

九龍城區議會轄下
社會服務、房屋及發展規劃委員會
第九次會議記錄

日期： 2025年6月3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
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
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

* * *

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九次會議。
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

通過第八次會議記錄

4. 主席宣布第八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

房屋署 2025 至 2026 年度工作計劃

(社房會文件第 12/2025 號)

5. 房屋署代表介紹文件，並有以下補充：
 - (i) 為關顧長者的需要，署方於本年 4 月已在部分公共屋邨試用「物聯網長者住戶大門開關訊息系統」，自願參與的長者住戶可以在單位大門後安裝傳感器，協助親友了解長者進出居所的情況。若在一定時間不曾開門，系統會向長者的指定聯絡人發出手機短訊通知，以便親友提供適切關懷；以及

- (ii) 現時居住於寬敞單位的 70 歲或以上及符合相關資格的全長者戶，可透過「長者戶全免租金計劃」申請調遷至面積合適的公屋單位，調遷後可享全免租金。

6. 委員有以下意見及提問：

- (i) 現時大部分屋邨的門禁系統仍使用按密碼入閘的功能，容易出現密碼外洩的情況，影響屋邨的治安。因此，委員建議部門考慮引入智慧門禁系統，以提升公共屋邨的安全性；
- (ii) 查詢在屋邨管理諮詢委員會解散後，部門將如何分配資源予非政府機構去舉辦活動；
- (iii) 天倫樂調遷計劃的申請由過往的每年兩次，減至每年一次，令申請者往往需等候 6 年以上才能成功調遷。在現時公屋供應漸趨穩定的情況下，部門應考慮恢復天倫樂調遷計劃的申請至每年兩次；
- (iv) 部門於文件中提及的各項計劃均缺乏宣傳，導致很多長者住戶未能知悉計劃的詳情。建議部門可於屋邨舉行的活動為各項計劃宣傳，讓更多住戶得悉計劃詳情；
- (v) 建議於公共屋邨增設智慧停車場設施，透過車牌辨識、導引及尋車、自動收費系統、安全監控及數據分析等技術，達致提升管理效率、加快車輛進出、簡化支付流程及收集停車數據等目標；
- (vi) 建議部門於「排水管改善計劃」中，加入對冷氣機喉管的檢查，及利用紅外線技術偵測冷氣機滴水，並協助有需要的住戶更換老化或損毀的喉管，以改善屋邨冷氣機滴水的問題；以及
- (vii) 建議部門協助公屋住戶裝設防鼠網等設施，並研究改善公共屋邨整體防鼠及滅鼠效率的方法，減低鼠患對公屋居民的影響，提升他們的幸福感。

7. 房屋署代表回應，重點如下：

- (i) 署方早前於部分屋邨推行有關使用智慧管理及智慧門禁系統的先導計劃，希望在收集有關智慧屋邨管理的使用數據後，再決定是否進一步推廣智慧屋邨管理系統至其他公共屋邨；
- (ii) 署方一直有聯絡不同的非政府組織(當中包括服務屋邨的地區組織)作夥伴，協助於屋邨舉行不同的活動。署方會研究與有關的非政府組織加強合作宣傳各項計劃的可行性；
- (iii) 署方會透過單張、屋邨報告板及「房屋資訊」頻道等方式，加強宣傳適用於公共屋邨租戶的各項計劃；
- (iv) 有關符合「長者戶全免租金計劃」的住戶，署方會主動向他們發信，邀請他們參與，並會透過不同的途徑，加強對有關計劃的宣傳；
- (v) 署方備悉有關增設智慧停車場的建議，會轉交予部門的商業科考慮；
- (vi) 署方備悉議員的建議在公共屋邨推行使用紅外線設備偵測冷氣機滴水，會考慮於個別屋邨使用及檢視實際效果後再作可行性研究；以及
- (vii) 有關鼠患問題方面，署方於區內的啟晴邨、德朗邨及愛民邨等均有聘請專業滅鼠公司進行防鼠及滅鼠工作。此外，署方亦有就防治鼠患徵詢食物環境衛生署的意見，希望可提高公共屋邨的防鼠及滅鼠效率

8. 委員沒有其他跟進問題，主席宣佈是項議程結束。

議程三

建議區內部份行車天橋底改劃作非牟利組織會址

(社房會文件第 13/2025 號)

