

**九龍城區議會**  
**第二十次會議記錄**

日期：2011年1月21日(星期五)

時間：下午2時30分

地點：九龍城民政事務處會議室

出席者：

主席：王國強先生,SBS,JP (於下午六時三十分離席)

副主席：劉偉榮先生,JP

議員：楊永杰先生

尹才榜先生,MH (於下午六時四十六分離席)

潘國華先生

張仁康先生 (於下午五時十五分離席)

陳麗君女士

陸勁光先生

勞超傑先生

潘志文先生

葉賜添先生

黃以謙先生

左滙雄先生 (於下午六時三十分離席)

李慧琼女士,JP (於下午三時十分出席，並  
於下午六時三十分離席)

陳榮濂先生,JP

梁英標先生,BBS,MH

蕭婉嫦女士,BBS,JP (於下午六時四十三分離席)

任國棟先生

吳寶強先生

李蓮女士,MH

莫嘉嫻女士

伍精民先生

何顯明先生,MH

王惠貞女士 (於下午六時三十分離席)

陳景煌先生 (於下午二時四十三分出席)

秘書：林育英女士

九龍城民政事務處高級行政主任(區議會)

缺席者：

議員：梁美芬女士  
廖成利先生

列席者：

蘇婉玲女士,JP	九龍城民政事務專員
黃寶儀女士	九龍城民政事務助理專員
古潔儀女士	九龍城民政事務處高級聯絡主任(地區聯絡)
譚李佩儀女士	九龍城民政事務處高級行政主任(地區管理)
陳志清先生	九龍城民政事務處高級聯絡主任(大廈管理)
黃瑞發先生	香港警務處九龍城區指揮官
溫耀發先生	香港警務處九龍城警區警民關係主任
張翠華女士	康樂及文化事務署九龍城區副康樂事務經理
林鏡福先生	食物環境衛生署九龍城區環境衛生總監
樊容權先生	運輸署總運輸主任
葉汝新先生	房屋署物業管理總經理(西九龍及港島)
董曉光先生	土木工程拓展署高級工程師／9 (九龍)

應邀出席者：

議程一	陳甘美華女士,JP	民政事務總署署長
	何皓璇女士	民政事務總署助理署長(4)
議程三	謝凌潔貞女士,JP	教育局常任秘書長
	陳美寶女士	教育局副秘書長
	陶慧珠女士	教育局總新聞主任(教育)
議程五	蔡亮女士	發展局文物保育專員辦事處 — 文物保育專員
	李鉅標先生	發展局文物保育專員辦事處 — 總助理秘書長(工務)
	盧仲文先生	發展局文物保育專員辦事處 — 技術顧問
	陳芝園牧師	永光鄰舍關懷服務隊有限公司 — 牧師
	巫珮怡女士	永光鄰舍關懷服務隊有限公司 — 總幹事

李乾國先生

永光鄰舍關懷服務隊有限公司 —  
石屋家園活化計劃建築設計師

※ ※ ※

主席歡迎各政府部門代表、區議會同事及公眾席上的人士出席區議會會議。主席宣布土木工程拓展署的汪志成先生今天另有公務，由董曉光先生暫代出席會議；康樂及文化事務署的柯佩華女士，同樣因公務不能出席會議，由張翠華女士暫代出席會議。最後，主席提醒與會人士關掉手提電話的響鬧裝置或將之改為震動提示，並在會議期間保持安靜，以免會議受到干擾。

### 民政事務總署署長到訪

「設立物業管理行業的規管架構」的公眾諮詢  
(九龍城區議會文件第 01/11 號)

2. 主席歡迎民政事務總署署長陳甘美華太平紳士及助理署長(4)何皓琬女士出席會議及參與討論。署長先分享她對民政事務的看法，並會於第二部分時間，諮詢議員有關「設立物業管理行業的規管架構」的意見，有關重點如下：

#### 第一部分：地區行政

##### (一) 理念與實踐

- 良好的地方行政有助政府推行政策，而政府視區議會為重要的合作伙伴
- 政府會透過以下不同途徑，聽取地方聲音：
  - 舉辦地方行政高峰會
  - 由民政事務總署署長向行政長官匯報 18 區的情況
  - 舉辦民政事務總署署長與 18 區正副主席的例會
  - 部門首長出席區議會會議

##### (二) 深化地方行政

- 透過地區小型工程的規劃、社區參與活動及地區設施管理來展現

### (三) 地區小型工程的理念

- 推行工程規模較大的亮點工程
- 善用區內已有的資源
- 以民為本

### (四) 社區參與活動的理念

- 鼓勵市民多參與其中
- 活動有深度，如舉辦綠化活動或有助改善區內的活動
- 活動多元化

### (五) 續 Fun 融和社區活動撥款

- 主要推廣活出創意、活出動力、活出融和，以及活出逍遙

### (六) 地區設施管理

- 提升設施的質素；以及
- 在設施內舉辦定期性及定點性的社區參與活動

## 第二部分：物業管理行業規管的諮詢

### (一) 在公司層面或個人層面還是在兩個層面均實施規管

業界普遍支持在公司層面實施發牌制度。不過，對於在個人層面實施發牌制度，則意見不一。贊成者認為，只有在公司層面和個人層面均實施發牌制度，才可確保行業的服務質素得以提升；對此有保留者則認為，行業慣常運作一直以團隊合作和集體決策為主。

### (二) 單一級別發牌制度相對多級發牌制度

採用單一或多級規管制度，各有好處和需要注意的地方。詳情載於文件的附件 E。

### (三) 規管制度的範圍

是否凡提供物業管理行業職能範疇中任何一項或多項相關服務的公司，均須受到規管。

#### (四) 規管機構的體制安排及職能

- 在物業管理行業的規管機構方面，可考慮由不同體制負責，如政府部門或法定規管局
- 規管機構的職能方面，規管當局在監管紀律之餘，應否同時負責推動業界發展

#### (五) 諮詢期

- 2010 年 12 月至 2011 年 3 月 15 日進行公眾諮詢
- 在諮詢期內，署長會走訪 18 區區議會，聽取議員對新措施的意見

3. 蕭婉嫦議員贊成政府規管物業管理行業，並認為應透過多級發牌制度監管不同規模的物業管理公司，且將單幢或沒有聘用物業管理公司的大廈納入規管之列。她又建議政府投放更多資源，如成立物業監管局、培訓從業員，並於民政事務總署開設大廈管理諮詢熱線等。惟她建議每年牌費不能過高，以免市民發出怨言。

4. 李蓮議員認為於現階段提出發牌制度十分恰當，因為現行的物業管理公司均具專業水準。由於不同規模的大廈會按可負擔的成本來決定聘請不同形式的物業管理公司，故水準參差，實應由政府作出監管。為此，她建議政府推出賞罰制度，並向物業管理的主管和從業員實施發牌制。然而，她認為不應強迫所有大廈聘請物業管理公司。最後，她認為由民政事務總署監管大廈物業管理行業最為恰當，因大廈業主立案法團(下簡稱「法團」)或委員會遇到物業管理問題時，可直接聯絡該署。

