

九龍城區議會轄下
社會服務、房屋及發展規劃委員會
第四次會議記錄

日期：2024年8月1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
左滙雄議員,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級行政主任(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
關韋思女士 社會福利署社會工作主任2(策劃及統籌)
郭瑞琪女士 土木工程拓展署高級工程師/5(東)

馮智文先生 規劃署高級城市規劃師/九龍 3
陳偉華先生 房屋署高級房屋事務經理/西九龍及西貢一

應邀出席者：

議程三至四	吳寶珊女士 羅善柱先生	市區重建局收購及遷置高級經理 市區重建局社區發展高級經理
議程五	殷倩華女士 張世奕先生	市區重建局社區發展高級經理 市區重建局樓宇復修經理
議程八至九	何明輝先生 莊啟東先生	香港房屋協會高級經理 香港房屋協會經理
議程十	黃永雄先生 陳國豪先生 梁唐青儀女士 許澤彬先生	房屋局項目總監(過渡性房屋專責小組) 房屋局高級項目經理(二)B 「齊惜福」有限公司發起人及贊助人 「齊惜福」有限公司項目經理
議程十三	何美玲女士	九龍中醫院聯網醫社合作統籌

* * *

主席致歡迎辭

1. 社會服務、房屋及發展規劃委員會(下文簡稱「社房會」)主席歡迎所有委員及部門代表出席社房會第四次會議，並歡迎三名增選委員出席會議。
2. 主席提醒各位委員按《九龍城區議會常規》(下文簡稱《區議會常規》)第 22 條的規定申報利益，若委員的物業業權、職業或投資等個人利益與討論事項有關連，或有潛在利益衝突，委員應主動在會議上申報，以便他按《區議會常規》作出決定。
3. 主席表示，根據《區議會常規》第 80(1)條，委員會會議的法定人數為全體成員人數的一半，而議員必須佔出席會議的成員半數或以上。如在會議開始或在會議進行期間沒有足夠的法定人數，他須指示秘書召

喚缺席者出席。如在 15 分鐘後仍未有足夠的法定人數，他會宣布休會。他接着根據《區議會常規》第 13 條的規定，批准每名與會者就同一議題參與討論時最多發言三次，每次發言的時限為兩分鐘。他又提醒與會者關掉手提電話，或將響鬧裝置改為震動提示，以免會議受到干擾。

議程一

通過第三次會議記錄

4. 主席宣布第三次會議的會議記錄無須修訂，並獲得委員會一致通過。

議程二

社會福利署九龍城及油尖旺區福利辦事處 2024 至 2026 年度工作計劃

(社房會文件第 23/2024 號)

5. 社會福利署(下文簡稱「社署」)代表以簡報介紹文件第 23/2024 號，並作出以下補充：

- (i) 家庭及兒童福利服務方面，社署將繼續以「讓愛·守護家保護兒童由家庭出發」為主題進行相關宣傳。此外，社署已於 2024 年 8 月 1 日在全港推行「學前單位社工服務」。在九龍城區，香港聖公會福利協會有限公司、救世軍，以及香港基督教協基會將協助營運有關服務；
- (ii) 青少年服務方面，社署會連繫青少年服務單位，舉辦「拼搏青少年興趣實踐計劃第二階段」，讓青少年透過興趣與主流社會環境接軌；以及
- (iii) 安老服務及康復服務方面，社署正進行「『齊撐照顧者行動』2024-25 年度短片創作比賽」，主題為「撐得起因有你」。

6. 委員有以下意見及提問：

- (i) 委員查詢社署會否透過「支援少數族裔人士服務協作平台」(下文簡稱「協作平台」)向少數族裔人士講解《強制舉報虐待兒童條例草案》；
- (ii) 《行政長官 2023 年施政報告》提及，會成立少數族裔關愛隊，以及在九龍中和新界東增設兩間少數族裔人士支援服

務中心。委員查詢上述關愛隊、服務中心及地區團體之間的協作方式；

- (iii) 委員建議社署與大專院校合作研發樂齡科技，並以九龍城區為推廣試點，以減輕區內長者及其照顧者的壓力；
- (iv) 委員建議社署與房屋署保持溝通，及早識別獨居及隱蔽長者，及時為他們轉介及提供適切的服務；
- (v) 委員指出部分露宿者的露宿生活已長達 10 年，故要求署方檢視露宿者綜合服務隊的工作方式及成效；
- (vi) 特殊教育需要方面，委員建議社署為學前兒童提供言語治療及相關服務，並向有關家庭提供更多的支援措施，以改善有關兒童的溝通及學習能力，以及減輕有關家庭的壓力；
- (vii) 委員查詢在「明日領袖師友計劃」中，有關弱勢環境青少年的定義，以及合辦企業的詳情；以及
- (viii) 委員查詢「長者院舍照顧服務券計劃」的宣傳工作及使用情況。

7. **社署代表**感謝委員的意見，並作出以下回應：

- (i) 由於《強制舉報虐待兒童條例草案》剛獲通過，社署總部正就有關條例製作訓練內容。此外，社署會與協作平台持份者檢視訓練需要，並會配合總部以及因應地區情況去作出調整；
- (ii) 少數族裔人士支援服務中心設置事宜由民政事務總署負責，社署會檢視雙方的合作空間，以更有效地運用相關資源；
- (iii) 有特殊教育需要兒童的支援措施方面，合資格兒童可申請領取社署的傷殘津貼、學習訓練津貼，以及「地區青少年發展資助計劃」的現金援助；
- (iv) 「明日領袖師友計劃」方面，弱勢環境青少年的定義包括正領取「綜援」的家庭、低收入家庭、單親家庭、家庭有長期病患者，甚至是青少年自身有情緒健康問題等，而合辦企業來自不同行業，包括中醫、西醫、食肆、寵物美容及運動等。社署於會議後會向委員會補充有關計劃的資料；以及

