

(資料文件)

九龍城區議會轄下
房屋及發展規劃委員會
第三次會議工作報告

主旨

本文件旨在概述九龍城區議會轄下房屋及發展規劃委員會(下文簡稱「房發會」)於 2020 年 6 月 23 日第三次會議所討論的部分事項。有關會議之討論詳情以最後獲房發會通過的會議記錄為準。

市區重建局盛德街/馬頭涌道發展項目(CBS-1:KC)及靠背壟道/浙江街發展計劃(CBS-2:KC)

2. 有委員指出公務員合作社乃公務員當年的房屋福利，加上有關補償在扣除補地價後未能購買同區相同呎數的單位，故認為局方未有提供足夠誘因讓業主接受此發展計劃。委員並指出合作社的地契已列明繼承權及重置權等相關權益，而局方的做法屬單方面提出重置要求，相當於剝削了現任及退休公務員的房屋福利，故認為局方有責任補地價。亦有委員認為區內有多個局方的重建項目，故建議局方容許受影響的住戶優先購買局方同區項目的單位，讓他們盡快於原區安置及生活。委員並認為局方有責任向業主解說他們的權益，包括補地價的相關事宜及可收到的實際金額，要求局方盡快就兩個項目舉行簡介會。

3. 市區重建局(以下簡稱「市建局」)回應表示理解部分住戶擔心賠償不足的問題，惟在現行機制下，局方只能給予物業市值及「七年樓」呎價計算的津貼。此外，局方已提供「樓換樓」的安置安排，讓住戶以折扣價購買在原址重建的單位或局方同區項目的單位，如位於啟德的煥然壹居。雖然重建合作社與重建一般舊式樓宇有所不同，但是由於局方沿用既定的、推展重建項目的形式推行兩個試點項目，因此「樓換樓」計劃的相關安排與一般情況無異。待區內其他項目的樓宇落成，局方將提供更準確的、可供選擇的樓宇名單，讓擬選擇「樓換樓」計劃的住戶考慮。若住戶選擇購買在原址重建的單位或局方同

區項目的單位，他們須自行作安排，等候相關單位落成後入伙。若要撤銷合作社樓宇的轉讓限制，業主須繳付尚欠政府的三分之二的土地補價。此土地補價乃地段價值的三分之二，而不是局方收購價的三分之二。當局方發出收購建議時，將列明局方的收購價，而地政總署亦會發出補地價的價值作參考，惟有關補地價的價值需待計算後方可提供。由於兩個項目均處於規劃階段，距離局方提出收購仍有一段相當長的時間。待合適的時候，局方將作出估價，並提供收購建議及補地價的價值予住戶參考。局方亦已備悉議員的意見，以便未來作出更好的安排。最後該局表示注意到委員及住戶的意見，正積極安排於七月初召開多場簡介會，並將於落實後盡快通知兩個項目的住戶及議員。

關注招標妥進度及預防圍標功效

4. 委員指出有業主投訴顧問公司與工程公司勾結，未有妥善履行其監察的職責，以及容許工程公司於工程階段增加工序並要求業主立案法團付款，故詢問局方如何協助相關業主。亦有委員關注招標妥進度，並認為若局方能在法團與顧問公司草擬合約條文時，提供協助或建議，可避免顧問公司自行隨意延長工期及更換物料。亦有委員認為業主立案法團在選擇顧問公司及簽訂工程合約時遇到困難，故要求局方提供更多的支援。

5. 市建局表示該局於 2016 年推出「招標妥」以來，一直為業主提供技術支援，減低圍標風險。然而，圍標乃複雜問題，要有效打擊圍標實有賴各相關部門及機構採取多管齊下的措施，包括加強執法、向業主提供技術支援及宣傳教育等。除「招標妥」外，局方亦透過「樓宇復修平台」向業主提供全方位的樓宇復修資訊，當中包括多項招聘工程顧問及承建商的標準文件範本，以規範合約雙方的權責。透過標準文件作出的規範、「工程費用參考中心」提供基本工程項目參考價格，以及符合評核規則要求的「服務提供者資料庫」，再加上「招標妥」的電子招標平台，局方期望透過多方面的支援，協助業主及業主組織在籌組樓宇復修時，能揀選合適、有質素的服務提供者。

