

九龙城区议会辖下
社会服务、房屋及发展规划委员会
第七次会议记录

日期：2025年2月6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
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)

缺席者：利哲宏议员,MH

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)
关韦思女士 社会福利署社会工作主任2(策划及统筹)

张国豪先生	土木工程拓展署高级工程师/5(东)
郭汶轩先生	规划署城市规划师/九龙1
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:

议程五	陈达明先生 陈灿荣先生	卫生署首席控烟酒督察 卫生署总控烟酒督察2
议程七	陈玉婵女士	医务卫生局社区网络营运主管

* * *

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七次会议。
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。
4. 主席表示在会议举行之前，收到利哲宏议员的缺席申请，其缺席理由为「身体不适」。在咨询委员的意见后，主席宣布会议原则上接纳利哲宏议员所呈交的缺席申请，他须补交医生证明。

[会后补注：利哲宏议员已于 2 月 7 日呈交医生证明及缺席会议通知书。]

议程一

通过第六次会议记录

5. 主席宣布第六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

关注马头围邨及真善美村重建安排

(社房会文件第 1/2025 号)

6. 委员介绍文件第 1/2025 号。

7. 主席请委员阅览由房屋署及香港房屋协会(下文简称「房协」)提交的席上文件第 1 及 2 号书面回应。

8. 委员有以下意见及提问：

- (i) 委员表示根据《行政长官 2021 年施政报告》，部分马头围邨居民将被安置至土瓜湾道的新建屋邨。委员查询是否仍按原定时间表进行搬迁行动及其余居民的搬迁去向；
- (ii) 委员指出部分居民因马头围邨及真善美村重建安排尚未明确而感到困扰，建议相关部门尽快提供搬迁时间表、搬迁津贴详情及相关安排等资讯，并与委员及早沟通，以便受影响的居民及其他持份者能提前规划并作出相应安排；
- (iii) 委员查询因重建工程而受影响的屋邨组织或协会的具体安置计划，以及相关车位安排的细节；
- (iv) 有居民希望能尽早获得相关搬迁资讯以考虑申请居屋或其他住屋类别等安排；
- (v) 据房协去年提交的文件显示，预计于本年年中将提供详细搬迁计划，并于明年启动搬迁行动，委员查询是否仍会按原定计划进行；以及
- (vi) 真善美村附近同时有储水池地盘重建工程，附近学校正考虑临时搬迁校舍以减少重建工程所带来的影响，委员建议部门尽早公布重建安排详情。

9. **房屋署代表**回应，重点如下：

- (i) 香港房屋委员会(下文简称「房委会」)现正研究重建计划方案和进行相关技术评估，而重建计划的公众参与活动会于本年初展开，包括设立资讯站、进行工作坊、问卷调查等，藉此收集居民、各区议员及持份者对重建方案的想法及意见，以制定重建方案；
- (ii) 房委会将于稍后时间邀请九龙城区区议员参与公众咨询活动，而整个重建计划及调迁安排的详情将会在本年内公布；
- (iii) 发展及建筑处职员将于本年 2 月 10 日与九龙城区区议员会面并就重建安排作更深入的讨论及交流；
- (iv) 房委会十分关注发展建设对邻里及周边环境的影响，并会致力减少建筑工地对附近居民和学校的影响。房委会会在工程合约中要求承建商实施沙尘控制及监测，并确保符合《环境影响评估条例》及其他法定要求。同时亦会与学校保持紧密联络，要求工程承建商于考试时间之外进行高噪音工程；以及
- (v) 土瓜湾道公营房屋发展计划正进行地基工程，上盖工程预计于今年第四季展开，整个项目预计在 2028 年完成。

10. **委员**再有以下意见：

- (i) 委员建议部门应在有关居民福祉的事项上，包括优先购买资助房屋、搬迁津贴及讯息交流等，与区议会和地方居民团体紧密合作；以及
- (ii) 委员表示市区土地资源珍贵，旧屋邨重建可增加单位数量，对香港有正面的影响。委员建议政府在未来规划时充份考虑财政情况，并寻求更有效率的建筑方案。

11. **房屋署代表**表示希望在收集资讯的阶段取得不同持份者的意见，作出适切的配合及计划，减少不必要误解。署方理解居民希望尽早了解重建计划详情，并承诺在收到具体时间表后会尽快公布。

