

香港特別行政區
第四屆深水埗區議會
第十四次會議記錄

日期：二零一四年三月四日(星期二)

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

郭振華先生，BBS，MH，JP (下午五時四十五分離席)

議員

陳鏡秋先生，MH，JP (下午六時零五分出席)

陳偉明先生，MH

鄭泳舜先生

張永森先生，MH，JP (下午三時四十五分離席)

覃德誠先生

馮檢基議員，SBS，JP (下午三時五十分離席)

林家輝先生，JP

劉佩玉女士

李詠民先生 (上午十時正出席，下午三時三十五分離席)

梁文廣先生

梁有方先生

李祺逢先生

盧永文先生，JP

吳貴雄先生，MH

吳美女士 (下午四時十五分離席)

沈少雄先生

秦寶山先生 (下午四時四十九分離席)

韋海英女士

衛煥南先生

黃志勇先生 (下午一時十五分離席)

黃頌良博士

黃達東先生，MH

甄啟榮先生 (上午九時四十八分出席，下午三時四十五分離席)

列席者：

莫君虞先生，JP	深水埗民政事務專員
賈亦恒女士	深水埗民政事務助理專員
陳子儀女士	深水埗民政事務處高級聯絡主任 1
廖少芳女士	深水埗民政事務處高級聯絡主任 2
吳淑綿女士	深水埗民政事務處高級聯絡主任 3
李志恒先生	香港警務處深水埗區指揮官
譚澤恆先生	香港警務處候任深水埗區指揮官
張煒成先生	香港警務處深水埗區警民關係主任
張國華先生	土木工程拓展署九龍拓展處高級工程師
郭李夢儀女士	社會福利署深水埗區福利專員
李嘉美女士	康樂及文化事務署深水埗區康樂事務經理
林永康先生	食物環境衛生署深水埗區環境衛生總監
呂廣輝先生	房屋署物業管理總經理(西九龍及港島)
劉建熙先生	運輸署高級運輸主任/九龍
楊何蓓茵女士，JP	運輸署署長
李偉彬先生	運輸署助理署長/市區
蔡植生先生	運輸署總運輸主任/九龍
黃何詠詩女士	民政事務局首席助理秘書長(公民事務)3
郭嘉寶女士	民政事務局助理秘書長(3)1
溫純良先生	民政事務總署總行政主任(牌照)
陳偉信先生	規劃署荃灣及西九龍規劃專員
沈恩良先生	規劃署高級城市規劃師/深水埗
吳敏誠先生	規劃署城市規劃師/深水埗 2
戴凱佑先生	運輸署工程師/深水埗
區俊豪先生	市區重建局規劃及設計助理總經理
蘇毅朗先生	市區重建局高級社區發展經理
楊莉華女士	香港鐵路有限公司公共關係經理(對外事務)
梁順楷先生	民政事務總署牌照事務處總主任(牌照)
鍾榮光先生	民政事務總署牌照事務處高級消防區長(牌照)
何家儀女士	地政總署九龍西區地政署高級產業測量師
蔣志文先生	屋宇署總屋宇測量師/新界西

秘書

趙必強先生	深水埗民政事務處高級行政主任(區議會)
-------	---------------------

開會詞

主席歡迎各位議員、政府部門代表、機構代表，以及陪同李志恒總警司出席今次會議的香港警務處候任深水埗區指揮官譚澤恆總警司(代替李總警司出席往後的會議)，並歡迎土木工程拓展署九龍拓展處高級工程師張國華先生代替汪志成先生，以及運輸署高級運輸主任劉建熙先生由討論事項開始接替蔡植生先生，出席今次的會議。

議程第 1 項：通過會議記錄

(a) 2014 年 1 月 14 日第十三次會議記錄

2. 議員並無提出修訂建議，會議記錄獲得通過。

(b) 2014 年 1 月 28 日第三次特別會議記錄

3. 議員並無提出修訂建議，會議記錄獲得通過。

議程第 2 項：運輸署署長與深水埗區議會議員會面

4. 主席代表深水埗區議會歡迎運輸署署長楊何蓓茵太平紳士，以及一同出席會議的運輸署助理署長(市區)李偉彬先生及總運輸主任(九龍)蔡植生先生。

5. 李偉彬先生以投影片介紹署方的服務範疇，以及署方近年因應深水埗區議會的訴求而在區內開展及跟進的工作。

6. 黃志勇先生提出以下意見和建議：(i)申訴專員公署最近發表的一份主動調查報告，指出運輸署對「巴士脫班」的定義過於寬鬆，與市民大眾的期望有很大落差。他指出，區內部分巴士線如 702 及 914 號的脫班情況存在已久，希望署方正視問題，檢討及就「巴士脫班」重新定義；(ii)關於興華街雙向行車的問題，由於車輛不能在興華街左轉，以致前往新填海區的车辆需繞道而行，造成不便，希望署方跟進及盡快落實該道路

的雙向行車建議。

7. 衛煥南先生提出以下建議及查詢：(i)由於本港未來的交通會以鐵路為主，巴士及小巴等交通工具亦須大幅更改路線以配合鐵路發展。就此，署方會否考慮在深水埗區，例如長沙灣道設置巴士轉乘站，以助提高巴士服務的生存空間，並紓緩長沙灣道一帶的交通擠塞問題；(ii)署方會否考慮向綠色小巴營運商提供津貼，使\$2 轉乘優惠可擴及綠色小巴，讓更多市民受惠。

8. 韋海英女士提出以下意見：(i)支持巴士公司重組路線以改善服務。不過，她不滿意署方堅持把九巴 2C 及 203 線合併後的車號定為 203C，而且一直沒有派員出席大坑東區的多次居民大會，就此合併路線的問題聽取民意；(ii)自九巴 40 及 6D 線改動路線後，6D 線的候車時間過長，希望署方檢討其班次，並考慮將其路線延長至觀塘及荃灣。

9. 李祺逢先生提出以下意見：(i)有關在深盛路加設燈號控制過路處的建議，於去年三月及九月已作諮詢及並無反對意見，但署方至今卻仍未落實計劃，他對此表示不滿；(ii)署方的投影片中提及在昇悅居門口巴士站加設上蓋，他質疑資料有誤，指出正確地點應為泓景臺門口巴士站。

10. 秦寶山先生提出以下查詢及意見：(i)署方重組巴士路線有何準則。早前九巴 40 及 203 線以路線重複為由作出改動及重組，引來很大的地區反響，署方在重組路線前，有必要多作地區諮詢；(ii)區內有不少巴士線均有路線重複的情況，但卻未見署方加以重組以令路線覆蓋更多範圍，建議署方考慮重組途經長沙灣道的機場巴士及通宵巴士路線，使之覆蓋石硤尾及白田邨一帶以方便居民。

11. 吳美女士提出以下意見和建議：(i)基於深水埗區未來的公屋發展，預期龍坪道及南昌街一帶的交通負荷將大增，故希

望署方及早進行交通評估並將結果知會區議會；(ii)深水埗東人口漸增，希望通宵巴士服務能照顧該區居民的需要；(iii)署方在過去兩、三年曾為若干巴士站增設座椅及上蓋，但這方面的工作進度過於緩慢，未能滿足市民所需；(iv)九巴 702 線的脫班情況嚴重，而且車內空氣流通欠佳，希望署方跟進及改善；(v)讚揚已調任的高級運輸主任許家耀先生的工作表現及感謝其貢獻。

12. 吳貴雄先生指出，近年署方常在新建道路設置禁區時段，對於交通繁忙的道路，此舉無可厚非，但在交通流量及人流較稀疏的新發展區則並無必要。以荔枝角寶輪街為例，署方把整條寶輪街設為廿四小時禁止上落客區，結果迫使貨車轉入美孚新邨本已狹窄的私家街道上落貨，對行人造成影響，他希望署方根據實際情況，考慮局部放寬限制以利便市民。

13. 梁有方先生提出以下意見和建議：(i)讚揚高級運輸主任許家耀先生過往的工作表現；(ii)不滿九巴 40 線的路線改動，要求在非繁忙時間加設 40S 線以方便長者；(iii)203 及 2C 線合併後對居民造成不便，建議署方在完成諮詢後考慮將之改為大坑東居民所熟悉的 4A 線，以滿足坊眾的期望。

14. 梁文廣先生提出以下意見和建議：(i)關注巴士路線重組對居民帶來的不便，並希望署方加強監察及改善巴士的脫班問題；(ii)702 線於開辦後無論在路線、班次、車長服務態度、車量質素等各方面都備受詬病，希望署方跟進和改善；(iii)新巴往往對於議會反映的改善訴求置若罔聞，希望署方加強監管其服務；(iv)贊同於深盛路加設燈號控制過路處的建議，同時亦希望署方考慮在榮昌邨對開位置加設行人過路處，以方便富昌邨及榮昌邨居民來往深水埗公園及市中心；(v)讚揚高級運輸主任許家耀先生過往的表現和貢獻。

15. 劉佩玉女士提出以下意見和建議：(i)讚揚署方在貫通鴨寮街的工程上有積極回應，希望署方盡快展開工程；(ii)就西

九龍中心近基隆街位置的升降機問題，希望署方盡快物色合適的地點重置升降機；(iii)深水埗新填海區一帶陸續有新公屋落成，希望署方在交通配套方面作出規劃；(iv)長沙灣道及汝州街交通繁忙，每日有大量巴士來往，造成噪音滋擾，署方有否計劃緩減該等路段的路面噪音；(v)北河街將有重建工程，屆時北河街及通州街均會封閉，巴士亦可能須改道配合，希望署方適時提供這方面的資料；(vi)長沙灣道及汝州街人多路窄，要加設巴士站上蓋有一定困難，但仍希望署方重新審視加設上蓋的可行性，以利便候車乘客。

16. 覃德誠先生提出以下意見和建議：(i)對運輸署過往的工作表示肯定，尤其在提供無障礙通道設施方面。不過，署方近年亦屢受審計署批評，包括對小巴營運、巴士路訊通利潤及巴士脫班問題監管不力，故希望署方適時檢討其政策和服務；(ii)深水埗自 2004 年以來再無增設任何行人專用區，建議署方因應區內道路的發展，考慮在長沙灣一帶車流較少的道路設置行人專用區；(iii)當局過去並不鼓勵市民以單車為代步工具，署方會否重新審視政策，考慮令單車成為市區的主要代步交通工具之一。

17. 張永森先生提出以下意見和建議：(i)讚揚署方在某些工程上的表現，例如因應投訴迅速在盈暉臺對開的一段呈祥道加設防撞欄；(ii)昇悅居對開一段西九龍走廊、葵涌道及盈暉臺對開的一段呈祥道等三處地點的噪音問題嚴重，希望署方統籌各有關部門作出改善，特別是在盈暉臺對開的一段呈祥道採取措施，例如設置臨時的隔音屏障、以減音物料鋪路及檢控超速車輛等，藉此消減噪音及減少意外。

18. 沈少雄先生提出以下意見和建議：(i)讚揚署方過去負責本區交通事務的工程師的表現；(ii)希望署方檢討對專線小巴的管理，並建議署方鼓勵專線小巴營運商合併，使\$2 乘車優惠可早日擴展至專線小巴；(iii)美孚一帶交通擠塞問題日益嚴

重，車龍往往伸延至西九龍走廊，希望署方積極檢討以改善情況；(iv)署方表示會盡量避免公共車輛的服務路線重疊，但實際上行走長沙灣道的公交路線多有重疊，甚至曾出現十七部巴士排成長龍的奇景，希望署方作出檢討，考慮將部分路線改為行走其他道路。

19. 林家輝先生提出以下意見及和查詢：(i)有關貫通興華街的建議已提出逾十年，但至今仍無具體時間表，希望署方盡快落實計劃；(ii)區內有不少位於路旁凹位的上落客貨區，但這些位置白天往往被修車場佔用作修車場地，晚上則淪為免費泊車位，希望署方考慮在該等位置安裝泊車咪錶以收管理之效；(iii)署方對紅色小巴的政策為何，會否以新思維改善紅色小巴的營運，使之與其他交通工具配合互補；(iv)蘇屋邨已經拆卸，但該處已有十多年歷史的巴士總站未見有任何更新或復修計劃，希望署方加以復修以配合未來需要；(v)大埔道近嘉頓公司一帶的交通噪音問題存在多年，希望署方考慮在該處加設隔音屏障以作改善。

