

九龙城区议会辖下
社会服务、房屋及发展规划委员会
第四次会议记录

日期：2024年8月1日(星期四)
时间：下午2时30分
地点：九龙城民政事务处会议室

出席者：

主席：吴宝强议员,MH
副主席：冯务君议员
委员：丁健华议员,MH
左汇雄议员,MH
李超宇议员
吴奋金议员,MH
利哲宏议员,MH
何华汉议员,MH
林博议员
林德成议员,MH
梁婉婷议员
陈治华议员
张景勋议员
黄文莉议员
黄文港议员
黄驰议员
刘婉燕议员
潘国华议员,JP
赖彦宗议员
关浩洋议员
增选委员：胡铭泰先生
邵天虹先生
陈庆达先生

秘书：赵大伟先生 九龙城民政事务处一级行政主任(区议会)

列席者： 麦慧敏女士 九龙城民政事务处高级联络主任(大厦管理)
游丽珊女士 社会福利署九龙城及油尖旺区助理福利专员2
关韦思女士 社会福利署社会工作主任2(策划及统筹)
郭瑞琪女士 土木工程拓展署高级工程师/5(东)

冯智文先生 规划署高级城市规划师/九龙 3
陈伟华先生 房屋署高级房屋事务经理/西九龙及西贡一

应邀出席者:

议程三至四	吴宝珊女士 罗善柱先生	市区重建局收购及迁置高级经理 市区重建局社区发展高级经理
议程五	殷倩华女士 张世奕先生	市区重建局社区发展高级经理 市区重建局楼宇复修经理
议程八至九	何明辉先生 庄启东先生	香港房屋协会高级经理 香港房屋协会经理
议程十	黄永雄先生 陈国豪先生 梁唐青仪女士 许泽彬先生	房屋局项目总监(过渡性房屋专责小组) 房屋局高级项目经理(二)B 「齐惜福」有限公司发起人及赞助人 「齐惜福」有限公司项目经理
议程十三	何美玲女士	九龙中医院联网医社合作统筹

* * *

主席致欢迎辞

1. 社会服务、房屋及发展规划委员会(下文简称「社房会」)主席欢迎所有委员及部门代表出席社房会第四次会议，并欢迎三名增选委员出席会议。
2. 主席提醒各位委员按《九龙城区议会常规》(下文简称《区议会常规》)第 22 条的规定申报利益，若委员的物业业权、职业或投资等个人利益与讨论事项有关连，或有潜在利益冲突，委员应主动在会议上申报，以便他按《区议会常规》作出决定。
3. 主席表示，根据《区议会常规》第 80(1)条，委员会会议的法定人数为全体成员人数的一半，而议员必须占出席会议的成员半数或以上。如在会议开始或在会议进行期间没有足够的法定人数，他须指示秘书召

唤缺席者出席。如在 15 分钟后仍未有足够的法定人数，他会宣布休会。他接着根据《区议会常规》第 13 条的规定，批准每名与会者就同一议题参与讨论时最多发言三次，每次发言的时限为两分钟。他又提醒与会者关掉手提电话，或将响闹装置改为震动提示，以免会议受到干扰。

议程一

通过第三次会议记录

4. 主席宣布第三次会议的会议记录无须修订，并获得委员会一致通过。

议程二

社会福利署九龙城及油尖旺区福利办事处 2024 至 2026 年度工作计划

(社房会文件第 23/2024 号)

5. 社会福利署(下文简称「社署」)代表以简报介绍文件第 23/2024 号，并作出以下补充：

- (i) 家庭及儿童福利服务方面，社署将继续以「让爱·守护家保护儿童由家庭出发」为主题进行相关宣传。此外，社署已于 2024 年 8 月 1 日在全港推行「学前单位社工服务」。在九龙城区，香港圣公会福利协会有限公司、救世军，以及香港基督教协基会将协助营运有关服务；
- (ii) 青少年服务方面，社署会连系青少年服务单位，举办「拼搏青少年兴趣实践计划第二阶段」，让青少年透过兴趣与主流社会环境接轨；以及
- (iii) 安老服务及康复服务方面，社署正进行「『齐撑照顾者行动』2024-25 年度短片创作比赛」，主题为「撑得起因有你」。

6. 委员有以下意见及提问：

- (i) 委员查询社署会否透过「支持少数族裔人士服务协作平台」(下文简称「协作平台」)向少数族裔人士讲解《强制举报虐待儿童条例草案》；
- (ii) 《行政长官 2023 年施政报告》提及，会成立少数族裔关爱队，以及在九龙中和新界东增设两间少数族裔人士支持服

务中心。委员查询上述关爱队、服务中心及地区团体之间的协作方式；

- (iii) 委员建议社署与大专院校合作研发乐龄科技，并以九龙城区为推广试点，以减轻区内长者及其照顾者的压力；
- (iv) 委员建议社署与房屋署保持沟通，及早识别独居及隐蔽长者，及时为他们转介及提供适切的服务；
- (v) 委员指出部分露宿者的露宿生活已长达 10 年，故要求署方检视露宿者综合服务队的工作方式及成效；
- (vi) 特殊教育需要方面，委员建议社署为学前儿童提供言语治疗及相关服务，并向有关家庭提供更多的支持措施，以改善有关儿童的沟通及学习能力，以及减轻有关家庭的压力；
- (vii) 委员查询在「明日领袖师友计划」中，有关弱势环境青少年的定义，以及合办企业的详情；以及
- (viii) 委员查询「长者院舍照顾服务券计划」的宣传工作及使用情况。

