

第六屆黃大仙區議會轄下
社區建設及社會服務委員會
第二次會議記錄

日期：二零二零年五月五日（星期二）
時間：下午二時三十分
地點：九龍黃大仙龍翔道 138 號龍翔辦公大樓 6 樓
黃大仙區議會會議室

出席者：

主席：

陳利成先生 黃大仙區議會議員

副主席：

陳俊裕先生 黃大仙區議會議員

委員：

許錦成先生	黃大仙區議會主席
黃逸旭先生	黃大仙區議會副主席
鄭文杰先生	黃大仙區議會議員
鄭梓健先生	黃大仙區議會議員
張嘉宜女士	黃大仙區議會議員
張茂清先生	黃大仙區議會議員
莊鼎威先生	黃大仙區議會議員
劉珈汶小姐	黃大仙區議會議員
梁銘康先生	黃大仙區議會議員
廖成利先生	黃大仙區議會議員
莫綺霞女士	黃大仙區議會議員
岑宇軒博士	黃大仙區議會議員
施德來先生	黃大仙區議會議員
溫子衆先生	黃大仙區議會議員
胡志健先生	黃大仙區議會議員
尤漢邦先生	黃大仙區議會議員

列席者：

梁惠珍女士	高級聯絡主任(1)	黃大仙民政事務處
傅申女士	高級行政主任(區議會)	黃大仙民政事務處
林婉婷女士	黃大仙及西貢區助理福利專員 3	社會福利署
張美玲女士	房屋事務經理(黃大仙、青衣及荃灣六)	房屋署
馬杜莉女士	高級學校發展主任(黃大仙)1	教育局

秘書：

蘇詠詩女士	行政主任(區議會)4	黃大仙民政事務處
-------	------------	----------

主席致歡迎詞

主席歡迎委員及政府部門代表出席第六屆黃大仙區議會轄下社區建設及社會服務委員會（社建會）第二次會議。

- 一. 通過黃大仙區議會轄下社區建設及社會服務委員會二零二零年三月十七日第一次會議記錄
2. 委員並無修改建議，社建會二零二零年三月十七日第一次會議記錄獲得通過。
- 二. 黃大仙區議會轄下社區建設及社會服務委員會二零二零年三月十七日第一次會議進展報告
(黃大仙區議會轄下社區建設及社會服務委員會文件第 8/2020 號)
3. 主席指，席上放有教育局就第一次會議時通過的動議提交的書面回覆(附件一)，供委員參閱。
4. 委員對進展報告及教育局的回覆並無意見。

三 報告及討論事項

- (i) 黃大仙區議會轄下社區建設及社會服務委員會二零一九至二零二零年度已定用途款項及支出報告(截至二零二零年三月三十一日)

(黃大仙區議會轄下社區建設及社會服務委員會文件第 9/2020 號)

5. 委員備悉文件。

- (ii) 婦女事務委員會「資助婦女發展計劃(區議會組別)」

(黃大仙區議會轄下社區建設及社會服務委員會文件第 10/2020 號)

6. 委員同意接納婦女事務委員會在二零二零至二一年度的撥款。

(會後補註：秘書處已於二零二零年五月八日通知全體黃大仙區議員，以邀請合適的區內團體就此計劃提交撥款申請。)

- (iii) 社會福利署黃大仙及西貢區福利辦事處二零二零至二零二二年度工作計劃

(黃大仙區議會轄下社區建設及社會服務委員會文件第 11/2020 號)

7. 社會福利署(社署)林婉婷女士介紹文件。

8. 主席指，社會福利署黃大仙及西貢區福利辦事處(辦事處)同時服務黃大仙及西貢區，故查詢此工作計劃是否由兩區一同推行，以及計劃提及的「正向思維」會為本區帶來甚麼益處。

9. 社署林婉婷女士回應指，兩區的工作方向大致相同，但舉辦的活動或會根據兩區各自的特色而有所不同。舉例而言，以往由兩區分別舉行的「快樂人生社區健康推廣計劃」，今年將共同設計普及版，並將它推廣予區內不同層面的人士，如婦女、兒童及傷殘人士等。署方希望透過「正向思維」這種簡易的正向心理學概念，教導市民提升生活中不同範疇的抗逆能力。活動內容會因應兩區特色及不同服務對象作相應調整，並會先於