- (v) 社署亦會於會議後向委員會補充有關現時樂齡科技項目、為有特殊教育需要兒童提供學習訓練津貼，以及「長者院舍照顧服務券計劃」的資料，並會與委員了解相關露宿者的情況。就安老服務事宜，她建議於稍後的議程十二及十三一併討論。

議程三

九龍城區未來重建發展安排

(社房會文件第 24/2024 號)

8. 委員介紹文件第 24/2024 號。
9. 主席請委員閱覽由發展局及市區重建局(下文簡稱「市建局」)聯合提交的席上文件第 2 號書面回應。
10. 委員查詢真善美村及馬頭圍邨重建計劃的進展，以及搬遷時間表。
11. 市建局代表回應，表示市建局已於書面回應中介紹其區內項目的進展，但由於真善美村及馬頭圍邨的重建計劃並非由市建局負責，故無法提供有關資訊。
12. 房屋署代表回應，表示馬頭圍邨的重建計劃並未正式公布，故署方暫未有相關資訊。
13. 委員對政府須謹慎規劃區內發展事宜，以及調整房屋政策表示理解，但對相關部門未能充份回應委員的查詢表示失望。
14. 主席在諮詢委員的意見後，指示秘書處以委員會的名義向相關部門查詢。

[會後補註：秘書處已於 2024 年 8 月 19 日發送電郵予香港房屋協會及香港房屋委員會作進一步查詢。]

議程四

要求完善九龍城區舊樓和公務員合作社收購重建計劃時間表

(社房會文件第 25/2024 號)

15. 委員介紹文件第 25/2024 號，並補充以下意見及提問：
 - (i) 委員查詢在未完成重建兩個公務員建屋合作社(下文簡稱「合

作社」)樓宇試點項目前，市建局會否開展其他合作社重建項目，例如位於紅磡馬頭圍道 148 號，已成功散社且居民有強烈重建意願的前合作社；

- (ii) 前合作社社員在賣樓時需時數個月查詢補地價的詳情；如他們無法補地價，則只能賣樓予受聘於舊長俸制的公務員。由於政府已於 2000 年以新制取代舊長俸制，至今仍受聘於舊長俸制的公務員的人數不多，令他們處於無法賣樓並且沒有足夠資金進行維修的兩難狀況；
- (iii) 大部分的合作社均未用盡其地積比率，如合作社樓宇得以重建，重建後可提供的單位數目肯定較重建前多；以及
- (iv) 石屎剝落等樓宇結構問題不會因樓市下行而停止，委員建議政府為合作社樓宇定下重建時間表。如政府未有相關計劃，委員建議以委員會的名義進行下情上報。

16. 主席請委員閱覽由市建局提交的席上文件第 4 號書面回應。

17. 委員有以下意見及提問：

- (i) 「十三街」的樓宇狀況非常惡劣，屋宇署亦不時要求該區業主跟進各種樓宇問題，故委員要求市建局盡快及優先開展「十三街」重建項目；
- (ii) 委員要求相關部門加快區內的重建步伐，及為區內舊樓定下重建時間表，並查詢一併重建合作社樓宇及鄰近的舊式樓宇之可行性，以便更有效地完善區內的規劃發展。委員亦查詢在立法會通過《2023 年土地(為重新發展而強制售賣)(修訂)條例草案》後，市建局會否規劃新一輪的重建項目，以及有否向有關舊樓的業主提供相關資料；
- (iii) 就靠背壟道/浙江街發展計劃(CBS-2:KC)，委員認為相關部門不能無了期地推遲項目，故查詢市建局有否定下時間表，以及在項目未能成功散社時的方案之詳情；
- (iv) 委員認為一再推遲 CBS-2:KC 項目的做法對已成功散社的七個前合作社極不公平。委員查詢市建局會否因而提高之後發出的收購價格，或者提供額外的支援措施；
- (v) 委員指出盛德街/馬頭涌道發展項目(CBS-1:KC)正有序推展。

由於部分合作社的樓宇狀況較差，有急切的重建需要，委員建議相關部門不應因 **CBS-2:KC** 項目而推遲開展其他合作社重建項目；

- (vi) 市建局在開展 **CBS-1:KC** 項目時，曾簡化部分程序並派專職人員協助住戶處理相關文件，委員對此表示讚賞。雖然市建局在 **CBS-1:KC** 項目錄得接近 15 億元的虧損，但在樓市下行的情況下，委員認為虧損並非市建局的責任，並認為項目是一個成功的案例；以及
- (vii) 不少受影響的住戶並不知悉市建局的工作進度，甚至產生被拋棄的感受，故委員要求局方增加透明度，以及定期向住戶報告工作進度。

