

(資料文件)

九龍城區議會轄下
房屋及發展規劃委員會
第九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(下稱「房發會」)於 2021 年 5 月 27 日第九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。

關注中電改建海逸坊商場九成商鋪改成辦公室的計劃

2. 中華電力有限公司(下稱「中電」)擬將目前紅磡海逸坊的總辦事處改建成永久總部，並向地政總署提出建議修訂九龍內地段第 11056 號的總綱發展藍圖(下稱「發展藍圖」)。有委員認為有關修訂涉及公眾利益，亦對海逸豪園居民帶來深遠的影響，故要求中電及地政總署說明發展藍圖的擬議修訂及解釋改建計劃的細節，並要求地政總署延長發展藍圖修訂的諮詢期。

3. 就發展藍圖的修訂申請而言地政總署回應指，九龍西區地政處已收到申請並正按既定程序就申請事宜諮詢相關政府部門及透過九龍城民政事務處進行地區諮詢。應九龍城民政事務處的要求，署方同意把有關申請的諮詢期延至本年 6 月 8 日。

4. 中電回應表示作為海逸坊的主要業主，其所提出的海逸坊優化計劃除了是配合中電業務發展外，也希望藉此翻新海逸坊，為已老化的商場和停車場帶來新面貌，令海逸坊成為區內新地標，提升海逸豪園物業的價值。優化後的海逸坊將有全新的時尚外形，並保留切合居民生活所需的商鋪，包括超市、食肆、診所、洗衣店、便利店和自動櫃員機等，停車場亦會維持相若數目的泊車位並增加電動車充電車位供公眾使用。新方案致力在中電業務發展和居民需要之間取得平衡，而中電亦已擬訂施工時的緩解措施。

5. 獲邀出席的海逸豪園業主委員會(下稱「業委會」)主席表示自2018年下旬當屋宇署否決中電改建計劃後，中電已拒絕向業委員或居民進行公開諮詢，亦未有向外間透露現時的改建計劃。而業委會自2019年5月起已多次去信九龍西地政署及規劃署要求召開會議，但部門均未有回應，亦未有在諮詢期內與業主會會面。業委會主席向委員會轉達海逸豪園居民對中電申請修訂發展藍圖的憂慮，包括諮詢期太短，改建計劃是推翻了中電及長江集團在售樓書上所作的承諾，及現時海逸坊為海逸豪園居民及鄰近地區人士提供了重要零售設施，並認為改建會對紅磡社區帶來深遠的影響。

6. 委員要求中電及有關部門要加強與居民的溝通，和就發展藍圖修訂進行公開諮詢，並於會上通過以下動議：

「中電將海逸坊九成商舖面積改為辦公室用途的計劃嚴重影響海逸豪園居民民生；本會對中電及地政總署未有派員出席是日會議，以及地政總署拒絕就此進行公開諮詢表示極度遺憾。本會促請地政總署以海逸豪園居民利益為依歸，否決修訂總綱發展藍圖的申請。」

完善監察制度落實公佈中九龍幹線工程監察數據

7. 有委員表示對中九龍幹線工程(下稱「幹線工程」)表示關注九龍城區居民為數不少，委員並認為必須完善現時的監察機制及通報機制，令有關工程能更公開及透明地進行。委員查詢現時的監察、通報及索償機制，並要求當局定期向持份者公佈幹線工程的沉降、傾斜、震動等監察數據。

8. 路政署回應表示幹線工程沿用現行的三級啟動監察機制。根據該三級啟動機制，每當沉降數字達到某一個級別，由該署、顧問公司及承建商組成的工程團隊(下稱「工程團隊」)便需採取相應的預設行動。當數據達至第一「預警」級別時，承建商及顧問公司會對有關狀況進行調查，並視乎需要增加額外的監測點或增加監測的頻率，以進行更密切監察。當數據達至第二「警報」級別時，承建商須進行預設的緩減措施，例如加固工程、加設回灌井等。顧問公司亦會安排專業工程師勘察有關結構的現有狀況，並按需要加強監察沉降或傾斜情況，或要求採取額外的緩減措施。當數據達至第三「行動」級別時，承建商須暫停相關工程，以及全面檢視有關沉降的成因，所涉及的施工程序及建議的緩減措施，並就檢視結果向該署及顧問公司提交報告。該

署會按監察通報機制向公眾公佈停工的詳情、相關參數指標及數據。如稍後復工要求獲得接納，署方亦需就有關復工的詳情、最新數據及/或相關經修訂的監測指標向公眾公佈。

9. 工程團隊已為九龍城區內約 170 幢樓宇進行了狀況勘察，亦可按樓宇的業主及住客的要求，為區內樓宇進行勘察。此外，若居民懷疑樓宇因中九龍幹線工程出現異常情況，可與工程團隊聯絡。署方會聯同顧問公司及承建商作出適切的跟進，包括視乎需要聘請公證行以第三者身份負責評估個案，並安排與業主及工程團隊一同進行實地調查。按照既定做法，就樓宇因工程出現實質損毀的索償，受影響人士可根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)向運輸及房屋局局長提出。

要求關愛基金延續「舊樓業主立案法團津貼計劃」並要求政府考慮將津貼計劃改善和恆常化

10. 關愛基金「舊樓業主立案法團津貼計劃」(下稱「津貼計劃」)將於 2021 年 9 月 30 日完結。有委員建議關愛基金延續津貼計劃，並考慮將津貼計劃恆常化。

11. 民政事務總署回應表示，為了讓更多有需要的業主立案法團(法團)受惠，第三期津貼計劃推出了兩項優化措施，包括調高合資格大廈住宅單位每年平均應課差餉租值的上限，以及調高法團在推行期內可獲津貼總額的上限。為鼓勵業主成立法團及改善大廈安全和環境衛生，目前的資助項目已包括法團向土地註冊處提交文件以供註冊或存案的費用、大廈公用部分購買公眾責任保險或第三者風險保險的支出、就消防裝置及設備進行例行檢查的開支、電力裝置進行例行檢查的開支、檢驗升降機的開支、以及每年一次清理走火通道的支出。署方備悉議員對延續和恆常化津貼計劃的要求，並會在進行第三期津貼計劃終期檢討時，詳細審視各方的意見。

關注地下水管老化問題令爆水管頻生要求加快更換及加強監測

12. 有委員指出區內爆水管意外頻生，暴露九龍城區水管老化問題嚴重。故要求當局加快更換已老化的水管，及在地下設置更多監測點，以隨時詳細了解地下水管的健康情況。

13. 水務署回應表示本港的供水管網規模龐大且複雜，加上大部分

水管埋藏於地下，繁忙的交通和頻密的公用事業維修及道路工程等皆對地下水管會造成震動和干擾，增加水管爆裂和滲漏的風險。署方會加強有關水管保養工作，加快將區內高風險的水管作出適時的更換，並持續推行風險為本的水管資產管理策略，評估水管爆裂或滲漏的風險。署方會為高風險的水管優先進行改善工程，包括更換或修復水管，以維持供水管網的健康狀況，減少水管爆裂或滲漏的風險。

九龍城區議會秘書處

2021 年 6 月