

**九龙城区议会辖下
房屋及发展规划委员会
第十七次会议记录**

日期：2022年10月13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	会议开始	会议结束
委员：	梁婉婷议员	会议开始	会议结束
	林德成议员,MH	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
	杨永杰议员	会议开始	会议结束
	何显明议员,BBS,MH	会议开始	会议结束
	李慧琼议员,GBS,JP	下午2时43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)

缺席者：
委员：杨振宇议员

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：

议程四 吴焕贤女士 屋宇署高级屋宇测量师/E2

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十七次会议。
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 37(1)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，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。
3. 主席表示在会议举行之前，秘书处收到杨振宇委员按《会议常规》第 51(1)条的要求，以附录 VI 的通知书向秘书呈交的缺席申请，其缺席理由为「感染新冠病毒，且收到隔离令需要隔离」。他请委员审批是否接纳他的缺席申请。
4. 主席在咨询委员的意见后，宣布接纳杨振宇委员所呈交的缺席申请。

议程一

通过第十六次会议记录

5. 主席宣布第十六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

关注真善美村重建进度

(房屋及发展规划委员会文件第 15/22 号)

6. 主席表示香港房屋协会(下文简称「房协」)并未派代表出席是次会议，请委员阅览房协于会议前提供的席上文件第 1 号书面回应。
7. 吴宝强委员介绍文件，要求房协提供有关重建真善美村的细节和

最新进展。

8. **杨永杰委员**的意见综合如下：

- (i) 他指出房协未有派代表出席是次会议，而其书面回应的内容都是已公开的资料，回复亦没有交代文件中有关调迁安排的查询，故建议续议此议程；以及
- (ii) 他要求房协于下次会议时回应会否提供搬迁津贴，以及启德 1E1 用地的剩余单位能否用作安置乐民新村的住户等细节。

9. **何华汉委员**指出马头围邨毗连真善美村，故委员曾建议房协研究以地换地的可行性。他要求房协与香港房屋委员会以更积极的态度跟进，并期望换地能带来协同效应，加快区内的重建进度。

10. **吴宝强委员**认为房协须出席会议以回应委员的查询及提问，故支持续议此议程。

11. **主席**指出此议程具重要性及迫切性，而书面回应未能清晰回应委员的查询，故在咨询委员的意见后，宣布续议此议程。

议程三

要求检讨九龙城区内建筑规划

(房屋及发展规划委员会文件第 16/22 号)

12. **主席**请委员阅览规划署于会议前提供的席上文件第 2 号书面回应。

13. **何显明委员**介绍文件，要求检讨九龙城区的建筑高度限制，并查询书面回应中有关「九龙建筑物密度研究检讨」(下文简称「密度研究」)的细节。他认为市区重建局(下文简称「市建局」)的技术评估只针对其重建项目范围，而非整个九龙城区，间接导致其他私营机构的重建计划因高度限制及诱因不足而难以推展。他又认为署方不应依赖市建局的技术评估，而应主动检讨有关建筑高度限制。

14. **规划署九龙规划处高级城市规划师/九龙 2 麦仲恒先生**回应，重点如下：

- (i) 九龙的最高地积比率是根据「密度研究」的建议并考虑交通

和排污等基建容量而定。在未有充分评估理据下，规划署不可贸然将整区的发展限制放宽；

- (ii) 市建局在进行区内大规模的市区更新计划及重建项目时，会就相关计划进行包括交通、排污、环境等技术评估以考虑放宽其发展限制的可行性。有关的分区计划大纲图均有条款，容许城市规划委员会可按个别发展或重建计划的情况，批准略为放宽有关地积比率或建筑物高度限制，促进区内的市区重建步履；以及
- (iii) 规划署暂未有重启「密度研究」的时间表，并会适时开展有关工作。

15. **何显明委员**的意见综合如下：

- (i) 他查询上一次进行「密度研究」的时间，以及是否有更新「密度研究」的计划；
- (ii) 他指出区内旧楼林立，透过放宽有关建筑物的高度限制可提供诱因让更多的私营机构参与，以加快区内的市区重建步伐；
- (iii) 他以联合道和嘉林边道为例，指出道路两侧的楼宇之高度限制存在着极大差异，故要求解释有关差异的原因及建议署方尽快动启「密度研究」；以及
- (iv) 他认为若能加快市区重建步履，区内的住户可避免浪费大量金钱在楼宇维修及保养上。

