

九龍城區議會轄下
社會服務、房屋及發展規劃委員會
第二次會議記錄

日期：2024年3月19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
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
林博議員
林德成議員,MH
梁婉婷議員
陳治華議員
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

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：張景勛議員

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)
袁碧君女士 社會福利署九龍城及油尖旺區助理福利專員2
楊少蘭女士 社會福利署署理九龍城及油尖旺區助理福利
專員1

林漢華先生
王秀賢女士
陳偉華先生

土木工程拓展署高級工程師/14(東)
規劃署城市規劃師/九龍 1
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、六至
八
殷倩華女士
李世忠先生
嚴英傑先生
鄭頌恩女士
麥峻豪先生

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
市區重建局規劃及設計高級經理
市區重建局規劃及設計經理
市區重建局工程及合約經理

議程三至五
李偉峰先生
張鈞灝先生

市區重建局樓宇復修總經理
市區重建局社區發展經理

議程九至十一
陳偉華先生
張志強先生
黃安琪女士

葉秉坤先生

房屋署高級房屋事務經理/西九龍及西貢一
房屋署房屋事務經理/西九龍及西貢一
房屋署副房屋事務經理/租約(西九龍及西貢
五)一
房屋署物業服務經理/物業服務(西九龍及西
貢)三

議程十二
梁潔瑩女士

麥潔雯女士

吳 勛先生

食物環境衛生署高級衛生督察(地區聯合辦公
室)九龍3
食物環境衛生署高級衛生督察(地區聯合辦公
室)九龍4
屋宇署專業主任4-2/聯合辦事處4

議程十三
盧永智先生

潘佑文先生
黎耀霖先生

地政總署高級產業測量師/九龍南區(九龍西區
地政處)
屋宇署高級屋宇測量師/招牌監管1
屋宇署高級屋宇測量師/E1

議程十四
吳惠源先生

政府資訊科技總監辦公室高級系統經理 (ID)2

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二次會議。
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 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

於九龍城土瓜灣道公營房屋發展地盤

重置社會福利署馬頭圍綜合家庭服務中心

(社房會文件第 2/2024 號)

4. 社會福利署(下文簡稱「社署」)代表介紹文件第 2/2024 號，並作出以下補充：
 - (i) 由於房委會表示土瓜灣道公營房屋發展計劃內可多容納一項福利設施，社署擬重置現時位於土瓜灣馬坑涌道中華商場的馬頭圍綜合家庭服務中心(下文簡稱「馬頭圍中心」)，並就有關計劃諮詢社房會的意見；
 - (ii) 九龍城區現有四所綜合家庭服務中心，當中馬頭圍、啟德及土瓜灣綜合家庭服務中心由社署營辦，而位於紅磡的一所中心則由香港青少年服務處營辦；
 - (iii) 社署自 2003 年起在中華商場 2 樓的商業租用單位營辦馬頭圍中心。由於中華商場已有 45 年樓齡，商場存在着管道滲漏、石屎剝落、電線老化，以及因天井淤塞而引起的水浸等多項問題；

- (iv) 中華商場現時只有兩部升降機，分別往返地面與一樓，以及一樓與二樓。由於升降機須由指定保安員操作，且最多承載兩人，升降機設施不足的問題對使用服務的長者或行動不便人士造成較大的不便。因此，社署極需另覓地點重置馬頭圍中心；
- (v) 社署擬重置馬頭圍中心至發展計劃內新落成大樓的二樓。除辦公室設施外，重置後的中心將設有電腦閣、閱讀室、兒童遊戲間、視聽活動室、小組室、活動室、資源閣，以及家務指導房等。由於上址鄰近港鐵站、公共屋邨及舊型私人樓宇，署方相信重置方案可便利服務使用者，特別是低收入人士、劏房戶、新移民及少數族裔等群體；以及
- (vi) 重置方案既能節省租用商業單位的公共資源，又能为區內市民提供方便及穩定的服務，讓署方的服務與時並進，故社署希望社房會支持上述重置方案。

5. **委員**有以下意見及提問：

- (i) 委員歡迎重置馬頭圍中心的方案，並認為更大的設施面積可讓署方提供更多的服務；
- (ii) 委員查詢新落成大樓的位置(例如地盤名稱)，以及馬頭圍中心會否在重置後更改名稱，以避免出現宋皇臺港鐵站並非位於宋皇臺般，這種容易讓人誤解的情況；
- (iii) 委員查詢重置方案的時間表及安排，包括馬頭圍中心現址會否營辦至新中心落成後，署方會否繼續租用現址以提供更多的服務名額，以及新中心會否提供更多的服務名額及類別；
- (iv) 委員認為啟德第 2B 區 1 號地盤的地理位置更適合作重置馬頭圍中心之用，故查詢與上址擬定的社福設施互換服務地點的可行性；
- (v) 委員要求署方盡量縮短工程時間，並查詢會否與區內的其他工程項目協調時間，以減少對使用者的影響。委員亦要求署方在確定重置方案後盡早向區內市民公布有關安排；
- (vi) 委員查詢馬頭圍中心現址是否設有幼兒中心和長者鄰舍中心，以及會否在重置後增加兩者的服務名額；以及

