

第 5 屆深水埗區議會
私人樓宇及市區更新工作小組
第 19 次會議紀要

日期：2019 年 7 月 22 日(星期一)

時間：上午 10 時正

地點：深水埗區議會會議室

出席者

主席

鄭泳舜議員，MH，JP

委員

陳偉明議員，MH，JP

何啟明議員

劉佩玉議員，MH

崔偉倫先生

郭厚德先生

麥偉明先生

列席者：

岑家頌先生	深水埗民政事務處聯絡主任主管(大廈管理)2
鄧桂清先生	市區重建局樓宇復修經理
梁靄玲女士	市區重建局社區發展經理
郭志安先生	屋宇署高級屋宇測量師/D2
沈俊文先生	天行織夢慈善基金會有限公司
梁潤欽先生	天行織夢慈善基金會有限公司
朱兆麟先生	香港可持續發展研究基金有限公司
張進樂先生	香港可持續發展研究基金有限公司
朱秀芳女士	建造及工程專業發展中心有限公司

秘書

劉紀雯女士

深水埗民政事務處行政助理(區議會)2

缺席者

委員

覃德誠議員

甘炳光博士

因事請假者

委員

劉國裕博士，JP

開會詞

鄭泳舜主席歡迎各委員及部門代表出席會議。

議程第 1 項：通過 2019 年 5 月 24 日第 18 次會議紀要及 6 月 28 日第 2 次特別會議紀要

2. 工作小組通過上述會議紀要，並無修訂。

議程第 2 項：討論事項

(a) 市區重建局「需求主導」重建項目進度匯報(私人樓宇及市區更新工作小組文件 19/19)

3. 梁靄玲女士介紹文件 19/19。

4. 工作小組知悉市區重建局(市建局)的匯報。

(b) 強制驗樓及強制驗窗計劃進度匯報(私人樓宇及市區更新工作小組文件 20/19)

5. 郭志安先生介紹文件 20/19。

6. 工作小組知悉屋宇署的匯報。

(c) 天台、平台、天井及後巷僭建物清拆進度匯報(私人樓宇及市區更新工作小組文件 21/19)

7. 郭志安先生介紹文件 21/19。

8. 工作小組知悉屋宇署的匯報。

(d) 「樓宇更新大行動 2.0」及「消防安全改善工程資助計劃」進度匯報(私人樓宇及市區更新工作小組文件 22/19 及 23/19)

9. 鄧桂清先生介紹文件 22/19。

10. 郭志安先生介紹文件 23/19。

11. 鄭泳舜主席表示，「樓宇更新大行動 2.0」(「2.0 行動」)的深水埗區目標樓宇數目與申請數目仍有距離，查詢是否仍有接受大廈申請的空間。

12. 鄧桂清先生回應表示，目前申請數目佔深水埗區樓宇數目約 4 成，期望大廈能自發參與「2.0 行動」，而屋宇署將會以第二類別樓宇處理餘下名額。

13. 鄭泳舜主席表示，「2.0 行動」仍能接受約 200 幢大廈的申請，查詢局方預計申請情況為何。

14. 鄧桂清先生回應表示，「2.0 行動」已截止申請，餘下的名額將由屋宇署分配予第二類別樓宇。

15. 鄭泳舜主席表示，由於受「2.0 行動」的樓齡限制，故申請數目未達標，他認為局方仍有空間處理更多申請。

16. 工作小組知悉市建局及屋宇署的匯報。

(e) 屋宇維修計劃進度匯報(私人樓宇及市區更新工作小組文件 24/19)

17. 郭志安先生介紹文件 24/19。

18. 工作小組知悉屋宇署的匯報。

(f) 業主立案法團及互助委員會的相關進度匯報(私人樓宇及市區更新工作小組文件 25/19)

19. 岑家頌先生介紹文件 25/19。

20. 崔偉倫先生查詢，文件內容是否已更新。

21. 岑家頌先生回應表示，文件上報告的數字改以季度為單

位，並涵蓋 8 個月的資料，而過往的文件則只包括過去 6 個月的有關數字。

22. 鄭泳舜主席查詢居民聯絡大使的職責。

23. 岑家頌先生回應表示，居民聯絡大使主要是擔當聯繫及協調的角色，並鼓勵大廈業主成立業主立案法團(法團)。民政事務處(民政處)透過「地區主導行動計劃」定期舉辦大廈管理講座，讓居民聯絡大使認識大廈管理不同範疇的知識。

