**九龙城区议会辖下
房屋及发展规划委员会
第二十次会议记录**

日期：2023年4月20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34分	会议结束
委员：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 *	下午3时10分	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2时58分
何显明议员,BBS,MH	会议开始	会议结束
李慧琼议员,GBS,JP *	会议开始	下午2时58分

注(*)：按《九龙城区议会会议常规》第52(5)条的规定，议员须在会议上与会达四十五分钟或会议时间的一半(以较少者为准)，方获计算曾出席会议。因此，在区议员出席记录中，吴宝强议员、杨永杰议员和李慧琼议员不会获计算曾出席是次会议。

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：梁婉婷议员

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
凌炜杰先生	房屋署高级物业服务经理(西九龙及西贡)
许向阳先生	屋宇署高级屋宇测量师/E3
何颂康先生	水务署工程师/九龙区(客户服务)视察

应邀出席者:

议程二	王彦博先生 李宝芝女士	路政署工程师15/中九龙干线 顾问公司驻工地工程师
议程三	黄传瀚先生 陈雅茵女士	房屋局过渡性房屋专责小组高级项目经理 (三)A 圣雅各布福群会高级经理
议程六	江贵寿先生 梁伟临先生 李伟强先生 黄凯晴女士	水务署工程项目统筹/设计20 水务署工程师/九龙区(分配4) 艾奕康有限公司驻地盘高级工程师 艾奕康有限公司驻地盘工程师
议程七	林子良先生 梁洁莹女士 麦洁雯女士	屋宇署专业主任4-3/联合办事处4 食物环境卫生署高级卫生督察(地区联合办 公室)九龙3 食物环境卫生署高级卫生督察(地区联合办 公室)九龙4

* * *

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二十次会议。
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。他又提醒与会人士关掉手提电话的响闹装置或将其改为震动提示,以免会议受到干扰。

3. **主席**表示在会议举行之前，秘书处收到梁婉婷委员按《会议常规》第 52(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「产后需要调理身体」。他请委员审批是否接纳梁婉婷委员的缺席申请。

4. **主席**在咨询委员的意见后，宣布接纳梁婉婷委员所呈交的缺席申请。

议程一

通过第十九次会议记录

5. **主席**宣布第十九次会议的会议记录无须修订，并获得委员会一致通过。

续议事项

议程二

查询重置九龙城码头公共交汇处工程时间表

(房屋及发展规划委员会文件第 19/22 号)

6. **潘国华委员**要求署方提供有关中九龙干线工程的时间表，包括园景平台工程的开展及完工时间。他又建议署方尽可能压缩其他流程的时间，让园景平台的工程可于 2025 年紧接着中九龙干线工程完成后展开。

7. **李慧琼委员**表示区内市民非常期待完工后开放的连贯海滨，故要求署方尽快开展相关工程。

8. **路政署工程师 15/中九龙干线王彦博先生**回应，重点如下：

(i) 园景平台的设计工作预计于 2023 年第四季开展，有关设计方案将于 2024 年上半年作公众咨询，而相关的招标工作将于 2024 年第四季开展。工程预计于 2025 年下半年开展并于 2027 年完成；

(ii) 待设计方案完成后，路政署会尽快展开咨询工作，包括适时向区议会汇报并咨询委员的意见；以及

(iii) 中九龙干线工程的社区联络小组会于每一季举行会议，邀

请包括委员在内的不同持份者出席。路政署会在该会议上汇报工程的最新进展，包括园景平台工程的进度。

9. **主席**作出总结，要求署方尽快开展相关工程，并适时向区议会汇报工程的最新进展。

议程三

关注红磡鹤园街 23 号过渡性房屋计划延续事宜

(房屋及发展规划委员会文件第 05/23 号)

10. **主席**请委员阅览环境保护署和渔农自然护理署于会议前提供的席上文件第 1 和 2 号书面回应，并表示房屋局将于会议后补呈书面回应。

11. **林德成委员**介绍文件，他表示过渡性房屋计划「雅园」的住户非常满意「雅园」的环境，故要求他代为向局方反映有关延长「雅园」居住期限的意见。他又指出晚上 10 时许，「雅园」附近会出现狗吠声问题，故要求相关部门跟进。

