

**九龙城区议会辖下
房屋及发展规划委员会
第十二次会议记录**

日期：2021年12月9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

<u>出席者：</u>	<u>出席时间</u>	<u>离席时间</u>
主席：左汇雄议员,MH	会议开始	会议结束
副主席：张景勋议员	下午2时47分	会议结束
委员：梁婉婷议员	下午2时47分	会议结束
林德成议员	会议开始	会议结束
何华汉议员	会议开始	会议结束
吴宝强议员,MH	会议开始	会议结束
潘国华议员,JP	会议开始	会议结束
杨振宇议员	会议开始	会议结束
杨永杰议员	会议开始	下午3时22分
何显明议员,BBS,MH	会议开始	会议结束
李慧琼议员,SBS,JP	下午2时33分	会议结束

秘书：赵大伟先生 九龙城民政事务处一级行政主任(区议会)

列席者：

麦慧敏女士	九龙城民政事务处高级联络主任(大厦管理)
麦仲恒先生	规划署九龙规划处高级城市规划师/九龙2
叶秉坤先生	房屋署物业服务经理(物业服务)(西九龙及西贡)(3)
许向阳先生	屋宇署高级屋宇测量师/E3
阮庭丰先生	水务署工程师/九龙区(客户服务)视察

应邀出席者：

议程二 张志强先生 房屋署副房屋事务经理(爱民)(3)

议程三 香佩恒女士 地政总署高级产业测量师/市区重建4(市区重建组)
何翊琳女士 地政总署产业测量师/市区重建4(2)(市区重建组)

殷倩华女士
钟彩云女士

市区重建局高级经理(社区发展)
市区重建局高级经理(收购及迁置)

* * *

开会辞

1. 房屋及发展规划委员会(下文简称「房发会」)主席欢迎各位委员及各部门的代表出席房发会第十二次会议。
2. 在开始商讨议程前，主席提醒各位委员按《九龙城区议会会议常规》(下文简称《会议常规》)的规定申报利益，若稍后讨论的事项与其物业业权、职业或投资等个人利益有所冲突，委员须在讨论前申报，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》第 36(2)条，委员会举行会议的法定人数为全体成员人数的一半。由于房发会有 11 名委员，如会议期间在席委员人数不足 6 位而有委员向他提出此事时，他会立即中止讨论，并指示秘书请离席委员返回会议室。如 15 分钟届满后仍未有足够的法定人数，他会立即宣布会议结束。此外，因应疫情的最新情况，主席要求委员把握时间发言，让会议时间不会过长，以减低社交接触及病毒于社区传播的风险。

议程一

通过第十一次会议记录

3. 主席宣布第十一次会议的会议记录无须修订，并获得委员会一致通过。

议程二

续议事项

(一) 强烈反对在启德沐安街 1B2 用地推行临时过渡性房屋计划

(房屋及发展规划委员会文件第 33/21 号)

4. 主席表示秘书处已于 11 月 8 日发出电邮予运输及房屋局(下文简

称「运房局」)局长办公室，邀请运房局派员出席会议，惟运房局未有派员出席。

5. **杨永杰委员**的意见综合如下：

- (i) 他对运房局再次未有派员出席会议表示极度失望；
- (ii) 他建议把上一次和是次会议的会议记录中的相关内容发送予运房局，以表达区议会的立场；以及
- (iii) 他以浸信会天虹小学为例，指出不少办学团体期望在启德区办学，故认为政府于沐安街用地推行临时过渡性房屋计划乃规划上的失误。他要求运房局收回上述用地，并让其他办学团体尽快于启德区办学。

6. **何华汉委员**对运房局未有派员出席会议表示失望。他续指出运房局一边未有派员出席会议以商讨委员拟讨论的事项，一边又透过民政事务处咨询于启德 1B3 用地推行临时过渡性房屋计划的意见，认为有关做法十分讽刺。因此，他同意再次把委员的意见向局方转达。

7. **李慧琼委员**的意见综合如下：

- (i) 她认为政策局有责任仔细聆听地区层面的意见，故对运房局未有进一步回应此事表示失望；以及
- (ii) 她同意再次把委员的意见向局方转达，并期望相关部门能够聆听有关意见并寻求解决方案。

8. **主席**指示秘书处去信运房局，对局方未有派员出席会议表示遗憾，以及把委员对此事的关注和期望向局方转达。他又邀请运房局主动派员出席会议，与委员交流此事的解决方案。