5. 陸勁光議員認為進行地區小型工程，可更有效地回應地區的需要，他又藉此機會讚揚九龍城民政事務處職員工作態度認真；為紓緩其工作壓力，他建議署長投放多些資源於地區。至於規管物業管理行業方面，他不認同公眾諮詢架構裡，提到物業管理成本不會因而大增的看法，因為整個物業架構中以清潔費、升降機的維修費用及管理員佔最大開支。由於現在只研究規管物業管理行業，當清潔及其他雜項工作的費用隨着通漲而增加後，諮詢文件目的第 a 項 — 不會令物業管理成本大增將無法達致。他又贊成政府藉着發牌制度監管物業管理公司及物業管理從業員，惟單一發牌制度已經足夠。最後，他建議由一獨立於政府架構的機構，負責規管工作。

6. **黃以謙議員**指出一些私樓的住戶，均為專業和商界人士，由於他們的住宅大多重門深鎖，故民政事務總署滲透力甚低，致使有關住戶鮮會參與民政事務總署舉辦的活動，若情況持續，將不利政府施政，故他建議署方可考慮盡量於分區委員會委任多些區內法團成員，又或透過與區議員合作，直接接觸法團代表，以便能更有效收集他們的意見。最後，他同意署長的看法，認為地區小型工程應該做到「亮點效果」，但希望署方於每個選區也會推出一些地區小型工程，使人人受惠。

7. **王惠貞議員**十分支持政府於現時推出規管物業管理行業的條例，並認為署方須一併規管那些沒有籌組業主立案法團或任何組織的舊式或單幢樓宇，以防止 2010 年馬頭圍道樓宇倒塌慘劇再現。她希望政府補貼這些大廈法團，協助其聘請物業管理公司，做好樓宇保養和維修工作。此外，她同意以多級規管制度對物業管理公司作出規管。

8. **吳寶強議員**支持政府發牌規管物業管理行業。他指出一些舊樓的法團和互委會成員均為長者或知識水平不高的人士，他們即使聘請物業管理公司，亦往往被其駕馭，無法有效作出監管。政府實施發牌制度後，便能淘汰一些魚目混珠或質素較差的物業管理公司，加強大廈聘用物業管理公司的信心之餘，亦能提升大廈管理的質素。惟他亦關注到一些舊樓沒有成立法團或互委會，根本無法聘請物業管理公司。他引述發展局在 2010 年 1 月曾提到着手研究引入專業人士，以協助沒有成立法團或互委會的大廈管理物業，並希望政府能加快有關程序，盡快落實有關方案。

9. **何顯明議員**認為文件未有詳述如何監察物業管理公司，只提到如何提升從業員和物業管理公司在管理物業上的能力，故他希望署方仔細研究這課題。另外，他希望在提升物業管理公司的質素時，不要影響自由市場的運作。若在資歷架構方面提出過多要求，只會使中小型物業管理公司或從業員，因未達要求，而令各人傾向聘用規模較大的物業管理公司，助長其提高收費。最後，他希望署方能詳細考慮資歷架構的推行細節。

10. **張仁康議員**贊成政府規管物業管理公司及實行發牌制度，但認為無須採用多級規管制度，因為市場已可作出決定，而現行的運作亦相當奏效。至於物業管理從業員的牌照方面，他認為發牌的門檻要

低，因為物業管理從業員入行後仍可自行進修，考取資格。至於監管機構方面，他贊成由一個獨立的法定機構進行。

11. **任國棟議員**分別就地區行政及諮詢文件提出意見。地區行政方面，他對特首將多項政策如骨灰龕和廢物堆填區等，下放至地區自行處理的做法持保留態度。至於規管物業管理的諮詢方面，他指在開會前已提交建議書，促請政府盡快立法規管物業管理行業，因 2010 年馬頭圍道塌樓慘劇正與舊式唐樓沒有成立法團及大廈欠缺管理有關。此外，民協建議政府物色一些非牟利機構，協助舊區推行小區管治和統籌物業管理。

12. **勞超傑議員**支持規管物業管理公司，並希望政府投放更多資源於教育及協助法團管理大廈，因為很多法團成員只是由普通市民義務擔任，故他們大都不知如何有效監管物業管理公司。另一方面，他希望政府在推行這些制度時，一併監管物業管理公司的收費，確保他們不會趁新政策推出之際，調高管理費用。地區行政方面，他認為官員應與區議員保持良好溝通，才可有效地做好地區行政。惟他發覺最近九龍城區議員於區議會或其轄下委員會中呈交文件後，一些相關部門只提交書面回覆，卻不派代表出席會議討論，有礙議員向部門反映意見，故希望署長向部門作出反映。

13. **李慧琼議員**指出現時大廈管理主要由法團負責，如法團遇到不明白的事情時，會諮詢民政事務處或當區的議員，故她希望署長在推出物業管理發牌制度之際，亦相應增加人手。此外，她認為很多前線人員未能完全解答居民有關大廈管理的問題，故希望民政事務總署加強對員工的專業培訓。至於物業管理公司的規管方面，她認同政府實施發牌制度以監管物業管理公司，並要求物業管理從業員考取專業資格。然而，她指出法團成員均由業主義務擔任，他們或不理解作為法團成員在法律上的責任，但自今年一月一日實施《建築物管理(第三者風險保險)規例》後，法團卻要負上法律刑責，實在有欠公道。反之，她認為物業管理公司應負更大責任，故希望署長考慮有關問題。

14. **莫嘉嫻議員**指最近龍塘分處須遷往紅磡，遠離其負責的區域，對居於龍塘的街坊做成不便，故建議署方盡量為市民於小區設立聯繫中心。另外，就物業管理規管方面，她擔心物業管理行業會出現壟斷情況，故希望署方研究如何保障小型物業管理公司，使其免遭淘汰。

15. 尹才榜議員提出兩個有關地區行政的意見。首先，他認為九龍城民政事務處轄下分處肩負重要任務，且工作繁重，故希望署長考慮增加人手。另外，他希望署方能加強議員與分區職員的合作，以便有效交流有關地區事務的意見。

16. 陳景煌議員認同署長有關社區參與活動的理念。他指出今年將舉行區議會選舉，而選舉結果亦會影響法團委員，使其無所適從。另外，他認為現時物業管理方向趨兩極化，質素高的物業管理公司收費較高，但低收費的物業管理公司卻通常予人質素較低之感，因此，他希望政府能正視這個問題。他又盼望政府深入研究劏房和收購樓宇的不同社會問題，多聽取地方聲音，以制訂良策。

17. 陳甘美華署長就議員的寶貴意見，綜合回應如下：

- 政府在設立新規管制度時，會盡量確保繼續容許有意從事物業管理行業者自由加入而不會出現壟斷的情況
- 署方會繼續協助法團，加強內部培訓，確保前線工作人員能向法團提供最有效的協助
- 監管機構的角色可考慮包括：制訂專業守則及作業守則、訂定發牌規定、處理投訴、釐訂物業管理公司違反專業及作業操守的懲處，以及撤銷或暫時吊銷牌照等
- 希望公眾能就監管機構是否須同時兼擔推動業界發展和監管物業管理公司的角色，發表意見
- 署方在諮詢期內，樂意接受任何書面建議

18. 主席多謝署長到訪，親身諮詢議員有關「設立物業管理行業的規管架構」的意見。他希望政府於完成 18 區諮詢後，能制訂更切合實際需要的政策，以期有效規管物業管理行業。