7. **社署代表感谢委员的意见，并作出以下回应：**

- (i) 由于《强制举报虐待儿童条例草案》刚获通过，社署总部正就有关条例制作训练内容。此外，社署会与协作平台持份者检视训练需要，并会配合总部以及因应地区情况去作出调整；
- (ii) 少数族裔人士支持服务中心设置事宜由民政事务总署负责，社署会检视双方的合作空间，以更有效地运用相关资源；
- (iii) 有特殊教育需要儿童的支持措施方面，合资格儿童可申请领取社署的伤残津贴、学习训练津贴，以及「地区青少年发展资助计划」的现金援助；
- (iv) 「明日领袖师友计划」方面，弱势环境青少年的定义包括正领取「综援」的家庭、低收入家庭、单亲家庭、家庭有长期病患者，甚至是青少年自身有情绪健康问题等，而合办企业来自不同行业，包括中医、西医、食肆、宠物美容及运动等。社署于会议后会向委员会补充有关计划的资料；以及

- (v) 社署亦会于会议后向委员会补充有关现时乐龄科技项目、为有特殊教育需要儿童提供学习训练津贴，以及「长者院舍照顾服务券计划」的资料，并会与委员了解相关露宿者的情况。就安老服务事宜，她建议于稍后的议程十二及十三一并讨论。

议程三

九龙城区未来重建发展安排

(社房会文件第 24/2024 号)

8. **委员**介绍文件第 24/2024 号。
9. **主席**请委员阅览由发展局及市区重建局(下文简称「市建局」)联合提交的席上文件第 2 号书面回应。
10. **委员**查询真善美村及马头围邨重建计划的进展，以及搬迁时间表。
11. **市建局代表**回应，表示市建局已于书面回应中介绍其区内项目的进展，但由于真善美村及马头围邨的重建计划并非由市建局负责，故无法提供有关资讯。
12. **房屋署代表**回应，表示马头围邨的重建计划并未正式公布，故署方暂未有相关资讯。
13. **委员**对政府须谨慎规划区内发展事宜，以及调整房屋政策表示理解，但对相关部门未能充份回应委员的查询表示失望。
14. **主席**在咨询委员的意见后，指示秘书处以委员会的名义向相关部门查询。

[会后补注：秘书处已于 2024 年 8 月 19 日发送电邮予香港房屋协会及香港房屋委员会作进一步查询。]

议程四

要求完善九龙城区旧楼和公务员合作社收购重建计划时间表

(社房会文件第 25/2024 号)

15. **委员**介绍文件第 25/2024 号，并补充以下意见及提问：
 - (i) 委员查询在未完成重建两个公务员建屋合作社(下文简称「合

作社」)楼宇试点项目前，市建局会否开展其他合作社重建项目，例如位于红磡马头围道 148 号，已成功散社且居民有强烈重建意愿的前合作社；

- (ii) 前合作社社员在卖楼时需时数月查询补地价的详情；如他们无法补地价，则只能卖楼予受聘于旧长俸制的公务员。由于政府已于 2000 年以新制取代旧长俸制，至今仍受聘于旧长俸制的公务员的人数不多，令他们处于无法卖楼并且没有足够资金进行维修的两难状况；
- (iii) 大部分的合作社均未用尽其地积比率，如合作社楼宇得以重建，重建后可提供的单位数目肯定较重建前多；以及
- (iv) 石屎剥落等楼宇结构问题不会因楼市下行而停止，委员建议政府为合作社楼宇定下重建时间表。如政府未有相关计划，委员建议以委员会的名义进行下情上报。

16. **主席**请委员阅览由市建局提交的席上文件第 4 号书面回应。

17. **委员**有以下意见及提问：

- (i) 「十三街」的楼宇状况非常恶劣，屋宇署亦不时要求该区业主跟进各种楼宇问题，故委员要求市建局尽快及优先开展「十三街」重建项目；
- (ii) 委员要求相关部门加快区内的重建步伐，及为区内旧楼定下重建时间表，并查询一并重建合作社楼宇及邻近的旧式楼宇之可行性，以便更有效地完善区内的规划发展。委员亦查询在立法会通过《2023 年土地（为重新发展而强制售卖）（修订）条例草案》后，市建局会否规划新一轮的重建项目，以及有否向有关旧楼的业主提供相关资料；
- (iii) 就靠背垄道/浙江街发展计划(CBS-2:KC)，委员认为相关部门不能无了期地推迟项目，故查询市建局有否定下时间表，以及在项目未能成功散社时的方案之详情；
- (iv) 委员认为一再推迟 CBS-2:KC 项目的做法对已成功散社的七个前合作社极不公平。委员查询市建局会否因而提高之后发出的收购价格，或者提供额外的支持措施；
- (v) 委员指出盛德街/马头涌道发展项目(CBS-1:KC)正有序推展。

由于部分合作社的楼宇状况较差，有急切的重建需要，委员建议相关部门不应因 CBS-2:KC 项目而推迟开展其他合作社重建项目；

- (vi) 市建局在开展 CBS-1:KC 项目时，曾简化部分程序并派专职人员协助住户处理相关文件，委员对此表示赞赏。虽然市建局在 CBS-1:KC 项目录得接近 15 亿元的亏损，但在楼市下行的情况下，委员认为亏损并非市建局的责任，并认为项目是一个成功的案例；以及
- (vii) 不少受影响的住户并不知悉市建局的工作进度，甚至产生被抛弃的感受，故委员要求局方增加透明度，以及定期向住户报告工作进度。