- (vii) 由於政府擬於 2024 年內在土瓜灣開設社區客廳，委員查詢會否與重置後的馬頭圍中心的資源作整合，以確保有效運用公共資源。

6. 社署代表回應，重點如下：

- (i) 土瓜灣道公營房屋地盤位於土瓜灣道與宋皇臺道的交界，地盤前身是樂善堂社會房屋計劃「樂屋」及漁農自然護理署九龍動物管理中心，當中「樂屋」的相關建築已經拆卸，而管理中心用地將於 2024 年初移交房屋署作發展用途；
- (ii) 根據房屋署的文件，公營房屋地盤工程已於 2023 年開展，並最早於 2028 年完工；
- (iii) 綜合家庭服務中心並無設定服務名額上限，並會為其服務地域範圍內的所有居民提供服務；
- (iv) 馬頭圍中心現址並無提供幼兒中心及長者鄰舍中心服務。由於現址的樓齡較高，加上其無障礙設施的限制，故社署暫時沒有計劃在馬頭圍中心重置後繼續租用現址提供福利設施。至於馬頭圍中心會在現址提供服務至重置完成後，才停止租用現址，並會適時公布，讓居民知悉有關重置安排；以及
- (v) 除馬頭圍中心外，在土瓜灣道公營房屋發展計劃內的福利設施包括重置長者鄰舍中心及新設置並提供 100 個服務名額的幼兒中心。按現時的項目進度，及考慮到為工程執漏補遺及揀選營辦機構所需的時間，社署預計上述社福設施將於 2029 至 2030 年起投入服務。

議程二

市區重建局龍城區「融合策略」試點計劃

(社房會文件第 3/2024 號)

7. 市區重建局(下文簡稱「市建局」)代表介紹文件第 3/2024 號，並以簡報介紹相關內容，重點如下：

- (i) 市建局應用「融合策略」進行龍城區的舊區更新工作，結合重建、樓宇復修、保育及活化策略，整體提升地區的已建設

環境，並推動市區更新的新舊交融；

- (ii) 市建局正在龍城區進行的項目包括：(a) 啟德道/沙浦道發展計劃(KC-015)；(b) 衙前圍道/賈炳達道發展計劃(KC-017)；(c) 賈炳達道公園更新活化計劃；以及(d) 在南角道至打鼓嶺道一帶展開、為期 3 年的「小區復修」先導計劃(下文簡稱「先導計劃」)；
- (iii) 先導計劃包括為 40 幢沒有迫切重建需要的樓宇進行復修及活化，內容包括：(a) 度身訂造復修方案(下文簡稱「復修方案」)；(b) 美化行人路；(c) 美化樓宇後巷；以及(d) 活化打鼓嶺道休憩花園(下文簡稱「活化計劃」)，並與 KC-017 項目的門戶廣場和 KC-015 項目的地下廣場整合。市建局正就樓宇外牆美化方案尋求與藝術家合作的可能性，以制定一個帶出地區特色的美化方案。此外，市建局亦就地舖店面美化方案與區內的潮泰商舖交流，以確保美化方案與地區環境能夠互相配合；
- (iv) 市建局及其委託的顧問團隊自 2022 年起已應用「地區營造」手法，透過舉行工作坊和小組討論等不同形式的社區參與活動，收集不同持份者對先導計劃的意見。市建局已於 2023 年 1 月向區議會介紹先導計劃的初步設計概念，並獲得支持。經整合所有意見後，市建局將以「同紓龍城」為先導計劃的設計主題，把小區復修範圍化作「社區故事館」，展示龍城區作為多元文化匯聚點的一面，並凸顯「小潮州」、「小泰國」及「舊啟德機場的回憶」共三個主題。就「小泰國」主題，市建局曾與泰國領事會面，及與泰裔團體深入交流，以令設計更能呈現泰國的文化特色；
- (v) 市建局已就先導計劃與政府部門商討，並就日後在行車道、行人路及公園等公共空間所採用的活化設計得到有關部門的批准，以及確定日後維修保養的安排，包括部門加強執法或宣傳教育，以對應日後違規棄置垃圾及污水的現象。有關工程預計於 2024 年第三季開展，及於 2025 至 2027 年間逐步完工，並與預計於 2029 至 2030 年間落成的門戶廣場和地下廣場整合。此外，由土木工程拓展署負責建造的行人隧道(SB-01)亦預計於 2029 至 2030 年間落成；
- (vi) 市建局曾與特殊需要群體(例如視障人士)交流，確保設施及

路面的用色和物料照顧到不同群體的需要；

- (vii) 現時，打鼓嶺道公園有多項問題，包括：(a) 公園設施單一，欠缺設計主題；(b) 公園外圍的圍欄限制了其暢達性；(c) 公園向打鼓嶺道的出入口接駁着行車道，並沒有分隔行人和車輛，對公園使用者構成危險；以及(d) 後巷的衛生情況欠佳；
- (viii) 市建局擬透過活化計劃解決上述問題，整體設計方案包括：
 - (a) 公園外圍使用較低及有特色的欄杆；(b) 擴闊公園的出入口，並在近門戶廣場處設置多元活動空間，配以一個寬約十米的出入口，以加強其連接性及通往鄰近巴士站的暢達性；(c) 修改打鼓嶺道盡頭對着公園出入口一段的行人路及車路安排，以保障公園使用者安全；以及(d) 以舊啟德機場作為公園設施的設計主題，例如兒童遊樂設施選材和地面圖案均以飛機作為主題，設有流線型的有蓋涼亭，並附設夜燈燈效，以重拾市民對有關舊機場的回憶；
- (ix) 公園現有 11 棵樹，包括一棵受關注的榕樹(T14)。經與康樂及文化事務署商討後，市建局會重點保護 T14 及原地保育大部分樹木，並把兩棵位於公園外圍的樹木移植至公園範圍內，以作更好的整合。市建局亦會種植具泰國特色的植物品種，以配合區內的文化特色；
- (x) 市建局會重鋪南角道至打鼓嶺道一帶的路面，包括透過地區營造手法，將該區的歷史文化深化成特色主題，美化及平整後巷、以藍色防滑鋼砂重鋪行車道的路面，以及以地磚拼砌特色圖案以重鋪行人路的路面，使該區變得煥然一新。市建局亦會活化區內的公用道路設施，包括在路牌兩旁安裝具潮州或泰國特色(例如加上泰文)的指示牌，以及在欄杆上安裝以「舊啟德機場航班資訊顯示牌」為設計主題的藝術裝置。資訊牌呈黑底黃字，文字將介紹舊啟德機場的相關歷史，以及講述具潮州或泰國特色的故事，以凸顯區內「小潮州」及「小泰國」的特色；
- (xi) 公園活化工程預計於 2024 年第三季展開，及於 2025 年底完工並重新開放。街頭活化工程預計於 2024 年第三季展開，由於工程涉及多個路段，以及須重置受影響的巴士站和小巴士站，市建局須分階段進行工程，全部工程預計於 2027 年

