

九龙城区议会辖下
房屋及发展规划委员会第三次会议

日期：2020 年 6 月 23 日(星期二)

时间：下午 2 时 30 分

地点：九龙城民政事务处会议室

出席者：

主席：黎广伟议员

副主席：黄永杰议员

委员：周熙雯议员

梁婉婷议员 (于下午 5 时 2 分离席)

潘国华议员,JP (于下午 5 时 20 分离席)

李轩朗议员 (于下午 2 时 37 分出席)

(于下午 6 时 15 分离席)

郭天立议员 (于下午 2 时 54 分出席)

林德成议员 (于下午 5 时 40 分离席)

任国栋议员

李慧琼议员,SBS,JP (于下午 3 时 29 分出席)

(于下午 6 时 5 分离席)

杨振宇议员

曾健超议员

萧亮声议员

麦瑞淇议员

冯文韬议员

何华汉议员 (于下午 5 时 2 分离席)

关家伦议员

马希鹏议员

吴宝强议员,MH (于下午 4 时 9 分出席)

(于下午 5 时 40 分离席)

何显明议员,BBS,MH

左汇雄议员,MH (于下午 4 时 12 分离席)

张景勋议员 (于下午 5 时 2 分离席)

杨永杰议员 (于下午 4 时 53 分离席)

邝葆贤议员 (于下午 2 时 38 分出席)

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：

谢亦晴女士	九龙城民政事务助理专员
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
赵英翔先生	房屋署高级物业服务经理(西九龙及西贡)
谢芷颖女士	屋宇署高级屋宇测量师/E3
马俊恒先生	水务署工程师/九龙区(客户服务)视察

应邀出席者：

议程二、	关以辉先生	市区重建局总经理(规划及设计)
三及十二	吴宝珊女士	市区重建局高级经理(收购及迁置)
	余嘉麒先生	市区重建局高级经理(社区发展)
议程四	黄永雄先生	运输及房屋局项目总监 2
	李 莅女士	运输及房屋局高级项目经理 1
	冯启民先生	圣雅各布福群会助理总干事
	黄超文先生	圣雅各布福群会家庭及辅导服务高级经理
	陈耀伦先生	圣雅各布福群会工程经理
	伍斯安先生	圣雅各布福群会社区发展服务服务主管
议程六	殷倩华女士	市区重建局高级经理(社区发展)
	李永刚先生	市区重建局署理总经理(楼宇复修)
议程七	殷倩华女士	市区重建局高级经理(社区发展)
	李永刚先生	市区重建局署理总经理(楼宇复修)
	梁国伟先生	消防处署理助理消防区长(楼宇改善课)1
	严英祺先生	消防处高级消防队长(楼宇改善课)1
议程八	殷倩华女士	市区重建局高级经理(社区发展)
	李永刚先生	市区重建局署理总经理(楼宇复修)

	张嘉裕先生	机电工程署机电工程师/一般法例 8
议程九	林杏儒先生	地政总署产业测量师/市区重建 7(市区重建组)
	钟彩云女士	市区重建局高级经理(收购及迁置)
	殷倩华女士	市区重建局高级经理(社区发展)
议程十一	戴德中先生	渠务署高级工程师/污水处理 2/1

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、部门代表及旁听人士出席会议。
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委员数目的一半。由于房发会有24名委员，如会议期间在座委员人数不足12名，他会立即中止讨论。此外，因应疫情的最新情况，主席要求议员把握时间发言，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。

通过上次会议记录

3. 主席宣布第二次会议的会议记录无须修订，并获委员会一致通过。

市区重建局

盛德街/马头涌道发展项目 (CBS-1:KC)

靠背垄道/浙江街发展计划 (CBS-2:KC)

(房屋及发展规划委员会文件第28/20号)

关注靠背垄道/浙江街发展计划(CBS-2:KC)

(房屋及发展规划委员会文件第29/20号)

动议：要求市建局尽快召开重建简介会，释除市民疑虑

(房屋及发展规划委员会文件第38/20号)

4. **主席**表示由于上述三项议程均与市区重建局(下文简称「市建局」)的发展计划有关，因此在咨询议员的意见后，宣布作一并处理。他又请议员阅览部门于会议前提供的席上文件第1号书面回应。

5. **市区重建局总经理(规划及设计)关以辉先生**介绍文件第28/20号，重点如下：

- (i) 市建局为了回应2018年及2019年政府《施政报告》的邀请，物色一至两个适合作高密度发展的公务员建屋合作社(下文简称「合作社」)地段作为重建试点，沿用局方推展重建项目的形式推行，以增加房屋供应，并预留部分土地兴建公营房屋，因此于2020年5月22日刊宪公布开展上述两个试点项目。
- (ii) 局方分别根据《市区重建局条例》第26条及第25条推行盛德街/马头涌道发展项目(CBS-1:KC)及靠背垄道/浙江街发展计划(CBS-2:KC)，其差异为后者涉及更改城市规划大纲图的用途。

盛德街/马头涌道发展项目 (CBS-1:KC)

- (iii) CBS-1:KC位于盛德街、马头角道及马头涌道，其地盘总面积为约5200平方米。拟重建的楼宇楼龄超过50年，全数楼宇均没有电梯，共涉及9个合作社及约154户，惟受影响的住户人数需待冻结人口调查的结果。
- (iv) 由于CBS-1:KC毗邻马头围邨，加上马头涌道设有多个巴士站，因此局方拟扩阔周边的行人路，改善现时面向马头涌道巴士及小巴站附近候车挤迫的情况。
- (v) 根据规划署的标准及准则，CBS-1:KC的建议发展参数将参照九龙市区的发展模式，即住用地积比率为7.5倍及非住用地积比率为1.5倍。局方初步建议提供约640个中小型住宅单位，其住宅楼面面积为约32000平方米，加上约6000平方米的商铺，其总楼面面积为约38000平方米。

