

九龍城區議會轄下
房屋及基礎建設委員會第 19 次會議記錄

日期： 2019 年 1 月 10 日(星期四)

時間： 下午 2 時 30 分

地點： 九龍城民政事務處會議室

出席者：

主席： 何顯明議員, BBS, MH

副主席： 吳奮金議員

委員： 丁健華議員 (於下午 3 時 10 分出席)

(於下午 4 時 44 分離席)

邵天虹議員

黎廣偉議員

(於下午 2 時 51 分出席)

(於下午 6 時 03 分離席)

余志榮議員

(於下午 5 時 10 分離席)

林德成議員

鄭利明議員

楊振宇議員

林 博議員

蕭亮聲議員

(於下午 5 時 01 分離席)

陸勁光議員

(於下午 2 時 50 分出席)

(於下午 5 時 05 分離席)

何華漢議員

楊永杰議員

勞超傑議員

(於下午 2 時 42 分出席)

吳寶強議員, MH

(於下午 2 時 56 分出席)

潘國華議員, JP

張仁康議員, MH

(於下午 4 時 30 分離席)

左滙雄議員, MH

(於下午 5 時 10 分離席)

李慧琼議員, SBS, JP

關浩洋議員

秘書： 葉偉剛先生

九龍城民政事務處一級行政主任(區議會)

缺席者： 梁婉婷議員

列席者：

蘇銓靜女士	九龍城民政事務助理專員
黃鑑強先生	九龍城民政事務處高級聯絡主任(大廈管理)
麥仲恒先生	規劃署高級城市規劃師/九龍 2
陳光平先生	房屋署物業服務經理(物業服務)(西九龍及西貢一)
謝芷穎女士	屋宇署高級屋宇測量師/E3

應邀出席者：

議程二

鄭顯剛先生	市區重建局物業及土地高級經理
殷倩華女士	市區重建局社區發展高級經理

議程三、八

魯約翔先生	房屋署高級建築師(11)
葉慧敏女士	房屋署高級規劃師(9)
馮頌欣女士	房屋署建築師(2)
蔡潤鋒女士	房屋署建築師(43)
謝日佳先生	房屋署規劃師(19)
陳鈺琪女士	房屋署土木工程師(15)
楊嘉康先生	香港房屋協會總監(物業發展及市場事務)
楊啟裕先生	香港房屋協會總監(工程策劃)
勞連發先生	香港房屋協會總經理(物業策劃及發展)
陳巧知女士	香港房屋協會助理總經理(項目管理)
符肇廉先生	香港房屋協會助理總經理(企業及社區關係)
李顯蕊女士	香港房屋協會高級經理(物業管理)
孫耀輝先生	香港房屋協會經理(物業管理)

議程四

馮家煒先生	渠務署高級工程師/工程管理 4
陳家賢先生	渠務署工程師/工程管理 12
陳衍光先生	博威工程顧問有限公司工程經理
劉 威先生	博威工程顧問有限公司項目經理
吳靜宜女士	博威工程顧問有限公司項目工程師

議程五

劉志明先生	水務署高級工程師/工程管理 5
郭偉基先生	水務署工程師/工程管理(13)
鍾秀梅女士	水務署工程師/漏損管理 5
夏俊偉先生	水務署工程師/九龍區(分配 3)
劉 威先生	博威工程顧問有限公司項目經理

	陳振榮先生	博威工程顧問有限公司項目工程師
議程六	鍾桂漢先生	機電工程署署理高級工程師/能源效益 A8
議程七	呂國文先生	屋宇署/食物環境衛生署聯合辦事處 4 專業主任 4-3
議程九、十	李顯蕊女士	香港房屋協會高級經理(物業管理)
	孫耀輝先生	香港房屋協會經理(物業管理)
議程十一	容淑貞女士	食物環境衛生署九龍城區衛生總督察 1
議程十二	馬俊恒先生	水務署工程師/九龍區(客戶服務)視察
議程十二、十三	江珮香女士	房屋署房屋事務經理(西九龍及西貢一)
	黎曉樺女士	房屋署屋宇保養測量師(西九龍)
	李韻萍女士	房屋署副房屋事務經理(愛民一)

開會辭

房屋及基礎建設委員會(下文簡稱「房建會」)主席歡迎各委員、部門代表及旁聽人士出席會議，並表示秘書處於會議前收到梁婉婷議員的通知未能出席會議。在諮詢委員的意見後，主席宣布根據《九龍城區議會會議常規》(下文簡稱「《會議常規》」)接納梁婉婷議員缺席今日的會議。在部門常任代表方面，麥仲恒先生已接替鄭韻瑩女士出任規劃署高級城市規劃師/九龍 2，並代表規劃署出席往後的房建會會議。另外，房屋署高級物業服務經理劉正光先生因事未能出席會議，由房屋署物業服務經理(物業服務)(西九龍及西貢一) 陳光平先生代表。

2. 在開始商討議程前，**主席**請委員留意申報利益的責任。《會議常規》已列明申報利益制度，若稍後討論的事項與委員的物業業權、職業或投資等個人利益有所衝突，便須在討論前申報，以便他考慮是否須要請有關委員於討論或表決時避席。此外，根據《會議常規》，委員會舉行會議的法定人數為委員數目的一半。由於房建會有22名委員，如在會議期間在座委員人數不足11名，主席會立即中止討論。