完工；

- (xii) 在復修方案方面，市建局會透過加大推廣力度，提供更多經濟誘因，促使業主進行適時保養及預防性維修。復修方案有五個工作目標，包括提升樓宇公用地方結構安全、維修住用單位室內地方、實踐樓宇預防性保養計劃、提升樓宇管理質素及業主的組織能力，以及美化樓宇外觀以融入小區更新主題；
- (xiii) 在提升樓宇公用地方結構安全方面，業主可在市建局現有資助計劃的基礎上，額外就外牆修葺及提升工程、天台修葺工程或地面裝置提升(例如更換大門鐵閘或信箱)等方面申請復修方案的專屬資助。現時，區內已有 8 幢樓宇參與相關計劃，當中 3 幢三無大廈更成立業主立案法團，以申請參與相關計劃；
- (xiv) 在維修住用單位室內地方方面，市建局會安排義工協助長者或有經濟困難的自住單位業主進行維修工程，工程範圍包括單位內的結構修葺、更換破損地磚、維修浴室及廚房潔具、更換小五金等。現時，已有 22 個單位提出申請，市建局已上門進行初步勘察，正與義工團體洽商細節，經簡單審批後，便可安排義工上門為單位進行修葺；
- (xv) 在實踐樓宇預防性保養計劃方面，市建局將向樓宇提供津貼，協助制定樓宇保養計劃。參與計劃的樓宇完成制定樓宇保養計劃後，如業主有為將來所需的維修工程費用作出定期供款，市建局亦會提供鼓勵性利息資助。現時，市建局正協助有意參與計劃的樓宇安排召開業主大會，以便進行申請；以及
- (xvi) 在提升樓宇管理質素及業主的組織能力方面，市建局正試行「聯廈聯管」管理模式，集合區內伙數少的單幢舊式樓宇，協助它們共同聘請一間管理公司，以減少所需的管理費用。現時，市建局正夥同香港房屋經理學會向業界推廣有關管理模式，預計 2024 年第二季可協助 4 幢有意參與的樓宇進行招標。此外，市建局亦已為上述 4 幢樓宇安裝遠程管理系統，利用科技進行遠程管理，減省駐場管理員，從而節省管理費用。科技包括安裝電子告示板、閉路電視、大廈入口門禁系統，同時亦為住戶安裝手機應用程式，以便可透過手機

查看到訪者及告示板通告。相關管理系統並設有後台，予管理公司可於控制室內透過雲端進行遠程管理。比如，若樓宇需停水停電，管理公司可透過遠程管理系統在該樓宇的電子告示板和相關手機應用中發出通知，故無須派員到樓宇現場張貼告示。市建局將定期收集住戶意見，了解其使用體驗及遠程管理系統可改進之處，稍後將再作分享。

8. 主席感謝市建局在推動龍城區市區更新方面所作的努力。

議程三

要求盡快推出新四輪樓宇更新大行動 2.0 及消防工程資助及成立「樓宇維修管理局」杜絕圍標
(社房會文件第 4/2024 號)

議程四

要求加快「開展第三輪樓宇更新大行動 2.0」計劃推行
(社房會文件第 5/2024 號)

議程五

要求盡快推行新一輪「優化升降機資助計劃」及降低申請門檻
(社房會文件第 6/2024 號)

9. 主席表示由於議程三至五均與市建局的資助計劃有關，因此在諮詢委員的意見後，宣布作合併討論。

10. 委員介紹文件第 4/2024 號。

11. 委員介紹文件第 5/2024 號。

12. 委員介紹文件第 6/2024 號，並引用市建局書面回應中的數據，指出市建局在前兩輪的「優化升降機資助計劃」共收到約 2 000 份申請，至今只有 23 份申請(涉及 58 部升降機)完成了優化工程。因此，委員要求局方盡快推行新一輪計劃，並降低有關申請門檻。