20. 鄭泳舜先生提出以下意見和建議：(i)讚揚署方前線同事的表現；(ii)希望署方關注巴士脫班問題，藉重組路線或其他優化措施加以改善；(iii)希望署方及早作出規劃，令區內新填海區的交通發展與舊區妥善接軌和配合；(iv)關注區內交通黑點，例如大埔道、南昌街及北河街等時有發生致命交通意外，希望署方多加留意和改善；(v)促請署方加快桂林街加設升降機工程的進度。

21. 陳偉明先生提出以下意見和查詢：(i)有關興華街雙線雙向行車的建議，希望署方盡快落實計劃及施工時間表，並向區議會提供有關配套安排的詳細資料；(ii)深水埗區在 2018 年開始會有大量公屋單位落成，屆時長沙灣道等主要道路的交通流量勢必增加，署方有何相應安排以解決預計的交通需求及擠塞問題；(iii)專線小巴的 \$2 乘車優惠最快要在下年度第一季才有

望實行，署方會否考慮分階段實施計劃，由規模較大的專線小巴營辦商先行做起，令長者可早日受惠。

22. 陳鏡秋先生提出以下意見和建議：(i)區內不少屋苑均有天橋連接，希望署方考慮在深旺道與連翔道之間興建連接大橋；(ii)贊成分階段實施專線小巴的\$2 乘車優惠，由規模較大的專線小巴營辦商先行做起，令市民早日受惠；(iii)希望署方加快進行在東京街與青山道交界設置燈號控制過路處的工程；(iv)東京街李鄭屋官立小學對開班馬線的路面凹凸不平，希望署方盡快重鋪該處路面。

23. 黃達東先生提出以下意見和建議：(i)讚揚署方的人人暢道通行計劃是一項德政，希望計劃延展至港鐵車站，在港鐵車站出入口加建升降機，特別是在早已提出加建升降機建議的美孚港鐵站 A 出口；(ii)希望署方設法改善美孚一帶的交通擠塞問題；(iii)關注巴士脫班問題，建議署方研究一套衛星定位系統，監察巴士的到站情況，讓市民在候車方面更有預算。

24. 主席指出，政府於 2011 年延續了凍結小巴數量的《公共小巴(數目限定)公告》。由於小巴數量受到限制，若因應需求開設新線路，便可能須停辦另一些線路以維持小巴數目。他希望署方考慮推出新政策，以回應地區上對小巴服務的需求，令小巴服務的發展不致因小巴數量限制而受到制肘。

25. 何署長綜合回應如下：

- (i) 關於申訴專員公署(公署)就運輸署對專營巴士行車班次的監察機制展開調查，並於其報告內指出運輸署對專營巴士「脫班」所下定義過於寬鬆，與市民大眾的期望有很大落差的問題，其實巴士服務是否準時，涉及「脫班」及「服務延誤」兩個概念；「脫班」是指應開的班次沒有開，而「服務延誤」則是指應開的班次開了，但是沒有跟原定的時間開

出或到站。由於市民普遍把巴士服務延誤理解為「脫班」，才出現上述的落差。巴士的脫班率在 2010 至 2012 年間情況較嚴重，但經與巴士公司做了大量跟進工作後，巴士脫班率在 2013 年已有改善，至於 2014 年首兩月則情況尚可。要將脫班率及班次延誤的情況降至零是不可能的，因有很多巴士公司無法預計及即時處理的因素，導致脫班或服務延誤，包括交通意外、惡劣天氣、因遊行或大型活動而封路、道路工程等等。但亦有部份因素是巴士公司可以控制的，最主要是巴士公司車長不足的問題。因此，署方除敦促巴士公司增聘車長外，亦額外調撥考牌主任處理巴士車長的考牌工作，以助巴士公司盡快改善車長不足的情況。目前以按日計算的脫班率是可靠的數據，但署方亦認同公署的建議，按不同時段計算脫班率有助各方面對巴士脫班的情況有更深入了解。署方會與巴士公司研究如何按不同時段計算脫班率，以切實反映脫班情況。公署又建議署方於處理投訴時，應盡量提供足夠具體資料及數據，署方亦會跟進其建議。事實上，公署在報告中亦認同並讚揚署方就投訴所進行的調查方式及詳細程度。

- (ii) 在解決交通擠塞問題方面，除重組巴士路線及減少巴士路線重疊外，署方亦希望利用巴士轉乘站協助解決問題。要在每區提供點對點的巴士服務是不可能的，因為此舉會令巴士線數目大增，加重道路容量的負荷。透過設立巴士轉乘站，乘客便可有更多選擇，於轉乘站轉乘其他巴士路線至不同地區。不過，要在人口密集的地區如深水埗區設置像屯門公路般的大型巴士轉乘站未必可行。署方會先從新界區開始，理順新界區巴士路線後才考慮於九龍五區設置巴士轉乘站，署方歡迎議員在這方面提出意見。另外，亦有建議認為可考慮在彌敦道等主要幹

道只讓一條巴士線行走而在幹道周邊設巴士轉乘站。署方認為此建議在概念上可行，但實行上牽涉多方面限制，尚需詳細規劃和研究。為使乘客改變乘車習慣及多使用轉乘巴士服務，署方會與巴士公司研究，為乘客提供更多轉乘優惠。

- (iii) 關於小巴政策，政府凍結小巴數量，主要是為了控制其車輛數目的增長，以減輕道路擠塞問題。如需開辦新的專線小巴(綠巴)路線，署方會鼓勵現時紅巴路線經營者參與，以利於政府對小巴服務的監管。整體而言，小巴數量目前並無放寬的空間。
- (iv) 至於以鐵路為主的交通政策，運輸及房屋局(運房局)局長早前已透露，在政府的鐵路發展策略檢討公布結果後，政府會隨即就各種主要公共交通工具的未來角色定位開展大型研究，屆時會諮詢各區議會。
- (v) 就個別巴士線的服務情況，署方知悉居民對 702、40 及 6D 線巴士服務的意見，並會與巴士公司檢討有關路線在繁忙時間的班次是否足夠、接駁安排、車輛的空氣流通以及候車時間會否過長等問題，以盡量回應居民的訴求。
- (vi) 關於議員提出的三處交通噪音問題嚴重的地點，基於技術上的限制，無法設置隔音屏障或偵速儀器，但署方會密切監察有關情況及聯同有關部門作出改善。
- (vii) 對於個別道路工程進展緩慢的問題，興華街雙向行車計劃須與路政署配合，而該署已就工程編定優次，預計可於年底開展工程；至於在深盛路加設燈號控制過路處的計劃，已訂於本年四月動工，並未因再度進行諮詢而受到阻延。

- (viii) 關於以單車作為交通工具的建議，基於市區的交通繁忙，並不適宜讓單車在道路上作為普及的交通工具行走，但在設有單車徑的新市鎮，署方將會提供更多配套設施，讓市民可利用單車這種環保交通工具代步，運房局及署方稍後會推出有關政策。
- (ix) 關於市區重建及賣地對交通的影響，例如龍坪道的發展，署方會要求發展商就其計劃進行交通影響評估，確保發展不會對附近一帶交通帶來負面影響。
- (x) 關於在通州街設過路處的建議，署方早前曾就開放九江街隧道進行諮詢，結果居民普遍持反對意見。至於在路面加設過路處，署方對此持開放態度，並會研究可行方案及向議會交代進展。
- (xi) 基於時間所限，署方會於稍後就未有在會上即時回應的提問提供書面回應。

26. 主席總結表示，議會對運輸署的工作有高度評價，而多位發言的議員亦點名讚揚已調任的高級運輸主任許家耀先生的工作表現。議會請署方於會後就未克回應的問題以書面補充回應。

議程第 3 項：討論事項

(a) 規管互聯網電腦服務中心及其他設有遊戲機的娛樂場所
(深水埗區議會文件 27/14)

27. 主席歡迎民政事務局及民政事務總署的代表出席會議。

28. 黃何詠詩女士介紹文件 27/14。

29. 黃頌良博士有以下意見及查詢：(i)支持局方規管互聯網電腦服務中心(俗稱「網吧」)的建議，以協助解決青少年沉迷

上網的問題；(ii)局方會否立例禁止穿着校服人士進入網吧；(iii)網吧數目在近年大幅下跌的原因。

30. 衛煥南先生有以下意見及查詢：(i)網吧及遊戲機中心(俗稱「機舖」)定義上的分別；(ii)教育機構是否包括幼稚園；(iii)建議局方在發牌前徵詢地區人士意見，並規定樓上網吧須設獨立進出口，以減低對居民造成的影響。

31. 沈少雄先生有以下查詢：(i)局方如何就網吧使用符合知識產權規定的軟件及安裝過濾色情資訊的裝置作監管；(ii)提供互聯網服務的處所獲《遊戲機中心條例》豁免規管的條件。

32. 馮檢基議員有以下查詢：(i)若網吧營運者違反《經營者守則》，是否即屬違法；(ii)網吧容納人數的上限及人數空間比例的規定。

33. 梁有方先生有以下查詢及意見：(i)網吧數目在近年大幅下跌的原因；(ii)在網吧涉及毒品罪案的數目；(iii)建議局方把網吧是否合乎樓宇公契及對附近環境的影響列為發牌的考慮因素之一。

34. 劉佩玉女士建議局方在發牌時考慮申請是否合乎樓宇公契，以減低對附近居民的影響。

35. 梁文廣先生有以下意見：(i)網吧零散的經營模式為局方在規管及執法上帶來困難；(ii)建議局方與學校合作，加強對網吧的巡查及規管。

36. 黃何詠詩女士綜合回應如下：

- (i) 局方擬把網吧納入《遊戲機中心條例》發牌規管安排之下，發牌條件類近現時自願遵守的《經營者守則》，以加強規管及保障公眾安全。

- (ii) 網吧提供的服務較為中性，為提供互聯網服務及資訊流通有一定的推動作用。局方會集中規管軟件提供的資訊內容及使用者行為，例如網吧內的資訊發放內容及十六歲以下人士逗留時間的限制。
- (iii) 租金上升及最低工資的推行令經營成本上漲，導致網吧數目在近年大幅下跌。然而，現時餘下的網吧多為集團式經營，有助局方就擬訂的發牌準則與營運商進行溝通。
- (iv) 在網吧納入《遊戲機中心條例》規管後，局方與民政事務總署及警方會加強巡查及執法，並與青少年團體及教育界人士共同宣傳新措施。
- (v) 擬訂的網吧發牌條件規定營運商只能在作商業用途的單位開設網吧，以減低對居民的影響。
- (vi) 局方會積極考慮沿用規管遊戲機中心的諮詢機制，就網吧法定發牌制度徵詢地區人士意見。
- (vii) 《經營者守則》列明網吧需符合現行法例中有關樓宇及消防安全的規定，包括人均面積規定，以確保場所不會過於擠逼及有預留足夠的通道供逃生之用。局方會適時與屋宇署及消防處檢討有關規定。
- (viii) 現時法例規定家庭娛樂中心內不得提供有賭博性質的遊戲及現金獎，否則即屬違反賭博條例。民政事務總署及警方將繼續加強巡查及執法。
- (ix) 局方會與教育局探討教育機構的涵蓋範圍，並積極研究把未登記的幼稚園納入規管條件的可行性及影響。

37. 馮檢基議員查詢網吧人數空間比例的規定。

38. 溫純良先生回應表示，申請人需呈交由認可人士擬備的建築物規劃圖則，以保障樓宇及消防安全。署方亦可就圖則設計徵詢屋宇署意見。

39. 黃何詠詩女士回應表示，網吧營運者如欲提供其他附設服務，例如提供食物或飲品，都必須取得相關的法定牌照，如規管供應食物及飲品的各類食肆牌照。

40. 梁有方先生有以下查詢：(i)署方在擬訂發牌準則時考慮地區人士意見的比重；(ii)局方發現網吧違規的處分情況。

41. 沈少雄先生希望了解局方如何監管網吧使用符合知識產權規定的軟件，以及安裝過濾色情資訊的裝置。

42. 黃何詠詩女士回應表示，網吧發牌制度不設「計分制」，局方會因應申請者個別的情況及綜合地區人士的意見予以考慮。任何違反牌照規定的持牌網吧，局方可作出的懲罰包括警告、罰款及吊銷牌照。局方亦會在續牌時檢視相關的違規紀錄。

43. 主席總結表示，本會支持民政事務局在文件所述的建議，加強規管互聯網電腦服務中心及其他設有遊戲機的娛樂場所，並希望局方在訂定相關細節時考慮議員的意見。

(b) 擬議改劃一幅深水埗區土地作房屋發展用途(深水埗區議會文件 28/14)