16. **李慧琼委员**的意见综合如下：

- (i) 她查询上一次进行「密度研究」的时间以及下一次更新的预定时间；以及
- (ii) 她查询「密度研究」的启动方式和所需时间。

17. **规划署麦仲恒先生**回应，重点如下：

- (i) 上一次发表「密度研究」的结果为 2003 年，而规划署暂未有重启「密度研究」的计划。根据「密度研究」的建议，九龙区的最高住用地积比率现为 7.5 倍；
- (ii) 虽然九龙城区的旧楼曾因启德机场而面对高度限制，但区

内的新建楼宇已可兴建至主水平基准以上 100 米，即把平均约五层高的旧楼重建至超过二十层高的楼宇，故署方认为已有足够诱因让私营机构参与重建；

- (iii) 他认为未能启动重建项目的主要原因为未能收购足够业权及未完成补地价的程序；
- (iv) 根据初步了解，九龙城区和油尖旺区的部分区域因道路交通和排污等基建容量方面的问题而被定下较低的高度上限；
- (v) 大规模重启「密度研究」须由相关当局启动。他注意到委员对此问题的关注，故会向总部和局方转达委员的意见；以及
- (vi) 新一届政府强调要「提量、提速、提效」觅地建屋，工作包括在新界的新发展区高效完成相关的前期工作及增加提供的单位数量。

18. **李慧琼委员**指出随着铁路在区内落成，社会状况已不同于 20 年前，故认为署方缺少了科学化的重启「密度研究」之机制。她要求署方建立定期进行「密度研究」的机制。

19. **规划署麦仲恒先生**回应，表示署方已聆听到委员的意见，并会仔细研究有关建议。

20. **主席**作出总结，表示署方应定期进行「密度研究」，以确保有关高度限制符合当时社会的发展需要。

议程四

高度关注红磡必嘉街黄埔唐楼 C 座侧巷外墙产生裂痕及疑似下陷情况

(房屋及发展规划委员会文件第 17/22 号)

21. **主席**请委员阅览屋宇署于会议前提供的席上文件第 3 号书面回应。

22. **林德成委员**介绍文件，要求署方跟进红磡必嘉街黄埔唐楼 C 座侧巷外墙的裂痕及疑似下陷的问题。他又提出以下意见：

- (i) 他对屋宇署处理此事的方式表示失望及不满。他强调事件的严重性，并以机利士南路 50 号塌露台的事件为例，批评署方的工作进度缓慢，并经常以「楼宇没有即时危险」为由

而未有要求承建商即时停工及进行加固工程，导致问题快速恶化；

- (ii) 他指出事件在 2022 年 9 月初发生，而屋宇署直到会议当天 (10 月 13 日) 才派员到现场与承建商协商关于停工、加固工程及跟进监测的安排。他认为屋宇署的处事方式乃「后知后觉」及未有做好预防工作，并指出若楼宇有即时危险，或会造成不堪设想的后果，而届时才采取行动将会太迟。他重申要求署方严肃处理及跟进事件；
- (iii) 他指出现时楼宇外墙的近天花位置和近地面位置皆有裂痕，故担心会出现塌外墙的情况。他要求署方做好跟进及监察工作，并与不同持分者保持紧密沟通；
- (iv) 他指出管理公司早于 9 月 5 日去信地盘的负责人对工程表示关注，故希望了解署方与该负责人在这一个多月期间的沟通情况；
- (v) 他指出水务署曾多次发现该处有水管爆裂的情况，并认为情况与下陷和沉降有关；以及
- (vi) 他要求署方让地盘的负责人在一个星期内就事件提交报告及调查结果，并把有关结果转发予法团和管理公司，以便他们同步跟进。他并要求署方让该负责人协助处理因事件而出现在楼宇单位内的裂痕问题。

23. **李慧琼委员**的意见综合如下：

- (i) 她指出九龙城区旧楼林立，且正开展多个重建项目，故对事件感到担忧，并查询署方处理类似事件的机制；以及
- (ii) 她对署方内部有分工表示理解，但亦指出过往曾出现难以联络负责事件的署方人员的情况，故要求署方加强内部以及不同持分者之间的沟通工作，以避免引起误会。