12. **委员**建议避免使用彩虹邨分阶段三期重建方式重建马头围邨及真善美村。因分阶段重建方式需时较长，对居民、社区和附近设施带来

不便。部门应积极考虑运用马头围邨及真善美村相邻的地理位置优势，发挥协同作用，减少时间成本和对周边地区的影响。

13. **房屋署代表**表示已备悉委员的建议。

14. **主席**表示各委员都很关注马头围邨及真善美村重建计划，请各委员在咨询期间积极发表意见。

议程三

建议当局全面检查德朗邨升降机

(社房会文件第 2/2025 号)

15. **委员**介绍文件第 2/2025 号。

16. **主席**请委员阅览由房屋署提交的席上文件第 3 号书面回应。

17. **房屋署代表**回应，重点如下：

- (i) 署方一向重视辖下公共屋邨升降机的服务及安全，所有升降机均根据《升降机及自动梯条例》、《实务守则》及保养合约的要求，交由注册升降机承办商进行维修保养，以确保其安全可靠；
- (ii) 署方对升降机的日常保养尤为重视。署方要求承办商必须根据保养合约为所有屋邨的升降机(不论机龄)进行及时的维修保养，以确保其安全运作。此外，承办商须进行每周的日常检验和定期测试、提交季度检查报告、每年进行定期检验，以及每隔不超过五年进行有负载的定期检验。根据最近六个月的纪录，德朗邨的升降机整体运作情况正常；
- (iii) 为了保持升降机服务的优质、舒适和可靠，署方及德朗邨物业服务办事处于本年 1 月上旬与升降机承办商会面，就德璋楼的升降机运作情况进行检视。承办商对德璋楼的所有升降机进行了测试，确认系统运作正常；
- (iv) 就早前有居民反映在乘搭升降机时遇到停运的情况，经承办商检查后未发现有机件故障，故怀疑是有楼层的升降机外门受到外来因素影响而触动了运行安全保护装置，导致乘客短暂被困。办事处已派员加强巡查及要求承办商在定

期保养中特别关注德朗邨升降机的运行情况，适当调校升降机系统，并提前更换较易老化的零件；以及

- (v) 办事处及承办商已加强对升降机门路轨的清理，以防沙石及/或垃圾影响升降机的运作。此外，办事处亦已张贴通告及海报，提醒居民正确使用升降机，以免影响升降机的运作。

18. **委员**有以下意见及提问：

- (i) 署方的回应未能有效解决升降机突发性煞停问题，虽部门与承办商于上次会议承诺改善维修及确保安全使用，然而问题仍然存在。委员建议增设新装置，以防升降机安全系统遭误触而导致煞停；
- (ii) 委员认为，即使升降机检查报告显示运作正常，但部分损耗零件仍因未达更换标准而继续使用，导致升降机运作出现问题；
- (iii) 升降机承办商多次出现维修保养问题，建议署方考虑外聘第三方验收小组或设立专业团队进行升降机和扶手梯的检查和验收；以及
- (iv) 每隔不超过五年进行升降机负载定期检查的时间太长，建议署方应每年进行升降机检查维修，以确保安全。

19. **房屋署代表**回应，重点如下：

- (i) 署方表示对公共屋邨升降机的检查频率较私人楼宇更为密集，承办商须进行每周的日常检验和定期测试，亦须提交季度检查报告及每年进行定期检验，以确保升降机运作正常；
- (ii) 署方亦会每隔不超过五年进行有负载的定期检查，并严格遵守相关升降机守则及条例，以保障居民安全；以及
- (iii) 署方已备悉委员的意见，并会向工程组反映及寻求更多改善空间。

20. **主席**促请署方为了居民的安全加紧维修检测升降机。

议程四

建议加强德朗邨、启晴邨灭鼠工作

(社房会文件第 3/2025 号)

21. 委员介绍文件第 3/2025 号，并作出以下补充：

- (i) 建议房屋署联同食物环境卫生署(下文简称「食环署」)灭鼠防鼠组进行联合行动共同检视设置鼠挡的漏洞；
- (ii) 目前使用的鼠胶、鼠笼的捕鼠效果一般，建议增拨资源购置较安全的酒精捕鼠器，摆放于鼠患较严重的大厦平台；以及
- (iii) 建议房屋署增加宣传，通知低层住户做好防鼠措施。