通過上次會議記錄

3. 主席宣布第18次會議記錄無須修訂，並獲委員會一致通過。

市區重建局煥然懿居港人首次置業先導項目簡介

4. 主席表示由於市區重建局(下文簡稱「市建局」)的煥然懿居「港人首次置業」(下文簡稱「首置」)先導項目屬市民關心的新計劃，因此根據會議常規第15(1)條邀請市建局派代表出席今日的會議及進行簡介。
5. 市區重建局社區發展高級經理 殷倩華女士表示市建局在2018年12月31日公布港人首置先導項目 – 煥然懿居，申請日期由2019年1月3日至1月23日。
6. 市區重建局物業及土地高級經理 鄭顯剛先生簡介計劃內容，重點如下：
 - 煥然懿居是繼煥然壹居後，市建局第二個自行發展的住宅項目，有關項目加入了智慧生活設施，希望能讓市民安居樂業。
 - 市建局董事會接受了行政長官的邀請，從煥然懿居的493個單位中，撥出共450個單位以「首置」形式出售，協助政府測試「首置」的概念及運作。單位以評估市價的六二折定價，折實後單位的售價介乎314萬2千元至660萬5千元，實用面積呎價介乎11,692元至13,969元，定價已考慮了申請者的負擔能力。
 - 項目包括興建兩座29層高的住宅，基座設有商舖及會所設施。450個「首置」單位中，82%屬「開放式」及「一房」單位，實用面積為261至284平方呎及281至404平方呎。項目以私人樓宇作為標準，除了提供會所設施外，亦引入了多項智慧樓宇設施，例如安裝太陽能發電系統，在停車場加設自動化車輛出入系統，及在每一單位內安裝家居智能顯示屏。
 - 申請者需年滿18歲並在香港居住滿7年，及在香港的居留不受任何附帶限制，而入息限額為：一人入息限額28,501元至37,050元，總資產限額為不多於1,280,000元；二人或以上家庭入息限額為57,001元至74,100元，總資產限額為不多於2,550,000元，一人申請者只可

選購「開放式」或「一房」住宅單位。此外，申請者及名列於申請表內的所有家庭成員在香港須從未以任何形式擁有任何住宅物業，並未曾享用任何政府及相關機構的房屋資助，單位業權轉讓限制年期為5年。

- 一 市建局將委託香港房屋協會(下文簡稱「房協」)協助審核申請者及其家庭成員的申請資格，及查閱土地註冊處的紀錄，以核實申請者在香港從未擁有住宅物業。預計在2019年3月進行電腦抽籤，而在2019年6月開始揀樓程序，並在2020年中開始入伙。

7. 邵天虹議員提出以下意見：(一) 雖然「首置」單位的首期較少及補地價期限較具彈性，但售價卻與市場上的住宅單位相若。因應申請人數眾多，故支持政府日後將「首置」計劃恆常化及增加提供的單位數量；以及(二) 建議制定合適的「首置」二手市場，使單位更容易轉售，禁售期亦可相應延長至10年。

8. 關浩洋議員表示銀行一般只會向價值600萬元以下單位提供較高成數的按揭貸款，故查詢市建局會否對購買600萬以上單位人士作特別的按揭安排。此外，他查詢項目入伙後的大廈管理安排。

9. 楊振宇議員提出以下意見/查詢：(一) 「首置」單位價格貼近市價，市建局在往後發展類似項目時應更審慎考慮市民的負擔能力；以及(二) 市建局將如何監察暗盤將單位出租的違法情況，以確保買家將單位作自住用途，並建議管理公司留意經常更換出入會所證的居民。

10. 蕭亮聲議員表示網上申請參觀示範單位的預約已滿，建議市建局延長參觀期限。

11. 主席查詢局方會否在經濟環境出現變化時，向經濟出現問題的業主提供回購服務或其他退場安排。他又查詢局方是否已從管理煥然壹居時累積了抽查住宅是否作自住用途的經驗。

12. 李慧琼議員表示歡迎「首置」先導計劃，惟認為單位的數量較少，故查詢市建局會否計劃在其他項目加入首次置業或居屋等安排。

13. 市區重建局殷倩華女士表示「首置」先導項目是針對收入及資產較高的家庭，市建局暫時沒有計劃推行另一個「首置」項目，惟備悉委員的意見。

她又表示市建局的資源主要投放在推動市區更新工作，若將來政府要求市建局推行資助房屋項目，市建局會盡量配合政府政策。

14. 市區重建局鄭顯剛先生作出綜合回應，重點如下：

- 香港按揭證券有限公司會因應是次「首置」先導項目提供最高三成的按揭保險保障，連同銀行提供的貸款，買家可透過銀行承造最高九成的按揭貸款。
- 市建局將承擔屋苑入伙後首兩年與智慧及共享設施相關的保養費用，設施的日常運作開支則會在所有業主的管理費用中攤分，管理費水平將會參考市場上類似單位的管理費後再作釐定。
- 除網上預約外，示範單位現場亦會派發籌號，有興趣的市民可按分配時間入場參觀。
- 市建局不會就是次項目提供回購申請。
- 住戶如需就補地價或業主名單作更改，需通知市建局，並獲得由市建局發出的確認書。
- 市建局會定期透過管理公司查詢任何未經批准將單位出租的情況，實際執行情況將會與管理公司再作詳細討論，而局方現時並無發現關於煥然壹居的非法出租單位情況，會繼續與當區居民與管理公司保持溝通。

啟德發展區 - 公營房屋發展計劃

(九龍城房建會文件第01/19號)

再次跟進樂民新村重建事宜

(九龍城房建會文件第06/19號)

