

(資料文件)

九龍城區議會轄下
房屋及基礎建設委員會
第四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6月23日第四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。

啟德發展區「綜合發展區(1)」地帶草擬規劃大綱

2. 規劃署向委員介紹啟德發展區「綜合發展區(1)」地帶的草擬規劃大綱,並就此諮詢委員會的意見。
3. 委員就規劃大綱中有關的發展、「零售地帶」及柱廊設計、地下購物街、公共交通及行人設施/通道連接等事項提供意見。

市區重建局鴻福街/銀漢街發展計劃 (KC-010)

鴻福街/啟明街發展項目 (KC-011) 榮光街發展項目 (KC-012)

關注鴻福街、榮光街、銀漢街收購計劃 強烈要求儘快落實土瓜灣全區舊樓重建

4. 市區重建局(下文簡稱「市建局」)向委員介紹三個以小區規劃發展模式的重建項目,包括鴻福街/銀漢街發展計劃(KC-010);鴻福街/啟明街發展項目(KC-011);及榮光街發展項目(KC-012)的項目內容及規劃程序。

5. 多名委員認為市建局的土瓜灣區收購重建計劃未有涵蓋區內其他需要重建的樓宇。他們要求局方盡快制定及落實土瓜灣全區舊樓收購重建計劃時間表，及訂定合理的賠償機制。

市區重建局發展項目 春田街／崇志街發展計劃 (KC-008(A))

關注春田街收購計劃

6. 市建局向委員介紹春田街／崇志街發展計劃 (KC-008(A))，並撤回及中止已開展的 KC-008 項目。局方因應有關的特殊情況，制定一次性的特別措施，讓該項目內的物業業主可以無須等待發展計劃獲核准前獲得特別津貼。

7. 多名委員關注春田街／崇志街發展項目的進展，向市建局提出多項意見及要求，包括重啟 KC-008 項目、反對封閉春田街及設置迴旋處、將福運大廈一併納入收購及重建項目，以及推出即時措施，改善現有市建局地盤施工時對春田街雙數唐樓及福運大廈的影響。

有關:查詢房協擬於紅磡利工街興建「富貴」長者屋的最新情況

8. 有委員指出香港房屋協會(下文簡稱「房協」)最近推出位於北角，針對中產長者的「富貴」長者屋租務情況未如理想，要求房協將擬於紅磡利工街發展類似住屋項目的用地作興建公營出租房屋，以回應基層市民的需要。

9. 房協表示紅磡利工街擬建的「長者安居樂」住屋計劃屬資助性質，對象為中產長者，租住權費須由政府審批；而位於北角的長者房屋則為非資助項目，針對較具經濟能力的長者，租住權費亦無須由政府審批。

要求重新檢討差餉租值計算方法 舒解長者及退休業主困難

10. 有委員指出已退休的中產業主憂慮差餉及地租不斷急升，建議政

府進行檢討有關的計算方法，按每年通脹率計算，並對用作出租用途的住宅物業徵收租值稅。

11. 差餉物業估價署回覆，指出差餉是就佔用物業而徵收的稅項，因此物業不論自住或出租均須繳納差餉，其性質與業主現時須就出租物業所得收入課繳的稅項（即利得稅或物業稅）不同。

強烈反對公屋租金加價

12. 有委員表示反對公屋租金加價，並要求房屋署免租一個月，在檢討公屋租金機制內引入通脹因素，且由現時兩年一檢改為三年一檢，減低頻密加租對租戶的影響。

13. 房屋署表示《房屋條例》（香港法例第 283 章）訂明香港房屋委員會須每兩年檢討公屋租金一次，而現行的租金調整機制詳細考慮各方因素和利弊。如把租金調整周期定於三年，收入指數的較大累積變化可能引致大幅度的租金調整。

關注綠化天台結構安全問題

14. 有委員關注德朗邨及啟晴邨等新建屋邨綠化天台的結構安全問題，要求房屋署加強巡查及進行妥善維修及保養，並加強對違規的綠化天台進行執法。

15. 房屋署表示在設計建造屋頂綠化設施時已考慮樓宇結構承載力、排水系統，及防水滲漏等多項因素。屋邨辦事處亦會透過日常巡查，留意綠化天台植物的生長情況，清理排水口以防止天台結構負重增加，並會派專業人士適時作出跟進。

要求關注安居樓、利榮大廈、龍華閣、高雅軒、永和大廈及榮林大廈沙中線工程（收回地層問題）

16. 有委員表示地政總署因應沙中線工程收回土瓜灣區多棟大廈的地層，惟有關申索並無進展，故要求署方盡快為受影響的大廈居民提供合理賠償。

17. 地政總署回覆，署方共收到四宗就有關收回地層的申索個案，並已去信申索人要求提供其申索的詳情，在收到相關資料後會立即根據《鐵路條例》跟進。

強烈要求屋宇署跟進沙中線工程引致的樓宇震動問題

18. 有委員指出土瓜灣區的沙中線地盤每天的工程進行時間不斷延長，其產生的震動更引致附近大廈的牆身出現裂縫，令居民飽受騷擾。他們要求屋宇署加強巡視，於區內樓宇加裝建築物結構安全監測儀器，並定期向公眾匯報監測所獲得的數據及安全評估。

19. 屋宇署回覆，指出港鐵公司負責執行沙中線的規劃、設計及建造，並由路政署管理及監察，因此有關沙中線工程所產生的震動及其監測事宜屬於路政署的職權範疇。署方已提供路政署的聯絡方式，以便委員作出跟進。

九龍城區議會秘書處

2016年6月