

**2012 至 2015 年度油尖旺區議會  
房屋事務及大廈管理委員會  
第四次會議記錄**

---

日期：2012 年 11 月 22 日(星期四)

時間：下午 2 時 30 分

地點：九龍旺角聯運街 30 號  
旺角政府合署 4 樓  
油尖旺區議會會議室

出席者：

主席

莊永燦議員

副主席

關秀玲議員

區議員

陳偉強議員

高寶齡議員, BBS, MH, JP

黃建新議員

鍾港武議員, JP

劉柏祺議員

黃萬成議員, MH

侯永昌議員, BBS, MH

梁偉權議員, JP

黃舒明議員

許德亮議員

黃頌議員

增選委員

程文梯先生

何兆德先生

吳湛森先生

何非池先生

李仲明先生

政府部門代表

尹志榮先生

高級結構工程師/F1

屋宇署

陳志清先生

油尖旺民政事務處

民政事務總署

高級聯絡主任(大廈管理)

秘書

郭振宗先生

油尖旺民政事務處

民政事務總署

行政主任(區議會)2

## 列席者：

區志偉先生	高級社區發展經理	市區重建局
陳婉妮女士	高級產業測量師/ 九龍中區(九龍西區地政處)	地政總署
葉子季先生	高級城市規劃師/油尖旺	規劃署

## 缺席者：

曹佩卿女士	房屋事務經理(西九龍三)	房屋署
蔡少峰議員	區議員	

## 開會詞

莊永燦主席歡迎與會者出席房屋事務及大廈管理委員會(“房管會”)第四次會議，他報告房屋署房屋事務經理(西九龍三)曹佩卿女士因事請假。

2. 莊永燦主席建議提呈文件的委員如作補充發言，不可超過兩分鐘；此外，委員可就每一議項發言兩次，首次限時三分鐘，第二次兩分鐘，與會者並無異議。

### 議項一：通過上次會議記錄

3. 上次會議記錄無需修訂，獲得通過。

### 議項二：要求部門為受西九龍大角咀段天橋噪音影響住戶安裝隔音窗 (油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 11/2012 號文件)

---

4. 莊永燦主席表示，運輸署和路政署的書面回覆(附件一至二)已在會前傳真予各委員備閱。他繼而歡迎市區重建局(“市建局”)高級社區發展經理區志偉先生。

5. 劉柏祺議員簡述文件內容。

6. 許德亮議員質疑環境保護署(“環保署”)為何不派代表出席會議，參與討論此議項。他促請政府部門在委員提呈討論文件後，迅速作出回應，以便委員有充足時間閱悉部門的回應意見。

7. 莊永燦主席表示，劉柏祺議員於 11 月 20 日修訂第 11/2012 號文件，並請環保署派員出席會議，討論有關事宜。環保署隨後回覆，表示由於時間倉促，將於會後向秘書處提交書面回覆。

(會後補註：環保署已於 2013 年 1 月 10 日向秘書處提交上述書面回覆(附件三)。)

8. 黃頌議員欲知現時的隔音科技能否解決西九龍走廊大角咀段行車天橋的噪音問題。他並認為當局應主動向公眾介紹現時隔音物料的最新發展。

(委員何兆德先生於下午 2 時 43 分到席。)

9. 鍾港武議員指上址交通噪音滋擾居民多年，遇有重型車輛經過該段橋面接駁位時，問題更見嚴重。他續稱區議會就此事討論解決方案多年，但問題仍未見改善，故他支持劉柏祺議員和蔡少峰議員為舊樓居民安裝隔音窗的建議，以減低噪音對附近居民的影響。

(黃萬成議員於下午 2 時 45 分到席。)

10. 委員程文梯先生建議部門計算於該段天橋安裝隔音屏和為居民安裝隔音窗的建築成本，以衡量兩者的經濟效益。此外，侯永昌議員、許德亮議員和程先生均建議當局按「強制驗窗計劃」，資助受影響住戶安裝隔音窗。

(黃舒明議員於下午 2 時 47 分到席。)

11. 關秀玲議員建議當局透過關愛基金，資助居民進行有關工程。

12. 劉柏祺議員指出，鑑於環保署缺席是次會議，他希望在下次會議續議此項。此外，他要求環保署人員深夜到該天橋和附近舊樓量度噪音水平，實地評估汽車噪音對居民的影響，並於下次會議提供相關數據，以供委員討論。

13. 黃舒明議員和黃建新議員建議市建局資助居民安裝

隔音窗。

(梁偉權議員於下午 2 時 53 分到席。)