15. 主席表示由於議程第3項及第8項同樣關於房屋發展，為方便討論並讓相關部門能夠一併作出回應，宣布一併處理這兩項議程。

16. 房屋署高級建築師(11) 魯約翔先生簡介啟德發展區公營房屋發展計劃，重點如下：

- 政府先後將七幅位於啟德發展區內原本用作私營房屋的土地撥予香港房屋委員會(房委會)及房協作公營房屋發展，包括位於啟晴邨旁的1E1地盤，及六幅位於即將興建的啟德體育園旁邊的2B1至2B6地盤。房協將負責發展1E1及2B1地盤，而房委會則負責發展2B2，2B3，2B4，2B5及2B6地盤。
- 1E1項目將興建5座住宅大廈，提供約2,050個單位，以及一座4層高零售及附屬設施大樓。2B1至2B6的六幅用地則會各興建2座住宅大廈及2層高零售大樓，合共提供約10,520個單位。預計總人口約為3萬5千人，並會提供約930個住客私家車車位、120個電單車車位、845個單車車位及129個商用私家車車位。而在2B2至2B6範圍則設有兩所幼稚園。
- 工程將分階段由2020年至2022年展開，預計於2024年至2026年完工。

17. 楊永杰議員表示文件第06/19號主要跟進樂民新村重建事宜。他表示欣悉政府計劃將1E1用地交予房協作重建，提供約2,000個住宅單位。他希望除了安置真善美村的1,100個受重建影響的住戶外，可將餘下的單位作安置樂民新村的居民，以加快推展該屋邨的重建。他又建議房屋署及房協實行「以地換地」方式，加快馬頭圍邨的重建，利用真善美邨及馬頭圍邨的重建單位原區安置樂民新村居民，而樂民新村的土地則用作重建馬頭圍邨，或以重建後的公務員宿舍安置樂民新村及真善美邨居民。

18. 邵天虹議員表示代表真善美邨居民感謝房協回應居民多年來的重建訴求，並希望房協能向真善美邨居民提供購買等資助房屋的優惠。此外，他建議在宋皇臺站旁的2B2至2B6用地撥出約五分之一的空間作馬頭圍邨重建。

19. 主席表示希望房屋署及房協講解各公共屋邨的重建安排。

20. 香港房屋協會總監(物業發展及市場事務) 楊嘉康先生作出回應，重點如下：

- 預計於1E1用地將興建2,050個住宅單位，其中約1,000個單位會用作公營房屋用途，計劃作搬遷整個真善美邨，餘下的單位則正與發展

局商討作安置因市區重建而受影響的居民，最終用途仍有待決定。

- 2B1用地可興建1,800個單位，會全部用作資助出售房屋用途，模式與房協以往發展的資助房屋相同。

21. 房屋署高級規劃師(9)葉慧敏女士表示備悉委員要求重建馬頭圍邨的意向，根據《長遠房屋策略》提出的方向，房委會現時未有重建馬頭圍邨的計劃。此外，房委會會繼續為高樓齡的屋邨進行屋邨改善計劃及樓宇維修。

22. 楊永杰議員提出以下意見：(一) 對部門未有回覆將樂民新村納入重建計劃表示失望，要求應一併重建該屋邨；(二) 房委會的重建項目住戶可優先購買房委會興建的居屋，期望房協納入樂民新村為重建範圍時，亦讓樂民新村居民戶優先購買2B1項目內的單位；以及(三) 啟晴邨及德朗邨連1E1範圍附近只有一個街市，期望在1E1範圍內的商業設施增加一個濕貨街市，讓居民有更多選擇，並避免供求失衡下令物價上漲。

23. 何華漢議員表示歡迎啟德新區增建公營房屋，並提出以下意見：(一) 反對重建計劃分階段進行，要求一併重建真善美邨及樂民新村，避免長期空置土地及縮短工程對附近居民的影響，讓居民能夠盡快搬遷；以及(二) 2B1及2B2用地由房協及房委會分別發展，建議將兩幅用地作統一發展，以同一管理公司管理屋苑，從而調低管理費；(三) 要求檢討地盤面積30%的綠化比率要求，避免過量的綠化帶擾民及浪費公帑；以及(四) 確保規劃足夠的公共設施。

24. 主席表示文件中七幅土地原來作私營房屋規劃，土地之間的分隔道路及綠化設計已不適合現時的公營房屋規劃，建議豁免重覆的綠化空間規劃及縮減土地之間的道路，以騰出更多空間興建設施。

25. 房屋署葉慧敏女士作出回應，重點如下：

- 2B6地盤設有輔助設施大樓，當中包括濕貨街市及社福設施，正與社會福利署商討將提供的社福設施，而該署會適時向區議會交代詳情。
- 根據規劃署的要求，綠茵樞紐為啟德發展區的主題之一，區內綠化要求較高，綠化覆蓋率面積須達百分之三十。啟德發展區內的公營房屋與啟德站附近的12幅私人土地均採用同一綠化標準，而有關綠化覆蓋率不會限制地盤的建屋量。此外，署方會從屋邨管理方面研

究優化方案，避免因綠化衍生的問題。

- 一 地盤之間的10米闊行人專用街道是依啟德分區計劃大綱核准圖的要求及意向判定，行人專用街道亦具有通風作用，同時亦是綠化網絡的一部分，若重新規劃，將牽涉修訂啟德分區計劃大綱核准圖，需向城市規劃委員會提出申請並附上強烈理據。因應現時的規劃已相對成熟，建議公營房屋發展計劃的地積比率亦已達大綱圖的上限，故與規劃署了解規劃意向及區內設計理念後，房委會將會繼續遵照規劃大綱圖的地積比率及高度限制推展建屋計劃。

26. 陸勁光議員表示混合式的房屋發展令管理單位之間的界線變得模糊，土地規劃應跟隨時代改進及善用土地，以容納更多房屋及單位。他又建議在規劃上加入重建馬頭圍邨及樂民新村，讓更多居民受惠。

