

第六届九龙城区议会
第十三次会议记录

日期： 2021年11月4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：	杨永杰议员	会议开始	会议结束
副主席：	何显明议员, BBS, MH	会议开始	会议结束
议 员：	林德成议员	会议开始	会议结束
	张景勋议员	会议开始	会议结束
	黄国桐议员	会议开始	会议结束
	吴宝强议员, MH	会议开始	下午6时正
	何华汉议员	会议开始	下午6时正
	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
	左汇雄议员, MH	下午2时36分	下午5时48分
	李慧琼议员, SBS, JP	会议开始	下午5时45分

秘 书： 刘秀敏女士 九龙城民政事务处高级行政主任(区议会)

缺席者：
议 员： 梁婉婷议员

列席者：

蔡敏君女士, JP	九龙城民政事务专员
简耀进先生	九龙城民政事务助理专员
廖淑芬女士	九龙城民政事务处高级联络主任(地区联络)2
刘美仪女士	九龙城民政事务处高级联络主任(特别职务)
郭丽娟女士	九龙城民政事务处高级行政主任(地区管理)
麦慧敏女士	九龙城民政事务处高级联络主任(大厦管理)
冼宝琼女士	九龙城民政事务处联络主任主管(红磡)
刘镇达先生	土木工程拓展署总工程师/东4
林明伟先生	食物环境卫生署九龙城区环境卫生总监
凌菊仪女士	房屋署物业管理总经理(西九龙及西贡)
张惠英女士	康乐及文化事务署总康乐事务经理(九龙)
汤德欣女士	康乐及文化事务署九龙城区康乐事务经理
廖健威先生	运输署总运输主任/九龙2

周虹女士	香港警务处九龙城区指挥官
谢芷晴女士	香港警务处九龙城区警民关系主任
邓颖天先生	香港警务处牛头角分区指挥官
周健清女士	香港警务处九龙城区助理警民关系主任

应邀出席者:

议程一	余德祥先生,JP 吴焕贤女士 陈咏雯女士	屋宇署署长 屋宇署高级屋宇测量师/E2 屋宇署署长行政助理
议程三	麦健明先生 黄启聪先生 李建基先生 李乐敏女士	土木工程拓展署总工程师/东5 土木工程拓展署高级工程师/10(东) 规划署署理九龙规划专员 规划署助理城市规划师/九龙 8
议程四	区俊豪先生 孙知用先生 殷倩华女士	市区重建局总监(规划及设计) 市区重建局总经理(业务策略) 市区重建局高级经理(社区发展)

* * *

开会辞

1. **主席**欢迎各位议员及各部门的代表出席九龙城区议会第十三次会议。
2. 在开始商讨议程前，**主席**提醒各位议员按《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，议员须在讨论前申报，以便他考虑是否须要请有关议员于讨论或表决时避席。此外，根据《会议常规》第12(1)条，区议会会议的法定人数为不少于当其时担任该区议会议员的人数的二分之一。由于区议会现有12位议员，如会议期间在席议员人数不足6位，并有议员向他提出此事时，他会立即中止讨论，并指示秘书请离席议员返回会议室。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。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。

3. 九龙城民政事务专员蔡敏君女士表示由于部分在席的议员已就2021年12月19日举行之2021年立法会换届选举提交提名表格、宣布参选或正为个别人士策划及推动竞选工作，因此她提醒各与会人士切勿在会议期间进行任何形式的拉票及/或竞选活动，以免招致任何选举开支，以及触犯任何相关的选举法例。

议程一

与屋宇署署长会面

4. 主席欢迎屋宇署署长余德祥先生以及其他屋宇署的代表莅临本会。

5. 屋宇署署长余德祥先生简介屋宇署的工作，重点如下：

(一) 屋宇署的职责

- (i) 屋宇署会按《建筑物条例》的规定监管私人楼宇和相关的建筑工程，并会推广楼宇安全文化，令相关的执法工作更为畅顺；
- (ii) 根据《建筑物条例》的规定为私人楼宇厘定及施行安全、卫生和环境方面的建筑标准，旨在提升建筑环境的质素；
- (iii) 屋宇署会审批拆卸工程和新建楼宇的建筑图则、签发施工同意书、审查与建筑工程和地盘安全相关的事宜，以及在新建楼宇落成后发出占用许可证(入住许可证)；
- (iv) 屋宇署于2011年发出可持续建筑设计指引，旨在缔造优质及可持续的建筑环境；
- (v) 屋宇署会不时咨询业界的意见，以研究如何简化及加快审批图则的程序，以及加强监管建筑安全和楼宇质素；
- (vi) 屋宇署亦会处理西九文化区、起动九龙东、启德发展区、机场第三跑道、市区重建和过渡性房屋等项目的相关事宜；
- (vii) 香港现共有约44 000幢私人楼宇，自2001年起至2021年9月，屋宇署透过执法行动已修葺了超过21 000幢楼宇，