18. **市建局代表**回應，重點如下：

- (i) 市建局在接受政府邀請物色及重建適合作高密度發展的公務員合作社後，共開展了兩個試點項目，即 **CBS-1:KC** 及 **CBS-2:KC** 項目。當中，**CBS-1:KC** 項目已完成收購及清場；
- (ii) 就 **CBS-2:KC** 項目，政府已批准相關的發展計劃草圖，現正籌備收購安排，而收購時間表會因應不同因素而釐定，包括項目規模、地區特性、受影響住戶數目、業權分佈及補償安置安排等。由於合作社重建項目有樓宇及土地業權的轉讓限制，以及與補地價相關的事宜，市建局需時與地政總署和公務員事務局等部門商討有關收購建議的細節，故合作社的散社事宜也是市建局考慮何時提出收購建議的因素之一；
- (iii) 在市建局開展 **CBS-2:KC** 項目時，仍有九個合作社未解散，所涉及的業權佔項目總數約四成。經過市建局提供支援及積極跟進後，現時已有七個合作社正式解散，前社員正在處理取回其樓宇及土地業權的手續(如簽署相關文件、簽訂大廈公契、註冊成為業主，以及成立業主立案法團等)；餘下兩個合作社亦正進行散社程序。當完成上述手續後，前社員即可以業主身份考慮市建局提出的收購建議並出售其物業；
- (iv) 有關市建局早前預計提出收購建議的時間表，乃是基於當時情況而估算的項目最快提出收購建議的時間。根據最新估算，市建局將最快於 2025 年第一季度提出收購建議；

- (v) 《行政長官 2018 年施政報告》邀請市建局推展合作社樓宇的重建工作，其後市建局在九龍城區物色到兩組適合作重建的合作社樓宇作試點。待項目完工後，市建局會總結在推展兩個項目時的經驗以及所遇到的困難，讓相關部門研究合作社重建的未來方向；以及
- (vi) 市建局收到有關「十三街」重建的意見，並一直與該區居民保持溝通。市建局一直有就地區整體規劃的角度，進行相關的工作，研究重建「十三街」為社區帶來更大裨益的可行方案。

19. **委員**有以下意見及提問：

- (i) 委員認為市建局的回應並無回答委員的提問，包括並無就在 2025 年第一季前未能成功散社時的情況作出回應。委員又指出，由於市建局未有及時向受影響的住戶發送有關資訊，住戶難以就遷出事宜作合適的安排；以及
- (ii) 委員對兩個項目的前因後果表示理解，並指出施政報告並非法律條文，且現行法律並無禁止市建局開展其他合作社重建項目，故認為局方可自行開展馬頭圍道 148 號等較容易推展的項目。如市建局因某些限制而未能開展項目，委員建議局方主動向相關部門提出有關意見。

20. **市建局代表**回應，重點如下：

- (i) **CBS-2:KC** 項目中，餘下兩個合作社的散社程序已接近完成，由於在合作社正式解散後，前社員需時處理取回其樓宇及土地業權的手續，故市建局預計最快於 2025 年第一季提出收購建議。市建局已總結在推展 **CBS-1:KC** 項目時的經驗，故正與 **CBS-2:KC** 項目的住戶保持緊密溝通，以及就有關事宜與相關部門商討，以盡量加快相關流程；以及
- (ii) 市建局已收到有關開展其他合作社重建項目的意見，並會向相關部門反映。對於委員認為可乘現時施政報告諮詢期間向特首反映相關意見，市建局代表建議委員考慮向特首政策組施政報告小組提出。

21. **主席**在諮詢委員的意見後，指示秘書處以委員會的名義，向特首政策組施政報告小組轉達有關開展其他合作社重建項目的意見。

[會後補註：秘書處已於 2024 年 8 月 9 日向特首政策組施政報告小組轉達有關意見。]

議程五

加強政府主導 要求加快九龍城區樓宇復修

(社房會文件第 26/2024 號)

22. 委員介紹文件第 26/2024 號。
23. 主席請委員閱覽由屋宇署及市建局提交的席上文件第 1 及 3 號書面回應。
24. 市建局代表回應，重點如下：
 - (i) 市建局已推出「招標妥」，提供一系列專業支援服務，當中包括以代理人身份，為申請人聘請獨立專業人士提供獨立第三者意見，透過電子招標平台協助申請人委聘維修工程顧問和註冊承建商，並提供一系列的標準化參考文件。市建局亦會在申請人進行招標前向他們講解有關文件的內容。招標完成後，市建局會安排註冊專業會計師與申請人代表同時見證開標過程，並記錄相關的投標價格，而獨立專業人士亦會根據市場工程項目的造價、數據及招標工程的規模等資料，提供獨立工程費用評估，以供業主參考。另外，申請人須按法例的要求召開有關會議進行商討，並議決通過委聘維修工程顧問及註冊承建商事宜；以及
 - (ii) 市建局在九龍城區亦有提供「推廣樓宇復修服務」，服務提供者會為「樓宇復修綜合支援計劃」的相關申請人提供服務，包括提供舉行業主會議的場地、準備會議相關文件，以及撰寫會議記錄等。
25. 委員表示其關注點在於有維修工程顧問與承建商私相授受，令涉事樓宇出現不同問題。委員亦引用個案，指出業主缺乏有關工程質量的知識，故要求市建局提供更多的協助。
26. 市建局代表回應，重點如下：
 - (i) 在屋宇署強制驗樓計劃下，獲委聘的維修工程顧問和承建商須為屋宇署名冊上的註冊檢驗人員及註冊承建商，而有

關人員及承建商須按法律及合約要求進行維修工程。如工程期間出現糾紛，或者工程未達合約要求的標準，雙方皆可向相關部門求助；以及

- (ii) 市建局會協調大廈法團處理有關維修工程的糾紛，如最終雙方無法達成共識，則可能需進行仲裁或交由法庭按合約條文作出裁決。由於市建局並不了解委員提及的個案之詳情，市建局暫無法作出回應。

