

第四屆深水埗區議會
房屋事務委員會
第八次會議記錄

日期：二零一三年四月十八日(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

委員

陳鏡秋先生，MH，JP (下午一時正離席)

鄭泳舜先生 (下午一時零五分離席)

覃德誠先生

馮檢基議員，SBS，JP (上午九時四十分出席，下午十二時五十五分離席)

郭振華先生，MH，JP (上午九時五十分出席，下午一時正離席)

林家輝先生，JP (上午十時十分出席，下午一時正離席)

李詠民先生

梁文廣先生

梁有方先生 (上午十一時十五分出席)

李祺逢先生 (下午一時四十分離席)

盧永文先生，JP (上午十一時正離席)

吳 美女士

沈少雄先生

秦寶山先生

韋海英女士 (上午九時四十六分出席)

衛煥南先生

黃志勇先生

黃頌良博士 (下午一時正離席)

黃達東先生

甄啟榮先生 (上午九時四十九分出席)

增選委員

陳國偉先生

秘書

陳進逸先生 深水埗民政事務處行政主任(區議會)4

列席者：

吳文裕先生	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專員 1
黃瑞華女士	房屋署高級房屋事務經理/(西九龍)
鄧繼明先生	消防處助理消防區長(樓宇改善課)2
何嘉俊先生	消防處高級消防隊長
曾寶琮女士	屋宇署高級屋宇測量師/D2
佘姚玉心女士	香港房屋協會助理總經理/(物業管理)
顏思遠先生	香港房屋協會物業管理諮詢中心(深水埗)經理
蘇毅朗先生	市區重建局高級社區發展經理
鄧桂清先生	市區重建局樓宇復修經理
沈恩良先生	規劃署高級城市規劃師/深水埗
朱永熙先生	房屋署規劃師(22)
葉國榮先生	房屋署物業管理服務經理/物業管理(西九龍及港島)3
方志光先生	教育局高級學校發展主任(深水埗)3
朱廣添先生	房屋署建築師(51)

因事未能出席者：

委員

劉佩玉女士

缺席者：

委員

張永森先生，MH，JP

增選委員

陳銘傑先生
梁 欒先生
施德來先生

開會詞

主席歡迎各委員及政府部門代表出席會議。

2. 委員會知悉劉佩玉女士的告假申請。

議程第一項：通過二零一三年二月二十八日第七次會議記錄

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) 要求支援舊樓小業主改善樓宇消防(房屋事務委員會文件 19/13)

4. 覃德誠先生介紹文件 19/13。

5. 鄧繼明先生回應表示：(i)就巡查的工作而言，消防處聯同屋宇署已在本年四月八日開始巡查 6 500 多幢樓齡超過三十年的商住大廈(當中約 2 000 幢在民政事務總署的資料顯示為「三無大廈」，而消防處截至本年四月十七日已巡查了 145 幢目標樓宇)。在這 6 500 多幢大廈當中，大部分都受《消防安全(建築物)條例》規管。執行當局(消防處及屋宇署)每年巡查 1 150 幢這類型大廈，並陸續發出指示，以確保該些大廈符合《消防安全(建築物)條例》(572 章)的要求。處方相信有足夠人手應付巡查工作；(ii)巡查商住大廈的目的是檢查目標樓宇是否存在火警危險。如巡查期間發現有違規事項，消防處會視乎情況向相關人士作出檢控或發出消除火警危險通知書，要求單位擁有人/佔用人在指定時間內作改善。

6. 曾寶琮女士回應表示，屋宇署曾在本年四月八日與消防處巡查深水埗大南街的目標樓宇。由於屋宇署只是檢查大廈公用部分的逃生路徑是否暢通無阻，署方相信有足夠的人手應付巡查工作。

7. 廖少芳女士介紹回應文件 26/13。

8. 鄭泳舜先生提出以下意見：(i)希望消防處增加資助及優化大廈的消防設施，讓舊樓居民無須為安裝消防水缸支付太多金錢；(ii)有電力公司反映大廈內的劏房取電過多，以致未能提供足夠電力供整棟大廈的居民使用，希望消防處施加援手；(iii)民政事務總署推行的「大廈管理專業顧問服務計劃」目標明確、方向清晰，希望署方持續優化該項計劃；(iv)由於不同部門均會提供不同的支援計劃，民建聯希望政府設立舊樓統籌專員，加強統籌各部門的資助計劃，讓小業主得到更適切的支援；(v)希望政府推行第三期樓宇更新大行動，並將與消防有關的項目納入「必須項目」的資助範圍內，增加對小業主的支援。

9. 覃德誠先生提出以下意見：(i)希望政府提高資助金額及放寬申請，以增加小業主的申請意欲，協助他們改善大廈消防；(ii)雖然劏房會阻塞走火空間，但由於劏房不在大廈的公用範圍內，政府難以作出巡查或檢控。他希望政府提出新的政策，解決存在已久的劏房問題，避免對消防造成隱患。

10. 馮檢基先生提出以下意見：(i)民協了解在舊樓成立法團並不容易，因此在多年前已提出「小區專業管理」的概念，幫助「三無大廈」處理維修、管理及消防事宜，但建議未獲採納；(ii)同意在大廈成立法團乃「治本」方法，但「大廈管理專業顧問服務計劃」及「居民聯絡大使計劃」的成效未如理想，未能提升全港大廈的管理質素；(iii)文件 19/13 提出了「治標」方法，有助推動大廈管理「專業化」及「職業化」，以及一併處理大廈維修、管理、衛生及消防等問題，希望有關當局考慮。

