

九龙城区议会辖下 房屋及基础建设委员会第4次会议记录

日期： 2016年6月23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： 邝葆贤议员

梁婉婷议员

左汇雄议员

郑利明议员

劳超杰议员

林德成议员

林博议员

余志荣议员

杨振宇议员

何华汉议员

杨永杰议员

关浩洋议员

张仁康议员

黎广伟议员

李慧琼议员

萧亮声议员

邵天虹议员

吴宝强议员

潘国华议员

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： 陆劲光议员

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)
郑韵莹女士	规划署高级城市规划师/九龙 2
钟荣先生	房屋署署理高级物业服务经理(西九龙及港岛)
严婉玲女士	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 陈宗恩先生 规划署高级城市规划师/九龙 3
议程三及 议程六	关以辉先生 市区重建局规划及设计助理总经理 殷倩华女士 市区重建局社区发展高级经理 谭建强先生 市区重建局收购及迁置高级经理
议程四至 议程五	殷倩华女士 市区重建局社区发展高级经理 关美宝女士 市区重建局规划及设计高级经理 吴宝珊女士 市区重建局收购及迁置高级经理
议程七	陈美莲女士 香港房屋协会高级经理(社区关系及专业发展) 李志昌先生 香港房屋协会高级经理(物业策划及发展)
议程八	冯建成先生 差饷物业估价署高级物业估价测量师
议程十	钟荣先生 房屋署署理高级物业服务经理(西九龙及港岛)
议程十一	邓家柱先生 地政总署署理高级产业测量师/铁路发展/ 总处 3(铁路发展组/总办事处)
	钟天龙先生 地政总署产业测量师/铁路发展/总处 2 (铁路发展组/总办事处)
议程十二	周淑仪女士 屋宇署屋宇测量师/E1-5

开会辞

房屋及基础建设委员会(下文简称「房建会」)主席欢迎各委员及部门代表出席会议，并请各位备悉委员的变动，包括邝葆贤议员加入房建会，及丁建华议员暂时退出房建会。此外，秘书处在会议前接获通知，陆劲光议员今天因事未能出席会议，而房屋署严家豪先生则因另有公务，将由钟荣先生暂代出席本次会议。

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數不足 11 名，主席会立即中止讨论。

通过上次会议记录

3. 第 3 次会议记录无须修订，获委员会一致通过。

启德发展区「综合发展区(1)」地带草拟规划大纲 (九龙城房建会文件第45/16号)

4. 规划署九龙规划专员叶子季先生介绍文件第45/16号。

5. 何华汉议员提出以下意见：(一) 过往曾多次强烈要求于启德新区增设社区服务中心，他垂询署方是否已于「综合发展区(1)」预留地点让社会福利署(下文简称「社署」)设置家庭服务中心，并查询落实设置有关设施的时间表；(二) 「综合发展区(1)」的设计是否设有连接启晴邨及德朗邨的设施；(三) 由于启德新区严重缺乏车位，希望于拟建的地库停车场增设月租车位，供居民使用；以及(四) 垂询将于何时重启于早前建议的轻轨设施及该项目的进度。

6. 郑利明议员表示赞同「零售地帶」的构思，惟认为拟建的「柱廊设计」不但浪费土地资源，亦会带来露宿者及管理等问题，建议将有关土地改作兴建社区服务中心。此外，「柱廊设计」的占地面积广阔，他垂询上述行人道是否明确作通道用途，及署方如何确保发展商不会滥用公共空间。

7. 主席就有关规划大纲提出以下查询：(一) 有关土地以拍卖方式出售，署方是否会将高架行人道等设计规限加设于卖地条款内；若属实，会否使设计失去弹性；(二) 图则上的「地下购物街」是否设有店铺及相应的空气调节设备；(三)「地下购物街」是否能以地库作开放式经营，并以四通八达的地下通道连接各商店；以及(四) 高架行人道是否适用于启德广场，建议给予发展商较高的自由度进行设计。