- (vi) CBS-1:KC的咨询期为2020年5月22日至7月22日，市民可以书面形式于咨询期内提交一般意见(包括支持)或反对意见，而局方将把未有撤回的反对意见转交予发展局局长考虑。发展局局长将决定是否进行此发展项目，而曾经提出反对意见的人士可于作出有关决定后的30天内提出上诉。若未有人士提出上诉或当上诉程序完结后，局方才向业主提出收购建议。若未有人士提出上诉，有关程序可于2020年5月22日起的9至12个月内完成。

靠背垄道/浙江街发展计划 (CBS-2:KC)

- (vii) CBS-2:KC位于靠背垄道、浙江街、美善同道、落山道及江苏街，其地盘总面积为约16500平方米。拟重建的楼宇楼龄超过50年，全数楼宇均没有电梯，共涉及28个合作社及约462户。由于发展计划涉及更改分区计划大纲图，因此局方已于2020年5月22日呈交予城市规划委员会(下文简称「城规会」)考虑。
- (viii) 市建局拟重整及重新规划美善同道及江苏街的部分路段为步行街，造成人车分隔，及加强该区南北及东西的连贯。局方将设置广场，并与步行街融合，为社区提供多元活动空间。此外，局方亦拟兴建一条地下购物街，并连接两个港铁站出口，以串连成为一个多层行人路网络。局方亦将善用地下空间，兴建一个能提供约400个私家车泊位的地下停车场，当中约140个为公众车位。
- (ix) 局方初步建议提供约2500个公私营中小型住宅单位，其住宅楼面面积为约122000平方米，加上约12000平方米的商铺，其总楼面面积为约134000平方米。当中，局方将预留地盘南面部分土地予运输及房屋局兴建公营房屋，预计提供约950个中小型住宅单位，其住宅楼面面积为约45000平方米。
- (x) 由于局方已于2020年5月22日把此发展计划呈交予城规会考虑，因此城规会已于2020年5月29日至6月19日就该计划作公众咨询及收集意见。此外，直至城规会完成考虑及公布该计划为止，若任何人士对此计划有任何意见，可向城规会提出意见，整个规划程序约为18至24个月，亦视乎意见数目及原因。若城规会同意把此发展计划呈交予行政长官会同行政会议(下文简称「行会」)考虑，假若行会

亦同意及批核后，局方亦须在该计划被核准及刊宪后才会根据既定政策向业主提出收购建议。

- (xi) 局方呼吁及请议员协助受影响的住户就上述两个试点项目提交任何意见。

6. **市区重建局高级经理(收购及迁置)吴宝珊女士补充，重点如下：**

- (i) 市建局须待规划程序完成及项目获批准进行后，才会进行收购程序。局方在收购自住业主的住宅物业时，会给予业主其物业的市值交吉价及一笔「自置居所津贴」，而此津贴是指同类地区一个楼龄假设为七年的重置单位的市价与被收购物业的市价差额。此外，自住业主亦可选择市建局提供的「楼换楼」计划，是现金补偿的额外选择，业主可购买在原址重建或局方同区项目的单位，惟有关详情需于局方提出收购建议时候提供。
- (ii) 局方在收购出租或空置的住宅物业时，会给予业主其物业的市值交吉价及一笔补助津贴，而此津贴为「自置居所津贴」的一半。此外，局方在收购车位时，会给予业主其物业的市值交吉价及一笔补助津贴，而此津贴为物业市值交吉价的百分之十。
- (iii) 与收购一般旧式楼宇的程序有所不同，收购合作社的程序可分为两类：(一) 已经解散的合作社；以及(二) 未解散的合作社。若合作社已解散，已拥有业权的前社员，在补地价以撤销合作社楼宇的转让限制后，可直接与局方完成物业买卖。若前社员未领回业权，他们须补办相关手续取回业权及补地价，方可与局方完成物业买卖。
- (iv) 若合作社未解散，局方及地政总署仍会发出收购建议及补地价建议予社员，惟有关建议只属参考性质。若社员拟解散合作社，须集合超过75%的社员同意，并需办理解散合作社、修订地契、分契予各个社员、及成立业主立案法团等手续。此外，全资附属于局方的市区重建中介服务有限公司可提供免费的法律支援服务，以协助社员办理解散的程序。
- (v) 为公务员建屋合作社项目的合资格自住业主提供一个特别安排，

合资格的自住业主可购买由香港房屋协会发展和提供的专用安置屋邨的资助出售单位，作为重置居所的选择之一。选择此安排的业主将不能选择「楼换楼」计划。

7. **杨永杰议员**介绍文件第29/20号，指出合作社乃公务员当年的房屋津贴，加上有关补偿在扣除补地价后未能购买同区相同呎数的单位，故认为局方未有提供足够诱因让业主接受此发展计划。

8. **马希鹏议员**的意见综合如下：（一）指出局方因应疫情而未有就两个试点项目召开实体的简介会，加上区内两成人口为长者，及当中大部分人不懂得如何观看局方网上的简介影片，导致他们在面对突如其来的冻结人口调查时感到彷徨，反映此发展计划的透明度严重不足；（二）指出CBS-2:KC的第一阶段咨询期已结束，故要求局方尽快召开简介会，并于会上提供成功收购的例子及须缴付的补地价的值，以让住户参考；（三）指出《中英联合声明》附件三保障了公务员在回归后的权益，故认为局方有责任向业主解说他们的权益，包括补地价的相关事宜及可收到的实际金额；（四）询问若部分未被解散的合作社拒绝接受解散及收购的建议，局方将如何处理，及会否引用《土地收回条例》收地重建；（五）引用立法会发展事务委员会辖下的公务员建屋合作社楼宇重建事宜小组委员会于2016年3月1日的会议记录，指出有意见指局方优先重建合作社的做法有欠公平；（六）指出合作社的地契已列明继承权及重置权等相关权益，而局方的做法属单方面提出重置要求，相当于剥削了现任及退休公务员的房屋福利，故认为局方有责任补地价；（七）指出两个试点项目的楼宇结构良好，故认为应先重建状况较恶劣的楼宇；（八）引用「居屋之父」邬满海的说法：「发展商可与业主协议，待新楼落成后，发展商向业主提供一个面积不超过旧居单位作自住之用。就有关单位，业主及发展商均毋须即时补地价，直至日后业主转让新建单位时，业主才须补回地价。发展商只须为额外增加的地积比率向政府补地价。当新楼尚未建成时，发展商可为业主提供临时寓所或租金资助，帮助业主解决过渡式的居住需要。」他又指出过往选择局方「楼换楼」计划的住户较少，故建议局方认真考虑此方法；以及（九）指出项目的地盘属长条形，故建议局方考虑以分阶段形式进行重建，让住户于原址附近安置。

