

九龙城区议会辖下
房屋及基础建设委员会第 6 次会议记录

日期： 2016 年 11 月 3 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 (于下午 4 时 40 分离席)

委 员： 梁婉婷议员

左汇雄议员 (于下午 4 时 08 分离席)

郑利明议员

劳超杰议员 (于下午 4 时 53 分离席)

林博议员

余志荣议员

杨振宇议员 (于下午 2 时 42 分出席)

何华汉议员 (于下午 3 时 40 分离席)

杨永杰议员

关浩洋议员

张仁康议员, MH (于下午 4 时 57 分离席)

黎广伟议员

李慧琼议员, SBS, JP (于下午 2 时 47 分出席)

萧亮声议员 (于下午 5 时离席)

陆劲光议员 (于下午 4 时 43 分出席)

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： 林德成议员

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
严家豪先生	房屋署高级物业服务经理(西九龙及西贡)
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
郑韵莹女士	规划署高级城市规划师/九龙 2
杨嘉康先生	香港房屋协会助理总监 (物业发展及市场事务)
曾德明先生	香港房屋协会总经理(物业策划及发展)
李显蕊女士	香港房屋协会高级经理(物业管理)
关美宝女士	市区重建局高级经理(规划及设计)

议程三

区洁英女士	发展局起动九龙东专员
黄德才先生	发展局起动九龙东副专员
黎万宽女士	发展局起动九龙东办事处 高级地方营造经理(规划)
马汉毅先生	土木工程拓展署启德办事处总工程师/九龙 3

议程五

廖国伟先生	食物环境卫生署高级卫生督察 (洁净/防治虫鼠)
-------	----------------------------

议程六

丁才峯先生	屋宇署屋宇测量师/E2-1
林日明先生	屋宇署首席测量主任/E2-3

议程七

欧国平先生	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

议程八

钟荣先生	房屋署物业服务经理(物业服务) (西九龙及西贡)(1)
------	--------------------------------

议程十

郭志安先生	屋宇署高级屋宇测量师/斜坡安全(HKW)
-------	----------------------

议程十一

黄国屏先生	屋宇署高级屋宇测量师/招牌监管
马明智先生	屋宇署屋宇测量师/招牌监管 2

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。主席请委员备悉邝葆贤议员已通知退出房建会。此外，秘书处在会议前接获林德成议员的通知，今天因事未能出席会议。

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 21 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. 第 5 次会议记录无须修订，获委员会一致通过。

《红磡分区计划大纲草图编号S/K9/25》所收纳的修订项目
《市区重建局春田街/崇志街发展计划草图编号S/K9/URA1/1》
《市区重建局鸿福街/银汉街发展计划草图编号S/K9/URA2/1》
(九龙城房建会文件第68/16号)

4. 规划署九龙规划专员叶子季先生介绍文件第68/16号。

5. 余志荣议员表示强烈反对《市区重建局春田街/崇志街发展计划草图编号S/K9/URA1/1》(下文简称「春田街/崇志街发展计划」)，担心该区被划为「住宅(甲类)7」地带作高密度住宅用途，影响附近的居民。他又指出曾向城市规划委员会(下文简称「城规会」)反映福运大厦居民普遍反对重建春田街作高密度住宅用途的计划，希望有关部门体恤居民及重新检视春田街/崇志街发展项目。

6. 李慧琼议员提出以下意见/查询：(一) 过往曾多次向市区重建局(下文简称「市建局」)要求将区内的荣光街72-94、96-118号及银汉街44-45号地段纳入重建范围，有关居民亦正计划向城规会提出上述要求，希望城规会能够响应居民的要求；(二) 过往曾多次向规划署及市建局强烈要求扩大重建范围，

希望有关部门/机构支持将福运大厦纳入春田街/崇志街发展计划，以及将银汉街17、19、21、23、25、27、29及31号纳入鸿福街/银汉街发展计划的重建范围，以完善区内规划；(三) 提供在启德发展区预留作发展公营房屋的土地面积；以及(四) 因应区内的重建项目陆续开展，要求有关部门检视社区配套措施包括游泳池、公园及停车场等，以配合区内的人口增长。

