

九龍城區議會轄下
社會服務、房屋及發展規劃委員會
第六次會議記錄

日期：2024年12月12日(星期四)
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：吳寶強議員,MH
副主席：馮務君議員
委員：丁健華議員,MH
左匯雄議員,MH
李超宇議員
吳奮金議員,MH
利哲宏議員,MH
何華漢議員,MH
林博議員
林德成議員,MH
梁婉婷議員
陳治華議員
張景勛議員
黃文莉議員
黃文港議員
黃馳議員
劉婉燕議員
潘國華議員,JP
賴彥宗議員
關浩洋議員
增選委員：胡銘泰先生
邵天虹先生
陳慶達先生

秘書：趙大偉先生 九龍城民政事務處一级行政主任(區議會)

列席者： 麥慧敏女士 九龍城民政事務處高級聯絡主任(大廈管理)
游麗珊女士 社會福利署九龍城及油尖旺區助理福利專員2
張國豪先生 土木工程拓展署高級工程師/5(東)

区宇欣女士
陈伟华先生

规划署高级城市规划师/九龙2
房屋署高级房屋事务经理/西九龙及西贡一

应邀出席者:

议程二	钟善恒先生 余约帆先生 殷倩华女士 黄旭新先生 严英杰先生 胡玮明先生 宋沛曜先生	市区重建局工程及合约总经理 市区重建局工程及合约高级经理 市区重建局社区发展高级经理 市区重建局收购及迁置高级经理 市区重建局规划及设计高级经理 市区重建局物业及土地高级经理 阿特金斯睿莱亚洲有限公司总交通工程师
议程三	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高级经理
议程四	何明辉先生 庄启东先生 梁德伦先生	香港房屋协会高级经理(物业管理) 香港房屋协会经理(物业管理) 香港房屋协会经理(社区关系)

* * *

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六次会议。
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

通过第五次会议记录

4. 主席宣布第五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

市区重建局衙前围道 / 贾炳达道发展计划(KC-017)项目进度汇报

(社房会文件第 46/2024 号)

5. 市区重建局(下文简称「市建局」)代表介绍文件第 46/2024 号，并作出以下补充：

- (i) 衙前围道 / 贾炳达道发展计划(KC-017)项目(下文简称「KC-017」项目)在 2022 年 5 月展开，并曾先后四次就项目向议员咨询意见，咨询事宜包括：(a)规划建议；(b)相关法定规划及实施程序(包括拟议封路及道路工程)；(c)贾炳达道公园更新活化计划；以及(d)政府联用大楼拟建设施；
- (ii) 是次文件的内容主要分为四个方面，包括：(a)贾炳达道公园活化工程；(b)兴建政府联用大楼工程及拟议设施；(c)重建范围内向商户提供过渡经营安排；以及(d)拟议封路及道路工程安排；
- (iii) 贾炳达道公园活化工程在 2024 年头展开工程，市建局经地质勘察后发现有关地段地质的承载能力不如预期，需改动地脚设计或以樁柱工程加强其承载能力。首阶段和次阶段的活化工程将顺延至 2026 年中至 2026 年底完成，而最后阶段的活化工程与政府联用大楼工程则将顺延至 2026 年中展开。整个公园活化工程预计顺延至 2027 年完工，而政府联用大楼工程则会顺延至 2031 年完工；
- (iv) 公园活化后原有设施项目将维持不变，包括单车径、儿童单车练习场、单车租亭、游乐场、洗手间及凉亭等；

- (v) 为重建范围内的商户提供过渡经营安排，预留衙前塱道、南角道及贾炳达道的临街地铺作「暂留店铺」的选址。店铺的位置邻近街市，能便利市民在街市购物后再到相关店铺选购食材，现阶段已有超过六成的「街市食品店铺」营运者有意参加过渡经营安排，包括鲜肉档、菜档、水果档及杂货店等；
- (vi) 受拟建政府联用大楼工程影响，位于贾炳达道的变电站(将来是政府联用大楼的一个转角位置)，将暂时移迁至龙岗道；
- (vii) 市建局与食物环境卫生署(下文简称「食环署」)商讨后，现时九龙城市政大厦垃圾收集站的原址亦将重建为永久公众垃圾收集站。而在工程期间，过渡经营店铺的邻近位置将增设一个临时垃圾收集站，预计于 2032 年 (即现时公众垃圾收集站停用前)开始运作，直至永久公众垃圾收集站启用为止；
- (viii) 市建局就变电站及临时垃圾收集站的改动事宜，向区议员及附近持份者，例如乐善堂等咨询意见，希望尽量减少对当区的影响并继续为市民提供服务；
- (ix) 市建局就 KC-017 项目重建及「街市食品店铺」过渡经营安排的需要，汇报拟议封路及道路工程的安排及进度，现阶段已委托交通顾问公司更新交通影响的评估及进行有关技术研究；
- (x) 拟议封路及道路工程包括：东面地盘的部分启德道及部分衙前围道将进行永久改道以连接毗邻市建局启德道 / 沙浦道发展计划(KC-015)拟建的新行车道，相关部分现有后巷、启德道及衙前围道将会永久封闭，并改建成门户广场；将主地盘内衙前塱道和南角道的行车道及行人路永久封闭，并改建为行人专用街道，部分现有后巷将永久封闭及拟建新的行车道给「御门·前」使用。另外，市建局就主地盘北面的行人天桥及主地盘南面的地下行人隧道连接港铁宋皇台站现正进行技术可行性研究，并须取得相关政府部门及港铁公司的同意并核实相关位置；