#### 九龍城區議會 2010-11 年度社區參與撥款的財政狀況 (九龍城區議會文件第 08/11 號)

19. 主席表示，由於本區議會於 2010-11 財政年度，以赤字預算方式批核社區參與活動的撥款申請，故預計帳面上將出現約 720,000 元的赤字。雖然按目前情況及往績，區議會出現赤字的機會不大，但秘書處仍會密切留意區議會撥款的實際使用情況。經考慮其建議後，

全體議員同意文件的建議，將按需要以 2011-12 財政年度的撥款，支付部分活動墊支費用。

### **要求勞工處加強調查執法**

**(九龍城區議會文件第 03/11 號)**

20. 由於教育局的代表未能於預定時間出席，在主席建議及議員同意下，會議先討論文件第 03/11 號，接着為通過會議記錄，繼而討論文件第 04/11 至 06/11 號，並於其後進行議程三的環節及於最後討論文件第 02/11 號。

21. 主席引述勞工處的回覆，指勞工顧問委員會和立法會人力事務委員會早前曾分別討論這項沒有地域限制的議題。由於不同人士對自僱可能有不同的選擇，故有關工作應從宣傳推廣着手。為此，勞工處去年已重點加強推廣及宣傳，向市民解釋如何區分僱員與判頭及自僱人士，提醒有關人士在訂定合約前，必須清楚了解其中的分別以作出明智的決定。由於勞工處近日的工作十分繁重，既忙於準備「最低工資」實施前的各項工作，又須調解近期的勞資糾紛和加薪談判等，故該處未能派員出席會議，該處特此向議員致歉，並擬備了詳盡的書面回覆。秘書處已於會前將有關文件，即席上文件第 1 號，供提交文件的議員細閱。

22. 吳寶強議員指出在最低工資政策實行後，一般僱主尤其是保安業，均希望以假自僱方式減低人工成本。故希望勞工處能加強宣傳，減少員工因假自僱而受剝削的情況。

23. 主席請秘書處將吳議員的意見，向勞工處轉達。

### **通過第十九次會議記錄**

24. 秘書處於 1 月 13 日已把會議記錄送交各議員，至今未收到議員以書面提出修訂會議記錄的要求，故主席宣布，第十九次會議記錄無須修訂，獲得通過。

就 2011/2012 年度財政預算案的建議

(九龍城區議會文件第 04/11 號)

對 2011 至 12 年度財政預算案的建議

(九龍城區議會文件第 05/11 號)

善用巨額盈餘，扶助弱勢基層

拓經濟、抗通脹、保民生

(九龍城區議會文件第 06/11 號)

25. 主席表示，財經事務及庫務局的代表現正忙於收集各界有關財政預算案的意見和準備財政預算案，因公務纏身，故未能派員出席本區議會會議。然而，該局已備悉有關議員的意見，並預先透過秘書處將席上文件第 2 號的書面回覆交予提交文件的議員細閱。他相信局方會慎重考慮各議員的建議。

26. 任國棟議員指出議員通常會於區議會會議期間就財政預算案和施政報告發表意見，惟有關司長辦公室的官員往往因事忙而缺席會議。他希望有關長官尊重議員的意見，盡量派員出席會議，參加討論。為此，他請秘書處向財經事務及庫務局轉達有關意見。

27. 吳寶強議員指出文件第 04/11 號，由民建聯六位議員聯名遞交，旨在希望政府在財政出現巨額盈餘的情況下，能關顧弱勢社群或一些低收入人士的利益，如推出食物援助計劃、電費補貼、或為有需要人士提供短期的失業援助金等，以減輕貧富懸殊的情況及協助弱勢社群。

28. 主席請秘書處向財政事務及庫務局轉達上述意見。

抗議扼殺議員言論自由

對九龍城區議會轄下交通及運輸事務委員會主席提出不信任動議

(九龍城區議會文件第 07/11 號)

29. 主席先請提交文件第 07/11 號的議員發表意見。

30. 任國棟議員表示，他與潘志文議員因不滿交通及運輸事務委員會(下簡稱「交運會」)主席有關第十七次會議議程的安排，故聯名提交文件第 07/11 號。鑑於交運會於該會議一星期後，即 2011 年 1 月 13 日，已召開特別會議，並將早前未及討論的文件納入該次議程，故他認為交運會已就有關問題作適當處理。

31. 莫嘉嫻議員指稱交運會的秘書以第十七次會議的議程繁多為由，要求議員放棄提交討論文件。她對此做法甚表不滿，並認為此舉或會扼殺議員的言論自由。若情況變壞，不排除會請傳媒介入事件。然而，她建議有關委員會日後如收到大量討論文件，可考慮提前於早上開會，以討論所有文件。

32. 潘志文議員首先多謝吳寶強議員及廖成利議員於交運會第十七次會議當日，主動讓出他們的發言時間。他表示沙田至中環綫(下簡稱「沙中綫」)的諮詢期只有 60 日，而他提交文件時已是諮詢期開始後的第 42 日，故急須向交運會提交有關討論文件，希望通過區議會為居民爭取應得的權利。惜交運會主席沒有要求政府部門回應有關問題，且於九龍城民政事務助理專員再三提示下，仍然拒絕請有關部門回應他的問題，故他對此深感不滿。

33. 雖然陳麗君議員並非提交文件的議員，但她感謝主席容許她在處理動議前，就議題發表意見。她不滿交運會主席處理會議的安排，指她本人與左滙雄議員同服務何文田區，惟兩人於交運會會議中示意要求發言時，交運會主席每每讓左議員優先發言。她更不滿交運會主席於第十七次會議中，中斷伍精民議員發言及影響其他委員在表決動議時的投票意向。然而，她不認同莫嘉嫻議員指秘書處阻截議員提交文件的說法，因為秘書處根本沒有權力決定會議議程。

34. 黃以謙議員認為李蓮議員擔任交運會主席既稱職又盡責，因她常於每次開會前視察區內情況，務求深入了解有關討論事項。他表示交運會主席於主持會議時從沒有禁止委員發言，或中斷委員的討論。他認為會議期間運輸及房屋局與香港鐵路有限公司(下簡稱「港鐵公司」)，沒有細心聽取民意，與交運會主席無關。他認為主席無法決定會議議程，並認為有議員不滿第十七次交運會會議中未能討論所有由委員呈交的文件，實因民政事務處個別高級公務員為使議程流暢，不惜縮減議程和限制議員於會議席上發言的時間所致，與交運會主席無關。最後，他提到交運會過往於每次會議前均會召開預備會議討論議程，惟最近一年則從沒作出有關安排。

35. 伍精民議員認為區議會主席處事公正及理性，但區議會轄下委員會的主席卻例必在會議中打斷他的發言，他認為此舉極不妥當，因區議會沒有權力限制議員發言。

36. 李慧琼議員認同李蓮議員作為交運會主席，既盡責稱職，且處事公平，亦同意文件中提及沙中綫及觀塘綫延綫討論時間不足之說。然而，她指出交運會主席已行使酌情權，允許潘志文議員於發言時限後繼續發言，且應委員要求於第十七次交運會會議後一星期，召開無時限的特別會議，處理委員未及於例會討論的文件。她認為交運會主席已適時按各委員的要求作出相應安排，故有關交運會主席扼殺議員言論自由之說，並不恰當。最後，她提及過往亦曾遭秘書處要求撤回文件。