44. 主席歡迎規劃署及運輸署的代表出席會議。

45. 沈恩良先生以投影片輔助介紹文件 28/14。

46. 黃頌良博士表示，文件提供的資料未夠充分，擬議改劃的用地可能對交通、環境、通風及視覺等各方面產生影響，引起社區關注。他建議規劃署提供更多資料，詳細解釋擬議改劃用地的影響，讓議員、居民及持份者知悉詳情。

47. 衛煥南先生提出以下查詢及意見：(i)規劃署的諮詢程序為何；(ii)文件提及曾諮詢各有關政府部門，是指哪些部門；(iii)擬議改劃用地位於郊野公園邊緣與住宅之間的綠化地帶。區內市民需要休憩空間，即使將該幅土地改劃為住宅用地，亦只會興建豪宅，住宅單位的供應有限，未能滿足需求；(iv)若在帝景峰旁興建住宅，只會加重附近一帶的交通負荷；(v)「插針式」的建屋做法不可取。

48. 秦寶山先生對規劃署的建議感到突然。他提出以下意見：(i)市區的休憩空間及樹木對市民尤其重要。若在擬議用地興建豪宅，由於單位供應不多，對增加整體房屋供應效果有限；(ii)應考慮重建舊式公共屋邨或在空置多年的政府土地建屋，以增加房屋供應；(iii)若在擬議用地興建住宅，會對附近交通、環境及各方面造成影響。

49. 吳美女士提出以下意見及查詢：(i)規劃署的諮詢期倉卒，難以取得地區支持；(ii)規劃署的文件未闡釋擬議改劃用地對附近交通、環境及景觀的影響；(iii)早前與屋苑代表到場視察，知悉附近居民關注該處日後的交通影響。她質疑南昌街及延坪道是否能承受建築期間重型車輛的進出；(iv)白田邨即將重建，亦會對附近環境造成影響；(v)若規劃署的建議不獲通過，建議是否不會提交予城市規劃委員會(城規會)考慮；(vi)建議規劃署先進行地區諮詢，公布環境影響評估等各項報告，並提供更多前期工程的資料，讓市民知悉；(vii)擬議用地屬綠化地帶，鄰近鷹巢山及郊野公園，過往區議會撥款在附近推展改善工程優化環境。若擬議土地改為住宅用途，市民便失去休憩地方；(viii)擬議用地提供的住宅量不多，政府沒有急切需要在上述地方建屋；(ix)反對規劃署的建議。

50. 吳貴雄先生表示，住屋是本港的重要民生議題。他認同政府長遠需增加房屋供應，以滿足不同階層的住屋需要。不過，擬議的土地位於綠化地帶及斜坡，而規劃署提供的資料亦

有限，未有提及改劃土地用途對附近屋苑居民的影響。他建議規劃署提供更多資料，以便議會表達意見。

51. 盧永文先生對規劃署積極覓地建屋的態度表示讚賞。他提出以下意見：(i)新加坡透過填海增加土地供應，經濟發展迅速，但本港在填海方面有限制，因此需要在現有土地上覓地建屋；(ii)規劃署在擬議用地興建住宅時，宜同步制訂其他方案及措施，例如種植樹木，以平衡持份者對綠化環境及其他方面的訴求，讓他們因土地發展而受惠。

52. 梁有方先生提出以下意見：(i)規劃署的文件沒有提及興建樓宇的類型及高度，因此未能支持有關建議；(ii)海港及郊野公園是香港的重要資源，不理解為何要在郊野公園邊緣建屋。若今次的建議獲得通過，相信類似建議陸續有來；(iii)在綠化地帶砍伐樹木及建屋，會令區內綠化地帶減少。即使在附近種樹補償，仍未能彌補失去的樹木及綠化環境；(iv)在擬議用地建屋對增加整體房屋供應幫助不大；(v)住宅密度及交通流量增加，對居民及持份者的影響難以估計。

53. 李祺逢先生提出以下意見及建議：(i)規劃署倉促提交文件，而文件的資料亦不足，實難以就改劃用地的建議提供意見。他建議規劃署提供更多資料，以便區議會討論；(ii)擬議改劃用地位於郊野公園邊緣，若要發展，相信持份者會有意見；(iii)深水埗人口密集，二號地盤及六號地盤的房屋落成後，會有超過十萬人居住，他建議規劃署嘗試在其他地區覓地建屋。

54. 梁文廣先生提出以下意見：(i)規劃署提交的文件資料不足，未有提及興建樓宇的層數、單位數量，以及對交通、環境等各方面的影響；(ii)認同政府需要覓地建屋，但亦需考慮建屋對附近居民的影響；(iii)規劃署應提供更多資料，加強地區諮詢，並進行各項評估，然後再諮詢議會。

55. 馮檢基議員提出以下意見及查詢：(i)規劃署提交的文件過於簡單，沒有提及興建樓宇的數量及相關資料，有欠專業；(ii)是否行政長官在《施政報告》提及需要檢討綠化地帶的土地用途，規劃署便選取擬議用地由綠化地帶改劃為住宅用途；(iii)規劃署稱曾諮詢有關政府部門，是指哪些部門；(iv)文件提及最高建築物高度限制為 210 米主水平基準以上，即 630 呎；以 10 呎一層計，即可建 60 層。他質疑人口及車流增加不會對環境造成影響的說法，並對規劃署感到失望。

56. 張永森先生提出以下意見：(i)理解規劃署覓地建屋的困難；(ii)規劃署擬於 2014 至 2015 年把擬議用地列入賣地表，計劃過於急促；(iii)規劃署應進一步解釋為何選擇改劃延坪道北面的綠化地帶，以及郊野公園邊緣改劃土地用途的政策；(iv)過往龍坪道臨時房屋區及延坪道的斜坡問題值得關注；(v)規劃署應提交更多資料，否則今天區議會無論贊成或反對建議亦不適當。

57. 沈少雄先生提出以下查詢及意見：(i)《施政報告》檢討綠化地帶土地用途的詳情為何；(ii)根據已知的發展計劃，深水埗區人口會由現時的三十多萬增至五十餘萬。深水埗區人口要增至多少，規劃署才會停止增加區內人口；(iii)現時規劃署提供的資料不多，難以支持或反對有關建議。

58. 鄭泳舜先生對規劃署的諮詢文件表示失望。他提出以下意見：(i)規劃署文件所提供的內容太少，未有具體提及改劃土地用途對交通、環境、通風及各方面的影響；(ii)認同增加土地供應以照顧各階層的住屋需要，但規劃署的文件未能回應議員的關注；(iii)南昌街一帶即將推展屋邨重建計劃，他對日後的交通流量非常關注。

59. 黃達東先生提出以下意見：(i)社會發展需要土地，但土地增長較人口增長慢，不少青年人沒能力置業，亦有不少公屋輪候冊人士輪候多年仍未能獲配公屋，因此政府需加快物色土

地興建樓宇，滿足不同階層的住屋需要；(ii)不反對政府覓地建屋的方向，但認為規劃署宜提供更多資料，讓議會及持份者知悉改劃用地的詳細情況，例如對交通流量、山脊線及安全等各方面的影響；(iii)本港土地供應有限，透過填海增加土地又受到掣肘，未能像澳門取得橫琴的土地發展，因此有需要開闢山坡以拓展土地資源。

60. 甄啓榮先生提出以下意見：(i)社會一直發展土地，但有關議題日趨政治化；(ii)香港城市大學在 2004 年 10 月及 2008 年興建新大樓及設施，發展土地範圍達五萬平方米，但為何當時沒有人反對發展及砍伐樹木；(iii)同意規劃署改劃用地的方向，以配合社區發展，但同時也要處理市民對改劃用地的關注。

61. 韋海英女士提出以下意見：(i)理解政府需要發展土地，以滿足社會不同階層的住屋需求；(ii)擬議地點為綠化地帶，規劃署倉促提交文件，令議員沒有足夠時間徵詢居民及持份者的意見，尤其是交通方面的配套。規劃署宜提供更多資料及進行地區諮詢，檢視擬議改劃土地用途對居民的影響。

62. 李詠民先生對規劃署提交的提文件表示失望。他指出，文件提及擬議改劃土地用途對交通、環境、視覺及景觀等方面沒有重大影響，但並沒有提及影響為何。由於規劃署提供的資料不足，區議會難以討論擬議改劃土地用途對居民的實際影響及解決方法。他建議規劃署提供更多資料供議會考慮及討論。

63. 主席提出以下意見：(i)早年討論發展帝景峰時，區議會認為該用地宜興建私人住宅，理由是可提高政府財政收入。若興建公屋，政府則需要在交通配套方面投入大量資源；(ii)當年個人認為澤安邨的用地宜建私人住宅，但區議會當時的意見是興建公共房屋。規劃署今天的文件沒有提及會興建哪種房屋。社會對公屋的需求殷切，若興建公共房屋，區議員的意見會否不同；(iii)由於規劃署提供的資料不足，建議署方提供更多資料，以便議會討論。

64. 陳偉信先生回應表示：

- (i) 規劃署一直致力覓地建屋，以配合不同階層的住屋需要，例如長沙灣副食品批發市場毗鄰的土地改劃為公私營住宅用途的修訂已刊憲公布，城規會將排期就接獲的申述和意見進行聆訊。
- (ii) 擬議改劃用地會興建中密度的私人樓宇，與毗鄰的帝景峰及筆架山花園相若。該幅用地在八十年代時是寮屋區，其後在八十年代後期清拆。由於土地空置了二十多年，已經草木叢生。為善用土地，規劃署擬改劃該幅土地作中密度住宅發展，並徵詢區議會的意見。
- (iii) 規劃署已就改劃土地用途的建議諮詢相關部門，而規劃署內部亦曾在區內進行空氣流動評估、視覺及景觀評估。評估結果顯示，由於該幅土地的地勢較高，因此建屋對空氣流通問題不大。擬議改劃用地的最高建築物高度限制為 210 米主水平基準之上，與帝景峰相若。地盤的主水平基準為 135 米，即可建樓高為 80 米。假設擬議改劃用地分三個平台興建樓宇，預計每幢樓宇樓高 20 層。不過，樓宇的實際設計須視乎發展商的設計而定。
- (iv) 規劃署需要在全港覓地建屋，以配合不同階層的住屋需要。全港未來五年約有 150 幅土地需要改劃土地用途以增加住宅供應，而深水埗區只有這一幅。
- (v) 政府對保育樹木設有既定程序。地政總署賣地前會就擬出售的土地進行樹木調查，檢視地盤內樹木的數量。根據現行機制，樹木高度達 1.3 米或以上，以及直徑不少於 95 毫米，即符合政府對樹木的定義。地政總署完成樹木調查後，會把結果轉交有關部門，待他們決定保留哪些樹木。根據地契的砍伐

樹木條款，若發展商砍伐樹木，須向地政總署申請。根據現行基制，每砍伐一棵樹木，需要種植另一棵樹木作為補償；

- (vi) 若有需要，規劃署可透過區議員舉辦地區諮詢會，讓地區人士了解擬議改劃用地對他們的影響；
- (vii) 規劃署曾諮詢相關部門包括康樂及文化事務署對擬議改劃用地加設社區及康樂設施的意見。他們回覆表示，現時區內提供的相關設施已足夠。擬議改劃用地的樓宇落成後，預計增加約 1 000 戶，即約 4 000 人，區內的休憩用地及社區設施仍然足夠。

65. 戴凱佑先生回應表示：

- (xii) 規劃署早前就延坪道發展項目徵詢運輸署的意見。根據規劃署提供的資料及現有的發展參數，運輸署估計有關發展對當區的交通影響不大。
- (xiii) 發展商日後須提交交通影響評估報告，從而評估發展項目會否對當區造成影響。

66. 馮檢基議員查詢，現階段仍未有發展商，即沒有交通影響評估報告，但為何規劃署的文件稱擬議地點興建住宅不會對當區的交通造成影響。

67. 主席表示，早前運輸署署長已表示日後會請發展商提交交通影響評估報告。

68. 戴凱佑先生回應吳美女士時表示，目前顧問公司就白田重建項目進行交通影響評估報告，以檢視改善南昌街路口設計及新發展項目的車流，運輸署會與顧問公司商討南昌街路口的設計。

69. 衛煥南先生表示：(i)反對擬議用地改劃為住宅用途。規劃署應就修訂石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/27 徵詢區議會的意見；(ii)重申該幅土地位於綠化地帶，不宜作住宅用途；(iii)追問規劃署指曾諮詢各部門，是指哪些部門。