[会议补注：秘书处已于 2022 年 1 月 21 日将第十二次会议记录(初稿)以电邮方式发送予运输及房屋局局长办公室，并邀请局方派员出席会议。]

(二) 强烈要求房屋署正视喂饲野鸟及野鸟聚集问题

(房屋及发展规划委员会文件第 35/21 号)

9. **主席**请房屋署的代表向委员报告 2021 年 9 月至今的执法数据，以及最新情况。

10. **房屋署副房屋事务经理(爱民)(3)张志强先生**回应，重点如下：

- (i) 房屋署已加强在野鸟聚集黑点的巡查工作，除了增加特别行动队的巡查次数外，爱民邨屋邨办事处的房屋事务主任亦会于主要黑点进行监视及作定时定点的执法工作；
- (ii) 房屋署于 10 月和 11 月各发出两张定额罚款通知书，由于两名人士均为爱民邨居民，因此按屋邨管理扣分制的规定，他们已被扣除 5 分；以及
- (iii) 采取上述行动后，喂饲野鸟及野鸟聚集的情况已有明显改善，房屋署会密切留意相关情况，并会加强宣传及教育工作和适时采取执法行动。

11. **主席**对房屋署的工作表示肯定，并希望屋邨办事处持续进行巡查、劝喻及执法工作。他又建议署方与互助委员会合作，透过成立特别关注组进行宣传及教育工作。

议程三

收回位于九龙九龙城启德道 / 沙浦道的土地

以供市区重建局推行 KC-015 发展计划

(房屋及发展规划委员会文件第 38/21 号)

12. **地政总署高级产业测量师/市区重建 4(市区重建组)香佩恒女士**介绍文件，重点如下：

- (i) KC-015 发展计划涉及的地盘面积约 6 106 平方米，涵盖于 1962 至 1990 年间落成约 50 个街号的楼宇，当中大部分楼宇均不设升降机；
- (ii) 根据市区重建局(下文简称「市建局」)于 2019 年 1 月的楼宇状况勘察结果，发展计划范围内的楼宇多数呈「明显失修」及「失修」状况；
- (iii) 上述地盘已被划作「住宅(甲类)」地带，根据市建局的初步建议，发展计划将提供约 810 个住宅单位，并会兴建一个分层地下广场，广场会连接启德地下购物街。另设有地下公众停车场，平台低层的部分楼面面积会用作社区用途。有关工

程预计于 2030 至 2031 年度完成；

- (iv) 发展计划内的合资格住宅自住业主均可选择适用于此发展计划的「楼换楼」计划，业主可收取的现金补偿额及特惠津贴额不会因选择「楼换楼」计划而有所改变；
- (v) 自 2020 年 10 月起，市建局以私人协商方式向受影响的业主收购物业业权。在受影响的 459 项私人权益之中，407 个物业的业主已接受收购建议；
- (vi) 市建局已于 2021 年 7 月就发展计划向发展局局长提出收地申请，以便政府根据《收回土地条例》(第 124 章)第 3 条收回市建局未能收购的物业，并尽早展开重建工作；
- (vii) 地政总署现就上述收地建议征询委员的意见，并会把有关意见向发展局局长和行政长官会同行政会议汇报；
- (viii) 市建局会根据《道路(工程、使用及补偿)条例》(第 370 章)的规定向相关政府部门提交与发展计划相关的封路及道路工程申请，在工程获运输及房屋局局长核准后，政府会安排刊宪公布相关内容；
- (ix) 若行政长官命令收地，政府会在相关土地张贴公告，述明在通知期届满后，该土地即会复归政府所有。通知期一般为三个月，由公告在该土地张贴当日起计。受影响的业主可根据《收回土地条例》(第 124 章)获发以该物业在复归当日的价值来计算的补偿；
- (x) 若未能就补偿金额达成协议，前业主可向土地审裁处提出申索，以裁定政府须支付的补偿额。政府亦会发还前业主因提出申索而合理招致的专业咨询费用；
- (xi) 根据立法会财务委员会于 2001 年 3 月通过的政策，合资格的住宅自住业主，除可获得法定补偿外，还可获发特惠「自置居所津贴」，以协助受影响的自住业主在被收回单位所在的地区购买一个面积相若而楼龄相对较新的重置单位。津贴金额一般会以楼龄七年的假设重置单位的价值作为计算基础；
- (xii) 合资格的占用人亦可获发特惠津贴，并可以选择按《收回土地条例》(第 124 章)就搬迁费用及商业损失(如适用)提出申