37. 潘志文議員回應黃以謙議員的意見，重申自己於第十七次交運會會議中曾遭交運會主席打斷其發言。再者，他指交運會主席沒有給予政府官員充足時間回應其問題，卻容許其他委員超時發言，故認為黃議員為交運會主席的辯解不盡不實。此外，他提到秘書處於同一會議期間，曾禁止旁聽人士在會議室內拍照，或於公眾席附近站立，他希望多了解有關安排。然而，他附和任議員的建議，願意撤銷文件中的動議。

38. 主席考慮到文件第 07/11 號中提及的事項已完滿解決，而任議員和潘議員亦清晰表示無須再處理有關動議，故他根據會議常規第 22 條「任何動議除非獲得出席的議員一致同意(不包括棄權票)，否則不得撤銷」的條款，請全體議員表決是否撤銷有關動議。

經議員表決後，結果如下：

贊成：26 票

反對：0 票

棄權：1 票

39. 主席宣布區議會通過撤銷有關動議。

40. 因應個別議員對區議會秘書處處理會議文件的誤解，九龍城民政事務專員蘇婉玲女士指出特區政府依法施政，處理區議會事務須依循會議常規。其中，會議常規第 6 條(5)清晰列明「主席須負責批准區議會會議的議程，並須確保議程項目不會與《區議會條例》第 61 條所規定的區議會職務有所抵觸」，換言之，是否將議員提交的文件列入會議議程屬主席的職能。而會議常規第 33 條中列明「為執行區議會職能的目的，區議會可委出委員會，並可將其任何職能轉授予任何委員會」即區議會及其轄下委員會的主席須決定其相關委員會的議程，而秘書處的責任是收集議員提交的討論文件及按會議常規第

13 條，審核會議文件是否合乎會議常規的規定，例如議員不得在半年內，把曾討論的議題再次提交會上討論，或提交多於兩份文件等。她指出大部分與決定會議議程有關的會議常規均有「除主席批准外」的字眼，由此可見，秘書處的職能在於按會議常規的規定支援區議會的運作，並按主席的決定，通知各位議員有關會議議程及其他跟進工作的安排。倘秘書處接獲文件後，發現議會曾於會前六個月內討論有關議題或議題不在某個委員會的討論範疇內，秘書處必先與呈交文件的議員商討，方會將文件轉介至更適合的委員會作討論。為此，她重申秘書處無權決定會議議程。然而，她會向秘書處了解潘議員就公眾人士在會議室內遭禁止拍照的查詢，並給予回覆，她希望議員體諒秘書處協助議會維持會議室內的秩序，目的在於確保會議順利舉行。至於勸諭公眾人士時應從寬或從嚴，大家可提出討論。

(會後補註：蘇專員於此討論項目之後，向秘書處了解當日勸止公眾人士於會議期間拍照的情況，得悉此舉旨在確保公眾人士於會議期間保持安靜。蘇專員已於同日向潘議員闡明秘書處的出發點，潘議員並無異議。)

41. 就黃以謙議員指稱交運會會議前秘書處沒有安排預備會議一事，九龍城區民政事務助理專員黃寶儀女士澄清黃議員從未向秘書處提出有關要求。反之，她指出於交運會第十七次會議舉行前，秘書處曾於 2010 年 12 月 29 日早上安排預備會議，並邀請身為該會副主席的黃議員出席，惟黃議員是日因另有要務而未能出席會議。至於潘志文議員表示交運會主席於會議中沒有預留時間予運輸及房屋局、路政署及港鐵公司回應委員有關沙中綫及觀塘綫延綫的意見及提問一事，她了解當時委員會的主流意見是希望在 2011 年 1 月 13 日安排一個特別會議，以便深入討論委員尤其關注的兩個鐵路項目，故交運會主席決定請委員在 1 月 6 日的會議中先行發表意見及提問，讓有關部門能準備詳盡的回應，好讓委員於特別會議當日有更充裕的時間進行討論。

42. 李蓮議員表示她非常尊重議員的意見，認為自己並無扼殺議員的言論自由，並已按議員的要求召開特別會議和成立專責小組跟進沙中綫及觀塘綫延綫的問題。她表示若過往於處理交運會討論上有不妥善之處，定會好好檢討。

43. 主席認同潘志文議員提出公平及透明的原則，並認為所有議員皆有合法權利發表意見。他希望九龍城區議會維持和諧的議會文化

及良好聲譽，繼續於會議上討論有關民生的議題，不作個人攻擊。他又多謝任國棟議員及潘志文議員因事情已獲解決而撤銷動議。至於會議的討論時間方面，他認為若盲目將會議時間無理延長至晚上十一時或十二時，只會令議員筋疲力竭，大大減低討論的效率。故他認為議會的處事文化應簡而精，善用人力資源，有效地將時間用於服務市民身上。他又希望議員理解區議會及其轄下委員會應各司其職，如屬區議會轄下委員會的範疇或區域性的議題則應交由相關委員會討論及跟進，以期有效處理問題。他重申區議會十分尊重議員所提交的文件，但會因應情況優先討論較為緊急及重大的事項。

### 與教育局常任秘書長會面

44. 主席歡迎教育局常任秘書長謝凌潔貞太平紳士、副秘書長陳美寶女士及總新聞主任(教育)陶慧珠女士蒞臨九龍城區議會。

45. 常任秘書長謝太先作簡介，並歡迎議員稍後提問，有關重點如下：

#### (一) 教育開支

在 2010-11 財政年度，教育開支佔港府經常性開支約 23%，位列各類開支之首。由於教育開支龐大，增加資源有相當難度，局方會盡量調撥資源，確保公帑用得其所，亦會研究現行政策能否以更具成效的方式推行。

#### (二) 專上教育概況

##### 公立與自資院校的發展

局方致力建立優質、靈活、多元的制度。現時香港 13 所大專院校開辦共 340 個學位課程，而專上學院亦提供近 500 個涵蓋不同範疇的課程。隨着社會進步，市民普遍希望能入讀大學。為此，政府會雙管齊下，從發展公立和自資院校兩方面回應訴求。在公立大學方面，局方會增加大學的大一學額，並於落實「三三四」學制後增加大三及大四的學額，讓修畢副學士課程的人有更多機會升讀大學。局方預計 2016 年大學畢業生數目會達至 19,000 人，較現時高出 16%。在自資專上界別方面，教育局將積極推動私立大學教育，迎合世界趨勢。局方現擬於新界預留土地，邀請世界各地學府在

港開辦私立大學，期望院校增設另類課程，令香港大專教育更形多元，配合經濟發展。局方亦擬於今年向立法會申請 25 億元撥款，成立自資專上教育基金，資助自資學位的學生，並提供獎學金，吸引優秀的本地學生及非本地學生入讀大學。如上述措施落實，預計本地學生升讀專上學位課程的比率將上升至 65%，較 2000 年的 30% 高出一倍以上；此外，大學入學率將增至 30%，較 2000 年的 18% 為多。

### 資歷架構

局方於 2008 年開始推行資歷架構，目的是鼓勵市民終身學習、持續進修，從而提升香港的人力質素及整體競爭力。資歷架構提供客觀標準，按就業人士的能力及經驗，給予相應的認可等級，方便僱主辨識員工資歷，為就業人士提供持續進修的渠道。她以外國經驗為例，當資歷架構發展成熟時，部分資歷能獲認可為高等級別。例如在美國，專業廚師能獲取等同碩士的資格，而資歷架構亦能有系統地記錄行業的工作細節，協助僱員持續進修及自我提升。目前香港已有 15 個行業制訂資歷架構，相關人數約佔香港整體勞動人口的四成。教育局會繼續與其他行業（包括四大支柱及六項產業的行業）溝通，鼓勵他們參與資歷架構。