13. 主席請委員閱覽市建局、發展局、保安局及民政事務總署(下文簡稱「民政總署」)提供的席上文件第 4、5、12 及 15 號書面回應。

14. 委員有以下意見及提問：

- (i) 自「招標妥」推出後，已有個別認可人士與承建商變得熟絡，

甚至出現改變工程項目的情況，故委員要求市建局檢討並更新「招標妥」的執行細節；

- (ii) 委員認為小業主缺乏工程相關的專業知識(例如合約條文、工程用料、工序詳情等)，無法有效監督及驗收工程，令「招標妥」更像一個讓業主按着指示去進行招標的平台。委員建議市建局成立一個工程監察小組，為業主提供更專業的意見和更深入的支援，從而避免圍標發生；
- (iii) 委員要求市建局加強與屋宇署的溝通，協助正等待新一輪樓宇更新大行動並且符合條件的業主向屋宇署申請延期處理法定命令；
- (iv) 由於市建局審批「優化升降機資助計劃」的時間過長，加上個別承辦商沒有足夠能力在合適時間內完成工程，現時已出現流標以及工程開展後無法繼續的個案。委員查詢是否有機制跟進、監管及懲罰有關承辦商，確保有關工程能夠有序及如期進行；
- (v) 委員認為樓宇更新大行動和「優化升降機資助計劃」均非常受市民歡迎，故建議市建局盡快落實兩項資助計劃的新一輪時間；以及
- (vi) 若參與「優化升降機資助計劃」的樓宇只有一部升降機，市建局聘請的外展社會服務隊(下文簡稱「服務隊」)可為樓宇內的長者和上落有困難人士提供支援服務。委員要求市建局提供有關服務的詳情，並加強宣傳。

15. **市建局代表**感謝委員對兩項資助計劃的支持，並作出以下回應：

- (i) 「招標妥」其中一項重要元素是其電子招標平台，由於參與投標者在招標過程中不會有直接接觸，發生圍標的機率會大幅減少。市建局會持續檢討並優化有關安排。此外，為了令更多業主可直接了解相關樓宇復修資訊，市建局去年中在煥然懿居開設一間「樓宇復修資源中心」，供更多市民，包括區內的舊樓業主查詢使用；
- (ii) 凡參與市建局復修計劃的大廈，均有個案主任協助跟進，包括使用「招標妥」的服務，以便協助缺乏工程專業知識的業主處理流程及運作方面的事宜；

- (iii) 至於樓宇更新大行動的個案處理方面之時間，考慮到個案數目眾多，若同時間將大量個案推出市場有機會造成混亂；同時亦有可能欠缺承辦商承接工程或造成標價上升，故只能分階段通知申請人其個案的處理時間。就第三輪的申請個案，市建局已按有關當局訂下的風險評估準則，完成排序工作並經樓宇更新大行動督導委員會審批。就首階段個案同市建局將於 2024 年 5 月至 2025 年 9 月期間發出「原則上批准通知書」。若申請人有個別原因或現況的改變，依據法例要求，業主可向屋宇署申請延期處理法定命令；
- (iv) 就有委員提及承辦商表現不理想的情況，業主應循合約管理着手，而所聘用的顧問公司亦需為業主作工程監管。市建局亦有提供標準合約文件供參加資助計劃的業主參考及使用。工程顧問作為合約的監管人應就合約條文採取合適的行動；
- (v) 若所有個案皆由市建局監管，有關運作成本將大幅上升，亦有可能轉嫁到納稅人身上，並非理想做法。市建局以支援方式，從多方面(例如提供標準合約文件、提供專業意見等)協助參與資助計劃的樓宇的方式較為可取；以及
- (vi) 市建局會加強服務隊的宣傳工作。九龍城區服務隊的營運者是東華三院，市建局會透過個案主任以及地區合作伙伴協助宣傳有關服務。

16. 委員認為現時的問題在於業主在發現問題時求助無門，而工程顧問和個案主任亦未必能解決有關問題，故要求市建局更積極地履行其支援角色，例如提供一條用作反映意見的一站式電話熱線，以解答市民的查詢。

17. 市建局代表感謝委員的意見。

議程六

查詢市區重建局「聯廈聯管」計劃進度及要求擴展計劃至全九龍城區
(社房會文件第 7/2024 號)

議程七

要求加強對舊式大廈的管理及清潔
(社房會文件第 8/2024 號)

18. **主席**表示由於議程六及七的內容相近，因此在諮詢委員的意見後，宣布作合併討論。

19. **委員**介紹文件第 7/2024 號。

20. **委員**介紹文件第 8/2024 號。

21. **主席**請委員閱覽市建局及民政總署提供的席上文件第 1、2 及 16 號書面回應。

22. **委員**表示民政總署與各區的三無大廈有一定的溝通，例如每年會為三無大廈進行清潔，故建議民政總署提供更多的誘因，促使三無大廈成立法團，並協助其他部門在三無大廈推動樓宇復修等方面的工作。

23. **市建局代表**回應，重點如下：

- (i) 推動樓宇管理及清潔並非市建局的職責及業務範圍，惟由於有效率的樓宇管理有助於推動樓宇復修，因此在先導計劃下，市建局會協助樓宇成立法團，以及協助已成立法團的單幢樓宇共同聘請一間管理公司，以減代管理服務收費；
- (ii) 由於三無大廈並無成立法團，沒有業主能夠代表其他業主進行簽約並收取管理費用，故三無大廈並非「聯廈聯管」管理模式的直接目標；
- (iii) 市建局期望透過「聯廈聯管」管理模式的試行建立範例，讓業界以及沒有參與計劃的業主知悉，伙數少的單幢樓宇亦能夠聘請管理公司，從而有更大誘因促使更多樓宇成立法團並聘請管理公司；
- (iv) 市建局正夥同香港房屋經理學會向業界推廣有關管理模式，並正協助 4 幢有意參與的樓宇在 2024 年第二季進行招標；以及
- (v) 市建局稍後會總結推廣有關管理模式的經驗，並將與業界及政府分享。