9. **杨永杰议员**的意见综合如下：（一）指出部门未有计算出须缴付的补地价的值，导致住户未能决定是否接受收购建议，故建议局方先提供现时须缴付的补地价的值，让住户作更好的决定；（二）询问「楼换楼」计划是否容许换成多个小型单位；（三）指出若住户选择购买在原址重建的单位，由迁出至入伙或需时十年，故要求局方提供额外的租楼津贴；（四）重申合作社乃公务员当年的房屋津贴，故政府应以较开明的方式处理；以及（五）建议整合

议员的意见，并向城规会及发展局转达。

10. **邝葆贤议员**认为区内有多个局方的重建项目，故建议局方容许受影响的住户优先购买局方同区项目的单位，让他们尽快于原区安置及生活。

11. **何显明议员**的意见综合如下：(一) 指出补地价的相关事宜属地政总署的职权范围，故认为署方有责任解释补地价的计算方法，及要求署方于下次讨论相关议题时派员出席。他又要求主席及秘书处协助邀请署方派员出席；以及(二) 认为若居住环境有所改善，住户应补的是楼价，而不是地价，故赞同「毋须即时补地价，直至日后业主转让新建单位」的意见。

12. **任国栋议员**的意见综合如下：(一) 指出委员会辖下设有关注市区重建工作小组，并要求局方加入及派员出席会议，以加强与住户及议员的沟通；以及(二) 指出在过去的重建项目中，屋宇署曾向被提出物业收购的住户发出命令，让该些住户难以决定应否花钱履行命令，故要求秘书处向屋宇署查询，署方有否向上述两个试点项目的单位发出任何命令，及要求署方从宽处理相关单位的命令的执行事宜。

13. **李轩朗议员**指出局方的方针为「以人为本，地区为本，与民共议」，并认为局方未有依循此方针，故要求局方作出改善，尽快召开简介会。

14. **李慧琼议员**表示合作社的重建乃新的尝试，加上存在着补地价的问题，因此局方更应与相关住户保持良性的互动。

15. **市区重建局吴宝珊女士**回应，重点如下：

- (i) 市建局理解部分住户担心补偿的问题。按现行政策下，局方在收购自住业主的住宅物业时，除会给予业主其物业的物业市值外，另会计算一笔以「七年楼」呎价计算自置居所津贴或补助津贴。此外，局方会提供「楼换楼」的安置安排，让住户以市价购买局方提供的单位，例如位于启德的焕然壹居，但实际供应及有关详情需于局方提出收购建议时候提供。另外，合资格的自住业主可购买由香港房屋协会发展和提供的专用安置屋邨的资助出售单位，作为重置居所的选择之一。
- (ii) 若业主要撤销合作社楼宇的转让限制，须缴付尚欠政府的三分之二土地补价。此土地补价不是局方收购价的三分之二。当局方发出

收购建议时，将列明局方的收购价，而地政总署亦会发出补地价的价值作参考，惟有关补地价的价值需待计算后方可提供。

- (iii) CBS-1:KC及CBS-2:KC分别有1个及9个未被解散的合作社，由于解散合作社的程序需时一年以上，因此局方提供协助解散合作社的服务，以提高推展项目时的灵活性。
- (iv) 待规划程序完成及项目获批准进行后，局方将以当时市况作出估价，并提供收购建议及补地价的价值予住户。两个项目均处于规划阶段，距离局方提出收购仍有一段相当长的时间，故现时未有提供项目收购建议及补地价实际价予住户参考。
- (v) 虽然重建合作社与重建一般旧式楼宇有所不同，但是局方会沿用重建项目的形式推行两个建屋合作社试点项目，因此「楼换楼」计划的相关安排与一般重建项目相同。若住户选择购买局方提供「楼换楼」计划未落成的单位，他们须自行作安排，等候相关单位落成后入伙。
- (vi) 待局方提出收购建议时候，将提供更多「楼换楼」计划的资料让住户考虑。
- (vii) 局方可根据《市区重建局条例》于项目落实进行后12个月内向政府提出收地建议，而政府会审批该建议，及考虑是否引用《土地收回条例》。

16. 市区重建局高级经理(社区发展)余嘉麒先生回应，表示局方注意到住户的意见及疫情稍为放缓，故正积极安排于七月初召开多场简介会，并将于落实后尽快通知两个项目的住户及议员。

17. 市区重建局关以辉先生回应，重点如下：

- (i) 局方将尝试邀请地政总署解答与补地价相关的问题。
- (ii) 根据《市区重建局条例》第29条，局方可向局长提出书面申请，要求他向行政长官会同行政会议建议引用《土地收回条例》收地，惟政府会考虑是否批准有关申请。

- (iii) 局方乐意加入及派员出席关注市区重建工作小组的会议。
- (iv) 根据第一阶段的社会影响评估报告，屋宇署曾向靠背垄道/浙江街试点项目发出命令，惟有关个案并不多。他又重申，推展两个项目是为了回应2018年及2019年政府《施政报告》的邀请，虽然两个项目的楼宇结构良好，但是全数楼宇均没有电梯或无障碍设施，及大部分楼宇为单梯楼，故存在着消防隐患。
- (v) CBS-1:KC的咨询截止日期为2020年7月22日，而虽然CBS-2:KC的第一阶段公众咨询已于2020年6月19日结束，但是城规会将于2020年7月17日至7月31日就第二阶段的社会影响评估报告作公众查阅及收集意见。此外，若城规会刊宪公布此项目，市民可于刊宪后的两个月内的法定咨询期作出书面申述。局方预期相关程序将于2020年底或明年初展开，具体时间由城规会决定，并建议市民多加注意。
- (vi) 就盛德街/马头涌道发展项目及靠背垄道/浙江街发展计划，局方就上述两个项目至今分别收到2个及约250个意见。