## (三) 中學教育概況

### 推行新學制

多項的國際性研究結果顯示，香港學生的閱讀、科學及數學能力位處世界前列，例如：由經濟合作與發展組織（OECD）策劃的「2009 學生能力國際評估計劃」（PISA2009）的結果顯示，在 65 個參與研究的國家／地區中，香港十五歲學生以母語閱讀的能力、數學能力及科學能力皆名列前茅。這些都足以證明教育改革的成效。為了進一步提升中學教育的質素，政府於 2009 年落實推行「三三四」學制。她指在未引入新學制前，市民認為中學生考畢香港中學會考後，接連在兩年內應付另一次大學公開試，壓力沉重，而大學課程僅為時三年，並未有足夠時間讓學生擴闊視野，以適應全球一體、變化多端的國際環境。由 2010 年 1 月開始，教育局及考評局展開一連串外訪，推介新學制和香港中學文憑，得到

非常正面的反應。英國的大學及院校招生事務處(UCAS)將香港中學文憑納入它的分數對照系統，海外大學從而可將香港中學文憑與其他資歷比較，作為大學訂定收生要求的參考。該事務處暫時認可香港「三三四」學制下的新課程，日後會視乎香港學生的表現再作決定。故此，局方將密切留意未來數年的公開試成績，確保其符合當初提交予英國大學及院校招生事務處的資料，以保障本地學生到海外升學的機會。

#### 通識課程的安排

她指出英國大學及院校招生事務處曾分析香港新學制的通識課程，認為如香港取消校本評核制度，不考核學生專題研習的能力，香港中學文憑將不獲承認為國際預科文憑及英國高級程度會考的同等資歷。然而，正因新學制的通識課程有校本評核的元素，香港中學文憑於該事務處的判定分數會較國際預科文憑及英國高級程度會考更高。她希望學生能從多角度思考問題，而成年人亦應改變想法，不應以「未曾接觸通識」為由而反對有關新科目。她呼籲教育界人士應擔當推動者的角色，讓學生發掘新知識，並將之應用於多變的環境。

#### 促進中學持續發展的進一步措施

根據政府統計處的香港人口推算，本港入讀中一的學生數目，將會於未來數年持續下跌，由 2009 年的 75,400 人，跌至 2016 年的 53,900 人，跌幅達 28.5%。為了紓緩學生人口下降對中學發展的影響，局方於 2010 年 3 月推出「自願優化班級結構」計劃，讓開辦五班或以上中一班級的學校調整班級結構，希望透過有秩序地減少班級數目，穩定局勢，紓緩學生人口大幅下跌對收生不足中學帶來的壓力。本局會繼續與各持份者保持溝通，聽取不同意見，以期達致預期的果效。

#### 微調中學教學語言

微調中學教學語言在 2010 年 9 月順利在中一落實，逐年推展至涵蓋初中所有級別。在微調政策下，學校不再分為中文中學和英文中學，校本教學語言安排將會變得多元。

#### (四) 小學教育概況

小班教學已由 2009/10 學年的小一班級開始，在條件許可下，於公營小學分階段實施，並逐年擴展至小六。政策重點旨在調適教學方法，而學校需要時間改變，局方會繼續着力支援。在九龍城區 31 所小學中，有 19 所已推行小班教學，另有兩所亦即將實施，其餘小學則按照收生情況，維持約 30 人一班。

#### (五) 學前教育概況

教育局由 2007/08 學年開始推行學券計劃。在 2010/11 學年，全港超過八成的幼稚園學童在學券計劃下獲學費資助，而學券的學費資助額已增至每名學童每年 14,000 元，並會在 2011/12 學年遞增至 16,000 元。目前九龍城區已有 23 所幼稚園參與學券計劃，而局方亦對 38 所幼稚園進行視學質素評核。

#### (六) 禁毒教育

現時局方推行「健康校園政策」，並於大埔全區推行校園驗毒計劃，她希望九龍城區學校響應。她強調毒品對青年人的禍害深遠，認為自願計劃能產生群體效應，阻嚇學生吸毒；故促請九龍城區人士於社區及學校層面多作推廣，鼓勵學生自願驗毒。

#### (七) 融合教育

局方提倡讓輕度殘疾的學生入讀普通學校，認為這做法有助向正常學生推行關顧教育，不少研究亦顯示輕度殘疾的學生或具備優秀才能。中度弱智、嚴重弱智或有特殊需要的學生則獲安排接受特殊教育。為了協助學校照顧有特殊教育需要的學生，教育局提供額外的資源和專業支援，包括學習支援津貼、提供額外教師及加強教師專業培訓等。

#### (八) 對非華語學生的教育支援

對於取錄較多非華語學生的「指定學校」，局方會提供較多資助；而對取錄人數較少的學校，局方則會作校本式的支援，提供專業意見協助調適。她特別回應坊間對非華語學生

政策的謬誤，指部分非政府組織要求倣效將英語分為課程甲及課程乙兩份試卷的做法，為非華語學生另設中文試卷。她強調此建議不能惠及學生，因該考試的成績水平欠缺認受性。反之，她建議有能力的非華語學生就讀正統中文課程，基礎或能力未及的學生則可考慮報考綜合中等教育證書的中國語文科，以取得外國及本港大學承認的資歷。

### 結語

教育制度的改變，未必能於短期取得成效，而不同的持份者觀察的角度亦有所不同。以小一、中一派位為例，個別人士認為應取消「世襲學位」，讓所有學生公平競爭，不會因兄姊裙帶關係而入讀心儀的名校；但另有家長認為子女同校，接送會較為方便。在學位有限的情況下，兩者已有衝突。故她促請社會各界理解以上局限，而局方會盡量聽取各方意見，致力尋求平衡各方的需要。

46. 伍精民議員促請局方爭取更多資源，發展專上教育，以確保本地學生不會因政府照顧內地生的需求而減少升讀大學的機會；並邀請世界學府在港設立別具特色的私立大學，好讓香港的大學教育能突圍而出。

47. 黃以謙議員表示九龍城區 41 校網仍有家長為使子女能透過小一派位入讀名校而虛報地址。他曾聽聞教育局會作抽樣調查，以阻嚇家長虛報地址，他希望局方能交代有關詳情。

48. 蕭婉嫦議員欣悉香港教育與時並進，並贊成政府加強通識教育。她指現時家長對子女呵護備至，學生難以獨立面對困難，故她希望局方於學校積極推行逆境教育和公民教育。她亦支持局方推動禁毒教育，讓學生了解毒品的禍害。此外，她希望局方能於課堂中教導學生適當地使用電腦，以免青少年沉迷於網絡世界。

49. 葉賜添議員理解新高中學制事在必行，但希望局方理解教師及學生的苦況。他認為新學制的課程設計良好，惟學生往往須要在同一期間內完成多科的專題研習及校本評核，徒添師生壓力。現時香港考試及評核局雖押後推行部分科目的校本評核，但他仍擔心於適應期屆滿後，教師負擔會百上加斤，故希望局方能整體考慮學生及教師的應付能力，並研究推遲個別科目的校本評核日期。他又認為以考核外語的方式制訂中文科的試卷模式，並不恰當。此外，他指出個別學生

