

第四屆深水埗區議會
房屋事務委員會
第十一次會議記錄

日期：二零一三年十月十日(星期四)

時間：上午九時三十分

地點：深水埗區議會會議室

出席者：

主席

陳偉明先生，MH

委員

陳鏡秋先生，MH，JP

鄭泳舜先生

覃德誠先生 (上午九時四十分出席)

郭振華先生，BBS，MH，JP

林家輝先生，JP (上午九時三十六分出席，下午一時正離席)

劉佩玉女士 (下午一時十八分離席)

李詠民先生 (上午十時二十分出席)

梁文廣先生

梁有方先生 (上午十一時二十二分出席)

李祺逢先生 (下午一時正離席)

盧永文先生，JP (上午十一時二十五分離席)

吳美女士

沈少雄先生

秦寶山先生

韋海英女士 (上午九時五十分出席)

衛煥南先生

黃志勇先生

黃頌良博士 (上午十時四十五分離席)

黃達東先生，MH (上午九時三十九分出席)

甄啟榮先生

增選委員

陳國偉先生

陳銘傑先生

(下午十二時十五分離席)

張德偉先生

梁 欒先生

(上午九時四十五分出席)

施德來先生

列席者：

賈亦恒女士

深水埗民政事務助理專員

廖少芳女士

深水埗民政事務處高級聯絡主任 2

李源雄先生

社會福利署深水埗區助理福利專員 1

黃瑞華女士

房屋署高級房屋事務經理(西九龍及港島一)

羅桂蘭女士

房屋署高級房屋事務經理(西九龍及港島二)

陸光偉先生

房屋署高級建築師(13)

蔡詩敏女士

房屋署高級建築師(8)

吳玉卿女士

房屋署高級規劃師(5)

嚴汝洲先生

房屋署總建築師(2)

楊耀輝先生

房屋署高級建築師(17)

單 丹醫生

衛生署高級醫生(社區聯絡) 2

陸偉基先生

房屋署屋宇保養測量師(九龍南)

蘇毅朗先生

市區重建局高級社區發展經理

秘書

陳進逸先生

深水埗民政事務處行政主任(區議會)4

因事未能出席者：

委員

張永森先生，MH，JP

缺席者：

委員

馮檢基議員，SBS，JP

開會詞

主席歡迎各委員及政府部門代表出席會議。

2. 委員會知悉張永森先生的告假申請。

議程第一項：通過二零一三年七月二十五日第十次會議記錄

3. 委員會通過上述會議記錄，並無修訂。

議程第二項：討論事項

- (a) 荔枝角道-東京街公共租住房屋發展計劃(房屋事務委員會文件 88/13)

4. 主席歡迎房屋署的代表出席會議。

5. 陸光偉先生以投影片輔助介紹文件 88/13。

6. 衛煥南先生有以下意見及查詢：(i)擔心將來西北九龍填海區六號地盤、長沙灣副食品批發市場第二期用地、連翔道、深旺道及港鐵南昌站發展項目落成後，有關發展計劃將無法保持原有的通風效果；(ii)可否提供社會福利設施的詳情；(iii)如何在有蓋行人系統加強綠化，以及將人流帶到長沙灣屠場，長沙灣蔬菜批發市場及長沙灣邨。

7. 李祺逢先生有以下意見及查詢：(i)深水埗區公屋林立，署方應在有關地段興建居屋，讓附近的公屋居民可遷入居屋以改善生活質素；(ii)同意西北九龍填海區六號地盤及區內其他發展項目落成後，有關地段的通風效果未必能夠維持；(iii)若長沙灣蔬菜批發市場的地盤將來被用作興建公屋，有關地段的空氣質素可能會受到影響；(iv)蔬菜批發市場運作對有關地段的噪音影響。

8. 梁文廣先生有以下意見及查詢：(i)同樣關注空氣流通的

問題，希望署方提供資料，讓委員知悉區內其他項目落成後對有關地段通風效果的影響；(ii)有關發展計劃鄰近荔枝角道，有蔬菜批發市場運作及車輛的噪音問題。希望房屋署在設計上留意有關情況，讓居民免受噪音滋擾；(iii)可否興建有蓋行人通道接駁港鐵長沙灣站及南昌站，以帶動深水埗區的人流，並讓南昌站附近的居民受惠。

9. 覃德誠先生有以下意見及查詢：(i)署方以解決輪候冊人士的住屋需要為擋箭牌，但在過程中可能沒有顧及住戶是否有舒適的居住環境；(ii)將可建的公屋單位由 2 300 增加到 3 800，以及將地積比率由 6 倍增加到 7.2 倍是否合適；(iii)希望房屋署稍後將各項技術評估的結果提交委員會，讓委員會知悉是否可解決噪音及通風問題；(iv)計劃內的休憩空間面積是否符合相關的規劃標準；(v)強烈要求房屋署先整合委員的意見，然後再諮詢地區人士，因建議的發展計劃比原計劃有很大修訂。

10. 鄭泳舜先生有以下意見：(i)歡迎房屋署解決輪候冊人士的住屋問題；(ii)最近發生的保安道劊房奪命火災事件，以及區議會與區內露宿者會面的事件均反映等候上樓的居民有逼切的住屋需要；(iii)從長遠發展角度而言，希望署方在有關地段提供足夠的交通配套，以接駁已發展的長沙灣舊區及新海濱發展區，讓兩邊的居民受惠；(iv)希望在設計上配合深水埗區的特色，讓更多小型商舖可繼續經營，方便市民購買廉價貨物；(v)興華街西將來可能會雙線行車，希望署方評估計劃對交通負荷的影響；(vi)希望署方盡力解決噪音及通風問題，避免影響居民。

