

**第四屆觀塘區議會屬下
房屋事務委員會
第十七次會議記錄**

日期：2014年7月24日(星期四)

時間：下午2時35分

地點：九龍觀塘觀塘道392號創紀之城6期20樓05-07室
觀塘民政事務處會議室

出席者：

柯創盛議員, MH (主席)	符碧珍議員 (副主席)
陳國華議員, MH	劉定安議員
陳汶堅議員	呂東孩議員
陳華裕議員, MH	麥富寧議員, MH
陳耀雄議員	顏汶羽議員
張琪騰議員	蘇麗珍議員, MH, JP
馮美雲議員, MH	施能熊議員
何啟明議員	譚肇卓議員
徐海山議員	謝淑珍議員
洪錦鉉議員	黃啟明議員
簡銘東議員	黃帆風議員, MH
郭必錚議員, MH	潘進源議員, MH
黎樹濠議員, BBS, MH, JP	蘇冠聰議員
馮錦源議員	

增選委員

張培剛先生
張姚彬先生

許有為先生

出席會議的政府部門代表

余嘉敏女士	觀塘民政事務助理專員
李賢斌先生	觀塘民政事務處高級行政主任(區議會)

郭偉勳先生, JP	民政事務總署助理署長(4)	) 議項 II
李嘉淵女士	民政事務總署政務主任(4)	)
林兒慧女士	房屋署高級建築師	) 議項 III
朱永聰先生	房屋署建築師(65)	)
王國興先生	房屋署建築師(116)	)
吳銘珊女士	房屋署建築師(54)	)
何嫻妮女士	房屋署建築師(52)	)
王鳳兒女士	規劃署高級城市規劃師/九龍(5)	) 議項 IV
黃玉玲女士	房屋署高級規劃師(8)	)
夏宏基先生	房屋署土木工程師(33)	)
許炳照先生	房屋署高級建築師(18)	) 議項 IV 及
康嘉裕先生	房屋署建築師(95)	) 其他事項
莫國禧先生	房屋署高級房屋事務經理/東九龍(1)	) 議項 V
徐寶玲女士	觀塘民政事務處聯絡主任主管(大廈管理)	) 議項 VI
<u>秘書</u>		
劉雪妍女士	觀塘民政事務處行政主任(區議會)3	

缺席者：

姚柏良議員	馬軼超議員
蔡澤鴻議員	林亨利議員, MH
陳俊傑議員	黃春平議員
梁志玲女士	謝偉年先生

開會辭

主席歡迎各與會人士出席第四屆觀塘區議會屬下房屋事務委員會第十七次會議，並表示秘書處會前收到陳俊傑議員、黃春平議員及林亨利議員的缺席通知，請委員備悉。

I. 通過上次會議記錄

2. 委員沒有提出意見或修訂，並通過會議記錄。

II. 《旅館業條例》的檢討

(觀塘區議會房屋事務委員會文件第17/2014號)

3. 民政事務總署(下稱「民政總署」)的代表介紹文件。

4. 委員的意見及查詢綜合如下：

4.1 鑑於《旅館業條例》(下稱「《條例》」)涉及旅客及大廈居民的安全，委員均支持署方檢討《條例》。委員認為旅遊業是本港的經濟支柱，而酒店及賓館等業務又是當中重要的範疇，擔心收緊《條例》將打擊行業的經營環境。委員亦特別指出「民宿」經營者需向署方申領牌照，擔心署方在檢討《條例》後亦將窒礙這新興行業的發展空間。委員期望署方在加強執法的同時，能顧及旅館業的經營環境，在監管及發展兩個因素中取得平衡。

