

九龙城区议会辖下
社会服务、房屋及发展规划委员会
第九次会议记录

日期：2025年6月3日(星期二)
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

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
区宇欣女士 规划署高级城市规划师/九龙2
陈伟华先生 房屋署高级房屋事务经理/西九龙及西贡一

* * *

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九次会议。
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

通过第八次会议记录

4. 主席宣布第八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

房屋署 2025 至 2026 年度工作计划

(社房会文件第 12/2025 号)

5. 房屋署代表介绍文件，并有以下补充：
 - (i) 为关顾长者的需要，署方于本年 4 月已在部分公共屋邨试用「物联网长者住户大门开关讯息系统」，自愿参与的长者住户可以在单位大门后安装传感器，协助亲友了解长者进出居所的情况。若在一定时间不曾开门，系统会向长者的指定联络人发出手机短讯通知，以便亲友提供适切关怀；以及

- (ii) 现时居住于宽敞单位的 70 岁或以上及符合相关资格的全长者户，可透过「长者户全免租金计划」申请调迁至面积合适的公屋单位，调迁后可享全免租金。

6. 委员有以下意见及提问：

- (i) 现时大部分屋邨的门禁系统仍使用按密码入闸的功能，容易出现密码外泄的情况，影响屋邨的治安。因此，委员建议部门考虑引入智能门禁系统，以提升公共屋邨的安全性；
- (ii) 查询在屋邨管理咨询委员会解散后，部门将如何分配资源予非政府机构去举办活动；
- (iii) 天伦乐调迁计划的申请由过往的每年两次，减至每年一次，令申请者往往需等候 6 年以上才能成功调迁。在现时公屋供应渐趋稳定的情况下，部门应考虑恢复天伦乐调迁计划的申请至每年两次；
- (iv) 部门于文件中提及的各项计划均缺乏宣传，导致很多长者住户未能知悉计划的详情。建议部门可于屋邨举行的活动为各项计划宣传，让更多住户得悉计划详情；
- (v) 建议于公共屋邨增设智慧停车场设施，透过车牌辨识、导引及寻车、自动收费系统、安全监控及数据分析等技术，达致提升管理效率、加快车辆进出、简化支付流程及收集停车数据等目标；
- (vi) 建议部门于「排水管改善计划」中，加入对冷气机喉管的检查，及利用红外线技术侦测冷气机滴水，并协助有需要的住户更换老化或损毁的喉管，以改善屋邨冷气机滴水的问题；以及
- (vii) 建议部门协助公屋住户装设防鼠网等设施，并研究改善公共屋邨整体防鼠及灭鼠效率的方法，减低鼠患对公屋居民的影响，提升他们的幸福感。

7. **房屋署代表回应，重点如下：**

- (i) 署方早前于部分屋邨推行有关使用智能管理及智能门禁系统的先导计划，希望在收集有关智能屋邨管理的使用数据后，再决定是否进一步推广智能屋邨管理系统至其他公共屋邨；
- (ii) 署方一直有联络不同的非政府组织(当中包括服务屋邨的地区组织)作伙伴，协助于屋邨举行不同的活动。署方会研究与有关的非政府组织加强合作宣传各项计划的可行性；
- (iii) 署方会透过单张、屋邨报告板及「房屋资讯」频道等方式，加强宣传适用于公共屋邨租户的各项计划；
- (iv) 有关符合「长者户全免租金计划」的住户，署方会主动向他们发信，邀请他们参与，并会透过不同的途径，加强对有关计划的宣传；
- (v) 署方备悉有关增设智慧停车场的建议，会转交予部门的商业科考虑；
- (vi) 署方备悉议员的建议在公共屋邨推行使用红外线设备侦测冷气机滴水，会考虑于个别屋邨使用及检视实际效果后再作可行性研究；以及
- (vii) 有关鼠患问题方面，署方于区内的启晴邨、德朗邨及爱民邨等均有聘请专业灭鼠公司进行防鼠及灭鼠工作。此外，署方亦有就防治鼠患征询食物环境卫生署的意见，希望可提高公共屋邨的防鼠及灭鼠效率

8. **委员没有其他跟进问题，主席宣布是项议程结束。**

议程三

建议区内部份行车天桥底改划作非牟利组织会址

(社房会文件第 13/2025 号)