議程六

有關翻新紅磡邨欄杆事宜

(社房會文件第 27/2024 號)

- 27. 委員介紹文件第 27/2024 號。
- 28. 主席請委員閱覽由房屋署提交的席上文件第 6 號書面回應。
- 29. 房屋署代表回應，表示房屋署一直定期檢查屋邨設施的狀況，確保設施運作正常及保養得宜。就紅磡邨部分欄杆油漆剝落事宜，紅磡邨物業服務辦事處已完成檢查及評估，會安排分階段翻新欄杆油漆及進行所需維修，以確保設施安全及狀況良好。辦事處已與有關委員溝通，並已完成部分欄杆的翻新。

議程七

盡快改善德朗邨蟑螂患事宜

(社房會文件第 28/2024 號)

- 30. 委員介紹文件第 28/2024 號。
- 31. 主席請委員閱覽由房屋署提交的席上文件第 7 號書面回應。
- 32. 委員有以下意見及提問：
 - (i) 蟑螂會對長期使用的藥餌產生抗藥性，故委員查詢擺放藥餌的位置，以及更換藥餌及藥餌種類的頻率；
 - (ii) 有居民反映蟑螂會從渠口處爬進家中，故委員要求署方在夏季期間加強清潔沙井等位置；
 - (iii) 現時，署方只能在屋邨的公共地方進行滅蟲工作，卻無法滅

殺匿藏於居民家中，甚至是「蟑螂屋」中的蟑螂，令署方的滅蟲工作無法根治蟑螂患問題。委員查詢署方會否協助居民滅殺其家中的蟑螂。委員亦要求署方簡化跟進「蟑螂屋」問題的手續，並與相關部門合作，協助清理有關單位內的雜物，以及為有關住戶提供支援，以長遠解決有關住戶所引致的「蟑螂屋」問題；以及

(iv) 委員希望署方善用新科技以改善蟑螂患問題。

33. 房屋署代表回應，重點如下：

(i) 房屋署一向重視公共屋邨的環境衛生及清潔情況，德朗邨物業服務辦事處(下文簡稱「辦事處」)會定期安排在邨內進行滅蟲工作。因應委員的關注，辦事處已加強巡查及邨內公共地方的清潔工作，包括增加在垃圾房及排水渠等位置施放殺蟲劑的次數、定期更換藥餌，以及適時跟進新發現的蟑螂匿藏地點等。署方會後會安排辦事處向委員會補充有關施放殺蟲劑及更換藥餌次數的資料；

(ii) 辦事處會不時更換藥餌的種類，並會加強清潔沙井；以及

(iii) 就「蟑螂屋」事宜，部分住戶因身體狀況問題而無法清潔住所，屋邨辦事處會就個別個案的實際情況處理，包括先聯絡社工或區內團體提供協助，再考慮按「屋邨管理扣分制」(下文簡稱「扣分制」)跟進。署方會後會安排辦事處與委員聯絡，以更有效跟進個別單位事宜。

34. 委員對署方會因應情況聯絡社工介入表示理解，並指出由於署方需時處理有關程序，而蟑螂不會因署方需時處理而停止滋生，蟑螂患問題未必能迅速得到解決。委員查詢署方處理有關程序的時長，以及是否有簡化程序的可行性。

35. 房屋局代表回應，重點如下：

(i) 程序所需時間視乎個別個案的實際情況。在取得有關住戶的轉介同意前，如有需要，職員會在其單位外和走廊施放殺蟲劑，以避免蟑螂在公共地方出沒；以及

(ii) 為協助有需要家庭解決蟑螂患問題，房屋署會與社署及/或區內團體配合，輔以扣分制處理。

議程八

建議在樂民新村增設無障礙通道事宜

(社房會文件第 29/2024 號)

36. 委員介紹文件第 29/2024 號，並補充指，雖然香港房屋協會(下文簡稱「房協」)已於樂民新村增設升降機，但個別座數的居民仍需使用樓梯，或者繞路較長的距離，方能出入樂民新村。

37. 副主席請委員閱覽由房協提交的席上文件第 10 號書面回應。

38. 房協代表回應，重點如下：

(i) 樂民新村建於 70 年代初，屬依山而建的屋邨，當中 A 至 E 座位於斜坡地段。由於在斜坡地段增設無障礙通道乃一項極為複雜的工程，甚至會對現存樓宇及地下設施造成影響，經考慮後，房協暫不考慮在 A 至 E 座區域進行大型的增設無障礙通道工程；

(ii) 房協已於 F 座興建轉乘升降機大樓，並改善部分座數的升降機設備；以及

(iii) 如居民因健康因素而影響其日常出入，可向該屋邨辦事處申請調遷至有較多平路的 G 座至 I 座。房協過去一年共收到約 20 宗申請並已獲批。

39. 委員擔心如有更多居民申請調遷至 G 座至 I 座，該三座的空置單位或難以滿足所有需求，故查詢房協處理調遷申請的平均時長，以及是否有其他解決方案。委員亦建議房協在找到解決方案前，向居民提供樓梯機服務，並且在未來重建樂民新村時，徹底解決有關問題。

40. 房協代表回應，表示該屋邨辦事處已向居民提供樓梯機服務。

議程九

建議購入居屋後彈性安排歸還舊公屋事宜

(社房會文件第 30/2024 號)

