

(資料文件)

九龍城區議會轄下  
房屋及基礎建設委員會  
第三次會議工作進度報告

主旨

本文件旨在概述九龍城區議會轄下房屋及基礎建設委員會(下文簡稱「房建會」)於 2016 年 4 月 21 日第三次會議所討論的主要事項。有關會議之討論詳情,請參閱將於稍後呈交,並須獲房建會通過的會議記錄。

路政署斜坡植林優化計劃 (台灣相思)

2. 路政署表示在本港種植的台灣相思健康和結構狀況漸走下坡,故經與海外和本地專家、學者及樹木管理辦事處深入研討後,希望透過推行斜坡植林優化計劃,藉此減少台灣相思倒塌意外的發生、提升道路使用者安全和優化路旁景觀及其生態價值,以達致可持續發展。

市區重建局發展項目庇利街／榮光街項目 (KC-009)

3. 市區重建局(下文簡稱「市建局」)介紹土瓜灣庇利街／榮光街項目 (KC-009) 的重建項目,表示已根據《市區重建局條例》的規定,於 2016 年 3 月 4 日在憲報刊登公告公布開展該計劃,並進行凍結人口調查及社會影響評估等程序,初步建議提供約 1,150 個中小型住宅單位,及一個低層商業/零售平台。

關注春田街／崇志街發展項目進度

4. 有委員關注由市建局提出的春田街／崇志街發展項目的進展,指出有不少位於該地段的樓宇出現裂縫及地台不平情況,要求市建局加快項目進度,並盡快向居民公佈重建時間表、安置計劃及收購安排等資訊。

### **強烈要求儘快落實九龍城舊區重建**

5. 有委員指出九龍城區舊樓業主雖然已就屋宇署發出的維修令對樓宇進行維修，但是由於有關樓宇已十分殘舊，因此牆身出現裂縫、漏水及混凝土剝落等情況仍不斷出現。他們要求有關部門依據「九龍城市區更新計劃」內的建議，盡快落實大規模的重建計劃。

6. 市建局表示理解九龍城區居民對重建的訴求，在決定執行個別重建項目時，會依循政府公布的《市區重建策略》，並參考「市區更新地區諮詢平台」的建議，在考慮樓宇狀況、居住環境、重建項目對整個社區帶來規劃上的裨益及市建局的財政狀況等因素後，以務實態度推行重建計劃。

### **強烈要求彈性處理三無大廈喉管破損問題**

7. 有委員指出現時土瓜灣不少“三無大廈”未有成立業主立案法團(下文簡稱「法團」)，有關業主未能跟進大廈喉管破損引致漏出食水及污水的問題，故希望有關部門能夠彈性處理大廈喉管破損問題。

8. 屋宇署表示有關部門除了推出「強制驗樓資助計劃」及「樓宇維修綜合支援計劃」，支援目標樓宇外，亦會透過居民聯絡大使計劃於社區層面鼓勵舊樓業主(包括“三無大廈”)進行驗樓及驗窗工作。

### **增加對舊樓業主資助 改善大廈保安設施**

9. 有委員指出未有成立法團的舊樓的保安設施不足，讓賊人可於大廈匿藏，故希望有關部門增設撥款，並讓沒有大廈組織的舊樓在大多數業主同意下，申請資助安裝鐵閘、天台門、警報系統、保安照明系統，防盜倒刺及新信箱等。

10. 民政事務總署表示政府在大廈管理方面的政策擔當推動者的角色，通過多管齊下的措施和制定適用的法律框架，並透過多項支援和諮詢服務，鼓勵業主成立合適的組織(例如法團)，協助業主履行大廈管理的責任。為加強支援私人大廈，特別是“三無大廈”及舊樓法團的需要，民政

事務總署已推出大廈管理專業顧問服務計劃、居民聯絡大使計劃，以及關愛基金下的舊樓業主立案法團津貼計劃等，以鼓勵“三無大廈”業主成立法團，有效管理大廈，包括跟進公用部喉管及保安設施事宜。

### **要求改善公屋安裝新晾衣架設計**

11. 有委員指出不少公屋住戶反映新晾衣架的面積太小及其安裝位置未能切合居民需要，要求房屋署改善現時晾衣架的設計。

12. 房屋署表示該署免費為公共租住屋邨出租單位安裝晾衣架(以取代插筒式晾衣裝置)的首要目的，為解決現有租戶對安全問題的關注，及促進樓宇可持續發展。由於在單位外牆位置安裝晾衣架或 T 型晾衣杆涉及額外費用及技術問題，因此房屋署未能考慮有關建議。

### **關注房協樂民新邨鼠患問題**

13. 有委員指出樂民新邨鼠患嚴重，要求香港房屋協會(下文簡稱「房協」)改善收集家居垃圾時間及方法及次數，重新設計每層垃圾房，及向居民派發垃圾膠袋作收集家居垃圾。

