

九龍城區議會轄下
社會服務、房屋及發展規劃委員會
第八次會議記錄

日期：2025年3月25日(星期二)
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)
區宇欣女士 規劃署高級城市規劃師/九龍2

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:

议程二	罗善柱先生	市区重建局社区发展高级经理
	张世奕先生	市区重建局楼宇复修社区发展高级经理
议程六	胡皓文先生	九龙城民政事务助理专员
	李美珊女士	高级学校发展主任(九龙城) ³

* * *

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。

议程一

通过第七次会议记录

4. 主席宣布第七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

要求完善明伦街 / 马头角道发展计划(KC-018)收购计划

(社房会文件第 7/2025 号)

5. 委员介绍文件。

6. 主席请委员阅览由市区重建局(下文简称「市建局」)提交的席上文件第 3 号书面回应。

7. 委员有以下意见及提问：

- (i) 建议市建局在可行的财政范围内，尽快向 KC-018 项目收购范围内的居民提出收购报价，以改善受影响居民的生活环境，满足居民的迫切需求，并希望市建局与居民互相体谅及保持积极沟通；以及
- (ii) KC-018 项目进展缓慢，部分楼宇已出现石屎剥落等结构问题，不少居民，特别是长者，均忧虑楼宇状况因收购进度的拖延而持续恶化，故委员建议市建局尽快制定有关重建进度的时间表，以释除居民的疑虑。

8. 市建局代表回应，重点如下：

- (i) 局方表示已曾多次与委员及居民会面，并已了解居民期望尽快获得收购报价的要求。局方会继续关注 KC-018 项目的进展；
- (ii) 受当前本港经济环境欠佳及地产市道低迷影响，局方面临财政及现金流压力。为改善现金流，局方计划招标时优先考虑收购规模相对较小或条件较为成熟的重建项目，希望可以尽快推出市场，藉此加快资金回笼。局方亦会通过借贷补充现金流，以应付已开展并涉及较大收购规模重建项目的开支；
- (iii) KC-018 项目是九龙城近年规模较大的重建项目之一，社区人口比较密集，项目内有较多住户(包括劏房户和天台户)，局方需要更多时间去筹备出价、收购及住户迁置工作；以及
- (iv) KC-018 项目有部分楼宇参加了局方的楼宇复修资助计划，局方会透过不同的渠道协助进行维修，并会邀请顾问公司勘察楼宇最新状况。如发现问题，局方会联络屋宇署跟进。

9. 委员有以下意见及提问：

- (i) 局方以经济环境转差为由迟迟不收购会令居民不知所措，查询是否有既定机制规范出价的时限，及处理居民拒绝出售物业的情况；
- (ii) KC-018 范围内受影响的劏房户本可以透过特快公屋编配计划获分配公屋，惟局方一再延迟出价，令相关劏房户无法获配公屋。询问会否就因延迟出价导致居民需承受的时间及金钱损失作出补偿；
- (iii) 部分 KC-018 范围内的楼宇收到由屋宇署或消防处发出的修葺令，令部分居民误以为局方不再进行收购。由于只有已把物业出售给局方的住户方可获得维修津贴，而现时 KC-018 的收购程序仍未完成，居民因此需要自行负责遵行修葺令的开支，对基层家庭或长者会造成很大的负担，建议当局提供切实支持；以及
- (iv) KC-018 收购项目已超出原定 18 至 24 个月的出价期限，长时间的等待令居民感到困扰及彷徨，要求局方尽快向居民提供确切的收购程序时间表，令居民安心。

10. 市建局代表回应，重点如下：

- (i) KC-018 项目现阶段受到很多因素影响，故暂时未能提供具体时间表。惟市建局主席在去年的立法会会议上曾承诺会尽快完成已公布的项目；以及
- (ii) 现时 KC-018 项目的各项筹备工作正持续进行中。局方已备悉委员及居民希望尽快提出收购建议及完成项目的要求。局方会适时展开收购程序，尽早回应居民的要求。

11. 主席作出总结，表示市建局过往为九龙城进行了大量楼宇复修及重建工作，并已完成十余个收购项目。他感谢市建局为九龙城社区规划及楼宇复修工作付出的努力，并表示明伦街 / 马头角道发展计划(KC-018)是居民期盼已久的项目，希望市建局能尽快展开。

议程三

有关冠山苑露台趟窗问题

(社房会文件第 8/2025 号)

12. 委员介绍文件。

13. 主席请委员阅览由房屋署提交的席上文件第 8 号书面回应。

14. 房屋署代表回应，重点如下：

- (i) 冠山苑的规划符合《香港规划标准与准则》，并已在设计初期进行了环境评估研究，为缓解交通噪音对面向东九龙走廊的单位的影晌，研究报告建议设置减音露台、减音窗及/或固定窗；以及
- (ii) 减音露台、减音窗及固定窗的设计均需符合香港《建筑物条例》的要求，减音露台最外处设置有一扇趟窗，其作用是减低邻近道路交通噪音对住户的影响，并同时保持单位空气流通和开扬景观。为了达到减音效果，该趟窗须保持于特定位置。如有需要，居民可到管理处参阅有关减音露台、减音窗及固定窗的详细资料。