18. **主席**指示秘书处整合议员的意见，并向城规会及发展局转达。他又指示秘书处向屋宇署说明上述两个试点项目，并查询有否向相关单位发出任何命令。最后，他要求秘书处于下次讨论合作社、补地价及其他与重建相关的议题时，向地政总署表达议会要求部门派员出席的意愿。

19. **杨永杰议员**查询，合作社的重建事宜是否必须于关注市区重建工作小组讨论，并担心部门代表有较大机会缺席工作小组的会议。

20. **任国栋议员**表示市区重建局已答允加入及派员出席工作小组的会议，故认为于工作小组集中讨论相关议题较为恰当。

21. **主席**表示区议会并未有法定权力强制部门派员出席会议，而关注市区重建工作小组的职权范围已包括商讨重建的相关事宜，及邀请部门代表出席。他又指出由于工作小组并未正式运作，因此他容许相关议题于是次委员会会议讨论，并建议日后于工作小组处理相关事宜。

22. **主席**接着处理议程十二的动议，并表示此项动议由马希鹏议员提出，及得到曾健超议员和议。主席宣布此项动议有效。

23. 马希鹏议员介绍文件第38/20号，并提出动议：「要求市建局尽快召开重建简介会，释除市民疑虑」。

24. 主席询问是否有议员拟修订有关动议。

25. 杨永杰议员表示虽然支持原动议，但是为了让动议更加清晰，他因此提出修订动议：「要求市建局尽快召开盛德街/马头涌道发展项目(CBS-1:KC)及靠背垄道/浙江街发展计划(CBS-2:KC)重建简介会，释除市民疑虑」。

26. 主席表示此项修订动议由杨永杰议员提出，并得到何华汉议员和议。主席宣布此项修订动议有效。

27. 曾健超议员认为杨永杰议员所提出的修订动议纯属政治表态，并为了回应刚才议会的讨论，因此他提出修订动议：「要求市建局尽快召开盛德街/马头涌道发展项目(CBS-1:KC)及靠背垄道/浙江街发展项目(CBS-2:KC)重建简介会。并要求市建局出席九龙城区议会辖下的市区重建关注小组，以释除市民疑虑。」

28. 主席表示此项修订动议由曾健超议员提出，并得到马希鹏议员和议。主席宣布此项修订动议有效。

29. 杨永杰议员不认为他所提出的修订动议为政治表态，并要求曾健超议员收回有关言论，及要求主席裁决。

30. 曾健超议员认为若议员有相似的意见，应于会议举行前提出动议，而不是在席间提出修订动议，故不会收回有关言论。

31. 何显明议员认为曾健超议员所提出的修订动议亦属政治表态。

32. 主席劝喻议员切勿在他批准前作出发言。

33. 杨永杰议员表示他已于会议举行前提交文件，并重申他支持原动议，及再次要求主席裁决。

34. 主席表示曾健超议员的言论属个人意见，而他亦没有权力要求他收回有关言论。

35. 马希鹏议员认为大部分议员均支持动议，故建议主席进入表决程序。

36. 主席根据《会议常规》第21条，如有超过一项修订，则应按后提先决的原则，逐一处理。

37. 主席接着请在席议员以记名举手方式就曾健超议员所提出的修订动议进行表决，表决结果如下：

支持：21 (邝葆贤议员、杨永杰议员、张景勋议员、何显明议员、吴宝强议员、马希鹏议员、关家伦议员、何华汉议员、李慧琼议员、杨振宇议员、曾健超议员、萧亮声议员、麦瑞淇议员、冯文韬议员、任国栋议员、林德成议员、郭天立议员、潘国华议员、李轩朗议员、周熙雯议员及黄永杰议员)

反对：0

弃权：1 (黎广伟议员)

38. 主席宣布曾健超议员所提出的修订动议获得通过。

39. 杨永杰议员查询，原动议的动议人及和议人可否提出修订动议。

40. 主席根据《会议常规》第20条，在动议提交区议会讨论后，议员(提出动议的议员除外)可动议修订该动议，并表示由于原动议由马希鹏议员提出，及修订动议由曾健超议员提出，因此认为有关做法未有违反《会议常规》。

社会房屋计划 - 雅园

(房屋及发展规划委员会文件第30/20号)

41. 圣雅各布福群会家庭及辅导服务高级经理黄超文先生介绍文件，重点如下：

- (i) 雅园的目的是：(一) 解决基层家庭的住屋需要，及提升家庭的生活质素；(二) 提供可负担租金，以减轻经济压力；(三) 为入住家庭建立「社区资本」；(四) 提供适切的支援服务，包括家长管教小组、儿童社交小组、托管班等；以及(五) 透过收集数据，研究

「过渡性社会房屋」的成效。

- (ii) 拟改建成雅园的路政署工地及训练中心位于红磡鹤园街23号，楼高3层，预计可改建成18个3人单位及20个4人单位，提供予育有2-3名年幼子女及已申请公屋并已轮候三年或以上的单亲家庭。
- (iii) 雅园的单位人均面积不少于70平方呎，每个单位附设开放式厨房和独立厕所浴室，而地面的14个4人单位，适合使用轮椅人士入住。此外，雅园亦设有洗衣房及家庭活动室等共享空间，作地区支援用途。
- (iv) 综援的受助人可获发租金津贴，以支付居所的费用，当中有3及4名合资格成员的家庭可得的租金津贴最高金额分别为5,245元及5,910元，而雅园的租金将以此作参考。
- (v) 若雅园获区议会支持，会方将于2020年7月向运输及房屋局申请资金，以进行工程，并于8至10月筹备相关工程。工程将于2020年10月开展，并预期于年底前完成。
- (vi) 会方营运的项目包括「雅轩」、「雅阁」、「蓝屋」及「李节街宿舍」，故已有营运同类宿舍及住房的经验。
- (vii) 会方曾于2020年5月31日到升御门向区内居民讲解此项目对地区的影响，惟由于项目属原址改建及不涉及大型工程，因此会方相信工程对地区的影响极微。
- (viii) 当收到申请后，会方将初步审核，按是否已申请公屋并已轮候三年或以上及是否现居于恶劣居所等条件计算出评估表分数，及按分数进行优先、次选及候补的分类。会方接着将安排家访，进行评估及核实证明文件，并按评估表分数加上家访评分的总分，以高分者为优先的原则，决定成功申请的家庭。
- (ix) 雅园将有注册社工，每周至少一次探访住户，并提供及配对社区支援服务，以加强单亲学生、照顾者及社区之间的互动。此外，会方亦将安排人手管理雅园的环境卫生、保安、维修及工程等事宜。