11. 黃達東先生有以下意見及查詢：(i)從扶貧委員會高峰會及區議會與區內露宿者會面的事件中得知，貧窮住戶若未能入住公屋，他們將面對沉重的生活壓力。因此，他歡迎政府因應社會變遷而增建公屋；(ii)會否增加托兒服務、長者服務及婦女服務，以回應區內人口增長帶來的需求；(iii)可否增加樓宇之間的間距，以減低屏風效應及改善通風問題。

12. 郭振華先生有以下意見：(i)歡迎房屋署提高建屋量以回應社會需要，並在設計上考慮通風問題；(ii)希望署方就計劃進行微氣候研究，並加入區內其他發展項目作整體空氣流通評估；(iii)希望建立有系統的有蓋行人天橋網絡，從而接駁東京街及六號地盤，以及南昌公園、深水埗公園及深水埗泳池等社區設施；(iv)希望在有蓋行人天橋上設有商鋪，方便行人購物。

13. 陸光偉先生綜合回應如下：

- (i) 認同委員所說，輪候冊人士及劏房戶均對公共房屋有逼切需求。
- (ii) 房屋署並沒有增加地積比率。荔枝角道-東京街起初是因為噪音方面的限制，以致未能地盡其用，因此只預計興建 2 300 個單位。不過，由於署方解決了噪音方面的問題，該處可以地盡其用，並提供 3 800 個單位。房屋署推行此公屋發展計劃前會進行包括風流向、噪音及交通方面的評估，確保符合相關規定。
- (iii) 署方考慮到市民對公屋的龐大需求，因此荔枝角道-東京街用作興建公屋。
- (iv) 署方會留意區內其他發展項目對荔枝角道-東京街一帶環境的影響，並就計劃進行整體的微氣候研究及空氣流通評估。
- (v) 就委員關注的噪音問題，署方已對長沙灣蔬菜批發市場運作的噪音作出初步評估，並已在設計上滿足有關法例的要求。
- (vi) 就委員關注的接駁問題，房屋署可就如何接駁荔枝角道-東京街及長沙灣屠場作出適當安排。至於如何接駁港鐵長沙灣站及南昌站，署方需和其他部門再作商討，並在平衡各方意見及解決技術問題後再作整體考

慮。

(vii) 房屋署會考慮在此公屋發展計劃內引入具特色的零售設施，以帶出深水埗區的特色。

(viii) 至於社會福利設施的詳情，社會福利署(社署)初步會在荔枝角道-東京街提供特殊社福服務。房屋署會與社署保持緊密聯繫，探討提供合適服務的可能性。

(ix) 至於可否增加樓宇之間の間距，署方可再作微調，以加強通風效果。

14. 郭振華先生 希望有蓋行人天橋網絡採用多元設計，並加入多項富有特色的設施，以提高整個深水埗區的可達性及方便居民購物。

15. 覃德誠先生 追問有關休憩空間、地積比率、地區諮詢及噪音方面的問題。

16. 梁文廣先生 歡迎房屋署整體考慮接駁通道的問題，並請部門放膽興建有蓋行人通道以連接港鐵長沙灣站及南昌站，讓長沙灣舊區及新填海區的居民可一同享用區內的設施。

17. 李祺逢先生 對荔枝角道-東京街不用作興建居屋表示失望。他向署方查詢深水埗區將來還有多少個公共屋邨落成。

18. 衛煥南先生 追問有關地區諮詢及通風方面的問題，並查詢署方提供的停車場設施能否應付荔枝角道-東京街繁忙的車流量。

19. 陸光偉先生 回應表示：

(i) 房屋署稍後會舉辦社區參與工作坊，讓公屋發展計劃附近的居民及相關持份者表達意見。

- (ii) 在有關發展計劃下，平均每人可享有一平方米的休憩空間，符合有關的規劃標準。此外，署方會盡量保留荔枝角道的樹木並在平台及斜坡種植植物，確保屋邨的目標綠化率不少於 30%。
- (iii) 房屋署並沒有用盡地積比率。荔枝角道-東京街的地積比率上限是 9 倍，但目前的地積比率是 7.2 倍。署方會因應個別地盤的建築效益，並視乎周邊的環境及各方面的評估而採用合適的地積比率。
- (iv) 為減低噪音對居民的影響，房屋署已委託顧問進行多次實地測試及評估。經修改單位設計後，署方已基本解決噪音問題，因此可讓某些單位面向蔬菜批發市場。
- (v) 為回應空氣流通評估的初步結果，房屋署已在面向荔枝角道的單位預留足夠的通風廊。署方稍後會就計劃進行更詳細的微氣候研究。
- (vi) 有關興建多元化用途行人天橋的建議，房屋署會再作探討，平衡各方人士的意見和解決技術問題。
- (vii) 有關車流量的問題，交通評估的初步結果顯示計劃對附近道路系統網絡的影響輕微。此外，署方會在把本發展項目的車道出入口設於發祥街。

20. 主席總結表示，委員會原則上支持有關的公屋發展計劃，並請房屋署就計劃展開環境及噪音評估。委員會並要求署方提供適當的社福設施，以及就計劃諮詢地區人士，優化建屋計劃。

(b) 石硤尾邨第三、六及七期公共租住房屋重建計劃(房屋事務委員會文件 78/13)

21. 主席歡迎房屋署及衛生署的代表出席會議。

22. 嚴汝洲先生表示，石硤尾邨第一、二、五期的公屋及第四期的學校重建計劃已於 2006 年至 2012 年間先後完成。房屋署希望透過是次會議介紹石硤尾邨第三、六及七期的公屋重建計劃及收集委員的意見，並請委員會支持向城市規劃委員會(城規會)申請放寬高度限制，以便署方可在不影響風環境的情況下，增加石硤尾邨第三、六及七期的公屋供應。他接著請楊耀輝先生介紹文件。

