

九龍城區議會轄下
社會服務、房屋及發展規劃委員會
第三次會議記錄

日期：2024年5月28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
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

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
郭瑞琪女士 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	李韻儀女士 黃文傑先生	九龍樂善堂護理統籌主管 九龍樂善堂註冊社工
議程三	李懿婷女士 關仕雙先生 羅善柱先生	市區重建局規劃及設計高級經理 市區重建局樓宇復修經理 市區重建局社區發展高級經理
議程四	殷倩華女士 吳寶珊女士 陳振輝先生	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 市區重建局物業及土地高級經理
議程五至六	吳志超先生	消防處消防區長(九龍中)(署理)

* * *

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三次會議。
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。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

通過第二次會議記錄

4. 主席宣布第二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

九龍城地區康健站及慢病共治計劃簡介

(社房會文件第 16/2024 號)

5. 九龍樂善堂(下文簡稱「樂善堂」)代表以簡報介紹文件第 16/2024 號，並作出以下補充：

- (i) 地區康健站/中心是醫務衛生局在全港 18 區推行基層醫療服務的地點。在九龍城區，現時由樂善堂營運的地區康健站屬過渡性質，在定下永久性選址後將設置地區康健中心；
- (ii) 九龍城地區康健站的服務時間為星期一、三、五及六的上午 10 時至下午 7 時，以及星期二及四的上午 10 時至下午 9 時，星期二、四延長開放時間旨在為在職人士提供服務。雖然康健站在星期日及公眾假期休息，但在個別日子亦會舉辦活動以接觸更多的區內居民；
- (iii) 香港市民可攜同身份證前往地區康健站登記成為會員及開通「醫健通」。康健站會為會員配對家庭醫生，讓會員得到一站式個人化健康服務及專業意見；
- (iv) 九龍城地區康健站會提供針對糖尿病、高血壓、腰背痛及退化性膝關節炎的慢性疾病管理服務；
- (v) 在「慢性疾病共同治理先導計劃」(下文簡稱「共治計劃」)下，政府會資助 45 歲或以上、沒有已被確診患有糖尿病或高血壓的香港居民進行糖尿病及高血壓篩查，並為於篩查中確診糖尿病、高血壓或血糖偏高的市民安排前往已配對的家庭醫生診所覆診、跟進及領取藥物；
- (vi) 家庭醫生是基層醫療服務的關鍵部分，透過深入了解市民的身體狀況、用藥模式、生活及運動習慣等，全面及持續地協助他們預防及管理疾病。在「一人一家庭醫生」概念下，

市民會在社區接受小病的治理及慢性疾病的管理，而家庭醫生會監察患者的病情並在發現病情惡化或出現併發症時，讓患者及早接受治療。政府正強化「一人一家庭醫生」概念，除了能加強保障市民的健康外，亦能減輕公營醫院的壓力；

- (vii) 在「健康人生計劃」下，政府為不同年齡及性別的市民提供生活習慣及健康方面的建議，例如建議某個年齡群組的市民接種預防疫苗及接受癌症篩查；以及
- (viii) 九龍城地區康健站計劃加強區內牙科相關服務推廣。康健站亦期望與委員和關愛隊合作，到訪區內的不同小區推廣共治計劃並宣傳其他健康資訊。

6. **委員**感謝樂善堂的介紹，並有以下意見及提問：

- (i) 委員期望關愛隊與九龍城地區康健站加強溝通和合作，讓相關服務及宣傳工作深入至九龍城區的每個角落；
- (ii) 由於市民對相關服務及詳情缺乏了解，委員建議加強宣傳工作並舉辦講座，包括在三無大廈張貼海報，以及與法團和管理公司合作；
- (iii) 委員表示牙科服務極受區內市民歡迎，故查詢有關服務是否只向會員提供，以及是否需要預約；
- (iv) 委員建議樂善堂定期向委員發送服務及活動資訊，讓委員協助轉發及宣傳；
- (v) 委員查詢外展服務的詳情，例如是否有陪診服務、心理輔導及上門診斷服務，以及會否出借樓梯機等設備；
- (vi) 委員查詢在共治計劃中患者領取藥物的詳情；以及
- (vii) 委員查詢市民是否必須親身前往地區康健站登記成為會員，以及不同服務點的服務是否有分別。