42. **马希鹏议员**支持此项目，并认为此项目有助解决单亲家庭轮候公屋及其他支援服务的需求。

43. **周熙雯议员**查询，会方营运的其他项目会否对周边社区造成任何问题或影响，及是否存在机制处理相关状况。她希望会方与社区及相关持份者保持良好沟通。此外，她又指出区内有空置校舍，故询问会否推出其他的类似项目。

44. **何显明议员**的意见综合如下：(一) 指出过往的项目使用的是私人楼宇或土地，而不是政府土地。鉴于此项目只提供38个单位，若要开出先例，议员应确保有关做法符合成本效益，因此他希望了解相关土地的短期租约租期；以及(二) 指出原有建筑物只占该用地的一角，故建议于周边空地加建过渡性房屋，以提供更多单位予有需要人士。

45. **任国栋议员**的意见综合如下：(一) 不认同以成本效益来衡量利民措施的做法，并指出相关土地已闲置多年，不符成本效益；(二) 认为租金不应与综援受助人的租金津贴挂钩，并担心有关做法或会对私人业主订定的租金有影响；(三) 指出计划时间表中，2020年10月的「进行改建及翻新工程、监察工程进度」及2020年11月的「建立宣传渠道、制作及推出宣传品」可同时进行，让家庭更快入伙；以及(四) 指出部分家庭选择自力更生，故询问申请的家庭是否必须为综援的受助人。

46. **邝葆贤议员**表示若否决此项目，其涉及的款额不会被投放到低下阶层身上，加上政府不愿推出类似的住屋计划，因此她认为不应以成本效益来衡量此项目。

47. **林德成议员**支持此项目，并表示由于需要住屋的人数众多，因此他查询增加提供的单位数量的可行性。他又询问申请的家庭是否必须为单亲家庭。

48. **运输及房屋局项目总监2黄永雄先生**回应，重点如下：

(i) 行政长官于2019年10月提议协助非政府组织，让它们提供「过渡性社会房屋」予正在轮候公屋的家庭，并于2020年3月6日获立法会通过50亿元的拨款申请，支援它们推行过渡性房屋计划，于未来3年提供15000个单位。

(ii) 政府只会资助改装成过渡性社会房屋的相关工程，而营运机构须

依靠所收取的租金以维持日后的营运开支，包括楼宇的保养工作及社会服务的提供。当中，租金的上限为住户可承担的水平，一般为综援受助人的租金津贴最高金额或住户入息的百分之二十五，而局方亦规定相关租金不得高于公屋申请者的入息的百分之四十。若营运机构有任何盈余，它们须把有关款额投放回该项目或其他过渡性社会房屋项目。

- (iii) 过渡性社会房屋的特色为多元化，即包括改装现有楼宇、改装学校及于土地上兴建。政府让非政府组织提供过渡性房屋，是因为它们较为熟悉区内的情况，如九龙城区的单亲家庭问题，并可根据相关情况作更适切的安排。在推行此项目前，政府已就人口、交通、噪音、环保等各方面进行评估，故相信此项目只会对地区带来正面影响。
- (iv) 政府资助改装及新建工程的费用上限分别为每个单位20万元及55万元，及须实报实销，以符合政府既定的成本效益。此外，根据规划署的规划文件，若局方支持某市区土地作过渡性社会房屋，其租期将不超过五年。
- (v) 任何用作过渡性社会房屋的用地均属非住宅用地，否则该些用地已用作兴建公营房屋。在现行机制下，若土地属非住宅用地，或土地的长远发展未能即时展开，地政总署将安排临时用途，以纾解民困。此外，若长远发展将于短期内展开，该些用地将不适宜用作过渡性社会房屋。
- (vi) 局方感谢议员的意见，并表示将尽可能缩短计划时间表，让家庭更快入伙。
- (vii) 就住户的申请资格，局方的规定为八成家庭已申请公屋并已轮候三年或以上，及现居于恶劣居所，而综援资格并非必要的条件。此外，由于圣雅各布福群会的目标住户为单亲家庭，因此他相信相关住户将可得到较高的评估分数。
- (viii) 局方曾考虑于周边空地加建过渡性房屋，以提供更多单位，惟由于该处交通繁忙，其噪音或对加建的房屋造成影响，加上相关加建工程较庞大及需时，因此局方暂不采纳。若申请超额情况严重，局

方将再作研究。

49. **圣雅各布福群会黄超文先生**回应，重点如下：

- (i) 根据「雅轩」及「雅阁」的经验，单亲家庭对此类单位的需求非常殷切，故会方把此项目的目标住户订为单亲家庭。
- (ii) 即使领取租金津贴的最高金额，大部分受助人仍需作额外补贴，方能于市区租用私人市场的房屋。
- (iii) 由于会方的过渡性房屋只供住户租用两年，若收取更低的租金，部分住户或会出现适应性问题，以至未能在迁出时于市区租用到私人市场的房屋。

50. **主席**作出总结，并在咨询议员的意见后，宣布委员会支持此项目。

强烈要求批出短期租约兴建临时停车场

(房屋及发展规划委员会文件第31/20号)