24. **九龍城民政事務處代表**回應，表示會向民政總署轉達有關意見，並會就「聯廈聯管」事宜與市建局保持溝通。

25. **主席**希望「聯廈聯管」管理模式能夠取得成功，然後協助更多區內的舊式樓宇。

議程八

要求恢復需求主導計劃 推展九龍城區舊樓重建

(社房會文件第 9/2024 號)

26. 委員介紹文件第 9/2024 號。
27. 主席表示發展局並無派代表出席是次會議，請委員閱覽局方提供的席上文件第 3 號書面回應。
28. 委員表示土瓜灣區，特別是「十三街」一帶，有很多欠缺保養並且復修性價比低的舊樓，他們要求相關部門優先重建這些舊樓，嘗試推行「聯廈聯管」管理模式，增撥資源並推出更具彈性的資助計劃，以協助這些舊樓進行復修。
29. 市建局代表表示市建局在決定開展重建項目前，會按《市區重建局條例》及《市區重建策略》的政策方針，宏觀審視土地用途、樓齡、樓宇結構、規劃可行性及社區裨益等一籃子因素，以釐定開展重建項目的優先次序。市建局已備悉委員的意見，並會向相關人士及部門轉達。

議程九

要求於愛民邨加強滅蚊滅鼠

(社房會文件第 10/2024 號)

30. 委員介紹文件第 10/2024 號。
31. 主席請委員閱覽房屋署提供的席上文件第 6 號書面回應。
32. 委員有以下意見及提問：
 - (i) 委員認為滅鼠策略在於堵塞老鼠來往的通道，由於老鼠來往不同處所的主要通道包括石油氣喉管和門口鐵閘，委員要求署方提供針對性的設施；
 - (ii) 委員認為個別石油氣捕蚊器或未有正常運作，故查詢署方檢查及清理有關設施的頻率；
 - (iii) 委員查詢近期的鼠患投訴及防治數據，以及會否在屋邨設立專責滅鼠隊；以及
 - (iv) 委員指出曾有居民因鼠患而被迫於酒店暫住，有關住宿成

本和私人滅鼠開支大幅加重了他們的負擔。委員認為署方有責任做好滅鼠工作。

33. 房屋署代表回應，重點如下：

- (i) 在防治鼠患方面，房屋署已持續在愛民邨加強日常清潔及防治蟲鼠的措施，透過改善屋邨環境衛生、加強地區防/滅鼠工作及宣傳教育等行動，提高邨內防治鼠患的成效；
- (ii) 房屋署會從老鼠的「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。房屋署亦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，以進一步提高滅鼠成效；
- (iii) 房屋署會參考鼠患投訴資料、日常巡查觀察，以及與地區人士和持份者保持溝通，並透過邨內各座大廈地下大堂設置的意見箱、二維碼及超連結，收集住戶經問卷或網頁提供的鼠患黑點資料和意見，以監察鼠患情況及檢視邨內防/滅鼠工作的成效；
- (iv) 愛民邨屋邨辦事處(下文簡稱「辦事處」)會不時邀請其他有專門知識的部門(例如食物環境衛生署)(下文簡稱「食環署」)及區內持份者一起巡視屋邨，查找防治鼠患需要改善的地方，以及一起進行聯合清潔行動，在屋邨範圍及周邊一帶加強清潔及防鼠工作。辦事處亦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，以便更有效地加強愛民邨的防/滅鼠工作；
- (v) 房屋署會透過張貼海報、派發小冊子、「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不同渠道，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；
- (vi) 在防治蚊患方面，房屋署持續在愛民邨做好防/滅蚊工作，包括定期巡查邨內公眾地方、加強清理積水、疏通淤塞渠道、除草、施放滅蚊劑，並在適當位置貼上捕蚊紙、放置滅蚊誘捕器，包括 8 部新型捕蚊器(In2care)及 4 部石油氣捕蚊器。雨季期間，辦事處亦會安排在植物茂密的地點，每星期使用霧化滅蚊劑殺滅成蚊；

- (vii) 房屋署會透過張貼海報、派發小冊子、「屋邨通訊」、「房屋資訊」頻道等宣傳和教育活動，向居民宣傳防蚊意識。辦事處職員亦會定期參與食環署有關防治蚊患的跨部門會議，以加強交流防蚊及滅蚊的資訊；
- (viii) 在防治野鴿方面，辦事處已加強邨內野鳥聚集黑點的巡查工作，並安排保安員及樓宇監督到野鳥聚集黑點進行巡查。如發現地上有殘餘食物，前線人員會立即通知清潔承辦商到場清理，並要求清潔承辦商加強在野鳥聚集地點用稀釋漂白水清洗鳥糞及使用高壓水槍清洗地面。辦事處亦會安排特別行動隊到愛民邨進行特別巡查，如發現有人餵飼野鴿弄污公眾地方，獲授權人員會向違規人士作出票控。如違規人士為當邨住戶，辦事處會同時按屋邨管理扣分制向其扣分；
- (ix) 房屋署會透過在各座大廈張貼告示、放置宣傳單張、展示橫額及「屋邨通訊」等不同渠道，呼籲居民切勿餵飼野鳥，並提醒違例者須承擔的嚴重後果；
- (x) 房屋署已於屋邨內的喉管位置裝設鼠擋，防止老鼠經石油氣喉管等通道來往不同處所。房屋署亦會為有需要的住戶提供捕鼠膠和捕鼠器，及在適當位置裝設鼠網；
- (xi) 前線人員每天均會檢查石油氣捕蚊器的運作情況，而設備供應商每個月亦會進行保養工作並補充石油氣；以及
- (xii) 房屋署已聘請私人市場的專業防治蟲鼠公司，故現時不會設立專責滅鼠隊。

