

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  
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
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：

議程二	鍾善恒先生 余約帆先生 殷倩華女士 黃旭新先生 嚴英傑先生 胡瑋明先生 宋沛曜先生	市區重建局工程及合約總經理 市區重建局工程及合約高級經理 市區重建局社區發展高級經理 市區重建局收購及遷置高級經理 市區重建局規劃及設計高級經理 市區重建局物業及土地高級經理 阿特金斯睿萊亞洲有限公司總交通工程師
議程三	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高級經理
議程四	何明輝先生 莊啟東先生 梁德倫先生	香港房屋協會高級經理(物業管理) 香港房屋協會經理(物業管理) 香港房屋協會經理(社區關係)

\* \* \*

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六次會議。
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

### 通過第五次會議記錄

4. 主席宣布第五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

### 市區重建局衙前圍道／賈炳達道發展計劃(KC-017)項目進度匯報

(社房會文件第 46/2024 號)

5. 市區重建局(下文簡稱「市建局」)代表介紹文件第 46/2024 號，並作出以下補充：

- (i) 衙前圍道／賈炳達道發展計劃(KC-017)項目(下文簡稱「KC-017」項目)在 2022 年 5 月展開，並曾先後四次就項目向議員諮詢意見，諮詢事宜包括：(a)規劃建議；(b)相關法定規劃及實施程序(包括擬議封路及道路工程)；(c)賈炳達道公園更新活化計劃；以及(d)政府聯用大樓擬建設施；
- (ii) 是次文件的內容主要分為四個方面，包括：(a)賈炳達道公園活化工程；(b)興建政府聯用大樓工程及擬議設施；(c)重建範圍內向商戶提供過渡經營安排；以及(d)擬議封路及道路工程安排；
- (iii) 賈炳達道公園活化工程在 2024 年頭展開工程，市建局經地質勘察後發現有關地段地質的承載能力不如預期，需改動地腳設計或以樁柱工程加強其承載能力。首階段和次階段的活化工程將順延至 2026 年中至 2026 年底完成，而最後階段的活化工程與政府聯用大樓工程則將順延至 2026 年中展開。整個公園活化工程預計順延至 2027 年完工，而政府聯用大樓工程則會順延至 2031 年完工；
- (iv) 公園活化後原有設施項目將維持不變，包括單車徑、兒童單車練習場、單車租亭、遊樂場、洗手間及涼亭等；

- (v) 為重建範圍內的商戶提供過渡經營安排，預留衙前塋道、南角道及賈炳達道的臨街地舖作「暫留店舖」的選址。店舖的位置鄰近街市，能便利市民在街市購物後再到相關店舖選購食材，現階段已有超過六成的「街市食品店舖」營運者有意參加過渡經營安排，包括鮮肉檔、菜檔、水果檔及雜貨店等；
- (vi) 受擬建政府聯用大樓工程影響，位於賈炳達道的變電站(將來是政府聯用大樓的一個轉角位置)，將暫時移遷至龍崗道；
- (vii) 市建局與食物環境衛生署(下文簡稱「食環署」)商討後，現時九龍城市政大廈垃圾收集站的原址亦將重建為永久公眾垃圾收集站。而在工程期間，過渡經營店舖的鄰近位置將增設一個臨時垃圾收集站，預計於 2032 年 (即現時公眾垃圾收集站停用前)開始運作，直至永久公眾垃圾收集站啟用為止；
- (viii) 市建局就變電站及臨時垃圾收集站的改動事宜，向區議員及附近持份者，例如樂善堂等諮詢意見，希望盡量減少對當區的影響並繼續為市民提供服務；
- (ix) 市建局就 KC-017 項目重建及「街市食品店舖」過渡經營安排的需要，匯報擬議封路及道路工程的安排及進度，現階段已委託交通顧問公司更新交通影響的評估及進行有關技術研究；
- (x) 擬議封路及道路工程包括：東面地盤的部分啟德道及部分衙前圍道將進行永久改道以連接毗鄰市建局啟德道／沙浦道發展計劃(KC-015)擬建的新行車道，相關部分現有後巷、啟德道及衙前圍道將會永久封閉，並改建成門戶廣場；將主地盤內衙前塋道和南角道的行車道及行人路永久封閉，並改建為行人專用街道，部分現有後巷將永久封閉及擬建新的行車道給「御門·前」使用。另外，市建局就主地盤北面的行人天橋及主地盤南面的地下行人隧道連接港鐵宋皇臺站現正進行技術可行性研究，並須取得相關政府部門及港鐵公司的同意並核實相關位置；

