

九龙城区议会辖下
房屋及基础建设委员会第 8 次会议记录

日期： 2017 年 3 月 16 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： 李慧琼议员, SBS, JP (于下午 2 时 38 分出席)

(于下午 3 时 48 分离席)

萧亮声议员 (于下午 3 时 20 分离席)

林德成议员

余志荣议员

吴宝强议员 (于下午 2 时 40 分出席)

(于下午 3 时 56 分离席)

黎广伟议员 (于下午 2 时 39 分出席)

张仁康议员, MH

关浩洋议员 (于下午 3 时 48 分离席)

劳超杰议员

杨振宇议员

左汇雄议员

陆劲光议员 (于下午 3 时 20 分离席)

潘国华议员

邵天虹议员

林博议员 (于下午 3 时 20 分离席)

郑利明议员

杨永杰议员

何华汉议员

梁婉婷议员

丁健华议员 (于下午 3 时 10 分出席)

秘书： 叶伟刚先生

九龙城民政事务处一级行政主任(区议会)

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
刘正光先生	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
	徐仕基先生	土木工程拓展署总工程师/九龙 1(九龙)
	陈炳华先生	土木工程拓展署级工程师/6(九龙)
议程三	李永刚先生	市区重建局楼宇复修高级经理
议程四	江佩香女士	房屋署房屋事务经理(西九龙及西贡一)

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。在部门常设代表方面，刘正光先生已接替严家豪先生出任房屋署高级物业服务经理(西九龙及西贡)。

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. 第 7 次会议记录无须修订，获委员会一致通过。

《启德分区计划大纲草图编号S/K22/5》所收纳的修订项目
(九龙城房建会文件第09/17)

4. 规划署九龙规划专员叶子季先生介绍文件。
5. 何华汉议员感谢规划署积极响应委员的意见，把修订项目D2的启德发展区用地改划用作公营房屋发展。然而，为了达到公私营房屋供应比例为70:30的要求，他希望署方将项目D1的用地亦划作兴建公营房屋。此外，康乐及文化事务署(下文简称「康文署」)曾经表示区内拟建的图书馆及游泳池可能受「政府、机构或社区」用地的限制，故建议署方待康文署与其他相关持分者落实区内各社区配套规模后，才考虑是否推展修订项目H1至H4中有关将用地改划为商业用地。他又关注减少邮轮码头附近一块酒店用地后是否能够应付未来邮轮旅游发展所增加的游客量。
6. 杨永杰议员欢迎规划署把修订项目D2的用地改划作公营房屋发展。然而，他希望署方将项目D1的用地亦划作兴建公营房屋，以达至公私营房屋供应的合适比例及完整性。
7. 郑利明议员查询规划署在修订项目D2未有用尽准许地积比率6.8倍的原因。此外，他指出由于适龄学童人数持续减少，故要求署方确保修订项目W1至W7拟建职业训练局校舍的计划须配合实际需要。他又查询署方有关校舍是否用作重置职业训练局的现有校舍，及作重置后原有土地的用途。
8. 邵天虹议员强烈希望有关部门清晰了解居民的要求，把握区内重建及启德区发展的机遇，善用宋皇台道、土瓜湾道及启德发展区合适的土地，用作安迁及重建楼龄已甚高的马头围邨及真善美村。他又表示旧邨重建不能待完全消除公屋轮候册上的等候人数才作规划，建议预留一定数量的新建公营房屋单位安迁受重建影响的旧邨居民。
9. 杨振宇议员表示欢迎规划署修订项目D2的用地作公营房屋发展，以增建公营房屋的供应。然而，他认为署方亦须考虑该项目周边的持分者对增加公营房屋的意见，避免有关计划未来受到居民的反对。
10. 左汇雄议员表示支持修订项目B至D1及D2的内容，以提高地积比率及增加公营房屋供应。

11. 陆劲光议员指出由于启德发展区已规划大量休憩用地，故对修订项目G1及G2将环形道路附近两块较大型的土地改划为休憩用地有保留。此外，他查询是否必须重置分区变电站于修订项目F的大型用地，区内是否有其他更合适的地点。