70. 吳美女士提出以下意見及查詢：(i)兩個月的公眾諮詢期太短；(ii)不認同賣地後才要求發展商提交交通影響評估報告；(ii)深水埗東人口在未來數年會急增，她質疑區內休憩設施已足夠的說法；(iii)若區議會反對規劃署的文件，署方會如何處理。

71. 李祺逢先生表示：(i)規劃署就改劃土地用途的建議宜提交更多資料；(ii)當長沙灣臨時家禽批發市場遷離本區後，重新發展批發市場原址更為實際。

72. 梁有方先生認同李祺逢先生提出將長沙灣臨時家禽批發市場用地重新發展的意見。他不認同有議員指地區事務日趨政治化的說法。他指出，社區因應時代有不同需要，只要對民生有利，就應支持。他重申不支持規劃署改劃土地用途的建議。

73. 馮檢基議員表示：(i)規劃署稱已諮詢各部門，但實際只有運輸署；(ii)不滿規劃署提交的文件過於簡單，令區議會難以討論，並反對改劃土地用途的建議。

74. 陳偉信先生回應表示：(i)現階段是徵詢區議會的意見，規劃署仍未向城規會提交改劃用地的建議；(ii) 規劃署收集各方意見後，會綜合整理，然後提交城規會考慮；(iii)若城規會同意有關建議，會刊登憲報，並在其後的兩個月進行公眾諮詢。區議員可向居民解釋建議，釋除他們的疑慮。

75. 馮檢基議員要求規劃署澄清，投影片第六頁提及「把議員及部門的意見及建議一併提交城規會考慮」，是否指區議員的意見。

76. 主席表示，有關內容已清楚載列於文件內。

77. 主席表示收到兩項臨時動議，一項動議由張永森先生等三位議員提出，另一項由吳美女士提出。主席先請張永森先生介紹臨時動議內容。

臨時動議內容：

「深水埗區議會支持政府積極增加土地供應，亦明白要平衡社會不同階層對住屋的需要及對穩定樓價的訴求。由於有關土地安排涉及到居民對地區設施、交通、安全、環保等關注，因此本會期望政府提供更詳細規劃資料及各持份者的意見，讓本會作出全方位的檢視和討論，從而作出顧及多方面的決定。」

動議人：張永森、黃頌良、黃達東

和議人：陳偉明、陳鏡秋

78. 張永森先生表示，區議會考慮任何地區事宜前，必須知悉相關資料及理據。區議會認為規劃署提交的資料不足，在現階段無論支持或反對均不適合。因此，他希望規劃署尊重區議會及居民的意見，並提供更多資料讓議會討論。

79. 黃達東先生表示，不反對政府增加土地供應以配合社會不同階層對住屋的需要，但認為有關部門有必要提供更多資料，讓區議會、當區居民及持份者知悉及討論。

80. 主席請吳美女士介紹臨時動議內容。

臨時動議內容：

「就規劃署提交文件有關

1) 擬議修訂對「石硤尾分區計劃大綱核准圖編號

S/K4/27」(大綱圖)

2) 改劃一副深水埗區內的土地作房屋發展用途

基於規劃署就上述建議、無資料、無諮詢，無說明日後對當區交通、環境、通風、視覺影響及對周遭環境及綠化地帶破壞。

本會反對規劃署上述建議。」

動議人：吳美

和議人：馮檢基

81. 吳美女士反對規劃署擬議改劃土地用途的建議。她表示，規劃署提交的資料不足，沒有進行地區諮詢，並認為擬議發展會影響附近的綠化地帶。

82. 馮檢基議員反對規劃署的建議，並表示：(i)不接受規劃署提交過於簡單的文件；(ii)規劃署不能強迫區議會接受有關建議；(iii)文件沒提及交通、環境、人口，以及破壞綠化地帶的影響及相關數據。基於以上原因，區議會難以討論。

83. 甄啓榮先生表示，吳美女士臨時動議內容的第二點應是「改劃一幅……」。

84. 馮檢基議員同意有關修訂。

85. 梁有方先生表示，規劃署在資料不足的情況下諮詢區議會，他表示民協會反對其他議員提出的臨時動議。

86. 主席表示先處理張永森先生等三位區議員提出的臨時動議，並以記名方式投票。

投票結果：

贊成： 陳鏡秋、陳偉明、鄭泳舜、林家輝、沈少雄、張永森、郭振華、劉佩玉、李詠民、梁文廣、李祺逢、盧永文、吳貴雄、韋海英、黃頌良、黃達東、甄啓榮(17 票)

反對： 覃德誠、馮檢基、梁有方、吳美、秦寶山、衛煥南、黃志勇(7 票)

棄權： 0 票

87. 主席宣布，張永森先生等三位議員提出的臨時動議在 17 票贊成、7 票反對、0 票棄權的情況下獲得通過。

88. 主席接著請議員就吳美女士提出的臨時動議投票。

投票結果：

贊成： 覃德誠、馮檢基、梁有方、吳美、秦寶山、衛煥南、黃志勇(7 票)

反對： 陳鏡秋、陳偉明、鄭泳舜、張永森、郭振華、劉佩玉、李祺逢、盧永文、吳貴雄、黃頌良、黃達東、甄啓榮(12 票)

棄權： 林家輝、沈少雄、李詠民、梁文廣、韋海英(5 票)

89. 主席宣布，吳美女士提出的臨時動議在 7 票贊成、12 票反對、5 票棄權的情況下不獲通過。

90. 主席總結表示，本會支持政府增加房屋供應的方向，但強調當局應在房屋發展及生態保育之間取得平衡。由於現時仍未有充足數據及資料，本會要求發展局及規劃署先就計劃提供更多資料，以及徵詢地區人士的意見。

(c) 市區重建局青山道/元州街發展項目(SSP-016)(深水埗區議會文件 29/14)

91. 區俊豪先生介紹文件 29/14。

92. 陳偉明先生提出以下查詢及意見：(i)請市區重建局(市建局)提供預計受影響的租客數字；(ii)受舊區重建影響的租客普遍希望入住公營房屋，請市建局介紹有關部署及準備工作；(iii)以往曾有業主要求租客遷出單位以獲取更高賠償金額的情況，希望局方不要鬆懈，加強對合法租客的援助。

93. 陳鏡秋先生提出以下意見及查詢：(i)雖然舊區重建普遍受居民歡迎，但投訴市建局對地舖業戶處理賠償不當的個案亦不少。現時局方積累許多有關地舖補償出價與市場價值有落差的訴訟，請局方多加留意；(ii)就樓上租客的安置方面，希望局方採取適當措施，減少租客被逼遷的情況；(iii)現時樓上業主可選擇「樓換樓」計劃，局方會否考慮為地舖業主推出「舖換舖」計劃；(iv)請市建局解釋現時對業戶的補償金額是以哪一時段的市場價值作出價參考。

94. 覃德誠先生提出以下意見及查詢：(i)非常關注租客的合法權益，重申希望市建局加強對租客的支援；(ii)從局方的介紹中得知，是次重建規劃包括兩幢大廈之間的後巷。根據以往的重建項目經驗，由於後巷可能與其他地舖設施相連，此類後巷的業權、契約或將來的重置容易帶來激烈的爭拗。請市建局認真檢視相關情況。

95. 梁有方先生提出以下意見及查詢：(i)民協認同市建局在市區重建中發揮的功能，而局方近年與居民就歷史及文化的保育屢有意見相左的情況，欣賞局方是次的重建選址有效減低衝突；(ii)居民欣賞局方近年的補償估價較以往貼近市值，但在安置租客方面，許多租客因不受《業主與租客(綜合)條例》保障而遭逼遷。希望局方繼續遵從「合理賠償、原區安置」的方向，務實地與房屋署磋商，尋找合適的單位予租客入住；(iii)「樓換樓」計劃方面，建議局方在重建項目附近興建平實的樓宇予業主「一換一」，以縮短雙方討價還價的時間；(iv)現時

部分舊樓出現「逆權侵佔」的情況，例如居民在向市建局登記時，身分僅為佔有人而非業主。根據局方現時的政策，若在登記完成後業權出現變動，該單位會被分類成「難以完成交易的單位」。局方有否就此類情況研究對策，協助業主得到應有的賠償。

96. 馮檢基議員提出以下意見及查詢：(i)欣賞市建局在市區重建過程中的行政及諮詢安排越趨進步，但在賠償金額及協助安置方面始終未能完全以受影響人士為本；(ii)市建局在決定啟動有關重建時，有否預先確定區內有足夠的公屋單位安置合資格的受影響租戶；(iii)市建局重建後出售的單位價值較原市值高，部分業主因憂慮「樓換樓」計劃所牽涉的補價太高而對計劃卻步。希望局方考慮加入「呎換呎」條款，同時檢視現時提供予業主的賠償是否足夠其於區內購買另一單位。

97. 區俊豪先生綜合回應如下：

- (i) 市建局暫無「舖換舖」計劃；
- (ii) 在處理後巷方面，局方在規劃設計上不會影響非現時建議項目範圍並屬私人業權的後巷。

98. 蘇毅朗先生補充回應如下：

- (i) 市建局知悉委員對受影響租客的關注。根據局方的資料顯示，是次重建項目約影響百多戶租客。由於有關登記調查仍在進行中，局方暫時未能提供確實數字；
- (ii) 重建項目在完成所有法定規劃程序及獲得發展局局長(局長)授權進行該項目後，市建局會按一貫政策安置合資格租客上樓；
- (iii) 市建局已與房委會達成協議，每年可獲得 1 000 個

公屋單位配額以供受影響的租客上樓。然而，由項目落實重建到實際安排租客搬置的時間甚長，安置詳情須視乎房委會可提供的單位數量及類型。局方會與房委會保持溝通，爭取合適的公屋單位以滿足租客需要；

- (iv) 至於有租客在凍結登記調查後被業主要求遷出，市建局已多次在不同場合上提醒業主，業主不會因終止與租客的租約並轉為空置或自住物業而獲得更多補償。市建局亦會考慮將懷疑違法的個案，例如非法剝奪租客使用其物業、或為使自己或他人獲益，以恐嚇方式作出任何不當的要求等個案轉交執法機關處理。另外，若住宅租客的租約於凍結人口調查前已生效，但在市建局成功收購有關物業前被業主要求於租約期滿或終止後遷出，租客可透過市建局的「住宅租客體恤援助計劃」獲得幫助。如有需要，局方亦會考慮提供安置援助；
- (v) 有關賠償出價以何時的市場價值作根據方面，市建局會在得到局長授權以及所有上訴個案被駁回後，為項目內受影響的單位作出估價，並以貼近市價為原則；
- (vi) 合資格的自住業主若選擇參加「樓換樓」計劃，有關單位的呎價將以項目進行收購時的新樓市價釐定。「樓換樓」計劃是給予業主現金補償及特惠金以外的另一選擇，業主可利用以「七年樓」呎價計算的現金補償金額，選擇購買在原址重建的單位或市建局在啟德發展區的「樓換樓」單位。視乎合資格的自住住宅業主所選擇單位的大小，相關業主有可能需要支付差價。

置的訴求。深水埗區未來陸續有公營房屋落成，請市建局主動向房委會要求提供同區的單位以便安置；(ii)「呎換呎」建議的考慮點與「實物換實物」形式的「樓換樓」計劃並不相同，請局方認真考慮「呎換呎」的建議。

100. 梁有方先生提出以下意見：(i)「樓換樓」計劃的金額以現市價計算，但重建後的單位價值會大幅上升，擔心業主未必能負擔有關差價；(ii)希望市建局與房委會就索取公營單位時付出的重置單位價值加強溝通，以免造成不必要的阻延。

101. 陳鏡秋先生提出以下查詢：(i)請市建局回應關於商舖賠償金額未能貼近市價的問題；(ii)請提供現時啟德「樓換樓」計劃的呎價。

102. 蘇毅朗先生回應如下：

- (i) 現時房委會向局方提供的區內單位數目足夠安排原區安置。市建局會繼續與房委會溝通，盡量提供區內的公屋單位安置合資格租客；
- (ii) 現行「樓換樓」計劃的補償金額以七年樓齡的單位呎價計劃，若單以呎數相同的舊樓換新樓，可能會與自住業主補償政策造成衝突；
- (iii) 市建局在釐定商舖的補償金額時以貼近市價為原則。與樓上住宅單位一樣，局方會在完成法定規劃程序及獲得局長授權進行該項目後，盡快為商舖作出估價；
- (iv) 澄清就參加「樓換樓」計劃的業主而言，單位將來的定價將以現時的市價計算，並不存在物業大幅升值後，難以負擔差價的憂慮。