41. 委員介紹文件第 30/2024 號。

42. 副主席請委員閱覽由房協提交的席上文件第 11 號書面回應。

43. 委員向香港房屋委員會(下文簡稱「房委會」)及房協查詢有關「成功申請及購得居屋單位」的定義，例如是以簽訂臨時買賣合約，還是物業交吉為準。

44. 房協代表回應，重點如下：

- (i) 居屋申請表列明，若申請人及名列於申請表內的任何一位家庭成員擁有房協的戶籍紀錄，在接收居屋單位日期起計 2 個曆月內，必須遷離原屬單位並刪除相關戶籍或紀錄。因此，如房協屋邨家庭透過任何形式(包括樓花)購得居屋單位，房協會在該家庭簽訂臨時買賣合約後收到居屋中心有關雙重房屋福利的通知，即有家庭成員有雙重戶籍紀錄。根據現行政策，房協須刪除有關家庭成員在房協的戶籍紀錄；以及
- (ii) 根據記錄，題述中的家庭因成功申請「三代同堂長幼共聚居住計劃」(下文簡稱「三代同堂計劃」)而獲編配額外的公屋單位。當該家庭成功購入居屋後，因有家庭成員的戶籍紀錄因上述政策而被刪除，該家庭便不再符合「三代同堂計劃」中有關三代同住的要求。根據「三代同堂計劃」的規定，房協須要求有關家庭交回其中一個單位，以善用公屋資源及編配該單位予有需要人士。

45. 房屋署代表回應，重點如下：

- (i) 居屋申請表(白表)上訂明，若申請人及/或名列申請表上的家庭成員擁有房委會的公屋戶籍，在接收居屋單位日期起計 60 天內，須遷離原屬單位並刪除有關戶籍。如他/他們屬公屋戶籍的整體租戶，則須將有關公屋單位騰空交回房委會。如申請人未能如期交回單位，須先向房委會申請不多於 30 天的延期居留。如獲批准，他們須繳交金額相等於三倍淨租金另加差餉的佔用費；
- (ii) 文件中提及的個案涉及「三代同堂計劃」，屬房協政策。房委會並無相關政策，但有關情況與居於房委會公屋單位住戶以「白表」成功購買居屋單位後須遷離原屬單位，並刪除有關戶籍的情況類似；以及
- (iii) 根據現行富戶政策，任何公屋家庭成員如擁有香港住宅物業(包括簽訂臨時買賣合約)，該家庭須遷離其公屋單位。如房委會的公屋租戶以全家形式成功購買居屋單位，房委會

會在該家庭接收居屋單位日期起計 60 天內收回單位。「三代同堂計劃」並非房委會政策，故房委會沒有就有關情況提供相似安排。

46. **委員**對上述政策表示理解，並指出「三代同堂計劃」的目的是改善三代或以上租戶的居住環境，故建議房協能夠人性化處理是次事件，例如參考房委會的相關政策，讓該家庭在接收其居屋單位後才交回其中一個單位。

47. **房協代表**回應，重點如下：

- (i) 一般而言，家庭以全家形式購買居屋單位時會使用「綠表」，而部分家庭成員購買居屋單位時才有機會使用「白表」；以及
- (ii) 就題述個案，房協於 2024 年 4 月收到有關雙重房屋福利的通知，其後一直有與該家庭商討有關安排。房協會給予合理時間讓該家庭交回其中一個單位，但該家庭並不能在接收其居屋單位後才交回單位，以善用公屋資源。

議程十

關注「啟福居」過渡性房屋的質量事宜

(社房會文件第 31/2024 號)

48. **委員**介紹文件第 31/2024 號。

49. **主席**請委員閱覽由房屋局提交的席上文件第 8 號書面回應。

50. **房屋局代表**回應，重點如下：

- (i) 房屋局不同意有關啟德·東寓(下文簡稱「東寓」)存在工程質量問題的說法。以水管爆裂事故為例，其主因是啟德區內不少項目仍未落成或入伙，現時區內的水壓較預期高，高達 8 bar，較一般設計的 5 bar 高，須另外加裝減壓裝置，以穩定水壓。有關工程已於今年 7 月 30 日完成，至今並沒有再收到居民反映出現以上水管問題。當區內項目落成並入伙後，用水量會增加，而水壓將會下降至項目設計的水平；
- (ii) 就「組裝合成建築法」的滲水問題，房屋局確認有個別項目的半開放式走廊位置曾發生撇雨問題，亦有「東寓」的少量

部分單位因其浴室防水工作不足而發生牆身滲水問題；

- (iii) 就上述提及的情況，根據「東寓」的營運機構「東華三院」於 7 月 25 日提供的資料，受影響住戶約有 85 伙，其中 42 宗個案的維修工程已經完成，並預計在 2024 年 8 月中或之前完成另外 25 宗個案。房屋局及項目營運機構正與餘下的 18 伙住戶商討，務求盡快進入單位進行維修工程。房屋局正積極跟進上述個案；
- (iv) 「啟福居」的營運機構和承建商均與「東寓」的不同。「啟福居」已於 2024 年 6 月 28 日完工並預計於 8 月分批入伙，在近月的連場暴雨後，項目至今並無收到任何滲水報告；以及
- (v) 過渡性房屋項目是為了向合資格人士提供適切居所，故房屋局和營運機構會確保項目的工程質量符合相關標準。在「啟福居」入伙前，營運機構齊惜福有限公司(下文簡稱「齊惜福」)已進行測試，並立即跟進查察到的建築瑕疵，以確保工程質量達標。