22. 委员有以下意见及提问：

- (i) 委员表示鼠患问题不仅限于德朗邨及启晴邨，认为启德新住宅区的鼠患问题也显著加剧，认为是整个区域卫生状况欠佳所致；
- (ii) 委员建议从整体环境卫生着手，以启晴邨及德朗邨为中心，联合包括食环署等相关部门，采取措施根治整个启德住宅区的鼠患问题，才能有效解决德朗邨及启晴邨的鼠患状况；
- (iii) 部分单位已出现鼠患入屋的情况，委员建议房屋署及屋邨管理公司加强关注，并为有需要人士及长者提供协助以改善其居住环境的卫生状况；
- (iv) 委员表示有居民反映启德地区因有地盘工程而加剧鼠患问题。委员以黄埔港铁地盘工程的经验为例，指即使工程完成，鼠患问题依然困扰，因此防鼠行动不能松懈；以及
- (v) 委员认为鼠类繁殖速度快，捕鼠行动的成效有限，找出鼠患的成因才能根治问题。

23. 主席请委员阅览由房屋署提交的席上文件第 4 号书面回应。

24. 房屋署代表回应，重点如下：

- (i) 署方一向十分重视公共屋邨的环境卫生，并全力配合政府的灭鼠工作，持续在辖下所有屋邨推行清洁行动及灭鼠措施，致力为居民缔造清洁的居住环境；

- (ii) 署方除了在德朗邨及启晴邨加强日常清洁及防治虫鼠的措施，亦透过多管齐下的行动，包括改善屋邨环境卫生、加强地区防 / 灭鼠工作及宣传教育等，提高邨内防治鼠患的成效；
- (iii) 署方会从老鼠的「食」、「住」、「行」三方面着手，断绝老鼠的食物来源、清除老鼠的匿藏地点及堵塞牠们的来往通道；
- (iv) 署方会在邨内鼠患较严重的地点增放鼠药、捕鼠器、装设鼠网及鼠挡，并额外聘请私人市场的专业防治虫鼠公司在邨内进行重点灭鼠工作等，以进一步提高灭鼠成效；
- (v) 德朗邨及启晴邨物业服务办事处会不时邀请食环署及区内持份者一同巡视屋邨，以进一步改善防治鼠患的工作，并会与他们进行联合清洁行动，在屋邨范围及周边一带加强清洁及防 / 灭鼠工作，以提升效果；
- (vi) 署方表示德朗邨及启晴邨物业服务办事处会不时安排前线人员及承办商参与有关防治鼠患的培训课程，让他们掌握相关知识及资讯，以便更有效地加强德朗邨及启晴邨的防 / 灭鼠工作；以及
- (vii) 在宣传教育方面，房屋署会继续透过不同渠道，包括张贴海报、派发小册子、「屋邨通讯」、「房屋资讯」频道，以及在可行情况下伙拍非政府机构举办活动等，向居民宣传环境卫生及防治虫鼠讯息，提高他们对防治鼠患的意识。

25. **主席**表示鼠患问题遍及各屋邨，呼吁委员如发现鼠踪要持续向署方反映。

议程五

促请改善德朗邨、启晴邨违法派发售卖私烟单张的不良情况

(社房会文件第 4/2025 号)

26. **委员**介绍文件第 4/2025 号。

27. **主席**请委员阅览由房屋署及卫生署提交的席上文件第 5 及 6 号书面回应。

28. **委员**有以下意见及提问：

- (i) 九龙城区公共屋邨内违法派发售卖私烟单张的情况相当普遍，居民反映门外铁闸经常收到此类单张，造成滋扰，委员建议相关部门加强执法及清理行动；
- (ii) 有居民认为有公屋住户兼职派发售卖私烟单张，委员建议将违法派发售卖私烟单张行为纳入打击滥用公屋的罚则范畴，以加强阻吓力；
- (iii) 委员认为尽管房屋署已向海关通报违法派发及售卖私烟单张的案例，并加强巡逻与清理传单等措施，但成效有限。委员建议署方应该推出新措施或更新修订相关条例，寻求更有效的解决方案；
- (iv) 委员表示如居民未及时清理放在门外铁闸的售卖私烟单张，小偷可能会得知单位内无人而增加被入屋盗窃的风险；以及
- (v) 委员理解执法部门经过风险评估和情报分析后，采取从源头堵截的政策来打击这些事件，但认为要根治问题需要打击非法贩卖私烟的犯罪行为，并建议执法部门联合包括房委会在内的其他部门，高调地进行有警示作用的针对性行动。