103. 主席總結表示，本會並不反對市建局在青山道/元州街的

發展項目，但請市建局在推展有關項目時考慮議員的建議，以及妥善處理收購工作，避免租客受到不公平對待，亦請局方在稍後提供有關「逆權侵佔」的處理方法及資料。

(d) 透過地區管理委員會加強地區行政的先導計劃(深水埗區議會文件 24/14)

104. 民政事務專員以投影片輔助介紹文件 24/14，並表示：

- (i) 在二零一四年一月二十四日舉行的地區管理委員會(區管會)會議上曾討論透過區管會加強地區行政的先導計劃(先導計劃)，他希望藉著今天的會議向議員介紹有關建議處理項目，並收集意見，再交由區管會於三月二十一日之會議上討論，從而深化相關策略，並在四月的區議會會議上將區管會的決定向各位匯報，以推行有關決定；
- (ii) 區管會的委員均支持在本區推行先導計劃，以提升區議會及民政事務專員在地方行政上的角色，並著手處理本區一直關注的公共地區管理及環境衛生問題。在先導計劃的時間及資源的框架下，區管會建議深化研究兩個項目，包括加強支援本區露宿者，以及沒有業主立案法團、任何居民組織或管理公司的「三無大廈」；
- (iii) 區內露宿者為數眾多，希望藉先導計劃研究以創新思維加強支援他們，並配合本區人情濃厚的社區資本，與有關部門、熱心人士、慈善團體緊密合作。長遠而言，希望以關愛協助露宿者脫離露宿行列，重過正常生活以及改善地區環境衛生，以回應附近居民的訴求；
- (iv) 區內「三無大廈」為數不少，部分樓宇的公共衛生情況並不理想。為減少疾病傳播風險及安全隱患，

建議透過宣傳推廣接觸有意提升樓宇管理質素的「三無大廈」，合作解決公共衛生問題，示範優質樓宇管理所帶來的益處，從而提升住戶參與樓宇管理工作的誘因，藉此機會與住戶發展更緊密的伙伴關係，鼓勵住戶改善樓宇管理水平；

- (v) 期望透過先導計劃，在決策過程中與持份者緊密溝通，了解他們的需要，協調各相關部門，為服務對象提供到位的支援，並訂下服務目標及策略；
- (vi) 就推行先導計劃訂立揀選目標「三無大廈」的準則，在推出計劃前規劃詳細安排；
- (vii) 區管會將不時向區議會匯報工作進度及檢討成效。區議會的支持對先導計劃十分重要，期望議員積極參與；
- (viii) 在先導計劃的時間和資源的框架下，探討與現有措施的配合，例如「大廈管理專業服務計劃」，令先導計劃效益事半功倍；
- (ix) 區管會在上次會議上亦曾考慮區內野鳥、二手電器回收佔用馬路營運等其他問題。他建議透過現有相關委員會繼續跟進這些工作；
- (x) 希望議員支持區管會建議的兩項工作，以及就推行方法提出建議，以便區管會繼續討論。

105. 黃頌良博士認同兩項建議，並有以下意見：(i)由於時間緊逼，建議參考關注貧窮問題及少數族裔工作小組現時推行有關「三無大廈」清潔公共樓梯的計劃；(ii)應小心處理露宿者問題，並向持份者清楚解釋計劃的善意；(iii)計劃應著重執行上的可行性及參考有關經驗，以加快計劃的開展。

106. 衛煥南先生建議區管會就個別議題邀請一直關心該議題的區議員列席會議，讓他們在會上直接提供意見。

107. 秦寶山先生期望先導計劃有助逐步解決本區的長期問題，包括向露宿者提供支援以脫離露宿生活，以及改善「三無大廈」走火安全及衛生情況。另外，他認同衛煥南先生的建議，認為讓其他區議員列席區管會會議可為區管會提供意見作即時討論，有助先導計劃的推行。

108. 吳貴雄先生認為先導計劃為解決本區露宿者及「三無大廈」問題踏出第一步，期望有關問題會隨著計劃開始及經驗累積而得以改善。他亦認為計劃可提升民政事務專員的統籌及調配資源能力，有利於地區發展。

109. 盧永文先生對先導計劃表示支持，並有以下意見：(i)切實推行先導計劃，實踐「地區問題地區解決、地區機遇地區掌握」的理念，為本區長遠發展效益外，亦為其他地區提供經驗；(ii)避免資源重疊，要令資源用得其所，彰顯計劃成效；(iii)除露宿者及「三無大廈」問題外，建議先導計劃亦可考慮本區的其他問題，例如野鳥問題及二手電器回收佔用馬路營運的問題，以及跨選區及跨部門的合作問題。

110. 李祺逢先生希望先導計劃可調配部分資源處理區內日益嚴重的野鳥問題。

111. 梁有方先生對在深水埗區推行先導計劃表示支持，並有以下意見：(i)區議會應廣納民意，監督政府運作；他會留意計劃的開展；(ii)欣賞民政事務專員著手處理區內嚴峻問題，預期解決露宿者問題將是一項挑戰，他會留意事態的發展；(iii)近期流感肆虐，認同應加強地區衛生措施，統籌跨部門合作，為不同政策的限制「拆牆鬆綁」，以防流感病毒蔓延。

112. 梁文廣先生對先導計劃表示支持，並有以下意見：(i)區

內露宿者人數及佔用天橋的情況日益嚴重，建議民政事務專員統籌部門及社會上熱心人士，整合資源，以積極正面的態度了解個別露宿者的需要，協助他們重過正常生活，並面回應居民對區內衛生及治安問題的擔憂；(ii)「三無大廈」可滋生衛生問題、火警威脅甚至疫症，建議利用增撥的資源向居民提供支援及宣傳樓宇管理，以減低問題惡化為政府帶來的影響；(iii)期望在民政事務專員的領導下，計劃得以盡快開展，並就先導計劃研究列席安排及有效的匯報機制。

113. 李詠民先生對先導計劃表示支持，並有以下意見：(i)本區除露宿者及「三無大廈」的衛生問題外，其他如「劏房」問題亦不容忽視；(ii)先導計劃為期只有十七個月，就現況而言，應先改善露宿者的生活環境，建議以保持周邊環境衛生角度出發，邀請關注露宿者的團體協助呼籲露宿者主動清理附近雜物及保持環境衛生，有需要時可考慮向食物環境衛生署(食環署)尋求協助；(iii)「三無大廈」充斥劏房單位，導致垃圾量大增，住客亦忽視大廈衛生，例如將垃圾棄置於大廈天井及簷篷上，大廈亦無能力聘請清潔公司，導至大廈及附近衛生情況惡劣。夏天將至時所引致的疾病、鼠患、蚊患將有可能在社區爆發。

114. 劉佩玉女士歡迎先導計劃在深水埗區推行，並有以下意見：(i)先導計劃所增加的資源只有五百萬元，未必能有效提升地區行政成效；(ii)認同黃頌良博士提及有關區內「三無大廈」的環境衛生及管理惡劣問題，建議參考關注貧窮問題及少數族裔工作小組就「三無大廈」的清洗梯間工作。有關工作已漸見成效，民政事務專員或可增撥資源及統籌其他部門支援現有工作，並擴展服務至大廈平台及後巷等，亦可為區內低收入家庭婦女提供就業機會；(iii)露宿者問題嚴峻，呼籲議會一同努力解決問題；(iv)二手電器回收佔用馬路營運對社區造成滋擾，建議納入先導計劃處理。

115. 馮檢基議員對先導計劃有關提升區議會職能及民政事務

專員的統籌能力表示存疑，並有以下意見：(i)計劃未能加強區議會的權力及積極性；(ii)先導計劃不應只著眼於露宿者及「三無大廈」問題，區管會應可同時向各部門就不同社會問題進行監督。

116. 覃德誠先生認為計劃未能促進區議會在社區問題上提升權力及積極性。對於在時間及資源的框架下揀選現在的兩個問題跟進，他表示理解，但希望區議會在先導計劃下，角色可得以提升。

117. 張永森先生有以下意見：(i)在先導計劃的時間框架下，集中處理兩個問題會較易掌握，其他問題應由各部門以恆常資源繼續跟進；(ii)區議會在先導計劃下將肩負重要的角色，認為區管會是一個合適的決策架構，有效推動地區工作。他建議計劃完結後檢討成效；(iii)欣賞民政事務專員及區議會處理露宿者問題；(iv)建議加強宣傳計劃的目標，著重與露宿者溝通，協助他們重整人生並脫離露宿行列；(v)建議改善露宿者聚集點周邊的環境衛生情況；(vi)為釋除外間疑慮，建議加強宣傳計劃並非只著眼以減少露宿者數量為評核成效的標準，而環境衛生等其他方面的問題亦會得到充分的考量；(vii)與地區上不同機構及熱心人士合作向露宿者提供支援；(viii)應了解露宿者的需要，與各部門協商制定有助露宿者的措施，例如要求食環署延長公廁的開放時間。

118. 林家輝先生認為：(i)先導計劃為本區帶來正面作用，額外的資源將有助解決本區問題；(ii)除相關部門的支援外，建議聘請專業社工深入了解個別露宿者的背景、訴求及心聲，凝聚社區熱心人士的支援，達至社區融洽；(iii)希望「三無大廈」在先導計劃完成後得以深化發展，並持續得到支援。

119. 鄭泳舜先生認為先導計劃有助日後為解決地區長期問題作示範。他並有以下意見：(i)期望計劃的額外資源有助解決地區個別以往因資源、人手、部門未能協調而積存的問題；(ii)

認同以正面積極態度處理露宿者問題；(iii)建議各部門研究在現有政策中未有涵蓋的「三無大廈」問題，並以先導計劃填補有關需要，以免政策重疊；(iv)長遠而言，除協助處理樓宇衛生問題外，亦應協助「三無大廈」成立業主立案法團妥善管理樓宇，並擴大「三無大廈」的「居民聯絡大使」的服務範圍。

120. 甄啟榮先生認為在先導計劃完結後，應檢討現有地區行政機制的統籌能力，以及改善部門間的協調。另外，在保護露宿者權利的同時，亦須平衡他們對周邊環境的影響。

121. 主席有以下意見：(i)除文件提及不宜處理的問題外，其他地區問題均可進行討論並交予區管會考慮；(ii)區管會恆常處理的地區工作及區議會提議的工作會一同進行，不存在衝突；(iii)先導計劃將賦予民政事務專員權力直接解決地區問題，而無須在區管會上透過部門代表向部門首長反映，從而提升處理地區問題的效率，實踐「地區問題地區解決，地區機遇地區掌握」的理念；(iv)鼓勵全體議員積極參與，推動地區行政改革，為全港其他地區作示範；(v)欣賞民政事務專員把握先導計劃的機會，處理在現時政策上難以解決的區內長期問題如露宿者問題；(vi)先導計劃為處理「三無大廈」問題提供契機，以改善管理欠佳的大廈衛生情況。他建議區管會與持份者合作推行。

122. 民政事務專員綜合回應如下：

- (i) 先導計劃的工作充滿挑戰，希望藉著先導計劃，著手處理地區問題如露宿者及「三無大廈」問題；
- (ii) 欣悉各議員均認同區管會提出的兩項地區問題的迫切性，提供寶貴意見，並同意透過計劃的額外資源開展有關工作；
- (iii) 區管會現階段的工作是先提出建議，就大家關注的

地區問題取得區議會的共識及收集意見，然後在區管會上進一步研究策略及目標；

- (iv) 先導計劃並不會影響其他社區問題的處理。先導計劃主要以試驗性質，為日後地方行政發展累積經驗，尋求有效方法，逐步擴大「地區問題地區解決，地區機遇地區掌握」的理念，並提供額外的財政及人手資源以探索日後地區行政發展的路向；
- (v) 野鳥問題及環保回收公司佔用馬路營運的問題均會透過現有委員會集中處理；
- (vi) 先導計劃屬意深入處理涉及較多資源的社區問題，例如聘請清潔服務以處理「三無大廈」的公共衛生問題，以及專業社工支援露宿者；
- (vii) 認同議員的參與十分重要，會研究以何種形式讓議員參加先導計劃的籌備及推展工作；
- (viii) 會整理今天收集到的意見，並會在與各相關部門制定策略後適時向區議會匯報。