51. 「齊惜福」代表回應，並簡介「啟福居」的設施，重點如下：

- (i) 因應「東寓」發生的水管問題，「齊惜福」已有措施確保類似事故不會在「啟福居」發生；
- (ii) 「啟福居」項目有一所三層高的會所大樓，內設社區廚房、飯堂、多用途活動室(包括體操及跳舞設施)、溫習空間、閱讀室及娛樂設施等，並會開辦不同的課程。「啟福居」亦設有共享空間，包括共享雪櫃、社區園圃、廚餘回收再造設施及便利店等；以及
- (iii) 社區廚房會提供免費或低成本膳食，主要提供予「啟福居」住戶，其次是「東寓」等鄰近項目的居民，甚至是德朗邨等其他屋邨的居民。

52. 委員有以下意見及提問：

- (i) 委員要求局方盡快協助「東寓」餘下的住戶更換水管並進行維修；
- (ii) 委員建議「齊惜福」在「啟福居」入伙期間，增派人手以協

助住戶解決所發現的問題；

- (iii) 「東寓」有由承建商組裝的室內部分，以及由部門負責的戶外部分，共兩部分的排水系統。由於水管滲水問題於室內部分地方發生，委員查詢水管滲水問題的維修開支總數、有關開支會否計算在工程資助上限內，以及工程資助上限中尚未使用的金額總數；
- (iv) 委員表示「東寓」曾通過相關部門的驗收，但其後發生的滲水問題至今仍未完成維修，而受影響的住戶仍需支付每月近 5,900 元的租金，令他們怨聲載道。作為前車可鑑，加上「啟福居」項目是其總承建商「中國港灣工程責任有限公司」在香港進行的首項類似工程，委員要求相關部門在「啟福居」入伙前做好驗收工作，確保項目的工程質量符合相關標準；
- (v) 「啟福居」社區廚房所提供的膳食以及開辦的課程之名額均有限，難以滿足「啟福居」住戶，以至鄰近項目住戶的需求，故委員查詢上述資源的安排；
- (vi) 委員建議「齊惜福」容許該區市民以義工或服務提供者的身份參與活動，以促進社區共融並增加有關服務的名額；以及
- (vii) 委員希望「齊惜福」邀請委員參觀「啟福居」，以視察其質量以及所提供的服務。

53. 房屋局代表回應，重點如下：

- (i) 水務署在供水時會確保區域內所有地點均達到最低水壓的標準。由於區內其他項目仍未落成或入伙，區內部分區域的水壓難免比預期略有浮動，令「東寓」因水壓過高而出現不好的經驗，故房屋局對委員擔心「啟福居」項目的工程質量表示理解，並重申局方不同意有關事故為失誤的說法。房屋局已汲取「東寓」的經驗，確保項目的工程質量符合相關標準，而近月的連場暴雨亦證明項目的工程質量達標；
- (ii) 由於室內及外部排水系統均由同一承建商組裝，故該承建商須按合約承擔相關維修開支，新建的過渡性房屋項目的每個單位資助上限為 55 萬元。如承建商已承擔上限金額，「齊惜福」則須承擔餘下的開支。由於有關工程資助上限只供過渡性房屋項目的建築工程使用，屬一次性的資助，「齊

惜福」將不能使用尚未使用的金額。房屋局會審視合約的履行情況，確保公帑用得其所；

- (iii) 一般而言，過渡性房屋項目所提供的社福服務會優先提供予項目住戶。如有關服務極受歡迎，營運機構會增加服務的班次或名額；以及
- (iv) 當項目落成後，營運機構須運用其租金收入，支付營運過程所招致的開支，故項目的入住率極為重要。現時，「啟福居」已收到 300 多個申請。

54. 「齊惜福」代表回應，重點如下：

- (i) 「齊惜福」致力推廣綠色飲食文化。在「啟福居」項目中，「齊惜福」會照顧住戶的食、住需求，並提供不同服務。各項服務的名額會優先提供予「啟福居」住戶，其次是「東寓」等過渡性房屋項目的住戶，最後是鄰近公共屋邨的住戶。如有關服務極受歡迎，「齊惜福」會增加服務的班次或名額。以另一項目「荃福居」為例，其會所的開放時間為早上 9 時至晚上 9 時半，以盡量滿足該區市民的需求；
- (ii) 「齊惜福」未來會嘗試與啟德體育園合作，開辦與體育相關的課程。此外，「齊惜福」亦會開辦培訓班、補習班及音樂練習室等；
- (iii) 「齊惜福」將聘用專業物管公司，設置管理辦公室，並有專責同事和物管公司處理物業管理和社福設施事宜，同時會招募居民成為義工團體，鼓勵「啟福居」居民參與。「齊惜福」亦希望與委員合作，聯繫不同層面的地區網絡，讓更多市民以義工的身份參與活動；以及
- (iv) 「齊惜福」表示「啟福居」會所正在完善，並歡迎委員在有關工程完成後參觀「啟福居」，期待在啟福居與各位議員見面。

55. 委員回應，表示局方既不承認「東寓」項目工程質量有問題，亦不認同有關事故為失誤的說法，故認為局方的回應屬語言藝術。委員再次要求相關部門做好驗收工作，確保項目的工程質量符合相關標準。

56. 房屋局代表回應，表示局方一直重視過渡性房屋項目的質量，故會繼續做好驗收工作，確保項目的工程質量符合相關標準。

57. 主席感謝「齊惜福」代表的邀請，希望委員屆時能踴躍出席。

議程十一

促進少數族裔的包容性住房政策及支援服務

(社房會文件第 32/2024 號)