- 4.2 委員期望署方提供以下資料：

- (i) 署方建議在《條例》內增設發牌考量，包括大廈公契是否載有明確限制性條文。在此情況下，受影響旅館(特別是賓館)的數目若何；
- (ii) 署方落實修訂《條例》後，會否實施豁免或其他過渡期安排。有委員認為過渡期安排可助經營者(特別是初次申領牌照的經營者)逐步適應《條例》下的新準則及相關安排；
- (iii) 有意見認為署方處理牌照申請過程緩慢，令經營者在等待牌照獲批期間因經濟壓力而被迫「無牌經營」旅館，期望署方為此作出回應；
- (iv) 查詢署方會否定期覆核獲批牌照是否符合法例標準；
- (v) 現時網絡上有大量關於本地「民宿」的資訊，署方有否留意

相關網站，藉以找出無牌經營的旅館所在。

- 4.3 委員支持署方優化現時的發牌制度，但認為署方應清晰界定酒店、賓館、度假營以及「民宿」等不同類型旅館的定義，例如以房間數目、佈局設計等不同範疇作區分。委員也認為清楚劃分旅館類型有助署方檢控違法的經營者。
- 4.4 署方作為發牌部門，但偵察、調查及檢控的工作均需與其他政府部門互相配合，委員擔心署方難以統籌各部門的工作，無法劃一執法標準。
- 4.5 委員表示，部分賓館與大廈法團時有爭拗，贊成署方建議將地區意見納入為發牌的考慮因素。
- 4.6 署方提及部分大廈公契未有明確的限制性條文以禁止在大廈內開設賓館，有委員認為此類大廈多為本港早期的樓宇並集中在部分地區，要求署方提供相關數據及資料。

5. 署方的綜合回覆如下：

- 5.1 署方重申，檢討《條例》的目的並不是要扼殺旅館業的營商空間，而是希望藉此減低因在大廈內營運賓館而對市民造成的滋擾。署方建議引入地區諮詢作發牌的考量因素，希望此舉可令經營者顧及大廈法團、居民及地區人士等持份者的意見，加強彼此的溝通，改善睦鄰關係。
- 5.2 署方在回應委員的查詢時，提出補充資料如下：
 - (i) 本港現時約有1 600間持牌旅館，當中約1 220間為設於多層大廈內的賓館，署方初步估計當中約有200間賓館的所在大廈公契設有明確的限制條文，禁止在大廈內經營旅館。
 - (ii) 因是次檢討仍在諮詢階段，署方不宜預設諮詢結果。署方將繼續抱持開放的態度，聽取市民、地區及業界的意見，並考慮業界的訴求。
 - (iii) 署方一直按照服務承諾處理申請(即於合共54個工作天內)，只要申請人提交所需文件證明其申請的旅館符合相關標準，便可完成審批工作。署方表示部分個案長達一年仍未完成審

批，主要原因是申請人遲遲未能向牌照處提交所需的完工文件或相關證書，因此牌照處不能作最後階段的審查和實地視察。署方會定期覆核此類個案的進度。

(iv) 署方解釋，旅館牌照分為「一年期」(通常簽發予初次申請的經營者)和「多年期」兩個類別。署方會定期覆核所有牌照，決定會否為持牌人「續牌」。署方補充指，建議引入地區諮詢作考量點不止適用於初次申請人，亦適用於申請「續牌」的經營者。

(v) 署方一直有留意網絡上的資訊，並已為此設立專責小隊，收集相關情報安排「放蛇」行動。

5.3 署方解釋根據現時《條例》的定義，「旅館」提供短期收費住宿而租期不超過28天的地方，因此任何供旅客住宿的地方都應遵守一致的安全準則，這亦是《條例》設立至今的精神。然而，署方會因為個別類型的處所(例如離島的度假屋)的實際設計和情況，採取靈活和務實的安排，制定適用於有關類型處所的安全準則。

5.4 民政總署轄下的牌照事務處主要由屋宇署及消防處借調專業職系及有執法經驗的紀律部隊人員組成，全面負責執行發牌、巡查及打擊無牌旅館的工作，毋須依賴其他部門提供支援，大大提升了工作效率和成效。

5.5 署方表示部分舊式大廈的公契亦有明確的限制性條文，禁止在大廈內經營賓館。由於署方無法取得全港所有大廈的公契，因此只能估算約有二百間旅館受影響。

6. 主席表示，委員均支持檢討《條例》，期望署方繼續聆聽各方的意見，以完善制度。

III. 房屋署公共房屋工程進展報告

(觀塘區議會房屋事務委員會文件第18/2014號)