18. **市建局代表回应，重点如下：**

- (i) 市建局在接受政府邀请物色及重建适合作高密度发展的公务员合作社后，共开展了两个试点项目，即 CBS-1:KC 及 CBS-2:KC 项目。当中，CBS-1:KC 项目已完成收购及清场；
- (ii) 就 CBS-2:KC 项目，政府已批准相关的发展计划草图，现正筹备收购安排，而收购时间表会因应不同因素而厘定，包括项目规模、地区特性、受影响住户数目、业权分布及补偿安置安排等。由于合作社重建项目有楼宇及土地业权的转让限制，以及与补地价相关的事宜，市建局需时与地政总署和公务员事务局等部门商讨有关收购建议的细节，故合作社的散社事宜也是市建局考虑何时提出收购建议的因素之一；
- (iii) 在市建局开展 CBS-2:KC 项目时，仍有九个合作社未解散，所涉及的业权占项目总数约四成。经过市建局提供支持及积极跟进后，现时已有七个合作社正式解散，前社员正在处理取回其楼宇及土地业权的手续(如签署相关文件、签订大厦公契、注册成为业主，以及成立业主立案法团等)；余下两个合作社亦正进行散社程序。当完成上述手续后，前社员即可以业主身份考虑市建局提出的收购建议并出售其物业；
- (iv) 有关市建局早前预计提出收购建议的时间表，乃是基于当时情况而估算的项目最快提出收购建议的时间。根据最新估算，市建局将最快于 2025 年第一季度提出收购建议；

- (v) 《行政长官 2018 年施政报告》邀请市建局推展合作社楼宇的重建工作，其后市建局在九龙城区物色到两组适合作重建的合作社楼宇作试点。待项目完工后，市建局会总结在推展两个项目时的经验以及所遇到的困难，让相关部门研究合作社重建的未来方向；以及
- (vi) 市建局收到有关「十三街」重建的意见，并一直与该区居民保持沟通。市建局一直有就地区整体规划的角度，进行相关的工作，研究重建「十三街」为社区带来更大裨益的可行方案。

19. **委员**有以下意见及提问：

- (i) 委员认为市建局的回应并无回答委员的提问，包括并无就在 2025 年第一季前未能成功散社时的情况作出回应。委员又指出，由于市建局未有及时向受影响的住户发送有关资讯，住户难以就迁出事宜作合适的安排；以及
- (ii) 委员对两个项目的前因后果表示理解，并指出施政报告并非法律条文，且现行法律并无禁止市建局开展其他合作社重建项目，故认为局方可自行开展马头围道 148 号等较容易推展的项目。如市建局因某些限制而未能开展项目，委员建议局方主动向相关部门提出有关意见。

20. **市建局代表**回应，重点如下：

- (i) CBS-2:KC 项目中，余下两个合作社的散社程序已接近完成，由于在合作社正式解散后，前社员需时处理取回其楼宇及土地业权的手续，故市建局预计最快于 2025 年第一季提出收购建议。市建局已总结在推展 CBS-1:KC 项目时的经验，故正与 CBS-2:KC 项目的住户保持紧密沟通，以及就有关事宜与相关部门商讨，以尽量加快相关流程；以及
- (ii) 市建局已收到有关开展其他合作社重建项目的意见，并会向相关部门反映。对于委员认为可乘现时施政报告咨询期间向特首反映相关意见，市建局代表建议委员考虑向特首政策组施政报告小组提出。

21. **主席**在咨询委员的意见后，指示秘书处以委员会的名义，向特首政策组施政报告小组转达有关开展其他合作社重建项目的意见。

[会后补注：秘书处已于 2024 年 8 月 9 日向特首政策组施政报告小组转达有关意见。]

议程五

加强政府主导 要求加快九龙城区楼宇复修

(社房会文件第 26/2024 号)

22. 委员介绍文件第 26/2024 号。
23. 主席请委员阅览由屋宇署及市建局提交的席上文件第 1 及 3 号书面回应。
24. 市建局代表回应，重点如下：
 - (i) 市建局已推出「招标妥」，提供一系列专业支持服务，当中包括以代理人身份，为申请人聘请独立专业人士提供独立第三者意见，透过电子招标平台协助申请人委聘维修工程顾问和注册承建商，并提供一系列的标准参考文件。市建局亦会在申请人进行招标前向他们讲解有关文件的内容。招标完成后，市建局会安排注册专业会计师与申请人代表同时见证开标过程，并记录相关的投标价格，而独立专业人士亦会根据市场工程项目的造价、资料及招标工程的规模等资料，提供独立工程费用评估，以供业主参考。另外，申请人须按法例的要求召开有关会议进行商讨，并议决通过委聘维修工程顾问及注册承建商事宜；以及
 - (ii) 市建局在九龙城区亦有提供「推广楼宇复修服务」，服务提供商会为「楼宇复修综合支持计划」的相关申请人提供服务，包括提供举行业主会议的场地、准备会议相关文件，以及撰写会议记录等。
25. 委员表示其关注点在于有维修工程顾问与承建商私相授受，令涉事楼宇出现不同问题。委员亦引用个案，指出业主缺乏有关工程质量的知识，故要求市建局提供更多的协助。
26. 市建局代表回应，重点如下：
 - (i) 在屋宇署强制验楼计划下，获委聘的维修工程顾问和承建商须为屋宇署名册上的注册检验人员及注册承建商，而有