58. 委員介紹文件第 32/2024 號。
59. 主席請委員閱覽由平等機會委員會及房屋署提交的席上文件第 5 及 9 號書面回應。
60. 房屋署代表回應，重點如下：
- (i) 為確保不同種族人士有平等機會享用屋邨服務，房屋署已推行不同措施和計劃，以促進平等、和諧及共融；
 - (ii) 自 2009 年起，房屋署每兩年以英語和七種不同種族語言(包括印尼文、印度文、尼泊爾文、旁遮普文、菲律賓文、泰文和巴基斯坦文)印製小冊子，主動郵寄給在公共屋邨居住的已知不同種族住戶，讓他們清楚知悉非牟利機構以政府資助提供給他們的相關支援服務。由 2021 年起派發的小冊子，更已加入越南文版本；
 - (iii) 房屋署向不同種族住戶傳達重要訊息(例如健康和 safety 資訊等)時，會在有關信件或通告中輔以適當圖像、地圖、數字等，讓不同種族住戶更容易明白和理解。此外，定期派發給各屋邨住戶的《屋邨通訊》會以中、英文印製，以促進不同種族居民與本地居民之間和諧共融，以及推廣各項支援服務的訊息。在房委會/房屋署網頁內，亦已上載中、英文版本的房屋政策。同時，增加/刪除家庭成員戶籍、扣分制、富戶政策、租金援助計劃等與屋邨管理相關的政策，亦備有八種不同種族語言版本供住戶參考/知悉；
 - (iv) 房屋署已指示全體前線屋邨管理人員，妥善處理不同種族住戶的事宜，以及與他們加強溝通，並在屋邨當眼位置張貼海報，宣傳「融匯中心」的免費電話傳譯服務。屋邨辦事處客戶服務助理櫃檯/查詢櫃檯/接見櫃檯/接見室，亦已放置「融匯中心」語言識別卡，以便職員為有需要傳譯服務的不同種族住戶作適當安排。另外，房屋署亦透過夥拍非政府機

構舉辦社區建設活動，讓不同種族居民與本地居民增進彼此了解，以促進和諧關係；以及

- (v) 為收集住戶對房屋管理服務的意見，房屋署每兩年進行公營房屋住戶綜合統計調查。現時除了中文問卷，亦備有英文版問卷供進行調查之用。此外，為了更有效與不同種族住戶溝通，訪問員會帶備「融匯中心」語言識別卡，以便遇上非華語/英語受訪者時，可適時安排所需傳譯服務。有關調查結果有助房屋署檢討及提升所提供的服務質素，以切合不同種族住戶的需要。

61. **委員**查詢署方協助少數族裔人士處理富戶政策事宜的方式，例如有否安排專職人員，並建議在聘用管理公司的合約中加入支援少數族裔人士的條款。

62. **房屋署代表**表示由於所涉的種族語言較多，房屋署只能備悉委員的建議。他接着回應，表示由於房委會在樂富的客務中心設有公屋申請組，有較多不同種族家庭前往辦理手續，房屋署在該中心安排了懂個別種族語言的人員作支援，但署方難以在所有屋邨辦事處安排專職人員支援所有種族語言。房屋署已於屋邨辦事處放置「融匯中心」語言識別卡，以便職員為有需要傳譯服務的不同種族住戶作適當安排。就大部分個案而言，這些少數族裔住戶大多都能以廣東話或英語與屋邨職員溝通，個別住戶會邀請同鄉一同前往屋邨辦事處辦理手續時協助翻譯。

議程十二

鼓勵九龍城區非牟利團體參與提供陪診及社區照顧服務

(社房會文件第 33/2024 號)

- 63. **委員**介紹文件第 33/2024 號。
- 64. **主席**請委員閱覽由社署提交的席上文件第 12 號書面回應。
- 65. **社署代表**回應，重點如下：
 - (i) 「居家安老為本，院舍照顧為後援」是政府的安老政策方針。為便利長者在自己熟悉的環境安享晚年，社署一向透過資助非政府福利機構，為社區上有需要的人士(特別是長者)提供照顧及支援服務，協助他們繼續在社區生活；

- (ii) 家居為本照顧及支援服務方面，經「安老服務統一評估機制」評估為適合接受社區照顧服務或院舍照顧服務的 60 歲或以上體弱長者，都可以申請改善家居及社區照顧服務或綜合家居照顧服務(體弱個案)。提供的家居照顧及支援服務包括：個人照顧、基本及特別護理、復康運動、家居暫託服務、家居清潔、膳食服務及護送服務等。現時，九龍城區共有 3 支綜合家居照顧服務隊和 1 支改善家居及社區照顧服務隊提供服務。九龍城區亦有 3 支綜合家居照顧服務隊提供輕度缺損長者家居照顧及支援服務或綜合家居照顧服務(普通個案)，為缺損程度較輕的長者及其照顧者提供支援；
- (iii) 政府已於 2023 年 9 月 1 日把「社區照顧服務券(下文簡稱「社區券」)計劃」恆常化，並於 2024 年 4 月 1 日調整有關共同付款級別的細節。「社區券計劃」讓長者在「錢跟人走」的模式下按其需要自由選擇認可服務單位、服務項目、組合及服務量。長者可選擇使用「家居為本」服務、「中心為本」服務，或由該兩種服務搭配而成的「混合模式」服務。社區券認可服務範圍涵蓋長者的一般照顧和護理需要，包括復康運動、言語治療、護理服務、護送服務、租借輔助科技產品、住宿暫託等。截至 2024 年 6 月，九龍城區共有 102 間認可單位提供服務；
- (iv) 長者地區中心和長者鄰舍中心在地區為長者及護老者提供多項支援服務，包括輔導、外展、轉介、協助處理長期護理申請、情緒支援、安排社交、康樂活動、退休生活規劃、樂齡科技推廣及護老者培訓等。現時，九龍城區共有 3 間長者地區中心和 9 間長者鄰舍中心；以及
- (v) 除政府資助的服務外，私營機構及自負盈虧的團體也提供不同的社區照顧及支援服務，以滿足不同人士的需要。社署的「照顧者資訊網」(下文簡稱「資訊網」)的內容已涵蓋為長者、殘疾人士(包括精神復元人士)及其照顧者提供的服務、照顧技巧，以及為照顧者提供的社區活動和資源等。

