

九龍城區議會轄下
社會服務、房屋及發展規劃委員會
第七次會議記錄

日期：2025年2月6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
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)

缺席者：

委員：利哲宏議員,MH

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)
關韋思女士 社會福利署社會工作主任2(策劃及統籌)

張國豪先生	土木工程拓展署高級工程師/5(東)
郭汶軒先生	規劃署城市規劃師/九龍1
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：

議程五	陳達明先生	衛生署首席控煙酒督察
	陳燦榮先生	衛生署總控煙酒督察2
議程七	陳玉嬋女士	醫務衛生局社區網絡營運主管

* * *

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七次會議。
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。
4. 主席表示在會議舉行之之前，收到利哲宏議員的缺席申請，其缺席理由為「身體不適」。在諮詢委員的意見後，主席宣布原則上接納利哲宏議員所呈交的缺席申請，他須補交醫生證明。

[會後補註：利哲宏議員已於 2 月 7 日呈交醫生證明及缺席會議通知書。]

議程一

通過第六次會議記錄

5. 主席宣布第六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

關注馬頭圍邨及真善美村重建安排

(社房會文件第 1/2025 號)

6. 委員介紹文件第 1/2025 號。
7. 主席請委員閱覽由房屋署及香港房屋協會(下文簡稱「房協」)提交的席上文件第 1 及 2 號書面回應。
8. 委員有以下意見及提問：
- (i) 委員表示根據《行政長官 2021 年施政報告》，部分馬頭圍邨居民將被安置至土瓜灣道的新建屋邨。委員查詢是否仍按原定時間表進行搬遷行動及其餘居民的搬遷去向；
 - (ii) 委員指出部分居民因馬頭圍邨及真善美村重建安排尚未明確而感到困擾，建議相關部門盡快提供搬遷時間表、搬遷津貼詳情及相關安排等資訊，並與委員及早溝通，以便受影響的居民及其他持份者能提前規劃並作出相應安排；
 - (iii) 委員查詢因重建工程而受影響的屋邨組織或協會的具體安置計劃，以及相關車位安排的細節；
 - (iv) 有居民希望能盡早獲得相關搬遷資訊以考慮申請居屋或其他住屋類別等安排；
 - (v) 據房協去年提交的文件顯示，預計於本年年中將提供詳細搬遷計劃，並於明年啟動搬遷行動，委員查詢是否仍會按原定計劃進行；以及
 - (vi) 真善美村附近同時有蓄洪池地盤重建工程，附近學校正考慮臨時搬遷校舍以減少重建工程所帶來的影響，委員建議部門盡早公布重建安排詳情。

9. **房屋署代表**回應，重點如下：

- (i) 香港房屋委員會(下文簡稱「房委會」)現正研究重建計劃方案和進行相關技術評估，而重建計劃的公眾參與活動會於本年初展開，包括設立資訊站、進行工作坊、問卷調查等，藉此收集居民、各區議員及持份者對重建方案的想法及意見，以制定重建方案；
- (ii) 房委會將於稍後時間邀請九龍城區區議員參與公眾諮詢活動，而整個重建計劃及調遷安排的詳情將會在本年內公布；
- (iii) 發展及建築處職員將於本年 2 月 10 日與九龍城區區議員會面並就重建安排作更深入的討論及交流；
- (iv) 房委會十分關注發展建設對鄰里及周邊環境的影響，並會致力減少建築工地對附近居民和學校的影響。房委會會於工程合約中要求承建商實施沙塵控制及監測，並確保符合《環境影響評估條例》及其他法定要求。同時亦會與學校保持緊密聯絡，要求工程承建商於考試時間之外進行高噪音工程；以及
- (v) 土瓜灣道公營房屋發展計劃正進行地基工程，上蓋工程預計於今年第四季展開，整個項目預計在 2028 年完成。