關注消防安全改善工程資助計劃進度

6. 委員指出不少業主有意參加「消防安全改善工程資助計劃」，惟由於相關圖則未獲消防處批准，導致超出原定的工期。亦有委員指出部分三無大廈難以組成業主立案法團，故詢問處方能否介入，讓相

關工程得以落實。同時由於不少大廈未能安裝水缸，因此要求處方及水務署研究如何讓樓高八層或以下的樓宇使用來自街喉的水。

7. 市建局表示若有三無大廈未能進行工程，屋宇署可根據《建築物管理條例》委任建築物管理代理人。此外，即使部門透過上述條例讓工程得以落實，三無大廈仍需通過日後的年檢，以確保消防系統運作正常，因此組成業主立案法團是必然的階段。局方注意到消防承辦商提交的圖則質量參差的問題，故已要求未聘請顧問的申請人使用局方的標準文件，及先提交初步設計，以減少工程中的不確定之處。

8. 消防處表示處方已加快圖則的審批流程，並已提供專線，協助承辦商解決與工程圖則相關的問題。處方亦理解三無大廈的難處，處方將透過個案主任及民政事務處的地區計劃，協助他們組成業主立案法團及申請相關資助。就水缸承受結構的相關問題，處方已推出三個階段的措施，包括：(一) 容許樓高三層或以下的樓宇不用安裝水缸；(二) 寬減樓高四至六層的樓宇所需安裝的水缸容量至 500 公升至 1500 公升不等，並容許玻璃纖維作為水缸物料；以及(三) 寬減樓高七層或以上的樓宇所需安裝的水缸容量至 4500 公升。

要求加快審批「優化升降機資助計劃」及延長有關計劃第二輪的遞交限期

9. 有委員要求加快審批第一輪「優化升降機資助計劃」，並感謝局方延長第二輪的遞交限期。

10. 機電工程署表示部分大廈因疫情而未能召開會議。現時的疫情已緩和，署方將與市區重建局加快相關審批，以追回原定的進度。

11. 市建局回應指計劃第一輪已於 2019 年 8 月 1 日截止申請，收到的申請涉及約 5000 部升降機。由於局方不希望市場出現大量相關工程，影響工程的造價，加上督導委員會已訂立一個按風險為本的評審機制，以決定工程的先後次序，因此部分工程將於較後時間開展。

關注土瓜灣重建項目受影響商住戶權益

12. 有委員要求加強對受重建影響的商戶及住戶的支援，以及增撥資源以改善附近的環境衛生問題。另外，委員並建議避免使用法律

程序等強硬手段，強逼商戶及住戶遷出。

13. 市建局表示會盡力為受重建項目影響之商舖營運者提供協助。除了提供現金補償以外，局方亦會安排專責個案主任協助他們了解該局補償安排的細節，及解釋在政府收回土地後的補償安排。至於住戶方面，該局明白不少受重建項目影響的住戶希望盡快獲編配安置單位以改善生活環境，局方為此一直委聘專業的物業管理公司負責項目內樓宇公共地方的清潔工作。自 2019 冠狀病毒病疫情爆發以來，除了維持恆常的清潔工作外，局方亦增派人手，安排物業管理公司每周為樓宇的公共地方進行至少一次的清潔及消毒工作，以減低病毒感染和在社區傳播的風險。此外，重建項目內各個保安崗位均設置了「抗疫消毒站」，提供酒精搓手液予公眾使用。針對重建項目內樓宇公共地方大型傢俬和雜物棄置的情況，該局亦不斷安排承辦商在項目內的樓宇天台及樓梯間進行清理，現已進行了合共超過 30 次大型清理行動。

要求盡快貫通紅磡及土瓜灣海濱長廊

14. 委員要求盡快貫通紅磡及土瓜灣海濱長廊，以改善區內交通問題，及讓居民享用完整的海濱公共空間。

15. 渠務署回應表示署方正與海港辦事處探討釋出一段位於土瓜灣基本污水處理廠海旁的消防車緊急通道，以配合海心公園的擴建計劃。

16. 規劃署指由於未被貫通的部分已逐漸收窄，相信政府未來將與相關的持分者商討貫通的可行性。

九龍城區議會秘書處

2020 年 7 月