14. 黃建新議員贊同劉柏祺議員的建議。他表示儘管區議會於 2001 年議決擱置限制重型車輛使用西九龍走廊試驗計劃，但事隔多年，情況已有轉變，他認為運輸署應派員出席會議，與委員重新檢討是否有需要再實行類似計劃。

15. 高寶齡議員認為政府應循不同途徑，包括關愛基金等資助方式，為因城市規劃不善而飽受噪音滋擾的居民提供協助。

16. 委員程文梯先生重申政府部門應為住戶安裝隔音窗，並承擔所需工程費用。此外，他建議當局在計劃興建道路時，必須考慮安裝隔音屏的可行性。

17. 區志偉先生回應如下：

(i) 市建局的主要工作是鼓勵舊樓業主復修樓宇，局方暫時沒有特別為受交通噪音滋擾的大廈居民制訂政策；

(ii) 市建局已在新重建項目下興建的樓宇單位安裝隔音窗，或把浴室或廚房面向道路，使客廳或住房偏離噪音源，以減輕噪音對居民的滋擾；以及

(iii) 他承諾向市建局轉達委員會的意見。

18. 莊永燦主席建議下次續議此事，並以委員會名義去信環保署，要求該署人員到上述天橋和附近舊樓實地視察，評計汽車噪音對居民的影響，與會者並無異議。

(會後補註：主席已於 2012 年 12 月 7 日以房管會名義去信環保署(附件四)。)

19. 與會者沒有其他意見，莊永燦主席繼而宣布結束討論此議項。

議項三：更改 36 幅「政府、機構或社區」用地規劃的進

展  
(油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 12/2012  
號文件)

---

20. 莊永燦主席表示，發展局和規劃署的綜合書面回覆(附件五)已在會前傳真予各委員備閱。他繼而歡迎：

(i) 地政總署高級產業測量師／九龍中區(九龍西區地政處)陳婉妮女士；以及

(ii) 規劃署高級城市規劃師／油尖旺葉子季先生。

21. 黃建新議員簡述文件內容。

22. 葉子季先生簡介發展局和規劃署的綜合書面回覆。他表示，根據規劃署就「政府、機構或社區」用地(下稱“GIC 用地”)所作的檢討，政府認為現時全港有 36 幅 GIC 及其他政府用地適合撥作住宅用途，其中 10 幅土地已改劃作住宅用途，至於其餘 26 幅土地的確實用途，尚待有關部門進行詳細研究和分析。

23. 陳婉妮女士表示，地政總署會制訂撥地和賣地條款，配合當局把 GIC 用地改劃作住宅用途。

24. 黃建新議員促請當局盡快交代上述 26 幅土地的詳細資料。他批評政府在推行政策時諮詢過程過短，建議預留充足時間，讓公眾參與討論和表達意見。

25. 高寶齡議員詢問，該 36 幅適合撥作住宅用途的 GIC 用地，現時是否閒置土地，抑或正以臨時或短期租約形式租出。她建議當局在研究改變土地用途時，須顧及周邊用地發展，作全盤規劃。

26. 黃舒明議員和黃萬成議員查詢該 36 幅用地有否分布於油尖旺區。黃萬成議員表示，任何改變土地用途的決定，都要考慮土地所在區域原來的規劃需要。他指出尖沙咀區一直欠缺興建社區會堂的土地，故此擔心當局是次會否把區內的 GIC 用地撥作住宅用途。

27. 梁偉權議員表示，當局在更改土地用途前，必須詳細考慮有關計劃能否配合土地所在區域原來的規劃。他另

外要求政府檢討急於興建房屋對本港房地產市場的影響，並促請房屋署盡快解決現時公屋富戶問題，以騰出更多公屋單位，供有需要人士申請。

28. 鍾港武議員詢問當局是否已鎖定把尚餘的 26 幅土地改作住宅用途。他欲知當局有何理據拒絕透露土地選址，並指出油尖旺區一直缺乏社區用地，經議員多番爭取，當局才決定在海庭道一帶興建體育場館，他希望當局能維持把該處土地列作社區用地。此外，他查詢當局預計何時就該 26 幅土地的選址及用途諮詢區議會，並詢問當局在改劃土地作住宅發展時，會否同時放寬建築物高度限制。

29. 關秀玲副主席表示，公屋單位閒置問題嚴重，她要求當局靈活調配空置單位，解決房屋不足問題。此外，尖沙咀區人口較多，對社區設施需求很大，她要求當局提供更多區內 GIC 用地資料，以便議員與政府部門跟進本區的土地規劃事宜。