7. **樂善堂代表**回應，重點如下：

- (i) 地區康健站並無對登記成為會員設置門檻，市民攜同身份證親身前往康健站主中心(土瓜灣旭日街 9 號港圖灣地下)或服務點 1(紅磡馬頭圍道 100 號金通商業大廈 10 樓 A 及 B 室)，即可免費登記成為會員。市民亦可前往其他服務點查

詢康健站的資訊；

- (ii) 市民可預約到康健站作會員登記並接受健康風險評估，未有預約者亦可即場輪候服務，但可能需要等候較長時間；
- (iii) 外展隊旨在宣傳康健站所提供的服務，故其服務主要包括到訪社區進行服務推廣，以及協助市民即場登記成為會員、進行健康風險評估及登記參與共治計劃。康健站亦有上門服務，主要為較少接觸社區的長者進行健康風險評估，進行健康教育及協助他們安排所需的服務。由於康健站的工作重點在於健康推廣及疾病預防，外展隊或上門服務沒有提供陪診服務，亦沒有出借樓梯機等設備的安排；
- (iv) 參與共治計劃的患者可前往已配對的家庭醫生診所覆診及領取藥物，預約方式以該家庭醫生的診所為準。計劃下，患者的平均輪候時間會較在公營醫院覆診及領取藥物短；
- (v) 康健站會以 WhatsApp 向會員發送服務及活動資訊。康健站亦樂意派員到議員辦事處進行宣傳工作，並邀請議員參觀地區康健站和服務點，以了解有關地點所提供的服務；以及
- (vi) 為響應政府推出的「六月·戒煙月」，康健站將於 2024 年 6 月提供戒煙服務，服務內容包括派發戒煙藥物試用裝，以及提供戒煙輔導、跟進及轉介服務。樂善堂期望與議員建立聯繫，協助把有關資訊發送予區內人士。

議程三

要求市建局重啟土瓜灣十三街重建研究及加快重建步伐

(社房會文件第 17/2024 號)

- 8. **委員**介紹文件第 17/2024 號。
- 9. **主席**請委員閱覽由市區重建局(下文簡稱「市建局」)提供的席上文件第 8 號書面回應。
- 10. **市建局代表**回應，重點如下：
 - (i) 市建局理解委員和居民對重建十三街的關注。在 2024 年 5 月中，市建局曾就有關事宜與居民和發展局會面，居民的意見包括要求加快重建十三街的步伐，以及查詢重建時間表、

十三街的樓宇狀況和市建局在樓宇復修方面可提供的支援等。市建局會繼續與居民保持溝通；以及

- (ii) 由於發展計劃涉及收購及補償等事宜，故須在開展重建項目前保密。市建局會在啟動重建項目時，刊憲對外公布詳情。

11. **主席**表示早在市建局的前身土地發展公司之時期，居民已要求重建十三街，他促請市建局盡快啟動十三街重建項目。

議程四

就衙前圍道/賈炳達道項目收購價反映意見

(社房會文件第 18/2024 號)

12. **委員**介紹文件第 18/2024 號，並表示在會議舉行前收到相關關注組的信件，內容包括：

- (i) 質疑市建局發出收購物業建議(下文簡稱「出價」)的時間，以及估值時採用的數據的時間點和地點；
- (ii) 查詢重新估值及出價的可行性；
- (iii) 要求優化補償方案；
- (iv) 對自住業主與出租業主之間的出價差異表示不滿，要求市建局解釋有關機制；以及
- (v) 查詢天台及平台面積的補償方案。