24. 鄭泳舜主席查詢，透過居民聯絡大使而成立的法團或私人大廈互助委員會的數字。

25. 岑家頌先生回應表示，暫時未能提供相關資料。

26. 鄭泳舜主席建議民政處於下次會議補充相關資料。

27. 岑家頌先生備悉主席的意見。

(g) 工作小組 2019/20 年度工作計劃

28. 鄭泳舜主席表示，工作小組早前公開邀請區內團體申請區議會撥款，舉辦主題為「推廣及宣傳私人樓宇管理」、「推廣及宣傳市區更新」及「良好的大廈管理宣傳印刷品」的活動。秘書處共收到 6 份申請，涉及的申請撥款總額為 674,590 元。

29. 岑家頌先生介紹「2019-20 深水埗區優質私人樓宇管理課程」(文件 26/19)。

30. 沈俊文先生介紹「騎樓的自述」(文件 27/19)。

31. 梁潤欽先生介紹「埗埗 GO!」(文件 28/19)。

32. 陳偉明議員表示，可透過計劃收集青年人對深水埗區未

來發展的意見。

33. 沈俊文先生回應表示，計劃會盡量配合工作小組的需要。

34. 劉佩玉議員查詢，文件 27/19 的計劃除參觀元州邨 75 號「騎樓」外，會否到訪區內其他「騎樓」。

35. 沈俊文先生回應表示，期望計劃以元州邨 75 號「騎樓」及區內的舊商鋪啟發參加者，暫未聯絡區內其他「騎樓」的業主。

36. 鄭泳舜主席表示，主辦機構曾舉辦青年工作及體育活動，期望機構分享舉辦文化保育活動的相關經驗。

37. 沈俊文先生回應表示，機構曾舉辦導賞團接待不同的團體及學校，亦曾於週末舉辦市集，以往活動經驗有助計劃順利進行。

38. 崔偉倫先生提出以下意見及查詢：(i)區內具歷史價值的「騎樓」數目；(ii)將與多少個機構合辦該 10 次導賞團活動讓公眾參加；(iii)文件 27/19 及 28/19 的兩個計劃內容相若，期望主辦機構能加入不同的元素令計劃更完善。

39. 沈俊文先生回應如下：(i)區內有不多於 100 個「騎樓」，而詳細資料須再作搜集；(ii)將與 10 個不同的機構或學校合辦導賞團活動；(iii)兩個計劃的目標對象分別是區內市民及中學生，機構會考慮實際情況調整計劃內容。

40. 岑家頌先生介紹「優質大廈管理小冊子」(文件 29/19)。

41. 崔偉倫先生查詢，小冊子的資料來源。

42. 岑家頌先生回應表示，小冊子會以輕鬆的故事形式帶出大廈管理相關資訊，如有關大廈維修和環境衛生等問題。小冊子內容會參考相關政府部門／機構印製品／網頁的資料，盼通

過精簡資訊，提高市民對大廈管理的認識。

43. 崔偉倫先生表示，觀塘區議會每年均會印製刊物，內容由專業機構或政府部門提供，查詢民政處是否將不同部門的宣傳單張印製成小冊子。

44. 岑家頌先生回應表示，小冊子的內容以故事形式表達，目的是提高市民對大廈管理的意識，並不會輯錄其他政府部門／機構的小冊子內容，以及提供過多資訊。小冊子會印有大廈管理方面常用的政府部門／機構的聯絡電話，方便市民查詢進一步資料。

45. 張進樂先生介紹「良好的大廈管理宣傳印刷品」(文件30/19)。

46. 崔偉倫先生查詢，印刷品的實際內容及資料來源。

47. 朱兆麟先生回應表示，預計內容將包括不多於 30 個案例分析、法律及樓宇常識等，由專業研究團隊整理、分析及監察研究項目，期望能成為區內具參考價值的刊物。

48. 崔偉倫先生表示，物業管理牽涉繁複的法律問題，並查詢主辦機構是否已確認法團願意出席焦點小組的訪問。

49. 朱兆麟先生回應表示，除法律意見外，亦會分享物業管理公司的經驗。機構暫時未確認法團的意願，但機構曾與深水埗的大廈合辦項目，相信可邀請法團出席焦點小組的訪問。

50. 劉佩玉議員提出以下意見及查詢：(i)查詢主辦機構如何確保印刷品的內容準確；(ii)查詢舉行焦點小組討論的原因；(iii)印刷品的成本過高，建議增加印刷量。