7. 关浩洋议员表示银汉街周边旧楼的楼宇情况与被纳入重建范围的旧楼相约，希望市建局能考虑将该些楼宇纳入重建范围。

8. 杨永杰议员表示过往曾多次要求撤回春田街/崇志街发展计划KC-008(A)项目及重启原有的KC-008项目，避免因为楼宇密度的增加而影响附近居民。此外，他查询规划署有关整合春田街后的KC-008(A)项目，较原来KC-008项目所增加的地积比率、高度及单位数目。

9. 杨振宇议员查询规划署有关春田街/崇志街项目被划为「住宅(甲类)7」后，所放宽的建筑物高度上限。

10. 劳超杰议员提出以下意见/查询：(一) 房建会曾反对《红磡分区计划大纲草图编号S/K9/25》(下文简称「红磡分区计划」)所收纳的修订项目，并要求将利工街拟作长者住屋的用地(下文简称「利工街用地」)作兴建公营房屋，故要求有关部门提供否定议会意见的理据；(二) 红磡利工街「悦目」的居民表示强烈反对有关项目；(三) 查询除了常乐街的小规模公共租住房屋计划外，政府于九龙城区内有否实际公营房屋的规划。此外，他反对春田街/崇志街发展计划用作高密度住宅用途。

11. 邵天虹议员表示支持劳超杰议员的意见，要求把利工街用地作兴建公营房屋。他又查询宋皇台道、高山道及启德发展区的公营房屋规划时间表，并要求重建高楼龄屋邨包括真善美村。此外，他指出报章曾报导乐颐居及彩颐居的长者住户投诉屋苑的账目不明及所收取的管理费及维修费不断增加，显示因香港房屋协会(下文简称「房协」)管理不善而须由长者承担亏蚀，故认为政府应该将珍贵的土地资源优先用作兴建公营房屋。

12. 何华汉议员对房协表示根据社会需求而兴建「长者安居乐」的理据提出质疑，指出房协已多年未有兴建新的公营房屋，亦拒绝重建高楼龄屋邨，近年倾向发展私人项目，落成的房屋以私人住宅及长者房屋为主，故认为房

协的房屋发展定位错误。

13. 林博议员要求房协提供有关长者房屋需求的数据，并表示支持劳超杰议员要求将利工街用地作兴建公营房屋的意见。

14. 劳超杰议员表示基层劏房户较中产长者更有急切的住屋需要，有关部门必须按优先缓急次序分配房屋土地资源，故重申反对上述项目。他补充即使利工街用地可提供的单位数目较少，政府仍然需将该地作兴建公营房屋。

15. 主席指出由于公营房屋的申请属全港性，区内居民未必能直接受惠。然而，他要求规划署提供有关长者房屋及公屋需求数据的比较资料供议员参考，以便就公营房屋供应的优先次序作讨论。

16. 规划署叶子季先生作出综合响应，重点如下：

- 一 春田街/崇志街发展计划规划作高密度住宅发展，而建筑物高度限为主水平基准上120米，此发展密度和高度与附近的住宅楼宇包括福运大厦相约，不会带来严重视觉影响。此外，市建局已将该项目的住宅楼宇置于靠近鹤园街的方向，以减轻对福运大厦及附近楼宇的影响。规划署指出市建局制定发展计划草图时需考虑一系列的因素，包括规划完整性、楼龄、楼宇状况、楼宇密度等，市建局会根据《市区重建局条例》及各方面的因素及意见作整体考虑。规划署会从专业规划角度提供相关意见，并向市建局转达议会的要求。
- 一 房协发展多项房屋计划，以满足社会上不同阶层的住屋需要。「长者安居乐」住屋计划与位于北角丹拿山的非资助性优质长者房屋项目性质并不相同，有关申请人受入息及资产限制，而该住屋计划下的彩颐居及乐颐居均深受长者欢迎，并无空置单位。此外，轮候册上大约有700户申请者，申请者的平均轮候时间为5年。运输及房屋局亦表示支持继续推展「长者安居乐」项目。署方考虑到利工街用地面积较小，认为适合用作「长者安居乐」项目。署方一直密切审视社区措施是否足以配合区内规划人口，并已预留土地提供社区措施。
- 一 署方认同兴建公营房屋的迫切性，惟亦需要满足社会各界对不同用途用地的需求。政府一直重视社会对公营房屋的殷切需求，在未来10年的建屋目标中约六成将为公营房屋。署方正积极在区内物色适合发展公营房屋的土地，除了位于常乐街、宋皇台道及高山道的公营房屋项目外，亦正审视启德发展区的合适用地。当中，启德发展区内有可供

