

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1508/09-10號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/DEV/1

發展事務委員會 會議紀要

日 期：2010年1月26日(星期二)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：劉皇發議員，大紫荊勳賢，GBS, JP (主席)
劉秀成議員，SBS, JP (副主席)
何俊仁議員
何鍾泰議員，SBS, S.B.St.J., JP
涂謹申議員
陳鑑林議員，SBS, JP
梁劉柔芬議員，GBS, JP
黃宜弘議員，GBS
黃容根議員，SBS, JP
石禮謙議員，SBS, JP
張宇人議員，SBS, JP
陳偉業議員
王國興議員，MH
李永達議員
張學明議員，GBS, JP
甘乃威議員，MH
李慧琼議員
陳淑莊議員
葉國謙議員，GBS, JP
葉劉淑儀議員，GBS, JP

列席議員：葉偉明議員，MH

缺席委員 : 霍震霆議員, GBS, JP
梁家傑議員, SC
何秀蘭議員
梁美芬議員
譚偉豪議員, JP

出席公職人員 : **議程第IV項**

發展局局長
林鄭月娥女士, JP

發展局常任秘書長(規劃及地政)
周達明先生, JP

發展局首席助理秘書長(規劃及地政)1
黃淑嫻女士

地政總署署長
譚贛蘭女士, JP

規劃署署長
伍謝淑瑩女士, JP

屋宇署署長
區載佳先生, JP

議程第V項

發展局局長
林鄭月娥女士, JP

發展局副秘書長(規劃及地政)2
袁民忠先生, JP

屋宇署助理署長／樓宇(1)
彭達材先生

應邀出席者 : **議程第IV項**

許李巖建築師事務所有限公司執行董事
嚴迅奇先生

許李巖建築師事務所有限公司高級協理
馮景行先生

香港中文大學建築學院副教授
鄭炳鴻先生

峻盛測量師行高級測量師
黎兆昌先生

議程第V項

香港房屋協會總監(物業管理)
葉錦誠先生

市區重建局執行董事(行動及項目監督)
林志良先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)4
王兆宜先生

列席職員 : 高級議會秘書(1)5
張渭忠先生

議會事務助理(1)7
蕭靜娟女士

經辦人／部門

I 通過會議紀要

(立法會CB(1)911/09-10號文——2009年10月27日
件 會議的紀要)

立法會CB(1)931/09-10號文——2009年12月8日
件 特別會議的紀
要)

2009年10月27日及2009年12月8日會議的紀
要獲確認通過。

II 自上次會議後發出的資料文件

- (立法會CB(1)547/09-10(01)號文件——政府當局對關於受市區重建局及地政總署收地影響的租戶的補償與安置安排的意見書(立法會CB(1)158/09-10(01)號文件)的回應
- 立法會CB(1)548/09-10(01)、(02)、(03)及(04)號文件——就節約用水、土地使用規劃及政府出售土地提交的意見書
- 立法會CB(1)621/09-10(01)號文件——政府當局就334WF——大埔濾水廠及附屬原水和食水輸送設施的擴展工程——第一期工程提交的文件
- 立法會CB(1)824/09-10(01)號文件——政府當局就根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》調低售賣門檻的建議提交的文件
- 立法會CB(1)835/09-10號文件——立法會秘書處就研究《土地業權條例》修訂建議聯合小組委員會繼續進行其工作擬備的文件)

2. 委員察悉，事務委員會自2009年11月24日的會議後曾發出上述資料文件。

III 下次會議的討論事項

- (立法會CB(1)930/09-10(01)號文件——待議事項一覽表文件

立法會CB(1)930/09-10(02)號——跟進行動一覽表文件

立法會CB(1)812/09-10(01)號——潘佩璆議員及葉偉明議員於2009年12月31日就清拆違例建築物發出的函件

立法會CB(1)969/09-10(01)號——李永達議員於2010年1月22日就新界東北新發展區規劃及工程研究發出的函件)