拆除超过 650 000 个僭建物，以及清拆超过 39 000 个危险或弃置招牌；

(二) 多管齐下打击僭建物

- (viii) 屋宇署会根据《建筑物条例》及相关的执法政策向僭建物的业主发出清拆令，并会优先对新建僭建物采取执法行动；
- (ix) 屋宇署会透过大规模行动对特定大厦的僭建物和大型违例招牌采取清拆行动，以提高清拆僭建物的执法效率；
- (x) 针对不遵从清拆令的积压个案，屋宇署已成立专责小组负责处理，署方一方面向有需要的业主提供技术和财政支持，而另一方面亦会加强检控未履行清拆令的业主；
- (xi) 屋宇署的执法范围包括大厦外部僭建物、分间楼宇单位(劏房)、村屋僭建物和违例、危险或弃置招牌；
- (xii) 截至 2021 年 9 月，屋宇署已于九龙城区内的 156 幢目标楼宇采取执法行动，共发出 871 张清拆令。此外，屋宇署亦于区内的 234 幢楼宇采取大规模行动处理违例的劏房，共发出 742 张法定命令；
- (xiii) 除了透过大规模行动处理大型违例招牌外，屋宇署于 2013 年亦推出自愿性质的招牌检核计划，让招牌拥有人保留规模较小及风险较低的招牌，有关招牌拥有人须每五年委任合格人士对其招牌进行检查、巩固及向屋宇署核证其安全，方能保留有关招牌；
- (xiv) 针对严重违规及对公众安全构成迫切危险的招牌，屋宇署可按《建筑物条例》第 24B 条向区域法院申请优先拆卸令。若招牌拥有人未有于限期内完成法定命令的要求，屋宇署可委派承建商拆除有关招牌，并向招牌拥有人收回工程费、监工费和附加费；
- (xv) 屋宇署亦会利用新科技以加强规管招牌安全，包括：(a) 以装设了摄录装置的车辆进行巡查，并透过人工智能技术分析所收集的图像，以识别须采取执法行动的破损招牌；(b) 以人工智能技术从获批准的图则记录中寻找及提取现存合法招牌的相关资料，并上载至「地理资讯地图」，以供公众查阅；以及(c) 透过分析香港商业处所的物业买卖及租赁资

料，识别可能竖设或改建招牌的目标商户，并向有关商户传递合法竖设或改建招牌的资料；

- (xvi) 屋宇署会向有需要的业主提供财政和技术方面的支持，包括提供低息贷款及由社工提供的支持服务；

(三) 提升楼宇安全

- (xvii) 屋宇署会透过「楼宇更新大行动」、小型工程监管制度、强制验楼及强制验窗计划、楼宇渗水调查、巡查楼龄 60 年以上的住用及商住楼宇，公用逃生途径的特别行动、「视察大厦外墙排水系统计划」，以及「楼宇排水系统维修资助计划」等方式提升楼宇安全；
- (xviii) 在发展局统筹下，屋宇署已于 2009 年联同香港房屋协会(下文简称「房协」)和市区重建局(下文简称「市建局」)推出「楼宇更新大行动」,协助业主维修楼龄超过 30 年的私人楼宇；
- (xix) 屋宇署主要负责协助「楼宇更新大行动」中第二类别的楼宇，即行使法定权力为未能自行筹组修葺工程的业主代办工程。截至 2021 年 9 月，九龙城区内受惠的第二类别楼宇共有 428 幢；
- (xx) 政府其后于 2017 年推出「楼宇更新大行动 2.0」，协助符合强制验楼计划和平均应课差饷租值不超过计划上限的自住业主检验及修葺楼宇。此计划的第二轮资助于 2020 年 7 月 2 日起接受申请，并于 2020 年 10 月 30 日结束。截至 2021 年 9 月，九龙城区内受惠的第二类别楼宇共有 170 幢；
- (xxi) 屋宇署已于 2010 年实施小型工程监管制度，让业主透过合法、简单、安全及方便的途径进行指定的小型建筑工程。屋宇署其后亦推出了检核计划和流动应用程序，以推广此制度。截至 2021 年 9 月，屋宇署已透过此制度收到超过 115 万份小型工程文件；
- (xxii) 随着《2020 年建筑物(小型工程)(修订)规例》于 2020 年获通过及生效，指定的小型建筑工程已由 126 项增加至 187 项，而指定豁免工程亦由 15 项增加至 30 项；
- (xxiii) 屋宇署已于 2012 年全面实施强制验楼及强制验窗计划，以预防胜于治疗的理念从根源解决楼宇失修问题。截至 2021

年 9 月，屋宇署已向九龙城区内超过 1 000 幢楼宇发出约 72 000 张验楼/验窗法定通知，当中约 58 000 张通知已获遵从或被撤销；

- (xxiv) 屋宇署亦会透过举办简介会、强制验楼资助计划及「楼宇更新大行动 2.0」、提供技术咨询服务及推出流动应用程序，以推广强制验楼及强制验窗计划；
- (xxv) 若楼宇渗水问题造成公众卫生滋扰、影响楼宇结构安全或浪费供水，屋宇署和食物环境卫生署(下文简称「食环署」)的联合办事处(下文简称「联办处」)可行使法例所赋予的权力介入处理个案；
- (xxvi) 联办处会透过非破坏性测试协助找出渗水源头，当中包括传统测试(排水管色水测试、地台蓄水测试及墙壁洒水测试等)和其他新测试技术(红外线热成像分析、微波断层扫描及物质微谱分析等)。如遇到合适个案，屋宇署会于第三阶段的专业调查时应用新测试技术。在确定源头后，食环署会向有关人士发出「妨扰事故通知」；
- (xxvii) 联办处于 2020 年共接获约 39 000 宗渗水个案。为了提升处理个案的效率，联办处除定期更新调查工作的内部指引外，亦已精简调查工作流程和制订指针以监察调查工作的进度，并建立专门处理及记录渗水个案的资讯系统；
- (xxviii) 因应于 2020 年 11 月 15 日发生的一场火灾所揭示的风险，屋宇署联同消防处于同月展开一项巡查楼龄 60 年以上的住用及商住楼宇的特别行动，按风险为本采取执法行动，以改善公用逃生途径的状况。截至 2021 年 9 月，此行动已向九龙城区内 809 幢目标楼宇发出 499 张法定命令或消防安全指示；
- (xxix) 屋宇署已于 2020 年 6 月推出「视察大厦外墙排水系统计划」，视察全港约 2 万幢楼高三层以上住用或商住私人楼宇的外墙排水系统，并按情况向业主发出渠务修葺令。截至 2021 年 9 月，屋宇署已视察九龙城区内 2 535 幢目标楼宇中的 1 514 幢楼宇；
- (xxx) 屋宇署联同市建局已于 2021 年推行「楼宇排水系统维修资助计划」，提供财政支持以鼓励业主勘测及维修楼宇的公用