作较大规模公营房屋发展的地段，署方与发展局正积极研究，待落实具体计划后会再向议员介绍有关详情。署方备悉议员的反对意见，并将有关意见提交城规会。若市民对上述大纲草图的修订和两份发展计划草图持有意见，可于2016年12月28日前以书面向城规会提交申述，城规会将考虑各持分者的理据并邀请相关持分者出席聆讯，再作出决定。

17. 香港房屋协会总经理(物业策划及发展)曾德明先生作出综合响应，重点如下：

- 「长者安居乐」住屋计划属公共房屋的一种，主要服务60岁以上中等收入长者，惟并无设定区内居民优先的政策，所有申请必须按轮候册上的次序作审批。
- 政府统计处的推算显示，香港于2025年的60岁或以上人口达237万。而由房协于2014年委托香港大学进行的一项调查，亦估算未来5年对长者房屋的需求达19-20万户。房协作为本港唯一为60岁以上中等收入长者提供房屋的供应者，认为有需要响应他们的住屋需求。
- 香港房屋委员会及政府共设有三个长者优先计划，包括「天伦乐优先配屋计划」、「共享颐年优先配屋计划」、「高龄单身人士优先配屋计划」及房协的「长者维修自住物业津贴计划」，已充分显示社会优先照顾长者的意向，而房协的「长者安居乐」住屋计划亦为政府其中一项为长者而设的资助房屋计划。
- 乐颐居及彩颐居合共有791户已经入住，其中65户为原公屋住户，65户中35户因不符合资产限制要求由子女签署照顾年长父母承诺书入住，而余下的30户则因超越公屋的入息上限而须迁离原有公屋，故「长者安居乐」住屋计划能够同时照顾公屋及非公屋住户。
- 「长者安居乐」住屋计划下并无空置住屋单位，而北角丹拿山的非资助性优质长者房屋现时的入住率已达62%。
- 房协自2003年推出「长者安居乐」住屋，已明确表示租户入住期间须支付管理费及基本服务费，而由于通胀及营运成本上升，因此有需要增加有关费用。

18. 主席总结讨论，指出有部分议员反对把位于九龙红磡利工街用地由「政府、机构或社区」地带改划为「住宅(甲类)」地带，以兴建「长者安居乐」住屋计划单位，并要求将该幅由政府资助的土地用作兴建公营房屋，以缩短公屋平均轮候时间，响应市民对公营租住房屋的迫切需求。

延续起动九龙东办事处运作

(九龙城房建会文件第69/16号)

19. 发展局起动九龙东专员区洁英女士介绍文件第69/16号。

20. 梁婉婷议员提出以下意见：(一) 希望发展局在有关的规划上考虑启晴邨及德朗邨居民的实际需要，当中首要着重交通配套设施。对于启德区内不可安装栏杆的规定，她指出此规定会容易引致意外；(二)区内30%的绿化比率为住宅区带来不同的管理问题，希望调整有关比率；以及(三) 现时的单车径主要位于海滨及休憩地带，希望将单车径延伸至启晴邨及德朗邨。

21. 郑利明议员申报于观塘工业区拥有物业。他表示认同起动九龙东办事处的工作，惟处方较着重新区的发展，忽略观塘区现有的严重交通问题，两条主要街道经常出现人车争路情况，故希望能够改善有关交通，以配合九龙东的未来发展。

22. 主席表示起动九龙东办事处的工作侧重发展观塘区，希望发展局能够加强关注九龙城区，尤其是海滨地段的发展。

23. 关浩洋议员表示区内居民希望海滨地段能发展具连贯性的单车径供居民使用。他又对环保连接系统暂时不伸延至土瓜湾和九龙城区的建议表示保留，认为未能促进九龙东整体发展及促进新旧区融合。

24. 发展局区洁英女士作出综合响应，重点如下：

- 以无阻隔的设计原则去发展启德的社区并不代表会完全禁止安装栏杆，若议员提出特别关注的位置，局方可向运输署及路政署反映。局方亦会反映议员对启德发展区内交通配套的意见。
- 30%的绿化比率的要求于私人楼宇并无出现管理问题，故希望议员提供更具体的情况，以便局方与相关部门作出协调。