123. 馮檢基議員認為區議會的角色並沒有在先導計劃下得到提升。儘管他並不反對處理上述兩項社區問題，但認為相關部門亦有責任處理地區的恆常工作。

124. 鄭泳舜先生認為區管會在先導計劃的工作取決於區議會的討論結果，因此區議會在決策過程中扮演重要的角色。

125. 盧永文先生認為「三無大廈」的衛生問題會危及社區的衛衛生情況，建議在處理問題前先就「三無大廈」的定義定下如樓齡或應課差餉值等標準，以確定支援樓宇的數量。

126. 主席認為區議會的職能會因先導計劃的推行而得以提

升，現有工作小組及各部門可繼續發揮應有作用處理相關的地區問題。從先導計劃所得的額外資源，以及民政事務專員角色的加強，將有助迅速處理地區一直關注的問題。

127. 馮檢基議員重申，先導計劃只會增加區管會的權力，對提升區議會職能的說法有保留。

128. 李祺逢先生認為政府增撥額外的五百萬元並不足夠，未能充分發揮先導計劃的效益。

129. 主席總結表示，大部分議員均支持在先導計劃下處理露宿者及「三無大廈」的問題。他請區管會盡快落實工作時間表及工作細節，整合在今天收集到的意見，並研究如何加強區議員在先導計劃的參與，適時檢討及向民政事務總署反映，為日後在全港推行有關計劃作參考。

(e) 要求港鐵公司改善站內及車廂內的配套設施(深水埗區議會文件 30/14)

130. 主席歡迎運輸署及香港鐵路有限公司(港鐵)的代表出席會議。

131. 李祺逢先生介紹文件 30/14。

132. 楊莉華女士綜合回應如下：

- (i) 港鐵於 2012 年推出「用心聽・用心做」計劃，在不同渠道聆聽乘客對港鐵服務的意見。過去兩年間，港鐵有多項服務提升計劃，當中包括增加列車班次、加建車站升降機及月台座椅，以及於轉綫站增設公共洗手間等。由 2013 年起，港鐵全綫車站提供免費 Wi-Fi，加強無線上網服務，為乘客帶來方便。

- (ii) 升降機方面，現時 83 個港鐵車站內，有 75 個車站設於地面或已設有連接車站大堂和地面的升降機；而另外 8 個車站尚未設有升降機。港鐵現正進行其中 5 個車站的升降機加建工程，預計於 2015 年年底前完成。此外，港鐵除了計劃於炮台山站加建升降機外，亦正研究為天后站加設升降機設施。至於鑽石山站的升降機工程，將配合沙中綫工程一併建造。深水埗區方面，港鐵已完成深水埗站、石硤尾站及長沙灣站的升降機加建工程，現正於荔枝角站進行同類工程。
- (iii) 扶手電梯方面，其主要作用為方便乘車由月台前往車站大堂，以疏導乘客。港鐵現時按不同車站的需要設置扶手電梯，並定期進行檢查及維修保養。一般而言，港鐵每隔約 25 年會為車站的扶手電梯進行大型中期翻新，今年已計劃為 32 條扶手電梯進行上述工程。
- (iv) 車站指示牌方面，現時車站內設有不同類型的指示，包括街道圖及設於出口用作指示方向及目的地的指示牌等。港鐵於 2013 年完成 20 個車站裝置優化及更新指示，提供更顯眼的大型地圖。考慮到部分車站設有多於一個大堂，例如銅鑼灣站，港鐵已於月台樓層新增大型地圖，讓乘客可先於月台選擇適合的大堂出入。此外，在繁忙的車站大堂或轉綫站，例如旺角站及九龍塘站，港鐵已於車站出入口增設大型英文字母的出入口指示牌，方便乘客。
- (v) 無線上網服務方面，港鐵於 2004 年起在車站引入無線寬頻 Wi-Fi 服務。由 2013 年 7 月 8 日開始，港鐵全綫車站均設有免費的無線寬頻服務，乘客可使用已內置 Wi-Fi 功能的手提產品，例如手提電腦或手提電話於車站內的免費 Wi-Fi 熱點，或在車站

內的 iCentre 電腦上網。

- (vi) 港鐵於去年年底公布，在 4G 流動通訊服務已覆蓋所有路線，乘客可在車站及所有列車上使用流動數據上網。4G 流動通訊服務亦會於西港島綫、南港島綫(東段)，以及觀塘綫延綫通車後提供服務。

133. 陳鏡秋先生有以下意見：(i)雖然港鐵近年一直加強服務及設施，但情況未如理想，不少乘客難以於繁忙時段在金鐘或將軍澳站登車；(ii)希望於美孚站增設一部升降機；(iii)建議於新路線增設公共洗手間、幕門及升降機等設施。

134. 鄭泳舜先生表示，近期不少市民對港鐵的服務質素感到不滿意，希望港鐵積極檢討及改善。

135. 林家輝先生有以下意見：(i)長沙灣站內的通道位置仍未有空調裝置，希望港鐵為深水埗區內的車站增置有關設施，以改善通風；(ii)現時長沙灣站內的扶手電梯未能直達地面，而升降機則設於車站另一端的出口，未能配合長者需要；(iii)希望港鐵考慮於站內增設收音機系統，令乘客可第一時間掌握突發事故的資訊。

136. 覃德誠先生有以下意見：(i)港鐵未有關顧市民需要。現時不少港鐵站只設一部升降機直達地面，而長沙灣站內亦只設有一部闊閘機，未能應付區內人口的需求；(ii)希望盡快完善長沙灣站 C2 出口的通風設備；(iii)建議港鐵提供清晰指示，讓乘客得知扶手電梯的上落方向；(iv)希望港鐵制定檢討計劃，定期向區議會匯報。

137. 梁文廣先生有以下意見：(i)市民期望港鐵完善車站及車廂內的設施；(ii)港鐵近日事故頻生，希望相關部門切實作出改善；(iii)要求港鐵於站內提供清晰的方向指示；(iv)建議港鐵多聆聽各區意見，並於車廂內增設無線上網服務。

138. 梁有方先生表示，希望港鐵透過議會聽取不同意見，以改善不足。此外，他建議港鐵日後派出技術人員出席區議會會議。

139. 吳貴雄先生有以下查詢及意見：(i)現時港鐵拆卸個別車廂內的部分座位，他希望港鐵加設指示，令長者得悉有關安排；(ii)建議港鐵於美孚站 A 出口加建升降機；(iii)要求在月台增加指示牌，以疏導人流。

140. 秦寶山先生有以下意見：(i)要求港鐵盡快於石硤尾站增設闊閘機；(ii)除於月台加設指示牌外，希望港鐵亦增加車站入口的指示，讓有需要人士得知升降機的位置。

141. 韋海英女士支持於車廂內加設無線上網服務。此外，石硤尾站位處兩個轉線車站中間，列車抵站時已非常擠迫，乘客難以登車，希望港鐵盡快改善有關情況。

142. 黃達東先生有以下意見及查詢：(i)在美孚站 A 出口加設升降機的方案已討論多時，但仍未落實，不理解當中的技術困難。由於美孚西鐵站附近已設有升降機，故現時 C 出口升降機的實際成效並不顯著；(ii)要求港鐵盡快制訂計劃，於深水埗區內的港鐵站增設公共洗手間；(iii)在美孚西鐵站對出加設指示牌顯示西鐵到站時間的可行性。

143. 李祺逢先生有以下意見及查詢：(i)要求港鐵日後派出相關技術人員出席會議；(ii)在月台位置加設更多指示，方便乘客尋找合適的出口；(iii)有否制訂在車廂內增設無線上網服務的時間表；(iv)要求於各港鐵站內加建升降機。

144. 楊莉華女士回應如下：

- (i) 會向相關部門反映上述意見及建議，並會按討論議題的需要安排相關部門代表出席會議。

- (ii) 港鐵致力提升站內的無線上網服務，由以往並沒提供相關服務，至現時除 iCentre 外，各車站均設有免費 Wi-Fi 熱點，乘客於車廂內亦可使用 4G 流動通訊服務。

145. 劉建熙先生回應表示，署方會把相關要求及意見轉交港鐵，鼓勵他們提升服務水平，改善車站及車廂內的設施。署方將於會後繼續與港鐵跟進，並希望他們日後派出相關部門人員出席區議會會議。

146. 黃達東先生要求港鐵派出相關部門代表出席下次區議會或交通事務委員會會議。

147. 鄭泳舜先生對港鐵最近的服務質素表示不滿。他已響應其他區的同事杯葛港鐵舉辦的活動，期望港鐵對議會的各項建議提供切實的回應。

148. 李祺逢先生不滿港鐵未有就文件的建議提供確實回覆。

149. 梁有方先生再次要求港鐵日後派出相關部門代表出席會議。

150. 主席總結表示，明白港鐵不斷完善其上網服務。然而，就增設扶手電梯或升降機等設施上則仍有改善空間。他建議：(i)港鐵檢視在深水埗區內各站加建升降機的可行性；(ii)區議會就增設升降機的位置訂立優次，再轉交港鐵表達訴求；(iii)港鐵應在月台增加指示牌，以疏導人流。他同時呼籲議員吸納地區意見，把意見轉達至相關部門。議會將於會後去信港鐵管理層及運輸署，要求港鐵日後派出相關技術人員出席會議，並要求運輸署積極監察港鐵的工作及確保港鐵的服務水平。

(f) 強烈要求盡快檢討賓館發牌制度(深水埗區議會文件 31/14)

151. 主席歡迎民政事務總署牌照事務處的代表出席會議。

152. 覃德誠先生介紹文件 31/14。

153. 梁順楷先生回應如下：

- (i) 在香港經營旅館受《旅館業條例》(《條例》)所監管。有關條例的目的是通過發牌制度，確保用作旅館的處所在樓宇結構和消防安全方面，達至《建築物條例》(第 123 章)及《消防條例》(第 95 章)指定的標準，以保障旅客及公眾安全；
- (ii) 民政事務總署(民政署)轄下的牌照事務處(牌照處)是執行《條例》的部門，負責處理牌照簽發、相關的規管及執法工作。牌照處在處理旅館牌照申請時，會按《條例》所賦予的權限處理和審批。按照現行的發牌機制，擬用作旅館的處所必須是經建築事務監督批准可用作「住用用途」。若申請牌照的處所屬大廈的「住用用途」部分，便符合有關發牌的基本規定。牌照處在確保有關處所符合《建築物條例》及《消防條例》訂明的樓宇結構及消防安全標準後，才會發出牌照；
- (iii) 每間賓館的牌照均會訂明可容納的最高人數，而獲發牌照的賓館必須根據牌照條件，在賓館的入口及每一間客房的房門貼上「持牌賓館標誌」。牌照處已將所有持牌旅館的名單上載於牌照處的網頁，方便業主立案法團或大廈管理人將大廈內持牌旅館的名單列印及張貼於大堂，讓旅客易於識別，避免對其他單位的住客造成滋擾；
- (iv) 就持牌旅館的規管方面，牌照處相當重視旅館的樓宇結構及消防安全，並會不時派員巡查有關處所，確保其符合發牌的條件。在處理牌照的續期申請時，牌照處亦會派員進行實地視察，確保有關處所

仍然符合有關安全標準，然後才予續牌；

- (v) 截至 2013 年底，深水埗區內共有 45 間持牌旅館。另一方面，牌照處採取多管齊下的策略，透過廣泛宣傳和加強執法等，打擊和掃蕩無牌旅館。處方近年亦已增加人手和聘請具執法經驗的前線人員，調整執法策略和靈活採用不同的執法模式，大幅增加巡查次數，並全力搜集涉嫌無牌經營旅館的證據；
- (vi) 處方在接獲涉嫌無牌經營旅館的舉報後，會於 8 個工作天內作出突擊巡查，視乎每宗個案的具體情況，採用最適當和最有效的方式跟進和調查，並運用各種針對性的方式搜證，例如在不同時間(包括非辦公時間)巡查、展開針對性的大規模跨部門聯合行動、喬裝顧客以搜集證據等。牌照處亦已強化情報收集工作，在不同地區搜集有關宣傳懷疑無牌旅館的資料，更成立專責網絡執法小隊，負責瀏覽網上資訊，搜尋懷疑無牌旅館的資訊和情報，同時呼籲旅客入住持牌旅館；
- (vii) 為加強阻嚇，牌照處會將成功檢控的定罪紀錄及詳細資料轉介予差餉物業估價署、稅務局、按揭銀行或有關金融機構、物業業主、有關大廈業主立案法團及管理處，以便他們就其各自規管範疇作出跟進。假如有地產代理從業員或保險代理從業員被判罪，牌照處亦會將有關定罪紀錄轉介地產代理監管局或保險業監理處跟進；
- (viii) 針對旅館牌照持有人在其他處所經營無牌旅館，牌照處已實施一項嚴厲的措施。如旅館牌照持有人曾觸犯涉及無牌經營旅館的罪行而被定罪，牌照處會考慮援引《旅館業條例》，撤銷其名下所有牌照，或拒絕其牌照續期。直至現在，共有 13 間持牌旅館因此被撤銷牌照或遭拒絕續牌；