12. 劳超杰议员表示欢迎政府落实于区内增建公营房屋，惟认为有关的力度仍然不足，建议署方进一步提高修订项目D2的地积比率，以协助轮候公屋的基层居民能够尽快入住。此外，他查询目前的规划能否配合协助政府未来可能推出的有关协助首次置业人士置业的计划。

13. 主席提出以下意见/查询：(一) 修订项目W1至W7的职业训练局新校舍周边大量「休憩用地」及「污水处理厂附连的上盖园景平台」，令该地带的休憩用地过多，故希望署方从善用资源的角度检视有关项目；(二) 建议项目W3的大型绿化用地改划作兴建资助房屋；(三) 重置职业训练局现有校舍后，原有土地的用途；(四) 关注改划跑道区一块酒店用地为住宅用地后，酒店前的公共空间的管理事宜；(五) 九龙湾及观塘一带严重缺乏停车场，建议于项目H2的商贸区兴建多层停车场；(六) 建议于修订项目D2增加社区设施，以提高地积比率至6.8倍，进一步增加公营房屋单位数目；以及(七) 希望署方在发展启德新区时，一并计划重置马头围邨及真善美村等旧屋邨。

14. 规划署叶子季先生作出综合响应，重点如下：

- 根据2017年施政报告，政府已于全港选定25个有潜力作住宅发展的地盘，以提供约60,000个单位，其中八成为公营房屋。而修订项目D2涵盖的4幅用地由于邻近沙中线土瓜湾站，故十分适合用作兴建公营房屋，启德发展区的公私营房屋供应比例约为40:60。此外，项目D1已预留作私人住宅发展，署方在订定改划建议时，已平衡及考虑整体土地利用情况及持分者的关注。
- 根据《香港规划标准与准则》，市区的新发展区最高住用地积比率为6.5倍。有关住宅用地已采用了最高住用地积比率，及另外0.1-0.3倍的非住用地积比率(作商业用途)。在增加地积比率时，须考虑通风、视觉及周边建筑物高度轮廓等因素，整个启德发展区经过这次修订后将合共增加约11,000个单位。若需进一步提高修订项目D2用地的地积比率，需重新评估对交通、基建及环境等的影响。

- 署方在区内预留多幅「政府、机构或社区」用地，以提供相关社区设施，包括位于启德城中心四幅小学用地、两幅中学用地、图书馆、社会福利设施，室内体育中心及室内游泳池。此外，启德体育园及周边的休憩用地亦将为区内居民提供各项体育及休憩设施。署方会继续与康文署及其他部门商讨有关图书馆、游泳池及社会福利设施等的规划及实施工作，以响应社会的要求。此外，将第3区内用地改划作商业用途旨在响应社会对商业用地的需求，及与九龙湾商贸区产生协同效应。
- 邮轮码头附近原四幅酒店用地虽然将减至三幅，但是仍能维持提供约2,100间酒店房间。此外，因应邮轮码头南面将发展为旅游枢纽，该处会兴建另一所酒店，故跑道区会有至少四所酒店，以满足未来旅游业的需求。
- 由于大纲草图上的「住宅(甲类)」土地用途地带并没有订明房屋类型，故此可用于发展不同类型的住宅，未来可因应社会需要或政策要求作出合适的发展。
- 房屋署会根据房屋政策决定是否优先编配单位予轮候公屋人士或预留作调迁旧屋邨的住户。署方会向房屋署反映委员有关房屋政策的意见。
- 在茶果岭用地兴建具规模及现代化的职业训练局校舍获相关的政策支持，以解决训练局空间不足的问题。拟建的校舍将重置现有黄克竞及观塘(邻近翠屏邨)的分校，现划为「政府、机构或社区」的用地，现阶段暂未有具体的规划建议。此外，拟建校舍周边的休憩用地为未来海滨长廊的一部分，而「污水处理厂附连的上盖园景平台」用途地带内的用地则属现有设施，亦将进行扩建及优化工程。
- 署方备悉委员对项目H2的意见，「起动九龙东办事处」正制定方案响应对九龙湾及观塘商贸区的泊车位要求。
- 修订项目F为容量较大的变电站，是次修订仅放宽了变电站的高度限制以作相关发展。修订项目G1及G2用地附近为主干道，因受到较大的噪音及空气污染而不适合兴建住宅，故将改划为「休憩用地」及作「其他指定用途」注明「美化市容地带」。此外，修订项目W3的「休憩用地」将重置区内原有的临时七人足球场。