10. **委員**再有以下意見：

- (i) 委員建議部門應在有關居民福祉的事項上，包括優先購買資助房屋、搬遷津貼及訊息交流等，與區議會和地方居民團體緊密合作；以及
- (ii) 委員表示市區土地資源珍貴，舊屋邨重建可增加單位數量，對香港有正面的影響。委員建議政府在未來規劃時充份考慮財政情況，並尋求更有效率的建築方案。

11. **房屋署代表**表示希望在收集資訊的階段取得不同持份者的意見，作出適切的配合及計劃，減少不必要誤解。署方理解居民希望盡早了解重建計劃詳情，並承諾在收到具體時間表後會盡快公布。

12. **委員**建議避免使用彩虹邨分階段三期重建方式重建馬頭圍邨及真善美村。因分階段重建方式需時較長，對居民、社區和附近設施帶來

不便。部門應積極考慮運用馬頭圍邨及真善美村相鄰的地理位置優勢，發揮協同作用，減少時間成本和對周邊地區的影響。

13. 房屋署代表表示已備悉委員的建議。

14. 主席表示各委員都很關注馬頭圍邨及真善美村重建計劃，請各委員在諮詢期間積極發表意見。

議程三

建議當局全面檢查德朗邨升降機

(社房會文件第 2/2025 號)

15. 委員介紹文件第 2/2025 號。

16. 主席請委員閱覽由房屋署提交的席上文件第 3 號書面回應。

17. 房屋署代表回應，重點如下：

- (i) 署方一向重視轄下公共屋邨升降機的服務及安全，所有升降機均根據《升降機及自動梯條例》、《實務守則》及保養合約的要求，交由註冊升降機承辦商進行維修保養，以確保其安全可靠；
- (ii) 署方對升降機的日常保養尤為重視。署方要求承辦商必須根據保養合約為所有屋邨的升降機(不論機齡)進行及時的維修保養，以確保其安全運作。此外，承辦商須進行每週的日常檢驗和定期測試、提交季度檢查報告、每年進行定期檢驗，以及每隔不超過五年進行有負載的定期檢驗。根據最近六個月的紀錄，德朗邨的升降機整體運作情況正常；
- (iii) 為了保持升降機服務的優質、舒適和可靠，署方及德朗邨物業服務辦事處於本年 1 月上旬與升降機承辦商會面，就德璋樓的升降機運作情況進行檢視。承辦商對德璋樓的所有升降機進行了測試，確認系統運作正常；
- (iv) 就早前有居民反映在乘搭升降機時遇到停運的情況，經承辦商檢查後未發現有機件故障，故懷疑是有樓層的升降機外門受到外來因素影響而觸動了運行安全保護裝置，導致乘客短暫被困。辦事處已派員加強巡查及要求承辦商在定

期保養中特別關注德朗邨升降機的運行情況，適當調校升降機系統，並提前更換較易老化的零件；以及

- (v) 辦事處及承辦商已加強對升降機門路軌的清理，以防沙石及/或垃圾影響升降機的運作。此外，辦事處亦已張貼通告及海報，提醒居民正確使用升降機，以免影響升降機的運作。

18. 委員有以下意見及提問：

- (i) 署方的回應未能有效解決升降機突發性煞停問題，雖部門與承辦商於上次會議承諾改善維修及確保安全使用，然而問題仍然存在。委員建議增設新裝置，以防升降機安全系統遭誤觸而導致煞停；
- (ii) 委員認為，即使升降機檢查報告顯示運作正常，但部分損耗零件仍因未達更換標準而繼續使用，導致升降機運作出現問題；
- (iii) 升降機承辦商多次出現維修保養問題，建議署方考慮外聘第三方驗收小組或設立專業團隊進行升降機和扶手梯的檢查和驗收；以及
- (iv) 每隔不超過五年進行升降機負載定期檢查的時間太長，建議署方應每年進行升降機檢查維修，以確保安全。