- (xi) 「暫留店舖」過渡經營範圍和臨時垃圾站的位置將有相應臨時道路工程的安排，例如臨時擴闊行車道及改建臨時行車道等；以及
- (xii) 市建局已根據道路（工程、使用及補償）條例》（第 370 章）在 2024 年 8 月 30 日向地政總署就 KC-017 項目的擬議封路及道路工程提出申請，現正諮詢相關政府部門的意見。運輸署於 2024 年 12 月 12 日回覆原則上不反對有關道路工程的建議。在考慮各政府部門意見，並取得運輸及物流局局長核准相關工程後，便會安排刊憲公布工程內容。

6. 主席總結委員支持市建局推行衙前圍道／賈炳達道發展計劃，包括擬議封路及道路工程、賈炳達道公園活化工程及興建政府聯用大樓工程，以及重置公眾垃圾收集站及變電站以配合主地盤工程。他感謝市建局積極與受影響業主協商收購事宜及在重建範圍內提供商戶過渡經營安排，並希望市建局與相關政府部門繼續積極跟進，讓重建工程得以順利展開。

### 議程三

#### 多管齊下 加快樓宇復修

(社房會文件第 47/2024 號)

- 7. 委員介紹文件第 47/2024 號。
- 8. 主席請委員閱覽由市建局及屋宇署提交的席上文件第 1 及 2 號書面回應。
- 9. 市建局代表回應，重點如下：
  - (i) 根據《建築物管理條例》（第 344 章），業主立案法團（下文簡稱「法團」）須召開委員會會議或業主大會商討並議決通過委聘維修工程顧問及承辦商；
  - (ii) 市建局在第三輪「樓宇更新大行動 2.0」推出相應措施，法團需在指定時間內發出招標文件。若超出了指定時間，則由市建局代為發出招標文件；以及
  - (iii) 在第三輪「樓宇更新大行動 2.0」的推行下，現時大約有 20 個個案於指定時間內成功發出招標文件。

10. **主席**查詢假設業主沒有申請第三輪「樓宇更新大行動 2.0」的資助，若由屋宇署入場代辦，業主是否能申請有關資助。

11. **市建局代表**回應，表示「樓宇更新大行動 2.0」的計劃將大廈分為兩個類別，第一類別的大廈是由法團主導聘請維修工程顧問及承辦商，並由市建局提供協助，然而該計劃已截止申請；第二類別是由屋宇署揀選相關大廈，並代為聘請維修工程顧問及承辦商跟進有關維修工作。第二類別大廈的合資格業主亦可獲得「樓宇更新大行動 2.0」的資助，個別業主的申請會由市建局審批，並替相關業主向政府支付有關維修款項。如獲批的資助不足以支付維修開支，相關業主將收到政府發出繳款通知書，並需要自行支付餘額。

#### **議程四**

##### **關於樂民新村電梯問題**

(社房會文件第 48/2024 號)

12. **委員**介紹文件第 48/2024 號。

13. **主席**請委員閱覽由香港房屋協會(下文簡稱「房協」)提交的席上文件第 3 號書面回應。

14. **委員**表示樂民新村樂善樓的部分樓層升降機未能直達，住戶需使用樓梯上落，對長者及輪椅使用者造成不便，亦容易發生意外，建議增加升降機可達的樓層數目。

15. **房協代表**回應，重點如下：

(i) 隨着代的發展，房協持續檢討每座大廈，提升大廈的設備，包括增加升降機可停留的樓層數目及定期更換升降機等；

(ii) 樂善樓基於當年的設計，其 14 和 15 樓須用作升降機緩衝區；以及

(iii) 若日後有機會進行升降機改善工程，將需考慮工程期間會影響住戶使用升降機，故須視乎實際情況再研究可行性。

16. **委員**表示不解為何需以兩樓層作緩衝區，即使升降機無法完全到達各樓層，亦希望房協能研究只用 15 樓作緩衝區，使升降機能到達 14 樓，盡可能解決住戶需要。委員相信以現今的科技、技術及零件等，能研究到改善升降機的方案。

17. 房協代表回應，表示得悉委員的意見，並會在可行情況下考慮進行研究。

## 議程五

### 建議支援三無大廈和聯廈聯管事宜

(社房會文件第 49/2024 號)