- 就观塘区的交通问题，起动九龙东办事处已开展了一项改善观塘商贸区行人和交通环境研究，制订短、中及长期的改善方案，有关研究已进入第三阶段咨询，稍后可向议员提供相关的咨询文件。
- 就九龙城区的发展，起动九龙东办事处及土木工程拓展署启德办事处皆致力规划及发展启德发展区，而发展九龙东为智慧城市区的可行性研究中亦有专门就启德发展区作探讨，稍后会就研究结果向议会进行咨询。
- 九龙东11公里长的海滨长廊规划大部分位于启德发展区，局方备悉议员有关海滨长廊的意见，并会加以研究。

25. 土木工程拓展署启德办事处总工程师/九龙3马汉毅先生回复，表示启德发展区单车径及环保连接系统的顾问研究已于2015年年底展开，预计于2017年年中完成，署方会稍后就研究的初步结果向议会进行咨询。

26. 主席表示委员会原则上支持延续起动九龙东办事处运作，并希望有关部门于稍后再就各项规划分别向议会进行咨询。

[会后补注：委员可联络秘书处索取有关发展局于会议后提供的观塘商贸区的行人环境改善计划—可行性研究的第三阶段公众参与摘要文本，各位委员亦可参阅研究网址http://www.walkablekwuntong.hk/file/pe3_digest.pdf。]

关注春田街重建计划(KC-008A)进度 (九龙城房建会文件第70/16号)

27. 主席表示秘书处已于会议前将市建局的书面回复送交各位委员阅览。

28. 余志荣议员提出以下意见：(一)「自置居所津贴呎价评估方法」已使用多年，希望市建局检视现有机制；(二)市建局委托估价顾问公司的取样方式具争议性，出现不同顾问公司对同一单位作出不同估价的情况；(三)相关费用津贴不足以应付实际的搬迁费用；以及(四)希望市建局方妥善安置及处理租户问题。

29. 林博议员对市建局未有派员出席会议表示失望，希望市建局重视与议会及相关居民交流。此外，他提出以下意见/查询：(一)市建局的收购价不足以区内购买七年楼龄相同面积物业，要求公开估价顾问公司取样的单位资

料；以及(二) 市建局如何协助受影响租户。

30. 李慧琼议员对市建局未有派员出席会议表示失望，希望秘书处向市建局表达不满。此外，她要求就上述议题再次举行会议并要求市建局派员出席以解释有关租户处理、赔偿津贴及其他事宜。

31. 萧亮声议员对市建局未有派员出席会议表示失望。此外，他表示「鹤园春田商住大联盟」已要求市建局于11月30日前安排居民会议以解答有关查询。

32. 主席表示委员会就上述议题收到不少居民的查询，对市建局未有派员出席会议表示失望，会要求市建局出席房建会会议，与委员讨论上述事宜。

[会后补注：市建局已同意出席在2017年1月12日举行的第7次房建会会议，与委员讨论有关春田街重建计划(KC-008A) 的事宜。]

要求改建公厕建筑结构及增加伤残人士洗手间

(九龙城房建会文件第71/16号)

33. 主席表示秘书处已于会议前将食物环境卫生署的书面回复送交各位委员阅览。

34. 张仁康议员指出现时位于公厕地面的畅通易达洗手间数目不足，故要求增加地下厕间数目，以应付市民需要。

35. 杨永杰议员表示现时公厕大多置设于一楼或二楼，对长者造成不便，随着人口老化，希望署方检讨并增加地下厕间数目。

36. 食物环境卫生署高级卫生督察(洁净/防治虫鼠) 廖国伟先生回复，表示署方会连同建筑署于进行公厕翻新及改善工程时研究增加地下厕间数目的可行性。

37. 主席表示房屋署辖下的公厕同样存在上述问题，亦希望署方关注。

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72/16号)