11. 李詠民先生提出以下意見：(i)希望政府加強對小業主的支援，改變市民對《消防安全(建築物)條例》(572 章)的負面感覺；(ii)希望市建局推出支援計劃時考慮小業主的財政壓力，並將資助額定於比樓宇更新大行動更高的水平，幫助他

們面對《消防安全(建築物)條例》(572 章)、強制驗樓及強制驗窗計劃及《升降機及自動梯條例》所需的開支；(iii)雖然說維修是業主的責任，但改善消防所需的費用在《消防安全(建築物)條例》(572 章)實施後已不斷上升，有關部門需考慮執法對民生的影響；(iv)民政事務總署積極協助舊樓業主管理其大廈及游說他們成立法團，其表現值得表揚；(v)「大廈管理專業顧問服務計劃」在舊區取得一定成效，因為計劃有助「三無大廈」的業主成立法團及推動他們處理維修項目，令社區變得更加安全；(vi)由於處理消防安全指示需時，希望消防處能訂立一套標準指引及加強監管顧問公司及承辦商，以減低小業主在處理消防安全指示期間的壓力。

12. 秦寶山先生提出以下意見及查詢：(i)希望各部門就如何改善消防安全採取聯合行動及提出建議，讓小業主感受到政府的支援；(ii)「三無大廈」的業主需要更多時間履行《消防安全(建築物)條例》(572 章)的要求，希望消防處參考屋宇署的做法，在緊急情況下先替業主完成消防改善工程，然後再收回有關費用；(iii)深水埗區的劏房問題十分嚴重，希望消防處能進入劏房內部視察走火通道是否暢通無阻，並對違規業主提出檢控。

13. 衛煥南先生提出以下意見：(i)自花園街大火後，政府雖然高調地巡查和提出檢控，但卻沒有高調地支援業主；(ii)規管大廈安全的《建築物條例》及《建築物(管理)條例》分別由兩個不同的部門執行，希望政府將來可以把該兩條條例交由同一部門執行，為小業主提供更大的方便；(iii)希望消防處及民政事務總署仔細巡查區內的「三無大廈」，確保劏房住戶的安全；(iv)就區內的舊式大廈而言，希望處方考慮寬減有關消防水缸、消防栓及消防喉轆的規定，因為小業主沒有能力在天台安裝 9 000 公升的水缸，以及在走火樓梯安裝上升水掣及水柱。

14. 鄧繼明先生綜合回應如下：

- (i) 在發出消防安全指示前，消防處會根據內部指引，對樓高低於 20 米的綜合用途樓宇的擁有人豁免安裝消防栓，並把 9 000 升的消防水缸大幅減低至不少於 2 000 公升的消防喉轆系統。此外，非住用用途部分的總樓面面積超過 230 平方米的綜合用途樓宇的擁有人，必須安裝自動噴灑系統。對於部分受到結構或空間限制的目標樓宇，假如在安裝所規定的消防裝置及設備或消防安全建設項目方面有困難，執法部門會彈性及務實地處理有關個案，認真考慮有關業主所建議的替代消防安全措施，例如免除消防花灑缸，並以輸水管水源或其他可行方法替代。
- (ii) 消防處明白小業主可能不懂得如何處理消防安全指示，因此在發出指引時會夾附助理消防區長及高級消防隊長的聯絡方法，並夾附相關財務支援計劃的指引，以供小業主參考。經濟上有困難的長者業主，亦可向香港房屋協會申請「長者維修自住物業津貼計劃」，合資格的長者自住物業在五年內最高可獲港幣四萬元的津貼。若小業主致電向消防處作出查詢，前線的執法人員很樂意在晚上出席業主會議，向其解釋消防安全指示的規定及回答業主提出的問題。
- (iii) 就承辦商和顧問公司質素參差的問題，法團如有疑問可向消防處查詢，由前線的執法人員解釋消防安全指示的規定，以免法團遭受損失。
- (iv) 若小業主在財政或成立法團方面遇到困難，小業主可以向消防處作出申請，執法部門會按個別情況作出考慮。假如要求合理，便會批准延長完成工程的日期。消防處亦感謝民政事務總署引入「大廈管理專業顧問服務計劃」，協助業主處理消防安全問題。

15. 何嘉俊先生回應表示，他出席業主會議時發現業主最大的困難是業權分散，業主之間缺乏聯繫，難以成立法團。若

發出消防安全指示時，大廈未有成立法團，消防處都會同一時間知會當區的民政事務處，請該處同事主動接觸居民及了解他們可能遇上的統籌問題。如情況許可，他們可以協助居民成立法團，令居民可加強溝通及建立互信關係，從而令改善工程得以較易展開。

16. 曾寶琮女士綜合回應如下：

- (i) 劊房的問題可分為四大類：(1)開鑿違例門口而導致違反有關逃生途徑的耐火結構規定；(2)裝設間隔牆而阻礙走火通道；(3)不合標準的渠管工程造成滲水；(4)過量裝設間隔牆及/或加厚地台導致樓板負荷過重。不過，裝設間隔牆及/或加厚地台會否導致樓板負荷過重，要有客觀的數據支持。
- (ii) 由於並非所有劊房的建築工程都有違規之處，屋宇署不能根據《建築物條例》對每個劊房採取行動。不過，署方明白委員的關注，並會對違規的劊房採取行動。
- (iii) 就針對劊房的工作而言，屋宇署於二零一一年四月一日至二零一二年三月三十一日在全港揀選了 150 棟目標樓宇處理劊房問題，並在二零一二年四月一日至二零一三年三月三十一日在全港揀選了 200 棟目標樓宇處理劊房問題，其中包括 30 棟工廠大廈。不過，由於年內發生了花園街大火，署方便將目標樓宇增加至 369 棟，並主要揀選鄰近排擋的樓宇進行巡查。另外，屋宇署在二零一三年四月一日至二零一四年三月三十一日期間，會在全港揀選 200 棟目標樓宇處理劊房問題，其中包括 30 棟工廠大廈，務求藉著大規模行動處理違規劊房。由二零一一年四月一日至二零一三年二月二十八日為止，屋宇署在大規模行動中共發出 1 229 張清拆命令，並提出 45 宗檢控。
- (iv) 就能否入屋巡查劊房而言，屋宇署在二零一二年七月前，必須在警方陪同及有合理理由懷疑該單位嚴重違