13. **主席**請委員閱覽由市建局提供的席上文件第 5 號書面回應。

14. **委員**有以下意見及提問：

- (i) 獲委聘的七間專業註冊產業測量師行在估值時採用了來自土瓜灣及新蒲崗區的數據，而上述地區所屬校網的價值遠較九龍城區校網(34 校網和 41 校網)低，令市建局基於有關數據的出價較市民的預期價格低。委員查詢局方選擇上述測量師行的原因，所採用的數據的詳情和原因，以及有關指引中「同區」的定義；
- (ii) 委員認為市建局出價的時間較正常時間遲了約半年，而樓價在這出價的時間點亦遠較凍結人口調查時低。委員查詢局方延遲出價的原因；

- (iii) 根據市建局的資訊，如業主對出價不滿，可聘用產業測量師提供協助。委員查詢是否有基於上述方式而成功提高收購價格的案例，是否有機制讓局方重新出價，以及在引用《土地收回條例》時補償方案的詳情；
- (iv) 市建局自 2001 年起制訂並使用「七年樓齡補償機制」，多年來沒有因應實際情況而作出任何修訂，現時已經不合時宜。委員建議在估值時把區內設施及校網等因素納入考量；
- (v) 市建局曾因應實際情況推出保留潮泰特色、「聯廈聯管」管理模式，以及大面積重建項目等受市民歡迎的措施。委員要求局方從善如流，檢視有關估值並重新出價；以及
- (vi) 委員認為市建局給予出租業主的出價遠較自住業主的出價低，甚至無法購買同區設有升降機的樓宇的單位，令部分業主無法做到原區安置。

15. **市建局代表**感謝區議會的意見，以及邀請市建局代表出席會議，解釋相關政策。市建局代表作出以下回應：

- (i) 市建局的出價時間受項目規模、地區特性、項目特質、受影響項目的業權及住戶數目等不同因素影響，但不會根據樓市狀況決定提出收購建議的時間。由於 KC-017 項目的規模較大，涉及超過 1 000 個業權、1 200 伙住戶及超過 100 個地下商舖經營者，市建局需時處理相關前期工作，包括與區內具小街小舖特色的店舖經營者溝通，以制定保留地區特色的回遷方案；
- (ii) 市建局的「七年樓齡」自置居所補償機制，是參考立法會財務委員會在 2001 年通過的「自置居所津貼及發放予商用物業業主和合法佔用人的特惠津貼」(下文簡稱「收購準則」)而制定，即自住業主可得到其物業的市值交吉價，以及一筆自置居所津貼；而出租業主則可得到其物業的市值交吉價，以及一筆補助津貼，其金額為自置居所津貼的一個百分比；
- (iii) 市建局已於 2024 年 4 月 30 日出價，以私人協商方式提出收購 KC-017 項目的物業業權。在引用《土地收回條例》前，市建局會考慮因應市況向仍未出售物業的業主發出更新的收購物業建議，有關價格將按新的估值日期去計算，可升亦可跌；需要注意的是，屆時業主可得到的相關費用津貼金額