議程十

要求全面檢查及更換德朗邨外牆喉管事宜

(社房會文件第 11/2024 號)

- 34. 委員介紹文件第 11/2024 號。
- 35. 主席請委員閱覽房屋署提供的席上文件第 7 號書面回應。
- 36. 房屋署代表回應，重點如下：

- (i) 德朗邨屋邨辦事處人員每日均會在屋邨公用地方進行巡邏，如發現喉管出現問題，會立即跟進並安排維修。屋邨工程人員在進行單位翻新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；
- (ii) 除日常巡查外，房屋署會透過年度檢查定期監察外牆喉管的狀況，而德朗邨本年度的檢查已於 2 月展開，已完成檢查的外牆喉管現時狀況均良好，未有發現異常情況；以及
- (iii) 根據紀錄，德朗邨近半年發生的外牆喉管損壞個案中，大部份並非因喉管自然損耗引致，例如有個案的喉管被外物擊中損毀，或因住戶通渠不當而引致喉管鬆脫等。房屋署會繼續密切監察德朗邨外牆喉管的情況，如有需要會適時跟進。

議程十一

要求翻新晴朗商場 B 區兒童遊樂設施

(社房會文件第 12/2024 號)

- 37. 委員介紹文件第 12/2024 號，並感謝房屋署接納委員的意見，計劃於今年(2024 年)內為兩個兒童遊樂場進行更換地墊工程。
- 38. 主席請委員閱覽房屋署提供的席上文件第 8 號書面回應。
- 39. 委員查詢提前進行次階段工程的可行性。
- 40. 房屋署代表回應，重點如下：
 - (i) 房屋署一向嚴格按照既定機制管理轄下遊樂設施，為有關設施進行定期巡視、檢查及保養，並使用電腦系統詳細記錄維修進度，加強監察設施維修過程，以確保使用者能安全使用；
 - (ii) 晴朗商場 B 區共設有兩個兒童遊樂場，房屋署於 2023 年已計劃為上述兒童遊樂場進行更換地墊工程。工程分兩階段進行，位於 B001 號舖(麥當勞)上方的兒童遊樂場已於 2024 年 2 月完成更換地墊工程，而 B021 號舖(屈臣氏)上方的兒童遊樂場將於 2024 年底進行相關工程；
 - (iii) 在為 B021 號舖上方的兒童遊樂場進行更換地墊工程前，房屋署已於 2023 年底，及計劃於 2024 年中先行更換部分破

損的地墊，以確保使用者能安全使用；以及

- (iv) 房屋署會繼續為邨內各遊樂/健體設施作定期檢查，並會適時進行所需保養維修工作，以確保有關設施維持安全、良好狀況供居民享用。

議程十二

冀正視樓宇滲水問題 促降低滲水調查門檻及與時並進引進新儀器

(社房會文件第 13/2024 號)

41. **委員**介紹文件第 13/2024 號。
42. **主席**請委員閱覽屋宇署及食環署聯合辦事處(下文簡稱「聯辦處」)提供的席上文件第 9 號書面回應。
43. **委員**有以下意見及提問：
 - (i) 委員對聯辦處無法直接介入住戶之間的私人糾紛表示理解，並藉此機會感謝聯辦處的努力；
 - (ii) 委員指出很多受滲水問題困擾的住戶是長者和低收入家庭，而這些弱勢社群缺乏知識和財政資源去處理問題(例如滲水源頭單位的租戶難以聯絡到業主)，故建議聯辦處增撥資源，協助弱勢社群找出滲水源頭並收集證據，甚至協助他們處理法律程序，以便利他們向滲水源頭單位提出索償；

[會後補註：聯辦處回應，該處成立的目的，主要是透過法例所賦予的權力和政府相關部門的專業知識，配合有關業主/住戶的合作，以有系統的測試方法，嘗試找出滲水的源頭，使有關業主進行維修，以減除由滲水引致的妨擾情況，而現行有小額錢債審裁處、土地審裁處(包括其轄下的建築物管理調解統籌主任辦事處)及其他現有提供調解及仲裁服務的機構提供相關的渠道處理樓宇滲水糾紛及相關申索的個案。]
 - (iii) 委員表示書面回應提及聯辦處在 14 個試點地區使用新測試技術，故查詢使用有關技術的比率，以及使用有關技術前及後成功找出滲水源頭的機率。委員亦表示聯辦處已試用有關技術多年，故要求落實全面使用；

- (iv) 根據書面回應，聯辦處會暫停跟進表面濕度低於 35%的個案，但若舉報人發現滲水情況變得嚴重，可通知聯辦處派員到受影響單位再次進行調查。委員查詢屆時是否仍有表面濕度不得低於 35%的限制。此外，委員認為表面濕度低於 35%不等同於沒有滲水，故要求聯辦處繼續跟進有關個案；
- (v) 委員查詢在滲水源頭單位拒絕合作的情況下，聯辦處的處理方式；

[會後補註：聯辦處回應，倘若在調查過程中，該處人員被拒絕進入涉事單位調查，聯辦處可依例向法院申請「授權進入處所的手令」，以便進入有關單位展開調查和測試工作。]

- (vi) 不論是否表面濕度低於 35%的個案，都有住戶表示沒有收到聯辦處有關調查結果的信件，故委員查詢聯辦處發出信件的程序。委員亦指出部分住戶只認可由政府部門發出的信件，故要求聯辦處確保把有關信件發送至所有涉及個案的住戶；

