

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

羅善柱先生

市區重建局社區發展高級經理

張世奕先生

市區重建局樓宇復修社區發展高級經理

議程六

胡皓文先生

九龍城民政事務助理專員

李美姍女士

高級學校發展主任(九龍城)3

* * *

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。

議程一

通過第七次會議記錄

4. 主席宣布第七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

要求完善明倫街／馬頭角道發展計劃(KC-018)收購計劃

(社房會文件第 7/2025 號)

5. 委員介紹文件。

6. 主席請委員閱覽由市區重建局(下文簡稱「市建局」)提交的席上文件第 3 號書面回應。

7. 委員有以下意見及提問：

- (i) 建議市建局在可行的財政範圍內，盡快向 KC-018 項目收購範圍內的居民提出收購報價，以改善受影響居民的生活環境，滿足居民的迫切需求，並希望市建局與居民互相體諒及保持積極溝通；以及
- (ii) KC-018 項目進展緩慢，部分樓宇已出現石屎剝落等結構問題，不少居民，特別是長者，均憂慮樓宇狀況因收購進度的拖延而持續惡化，故委員建議市建局盡快制定有關重建進度的時間表，以釋除居民的疑慮。

8. 市建局代表回應，重點如下：

- (i) 局方表示已曾多次與委員及居民會面，並已了解居民期望盡快獲得收購報價的訴求。局方會繼續關注 KC-018 項目的進展；
- (ii) 受當前本港經濟環境欠佳及地產市道低迷影響，局方面臨財政及現金流壓力。為改善現金流，局方計劃招標時優先考慮收購規模相對較小或條件較為成熟的重建項目，希望可以盡快推出市場，藉此加快資金回籠。局方亦會通過借貸補充現金流，以應付已開展並涉及較大收購規模重建項目的開支；
- (iii) KC-018 項目是九龍城近年規模較大的重建項目之一，小區人口比較密集，項目內有較多住戶(包括劏房戶和天台戶)，局方需要更多時間去籌備出價、收購及住戶遷置工作；以及
- (iv) KC-018 項目有部分樓宇參加了局方的樓宇復修資助計劃，局方會透過不同的渠道協助進行維修，並會邀請顧問公司堪察樓宇最新狀況。如發現問題，局方會聯絡屋宇署跟進。

9. 委員有以下意見及提問：

- (i) 局方以經濟環境轉差為由遲遲不收購會令居民不知所措，查詢是否有既定機制規範出價的時限，及處理居民拒絕出售物業的情況；
- (ii) KC-018 範圍內受影響的劏房戶本可以透過特快公屋編配計劃獲分配公屋，惟局方一再延遲出價，令相關劏房戶無法獲配公屋。詢問會否就因延遲出價導致居民需承受的時間及金錢損失作出補償；
- (iii) 部分 KC-018 範圍內的樓宇收到由屋宇署或消防處發出的修葺令，令部分居民誤以為局方不再進行收購。由於只有已把物業出售給局方的住戶方可獲得維修津貼，而現時 KC-018 的收購程序仍未完成，居民因此需要自行負責遵行修葺令的開支，對基層家庭或長者會造成很大的負擔，建議當局提供切實支援；以及
- (iv) KC-018 收購項目已超出原定 18 至 24 個月的出價期限，長時間的等待令居民感到困擾及徬徨，要求局方盡快向居民提供確切的收購程序時間表，令居民安心。

10. 市建局代表回應，重點如下：

- (i) KC-018 項目現階段受到很多因素影響，故暫時未能提供具體時間表。惟市建局主席在去年的立法會會議上曾承諾會盡快完成已公布的項目；以及
- (ii) 現時 KC-018 項目的各項籌備工作正持續進行中。局方已備悉委員及居民希望盡快提出收購建議及完成項目的訴求。局方會適時展開收購程序，盡早回應居民的要求。

11. 主席作出總結，表示市建局過往為九龍城進行了大量樓宇復修及重建工作，並已完成十餘個收購項目。他感謝市建局為九龍城社區規劃及樓宇復修工作付出的努力，並表示明倫街／馬頭角道發展計劃(KC-018)是居民期盼已久的項目，希望市建局能盡快展開。

議程三

有關冠山苑露台趟窗問題

(社房會文件第 8/2025 號)