19. 房屋署代表回應，重點如下：

- (i) 署方表示對公共屋邨升降機的檢查頻率較私人樓宇更為密集，承辦商須進行每週的日常檢驗和定期測試，亦須提交季度檢查報告及每年進行定期檢驗，以確保升降機運作正常；
- (ii) 署方亦會每隔不超過五年進行有負載的定期檢查，並嚴格遵守相關升降機守則及條例，以保障居民安全；以及
- (iii) 署方已備悉委員的意見，並會向工程組反映及尋求更多改善空間。

20. 主席促請署方為了居民的安全加緊維修檢測升降機。

議程四

建議加強德朗邨、啟晴邨滅鼠工作

(社房會文件第 3/2025 號)

21. **委員**介紹文件第 3/2025 號，並作出以下補充：

- (i) 建議房屋署聯同食物環境衛生署(下文簡稱「食環署」)防治蟲鼠組進行聯合行動共同檢視設置鼠擋的漏洞；
- (ii) 目前使用的鼠膠、鼠籠的捕鼠效果一般，建議增撥資源購置較安全的酒精捕鼠器，擺放於鼠患較嚴重的大廈平台；以及
- (iii) 建議房屋署增加宣傳，通知低層住戶做好防鼠措施。

22. **委員**有以下意見及提問：

- (i) 委員表示鼠患問題不僅限於德朗邨及啟晴邨，認為啟德新住宅區的鼠患問題也顯著加劇，認為是整個區域衛生狀況欠佳所致；
- (ii) 委員建議從整體環境衛生著手，以啟晴邨及德朗邨為中心，聯合包括食環署等相關部門，採取措施根治整個啟德住宅區的鼠患問題，才能有效解決德朗邨及啟晴邨的鼠患狀況；
- (iii) 部分單位已出現鼠患入屋的情況，委員建議房屋署及屋邨管理公司加強關注，並為有需要人士及長者提供協助以改善其居住環境的衛生狀況；
- (iv) 委員表示有居民反映啟德地區因有地盤工程而加劇鼠患問題。委員以港鐵黃埔地盤工程的經驗為例，指即使工程完成，鼠患問題依然困擾居民，因此防鼠行動不能鬆懈；以及
- (v) 委員認為鼠類繁殖速度快，捕鼠行動的成效有限，找出鼠患的成因才能根治問題。

23. **主席**請委員閱覽由房屋署提交的席上文件第 4 號書面回應。

24. **房屋署代表**回應，重點如下：

- (i) 署方一向十分重視公共屋邨的環境衛生，並全力配合政府的滅鼠工作，持續在轄下所有屋邨推行清潔行動及滅鼠措施，致力為居民締造清潔的居住環境；

- (ii) 署方除了在德朗邨及啟晴邨加強日常清潔及防治蟲鼠的措施，亦透過多管齊下的行動，包括改善屋邨環境衛生、加強地區防／滅鼠工作及宣傳教育等，提高邨內防治鼠患的成效；
- (iii) 署方會從老鼠的「食」、「住」、「行」三方面着手，斷絕老鼠的食物來源、清除老鼠的匿藏地點及堵塞牠們的來往通道；
- (iv) 署方會在邨內鼠患較嚴重的地點增放鼠藥、捕鼠器、裝設鼠網及鼠擋，並額外聘請私人市場的專業防治蟲鼠公司在邨內進行重點滅鼠工作等，以進一步提高滅鼠成效；
- (v) 德朗邨及啟晴邨物業服務辦事處會不時邀請食環署及區內持份者一同巡視屋邨，以進一步改善防治鼠患的工作，並會與他們進行聯合清潔行動，在屋邨範圍及周邊一帶加強清潔及防／滅鼠工作，以提升效果；
- (vi) 署方表示德朗邨及啟晴邨物業服務辦事處會不時安排前線人員及承辦商參與有關防治鼠患的培訓課程，讓他們掌握相關知識及資訊，以便更有效地加強德朗邨及啟晴邨的防／滅鼠工作；以及
- (vii) 在宣傳教育方面，房屋署會繼續透過不同渠道，包括海報、小冊子、「屋邨通訊」、「房屋資訊」頻道，以及在可行情況下夥拍非政府機構舉辦活動等，向居民宣傳環境衛生及防治蟲鼠訊息，提高他們對防治鼠患的意識。