8. 杨永杰议员表示希望规划署于「综合发展区(1)」内增设社署紧急支持服务及图书馆等社区福利服务设施。

9. 李慧琼议员提出以下意见：(一) 希望署方汲取启德邮轮码头的经验，完善相关的配套措施，避免浪费珍贵的土地资源；(二) 由于缺乏土地，地下街是未来的发展趋势，香港在这方面的发展已较其他先进城市落后，她非常赞同「地下购物街」的设计，并查询能否进一步扩充地下街规模，尽量利用空间；(三)「综合发展区(1)」地带主要为商业用地，卖地条款内能否规定预留一定百分比的土地予小型及本土特色商店经营，以免有关商铺过度集中经营药房及售卖奢侈品；(四) 区内缺乏停车场用地，「综合发展区(1)」用地的设计将如何考虑停车位的安排；以及(五) 回顾过往的发展规划，建筑物密度相对较低，署方会否考虑未来增加建筑物密度，以纾缓土地不足的情况。

10. 梁婉婷议员表示规划大纲主要以行人天桥作连接，惟行人天桥并不适合长者及伤健人士使用，故垂询署方是否有足够公共交通工具供启晴邨居民进入启德新区。

11. 规划署叶子季先生作出综合响应，重点如下：

- 启德发展区已预留土地提供社区设施，图则上的「政府、机构或社区」土地将用作室内体育馆、图书馆及社会福利设施等用途。而「综合发展区(1)」地带则主要划作商业用地。虽然启德发展区内各用地的发展时间表并不相同，但署方仍希望社区设施的提供能配合住宅及商业用地的发展时间表。署方会继续与社署跟进提供所需的社区设施，并根据既定程序，尽快落实有关设施的发展时间表。
- 预期启德发展区未来除了该区居民外，全港市民及游客亦会经常使用发展区的设施，故建议兴建「园景美化高架行人道」及其他行人道连接设施，以达到良好城市设计效果。此外，「综合发展区(1)」未来的发展商会负责兴建、管理及维修有关连接地盘的高架行人道，并采取有效措施以防止露宿者聚集的问题。
- 启德发展区经历长时间及广泛咨询，规划署综合广大市民的意见，采用不同城市设计的意念以规划发展区。有关用地将以公开招标或拍卖形式出售。署方在考虑相关条款时将在发展要求及设计弹性之间取得平衡。除于卖地章程规限基

本的发展参数外（例如建筑物高度及地积比率），发展商亦需符合署方其他对高架行人道及柱廊设计等的基本要求，但发展商仍可保留一定弹性。署方备悉委员会的意见。

- 拟建的「地下购物街」的阔度约20米，总长度为1.5公里，横跨启德城中心主要范围并连接新蒲岗、土瓜湾、沙中线启德站及土瓜湾站。卖地条款将订明需预留8米阔的行人通道及于两旁提供商铺，并会规范「地下购物街」的管理及空气调节等相关配套。署方希望「地下购物街」能够连接地库作开放式经营，故规划大纲除了要求兴建「地下购物街」之外，亦要求发展商于连接地库的位置兴建总面积不少于4,000平方米的零售楼面面积，以吸引人流。
- 在行人连接方面，署方已考虑区内居民，包括启晴邨及德朗邨居民的需要，启德城中心区周边将有多条行人天桥连接彩虹邨、新蒲岗及九龙城一带。这两条屋邨的居民亦可透过地面行人通道前往不同地区。除了在「综合发展区(1)」用地兴建一个公共交通总站，以便利长者及伤健人士外，运输署亦会因应区内需求为居民提供适当的公共交通配套。
- 位于「零售地带」的「柱廊设计」深度约为3.6米，占用面积相对不大，而卖地条款亦将订明该处为公众行人通道，如发展商滥用行人通道，署方可根据有关条款采取执管行动。
- 「综合发展区(1)」地带的规划意向是作办公室、酒店及零售设施，而酒店的楼面面积最高为15,000平方米。
- 「综合发展区(1)」用地的发展商须根据《香港规划标准与准则》的要求，为该商业发展提供车位，而该地段由于接近启德站，相信对车位需求相对较低。然而，发展商日后仍需向城市规划委员会换成规划申请及进行交通影响评估，并根据评估结果决定应提供的车位数目。
- 土木工程拓展署正就「环保连接系统」进行详细可行性研究，以建议最终采用的环保连接系统及其详细路线。
- 因应社会对房屋及商业用地的殷切需求，署方及土木工程拓展署已于2014年进行初步评估，认为有空间增加启德发展区的发展密度。署方会继续检讨有关情况。

市区重建局 鸿福街／银汉街发展计划 (KC-010)