3. 委員同意在2010年2月23日的例會上討論下列事項——

(a) 《市區重建策略》檢討；及

(b) 遏止違例建築工程的執法行動的進度。

4. 主席提述潘佩璆議員及葉偉明議員2009年12月31日的來函時表示，可在上文第(b)項下討論有關屋宇署人員編制情況的關注事項。委員亦同意按李永達議員所提建議，把新界東北新發展區規劃及工程研究此事項納入待議事項一覽表。

IV. 私人發展項目內的公眾休憩空間

(立法會CB(1)930/09-10(03)號——政府當局就在私人發展項目內提供公眾休憩空間提交的文件

立法會CB(1)930/09-10(04)號——立法會秘書處就私人發展項目內的公眾設施擬備的文件(最新背景資料簡介))

5. 發展局局長表示，近期有些傳媒報導，政府當局不會再在私人發展項目內提供公眾休憩空間，而這些報導並不正確。在私人發展項目內提供公眾休憩空間的現行政策有助促進綜合設計、善用土地、更妥

善規劃和使用用地，以及使公眾休憩空間的供應配合私人發展項目的預計人口增長。在實施過程中，該政策雖然仍有改善空間，但亦有其優點，應繼續推行。

6. 發展局局長進一步表示，政府當局認同在創造優質城市方面，有足夠公眾休憩空間是重要一環。政策上唯一有變的是，政府當局日後不會規定須在住宅發展項目的私人土地上提供公眾休憩空間，以免業主須承擔經常的管理和維修保養責任。在優化安排下，政府當局仍會在商業發展項目內的私人土地上，或毗鄰住宅或商業發展項目的政府土地上，提供公眾休憩空間。

7. 關於私人土地上建設及維修保養公眾休憩空間方面，發展局局長表示，由於與整個發展項目的建設費用相比，公眾休憩空間的建設費用不算高昂，政府當局認為由發展商承擔有關費用是合理的。至於毗鄰私人住宅發展項目而在政府土地上的公眾休憩空間，則應交回有關政府部門管理及維修保養。至於毗鄰商業發展項目而在政府土地上的公眾休憩空間，當局會邀請發展商予以管理及維修保養，供公眾使用。對於在商業發展項目內的私人土地上或市區重建局(下稱"市建局")項目內的公眾休憩空間，發展商或市建局應予以管理及維修保養，供公眾使用。政府當局委聘的顧問已建議為私人發展項目內的公眾休憩空間訂立清晰可行的設計和管理指引。管理指引旨在於公眾使用公眾休憩空間與業主的管理責任之間取得適當平衡。

8. 關於現存於私人發展項目內的公眾休憩空間個案方面，發展局局長表示，在設有公眾休憩空間的56個私人發展項目中，大部分均有遵守開放予公眾使用的規定。政府當局在繼續規定業主須遵守該規定的同時，亦會考慮在特別及合理的個案中，基於體恤理由豁免業主履行讓公眾使用公眾休憩空間的規定。對於現存在政府土地上而業主須承擔經常管理和維修保養責任的公眾休憩空間，政府當局會視乎所獲得的資源和個別情況，考慮接管這類公眾休憩空間。

(會後補註：發展局局長的發言稿(立法會CB(1)1011/09-10(01)號文件)已於2010年1月27日向委員發出。)

9. 許李巖建築師事務所有限公司執行董事嚴迅奇先生向委員簡述私人發展公眾休憩空間顧問研究，以及一套有關私人發展項目內公眾休憩空間的設計及管理的擬議指引。他表示，該研究的目的是評估現有的私人發展公眾休憩空間個案、鞏固長處或汲取經驗、探討可達致優良設計的方法、優化規劃及更善用公眾休憩空間，以及制訂一套清晰可行的設計及管理指引。該等指引旨在平衡各考慮因素。設計指引將適用於日後私人發展項目內的公眾休憩空間，並會有足夠彈性，以免窒礙設計創意。管理指引旨在於公眾使用與業主的管理責任之間取得平衡。