51. **主席**请议员阅览部门于会议前提供的席上文件第2、3及11号书面回应。

52. **张景勋议员**介绍文件，指出启德地区缺乏停泊地点，导致区内违泊问题严重，故强烈要求批出短期租约，以兴建临时停车场。

53. **何华汉议员**的意见综合如下：(一) 九龙东区地政处的书面回复指处方拟将启德第1B区3号地盘以短期租约形式招标作临时收费公众停车场，惟由于停车场或会造成噪音及灰尘等环境问题，因此建议处方先于区内进行咨询；(二) 指出由于区内有大量泥头车及旅游巴，因此建议于短期租约加入条款，限制部分车辆的使用，以确保区内居民优先使用到停车场的泊位；(三) 指出启德第1B区2及3号地盘已预留予浸信会作办学之用，而浸信会近年曾多次申请兴建校舍，却仍未获批准，因此他担心有关租约或会对日后兴建校舍的申请造成影响；以及(四) 指出由于部分部门未有派员出席，因此要求秘书处把议员的意见向相关部门转达。

54. **吴宝强议员**支持此文件，并表示龙城旧区亦有缺乏停泊地点的问题，故建议更改部分政府用地的规划，以兴建多层停车场。

55. **张景勋**议员的意见综合如下：(一) 指出早期的区内咨询反映，百分之六十三的人士支持兴建停车场；(二) 赞同何华汉议员的意见，于短期租约加入条款，限制部分车辆的使用，及订定合理的收费上限；(三) 指出该用地上有不少树木，故建议于短期租约加入保护树木的条款；以及(四) 指出由于该用地日后将兴建校舍，因此要求部门尽早规划区内的停泊地点安排。

56. **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，表示若短期租约不超过五年，及有关租约未有对原定方案拟兴建的设施造成影响，署方将不会提出反对。他又表示已备悉吴宝强议员的意见，并知悉运输署会继续研究如何改善当区的车辆停泊问题。

57. **主席**作出总结，并指示秘书处把议员的意见向地政总署、运输署及教育局转达。

关注招标妥进度及预防围标功效

(房屋及发展规划委员会文件第32/20号)

58. **主席**请议员阅览部门于会议前提供的席上文件第4号书面回应。

59. **任国栋**议员介绍文件，查询招标妥的成效。他认为若局方在草拟合约条文时提供协助或建议，可避免顾问公司在自行认可下随意延长工期及更换物料。

60. **吴宝强**议员指出有业主投诉顾问公司与工程公司勾结，未有妥善履行其监察的职责，以及容许工程公司于工程阶段增加工序并要求业主立案法团付款，故询问局方如何协助相关业主。

61. **林德成**议员认为业主立案法团在选择顾问公司及签订工程合约时出现困难，故要求局方提供更多的支援。

62. **主席**查询「服务提供商资料库」的详情。

63. **市区重建局署理总经理(楼宇复修)李永刚**先生回应，重点如下：

- (i) 招标妥为业主提供技术支援，包括为成功申请者聘请独立专业人士，为工程费用进行估算，及审阅勘察报告及招标文件等与工程相

关的文件。招标妥亦设有电子招标平台，在业主上载标书后让承建商及顾问公司投标，而局方将安排独立会计师处理开标程序。

- (ii) 市建局期望透过招标妥减低业主面对的围标风险，惟由于围标乃复杂问题，因此局方不认为招标妥能完全杜绝相关情况。局方将透过：(一)「楼宇复修平台」提供全方位的楼宇复修资讯，包括各式标准文件模板，规范顾问公司的服务准则，举例工程变更的处理方式；(二)预计于今年年底推出的「工程费用参考中心」，目的是透过分析及整理过往参加资助计划的工程费用，提供基本工程项目的价格范围予业主参考，让业主判断工程费用是否属合理的价格；以及(三)预计于明年推出的「服务提供商资料库」提供符合评核规则要求的服务提供商，并与其他部门协作，以进一步减低业主面对承办商围标的风险。
- (iii) 由于每幢参加招标妥的楼宇所进行的维修项目的要求和规模均有不同，而所涉及的工程种类和项目亦不尽相同，加上投标价受多项因素影响，因此局方认为不适宜将不同年份、不同楼宇的回标价进行直接比较，故未能提供议员所需的资料。
- (iv) 局方对比推出招标妥前后的约160个及约100个个案，发现在推出招标妥后，回目标数目有所上升，而工程费用比独立专业人士的估算低的标书数目亦有所上升，反映招标妥的成效。此外，根据问卷调查，九成使用招标妥的人士表示满意相关服务，并认为电子招标平台及安排独立会计师处理开标程序的服务最令人满意。
- (v) 局方正与业界商讨「服务提供商资料库」的评核规则，如内部监控机制、工程管理、诚信及顾客服务水平，并期望在不大幅增加业界的行政负担下，让业主有所得益。当推出此服务后，局方将聘请评核员为愿意参加此服务的公司进行评核，并上载有关结果予公众参考。

64. 任国栋议员补充，建议局方于标准文件模板加入条文，规范以下情况：(一)若承建商要延长工期，须获得业主立案法团的书面同意；(二)若承建商要更换物料，须获得业主立案法团的书面同意，以保障物料的质量及标准；(三)确立业主立案法团在验收时的角色；以及(四)确立在支款时，须获得业主立案法团的书面同意，避免出现顾问公司全权认可的情况。

65. 市区重建局李永刚先生回应，表示更换物料属工程变更，故根据标准文件模板，工程变更须获得业主立案法团的同意。

66. 主席表示由于没有其他议员提出意见，因此宣布结束有关讨论。

关注消防安全改善工程资助计划进度

(房屋及发展规划委员会文件第33/20号)

67. 主席请议员阅览部门于会议前提供的席上文件第5及12号书面回应。

68. 任国栋议员介绍文件，指出不少业主有意参加「消防安全改善工程资助计划」，惟由于相关图则未获消防处批准，导致超出原定的工期。他又建议处方提供协助及增拨资源，让楼宇尽早改善消防安全。最后，他查询当处方发信予承办商时，会否发送一份副本予业主立案法团。

69. 吴宝强议员的意见综合如下：(一) 指出部分三无大厦难以组成业主立案法团，故询问处方能否介入，让相关工程得以落实；(二) 由于不少大厦未能安装水缸，因此要求处方及水务署研究如何让楼高八层或以下的楼宇使用来自街喉的水；以及(三) 指出在三无大厦中，部分业主愿意进行消防安全改善工程，部分业主则不愿意或未能成功联络，故认为处方不应起诉全数业主，而是根据实际情况及意愿作出检控。