30. 莊永燦主席表示，早前有報道指現有 391.5 公頃閒置政府土地，可供興建公、私營房屋，他欲知前述的 26 幅土地是否包含其中。

31. 葉子季先生回應如下：

- (i) 前述的 36 幅土地原先劃作 GIC 用地及其他政府用地，不屬先前政府提及 391 公頃住宅用地之內，這些土地部分空置，部分用作臨時或其他用途；
- (ii) 規劃署不會隨意把已有計劃興建社區設施的土地改作住宅用途；
- (iii) 為增加房屋供應，政府曾檢討全港 18 區的 GIC 用地規劃，從中考慮哪些用地可改撥作住宅用途；
- (iv) 當局現正對前述的 26 幅用地進行詳細研究和分析，由於有關檢討工作尚未完成，現階段未能提供有關用地的具體資料。一俟準備工作就緒，規劃署會按《城市規劃條例》的法定程序，就改劃土地用途諮詢公眾和區議會意見，並把收集到的意見轉交城市規劃委員會考慮；

- (v) 該 26 幅土地目前並無確實的發展計劃；
- (vi) 興建社區會堂涉及土地規劃和資源調撥等問題，須由有關決策局，即民政事務局（“民政局”）及有關部門考慮。規劃署會繼續與民政局商討議員有關油尖旺區社區會堂不足的關注意見；
- (vii) 規劃署在改變土地用途規劃時，會考慮土地情況及土地所在區域原有的規劃需要。署方並會因應有關土地附近建築物的高度，考慮是否放寬該土地的建築物高度限制；以及
- (viii) 有關公屋富戶及公屋單位閒置等問題，應交由房屋委員會及房屋署處理。

32. 黃萬成議員樂悉規劃署承諾在更改油尖旺區 GIC 土地用途時諮詢區議會意見。此外，他批評政府部門沒有積極考慮公眾對社區設施的需求，任由區內的 GIC 土地長期閒置。

33. 委員何非池先生建議規劃署參考油尖旺民政事務處與油尖旺區議會編印的《油尖旺地區策略》，了解區內對社區設施的需求。

34. 黃建新議員不滿當局拒絕回應議員的提問。他追問該 26 幅土地的確實位置，以及當局有否就改劃土地用途諮詢油尖旺區的政府部門。

35. 關秀玲副主席和委員程文梯先生認為政府應盡快解決公屋富戶問題，以騰出更多公屋單位，分配予社區有需要人士。

36. 葉子季先生重申，當局在把 GIC 土地改劃作住宅用途時，定會向區議會提交諮詢文件，以作討論。

37. 莊永燦主席詢問，政府在規劃上述 36 幅土地的用途時，有否考慮發展現時 391.5 公頃的閒置政府土地，並審視發展商所持土地的位置。

38. 關秀玲副主席說，她聽聞在內地，發展商如閒置土地超過一定期限，當局有權收回土地使用權，她欲知本港是否亦有類似做法。

39. 葉子季先生表示，當局會在適當時候公布擬撥作住宅發展土地的確實位置。他續稱由於改變土地用途計劃涉及交通、基建、環境等問題，規劃署會就這些問題諮詢相關地區政府部門的意見。

40. 莊永燦主席質疑現時法例是否容許發展商囤積土地。

41. 陳婉妮女士表示，政府在批出土地時，土地契約會載有適合的建築規約，規定發展商須在指定期限內按土地契約條款完成土地發展，惟個別舊式土地契約並沒有有關建築規約。他補充，農地如改作住宅用途，當局會在土地契約內加入適合的建築規約，減低囤積土地的可能性，有關人士亦須為更改土地用途補回地價。

42. 與會者沒有其他意見，莊永燦主席宣布結束討論此議項。

#### 議項四：其他事項

43. 餘無別事，莊永燦主席宣布散會，會議於下午 4 時 23 分結束。下次會議定於 2013 年 1 月 24 日下午 2 時 30 分舉行。

油尖旺區議會秘書處  
2012 年 12 月



運輸署就

要求部門為受西九龍大角咀段天橋噪音影響住戶安裝隔音窗

所作的書面回應

根據運輸署的意見，限制某類型車輛使用高速及重要道路需要一個整體性的計劃，全面考慮對替代路線沿途的居民、運輸業界和其他道路使用者的影響。西九龍走廊作為跨區的主要道路，若實施管制對區域交通影響甚大。由於發出高噪音車輛多屬重型車輛，限制重型車輛於深夜時分使用相關路段，實際上即要求重型車輛改行其他道路，這會導致交通噪音及空氣污染轉移至其他地區，並令重型車輛的行駛距離增加，亦影響部分運輸業界的營運。故此，建議的限制措施未必能有效解決噪音問題。應油尖旺區議會交通運輸委員會（交通運輸委員會）的要求，運輸署於二〇〇〇年九月至十二月期間試驗推行禁止重型車輛在晚間（下午十一時至翌日上午七時）使用西九龍走廊。交通運輸委員會與相關政府部門於二〇〇〇年十一月及二〇〇一年一月的會議上討論有關措施的成效，考慮到警方在執法上所遇到的困難以及貨車業界的反對，交通運輸委員會在二〇〇一年一月的會議上通過放棄有關試驗計劃，運輸署其後亦終止該試驗。