关人员及承建商须按法律及合约要求进行维修工程。如工程期间出现纠纷，或者工程未达合约要求的标准，双方皆可向相关部门求助；以及

- (ii) 市建局会协调大厦法团处理有关维修工程的纠纷，如最终双方无法达成共识，则可能需进行仲裁或交由法庭按合约条文作出裁决。由于市建局并不了解委员提及的个案之详情，市建局暂无法作出回应。

议程六

有关翻新红磡邨栏杆事宜

(社房会文件第 27/2024 号)

- 27. 委员介绍文件第 27/2024 号。
- 28. 主席请委员阅览由房屋署提交的席上文件第 6 号书面回应。
- 29. 房屋署代表回应，表示房屋署一直定期检查屋邨设施的状况，确保设施运作正常及保养得宜。就红磡邨部分栏杆油漆剥落事宜，红磡邨物业服务办事处已完成检查及评估，会安排分阶段翻新栏杆油漆及进行所需维修，以确保设施安全及状况良好。办事处已与有关委员沟通，并已完成部分栏杆的翻新。

议程七

尽快改善德朗邨蟑螂患事宜

(社房会文件第 28/2024 号)

- 30. 委员介绍文件第 28/2024 号。
- 31. 主席请委员阅览由房屋署提交的席上文件第 7 号书面回应。
- 32. 委员有以下意见及提问：
 - (i) 蟑螂会对长期使用的药饵产生抗药性，故委员查询摆放药饵的位置，以及更换药饵及药饵种类的频率；
 - (ii) 有居民反映蟑螂会从渠口处爬进家中，故委员要求署方在夏季期间加强清洁沙井等位置；
 - (iii) 现时，署方只能在屋邨的公共地方进行灭虫工作，却无法灭

杀匿藏于居民家中，甚至是「蟑螂屋」中的蟑螂，令署方的灭虫工作无法根治蟑螂患问题。委员查询署方会否协助居民灭杀其家中的蟑螂。委员亦要求署方简化跟进「蟑螂屋」问题的手续，并与相关部门合作，协助清理有关单位内的杂物，以及为有关住户提供支持，以长远解决有关住户所引致的「蟑螂屋」问题；以及

(iv) 委员希望署方善用新科技以改善蟑螂患问题。

33. **房屋署代表回应，重点如下：**

(i) 房屋署一向重视公共屋邨的环境卫生及清洁情况，德朗邨物业服务办事处(下文简称「办事处」)会定期安排在邨内进行灭虫工作。因应委员的关注，办事处已加强巡查及邨内公共地方的清洁工作，包括增加在垃圾房及排水渠等位置施放杀虫剂的次数、定期更换药饵，以及适时跟进新发现的蟑螂匿藏地点等。署方会后安排办事处向委员会补充有关施放杀虫剂及更换药饵次数的资料；

(ii) 办事处会不时更换药饵的种类，并会加强清洁沙井；以及

(iii) 就「蟑螂屋」事宜，部分住户因身体状况问题而无法清洁住所，屋邨办事处会就个别个案的实际情况处理，包括先联络社工或区内团体提供协助，再考虑按「屋邨管理扣分制」(下文简称「扣分制」)跟进。署方会后安排办事处与委员联络，以更有效跟进个别单位事宜。

34. **委员**对署方会因应情况联络社工介入表示理解，并指出由于署方需时处理有关程序，而蟑螂不会因署方需时处理而停止滋生，蟑螂患问题未必能迅速得到解决。委员查询署方处理有关程序的时长，以及是否有简化程序的可行性。

35. **房屋局代表回应，重点如下：**

(i) 程序所需时间视乎个别个案的实际情况。在取得有关住户的转介同意前，如有需要，职员会在其单位外和走廊施放杀虫剂，以避免蟑螂在公共地方出没；以及

(ii) 为协助有需要家庭解决蟑螂患问题，房屋署会与社署及/或区内团体配合，辅以扣分制处理。

议程八

建议在乐民新村增设无障碍通道事宜

(社房会文件第 29/2024 号)

36. 委员介绍文件第 29/2024 号，并补充指，虽然香港房屋协会(下文简称「房协」)已于乐民新村增设升降机，但个别座数的居民仍需使用楼梯，或者绕路较长的距离，方能出入乐民新村。

37. 副主席请委员阅览由房协提交的席上文件第 10 号书面回应。

38. 房协代表回应，重点如下：

(i) 乐民新村建于 70 年代初，属依山而建的屋邨，当中 A 至 E 座位于斜坡地段。由于在斜坡地段增设无障碍通道乃一项极为复杂的工程，甚至会对现存楼宇及地下设施造成影响，经考虑后，房协暂不考虑在 A 至 E 座区域进行大型的增设无障碍信道工程；

(ii) 房协已于 F 座兴建换乘升降机大楼，并改善部分座数的升降机设备；以及

(iii) 如居民因健康因素而影响其日常出入，可向该屋邨办事处申请调迁至有较多平路的 G 座至 I 座。房协过去一年共收到约 20 宗申请并已获批。

39. 委员担心如有更多居民申请调迁至 G 座至 I 座，该三座的空置单位或难以满足所有需求，故查询房协处理调迁申请的平均时长，以及是否有其他解决方案。委员亦建议房协在找到解决方案前，向居民提供楼梯机服务，并且在未来重建乐民新村时，彻底解决有关问题。