7. 房屋署(下稱「房署」)代表介紹文件。

8. 就署方匯報牛頭角下邨第二期(下稱「牛下第二期」)工程的竣工日期將由2015年第二季延至同年第三季，委員的意見及查詢如下：

- 8.1 委員表示，工程內的公園為牛頭角、佐敦谷及樂華地區居民前往九龍灣港鐵站的重要通道，請署方回覆公園的竣工日期是否與樓宇工程一同延後。委員查詢可否分開處理公園及住宅樓宇兩個工程；並認為在切實可行的情況下，最好能優先完成公園的工程，令市民的生活更為舒適便捷。
- 8.2 委員不滿署方未能如期完成牛下第二期工程，以致附近居民因而需要忍受更長時間的噪音滋擾。
- 8.3 委員亦指出，正在興建的樓宇天台上裝設多達六盞射燈，於晚上對附近居民構成滋擾。委員促請署方檢視問題，除正在施工的牛下第二期工程外，已落成的牛頭角下邨第一期亦同樣有光污染的問題。委員期望，署方能夠注意工程的細節，令工程對附近居民的影響減至最低。
- 8.4 因工程延期竣工，委員擔心市民因未能如期入伙而影響子女轉校安排。委員促請署方加快工程進度，盡量避免影響市民生活上的各項安排。

9. 署方表示鯉魚門第三期工程的竣工日期也須由2015年第三季延至同年第四季；稱此項工程與牛下第二期工程因天雨關係以致未能如期完工。委員就此發表意見如下：

- 9.1 委員不滿竣工日期延後，認為天氣是所有工程的基本考慮因素。委員表示署方應做好工程前期的規劃工作，將天氣對工程進度的影響減至最低。委員期望鯉魚門第三期工程可以盡快完成。
- 9.2 鯉魚門第三期地盤起重機塔的射燈亦有造成光污染問題，委員期望署方跟進。

(會後補註：在房署要求下，承建商已經採取適當措施減低地盤光污染對附近居民的影響。)

- 9.3 委員表示，油塘大本型交通交匯處的通風系統未如理想，環境侷促。委員期望署方以此作為借鏡，在設計鯉魚門第三期的交通交匯處時，能善用有效措施加強通風，令市民有一個舒適的候車環境。

10. 就安達臣道地盤(下稱「地盤」)，委員提出的意見及查詢如下：

- 10.1 地盤的工程噪音滋擾寶達及秀茂坪的居民，促請署方檢視相關的噪音管制措施。
- 10.2 因學童小巴不能停泊於客貨車車位內，委員查詢署方有否於地盤內預留特定的學童小巴泊位。
- 10.3 現時安達臣道、秀茂坪道與曉光街迴旋處正進行污水渠工程。委員表示受工程影響，該路段的行車路面收窄(由三條變為兩條行車線)，出入地盤的泥頭車與小巴經常「爭線」，十分危險，亦影響其他道路使用者，期望署方協助加快完成工程。

11. 署方回覆委員對各項工程的查詢及意見如下：

牛下第二期及鯉魚門第三期工程

- 11.1 署方表示，兩項工程的竣工日期均因天雨關係而需要作相應調整。署方將會密切監察工程進度，責成承建商竭力減低天氣因素對工程的延誤，以確保工程可如期完成。
- 11.2 署方表示，牛下第二期工程的預計竣工日期為 2015 年第三季，將與內部屋邨管理組協調，在工程及驗收程序完成後盡快安排居民入伙。就鯉魚門第三期工程，署方亦補充表示，竣工日期為 2015 年第四季。
- 11.3 署方將與承建商跟進兩個工程內的光污染問題，屋邨管理組亦會跟進已落成屋邨的相關問題。

[會後補註：牛下第二期承建商已調較射燈的照射角度並安排於每晚工作結束後盡早關掉射燈，以減低對附近居民的滋擾。]