- (ix) 就加強宣傳方面，牌照處會加強與旅遊事務署、香港旅遊發展局、旅遊業議會及消費者委員會合作，呼籲旅客光顧持牌旅館，並向內地旅遊當局傳達相關訊息；
- (x) 牌照處在 2013 年共接獲 25 宗有關深水埗區內懷疑無牌經營旅館的舉報，並就有關處住所作出約 350 次巡查。處方已對 7 宗涉嫌無牌經營旅館的個案提出檢控，其中 5 宗已被定罪。牌照處會不時檢討及調整執法及宣傳策略，繼續打擊和取締無牌旅館；
- (xi) 牌照處現時並未備存無牌賓館發生火警數目或賓館發牌申請的投訴個案的統計數字；
- (xii) 大廈公契是大廈各業主、物業管理人和發展商所簽訂的私人契約，各方均可根據公契賦予的權力，執行公契載明有關建築物的控制、管理、行政事宜的責任，並向違反公契條文的業主採取適當行動及措施，以取締任何違反公契條文的行為。由於不同的大廈公契內容各異，大廈公契是否包含設立旅館施加限制條款涉及詮釋私人契約的問題。根據《建築物管理條例》，詮釋公契的司法管轄權屬於土地審裁處；
- (xiii) 牌照處所簽發的牌照，並不會免除任何由政府批出的地契、租約或牌照內所載的任何條件，亦不會影響或改變旅館所在樓宇的大廈公契或其他私人契約的條文。牌照處已在牌照申請表及指引，以及發牌通知信件等相關文件中，清楚提醒持牌人必須確保在有關處所經營旅館符合相關契約文件內所載的條款及條件。若有違反，持牌人須承擔法律上的一切後果和責任，而持牌人、經營者和其他相關人士絕對不會因獲簽發旅館牌照而得到豁免或受到保護；

(xiv) 為了讓大廈的居民盡早了解其居住大廈中申請旅館牌照的單位情況，牌照處計劃實施一項新安排。處方會在接獲旅館牌照申請、續期申請或即將簽發牌照時，主動通知有關大廈的法團、居民組織或物業管理公司，並將有關資料上載於處方網頁，以便法團和業主有足夠時間研究公契的相關條文，考慮是否引用公契賦予的權力採取適當行動；

(xv) 民政署會不時檢討《條例》的實施情況及研究可行的改善方案。參考過去幾年的執法經驗，署方已着手檢討旅館發牌的程序，希望更有效地執法及打擊無牌旅館，並在維持持牌旅館的生存空間及減低對其他住客造成滋擾之間，取得適當平衡。民政署正積極研究可行的具體方案，並計劃稍後就《條例》的檢討作諮詢及聽取公眾的意見。

154. 衛煥南先生提出以下查詢及意見：(i)地區民政事務處的同事一直鼓勵大廈業主成立業主立案法團，以處理大廈的內部事宜及就發現觸犯法例的個案舉報。然而，牌照處在審批賓館發牌時，卻以涉及詮釋私人契約為由置身事外，兩者存在矛盾；(ii)部分大廈的公契條款中列明不容許成立賓館，牌照處發牌時卻只考慮《建築物條例》及《消防條例》，漠視了社會要求加入考慮大廈公契內容的意見；(iii)持牌賓館經營無牌影子賓館的情況不容忽視，許多關於懷疑無牌賓館的舉報都有待跟進，民政署有否準備適當對策；(iv)請署方檢視現行發牌制度對地區造成的滋擾，並考慮加入扣分制或累積分制，鼓勵業主舉報無牌旅館；(v)在考慮賓館的續牌申請時，署方應諮詢有關業主立案法團或管理公司。

155. 李祺逢先生表示，部分賓館採取多次分層申請旅館牌照的策略，於同一幢樓宇經營大量賓館。請署方檢視現行監管制度是否存有漏洞。

156. 梁有方先生提出以下意見及查詢：(i)儘管署方聲稱有定期巡查無牌賓館，但至目前為止仍未能就深水埗區內的無牌賓館數目提供實際資料，令人費解；(ii)即使部分持牌賓館被發現與大廈公契相牴觸，署方亦沒有制定相關的跟進制度，容易造成市民不滿；(iii)出入賓館的人流不但對大廈其他業主造成滋擾，亦可能帶來治安及安全等問題，而無牌旅館或影子旅館的增加只會令情況更嚴峻。希望署方檢討現時的規管制度，在審批發牌或續牌申請時，拒絕不符大廈公契條文的旅館申請，從源頭開始減少此類賓館，警惕業界自律。

157. 劉佩玉女士提出以下意見及查詢：(i)署方提及發牌時會諮詢及參考業主立案法團的意見，希望了解有關意見佔整體發牌考慮的比例；(ii)若旅館處所位於「三無大廈」、單幢式唐樓或其他沒有業主立案法團的樓宇，署方在審核時如何諮詢；(iii)希望政府改善現時政策，發牌時除考慮《建築物條例》及《消防條例》外，亦應考慮大廈公契內容。

158. 覃德誠先生提出以下意見：(i)現時的發牌制度未有充分顧及法團的意見；(ii)了解署方計劃實施的新安排包括在接獲旅館牌照申請時主動知會有關大廈的居民組織，以讓他們提早研究對策。然而，署方提供予業主的直接支援仍然不足，希望署方在未來的檢討上能認真考慮議會的意見。

159. 沈少雄先生提出以下意見及查詢：(i)過去從未收到關於大廈內單位申請賓館牌照的諮詢文件，請署方解釋由住宅大廈轉成賓館等商業用途的程序及諮詢過程；(ii)質疑署方把協調賓館運作對居民影響的責任交給法團處理是否合理；(iii)請牌照處解釋如何支援法團處理有關賓館，例如會否吊銷被證明違反大廈公契條款的旅館牌照。

160. 陳偉明先生表示，就文件所提及的個案，業主們特地成立業主立案法團處理賓館經營問題。然而，經過冗長的法律諮詢過程及與不同政府部門交涉後，牌照處最終仍然獨立審核，

並批出有關賓館牌照。他建議民政署吸取有關經驗，全面檢視發牌程序。特別在處理發牌時，除考慮消防及樓宇結構安全外，亦須審視公契條款的內容，顧及公眾的意見及居民的難處。

161. 梁順楷先生綜合回應如下：

- (i) 大廈公契是大廈各業主、物業管理人和發展商所簽訂的私人契約，民政署及各區的民政事務處一直積極協助業主根據大廈公契妥善管理大廈。由於政府不是公契的契約方，沒有權力或責任詮釋公契內容，因此不能代替業主執行公契的條文。牌照處在發牌通知信件等相關文件中已提醒牌照持有人，獲簽發牌照並不代表可豁免遵從任何契約；
- (ii) 就旅館牌照的申請，牌照處須按照《條例》所賦予的權力處理。現有條例列明，旅館業監督只能因賓館的處所不符合《建築物條例》或《消防條例》所訂明的樓宇或消防安全規定的情況下拒絕有關申請。就《建築物條例》而言，有關旅館的處所必須獲得屋宇署批准作為住用用途，處方才會處理有關申請。若有關處所的用途並非住用用途，該處所必須先獲得建築事務監督批准其更改用途，牌照處方會考慮有關的旅館牌照申請；
- (iii) 民政署已知悉公眾的意見，要求牌照處在發牌程序上應參考大廈公契內容、業主立案法團及居民的意見。署方計劃在第二季就《條例》的檢討方向作公眾諮詢，以開放的態度廣泛徵詢意見；
- (iv) 署方會在有關檢討完成前實施一項中期措施，牌照處會在接獲旅館牌照申請、續期申請或即將簽發牌照時，主動通知有關大廈法團、居民組織或物業管理公司，以便法團和業主有足夠的時間研究公契相關的條文，考慮是否引用公契賦予的權力採取適當

的行動；

- (v) 就打擊無牌賓館或影子賓館方面，牌照處已在過去數年間不斷增加人手，加強巡查。直至現在，已有 13 間持牌旅館因被法庭裁定經營無牌旅館而被牌照處撤銷其名下所有旅館牌照，或拒絕其牌照續期。牌照處會繼續積極加強執法。

162. 梁有方先生表示，署方要求法團根據《建築物管理條例》(第 344 章)管理大廈，法團繼而執行公契。既然《旅館業條例》及《建築物管理條例》均屬民政署範疇，署方不應推說沒有責任考慮公契條款。他希望署方在日後修訂發牌制度時再度諮詢區議會。

163. 李祺逢先生表示，署方並未就多次分層申請旅館牌照的情況和準則作解釋，請署方補充。

164. 劉佩玉女士提出以下查詢及意見：(i)署方並未解答如何於沒有業主立案法團的樓宇或「三無大廈」經營的旅館作發牌諮詢；(ii)除審核賓館發牌外，法團管理亦屬署方的工作範疇之一，兩者互有關連，不認同署方沒有責任了解大廈公契的說法；(iii)重申希望署方在檢討發牌過程時，加入考慮公契內容等準則。

165. 覃德誠先生表示，署方多次強調公契屬私人契約，民政署沒有權力去詮釋。然而，即使法團根據《建築物管理條例》(第 344 章)召開業主大會，並議決反對賓館經營，署方卻可以無視法團的議決，批出有關賓館牌照，兩者明顯互相矛盾。建議署方修訂有關條例，並在發牌制度中加入考慮公契內容的因素。

166. 衛煥南先生表示，《建築物條例》屬屋宇署規管，《建築物管理條例》屬民政署規管，《旅館業條例》則屬民政署轄下

牌照處執行。然而，部門之間似乎欠缺溝通，希望署方考慮重新編配發牌工作，整合一個完善的制度。

167. 主席總結表示，民政署已多次重申，根據《條例》，旅館業監督只能在賓館處所不符《建築物條例》或《消防條例》的情況下拒絕有關申請。本會非常關注區內無牌賓館的情況，希望署方備悉現時的發牌制度未能充分考慮業主及法團的意見，並就議員提出的建議，在第二季進行公眾諮詢檢討制度。署方亦可考慮要求申請人在申請牌照時，聘用律師證明有關處所符合大廈公契，以減少不符公契的申請。最後，請署方繼續加強執法打擊無牌賓館，以保障居民安全。

(g) 爭取解決美孚屏風樓(深水埗區議會文件 32/14)

168. 主席歡迎規劃署、地政總署及屋宇署的代表出席會議。

169. 黃達東先生介紹文件 32/14。

170. 主席表示，秘書處曾邀請發展局及祥達發展有限公司出席是次會議。發展局表示未能派員出席，但提供了書面回應(文件 47/14)。另外，祥達發展有限公司亦表示未能派員出席。

171. 沈恩良先生回應表示：(i)以城市規劃角度而言，在「住宅(甲類)」地帶發展最低三層包括地庫作某些商業用途，無須作規劃申請。不過，若此類商業發展包含四樓或以上的樓層，則須作出規劃申請；(ii)社會福利設施，例如護老院，無須作規劃申請。

172. 何家儀女士回應表示：(i)新九龍海傍地段第 25 號地契條款列明該地段可用作非工業用途；(ii)在該地段興建社區綜合設施並沒有違反地契條款。

173. 蔣志文先生回應表示：(i)任何人則申請，屋宇署均會按《建築物條例》的相關條款進行審批；(ii)三至五層的社會福

利設施，若設計等符合建築物條例和消防條例，問題應該不大。

174. 吳貴雄先生表示：(i)美孚居民普遍不支持第八期空地的發展計劃；(ii)地盤多年來未有進一步發展，後續計劃亦不明朗，現居民提出另一個方案，興建一座低矮的建築物，既可減低對附近居民景觀方面的影響，發展商亦可繼續發展土地，並同時減輕屋苑在社福設施方面的壓力，不失為一個「三贏方案」；(iii)相信居民會支持興建低矮建築物作商業用途或用以提供社福設施。他續查詢，若建築物向地牢發展，在計算地積比率方面有否其他限制。

175. 梁有方先生提出以下意見：(i)對事件感到悲觀，因為政府要覓地建屋，而地產商則需賺取利潤；(ii)這幅土地曾是石油氣庫，政府為安全起見，多年前與發展商以「地換地」方式搬遷石油氣庫，但未有順勢更改這幅土地的住宅用途，因此形成今天的困局；(iii)除非能邀請到發展商商討，否則興建房屋將成事實；(iv)雖然文件沒什麼作用，但仍會支持。