27. 鄭利明議員表示土地規劃應與時並進，不能以10年前的情況作標準，建議增加建屋比例作重建安置用途，同時騰出屋邨的原址重建，目標為加快至三年完成重建，以解決多項社會內部問題。

28. 楊永杰議員表示強烈要求將2B3，2B4，2B5及2B6用地作公屋用途，並同意邵天虹議員建議將其中兩幅用地用作安置受馬頭圍邨重建影響的居民。他又表示讚同主席縮減各用地之間的道路，指出將用地合併發展能大幅增加建築面積及提供更多房屋單位，相信有關改動能得到社區的支持及獲得城市規劃委員會的批准。

29. 吳奮金議員查詢地盤之間步行街的用途及2B2至2B6用地範圍內的公營房屋類別，希望2B2至2B6用地能作整體發展，以減少管理上的困難。

30. 香港房屋協會楊嘉康先生感謝楊永杰議員一直就重建樂民新村給予意見，並作出回應，重點如下：

- 一 房協一直採取重建、保養及改善工程並行的策略，開展重建前需先覓得合適的接收屋邨地塊，並考慮屋邨的樓齡及樓宇狀況。房協作為自負盈虧的機構，需視乎財政能力是否容許同時進行多個屋邨重建項目。
- 一 真善美邨原址將重建為出租屋邨，用以分期先安置部份樂民新村的居民，以善用土地及維持原來的鄰里關係，而房協會盡量利用樂民

新村的原址作安置餘下期數的樂民新村居民及新房屋發展。

- 繼續向相關部門爭取1E1用地在分配予真善美邨的居民後餘下的單位，發揮搬遷事宜的協同效應。
- 在規劃及設計階段時會考慮附近街市的供應及樓面面積不足應付大量人口的因素，為居民提供合適的設施。
- 有關委員就善用公務員宿舍的重建，以安置樂民新村及真善美邨住戶的意見，會於規劃時及與相關政策局商討發展計劃時提出。
- 房協支持由楊永杰議員提出盡快將樂民新村納入重建範圍的建議，並認同有助加快樂民新村及真善美邨的重建，會向相關部門提出委員的建議。
- 在取得運輸及房屋局的批准後，會將在2B1用地興建的部份資助出售房屋優先售予受重建影響的真善美邨及樂民新村居民。

31. 房屋署魯約翔先生表示根據《長遠房屋策略》，長遠房屋需求的推算需於每年更新，並因應社會經濟及市民對公營房屋的需求而作出調整，房委會盡量保留房屋類別的彈性，惟暫時仍未決定2B3至2B6用地的公營房屋類別。

32. 余志榮議員表示市建局發展春田街的項目中，亦曾向城規會提出改劃春田街的土地用途申請，只需一年已能批核，故將七幅土地作合併發展是實際可行的，希望房委會再作研究。

33. 主席總結討論，歸納委員的意見如下：(一) 期望地盤2B1至2B6合併發展，以達致地盡其用；(二) 研究豁免部分綠化要求，以騰出更多空間；(三) 善用重建原址及增加更多單位；以及(四) 研究是否能豁免部分公營房屋與私人房屋發展用地的地積比率上限。主席請秘書處把委員的意見向運輸及房屋局轉達。

(會後補註：秘書處已於會議後將委員的意見向運輸及房屋局反映。)

地下污水渠及雨水渠修復工程第2階段
(九龍城房建會文件第02/19號)

34. 渠務署高級工程師/工程管理4 馮家煒先生簡介文件，表示現時渠務署管理全港超過4,100公里的地下管道，為確保管道正常運作，一直有進行定期檢查，並按需要為渠管進行修復工作。隨著渠管逐漸老化及耗損，影響渠管正常運作，嚴重耗損更可引致土壤流失因而導致路陷，影響交通和環境，甚至公眾安全。有見及此，渠務署正推行風險為本的修復老化渠道計劃，分階段全面規劃和推展高風險渠管的全港性勘測和修復工作，詳細勘測管道的狀況，務求及時識別結構損壞風險較高的管道，制定所需的修復工作。渠務署希望透過上述工作，加強污水及排水系統的可靠性，減少渠管老化問題帶來的不便，以及節省往後維修保養的費用。整項工程遍及全港，第一階段工程於2019年1月展開。第二階段工程預計於2019年底展開並預計在2024年完成，工程包括勘測位於九龍城區內約6.7公里長和修復約2.7公里長的地下渠管。

35. 博威工程顧問有限公司工程經理 陳衍光先生介紹工程及技術細節，重點如下：

- 渠管勘測採用閉路電視及聲納探測儀器於管道內提取資料作分析，並採用「無坑挖掘修復技術」修復渠管，從而減少對路面及公眾的影響。
- 除了已將綜合性的交通影響評估交予相關政府部門外，在工程開展前會再與相關部門及當區持分者進行磋商，將對交通的影響減至最低。
- 在有需要時以流動隔音屏障包圍工地，並使用減音裝備機械及適當地計劃工序，以盡量減少噪音。與各政府部門及公營機構保持緊密聯繫，確保同一街道不會同時進行多項工程。
- 工程期間社區聯絡主任會與公眾及議員保持溝通，而工地亦會清晰標示工程資料和熱線電話，以方便聯絡。

36. 陸勁光議員對渠務署提出的工程表示支持。他又查詢署方如何監察顧問公司能夠完成合約上的要求。

37. 楊振宇議員表示由於第一階段工程的開展較順暢，因此原則上支持是項工程。但是他關注有關工程會對居民的日常生活帶來影響，故查詢勘測及修復工序所佔用路面及所需時間。