25. **主席**表示鼠患問題遍及各屋邨，呼籲委員如發現鼠蹤要持續向署方反映。

議程五

促請改善德朗邨、啟晴邨違法派發售賣私煙單張的不良情況
(社房會文件第 4/2025 號)

26. **委員**介紹文件第 4/2025 號。

27. **主席**請委員閱覽由房屋署及衛生署提交的席上文件第 5 及 6 號書面回應。

28. **委員**有以下意見及提問：

- (i) 九龍城區公共屋邨內違法派發售賣私煙單張的情況相當普遍，居民反映門外鐵閘經常收到此類單張，造成滋擾，委員建議相關部門加強執法及清理行動；
- (ii) 有居民認為有公屋住戶兼職派發售賣私煙單張，委員建議將違法派發售賣私煙單張行為納入打擊濫用公屋的罰則範疇，以加強阻嚇力；
- (iii) 委員認為儘管房屋署已向海關通報違法派發售賣私煙單張的案例，並加強巡邏與清理傳單等措施，但成效有限。委員建議署方應該推出新措施或更新修訂相關條列，尋求更有效的解決方案；
- (iv) 委員表示如居民未及時清理放在門外鐵閘的售賣私煙單張，賊人可能會得知單位內無人而增加入屋盜竊的風險；以及
- (v) 委員理解執法部門經過風險評估和情報分析後，採取從源頭堵截的政策來打擊這些事件，但認為要根治問題需要打擊非法販賣私煙的犯罪行為，並建議執法部門聯合包括房委會在內的其他部門，高調地進行有警示作用的針對性行動。

29. 衛生署代表回應，重點如下：

- (i) 根據《吸煙（公眾衛生）條例》（第 371 章），任何人不得分發任何形式的吸煙產品廣告，包括任何傳單。任何人違反以上規定，即屬犯罪，一經定罪，最高可被判罰款港幣五萬元。衛生署控煙酒辦公室（下文簡稱「控煙酒辦」）如接到任何懷疑違反《吸煙（公眾衛生）條例》的投訴，均會作出調查和跟進。如發現違法情況，控煙酒辦會作出檢控；
- (ii) 就公共屋邨派發私煙傳單的投訴，控煙酒辦自去年一月起已與警方、房屋署以及香港海關在全港各區多個公共屋邨進行逾 250 次聯合行動，打擊在公共屋邨販賣私煙及相關宣傳活動；
- (iii) 針對在公共屋邨內派發私煙傳單及街頭宣傳香煙等活動，海關聯同控煙酒辦於 2024 年進行超過 40 次聯合巡查行動。海關成功轉交五名懷疑派發私煙傳單的人士予控煙酒辦跟進調查；

- (iv) 於 2024 年 9 月和 10 月期間，控煙酒辦與海關合作，針對一些高風險地區進行打擊私煙傳單的行動。在這些行動中，控煙酒辦主要負責處理煙草廣告的違法行為，而海關則負責打擊私煙買賣活動。其中有三宗案件涉案人士已成功定罪。他們的年齡介乎 23 至 57 歲，皆是來自不同地區，包括學生和家庭主婦等的普通市民。他們可能受到媒體廣告的影響，誤以為派發傳單是普通兼職工作；
- (v) 根據資料顯示，超過九成關於吸煙廣告宣傳單張的投訴與公共屋邨有關，而私人屋苑的相關投訴則相對較少，如管理公司能夠加強監管，情況可能有所改善；
- (vi) 於 2024 年，控煙酒辦在啟晴邨和德朗邨分別進行了多次巡查，當時並未發現任何違法行為。於本年 2 月，控煙酒辦再次巡查兩邨，也未發現派發私煙傳單的情況；
- (vii) 控煙酒辦於 2022 年與房屋署及警方設立了合作機制，除分享情報外，若管理員發現有人在職責範圍內派發私煙傳單，會盡快報警。警方到場後會截停可疑人士，記錄其個人資料並檢取宣傳單張，隨後將案件轉交控煙酒辦進行檢控；以及
- (viii) 控煙酒辦期望未來一年繼續與海關及房屋署進行更多聯合行動，進一步改善情況。