個人層面建立正向思維，繼而建立家庭間及與社區的關係。

10. 委員的意見及查詢綜合如下：

- (i) 查詢署方有否具體的活動形式、服務對象、宣傳媒體及推動形式等。另外，近半年香港受疫情影響，整體情緒低落，急需快樂思維，故查詢計劃的推行時間表；
- (ii) 指政府定性參與「反送中運動」的示威人士為「暴徒」及示威事件為「暴動」，難以做到文件中「修補家庭關係」及「正向思維」的工作方向。政府拒絕回應「五大訴求」，令社會整體氣氛急轉直下，單倚靠社署絕不能粉飾太平。此外，青少年會因擔心被告密而不向社工或老師透露社會運動引申的情緒問題；
- (iii) 指文件中很大篇幅提及「反送中運動」，即表示已有前設未來兩年的工作計劃將針對該運動帶來的後果，以及社會氣氛而制定。委員查詢黃大仙區內因該運動引致家庭問題而須接受社工輔導的個案數據。另外，委員指即使前線社工有熱心希望幫助市民，但社署普遍的政策較為不設實際，令年輕人不願向社署社工求助；及
- (iv) 表示工作計劃側重心理上的輔導，查詢有否實際的資源安排，例如為因與家人政見不合而被趕出家門的年輕人提供臨時宿舍。

11. 社署林婉婷女士回應指，活動會以一些簡單易明的正向心理學概念為框架，針對不同服務群組使用不同模式推行，如影片、講座及工作坊等。推行時間表將配合兩區區議會的撥款申請時間，而署方亦已聯合非政府機構遞交黃大仙區的「快樂人生社區健康推廣計劃」申請，並期望於六至七月推行。視乎疫情發展，署方亦有考慮透過網上媒體推行活動。因區議會撥款為期一年，故署方會於年底檢討並調節來年的工作。

12. 另外，林女士表示署方去年開始已就社會事件帶來的影響開展切合年輕人、家庭及前線社工需要的活動。活動邀請資深的心理學家聯同非

政府機構的社工帶領小組進行深入輔導，討論內容亦會保密。事實上，較少年輕人會直接與社署接觸，但他們與非政府機構的社工有緊密聯繫，而運動中亦有很多社工支援年輕人。此外，家長及長者亦受運動影響，例如消閒活動減少及家庭爭執等，故家庭服務中心及長者中心亦有為受影響的家長及長者提供協助。另外，署方有為各服務單位的前線社工舉辦分享會及工作坊，以提供支援及疏理他們的情緒。署方會繼續加強與非政府單位合作，相信亦能接觸到這些受影響的家庭及年輕人。她強調參加者的個人資料絕對保密。以上述的小組活動為例，參加者只有四至五人，以提供具私隱度及安全的輔導空間，社署亦不會知悉討論內容。她同意單憑社工的力量不能解決社會矛盾，惟希望疏理各方的情緒，互相理解。

13. 林女士續指，工作計劃是為未來工作設定方向，社署每年都有就特別希望推動的主題提供額外資源，例如早年就以認知障礙症為主題。現計劃推行的普及版是以大眾為對象，並為不同的服務群體舉行工作坊。如有需要，署方將立案跟進。就針對年輕人的額外資源(如青年宿舍及生活資助等)，署方則視乎個案需要按個別情況處理。

14. 主席表示，署方除了計劃提及的工作方向，亦須關注相應執行的資源是否齊備。他認為政府現時的用詞已如此負面，故委員亦質疑署方的計劃能否確切執行以及為社區帶來正面影響。

15. 社署林女士指，如同「2019冠狀病毒病」一樣，「社會事件」是政府的官方用詞，相信與委員所指的「反送中運動」相同。自去年年底，辦事處認為有需要與青年進行深入的輔導，故除了恆常開支，辦事處亦有向總部申請額外資源，以聘請心理學家推行活動。如委員對活動的地點或模式有意見，她歡迎委員與社署聯絡，以便及早安排資源。