排水系统。此计划预期于未来 5 年惠及超过 3 000 幢目标楼宇的业主；以及

(xxxix)屋宇署现有约 2 200 名员工，当中专业人员和技术人员各有约 800 人来执行以上的职责。

6. **潘国华议员**欢迎余德祥先生莅临区议会，并提出以下意见：

- (i) 他查询约 39 000 宗渗水投诉个案中，已确定渗水源头和已发出「妨碍事故通知」的个案数字；以及
- (ii) 他指出不少个案多年来未获解决，居民对署方处理楼宇渗水个案的效率深感不满。

7. **杨振宇议员**的意见综合如下：

- (i) 他指出在他协助处理的楼宇渗水个案中，联办处职员只会量度湿度及进行色水测试，却未有使用署长提及的多种新测试技术，故查询使用上述测试技术的准则；
- (ii) 他表示近年来屋宇署职员以更积极的态度协助居民处理僭建物和法定命令的相关事宜，故藉此表示赞赏；以及
- (iii) 他认为屋宇署的执法速度远远跟不上劏房增加的速度，令劏房周边的部分业主不得不出售其单位以逃避劏房所衍生的问题，故要求署方加快其执法速度。

8. **李慧琼议员**欢迎余德祥先生莅临区议会，并提出以下意见：

- (i) 她指出分间劏房的工程会被当作未有向屋宇署提交工程图则的小型工程，即使被发现后，业主亦不会按署方的要求进行还原。她认为屋宇署现时对劏房的规管不合时宜，故建议署方考虑以「告别劏房」作为政策目标，并订定更严谨的政策；
- (ii) 她指出不少劏房会加高地台，加上其衍生的渗水问题，居民均担心劏房会对楼宇结构造成影响；
- (iii) 她指出由于屋宇署有多个分部，而不同分部会各自运作，因此她建议署方加强协调，同期发出针对某大厦的不同法定命令(清拆令、维修令及渠务修葺令等)；以及
- (iv) 她表示楼宇渗水问题对居民造成长期的困扰，故要求署方

改善相关处理流程，令个案得以尽快解决。

9. **吴宝强**议员欢迎余德祥先生莅临区议会，并提出以下意见：

- (i) 他认为屋宇署代办修葺工程时缺乏透明度，令市民无法在完工前估算须负担的开支；
- (ii) 他指出屋宇署在代办修葺工程时有时不会进行招标，加上部分工人在搭建棚架后未有即时进行后续工程，工期延误和缺乏透明度的做法令市民承受额外的财政和心理负担；
- (iii) 他要求屋宇署加强与警方的沟通，预防不法份子利用棚架作案；
- (iv) 他指出屋宇署在处理楼宇渗水个案时，经常会遇到居民拒绝合作或无法联络业主的情况，令处理个案的时间大增，故建议署方简化程序及研究强行入屋的可行性；
- (v) 他要求屋宇署加强关注悬臂式骑楼的劏房问题；以及
- (vi) 他要求屋宇署加强规管，让商户在设置外墙招牌前必须先征得大厦业主立案法团的同意。

10. **林德成**议员欢迎余德祥先生莅临区议会，并提出以下意见：

- (i) 他指出旧区市民一直担心楼宇渗水所衍生的楼宇结构问题，故要求署方改善测试流程及多加使用新测试技术，以增加处理个案的效率；
- (ii) 他查询成功找出渗水源头的个案比率；
- (iii) 他指出工人于宝利唐楼、乐嘉大厦和必嘉街 28 号搭建棚架后长期未有进行后续工程，令附近的环境卫生情况持续恶化，故要求署方履行其巡查和监督的职责；
- (iv) 他要求屋宇署增加代办修葺工程时的透明度，并避免把工期延误的额外开支转嫁予居民；
- (v) 他指出马头围道 2 号和芜湖街 34 号近日发生外墙石屎剥落事故，故查询署方是否有足够人手巡查区内的旧式楼宇；以及
- (vi) 他要求屋宇署提供各类事务的工作电话，让议员更容易跟进市民所提出的事宜。

11. **副主席**欢迎余德祥先生莅临区议会，并提出以下意见：
- (i) 他查询屋宇署监管外判承办商的方式，包括会否设置关键绩效指标(key performance indicators)；
 - (ii) 他指出部分僭建物因法律程序而长时间未被处理，故查询屋宇署与律政司现行的合作方式，以及建议提高相关罚则；
 - (iii) 他要求把分间和出租劏房的行为刑事化；以及
 - (iv) 他认为注册承办商之间仍存在着围标问题，故要求屋宇署检视注册承办商的报价是否合理。
12. **主席**的意见综合如下：
- (i) 他对屋宇署清拆违例招牌的行动表示肯定；以及
 - (ii) 他指出虽然何文田和太子一带的租金较高，超出署方所订定的平均应课差饷租值上限，惟部分业主没有足够财政能力负担检验及修葺楼宇的开支，因此他要求署方优化申请资助的条件。
13. **屋宇署署长余德祥先生**回应，重点如下：
- (i) 联办处处理楼宇渗水个案可分作三个阶段。第一阶段食环署会派员到现场视察，以确立渗水情况。第二阶段食环署会派员进行排水管色水测试。最后第三阶段屋宇署职员会进行地台蓄水测试和墙壁洒水测试，并于试点地区(包括九龙城区)的合适个案全面使用新测试技术，以协助找出渗水源头；
 - (ii) 联办处于 2020 年共接获约 39 000 宗渗水投诉，当中只有约 14 000 宗属于联办处可按法例介入及予以调查的个案。在这些个案中，已找出渗水源头的个案约有 6 700 宗，调查期间渗水情况停止的个案约有 4 000 宗，而余下的则是未能找出渗水源头的个案。完成调查个案中找到渗水源头的成功率约 67%；
 - (iii) 屋宇署于 2020 年应用新测试技术处理九龙城区内约 400 宗渗水投诉个案，当中成功找出渗水源头的个案约占 57%；
 - (iv) 根据《公共卫生及市政条例》，若联办处职员未能进入怀疑