- 11.4 署方備悉及將跟進委員有關鯉魚門第三期工程內交通交匯處的意見。

安達臣道地盤

- 11.5 署方有嚴格的機制監管工程噪音。鑑於現階段署方與土木工程拓展署同時於安達臣道地盤施工，署方將與土木工程拓展署溝通以

檢視地盤的整體噪音水平。

[會後補註：署方在會後已經與相關委員跟進，並了解噪音是指秀茂坪道的車輛噪音，因此署方已把委員的意見及查詢轉達予土木工程拓展署，由該署直接與有關委員跟進。]

11.6 運輸署已於地盤外的公共道路預留路邊停泊位供學童小巴使用。

11.7 署方將與有關部門跟進秀茂坪道與曉光街迴旋處的污水渠工程。

[會後補註：署方在會後已經與有關委員跟進，並了解土木工程拓展署正進行上述污水渠工程，因此署方已把委員的意見及查詢轉達予土木工程拓展署，由該署直接與有關委員跟進。]

12. 主席總結如下：

12.1 對牛下第二期及鯉魚門第三期工程未能如期完工表示不滿，並指出工程進度影響市民輪候公共房屋的時間。署方一方面應做好工程前期的規劃工作，把天氣對工程進度的影響減至最低。另一方面署方亦應做好監督的角色，令工程如期竣工。

12.2 就牛下第二期內的休憩公園工程，主席請署方認真研究委員的相關意見。鑑於公園位於前往港鐵站的重要通道，在切實可行的情況下，主席期望公園可盡早開放予市民使用。

[會後補註：秘書處已於 2014 年 7 月 29 日向房屋署署長發信，以轉達委員對牛下第二期及鯉魚門第三期工程進度及牛下第二期內休憩公園工程的意見。署方亦回覆表示正跟進委員的查詢及意見，將另函回覆。]

12.3 促請署方嚴格監管工程噪音並跟進委員的相關意見。

12.4 請署方備悉委員對上述工程的各項意見，並建議優化現時署方匯報工程進度的文件包括：(i)除預計竣工年份及季度外，請署方提供預計竣工月份[例如：2015 年第一季(二月)]，讓委員更具體地掌握工程進度；以及(ii)顯示負責該項工程的職員姓名及聯絡方法，讓委員可直接與項目負責人溝通，令署方與地區的溝通更為有效。

[會後補註：就建議(ii)，署方已備妥觀塘區公共房屋工程負責職員名單，秘書處已於 2014 年 8 月 26 日發送該名單予本委員會所有

委員參閱。]

13. 委員備悉有關文件。

**IV. 《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號S/K14S/19》所收納的修訂項目
(觀塘區議會房屋事務委員會文件第 19/2014 號)**

14. 規劃署代表介紹文件。

15. 委員的意見及查詢綜合如下：

15.1 期望規劃署及房屋署(署方)繼續與地區溝通，與持不同意見的持份者就項目交換意見。

15.2 查詢項目有否佔用曉華閣與富華閣居民的通道。

15.3 認為房屋計劃將供應1 100個單位，但當中只有30個停車位，此供應量將不足以應付居民的需求及供其他車輛(如學童小巴)使用。委員續指本區不少公共屋邨均出現停車位不足的問題，促請署方在設計新的房屋項目時考慮居民的實際需要(如假日節慶時，家庭團聚導致公共屋邨停車位供不應求的情況時有發生)，提高計劃內的停車位供應。委員表示，署方應考慮各方面的因素，提出具前瞻性的建議。另有委員向署方查詢計劃內電單車停車位數目。

15.4 認為署方的交通評估未能反映實際情況，指出現時曉明街的交通配套已不足以應付該區居民、學生及學校教職員的需求，擔心新的房屋項目將進一步加重該區的交通負荷。由於曉明街的道路較窄，署方難以透過增加公共交通的班次以解決問題。多名委員表示，署方應優化曉明街一帶的行人網絡並增設行人過路設施(如自動電梯、有蓋行人通道及無障礙行人設施等)以疏導人流。委員強調，署方應聯同相關部門利用是次發展的契機，進一步優化曉明街的行人網絡，大幅提升該區的暢達性。行人網絡的工程應與房屋項目同步進行。