38. 關浩洋議員表示支持是項工程，但對於不少大廈管道與公用渠管錯接駁，而舊式渠管亦可能出現破損情況，故查詢署方如何處理。

39. 潘國華議員提出以下意見/查詢：(一) 土瓜灣區內污水渠管淤塞影響環境衛生，故支持是項工程；(二) 擔心工程會加劇貴州街附近旅遊巴導致交通擠塞的情況，建議與警方及運輸署等部門作合適的交通管制；以及(三) 查詢署方會否在晚上進行工程。

40. 黎廣偉議員要求署方提供需要較長時間進行修復工程的位置。

41. 渠務署馮家煒先生作出回應，重點如下：

- 顧問公司負責進行設計及駐地盤工程人員負責地盤的監察工作，渠務署亦會派員監察是項工程，並採用一系列的監察工程措施及守則，包括就表現給予評分，以確保工程按合約要求施工。
- 如在修復工程期間發現接駁位，會保留該接駁位以維持排水。若發現非法接駁情況，會在有需要時通知屋宇署及環境保護署等部門作跟進。
- 署方會於稍後聘請承建商並於工程開展前落區與有關代表及受影響人士進一步討論有關貴州街附近工程施工安排問題，並與警方與運輸署等商討臨時交通安排，盡量將影響減至最低。
- 渠務署針對位於不同位置的工程採用彈性的施工安排，除了會考慮在日間非繁忙時間進行工程外，亦會在噪音影響不大的情況下考慮在晚間進行。

42. 博威工程顧問有限公司陳衍光先生作出回應，重點如下：

- 勘測一段渠管一般需時一至兩天，而修復渠管主要採用內套喉管法，大部份的渠管可在數個晚上完成修復。個別渠管因情況複雜或尺寸較大，需時挖開沙井附近位置，以致修復工序需時一個月至數個月，

渠務署會與其他部門協調有關情況。

- 由於現時屬初步設計階段，因此部分工程位置仍未落實修復方法。署方在開展工程前會詳細交代施工時間及位置。

43. 主席作出總結，表示委員支持是項工程，希望渠務署於施工時間表落實後與當區議員作緊密聯繫。

工程計劃第196WC號－建設智管網－餘下工程九龍城區工程
(九龍城房建會文件第03/19號)|

44. 水務署高級工程師/工程管理5 劉志明先生介紹文件，並請博威工程顧問有限公司項目經理 劉威先生講解項目的詳情。

45. 博威工程顧問有限公司劉威先生介紹項目詳情，重點如下：

- 因應現有的供水網絡中經常出現滲漏和破裂，故水務署推展了大型的修復計劃。「智管網」原則為「分而治之」，將大型水管網絡，分割成若干的獨立區域，再進行小區監察，將在監察區域內在水管上安裝感應和探測儀器，探測流量和水壓的數據，作處理和分析，以得知水管網絡具潛在風險或出現滲漏的位置。
- 「智管網」正在全港建立2,000個監測區域，根據過往運作的經驗及隨著科技的進步，相信透過將部分較大型的監測區域細分為較小型的監測區域，能有效提升監察管網狀況及滲漏的效率。「智管網」的餘下工程將再建設約400個較小型的監測區域，預計工程於2019年第4季展開，2023年第4季完工。
- 九龍城區內將建立約29個額外的監測區域，工程包括建造遍佈土瓜灣、紅磡及何文田區的29個沙井。
- 在水管位置進行明坑挖掘建造沙井(約長2米、闊1.5米及深1.5米)，安裝減壓閥、流量計及數據記錄儀等儀器，收集數據交予水務署進行分析，完成安裝填補沙井後，便可開放路面使用。沙井屬小型開挖，會盡量將沙井設計在行人路上及在非繁忙時間進行工程。如需

要在馬路上進行工程，亦會優先考慮收窄行車線闊度或擴闊路面，以保持行車線的數量，避免影響交通。施工前會與運輸署和警方等相關部門協調有關交通管制措施。

- 工程會採取多項減少對環境影響的措施，包括於工地灑水控制塵埃飛揚、使用低音型號機械、盡量將設備遠離附近對噪音敏感的地方、根據環保署的要求處理廢物及工地產生的廢水，以及安排工程範圍遠離樹木及具文化價值的建築物。
- 與其他政府部門的工程作協調，包括一同進行工程以免重覆挖掘工地、分隔較遠地方進行工程以減少對市民的影響。
- 工程展開之前諮詢受影響區域的居民，並與當區議員協調。
- 建立監測區域一般需要進行一次停水，但不會超過八小時。每次停水均會預先諮詢當區議員及有關的持份者，以作適當的安排。
- 駐地盤工程師辦事處已安排社區聯絡主任，專責接收市民的意見及投訴，並會張貼告示及聯絡方式，以便市民查詢。

46. **關浩洋議員**表示是項工程範圍不大卻預計需時4年的原因，並要求署方提供每處地點的平均施工時間。

47. **潘國華議員**表示貴州街一帶的旅遊巴已導致交通擠塞，擔心有關工程會加重該處的交通負荷，希望各個部門能做好協調，以免影響區內居民。

48. **邵天虹議員**查詢「智管網」的地點及效能等資料會否上載至水務署網頁，以迎合數據開放的趨勢。

49. **博威工程顧問有限公司劉威先生**作出回應，表示「智管網」餘下工程涉及400個監察區域，包括九龍區內的29個，預計工程需時4年。而每個沙井的施工時間則為2至3個月。另一方面，在與工程承建商落實工作時間表後，會諮詢相關議員。