[會後補註：聯辦處回應，就簡單容易處理的個案並且得到有關業主/住戶的合作，調查及測試工作通常可於 90 個工作天內完成，以及將結果通知舉報人。若未能於 90 個工作天內完成調查，聯辦處會書面告知舉報人調查進展。]

- (vii) 委員建議聯辦處邀請水務署加入，以加強聯辦處的公信力和檢測能力；

[會後補註：聯辦處回應，該處成立的目的是要找出構成妨擾的滲水源頭，並採取相應的執法行動。由於供水喉管滲漏的食水並非不潔水，在一般情況下不會構成環境衛生妨擾，故水務署沒有納入滲水辦的架構。現時，水務署已就涉及持續滴水或供水喉管明顯滲漏的滲水舉報安排恆常化，以便聯辦處及早把上述個案轉介予水務署加快跟進。]

- (viii) 委員表示聯辦處處理部分個案的時間過長，導致表面濕度因滲水乾涸而被判定為低於 35%，故查詢聯辦處是否有服務承諾，例如在接獲舉報後的多少時間內，須派員到受影響單位進行調查；以及

[會後補註：聯辦處回應，該處人員在接獲滲水舉報後的 6

個工作天內，會聯絡舉報人，以安排人員到有關樓宇進行視察檢查。]

- (ix) 委員表示聯辦處完成跟進一宗個案的時間往往超過一年，故要求處方探討更靈活處理的方案，避免住戶受長期的困擾。委員亦建議成立滲水仲裁處，透過更大的約束力促使滲水源頭單位處理滲水問題。

[會後補註：聯辦處回應，就簡單容易處理的個案並且得到有關業主/住戶的合作，調查及測試工作通常可於 90 個工作天內完成。就複雜的個案(例如有多個浴室或多處滲水地方)，聯辦處人員可能需要多次到訪舉報人及懷疑滲水單位，以進行調查、測試、覆檢測試結果及監測滲水情況的變化，所需時間可能因此而延長。由於現行小額錢債審裁處、土地審裁處(包括其轄下的建築物管理調解統籌主任辦事處)及其他現有提供調解及仲裁服務的機構有提供相關的渠道處理樓宇滲水糾紛及相關申索的個案，故毋須另行成立仲裁處以處理樓宇滲水個案。]

44. 聯辦處代表回應，重點如下：

- (i) 自 2018 年 6 月開始，聯辦處已在 14 個選定試點地區(包括九龍城)的專業調查中使用新測試技術，例如紅外線熱成像分析及微波斷層掃描，以協助查找滲水源頭。由於測試技術受天花是否有混凝土剝落、是否有喉管或其他設施阻礙，以及單位空間是否適合使用新技術設備等因素影響，若遇到上述情況，聯辦處只能繼續使用傳統測試方法；
- (ii) 在第三階段調查的個案當中，約有半數的個案適合使用新測試技術。截至 2024 年 1 月底，使用有關技術後找出滲水源頭的成功率約為 60%-70%，而只使用傳統測試方法的成功率則只有約 40%。聯辦處正整理九龍城區的數據，待完成整理後會向委員會提交；以及

[會後補註：聯辦處回應，在九龍城區於 2023 年找出滲水源頭的成功率(包括第二及第三階段)約為 47%。]

- (iii) 由於混凝土或批盪的表面濕度會受環境相對濕度影響，加上設有水源設施的房間的環境相對濕度會較高，混凝土或批盪表面的基本濕度水平會較容易受到影響。參照過往處

理個案的經驗，如混凝土或批盪表面的濕度水平低於 35%，聯辦處便無法找出滲水源頭。因此，聯辦處只能將濕度水平 35%或以上訂為展開調查的標準，以求有效運用資源。雖然聯辦處會暫停跟進表面濕度低於 35%的個案，但若舉報人發現滲水情況變得嚴重，聯辦處可再次跟進。

議程十三

徹底解決晨曦樓對出違建物事宜

(社房會文件第 14/2024 號)

45. 委員介紹文件第 14/2024 號，並作出以下補充：

- (i) 個案在過去 10 年間由最初的一塊 LED 招牌變成現時的多十多塊招牌，凸顯相關部門一直未能有效解決問題；
- (ii) 委員指出擺放於後巷的那些雜物實為有關人士的商業宣傳品，由於霸佔後巷的情況已持續多年，加上有關行為對鄰近的合法經營的商戶極不公平，委員對書面回應中的「張貼公告，要求物主於限期前移走雜物」表示不滿，並要求相關部門盡快處理；以及
- (iii) 委員查詢在屋宇署已提出檢控並把有關承建商除名的背景下，有關人士仍能裝設新的招牌及更換招牌內容(包括為已除名公司進行宣傳)的原因。委員亦查詢署方有否派員到現場視察情況，或對有關人士作出禁止進入限制。

46. 主席請委員閱覽九龍西區地政處(下文簡稱「地政處」)及屋宇署提供的席上文件第 10 及 14 號書面回應。

47. 屋宇署代表回應，重點如下：

- (i) 就豎設於晨曦樓 1 至 4 樓面向馬頭圍道的招牌，屋宇署已發出清拆令，而上訴審裁小組已於 2023 年 7 月進行全面聆訊並於 2024 年 3 月 14 日作出裁決，駁回有關上訴並確認有關人士需遵辦有關的清拆令。在徵詢法律意見後，屋宇署亦擬對有關人士作進一步檢控；
- (ii) 在上訴過程期間，屋宇署曾發信提醒有關人士切勿對招牌作出任何改動；