24. **主席**的意见综合如下：

- (i) 他指出市民难免会因看到裂痕而担心楼宇结构的安全，故要求署方保持动态的监测并做好沟通工作；以及
- (ii) 他要求署方确保尽快妥善完成安全措施，避免有关情况因恶劣天气而恶化。

25. 屋宇署高级屋宇测量师/E2 吴焕贤女士回应，重点如下：

- (i) 在 2022 年 9 月，黄埔唐楼 C 座侧巷外墙(内为批准图则显示的厕所甲)曾因消防水管爆裂而出现裂痕。屋宇署已与法团和管理公司沟通并跟进此事，而爆裂的消防水管经已修复；
- (ii) 在 10 月 2 日下午 6 时 10 分，屋宇署收到一宗来自警方的转介个案，报案人为管理公司的代表，他表示黄埔唐楼 C 座侧巷外墙(文件中图片的位置；内为批准图则显示的厕所乙)怀疑因邻近地盘的工程而出现裂痕。屋宇署即时派员处理，该名人员于当日下午 6 时 30 分抵达现场并即时开展跟进工作。经初步评估后，怀疑裂痕与邻近地盘的工程有关，故已即时通知邻近地盘的负责人，要求该负责人加强注意地盘工程对邻近楼宇的影响；
- (iii) 在 10 月 3 日，屋宇署从邻近地盘的负责人得悉，他们已经停止在邻近事发位置的工程。屋宇署亦要求地盘的负责人加装监测点以监测裂痕的状况；
- (iv) 在 10 月 5 日，屋宇署再次派员到现场跟进，包括查看监测仪器的记录以评估裂痕的变化、查看是否有下陷的情况、巡查地盘范围及评估黄埔唐楼主座的楼宇结构等。经评估后，署方认为情况与 10 月 2 日的情况相似。此外，署方亦与黄埔唐楼的管理公司和邻近地盘的负责人商讨可行的安全及补救措施；
- (v) 在 10 月 11 日下午，屋宇署再次派员到现场跟进，并与法团、负责邻近地盘的承建商和结构工程师的代表商讨可行的临时性安全措施，包括在外墙安装支撑、在厕所乙的天花安装金属桩顶以及增加监测点，屋宇署亦要求地盘的负责人就事件展开调查及提交报告；
- (vi) 在 10 月 13 日早上，屋宇署再次派员到现场，与林德成委员、法团代表、承建商代表和地盘负责人一起跟进最新情况并进行会议，包括商讨如何改善已安装的临时性安全措施以及后续的外墙修葺工程；
- (vii) 承建商和工程负责人现正就事件进行调查并会尽快提交报告，当中包括检讨须否调整工程的设计和施工方法。她会协

助转达有关在一个星期内提交报告的要求；

(viii) 虽然黄埔唐楼的管理公司早于 9 月 5 日去信地盘负责人，但双方均未有就此事联络屋宇署，故署方并不知悉，亦未能介入；以及

(ix) 厕所甲和乙现为储物空间，空间内存放了大量私人物品，故承建商须与法团商讨后才能开展修葺工程。

26. **林德成委员**表示地盘从未停工，故要求署方加强巡查工作。他又表示他作为市民的代表和协助解决事件的联络人，署方却一直未有向他交代事件的进展，他刚才方知悉署方曾多次派员到现场跟进，故认为署方欠缺对他的尊重。

27. **屋宇署吴焕贤女士**回应，表示署方辖下的地盘监察组会派员突击巡查全港的地盘，以检视工程是否符合各项相关的标准。与地盘有关的事宜由地盘监察组的同事负责，她会向负责的同事转达委员提出之改善沟通建议。

28. **主席**作出总结，由于林德成委员深入了解事件，故建议署方与他紧密联络，并改善与不同持分者之间的沟通。

议程五

其他事项

29. **主席**表示没有其他委员提出其他事项，他宣布是项议程讨论结束。

下次会议日期

30. **主席**宣布下次会议日期为 2022 年 12 月 1 日下午 2 时 30 分，截止提交文件日期为 2022 年 11 月 16 日。

31. **主席**在下午 3 时 17 分宣布会议结束。

本会议记录于 2022 年 12 月 1 日正式通过。

主席

秘书

九龙城区议会秘书处
2022年12月