10. 香港中文大學建築學院副教授鄭炳鴻先生表示，公眾休憩空間按其空間特性可分為公眾綠化空間、廣場、庭院、小型休憩空間和長廊。在制訂設計及管理指引時，顧問曾參考紐約、新加坡及其他東南亞國家的經驗。設計指引根據連繫性、合適性和質素這3項主要原則，就更優質的設計提供標準和指引。就設計元素而言，考慮到香港的地區情況，顧問認為在設計公眾休憩空間方面，有需要採取整體做法。管理指引就可在公眾休憩空間進行的3類活動：(a)經常准許活動；(b)非商業活動；及(c)商業活動，提供更清晰的指引。顧問正就擬議指引徵詢區議會及專業團體的意見。

設計及管理指引

11. 王國興議員提述上文第6段所載發展局局長的解釋，並表示歡迎修改政策，不再規定須在住宅發展項目內的私人土地上提供公眾休憩空間，因為此舉會紓解該等發展項目的業主的憂慮。他要求發展局局長提供擬議指引的中文本。他察悉，就若干現有個案而言，政府當局只可鼓勵業主依循指引。他質疑這會否達致優化私人發展項目內現有公眾休憩空間的設計及管理的預期目的。他又詢問政府當局可否規定有關發展商須在公眾休憩空間的入口張貼通告，指明有關界線及使用條件，以及政府當局會否制訂措施，防止發展商在管理公眾休憩空間時濫用權力。

(會後補註：擬議指引的中文本(立法會CB(1)930/09-10(03)號文件的附件C)已於2010年2月17日向委員發出。)

12. 發展局局長回應表示，難以規定現有公眾休憩空間的業主須依循擬議設計指引，但該指引將會應用於新的公眾休憩空間。至於管理指引方面，如契約條件指明發展商須管理"以達致地政總署署長滿意的水平"，政府當局仍可規定現有公眾休憩空間的發展商依循該指引。當局過去曾根據該條款處理一些違規個案。至於有關公眾休憩空間的公眾資料，政府當局會繼續提高透明度，透過各種方式提供有關公眾休憩空間的位置、大小及開放時間的資料。市民可作出投訴，而有關部門會採取必要的跟進行動。

13. 劉秀成議員認為，當局應使管理指引更為簡單清晰。舉例而言，政府土地上的公眾休憩空間應由政府當局管理，而私人土地上的公眾休憩空間則應由單一方管理，而非涉及多方。他又詢問區議會在此方面的角色。

14. 發展局局長回應表示，管理指引是一套提供予業主及發展商的清晰可行指引。區議會不會參與公眾休憩空間的日常管理。在一些例如新紀元廣場的個案中，當局如接獲批出豁免的要求，便會諮詢有關區議會，因為如批出豁免，便會令區內的休憩空間減少。

15. 梁劉柔芬議員表示，在多年的經濟發展後，香港人對其生活環境質素越來越關注。制訂設計及管理指引，顯示在處理公眾休憩空間方面大有進步。她就公眾休憩空間的設計表示，可以有不同種類的公眾休憩空間滿足不同的目的，亦可令公眾休憩空間更為吸引。

16. 許李嚴建築師事務所有限公司執行董事嚴迅奇先生贊同梁劉柔芬議員的意見。他表示，設計指引旨在達致優良設計、優化規劃及善用公眾休憩空間，但同時並不窒礙創意。公眾休憩空間的設計是否成功，極有賴個別設計師。日後所有提供公眾休憩空間的建議將會由成員來自業界專業人士的綠化及園境設計小組審核，以確保設計優良。

17. 李慧琼議員質疑管理指引能否有效處理違規個案，以及業主／居民與其他公眾休憩空間使用者之間的衝突。她表示，某些活動(例如在長廊釣魚及藝術表演)可能會構成安全威脅及噪音滋擾。