規影響其他單位的情況下，才能引用《建築物條例》第二十二條強行入屋巡查。不過，自立法會於二零一二年七月修改法例後，署方在有合理理由懷疑該單位嚴重違規影響其他單位的情況下，可向法庭申請搜查令，即使沒有警方陪同，亦可強行入屋巡查。在立法會通過法例後，屋宇署共發出 44 張「已申請進入處所搜令通知書」。大多數業主收到「已申請進入處所搜令通知書」後都會配合署方的工作。截至二零一三年二月為止，屋宇署曾援引《建築物條例》第 22 條，成功進入四個單位巡查，在其中三個單位內發現須予取締的違例建築物，並會積極跟進有關個案。

17. 廖少芳女士回應表示，「大廈管理專業顧問服務計劃」在二零一四年三月完結前，民政事務總署會全面檢討計劃的成效。若資源許可及檢討結果顯示計劃值得擴展到其他有需要的「三無大廈」，署方會考慮延續有關計劃，並會完善計劃的細節。

18. 蘇毅朗先生回應表示，由二零一三年四月一日起，市建局已將「樓宇維修綜合支援計劃」的服務範圍擴展到深水埗區。局方會不時檢討「樓宇維修綜合支援計劃」的內容，並會考慮委員的意見。至於能否只處理與消防有關的項目，市建局認為業主需注意整體樓宇安全，而非只處理某一方面的樓宇問題。儘管如此，若大廈只需處理消防安全的問題，他們仍可透過「樓宇維修綜合支援計劃」獲得資助。

19. 余姚玉心女士回應表示，雖然房協及市建局曾各自推出不同的樓宇管理及大廈維修資助計劃，但自二零一一年四月一日起，房協及市建局已整合各自提供的資助計劃，並重新修訂一套統一而全面的「樓宇維修綜合支援計劃」，方便有需要改善樓宇安全的市民申請。

20. 郭振華先生對房協及市建局整合一套計劃以利便市民申請，以及對屋宇署曾主動協助有需要維修的業主表示欣

賞。他希望市建局推出「樓宇維修綜合支援計劃」時參考屋宇署的做法，先向業主提供貸款，並讓業主在一段時間後償還貸款，以便有財政困難的業主處理維修樓宇的工作。他又建議政府對舊樓區的租客提供協助，以便他們改善大廈的消防安全。

21. 陳鏡秋先生歡迎各部門就改善消防安全推出資助計劃，但希望部門對小業主提供更多財政資助，以便他們維修殘舊的樓宇。另外，由於房屋署的租置屋邨亦將於明年踏入維修期，署方應在維修事宜上向有關住戶提供協助。

22. 鄭泳舜先生希望消防處及市建局向小業主提供更多資助，以便他們改善大廈的消防安全。

23. 覃德誠先生希望市建局在推出第三輪樓宇更新大行動前，把「樓宇維修綜合支援計劃」的資助額提高至樓宇更新大行動資助額的水平，以便小業主處理改善消防安全的工作。

24. 李詠民先生重申，市建局應考慮近年有關消防改善工程金額的升幅，將「樓宇維修綜合支援計劃」的資助額提高到比樓宇更新大行動更高的水平，以便小業主進行消防改善工程。此外，希望消防處考慮向小業主提供可靠的承辦商或顧問公司的名單，因他們缺乏相關的專業知識。

25. 衛煥南先生希望市建局向發展局反映委員希望推出第三期樓宇更新大行動，並請民政事務總署考慮推行「小區專業管理」，讓受委託的管理人可以樓宇組群的形式處理驗樓、驗電及驗消防設備的工作。

26. 主席總結表示，委員會希望與《消防安全(建築物)條例》(572 章)相關的政府部門及機構考慮提高資助金額及加強對「三無大廈」業主的支援，以便他們改善樓宇安全及消防設施。

(b) 關注市區重建局接手處理舊樓管理維修支援事宜(房屋事務委員會文件 20/13)

27. 鄭泳舜先生介紹文件 20/13。

28. 佘姚玉心女士感謝鄭議員對房協工作的讚賞，並介紹回應文件 27/13。她接著請顏思遠先生簡述房協的地區工作。

29. 顏思遠先生感謝區議員及深水埗民政事務處對房協工作的支持，並表示房協的工作包括：(i)向市民解答樓宇管理問題；(ii)為市民轉介法律諮詢服務及提供專業意見；(iii)參與法團會議；(iv)舉辦有關樓宇管理的課程。

30. 蘇毅朗先生回應表示，市建局將於二零一三年四月一日開始接手處理深水埗區「樓宇維修綜合支援計劃」的申請，並採用「到戶」式的服務策略，即按邀請派員到大廈出席會議解答疑難。就會議場地來說，局方暫未發現區內法團遇到困難，但將來有需要時局方會考慮開放福華街的地區辦事處，供法團舉行小型會議之用。此外，市建局了解居民普遍會借用南昌社區會堂或北河街市政大廈的場地舉行會議。不過，若居民將來需要更多會議場地，市建局亦會設法協助。