12. 委員介紹文件。
13. 主席請委員閱覽由房屋署提交的席上文件第 8 號書面回應。
14. 房屋署代表回應，重點如下：
 - (i) 冠山苑的規劃符合《香港規劃標準與準則》，並已在設計初期進行了環境評估研究，為緩解交通噪音對面向東九龍走廊的單位的影響，研究報告建議設置減音露台、減音窗及/或固定窗；以及
 - (ii) 減音露台、減音窗及固定窗的設計均需符合香港《建築物條例》的要求，減音露台最外處設置有一扇趟窗，其作用是減低鄰近道路交通噪音對住戶的影響，並同時保持單位空氣流通和開揚景觀。為了達到減音效果，該趟窗須保持於特定位置。如有需要，居民可到管理處參閱有關減音露台、減音窗及固定窗的詳細資料。
15. 委員有以下意見及提問：
 - (i) 冠山苑的趟窗不能完全關上，無法做到減音的效果，認為部門的說法有誤導公眾之嫌；以及
 - (ii) 居民自行於單位內安裝密封窗戶會否違法。
16. 房屋署代表回應，重點如下：
 - (i) 冠山苑趟窗的設計符合《建築物條例》的要求，並可在減音及通風上取得平衡的目標。並早於 2013 年已在榮昌邨使用；以及
 - (ii) 環保露台的後方設有可密封的窗戶，如居民想自行安裝窗戶，必須委託合資格承辦商，按相關條例去作改動維修。
17. 委員沒有其他跟進問題，主席宣佈是項議程結束。

議程四

關注德朗邨大廈外牆喉管漏水問題

(社房會文件第 9/2025 號)

18. 委員介紹文件。
19. 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。
20. 房屋署代表回應，重點如下：
 - (i) 署方一直密切監察公屋大廈外牆喉管的狀況。德朗邨物業服務辦事處人員在日常巡邏時，如發現大廈外牆喉管出現問題，會立即跟進並安排維修；
 - (ii) 屋邨工程人員在進行空置單位翻新及／或其他外牆維修工程時，亦會同時檢查附近的室外喉管，並在有需要時安排維修。除日常巡查外，屋邨辦事處亦會透過年度檢查定期監察外牆喉管的狀況；
 - (iii) 德朗邨本年度的檢查已經展開，並預計會於 4 月份完成。根據紀錄，至今已完成檢查的外牆喉管均狀況良好，未發現有異常情況；以及
 - (iv) 德朗邨德瑩樓在過去一年有個別單位外牆喉管曾出現滲漏，全部均已適時維修妥當。就委員提及的個案，屋邨辦事處在本年 1 月中接獲轉介後，已於 1 月下旬完成維修。屋邨辦事處最近曾再到訪有關單位作覆檢，並已獲住戶確認沒有再出現滲漏情況。
21. 委員沒有其他跟進問題，主席宣佈是項議程結束。

議程五

要求啟晴邨進行全邨驗窗

(社房會文件第 10/2025 號)

22. 委員介紹文件，並有以下補充：
 - (i) 部門表示是次窗戶墜落是因為住戶不當使用所致，屬個別事件。惟委員懷疑有關的窗存有潛在的安全問題才會導致墜落。因此，促請部門安排全邨驗窗，以確保公眾安全；

- (ii) 部門應加強宣傳工作，提醒居民如在開關窗戶時發現異常，必須立即通知屋邨辦事處作跟進；以及
- (iii) 啟晴邨雖已被納入 2027 年的全方位維修計劃，惟屆時啟晴邨已入伙超過 14 年，並不符合每 5 年或 10 年勘察屋邨出租單位狀況的規定。故委員建議提早進行全邨驗窗行動，並優先處理面對無蓋行人通道位置單位的窗戶。

23. 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。

24. 房屋署代表回應，重點如下：

- (i) 署方一向重視轄下公屋單位窗戶的安全。屋邨辦事處在日常巡邏時，如發現窗戶有異常狀況，會立即安排承辦商跟進。租戶如懷疑或發現單位窗戶有問題，亦可向所屬屋邨辦事處報告，辦事處會根據「日常家居維修服務」作迅速跟進；
- (ii) 署方會透過全方位維修計劃，每五年或十年主動勘察轄下屋邨的出租公屋單位狀況，並提供全面的維修服務，當中包括為窗戶進行檢查及維修。啟晴邨已被納入 2027 年的全方位維修計劃，屆時署方會派員全面檢查邨內單位狀況(包括窗戶)及安排所需維修；
- (iii) 就啟晴邨賞晴樓窗戶墜下事件，署方已於同日檢查有關單位的所有窗戶，確定無異常情況，相關維修工作亦已於翌日完成。根據屋邨辦事處資料，涉事單位在過去六個月並沒有要求檢查或維修窗戶的紀錄。經署方初步調查後，發現涉事的住戶雖不是故意，惟確實有不當使用窗戶的行為，故認為是次事故屬個別事件；以及
- (iv) 為加強宣傳教育工作，屋邨辦事處已張貼通告，教導租戶如何正確使用窗戶，特別提醒租戶在開關窗戶時，如發現異常情況，應盡快聯絡辦事處安排檢查及維修，不要強行打開或關閉窗戶，以確保自己及公眾的安全。