70. 林德成议员赞同吴宝强议员的意见，并指出区内有不少三无大厦，部分业主或同时收到不同部门的消防令、验楼令及验窗令，令他们难以应对，故希望处方提供更多的协助。

71. 市区重建局李永刚先生回应，重点如下：

- (i) 若三无大厦未能履行屋宇署所发的维修命令要求的工程，屋宇署可根据《建筑物管理条例》委任顾问及承建商为业主代办所需检验及工程，但消防处在《消防安全(建筑物)条例》(第572章)(下文简称《条例》)下，没有相似的权力。此外，即使部门有权为大厦进行消防系统工程，在没有管理组织的情况下，消防系统的维修保养及年检安排仍会是一大问题，因此组成业主立案法团是必然的阶段。

- (ii) 在推行第一轮「消防安全改善工程资助计划」时，约65幢大厦的业主曾查询能否在不成立业主立案法团的前提下进行有关工程，惟九成大厦的公契未有相关授权，故未能参加资助计划。
- (iii) 市建局注意到消防承办商提交的图则质量参差的问题，故已要求未聘请顾问的申请人使用局方的标准文件，及于文件中先提交初步设计，以减少工程中的不确定之处。

72. **消防处署理助理消防区长(楼宇改善课)**1梁国伟先生回应，重点如下：

- (i) 为令申请者的消防安全工程能尽快展开，消防处已加快消防装置图则的审批流程。惟由于消防装置承办商提交的图则质量参差，以致呈交的消防装置图则未能符合消防处的要求。为此，消防处已提供电话专线查询服务以协助消防装置承办商解决与消防装置图则相关的问题。
- (ii) 消防处理解三无大厦在协调消防安全改善工程上有一定的困难。
《条例》的目的是提升旧式楼宇的消防安全，为该建筑物的占用人、使用人和访客提供最佳的保障。消防处会在发出消防安全指示时，同时知会当区的民政事务处，以便民政事务处职员向有需要的楼宇业主提供进一步协助。此外，消防处的个案主任亦经常应邀出席目标楼宇的业主会议、解答电话和面见查询，详细解答与《条例》相关的问题。
- (iii) 为协助业主及占用人遵办《条例》的规定，消防处一直都以灵活和务实的原则去执行《条例》，并已推出三阶段的灵活务实措施协助业主解决结构及空间上的限制，以便遵办《条例》的要求。这些措施包括：(一) 第一阶段「折衷式喉辘」系统计划，容许楼高三层或以下的目标楼宇由街喉直接输水供消防喉辘系统使用，免却安装消防供水缸；(二) 第二阶段「喉辘系统」计划，供楼高四至六层(或低于二十米)的目标楼宇，因应楼宇座落的风险区域，修订消防喉辘系统所需供水缸容量，由原本的二千公升降低至五百公升到一千五百公升不等；以及(三) 第三阶段「消防栓 / 喉辘系统」计划，因应楼宇的风险评估，将楼高七层或以上目标楼宇的消防供水缸容量要求由九千公升降低至四千五百公升。

- (iv) 不论消防装置图则批准与否，处方均会以书面形式通知业主立案法团或业主。

73. 主席作出总结，并指出由于区内长者较多，加上他们不懂得进行视像会议，因此他要求部门提供更多的支援。

**要求加快审批优化升降机资助计划 及
延长第二轮升降机资助计划的递交限期**

(房屋及发展规划委员会文件第34/20号)

74. 主席请议员阅览部门于会议前提供的席上文件第6号书面回应。

75. 任国栋议员介绍文件，要求加快审批第一轮「优化升降机资助计划」，并感谢局方延长第二轮的递交限期。

76. 机电工程署机电工程师/一般法例8张嘉裕先生回应，指出部分业主因疫情而未能召开会议，及现时的疫情已缓和，署方将与市区重建局加快相关审批，以追回原定的进度。

77. 市区重建局李永刚先生回应，重点如下：

- (i) 第一轮申请已于2019年8月1日结束，共收到约5000部升降机的申请。由于局方要避免市场出现大量相关工程从而影响工程的造价，加上督导委员会已订立一个按风险为本的评审机制来决定工程的先后次序，部分工程因此将于稍后时间才开展。
- (ii) 在九龙城区内被纳入第一轮资助的升降机共有约170部。

78. 主席作出总结，并希望部门尽快追回原定的进度。

关注土瓜湾重建项目受影响商住户权益

(房屋及发展规划委员会文件第35/20号)

79. 主席请议员阅览部门于会议前提供的席上文件第7、8及9号书面回应。

80. **李轩朗议员**介绍文件，要求加强受重建影响的商户及住户的支援，及增拨资源改善附近的环境卫生问题。他又提出以下意见：(一) 建议避免使用法律程序等强硬手段，逼迫商户及住户迁出；(二) 要求局方委派常设代表出席关注市区重建工作小组的会议；(三) 指出增拨资源不等同增聘人手，并要求局方切勿安排更多的工作予既有的清洁员工；以及(四) 希望局方拨出部分土地予政府兴建公屋，增加居民原区安置的机会。

81. **任国栋议员**的意见综合如下：(一) 查询原定于2020年3月参加编配安置单位仪式的住户数目；(二) 查询骏洋邨是否为编配的选项之一；以及(三) 指出局方在收地后，其后重建的楼宇多为豪宅，而不是公屋，导致低下阶层的选择减少，故希望局方改变有关政策。

82. **主席**指出由于车房、士多及茶餐厅等店铺不被局方视作地区特色商店，因此不会提供复业的重置方案，故询问局方会否以其他形式提供协助。他又查询要求「市区重建中介服务有限公司」协助寻找铺位的个案数目。