18. 發展局局長回應時表示，對於嚴重的違規個案，政府當局可採取執法行動，而最後一着是重收有關處所。在大多數個案中，只須送達催辦便箋及警告信便已足夠。如業主／發展商未能依循管理指引，公眾休憩空間的使用者可向有關部門作出投訴。她表示，當局制訂有關指引，以期平衡有關各方的利益，而業主與公眾休憩空間使用者之間的衝突則無法完全避免。如衝突嚴重，便應向警方求助。

平台上的公眾休憩空間

19. 李永達議員表示，他並不如政府當局般樂觀，尤其在管理平台上的公眾休憩空間方面，因為要確保公眾能充分使用這些公眾休憩空間，會相當困難。他認為作為長遠措施，政府當局有需要將空地轉為公眾休憩空間，以減低城市密度。如此做法雖會減少政府收入，但這是社會整體須付出的代價。

20. 發展局局長承認，平台上的公眾休憩空間存在出入及使用問題。她表示，在私人土地上的40個現有公眾休憩空間中，18個位於平台上。除可考慮批出豁免的少數特殊和合理個案外，政府當局會致力確保公眾休憩空間會繼續開放予公眾使用，並就此規定發展商須實地安裝清晰的指示標誌及位置圖等。基於設計指引，未來的公眾休憩空間應有更多公眾使用。她向委員保證，政府當局會繼續解決部分地區休憩空間不足的問題，並已在海濱預留若干珍價地段興建海濱長廊。

公眾通道

21. 陳鑑林議員表示支持政府當局彈性處理公眾休憩空間的做法，但對於住宅發展項目的業主須承擔提供公眾通道的管理及維修保養費用，他感到憂慮。他舉出一些業主與發展商之間出現爭議的例子。例如匯景花園的業主就其管理及維修保養連接該住宅發展項目與藍田地鐵站的電梯的責任，與香港鐵路有限公司有爭議。慈愛苑第二期亦有類似問題，業主須管理及維修保養屋苑與另一住宅發展項目之間的電梯。陳議員詢問政府當局會否解決該等問題。

22. 發展局局長回應表示，有關的公眾休憩空間及公眾通道的數目分別為56個及大約260處。就現時來說，政府當局的主要關注事項是公眾休憩空間。為改善地點之間的接達安排，部分私人發展項目的契約已納入須提供電梯或行人天橋等公眾通道的規定。因此，雖然或會有一些公眾通道個案令當局有理由從諒解的角度考慮批出豁免，但政府當局不會接管該等設施的管理及維修保養責任。

23. 甘乃威議員提述在荷李活華庭的個案中，業主因為不願承擔有關的維修保養費用，而拒絕開放一部升降機供公眾使用。他詢問政府當局會如何處理該個案。發展局局長回應時表示，政府當局會繼續與香港房屋協會(下稱"房協")聯絡，尋求解決辦法。

豁免

24. 涂謹申議員要求澄清政府當局的文件第23段所載"豁免土地契約規定"的涵義，並詢問政府當局會否承擔已獲批出豁免的公眾休憩空間的管理及維修保養責任。至於該文件第23(b)段，他詢問申請豁免，是否須獲住宅發展項目的所有業主同意。涂議員表示，要取得所有業主同意相當困難，而且部分發展商甚至阻止業主成立業主立案法團(下稱"法團")。他詢問，即使部分業主並不同意，由法團申請豁免是否仍屬合法。

25. 發展局局長回應表示，豁免是就私人土地上的公眾休憩空間批出的，而管理及維修保養責任則由業主承擔。或會有一些特殊的公眾休憩空間個案，當中可能有理據支持當局批出豁免，免除有關的公眾休憩空間須讓開放予公眾使用的規定。至於第23(b)段指明豁免的要求必須由全體業主一同或經法團提出，地政總署署長(下稱"署長")表示，根據《建築物管理條例》(第344章)第18(2)條，法團可"就業主有共同權益的任何其他事務，代業主行事"。因此，法團可代表業主申請豁免。就沒有法團的私人發展項目而言，申請豁免須獲所有業主同意，但此類私人發展項目的數目不會很多。署長察悉涂議員建議政府當局考慮是否可把規定由一致同意放寬為大多數同意，並表示政府當局內部曾考慮此事，認為豁免涉及所有業主的權益和義務，因此，所有業主應共同申請豁免，如獲得地政總署批給豁免，亦應共同執行。