23. 楊耀輝先生以投影片輔助介紹文件 78/13。

24. 主席感謝嚴先生及楊先生的介紹。

(c) 石硤尾邨規劃發展建議(房屋事務委員會文件 79/13)

25. 主席表示，由於議項(c)亦是關於石硤尾邨重建計劃，建議先讓文件提交人介紹文件，然後一併討論。委員並無異議。

26. 陳國偉先生介紹文件 79/13。

27. 主席表示，康樂及文化事務署(康文署)提供了書面回應，請委員參閱文件 89/13。

28. 嚴汝洲先生回應表示，房屋署會在第六期興建街市，並考慮在街市引入不同的設計或主題元素。此外，該邨的上蓋設施仍在研究階段，歡迎委員就設計提出意見。至於將石硤尾邨的上蓋通道連接到石硤尾港鐵站及要求增設公共泳池的建議，會分別轉交運輸署及康文署考慮。

29. 單丹醫生回應表示，長遠而言，石硤尾健康院將會重置。食物及衛生局與相關部門正研究重建石硤尾健康院的不同方案，歡迎委員提出意見。另外，房屋署亦會在第六期興建行天橋以連接石硤尾健康院，方便居民出入。

30. 郭振華先生歡迎房屋署介紹石硤尾邨第三、六及七期的

重建計劃，並有以下意見：(i)強烈要求房屋署及其他相關部門把握重建機遇，將上蓋通道連接到石硤尾港鐵站，以提高石硤尾邨的可達性及便利居民；(ii)街市停車場應作適當安排，讓車輛可在巴域街出入街市，以減低石硤尾街的車流量，並疏導由窩仔街轉入石硤尾街的交通擠塞情況；(iii)可參考第五期的設計，在第三期加入更多低層公共空間，加強通風效果。

31. 鄭泳舜先生有以下意見：(i)石硤尾街、巴域街及大埔道一帶交通事故頗多，希望房屋署與運輸署商討如何將上蓋通道連接到石硤尾港鐵站，方便行人及改善交通情況；(ii)期望增設更多文康設施，服務石硤尾邨居民；(iii)歡迎在第六期興建街市，希望署方讓小型商舖在街市經營，為居民提供廉價貨品；(iv)希望在石硤尾新健康院提供更多醫療設施，方便當區居民。

32. 沈少雄先生希望在石硤尾新健康院提供更多醫療配套，讓區內居民無須遠赴東九龍照X光片，並讓學童可在區內進行身體及牙科檢查。

33. 吳美女士有以下查詢：(i)可否提供石硤尾新健康院醫療設施的詳情；(ii)如何提供交通配套，方便長者到新健康院求診；(iii)如何提供上蓋通道以連接澤安邨、白田邨及大坑東邨，便利居民通往新健康院及新街市；(iv)新街市的層數及商舖數量資料；(v)石硤尾邨第三、六及七期的公屋單位會如何安排及分配；(vi)巴域街交通擠塞的情況十分嚴重，希望部門加倍留意。

34. 秦寶山先生有以下查詢及意見：(i)房屋署會否重建石硤尾舊邨；若會，希望署方及早通知居民，讓他們早作準備，以免倉卒重建白田邨的事件再次發生；(ii)希望署方盡快讓舊邨居民知悉石硤尾邨第三、六及七期公屋單位的用途及有關微氣候研究的詳情；(iii)若要重置石硤尾街市，必須舉辦地區工作坊並和商戶保持充分溝通。

35. 韋海英女士有以下意見：(i) 認同由窩仔街轉入石硤尾街的路段交通擠塞，希望部門可作出改善；(ii) 希望擴闊第六期新街市及新健康院的行人路面以疏導人流；(iii) 深水埗東的居民對圖書館的需求很大，希望署方考慮在第六期增設圖書館。

36. 衛煥南先生有以下意見：(i) 希望放寬第三、七期重建地盤的高度限制，以興建更多公屋單位；(ii) 應在公布第六期的重建計劃時一併公布第十九座與第二十座的重建計劃，讓居民有足夠時間準備搬遷；(iii) 要求公布會否啟動石硤尾邨第十九座與第二十座的重建計劃，讓居民有心理準備遷入第六期；(iv) 不滿食物及衛生局仍未對石硤尾健康院訂立重建時間表。他要求當局把握重建機遇，讓石硤尾健康院可與石硤尾邨第六期同期落成，減低將來對居民的影響。

37. 陳國偉先生有以下意見：(i) 同意應改善交通配套，並請署方考慮增加電單車泊車位；(ii) 希望興建上蓋通道以貫穿全邨，加強整個石硤尾邨的聯繫性和完整性；(iii) 石硤尾舊邨(即第十九座與第二十座、第二十一座至第二十四座，以及第四十二座至第四十四座)居民已錯失遷入第二期及第五期的機會，房屋署應公布整個舊邨的重建計劃，並預留第三、六及七期供受影響居民調遷；(iv) 希望再放寬第三、六及七期的高度限制，讓更多居民可入住其中的公屋單位；(v) 重申並非只有第十九座與第二十座才有重建的需要。

38. 梁欐先生有以下查詢及意見：(i) 可否讓委員知悉新街市的租金水平，以及是否設有空調服務及提供私家車泊車位、輕型貨車泊車位及電單車泊車位等設施；(ii) 如何解決人口增長帶來的交通問題，以及改善巴域街一帶的交通擠塞情況；(iii) 重建石硤尾健康院的問題已討論多時，希望當局把握機會一併重建石硤尾健康院，避免在石硤尾邨第六期落成後再為居民帶來滋擾；(iv) 希望署方盡快公布石硤尾邨第三、六及七期公屋單位的用途。