於修畢副學士課程後欠缺出路，且要負擔龐大的學費貸款，故他認為局方須研究如何減少逾六成專上學位與三成學士學位的距離。在興建私立大學方面，他建議局方應留意大學的發展規模，並在引入外地學府的同時，兼顧本地私立大學的發展，逐步提升大學入學率。至於「自願優化班級結構計劃」，他指出預計 2013 年後，每年仍須縮減逾 100 班，希望局方能因應學生人數升跌，彈性減少或增加每班人數，以免出現教師離職潮。最後，他認為不少中學、小學表現良好，故局方應研究如何讓好的學校得到額外資源，將學校成就變成輸出產業。

50. 楊永杰議員關注補習社的監管問題，指現時補習社僅符合環境要求及師生比例即獲發牌照，然而，一些設於唐樓的小型補習社，卻因收生人數少而不受規管。此外，他指出琴行無須向教育局申請牌照，致使質素參差，故他促請局方考慮監管上述補習社及琴行。

51. 勞超傑議員指孩童達兩歲八個月可入讀幼稚園，惟個別幼稚園指明只錄取三歲或以上的孩童，甚至向家長收取報名費卻不予面試機會。他查詢局方是否知悉上述問題，並希望局方可推行政策或發出指引，以解決問題。此外，他認為教育政策須具前瞻性，擔心殺校及縮班後，將來或會出現人口上升而致學位不足的問題，故希望局方廣泛推行小班教學。

52. 何顯明議員指公務員事務局不承認綜合中等教育證書的資格，致使一些於初中階段已負笈海外的學生如欲加入公務員行列，必須報考綜合招聘考試的中文運用卷。唯該試卷難度甚高，對海外留學生做成不公。另外，部分學校於停辦後出現校舍空置的情況，他垂詢局方會否將空置土地改作其他用途。最後，他促請局方正視和解決國內工作的港人回流香港時，其子女未能參與中央派位而獲分配學額，以及國際學校學位嚴重不足的問題。

53. 左滙雄議員指曾接獲一些學生求助，表示渴望繼續升學卻未獲家庭支持，只有以半工讀方式修讀課程。惟向學校申請學費寬免時，卻因父母不願接受資產審查，而不獲政府補助，故他希望局方不再要求該類學生於申請學費資助時接受審查。另外，他關注私立大學及副學士課程畢業生的出路問題，擔心他們未能順利就業，卻因要償還學費貸款而債台高築。他希望局方訂立前瞻性的政策，盡量將課程內容與工作崗位配對，避免出現大量私立大學學生及副學士畢業生失業的情況。

54. 任國棟議員指人才投資相當重要，故此教育資源的投放必不可少。然而，他認為近年自負盈虧的辦學模式荼毒學界，尤以副學士課程為甚。他表示認識一位同齡友人，於修畢雙碩士學位後欠下巨債，縱使知識豐富卻須以貸款度日。此外，他認為直資學校雖然設有助學金，但不少低下階層的家長因學費問題，不敢讓子女報讀。另外，他理解毒品的禍害，但指出政府早前嘗試推行強制驗毒時於學生圈中造成極大迴響，故希望局方在擴大自願校園驗毒計劃時能多從學生角度出發，顧及學生的尊嚴。最後，他表示少數族裔人士視香港為自己的家，但其下一代的出路往往比其父母更為狹窄，故促請教育局增撥資源，開設專供他們入讀的學校。

55. 陸勁光議員希望局方多從家長角度思考教育問題。他指出近來不少家長選擇為子女報讀國際學校，質疑此舉乃市民對香港教育失去信心的表現。過去十多年，局方陸續推出「三三四」學制、母語教學、微調方案、殺校等政策，予人政策搖擺不定之感。他又認為現時學校課程，設計過於死板，不少中三學生須修讀物理、生物、化學、附加數等科目，但未能於日常生活加以應用，故希望局方能提倡活動教學，在教育政策上作出前瞻性的規劃。

56. 李慧琼議員認為教育最大的困境，在於只有一成多學生能入讀政府資助的大學，但局方的解決方法卻只流於大力推動私立大學及副學士教育。她憂慮政府在創造學位的同時，會為學子帶來更多的失望，因為不少 80 後、90 後畢業後須面對清還學費貸款的問題，故促請局方將專上學位與香港產業需求結合，以免問題惡化。她認為基層家庭的青年人向上流動的機會正在減少，香港貧富懸殊的情況亦日趨嚴重，故希望局方仔細研究教育對策。最後，她希望局方多投放資源，使體育及藝術教育得以持續發展。

57. 葉賜添議員補充指新高中學制每班編制為 40 人，教師照顧學生時感到吃力，他遂建議局方將人數縮減至每班 30 人。另外，他指出現時每年有約 20,000 名在港出生孩童返回國內居住，當中不少需過境上學，故希望局方考慮於個別公營學校設立宿舍。

58. 主席指現時不少家長希望子女升讀名校，為求小一入學派位結果理想，不惜虛報地址，甚至租置物業，推高個別地區的樓價。他認為當年的升中試最佳，原因是透過考核學生的中文、英文、數學能力，讓成績優秀的學生優先選擇學校，包括容許學生跨區選校，製造

向上流動的機會。其次，他批評過去「五二三」的學制不迎合世界潮流，學生須在兩年半內應付兩次公開試，而大學三年時間又過短，故支持「三三四」學制。最後，他贊同蕭婉嫦議員的意見，建議局方推動國民教育，並且提高本地學生的普通話水平，以增加學生在職場上的競爭力。

59. 教育局常任秘書長謝凌潔貞女士就議員的提問，綜合回應如下：

- 專上教育旨在培養人文素質，而非僅止於職業訓練，或確保畢業生能覓得優差。她了解一些專上學院學生負擔學費時，面對沉重壓力，局方已就改善免入息審查貸款計劃方面，進行第一階段諮詢，並期望於 2011 年上半年展開第二階段諮詢，以減輕學生的負擔；
- 當年港府取消升中試，並以中學學位分配辦法取替，乃因教育界不希望小學生過早面對沉重的考試壓力，故重推升中試，未必合乎時宜；
- 逆境教育不能只依賴課堂授課，而應透過處境式學習，故局方建議設置處境，推行三階段的跨學年專題研習，讓學生自行擬定題目、搜集資料，從中學習排難解困。
- 現時局方已推行「校本課後學習及支援計劃」，為有需要的清貧學童舉辦活動，幫助他們全人發展和個人成長。目前九龍城區有 49 所學校參與計劃，受惠學生超過 7,000 名，區本計劃則有 22 宗，涉及金額為約 360 萬元；
- 有關議員就副學士學位應配對職業需要的建議方面，她強調教育的意義在於提升人的素質，使學生透過學習，掌握解決和處理問題的方法，以面對多變的將來。加上局方不能完全準確預測未來的經濟變化，而不少人主修的學科與從事的行業並無關係，故局方更重視前述的教育理念；
- 大學教育資助委員會曾提交報告，認為須改善副學士課程的質素，並提出方向性的意見。其實，副學位政策亦有其可取

之處。根據調查所得，副學士的薪金水平普遍較預科畢業生為高，在社會有一定的認受性。然而，局方會於日後增加大學三年級及四年級的學額，並研究增加副學士晉升大學的機會，以配合資歷架構的政策；