鸿福街／启明街发展项目 (KC-011) 荣光街发展项目 (KC-012)

(九龙城房建会文件第46/16号)

关注鸿福街、荣光街、银汉街收购计划 强烈要求尽快落实土瓜湾全区旧楼重建

(九龙城房建会文件第49/16号)

12. 市区重建局规划及设计高级经理关以辉先生向委员介绍文件第46/16号。

13. 林博议员表示欢迎市区重建局(下文简称「市建局」)的重建项目，并提出以下查询：(一) 若已向城规会呈交的KC-010发展计划草图不获批核，局方将采取怎样的应对措施；(二) 垂询上述3个项目已接获的反对意见数目，及局方是否有足够信心成功展开有关项目；(三) 垂询局方将如何协助业主应对相关部门发出的清拆令、消防令及解决「钉契」等问题，建议屋宇署及市建局酌情处理，派员到相关楼宇进行检测，解除不会构成实时危险的维修令，并建议参考「楼宇更新大行动」的安排，由屋宇署直接安排承建商为有实时维修需要的楼宇进行维修；(四) 垂询局方为何不收购在上述重建项目的周边楼宇，包括爱华大厦、荣光街72-94号、土瓜湾道及马头围道一带楼龄高及已失修的唐楼，提供厘定重建项目优先次序的准则，及尽快落实各项重建项目的时间表；以及(五)希望局方在录得45元亿盈余的情况下，增拨资源及落实整区的重建计划。

14. 杨永杰议员表示鸿福街及启明街为掘头路及附近车房林立，认为市建局以「小区发展模式」开展KC-010/KC-011/KC-012项目不能有效改善区内的交通问题。他又对市建局的落实重建计划的诚意表示怀疑，指出有关项目并无一并收购其周边的楼宇，引致居民不满，故建议局方一并收购爱华大厦、马头围道、鸿福街及启明街一带的周边楼宇作整体规划，以彻底改善区内交通。

15. 李慧琼议员提出以下意见/查询：(一) 局方公布上述项目后，区内的荣光街72-94、96-118号及银汉街44-45号法团已致函局方要求被纳入重建范围内，她提醒受影响的住户必须以书面方式表达对重建项目的意见；(二) 若KC-010项目未能获得城规会批准，局方将如何应对；(三) 相关部门将如何协助有需要的业主，申请搁置或暂缓处理由不同部门发出的维修令或消防令；(四) 部份业主虽然已尽力希望遵从屋宇署的维修命令，但却无法召集足够业权进行维修，故希望部门能够承诺不起诉这些已作出努力的业主；(五) 居民有何上欣途径对已进行的冻结人口调查结果表达不满；(六) 垂询居住在重建范围内及被无理迫迁的租客将有何投诉途径，及有关僭建商铺的权益；(七) 局方在未来应优先进行土瓜湾五街及十三街一带的重建；以及(八) 垂询局方于KC-010项目拟建的社区停车场总面积。

16. 劳超杰议员表示居民的意见与市建局提出的收购条款及范围具互动性，若局方不检讨项目的收购条款及规划范围，将导致居民提出反对，令重建项目无法顺利开展，故希望局方积极响应市民的意见及要求。此外，他认为屋宇署除了负责发出命令及作出检控外，亦应提供具体措施协助居民暂缓或遵办法定命令。

17. 杨振宇议员表示欢迎局方提出的重建项目，并希望能尽快在土瓜湾五街及十三街一带进行重建。他又指出局方未有将与项目周边状况相约的楼宇纳入重建范围内，影响整体规划的协调性。此外，他要求局方详述「小区发展模式」将如何改善区内规划及交通。