15. 委员有以下意见及提问：

- (i) 冠山苑的趟窗不能完全关上，无法做到减音的效果，认为部门的说法有误导公众之嫌；以及
- (ii) 居民自行于单位内安装密封窗户会否违法。

16. 房屋署代表回应，重点如下：

- (i) 冠山苑趟窗的设计符合《建筑物条例》的要求，并可在减音及通风上取得平衡的目标。并早于 2013 年已在荣昌邨使用；以及
- (ii) 环保露台的后方设有可密封的窗户，如居民想自行安装窗户，必须委托合资格承办商，按相关条例去作改动维修。

17. 委员没有其他跟进问题，主席宣布是项议程结束。

议程四

关注德朗邨大厦外墙喉管漏水问题

(社房会文件第 9/2025 号)

18. 委员介绍文件。

19. 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。

20. 房屋署代表回应，重点如下：

- (i) 署方一直密切监察公屋大厦外墙喉管的状况。德朗邨物业服务办事处人员在日常巡逻时，如发现大厦外墙喉管出现问题，会立即跟进并安排维修；
- (ii) 屋邨工程人员在进行空置单位翻新及 / 或其他外墙维修工程时，亦会同时检查附近的室外喉管，并在有需要时安排维修。除日常巡查外，屋邨办事处亦会透过年度检查定期监察外墙喉管的状况；
- (iii) 德朗邨本年度的检查已经展开，并预计会于 4 月份完成。根据纪录，至今已完成检查的外墙喉管均状况良好，未发现异常情况；以及
- (iv) 德朗邨德莹楼在过去一年有个别单位外墙喉管曾出现渗漏，全部均已适时维修妥当。就委员提及的个案，屋邨办事处在本年 1 月中接获转介后，已于 1 月下旬完成维修。屋邨办事处最近曾再到访有关单位作覆检，并已获住户确认没有再出现渗漏情况。

21. 委员没有其他跟进问题，主席宣布是项议程结束。

议程五

要求启晴邨进行全邨验窗

(社房会文件第 10/2025 号)

22. 委员介绍文件，并有以下补充：

- (i) 部门表示是次窗户坠落是因为住户不当使用所致，属个别事件。惟委员怀疑有关的窗存有潜在的安全问题才会导致坠落。因此，促请部门安排全邨验窗，以确保公众安全；

- (ii) 部门应加强宣传工作，提醒居民如在开关窗户时发现异常，必须立即通知屋邨办事处作跟进；以及
- (iii) 启晴邨虽已被纳入 2027 年的全方位维修计划，惟届时启晴邨已入伙超过 14 年，并不符合每 5 年或 10 年勘察屋邨出租单位状况的规定。故委员建议提早进行全邨验窗行动，并优先处理面对无盖行人信道位置单位的窗户。

23. **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。

24. **房屋署代表**回应，重点如下：

- (i) 署方一向重视辖下公屋单位窗户的安全。屋邨办事处在日常巡逻时，如发现窗户有异常状况，会立即安排承办商跟进。租户如怀疑或发现单位窗户有问题，亦可向所属屋邨办事处报告，办事处会根据「日常家居维修服务」作迅速跟进；
- (ii) 署方会透过全方位维修计划，每五年或十年主动勘察辖下屋邨的出租公屋单位状况，并提供全面的维修服务，当中包括为窗户进行检查及维修。启晴邨已被纳入 2027 年的全方位维修计划，届时署方会派员全面检查邨内单位状况(包括窗户)及安排所需维修；
- (iii) 就启晴邨赏晴楼窗户坠下事件，署方已于同日检查有关单位的所有窗户，确定无异常情况，相关维修工作亦已于翌日完成。根据屋邨办事处资料，涉事单位在过去六个月并没有要求检查或维修窗户的纪录。经署方初步调查后，发现涉事的住户虽不是故意，惟确实有不当使用窗户的行为，故认为是次事故属个别事件；以及
- (iv) 为加强宣传教育工作，屋邨办事处已张贴通告，教导租户如何正确使用窗户，特别提醒租户在开关窗户时，如发现异常情况，应尽快联络办事处安排检查及维修，不要强行打开或关闭窗户，以确保自己及公众的安全。