39. 施德來先生有以下意見及查詢：(i)房屋署應按照過往設立的滾動式重建計劃，按先後緩急的次序重建石硤尾舊邨；(ii)署方有沒有計劃重建石硤尾舊邨，不希望倉卒重建白田邨的事件再次發生；(iii)希望在第六期的新街市提供足夠的輕型貨車泊車位，方便街市檔主運送貨物；(iv)如何改善巴域街的交通情況；(v)預留給石硤尾健康院重置的用地位於山上，希望當局思考選址是否合適。

40. 劉佩玉女士有以下意見及查詢：(i)認同增加公屋供應量以減少輪候冊人士的方向；(ii)認同需有長遠策略以推動舊型公共屋邨的重建；(iii)希望了解街市販商的安置情況，以及新街市是否有足夠舖位安置販商；(iv)可否增加新街市的舖位，以達到既能安置原有販商，又能增加市民選擇的目的。

41. 李詠民先生有以下意見及查詢：(i)希望房屋署有計劃地逐步重建石硤尾舊邨；(ii)希望優化連接第十九座、第二十座及石硤尾邨第六期的天橋；(iii)第六期的新街市是否交由領匯管理。

42. 陳鏡秋先生希望署方對石硤尾邨重建計劃作通盤考慮，並參考過往提出的整體重建計劃，重新啟動行之有效的五年滾動期，避免倉卒重建白田邨的事件再次發生。

43. 黃志勇先生有以下意見及查詢：(i)文件的資料欠缺透明度及具體的長遠計劃；(ii)若未能遷入第三、六及七期，石硤尾舊邨的居民很難獲得原邨安置，因此希望署方一併啟動石硤尾舊邨的重建計劃；(iii)第三、六及七期的單位數目是否足以安置第十九座與第二十座、第二十一座至第二十四座，以及第四十二座至第四十四座的居民。

44. 甄啟榮先生有以下意見：(i)白田邨居民一直爭取重建，因此不認為白田邨重建計劃推行過急；(ii)認同政府應急市民所急，因此需加快公屋重建；(iii)同意應向房屋署爭取重建石硤尾舊邨。

45. 嚴汝洲先生綜合回應如下：

- (i) 石硤尾邨第三、六及七期是空置多年的「熟地」，署方應急市民所急，盡快在該處興建公屋以回應社會整體訴求。
- (ii) 香港房屋委員會(房委會)於二零一一年通過了「重建高樓齡公共租住屋邨優化政策」。在考慮是否清拆及重建高樓齡公共屋邨時，房委會會考慮「全面結構勘察計劃」的勘察結果，包括：(1)有關屋邨的結構安全；(2)修葺方案的經濟效益；(3)重建後的發展潛力；(4)是否有合適的遷置資源，從而決定是否清拆及重建高樓齡公共屋邨。
- (iii) 房委會亦會因應個別屋邨地盤的特性及周邊的可發展範圍進行一籃子的詳細研究，包括：(1)技術及環境影響評估；(2)地區的整體規劃；(3)都市設計和發展密度；(4)與相關政府部門和決策局就區內社區、社會福利、運輸和教育等各項配套設施進行磋商。待上述程序完成後，房屋署始能確立石硤尾舊邨的重建可行性及時間表。
- (iv) 重申房屋署的目的是透過介紹石硤尾邨第三、六及七期的公屋重建計劃，請委員會支持向城規會申請放寬重建地盤的高度限制，以便可在三個重建地盤提供約 1 520 個公屋單位。不過，署方暫時未能透露有關三個重建地盤的單位編配詳情。
- (v) 房屋署知悉石硤尾舊邨有逼切的重建需要，並承諾若推出石硤尾舊邨的重建計劃，必定會在適當時候通知居民及讓他們原邨安置。
- (vi) 就石硤尾新健康院的出入口位置，房屋署將開闢新道路，讓公共交通工具在窩仔街出入，避免駛入巴域街

以舒緩交通擠塞的情況。至於如何加強第六期新街市和新健康院的暢達性，署方會和運輸署再作商討。

(vii) 有關微氣候研究的問題，根據規劃署的相關規定，私人發展商及公營機構如欲發展超過兩公頃的土地，必須進行詳細的空間流通評估。若評估結果未符合有關規定，發展項目須作改善才可推行。

(viii) 由於石硤尾邨現有的多層停車場可提供約 480 個私家車車位，根據有關的設施標準，車位的數量足夠應付將來的需求。

(ix) 房屋署會就重建項目推行社區參與工作坊，希望委員會支持放寬三個重建地盤的最高建築物高度限制。最高建築物的高度限制放寬後，不會對石硤尾邨整體環境造成負面影響。

(x) 署方明白委員對街市商戶及地舖的意見，在資源許可的情況下，房屋署會盡量配合。至於街市租金水平的問題，則視乎長遠的市場情況而定。

(xi) 由於石硤尾邨第三、六及七期是「熟地」，房屋署現階段會將有關單位編配給輪候冊人士。不過，若石硤尾舊邨的「全面結構勘察計劃」的勘察結果符合「重建高樓齡公共租住屋邨優化政策」的四個考慮條件，署方不排除會啟動石硤尾舊邨的重建計劃。

46. 單丹醫生回應表示，政府當局會重建石硤尾健康院，而食物及衛生局與相關部門正研究重建石硤尾健康院的不同方案。她會向當局反映委員對重建時間表、健康院選址及醫療配套設施的意見。