12. **杨永杰委员**的意见综合如下：

- (i) 他指出「升御门」的住户曾反对「雅园」项目，故要求局方在考虑是否延续「雅园」项目时咨询他们的意见；
- (ii) 他查询「雅园」用地的长远规划发展方案，并要求局方避免把临时措施不断地延续；以及
- (iii) 他查询「雅园」现时的入住率及上楼率。

13. **何华汉委员**表示基于启动「雅园」项目时遇到「升御门」住户的反对，故他建议相关部门定期咨询区内持份者的意见，并为「雅园」的营运者(圣雅各布福群会)制订绩效指标，以为将来讨论应否延长「雅园」项目提供理据。

14. **房屋局过渡性房屋专责小组高级项目经理(三)A 黄传瀚先生**回应，重点如下：

- (i) 过渡性房屋计划乃短期性纾缓措施，属临时性质，目的是透过善用闲置土地或建筑物，为有迫切需要(如轮候公屋多时或现居于恶劣居所)的市民提供短期居所，以纾缓他们的生活困难；

- (ii) 根据分区计划大纲图的规定，若市区及新市镇地区内的过渡性房屋计划为期不超过 5 年，并符合一切其他有关的法例、政府土地契约条款的规定，以及任何其他政府规定，城市规划委员会(下文简称「城规会」)会认同有关项目为属大纲图内经常准许的临时用途，故无须透过规划申请制度向城规会作出申请；
- (iii) 「雅园」的前身为路政署工地及训练中心，在房屋局的推动和协助下，圣雅各布福群会改装上述中心为「雅园」，并向有迫切需要的市民提供 31 个单位，其土地短期租约期至 2026 年 10 月 18 日；
- (iv) 房屋局辖下的过渡性房屋事责小组会适时检讨过渡性房屋计划下的项目，基于「雅园」的租约期仍有 3 年多的时间，房屋局将会适时就有关事宜咨询相关政府部门、圣雅各布福群会，以及区内持份者的意见，检视土地的长远用途及实施时间表，以决定是否支持圣雅各布福群会向地政总署申请延续计划；以及
- (v) 若某过渡性房屋计划的用地已有长远规划发展的方案和确实的落实时间表，有关项目将会启动退场方案。

15. **圣雅各布福群会高级经理陈雅茵女士回应，重点如下：**

- (i) 由于「雅园」的住户于 2022 年 9 月才开始入伙，距今只有约半年的时间，因此暂时未有任何住户能够上楼；以及
- (ii) 圣雅各布福群会一直关注区内持份者的意见。在正式营运「雅园」前，会方曾向该区居民简介项目并回答他们的关注点。此外，会方亦期望让「雅园」成为该区的一个服务点。

16. **主席**作出总结，表示虽然过渡性房屋计划可帮助基层市民改善其居住环境，但局方在考虑是否延长「雅园」项目时，应在土地用途、区内持份者的意见，以及社区需求等因素之间取得平衡，并与有关持份者保持紧密沟通。

议程四

要求租金津贴恒常化

(房屋及发展规划委员会文件第 06/23 号)

17. **主席**请委员阅览房屋署于会议前提供的席上文件第 9 号书面回应。

18. **潘国华委员**介绍文件，他表示「现金津贴试行计划」可为正轮候公屋的住户和劏房户减轻生活压力，惟该计划将于明年结束。由于获安置入住公屋的申请者的轮候时间依然冗长，他建议把上述试行计划延长或恒常化。

19. **房屋署高级物业服务经理(西九龙及西贡)凌炜杰先生**回应，重点如下：

(i) 政府于 2021 年 6 月底推出「现金津贴试行计划」，向非居于公营房屋、非领取综合社会保障援助而轮候公屋超过三年及并未获首次编配公屋的合资格一般公屋申请住户提供现金津贴，以纾缓基层家庭因轮候公屋而面对的生活困难；

(ii) 截至 2023 年 2 月底，政府已向约 85 700 个合资格的一般公屋申请住户发放合共约 27.8 亿元现金津贴。试行计划为期三年至 2024 年年中，政府会在适当时候进行检讨；以及

(iii) 房屋局局长何永贤女士曾于立法会财务委员会的会议上就此议题作出回应，她表示对把试行计划恒常化持开放态度，并会于完成检讨试行计划后公布有关决定。

20. **主席**作出总结，要求政府在财政许可的情况下继续推行试行计划，以减轻基层家庭的生活压力。

议程五

关注宝其利街 10-12 号后巷爆喉事宜

(房屋及发展规划委员会文件第 07/23 号)