30. 委員有以下意見及提問：

- (i) 委員查詢控煙酒辦會否與海關或警方合作，打擊透過網絡進行的非實體如社交媒體等的宣傳售賣私煙的違法行為；
- (ii) 委員查詢如有居民發現有人派發私煙單張，並拍照提交給控煙酒辦，部門會否根據舉報的資料展開執法行動；
- (iii) 委員建議控煙酒辦考慮加強宣傳，讓區內居民和市民更容易獲取相關資訊，並在相關樓宇大堂位置張貼禁止售賣私煙的告示，提醒市民此行為屬違法；以及
- (iv) 委員建議控煙酒辦可提供舉報二維碼及熱線電話，方便市民查詢及舉報，部門也可更便捷地處理相關問題。

31. 衛生署代表回應，重點如下：

- (i) 控煙酒辦發現香煙廣告除派發實體傳單外，亦廣泛出現於網絡及社交媒體，遂成立專責小隊進行網上巡邏，並於 2024 年成功處理近 1 700 個相關網頁及社交賬號，移除相關內容或發出警告信；
- (ii) 控煙酒辦亦針對士多燈箱、酒吧菜單等煙草廣告，於 2024 年共發出 62 張傳票及 41 封警告信。控煙酒辦持續監察各類媒體，全面打擊煙草宣傳，包括紙質傳單、網頁及社交媒體貼文，防止情況惡化；
- (iii) 有關居民拍攝派發傳單者的照片能否作為證據，控煙酒辦表示歡迎居民或管理公司職員協助搜證，協助打擊違法行為。控煙酒辦指 2024 年曾有居民利用防盜鏡錄影，成功拍攝並追截派發傳單者，最終根據錄影片段和傳單，成功檢控該人士；以及
- (iv) 控煙酒辦表示，去年在牛頭角區和觀塘區與地區代表和區議員合作，成功舉辦兩次聯合宣傳活動，效果顯著。未來根據人手及資源情況，持續規劃覆蓋 18 區的宣傳活動。部門將會與各區議會和區議員聯絡，進一步推動相關工作。

議程六

建議勞工處加強工地巡查力度

(社房會文件第 5/2025 號)

- 32. **委員**介紹文件第 5/2025 號。
- 33. **主席**請委員閱覽由勞工處提交的席上文件第 7 號書面回應。勞工處因事未有派代表出席會議。
- 34. **委員**有以下意見及提問：
 - (i) 對勞工處未有派代表出席會議表示遺憾；
 - (ii) 委員查詢書面回應中提及的突擊巡查，屬隨機檢查還是定期檢查；
 - (iii) 委員查詢若巡查中發現工地違規，處方是否有權要求工地即時停工；及工地改進後是否需要進一步審查方可繼續作業；以及

- (iv) 委員查詢書面回應中提及的「安全智慧工地系統」的具體功能，包括如何監測和預防安全隱患的詳情，以及有效保障工人的安全。委員查詢該系統是否有成功案例可供參考。

35. 主席請秘書處要求勞工處以電郵回覆委員問題，並將回應文件傳閱予各委員參考。

[會後補註：秘書處已於 2025 年 2 月 19 日將勞工處的補充回應轉發予各委員參閱。]

議程七

建議增加九龍城地區康健站的服務

(社房會文件第 6/2025 號)