66. **委員**建議署方善用科技，為有需要人士及願意提供服務的機構進行配對，以及加強推廣樂齡科技，例如資助有需要人士使用樂齡科技。

67. **社署代表**表示已備悉委員的建議，並會探討有關建議的執行方式。

議程十三

要求於九龍城區設立照顧者支援中心 為照顧者提供更多支援

(社房會文件第 34/2024 號)

68. 委員介紹文件第 34/2024 號。
69. 副主席請委員閱覽由社署及九龍中醫院聯網提交的席上文件第 13 及 14 號書面回應。
70. 社署代表回應，重點如下：
 - (i) 社署透過全港的服務中心在全港各區為長者/殘疾人士及其照顧者按他們的不同需要提供多元化的社區支援服務。社署委聘東華三院營辦的 24 小時照顧者支援專線 182183 亦已於去年 9 月投入運作。專線由專業社工接聽，共設 30 條線。專線社工可即時評估照顧者的狀況及需要，為有需要的照顧者提供資訊，轉介和配對社區上合適的服務，並為有緊急需要的個案提供外展探訪，以期為照顧者帶來及時的支援，紓緩其照顧壓力；
 - (ii) 勞工及福利局和社署透過不同途徑宣傳及推廣上述專線，例如透過全港「齊撐照顧者行動」宣傳活動。社署已在全港 18 區區議會舉行的社會福利服務簡介會上進行宣傳推廣的工作，九龍城及油尖旺區福利辦事處亦分別於 2024 年 2 月 5 日及 3 月 13 日為九龍城區區議員及關愛隊舉行簡介會，介紹並鼓勵協助推廣專線；
 - (iii) 資訊網內容涵蓋為長者和殘疾人士(包括精神復元人士)及其照顧者提供的服務、照顧技巧，以及為照顧者提供的社區活動和資源等。網站已連結照顧者支援專線 182183 和暫託服務/緊急住宿空置名額查詢系統，便利照顧者隨時尋求支援；以及
 - (iv) 自 2023 年 12 月起，社署要求 134 間參與「改善買位計劃」的私營安老院及 20 間「私營殘疾人士院舍買位計劃」院舍，善用政府資助的指定住宿暫託宿位，為有需要的長者及殘疾人士提供日間暫託服務。上述院舍遍布全港各區，總共提供 231 個日間暫託服務名額。截至 2024 年 8 月 1 日，九龍

城區長者暫託宿位共有 39 個名額，分別由 1 間津助護理安老院和 19 間買位院舍(甲)提供，連同區內 2 間長者日間護理中心共提供 7 個日間暫託服務。此外，九龍城區殘疾人士日間暫託服務共有 4 個名額，分別由 1 間津助殘疾人士日間中心和 1 間私營殘疾人士買位院舍提供。

71. 九龍中醫院聯網代表回應，重點如下：

- (i) 當收到轉介後，醫務社工會以立案形式跟進。醫務社工會從身心社靈方面評估病人及其家庭的需要，然後與醫護人員合作制定福利計劃。如病人及其家庭有緊急需要，醫務社工亦會優先跟進其個案；
- (ii) 以伊利沙伯醫院為例，醫院內同時有社署及醫院管理局的社工，雙方的社工會緊密溝通，互相協作，因應病人的不同需要提供不同的服務；
- (iii) 醫務社工會制定出院照顧計劃安排並轉介合適的社區服務，讓病人能夠居家安老；以及
- (iv) 醫院的「病人資源中心」及「癌症病人資源中心」，為病人和家屬提供諮詢及介紹社區資源，以協助他們掌握社區資源的資訊。以伊利沙伯醫院為例，中心會舉辦適應小組、抒壓工作坊、病友及家屬分享交流會、義工活動、病房探訪、健康講座等活動，亦會舉辦照顧者支援講座及小組活動，例如照顧技巧工作坊、身心健康講座、減壓工作坊、社區資源介紹等，令照顧者在知識、技巧、朋輩支援網絡，以至社區支援網絡都獲得支援。

議程十四

其他事項

72. 委員沒有其他事項提出。

議程十五

下次會議日期

73. 主席宣布下次會議日期為 2024 年 10 月 8 日下午 2 時 30 分，截

止提交文件日期為 2024 年 9 月 20 日。

74. 主席在下午 5 時 30 分宣布會議結束。

本會議記錄於 2024 年 10 月 8 日正式通過。

主席

秘書

九龍城區議會秘書處
2024年10月