40. 房协代表回应，表示该屋邨办事处已向居民提供楼梯机服务。

议程九

建议购入居屋后弹性安排归还旧公屋事宜

(社房会文件第 30/2024 号)

41. 委员介绍文件第 30/2024 号。

42. 副主席请委员阅览由房协提交的席上文件第 11 号书面回应。

43. 委员向香港房屋委员会(下文简称「房委会」)及房协查询有关「成功申请及购得居屋单位」的定义, 例如是以签订临时买卖合约, 还是物业交吉为准。

44. 房协代表回应, 重点如下:

- (i) 居屋申请表列明, 若申请人及名列于申请表内的任何一位家庭成员拥有房协的户籍纪录, 在接收居屋单位日期起计 2 个历月内, 必须迁离原属单位并删除相关户籍或纪录。因此, 如房协屋邨家庭透过任何形式(包括楼花)购得居屋单位, 房协会在该家庭签订临时买卖合约后收到居屋中心有关双重房屋福利的通知, 即有家庭成员有双重户籍纪录。根据现行政策, 房协须删除有关家庭成员在房协的户籍纪录; 以及
- (ii) 根据记录, 题述中的家庭因成功申请「三代同堂长幼共聚居住计划」(下文简称「三代同堂计划」)而获编配额外的公屋单位。当该家庭成功购入居屋后, 因有家庭成员的户籍纪录因上述政策而被删除, 该家庭便不再符合「三代同堂计划」中有关三代同住的要求。根据「三代同堂计划」的规定, 房协须要求有关家庭交回其中一个单位, 以善用公屋资源及编配该单位予有需要人士。

45. 房屋署代表回应, 重点如下:

- (i) 居屋申请表(白表)上订明, 若申请人及/或名列申请表上的家庭成员拥有房委会的公屋户籍, 在接收居屋单位日期起计 60 天内, 须迁离原属单位并删除有关户籍。如他/他们属公屋户籍的整体租户, 则须将有关公屋单位腾空交回房委会。如申请人未能如期交回单位, 须先向房委会申请不多于 30 天的延期居留。如获批准, 他们须缴交金额相等于三倍净租金另加差饷的占用费;
- (ii) 文件中提及的个案涉及「三代同堂计划」, 属房协政策。房委会并无相关政策, 但有关情况与居于房委会公屋单位住户以「白表」成功购买居屋单位后须迁离原属单位, 并删除有关户籍的情况类似; 以及
- (iii) 根据现行富户政策, 任何公屋家庭成员如拥有香港住宅物业(包括签订临时买卖合约), 该家庭须迁离其公屋单位。如房委会的公屋租户以全家形式成功购买居屋单位, 房委会

会在该家庭接收居屋单位日期起计 60 天内收回单位。「三代同堂计划」并非房委会政策，故房委会没有就有关情况提供相似安排。

46. **委员**对上述政策表示理解，并指出「三代同堂计划」的目的是改善三代或以上租户的居住环境，故建议房协能够人性化处理是次事件，例如参考房委会的相关政策，让该家庭在接收其居屋单位后才交回其中一个单位。

47. **房协代表**回应，重点如下：

- (i) 一般而言，家庭以全家形式购买居屋单位时会使用「绿表」，而部分家庭成员购买居屋单位时才有机会使用「白表」；以及
- (ii) 就题述个案，房协于 2024 年 4 月收到有关双重房屋福利的通知，其后一直有与该家庭商讨有关安排。房协会给予合理时间让该家庭交回其中一个单位，但该家庭并不能在接收其居屋单位后才交回单位，以善用公屋资源。

议程十

关注「启福居」过渡性房屋的质量事宜

(社房会文件第 31/2024 号)

48. **委员**介绍文件第 31/2024 号。

49. **主席**请委员阅览由房屋局提交的席上文件第 8 号书面回应。

50. **房屋局代表**回应，重点如下：

- (i) 房屋局不同意有关启德·东寓(下文简称「东寓」)存在工程质量问题的说法。以水管爆裂事故为例，其主因是启德区内不少项目仍未落成或入伙，现时区内的水压较预期高，高达 8 bar，较一般设计的 5 bar 高，须另外加装减压装置，以稳定水压。有关工程已于今年 7 月 30 日完成，至今并没有再收到居民反映出现以上水管问题。当区内项目落成并入伙后，用水量会增加，而水压将会下降至项目设计的水平；
- (ii) 就「组装合成建筑法」的渗水问题，房屋局确认有个别项目的半开放式走廊位置曾发生撒雨问题，亦有「东寓」的少量

部分单位因其浴室防水工作不足而发生墙身渗水问题；

- (iii) 就上述提及的情况，根据「东寓」的营运机构「东华三院」于 7 月 25 日提供的资料，受影响住户约有 85 伙，其中 42 宗个案的维修工程已经完成，并预计在 2024 年 8 月中或之前完成另外 25 宗个案。房屋局及项目营运机构正与余下的 18 伙住户商讨，务求尽快进入单位进行维修工程。房屋局正积极跟进上述个案；
- (iv) 「启福居」的营运机构和承建商均与「东寓」的不同。「启福居」已于 2024 年 6 月 28 日完工并预计于 8 月分批入伙，在近月的连场暴雨后，项目至今并无收到任何渗水报告；以及
- (v) 过渡性房屋项目是为了向合资格人士提供適切居所，故房屋局和营运机构会确保项目的工程质量符合相关标准。在「启福居」入伙前，营运机构齐惜福有限公司(下文简称「齐惜福」)已进行测试，并立即跟进查察到的建筑瑕疵，以确保工程质量达标。