36. 委員介紹文件第 6/2025 號。

37. 主席請委員閱覽由醫務衛生局(下文簡稱「醫衛局」)提交的席上文件第 8 號書面回應。

38. 委員有以下意見及提問：

- (i) 委員肯定九龍樂善堂(下文簡稱「樂善堂」)營運九龍城地區康健站(下文簡稱「九龍城康健站」)的工作。委員表示樂善堂營運九龍城康健站的資源來自政府撥款並已有既定的項目計劃，建議若要增加新項目，應同時增撥相關資源，以配合基層醫療健康服務項目的發展；
- (ii) 委員表示九龍城康健站設立在土瓜灣，周邊缺乏直達交通工具，何文田邨、愛民邨、馬頭圍邨和真善美村等地居民皆需要乘坐地鐵再步行才能到達，位置不便；
- (iii) 委員認為九龍城康健站的規模不足以應付整個九龍城的五大分區共 42 萬市民的需要。委員建議在區內設立更多的康健站或康健中心，方便更多市民使用基層醫療服務；
- (iv) 有居民反映在九龍城康健站使用醫療券方面的資訊不清晰，委員建議局方能提供一份詳盡的服務項目清單，以便市民更全面地了解相關資訊；

- (v) 委員表示九龍城康健站已運作一段時間，建議局方就過去幾年的工作進度進行初步匯報，並提供具體數據資料，評估相關服務的效果是否達到預期目標，切合社區需求；以及
- (vi) 委員認為九龍城康健站應妥善運用及有效分配資源，並建議所舉辦的活動能不僅限於會員參加，讓更多區內市民受惠。委員期望在宣傳和服務上能夠更優化和人性化，讓市民更容易使用相關服務。

39. **醫務衛生局代表回應，重點如下：**

- (i) 基層醫療服務設施的規劃是通過考慮全港 18 區的需求而決定。醫衛局團隊根據當時各區的人口結構、年齡分布等數據，以實際情況來進行資源配對，設立地區康健中心或康健服務站；
- (ii) 醫衛局制定長者醫療券的全港性使用標準及政策，基層醫療署配合執行，無法自行調整長者醫療券相關內容；
- (iii) 局方持續收集九龍城康健站的相關數據並向醫衛局作出報告，可稍後補充相關資料予各委員參考；
- (iv) 局方表示會員制度在管理上會較為全面，並鼓勵當區市民加入地區康健站成為會員。地區康健站可擔當統籌社區基層醫療服務及個案經理的角色，提供各類型服務包括慢性疾病篩查及管理、家庭醫生配對、健康推廣、健康風險評估和社區復康等；
- (v) 局方明白九龍城區居民對地區康健站基層醫療服務的訴求，擴展康健站的計劃正在籌備中，會繼續規劃和申請資源，將康健站升級為康健中心，會適時公布具體安排；
- (vi) 地區康健站和康健中心都有不同的服務點，這些服務點可以擴展服務，為不同區域的市民提供服務；以及
- (vii) 局方表示將擴大「慢病共治計劃」所涵蓋的服務範圍至血脂檢測，以更全面評估及妥善管理包括「三高」（即高血壓、高血糖和高血脂）在內的心血管疾病風險因素。另外，本年 1 月亦公布會將婦女健康服務整合至地區康健網絡。局方表示每次新增服務時都會增加相應資源到不同的康健站和康健中心。

40. 主席查詢九龍城區康健站升級為康健中心的時間表。

41. 醫務衛生局代表回應，表示根據 2022 年 1 月 6 日九龍城區議會第十四次會議的會議資料，九龍城區的康健中心計劃設立於何文田政府綜合大樓。

[會後補註：秘書處已於 2025 年 3 月 6 日將醫衛局的補充資料轉發予各委員參閱。]

議程八

其他事項

42. 委員沒有其他事項提出。

議程九

下次會議日期

43. 主席宣布下次會議日期為 2025 年 3 月 25 日下午 2 時 30 分，截止提交文件日期為 2025 年 3 月 10 日。

44. 主席在下午 3 時 50 分宣布會議結束。

本會議記錄於 2025 年 3 月 25 日正式通過。

主席

秘書

2025年2月