25. 委員有以下意見及提問：

- (i) 建議部門為啟晴邨進行全邨驗窗，以消除對公眾造成的潛在風險；
- (ii) 查詢部門在進行屋邨日常巡邏時的具體方式；

- (iii) 啟晴邨已入伙超過十年，部份單位的窗戶已開始出現老化，為避免於 2027 年的大規模維修展開前再次出現窗戶墜下的意外，建議部門考慮提前於本年分階段在啟晴邨展開全面檢查及維修；
 - (iv) 部門現時透過派發傳單向居民宣傳有關窗戶安全的訊息，惟單靠派發傳單的宣傳力度並不足夠。建議部門參考私人樓宇的強制驗窗計劃，協助居民解決窗戶安全問題；以及
 - (v) 建議部門考慮以監管私人樓宇窗戶的嚴謹標準，監管公共屋邨的窗戶安全，盡快為啟晴邨安排全邨驗窗。
26. **房屋署代表**表示，已備悉委員要求提前於啟晴邨進行全邨驗窗的建議，會轉達予部門的相關組別考慮。
27. **委員**沒有其他跟進問題，主席宣佈是項議程結束。

議程六

倡議善用學校舊址用地 配合社區體育文化藝術發展

(社房會文件第 11/2025 號)

28. **委員**介紹文件。
29. **主席**請委員閱覽由規劃處、教育局、社會福利署及九龍城民政事務處(下文簡稱「民政處」)提交的席上文件第 1、2、4 及 5 號書面回應。
30. **委員**有以下意見：
- (i) 九龍城區人口密集，供青年活動和學習的空間不足。根據過往研究，九龍城區平均每 3 700 名 15 至 19 歲青年僅能共享一間自修室。另外，區內居住空間狹小，令青年缺乏良好的學習環境，影響他們向上流動的機會；以及
 - (ii) 部門應善用區內閒置的公共地方，例如空置的舊校舍等，增設自修室供九龍城區青年使用。
31. **教育局代表**回應，重點如下：
- (i) 教育局一直恪守善用公共資源的原則，按現行機制檢視空置或即將空置的校舍是否適合保留作學校用途。當確認空置或即將空置的校舍無需保留作學校用途，教育局會按既

定中央調配機制釋放有關用地，讓規劃署考慮作其他合適的長遠用途。而已保留作學校用途但相關工程尚未開展的空置校舍，教育局亦會在等待重用校舍期間識別其他政策局／部門的短期用途，以善用土地資源。就建議改建位於青州街的學校舊址，該用地是前九龍船塢紀念學校校舍，教育局已將有關校舍分配予毗鄰的天神嘉諾撒學校作重置之用。教育局正按既定機制和程序展開相應的工作；以及

- (ii) 按局方收集的資料所得，九龍城區現時共有八間自修室，當中五間由社會福利署資助，一間由局方資助，另外兩間附設於康文署轄下的公共圖書館，合共提供約 580 個座位。整體來說，區內自修室能夠提供足夠的座位，應付區內居民日常及於公開考試高峰期的需求。

32. **民政處代表**回應，重點如下：

- (i) 九龍城區現時有兩個由民政處管理的社區會堂設施，分別位於紅磡庇利街(與青洲街學校舊址僅有約 8 分鐘步程)和啟德協調道，提供多用途禮堂和會議室等設施供地方團體租用，以舉辦多元化的社區參與活動。兩個社區會堂的多用途禮堂於 2024 年的平均使用率約八成，大致能滿足社區舉辦各項活動的需求；以及
- (ii) 民政事務總署亦正計劃於九龍城賈炳達道及何文田常富街設立兩座新社區會堂，提供更多設施供地方團體租用，以舉辦不同類型的社區活動。

33. **委員**有以下意見：

- (i) 區內提供的約 580 個自修室座位未必足夠區內青年自修學習之用，而且大多數自修室的位置並不方便，建議署方積極尋找更多合適的地方興建自修室；以及
- (ii) 建議空置的校舍在重建前，略為修葺並開放予區內青年及居民使用，避免造成浪費。此外，社區會堂亦可在考試期間，開放部分地方，以供青年自修學習之用。

34. **教育局代表**回應指局方已決定把九龍城船塢紀念小學前校舍重建，以供天神嘉諾撒學校作重置之用。局方正按既定機制和程序展開相應的工作。

35. 民政處代表表示，處方將會在可行的情況下，把社區會堂內的多功能用途室或會議室開放予區內居民及青年使用，以善用資源。

36. 委員沒有其他跟進問題，主席宣佈是項議程結束。

議程七

其他事項

37. 主席表示香港復康聯會邀請九龍城區議會派代表加入「國際復康日籌備委員會」，參與 2025 年國際復康日的籌備工作。區議會主席指示由社房會協商提名一位委員參與。經商議後，委員會決定由黃馳議員代表九龍城區議會參與。

議程八

下次會議日期

38. 主席宣布下次會議日期為 2025 年 6 月 3 日下午 2 時 30 分，截止提交文件日期為 2025 年 5 月 19 日。

39. 主席在下午 3 時 19 分宣布會議結束。

本會議記錄於 2025 年 6 月 3 日正式通過。

主席

秘書

九龍城區議會秘書處
2025年6月