47. 施德來先生不滿房屋署未有清晰交待是否重建石硤尾舊邨，並要求署方公布石硤尾邨第三、六及七期公屋單位的用途。他促請房屋署公布石硤尾舊邨的重建計劃，同時預留

適合單位供舊邨居民調遷。

48. 梁欒先生質疑放寬石硤尾邨第六期的高度限制可能會對石硤尾邨第二期美亮樓造成屏風效應。他續稱，房屋署不應在未提供技術評估的情況下要求委員會支持放寬石硤尾邨第三、六及七期重建地盤的高度限制。

49. 陳國偉先生表示，除第十九座與第二十座外，第二十一座至第二十四座及第四十二座至第四十四座的重建需要亦不容忽視。他希望署方認真考慮重建石硤尾舊邨。

50. 衛煥南先生有以下意見：(i)應重建石硤尾舊邨並讓受影響居民原邨安置；(ii)重建地盤的空間有限，若同時要求重建石硤尾舊邨及興建公共游泳池，房屋署將無法提供足夠單位安置舊邨居民。

51. 秦寶山先生有以下意見：(i)房屋署應重建石硤尾舊邨並讓居民調遷到石硤尾邨第三、六及七期，不應將有關單位編配給輪候冊人士；(ii)石硤尾舊邨與白田邨情況相近，加上該屋邨的結構有很多問題，實在不宜居住，因此署方應以相同標準重建石硤尾舊邨，以改善居住環境。

52. 鄭泳舜先生認為房屋署應增建公屋，滿足不同階層的住屋需要。他希望署方平衡不同人士的住屋需要，並顧及區內的劏房戶及露宿者。他又希望食物及衛生局盡快就石硤尾健康院訂立重建時間表。

53. 郭振華先生有以下意見：(i)石硤尾邨第十九座與第二十座符合「重建高樓齡公共租住屋邨優化政策」的四個考慮條件；(ii)相信房屋署很快會落實石硤尾邨第十九座與第二十座的重建計劃，並將石硤尾邨第六期列為接收屋邨。

54. 吳美女士不認同郭振華先生的意見。她促請房屋署清晰交待石硤尾舊邨的重建方案，因舊邨居民對重建有很大憂慮。

55. 劉佩玉女士認為，從合理的資源分配角度來看，房屋署應將公屋編配給有需要人士。她又認為難以比較舊邨居民和輪候冊人士的住屋需要。

56. 甄啟榮先生有以下意見：(i)理解石硤尾舊邨居民和輪候冊人士均有逼切的住屋需要，因此支持署方向城規會申請放寬重建地盤的高度限制；(ii)房屋署應盡量增加重建地盤的高度，以回應石硤尾舊邨居民和輪候冊人士的住屋需求。

57. 嚴汝洲先生綜合回應如下：

(i) 石硤尾邨第三、六及七期的單位將會編配給有需要人士，當中包括輪候冊人士及居住環境欠佳的石硤尾舊邨居民。

(ii) 澄清並非不重建石硤尾舊邨，只是暫時未能提供重建的時間表。房屋署明白部分石硤尾舊邨居民的居住環境欠佳，而全港有多條高樓齡公共屋邨，因此署方需按照「重建高樓齡公共租住屋邨優化政策」的相關規定作劃一對待。若委員認識居住環境欠佳的居民，可將個案轉交房屋署跟進。

(iii) 澄清並非城規會訂立的高度限制過低，而是就此重建項目而言，最高建築物的高度限制的修訂需得到城規會同意。

(iv) 有別於石硤尾邨的其他樓宇，石硤尾邨第三、七期的地盤是處於通風廊的位置，因此房屋署不能繼續增加該重建地盤的高度，以免影響附近樓宇的空氣流通。

(v) 在委員會支持房屋署向城規會申請放寬三個重建地盤的最高建築物的高度限制後，房屋署仍會就有關重建項目與委員及居民保持溝通。

58. 單丹醫生回應表示，食物及衛生局與相關部門正研究重

建石硤尾健康院的不同方案。她感謝委員對重建石硤尾健康院提出的寶貴意見，並承諾向當局反映委員的意見。

59. 主席總結表示，委員會同意房屋署在增建公屋的前提下，向城規會申請放寬石硤尾邨第三、六及七期重建地盤最高建築物的高度限制，並請署方考慮委員的意見及作出全面規劃，以及就將來舉行的社區參與工作坊通知區議會。委員會又同意去信運輸及房屋局，要求研究啟動石硤尾舊邨的重建計劃，以及去信食物及衛生局要求盡快重建石硤尾健康院以配合石硤尾邨第六期落成，以減低日後對居民的滋擾。委員掌握居民對重建項目的意見後，亦可向當局反映意見。

60. 秦寶山先生要求將主席總結內的「要求研究啟動石硤尾舊邨的重建計劃」更改為「要求啟動石硤尾舊邨的重建計劃」。

61. 主席回應表示，他同意將主席總結內的相關字句更改為「要求啟動石硤尾舊邨的重建計劃」。

(d) 要求深水埗區內增設重建樓換樓計劃(房屋事務委員會文件 80/13)

62. 衛煥南先生介紹文件 80/13。

63. 梁有方先生補充表示，市建局的「樓換樓」計劃與民協要求的「樓換樓」計劃差別很大。以「喜雅」發展項目為例，由於居民遷出單位時的呎價與重建單位落成後的呎價有很大差別，現時的「樓換樓」計劃未能符合當初要求推動「樓換樓」計劃的原意。

64. 主席表示，秘書處曾邀請香港房屋協會派員出席會議，但房協表示，由於他們沒有參與市建局的「需求主導重建項目」及參與推行「樓換樓」計劃，因此未能派員參與會議討論。他續表示，市建局提供了書面回應，請委員參閱文件 95/13。

