

**第六届九龙城区议会
第二十一次会议记录**

日期：2023年3月9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：	何显明议员, BBS, MH	会议开始	会议结束
副主席：	吴宝强议员, MH	会议开始	会议结束
议 员：	张景勋议员	下午2时33分	会议结束
	黄国桐议员	会议开始	会议结束
	林德成议员, MH	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	会议开始	会议结束
	何华汉议员	会议开始	会议结束
	杨永杰议员	会议开始	会议结束
	潘国华议员, JP	会议开始	会议结束

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
李慧琼议员, GBS, JP

列席者：

蔡敏君女士, JP	九龙城民政事务专员
陈子丰先生	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)
冼宝琼女士	九龙城民政事务处联络主任主管(红磡)
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)
李智谦先生	九龙城民政事务处一级行政主任(地区管理)
赖秀茵女士	食物环境卫生署九龙城区环境卫生总监
麦少玲女士	房屋署物业管理总经理(西九龙及西贡)
廖健威先生	运输署总运输主任/九龙2
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
陈伟杰先生	土木工程拓展署高级工程师/11(东)

曾繁国先生	香港警务处九龙城警区指挥官
谢翠恩女士	香港警务处秀茂坪警区指挥官
刘清楠女士	香港警务处九龙城警区警民关系主任
谭文海先生	香港警务处秀茂坪警区警民关系主任

应邀出席者：

议程三	周雪梅女士	发展局首席助理秘书长(规划及地政)4
	王溢恒先生	发展局助理秘书长(市区更新)1
	叶显桦女士	发展局助理秘书长(市区更新)3

* * *

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二十一次会议。
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。
3. **主席**表示在会议举行之前，秘书处分别收到李慧琼议员和梁婉婷议员按《会议常规》第 52(1)条的要求，以附录 VI 的通知书向秘书呈交的缺席申请。李慧琼议员的缺席理由为「作为全国人大代表出席在北京举行的两会」，而梁婉婷议员的缺席理由为「因产后需要调理身体」。他请议员审批是否接纳两位议员的缺席申请。
4. **主席**在咨询议员的意见后，宣布接纳李慧琼议员和梁婉婷议员所呈交的缺席申请。

议程一

通过第二十次会议记录

5. 主席宣布第二十次会议的会议记录无须修订，并获得一致通过。
6. 主席表示由于议程二和三的讨论文件均由他提出，故请副主席主持该两项议程。

议程二

要求取消 EV 屋苑充电易资助计划中符合条件的停车位少于六成(60%)是露天停车位规定并接纳因此规定而被拒的申请

(九龙城区议会文件第 12/23 号)

7. 副主席表示环境保护署并无派代表出席是次会议，请议员阅览署方于会议前提供的席上文件第 2 号书面回应。
8. 主席介绍文件，指出 EV 屋苑充电易资助计划中的一项要求不合理，即只容许少于六成停车位为露天停车位的停车场提出申请。他要求以区议会的名义去信环境保护署，要求署方即时开放申请，并接纳因上述规定而被拒绝的申请。
9. 杨永杰议员的意见综合如下：
 - (i) 虽然署方在书面回应中表示在资金仍有余款的情况下，会考虑重新开放资助申请予一些现时计划未有涵盖的停车场，包括有超过六成停车位为露天停车位的停车场，但由于计划反应非常热烈，因此他相信计划不会有任何余款；
 - (ii) 他指出九龙城区有大量单幢楼宇，其停车位多为露天停车位，而有关停车位对计划有较高的需求，故要求署方取消有关规定；以及
 - (iii) 他同意以区议会的名义去信环境保护署。
10. 副主席作出总结，并指示秘书处在整合议员的意见后，以区议会的名义去信环境保护署。

[会后补注：秘书处已于 2023 年 4 月 13 日去信环境保护署。]

议程三

要求尽快修例将重建需 80%业权同意降至 70%

(九龙城区议会文件第 13/23 号)