51. 「齐惜福」代表回应，并简介「启福居」的设施，重点如下：

- (i) 因应「东寓」发生的水管问题，「齐惜福」已有措施确保类似事故不会在「启福居」发生；
- (ii) 「启福居」项目有一所三层高的会所大楼，内设社区厨房、饭堂、多用途活动室(包括体操及跳舞设施)、温习空间、阅读室及娱乐设施等，并会开办不同的课程。「启福居」亦设有共享空间，包括共享雪柜、社区园圃、厨余回收再造设施及便利店等；以及
- (iii) 社区厨房会提供免费或低成本膳食，主要提供予「启福居」住户，其次是「东寓」等邻近项目的居民，甚至是德朗邨等其他屋邨的居民。

52. 委员有以下意见及提问：

- (i) 委员要求局方尽快协助「东寓」余下的住户更换水管并进行维修；
- (ii) 委员建议「齐惜福」在「启福居」入伙期间，增派人手以协

助住户解决所发现的问题；

- (iii) 「东寓」有由承建商组装的室内部分，以及由部门负责的户外部分，共两部分的排水系统。由于水管渗水问题于室内部分地方发生，委员查询水管渗水问题的维修开支总数、有关开支会否计算在工程资助上限内，以及工程资助上限中尚未使用的金额总数；
- (iv) 委员表示「东寓」曾通过相关部门的验收，但其后发生的渗水问题至今仍未完成维修，而受影响的住户仍需支付每月近 5,900 元的租金，令他们怨声载道。作为前车可鉴，加上「启福居」项目是其总承建商「中国港湾工程责任有限公司」在香港进行的首项类似工程，委员要求相关部门在「启福居」入伙前做好验收工作，确保项目的工程质量符合相关标准；
- (v) 「启福居」社区厨房所提供的膳食以及开办的课程之名额均有限，难以满足「启福居」住户，以至邻近项目住户的需求，故委员查询上述资源的安排；
- (vi) 委员建议「齐惜福」容许该区市民以义工或服务提供商的身份参与活动，以促进社区共融并增加有关服务的名额；以及
- (vii) 委员希望「齐惜福」邀请委员参观「启福居」，以视察其质量以及所提供的服务。

53. **房屋局代表回应，重点如下：**

- (i) 水务署在供水时会确保区域内所有地点均达到最低水压的标准。由于区内其他项目仍未落成或入伙，区内部分区域的水压难免比预期略有浮动，令「东寓」因水压过高而出现不好的经验，故房屋局对委员担心「启福居」项目的工程质量表示理解，并重申局方不同意有关事故为失误的说法。房屋局已汲取「东寓」的经验，确保项目的工程质量符合相关标准，而近月的连场暴雨亦证明项目的工程质量达标；
- (ii) 由于室内及外部排水系统均由同一承建商组装，故该承建商须按合约承担相关维修开支，新建的过渡性房屋项目的每个单位资助上限为 55 万元。如承建商已承担上限金额，「齐惜福」则须承担余下的开支。由于有关工程资助上限只供过渡性房屋项目的建筑工程使用，属一次性的资助，「齐

惜福」将不能使用尚未使用的金额。房屋局会审视合约的履行情况，确保公帑用得其所；

- (iii) 一般而言，过渡性房屋项目所提供的社福服务会优先提供予项目住户。如有关服务极受欢迎，营运机构会增加服务的班次或名额；以及
- (iv) 当项目落成后，营运机构须运用其租金收入，支付营运过程所招致的开支，故项目的入住率极为重要。现时，「启福居」已收到 300 多个申请。

54. 「齐惜福」代表回应，重点如下：

- (i) 「齐惜福」致力推广绿色饮食文化。在「启福居」项目中，「齐惜福」会照顾住户的食、住需求，并提供不同服务。各项服务的名额会优先提供予「启福居」住户，其次是「东寓」等过渡性房屋项目的住户，最后是邻近公共屋邨的住户。如有关服务极受欢迎，「齐惜福」会增加服务的班次或名额。以另一项目「荃福居」为例，其会所的开放时间为早上 9 时至晚上 9 时半，以尽量满足该区市民的需求；
- (ii) 「齐惜福」未来会尝试与启德体育园合作，开办与体育相关的课程。此外，「齐惜福」亦会开办培训班、补习班及音乐练习室等；
- (iii) 「齐惜福」将聘用专业物管公司，设置管理办公室，并有专责同事和物管公司处理物业管理和社福设施事宜，同时会招募居民成为义工团体，鼓励「启福居」居民参与。「齐惜福」亦希望与委员合作，联系不同层面的地区网络，让更多市民以义工的身份参与活动；以及
- (iv) 「齐惜福」表示「启福居」会所正在完善，并欢迎委员在有关工程完成后参观「启福居」，期待在启福居与各位议员见面。

55. 委员回应，表示局方既不承认「东寓」项目工程质量有问题，亦不认同有关事故为失误的说法，故认为局方的回应属语言艺术。委员再次要求相关部门做好验收工作，确保项目的工程质量符合相关标准。