- (iii) 該清拆令針對的是有關招牌的支架，屋宇署亦於 2024 年 2 月 5 日派員到現場視察，發現支架上有展示面，並已於 2024 年 2 月 21 日根據《公眾衛生及市政條例》第 105 條向有關人士發出拆除危險構築物通知。屋宇署會密切跟進其遵辦情況，並在有需要時動用政府承建商拆除有關招牌展示面；以及
- (iv) 就被除名後進行宣傳事宜，屋宇署發現招牌上宣傳的是另一間沒有被除名的公司。屋宇署會繼續跟進有關情況。

48. **地政處代表**回應，重點如下：

- (i) 有關後巷地段已成為無主物業並歸屬政府，而地政處亦已於土地登記冊上完成相關程序；以及
- (ii) 地政處已於 2024 年 1 月 4 日於後巷地段的雜物上張貼警告信。由於有關雜物未被移走，地政處將會張貼公告，若有關雜物在公告所載的限期屆滿後仍未被移走，地政處會安排移走。地政處正就上述擬議行動徵詢法律意見。

49. **委員**有以下意見及提問：

- (i) 若招牌上宣傳的是另一間沒有被除名的承建商，而該承建商的負責人為該有關人士，委員認為相關部門應針對該有關人士採取行動，避免有關人士透過開設新公司等法律漏洞，拖延相關部門的跟進行動；以及
- (ii) 政務司副司長卓永興先生曾於 2022 年 8 月帶領相關部門直接清拆位於私家街的僭建物，故委員查詢仿效有關做法的可行性。

50. **屋宇署代表**回應，重點如下：

- (i) 由於有關人士的承建商在晨曦樓至漆馬大廈後巷一帶進行建築工程時作出多項不實的小型工程申報，屋宇署經審慎考慮承建商註冊事務委員會的建議後，決定拒絕其註冊續期申請；以及
- (ii) 現時，招牌上宣傳的公司之負責人並非該有關人士，屋宇署會密切跟進有關情況。

51. **主席**作出總結，並促請相關部門盡快解決問題。

議程十四

倡議建設無障礙「智慧城市九龍城」

(社房會文件第 15/2024 號)

52. 委員介紹文件第 15/2024 號。
53. 主席請委員閱覽社署及創新科技及工業局提供的席上文件第 11 及 13 號書面回應。
54. 社署代表回應，重點如下：
 - (i) 社署透過「視障人士資訊科技計劃」為提供服務或教育予視障人士的非政府及非牟利機構，以及大專院校配置高效能的中文讀屏設備、點字顯示器及輔助儀器/便攜式儀器，以方便視障人士瀏覽互聯網上的資訊。計劃亦資助在學習或工作上必須使用資訊科技但有經濟困難的視障人士購置這些器材，以提升他們使用資訊科技的機會，促進社會共融；
 - (ii) 政府一直鼓勵殘疾人士接受輔助就業服務或從事公開就業。由於部分殘疾人士因肢體傷殘或其他因素，影響他們出外公開就業或接受輔助就業服務的機會。社署透過「個人電腦中央基金」資助符合資格的殘疾人士購置所需的電腦設備，並透過康復服務機構或勞工處展能就業科所提供的輔助和跟進服務，協助他們在家中自設業務或在家中接受輔助就業服務；
 - (iii) 社署約每半年透過政府新聞公報、社署網頁及向相關機構發出函件，邀請符合上述計劃資格的機構/人士提交申請。兩項計劃已於 2024 年 3 月 13 日開始接受新一輪的申請；以及
 - (iv) 社署津助非政府機構在全港各區營運 16 間殘疾人士社交及康樂中心，讓殘疾人士有機會參加及組織各種類的活動，以滿足他們的社交、康樂及發展需要，並促進他們融入社會。中心亦會因應殘疾人士的不同需要，為他們提供支援服務，包括為聽障人士提供手語翻譯服務及舉辦手語課程，以便利健聽人士與聽障人士溝通，以及使用訊息及視像通話應用程式，方便健聽人士與聽障人士以文字或視像手語溝通。

55. 政府資訊科技總監辦公室(下文簡稱「資科辦」)代表回應，重點如下：

- (i) 政府一直積極促進數碼共融，特別是協助長者及殘疾人士接收網上資訊及使用數碼服務；
- (ii) 在首階段，資科辦會確保殘疾人士能夠無障礙地使用政府的網站和流動應用程式。另一方面，資科辦亦同時會推動公私營機構在網站和流動應用程式上採用無障礙設計；
- (iii) 資科辦每兩年會主動檢驗政府約 600 個網站以及約 80 個流動應用程式所提供的無障礙功能，確保有關功能符合無障礙標準，並對不符標準的無障礙設計作出提醒；以及
- (iv) 資科辦已聯同香港互聯網註冊管理有限公司推出「數碼無障礙嘉許計劃」，鼓勵企業及公私營機構在其網站及流動應用程式採用無障礙設計，以便利長者及殘疾人士。

議程十五

其他事項

56. 主席表示收到張景勛委員的缺席申請，其缺席理由為「身體不適」。他請委員審批是否接納張景勛委員的缺席申請。

57. 主席在諮詢委員的意見後，宣布接納張景勛委員所呈交的缺席申請。

下次會議日期

58. 主席宣布下次會議日期為 2024 年 5 月 28 日下午 2 時 30 分，截止提交文件日期為 2024 年 5 月 10 日。

59. 主席在下午 4 時 58 分宣布會議結束。

本會議記錄於 2024 年 5 月 28 日正式通過。

主席

秘書

九龍城區議會秘書處
2024年5月