- 在報考公務員方面，政府認受副學士學歷，亦承認綜合中等教育證書的中國語文科資格。在選取個別職系的員工如政務主任、行政主任等方面，則須另行測試應徵者的語文能力。然而，此舉不代表政府不承認上述資格；
- 局方須要求申請人申報其財務狀況，才決定是否資助其學費，以確保納稅人的金錢能用得其所。若有關人士不想接受入息審查，可考慮申請免入息審查貸款計劃；
- 在新高中課程下方面，只有 12 科設有校本評核，學校可按照教師和學生的能力以決定開辦哪些課程，以免對他們構成沉重壓力；現時高中的科目配搭增加，超過八成學校的課程橫跨兩、三個學習領域，以達到「文中有理，理中有文」的果效；
- 局方希望非華語學生視香港為家，故於 2003 年打破他們在小一派位制度的限制，讓他們能融入及適應本地教育制度，增加他們以中文學習的機會；
- 回應有意見認為直資學校妨礙低下階層向上流動，她指出本地亦設有不少平民化的直資學校，整年學費不逾 1,000 元，而一些「貴族」直資學校的校長亦希望取錄家境清貧但資質高的學生。故局方將成立小組，研究設立機制，有系統地作出識別，並會調撥資源援助適合入讀直資學校的低下階層學童；
- 幼稚園教育著重培育幼童對學習的興趣，主要透過遊戲讓幼兒愉快和積極學習。如孩童年齡未達兩歲八個月，家長可考

慮為子女報讀幼兒園。倘有幼稚園拒絕讓適齡兒童入學，家長可向局方反映及尋求協助；

- 期望局方有足夠人力去主動巡查位於每幢唐樓的補習社或坊間的琴行，實不可行。家長若懷疑有違規營辦的個案，可向教育局舉報或向消費者委員會反映問題。另外，補習社的出現與正規學校所提供的教育質素是否欠佳沒有直接關連；
- 如有空置校舍，局方會優先考慮將之用作教學用途，如借用于進行原址重建的學校作中轉校舍、重置學校，或建校以配合日後適齡學童人數上升的需要。其他空置校舍用途包括改為國民教育中心，或交回房屋署等政府部門再行分配。職業安全訓練局曾向房屋署申請將空置校舍，改為該局的培訓中心；
- 有關教育產業化方面，局方須先取得社會共識，方可向辦學優秀的學校增撥更多資源，因學界常存在「不患寡而患不均」的問題。由於教育議題連結理念、意識型態及利益等問題，故須取得社會廣泛的支持，方可落實有關方案；
- 自 2003 年推行「統整收生不足學校政策」以來，局方已預計 2009 年後入讀中一人數會減少，並建議將 18 區派位整合為五至六區，惟有關政策於分區校長會討論時遭到反對。一些優秀的學校期望擴大分區，網羅更多精英學生，另外一些學校則只希望取錄足夠的本區學生。如局方要改變派位制度，必須先得到家長及學界的支持；
- 局方認同國民教育，但會採用軟性手法推行；
- 關於「自願優化班級結構計劃」只能改善一至兩年間收生情況的說法，局方完全同意。即使有 100 多間中學參與計劃，最多只可以減少 3,000 個學位，惟日後入讀中一人數會減少 28.5%，即 20,000 多個學位，故局方須另覓解決方法。然而，小班教學不能真正解決問題，因學校於減少師生比例後，多

不願再度提升有關比例，故無法有效應付香港學童人數反覆增減的波浪式周期；

- 一 回流香港的學童亦可參與中小學派位，惟必須於一年前通知教育局；以及
- 一 商會曾向局方反映國際學校學位不足的問題，而局方已推行措施，應付因同一學童報讀多間國際學校、轉校或本地學生就讀國際學校等因素而影響學位供求的問題。由於國際學校大多屬私營性質，主要接受港府以象徵式地價批地等方法進行間接資助，故局方會考慮以投放資源的方式，提供經濟誘因，令國際學校為來港工作的外國家庭提供足夠學額。

60. 回應九龍城區 41 校網出現家長虛報地址的問題，教育局副秘書長陳美寶女士重申局方現以三管齊下的方法解決問題。局方會於小一入學申請表上，要求家長作出清晰聲明，令他們明瞭自己的法律責任及虛報地址的後果；且會進行查證工作，若發現有違規者，即取消其子女所獲派學位的資格。

## 第二期「活化歷史建築伙伴計劃」

### 活化石屋為石屋家園

(九龍城區議會文件第 02/11 號)

61. 副主席歡迎發展局文物保育專員辦事處 — 文物保育專員蔡亮女士、總助理秘書長(工務)李鉅標先生、技術顧問盧仲文先生、永光鄰舍關懷服務隊有限公司 — 陳芝園牧師、總幹事巫珮怡女士、石屋家園活化計劃建築設計師李乾國先生出席會議，討論有關事宜。

62. 蔡專員指出石屋是局方第二期「活化歷史建築伙伴計劃」中的三個項目之一。經過一輪嚴謹的遴選後，評審人員選出永光鄰舍關懷服務隊有限公司(下簡稱「永光鄰舍」)進行活化計劃。政府負責出資進行前期建築工程，預算成本為 3,080 萬元，其後會補貼大約 233 萬元給有關機構，以資助其首兩年的營運，日後的營運則由項目本身的收入來維持。若得到區議會的支持，局方會於稍後向立法會申請撥款，在 2012 年年初展開工程，並在 2013 年第三季向市民提供服務。

63. 接着，陳牧師介紹有關計劃的目標和歷史價值等，重點包括：

### 計劃目標

#### (一) 保育與綠化

- 計劃旨在恢復石屋舊貌與活化「何家園」舊址，響應特區政府推行的文物保育政策
- 務求使計劃朝着「舊屋展新姿，荒園添綠意」的方向發展，以達致保育的目標

#### (二) 建築活化與價值活現

- 期望青少年人通過石屋家園的服務，認識和肯定上一代的價值，以自身的生命體現這些生命價值，將活化建築延展至活現生命價值

### 彰顯歷史價值及重要性

#### (一) 石屋的保存為要見證歷史的變遷

- 如日軍於管治香港時期徙置居民的歷史
- 當地寮屋區的發展歷史
- 該區工業發展的重要歷史

#### (二) 建築歷史之立體記錄

#### (三) 石屋家園承載及傳承中國文化中「家」的生命價值

- 石屋家園要突顯「家」的意識，以喚醒成年人對青少年人的重視與承擔，肯定「家」在代代價值相傳上的作用。

#### (四) 將歷史建築改建成獨一無二的文化地標

- 石屋家園以「懷舊冰室」為主題，懷舊不只在意念上或餐飲上，而是光顧者實在置身於歷史場境中
- 屋外則以「明陣」作為概念的地面設計，揉合了石屋舊區的外圍線條和明陣供人漫步沉思的意念，是獨一無二的「石屋明陣」

- 「懷舊冰室」還會提供「桌上遊戲」，遊戲結合餐飲服務，配以課堂教授有關之遊戲，「餐飲」、「遊戲」及「課程」三者結合，成為石屋凝聚青少年人的渠道

64. 設計師李先生繼而簡介石屋的設計及配套設施，並預計建築成本。

#### 設計意念

- 「顯彰歷史・承傳文化・合理發展・新舊融和」

#### 活化計劃 — 活化石屋為石屋家園預計成本

1. 工程前期費用	172 萬元
2. 主體工程費用	2,208 萬元
3. 顧問及駐地盤工程人員費用	420 萬元
4. 應急費用	280 萬元
總計：	3,080 萬元