資助安排

26. 甘乃威議員要求澄清政府當局的文件附件B第(b)(ii)(4)段，當中政府當局表示會酌情考慮承擔提供公眾休憩空間的部分或全部費用(包括建設費用和經常費用)。他詢問政府當局會否在沒有豁免的情況下，承擔私人發展項目內公眾休憩空間的管理及維修保養責任，以及政府當局會否就管理及維修保養此類公眾休憩空間，向業主／發展商提供經常性資助。

27. 發展局局長解釋表示，該等公眾休憩空間指規模龐大及佔地甚廣的公眾休憩空間，而提供該等公眾休憩空間的費用不菲，與整體的發展成本不成比例。在該等情況下，政府當局不應利用這機會要求發展商承擔全部費用，而應酌情考慮承擔提供公眾休憩空間的部分或全部費用(包括建設費用和經常費用)。然而，過往的經驗顯示，此類公眾休憩空間的數目不多。在大部分個案中，發展商須承擔建設和經常費用。在經常責任方面，業主／發展商須在整段契約期內，管理和維修保養私人土地上的公眾休憩空間。對於位於政府土地上的公眾休憩空間，預期發展商會在建成後將之交還政府當局，由政府當局負責其後的管理和維修保養。現時，有個案是政府土地上的公眾休憩空間由業主維修保養。政府當局會視乎所獲得的資源和個別情況，考慮在適當時間接管此類公眾休憩空間。

長廊

28. 李慧琼議員詢問政府當局是否有計劃沿海濱發展長廊，作為一種公眾休憩空間，以及此類計劃所涉及的私人住宅發展項目。

29. 發展局局長舉例表示，就青衣海濱公園而言，在其4個部分中，有3個由住宅發展項目的私人發展商興建，並在建成後由康樂及文化事務署接管。餘下部分由香港鐵路有限公司興建及管理。這項安排令人滿意，而政府當局可能會就新的海濱公園採用同樣安排。

提供休憩空間

30. 劉秀成議員就休憩空間面積低於《香港規劃標準與準則》所指明供應標準的地區，作出查詢，並建議政府當局持續將現況告知公眾。

31. 陳偉業議員表示，實施啟德發展計劃可提供機會，重建九龍城、黃大仙及觀塘的鄰近地區。政府當局理應利用這個機會，將因此騰出的土地用作休憩空間，以改善該等地區的生活環境。

32. 發展局局長回應表示，為2008年12月8日事務委員會會議提供的立法會CB(1)319/08-09(03)號文件附件A提供有關在18區提供休憩空間的資料。政府當局已透過其網站發放該等資料。

售樓書

33. 劉秀成議員詢問，發展商是否規定須在售樓書中表明，法團或業主須持續維修保養在其發展項目內的公眾休憩空間。

34. 署長回應表示，發展商須在售樓書中以顯而易見的方式表明，業主須負責自費維修保養、管理和營運的公眾休憩空間的面積和準確位置等詳情，以便準買家知悉其對有關公眾休憩空間的責任。

位於中環的長江集團中心

35. 陳偉業議員表示，在長江集團中心發展項目中，部分政府土地擬用作公眾休憩空間及公眾通道，但結果是有關公眾休憩空間仿如該發展項目的後院，而有關公眾通道又管理得好像私人通道。他詢問政府當局會否糾正現時的情況。

36. 署長表示，長江集團中心是位於私人土地上的。關於當中的公眾休憩空間方面，許李嚴建築師事務所有限公司執行董事嚴迅奇先生表示，縱然可能會有若干不足之處，但有關的綠化工作仍值得稱讚。委託發展商負責設計及興建公眾休憩空間的好處是促進綜合及互動設計。擬議設計指引旨在改善公眾休憩空間的不同方面，例如連繫性及綠化面積等，以彌補現有公眾休憩空間的不足之處。