31. 衛煥南先生查詢，市建局能否豁免收費並開放大角咀福全街的場地，以供有需要的居民組織借用。此外，他希望市建局增加在深水埗區工作的職員數目，以滿足區內居民組織的需求。

32. 梁文廣先生認為大角咀福全街的場地很適合舉行會議，並表示由於法團及居民對會議場地有一定的需求，加上居民不能在南昌社區會堂及北河街市政大廈舉行通宵會議，他希望市建局在深水埗區設置中心，支援深水埗區居民。

33. 李詠民先生關注市建局接手處理房協提供的服務後能否保持原有的服務水平，並查詢局方能否讓房協設置於海壇街的中心繼續運作，並開放更多時間，以供當區較為年老的

業主借用舉行會議。

34. 林家輝先生對房協過往提供的服務表示讚賞，並期望市建局接手後能為居民提供更優質的服務。他建議市建局考慮將福華街的地區辦事處改變為會議場地，或考慮購入及打通福華街地區辦事處對面的四個空置地舖，藉此設置中心服務居民。他又表示，由於區內有大廈希望參與「需求主導計劃」，希望局方能加強「到戶」服務，包括派員到大廈出席會議，解答年老的業主對該計劃的疑問。最後，他希望市建局反映委員希望推行第三期樓宇更新大行動的訴求。

35. 鄭泳舜先生提出以下查詢及意見：(i)房協能否讓深水埗區的物業管理諮詢中心及職員繼續服務多一段時間，以回應區內居民的期望；(ii)希望市建局積極考慮在深水埗區設置中心，以便舊區管理及重建的工作能更有效地推行；(iii)希望市建局繼承房協的角色，派員出席法團會議，協助有需要的法團推動「需求主導計劃」；(iv)邀請市建局派員出席委員會轄下的私人樓宇及市區更新工作小組，恆常出席往後的小組會議。

36. 蘇毅朗先生綜合回應如下：

- (i) 感謝委員對市建局的工作寄予厚望，局方會盡力做到最好。
- (ii) 大角咀福全街的「市建一站通」中心暫時不會收費，並會開放給有需要處理與市區更新工作有關事宜的居民團體借用。
- (iii) 設立新中心有一定難度及需要花費資源管理，而現時居民仍可在深水埗區借用場地舉行會議，未有出現場地短缺的情況。若居民日後需要額外的會議場地，市建局會研究協助，當中包括考慮透過局方委託的地區合作伙伴，租用場地供法團借用舉行會議，以滿足居民需要。

(iv) 市建局在深水埗區有 19 個重建項目。由於有關居民需在福華街的地區辦事處提交文件或作出查詢，局方現階段暫時不會將該辦事處改變為會議場地。

(v) 市建局樂意出席私人樓宇及市區更新工作小組會議，但由於局方需在區內進行多項市區重建及樓宇復修項目，並由局內不同部門負責，市建局希望能在會議開始前收到會議詳情，以便局方派出適當的代表參加。

37. 鄧桂清先生回應表示，由於市建局將於二零一三年四月一日接手處理深水埗區「樓宇維修綜合支援計劃」的申請，局方的職員將由兩組增加至四組，並會因應工作量適當地增加人手。此外，市建局將在本年六月將地區合作伙伴由一個增加至兩個，推動地區工作發展。最後，市建局亦會在長沙灣設立分區辦事處，加強地區服務質素。

38. 余姚玉心女士回應表示，房協將於二零一三年四月一日停止接受「樓宇維修綜合支援計劃」的新申請，但會繼續跟進及處理舊有個案，直到個案完成為止。深水埗區的物業管理諮詢中心只會留作辦公用途，不會對外開放。最後，房協亦會集中九龍區的資源，在一個地方處理舊有個案，但暫時未有具體的時間表。

39. 衛煥南先生建議市建局優先考慮在醫局街的重建地盤設置中心，服務深水埗區居民。

40. 李詠民先生提出以下查詢及意見：(i)市建局會否讓房協設置於海壇街的中心繼續運作，因當區居民需要會議場地；(ii)市建局接手處理「樓宇維修綜合支援計劃」的申請後，房協會為支援計劃的員工安排新的工作，抑或與他們解除合約；(iii)由於樓宇管理及維修屬專業範疇，希望市建局聘請員工提供服務，不要將服務外判給地區團體；(iv)若房協與支援計劃的職員解除合約，希望市建局能聘用該些員工。

41. 鄭泳舜先生提出以下查詢及意見：(i)由於處理「樓宇維修綜合支援計劃」的員工有一定經驗，希望房協不要和他們解除合約，而市建局則積極考慮聘用該些員工，讓他們在中心提供服務；(ii)感謝市建局派員出席私人樓宇及市區更新工作小組會議。工作小組希望局方在會議中定期匯報樓宇更新大行動的進度，並歡迎市建局在會議中提供有關「需求主導計劃」的資料。

42. 余姚玉心女士回應表示，由於第二輪樓宇更新大行動的申請仍在處理當中，房協不會在短期內減少人手。至於中長期的規劃，房協會盡量在內部吸納相關的員工，而市建局亦有機會聘請相關的員工。

43. 蘇毅朗先生回應表示，由於醫局街的重建地盤已規劃作其他的用途，市建局會在居民需要額外會議場地的前提下，研究透過地區合作伙伴租用地方，供法團借用舉行會議。此外，由於市建局的核心業務是推廣市區重建及樓宇復修，而局方只是接手處理「樓宇維修綜合支援計劃」的申請，有關樓宇管理的工作並不是市建局的核心業務。