18. 关浩洋议员垂询KC-010项目中停车场除了让私家车停泊外，会否因应本区的需要提供大型旅游巴停泊位。

19. 市区重建局关以辉先生作综合响应，重点如下：

- 在拣选重建范围及项目方面，市建局会考虑楼宇状况、楼龄、业权分布、私人重建的可能性及市建局的能力等一篮子因素。
- 市民可于项目的咨询期内以书面形式，要求被纳入或剔除于重建范围，或提出其他意见。KC-010项目的书面意见可向城规会提交，而KC-011/KC-012的书面意见则可向市建局提交。若上述项目附近楼宇的居民希望被纳入重建范围，需按法定要求于咨询期内向市建局或城规会提出反对意见，他们的相关要求才会获得考虑。然而，若当局收到太多不具广泛代表性的意见，项目的批核程序可能需要延长。
- 无论是发展计划或发展项目，若最终不获通过，重建会被中止。市建局会研究有关原因，考虑是否修改项目。
- KC-010项目的停车场设于地库，提供大约270个车位，实际的数目仍需待政府审批，主要用作服务KC-010/KC-011/KC-012/DL-8及附近的重建项目。市建局亦已应运输署的要求，于停车场内设置最多4个旅游巴车位。此外，KC-009项目内将另设其停车场。
- 市建局希望与区议会紧密合作，而市建局在区内的工作并未完结。

20. 市区重建局收购及迁置高级经理谭建强先生补充，重点如下：

- 重建项目需经过长时间的规划程序，业主于期间仍有责任保养及维修他们的楼

宇。市建局建议业主在未正式出售有关物业前，需遵从相关部门发出的法定命令。然而，若业主在执行命令的7年内向市建局出售有关物业，市建局会根据其「发还修葺费用计划」，在计算折旧后，向业主发还特定维修项目的合理开支。而若业主在出售物业前仍未执行法定命令，市建局会于收购价中扣起相应修葺费用作抵押金，以备有需要时完成有关法定命令的维修项目。

- 项目冻结人口调查三日的正式登记已经完成，随后并正进行后补登记工作，若住户认为已提交的资料有误，或希望作出更正或提供补充资料，可以书面向市建局提出。市建局会将有关资料存盘，直至重建项目落实推行后才会正式核实已登记用户的资料，及厘定收购基准。
- 市建局在收购过程中，会根据业权提出收购补偿，而没有业权的僭建物则不会获得任何补偿。
- 因重建被无理迫迁的租户可联络市建局或由「市区更新基金」聘任的社工队，要求提供协助。

21. 屋宇署高级屋宇测量师/E3严婉玲女士回复，表示会于稍后向委员提供屋宇署将如何处理在市建局的收购项目中已发出的命令的补充资料。然而，她指出若有关楼宇构成实时危险，署方会实时采取执法行动，以确保公众安全。

(会后补注：屋宇署于会议后提供以下补充资料：市建局于2016年3月刊宪公布庇利街 / 荣光街发展项目及于2016年6月刊宪公布鸿福街 / 银汉街发展计划，鸿福街 / 启明街发展项目及荣光街发展项目，根据本署纪录，上述重建项目内的建筑物仍有多张清拆命令及维修命令仍未遵从，本署会因应个别情况考虑暂缓执法，不过，就那些对生命财产明显构成迫切危险、新建、严重危害健康及造成严重环境滋扰的僭建物，以及严重失修的楼宇，本署会继续跟进，业主亦有责任妥善维修及保养其楼宇，以确保公众安全。)

市区重建局发展项目 春田街／崇志街发展计划 (KC-008(A))

(九龙城房建会文件第47/16号)

关注春田街收购计划

(九龙城房建会文件第48/16号)

22. 市区重建局规划及设计高级经理关美宝女士向委员介绍文件第47/16号。

23. 余志荣议员对市建局就KC-008(A)项目提出的一次性特别措施表示赞赏，惟指出居民仍非常关注该特别措施的条款及细则，希望与局方尽快举行居民会，解答各项

细节。此外，他提出以下意见/查询：(一) 上述项目规模较小，涉及约44个租客，希望局方放宽公屋安置的门坎或给予他们特惠金；(二) KC-008(A)项目需时长达10年，而距离上述项目仅5米的福运大厦楼龄亦已达41年，楼宇结构因附近地盘的施工出现大幅度沉降，故希望局方将福运大厦一并纳入KC-008(A)项目，完善社区的发展；(三) 严格规管局方辖下地盘工程的施工安排，包括限制大型机器作业时间于上午9时至下午6时、加设隔音布，及杜绝地盘蚊患及鼠患等，以确保附近楼宇的安全及福运大厦住户的权益；(四) 局若落实封闭春田街及增设回旋处，将如何安置现时设于春田街路旁的咪表停车位；以及(五) 福运大厦住户普遍支持KC-008项目及反对KC-008(A)项目，希望局方考虑居民的意见。