21. **主席**请委员阅览水务署和屋宇署于会议前提供的席上文件第 5 和 6 号书面回应。

22. **林德成委员**介绍文件，指出宝其利街 10-12 号后巷的私家喉经常发生爆裂而抢修需时，故要求相关部门关注及跟进，并查询缩短维修时间的可行性。他又指出邻近地盘的工程曾导致大厦外墙出现裂痕，故建

议相关部门定期巡查邻近地盘，避免工程导致爆喉事故再次发生。

23. **屋宇署高级屋宇测量师/E3 许向阳先生**回应，重点如下：

- (i) 屋宇署已于 2023 年 4 月 3 日派员到宝其利街 10-12 号大厦后巷视察，期间没有发现位于该大厦后巷的外露水喉出现严重的渗漏，或后巷地面出现渗水情况。该大厦后巷的外墙没有明显的裂痕，而后巷地面亦没有明显的沉降迹象；以及
- (ii) 屋宇署亦于同日派员到黄埔街 26-40A 号与必嘉街 83-85 号的地盘视察，该地盘正进行挖掘与侧向承托工程。而所有监测点记录均未有超越批准图则订明的预警级别，同时亦没有发现该地盘施工有违规情况或明显危险。屋宇署会继续监察该地盘的施工情况，确保地盘的工程符合批准图则的规定，以及不会影响地盘周边楼宇及公众安全。

24. **水务署工程师/九龙区(客户服务)视察何颂康先生**回应，重点如下：

- (i) 在先后收到 3 次渗漏报告后，水务署已作出相应的跟进，包括派员到场视察及在有需要时向有关人士发出维修通知书，并确认相关个案均是内部食水喉管出现渗漏；
- (ii) 按照水务设施条例，内部供水系统通常是由用户或代理人负责维修。有关人士应定期检查内部供水系统，并在发现毛病时从速作出纠正。水务署亦已派员跟进，确保有关人士尽快完成维修；以及
- (iii) 经视察后，水务署并无发现任何爆喉事故与沉降有关的证据。

议程六

要求改善红磡民泰街地下水管保养并为相关保养与应变工作设立职效指标

(房屋及发展规划委员会文件第 08/23 号)

25. **主席**请委员阅览水务署于会议前提供的席上文件第 4 号书面回应。

26. **何华汉委员**介绍文件，他指出在 2023 年 3 月 15 日，红磡民泰街

地下水管损毁，导致民泰街出现路陷及水浸，严重影响交通以及周边地区暂停供水近 8 小时。他又指出民泰街的地下水管经常出现事故，故要求署方全面检查该区的地下水管，尽快更换老旧的水管，并就相关工作设立职效指标。

27. **水务署工程项目统筹/设计 20 江贵寿先生**回应，表示署方曾进行资产管理研究，发现民泰街及附近的一段德民街的水管已达到其可使用年期的上限，故已把相关位置的水管更换/修复工程纳入「九龙风险为本水管改善定期合约」(合约编号：4/WSD/21) (下文简称「水管改善合约」)。有关工程已于 2022 年第三季开展并预计于 2024 年完成。

28. **艾奕康有限公司驻地盘高级工程师李伟强先生**回应，重点如下：

- (i) 水管改善合约包括民泰街和德民街在内的多个地点中，被评定为高风险/老化水管的改善工程；以及
- (ii) 根据合约，改善工程会更换民泰街地下的 150mm 直径咸水管和 250mm 直径食水管，以及德民街地下的 250mm 及 450mm 直径食水管。有关工程已于 2022 年第三季开展并预计于 2024 年分阶段完成。