44. 主席總結表示，委員會感謝香港房屋協會過去不斷推動樓宇維修及管理工作，並期望市區重建局接手後進一步提升區內的樓宇質素，以及定期出席委員會轄下的私人樓宇及市區更新工作小組會議。

(c) 要求房委會及房屋署交待對轄下工廠大廈長遠發展的策略(房屋事務委員會文件 21/13)

45. 覃德誠先生介紹文件 21/13。

46. 馮檢基先生提出以下查詢及補充：(i)宏昌工廠大廈用途的改變與扶助中小企發展的政策是否存在矛盾；(ii)宏昌工廠大廈的出租率高達 99%，政府是否已有安置計劃；(iii)廠戶需於何時遷出宏昌工廠大廈；(iv)不應清拆出租率高達 99% 的宏昌工廠大廈。

47. 主席表示，康樂及文化事務署(康文署)提交了書面回應，請委員參閱回應文件 28/13。

48. 朱永熙先生回應表示，房屋署一直秉承著盡量減少對廠戶影響的理念，而是次改變土地用途是一個長遠的方案，對現時租戶本身的運作不會有任何影響。

49. 黃瑞華女士回應表示，宏昌工廠大廈是由東九龍區的同事負責管理。在一九七三年，房屋委員會(房委會)受委託管理工廠大廈，從政府接收了徙置事務處的八個工廠大廈區，並代表政府安置清拆寮屋區及平房區的工廠大廈和工場。其後，房委會亦曾興建一些較新的工廠大廈。鑑於舊型工廠大廈設計已經過時和沒有安裝升降機，房委會遂逐步清拆較舊的工廠大廈。在二零一一年，房委會商業樓宇小組委員會曾審視工廠大廈的政策，發現市場對小型工廠大廈存在需求，所以決定繼續管理現有的六座較新和出租率高的工廠大廈，包括宏昌工廠大廈，並會不時檢討有關情況。此外，截至本年三月三十一日為止，宏昌工廠大廈的出租率為98.4%。鑑於市場對小型工廠單位的需求持續，房委會會繼續管理該工廠大廈。房委會現時未有任何工廠大廈的清拆計劃。

50. 沈恩良先生回應表示，由於臨時高爾夫球練習場所在用地將會改劃為住宅用地，為了補償相同面積的土地供康文署作發展用途，需要透過土地互換的方式，將長沙灣臨時家禽批發市場的部分用地、宏昌大廈及宏昌工廠大廈改劃為休憩用地。至於宏昌工廠大廈將來的發展情況，則視乎長沙灣臨時家禽批發市場何時遷出，以及康文署的發展計劃而定。當確定長沙灣臨時家禽批發市場的遷出日期後，該休憩用地才會有較為明確的發展計劃。就所預留的休憩土地，相信康文署會在有較清晰的發展計劃時，盡快徵詢區議會的意見。委員將來亦可參考土木工程拓展署每半年向區議會提交的工務計劃進度報告，以了解康文署就宏昌工廠大廈位處的休憩用地有何發展計劃。

51. 郭振華先生提出以下意見：(i)理解署方需要預留足夠的休憩用地，而是次土地互換亦是出於長遠考慮；(ii)理解廠戶不知道宏昌工業大廈何時清拆的憂慮；(iii)根據以往經驗，要發展經過改變用途的土地需要頗長時間，希望房屋署及規劃署讓廠戶知悉宏昌工業大廈的清拆時間表，以便他們及早準備；(iv)認同需扶助中小企發展，但由於很多工廠大廈已改為商業用途，房屋署長遠來說未必仍然需要管理工廠大廈。

52. 覃德誠先生提出以下意見：(i)土地規劃需要均衡發展，不明白為何要將宏昌工廠大廈改劃為休憩用地，而不是改劃為工業用地；(ii)雖然房委會沒有計劃清拆宏昌工廠大廈，但由於運輸及房屋局局長表示將在臨時高爾夫球練習場的土地上興建公屋，廠戶非常擔心宏昌工廠大廈會被清拆；(iii)若當局將宏昌工廠大廈改劃為休憩用地，但又沒有計劃清拆宏昌工廠大廈，則土地互換的建議是欺騙議會，有違各方人士的期望；(iv)廠戶希望繼續在宏昌工廠大廈經營，因此提出「不遷不拆」的訴求，希望當局回應。

53. 馮檢基先生提出以下意見：(i)不明白為何運輸及房屋局將在臨時高爾夫球練習場的土地興建公屋，而宏昌工廠大廈改為休憩用地，但房屋署卻沒有清拆計劃；(ii)當局不應在部門未有配合的情況下提出計劃，以免對廠戶造成心理壓力；(iii)政府須讓廠戶知悉宏昌工業大廈的清拆時間表，因廠戶的機器拆卸後很可能無法重新組裝；(iv)房屋署向廠戶提供的搬遷津貼，不足以讓他們購置新的機器；(v)要求不能在未有具體計劃前強逼廠戶遷出宏昌工廠大廈，以及須向廠戶提供清晰的清拆時間表；(vi)議會應保護可供中小企繼續經營的工廠大廈；(vii)經粗略估計，在臨時高爾夫球練習場興建公屋需時約五年。若位於宏昌工業大廈的休憩設施未能於五年後出現，所謂的土地互換便是欺騙議會。