11. **副主席**请议员阅览发展局于会议前提供的席上文件第 1 号书面回应。

12. **主席**介绍文件，要求局方尽快修例降低重建的业权限制至 70%，以加快市区重建的步伐。

13. **发展局首席助理秘书长(规划及地政)**4 周雪梅女士回应，并以简报介绍更新及精简强拍制度的建议措施(下文简称「建议措施」)，重点如下：

- (i) 发展局提出建议措施，旨在加快重建老旧和失修楼宇及市区更新，并会在推动重建及保障小业主之间取得平衡；
- (ii) 香港的楼宇主要以钢筋和混凝土建成，其设计使用期一般为 50 年，若楼宇超过此使用期而未有妥善保养维修，其状况可能会急剧恶化；
- (iii) 以维修方式延长老旧和失修楼宇使用期的做法并不符合经济效益。此外，基于旧楼在设计上不符合现时的楼宇设计及设施的标准，以改动及加建工作方式增设升降机和消防装置等基本设施亦存有局限；
- (iv) 在 2010 至 2030 年间，楼龄达 50 年的私人楼宇正以每年约 500 幢的速度增加，而在 2011 至 2020 年间，私人楼宇重建的数目为每年约 160 幢，即重建的步伐远慢于楼宇老化的速度；
- (v) 发展局拟提出四项建议措施，包括降低强拍申请的门槛、为涉及多个相连地段的强拍申请提供更多弹性、精简强拍制度的法律程序，以及加强支援受强拍申请影响的小业主；
- (vi) 根据降低强拍申请门槛的建议，楼龄不足 50 年的私人楼宇的强拍门槛会维持不变在 90%，楼龄达 50 年但不足 70 年的私人楼宇的强拍门槛会由 80%降至 70%，而楼龄达 70 年的私人楼宇的强拍门槛则会由 80%降至 60%。此外，楼龄达 30 年且并非位于工业地带的工厦的强拍门槛亦会由 80%降至 70%；

- (vii) 由于单一地段的重建发展诱因不大，且有关做法不符合经济效益或仅可重建成低效益的「牙签楼」，因此发展局拟为涉及多个相连地段的强拍申请提供更多弹性，包括取消相连地段必须「由一条共享楼梯所连接」才可平均计算该等相连地段的业权百分比的规定，以及以加权平均数方式计算业权百分比和申请门坎等；
- (viii) 若建议措施获通过，申请人在每一个相连地段所拥有的业权不可少于 60%，且同一项强拍令所涵盖的所有相连地段须一并重新发展，以保障小业主的权益并实现申请预期的所有效益；
- (ix) 根据土地审裁处的纪录，三成强拍申请个案的聆讯时间超过两年。因此，发展局拟厘清土地审裁处评估建筑物「龄期」及「维修状况」的准则，例如维修状况是否已经恶劣对公众构成实质危险，以及楼宇是否须频密地进行大规模保养及维修工程，令继续使用不合乎经济效益；
- (x) 发展局拟精简强拍制度的法律程序，若地段上所有楼宇均达 50 年楼龄，且所有小业主均对重新发展无争议，申请人则无须向土地审裁处证明有关地段符合重新发展的条件；
- (xi) 发展局拟成立专责办事处(下文简称「专责办事处」)以加强支援受强拍申请影响的小业主。在强拍早期阶段，专责办事处会提供初步专业咨询服务、推动调解，以及提供独立第三方估值报告供小业主参考。在强拍诉讼期间，专责办事处会协助小业主取得所需的专业服务、为合格的小业主提供贷款，以及提供情绪支援辅导服务。在强拍完成后，专责办事处会就小业主及租客迁离原有单位提供支援服务。此外，发展局亦拟修订相关条例，容许自住业主在强拍完成后继续居住在其物业内，直至一个指明的期限(如 6 个月)；
- (xii) 发展局已于 2022 年 11 月向立法会发展事务委员会提出上述建议措施，并获委员普遍支持。委员会建议局方向受影响的小业主提供更多的支援和资讯，并在成立专责办事处前推出支援措施。此外，委员会亦要求政府加强楼宇复修工作，以应对市区老化的问题；以及
- (xiii) 发展局会继续咨询专业机构、业界和业主组织等持份者的

意见，并预计在 2023 年下半年向立法会提交有关修订条例草案。

14. **杨永杰**议员的意见综合如下：

- (i) 他支持降低强拍申请门坎的建议，并认同支援小业主的各项措施；
- (ii) 他表示若申请人提出的强拍申请涉及多个相连地段，而个别地段仅符合 60% 的门坎，或会导致大量诉讼和较大的支援需求，故查询专责办事处提供的调解服务是否免费；
- (iii) 他预料降低强拍申请门坎会令强拍申请增加，故认为局方提供的贷款应免除利息；
- (iv) 他担心部分中介公司会在收购到一定的业权后，刻意令楼宇失修，使地段符合强拍的条件，故要求局方加强监管，避免有关情况发生；以及
- (v) 他指出龙城区内部分旧楼的地契上被注明为 House，故要求局方在提交修订条例草案时考虑有关因素。

15. **副主席**的意见综合如下：

- (i) 他指出不少旧楼业主均支持降低强拍申请的门坎；
- (ii) 他认为局方支援小业主的措施属合适；
- (iii) 某个发展商曾表示若建议措施获通过，可即时为约 40 个楼盘提交强拍申请，故他查询专责办事处是否有足够人手快速及深入地支援受影响的小业主；
- (iv) 他指出市区重建局在重建工作中担任促进者的角色，故建议局方协助小业主自行集合并出售业权，以为他们争取更大的利益并减少相关的行政开支；以及
- (v) 他建议在涉及多个相连地段的强拍申请中加入楼龄限制，避免楼龄较低的单幢楼宇被强拍。

16. **林德成**议员的意见综合如下：

- (i) 他赞同有关在涉及多个相连地段的强拍申请中加入楼龄限制的建议；

- (ii) 他认为修订条例后会出现较多的强拍申请，故要求局方确保专责办事处有足够人手处理相关查询，并提供一站式的支援服务；以及
- (iii) 他表示强拍过程非常耗时，故要求局方定期举办教育讲座及个案分享，以回应受影响居民的查询。