65. 蘇毅朗先生介紹回應文件 95/13。

66. 衛煥南先生有以下意見：(i)選擇啟德「樓換樓」計劃的長者業主未必能適應生活，因他們缺乏社區支援和社羣生活；(ii)選擇深水埗「樓換樓」計劃的長者業主需預先付出三十多萬元，用作租住同區樓宇三年，但在樓價不斷上升的情況下，當「樓換樓」單位落成後，他們將不能以補償金購回同等呎數的單位；(iii)因「需求主導重建項目」會不斷推出，局方應盡快優化「樓換樓」計劃，讓長者業主不用面對兩難局面。

67. 梁有方先生有以下意見：(i)在現行「樓換樓」計劃下，最受影響的是區內長者業主，因局方提供的補償金不足以讓他們在原區購買同等呎數的單位，以致照顧者不能和長者同住，而長者亦需遷往較偏遠地區；(ii)推動重建的原意是改善市民的居住環境，市建局不應只顧賺取利潤，而應以人為本及落實民協提出的「樓換樓」計劃；(iii)應在核心重建區附近興建足夠單位作「樓換樓」之用，方便原區安置居民、加快重建步伐、減少利息支出及釋放更多土地。

68. 梁文廣先生有以下意見及查詢：(i)支持文件的建議，讓業主有多一個選擇；(ii)希望優化「樓換樓」計劃，例如縮短清拆、重建及換樓的時間，讓補償金得以保值，同時提供清晰的重建時間表，讓業主考慮是否參與「樓換樓」計劃；(iii)應就「樓換樓」單位訂出封頂價，保障合資格自住業主原區安置的權利；(iv)可否提供「樓換樓」計劃的檢討資料。

69. 劉佩玉女士有以下意見：(i)支持加快市區重建及推行「樓換樓」計劃，希望市建局盡量維持業主的社區網絡及改善他們的居住環境；(ii)海壇街及通州街重建項目進度緩慢，說明受影響業主很希望得到原區安置；(iii)由於將來會有更多「需求主導重建項目」，希望局方在深水埗區提供更多「樓換樓」單位，給業主多一個選擇，同時以「以民為本」的精神訂出樓價，讓受影響業主盡快上樓。

70. 李詠民先生有以下查詢及意見：(i)可供選擇的單位不多，是否與「需求主導重建項目」須由業主主動提出有關；(ii)支持在深水埗區推行「樓換樓」計劃，同時建議縮短遷出單位及購入單位的時間，讓受影響業主可以補償金購回單位。

71. 林家輝先生有以下意見：(i)深水埗區具備足夠條件，讓市建局推行「樓換樓」或「舖換舖」等試驗計劃；(ii)建議先在九龍道/僑蔭街興建一座大廈，但不讓發展商從中得益，反而預留給下一批「需求主導重建項目」的業主及商戶作「樓換樓」或「舖換舖」之用，以達致一座接續一座的效果。若能落實這項建議，局方將可減少尋找土地及行政管理的時間。

72. 鄭泳舜先生有以下意見：(i)理解居民不熟悉啟德社區，因此啟德「樓換樓」計劃不受歡迎。為方便業主換樓，市建局應在區內提供「樓換樓」單位；(ii)鑑於「需求主導重建計劃」的申請者愈來愈多，希望局方加強地區工作，除了向居民解釋計劃詳情外，亦可讓他們了解局方面對的難處。

73. 陳鏡秋先生有以下查詢及意見：(i)在 2011 年 2 月 24 日至 2013 年 10 月 10 日期間，選擇「樓換樓」計劃的業主比例有多少；(ii)同意啟德「樓換樓」單位較為偏遠，因此不受居民歡迎；(iii)局方從「喜雅」發展項目賺取巨額利潤，因此有必要檢討政策措施，同時就「樓換樓」單位訂出封頂價，讓受影響業主可購回同等呎數的單位。

74. 蘇毅朗先生綜合回應如下：

- (i) 市建局的「樓換樓」計劃是根據發展局於 2011 年 2 月 24 日公布的新《市區重建策略》(「新策略」)制訂。在「新策略」下，市建局會在其重新發展項目原址、同區或適當的地盤內，向「新策略」公布後開展的重建項目內的合資格自住業主提供「樓換樓」單位，作

為現金補償以外的一個選擇。

- (ii) 根據現行補償的原則，即受市建局重建影響的自住業主，可獲得以「同區七年樓齡」為基礎的補償金額，合資格自住業主可以「多除少補」的方式，將所得的補償金購買「樓換樓」計劃的單位。
- (iii) 所有「樓換樓」單位的訂價，包括啟德「樓換樓」單位及原址「樓換樓」單位的訂價，都是以政府授權進行重建項目當日的市價釐定。不論日後樓市走向如何，局方都會以原先的訂價與業主進行交易，並由業主決定是否接受。由於受影響居民已從自置居所津貼獲得全數賠償，局方相信他們有能力購買「樓換樓」單位。
- (iv) 除長者業主外，市建局「樓換樓」計劃的對象還包括其他合資格自住業主。若受影響居民在重置單位時遇到困難，委員可將個案轉交局方跟進。
- (v) 現時於「需求主導重建計劃」項目內的合資格住宅物業業主亦可選擇「樓換樓」單位，但基於他們於短時間內已收取補償金，而局方仍需用數年時間發展提供「樓換樓」單位的新項目，所以暫時仍未有可供他們選擇的單位。
- (vi) 就委員提出可否在深水埗的重建地盤或其他合適地方興建大廈預留作「樓換樓」的建議，他會向管理層反映有關意見。