索；以及

(xiii) 根据现行政策，合资格的住户可获安置入住香港房屋委员会或香港房屋协会提供的出租单位，或市建局提供的安置大厦单位。他们亦可选择收取特惠津贴，以代替安置安排。

13. **市区重建局高级经理(收购及迁置)钟彩云女士补充，重点如下：**

- (i) 截至 2021 年 12 月 8 日，381 个物业的业主已与市建局签署转让契约或具法律效力的买卖合约。另有 26 个物业的业主已接受收购建议，并有待与市建局签署具法律效力的买卖合约；
- (ii) 市建局正积极地与余下未同意出售物业的业主协商或联络，当中包括 23 宗业主失踪的个案、2 宗业权有问题的个案和 27 宗业主拒绝收购建议的个案；以及
- (iii) 整个项目总共有 253 户住宅用户及 58 户非住宅用户。市建局已收购了 224 户住宅用户及 46 户非住宅用户。市建局已向其中的 194 户发出补偿建议，当中 171 户已接受补偿建议，其中 71 户已迁出。

14. **杨永杰委员的意见综合如下：**

- (i) 市建局曾表示会优先把发展计划范围内的店铺发展为泰国文化或潮汕文化的店铺，故他查询有关方针有否改变；
- (ii) 他查询地下广场平台低层作社区用途的楼面面积的详情，包括委员可否就社福设施提出意见；
- (iii) 他认为市建局的收购进度不理想，并查询业主失踪个案和业主拒绝收购建议个案的处理方式，包括失踪个案的补偿对象以及会否提供有别于原收购建议的补偿；
- (iv) 他查询业权有问题个案的详情和处理方式；以及
- (v) 他指出物业在复归当日的价值或与楼龄七年的假设重置单位的价值不同，故希望局方以较人性化的方式处理补偿事宜。

15. **吴宝强委员的意见综合如下：**

- (i) 他认为市建局的收购进度尚算理想，故查询发展计划的工

程预计于 2030 至 2031 年度才完成的原因；

- (ii) 他指出区内店铺的数量将因九龙城广场重建项目而减少，故查询增加地下广场的面积和店铺数量的可行性；
- (iii) 他认为龙城区具发展潜力，故建议加快落实活化及重建该区的项目；
- (iv) 由于区内人流因住户迁出而减少，因此他要求局方做好区内楼宇的大厦管理事宜；
- (v) 有住户曾表示补偿金额并非以同区楼龄七年的单位的价值来计算，而是以新蒲岗或土瓜湾区同类单位的价值来计算，故要求局方妥善处理补偿事宜；以及
- (vi) 他查询现时负责区内物业管理事宜的人员的联络方式。

16. **何华汉委员**的意见综合如下：

- (i) 他查询过往选择「楼换楼」计划的业主比率，并指出极低的选择比率或代表该计划缺乏吸引力；以及
- (ii) 他指出若有大量预留予「楼换楼」计划的单位处于长期空置的状况，或会予人浪费公帑的感觉。

17. **李慧琼委员**的意见综合如下：

- (i) 她指出区内人士均期望局方加快旧区重建的步伐，故查询压缩为期十年的项目周期的可行性；
- (ii) 她查询局方收购余下物业的方式；以及
- (iii) 她要求局方加快落实「五街」、「十三街」和旧启德区的重建项目。

18. **林德成委员**的意见综合如下：

- (i) 他查询局方会否在未完成收购发展计划范围内的物业前展开部分工程；
- (ii) 他期望局方保留区内的文化特色，并增设停车场，以改善区内的违泊问题及提升整体的居住环境；以及
- (iii) 他要求局方尽力与余下的业主协商，以妥善的方式收购余下的物业。

19. **市区重建局高级经理(社区发展)殷倩华女士**回应，重点如下：

- (i) 市建局已为此发展计划推行「保留地区特色特别安排」，协助符合特定条件(于本项目范围内经营泰国餐馆及历史悠久食肆的地铺，以及为泰国社群及潮州社群提供服务的地区组织/机构)的经营者优先租用新发展项目内的店铺并继续营运相关业务和服务；
- (ii) 市建局已备悉委员认为重建项目由开展至落成所需时间较长的意见；
- (iii) 市建局已委聘物业管理公司在发展计划范围内提供物业管理服务，当中包括 24 小时的保安及巡逻服务，以及为大厦公众地方进行基本清洁服务；以及
- (iv) 她会于会议后向委员提供负责物业管理事宜的人员的联络方式。