29. **水务署工程师/九龙区(分配 4)梁伟临先生**回应，重点如下：

- (i) 民泰街和德民街在 2022 年及 2023 年首季共有 10 宗水管渗漏事故，除了一宗个案外，其余个案均于 8 小时内完成维修工程；
- (ii) 至于上述未能于 8 小时内完成维修工程的个案，水务署于凌晨时分收到报告，署方须避免于该时段进行或会造成滋扰的工程，以及避免在早上上班前的繁忙时段停止供应冲厕水，因此水务署最终在中午时分正式停止供应冲厕水并开展维修工程。因此，由收到报告直至完成维修工程的时间约为 20 小时，而实际停止供应冲厕水的时间约为 7 至 8 小时；
- (iii) 水务署在安排维修工程时须考虑供水时间、受阻时间、交通、噪音等不同因素，并会尽量在各项因素间取得平衡；以及
- (iv) 民泰街及德民街的地下水管经常出现事故源于该处的水管老化。水务署已知悉有关情况，故已安排工程以更换有关水管。

30. **何华汉委员**的意见综合如下：

- (i) 他查询水管改善合约的工程进度；
- (ii) 他指出自水管改善合约的工程开展后，民泰街和德民街仍发生两宗水管渗漏事故，故查询署方能否缩短工程时间，或是否有其他可行的方法，避免类似事故在工程完成前再次发生，并减轻事故对市民造成的影响；以及
- (iii) 他得悉署方已设立「智管网」，并查询优先更换区内最高风险水管的可行性。

31. **林德成委员**的意见综合如下：

- (i) 他查询船澳街、红磡道、芜湖街、机利士南路、必嘉街及宝其利街等街道的水管更换工程之进度；以及
- (ii) 他建议署方引进新技术，识别区内最高风险的水管并优先进行更换工程。

32. **吴宝强委员**的意见综合如下：

- (i) 他指出「智管网」可监测 2 400 个独立监测区域内的水管渗漏隐患，故查询区内设有「智管网」的地点及会否于马头角道、北帝街，以及龙城旧区设置「智管网」；以及
- (ii) 他查询新水管物料的详情，例如是否较旧水管物料更耐用。

33. **艾奕康有限公司李伟强先生**回应，重点如下：

- (i) 民泰街及德民街乃繁忙的行车道，故进行工程时须与包括运输署和警方在内的交通联络组协调，如只能在白天或晚上的指定时间(如早上 10 时至下午 4 时)进行工程，工程日数便会增加；
- (ii) 民泰街及德民街设有多个停车位、巴士站和小巴士站，故开展工程前需时向相关部门申请搬迁上述设施；
- (iii) 民泰街及德民街均属较老的街道，其地下有大量的公共设施，故工程进度较预期慢；以及
- (iv) 艾奕康有限公司已与交通联络组商讨在德民街的行人道及行车道同时进行工程的可行性，以尽量缩短工程的时长。有关意见已获交通联络组同意。

34. **水务署梁伟临先生回应，重点如下：**

- (i) 水务署的资产管理组已就区内水管作风险评估，并把较高风险的水管的更换/修复工程纳入「九龙风险为本水管改善定期合约」；以及
- (ii) 由于上述合约覆盖的地点较多，因此水务署会于会议后整理相关资料并提供予委员参阅。

[会后补注：水务署已于 2023 年 5 月 11 日经秘书处向委员提共有关资料。]

35. **主席**作出总结，要求署方认真做好老旧水管的更换规划，以及水管渗漏事故的应变措施，以减轻事故对市民造成的的影响。

议程七

有关强烈要求尽快成立渗水仲裁处事宜

(房屋及发展规划委员会文件第 09/23 号)

36. **主席**请委员阅览屋宇署及食物环境卫生署九龙区联合办公室(下文简称「联办处」)于会议前提供的席上文件第 8 号书面回应。

37. **何华汉委员**介绍文件，要求尽快成立渗水仲裁处并简化调查程序，以便更有效率地处理楼宇渗水问题个案。另外，他要求将渗水湿度达到 35% 户门栏调低。

38. **林德成委员**的意见综合如下：

- (i) 他指出委员已多次反映联办处在处理楼宇渗水个案时设备不足，以及测试结果不准确，故赞同文件中有关把渗水湿度门坎(35%)调低的建议；
- (ii) 他指出由于联办处未能即时派员处理渗水投诉，当处方派员到场后，渗水问题或已有所缓解，因此他认为订立较严格的渗水湿度门坎有助于更有效率地跟进并处理有关个案；以及
- (iii) 他查询署方有否引入新的设备或技术，以及使用相关设备或技术的准则。