38. 主席表示秘书处已于会议前将屋宇署的书面回复送交各位委员阅览。
39. 林博议员要求有关部门协助「三无大厦」居民解决因水喉爆裂而造成的漏水问题，指出有关问题由本年3月份至今仍未能解决。他认为业主一般需要较长时间处理由屋宇署发出的法定命令，而且不少旧楼的业主立案法团(下文简称「法团」)已停止运作，因此希望相关部门实施「先维修后收费」的安排，以协助解决上述问题。他又希望有关部门提供完成喉管维修的时间表。此外，他反映议员在协助居民执行法定命令时，难以联络部份业主或取得全部业主同意，希望有关部门提供协助。
40. 关浩洋议员表示喉管老化爆裂问题亦普遍发生在九龙城区的旧楼，希望有关部门检讨条例并作酌情处理，实施「先维修后收费」的安排，以解决喉管老化爆裂的情况。
41. 杨振宇议员查询屋宇署联络没有法团的业主的方法，及如何处理因未能联络「三无大厦」业主而没有执行法定命令的个案。他又希望部门能够协助议员联络无法接触到的业主。
42. 黎广伟议员表示部分政府提供的资助计划虽然适用于没有法团的楼宇，惟要获得全部业主同意或根据大厦公契内列明的要求组织公用地方维修的要求实际上难以达到，他希望有关部门检讨现有法例，将屋宇署的权力范围扩展至维修大厦喉管，并以「先维修后收费」方式处理。
43. 关浩洋议员表示过往的「长者维修自住物业津贴计划」并无设立资产审查，惟现时的「楼宇维修综合支持计划」则要求审查资产，故希望有关部门放宽对长者申请者的资产限制。
44. 屋宇署屋宇测量师/E2-1丁才峯先生作出综合响应，重点如下：
- 一 屋宇署于2016年4月18日已就林议员的提问作出书面回复，并于较早前提供个案的跟进进度。

- 政府自2012年6月30日起全面实施「强制验楼计划」及「强制验窗计划」，旨在处理楼宇失修问题。房协及市建局亦为相关业主推出不同的支持及资助计划，包括「强制验楼资助计划」及「楼宇维修综合支援计划」。其中「强制验楼资助计划」亦适用于没有法团的楼宇。
- 屋宇署根据《建筑物条例》赋予的权力去监管私人楼宇安全，如发现楼宇涉及实时危险或紧急情况而对公众构成实时危险或严重滋扰时，会安排进行紧急工程。署方会及后根据《建筑物条例》的规定发出法定命令给有关业主，着令他们去进行相关维修工程。就有关个案而言，署方会继续跟进法定命令的进展情况。此外，有关林议员提及的马头围道107号新华大厦毗邻大厦外墙喉管漏水事宜，署方已按实际情况完成紧急维修工程，而马头围道111号4楼的喉管渗漏事宜，署方在视察后得悉业主已搭棚开始进行喉管修葺工程。相关个案的进度，委员可参阅由署方于会议前提供的书面回复。
- 就获得有关业主的联络资料而言，屋宇署一般先从土地注册处取得相关业主的资料并致函联络，如有需要时会要求该区的民政事务处协助联络有关人士，希望得悉有关业主的联络资料给署方去通知他们去自行安排处理有关法定命令。

45. 屋宇署首席测量主任/E2-3林日明先生补充，表示屋宇署从土地注册处取得马头围道111号4楼业主的资料，由于该单位由公司拥有，故署方再向公司注册处取得业主的联络资料。

要求重新修订572章消防安全条例
(九龙城房建会文件第73/16号)

46. 主席表示秘书处已于会议前将消防处的书面回复送交各位委员阅览。

47. 林博议员就消防处放宽消防水缸的有效容量及对楼高三层或以下目标楼宇装设折衷式喉辘系统以代替传统喉辘系统表示感谢。他指出《消防安全(建筑物)条例》(第572章)(下文简称「《消防安全(建筑物)条例》」)对旧区带来严重影响，居民担心增设消防装置及设备会影响旧楼的楼宇结构，故希望有关部门以「先改善后收费」的方式，协助居民处理消防安全指示。此外，他提出以下意见/查询：(一) 要求消防处停止对已被纳入作重建的单位发出消防安全指示；(二) 希望有关部门积极研究改善水压不足问题，以扩展折衷式喉

轆系统至四至八楼；(三)不少旧楼电力装置不合规格，容易引起火警，故应进行紧急改善工程；以及(四)业主虽然已邀请注册消防装置承办商投标改善工程，惟承办商由于普遍担心无法追讨工程欠款而拒绝投标，故希望有关部门提供协助。