18. 委員介紹文件第 49/2024 號。

19. 主席請委員閱覽由民政事務總署(下文簡稱「民政總署」)提交的席上文件第 4 號書面回應。

20. 民政總署代表回應，重點如下：

- (i) 政府在大廈管理方面通過多管齊下的措施，鼓勵和協助業主成立合適的居民組織，包括透過《建築物管理條例》(第 344 章)提供法律框架讓大廈成立法團，並提供適當支援，協助業主履行管理大廈的責任；
- (ii) 為加強支援「三無大廈」的業主，民政總署已將「大廈管理專業顧問服務計劃」恆常化，為「三無大廈」的業主免費提供一系列大廈管理專業意見及跟進服務，包括成立法團；
- (iii) 「大廈管理專業顧問服務計劃」由 2011 年推出，至今已協助超過 640 個法團成立及運作，成效顯著；
- (iv) 部份舊式單幢大廈因單位數量不多，難以聘用專業物業管理公司協助大廈日常的管理工作。根據《行政長官 2024 年施政報告》，民政總署會在 2025 年於選定小區並推行「聯廈聯管」試驗計劃(下文簡稱「試驗計劃」)，以鼓勵及協助地理位置相鄰的「三無大廈」和舊式單幢大廈的業主達成共識，並聘請同一間物業管理公司聯合管理樓宇，攤分管理費用，以較相宜的費用獲得基本大廈管理服務；以及
- (v) 民政總署現正考慮試驗計劃的推行模式，其中一個方案是由具備豐富地區網絡的非政府組織接觸小區內的「三無大廈」及舊式單幢大廈的業主。有關非政府組織可透過其豐富的地區網絡與業主溝通及協調，鼓勵業主參加試驗計劃。民

政總署亦會協助有意參與計劃的「三無大廈」先成立法團，再協調鄰近大廈參與試驗計劃。

## 議程六

### 全民推動「照顧者為本」

(社房會文件第 50/2024 號)

21. 委員介紹文件第 50/2024 號。
22. 主席請委員閱覽由社會福利署(下文簡稱「社署」)提交的席上文件第 5 號書面回應。
23. 社署代表回應，重點如下：
  - (i) 照顧者相關津貼的金額由以往每月 2,400 元增至 3,000 元，設有入息審查，但不計算資產，亦將進一步考慮議員提出的建議，包括津貼的發放形式及增加津貼金額；
  - (ii) 社署已委託全港 214 間津助長者中心及 87 間津助康復服務單位，協助申請及發放津貼，亦會與照顧者會面和聯絡，並提供情緒輔導以及所需的支援及跟進服務；
  - (iii) 社署會透過全港各個長者地區中心、精神健康綜合社區中心及殘疾人士地區支援中心，為照顧者提供多元化的社區支援服務。社署將在 2025 年第三季前增設四間專為精神復元人士照顧者而設的家長／親屬資源中心，為照顧者提供更多的支援服務；
  - (iv) 自 2024 年 12 月 1 日起，社署大幅增加日間照顧服務及暫託服務的名額。九龍城區現時共有 30 個服務點並提供 50 個服務名額，為長者提供日間暫託服務，亦可減輕照顧者的壓力；
  - (v) 九龍城區現時有 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 700 個體弱長者家居照顧服務名額；
  - (vi) 為加強對照顧者的支援，由東華三院營運的 24 小時照顧者支援專線已在 2023 年 9 月投入服務，亦推出「照顧者資訊網」及為期三年的「齊撐照顧者行動」；以及

- (vii) 就護理員訓練方面，行政長官於《2017年施政報告》中宣布推行一系列措施，包括資助院舍員工修讀培訓課程，藉以加強對院舍的監管和提升服務質素。署方於已於2019年3月起推出相關計劃，並決定把計劃延長至2027年3月31日。署方備悉委員就提升護理員質素的建議，並會轉交有關單位考慮。

## 議程七

### 其他事項

24. 委員沒有提出其他事項。

## 議程八

### 下次會議日期

25. 主席宣布下次會議日期為2025年2月6日下午2時30分，截止提交文件日期為2025年1月17日。

26. 主席在下午3時17分宣布會議結束。

本會議記錄於2025年2月6日正式通過。

---

主席

---

秘書

九龍城區議會秘書處

2025年1月