15.5 另有委員重申，要求署方藉是項房屋計劃改善曉明街的交通配套設施及行人網絡，並在此前題下支持文件及相關發展方案。

16. 署方回覆委員的意見及查詢如下：

- 16.1 署方將繼續與各持份者溝通，聽取地區意見。
- 16.2 據了解曉華閣/富華閣與此房屋發展項目之間的通道，並不涉及任何私人地方，亦不位於此項目範圍內。
- 16.3 署方依照運輸署的指引以單位數目按比例提供停車位，建議約30個私家車位和15個電單車位已合乎相關標準。鑑於現時部分公共屋邨停車場出現空置率過高的問題，署方必須作出平衡，避免提供過多車位而浪費資源。署方理解委員的關注，並會與運輸署商討以考慮輕微提高項目內私家車位數目。
- 16.4 署方備悉委員對曉明街一帶的行人網絡及交通配套設施的意見。土木工程拓展署將改善該區的行人接駁系統，相關工程將較上述房屋項目更早完成，亦能吸納是項公共房屋發展計劃所增加的人流。署方亦會繼續與土木工程拓展署及運輸署商討，持續監察曉明街的交通流量及行人網絡的實際情況。

17. 主席總結如下：

- 17.1 本委員會備悉是項公共房屋發展計劃，但亦關注曉明街/曉光街的交通配套設施及行人網絡連接周邊地區的暢達性，請署方備悉委員的相關意見。主席期望署方可藉計劃發揮地區協同效應，藉此優化曉明街/曉光街的環境及配套設施。
- 17.2 文件仍在諮詢階段(2014年7月18日至9月18日)，建議委員去信城市規劃委員會，就計劃發表意見。
- 17.3 觀塘區議會曾於2014年3月18日第十五次全會會議中討論是項公共房屋發展計劃，並請本委員會與交通及運輸委員會繼續跟進。鑑於本委員會的委員於是次會議中對項目的交通配套設施及行人網絡發表不同的意見，主席請署方及相關部門盡快出席交通及運輸委員會的會議，就計劃諮詢其他觀塘區議員及地區人士。

[會後補註：秘書處已於2014年7月25日通知房屋署及相關部門有關交通及運輸委員會的會議時間，並邀請他們就曉明街/曉光街公共房屋發展計劃出席會議。]

18. 委員備悉文件。

V. 公共房屋單位地板凝水珠問題
(觀塘區議會房屋事務委員會文件第20/2014號)

19. 張姚彬委員介紹文件。

20. 因下層單位開冷氣而令上層單位地板佈滿水珠的問題不限於樓齡較大的公共屋邨(如順利邨)，新落成屋邨(如彩德邨)同樣出現相同問題。多名委員表示，每年自5月起便陸續收到居民投訴，不少居民的傢俱因而受到損毀，更有居民因此而跌倒受傷。炎夏將至，委員擔心問題將更趨嚴重。

21. 委員續指，現時各公共屋邨的物業管理公司/房署屋邨管理組均用不同的方法處理問題(如部分屋邨的物業管理職員會為下層單位的冷氣機裝設膠板/紙條，亦有部分屋邨只勸喻下層居民自律)。委員認為署方應制訂標準及統一的指引，供全港公共屋邨的前線職員參考並執行。

22. 委員促請署方正視問題並設法解決，否則居民之間的鄰里關係將受到影響，長遠而言亦影響署方的管理工作。鑑於不同樓齡的公共屋邨均發現問題，表示情況可能與建築物料有關。委員建議署方檢視現時所使用的建築物料，從改善物料質量與單位設計等根本因素著手，不然往後落成的新屋邨均會出現相同的問題。