9. **委员介绍文件。**

10. 主席请委员阅览由规划署、路政署及地政总署提交的席上文件第1-3号书面回应。

11. 规划署代表回应，重点如下：

- (i) 由于政府土地及道路的管理并不属于署方的工作范畴，因此署方并没有现时九龙城区天桥底空置情况，及只用作储存空间的天桥底数量的相关资料；
- (ii) 天桥及行人天桥主要是设计及建造为车辆走廊及行人通道，以便利车辆及行人的流动。由于它们的位置、交通及环境方面的条件可能并不理想，因此并不是所有土地用途的活动都适合在天桥底进行；
- (iii) 惟当在市区内(如土瓜湾)合适的用地已大致用尽，使用天桥或行人天桥的桥底用地作根据《香港规划标准与准则》(下文简称「准则」)第12章中所列明土地用途、结构、消防安全、交通、环境、景观及所有其他有关方面的准则界定为可接受的用途属可考虑的替代方案；
- (iv) 文件提到的摩顿台港湾妇女会及土瓜湾街坊福利会分别位于《铜锣湾分区计划大纲核准图编号 S/H6/17》及《马头角分区计划大纲核准图编号 S/K10/30》(下文简称「大纲图」)上显示为「道路」的地方。根据《准则》第12章，两会址作「非政府机构及协会为提供方便的公共服务而设的办事处」属天桥或行人天桥桥底的可接受用途。现时该两幅用地根据两份《大纲图》属临时用途，并以短期租约方式营运；
- (v) 署方在研究有关九龙城区内行车天桥桥底设置公园及机构会址的可行性时，必须参考《准则》要求及《大纲图》。在设置公园方面，根据《准则》第12章，静态休憩用地包括与毗邻道路之间设有足够缓冲设备或屏障的休憩处是可考虑接受的用途。而根据《大纲图》的《注释》「休憩用地」(包括公园)亦属经常准许用途。而在设置机构会址方面，非政府机构及协会为提供方便的公共服务而设的办事处，若服务不涉及会引致使用者长时间受毗邻道路所产生的不良影响，属《准则》第12章所列的可接受用途。根据《大纲图》的《注释》，临时「机构用途」属经常准许的用途，

而在显示为「道路」的地方上，非临时性质的「机构用途」（机构会址）则须向城市规划委员会申请许可；以及

- (vi) 行车天桥的桥底不属署方的管理范围，有关位置是否可作其他用途需交由负责管理的部门考虑。惟当收到向地政总署提出的相关短期租约申请时，署方会视乎个别个案的实际情况就有关建议的可行性提供规划方面的意见。

12. 委员没有其他跟进问题，主席宣布是项议程结束。

议程四

提升何文田爱民邨走廊照明以保障长者安全

(社房会文件第 14/2025 号)

13. 委员介绍文件，并建议部门留意屋邨走廊的灯光会否透过透明玻璃窗照射进屋内，影响居民休息。

14. 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。

15. 房屋署代表回应，重点如下：

- (i) 署方一向关注屋邨设施的保养维修，确保设施运作正常。根据纪录，爱民邨内所有大厦的走廊照明亮度符合一般设计标准，并主要分为长期开启及按预设时间(时间掣)于傍晚自动开启两种，屋邨办事处会因应季节情况调整走廊灯照明时间。同时，屋邨办事处亦会按实际环境需要适时作适当调整，例如若发觉天色突然转暗，会以人手启动走廊灯光，以确保楼层照明充足；
- (ii) 屋邨办事处会派员每日巡视各大厦楼层，如发现有走廊天花灯损坏，会安排人员适时更换/维修。同时，署方会不时进行检视，并按实际情况、能源效益等因素，考虑优化不同位置的照明设施，例如署方近日已将各座长期开启的走廊灯更换为更俱效益的发光二极管(LED)灯，并会按序更换余下的走廊灯，届时各座的走廊照明情况将会进一步提升；以及
- (iii) 屋邨办事处已派员检视邨内的照明设施，确定系统运作正常。署方亦已备悉议员的宝贵建议，并会继续检视和因应屋邨的实际情况考虑推行优化工程，以及适当调较时间掣，以

确保时间设定的准确性及切合实际环境需要，从而达致最佳、有效及节能的照明效果。

16. 委员没有其他跟进问题，主席宣布是项议程结束。

议程五

提升爱民邨社区会堂设施以满足居民需求

(社房会文件第 15/2025 号)

17. 委员介绍文件。

18. 主席请委员阅览由房屋署提交的席上文件第 5 号书面回应。

19. 房屋署代表回应，重点如下：

- (i) 署方爱民邨会堂(下文简称「会堂」)是区内团体或机构不时举办各类社区活动的场地，使用率极高。署方一直透过日常巡查，不时检视会堂内设备的状况，并适时安排更换或维修。署方近日检视后，将会安排相关优化工程，包括翻新会堂的大门及舞台，以及更换礼堂入口处的天花灯，以改善有关位置的照明；
- (ii) 由于会堂的使用率极高，上述优化工程会因应会堂的使用情况适时展开。此外，署方亦会于邨内适当位置，增加通往会堂的指示牌，以便利居民/公众人士知悉会堂的位置；以及
- (iii) 有关无障碍设施及其他优化建议，由于会堂位置的实际环境限制及建议涉及较大的改动，署方须作进一步研究，以探讨相关改动工程的可行性。

20. 主席表示，爱民邨会堂的设备陈旧，建议部门增设及翻新有关设备，例如大门、天花、指示牌、投影屏及音响，提高爱民邨共 12 座超过 7 000 多户住户在参与活动时的体验。

21. 委员没有其他跟进问题，主席宣布是项议程结束。

议程六

其他事项

22. 委员没有其他事项提出。

议程七

下次会议日期

23. 主席宣布下次会议日期为 2025 年 7 月 22 日下午 2 时 30 分，截止提交文件日期为 2025 年 7 月 7 日。

24. 主席在下午 3 时 8 分宣布会议结束。

本会议记录于 2025 年 7 月 22 日正式通过。

主席

秘书

九龙城区议会秘书处
2025年7月