54. 李詠民先生提出以下查詢：(i)當局是否會清拆宏昌工業大廈；如是，可否提供時間表；(ii)當局會如何安置廠戶及保

障他們的權益。

55. 梁有方先生提出以下意見及查詢：(i)政府不斷強調「獅子山下」的精神，但卻沒有相關的政策配合；(ii)就宏昌工廠大廈的未來路向而言，由於康文署暫時沒有發展計劃，並且會配合有關當局的清拆時間表，文件 21/13 應由運輸及房屋局局長回應，不應由高級房屋事務經理回應；(iii)由於廠戶只是以手作坊的方式作小規模的經營，政府需要有相關的政策配合，讓廠戶得以自力更新；(iv)希望署方解釋房委會對其轄下工廠大廈長遠發展的策略安排，以及制訂長遠的工業政策，鼓勵北移的廠家回流投資；(v)當局有沒有計劃清拆宏昌工廠大廈；如有，有關的時間表為何。

56. 李棋逢先生提出以下意見：(i)四號臨時家禽批發市場和宏昌工廠大廈合共佔地 2.5 公頃，但宏昌工廠大廈的出租率高達 98.4%，不明白為何要以四號臨時家禽批發市場和宏昌工廠大廈交換臨時高爾夫球練習場的用地；(ii)由於四號和一號臨時家禽批發市場合共佔地 2.6 公頃，當局應以四號和一號臨時家禽批發市場，而不是以四號臨時家禽批發市場和宏昌工廠大廈交換臨時高爾夫球練習場的用地；(iii)強烈反對以四號臨時家禽批發市場和宏昌工廠大廈交換臨時高爾夫球練習場的用地。

57. 衛煥南先生提出以下查詢及意見：(i)房屋署為何不派東九龍的職員回應文件；(ii)質疑規劃署是為了配合行政長官的房屋政策，才以宏昌工業大廈交換臨時高爾夫球練習場的用地；(iii)希望當局另覓土地改劃為休憩用地，讓廠戶得以在宏昌工廠大廈繼續經營。

58. 黃瑞華女士回應表示，由於市場上小型工廠單位的需求持續，房委會仍會繼續管理包括宏昌工廠大廈在內的六座工廠大廈，並會不時檢討情況。她重申，房委會現時沒有任何工廠大廈的清拆計劃。

59. 沈恩良先生回應表示，有關以四號臨時家禽批發市場和宏昌工廠大廈交換臨時高爾夫球練習場所在用地的建議，是經相關部門同意後才呈交區議會及城市規劃委員會考慮。至於宏昌工廠大廈的清拆時間表，相信房屋署會和康文署緊密聯繫，並在確定長沙灣臨時家禽批發市場的搬遷時間後，儘早徵詢深水埗區議會及廠戶的意見。

60. 覃德誠先生批評，當局在沒有清拆和發展計劃下將宏昌工廠大廈改劃為休憩用地是欺騙議會。他再次查詢為何要用宏昌工廠大廈交換臨時高爾夫球練習場的用地，並促請當局以長沙灣蔬菜批發市場或空置了的前長沙灣屠房交換臨時高爾夫球練習場的用地，以便休憩設施及早落成。

61. 馮檢基先生提出以下意見：(i)規劃署在上次區議會會議就土地互換的建議諮詢區議會的意見。為了盡快讓更多公屋落成，區議會支持了將臨時高爾夫球練習場改為住宅用地，並將宏昌工廠大廈改劃為休憩用地的建議。不過，由於房屋署在今天的委員會會議表示沒有清拆工廠大廈的計劃，議會不知道宏昌工廠大廈是否會將發展為休憩用地；(ii)若宏昌工廠大廈會發展為休憩用地，規劃署應在諮詢區議會時公佈宏昌工廠大廈的清拆時間表，讓廠戶可以早作籌謀；(iii)若房屋署的說法屬實，則宏昌工廠大廈不會發展作休憩用地，而當局也是欺騙議會；(iv)議會應推翻上次的諮詢傾向，而部門應重新諮詢區議會；(v)若沒有工廠大廈的清拆計劃，當局不能強逼廠戶搬遷；(vi)政府應及早保護及考慮擴建本地的工廠大廈，讓內地的製衣業戶可以回流發展。

62. 梁有方先生認為當局需就是否清拆宏昌工廠大廈作出明確回覆，並思考如何鼓勵廠戶自力更新。除了盡快讓廠戶知悉宏昌工廠大廈的清拆時間表外，當局亦應向廠戶提供合理的搬遷及安置配套。

63. 衛煥南先生建議邀請運輸及房屋局局長就文件 21/13 的訴求作出回覆，並請區議會主席向局長反映委員的意見。

64. 郭振華先生回應表示：(i)由於房屋署已清楚解釋會繼續管理房委會轄下的工廠大廈，而康文署亦沒有相關的發展計劃，相信宏昌工廠大廈仍會出租給廠戶繼續經營；(ii)就算要發展休憩用地，也需要經過三至五年的程序，廠戶不必過份擔心；(iii)建議委員會向有關當局查詢宏昌工業大廈是否已有清拆時間表，並讓廠戶知悉可以繼續經營的時間；(iv)從土地規劃的角度來說，臨時哥爾夫球練習場被改劃作住宅用地，但康文署未有清拆計劃，與宏昌工廠大廈被改劃作休憩用地，但房屋署未有清拆計劃的情況一致；(v)相信政府的長遠目標是會將臨時哥爾夫球練習場發展為住宅用地，以及將宏昌工廠大廈發展為休憩用地；(vi)作為香港工業總會的副主席，他非常關注香港未來的工業發展，並明白廠戶經營的苦況；(vii)同意政府需扶助中小企業發展；(viii)根據區議會常規的規定，任何議題一旦議決，便不能在半年內重提區議會討論。

65. 馮檢基先生回應表示：(i)房屋署暫時未有工廠大廈的清拆計劃，不代表運輸及房屋局沒有清拆計劃；(ii)不同意不能在半年內重新討論，因有關當局在兩次會議中就是否會清拆宏昌工廠大廈提出了兩個不同的說法，而區議會的結論亦會轉交所有政府部門備悉；(iii)重新討論可讓更高級的官員作出回應。