50. **主席**表示擔心開放資訊會被不法分子利用及干擾監察儀器，查詢署方是否有相關保安措施。

51. 水務署劉志明先生表示明白委員建議把「智管網」的資訊整合及上載至網站，可方便市民查閱，不過亦要考慮保安的問題，並會向水務署相關人員轉達有關的建議。

52. 主席作出總結，表示委員支持是項工程，並希望署方在工程時間表落實後與當區議員保持聯繫，以做好就工程帶來的交通問題的協調工作。

私人屋苑安裝太陽能板的程序與審核

(九龍城房建會文件第04/19號)

53. 主席介紹文件，表示希望屋宇署及機電工程署(下文簡稱「機電署」)提供安裝太陽能板的既定程序或可行的安裝方法，讓私人屋苑可以申請在露天停車場或天台安裝。

54. 機電工程署高級工程師/能源效益A8鍾桂漢先生作出回應，重點如下：

- 機電署於2018年10月15日出版了《太陽能光伏系統安裝指南》，並已上載至機電署網頁，市民可參考項目5.3關於私人樓宇安裝太陽能光伏系統資料，及後頁附錄二的流程表。
- 於私人樓宇地面或平板上安裝太陽能板，需視乎是否被納入屋宇署的小型工程監管制度內。若用作支承太陽能光伏系統的單元的重量不多於200公斤，有關建築屬小型工程項目3.15；若有關重量多於200公斤，則屬小型工程項目1.19。然而，若於天台或樓宇外置輔助機房，或用於支承光伏板的構築物高度高於1.5米或不符其他特定要求，則小型工程監管制度不適用。
- 小型工程監管制度提供了一個較便捷的申請程序，申請人不需向屋宇署入則。小型工程項目3.15需委任訂明註冊承建商，並委任註冊電業承辦商進行有關的電力工程。申請人向電力公司提交申請，待電力公司完成批核後便可開展工程。工程完成後，申請人需通知電力公司安排檢測，確保工程符合接駁電錶的要求。另外，由於太陽能板屬發電設施，申請人需向機電署署長註冊。最後，訂明註冊承建商需於工程完成後14天內提交表格，列明施工前後的情況。

- 小型工程項目1.19與項目3.15的申請程序大致相同，除了委任訂明註冊承建商外，另需委任訂明建築專業人士開展工程，及於工程前7天提交有關表格。
- 不納入小型工程監管制度的項目在建築物及消防條例上有特定的要求，故需先取得屋宇署的同意才可進行工程，包括需向屋宇署入則。

55. 屋宇署高級屋宇測量師/E3 謝芷穎女士作出回應，重點如下：

- 如在私人屋苑安裝太陽能板，可以根據屋宇署的「小型工程監管制度」中的簡化規定(即小型工程項目第1.19項或3.15項)安裝。市民應聘用合資格人士負責有關工作以確保有關工程符合《建築物條例》的要求。如涉及的建築工程並非豁免工程或小型工程項目，相關業主／租客應委任認可人士按《建築物條例》的規定，先向屋宇署呈交建築圖則，在獲得批准及同意後才可以進行工程。

56. 邵天虹議員表示申請安裝太陽能板的程序較複雜，建議相關部門能以彈性處理太陽能板的安裝申請。

關注九龍城區樓宇滲水問題 (九龍城房建會文件第05/19號)

57. 關浩洋議員介紹文件，表示舊區樓宇受樓宇滲水問題困擾，有關問題已向相關部門反映超過10年。對於屋宇署/食物環境衛生署聯合辦事處(下文簡稱「聯合辦事處」)去年首8個月於九龍城區收到約2,000宗滲水個案中，只能確認約4成滲水源頭，他希望處方添置更多設備協助居民找尋滲水源頭。另一方面，他查詢聯合辦事處於去年6月下旬起於試點使用新技術的詳情，包括試點數目及測試時期，並講解找出滲水源頭的成功率有否提升，以及是否立案調查滲水的準則。

58. 林博議員表示樓宇滲水問題已討論多年，聯合辦事處現時仍以舊方式處理。過往反映的部分個案更因調查時間過長而需要再次進行測試，不少已不符合濕度高於35%的標準，他查詢該些個案的調查會否因而暫停，並要求聯合辦事處盡快回覆，避免居民自費委聘公證行跟進。他又表示未能證實聯合辦事處職員曾使用新科技探測。

59. 余志榮議員表示曾與聯合辦事處職員視察滲水，亦未發現該處有使用新科技。他認為聯合辦事處反覆檢查，卻未能得出調查結果是擾民，希望處方能認真跟進個案，積極回應市民的訴求。

60. 林德成議員表示聯合辦事處設備不足，令調查結果未如理想。他收到居民求助後，曾尋求專門檢測滲水的團體協助，發現大部分已使用新科技作探測。聯合辦事處亦常因個案不符濕度高於35%的標準而不予處理，居民只能與上層住戶反覆商討，拖長處理時間。他查詢聯合辦事處使用新科技探測滲水的試行範圍，以及試行後找出滲水源頭的成功個案數目。

61. 潘國華議員對聯合辦事處的工作表現感到失望，表示未能達到議員的期望。他認為即使濕度低於35%也屬於滲水，惟聯合辦事處卻不作處理。鑑於現時問題源於不適合的政策，要求修改調查滲水的指引準則。他又要求聯合辦事處就試行新科技的個案數目、分析情況、濕度百分比提供詳細報告。

62. 吳寶強議員提出以下意見/查詢：(一) 聯合辦事處因上層住戶不容許進入或涉及空置單位而未能進入單位調查，查詢處方在那種情況才會向法院申請入屋令；(二) 不少私人公司已使用先進設備探測，希望聯合辦事處研究採納，以提高找出源頭成功率及加快調查時間；以及(三) 提供九龍城區內滲水問題的調查結果，包括能夠找到源頭，未能找出滲水源頭，以及不接納處理的個案比例資料。