引致渗水的单位调查，可按程序向法庭申请「入屋令」。此外，联办处及相关的政策局亦组成检讨小组，包括检视如何精简申请「入屋令」的程序，以提升处理楼宇渗水个案的效率；

- (v) 屋宇署每年均会透过大规模行动巡查目标楼宇内的劏房，并会对与劏房相关的违例建筑工程(例如拆除防烟门或阻塞走火通道等)采取执法行动；
- (vi) 屋宇署会按政府既定的采购规定进行招标，以选出协助推行「楼宇更新大行动 2.0」的顾问公司和承建商。由于屋宇署须按标书的规定以实报实销方式向承建商支付工程费用，因此在工程展开前的工程预算无可避免会具不确定性；
- (vii) 在搭建棚架后，顾问公司须按强制验楼计划的规定检查大厦外墙，并根据检查结果，草拟检验报告及修葺方案，因此住户可能以为处于停工状况。此外，屋宇署亦会派员监察工程进度，以确保工程依期完成；
- (viii) 屋宇署会按既定程序在搭建棚架前与警方沟通；
- (ix) 由于部分渗水调查个案须在商户的办公时间以外处理，以避免对其生意造成影响，因此该些个案的处理过程或会较长。屋宇署希望市民能够体谅，并藉此机会感谢议员与受影响人士沟通，协助署方的工作；
- (x) 屋宇署已向业界发出指引，鼓励采用组装合成建筑法兴建过渡性房屋，以缩短工程时间，并期望透过政府推行政策增加过渡性房屋的供应，以遏止劏房问题；
- (xi) 根据小型工程监管制度，商户理应在设置外墙招牌前事先征得外墙业主的同意。若商户未有征得同意，屋宇署会作出跟进；
- (xii) 「楼宇更新大行动 2.0」中以平均应课差饷租值上限作为标准源自政府当日的政策，因此屋宇署只能以订定的标准去审批资助申请；以及
- (xiii) 屋宇署会透过新闻公报发布较严重的僭建个案的法庭判决，以加强公众教育及宣传。

14. 主席作出总结，感谢余德祥先生抽空出席会议，并代表区议会致送由九龙城区议会出版的《龙城。浓情》给他留念。

议程二

通过第三次特别会议记录及第十二次会议记录

15. 主席宣布第三次特别会议及第十二次会议的会议记录无须修订，并获得一致通过。

议程三

启德发展进一步检讨研究

(九龙城区议会文件第 70/21 号)

16. 规划署署理九龙规划专员李建基先生介绍文件，重点如下：

- (i) 政府于 2020 年开展研究，探讨把启德发展区五幅商业用地改划作住宅用途的可行性。研究结果显示有关建议在技术上可行；
- (ii) 上述五幅用地中，两幅位于前北面停机坪区(第 2A 区)的用地将合并出售(即 2A2 和 2A3 号用地及 2A4、2A5(B)和 2A10 号用地；下文简称「第 2A 区用地」)，而余下的三幅用地则位于前跑道区(第 4 区)；
- (iii) 第 2A 区用地实际上涉及五幅土地。当中毗连龙津石桥保育长廊的 2A2 号用地现时在启德分区计划大纲图(下文简称「大纲图」)上是划为「综合发展区」地带，现署方建议将其规划意向由「作商业用途」改为「作住宅用途」。至于其余四幅土地，即 2A3、2A4、2A5(B)和 2A10 号用地，署方则建议由「商业」地带改划为「住宅(甲类)」地带；
- (iv) 规划署拟把第 2A 区用地改划后的最高住用地积比率订为 6.5 倍，即在《香港规划标准与准则》(下文简称《规划标准》)中市区新发展区的上限，以及将最高非住用地积比率订为 1 倍(2A2 和 2A3 号用地)和 1.5 倍(2A4、2A5(B)和 2A10 号用地)；

- (v) 第 2A 区用地的建筑物高度限制亦将由主水平基准上 80 至 90 米增加至 100 至 125 米，以达到规划的地积比率，并维持现时区内由东北向西南逐步递减的梯级式建筑物高度轮廓，以符合启德发展区城市设计大纲的概念；
- (vi) 因应改划和卖地及建设时间的改变，署方建议把由龙津石桥保育长廊至宋皇台港铁路的一段地下购物街改道至第 2A 区用地之内，以减少工程上的复杂性，并让地下购物街与发展用地内的商业楼面面积有更好的融合。地下购物街将由第 2A 区用地的开发商负责兴建，并设有 24 小时开放的无障碍行人通道和垂直行人连接设施，可连接启德及宋皇台两个港铁路站、九龙城和新蒲岗；
- (vii) 此外，前跑道区共分为 14 幅用地，当中 11 幅用地已出售作住宅发展。署方建议把余下的三幅用地，即 4B5、4C4 和 4C5 号用地(下文简称「第 4 区用地」)，由「商业」地带改划为「住宅(乙类)」地带，并把最高住用地积比率订为 5.7 至 7 倍，以及把最高非住用地积比率订为 0.3 倍(4C4 号用地)及 0.5 倍(4B5 号用地)；至于用地内的建筑物高度限制将维持现时的主水平基准上 95 至 108 米，以维持跑道区起伏有致的建筑物高度轮廓；
- (viii) 第 2A 区用地及第 4 区用地已预留空间提供一系列的社福设施，包括各类长者、儿童、青少年和复康设施；
- (ix) 前跑道区的公共休憩空间将包括两边的海滨长廊、启德空中花园、都会公园、跑道公园和启德邮轮码头公园，而区内设有行人天桥、行人街道和垂直行人连接设施；
- (x) 《行政长官 2020 年施政报告》提及会以「多元组合」模式发展九龙东环保连接系统，当中包括兴建一条长约 600 米、横跨观塘避风塘的行人及单车天桥。因应以上建议，署方将删除在大纲图上的环保连接系统示意走线，并更新大纲图《说明书》的相关资料；
- (xi) 署方亦建议把一幅位于马头角土瓜湾道的用地由「政府、机构或社区」地带、「其他指定用途」注明「与海旁有关的商业、文化及休憩用途」地带和「休憩用地」地带改划为「住宅(甲类)」地带，并交由房协发展专用安置屋邨。改划后的

