

第四屆深水埗區議會房屋事務委員會
私人樓宇及市區更新工作小組
第十七次會議紀要

日期：二零一五年四月二十日(星期三)

時間：上午十時正

地點：深水埗區議會會議室

出席者：

主席

鄭泳舜先生

委員

李詠民先生

甘炳光博士

郭厚德先生

劉國裕博士，JP

劉漢華先生

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

符綵澄女士 深水埗民政事務處聯絡主任(大廈管理)2b

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

萬國雄先生 香港房屋協會物業管理諮詢中心(深水埗)經理

秘書

潘樂生先生 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

夏建輝先生

林振昇先生

梁淑嫻女士

缺席者：

委員

陳偉明先生，MH

覃德誠先生

劉佩玉女士

沈少雄先生

秦寶山先生

衛煥南先生

何啟明先生

林宇軒先生

開會詞

主席歡迎各委員及政府部門代表出席今次會議，並歡迎深水埗民政事務處聯絡主任(大廈管理)符綵澄女士代替已於上月調任的張永輝先生出席今後的會議。

2. 工作小組知悉夏建輝先生、梁淑嫻女士及林振昇先生的告假申請。

議程第一項：通過二零一五年一月二十六日第十六次會議紀要

3. 工作小組通過上述會議紀要，無須修訂。

議程第二項：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 12/15)

4. 蘇毅朗先生介紹文件 12/15。

5. 劉國裕博士提出以下查詢：(i)請局方補充在深水埗區推行的「需求主導」項目是否已全部臚列於匯報文件中，以及未來區內會否有其他計劃；(ii)最近傳媒報導不少有關市區重建局(市建局)高層變動的消息，對現時正推行中的計劃會否有影響；(iii)海壇街 205 至 211A號項目(DL-2:SSP)尚有兩戶的賠償方案仍然洽談中，但有關土地已於二零一四年八月十六日午夜復歸政府所有。請局方補充各收購工作的目標完成日期；(iv)市建局曾提到洽談工作延誤可招致其他開支，而現時九龍道/僑蔭街項目(DL-4:SSP)僅百分之八十二業權完成收購，局方有何策略收購其餘較難妥協的業權(如地舖及集團式經營的單位)。

6. 甘炳光博士提出以下查詢及意見：(i)現時區內各「需求主導」計劃已漸上軌道，他非常關注市建局安置租戶的安排。請局方補充各計劃租戶的安置情況，包括領取現金賠償或入住公屋的比

例，以及上樓租戶獲安置的地區及屋邨等；(ii)請局方考慮於日後的匯報中加入有關資料。

7. 劉漢華先生提出以下查詢：(i)租戶於有關重建地段的居住年期，以及資產限額是否賠償資格的考慮之一；(ii)局方如何應對租戶在知悉當局推行計劃後才入住以博取賠償的情況。

8. 蘇毅朗先生綜合回應如下：

- (i) 在深水埗區成功開展的「需求主導」項目共四個，暫時未有其他新計劃推行；
- (ii) 市建局會根據既有的政策及賠償安置程序處理重建計劃，局方的人士變動並不會影響有關政策；
- (iii) 局方會按每宗個案的特點調整收購策略。對於一般未能就收購價達成協議的個案，局方會積極檢討有關出價是否貼近市價。部分特殊個案可能需要政府各部門及社工等協助斡旋，故需時較長。在用盡所有與住戶洽談的方法後，局方會向法庭申請有關單位的空置管有權，由法庭安排執達主任清場；
- (iv) 局方暫時未就安置租戶的詳細數字備有資料作補充。一般而言，在重建項目落實啟動後，市建局會根據一貫政策安置成功收購的單位內的租戶，包括與租戶商討現金賠償，或安排有意入住公屋的合資格人士上樓(有關人士須符合一般申請公屋的準則，例如從未獲編配或入住出租公屋或居屋單位或接受任何公共房屋資助等)；
- (v) 現時安置租戶上樓的公共屋邨包括長沙灣邨、石硤尾邨、元州邨、榮昌邨、南昌邨、南山邨及大坑東邨。當中不少租戶獲安置於元州邨及榮昌邨；
- (vi) 受影響租戶申請局方的援助計劃或上樓安排等須於局方