將有所減少。如最終政府以《土地收回條例》收回土地，補償方案將以土地復歸日的估值以及上述收購準則去計算有關物業的市值和適用的津貼金額；

- (iv) 市建局在釐訂「假設重置單位」呎價時，會按現行機制，透過公開抽籤方式，委聘七間專業註冊產業測量師行作獨立估值。評估「假設重置單位」的估值指引，是參考地政總署編發的「收回市區土地及補償安排－供業主，佔用人及測量師參考的指引」而制定，七間獨立顧問公司搜集並分析在項目附近地區內、物業特點及交通方便程度與項目類近的物業成交個案，以評估假定同一地區七年樓齡的「假設重置單位」之呎價；
- (v) 就 KC-017 項目的獨立估值事宜，獲委聘的七間測量師行會搜集並分析項目附近地區可資比較的物業成交個案。由於在估值日期(2024 年 4 月 12 日)的過去 12 個月，龍城範圍內只有數宗相關成交個案，而部分個案亦不符合可資比較的要求，因此測量師行擴闊其搜集資料的範圍，把項目附近地區的個案納入考量，並就有關個案的所在位置(包括校網)進行分析，然後就交易日期、樓齡、座向、樓層、物業質素、面積、交通方便程度及環境等各種因素，作出調整以評估「假設重置單位」呎價；
- (vi) 文件提及一宗成龍居的物業成交個案，經翻查土地登記冊和售樓說明書的資料，交易內容除了 445 呎的單位外，還有一個近 800 呎的平台，即有關交易屬於特色單位成交個案。文件亦提及一宗曉薈的物業成交個案，個案為一個 182 呎的開放式單位，由於單位面積相對細小，呎價會較一般的分層單位高出不少。測量師行在進行估值時，會盡量考慮所有物業成交個案，但不會只着眼於個別個案；
- (vii) 市建局會以公開抽籤的方式，從有興趣參與項目估價的「市建局產業測量顧問公司名單」中，公開抽籤選取七間獨立顧問公司，並會邀請獨立顧問公司代表、測量師學會代表和地區代表如區議員等一起出席並見證公開抽籤程序；以及
- (viii) 市建局委聘的測量師在評估物業市值時會搜集並分析可資比較個案，如物業範圍包括入契平台或天台，其價值亦包括在內。如個別業主需要在物業的市值(但不包括任何特惠津

貼)，以及計算物業面積(如天台和平台)方面徵詢專業意見，他們可聘用具備專業資格的註冊產業測量師提供協助。

16. **委員**有以下意見及提問：

- (i) 在 2024 年 1 月，獅子石道 1 號有一宗單位面積約 300 呎，呎價約 18,000 元的物業成交個案；在 2024 年 4 月 10 日，侯王道有一宗單位面積約 300 呎，呎價約 17,000 元的物業成交個案；在 2024 年 4 月 11 日，聯合道 18 號亦有一宗單位面積約 500 呎，呎價約 19,000 元的物業成交個案。委員表示上述個案的樓宇均已超過七年樓齡，其呎價亦較局方的出價高，故查詢測量師行沒有採用有關數據的原因；以及
- (ii) 委員查詢如政府以《土地收回條例》收回土地，而有關價格高於市建局的出價，有關出價會否影響在引用條例前已經簽約的業主。

17. **市建局代表**回應，重點如下：

- (i) 獲委聘的測量師行須依照既定的機制和相關指引，並且參考所有可搜集到的相關資料，以評估假設重置單位的呎價。市民可前往市建局的旺角辦事處參閱有關估值報告；以及
- (ii) 如政府以《土地收回條例》收回土地，屆時只會向仍未出售物業的業主出價，其價格將按土地復歸日的估值去計算，可升亦可跌。有關出價不會影響在引用條例前已經簽約的業主。

18. **主席**認為市建局需要盡力釋除居民的疑慮，故希望局方保持與居民磋商物業收購事宜。

議程五

促當局加強執法，遏止無牌賓館

(社房會文件第 19/2024 號)