65. 陳牧師接着講解有關計劃對社會的裨益及社企營運策略，有關重點如下：

#### 對社會的裨益及社企營運策略

##### (一) 「懷舊冰室」之社會企業營運願景

- 以「懷舊」達致「傳承」
- 重視「休憩」與「健康」的結合
- 提供「文娛遊戲」達致「生命結連」
- 通過「體驗式的訓練」建立「青少年人自處的能力」

##### (二) 職位創造及人流

- 職位創造：11 個全職職位及六個或以上兼職職位
- 人流(主題冰室服務人次)：預計第一年為 55,000 人；第二年為 73,000 人；而第三年則為 85,000 人

##### (三) 預期工作進展及營運收支預算

- 按現時進展，石屋家園約於 2013 年正式啓用。首兩年須由政府資助約 233 萬元，預計於第三年達致收支平衡

66. 何顯明議員認為整個項目的定位不清，既像商業項目，也像社區服務項目，故希望了解政府如何作出監管。另外，他希望局方詳細交待多用途活動室的用途，並質疑「石屋家園」是否如永光鄰舍的簡介所述，於三年內可達致收支平衡。

67. 梁英標議員亦關心該計劃如何達致收支平衡，並希望永光鄰舍能再交待細節，因為他不希望當政府首兩年的資助期屆滿後，計劃便出岔子。

68. 莫嘉嫻議員認同何議員及梁議員的看法，認為單靠懷舊冰室未必能達到收支平衡。由於簡介中曾提及會舉辦一些 NLP 或 OLE 的課程，她希望知道永光鄰舍會否以此作為賺錢的途徑。另外，她亦擔心公眾地方會變為私人地方，故希望有關機構進一步交代冰室旁邊建築物是否只用作提供課程，以及該地方和其他公眾地方會否開放給公眾使用。

69. 黃以謙議員認為石屋旁邊亦有宋王臺、侯王廟等多個有歷史價值的文物及古蹟，建議局方可考慮將之連繫到石屋，以點線面連繫周邊保育項目。

70. 陳景煌議員指出整個活化石屋的營運經費達 3,000 萬元，但經營一間冰室確實不易，因市場競爭十分激烈，他希望了解多些懷舊冰室的經營方針及提供的服務。另外，由於經費龐大，他希望局方能向一些成功個案借鏡，協助機構經營冰室，避免重蹈孫中山紀念館的覆轍，於花費公帑後卻乏人參觀。他又建議永光鄰舍應認真研究市場策略，以免計劃碰壁。

71. 何顯明議員知悉石屋周遭曾經有片場、傢俬工場及五金工場等，關注如何將這些元素融於活化石屋的計劃中，而主辦機構又會否於多用途活動室添加一些與電影製作有關的設備，以吸引一些明星級人士或製片商定時舉辦電影活動。他亦關注冰室的經營，因為寨城公園亦曾籌辦茶藝館，惟茶藝館現已結束營業。

72. 蔡專員表示整個活化計劃的目的，是由政府及非牟利機構以伙伴形式合作及活化具價值的歷史建築物。局方除注重保育，亦希望有關社企於藉着項目達致收支平衡的同時，能為社會帶來裨益。由於

政府資助有關項目的工程費用，故局方在選擇協辦的非牟利機構時，十分着重其規模和營運能力，並會有完善的監管機制，妥善作出監管，例如要求協辦機構定期提交財務報表與五年計劃，並會不時探訪有關機構以了解其日常營運。另外，她亦注重席間議員提到點線面的問題，指永光鄰舍建議在石屋內設立一個旅遊服務中心，並於中心擺放區內一些歷史建築物或值得遊覽的地方的資料，好使參觀或使用石屋的人士能一併認識九龍城區內其他值得欣賞的歷史建築。

73. 陳牧師繼而補充指，石屋內的 31 號屋將預留作旅遊資訊中心之用，以期為市民提供九龍城區內一些重要歷史景點的資料。永光鄰舍已聯絡一些九龍城區的中小學，邀請學校日後參觀石屋，並利用多用途活動室舉辦課餘活動或 OLE 課程等。她指出整個地方將長時間開放予公眾使用，如 31 號屋是旅遊資訊中心，32 號屋是探知中心，33-35 號屋則為廚房和餐室，有關機構只會保留少許地方作為辦公室之用。至於多用途活動室的用途方面，她預計日後會在該處舉辦不同活動，如「何家園今昔」、公眾表演等。永光鄰舍並已計劃於第三年起與附近商戶合作，向市民派發一些優惠券，並會推出有關石屋活動簡介的小冊子，希望從而帶旺整個九龍城的經濟，並提升其形象。她澄清指營運費是 233 萬元，首兩年的虧蝕會由政府出錢補貼，但希望石屋於第二年的第四季起能自負盈虧，故該機構保守估計於第三年可以自負盈虧。

74. 發展局總助理秘書長李先生亦指出有關項目的經費雖達 3,000 萬元，但實為工程費用的支出。而整個活化歷史建築計劃的概念是希望透過邀請一些非牟利團體，共同重新活化一些無用或已棄置而政府擁有的歷史建築，將之變為具社會價值的建築。局方在揀選協辦機構時，十分着重參與機構的營運能力是否能於第三年達致自負盈虧，故於審核申請者的建議書時均十分認真。局方認為永光鄰舍的建議書在財務預算上十分務實，故相信有關機構於三年內可達收支平衡。簡言之，局方在整個項目上，堅持三個原則：第一，歷史建築須保養得宜，如建築損壞或保養不善，局方隨時可以中止整個合約；第二，協辦機構於第三年必須達致收支平衡；以及第三，有關項目須盡量開放予公眾使用。此外，局方還會看重機構的管理能力和整個設計工程的技術層面，並於機構營運後作出適當的監管。

75. 何顯明議員繼續查詢有關表演活動及多用途活動室的資料，如於該處舉辦活動的類型和限制、以及如何透過有效宣傳將之介紹給公眾人士等。

76. 陳牧師回應說，該機構於露天劇場的表演活動皆為免費，多用途活動室則旨在服務社會，配合探訪學校或團體的需要，供其舉辦一些 OLE 或歷史課程等。

77. 經發展局及永光鄰舍代表詳盡解釋有關項目的理念及細節後，議員對有關計劃並無異議。副主席總結指發展局曾出席第九次區議會會議，向九龍城區議會匯報有關石屋、前馬頭角牲畜檢疫站活化項目及龍津橋的保育工作。經蔡專員及永光鄰舍介紹活化石屋計劃後，他希望局方於收集議員的意見後作詳細研究，進一步優化有關項目，使之更好地惠及九龍城居民。

#### 下次開會日期

78. 副主席宣布下次開會日期為 2011 年 3 月 17 日，截止提交文件日期為 2011 年 3 月 2 日。由於沒有其他事項須予討論，他在下午 7 時 15 分宣布會議結束。

本會議記錄在 2011 年 月 日正式通過。

---

主席

---

秘書

九龍城區議會秘書處

2011 年 3 月