48. 关浩洋议员感谢消防处给予居民较多时间及较弹性处理有关消防安全指示的情况，并提出以下意见/查询：(一)由于消防装置改善工程费用庞大，因此希望消防处向业主提供有关遵办指示的专业意见；(二)希望部门检视《消防安全(建筑物)条例》，在特殊情况下赋予消防处权力为目标楼宇进行提升消防安全措施的工程；以及(三)现时「楼宇维修综合支持计划」的资助金额不足以让业主应付遵办消防安全指示的工程费用，而该计划亦未能审批居民就不同部门各自发出的法定命令作多次申领，故希望消防处设立消防维修资助基金专门处理消防安全指示。

49. 吴宝强议员提出以下意见/查询：(一)「折衷式喉轆系统先导计划」(下文简称「先导计划」)只能惠及楼高三层或以下的楼宇部份，希望消防处再次研究扩展计划至四至八楼，以协助大部分旧楼业主；(二)由于无法联络个别业主或个别业主拒绝分摊而未能组织维修的个案，故希望消防处以「先改善后收费」的方式协助居民处理法定命令，或考虑先控告拒绝合作的业主；(三)检视《消防安全(建筑物)条例》，在安全情况下简化消防装置和设备的要求，以及尽量弹性处理有关的规定；以及(四)龙城区不少旧楼业主只收到消防安全指示，而未有接获强制验楼令，希望屋宇署的强制验楼令较消防安全指示早送达业主，以免业主进行多次工程。

50. 陆劲光议员查询消防处对多年未有遵办指示的大厦，除了控告业主及罚款外，会否提出其他措施以加强旧楼业主的消防安全意识。

51. 黎广伟议员提出以下查询/意见：(一)要求消防处与水务处再次研究扩展先导计划至楼宇九楼以下的部份；(二)由于未能联络个别业主而无法进行维修的个案，消防处即使控告大厦所有业主，仍无法令有关消防安全指示获得执行，不能达到提升消防安全的目的；以及(三)建议参照「楼宇更新大行动」，推行「消防更新大行动」资助旧楼业主加设消防装置及设施。

52. 郑利明议员提出以下查询/意见：(一) 大部份旧楼都不存在实时危险，质疑社会是否需要为个别事故耗用大量资源以符合《消防安全(建筑物)条例》的要求；(二) 关注小型工程可能影响旧楼结构安全，在进行工程前部门应委聘注册结构工程师作评估；以及(三) 希望消防处停止对不具迫切性的消防安全改善工程发出消防安全指示，以免业主需向承建商支付不合理的费用。

53. 消防处助理消防区长(楼宇改善课)1欧国平先生作出综合响应，重点如下：

- 消防处自2015年推出「折衷式喉辘系统先导计划」，并于本年7月试行成功后，已扩展至所有《消防安全(建筑物)条例》规管下在楼高三层或以下目标楼宇非住用部分，惟本港的供水喉管水压有限，因此未能将折衷式喉辘系统扩展至四楼或以上的楼宇。然而，处方会不时检讨计划的运作，希望能够将系统扩展至更高层数。此外，消防处会积极考虑议员要求修改《消防安全(建筑物)条例》的意见。
- 为了加强协助业主遵办消防安全指示，消防处已于本年10月31日向消防业界发出通函，通知若目标楼宇楼高不超过六层或低于20米，主要一面设有紧急车辆通道可供消防车辆直达，并位于楼宇密集地区，其2,000公升喉辘水缸容量可获进一步放宽，最多可下降至不少于500公升，以进一步协助建筑物拥有人解决空间及/或建筑物结构的限制。
- 消防处正与屋宇署研究将《消防安全(建筑物)条例》所要求的部分改善工程内容纳入小型工程项目，以减轻居民的负担。
- 由于现时《消防安全(建筑物)条例》并无授权消防处为目标楼宇进行提升消防安全措施的工程，故未能以「先改善后收费」方式协助居民。
- 《消防安全(建筑物)条例》列明有关楼宇须进行消防安全改善工程，以提升至切合现代要求的防火保障。
- 业主可透过「楼宇维修综合支持计划」申请提升消防安全措施的资助，若业主收到消防处发出的消防安全指示，而又有合理理据，可向消防处申请延期遵办消防安全指示。