要求放宽强制验楼资助计划及楼宇维修综合支持计划的应课差饷租值上限
(九龙城房建会文件第10/17号)

15. 主席表示秘书处已于会议前将市区重建局(下文简称「市建局」)的书面回复送交各位委员阅览。

16. 吴宝强议员提出以下意见/查询：(一)放宽楼宇维修综合支持计划(下文简称「综合计划」)及「强制验楼资助计划」(下文简称「验楼资助计划」)的申请门槛，协助未能组织业主立案法团(下文简称「法团」)的三无大厦业主申请有关资助，及检讨差饷租值上限，让更多业主能够受惠；(二)「综合计划」应为设置消防水缸提供专项津贴，协助业主遵办「消防安全指示」；(三)「楼宇更新大行动」的申请资格及资助额度相对较宽松，要求有关部门重推该计划；以及(四)个别旧楼虽为商业契，但单位实际作住宅之用，希望市建局酌情向有关单位业主批出资助。

17. 杨永杰议员要求市建局放宽差饷租值上限，并建议差饷租值上限应按照租金升幅调整，确保业主能受惠于「综合计划」及「验楼资助计划」。

18. 关浩洋议员提出以下意见/查询：(一)要求市建局提高差饷租值上限；(二)市建局应提醒申请「招标妥」楼宇复修促进服务(下文简称「招标妥」)的业主，申请人不能同时申请「综合计划」；(三)市建局应检讨限制业主同时申请「招标妥」及「综合计划」，让他们可享用收费较低的「招标妥」服务；(四)市建局在汲取过往防止围标行为的经验后，应重新推出及优化「楼宇更新大行动」，以协助有需要的旧区业主及自住长者。

19. 李慧琼议员表示本年度的财政预算案已预留款项用于防止围标行为，建议有关部门免入息或资产审查，资助自住的长者进行大厦维修及落实《消防安全(建筑物)条例》(第572章)的规定。此外，她建议市建局免费提供「招标妥」服务予收到法定命令的大厦。

20. 林德成议员提出以下意见/查询：(一)「招标妥」首年提供50个名额，市建局已批出的个案数目；(二)希望市建局免费提供「招标妥」服务予收到法定命令的大厦；(三)加强宣传「招标妥」及举办相关讲座，加深居民对该项服务的了解；以及(四)重新推出「楼宇更新大行动」，以协助业主遵办法定命令。

21. 郑利明议员表示强制验楼计划及强制验窗计划均属劣政，而市建局亦不应以资源不足为由拒绝放宽「验楼资助计划」及「综合计划」的应课差饷租值上限。他指出差饷租值上限已经5年未有上调，故要求局方根据去年数据立即进行检讨。此外，他表示过往市建局曾否决何文田区一幢商住楼宇的「综合计划」申请，理由为地面单位涉及商业活动，希望局方重新审视有关个案。

22. 主席表示业主透过「招标妥」收到大量标书，惟他们缺乏相关知识和经验选择合适的承建商，故希望市建局优化有关服务，包括提供工程费用的参考价格。此外，他要求市建局重新推行「楼宇更新大行动」及加强防止围标行为的措施。