24. 杨永杰议员表示一直支持原有的KC-008项目，希望局方从善如流，撤回KC-008(A)项目并重启KC-008项目。他又垂询局方合共收到多少份要求将春田街纳入收购范围的意见。他又认为局方应该打通春田街及崇志街，以彻底改善区内交通。

25. 邝葆贤议员提出以下意见/查询：(一) 市建局无法清楚交代以KC-008(A)替代KC-008项目的原因，有关居民因此需重新经历长达2年的审批时间；(二) 福运大厦未被纳入KC-008(A)项目，却面对两项市建局工程同时于毗邻进行，地盘施工亦对福运大厦居民带来长时间滋扰及安全问题，而新建的楼宇对福运大厦亦会造成屏风楼效应；(三) 局方应关注于重建项目附近受影响的居民；(四) 可透过加强管理，以改善春田街的环保回收问题及崇志街的泊车问题，而无须封闭春田街及增设不必要的回旋处。拟建的回旋处亦无实际改善交通作用，驾驶者其实可选择于前一条街道转向；以及(五) KC-008项目的楼宇状况日益恶化，区内住宅租金亦不断上升，故希望局方尽快咨询福运大厦及于崇志街楼宇的住户，以免重复更改KC-008项目的情况，对住户带来长远的负面影响。

26. 李慧琼议员提出以下意见/查询：(一) KC-008(A)项目极具争议及引发居民作多次请愿，希望局方接纳民意，减少社区上的争议；(二) 若福运大厦住户希望被纳入KC-008(A)项目范围，是否可依循合法程序向城规会申述，并由行政长官会同行政会议决定；(三) 唯独将福运大厦剔除于局方的重建项目范围，只会引发居民的担忧；(四) 若居民反对KC-008(A)项目，将有何合法途径提出意见；以及(五) 「鹤园春田商户大联盟」致函提出3点要求，包括：(1) 因应事件的特殊性，立即安排出租公屋或单位安置受影响的租户；(2) 当市建局成为项目的业主后，非住宅物业的租户是否可以同样提早领取特惠金；以及(3) 业主认为无需透过申请程序提早领取应得的津贴，有关津贴的发放方式及时间应以市建局以往一贯的方式处理。她希望市建局及相关部门作出响应。

27. 林博议员提出以下意见/查询:(一) 春田街/崇志街发展规划已经历长时间讨论, 相关楼宇亦已严重失修, 希望KC-008(A)项目无需再作修改, 并由局方协助调解业主及租户之间因重建引起的争拗; (二) 福运大厦深受附近地盘施工的滋扰, 故楼宇结构已有恶化趋势, 希望屋宇署及市建局协助检察楼宇, 并将其纳入重建范围; 以及(三) 拟建的回旋处能否容纳大型车辆包括消防及救护车辆驶入成疑, 建议将重建范围扩大。

28. 张仁康议员表示局方并无考虑KC-008(A)项目对福运大厦住户的影响, 该大厦因附近地盘的工程引致外墙剥落及出现裂缝。此外, 若封闭春田街, 消防及救护车辆将无法进入该地段, 他要求局方解释将来的车辆将如何从拟建的回旋处驶入福运大厦。

29. 劳超杰议员表示居民普遍要求重启KC-008项目, 并查询局方是否已获得足够的民意, 支持以KC-008(A)项目替代KC-008项目及相关原因。此外, 他认为局方的零碎收购方式并不理想, 而KC-008(A)项目并无顾及对福运大厦住户的影响, 希望局方在咨询期间多与各持分者沟通, 平衡各方的利益, 并重新考虑是否应该开展KC-008(A)项目。他又希望相关部门响应地盘工程对春田街的双号唐楼及福运大厦造成的结构性影响。

30. 市区重建局收购及迁置高级经理吴宝珊女士表示, 市建局于2016年5月6日公布KC-008(A)项目, 并希望于3个月内向业主提出收购建议及举办居民会, 届时会向业主及租户解释一次性特别措施的具体细节, 并解答他们的查询。

31. 市区重建局规划及设计高级经理关美宝女士作综合回复, 重点如下:

- KC-008(A)项目在规划程序上, 需向城规会呈交发展计划草图作考虑, 公众可向城规会提出意见。城规会在考虑公众的意见后, 有权批准、不批准或要求市建局修改该项目。市建局亦会详细考虑咨询期内居民所提出的各项意见, 包括将福运大厦纳入重建范围及有关春田街改道等建议的理据, 并向城规会作出响应, 让城规会考虑。
- 市建局一直联同交通顾问公司与运输署联系, 并已就项目进行了交通影响评估研究报告提交予政府部门, 运输署及消防署亦初步同意报告内的交通建议及评估研究。拟建的回旋处阔26米, 道路的设计足以容纳消防及救护车等大型车辆出入及通往福运大厦。拟建的回旋处除了供KC-008(A)项目住户使用外, 亦会提供给公众使用, 包括福运大厦的车辆。市民亦可就回旋处的设计向城规会反映意见。

- 春田街现为掘头路，就交通流及行人安全方面并不理想。市建局希望以小区发展模式，将春田街掘头路纳入重建范围一并发展，并建议开辟一条26米阔的新路面作回旋处用途，目的是改善当区道路安排和行人环境，以提升重建的规划及社区裨益，同时可与毗邻的市建局马头围道的项目在整体设计上融合以达致更佳效果。
- 有关春田街现有10个咪表停泊位的安排，KC-008(A)项目将设有地库停车场，供私家车及商业车辆使用。交通影响评估报告亦已建议于附近地方增加咪表停泊位。

32. 屋宇署严婉玲女士回复，屋宇署的职员及地盘的注册结构工程师已视察福运大厦，除了存在失修情况外，楼宇整体结构并无明显危险，有关地盘的负责人将采取适当的改善及补救措施，包括为受影响的大厦外墙及行人路进行修葺，增加对建筑物及行人路的监察点，及减少工程对楼宇的影响。屋宇署在工程进行期间，亦会加强巡查地盘及其周边环境，确保工程符合标准。此外，署方备悉委员的关注及意见。

33. 市区重建局社区发展高级经理殷倩华女士亦表示市建局备悉委员的意见。

有关:查询房协拟于红磡利工街兴建「富贵」长者屋的最新情况
(九龙城房建会文件第50/16号)

34. 劳超杰议员简介文件第50/16号，并希望香港房屋协会(下文简称「房协」)解释「资助性质」及「非资助性质」长者房屋项目的具体分别，以及考虑本港在现时缺乏土地的情况下，是否仍然适合推出利工街的长者房屋项目。

35. 香港房屋协会高级经理(物业策划及发展)李志昌先生回复，简介「资助性质」及「非资助性质」项目之分别，并指出房协的房屋项目针对不同的服务对象。公营房屋主要服务低收入长者，而利工街的项目则希望照顾中产长者的住屋需要。面对人口老化问题，预计于2030年，每4名香港人有1位为65岁以上的长者，应对他们的房屋需求亦十分殷切。「资助性质」的长者房屋目前仍有700名长者轮候申请，即使加入利工街项目约300个单位亦不足以应付未来的需求，故希望委员支持房协推行上述「资助性质」长者房屋项目。

36. 劳超杰议员提出以下意见/查询：(一) 垂询申请入住「资助性质」长者房屋项目的入息及资产限制；(二) 乐颐居及彩颐居同样为「资助性质」长者房屋，要求房协

提供有关的租金水平；(三) 现时长者轮候公营房屋的时间比轮候「资助性质」长者房屋的时间更长；以及(四) 基层市民较中产长者更需要公营房屋，故房协应将由政府资助的利工街地段用作兴建公营房屋，以协助社会上最有需要的人士，并优先照顾正轮候调迁的家维邨现有住户。

37. 杨永杰议员指出房协位于北角丹拿山的长者房屋项目因租务情况欠佳，需不断放宽其租住权费用上限。他又表示虽然「资助性质」长者房屋目前的轮候长者数目达700人，但由房协无法确认最终的实际入住数目，珍贵的土地资源可能因此被浪费，故建议利用该地段兴建公营房屋，纾缓现时区内的挤迫户轮候调迁情况。

38. 邵天虹议员指出真善美邨亦因缺乏公屋单位，积压大量的轮侯上楼及等待调迁申请，房协作为半公营机构，应该将由政府资助的利工街土地用作兴建公营房屋。

39. 林德成议员表示房协在北角丹拿山的长者房屋销情不佳，社会普遍认为「非资助性质」长者房屋不具迫切性，故希望房协集中兴建公营房屋，为低下阶层提供可负担的居所。并特别为居住在旧楼及劏房的长者改善居住环境。