63. 勞超傑議員表示市民期望聯合辦事處引入更多先進設備及提供更多初步檢測的專業服務。他建議聯合辦事處根據初步檢測結果，向涉及滲水源頭的住戶發出勸喻信或警告信，以省卻不必要的訴訟和申索時間。他希望聯合辦事處以食環署處理冷氣機滴水問題的態度，更積極地處理滲水問題。

64. 黎廣偉議員提出以下意見：(一) 屋宇署的外判公司所提供的聯絡電話經常未能接通，居民難以查詢測試的進度，希望署方作出改善；(二) 新技術先導計劃預計何時全面推展，作更廣泛應用；以及(三) 以往色水測試被認為是法庭多予以採納而較準確的證據，法庭是否已接納新技術作為證據。

65. 屋宇署/食物環境衛生署聯合辦事處4專業主任4-3 呂國文先生作出回應，重點如下：

- 九龍城區於2018年6月下旬已全面使用新技術，包紅外線熱成像分析及微波混凝土內層濕度測試。若個案情況合適，會優先採用新技術。

- 採用新技術有助提高找出滲水源頭的成功率，亦因測試主要在受影響單位內進行，有助減省因上層住戶抗拒或單位空置而需要申請入屋令的情況。
- 聯合辦事處調查的三個階段分別為：首先需確立滲水，以濕度35%作為標準；第二階段在隱藏排水渠口進行色水測試；最後的階段則主要應用紅外線熱成像分析及微波混凝土內層濕度測試。

66. 林博議員提出以下意見/查詢：(一) 有居民在處方未能提供結果前委託私人顧問，並以紅外線技術迅速找到滲水源頭，及於一星期後取得報告，希望政府部門處事能以服務市民為本；(二) 不理解為何不在第一調查階段直接使用新技術作檢測；以及(三) 公眾認為政府發出的報告較具公信力，查詢市民可否取得有關報告。

67. 關浩洋議員提出以下查詢：(一) 九龍城區有多少以新技術成功找到滲水源頭的個案；(二) 何時會全面使用新技術；以及(三) 濕度35%的立案標準是否硬性規定。

68. 楊振宇議員表示曾有個案發現聯合辦事處及私人顧問所作的測試結果有較大的落差，查詢為何新技術在第三調查階段才使用，這是否部門的指引。

69. 鄭利明議員表示滲水問題纏擾舊區多年，建議聯合辦事處成立公關部門，向公眾通報各個個案，讓市民了解問題複雜性及合力解決問題。他認為聯合辦事處可公開色水測試及新技術的準確性，並以專業態度處理問題。

70. 吳奮金議員建議檢測滲水人員帶備所有工具，按檢測效果即場輪流使用，以免拖延調查進度。

71. 林德成議員查詢市民是否需直接聯絡聯處辦索取報告、報告的收費，以及報告會否只列出人員曾上門檢測，而並無列出是否符合濕度35%標準。

72. 屋宇署/食物環境衛生署聯合辦事處呂國文先生作出回應，重點如下：

- 會於稍後提供採用新技術檢測滲水的有關資料。
- 根據《公眾衛生及市政條例》，聯合辦事處需在毫無合理疑點下找出滲水源頭，故採用三階段排除法調查，排除渠口之後，才會以新

技術檢測地台板。

- 一 聯合辦事處會向涉事單位發信，講述調查結果及情況。如有需要，市民可根據《公開資料守則》索取檢測報告副本，有關收費詳情可於網上查閱。
- 一 濕度35%的標準分界線是因應混凝土及批盪的基本濕度，以及根據過往的數據及個案經驗而定，旨在客觀運用資源。若個案因不符濕度35%的標準而停止跟進，聯合辦事處仍會保存有關調查資料，舉報人稍後如發現滲水情況趨向嚴重，可通知聯合辦事處再次進行檢查。

再次跟進及要求房協加強屋村的滅鼠工作

(九龍城房建會文件第07/19號)

73. 楊永杰議員介紹文件，表示房協雖然已在樂民新村進行了多項滅鼠工作，惟成效並不明顯。他指出老鼠可透過喉管爬行至不同樓層，故只在低層安裝棘線及防鼠網的成效不大，要求於每樓層各單位外的喉管均安裝棘線。他亦查詢房協所指向個別有需要的住戶派發老鼠膠及於露台外加裝鼠擋，住戶是否只需向房協反映，或需經房協審核才會提供協助，以及住戶是否需自備安裝材料。他要求房協提供板形鼠擋，並加強與各部門之間的合作。

74. 主席表示現時問題根源在能否減少老鼠的繁殖。

75. 勞超傑議員認為房協於樂民新村及家維邨的滅鼠工作力度不夠，因而成效不大。他認為房協需認真處理在公共密集環境的鼠患問題，並查詢過去半年房協與食環署共同巡查的次數。

76. 香港房屋協會高級經理(物業管理)李顯蕊女士作出回應，重點如下：

- 一 一般會在低層安裝棘線，將再研究是否可應用於全部單位外。現時居民只要提出要求及自備膠水樽，房協會將膠水樽放置在單位外牆喉管防止老鼠攀爬。另一方面，房協會積極考慮議員的意見。
- 一 自2018年10月落實了多項滅鼠措施，如放置及更換新型鼠藥、填補

洞口、於各樓層的垃圾房門口放置垃圾筒，有關鼠患個案的數目已逐漸減少。

- 一 每年食環署會到邨內舉辦2至3次滅鼠講座，就屋邨環境給予意見。此外，房協一直有與食環署共同進行巡查，惟沒有確切的統計數字。房協會繼續與清潔承辦商探討處理方法。