75. 陳鏡秋先生追問在 2011 年 2 月 24 日至 2013 年 10 月 10 日期間選擇「樓換樓」計劃的業主比例。

76. 林家輝先生表示，由於「需求主導重建計劃」的進度常因舖位問題而拖慢，建議局方將他剛才提及的大廈地下舖位分配給受重建影響的商戶作「舖換舖」之用。

77. 梁有方先生有以下意見：(i)區內樓齡三十年的大廈單位呎價高達一萬元，但市建局收購單位時卻未必會給予同等收購價，希望局方以人為本，盡量以貼近市價的方式評估單位呎價；(ii)由於市建局可以商業運作方式靈活地處理收購和重建，希望局方盡力改善市民的居住環境。

78. 蘇毅朗先生綜合回應如下：

- (i) 在 2011 年 2 月 24 日至 2013 年 10 月 10 日期間，深水埗區共有六個住宅重建項目，其中三個重建項目有提供「樓換樓」單位。舉例來說，海壇街重建項目將建 70 個為 35 至 60 平方米的單位，其中 15 個單位會預留作「樓換樓」用途。福榮街重建項目亦將提供 70 個 40 至 60 平方米的單位，其中 15 個單位會預留作「樓換樓」用途。由於現時可供選擇的「樓換樓」單位不多，因此參與「樓換樓」計劃的業主比例不高。不過，隨著日後有更多「樓換樓」單位落成，業主將有更多「樓換樓」單位選擇。
- (ii) 「樓換樓」計劃與所謂的「舖換舖」性質不同，由於居住單位的價值是根據樓齡等因素釐定，但舖位的計算方法則較為複雜，並且有地區性及行業性之別，所以政府沒有將「舖換舖」的建議納入「新策略」的措施之內。
- (iii) 局方是根據「同區七年樓齡」之估價向自住住宅業主作出賠償，有關結果公平公正，而估價報告亦於市區重建局辦事處內供公眾查閱。在市建局成立初期推行的項目，受影響業主若當時以所得的補償金購置物業，其價值已有一定升幅，而業主的生活亦已獲得改善，局方相信重建工作取得一定成效。

79. 主席總結表示，委員會請市區重建局考慮委員的意見，盡快優化「樓換樓」計劃的細節，以及在會後提供局方在區

內重建項目預留的「樓換樓」單位資料。

(會後補註：市建局已於會後透過秘書處將區內重建項目預留的「樓換樓」單位資料傳真給委員參考。)

(e) 要求房屋署審視現時的屋邨康體設施招標程序(房屋事務委員會文件 81/13)

80. 吳美女士介紹文件 81/13。

81. 陸偉基先生介紹回應文件 90/13。

82. 黃達東先生有以下查詢：(i)目前是承辦商沒有康體設施的配件存貨，抑或房屋署沒有康體設施的配件存貨；(ii)何謂合理的維修時間。

83. 陳鏡秋先生有以下意見：(i)對承辦商或房屋署以沒有配件存貨為由，以致未能及早更換損壞的康體設施的解釋表示質疑；(ii)有些康體設施一旦損壞便需封閉維修達六個月之久，有關的維修時間並不合理。

84. 鄭泳舜先生表示，公園內的手拉繩經常損壞，房屋署應要求承辦商保持足夠的手拉繩存貨，方便隨時更換。此外，從外國訂購的配件質素應有保證，希望署方不要將康體設施的損壞責任推給使用者。

85. 梁文廣先生表示，房屋署在評選過程中應了解承辦商是否有足夠存貨。他希望署方將是否有足夠存貨納入評分標準內，方便揀選最合適的康體設施承辦商。

86. 梁有方先生有以下意見及查詢：(i)房屋署應做好把關工作，確保康體設施的耐用性及加強監督承辦商的服務質素；(ii)承辦商沒有配件存貨，可能與合約的服務承諾及標價有關，建議署方審視招標文件的內容，從源頭解決康體設施經常損壞的問題；(iii)可否提供有關暫停承辦商投標的詳情。

87. 吳美女士有以下查詢及意見：(i)何謂合理的維修時間；(ii)區內屋邨的康體設施使用約半年至一年後便出現損毀，以致需要封閉和維修，反映承辦商的質素未如理想；(iii)可否加強屋邨管理諮詢委員會(邨管諮委會)的權力，讓邨管諮委會監察承辦商的服務質素；(iv)康文署康體設施的使用者比房屋署康體設施的使用者為多，但康文署的設施卻比房屋署的設施耐用，希望署方作出改善。

88. 秦寶山先生有以下意見：(i)房屋署應提高對物料的要求，從而減低康體設施的損壞情況；(ii)石硤尾邨的地蓆經常損壞，希望署方要求承辦商提供地蓆存貨，從而縮短更換地蓆的時間；(iii)應從招標文件研究如何進一步縮短維修時間，讓康體設施在損壞後可早日開放給居民使用。

89. 韋海英女士有以下意見：(i)居民對手拉繩的需求很大，希望房屋署提供更多手拉繩供居民使用；(ii)若未能提供手拉繩，署方應考慮更換承辦商。

90. 陸偉基先生綜合回應如下：

(i) 大部分承辦商都沒有就康體設施提供存貨，但對於經常損壞的配件，承辦商可能會提供存貨。他會將委員建議在招標文件內要求承辦商提供存貨的意見向署方反映。

(ii) 視乎配件的類型，何謂合理的維修時間不能一概而論。若涉及簡單的配件，房屋署可以要求承辦商在兩至四星期內完成維修。至於需要從外國訂購的配件，例如不同厚度及花紋的地蓆，則沒有特定的維修時間。