- (xi) 「暂留店铺」过渡经营范围和临时垃圾站的位置将有相应临时道路工程的安排，例如临时扩阔行车道及改建临时行车道等；以及
- (xii) 市建局已根据道路（工程、使用及补偿）条例》（第 370 章）在 2024 年 8 月 30 日向地政总署就 KC-017 项目的拟议封路及道路工程提出申请，现正咨询相关政府部门的意见。运输署于 2024 年 12 月 12 日回复原则上不反对有关道路工程的建议。在考虑各政府部门意见，并取得运输及物流局局长核准相关工程后，便会安排刊宪公布工程内容。

6. **主席**总结委员支持市建局推行衙前围道 / 贾炳达道发展计划，包括拟议封路及道路工程、贾炳达道公园活化工程及兴建政府联用大楼工程，以及重置公众垃圾收集站及变电站以配合主地盘工程。他感谢市建局积极与受影响业主协商收购事宜及在重建范围内提供商户过渡经营安排，并希望市建局与相关政府部门继续积极跟进，让重建工程得以顺利展开。

议程三

多管齐下 加快楼宇复修

(社房会文件第 47/2024 号)

- 7. **委员**介绍文件第 47/2024 号。
- 8. **主席**请委员阅览由市建局及屋宇署提交的席上文件第 1 及 2 号书面回应。
- 9. **市建局代表**回应，重点如下：
 - (i) 根据《建筑物管理条例》（第 344 章），业主立案法团(下文简称「法团」)须召开委员会会议或业主大会商讨并议决通过委聘维修工程顾问及承办商；
 - (ii) 市建局在第三轮「楼宇更新大行动 2.0」推出相应措施，法团需在指定时间内发出招标文件。若超出了指定时间，则由市建局代为发出招标文件；以及
 - (iii) 在第三轮「楼宇更新大行动 2.0」的推行下，现时大约有 20 个个案于指定时间内成功发出招标文件。

10. **主席**查询假设业主没有申请第三轮「楼宇更新大行动 2.0」的资助，若由屋宇署入场代办，业主是否能申请有关资助。

11. **市建局代表**回应，表示「楼宇更新大行动 2.0」的计划将大厦分为两个类别，第一类别的大厦是由法团主导聘请维修工程顾问及承办商，并由市建局提供协助，然而该计划已截止申请；第二类别是由屋宇署拣选相关大厦，并代为聘请维修工程顾问及承办商跟进有关维修工作。第二类别大厦的合资格业主亦可获得「楼宇更新大行动 2.0」的资助，个别业主的申请会由市建局审批，并替相关业主向政府支付有关维修款项。如获批的资助不足以支付维修开支，相关业主将收到政府发出缴款通知书，并需要自行支付余额。

议程四

关于乐民新村电梯问题

(社房会文件第 48/2024 号)

12. **委员**介绍文件第 48/2024 号。

13. **主席**请委员阅览由香港房屋协会(下文简称「房协」)提交的席上文件第 3 号书面回应。

14. **委员**表示乐民新村乐善楼的部分楼层升降机未能直达，住户需使用楼梯上落，对长者及轮椅使用者造成不便，亦容易发生意外，建议增加升降机可达的楼层数目。

15. **房协代表**回应，重点如下：

(i) 随着代的发展，房协持续检讨每座大厦，提升大厦的设备，包括增加升降机可停留的楼层数目及定期更换升降机等；

(ii) 乐善楼基于当年的设计，其 14 和 15 楼须用作升降机缓冲区；以及

(iii) 若日后有机会进行升降机改善工程，将需考虑工程期间会影响住户使用升降机，故须视乎实际情况再研究可行性。

16. **委员**表示不解为何需以两楼层作缓冲区，即使升降机无法完全到达各楼层，亦希望房协能研究只用 15 楼作缓冲区，使升降机能到达 14 楼，尽可能解决住户需要。委员相信以现今的科技、技术及零件等，能研究到改善升降机的方案。