路政署就

要求部門為受西九龍大角咀段天橋噪音影響住戶安裝隔音窗

所作的書面回應

路政署為工務部門，主要職能範圍是建造、保養及維修道路和道路設施。有關為樓宇住戶單位安裝隔音窗來減輕住戶受現有道路噪音的影響，是環保政策事宜，並不是本署職能範圍。

為了緩解交通噪音的影響，路政署已在西九龍走廊有關的路段，鋪設了低噪音物料。本署會定期重鋪路面，並巡視路面的情況，為損壞了的路面及時進行維修工程。

本署編號  
OUR REF: EP42/T6/1 A20  
來函編號  
YOUR REF: 2835 1202  
電話  
TEL NO.: 2802 4511  
圖文傳真  
FAX NO.:  
電子郵件  
E-MAIL:  
網址  
HOMEPAGE: <http://www.epd.gov.hk>

Environmental Protection Department  
Branch Office  
28th Floor, Southorn Centre,  
130 Hennessy Road,  
Wan Chai, Hong Kong.



環境保護署分處  
香港灣仔  
軒尼詩道  
一百三十號  
修頓中心廿八樓

九龍旺角  
聯運街30號  
旺角政府合署地下、1樓、4樓及6樓  
油尖旺區議會秘書處  
(經辦人: 郭振宗先生)  
傳真: 2722 7696

郭先生:

**要求部門為西九龍大角咀段天橋  
噪音影响住戶安裝隔音窗**

謝謝你在2012年12月20日致本署的電郵，就油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會第四次會議上委員要求本署的跟進項目提交書面回應。就委員會的有關要求，請見本署回覆如下。

政府一直積極處理香港包括油尖旺區內有關交通噪音問題。為紓減現有道路噪音對鄰近居民的影響，政府的政策是在資源許可及切實可行的情況下，研究在交通噪音水平超逾70分貝的現有道路實施直接紓減噪音工程，包括加建隔音屏障和隔音罩，或使用低噪音物料重鋪路面。

本署非常明白大角咀居民對有關一段西九龍走廊交通噪音問題的關注，亦明白有關一段道路兩旁的居民受到交通噪音影響。為緩減交通噪音，環保署曾要求路政署探討在西九龍走廊大角咀路段加建隔音屏障或隔音罩的可行性。路政署指出，該等路段均屬已建成約三十年的行車天橋，不能承受豎立隔音屏障或隔音罩所帶來的額外負荷。因此，有需要在獨立的構築物上加裝隔音屏障或隔音罩。不過，該等地點及附近地方的空間有限，並不適宜興建獨立的構築物。況且興建獨立的構築物將會妨礙該處建築物的消防救援工作，因此加裝隔音屏障或隔音罩並不可行。

雖然如此，路政署已於這段西九龍走廊鋪上低噪音物料，以紓減道路交通噪音並提高下雨天時的行車安全。路政署亦會定期檢查該段路面減音物料的情況，如發現路面物料情況不理想，該署會即時重鋪有問題



的路段。此外，警方亦一直有注意西九龍走廊車輛超速及於深夜時分進行非法賽車的情況，並會不時採取執法行動以打擊此類非法活動。

除了在西九龍區內合適的路段鋪設低噪音物料外，政府亦從多方面著手防止或盡量減少道路交通噪音問題，例如透過規劃和環境影響評估避免製造新的噪音問題；透過立法避免把高噪音車輛進口香港；及透過各個噪音消滅計劃緩解現有的交通噪音問題。

在規劃鄰近西九龍走廊的新住宅項目時，有關發展商和部門會透過適當的規劃來預防交通噪音。例如發展商在規劃港灣豪庭時，在樓宇座向及佈局方面，採取了合適的噪音緩解措施，包括設置多層能耐噪音的平台及在西九龍走廊旁設置住客會所，並且沿平台東北兩面設置4米至6米高的隔音屏障。此外，發展商也為其餘仍受過度交通噪音影響的單位安裝隔音功能良好的窗戶和冷氣機，以達至較寧靜的室內環境。