用地预计可提供约 1 100 个单位、服务长者和复康人士的社福设施，以及约 2 700 平方米的地面公共休憩空间；

- (xii) 城市规划委员会(下文简称「城规会」)较早前根据《城市规划条例》第 12A 条同意把位于新码头街幸福大厦的用地改划作商业用途，现署方建议把涵盖幸福大厦和毗邻红棉工业大厦的土地由「其他指定用途」注明「隧道通风塔」地带和「政府、机构或社区」地带改划为「商业(9)」地带；
- (xiii) 署方亦建议把位于茶果岭道的一幅用地由「政府、机构或社区」地带改划为「休憩用地」地带，以发展茶果岭海滨长廊。有关海滨长廊是政府其中一项优化海滨重点项目，将纳入职业训练局新校舍项目一并发展；
- (xiv) 大纲图改划后，启德发展区的整体住宅单位数目会由原先的约 50 000 个增至约 59 000 个，居住人口会由原先的约 134 000 人增至约 158 000 人，而商业楼面面积则会由原先的约 2 280 000 平方米减至约 1 940 000 平方米；
- (xv) 大纲图的改划建议不会导致交通、供水、排水及排污等各方面的基础设施超出负荷，亦不会对周边环境包括噪音、空气质素、空气流通和景观等方面带来不良影响；以及
- (xvi) 规划署稍后会把大纲图的改划建议连同议员的意见提交城规会审议。若改划建议获通过，城规会会根据《城市规划条例》展示有关大纲草图，并作为为期两个月的公众咨询。

17. **杨振宇议员的意见综合如下：**

- (i) 他支持增加房屋供应，但担心署方过于依赖地下购物街和港铁站，以致忽略地面的行人和公共交通设施；
- (ii) 他指出宋皇台区缺乏民生类商店，区内的市民现时不得不前往九龙城区或土瓜湾区的商店购买所需的物品，故要求署方增加民生设施；以及
- (iii) 他认为区内社福设施的名额严重不足，故建议于拟建的社福设施加入九龙城区居民优先使用的规则。

18. **何华汉议员的意见综合如下：**

- (i) 他认同增加房屋供应具迫切性，并指出增加社区配套同样

重要。他以启德为例，指出区内虽然有一座街市、两间小学和一间中学，但是却没有游泳池、图书馆、大型公共运输交汇处、单轨列车等设施；

- (ii) 他认为按改划建议增加区内的居民数目会突显区内社区配套的不足。他又以德朗邨为例，指出邨内大部分学生自 2013 年入伙以来均须跨区上学；
- (iii) 他认为区内的交通过于依赖启德及宋皇台港铁站，而富豪东方酒店外的巴士站已超出负荷，故认为署方须增加港铁以外的交通配套；
- (iv) 他指出德朗邨的街市只有 36 间店铺，当中一间为新鲜猪肉店、两间为新鲜水产店，以及两间为新鲜蔬菜店，导致湿货商品价格容易出现被垄断的情况。他认为小型街市无助缓解区内的需求，故要求署方切实地从居民角度考虑需求和价格问题；
- (v) 他查询署方如何评估有关改划对启德邮轮码头和周边旅游设施的影响，以及有否咨询旅游业人士的意见；以及
- (vi) 他建议把第 2A 区用地作重置马头围邨和乐民新村的居民之用。

19. **张景勋**议员的意见综合如下：

- (i) 不少市民反对于 2A2 和 2A3 号用地建设男童院等社福设施；
- (ii) 他认为于五幅用地合共增设七所弱智人士宿舍乃过多，并建议改建为其他社福设施；
- (iii) 他查询启德综合大楼仍未动工的原因；
- (iv) 他查询启德河畔花园的规划进度；以及
- (v) 他指出启德邮轮码头一带的泊车位严重不足，故查询在该处增设泊车位的可行性。

20. **副主席**的意见综合如下：

- (i) 他认为改划第 2A 区用地属无可厚非；
- (ii) 他指出原规划拟把邻近启德邮轮码头的第 4 区用地发展为旅游区，若把用地改划作住宅用地，启德邮轮码头将变为死

城，因此他反对有关改划建议；

- (iii) 他认为前跑道区已有大量公共休憩空间，故建议把都会公园一带改划作住宅用地；
- (iv) 他建议署方研究于前跑道区建设酒吧街；
- (v) 他认为于美食海湾设置下水位置较使用启德明渠进口道便利，故查询其可行性。他又查询市民可否使用启德体育园的下水位置；以及
- (vi) 他指出若香港国际七人榄球赛等大型赛事于启德体育园举行，参赛队伍会优先选择邻近的酒店住宿设施。由于启德体育园可容纳约五万人，因此他认为区内的酒店房间不足以应付需求。

21. **李慧琼**议员的意见综合如下：

- (i) 虽然启德原规划的主调乃保育和给予市民更充裕的休憩空间，但她希望署方在改划时把化解香港的深层次矛盾纳入考虑，并合理地订定地积比率；
- (ii) 她建议预留部分土地作原区安置之用；
- (iii) 她要求增加启德邮轮码头的配套设施，以活化该处；以及
- (iv) 她认为启德的交通设施不足以应对市民的需求，故要求署方改善相关规划。

22. **主席**的意见综合如下：

- (i) 他支持改划建议，但他要求署方先增加街市、学校和康体设施等民生设施；
- (ii) 他指出启德区的违泊问题十分严重，而是项改划建议未有增加泊车位，故担心改划会导致违泊问题恶化；
- (iii) 他认为居住在前跑道区的人大多会驾驶私家车代步，故认为取消单轨列车的决定会令该区的交通问题恶化；
- (iv) 他支持把用地改划予房协发展专用安置屋邨，但他担心该处缺乏交通和民生设施；
- (v) 他建议署方于 2A2 号用地或邻近用地建设连接新蒲岗的通

