

(資料文件)

九龍城區議會轄下
房屋及基礎建設委員會
第十三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 2018 年 1 月 18 日第 13 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。

《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/22》的擬議修訂項目

2. 規劃署向委員介紹《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/22》(下文簡稱「大綱圖」)擬議的修訂項目,包括把樂善堂用地的建築物高度限制由 5 至 8 層改為主水平基準上 60 米,及把高山道用地由「政府、機構或社區」地帶、「住宅(甲類)」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)3」,建築物高度限制由 3 層改為主水平基準上 130 米,並諮詢委員的意見。

3. 委員普遍支持「大綱圖」擬議的修訂項目。有委員建議在樂善堂用地進行重建時可加入社區會堂及提供公共停車位。此外,有委員認為高山道用地應用作興建出租公共房屋,或撥給香港房屋協會(下文簡稱「房協」),用作重建鄰近的舊屋邨。

市區重建局「招標妥」優惠計劃簡介

4. 市區重建局(下文簡稱「市建局」)表示「招標妥」優惠計劃是該局在樓宇復修方面的一項新措施,並已於 2017 年 10 月 3 日正式推出。直至 2017 年 12 月 22 日,該局共收到 251 個合資格的申請,當中 129 個已獲初步審批。市建局會繼續以新思維,透過與政府、區議會,以及社會各界緊密合作,促進及推動樓宇復修。

5. 委員普遍支持市建局推出的「招標妥」優惠計劃,另建議該局考慮將計劃擴展至復修後驗收樓宇的階段,並設立機制防止承建商合謀定價。

地下污水渠及雨水渠狀況勘測及修復工程 – 第一階段

6. 渠務署向委員介紹擬建的地下污水渠及雨水渠狀況勘測及修復工程計劃，以便及時識別結構損壞風險高的污水渠及雨水渠，及推行風險為本的修復老化污水渠及雨水渠工程計劃。

7. 委員普遍支持渠務署提出的擬建地下污水渠及雨水渠狀況勘測及修復工程計劃，以減低因污水渠及雨水渠損壞所引致的環境風險和提升安全。

為執行《消防安全（建築物）條例》而推出的靈活務實措施

8. 消防處表示為協助有關人士遵辦消防安全指示，已就香港法例第 572 章《消防安全(建築物)條例》(下文簡稱「條例」)作出修定，包括減低消防栓／喉轆系統供水缸容量要求，及推行將食水供應系統與消防栓／喉轆系統合併的先導計劃。

9. 委員普遍支持消防處就「條例」提出的修訂，惟希望處方繼續研究減低七層以上舊式樓宇的消防水缸容量要求，及以「先維修，後收費」模式協助舊樓業主遵辦消防安全指示。

要求正視三無大廈喉管老化爆裂問題

10. 有委員表示有舊樓喉管因老化出現爆裂及漏水的問題多年來仍未能解決，影響居民的正常生活，並造成環境衛生和安全問題，要求有關部門正視「三無大廈」的喉管老化爆裂問題，並實行「先維修 後收費」政策，協助業主進行維修。

11. 屋宇署表示已就多宗渠管破損個案作跟進，並已按《建築物條例》向有關業主發出渠管維修命令，飭令他們進行渠管維修工程。

關注大型 LED 燈招牌嚴重影響居民生活問題

12. 有委員表示晨曦樓與康年閣中間的大型招牌每日不停展示廣告及發出亮光嚴重影響附近的護老院、幼稚園，以及駕駛者及行人，容易造成意外，要求有關部門立刻採取適當行動。

13. 環境保護署表示已向有關 LED 燈招牌的燈光裝置負責人轉達居民的關注及訴求，並邀請其簽署《戶外燈光約章》，及勸諭其根據《戶外燈光裝置業界良好作業指引》採取措施，盡量減少燈光裝置對鄰近居民的影響。此外，屋宇署表示已向該招牌擁有人提出檢控，有關案件已於 2016 年 12 月 14 日開審。在案件完成審理後，招牌擁有人其後提出上訴並於 2017 年 12 月 21 日在高等法院審理，現待高等法院公布上訴結果尚。

關注晴朗商場 B 區貨車卸貨噪音滋擾問題

14. 有委員表示過去 3 年晴朗商場 B 區不斷有大型貨車在凌晨期間在商場內的卸貨區卸貨，產生巨大噪音滋擾居民，要求房屋署採取有效的改善方法。

15. 房屋署表示為加強卸貨區的管理，晴朗商場辦事處已於每晚 11 時至早上 7 時關閉卸貨區內的運貨升降機、並在卸貨區入口加上鎖鍊及安排護衛員在卸貨區入口執勤，以防止貨車進入卸貨區裝卸貨物。

關注樂民新村鼠患問題

關注家維邨及紅磡邨鼠患問題

16. 有委員關注樂民新村、家維邨及紅磡邨鼠患問題嚴重，擔心影響居民健康，要求房協及房屋署採取適當的跟進行動，包括改善垃圾收集時間、加強地方清潔及消毒、在水管裝上鐵絲網防止老鼠爬入，以及與食物環境衛生署(下文簡稱「食環署」)進行聯合滅鼠行動。

17. 房協及房屋署均表示會採取多項防範鼠患的措施，包括改善垃圾收集時間、定期更換老鼠藥、安裝擋鼠板及棘刺，以防止老鼠爬入單位內，以及與食環署保持緊密聯繫，維持屋邨環境清潔衛生。

房協應引入租援及改變調租機制

強烈反對房協加租 要求撤回加租事項及盡快推出「租金援助計劃」

18. 有委員對房協宣布於今年 4 月 1 日起，向轄下 20 個屋邨出租住宅單位加租 8% 表示不滿，指出租金上調令基層及低收入家庭承受沉重的經濟壓力。此外，有委員要求房協盡快落實租金紓緩措施，如推出「租金援助計劃」，為有需要的租戶提供援助。

19. 房協表示作為一個自負盈虧的非牟利機構，在檢討轄下出租屋邨租金時，主要以屋邨營運成本作為依歸，租金收入必須足夠支付日常的開支，包括通脹、差餉及地租，並會考慮薪金指數及住戶的負擔能力等因素。早前房協宣布上調轄下出租屋邨住宅單位租金，是經考慮住戶負擔能力後所作出最溫和的調整。此外，為協助有短暫經濟困難的租戶，房協將於本年 9 月 1 日起推行「租金援助計劃」，有關申請詳情會再作公布。

《長策》房屋供應目標應與時並進

20. 有委員表示現時仍有相當數量的基層市民需輪候公屋，故以「綠置居」取代出租公屋會拖延他們的「上樓」步伐，政府在制定房策定位時，不可忽略基層的實際需求。此外，因應現時房屋供求情況，《長遠房屋策略》應作出調整，包括增加公屋及居屋的供應目標，適當調整公私營房屋比例，並把私樓供應超標的土地撥作居屋或公屋發展。

21. 房屋署表示會繼續按照《長遠房屋策略》的「供應主導」及「靈活變通」原則，每年更新長遠房屋需求推算，訂定逐年延展的十年房屋供應目標。在未來房屋供應方面，政府會繼續循多管齊下的方式增加短、中、長期的房屋土地供應，包括在 2017 年 9 月成立「土地供應專責小組」以探討各個土地供應的選項。此外，公私營房屋新供應比例會維持 60:40 比例，避免因調高公營房屋的比例時，對私人市場的樓價和租金形成壓力。然而，政府會不時檢討情況，在合適的情況下將原計劃用作私營房屋的土地轉為公營房屋用途。

九龍城區議會秘書處

2018 年 1 月