有關議員提出由政府資助受影響居民安裝隔音窗，相信所指的是報章於2012年10月所報導有關房署與理工大學合作研發的減音窗。現時政府並未有相關政策，另外涉及在私人居所加裝，問題複雜。再者，此類型的減音窗為一個嶄新概念的設計，現階段在房署一個新建住宅樓宇項目作試驗推展，在落成後需要作進一步測試及探討以優化其設計。由於此類型減音窗設計及相關實用效能仍須搜集更多資料以作參考，該設備是否適合加裝於現有樓宇仍有待研究，我們會循這方向跟進。

無論如何，政府會繼續留意及考慮藉著市區重建的機會，改善道路交通噪音的情況。政府同時會留意緩減道路交通噪音的新技術，以及參考外國在這方面的經驗及其它最新發展，務求盡量減低交通噪音對市民的影響。

我們會於2013年1月24日出席有關會議，與議員作詳細討論。出席該會議的代表如下：

環境保護署

司徒永國先生

高級環境保護主任(評估及噪音)6

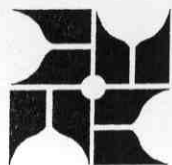
環境保護署署長

(鄔智威



代行)

2013年1月10日



油尖旺區議會

YAU TSIM MONG DISTRICT COUNCIL

檔號：( ) in YTMDC 13/30/4/1 Pt.

電話：2399 2557

傳真：2722 7696

香港添馬添美道 2 號

政府總部東翼 16 樓

環境保護署署長

王倩儀女士, JP

郵寄及傳真

(傳真：2838 2155)

王女士：

**要求部門為受西九龍大角咀段天橋  
噪音影響住戶安裝隔音窗**

在 2012 年 11 月 22 日油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會(“房管會”)第四次會議上，委員關注西九龍走廊大角咀段行車天橋長年發出交通噪音，嚴重影響附近居民，舊樓住戶尤其飽受困擾，要求當局正視問題。

經討論後，委員一致要求環境保護署深夜派員到上述天橋段及附近舊樓量度噪音水平，實地評估汽車噪音對居民的影響，並於下一次房管會會議上提供相關數據，以供委員討論。隨函夾附房管會第四次會議記錄(草擬本)相關部分及有關討論文件(附件一、二)，以供參閱。

下次房管會會議訂於 2013 年 1 月 24 日下午 2 時 30 分在九龍聯運街 30 號旺角政府合署 4 樓舉行，謹請貴署派代表出席會議，以回應委員的訴求。

油尖旺區議會  
房屋事務及大廈管理委員會主席

莊永燦

副本送：市區重建局(經辦人：區志偉先生)  
運輸署(經辦人：龔慧嫻女士)  
路政署(經辦人：彭達榮先生)  
劉柏祺議員、蔡少峰議員

2012 年 12 月 7 日



## 油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會

36 幅「政府、機構或社區」用地及  
其他政府用地撥作住宅用途發展局及規劃署的回應

住屋是市民最切身關注的民生問題，也是社會穩定的基礎。解决好房屋問題是新一屆特區政府的重點工作。政府高度關注近期樓市升溫。根本解決房屋問題的辦法是制訂計劃，向市場長期和持續供應土地。因應當前情況，政府在今年 8 月底宣布一系列短中期一共十項措施，以加快出售資助和私人房屋單位，盡快回應市民的訴求，其中包括把 36 幅「政府、機構或社區」用地及其他政府用地撥作住宅用途。

2. 有關建議是基於規劃署完成檢討「政府、機構或社區」及其他政府用地的用途後，認為 36 幅用地（約 27 公頃）適合撥作住宅用途，估計可以提供合共約 11,900 個公私營住宅單位（其中約 7,000 個為公營房屋單位和約 4,900 個為私營房屋單位）。

3. 該 36 幅用地大部分位於「政府、機構或社區」地帶內，須進行修訂法定圖則的程序以改作住宅用途。當中 10 幅用地已劃作住宅用途或改劃作住宅用途（位於灣仔、沙田、馬鞍山、屯門、西貢及深井），估計合共可提供約 2,140 個公私營住宅單位。其餘 26 幅用地現正進行詳細研究及分析，當改劃工作準備就緒，規劃署會在適當時候按《城市規劃條例》的法定程序就改劃土地用途諮詢公眾，並諮詢有關的區議會。

4. 至於會否在該 36 幅用地加入「港人港地」條款，「港人港地」政策透過在推出新土地的賣地條款當中落實，實施甚具靈活性。在有關條款擬備後，我們會視乎市場情況及用地條件，在適當時加入「港人港地」條款。現時首先會於兩幅啟德用地試行。

發展局

規劃署

2012 年 11 月