23. 市区重建局楼宇复修高级经理李永刚先生作出综合响应，重点如下：

- 为配合屋宇署推出的强制验楼计划及强制验窗计划，市建局推出各项资助计划，以支持旧楼业主，局方会尽力争取更多资源，以协助有需要的市民。
- 市建局每年会根据差饷物业估价署提供的资料，检讨「验楼资助计划」及「综合计划」的应课差饷租值上限。虽然目前应课差饷租值上限的覆盖率有下调情况，但基于资源等因素维持原有的上限。局方将于本年度4月份再检讨应课差饷租值上限。
- 「楼宇更新大行动」的计划由发展局主导，有关意见可向发展局反映。
- 自「招标妥」推出后，局方共收到54份申请，九龙城区的申请占24%。基于避免资源重迭的问题，现时参加「招标妥」计划的大厦不可同时参加「综合计划」。此外，「综合计划」所提供的支持服务亦包括向业主提供工程费用估算作参考之用。局方认为现时的安排让有不同需要的大厦的业主可通过不同的计划获得所需的支持服务。本年度的财政预算案预留3亿元，资助旧楼业主参加「招标妥」以减低业主面对的围标风险，局方正与相关部门研究如何妥善运用有关拨款，以协助更多业主，有关细节将于稍后公布。
- 由于楼宇维修涉及庞大开支，为免日后业主间出现财务纠纷，以法团身份筹组大维修较有保障。因此「综合计划」要求申请人必须为法团。若没有法团，则需全体业主同意方可参加计划。

- 一 大厦「入住许可证」若已订明为商业用途而非住宅或综合用途(即商住两用), 则无法申请局方的相关资助计划包括「强制验楼资助计划」、「综合计划」及「招标妥」。然而, 若该楼宇超过七成半已改作住宅用途, 局方会考虑该个案的完整背景, 考虑酌情审批「综合计划」的申请。

强烈要求于爱民邨加设楼层挡鼠板

(九龙城房建会文件第11/17号)

24. 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。

25. 左汇雄议员对房屋署在处理爱民邨鼠患问题的努力表示感谢。虽然屋邨的鼠患情况已有所改善, 但建民楼、颂民楼、昭民楼及康民楼的居民仍投诉有老鼠沿大厦外墙的石油气喉管爬入家中, 故强烈要求房屋署增加资源, 于爱民邨各座大厦的各楼层的石油气金属喉管处加设挡鼠板及持续加强灭鼠措施, 以有效解决鼠患问题。

26. 郑利明议员认为房屋署所作的灭鼠措施为治标不治本, 鼠患问题甚至已蔓延至区内其他地方, 故长远而言需聘请专家处理区内的鼠患情况, 以免发生鼠疫等严重后果。

27. 主席建议房屋署考虑于外墙喉管位置增设钢丝棉以阻挡老鼠。

28. 房屋署房屋事务经理(西九龙及西贡一)江佩香女士表示房屋署已主动邀约食物环境卫生署(下称「食环署」)职员, 联同当区区议员到爱民邨进行实地视察及全面检讨, 并按照食环署职员的建议在个别楼宇低层的外墙喉管位置增设防鼠挡板, 而且在邨内全面加强清洁及防治虫鼠措施, 屋邨办事处并与领展资产管理有限公司在街市及附近地方进行联合清洁行动。就个别住户的家居卫生情况, 署方已作出劝吁, 并向住户作出扣分及将个案转介至社福机构, 有关单位的卫生情况现已有所改善。此外, 署方会与食环署及石油气公司研究于各楼宇的合适位置增设防鼠挡板的可行性。

其他事项

29. 秘书向委员汇报原订于2016年10月21日举行的「楼宇维修多面睇讲座」，因当晚悬挂八号风球而无法进行，活动的纪念品将按照惯例，于九龙城民政事务处咨询中心派发予公众。

30. 郑利明议员表示其办事处将于2016年3月27日举办「招标妥」发布会，欢迎有兴趣的委员出席。

下次会议日期

31. 主席在下午4时9分宣布会议结束，下次开会日期为2017年5月4日，截止提交文件日期是2017年4月13日。

本会议记录于 2017 年 5 月 4 日正式通过。

主席

秘书

九龙城区议会秘书处

2017 年 5 月