56. 房屋局代表回应，表示局方一直重视过渡性房屋项目的质量，故会继续做好验收工作，确保项目的工程质量符合相关标准。

57. 主席感谢「齐惜福」代表的邀请，希望委员届时能踊跃出席。

议程十一

促进少数族裔的包容性住房政策及支持服务

(社房会文件第 32/2024 号)

58. 委员介绍文件第 32/2024 号。

59. 主席请委员阅览由平等机会委员会及房屋署提交的席上文件第 5 及 9 号书面回应。

60. 房屋署代表回应，重点如下：

- (i) 为确保不同种族人士有平等机会享用屋邨服务，房屋署已推行不同措施和计划，以促进平等、和谐及共融；
- (ii) 自 2009 年起，房屋署每两年以英语和七种不同种族语言(包括印度尼西亚文、印度文、尼泊尔文、旁遮普文、菲律宾文、泰文和巴基斯坦文)印制小册子，主动邮寄给在公共屋邨居住的已知不同种族住户，让他们清楚知悉非牟利机构以政府资助提供给他们的相关支持服务。由 2021 年起派发的小册子，更已加入越南文版本；
- (iii) 房屋署向不同种族住户传达重要讯息(例如健康和最新资讯等)时，会在有关信件或通告中辅以适当图像、地图、数字等，让不同种族住户更容易明白和理解。此外，定期派发给各屋邨住户的《屋邨通讯》会以中、英文印制，以促进不同种族居民与本地居民之间和谐共融，以及推广各项支持服务的讯息。在房委会/房屋署网页内，亦已上载中、英文版本的房屋政策。同时，增加/删除家庭成员户籍、扣分制、富户政策、租金援助计划等与屋邨管理相关的政策，亦备有八种不同种族语言版本供住户参考/知悉；
- (iv) 房屋署已指示全体前线屋邨管理人员，妥善处理不同种族住户的事宜，以及与他们加强沟通，并在屋邨当眼位置张贴海报，宣传「融汇中心」的免费电话传译服务。屋邨办事处客户服务助理柜台/查询柜台/接见柜台/接见室，亦已放置「融汇中心」语言识别卡，以便职员为有需要传译服务的不同种族住户作适当安排。另外，房屋署亦透过伙拍非政府机

构举办社区建设活动，让不同种族居民与本地居民增进彼此了解，以促进和谐关系；以及

- (v) 为收集住户对房屋管理服务的意见，房屋署每两年进行公营房屋住户综合统计调查。现时除了中文问卷，亦备有英文版问卷供进行调查之用。此外，为了更有效与不同种族住户沟通，访问员会带备「融汇中心」语言识别卡，以便遇上非华语/英语受访者时，可适时安排所需传译服务。有关调查结果有助房屋署检讨及提升所提供的服务质素，以切合不同种族住户的需要。

61. **委员**查询署方协助少数族裔人士处理富户政策事宜的方式，例如有否安排专职人员，并建议在聘用管理公司的合约中加入支持少数族裔人士的条款。

62. **房屋署代表**表示由于所涉的种族语言较多，房屋署只能备悉委员的建议。他接着回应，表示由于房委会在乐富的客务中心设有公屋申请组，有较多不同种族家庭前往办理手续，房屋署在该中心安排了懂个别种族语言的人员作支持，但署方难以在所有屋邨办事处安排专职人员支持所有种族语言。房屋署已于屋邨办事处放置「融汇中心」语言识别卡，以便职员为有需要传译服务的不同种族住户作适当安排。就大部分个案而言，这些少数族裔住户大多都能以广东话或英语与屋邨职员沟通，个别住户会邀请同乡一同前往屋邨办事处办理手续时协助翻译。

议程十二

鼓励九龙城区非牟利团体参与提供陪诊及社区照顾服务

(社房会文件第 33/2024 号)

63. **委员**介绍文件第 33/2024 号。

64. **主席**请委员阅览由社署提交的席上文件第 12 号书面回应。

65. **社署代表**回应，重点如下：

- (i) 「居家安老为本，院舍照顾为后援」是政府的安老政策方针。为便利长者在自己熟悉的环境安享晚年，社署一向透过资助非政府福利机构，为社区上有需要的人士(特别是长者)提供照顾及支持服务，协助他们继续在社区生活；