66. 梁有方先生不認同郭振華先生的意見，並表示由於宏昌工廠大廈已改劃作休憩用地，當局可隨時清拆該工廠大廈，廠戶的生計可能會即時受到影響。

67. 馮檢基先生再次要求召開諮詢會議，討論上述問題的處理方法。

68. 郭振華先生回應表示：(i)區議會主席的權力來自區議會常規，並由大家一同遵守；(ii)由於臨時哥爾夫球練習場未有發展計劃，而宏昌工廠大廈亦未有發展計劃，相信當局沒有在資料上欺騙議會；(iii)若當局沒有在文件上誤導議會，議

會需尊重當天議員發表的意見；(iv)相信出席會議的部門代表提供了真確資料；(v)重申有要求委員會向當局查詢宏昌工廠大廈是否已有清拆時間表，以供廠戶知悉；(vi)換地及發展程序需要三至五年是他的個人觀察所得，亦是各議員在過去多年的體驗。

69. 主席總結表示，委員會知悉廠戶對宏昌工廠大廈將改劃為休憩用地的憂慮，並同意去信運輸及房屋局，查詢有否該大廈的清拆計劃，以及房委會對轄下工廠大廈的長遠發展策略。委員會又請當局考慮另覓土地作休憩用途，讓該大廈的廠戶可繼續經營。

70. 馮檢基先生回應表示：(i)上述問題的處理方法未得到充分討論；(ii)若部門代表提供的資料真確，則表示部門代表未收到來自高級官員的資料；(iii)作為諮詢架構，區議會不應接受當局提供不完整的資料及承認上次會議的諮詢傾向，因有關結論會轉交所有政府部門及立法會備悉；(iv)宏昌工廠大廈的清拆時間表是由政府決定；(v)對區議會不召開諮詢會議表示遺憾。他要求秘書記錄他的發言，並離場以示抗議。

71. 主席回應表示，委員會已備悉馮檢基議員的意見，並請部門代表將意見代為反映。主席維持總結時提及的處理方法，並請相關部門在收到進一步的消息後，盡快通知受影響的廠戶。

(d) 石硤尾邨二、五期晾衫架事宜(房屋事務委員會文件 22/13)

72. 陳國偉先生介紹文件 22/13。

73. 葉國榮先生介紹回應文件 29/13。

74. 李詠民先生認為每個居民都有晾衫的需要，並請房屋署設計一套統一標準的晾衫架，以供居民晾曬衣物。

75. 梁文廣先生認為房屋署在新屋邨晾衫架及冷氣機位置的設計上沒有充分考慮居民的實際需要，亦沒有就安全的晾衫架訂立統一標準。他希望署方對已安裝的晾衫架作妥善處理，讓住戶得以舒適地晾曬衣物。

76. 秦寶山先生提出以下意見：(i)晾衫架的問題存在多年，居民經過多番爭取才能改善問題；(ii)晾衫架的設計未夠人性化，為居民帶來不便，未能滿足住戶需求；(iii)希望房屋署就晾衫架的設計提供改善建議，並對晾衫架進行全面評估，在研究期間多聽取居民意見，減低對居民不便。

77. 韋海英女士希望房屋署盡快向居民回覆是否需要拆除自行安裝的晾衫架，並在公屋設計的過程中多聽取居民意見。

78. 甄啟榮先生認為，房屋署設計的晾衫架不切合居民所需，可能與新屋邨的單位面積變小有關。他希望署方進一步研究一套合乎安全標準的晾衫架，以滿足居民的晾曬需要。

79. 陳國偉先生提出以下查詢及意見：(i)自行安裝晾衫架的住戶是否需要將晾衫架拆卸；(ii)拆除晾衫架並不能解決問題，因居民仍然有晾衫的需要；(iii)居民希望房屋署參考冷氣機支架的做法，提供合乎規格的晾衫架樣式，讓居民可依照規格安裝；(iv)希望屋邨管理處及建築處設立聯合機制，讓居民可跟進晾衫架問題。

80. 梁有方先生提出以下意見：(i)晾衫架是民協經多年爭取後，房屋署才提供的標準設備；(ii)希望署方設計晾衫架時考慮居民的期望，並就晾衫架的規定訂立指引，既可方便居民晾曬衣物，又可符合公眾安全。

81. 葉國榮先生綜合回應如下：

- (i) 石硤尾邨每個出租單位都已由房屋署安裝了一套晾衫架。現時的晾衫架設計是以方便居民使用為原則；

房屋署已經把晾衫架的位置安裝在窗戶附近，方便居民打開窗戶後，即時可以伸手晾曬和收回衣物。

- (ii) 對於未經申請及批准而自行在單位外牆安裝額外晾衫架的居民，房屋署會勸喻他們將晾衫架拆除，除了他們安裝晾衫架前須向屋邨管理處作出申請外，因應自二零一零年十二月三十一日《建築物條例》「小型工程監管制度」全面實施後，房屋署轄下的居民進行豎設/改動/拆除/鞏固晾衫架工程時亦須受此制度監管，並需要聘請已於屋宇署註冊的「訂明註冊承建商」遞交申請書及得書面同意後才可進行改裝工程，以符合安全規定。
- (iii) 他有向相關的部門反映晾衫架的問題。相關部門正加緊研究，稍後會作出回覆。