道，以达至协同效果；以及

- (vi) 他担心第 4 区用地的改划建议会增加启德医院和香港儿童医院一带的交通负荷。

23. **规划署李建基先生回应，重点如下：**

- (i) 是项改划建议的目的主要是把原规划方案的部分商业用地改划作住宅用途，而非为了增加发展密度；
- (ii) 根据规划，来往启德近九龙城或新蒲岗一带的人士可使用港铁及途经太子道东的公共交通服务，包括多条巴士线和小巴线。随着区内人口的增长，运输署会适时检视交通需求并增强公共交通服务；
- (iii) 南丰集团旗下项目 AIRSIDE 的用地内将设有新的公共运输交汇处，为区内人士提供更多的交通选择。有关工程预计于 2022 至 2023 年间完成；
- (iv) 由于启德区内的公共房屋发展项目有限，而街市一般由公共房屋发展项目提供，因此启德区现时只有位于德朗邨的晴朗街市。位于 1E1 和 2B3 号用地的公共房屋发展项目将会提供新的街市设施；
- (v) 食环署暂未有计划于启德区建设一座大型公众街市。他会向食环署转达议员有关建设大型公众街市的意见；
- (vi) 除了地下购物街的商业楼面外，第 2A 区的两幅合并出售土地亦有足够的地积比率让发展商建设临街店铺类的商业楼面。此外，周边的其他商业和住宅用地亦会设有店铺，因此他相信区内的店铺足以满足居民的需求；
- (vii) 社署会根据当区居民及社会的需要和周边的配套设施去规划地区的社福设施。根据《规划标准》，除学校和幼儿中心外，启德区内社福设施的供应大致足以应付居民的需求；
- (viii) 教育局就学校方面的规划会从更大的范围考虑，而当局经考虑九龙城区的学校分布后，认为区内的学位供应相对充足，当局亦会因应需求情况不时检视须否增加区内幼儿园或中小学学位；
- (ix) 虽然第 4 区用地拟改划为住宅用途，但是前跑道区相关的

住宅用地将会沿海滨长廊提供共约 23 000 平方米的商业楼面面积。此外，邻近亦有可提供约 23 万平方米商业楼面面积的旅游中枢项目，当中包括提供约 700 至 900 间房间的酒店及商业楼面，以带动区内的旅游业；

- (x) 随着前跑道区的楼宇落成，启德邮轮码头一带将会有更多的零售及餐饮类店铺，吸引更多人到该处消费观光；
- (xi) 启德邮轮码头现有约 100 个泊车位，而邻近的旅游中枢将设有约 1 000 个泊车位，故署方认为有关的泊车位数目足以应付区内人士的需求。此外，当局亦正研究于旅游中枢增设更多泊车位的可行性；
- (xii) 考虑到乘搭邮轮的外地旅客大多会选择于邮轮上住宿，加上毗邻拟议的酒店(提供约 700 至 900 间房间)和附近启德体育园的酒店(提供约 400 间房间)将可为启德邮轮码头的旅客提供所需的住宿设施。署方已就大纲图的改划建议咨询旅游事务署，并未有收到反对意见；
- (xiii) 建筑署和康乐及文化事务署(下文简称「康文署」)正在进行启德综合大楼的前期工作，并会在落实具体方案后咨询区议会的意见；
- (xiv) 美食海湾的设计原意是为了让顾客在海湾两边的露天店铺一边享受餐饮，一边欣赏维多利亚港的景色。启德体育园的下水位置属于公共休憩空间，故会开放予市民使用。至于在美食海湾公共休憩用地设置下水位的建议，可于该休憩用地的详细设计时间考虑。除了启德明渠进口道和启德体育园外，前跑道区亦会增设更多下水位置，以便利市民进行水上活动；
- (xv) 规划署已于今年较早前修订了《规划标准》中有关泊车位的标准，并会于改划所涉及的用地中采用新的泊车位标准。新住宅项目可提供的泊车位数目会较旧标准有所增加；
- (xvi) 根据现时的安排，真善美村的居民将会被重置到于 1E1 号用地所兴建的公共房屋。至于马头围邨和乐民新村的重置地点则有待相关部门和机构作决定；
- (xvii) 现时连系启德和新蒲岗的行人通道乃一条连接 Mikiki 商场

和启德社区会堂的弧形高架行人路，根据规划，此通道将会延伸至启德 1M1 和 1M2 号用地。而地下购物街亦会设有行人隧道以连接至新蒲岗景泰苑附近的地方；以及

(xviii) 长远而言，当局亦计划建设一条连接李求恩纪念中学附近和启德 1M1 号用地的行人隧道。

24. **土木工程拓展署总工程师/东 5 麦健明先生**回应，重点如下：

(i) 土木工程拓展署已于 2019 年把承丰道改道至前跑道区的中心，并把两边行车线由单线增至双线，以增加该道路的交通容量；

(ii) 土木工程拓展署正全速兴建 D3 路(都会公园段)，有关工程目标于 2022 年完成。当工程完成后，市民可由前跑道区使用新路直接往来前北面停机坪和土瓜湾一带；以及

(iii) 土木工程拓展署正于海滨道与祥业街的交界处进行路口改善工程，而当兴建中的 6 号干线工程完成后，启德一带的交通状况将有所改善。

25. **副主席**指出部分乘搭邮轮的乘客会选择住在码头周边的酒店，以体验香港的风情，故担心有关改划建议会导致启德邮轮码头一带的住宿设施不足。

26. **规划署李建基先生**回应，表示在大纲图改划后，启德区内的商业楼面仍有约接近 200 万平方米，主要集中在启德港铁路站附近、九龙湾前南面停机坪区和前跑道区的旅游中枢。发展商可按实际需要考虑是否于商业用地上兴建酒店。值得注意的是，整个九龙东地区现时已提供超过 10 000 间酒店房间。