19. **委員**介紹文件第 19/2024 號。

20. **主席**請委員閱覽由消防處及民政事務總署提供的席上文件第 4 及 6 號書面回應。

21. 消防處代表回應，重點如下：

- (i) 在華豐大廈三級火後，消防處已即時審視同類型樓宇，發現全港約有 230 幢仍未切合現時消防裝置及設備要求，而樓宇內設有持牌賓館的舊式樓宇。相關的同類樓宇主要分佈在油尖旺區、灣仔區及深水埗區，而九龍城區只佔約 3%；
- (ii) 在同類樓宇中，一般常見的火警隱患多為人為因素，例如：
 - (a) 擺放雜物阻塞走火通道；(b) 消防裝置或設備未能在有效操作狀態或被阻塞或缺乏年檢；(c) 防煙門損壞或被移除；以及(d) 出口門被上鎖等；
- (iii) 為進一步加強巡查力度，消防處已即時按照樓宇的風險評估，針對樓宇內設有賓館牌照的處所、樓齡較高、沒有裝設消防裝置及設備、單樓梯設計及「三無大廈」等風險較高的舊式樓宇，加強主動巡查及採取適當的執法行動，處理樓宇內的火警危險；
- (iv) 消防處會適時審視相關的執法成效，按實際需要和情況考慮把相關的工作恆常化，並在有需要時透過現行的資源分配機制，申請額外資源，進一步加強這方面的工作；以及
- (v) 消防處會繼續在本區舉辦不同類型的防火安全教育活動，包括防火嘉年華、屋邨防火宣傳、參觀消防局、防火講座、走火警演習及派發「防火三寶」(滅火筒、滅火氈以及獨立火警偵測器)等，並透過社交媒體、手機應用程式、不同的訓練課程、電視宣傳短片和廣告等平台作出防火教育宣傳。消防處亦會繼續聯同九龍城區消防安全大使名譽會長會及消防安全大使，全力配合九龍城區防火委員會(下文簡稱「防火會」)所籌辦的各項消防安全教育活動，從而提升九龍城區居民的消防安全意識以及樓宇的消防安全水平，使區內居民的生命財產得到更好保障。

22. 主席作出總結，要求消防處繼續打擊無牌賓館，避免火災再次發生。

議程六

要求推行提高少數族裔防火意識教育活動計劃

(社房會文件第 20/2024 號)

23. 委員介紹文件第 20/2024 號。

24. 主席請委員閱覽由消防處及九龍城民政事務處提供的席上文件第 3 及 7 號書面回應。

25. 委員有以下意見及提問：

- (i) 部分少數族裔人士會短暫居住於過渡性房屋，等候政府安排上樓。委員建議相關部門在推行防火教育時，注意有關情況，確保教育活動能夠覆蓋新入住的人士；
- (ii) 委員建議消防處提供巴基斯坦文(烏爾都語)版本的防火資訊及小冊子，並提供該語言的查詢熱線，以及邀請少數族裔人士或團體參觀消防處，以重點提高他們的防火意識；
- (iii) 委員查詢有關在九龍城區派發「防火三寶」的活動詳情，要求處方盡快公布有關資訊。此外，由於紅磡區有較多的基層及少數族裔家庭，委員建議增撥資源，向該區人士派發「防火三寶」；以及
- (iv) 委員知悉防火會曾舉辦面向少數族裔人士的防火宣傳工作，但缺乏及時向有關人士傳達較新訊息的渠道。委員建議向防火會發送是項議程的討論內容，以供他們參考，並建議防火會加強與區內少數族裔團體的溝通，讓有關團體協助宣傳。

26. 九龍城民政事務處代表回應，重點如下：

- (i) 本處和防火會一直致力推廣九龍城區的消防安全文化、強化大廈管理組織及提高市民的防火意識。防火會過往一直舉辦多元化的活動，包括於 2021 年及 2022 年均有舉辦宣傳教育活動向區內外藉家庭傭工、少數族裔人士及三無大廈居民派發以中、英、菲律賓、印尼及泰文等印製的防火資訊小冊子及宣傳紀念品，以推廣消防安全，提高居民的防火意識。防火會未來在籌劃活動時，會繼續考慮相關活動方向；
- (ii) 4 名本區區議員為本屆防火會的委員，本處相信區議會和防