40. 香港房屋协会李志昌先生回复，指出房协设有不同的项目应对社会上不同阶层的住屋需要，部分不符合公营房屋申请资格的旧楼业主，可利用逆按揭计划进入「资助性质」的长者房屋项目，以改善居住环境。此外，房协已备悉委员提出的意见。

41. 劳超杰议员指出房协即将向城规会递交修改红磡分区计划大纲草图申请，推展利工街的长者房屋项目，故建议以房建会名义致函城规会及运输及房屋局，表达房建会反对此项目，并要求将该幅由政府资助的土地用作兴建公营房屋。

42. 经讨论后，委员会同意劳超杰议员的建议。主席要求秘书处于稍后作出跟进。

要求重新检讨差饷租值计算方法 舒解长者及退休业主困难

(九龙城房建会文件第51/16号)

43. 杨永杰议员简介文件第51/16号。

44. 余志荣议员表示现时差饷租值计算方法受到周边楼宇租金急升的影响，以致需缴交的差饷亦不断提高，对以住宅单位作自用的长者业主不公平，故希望差饷物业估价署检讨差饷租值的计算方式，包括考虑将加幅与通胀挂勾。

45. 主席表示「差饷」一词沿于政府当年开征「差役饷项」以支付香港警队的粮饷，惟现时情况已经转变，建议因时制宜检讨有关名称。

46. 杨永杰议员希望署方积极检讨《差饷条例》，以纾缓自住长者业主及退休业主的困难，及响应现时的社会情况。

47. 吴奋金议员表示支持重新检讨及简化差饷租值的计算方式，建议减收所有自住物业百分之五十的差饷，以纾缓自住长者的负担。

48. 差饷物业估价署高级物业估价测量师冯建成先生作综合回复，重点如下：

- 「差饷」一词使用超过170年，已成为香港历史的一部分，修改该名称可能引起社会的争议。
- 根据《差饷条例》，物业的应课差饷租值是根据物业单位在公开市场出租时估计可得到的合理租金，因此，应课差饷租值并不能以通胀率作计算。
- 为纾缓业主及租客，包括自住长者及退休业主，在差饷方面的支出，政府于2004年前的不同年度及由2007年起，每年均有推出宽减差饷的纾缓措施。2016-17年度财政预算案中已提出了宽减四季的差饷，以每户每季1,000元为上限。
- 若对自住及作商业用途的物业征收不同的差饷百分率，可能对将物业作商业用途的业主或其租户造成不公平，因而引发争议。

49. 余志荣议员表示是否将单位用作商业用途乃业主基于商业因素而作出的决定，他们会因应不同的情况自行与租户作出调节。他认为署方必须制定恒常的措施，纾缓自住长者业主及退休业主的差饷负担。

50. 主席表示委员的意见反映社会上对检讨差饷的要求。他又认为政府可征收租务税及物业税，以抵销拟减收的差饷收入，故希望署方及相关部门考虑。

强烈反对公屋租金加价

(九龙城房建会文件第52/16号)

51. 主席表示秘书处已于会议前将房屋署的书面回复送交各位委员阅览。

52. 何华汉议员表示房屋署的租金加幅过大，租金调整机制亦无考虑通胀因素，在2010至2016期间合共加租36.4%，而启晴邨及德朗邨入伙不足3年，则已加租共20%。

他认为署方的「两年一检」机制十分扰民，故要求改为「三年一检」，以减低对租户的影响。

53. 房屋署署理高级物业服务经理(西九龙及港岛)钟荣先生表示部门备悉委员的意见。

关注绿化天台结构安全问题

(九龙城房建会文件第53/16号)

54. 梁婉婷议员简介文件第53/16号。

55. 房屋署钟荣先生表示房屋署在新建屋邨楼宇或楼宇落成后设计建造屋顶绿化设施时，会考虑屋顶空间、楼宇结构的承载能力、排水系统、防水渗漏等因素，确保各方面均符合相关的安全标准。至于绿化天台设施保养方面，屋邨物业服务办事处会透过日常巡查，留意植物的生长情况及清理排水口，以防止渠道淤塞引致积水，并会在天台排水口损毁或下层天花板出现异常情况时，派专业人士到现场视察及作出适当跟进。署方近日已完成为各有关屋邨绿化天台的初步检查，包括启晴邨及德朗邨，整体情况均属正常。