17. 房协代表回应，表示得悉委员的意见，并会在可行情况下考虑进行研究。

议程五

建议支持三无大厦和联厦联管事宜

(社房会文件第 49/2024 号)

18. 委员介绍文件第 49/2024 号。

19. 主席请委员阅览由民政事务总署(下文简称「民政总署」)提交的席上文件第 4 号书面回应。

20. 民政总署代表回应，重点如下：

- (i) 政府在大厦管理方面通过多管齐下的措施，鼓励和协助业主成立合适的居民组织，包括透过《建筑物管理条例》(第 344 章)提供法律框架让大厦成立法团，并提供适当支持，协助业主履行管理大厦的责任；
- (ii) 为加强支持「三无大厦」的业主，民政总署已将「大厦管理专业顾问服务计划」恒常化，为「三无大厦」的业主免费提供一系列大厦管理专业意见及跟进服务，包括成立法团；
- (iii) 「大厦管理专业顾问服务计划」由 2011 年推出，至今已协助超过 640 个法团成立及运作，成效显著；
- (iv) 部份旧式单幢大厦因单位数量不多，难以聘用专业物业管理公司协助大厦日常的管理工作。根据《行政长官 2024 年施政报告》，民政总署会在 2025 年于选定社区并推行「联厦联管」试验计划(下文简称「试验计划」)，以鼓励及协助地理位置相邻的「三无大厦」和旧式单幢大厦的业主达成共识，并聘请同一间物业管理公司联合管理楼宇，摊分管理费用，以较相宜的费用获得基本大厦管理服务；以及
- (v) 民政总署现正考虑试验计划的推行模式，其中一个方案是由具备丰富地区网络的非政府组织接触社区内的「三无大厦」及旧式单幢大厦的业主。有关非政府组织可透过其丰富的地区网络与业主沟通及协调，鼓励业主参加试验计划。民

政总署亦会协助有意参与计划的「三无大厦」先成立法团，再协调邻近大厦参与试验计划。

议程六

全民推动「照顾者为本」

(社房会文件第 50/2024 号)

21. 委员介绍文件第 50/2024 号。
22. 主席请委员阅览由社会福利署(下文简称「社署」)提交的席上文件第 5 号书面回应。
23. 社署代表回应，重点如下：
 - (i) 照顾者相关津贴的金额由以往每月 2,400 元增至 3,000 元，设有入息审查，但不计算资产，亦将进一步考虑议员提出的建议，包括津贴的发放形式及增加津贴金额；
 - (ii) 社署已委托全港 214 间津助长者中心及 87 间津助康复服务单位，协助申请及发放津贴，亦会与照顾者会面 and 联络，并提供情绪辅导以及所需的支持及跟进服务；
 - (iii) 社署会透过全港各个长者地区中心、精神健康综合社区中心及残疾人士地区支持中心，为照顾者提供多元化的社区支持服务。社署将在 2025 年第三季前增设四间专为精神复元人士照顾者而设的家长 / 亲属资源中心，为照顾者提供更多的支持服务；
 - (iv) 自 2024 年 12 月 1 日起，社署大幅增加日间照顾服务及暂托服务的名额。九龙城区现时共有 30 个服务点并提供 50 个服务名额，为长者提供日间暂托服务，亦可减轻照顾者的压力；
 - (v) 九龙城区现时有 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 700 个体弱长者家居照顾服务名额；
 - (vi) 为加强对照顾者的支持，由东华三院营运的 24 小时照顾者支持专线已在 2023 年 9 月投入服务，亦推出「照顾者资讯网」及为期三年的「齐撑照顾者行动」；以及

- (vii) 就护理员训练方面，行政长官于《2017 年施政报告》中宣布推行一系列措施，包括资助院舍员工修读培训课程，藉以加强对院舍的监管和提升服务质素。署方已于 2019 年 3 月起推出相关计划，并决定把计划延长至 2027 年 3 月 31 日。署方备悉委员就提升护理员质素的建议，并会转交有关单位考虑。

议程七

其他事项

24. 委员没有提出其他事项。

议程八

下次会议日期

25. 主席宣布下次会议日期为 2025 年 2 月 6 日下午 2 时 30 分，截止提交文件日期为 2025 年 1 月 17 日。

26. 主席在下午 3 时 17 分宣布会议结束。

本会议记录于 2025 年 2 月 6 日正式通过。

主席

秘书

九龙城区议会秘书处

2025年1月