進行的凍結人口調查日之前已根據有效租約在有關物業居住。

9. 甘炳光博士表示，受局方推行的重建計劃影響的租戶高達344戶。他要求局方補充有關租戶領取賠償或入住公屋的百分比，以及獲編配入住深水埗區公屋的租戶數字。

10. 劉國裕博士表示，部分公務員建屋合作社人士曾向市建局及不同政府部門表達重建的訴求，但至今未見進展。他請市建局補充曾否於本區接獲由公務員建屋合作社提交的「需求主導」計劃申請。

11. 蘇毅朗先生補充回應如下：

(i) 入住公屋與領取賠償的租戶比例約為六比四，而每項計劃的數字略有不同。選擇上樓的租戶大多獲安置於深水埗區內的屋邨，而個別未獲安排於本區上樓的租戶已安置於地鐵沿線的公共屋邨，例如牛頭角上邨及黃大仙下邨；

(ii) 局方曾接獲深水埗區內以公務員建屋合作社形式興建的樓宇的信件，要求市建局介入重建有關樓宇。由於有關安排涉及政府政策，相信發展局會繼續研究及跟進。由於所有「需求主導」計劃的申請資料均屬保密，局方對曾否接獲有關樓宇的申請不便回應。

12. 甘炳光博士提出以下意見及查詢：(i)要求局方將來的匯報加入租戶的賠償安排資料，包括領取賠償及上樓的比例，以及獲編配至哪個公共屋邨；(ii)現時坊間流傳市建局將於福榮街附近開展新項目，他請局方澄清有關傳言。

13. 劉國裕博士表示，現時並未有政策照顧公務員建屋合作社形式興建的樓宇的重建需要。雖然政府曾於立法會的事務委員會上答應於本年上半年度研究新政策，但至今仍未見進展。他期望市建局向決策局反映有關意見，促成有關樓宇的重建。

14. 蘇毅朗先生補充回應如下：

(i) 市建局的東京街/福榮街項目於二零一三年三月八日刊憲公布，但有關計劃並非「需求主導」項目；

(ii) 對於從未正式公布的重建項目，局方不作回應。

15. 工作小組知悉市建局的匯報。

(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 13/15)

(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 14/15)

(d) 樓宇更新大行動進度匯報(私人樓宇及市區更新工作小組文件 15/15 至 17/15)

16. 主席表示，由於屋宇署代表臨時未能出席會議，他請委員參閱有關書面匯報。若委員有意見，秘書處可代為紀錄，然後向屋宇署反映。

17. 劉國裕博士表示，就文件 13/15 中的「強制驗樓通知已到期數目」及「強制驗窗通知已到期數目」兩個項目，屋宇署未有匯報資料。他要求署方盡快補充資料及提供解釋，以便議會監察有關進度。

[會後補註：屋宇署表示將於下次會議提交有關數字。]

18. 萬國雄先生介紹文件 16/15。

19. 鄧桂清先生介紹文件 17/15。

20. 工作小組知悉屋宇署、香港房屋協會及市建局的匯報。

(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18/15)

21. 工作小組知悉屋宇署的匯報。

(f) 區議會撥款的運用

22. 主席表示，於四月一日的區議會撥款分配建議會議，本工作小組獲撥款\$1,050,000元以推行不同的活動及計劃。現歡迎各委員就來年舉辦的活動提供意見。

23. 郭厚德先生表示，若工作小組有意舉辦有關墟市飲食文化的活動，可考慮於區內的運動場進行，除地方較寬敞外，在安全及環境衛生方面亦較易管理。

24. 主席表示，區議會轄下關注貧窮及少數族裔工作小組曾於去年委託香港社會服務聯會(社聯)就墟市作研究報告，最近該小組亦正就適合發展墟市的場地作討論，包括考慮政府轄下的文康用地(例如運動場)、閒置土地或公眾空間(例如九江街嘉靈小學對出空地)等。雖然坊間已有不少以類似墟市形式發展的乾貨市場可作借鏡，但處理售賣熟食的方向較難達成共識。由於發展墟市涉及跨部門協作，而且當中有許多技術問題有待解決，區議會將於解決整體管理及安全問題後再作商討。

