继续与各单位紧密联系及进行监察。
- 若商户在法例规管下没有履行责任，领展作为业主是责无旁贷的，会配合执法部门处理有关情况。
- 各食肆有不同租约，但一般会签订3年期合约，合约期满后若各方同意，可续租3年。现时并无设立扣分制度，但若商户严重违反合约条文，合约期可缩短至6个月，惟有关情况较少出现。

要求房署于爱民舞台上盖加设排水槽
(九龙城房建会文件第17/19号)

52. 左汇雄议员介绍文件，表示雨季时爱民邨广场舞台上盖的雨水不断泻落至巴士站位置，导致舞台旁边及路面长满青苔，亦曾有行人因而滑倒。他又关注因树叶及沙泥积聚，引致舞台位置的排水管道淤塞，故房署只在舞台上盖进行清理并不足够。

53. 吴奋金议员提出以下意见/查询：(一) 该地点是否只有一条排水渠；(二) 舞台上盖位置甚高，负责清洁的工人工作时会非常危险，质疑该处存在设计问题；(三) 平常没有作定期清扫，若雨季来临，问题会再次出现；以及(四) 现时除清扫外没有其他改善设计，建议在该处增设更多排水渠。

54. 房屋署副房屋事务经理(爱民二) 陈宝敏女士作出响应，表示已委托承办商清洁舞台上盖的去水位。根据相关条例，该处两旁均有去水位置，承办商反映主要因树叶及沙石引致排水管道淤塞，而杂物积聚估计是源于去年台风山竹所致；而地下至地台位置并无发现问题。她表示将来会进行定期检查及适时安排承办商清理，因应舞台上盖位置较高，清理前会先搭建棚架，并会要求承办商做好安全措施。

强烈要求加强爱民邨灭蚊及加装诱蚊机

(九龙城房建会文件第18/19号)

55. 左汇雄议员介绍文件，表示居民反映踏入温暖及多雨的季节，会出现蚊患问题，希望房屋署及领展联手做好灭蚊措施。由于居民怀疑部分蚊患源头来自爱民街市天台，该处遗下不少枯萎植物及未能及时去水，故希望房屋署进行清理。另外，爱民邨范围内有较多公园，建议房屋署在适当位置加设捕蚊器及蚊贴，处理树叶及垃圾引致的积水。

56. 吴奋金议员认同房屋署必须加强环境清洁，并表示渠道积聚了不少烟头和树枝，以致淤塞，下雨天升降机出现渗水，除了不能正常运作外，亦会产生蚊患。他希望房屋署加强定期清理，及加装更多诱蚊机。

57. 主席指出房屋署响应称会研究于邨内适当位置加设蚊虫诱捕器，查询何时会有研究结果。他亦向领展查询加装灭蚊灯的成效。

58. 房屋署陈宝敏女士作出响应，表示署方曾于2018年采购蚊虫诱捕器，惟6间供货商均回复缺货，除了于稍后再邀请供货商报价外，亦会向有关机构查询更多采购资料，并会研究摆放的位置。

59. 领展姚汉生先生表示已于爱民街市天台试验加装灭蚊灯，该处已纳入每天定点巡查的范围，会作出记录及观察进展，如效果良好会再增设灭蚊灯。领展亦会研究搬离天台植物的可行性，以及继续配合房屋署及食环署的行动，及聆听专家的意见。

60. 郑利明议员对领展所使用的灭蚊灯的成效表示质疑。他表示康文署早前于文福道公园加设的煤气灭蚊灯效果良好，建议领展购买使用。

强烈要求修复停车场出入口石壘

(九龙城房建会文件第19/19号)

61. 张仁康议员介绍文件，要求领展修复爱民广场停车场出入口损毁的闸口石壘，并建议房屋署及领展共同商议于该停车场闸口附近加设适当设施提示驾驶者，以减少车辆与石壘碰撞。

62. 房屋署副房屋事务经理(爱民三) 周巧芬女士表示已于2018年7月转介领展作跟进，领展已完成修补该处石壘的工作，最近发现有另一部份损毁。房

屋署每年均会与领展举行会议，并已在会议上提醒领展注意大型货车及商场维修车辆出入屋邨的情况。

63. 领展姚汉生先生作出响应，重点如下：

- 委员所提及损毁的地方已全部完成修复及涂上油漆。
- 领展于2005年购入停车场，由于该停车场在70年代兴建，故有较多改动规限。而该处设有的载货区，多年来容许大型货车进入，包括商户及房屋署承办商的车辆使用，故不能贸然作出改动。
- 领展对驾驶人士因专注力、态度及技术问题造成损毁表示遗憾，会在尊重私有产权的原则下保留追究责任的权利。
- 领展的专业团队会根据法例研究安装指示及路壘的可能性，会继续劝喻商户及使用者小心驾驶，并希望房屋署亦能提醒承办商。领展会聆听各方面意见，致力处理小区问题。

64. 主席认为驾驶者因车辆速度较快，因此较难适应狭窄通道，建议领展加设减低车速的设施。

65. 左汇雄议员同意主席的建议，并提出以下意见：(一) 停车场入口通道只有至闸口的一个路壘，亦没有提示设施提醒司机小心驾车；(二) 缺乏行人过路设施，对行人造成危险；(三) 通道设计非常狭窄，容易造成碰撞；(四) 不满房屋署及领展多月来均未能达成一致意见跟进有关问题；以及(五) 若有同样情况发生，基于安全考虑，领展应迅速进行维修。

高度关注机利士南路与必嘉街交界处渠道淤塞事宜
(九龙城房建会文件第20/19号)

66. 林德成议员介绍文件，表示区内机利士南路与必嘉街交界处两旁渠道经常淤塞，下雨时行人路均出现水浸，不但对行人带来安全威胁，更影响附近商户的经营。有见及此，他曾多次与相关部门商讨，探求可行建议和方案，惟仍没有进展。他曾与渠务署代表于现场了解情况，该署表示会积极跟进，并与路政署探讨解决方案。他希望相关部门能尽快处理有关的迫切问题

67. 主席建议可于信内提问渠道设计的排水量是否足够，并表示若设计上出现问题会较复杂，需要作详细研究，相对而言垃圾淤塞问题不难处理。

(会后补注：秘书处已于会议后向渠务署转达委员就机利士南路及必嘉街交界渠道淤塞的意见。)

下次会议日期

68. 主席在下午5时39分宣布会议结束，下次开会日期为2019年5月23日，截止提交文件日期是2019年5月7日。

本会议记录于 2019 年 5 月 23 日正式通过。

主席

秘书

九龙城区议会秘书处
2019 年 5 月