17. **发展局周雪梅女士**回应，重点如下：

- (i) 发展局感谢议员支持降低强拍申请的门坎，以及他们提出的意见。局方会仔细考虑有关意见，并尽量争取资源以为小业主提供合适的支援服务；以及
- (ii) 就涉及多个相连地段的强拍申请，符合所需的业权百分比只是其中一个门坎。即使强拍申请符合有关门坎，土地审裁处仍需考虑建筑物的「龄期」及「维修状况」等因素以决定是否作出强拍令。因此，若相连地段内有楼龄较低且维修状况良好的单幢楼宇，有关申请将难以获土地审裁处批出强拍令。

18. **副主席**作出总结，并指出加入楼龄限制可避免小业主经历相关的诉讼程序，故要求局方仔细考虑。

议程四

关注准许买卖虚拟资产

(九龙城区议会文件第 14/23 号)

19. **主席**表示秘书处已把文件第 14/23 号转交证券及期货事务监察委员会(下文简称「证监会」)，而证监会已回复表示由于《有关适用于获证券及期货事务监察委员会发牌的虚拟资产交易平台的建议监管规定》的文件尚在咨询期，因此证监会会把文件第 14/23 号的建议纳入为咨询意见。他又表示证监会并无派代表出席是次会议。

20. **潘国华议员**介绍文件，指出证监会会就涉及证券及期货交易的每宗违责个案向每名投资者支付 500,000 元上限的赔偿，故要求证监会把有关保障范围延伸至虚拟资产交易。

21. **主席**表示没有议员提出意见，他宣布是项议程讨论结束。

议程五

要求加强支援中医业发展

(九龙城区议会文件第 15/23 号)

22. 主席表示医务卫生局及创新科技署并无派代表出席是次会议，请议员阅览部门于会议前提供的席上文件第 3 及 4 号书面回应。

23. 林德成议员介绍文件，要求政府增拨资源以促进中医业的发展。

24. 主席表示没有议员提出意见，他宣布是项议程讨论结束。

议程六

其他事项

两餸饭事件以及应对旅客的措施

25. 潘国华议员表示近日发生了一宗内地旅行团在土瓜湾区的街头站立着吃两餸饭的事件。随着来港的内地旅行团复常，他藉此机会提醒相关部门做好准备，重新实施过往恒之有效的措施，包括聘请旅游大使以劝喻旅客避免堵塞街道，以及与接待内地旅行团的旅行社订立守则等，以减少旅客对区内市民的影响。此外，他表示基于关注旅游巴在区内引致的问题工作小组已经解散，他建议在新建的九龙城街道管理工作小组(下文简称「工作小组」)跟进相关问题。他又查询工作小组成立后的情况，以及下一次会议的日期。

26. 九龙城民政事务专员蔡敏君女士感谢议员对上述问题的关注，并作出以下回应：

- (i) 在香港与内地全面通关前，九龙城地区管理委员会(下文简称「地管会」)已商讨相关问题。而在全面通关后，各部门亦正密切关注有关情况；
- (ii) 旅游事务署和新成立的旅游业监管局已在两餸饭事件发生后即时作出回应，提醒旅游业界不能采取影响区内市民或香港形象的安排。因此，在事件发生后的翌日，原先未正式营业的嘉乐轩已提早营业；
- (iii) 她表示香港警务处已安排人手在午膳时间疏导重点餐厅周边(如崇安街)的交通，并藉此机会表示感谢；

- (iv) 民政处在 2023 年 3 月 7 日举行的地管会会议当天，与旅游业监管局、旅游事务署和运输署等部门跟进交通堵塞和维港游等问题，并研究及商讨可行的解决方案。各部门会观察区内的情况并向地管会提供资讯，以适时推出措施，避免问题发生；以及
- (v) 她希望区议会与各部门通力合作，并藉此机会呼吁议员就相关事宜提出意见。

27. **潘国华议员**感谢蔡专员的回应，并对有关主动处理问题的做法表示赞赏。

28. **主席**指示秘书处邀请议员加入工作小组，并尽快召开第一次会议。

外访活动

29. **林德成议员**表示区议会因过往几年的疫情而搁置了外访活动，随着社会复常以及香港与内地全面通关，他建议于今年进行外访活动，以借鉴内地城市或其他国家的发展经验。他又建议成立九龙城区议会外访工作小组，以商讨与外访相关的建议和安排。

30. **主席**在咨询议员的意见后，宣布成立九龙城区议会外访工作小组。他又表示为了加快有关工作的进度，他宣布在是次会议结束后召开此工作小组的第一次会议，并邀请议员加入并参与讨论。

31. **何华汉议员、张景勋议员、左汇雄议员、林德成议员和潘国华议员**表示会加入九龙城区议会外访工作小组。

下次会议日期

32. **主席**宣布下次会议日期为 2023 年 4 月 27 日下午 2 时 30 分，截止提交文件日期为 2023 年 4 月 12 日。

33. **主席**在下午 3 时 36 分宣布会议结束。

本会议记录于 2023 年 4 月 27 日正式通过。

主席

秘书

九龙城区议会秘书处
2023年4月