25. 劉國裕博士提出以下意見：(i)工作小組曾以區議會撥款進行有關「劏房」問題的調查，工作小組可考慮跟進處理「劏房」問題的最新情況。不少坊間團體例如明愛基層組織發展計劃(明愛)亦有致力協助「劏房」戶，他建議工作小組邀請有關團體出席會議，不但可就環境衛生及安全等問題交換意見，更可共同跟進相關政府部門有否接納社會意見，監督取締「劏房」的進度；(ii)不少法團都會申請「樓宇更新大行動」的資助，然而由於向承辦商招標的過程複雜，許多法團都對展開工程卻步。除依賴廉政公署繼續打擊圍標問題外，工作小組亦可考慮運用撥款，定期邀請關注圍標情況的團體及專業團體出席會議，就以樓宇工程改善大

廈安全分享觀點及意見。

26. 甘炳光博士提出以下意見：(i)深水埗區內的「劏房」問題值得關注，區議會一直致力與地區合作，處理「劏房」衍生的問題。工作小組的活動可考慮以「劏房」戶為其中一個目標群組，例如搜集資料就重推租金管制及就完善「劏房」設計提供意見；(ii)墟市的發展應採取「由下而上」的方向，透過廣泛邀請地區團體表達意見以商討可行的方案，可避免區議會的意見與地區意見偏差過大，達致雙贏局面。至於處理熟食的方向，亦可參考年宵市場的熟食攤位安排。

27. 劉漢華先生提出以下意見：(i)工作小組可先檢討去年的活動，抽出成效明顯的活動並加以推廣；(ii)活動的主題可圍繞提升優質生活、加強社區安全、環保以及關於區議會的工作，並由團體自行考慮推廣辦法；(iii)發展墟市有助帶動本土經濟，亦提供平台讓青年人嘗試創業，加強青年人參與區議會的工作。然而，墟市的安排必須在市民意願及附近居民的意見間取得平衡。

28. 主席提出以下意見：(i)工作小組致力提供平台予政府部門代表出席並汲取地區意見，他對適時邀請不同的團體分享有關地區事務的心得表示認同；(ii)工作小組舉辦的活動除以推動優質管理作主題外，亦可協助宣傳區內的保育建築項目；(iii)期望本年活動舉辦團體多費心思深化區內居民間的聯繫，包括在培訓具樓宇管理意識的人士後，積極鼓勵他們參與更多樓宇管理事務；(iv)工作小組進行的調查及研究對政策制定有珍貴的參考價值，他認為下屆區議會及工作小組成立後，可以更完整及有條理的系統監督「樓宇更新大行動」及「圍標」等備受關注的項目；(v)同意墟市的發展應以「由下而上」的方向研究，而有關地點、管理及營運的方式須予規範，以平衡各方的觀點。

29. 郭厚德先生表示，麗閣社區會堂較石硤尾社區會堂清靜，是較佳的舉辦樓宇管理課程地點。他期望本年的活動舉辦團體多加留意。

30. 劉國裕博士提出以下意見：(i)現時並無團體主動聯繫樓宇管理課程的畢業學員，而學員們既為樓宇管理的一分子，他建議獲撥款團體透過舉辦不同活動增加學員之間的凝聚力及對社區的歸屬感，促進學員之間的交流，為社區帶來貢獻；(ii)以中西區區議會舉辦的樓宇管理課程為例，除與課程提供團體合作外，該區議會亦與明愛的社區發展隊合作，由專業的社會工作者負責與學員保持聯繫。他建議工作小組於未來考慮邀請善於組織社區工作的地區團體合辦課程，維繫學員與社區的關係。

31. 主席表示，發展樓宇管理課程的學員網絡潛力極高，他期望未來在更周詳的計劃下，可吸納更多社區團體參與活動。

32. 經討論後，工作小組同意成立活動計劃跟進小組，以檢討去年的活動成效及與本年擬舉辦活動的單位會面。

[會後補註：活動計劃跟進小組已於本年四月二十七日舉行第一次會議，並就來年舉辦的活動落實建議。]

議程第三項：其他事項

33. 工作小組將於會後邀請明愛代表出席下次會議，與委員交換意見。

[會後補註：秘書處已於本年五月十九日向明愛代表發出邀請函。]

議程第四項：下次會議日期

34. 下次會議訂於二零一五年六月一日(星期一)上午十時正舉行。

35. 餘無別事，會議於上午十一時三十分結束。

深水埗民政事務處
區議會秘書處
二零一五年五月