- (ii) 家居为本照顾及支持服务方面，经「安老服务统一评估机制」评估为适合接受社区照顾服务或院舍照顾服务的 60 岁或以上体弱长者，都可以申请改善家居及社区照顾服务或综合家居照顾服务(体弱个案)。提供的家居照顾及支持服务包括：个人照顾、基本及特别护理、复康运动、家居暂托服务、家居清洁、膳食服务及护送服务等。现时，九龙城区共有 3 支综合家居照顾服务队和 1 支改善家居及社区照顾服务队提供服务。九龙城区亦有 3 支综合家居照顾服务队提供轻度缺损长者家居照顾及支持服务或综合家居照顾服务(普通个案)，为缺损程度较轻的长者及其照顾者提供支持；
- (iii) 政府已于 2023 年 9 月 1 日把「社区照顾服务券(下文简称「社区券」)计划」恒常化，并于 2024 年 4 月 1 日调整有关共同付款级别的细节。「社区券计划」让长者在「钱跟人走」的模式下按其需要自由选择认可服务单位、服务项目、组合及服务量。长者可选择使用「家居为本」服务、「中心为本」服务，或由该两种服务搭配而成的「混合模式」服务。社区券认可服务范围涵盖长者的一般照顾和护理需要，包括复康运动、言语治疗、护理服务、护送服务、租借辅助科技产品、住宿暂托等。截至 2024 年 6 月，九龙城区共有 102 间认可单位提供服务；
- (iv) 长者地区中心和长者邻舍中心在地区为长者及护老者提供多项支持服务，包括辅导、外展、转介、协助处理长期护理申请、情绪支持、安排社交、康乐活动、退休生活规划、乐龄科技推广及护老者培训等。现时，九龙城区共有 3 间长者地区中心和 9 间长者邻舍中心；以及
- (v) 除政府资助的服务外，私营机构及自负盈亏的团体也提供不同的社区照顾及支持服务，以满足不同人士的需要。社署的「照顾者资讯网」(下文简称「资讯网」)的内容已涵盖为长者、残疾人士(包括精神复元人士)及其照顾者提供的服务、照顾技巧，以及为照顾者提供的社区活动和资源等。

66. **委员**建议署方善用科技，为有需要人士及愿意提供服务的机构进行配对，以及加强推广乐龄科技，例如资助有需要人士使用乐龄科技。

67. **社署代表**表示已备悉委员的建议，并会探讨有关建议的执行方式。

议程十三

要求于九龙城区设立照顾者支持中心 为照顾者提供更多支持

(社房会文件第 34/2024 号)

68. 委员介绍文件第 34/2024 号。

69. 副主席请委员阅览由社署及九龙中医院联网提交的席上文件第 13 及 14 号书面回应。

70. 社署代表回应，重点如下：

- (i) 社署透过全港的服务中心在全港各区为长者/残疾人士及其照顾者按他们的不同需要提供多元化的社区支持服务。社署委聘东华三院营办的 24 小时照顾者支持专线 182183 亦已于去年 9 月投入运作。专线由专业社工接听，共设 30 条线。专线社工可即时评估照顾者的状况及需要，为有需要的照顾者提供资讯，转介和配对社区上合适的服务，并为有紧急需要的个案提供外展探访，以期为照顾者带来及时的支持，纾缓其照顾压力；
- (ii) 劳工及福利局和社署透过不同途径宣传及推广上述专线，例如透过全港「齐撑照顾者行动」宣传活动。社署已在全港 18 区区议会举行的社会福利服务简介会上进行宣传推广的工作，九龙城及油尖旺区福利办事处亦分别于 2024 年 2 月 5 日及 3 月 13 日为九龙城区区议员及关爱队举行简介会，介绍并鼓励协助推广专线；
- (iii) 资讯网内容涵盖为长者和残疾人士(包括精神复元人士)及其照顾者提供的服务、照顾技巧，以及为照顾者提供的社区活动和资源等。网站已链接照顾者支持专线 182183 和暂托服务/紧急住宿空置名额查询系统，便利照顾者随时寻求支持；以及
- (iv) 自 2023 年 12 月起，社署要求 134 间参与「改善买位计划」的私营安老院及 20 间「私营残疾人士院舍买位计划」院舍，善用政府资助的指定住宿暂托宿位，为有需要的长者及残疾人士提供日间暂托服务。上述院舍遍布全港各区，总共提供 231 个日间暂托服务名额。截至 2024 年 8 月 1 日，九龙

城区长者暂托宿位共有 39 个名额，分别由 1 间津助护理安老院和 19 间买位院舍(甲)提供，连同区内 2 间长者日间护理中心共提供 7 个日间暂托服务。此外，九龙城区残疾人士日间暂托服务共有 4 个名额，分别由 1 间津助残疾人士日间中心和 1 间私营残疾人士买位院舍提供。

71. **九龙中医院联网代表回应，重点如下：**

- (i) 当收到转介后，医务社工会以立案形式跟进。医务社工会从身心社灵方面评估病人及其家庭的需要，然后与医护人员合作制定福利计划。如病人及其家庭有紧急需要，医务社工亦会优先跟进其个案；
- (ii) 以伊利沙伯医院为例，医院内同时有社署及医院管理局的社工，双方的社工会紧密沟通，互相协作，因应病人的不同需要提供不同的服务；
- (iii) 医务社工会制定出院照顾计划安排并转介合适的社区服务，让病人能够居家安老；以及
- (iv) 医院的「病人资源中心」及「癌症病人资源中心」，为病人和家属提供咨询及介绍社区资源，以协助他们掌握社区资源的资讯。以伊利沙伯医院为例，中心会举办适应小组、抒压工作坊、病友及家属分享交流会、义工活动、病房探访、健康讲座等活动，亦会举办照顾者支持讲座及小组活动，例如照顾技巧工作坊、身心健康讲座、减压工作坊、社区资源介绍等，令照顾者在知识、技巧、朋辈支持网络，以至社区支持网络都获得支持。

议程十四

其他事项

72. 委员没有其他事项提出。

议程十五

下次会议日期

73. 主席宣布下次会议日期为 2024 年 10 月 8 日下午 2 时 30 分，截

止提交文件日期为 2024 年 9 月 20 日。

74. 主席在下午 5 时 30 分宣布会议结束。

本会议记录于 2024 年 10 月 8 日正式通过。

主席

秘书

九龙城区议会秘书处
2024年10月