尚待處理的個案

37. 陳偉業議員表示支持政府當局日後不在私人住宅發展項目內提供公眾休憩空間的決定，因為經驗

政府當局

顯示，發展商會得到所有利益，而令社會受損。至於現有的部分問題個案，他要求政府當局提供資料，表明尚未遵守在私人發展項目內提供公眾休憩空間／公眾出入通道的規定的個案，以及當局會如何處理該等個案。政府當局應在適當情況下，考慮收回此類公眾休憩空間或批出豁免。

38. 發展局局長向委員保證，政府當局會繼續留意問題個案，並會考慮接管位於政府土地上的公眾休憩空間。至於在私人土地上而有理由從諒解的角度考慮的公眾休憩空間，政府當局會考慮基於體恤的理由批出豁免。

39. 陳淑莊議員表示，藍天海岸的業主須管理和維修保養平台上一條貫通屋苑，並連接其他住宅發展項目的公眾通道。她詢問政府當局可否考慮業主的建議，用欄杆圍起通道的一邊，或者提供另一通道供公眾使用。發展局局長回應時表示，政府當局知悉有關情況，現正研究一個可行方法解決此事。

V. 樓宇更新大行動 —— 進度和最新情況

- (立法會CB(1)930/09-10(05)號——政府當局就樓宇更新大行動——進度和最新情況提交的文件
- 立法會CB(1)930/09-10(06)號——立法會秘書處就樓宇更新大行動擬備的文件(背景資料簡介))

40. 發展局局長表示，一次過撥款20億元的樓宇更新大行動(下稱"更新行動")是政府當局其中一項保就業措施。更新行動提供津貼及一站式技術支援，協助約2 000幢破舊樓宇的業主進行維修及保養工程，為期兩年。更新行動涵蓋已成立法團的樓宇(下稱"第一類別目標樓宇")，以及在組織維修工程上有困難的樓宇，例如沒有法團的樓宇(下稱"第二類別目標樓宇")。至今已有1 623幢樓宇受惠於更新行動，並創造了4 700個就業機會。每幢目標樓宇平均創造約20個就業機會，超出原先預算。更新行動已大幅減少建造業的失業情況，並提高公眾和建造業對最新和最佳的

作業方法及良好樓宇管理和統籌樓宇維修工程的基本概念和程序的認識。由於更新行動，已有32幢第二類別目標樓宇成立法團，有助加快進行維修工程。

41. 發展局局長又表示，更新行動亦在屋宇署、房協及市建局之間產生了極大的協同效應，促進樓宇安全。當局日後會採用同樣的夥伴模式，推行其他政策措施，例如擬議的強制驗樓計劃和強制驗窗計劃。由於在1 623幢樓宇完成維修工程後，更新行動可能會有餘款，她要求委員表達意見，說明是否應把餘款用作維修更多第一類別或第二類別目標樓宇，而倘若決定應支援更多第一類別目標樓宇，是否應放寬現行準則，例如"住用單位數目不多於400個"。

42. 王國興議員歡迎推行更新行動，因為這有助於建造業創造就業機會。他表示，由於至今所創造的4 700個就業機會仍遠低於20 000份工作的目標，應更努力增加就業機會。他建議政府當局尋求更多資源，繼續及擴大更新行動，以便涵蓋更多這兩個類別的樓宇，而非確定受惠於餘款的樓宇類別的優先次序。這會令未能及時在上一輪申請的第一類別目標樓宇受惠。對於在組織維修工程上有困難的第二類別目標樓宇，除非已及時進行維修工程，否則建築廢料可能會從該等樓宇脫落，危害行人。

43. 發展局局長回應表示，樓宇的維修工程展開後，便會創造更多工作。更新行動的目標是保就業。由於樓宇保養及維修主要是業主的責任，長遠而言不宜以公帑津貼私人物業業主。可協助有財政困難的物業業主保養及維修舊樓的還有其他計劃，例如長者維修自住物業津貼計劃、房協及市建局的貸款和資助計劃，以及改善樓宇安全綜合貸款計劃。