56. 何华汉议员指出根据他的现场观察，德朗邨天台的积水问题严重，并已堆积高达十公分的淤泥，结果与房屋署提供的资料不符。他要求署方正视有关问题，并向当区议员及互助委员会提供在日常进行监察及巡查的照片。

57. 主席希望署方加强监察绿化天台结构，并定期向议员及互助委员会提供有关的天台监察及巡查工作照片。

58. 房屋署钟荣先生表示部门备悉委员的意见。

要求关注安居楼、利荣大厦、龙华阁、高雅轩、永和大厦及荣林大厦沙中线工程〔收回地层问题〕

(九龙城房建会文件第54/16号)

59. 林博议员提出以下意见：(一) 要求提供地政总署已收到的4宗有关收回地层土地申索个案的处理进度；(二) 查询申索的1年期限是按地政总署于2015年7月31日刊登政府公告或2015年10月31日收回地层土地日期起开始计算；(三) 由于曾发生楼宇裂缝

无法申索的个案，希望地政总署及港铁公司能够认真看待市民的申索个案；(四) 要求地政总署提供收地条款中「骚扰补偿金」的定义，例如铁路进行24小时钻掘工程，引致居民失眠及无法正常工作，是否可作为申索理由；以及(五) 要求地政总署作充足准备，于2016年6月25号举行的居民会讲解有关的申索程序。

60. 地政总署产业测量师/铁路发展/总处2(铁路发展组/总办事处)钟天龙先生回复如下：

- 若有关文件中的4宗收回地层的申索个案涉及物业价值损失，申索期限由2015年11月1日开始计算，至2016年10月31日止。而其他项目的申索期限须参阅《铁路条例》(第519章)附表第II部。
- 署方正在处理的4宗相关申索个案，包括去信部分申索人要求提供适用于其申索个案的详情，及就部分的申索人的回复咨询法律意见。待收到相关资料后，署方会尽快处理及回复申索人。
- 如因铁路工程导致的楼宇损毁，申索人可根据《铁路条例》附表第II部相关项目向运输及房屋局作出申索。港铁公司及路政署一般会在收到投诉后会视察有关的物业情况，如港铁公司及路政署确认楼宇损毁是铁路工程导致，港铁公司会为业主进行一些修葺。
- 有关「骚扰补偿金」的定义，可参阅《铁路条例》附表第I部，而可申索「骚扰补偿金」的项目亦受该条例附表第II部规范，例如，因沙中线而实施的封路措施对商铺的营运损失。如该损失是因封路而致商铺土地的通道受到不利影响，申索人可考虑申索「骚扰补偿金」。
- 有关「骚扰补偿金」的定义，可参阅《铁路条例》附表第I部，而可申索的项目亦受该条例规范，主要针对如封路措施对商铺日常营业的影响等的物业损失。
- 署方会于2016年6月25号举行的居民会提供申索程序资料及讲解申索程序。

强烈要求屋宇署跟进沙中线工程引致的楼宇震动问题

(九龙城房建会文件第55/16号)

61. 林博议员查询除了港铁公司提供的自我监测数据外，屋宇署可否提供有关沙中线工程引致的楼宇震动监测数据及安全评估。

62. 屋宇署屋宇测量师/E1-5周淑仪女士回复，重点如下：

- 沙中线的管理及监察工作由路政署负责，如屋宇署接获居民对沙中线工程引致的楼宇安全投诉，会转介路政署及港铁公司跟进。屋宇署亦会派员检测相关楼宇，并跟进有实时危险的个案。
- 屋宇署由2015年底至2016年初共接获3宗有关沙中线的投诉个案，由于3宗个案只涉及旧楼的损毁痕迹，未能证实与沙中线有关。
- 有关损毁索偿方面的工作，港铁公司一般会安排独立的公证行对楼宇进行检测。

下次会议日期

63. 主席在下午6时22分宣布会议结束，下次开会日期为2016年9月1日，截止提交文件日期是2016年8月17日。

64. 本会议记录于 2016 年 8 月 25 日正式通过。

主席

秘书

九龙城区议会秘书处

2016 年 8 月