- 消防处及屋宇署均为《消防安全(建筑物)条例》的执行部门，处方与屋宇署会就定出目标楼宇及巡查次序作出协调和分工。此外，处方会向相关部门反映强制验楼令须较消防指示较早送达业主的建议。
- 消防处设有个案主任跟进每个个案，若业主有需要，消防处可连同屋宇署及民政事务处到现场讲解及提供综合支持。

有关启德新区区内问题

(九龙城房建会文件第74/16号)

- 54. 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。
- 55. 梁婉婷议员表示已就启晴邨及德朗邨的各项问题与房屋署商讨，希望署方能够交待最新情况。
- 56. 房屋署物业服务经理(物业服务)(西九龙及西贡)(1)钟荣先生介绍其提供的书面回复，即席上文件第5号，就行人道地砖、石柱边及楼层墙壁饰面维修、家居废物源头分类计划、屋邨灭鼠行动、楼层垃圾桶、楼层临时取水点、屋邨绿化及植物护养，以及启晴邨更换食水喉管进度的事宜作出报告。

关注旧楼天台业权引致的维修争执问题

(九龙城房建会文件第75/16号)

- 57. 主席表示秘书处已于会议前将屋宇署及民政事务总署的书面回复送交各位委员阅览。
- 58. 郑利明议员表示屋宇署及民政事务总署的书面回复并未能响应有关提问。他指出大厦公契已订明天台业权由顶楼单位业主拥有，大厦公共部份如横梁、外墙及防水层则由法团负责维修保养，然而顶楼单位的业主不容许法团于天台进行防水层工程及拒绝调解，縱使其他业主已聘请法律顾问亦无法解决争议。此外，旧楼业主普遍并不富裕，未能承担诉诸法律的费用。

关注斜坡修葺令与大厦地界不符问题

(九龙城房建会文件第76/16号)

- 59. 主席表示秘书处已于会议前将屋宇署的书面回复送交各位委员阅览。

60. 郑利明议员表示得悉有私人土地业主在遵办屋宇署发出的危险斜坡修葺令时，有关部门批准其委任的认可人士进入毗邻的私人土地进行工程，此举或涉及逆权侵占，故希望部门关注及进行纠正。

61. 屋宇署高级屋宇测量师/斜坡安全(HKW)郭志安先生回复，表示署方正关注有关个案，并已向相关部门进一步查询相关土地界线及要求该工程认可人士厘清建议工程的界线。他强调认可人士在建议工程伸延至毗邻土地或须进入毗邻土地进行时，必须证明已经获得毗邻土地拥有人的同意，否则必须提供另一个工程方案，署方将以这原则覆检该个案。

62. 主席表示业界的认可人士质素良莠不齐，希望有关部门加强把关，并将涉嫌违规的认可人士转介纪律委员会作跟进。

关注大型电子招牌影响楼宇结构安全问题 (九龙城房建会文件第77/16号)

63. 主席表示秘书处已于会议前将屋宇署的书面回复送交各位委员阅览。

64. 林博议员表示自2016年初不断收到有关晨曦楼与康年阁中间的大型招牌的投诉，指有关招牌对附近居民造成严重滋扰，虽然屋宇署已向有关人士提出检控，惟仍未能确定何时才能够拆卸上述招牌。此外，他查询屋宇署有关于上址安装电子招牌的限制。他又提出以下意见/查询：(一) 于大厦外墙安装电子招牌的尺寸限制；(二) 有关人士虽已关闭上述招牌面向幼儿园的扬声器及调低亮度，于晚间仍对居民造成光滋扰；(三) 上址招牌是否经由某大厦法团批准安装及目前有否渠道阻止任何人士在未得大厦法团的同意下在大厦外墙悬挂招牌；以及(四) 有关上述僭建物的投诉已达一年，惟屋宇署仍未完成检控及清拆，署方是如何厘定提出检控的先后次序，是否有执法上的困难。

65. 李慧琼议员指出在现有的政策下，新建的僭建物属「须优先取缔」类别，惟上述僭建物至今仍未清拆，区内亦有不少类似的僭建物有待清拆，故质疑有关政策已失去原有意义。