51. 朱兆麟先生回應如下：(i)機構曾與相關專業團隊合辦類似計劃，有足夠資訊確保印刷品的內容準確；(ii)焦點小組有助確保印刷品的內容具質素；(iii)會善用撥款製作網上版本，區

議會將擁有電子書的版權。

52. 朱秀芳女士介紹「良好的大廈管理宣傳印刷品」(文件 31/19)。

53. 崔偉倫先生表示，小冊子的內容過於廣泛，擔心主辦機構未能於限期內完成小冊子。

54. 朱秀芳女士回應表示，機構會分期出版小冊子，每期探討不同主題，並只會討論常見問題。

55. 崔偉倫先生查詢，機構是否擁有物業管理的經驗。

56. 朱秀芳女士回應表示，該機構的團隊具備相關經驗。

57. 崔偉倫先生表示，印刷品涵蓋「大廈管理的最佳做法」並不恰當。

58. 朱秀芳女士回應表示，會與團隊再商討小冊子的內容。

[機構代表先行離席。]

59. 鄭泳舜主席請委員考慮通過有關撥款申請，並提醒委員須根據《深水埗區議會常規》申報利益。

60. 工作小組通過由私人樓宇及市區更新工作小組主辦「2019-20 深水埗區優質私人樓宇管理課程」的撥款申請(文件 26/19)，金額為 70,000 元。

61. 工作小組通過由天行織夢慈善基金會有限公司主辦「騎樓的自述」的撥款申請(文件 27/19)，金額為 65,820 元。

62. 工作小組通過由天行織夢慈善基金會有限公司主辦「埗埗 GO！」的撥款申請(文件 28/19)，金額為 56,220 元。

63. 鄭泳舜主席表示，雖然工作小組預留 30 萬元讓區內團體

舉辦以「良好的大廈管理宣傳印刷品」為主題的活動，但他對全數撥款予一個機構有保留。

64. 崔偉倫先生表示，由於時間緊迫，對宣傳印刷品的質素感到憂慮。

65. 劉佩玉議員建議，批准 3 個機構就「良好的大廈管理宣傳印刷品」為主題的活動申請，並期望民政處提供支援，確保資訊準確。

66. 崔偉倫先生表示，深水埗良好大廈的案例較少，建議文件 30/19 的主辦團體改為研究區內舊樓的情況。

67. 陳偉明議員表示，計劃的定位應以整合資訊為主，不應選擇以研究為主的團體，故文件 29/19 及 31/19 的團體更為適合。

68. 崔偉倫先生建議，研究深水埗的劏房問題。

69. 鄭泳舜主席表示，劏房問題可留待日後會議再作討論，並提出以下建議：(i)通過私人樓宇及市區更新工作小組的申請(文件 29/19)；(ii)文件 30/19 的活動計劃與活動主題有所偏離；(iii)民政處可以擔任把關者的角色，確保建造及工程專業發展中心的印刷品(文件 31/19)內容準確。

70. 岑家頌先生表示，民政處職員並非工程及法律方面的專業人士，難以提供相關專業意見。

71. 崔偉倫先生建議加入免責條款。

72. 工作小組通過由私人樓宇及市區更新工作小組主辦「優質大廈管理小冊子」的撥款申請(文件 29/19)，金額為 98,000 元。

73. 工作小組不通過由香港可持續發展研究基金有限公

司主辦「良好的大廈管理宣傳印刷品」的撥款申請(文件 30/19)。

74. 工作小組通過由建造及工程專業發展中心主辦「良好的大廈管理宣傳印刷品」的撥款申請(文件 31/19)，金額為 99,630 元。

75. 鄭泳舜主席表示，由於尚有剩餘撥款，工作小組將再次公開邀請區內團體提交申請，舉辦以「推廣及宣傳私人樓宇管理」、「推廣及宣傳市區更新」及「良好的大廈管理宣傳印刷品」為主題的活動，撥款上限分別為 130,000 元、271,960 元及 102,370 元。

76. 工作小組通過上述建議。

議程第 3 項：其他事項

77. 委員並無提出其他事項。

議程第 4 項：下次開會日期

78. 鄭泳舜主席感謝各政府部門代表及委員在過去 4 年的支持和參與。

79. 餘無別事，會議於上午 11 時結束。

深水埗民政事務處
區議會秘書處
2019 年 8 月