9. 委員介紹文件。

10. 主席請委員閱覽由規劃署、路政署及地政總署提交的席上文件第 1-3 號書面回應。

11. 規劃署代表回應，重點如下：

- (i) 由於政府土地及道路的管理並不屬於署方的工作範疇，因此署方並沒有現時九龍城區天橋底空置情況，及只用作儲存空間的天橋底數量的相關資料；
- (ii) 天橋及行人天橋主要是設計及建造為車輛走廊及行人通道，以便利車輛及行人的流動。由於它們的位置、交通及環境方面的條件可能並不理想，因此並不是所有土地用途的活動都適合在天橋底進行；
- (iii) 惟當在市區內(如土瓜灣)合適的用地已大致用盡，使用天橋或行人天橋的橋底用地作根據《香港規劃標準與準則》(下文簡稱「準則」)第 12 章中所列明土地用途、結構、消防安全、交通、環境、景觀及所有其他有關方面的準則界定為可接受的用途屬可考慮的替代方案；
- (iv) 文件提到的摩頓臺港灣婦女會及土瓜灣街坊福利會分別位於《銅鑼灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H6/17》及《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/30》(下文簡稱「大綱圖」)上顯示為「道路」的地方。根據《準則》第 12 章，兩會址作「非政府機構及協會為提供方便的公共服務而設的辦事處」屬天橋或行人天橋橋底的可接受用途。現時該兩幅用地根據兩份《大綱圖》屬臨時用途，並以短期租約方式營運；
- (v) 署方在研究有關九龍城區內行車天橋橋底設置公園及機構會址的可行性時，必須參考《準則》要求及《大綱圖》。在設置公園方面，根據《準則》第 12 章，靜態休憩用地包括與毗鄰道路之間設有足夠緩衝設備或屏障的休憩處是可考慮接受的用途。而根據《大綱圖》的《註釋》「休憩用地」(包括公園)亦屬經常准許用途。而在設置機構會址方面，非政府機構及協會為提供方便的公共服務而設的辦事處，若服務不涉及會引致使用者長時間受毗鄰道路所產生的不良環境影響，屬《準則》第 12 章所列的可接受用途。根據《大綱圖》的《註釋》，臨時「機構用途」屬經常准許的用途，

而在顯示為「道路」的地方上，非臨時性質的「機構用途」（機構會址）則須向城市規劃委員會申請許可；以及

- (vi) 行車天橋的橋底不屬署方的管理範圍，有關位置是否可作其他用途需交由負責管理的部門考慮。惟當收到向地政總署提出的相關短期租約申請時，署方會視乎個別個案的實際情況就有關建議的可行性提供規劃方面的意見。

12. 委員沒有其他跟進問題，主席宣佈是項議程結束。

議程四

提升何文田愛民邨走廊照明以保障長者安全

(社房會文件第 14/2025 號)

13. 委員介紹文件，並建議部門留意屋邨走廊的燈光會否透過透明玻璃窗照射進屋內，影響居民休息。

14. 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。

15. 房屋署代表回應，重點如下：

- (i) 署方一向關注屋邨設施的保養維修，確保設施運作正常。根據紀錄，愛民邨內所有大廈的走廊照明光度符合一般設計標準，並主要分為長期開啟及按預設時間(時間掣)於傍晚自動開啟兩種，屋邨辦事處會因應季節情況調整走廊燈照明時間。同時，屋邨辦事處亦會按實際環境需要適時作適當調整，例如若發覺天色突然轉暗，會以人手啟動走廊燈光，以確保樓層照明充足；
- (ii) 屋邨辦事處會派員每日巡視各大廈樓層，如發現有走廊天花燈損壞，會安排人員適時更換/維修。同時，署方會不時進行檢視，並按實際情況、能源效益等因素，考慮優化不同位置的照明設施，例如署方近日已將各座長期開啟的走廊燈更換為更俱效益的發光二極管(LED)燈，並會按序更換餘下的走廊燈，屆時各座的走廊照明情況將會進一步提升；以及
- (iii) 屋邨辦事處已派員檢視邨內的照明設施，確定系統運作正常。署方亦已備悉議員的寶貴建議，並會繼續檢視和因應屋邨的實際情況考慮推行優化工程，以及適當調較時間掣，以

確保時間設定的準確性及切合實際環境需要，從而達致最佳、有效及節能的照明效果。

16. 委員沒有其他跟進問題，主席宣佈是項議程結束。

議程五

提升愛民邨社區會堂設施以滿足居民需求

(社房會文件第 15/2025 號)

17. 委員介紹文件。

18. 主席請委員閱覽由房屋署提交的席上文件第 5 號書面回應。

19. 房屋署代表回應，重點如下：

- (i) 署方愛民邨會堂(下文簡稱「會堂」)是區內團體或機構不時舉辦各類社區活動的場地，使用率極高。署方一直透過日常巡查，不時檢視會堂內設備的狀況，並適時安排更換或維修。署方近日檢視後，將會安排相關優化工程，包括翻新會堂的大門及舞台，以及更換禮堂入口處的天花燈，以改善有關位置的照明；
- (ii) 由於會堂的使用率極高，上述優化工程會因應會堂的使用情況適時展開。此外，署方亦會於邨內適當位置，增加通往會堂的指示牌，以便利居民/公眾人士知悉會堂的位置；以及
- (iii) 有關無障礙設施及其他優化建議，由於會堂位置的實際環境限制及建議涉及較大的改動，署方須作進一步研究，以探討相關改動工程的可行性。

20. 主席表示，愛民邨會堂的設備陳舊，建議部門增設及翻新有關設備，例如大門、天花、指示牌、投影屏及音響，提高愛民邨共 12 座超過 7 000 多戶住戶在參與活動時的體驗。

21. 委員沒有其他跟進問題，主席宣佈是項議程結束。

議程六

其他事項

22. 委員沒有其他事項提出。

議程七

下次會議日期

23. 主席宣布下次會議日期為 2025 年 7 月 22 日下午 2 時 30 分，截止提交文件日期為 2025 年 7 月 7 日。

24. 主席在下午 3 時 8 分宣布會議結束。

本會議記錄於 2025 年 7 月 22 日正式通過。

主席

秘書

九龍城區議會秘書處
2025年7月