25. **委员**有以下意见及提问：

- (i) 建议部门为启晴邨进行全邨验窗，以消除对公众造成的潜在风险；
- (ii) 查询部门在进行屋邨日常巡逻时的具体方式；

(iii) 启晴邨已入伙超过十年，部份单位的窗户已开始出现老化，为避免于 2027 年的大规模维修展开前再次出现窗户坠下的意外，建议部门考虑提前于本年分阶段在启晴邨展开全面检查及维修；

(iv) 部门现时透过派发传单向居民宣传有关窗户安全的讯息，惟单靠派发传单的宣传力度并不足够。建议部门参考私人楼宇的强制验窗计划，协助居民解决窗户安全问题；以及

(v) 建议部门考虑以监管私人楼宇窗户的严谨标准，监管公共屋邨的窗户安全，尽快为启晴邨安排全邨验窗。

26. 房屋署代表表示，已备悉委员要求提前于启晴邨进行全邨验窗的建议，会转达予部门的相关组别考虑。

27. 委员没有其他跟进问题，主席宣布是项议程结束。

议程六

倡议善用学校旧址用地 配合社区体育文化艺术发展

(社房会文件第 11/2025 号)

28. 委员介绍文件。

29. 主席请委员阅览由规划处、教育局、社会福利署及九龙城民政事务处(下文简称「民政处」)提交的席上文件第 1、2、4 及 5 号书面回应。

30. 委员有以下意见：

(i) 九龙城区人口密集，供青年活动和学习的空间不足。根据过往研究，九龙城区平均每 3 700 名 15 至 19 岁青年仅能共享一间自修室。另外，区内居住空间狭小，令青年缺乏良好的学习环境，影响他们向上流动的机会；以及

(ii) 部门应善用区内闲置的公共地方，例如空置的旧校舍等，增设自修室供九龙城区青年使用。

31. 教育局代表回应，重点如下：

(i) 教育局一直恪守善用公共资源的原则，按现行机制检视空置或即将空置的校舍是否适合保留作学校用途。当确认空置或即将空置的校舍无需保留作学校用途，教育局会按既

定中央调配机制释放有关用地，让规划署考虑作其他合适的长远用途。而已保留作学校用途但相关工程尚未开展的空置校舍，教育局亦会在等待重用校舍期间识别其他政策局／部门的短期用途，以善用土地资源。就建议改建位于青州街的学校旧址，该用地是前九龙船坞纪念学校校舍，教育局已将有关校舍分配予毗邻的天神嘉诺撒学校作重置之用。教育局正按既定机制和程序展开相应的工作；以及

- (ii) 按局方收集的资料所得，九龙城区现时共有八间自修室，当中五间由社会福利署资助，一间由局方资助，另外两间附设于康文署辖下的公共图书馆，合共提供约 580 个座位。整体来说，区内自修室能够提供足够的座位，应付区内居民日常及于公开考试高峰期的需求。

32. 民政处代表回应，重点如下：

- (i) 九龙城区现时有两个由民政处管理的社区会堂设施，分别位于红磡庇利街(与青洲街学校旧址仅有约 8 分钟步程)和启德协调道，提供多用途礼堂和会议室等设施供地方团体租用，以举办多元化的社区参与活动。两个社区会堂的多用途礼堂于 2024 年的平均使用率约八成，大致能满足社区举办各项活动的需求；以及
- (ii) 民政事务总署亦正计划于九龙城贾炳达道及何文田常富街设立两座新社区会堂，提供更多设施供地方团体租用，以举办不同类型的社区活动。

33. 委员有以下意见：

- (i) 区内提供的约 580 个自修室座位未必足够区内青年自修学习之用，而且大多数自修室的位置并不方便，建议署方积极寻找更多合适的地方兴建自修室；以及
- (ii) 建议空置的校舍在重建前，略为修葺并开放予区内青年及居民使用，避免造成浪费。此外，社区会堂亦可在考试期间，开放部分地方，以供青年自修学习之用。

34. 教育局代表回应指局方已决定把九龙城船坞纪念小学前校舍重建，以供天神嘉诺撒学校作重置之用。局方正按既定机制和程序展开相应的工作。

35. 民政处代表表示，处方将会在可行的情况下，把社区会堂内的多功能用途室或会议室开放予区内居民及青年使用，以善用资源。

36. 委员没有其他跟进问题，主席宣布是项议程结束。

议程七

其他事项

37. 主席表示香港复康联会邀请九龙城区议会派代表加入「国际复康日筹备委员会」，参与 2025 年国际复康日的筹备工作。区议会主席指示由社房会协商提名一位委员参与。经商议后，委员会决定由黄驰议员代表九龙城区议会参与。

议程八

下次会议日期

38. 主席宣布下次会议日期为 2025 年 6 月 3 日下午 2 时 30 分，截止提交文件日期为 2025 年 5 月 19 日。

39. 主席在下午 3 时 19 分宣布会议结束。

本会议记录于 2025 年 6 月 3 日正式通过。

主席

秘书