20. **市区重建局钟彩云女士**回应，重点如下：

- (i) 市建局已登报尝试寻找 23 宗业主失踪个案的物业业主。若最终未能找到相关业主，政府将透过《收回土地条例》收回余下的物业，并保留相关补偿金额供原业主领取；
- (ii) 两宗业权有问题的个案皆为正在进行遗产承办程序的个案，故须于相关程序完成后方能处理；
- (iii) 市建局会在收回土地前向拒绝收购建议的物业业主再次提出收购建议，补偿金额将以该物业在当时的市价来计算；
- (iv) 四名业主已透过「楼换楼」计划选择位于启德的焕然壹居的单位；以及
- (v) 市建局已备悉委员的意见，并会探讨如何优化「楼换楼」计划的安排。

21. **主席**作出总结，表示委员均支持收回位于九龙城启德道/沙浦道的土地重新发展。他要求部门备悉及跟进委员所提及的事宜。

议程四

优化居住环境，防止疾病传播

为有困难的「三无大厦」提供公共地方清洁支援服务

(房屋及发展规划委员会文件第 39/21 号)

22. 主席请委员阅览民政事务总署(下文简称「总署」)于会议前提供的席上文件第 1 号书面回应。

23. 吴宝强委员介绍文件，要求总署继续为「三无大厦」提供公共地方清洁支援服务，并增加可获支援服务的大厦数目和清洁密度。

24. 林德成委员指出区内有不少「三无大厦」未能受惠于政府所提供的公共地方清洁支援服务，导致相关大厦的环境卫生状况相对恶劣。因此，他要求政府各部门紧密合作，加强相关清洁支援服务，并加强支援居住于「三无大厦」内的少数族裔和劏房户。

25. 九龙城民政事务处高级联络主任(大厦管理)麦慧敏女士回应，重点如下：

- (i) 总署及各地区之民政事务处(下文简称「地区民政处」)一直透过「地区主导行动计划」等渠道协助「三无大厦」等有需要的大厦进行一次性的公共地方清洁支援服务；
- (ii) 在 2019 年 12 月至 2021 年 10 月期间，总署及地区民政处已为超过 2 300 幢「三无大厦」提供约 7 600 次清洁服务，当中包括由九龙城民政处透过「地区主导行动计划」为九龙城区内超过 390 幢「三无大厦」提供约 580 次清洁服务。根据现行安排，九龙城区的清洁服务将会持续至 2022 年 2 月底；
- (iii) 由于疫情持续，部分「三无大厦」更出现确诊个案或被纳入为强制检测公告内。总署自 2021 年 1 月至今，已为 429 幢有需要的大厦提供一次性的清洁和消毒服务，当中包括 52 幢位于九龙城区的大厦。食物环境卫生署亦已在有关大厦附近的公众地方加强街道清洁或防治虫鼠服务。总署亦会视乎疫情发展和实际需要不时检视有关安排；
- (iv) 总署的承办商在进行清洁服务时，会向「三无大厦」的住户派发「居民联络大使计划」单张，鼓励他们成为「居民联络

大使」，协助政府部门联络居民及处理楼宇管理事宜。总署的长远目标是协助这些大厦成立法团，令业主能更有效地管理自己的物业；

- (v) 此外，因应立法会政府账目委员会的建议，总署计划推出「大厦管理顾问服务计划」试验计划，邀请地区组织/非政府组织参与接触「三无大厦」业主，鼓励及协助他们成立法团，并由相关分区委员会协助计划在地区内推行。试验计划将于 2022 年开展，首先以深水埗区为试点，并会视乎推行进展考虑将计划推广至其他合适的地区；以及

- (vi) 她已备悉委员的意见，并会向总署转达。

26. 主席作出总结，对总署的工作表示肯定，并希望政府加强协助「三无大厦」成立法团。

议程五

其他事项

27. 主席表示由于没有其他委员提出其他事项，因此宣布是项议程讨论结束。

下次会议日期

28. 主席宣布下次会议日期为 2022 年 2 月 17 日下午 2 时 30 分，截止提交文件日期为 2022 年 1 月 27 日。

29. 主席在下午 3 时 24 分宣布会议结束。

本会议记录于 2022 年 5 月 26 日正式通过。

主席

秘书

九龙城区议会秘书处
2022年5月