

(資料文件)

**九龍城區議會轄下  
社會服務、房屋及發展規劃委員會  
第三次會議工作進度報告**

主旨

本文件旨在概述九龍城區議會轄下社會服務、房屋及發展規劃委員會(下文簡稱「社房會」)在 2024 年 5 月 28 日第三次會議上討論的主要事項。有關該會議之討論詳情以獲社房會通過的會議記錄為準。

**要求市建局重啟土瓜灣十三街重建研究及加快重建步伐**

2. 有委員表示位於土瓜灣「十三街」的大廈樓齡達六十年。即使大廈曾經翻新及維修，但由於老舊的單位經歷多年歲月摧殘已變得殘破不堪，生活環境十分惡劣。委員建議市區重建局(下文簡稱「市建局」)加快「十三街」重建步伐及盡快公布重建時間表，以解決「十三街」惡劣居住環境問題。

3. 市建局表示理解議員及居民關注土瓜灣「十三街」的重建，而局方一直就有關事宜進行可行性研究及財務評估。然而，「十三街」共有300多幢樓宇，約4 400多戶，涉及龐大的收購及遷置，加上樓宇現時的發展參數已經非常高，在規劃重建時遇到的情況較為複雜。為了整體提升「十三街」的土地發展潛力，局方會參考《油麻地及旺角地區研究》中建議的新規劃工具，如何應用在「十三街」，為「十三街」的更新制定更適切的方案。至於財務方面，局方需就推展「十三街」重建所涉及的開支，作充足的財政儲備，故此需要開展一些成本相對較低，而又能為市建局累積開展重建「十三街」所需成本的項目。若局方啟動重建項目時，將會在刊憲對外公布。

**就衙前圍道/賈炳達道項目收購價反映意見**

4. 有委員表示市建局於今年4月30日向九龍城衙前圍道/賈炳達道發展計劃內的物業業主發出收購物業建議，提出以實用面積每呎\$14,599元(即假定為同一地區七年樓齡的假設重置單位之呎價)收購其物業。受影響的業主紛紛表示每呎\$14,599元的呎價未能購入同區七年樓齡單位。委員表示居民希望了解市建局出價的訂定準則，以及有否上訴機制。

5. 市建局表示局方的物業收購政策，是以立法會財務委員會於 2001

年 3 月通過的「自置居所津貼及發放予商用物業業主和合法佔用人的特惠津貼」建議為基礎。在釐訂「假設七年樓齡重置單位呎價」時，局方會按現行機制，透過公開抽籤方式，委聘七間專業註冊產業測量師行作獨立估值。各測量師行會搜集並分析過去 12 個月、在項目附近地區內、物業特點及交通方便程度與項目類近的物業成交個案，以評估假設重置單位呎價。七個估值結果中的最高及最低呎價將會被剔除，並以餘下的五個呎價的平均數作為項目「自置居所津貼」的計算基礎。如個別業主需要在物業的市值（但不包括任何特惠津貼），以及計算物業面積方面徵詢專業意見，他們可聘用具備專業資格的註冊產業測量師提供協助。局方會根據夾附於物業收購建議的測量師費用津貼簡章所訂明的資格準則，向有關業主提供津貼以資助聘用測量師評估其物業市值的費用。

### **促當局加強執法，遏止無牌賓館**

6. 有委員指早前油麻地華豐大廈三級火災，揭示該大廈一直未有遵辦消防安全通知及驗樓令，消防裝置失效，而該廈有多達 35 間賓館在營運，還包括一些懷疑無牌或影子賓館，這類大廈狀況無疑對住戶及旅客會構成安全風險。九龍城區亦有舊式唐樓低層用作開辦賓館，委員期望當局積極跟進及處理九龍城區有否存在無牌賓館，並對有關商住式大廈加強巡查，以打擊無牌賓館。

7. 消防處表示於華豐大廈三級火後，消防處已即時審視同類型樓宇，發現約有 230 幢未符現時消防裝置及設備要求，而樓宇內設有持牌賓館的舊式樓宇。相關的同類樓宇主要分佈在油尖旺區、灣仔區及深水埗區，而九龍城區約佔 3%。為進一步加強巡查力度，處方已即時按照樓宇的風險評估，針對樓宇內設有賓館牌照的處所、樓齡較高、沒有裝設消防裝置及設備、單樓梯設計及「三無大廈」等風險較高的舊式樓宇，加強主動巡查和採取適當的執法行動，處理樓宇內的火警危險。處方會適時審視相關的執法成效和需要，按實際需要和情況考慮把相關的工作恆常化，並在有需要時透過現行的資源分配機制，申請額外資源，以便能夠進一步加強這方面的工作。

九龍城區議會秘書處

2024 年 7 月