29. 卫生署代表回应，重点如下：

- (i) 根据《吸烟（公众卫生）条例》（第 371 章），任何人不得分发任何形式的吸烟产品广告，包括任何传单。任何人违反上述规定，即属犯罪，一经定罪，最高可被判罚款港币五万元。卫生署控烟酒办公室（下文简称「控烟酒办」）如接到任何怀疑违反《吸烟（公众卫生）条例》的投诉，均会作出调查和跟进。如发现违法情况，控烟酒办会作出检控；
- (ii) 就公共屋邨派发私烟传单的投诉，控烟酒办自去年一月起已与警方、房屋署以及香港海关在全港各区多个公共屋邨进行逾 250 次联合行动，打击在公共屋邨贩卖私烟及相关宣传活动；
- (iii) 针对在公共屋邨内派发私烟传单及街头宣传香烟等活动，海关联同控烟酒办于 2024 年进行超过 40 次联合巡查行动。

海关成功转交五名怀疑派发私烟传单的人士予控烟酒办跟进调查；

- (iv) 于 2024 年 9 月和 10 月期间，控烟酒办与海关合作，针对一些高风险地区进行打击私烟传单的行动。在这些行动中，控烟酒办主要负责处理烟草广告的违法行为，而海关则负责打击私烟买卖活动。其中有三宗案件涉案人士已成功定罪。他们的年龄介乎 23 至 57 岁，皆是来自不同地区，包括学生和家庭主妇等的普通市民。他们可能受到媒体广告的影响，误以为派发传单是普通兼职工作；
- (v) 根据资料显示，超过九成关于吸烟广告宣传单张的投诉与公共屋邨有关，而私人屋苑的相关投诉则相对较少，如管理公司能够加强监管，情况可能有所改善；
- (vi) 于 2024 年，控烟酒办在启晴邨和德朗邨分别进行了多次巡查，当时并未发现任何违法行为。于本年 2 月，控烟酒办再次巡查两邨，也未发现派发私烟传单的情况；
- (vii) 控烟酒办于 2022 年与房屋署及警方设立了合作机制，除分享情报外，若管理员发现有人在职责范围内派发私烟传单，会尽快报警。警方到场后会截停可疑人士，记录其个人资料并检取宣传单张，随后将案件转交控烟酒办进行检控；以及
- (viii) 控烟酒办期望未来一年继续与海关及房屋署进行更多联合行动，进一步改善情况。

30. 委员有以下意见及提问：

- (i) 委员查询控烟酒办会否与海关或警方合作，打击透过网络进行的非实体如社交媒体等的宣传售卖私烟的违法行为；
- (ii) 委员查询如有居民发现有人派发私烟单张，并拍照提交给控烟酒办，部门会否根据举报的资料展开执法行动；
- (iii) 委员建议控烟酒办考虑加强宣传，让区内居民和市民更容易获取相关资讯，并在相关楼宇大堂位置张贴禁止售卖私烟的告示，提醒市民此行为属违法；以及
- (iv) 委员建议控烟酒办可提供举报二维码及热线电话，方便市民查询及举报，部门也可更便捷地处理相关问题。

31. **卫生署代表回应，重点如下：**

- (i) 控烟酒办发现香烟广告除派发实体传单外，亦广泛出现于网络及社交媒体，遂成立专责小队进行网上巡逻，并于 2024 年成功处理近 1 700 个相关网页及社交账号，移除相关内容或发出警告信；
- (ii) 控烟酒办亦针对士多灯箱、酒吧菜单等烟草广告，于 2024 年共发出 62 张传票及 41 封警告信。控烟酒办持续监察各类媒体，全面打击烟草宣传，包括纸质传单、网页及社交媒体贴文，防止情况恶化；
- (iii) 有关居民拍摄派发传单者的照片能否作为证据，控烟酒办表示欢迎居民或管理公司职员协助搜证，协助打击违法行为。控烟酒办指 2024 年曾有居民利用防盗镜录像，成功拍摄并追截派发传单者，最终根据录像片段和传单，成功检控该人士；以及
- (iv) 控烟酒办表示，去年在牛头角区和观塘区与地区代表和区议员合作，成功举办两次联合宣传活动，效果显著。未来根据人手及资源情况，持续规划覆盖 18 区的宣传活动。部门将会与各区议会和区议员联络，进一步推动相关工作。

议程六

建议劳工处加强工地巡查力度

(社房会文件第 5/2025 号)

32. **委员**介绍文件第 5/2025 号。

33. **主席**请委员阅览由劳工处提交的席上文件第 7 号书面回应。劳工处因事未有派代表出席会议。

34. **委员**有以下意见及提问：

- (i) 对劳工处未有派代表出席会议表示遗憾；
- (ii) 委员查询书面回应中提及的突击巡查，属随机检查还是定期检查；

- (iii) 委员查询若巡查中发现工地违规，处方是否有权要求工地即时停工；及工地改进后是否需要进一步审查方可继续作业；以及
- (iv) 委员查询书面回应中提及的「安全智能工地系统」的具体功能，包括如何监测和预防安全隐患的详情，以及有效保障工人的安全。委员查询该系统是否有成功案例可供参考。