176. 沈少雄先生查詢：(i)規劃署按甚麼標準決定是否將高於三層建築物的申請，提交城市規劃委員會(城規會)處理；(ii)若首三層為商業用途，再加一至兩層政府、機構或社區用途，是否也需要向城規會申請。

177. 鄭泳舜先生支持文件的方向，並表示事件已經過多年處理，居民一直努力爭取，期望議會、政府部門及發展商合作，以正面積極的態度尋求可行方案。

178. 陳偉明先生支持文件的方向，並促請出席的部門積極配合議會的建議，將不可能變為可能，切實解決美孚屏風樓的問題。

179. 黃達東先生表示：(i)事件已經過長達二十年的討論，明白要解決問題並非易事；(ii)期望議會支持建議的方向；(iii)

早前透過問卷徵詢區內居民意見，有約九成受訪者支持文件的建議。他並查詢，興建五層建築物是否需要申請改變土地用途。

180. 沈恩良先生回應表示，根據相關分區規劃大綱圖的《註釋》，在建築物的最低三層(包括地庫但不包括停車場樓層)作食肆、商店及服務行業等商業用途無須作規劃申請。不過，若作此用途的建築物超過三層，則有關發展須向城規會提出申請，城規會會於兩個月內審批。

181. 主席表示剛收到一份臨時動議，由黃達東先生、張永森先生及吳貴雄先生提出，沈少雄先生和議。

182. 黃達東先生介紹臨時動議：

「本會支持居民以新思維，就解決“屏風樓”問題繼續與發展商/政府進行理性，務實地商討，尋求把該地盤改建為“低層”社區商業綜合設施，徹底為美孚居民解決困擾十多年的“屏風樓”問題，讓社區回復寧靜、安逸。」

183. 主席詢問議員是否需要就臨時動議進行記名投票。有議員要求記名投票。

184. 秘書宣布投票結果如下：

贊成：陳鏡秋、陳偉明、鄭泳舜、張永森、郭振華、
覃德誠、林家輝、劉佩玉、梁文廣、梁有方、
李祺逢、盧永文、吳貴雄、沈少雄、韋海英、
衛煥南、黃頌良、黃達東(18)

反對：(0)

棄權：(0)

總數：18

185. 主席表示動議獲得通過。

186. 主席總結表示，本會支持臨時動議的方向，希望政府及發展商以新思維解決屏風樓問題，並減低發展項目對附近居民的負面影響。主席請秘書處把動議轉交發展局、規劃署及祥達發展有限公司考慮。

(h) 支援區議員工作 以法律授權區議員可監理和接受任何人的聲明及宣誓(深水埗區議會文件 33/14)

187. 主席表示因需出席其他會議而要先行離開，並請副主席代為主持會議。副主席隨即代主席主持會議。

188. 覃德誠先生介紹文件 33/14。

189. 廖少芳女士請議員參閱民政事務總署的書面回應(深水埗區議會文件 48/14)。她表示，2007年通過的《建築物管理(修訂)條例》要求管理委員會(管委會)委員就其符合資格獲委任為管委會委員一事作出聲明。為方便管委會委員進行宣誓，當局安排了許多不同地點提供宣誓服務，包括香港房屋協會物業管理諮詢中心等。當局知悉有管委會委員仍就有關宣誓安排感到不便，故提議修訂《建築物管理條例》，建議以書面申報方式取代現行宣誓的要求。立法會民政事務委員會及司法及法律事務委員會對有關修訂建議均表支持。有關修訂建議將包括在律政司的《2014年成文法(雜項規定)條例草案》內，當局擬在本立法年度將該條例草案呈交立法會審議。

190. 衛煥南先生認為現時私人宣誓的費用高昂，而各區民政事務處的諮詢服務中心於晚上七時便關門，未能方便部分管委會委員宣誓。他認為即使改為書面申報，有關要求仍會對委員造成不便，故建議取消書面申報的要求，回復有關條例在2007年前無須申報資格的規定，從而鼓勵居民

參與物業管理的義務工作。

191. 梁有方先生有以下查詢及意見：(i)文件 48/14 第一段為何未有提及管委會委員必須為業主的規定；(ii)由於管委會委員負責處理日常財務及大廈維修等事務，當中涉及巨大金額及責任，故要求委員就有關資格作聲明實屬合理，一般委員對有關規定亦不感抗拒，但諮詢服務中心的開放時間未有顧及在指定時間內未能前往宣誓的委員。由於一般業主不願支付高昂的私人宣誓服務費用，亦不容易邀得太平紳士監誓，因此宣誓的規定對有意服務的委員造成不便；(iii)建議的書面申報是否具有等同宣誓的法律效力；(iv)總署會否就申報內容作出核實，若發現申報內容不實，會否追究法律責任。

192. 覃德誠先生欣悉有關的修訂建議。他查詢擬訂的書面申報是否具有等同宣誓的法律效力，並建議放寬管委會委員獲委任後 21 天內須將聲明送交土地註冊處的規定。

193. 陳偉明先生歡迎有關的修訂建議，並有以下查詢：(i)若委員在不小心的情況下誤報資料，會否負上刑責；(ii)預計立法會通過草案的時間；(iii)民政事務處會否考慮在草案通過前暫時授權區議員為有需要的管委會委員主持監誓儀式。

194. 吳貴雄先生對其他議員的意見表示認同，認為管委會可運用的權力和金額巨大，故有關的申報是適當的。他引述美孚新邨曾揭發有人隱瞞非業主的身份而擔任管委會委員，故建議修訂的書面申報須同樣具法律效力及責任，以收阻嚇作用。

195. 廖少芳女士綜合回應如下：

- (i) 有市民認為管委會委員負責處理管委會的日常運作及財務，由於當中涉及大量金錢及權力，因此確保管委會委員符合資格相當重要。當局遂在 2007 年修訂

《建築物管理條例》，要求管委會委員就其符合資格一事作出聲明，以回應當時市民對管委會委員的資格要求；

- (ii) 在 2007 年作出修訂後，卻有管委會委員認為有關的宣誓要求對他們造成不便。是次的修訂建議正是一項平衡安排，既可回應市民對管委會委員的資格要求，亦可減少對管委會委員的不便；
- (iii) 條例已列明管委會委員必須為有關大廈的業主，其業主身份亦可透過土地註冊處的紀錄核實，但查核個別人士的破產及犯罪紀錄則存在困難，因此宜由委員自行申報；
- (iv) 《建築物管理條例》第 36 條訂明，任何人按條例的規定發給、發出或在制訂的通知或文件中作出陳述或提供資料，而明知或理應知道其中有虛假要項，即屬犯罪，一經定罪，可處第 3 級罰款及監禁 6 個月。
- (v) 當局擬在本立法年度將上述條例草案呈交立法會審議，如順利獲得通過，有關的修訂建議可在今年內實施。

196. 梁有方先生有以下查詢及建議：(i)為何有關修訂不曾通知區議會；(ii)如何確保自行以書面申報的委員完全清楚有關條文及相關責任；(iii)以宣誓形式作聲明最為恰當，重申希望民政事務處授權區議員為居民提供相關的宣誓服務。

197. 覃德誠先生有以下查詢：(i)民政事務處會否增撥資源為有需要人士就有關書面申報提供支援，以協助他們了解有關條文及相關責任；(ii)有關書面申報的表格是否為法定表格；(iii)書面申報的文件上是否須經見證人核實；(iv)成為見證人的資格及其責任。

198. 衛煥南先生有以下查詢：(i)會否為有關書面申報編製表格及提供相關申請指引及諮詢服務；(ii)民政事務處會否在草案獲得通過前，考慮暫時授權區議員執行監誓。

199. 陳偉明先生關注有關立法程序需時，建議民政事務處在條例獲修訂前，為管委會委員提供上門宣誓服務，以便委員盡快完成宣誓程序。

200. 廖少芳女士綜合回應如下：

- (i) 當局在 2011 年成立檢討委員會，就《建築物管理條例》進行檢討。該委員會於去年發表了中期報告，當中包括建議以書面申報取代現行作出聲明的要求，歡迎市民就該份報告內所載的建議提供意見；
- (ii) 如有關建議順利獲得通過，管委會委員的書面申報須符合指定格式；
- (iii) 因民政事務處資源所限，未能為管委會委員提供上門監誓服務；
- (iv) 研究授權區議員就《建築物管理條例》執行監誓的可行性需時，相反由於立法會民政事務委員會及司法及法律事務委員會對有關修訂建議均表支持，因此待立法會完成上述草案的審議工作會是一個更快的解決方法；
- (v) 待立法會通過有關修訂後，民政事務處職員會向居民解釋相關法例，以及講解填寫申報表格時須注意的事項。

201. 副主席總結表示，大部分發言議員雖然就書面申報格式及個別情況提出不同意見，但均認同是項建議修訂是一項利民措施。他請秘書處盡快向總署反映議員的意見，並在研究修訂

時加以考慮。

議程第 4 項：區議會轄下委員會／工作小組報告

(a) 委員會報告

- (i) 地區設施委員會報告(深水埗區議會文件 34/14 及 35/14)
- (ii) 社區事務委員會報告(深水埗區議會文件 36/14 及 37/14)
- (iii) 環境及衛生委員會報告(深水埗區議會文件 38/14 及 39/14)
- (iv) 交通事務委員會報告(深水埗區議會文件 40/14 及 41/14)
- (v) 房屋事務委員會報告(深水埗區議會文件 42/14)

(b) 直轄工作小組報告

- (i) 關注貧窮問題及少數族裔工作小組報告(深水埗區議會文件 43/14)
- (ii) 健康及安全社區工作小組報告(深水埗區議會文件 44/14)

202. 大會知悉上述報告內容。

議程第 5 項：地區管理委員會會議報告(深水埗區議會文件 45/14)

203. 大會知悉上述報告內容。

議程第 6 項：其他事項

(a) 世界自然基金會「地球一小時」(深水埗區議會文件 46/14)

204. 秘書表示，世界自然基金會從 2009 年開始，邀請十八區區議會支持「地球一小時」活動。該會今年繼續邀請十八區區議會在本年三月二十九日(星期六)晚上八時三十分，參與一小時的熄燈活動，關閉區議會大廈內外不必要的照明，希望議員屆時參與及響應。

205. 主席總結表示，活動甚具意義，希望各議員屆時支持及響應。

(b) 賽馬會創意藝術中心管理委員會

206. 秘書表示，甄啟榮先生在今屆區議會代表本會出任賽馬會創意藝術中心管理委員會委員。由於其任期將於本年五月底屆滿，賽馬會創意藝術中心管理委員會現邀請深水埗區議會提名一位議員擔任該職位。

207. 陳偉明先生表示，由於私人樓宇及市區更新工作小組與賽馬會創意藝術中心有一定的合作空間，因此提名該工作小組主席鄭泳舜先生擔任上述職位。

208. 鄭泳舜先生表示，由於私人樓宇及市區更新工作小組的部分計劃涉及文化藝術的推廣，而賽馬會創意藝術中心為重要的合作伙伴之一，故希望透過擔任上述職位，與他們多作交流。

209. 主席表示，議會同意由鄭泳舜先生擔任上述職位，並請秘書處把提名人選通知賽馬會創意藝術中心。

210. 沈少雄先生表示，區議會過往曾委任議員擔任不同機構的委員會成員，建議區議會向有關機構索取會議記錄，供議員參閱。

211. 陳偉明先生歡迎有關建議，但由於部分委員會文件數量

較多，基於環保的考慮，建議把有關文件存放於秘書處供議員參閱，或以電郵形式轉發予有興趣的議員。

212. 主席總結表示，有興趣的議員可向秘書處索取相關資料。

(c) 第五屆全港運動會

213. 秘書表示，第五屆全港運動會籌備委員會邀請深水埗區議會提名一位區議員代表，出任第五屆全港運動會籌備委員會委員。

214. 林家輝先生提名盧永文先生繼續出任上述委員會委員。

215. 盧永文先生表示接受有關提名。

216. 主席總結表示，議會同意由盧永文先生繼續出任上述委員會委員，並請秘書處把提名人選通知第五屆全港運動會籌備委員會。

(d) 深水埗警區指揮官榮調

217. 主席表示，深水埗警區指揮官李志恒總警司即將榮調，區議會感謝他過去在深水埗區工作期間對本區的貢獻。

議程第 7 項：下次會議日期

218. 下次會議日期為二零一四年四月二十九日。

219. 議事完畢，會議於下午六時二十分結束。

深水埗民政事務處

區議會秘書處

二零一四年四月