82. 黃瑞華女士綜合回應表示：

- (i) 房屋署多年來一直關注居民晾曬衣服的需要，在款式及安裝位置上不斷完善晾衫架的設計，為各租住單位安裝固定晾衫架以滿足居民的需求。
- (ii) 各屋邨辦事處會向本署發展及建築處反映收集到的意見，同時亦會提醒居民，如在單位外牆位置更換或加裝晾衫架必須先獲得屋邨物業服務辦事處批准，以及根據《建築物(小型工程)規例》僱用合資格的「訂明註冊承建商」進行有關工程。各居民入伙時所收到的「出租公屋住宅單位裝修手冊及綠色生活指引」中亦有申明上述指引。
- (iii) 她會加緊向總部查詢有關標準晾衫架的研究進度。不過，若自行安裝的晾衫架對公眾安全構成威脅，房屋署會根據相關條例的規定，對住戶採取行動。

83. 秦寶山先生希望房屋署彈性處理自行安裝晾衫架的住

戶，不要以扣分或逼遷的方式處理。

84. 梁文廣先生知悉房屋署會改善新屋邨的設計，並請署方在可行的情況下，在不同的平台聽取居民對設計的意見。

85. 梁有方先生建議房屋署提醒居民，晾衫架安裝不善會損害樓宇結構，若晾衫架因此墮下更是刑事罪行，居民需要承擔後果。他又希望署方先檢查晾衫架是否有違規情況，然後再採取行動。

86. 主席總結表示，委員會希望房屋署解決石硤尾邨二、五期的晾衫架問題，並在保障公眾安全的前提下酌情處理違規的晾衫架。委員會又請署方盡快制訂指引，並同意將此事項交由公共房屋工作小組跟進。

議程第三項：跟進事項

(a) 房屋事務委員會第七次會議討論事項的跟進行動列表 (房屋事務委員會文件 23/13)

87. 方志光先生就房屋事務委員會文件 27/12(關注白田天主教小學未有納入重建範圍的問題)回應表示，教育局已清楚知悉白田天主教小學的訴求及明白委員的關注。局方正緊密地與房屋署作出跟進，積極探討各種可行的方案。

88. 朱永熙先生補充表示，房屋署會在規劃上與教育局作出配合，並在不影響建屋量及重建進度的原則下，與白田天主教小學及教育局探討合適的方案。

89. 朱廣添先生補充表示，房屋署會在整體重建的設計上與教育局作出配合，如教育局有意重建白田天主教小學，署方會在重建範圍預留部分土地，讓教育局興建合適的小學。

90. 沈少雄先生提出以下查詢：(i)教育局是否支持重建白田天主教小學；(ii)教育局與房屋署的討論內容為何。

91. 李詠民先生表示，他的查詢和沈少雄先生一致。
92. 衛煥南先生查詢，房屋署會在白田邨第 13 座的土地興建一所新小學，抑或興建一所新中學。
93. 甄啟榮先生期望教育局及房屋署在下次會議向委員會介紹討論的具體內容。
94. 梁有方先生查詢，當局會讓白田天主教小學直接遷入白田邨的新校舍，抑或以公開競投的形式申請遷入該校舍。
95. 方志光先生回應表示：(i)教育局現正積極跟進委員的意見，研究將白田天主教小學納入重建範圍內；(ii)就白田天主教小學納入重建範圍後而興建的新校舍，教育局會和房屋署商討，以滿足深水埗區對學位的需求；(iii)有別於其他學校須以公開競投的形式申請新校舍，若白田天主教小學被納入重建範圍，受重建影響的白田天主教小學可優先使用重建完成後的新校舍。
96. 吳美女士對白田天主教小學納入重建範圍後不用公開競投新校舍表示欣慰，並希望局方提供清晰說法及有關時間表，以便該小學作出相應安排。
97. 委員會備悉上述匯報，並請當局在下次會議提供進一步的資料。
98. 黃瑞華女士就房屋事務委員會文件 58/12(強烈要求特區政府承擔和儘快啟動大坑西新邨的重建計劃)表示，運輸及房屋局提交了書面回應，請委員參閱回應文件 30/13。
99. 衛煥南先生查詢運輸及房屋局與香港平民屋宇有限公司的討論內容，請黃女士代為反映。
100. 韋海英女士表示，她的查詢和衛煥南先生一致，並希望局方提供時間表。

101. 黃瑞華女士回應表示，她會向局方反映委員的意見。
102. 委員會備悉上述匯報，並請當局在下次會議提供進一步的資料。
103. 主席就房屋事務委員會文件 5/13(建設屋邨無障礙通道房委會責無旁貸)表示，領匯提交了書面回應，請委員參閱回應文件 32/13。
104. 黃瑞華女士介紹回應文件 31/13。
105. 韋海英女士對大坑東邨未納入房委會第二期加裝升降機計劃內表示不滿，並希望房屋署盡快改善邨內的行人斜道，方便長者出入。
106. 秦寶山先生希望房屋署採取其他可行方法，包括安裝自動電梯，改善麗閣邨的無障礙通道問題。他又希望房屋署繼續改善石硤尾邨及大坑東邨的無障礙通道，方便居民出入。
107. 梁有方先生希望房屋署將大坑東邨納入房委會第二期加裝升降機計劃內，並請黃女士向署方反映意見。
108. 黃瑞華女士承諾會向署方反映委員的意見。
109. 委員會備悉上述匯報，並請房屋署及領匯在下次會議匯報跟進情況。

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 24/13)

110. 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 25/13)

111. 委員會知悉並通過上述文件。

議程第五項：其他事項

112. 沒有其他事項。

議程第六項：下次會議日期

113. 下次會議訂於二零一三年六月十三日(星期四)上午九時三十分舉行。

114. 餘無別事，會議於下午一時四十五分結束。

深水埗民政事務處

區議會秘書處

二零一三年六月