火會定可攜手做好九龍城區的防火工作；以及

- (iii) 防火會派發的防火資訊小冊子主要來自消防處，而消防處所印製的防火資訊小冊子已有翻譯包括烏爾都語在內的八種語言。

27. **消防處代表回應，重點如下：**

- (i) 消防處一直積極招募少數族裔人士成為消防屬員。九龍總區現有 9 名少數族裔的消防屬員，消防處會根據他們比較熟識的方言安排駐守地點，包括了安排 1 名比較熟識泰語的消防屬員駐守馬頭涌消防局，以及安排南亞裔的消防屬員駐守尖沙咀消防局和旺角消防局。消防處希望以此能進一步加強與地區上少數族裔社羣的協助，便利籌辦及安排社區應急準備和消防安全的地區教育工作；
- (ii) 消防處已經把有關《家居防火安全守則》及《火警逃生》宣傳小冊子翻譯成八種語言，當中包括泰文和烏爾都語；以及
- (iii) 消防處正在全港 18 區派發「防火三寶」，九龍城區的派發活動已經開展。

28. **主席**作出總結，並指示秘書處向防火會發送是項議程的討論內容。

[會後補註：秘書處已於 2024 年 7 月 11 日去信九龍城區防火委員會。]

議程七

關注九龍城區長者需求提升公營牙科服務

(社房會文件第 21/2024 號)

29. **委員**介紹文件第 21/2024 號。

30. **主席**表示醫務衛生局及衛生署並無派代表出席是次會議，請委員閱覽由相關部門提供的席上文件第 1 號書面回應。

31. **委員**有以下意見及提問：

- (i) 書面回應提及，衛生署將於 2024 年 7 月 4 日起，把牙科街症服務的「初步登記」時間由服務當天凌晨零時調整至前一天晚上 8 時。有委員對相關部門的從善如流表示贊賞，亦有委員認為調整後的時間會影響長者的晚膳安排，並建議把

時間調整至接受服務前一天的日間；

- (ii) 政府早前把五間提供牙科服務的醫療機構納入「長者醫療券大灣區試點計劃」，由於上述機構主要位於深圳，委員建議把大灣區其他城市的醫療機構納入計劃；以及
- (iii) 委員認為書面回應未能全面回應有關增設流動牙科醫療車的建議，故要求秘書處在會議後向有關部門反映，並促請部門日後應派出代表出席會議，以回應委員的意見及提問。

32. **主席**作出總結，並指示秘書處在會議後聯絡相關部門跟進。

[會後補註：秘書處已於 2024 年 7 月 11 日去信醫務衛生局及衛生署。]

議程八

建議促進九龍城區社福機構與體育組織加強聯繫共同協助有情緒健康或社區支援需要人士

(社房會文件第 22/2024 號)

33. **委員**介紹文件第 22/2024 號。

34. **主席**請委員閱覽由社會福利署(下文簡稱「社署」)提供的席上文件第 2 號書面回應。

35. **社署代表**回應，重點如下：

- (i) 政府一向關注有精神健康需要的人士，並透過由社署資助的精神健康綜合社區中心，為 15 歲或以上的有需要人士提供一站式的服務。比如，香港善導會「龍澄坊」為九龍城區提供綜合社區中心服務，服務範圍包括偶到服務、外展服務、個案輔導工作、治療及支援小組工作、社交及康樂活動、日間訓練等；
- (ii) 除了綜合社區中心外，其他受社署資助的服務單位，包括區內的綜合家庭服務中心、長者中心及綜合青少年服務中心也會為其服務對象提供推廣精神健康的活動；以及
- (iii) 社署一直鼓勵跨界別及跨專業的協作，為地區提供更多的服務。如委員有相關資源，社署可協助聯絡並分享給其他持份者和服務機構。

議程九

其他事項

36. 委員沒有其他事項提出。

議程十

下次會議日期

37. 主席宣布下次會議日期為 2024 年 8 月 1 日下午 2 時 30 分，截止提交文件日期為 2024 年 7 月 17 日。

38. 主席在下午 4 時 17 分宣布會議結束。

本會議記錄於 2024 年 8 月 1 日正式通過。

主席

秘書

九龍城區議會秘書處
2024年8月