強烈要求房協在A至E座斜路的椅子安裝安定式/伸縮式的簷篷

(九龍城房建會文件第08/19號)

77. 楊永杰議員介紹文件，表示樂民新村A至E座斜路的行人路原有數棵樹木讓長者乘涼，但因颱風及褐根病而被斬除。他建議房協嘗試修改該處契約，興建安定式或伸縮式的簷篷。他表示房協可善用議會的力量，向相關部門反映有關情況。

78. 香港房屋協會李顯蕊女士表示房協一直致力提升屋邨的不同設備，惟已耗盡了上蓋面積百分率。現時仍有修改上蓋面積百分率的申請未獲批，有關個案已進行9年，同時房協會根據優先次序，現時未能處理有關契約修改的建議，惟已備悉議員的意見。她強調安全是重要的考慮因素，由於斜路只有1.5米闊，裝設椅子後只剩下1米供行人使用，為了不使該處成為聚集點，以保持路面暢通及避免影響其他住戶使用路面，故不會進行建議的工程。

79. 主席建議房協向地政總署申請修改有關契約。

80. 鄭利明議員建議房協參考其他大廈所採用的臨時伸縮架帳篷，作防曬用途。

待拆舊樓環境衛生惡劣 強烈要求部門責成地產商立即清理

(九龍城房建會文件第09/19號)

81. 林德成議員介紹文件，表示紅磡機利士南路、寶其利街一帶舊樓已被收購，惟有市民反映，收購商沒有妥善管理有關舊樓，引致大廈天台出現嚴重的垃圾堆積、爆水喉、污水倒灌、屋宇結構問題及治安問題，影響附近的居民。他希望食環署、屋宇署及警方可與收購商商討未來管理大廈的安排，並作恆常巡查。他感謝屋宇署積極跟進機利士南路塌樓重建，以及食環署責成收購商收集垃圾的工作。

82. 食物環境衛生署九龍城區衛生總督察1 容淑貞女士表示署方與收購商到大廈作定期巡查時，發現其中3棟樓宇的天台堆積垃圾。食環署除了責成收購商清理外，亦會發出妨擾事故通知書，命令於限時前處理，否則將提出檢控。

83. 主席建議食環署通知林德成議員有關收購商清理雜物的命令限期，以便跟進。

要求愛民邨更換老化食水管及房署應制定停水應變方案

(九龍城房建會文件第10/19號)

84. 吳奮金議員介紹文件，表示早前愛民邨德民樓發生食水管爆裂，整座樓宇食水供應暫停，惟水務署未能提供水車，只開放距離較遠的街喉，不便居民及長者，建議房屋署及水務署可更積極處理有關問題。他又擔心喉管老化的情況，希望水務署可盡早更換區內水管。

85. 水務署工程師/九龍區(客戶服務)視察 馬俊恒先生作出回應，表示事發當天收到吳議員意見要求提供水車，鑑於已接近居民煮食的時段，希望在最短時間內提供臨時供水，故即時在鄰座新民樓安裝臨時街喉，讓居民盡快使用臨時食水作煮食用途。當發生喉管爆裂，水務署一般先考慮安裝街喉，其次才會提供水車及水箱。

86. 房屋署房屋事務經理(西九龍及西貢一) 江珮香女士作出回應，表示事發後已安排承辦商盡快維修，並於非繁忙時段停水搶修。房屋署一直與水務署保持溝通，為免居民橫過馬路，會盡量安排在附近接駁臨時供水，惟是次事故有兩處水管爆裂，未能即日完成全部維修，故安排在鄰座提供食水，並由保安員向長者提供協助。房屋署已作臨時應變措施，先完成部分維修，當晚可以恢復德民樓的食水供應，餘下的工序在翌日非繁忙時段亦已完成。

87. 主席建議部門為將來事故制定標準程序，並評估每個程序需時多少完成。

88. 吳奮金議員建議在最接近事發地點的敦民樓提供臨時食水，在水務署派員維修前，房屋署亦可先進行部分供水接駁。他亦反映居民並不知悉翌日的維修及停水安排。

89. 房屋署江珮香女士表示每年均有就喉管零件進行檢查，已通知相關工程人員再次檢查及考慮更換水管。她表示歡迎吳奮金議員稍後到邨內各座視察適合安排臨時供水的地點，以供房屋署參考。

強烈要求保留衛民樓地下行人通道及通風口

(九龍城房建會文件第11/19號)

90. 吳奮金議員介紹文件，表示衛民樓居民反對房屋署擬改建地下8個通風口為辦公室，他認為改建會改變原先公屋的設計，影響通風及居民出入。他對改動後居民須經天井位置出入表示擔心，認為該處可能出現高空擲物的情況，故建議於信民樓興建上蓋。他亦建議房屋署研究改建衛民樓2、3及4樓的部分空格。

91. 房屋署江珮香女士作出回應，重點如下：

- 署方一方面收到意見反映希望善用公屋資源提供社福機構的服務，亦有與議員及邨內的互助委員會主席進行溝通。房屋署會盡量平衡各方意見，亦會特別考慮邨內持份者的意見。
- 就居民希望保留衛民樓下的空格作行人通道及休憩用途，房屋署會繼續考慮地區意見，並與議員保持溝通。
- 就改建衛民樓2、3及4樓空格的建議，房屋署會研究可行性，包括是否符合建築物及相關條例的規定。由於2、3及4樓為住宅範圍，改建空格一般只會作住宅用途。

下次會議日期

92. 主席在下午6時31分宣布會議結束，下次開會日期為2019年3月21日，截止提交文件日期是2019年3月6日。

本會議記錄於 2019 年 3 月 21 日正式通過。

主席

秘書

九龍城區議會秘書處

2019 年 3 月