27. **主席**作出总结，表示虽然议员原则上支持改划建议，但他亦希望规划署认真考虑议员的意见。

议程四

市区重建局龙城区市区更新研究初步分享

(九龙城区议会文件第 71/21 号)

28. **市区重建局高级经理(社区发展)殷倩华女士**感谢主席让市建局

到区议会分享市建局龙城区市区更新研究，并希望藉此机会收集议员的意见。

29. 市区重建局总经理(业务策略)孙知用先生介绍文件，重点如下：

- (i) 九龙城「市区更新地区咨询平台」(下文简称「DURF」)于2014年发布研究报告，为九龙城区市区更新工作制订蓝本，包括优先以复修和活化的方式进行市区更新；
- (ii) 由于龙城区内楼龄五十年以上的楼宇占超过60%，因此市建局或未能单以复修和活化的方式进行市区更新；
- (iii) 虽然启德机场已停用多时，但现时龙城区内的街道仍然十分畅旺，当中包括超过100间潮州餐厅或泰式餐厅，以及超过160间其他餐厅；
- (iv) 龙城区内亦有大和堂、潮州乐口福酒家等三级历史建筑物，以及九龙寨城公园等法定古迹；
- (v) 市建局希望在市区更新的同时保留龙城现时由「三横十一直」街道组成的特色，并会研究透过开辟新的道路、扩阔路面和设立行人专用区等方式改善区内的交通问题；
- (vi) 市建局注意到龙城区内多个单幢式的楼宇重建项目均没有提供泊车位，区内的违泊问题随着人口增加有恶化的迹象；
- (vii) 虽然启德道/沙浦道发展计划(KC-015项目)预计可提供约300个泊车位，但市建局仍会积极研究在龙城区进行市区更新时，提供更多泊车位，以应付日益增加的需求；
- (viii) 现时龙城区内的公共休憩空间包括打鼓岭道休憩花园、石鼓垄道游乐场、贾炳达道公园、九龙寨城公园和九龙仔公园，惟上述设施于不同时期建设，因此缺乏整体规划效益及连贯性；
- (ix) 区内缺乏偌大的公共空间举办如泼水节等大型节庆活动；
- (x) DURF建议在九龙城市政大厦、九龙城长者健康中心及李基纪念医局的重建中加入切合社区需要的设施。议员亦建议加入地下停车场，以改善区内的违泊问题；以及
- (xi) 龙城区的发展会与启德发展区的改划紧密配合。

30. **吴宝强**议员的意见综合如下：

- (i) 他支持重建及活化龙城区，并要求局方「地尽其用」，加入停车场、社区会堂和托儿所等切合社区需要的设施；
- (ii) 他要求局方在重置设施时，应尽量保留或补偿区内的绿化地带；
- (iii) 他建议扩阔 KC-015 项目内连接至启德发展区的地下街，以加强与启德发展区的连接；
- (iv) 他要求局方重置街市等设施时应做到无缝交接，减低对居民和商户的影响；以及
- (v) 他要求局方充分咨询区内持份者的意见。

31. **李慧琼**议员的意见综合如下：

- (i) 她指出龙城区内泊车位和公共设施严重不足，故要求局方重点关注及研究以「一地多用」方式处理相关问题；以及
- (ii) 她赞同于区内加入公众停车场等切合社区需要的设施。

32. **林德成**议员的意见综合如下：

- (i) 他认为是次分享的内容正面，并支持局方透过善用绿化地带及做好新旧连接，带动龙城区的发展；
- (ii) 他指出局方在进行项目时，应与相关政府部门多沟通，并做好对受影响居民的解说工作，减低对居民的影响；以及
- (iii) 他指出九龙城区的泊车位严重不足，故要求局方优先研究于贾炳达道公园增设地下停车场，并妥善处理因工程而衍生的交通问题。

33. **左汇雄**议员的意见综合如下：

- (i) 他对活化龙城区的计划表示欢迎，并要求局方加快市区重建的步伐；
- (ii) 他认为应保留由政府营运的大型街市，有助稳定区内的物价和确保商品多元化；
- (iii) 他建议局方在加入公众停车场项目时，应考虑当区的交通负荷能力，避免令交通状况进一步恶化；

- (iv) 他建议局方尽可能保留区内饮食文化区的特色，并在规划上考虑食肆的油烟问题；
- (v) 他指出启德发展区会设置 5G 基站，故查询有关基站能否覆盖至龙城区。他要求局方在规划时把 5G 网络和电动车充电等新科技相关事宜纳入考虑；以及
- (vi) 他建议增加区内的室内康体设施如缓步跑径等。

34. **潘国华议员的意见综合如下：**

- (i) 他指出局方应理解街市对区内居民的重要性，并查询局方会先兴建新的正式街市还是设置临时街市。他建议于贾炳达道公园建设正式街市，并以街市作为中心点，做好与邻近美东邨、港铁站和启德新发展区的连接；以及
- (ii) 他建议以「片区发展」的方式进行重建，在大规模改善地区环境的同时，应保留传统的街道文化特色，并设置 DURF 中提及的行人专用区和美食街。

35. **副主席的意见综合如下：**

- (i) 他查询连接打鼓岭道休憩花园和启德发展区的隧道是否将于 2024 年完工；
- (ii) 他建议完善打鼓岭道休憩公园附近的发展，配合日后通往启德发展区行人隧道的落成；
- (iii) 他建议先于邻近地点重置九龙城市政大厦、九龙城长者健康中心和李基纪念医局，并因应九龙城广场拆卸重建为住宅大厦，于原址基座加入大型商场；
- (iv) 部分市民认为临时街市会导致顾客流失，而街市档户亦不希望搬迁两次，故反对设置临时街市的方案；
- (v) 他认为区内小街道数目太多，建议减少道路和路边泊车位，并把部分行车道改作步行街；以及
- (vi) 他建议于贾炳达道公园增设连接美东邨道和九龙城市政大厦的通道，以进一步加强龙城区与周边区域的连接性。