(iii) 公共屋邨的康體設施深受市民歡迎，但市民可能不了解正確的使用方法，以致康體設施的損壞比率較高。此外，由於手拉繩比其他康體設施更容易損壞，房屋

署會考慮提供其他更為適合的設施，以供屋邨居民使用。

(iv) 房屋署曾暫停表現欠佳的承辦商競投其他康體設施的工程。經適當懲處後，相關承辦商的服務質素已有所改善。

(v) 就屋邨康體設施的類型及安裝位置，邨管諮委會可以向房屋署作出建議，而房屋署亦十分重視邨管諮委會的意見。

91. 黃瑞華女士回應如下：

(i) 為保障居民安全，屋邨康體設施一旦損壞，房屋署便會將其封閉及維修，以免對居民造成危險。此外，由於部分康體設施的配件需要從外國訂購，所以個別康體設施的維修時間會較長。

(ii) 區域辦事處的職員亦留意到康體設施的維修時間和對承辦商的懲處機制有可以改善之處，因此會向總部反映有關意見，希望委員在康體設施封閉及維修期間體諒前線屋邨職員。

92. 黃達東先生有以下意見：(i)在沒有就配件提供存貨及需要從外國訂購配件的情況下，房屋署難以提升整體康體設施的服務質素；(ii)為控制經營成本，承辦商普遍不會就配件提供存貨，因此署方需從招標文件改善問題；(iii)建議引入按金機制，一旦承辦商未能在合理時間內完成維修，署方便可扣減其按金，從而提升承辦商的服務質素。

93. 陳鏡秋先生表示，售後服務是選擇承辦商的重要依據之一。他向署方查詢最長的合理時間為何。

94. 梁有方先生表示，若康體設施因使用不當而損壞，這可能反映有關康體設施的質素未如理想。他希望署方提高對承

辦商的服務要求，改善承辦商的服務質素。他又查詢，房屋署會用甚麼設施取代手拉繩。

95. 吳美女士有以下意見：(i)要求房屋署徹底改善承辦商的服務質素，積極考慮在招標文件內要求承辦商必須在指定時間內完成康體設施的維修工作，讓居民可早日使用有關設施；(ii)需注意何謂合理的維修時間；(iii)希望房屋署在招標文件內加入服務承諾，以減低屋邨前線職員的壓力。

96. 陸偉基先生回應如下：

(i) 雖然房屋署暫時沒有在招標文件加入有關按金機制的條款，但他會向總部反映委員的意見，希望可以進一步縮短康體設施的維修時間。

(ii) 現時未有就最長合理時間訂下標準。不過，署方一般會在招標文件內要求承辦商在六至九個月內完成康體設施的維修及更換工程。

(iii) 房屋署暫時會以太極推手器取代手拉繩，讓居民做手部運動。

97. 主席總結表示，委員會請房屋署考慮委員的意見，審視及優化現時的康體設施招標程序，確保屋邨康體設施的質素。此外，文件會轉交公共房屋工作小組跟進。

(f) 要求房屋署審視現時的屋邨康體設施(房屋事務委員會文件 82/13)

98. 吳美女士介紹文件 82/13。

99. 陸偉基先生介紹回應文件 91/13。

100. 衛煥南先生希望房屋署因應舊型屋邨的空間，特別訂製大小合適的康體設施，方便舊邨長者使用。

101. 吳美女士表示，現時新落成屋邨均可提供較為新穎的康體設施，因此希望署方可在澤安、白田及石硤尾等舊型屋邨提供同樣設備，讓居民享受有關設施。

102. 梁文廣先生希望了解更換康體設施的準則。他續稱，大坑東邨某些康體設施是由鋼鐵製造，由於傳熱關係，居民不能在陽光猛烈下使用有關設施。

103. 陸偉基先生回應如下：

(i) 房屋署一直有就康體設施的種類徵詢邨管諮委會的意見，並聘請獨立安全顧問，每兩年勘察全港所有出租公屋的康體設施。署方亦會根據顧問提交的意見，安排維修、替換及更新舊型屋邨的康體設施。

(ii) 礙於場地方面的限制，舊型屋邨在規劃上未必能夠容納新型的康體設施。此外，舊型屋邨安裝某些新型康體設施後將不符合現行的安全標準，希望委員諒解。

104. 羅桂蘭女士回應表示，她會就石硤尾邨的康體設施向工程組的職員反映委員的意見，希望可改善有關情況，並適時向邨管諮委會作出匯報。

105. 黃瑞華女士回應表示，她會就大坑東邨的康體設施向有關物業管理服務公司的職員反映委員的意見，希望可改善有關情況，並適時向邨管諮委會作出匯報。

106. 吳美女士希望工程組的職員積極考慮邨管諮委會的意見並更換舊型屋邨的康體設施。

107. 梁文廣先生追問更換康體設施的準則。

108. 黃瑞華女士回應表示，因應屋邨人口老化，房屋署或會將設計給兒童使用的設施更換為設計給長者使用的設施。

109. 主席總結表示，委員會請房屋署考慮委員的意見，並跟進個別屋邨康體設施的問題。此外，文件會轉交公共房屋工作小組跟進。

110. 吳美女士建議先讓邨管諮委會跟進有關問題，然後再決定是否將文件轉交公共房屋工作小組跟進。

議程第四項：委員會轄下工作小組報告

(a) 公共房屋工作小組報告(房屋事務委員會文件 86/13)

111. 委員會知悉並通過上述文件。

(b) 私人樓宇及市區更新工作小組報告(房屋事務委員會文件 87/13)

112. 委員會知悉並通過上述文件。

113. 主席於下午一時三十分宣布休會，並定於二零一三年十月二十四日(星期四)上午十時正舉行第十一次會議續會。

深水埗民政事務處

區議會秘書處

二零一三年十二月