14. 房協表示已在樂民新邨執行多項措施，包括增加收集家居垃圾時段、推出防鼠措施，以及與食物及環境衛生署及港鐵公司加強聯繫，合力打擊鼠患問題。鑑於政府推行環保的政策，房協不會考慮向住戶派發垃圾膠袋。

### **強烈反對家維邨停車場加租**

15. 有委員反對房協在未有諮詢居民的情況下，由 2016 年 4 月起增加家維邨月租停車位的租金。有委員又表示有關停車場服務質素欠佳，使用時租車位的車輛經常佔用月租車位，對月租租戶帶來不便，故要求房協立即撤回停車場加租的決定。

16. 房協表示其轄下的停車場租金按市值釐訂，並會考慮個別停車場的競爭力及車位需求。而有關月租車位租戶需要在車場外等候的情況已有

改善。

### **強烈要求關注何文田區樓宇震動問題**

17. 有委員指出何文田區不少舊樓因拆卸進行的打樁工程引起樓宇震動及引致附近樓宇產生裂縫，故要求有關部門對樓宇震動事件展開詳細調查及加強工程安全措施。

18. 屋宇署表示根據《建築物條例》，承建商須在獲批准的地基圖則上，載列震動控制限度和監察方案，包括設定偵測沉降、傾斜、震幅等監測點，每天量度工程造成的震動度數及各監測點的變化，並定期向屋宇署提交監測紀錄。在接獲樓宇安全的求助個案後，屋宇署會聯絡求助人安排視察其單位，並會查核地盤的施工程序、震幅及沉降等監測記錄。

### **強烈要求房委會為已安裝濾水器的紅磡邨二期住戶再度檢測食水**

19. 有委員指出不少紅磡邨二期居民擔心安裝濾水器後的食水質量，要求房屋署為已安裝濾水器的紅磡邨二期住戶再度檢測食水。

20. 房屋署表示已為 11 個受影響屋邨中曾驗出有食水樣本含鉛超標而又安裝了濾水器的屋邨單位，再次檢測食水。驗水結果顯示，在 76 個已安裝濾水器的單位內所抽取的食水樣本全部符合世衛標準。此外，承建商會依照濾水器製造商的指引，每 6 個月為住戶更換濾芯。

### **關注公屋住戶開啟冷氣導致地板及天花凝水問題**

21. 有委員表示接獲啟晴邨及德朗邨居民投訴，指其上層及下層單位的冷氣調節溫度過低而產生溫差，導致家中天花及地板不時出現大量水珠，令家具及衣物受損及導致住戶意外滑倒。他們要求房屋署研究切實有效方法，並考慮將問題納入扣分制度，扣除屢勸不改的住戶的分數。

22. 房屋署表示接獲住戶有關凝水情況的報告後，相關屋邨辦事處會聯繫下層鄰居住戶反映實況及商量改善方法。大部分因使用冷氣機方式而出現的凝水問題均可藉鄰舍合作得以圓滿解決，惟屋邨辦事處會按實際情況向住戶口頭勸喻及發出書面警告，要求事涉住戶盡快採取改善措施。房

屋署並備悉有關將使用冷氣機方式行為納入屋邨管理扣分制的意見。

### **關注房屋署寄失公屋申請及相關正本的回還文件 令市民未能辦理申請公屋事宜**

23. 有委員指接獲區內市民求助，表示由於未能收到房屋署退回的公共租住房屋申請表及文件，以致申請公屋受阻。他們要求房屋署跟進相關情況，並考慮以掛號方式將文件寄回申請人，減少寄失情況。

24. 房屋署表示為了避免退回公共租住房屋申請表及有關文件的郵遞錯誤，會在退回申請表時使用為退表專用、具有特大透明地址視窗的信封，清晰顯示申請者自行填寫的回郵地址，以便利郵務人員準確派遞信件至該地址。此外，房屋署亦會在信封上印有申請分組的中文名稱和地址，以便當信件在沒法投遞時，可退回申請分組再作處理。

### **要求房屋署預留原區土地作馬頭圍邨重建用途**

25. 有委員要求政府把即將拆卸的宋皇臺汽車維修站 A 及 B1 用地預留作重建馬頭圍邨。

26. 房屋署表示重建高樓齡屋邨在增加公屋供應方面，只能扮演輔助角色。在目前公屋需求殷切的情況下，大規模重建計劃只會凍結大量本來可編配予有需要住戶的公屋單位。房委會在決定進行重建個別屋邨或樓宇時，會在清拆行動展開之前三年正式公布重建項目，並預留充裕時間諮詢有關區議會和通知受影響租戶。

### **九龍城區議會轄下房屋及基礎建設委員會 2016-17 年度大廈管理活動計劃建議**

27. 經討論後，房建會通過撥款 340,000 元推行 2016-17 年度大廈管理活動，以提高區內的大廈管理質素。

九龍城區議會秘書處

2016 年 5 月