44. 陳鑑林議員表示支持更新行動，但他對第二類別目標樓宇的日後管理仍表關注，因為在沒有法團的情況下，業主將難以妥善管理樓宇。在更新行動下進行的一次過保養始終不能持久，屆時便可能要政府當局採取另一輪行動。他建議可邀請房協為該等物業進行樓宇管理。此外，亦可聘請專業學會或認可專業人士進行此類工作。如為個別唐樓聘請管理公司並不可行，便可聘請一間管理公司照顧一街段內的一群類似樓宇。

45. 梁劉柔芬議員建議舊樓的管理及保養可由社會企業進行。如此做法可為同樣勝任但無法與規模較大的公司競爭的本地小型經營者提供商機。

46. 發展局局長回應表示，政府當局會再研究如何方便物業業主進行樓宇管理及保養的問題。視乎主席是否同意，民政事務委員會及發展事務委員會可考慮安排舉行一次聯席會議，討論有關事宜。至於物色管理公司或非政府組織處理樓宇管理一事，問題在於業主會如何授權該等團體進行有關工作。她表示，未必有需要委託社會企業進行樓宇維修及保養，因為他們不應與市場的中小型承建商直接競爭。事實上，在更新行動下，很多保養合約已批給中小型承建商。另一方面，如非牟利的社會企業會參與樓宇管理，特別是就不能成立法團的樓宇而言，亦有優點。

47. 葉國謙議員表示，很多目標樓宇位於油尖旺區，並建議當局更集中力量處理區內的樓宇管理問題，尤以並無成立法團的樓宇為然。他認為，民政事務委員會及發展事務委員會可討論有關的樓宇管理及保養問題。政府當局亦應考慮協助業主在樓宇內安裝閘門，以加強保安。對於已獲原則上批准或正統籌工程的樓宇，他促請政府當局加快維修進度。

48. 發展局局長回應表示，在更新行動下接受協助的地區中，油尖旺排首位，在合共1 623幢樓宇中，有271幢第一類別目標樓宇及89幢第二類別目標樓宇。至於進行維修工程的進度，房協總監(物業管理)葉錦誠先生表示，在更新行動下，房協收到707份申請，當中有622份合資格。只有約20名申請人獲給予原則上批准，而他們可開始就維修工程招標。有關物業業主需有足夠時間委任認可人士、準備招標文件及就委任承建商進行招標及採購程序。市建局執行董事(行動及項目監督)林志良先生表示，市建局所處理申請的原則上批准已向差不多所有合資格申請人發出。下游工作進展順利，但有關程序需通過保障措施，以防在招標過程中出現貪污和其他舞弊行為。至於有關安裝金屬閘門的建議方面，發展局副秘書長(規劃及地政)2表示，此項目與樓宇安全並非直接相關，因此並沒有列入為更新行動下的其中一個可接受津貼項目。

49. 李慧琼議員亦認為民政事務委員會及發展事務委員會可討論有關改善樓宇管理及保養的事宜。如政府當局要提出更多保就業措施，她建議考慮推行另一輪更新行動，並將更新行動的任何餘款用作維修更多舊樓，包括住用單位數目多於400個，而在更新行動的現行準則下不合資格接受協助的樓宇。

50. 發展局局長回應時表示，她原則上支持放寬"住用單位數目不多於400個"的限額。然而，放寬限額可能會令在更新行動下可獲協助的樓宇總數減少。政府當局會在今年年中財政狀況較清晰時，檢討是否將申請放寬予住用單位數目多於400個的舊樓。她表示，建造業建議將更新行動下的維修及保養工程分攤得更為平均，以免加劇建造業的人手競爭，推高成本。

VI. 其他事項

51. 議事完畢，會議於下午4時41分結束。

立法會秘書處
議會事務部 1
2010年4月8日