66. 杨永杰议员表示若僭建物拥有人在屋宇署发出检控前后不断清拆并再重置有关僭建物，署方会因而束手无策。此外，他查询屋宇署大厦外墙为公共部份，是否须经有关大厦法团批准才能安装招牌。

67. 陆劲光议员指出实际上有人利用屋宇署在执法上的时间落差，拖延清拆僭建物，他查询屋宇署对此情况有何应对方法。此外，悬挂外墙招牌已违反大厦公契条款，民政事务处会否建议大厦法团就此向僭建物拥有人提出起诉。

68. 屋宇署高级屋宇测量师/招牌监管黄国屏先生作出综合响应，重点如下：

- 有关人士已关闭上述招牌面向幼儿园的扬声器及调低亮度以减低对居民的滋扰。
- 由于该案件已进入司法程序，署方暂未知道审讯的确实日期并会继续密切跟进。
- 若僭建物涉及实时危险，屋宇署会予以实时清拆，而新建的僭建物则会予以优先清拆。
- 署方得悉晨曦楼的法团正与僭建物拥有人就违反大厦公契的条款进行民事诉讼，故署方已联络晨曦楼的法团，希望法团协助清除招牌构架位置私人地方上的对象，并授权政府承建商进入该地方处理该违例招牌的构架。屋宇署根据《建筑物条例》(第123章)进行执法，有关大厦公契条款及业主间的纠纷在署方职权范围之外。
- 根据《建筑物(小型工程)规例》的规定，以小型工程方式竖设的伸出式招牌最大展示面积(包括其支架)为20平方米。小型工程监管制度旨在方便楼宇业主及占用人循简化规定，合法及安全地进行小规模建筑工程。进行小型工程前无须事先获得屋宇署的批准图则及书面同意，只需于开工前按规定向屋宇署呈交展开工程通知书及相关文件(只适用于第I及第II级别的小型工程)，并于完工后按规定向屋宇署呈交完工证明书及相关文件(适用第I、第II及第III级别的小型工程)。若进行「指定豁免工程」，则只须符合「指定豁免工程」的有关规定。
- 现时本港约有12万个招牌，其中大部分是违例招牌，屋宇署一直按风险评估、缓急先后处理违例招牌。由于违例招牌数目众多，屋宇署会加快清拆及检控程序。2016年屋宇署清拆或检核违例招牌的目标为900个，及拆除或修葺危险或弃置招牌的目标为1,500个。

- 屋宇署正不断对违例招牌加强监管，最近更积极按《建筑物条例》第24B条，向法庭申请优先拆卸令，务求尽快取缔违例的超大型招牌。直至本年10月为止，法庭已批出10张优先拆卸令，成功清拆11个超大型招牌。
- 《建筑物条例》并无授予屋宇署就光及嘈音滋扰进行执法，有关光及嘈音滋扰须由环境保护署进行规管。

[会后补注：上述案件已于2016年12月14日开审，下次再审日期为2017年1月25日。]

69. 九龙城民政事务处高级联络主任(大厦管理)黄鉴强先生补充，法团可根据《建筑物管理条例》入禀土地审裁处，向僭建物拥有人提出起诉，惟土地审裁处只可进行民事诉讼及需时较长，故法团倾向依赖屋宇署进行刑事执法。此外，处方会提醒法团可根据《建筑物管理条例》入禀土地审裁处向僭建物拥有人提出起诉的权利，并由法团决定会否执行有关大厦公契条款。

九龙城区议会辖下房屋及基础建设委员会2016-17年度大厦管理活动计划 (九龙城房建会文件第78/16号)

70. 秘书介绍文件第78/16号，并响应关浩洋议员就拟印制的红包袋数量的提问，表示有关人员会根据政府的采购及招标程序的规定，要求承办商提交报价，故最终印刷红包袋的数量将按照获得的报价而决定。

71. 主席在征询委员的意见后，宣布一致通过从预留予房建会的340,000元拨款中，拨出97,552.5元，用于2016年11月至2017年1月举办的「印制及派发红包袋」活动。

下次会议日期

72. 主席在下午6时21分宣布会议结束，秘书处将于稍后公布下次开会日期及截止提交文件日期。

本会议记录于2017年1月12日正式通过。

主席

秘书

九龙城区议会秘书处

2017年1月