83. **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) 市建局十分重视重建项目的环境卫生情况，并一直委聘专业的物业管理公司负责项目内楼宇公共地方的清洁工作。自疫情爆发以来，局方已增派清洁人手，安排物业管理公司最少每星期一次为楼宇的公共地方进行清洁及消毒工作，及加强清理弃置的大型家俬和杂物。
- (ii) 市建局注意到鼠患的问题，故已按食物环境卫生署所提供的建议，在项目内楼宇公共地方采取适当的控鼠措施，包括增加放置鼠饵的份量及老鼠笼、调整及增加多个放置鼠饵的设施及老鼠笼的位置，及堵截老鼠出没的地洞。
- (iii) 就骏洋邨是否为编配的选项之一，市建局将于会议后提供补充资料。

[会后备注：市建局于土瓜湾的重建项目中，并未有住宅租客经市建局安排编配至骏洋邨之公屋单位。]

- (iv) 局方已备悉议员的意见，并将研究如何作改善。

- (v) 市建局感谢议员的邀请，并将派员出席关注市区重建工作小组的会议。

84. 市区重建局高级经理(收购及迁置)钟彩云女士回应，重点如下：

- (i) 若接受搬迁方案的商户拟搬迁及继续经营，市建局的全资附属公司「市区重建中介服务有限公司」可按业户就面积、租金、地点等方面的要求，协助他们寻找适合其业务营运的铺位。
- (ii) 地政总署已于2020年1月2日向合资格的占用人提出补偿方案。由于大部分人已接受相关补偿，市建局已陆续向仍未接受特惠补偿建议的人士采取法律行动收回土地，并会继续派专责职员就个别个案与各占用人联络。此外，根据过往的经验，当地政总署提出补偿方案后，占用人一般须于6个月内交回物业的空置管有权，惟因应疫情，市建局已按个别情况调整他们须迁出的日期。
- (iii) 土瓜湾已获批准收地的项目中，目前尚有178伙合资格的住户，当中152户参加于2020年5月举行的编配安置单位仪式，及108户接受了获编配的安置单位。此外，市建局已于2020年6月18日及19日举行另一轮编配安置单位仪式。惟现时仍为住户考虑是否接受单位编配的时期，市建局因此未有相关数据。
- (iv) 上述九龙城区的重建项目未有符合市建局提供地区特色商店安排的业户。
- (v) 就要求「市区重建中介服务有限公司」协助寻找铺位的个案数目，市建局将于会议后提供补充资料。

[会后备注：截至2020年9月5日，市区重建中介服务有限公司正为17个土瓜湾重建项目的受影响商铺经营者提供服务，协助他们寻找适合其业务营运的铺位作搬迁并继续经营。]

85. 主席作出总结，并希望局方认真研究议员的意见。

要求警务处还海港于民，交还戴亚街警务处行动设施用地

(房屋及发展规划委员会文件第36/20号)

86. 主席请议员阅览部门于会议前提供的席上文件第10及14号书面回应。

87. 郭天立议员介绍文件，要求警务处交还戴亚街警务处行动设施用地，以满足区内居民的生活需求。

88. 主席表示由于没有其他议员提出意见，因此宣布结束有关讨论。他又对部门未有派员出席表示遗憾。

要求尽快贯通红磡及土瓜湾海滨长廊

(房屋及发展规划委员会文件第37/20号)

89. 主席请议员阅览部门于会议前提供的席上文件第15号书面回应。

90. 郭天立议员介绍文件，要求尽快贯通红磡及土瓜湾海滨长廊，以改善区内交通问题，及让居民享用完整的海滨公共空间。他又感谢渠务署的配合，及对规划署及发展局的书面回复表示失望，并建议以小径或其他方式开辟信道。

91. 邝葆贤议员表示有关规划已于社区进行充分的咨询，加上贯通后有助改善交通网络，故要求署方以更大的魄力去实行。她又赞同以其他方式开辟信道的意见。

92. 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) 文件提及的、于2014年进行的规划研究乃由九龙城市区更新地区咨询平台(下文简称「咨询平台」)在咨询市民意见后所提出的综合建议，故不能反映政府立场；而咨询平台当时曾建议署方探讨修订有关土地作「综合发展区」(“Comprehensive Development Area”)用途的可行性。
- (ii) 有关用地属私人拥有并有频繁的商业活动，若政府轻率地把「其他指定用途(商贸)」(“Other Specified Uses (Business)”)土地改作「综合发展区」用途地带，将影响有关地段业主的权益。此外，维港中心第二座的土地拥有权分散，增加了合并发展的难度。

- (iii) 红磡及土瓜湾区的海滨地带近年已相继开通。未被贯通的部分已逐渐收窄。政府日后可继续与相关的持分者商讨贯通的可行性。规划署已备悉议员的意见。

93. 渠务署高级工程师/污水处理2/1戴德中先生表示，署方正与海港办事处探讨释出一段位于土瓜湾基本污水处理厂海旁的消防车紧急通道，以配合海心公园的扩建计划。

94. 主席作出总结，并要求有关政府部门认真考虑议员的意见。

动议：要求政府尽快落实租务管制措施以减轻基层市民生活负担
(房屋及发展规划委员会文件第39/20号)

95. 主席表示动议由马希鹏议员提出，并得到周熙雯议员和议。主席宣布此项动议有效。他又请议员阅览部门于会议前提供的席上文件第13号书面回应。

96. 马希鹏议员介绍文件，指出经济因疫情而受到冲击，故提出动议：「要求特区政府尽快落实租务管制措施，以遏止劏房租金上升，在经济困境下减轻基层市民的生活负担」

97. 主席询问是否有议员拟修订有关动议。

98. 主席接着请在席议员以记名举手方式就原动议进行表决，表决结果如下：

支持：14 (邝葆贤议员、何显明议员、马希鹏议员、关家伦议员、黄永杰议员、杨振宇议员、曾健超议员、萧亮声议员、麦瑞淇议员、冯文韬议员、周熙雯议员、郭天立议员、任国栋议员及黎广伟议员)

反对：0

弃权：0

99. 主席宣布原动议获得通过。

下次会议日期

100. 主席宣布下次开会日期为2020年9月15日下午2时30分，截止提交文件日期为2020年8月31日。主席在下午6时32分宣布会议结束。

本会议记录于 2020 年 9 月 日正式通过。

主席

秘书

九龙城区议会秘书处
2020 年 9 月