35. **主席**请秘书处向劳工处部门以电邮回复委员问题，并将回应文件传阅予各委员参考。

[会后补注：秘书处已于 2025 年 2 月 19 日将劳工处的补充回应转发予各委员参阅。]

议程七

建议增加九龙城地区康健站的服务

(社房会文件第 6/2025 号)

36. **委员**介绍文件第 6/2025 号。

37. **主席**请委员阅览由医务卫生局(下文简称「医卫局」)提交的席上文件第 8 号书面回应。

38. **委员**有以下意见及提问：

- (i) 委员肯定九龙乐善堂(下文简称「乐善堂」)营运九龙城地区康健站(下文简称「九龙城康健站」)的工作。委员表示乐善堂营运九龙城康健站的资源来自政府拨款并已有既定的项目计划，建议若要增加新项目，应同时增拨相关资源，以配合基层医疗健康服务项目的发展；
- (ii) 委员表示九龙城康健站设立在土瓜湾，周边缺乏直达交通工具，何文田邨、爱民邨、马头围邨和真善美村等地居民皆需要乘坐地铁再步行才能到达，位置不便；
- (iii) 委员认为九龙城康健站的规模不足以应付整个九龙城的五大分区共 42 万市民的需要。委员建议在区内设立更多的康健站或康健中心，方便更多市民使用基层医疗康健站的服务；

- (iv) 有居民反映在九龙城康健站使用医疗券方面的资讯不清晰，委员建议部门能提供一份详尽的服务项目列表，以便市民更全面地了解相关资讯；
- (v) 委员表示九龙城康健站已运作一段时间，建议部门就过去几年的工作进度进行初步汇报，并提供具体数据资料，评估相关服务的效果是否达到预期目标，切合社区需求；以及
- (vi) 委员认为九龙城康健站应妥善运用及有效分配资源，并建议所举办的活动能不仅限于会员参加，让更多区内市民受惠。委员期望在宣传和服务上能够更优化和人性化，让市民更容易使用相关服务。

39. **医务卫生局代表回应，重点如下：**

- (i) 基层医疗服务设施的规划是通过考虑全港 18 区的需求而决定。医卫局团队根据当时各区的人口结构、年龄分布等数据，以实际情况来进行资源配对，设立地区康健中心或康健服务站；
- (ii) 医卫局制定长者医疗券的全港性使用标准及政策，基层医疗署配合执行，无法自行调整长者医疗券相关内容；
- (iii) 局方持续收集九龙城康健站的相关数据并向医卫局作出报告，可稍后补充相关资料予各委员参考；
- (iv) 局方表示会员制度在管理上会较为全面，并鼓励当区市民加入地区康健站成为会员。地区康健站可担当统筹社区基层医疗服务及个案经理的角色，提供各类型服务包括慢性疾病筛查及管理、家庭医生配对、健康推广、健康风险评估和社区复康等；
- (v) 局方明白九龙城区居民对地区康健站基层医疗服务的要求，扩展康健站的计划正在筹备中，会继续规划和申请资源，将康健站升级为康健中心，会适时公布具体安排；
- (vi) 地区康健站和康健中心都有不同的服务点，这些服务点可以扩展服务，为不同区域的市民提供服务；以及
- (vii) 局方表示将扩大「慢病共治计划」所涵盖的服务范围至血脂检测，以更全面评估及妥善管理包括「三高」（即高血压、

高血糖和高血脂)在内的心血管疾病风险因素。另外,本年1月亦公布会将妇女健康服务整合至地区康健网络。局方表示每次新增服务时都会增加相应资源到不同的康健站和康健中心。

40. 主席查询九龙城区康健站升级为康健中心的时间表。

41. 医务卫生局代表回应,表示根据2022年1月6日九龙城区议会第十四次会议的会议资料,九龙城区的康健中心计划设立于何文田政府综合大楼。

[会后补注:秘书处已于2025年3月6日将医卫局的补充资料转发予各委员参阅。]

议程八

其他事项

42. 委员没有其他事项提出。

议程九

下次会议日期

43. 主席宣布下次会议日期为2025年3月25日下午2时30分,截止提交文件日期为2025年3月10日。

44. 主席在下午3时50分宣布会议结束。

本会议记录于2025年3月25日正式通过。

主席

秘书

九龙城区议会秘书处
2025年2月