36. **市区重建局总监(规划及设计)区俊豪先生回应，重点如下：**

- (i) 他指出是项议程旨在分享市建局的看法并咨询区议会的意

见。市建局现时并未定下任何发展方案及落实推行任何项目；

- (ii) 市建局须与食环署商讨建设街市的可行性，并会避免采用设置临时街市等须牵涉搬迁两次的方案；
- (iii) 市建局须与运输署和康文署商讨设立行人专用区及增加绿化地带的可行性；
- (iv) 有见打鼓岭道休憩花园周边楼宇的状况较好，市建局拟以楼宇复修及优化公园设施等方式活化该区，并已于 2020 年 12 月就打鼓岭道休憩花园附近街道的活化咨询区议会的意见。据悉，打鼓岭道休憩花园通往启德发展区的行人隧道会进行翻新工程，有关工程预计于 2024 年完成；
- (v) 市建局会研究透过改善区内违泊和食肆油烟问题，从而改善九龙城饮食文化区的街道环境；
- (vi) 九龙寨城公园是九龙城的地标，市建局会研究增加九龙寨城公园与周边的通达性；
- (vii) 他认为可考虑在贾炳达道公园建设正式街市，并一并优化现时的单车径设施。他同意需要制定范围更广、更周全的市区更新方案，并以「一地多用」方式提供更多设施，如康体和社区设施等；
- (viii) 市区更新工作会配合日后科技上的需要；以及
- (ix) 市建局将会审视议员的意见并与相关政府部门商讨，并预计于 2022 年第一季再次咨询区议会，向议员分享市区更新的进一步想法。

37. **主席**作出总结，希望局方在区内进行市区更新工作时，能够保留区内原有的街道饮食文化特色，以达至新旧区共融，并在搬迁街市时做到无缝交接，以减少对贩商的影响。他又希望局方研究加入公众停车场设施以满足泊车需求，并做好社区与周边的连接。最后，他指出龙城区的市区更新研究非常重要，故希望局方认真考虑议员的意见，适时再到区议会汇报研究成果及讨论。

议程五

跟进施政报告有关马头围邨重建事宜

(九龙城区议会文件第 72/21 号)

38. **主席**请议员阅览房屋署于会议前提供的席上文件第 2 号书面回应。

39. **潘国华议员**介绍文件，询问政府有否为重建马头围邨事宜定下研究期限，并要求尽早提供重建的详情和时间表。

40. **主席**指出马头围邨的重建事宜会影响乐民新村的重建计划，故建议以启德第 2B 区用地重置马头围邨的居民，并以马头围邨用地重置乐民新村的居民，以加快区内的重建速度。

41. **何华汉议员**建议香港房屋委员会(下文简称「房委会」)争取以启德第 2A 区用地重置马头围邨的居民，或探讨与邻近项目进行共同发展的可行性，以达至协同效应，及避免采用分期迁置的方案。

42. **林德成议员**希望政府积极作为并制订长远的九龙城区重建时间表。

43. **房屋署物业管理总经理(西九龙及西贡)凌菊仪女士**回应，重点如下：

- (i) 房委会正就马头围邨重建事宜展开研究，当中包括重建的细节，以及如何纳入屋邨外围土地以扩大重建地盘的范围；
- (ii) 房委会亦会进行技术研究，当中包括法定图则规定的发展限制、地区情况、社区设施配套、重建对四周环境、交通、空气流通和景观的影响，以及基础设施容量等；
- (iii) 房委会初步拟利用邻近的土瓜湾道公营房屋发展项目作迁置受重建影响的马头围邨居民。由于马头围邨有 2 075 个单位，房委会初步预计需要分期迁置受重建影响的居民；
- (iv) 重建工作现处于初步研究阶段，待重建计划及迁置安排有较具体的方案时，房委会将适时与持份者沟通；
- (v) 在选定具体的方案后，房委会将在实施日期不少于 30 个月前发出通知予所有受影响的住户及非住宅租户，让他们有足够时间计划迁置安排；
- (vi) 根据目前的安排，房委会会于启德第 2B 区用地发展资助出售房屋，以回应中低收入家庭的置业期望；以及

(vii) 她已备悉议员的意见，并会向相关部门转达。

44. 主席表示由于没有其他议员提出意见，因此宣布是项议程讨论结束。

议程六

要求康文署统一负责海心公园至九龙城码头一段海滨路段的管理

(九龙城区议会文件第 73/21 号)

45. 主席请议员阅览各部门于会议前提供的席上文件第 1 及 3 号书面回应。

46. 潘国华议员介绍文件，要求康文署统一负责海心公园至九龙城码头一段海滨路段的管理事宜。

47. 康乐及文化事务署九龙城区康乐事务经理汤德欣女士回应，重点如下：

(i) 由于有关建议涉及额外的人手及资源以管理有关场地，故康文署暂未有计划接管有关场地；以及

(ii) 已备悉议员的意见，会研究争取额外的资源。

48. 潘国华议员建议以区议会的名义去信民政事务局，以协助康文署争取额外资源来落实有关建议。

49. 主席作出总结，并指示秘书处以区议会的名义去信民政事务局，以转达议员的意见。

[会后补注：秘书处已于 2021 年 11 月 25 日去信民政事务局。]

议程七

其他事项

50. 九龙城民政事务专员蔡敏君女士表示九龙城民政事务处正为香港特别行政区成立二十五周年筹备庆祝活动，当中包括于九龙城区内约 25 个地点展示特色壁画。她邀请议员于 2021 年 11 月底前就适合的壁画展示地点提供意见。

51. 主席呼吁议员积极就壁画展示地点提供意见。

下次会议日期

52. 主席宣布下次会议日期为 2022 年 1 月 6 日下午 2 时 30 分，截止提交文件日期为 2021 年 12 月 21 日。

53. 主席在下午 6 时 8 分宣布会议结束。

本会议记录于 2022 年 1 月 6 日正式通过。

主席

秘书

九龙城区议会秘书处
2022年1月