39. **吴宝强委员的意见综合如下：**

- (i) 他查询若下层邻居持续使用冷气机以致室温过低，引致上层单位出现凝水情况，有关渗水问题的处理方式；以及
- (ii) 他查询若渗水问题与僭建物有关，而有关业主未有处理或署方未能联络有关业主，相关部门最早发出法定命令的时间。

40. **食物环境卫生署高级卫生督察(地区联合办公室)九龙3梁洁莹女士回应，重点如下：**

- (i) 妥善管理和维修保养楼宇，包括解决楼宇渗水的问题，是楼宇业主及住户应有的责任。而渗水投诉调查联合办事处成立的目的主要是透过法例所赋予的权力和政府相关部门的专业知识，配合有关业主及住户的合作，以有系统的测试方法，尝试找出渗水的源头，使有关业主进行维修，以解决渗水引致的妨碍情况；以及
- (ii) 联办处自成立以来，已不断检讨工作流程安排，并透过人手调配和加强监察等措施，提升工作效率及服务质素。此外，联办处亦已优化投诉管理资讯系统，以加强监察处理个案的进度，并且就不同范畴为员工制定工作指引，以提升处理个案的效率和成效。

41. **屋宇署专业主任 4-3/联合办事处 4 林子良先生回应，重点如下：**

- (i) 联办处对渗水源头调查有既定的标准及规定。在正常情况下，混凝土或批荡的表面湿度会受环境相对湿度影响，而设有水源设施的房间的环境相对湿度一般会较高，故混凝土或批荡表面的基本湿度水平亦会受到影响。参照经验，如混凝土或批荡表面的湿度水平并非明显高于该基本水平，便无法找出渗水源头。因此，联办处将湿度水平订于 35%或以上作为展开调查的标准，以求有效运用资源；
- (ii) 虽然联办处会暂停跟进表面湿度低于 35%的个案，但若举报人发现渗水情况变得严重，可以通知联办处，该处职员会再到受影响单位进行调查；以及

(iii) 若在跟进过程上发现渗水源头涉及僭建物，联办处会转交屋宇署跟进。

42. **主席**作出总结，要求联办处完善其职能，在资源许可的情况下为受渗水问题困扰的住户提供更多的帮助。

议程八

关注唐楼网速慢及未能光纤上网问题

(房屋及发展规划委员会文件第 10/23 号)

43. **主席**表示通讯事务管理局办公室并无派代表出席是次会议，请委员阅览部门于会议前提供的席上文件第 3 号书面回应。

44. **潘国华委员**对部门没有派代表出席会议表示失望，要求民政事务专员或民政事务处的代表促请相关部门派代表出席会议。他接着介绍文件，要求政府推出鼓励措施，协助解决唐楼网速慢及未能光纤上网的问题。

45. **主席**作出总结，表示有关问题已持续多年，建议政府推出鼓励措施，提供更多的诱因让网络服务供货商解决有关问题。

议程九

要求于红磡旧区后巷加装街灯

(房屋及发展规划委员会文件第 11/23 号)

46. **主席**表示路政署并无派代表出席是次会议，请委员阅览署方于会议前提供的席上文件第 7 号书面回应。

47. **林德成委员**表示若部门没有派代表出席会议，委员不能透过追问有效跟进有关议题，故要求秘书处促请相关部门派代表出席会议。他接着介绍文件，指出区内有不少昏暗的街道，故要求署方于红磡旧区后巷加装街灯，并定期进行检查，以保障市民的安全。他又建议续议此议程。

48. **主席**作出总结，并在咨询委员的意见后，宣布续议此议程。

49. **何显明委员**表示街道昏暗问题并非只出现于红磡旧区后巷的问题，故建议在续议的同时传阅一份文件，让委员填写区内有街道昏暗问题的地点，让署方一并跟进。

50. 主席建议委员就其他地区的街道昏暗问题提交新的文件，让署方于下次会议时与此文件一并回应及跟进。

议程十

其他事项

51. 主席表示没有委员提出其他事项，他宣布是项议程讨论结束。

下次会议日期

52. 主席宣布下次会议日期为 2023 年 6 月 1 日下午 2 时 30 分，截止提交文件日期为 2023 年 5 月 16 日。

53. 主席在下午 3 时 33 分宣布会议结束。

本会议记录于 2023 年 6 月 1 日正式通过。

主席

秘书

九龙城区议会秘书处
2023年6月