

解決

美孚新邨第八期石油氣庫舊址工程對居民造成的影響

背景:

美孚新邨第八期石油氣庫舊址上興建住宅樓宇的工程已然展開，工程過程帶來的空氣污染、噪音滋擾、陽光被遮擋及交通負荷等情況，已對居民的居住環境造成了明顯破壞。居民與本人十分關注工程過程及建成樓宇對美孚生活質素產生的衝擊，並希望各方面能夠加強溝通及通力合作，達致一個令居民、發展商及政府都能滿意的多贏方案。

敦促:

1. 政府有關部門擔當橋樑角色，為居民與發展商建立溝通平台，並為改善方案提供專業及可行性建議。
2. 政府重新審視「以地換地」方案的可行性，透過撥予發展商另外一幅住宅地皮，讓其終止在上址的建樓計劃。
3. 發展商擱置在上址的建樓工程。在不可能擱置的情況下，發展商應盡一切努力履行社會責任，研究如何從改善樓宇的座向、面積及設施等各方面，以盡量減低動工過程以及建成樓宇的運作對居民生活造成的負面影響。

附件 1、2a 及 2b：本人於 2012 年 3 月 6 日就上述問題向祥達發展有限公司發出的信函及相關文件。

文件提交 2012 年 11 月 6 日深水埗區議會討論

文件遞交人：黃達東

中環置地廣場
告羅士打大廈十七樓
祥達發展有限公司
李穎賢董事

李董事：

本人於二月二十九日，列席美孚新邨第八期業主立案法團會議，會上有委員表示，若然美孚舊石油氣庫地盤動工興建樓宇，肯定會對社區環境及居民的日常生活帶來負面影響。為此，本人現特來信，除了反映居民意見，亦希望 貴公司能提出消除居民憂慮的方案。

居民擔心舊石油氣庫地盤動工，將會為社區帶來交通負荷、空氣及噪音污染，以及樓宇落成後公共設施的保養等問題。另外，法團希望 貴公司在動工期間及駿工後，就涉及有關居民及法團權益的事宜，積極與法團及管業處溝通，一起尋求妥善處理方案。隨信附上法團發予 貴公司的信件副本，以供參照。

若然 貴公司在石油氣庫地盤動工興建樓宇，本人誠懇希望 貴公司慎重考慮居民的擔憂，加強溝通，制定方案，盡量減低工程對社區環境及居民的日常生活帶來的負面影響。

本人樂意擔當橋樑，為 貴公司與法團及管業處搭建溝通平台，一起尋求消除居民疑慮的理想方向。

如有任何疑問或回覆，請致電 2307 2777，與本人或辦事處職員張小姐聯絡。

深水埗區議會副主席黃達東議員
(助理 張小姐 代行)

2012 年 3 月 6 日

副本送：美孚新邨第八期業主立案法團 及 匯秀企業有限公司

美孚新邨第八期業主立案法團

地址：美孚新邨第八期百老匯街114及116號地下157號線

電話：2307 5606

祥達發展有限公司
香港中環置地廣場
告羅士打大廈十七樓
李穎賢 董事

有關：美孚新邨第八期業主立案法團對動工的要求

敬啟者：

自2010年3月開始，本法團已多次以書面及於會面上向貴司提出舊石油氣庫地盤動工時的要求，惟貴司一直以來未能正式確實回覆本法團的要求。現本法團特此再函要求貴司作出回覆，並再重申法團關注及要求的事項如下：

1. 交通控制安排

因美孚新邨路面多較狹小，行人穿梭路面情況頻繁，上下課時段更不斷有校巴停駛和學童需使用路面，故路面交通控制是必須的。故此法團要求「祥達」提供在地盤工程進行時，重型運輸車輛的路線圖和時間表，沿線交通控制人員的人數和安排。

2. 美孚新邨車路負載評估

考慮到美孚新邨車路設計未必適合重型車輛使用，法團要求「祥達」委聘專業顧問公司測試及評估美孚新邨車路的承重能力是否足以供重型車輛行駛，並提供有關報告予法團閱覽備存。

3. 路面和其地下裝置的責任

美孚新邨普遍的路面和其地下裝置都超過三十多年的歷史，在現時正常使用下，維修的需求不高，但在「祥達」進行地盤工程時，因重型運輸車輛的頻繁使用，相信很大機會對路面及其地下裝置引發損毀，因此法團要求「祥達」承諾，一旦發生美孚新邨路面或地下裝置損毀，而該損毀涉及第八期時，「祥達」必須負起所有責任，包括賠償等。同時法團亦要求「祥達」在整項工程完竣後，重鋪美孚新邨的私家車路，但凡「祥達」的重型運輸車輛駛經的路線均須包括在內；重鋪車路的標準須先經法團審閱。

4. 保險的購買和保障

法團要求「祥達」在地盤工程展開前必須購備一切有關保險，如其中有涉及法團利益時，更須在保單內加有法團名稱，並須提供一切有關保險的副本予法團閱覽備存。

5. 環境污染和噪音問題

法團要求「祥達」在地盤工程進行時，對環境污染和噪音控制的工作上，必須符合政府條例的標準，並需提供該等條例的副本和「祥達」對環境污染和噪音控制工作的計劃予法團作為監察基準。

6. 環境評估勘察

法團要求「祥達」委聘獨立專業顧問公司，在地盤工程展開前進行環境及周邊評估及美孚新邨第八期公用部份勘察，工程進行中亦須進行監察對第八期所受之影響。勘察完成後，「祥達」須提供有關的勘察報告予法團閱覽備存；惟展開有關勘察工程前，必須得到法團的批准才可開始。否則法團並不會承認相關勘察報告的有效性。

7. 大廈落成後周邊共用資源的費用分擔

法團要求「祥達」提供有關新大廈落成後對道路，行人路及一切共用資源的維修、保養、保險和管理等費用分擔安排，因在用者自付的原則下，法團現在是須承擔所有一切有關費用的。屆時，新大廈落成後，基於同一道理，亦須分擔該等費用及開支。

8. 新樓宇地盤對第八期地下設施的維修安排

鑑於第八期有不同的地下設施如水管等是藏於舊石油氣庫地盤之地底，作適時的維修保養是必須的，故法團要求「祥達」在施工時必須對該等設施預留日後維修時，有足夠空間。

9. 地盤開工後的會面安排

法團要求「祥達」於地盤工程開展後，定期安排有關地盤工程的主要負責人與法團或管業處會面，商談有關地盤工程在施工時，有否產生影響業戶的問題，從而作出即時改善。

敬請 貴司明白，本法團所提出的各項動工要求，目的旨在減低地盤工程展開時對居民的滋擾和保障居民的安全和利益；而在上述九項要求達成共識前，本法團不會認同 貴司開展有關舊石油氣庫地盤的工程。謹請 貴司認真考慮本法團提出的九項要求，及早回覆為荷。

如 貴司對上述有任何查詢，歡迎致電 3123 2073 與管理公司物業管理經理呂國基先生聯絡。

美孚新邨第八期業主立案法團
第五屆管理委員會



主席吳偉良
2011年12月7日