

(資料文件)

九龍城區議會轄下  
房屋及發展規劃委員會  
第四次會議工作進度報告

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 9 月 15 日第四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。

啟德發展區「綜合發展區(2)」、「綜合發展區(3)」、「綜合發展區(4)」及「綜合發展區(5)」地帶的規劃大綱

2. 有委員建議放寬地積比率，以更有效善用土地。亦有委員指出啟德體育園、龍津石橋保育長廊及「與藝術及演藝有關的用途」地帶均會吸引區外人流，故希望署方能完善泊車位的相關配套。有委員建議署方仿效北角邨的發展模式，先興建交通及社福設施，再發展其他商業項目，讓居民盡早享用較完善的配套。

3. 規劃署回應表示在 2004 至 2007 年間在啟德進行了第一次規劃研究，並提出了零填海的方案。及後在 2013 至 2015 年間進行了另一次研究，並調高了地積比率。在 2016 年，署方再次調高地積比率，並把部分商業用地轉為住宅用地，以增加房屋供應量。署方理解議員要求增加地積比率的訴求。提議規劃大綱中的地積比率是根據多輪規劃研究所得出的區內的道路承托能力及基礎設施而訂的，若要增加地積比率，署方或需更改部分設施的規劃，對項目進度將造成影響。

4. 至於社福設施數量方面，規劃署表示將根據《香港規劃標準及準則》、區內的人口結構及社會福利署的意見，以規劃該區應提供的社會福利設施數量。就泊車配套而言，規劃署回應指運輸署正就其規劃標準及準則進行檢視。此外，啟德體育園、「綜合發展區(1)」及周邊的商業用地亦將提供泊車位供公眾使用。

## 過渡性房屋計劃 啟德沐安街項目

5. 委員普遍認為區內居民對學位的需求殷切，並指出啟德發展區已有兩條公共屋邨及六個私人屋苑，過往的啟德區人口估算顯示，區內應興建兩間中學及四間小學，而啟德區現時只有一間中學及兩間小學。區內學童已借用觀塘區及黃大仙區的學位多年，跨區上學既會影響學童的精神狀況，又會造成區內的交通問題及基層家庭的經濟問題。若推行沐安街項目，不但未能解決區內的問題，更會令現有的問題惡化，故要求局方另行選址。

6. 運輸及房屋局回應表示在選擇過渡性房屋計劃用地時會考慮的因素包括是否位於市區、會否阻礙該用地的長遠發展、是否須進行駁渠及開通道路等大型基建工程及成本效益等。局方將與其他部門及政策局進一步商討此項目的發展方向，亦樂意就項目進行更多的諮詢工作，並在可行的範圍內與區議會及區內人士溝通，以了解他們所關注的事項。局方不會堅持選用沐安街用地，或強行推行此項目。

7. 東華三院回應表示支持過渡性房屋計劃，故希望參與其中，為社會出一分力。院方對選址持開放態度，並會配合政府的政策及資源，在進行可行性研究及諮詢後方會推行有關項目。而院方已於會議中透過委員發言了解到區內人士的意見，並將給予政府更多時間進行諮詢及其他相關工作。

### 要求豁免「招標妥」費用

### 要求放寬「樓宇維修綜合支援計劃」及「強制驗樓資助計劃」

8. 有委員希望局方檢討「招標妥」計劃，豁免「招標妥」的收費，及把「三無」大廈納入計劃內，並要求局方放寬「樓宇維修綜合支援計劃」及「強制驗樓資助計劃」內有關物業租值的限制，令更多業主受惠。

9. 市區重建局表示「招標妥」旨在讓業主知悉在籌備樓宇維修的工程期間可能出現的陷阱，其服務將在招聘承建商後完結，而顧問公司將承擔監督施工的責任及角色。市建局相信「招標妥」可減低出現爭議時問題的嚴重性。「招標妥」是收費服務計劃，以用者自付及收回成本為原則來釐定收費，支付為「招標妥」提供服務的專業人士及服務供應商的費用。政府曾於2017/18年度財政預算案中撥款三億元，讓業主以優惠費用參加「招標妥」。在優惠計劃下，參加「招標妥」的

業主組織所繳付的優惠費用是原來費用的百份之五至百份之五十，費用可低至1,250元。「三無」大廈亦可參加「招標妥」，但局方建議「三無」大廈的業主在成立法團後才參加「招標妥」，以便進行大廈維修時能作出具法律約束力的業主議決。

#### 要求全面檢討消防令指示 致力協助大廈業主處理問題

10. 有委員要求當局全面檢討消防令指示，協助大廈業主處理消防問題。亦有委員指新冠疫情仍持續對社會造成影響，故查詢當局如何處理延期履行消防命令的申請。委員並詢問有關命令是否可放寬或可酌情處理。

11. 屋宇署回應表示業主在履行屋宇署的命令時，署方會以靈活和務實的方式處理每宗個案。署方亦注意到九龍城區內有較多「三無」大廈，部分業主或較難履行消防安全指示等命令。因此，署方已設立駐屋宇署的社工支援服務隊，為這些業主提供支援服務。若業主因疫情而未能召開會議，並提交延期履行命令的申請，屋宇署將給予延期，惟若疫情持續，業主須再次提交延期履行命令的申請。

12. 消防處回應指處方發出消防令旨在為市民提供消防安全方面的保障，故部分命令不存在酌情處理的空間。處方將繼續與屋宇署及水務署商討，期望以切實可行的方案，以減省業主在履行命令時所遇到的困難及成本。處方一直與屋宇署合作，推出多項措施，如接受「折衷式喉轆系統」，免卻安裝消防水缸及水泵的相關裝置，讓業主可更便捷履行命令。若業主因疫情而提交延期履行命令的申請，處方將審慎考慮潛在的消防風險，並以靈活和務實的方式處理每宗個案。

九龍城區議會秘書處

2020年10月