23. 鑑於署方現時未有制訂任何處理機制，有委員向署方建議將問題納入為現行「屋邨管理扣分制」中其中一項不當行為，情況等同冷氣機滴水或室內噪音滋擾。另有委員對以上建議有所保留，因問題並未涉及公眾利益，擔心將問題定為扣分項目，將進一步影響鄰里關係。

24. 委員亦表示，署方應聯同相關部門加強宣傳以增強居民的環保意識(如調較適當的室內溫度)和公民教育(如培養住戶的公德心，下層居民應考慮自身行為對上層單位的影響等)，務求多角度解決問題。

25. 署方將轉達各委員的意見予房署內相關部門考慮。署方補充表示，現時新落成屋邨的裝修手冊及綠色生活指引內，會提示住戶開動冷氣機時，應避免讓冷風直接吹向天花板，使天花板冷卻，導致水珠在上層單位地台凝結，對上層住戶構成不必要的滋擾。

26. 主席表示本委員會將致函房屋署署長，以轉達委員對問題的高度關注及相關意見。

[會後補註：秘書處已於2014年7月31日去函房屋署署長以轉達委員對公

共房屋單位地板凝水珠問題的意見，房屋署已於2014年9月1日回函，秘書處於2014年9月4日發送該回函予本委員會所有委員參閱。]

VI. 2014/15年度推廣私人大廈管理活動內容—新增宣傳紀念品
(觀塘區議會房屋事務委員會文件第21/2014號)

27. 主席表示，本委員會轄下工作計劃小組支持文件，現再把文件交予本委員會討論。

28. 民政事務處(下稱「民政處」)代表介紹文件。

29. 有委員表示，旅行轉換插座屬電器產品，應遵照政府相關的安全指引製作或採購。主席請民政處代表備悉委員的意見。

30. 委員通過有關文件。

VII. 房屋事務委員會財政報告
(觀塘區議會房屋事務委員會文件第22/2014號)

31. 秘書介紹文件。

32. 委員備悉文件。

VIII. 其他事項

秀明道社區會堂重建工程

33. 房署代表匯報時指出，秀明道社區會堂的重建工程因要配合重置現有社區中心內的非政府機構的工程而延遲兩星期開始。署方承諾密切留意工程進度，期望工程可依計劃按時完成。

34. 有委員對工程延遲動工表示失望，因居民期望社區會堂的工程盡快完成。

35. 主席請署方備悉並轉達委員的意見予相關部門參考。

公共屋邨的導盲犬政策

36. 委員表示，房署現時未有政策允許導盲犬與訓練員同住於公共房屋單位，以作培訓之用。委員期望署方考慮為相關安排制訂政策，以特許或短暫批准的形式支援本地導盲犬訓練員。

37. 委員續指，導盲犬有別於一般寵物犬隻，牠們經訓練並不會對居民構成滋擾。委員亦表示，署方於政策上支援訓練員可令更多導盲犬投入服務，長遠而言將有利於本港的視障人士。另有委員贊成此意見，並表示只要導盲犬身上清楚展示其身分，相信市民也會接受有關安排。

38. 主席請房署代表備悉並轉達委員的意見予房署內相關組別考慮及跟進。

房屋署轄下公共屋邨停車場政策

39. 委員表示，署方管理其轄下公共屋邨停車場的政策互相矛盾，一方面容許邨外市民使用停車場，以提高使用率。另一方面又將停車場的使用優惠與使用率掛鉤，根本不清楚署方政策的先後優次。委員期望署方檢討相關政策，以符合政策目標。

40. 主席請房署代表備悉並轉達委員的意見予房署內相關組別考慮及跟進。

颱風後的樹木清理工作

41. 主席轉達委員的意見，指出颱風後部分公共屋邨的樹木清理工作進度未如理想。主席期望署方跟進委員的意見。

IX. 下次會議日期

42. 會議於下午5時30分結束。

43. 下次會議將於2014年9月11日舉行。

本會議記錄於 2014 年 9 月 11 日獲得通過。

簽署：



秘書：

劉雪妍

簽署：

主席：

柯創盛

觀塘區議會秘書處

2014 年 9 月