16. 委員提出的跟進意見和查詢綜合如下：

- (i) 指社署作為政府部門，公眾對政府的不信任必會令其工作成效大打折扣。委員亦得知曾參與社會運動的市民亦不相信社署委託的外展社工。面對著極權政府，他們擔心社工或會被政府強制要求提交個人資料。此外，現時政府的用詞極端，例如參與「黃色經濟圈」被認為是「港獨分子」等，故查詢社署如何消除市民的不信任感。另外，委員建議署方向長者提供的情緒輔導必須強調互相理解，令他們了解年輕人的想法。於這前設下，如面談內容與官方立場有抵觸，委員查詢署方會如何處理；
- (ii) 查詢署方對少數族裔人士就社會運動及疫情影響的支援；
- (iii) 指社會問題的癥結一日未解決，此等工作計劃只能治標不治本。就日前有在囚人士疑因其政見被人虐待，委員反問年輕人如何能信任社署社工並向其求助，並查詢署方如何應對。另外，既然此工作計劃是針對社會運動制定，部分因而被囚的人士將逐漸出獄，或會面對工作及住宿等問題，故委員希望了解社署除情緒支援外，還會如何支援這些更生人士；及
- (iv) 表示解決社會福利問題並不限於心理層面，往往涉及資源分配事宜，故查詢署方是否已準備足夠資源應付預期的經濟下行及失業潮。以照顧者為例，委員認為提供家務協助及托兒服務等較心理支援更為實際。

17. 社署林婉婷女士續回應指，總部有組別研究及推動全港性的支援政策，如放寬綜援申請的資產上限多六個月等，而改善家居及社區照顧服務的照顧名額亦將於下半年分階段增加。她不希望以「更生人士」標籤曾入獄的人士，因他們出獄後競爭力或會減弱，可能面對求職及住宿等困難。事實上，現時區內亦有非政府機構以他們為服務對象。過去兩年辦事處的工作目標亦希望接觸潛藏於社區的有需要人士，惟按以往經驗，更生人士的確較難觸及，其中部分亦拒絕求助。社署將以個案形式提供協助及按情況轉介非政府機構跟進。另外，她知悉黃大仙區內的少數族裔人士大多集

中於個別小區，故署方將特別留意，並於設定未來工作方向時預留資源。此外，長者中心亦曾反映有部分長者受社會事件影響，與年輕的社工爭執，但在資深社工的輔導下，雙方最終亦能互相理解，而社署亦期望繼續這方面的工作。

18. 委員提出的跟進意見和查詢綜合如下：

- (i) 指市民不信任政府，故亦會質疑政府委派的外判機構的可信性。過往政府亦於不同事件上出爾反爾，以致求助人難以相信面談的保密性。委員認為求助者有權利知道受社署資助單位的名單，並自行作出判斷。如發現社署社工向政府洩密，市民必定會追究；及
- (ii) 表示年輕人已建立自己的普及版，主題曲為《願榮光歸香港》，訴求內容為「五大訴求、缺一不可」，並以「光復香港、時代革命」為口號，其中心思想是希望為香港帶來正面思維，向前發展。然而，社會領袖沒有尊重及回應年輕人的訴求，部分人甚至宣稱要放棄年輕人，這正顯現了一種負面的思維，故建議署方應率先向他們介紹正向思維的普及版。委員亦指特首有社會工作經驗，但她似乎已忘記初心，故希望署方率先邀請特首參與正向思維活動。

19. 主席總結指，委員普遍支持工作計劃的方向，但現今社會瀰漫著不信任的氣氛，如社工得不到受眾的信任，所推行的活動效益亦會大打折扣，署方須研究如何改善。此外，署方亦須加強接觸因社會事件入獄的更生人士，協助他們重新融入社會。主席亦請署方於未來的會議上介紹有關少數族裔的計劃，亦期望社署總部增撥資源進行上述工作。

四. 其他事項

(i) 要求關注「天馬苑商場擬開設安老院舍」事宜

20. 主席表示，秘書處在會前收到由鄭文杰議員提交題為「要求關注『天馬苑商場擬開設安老院舍』事宜」的意見書(附件二)，文件已置於席

上供委員參閱。他根據《黃大仙區議會常規》第 13 條(2)，批准於議程中加入上述討論事項。

21. 鄭文杰議員介紹文件。

22. 委員的意見及查詢綜合如下：

- (i) 指大部分長者是輪椅人士或須長期臥床，擔心如發生火災，逃生時會有困難，故查詢安老院舍與一般商場的消防通道要求是否相同；
- (ii) 指天馬苑唯一的對外車路(即金竹里)是私家路，大部分的維修費用由天馬苑業主立案法團(法團)負責，故該法團無疑是重要持份者之一，但曾有社署職員表示署方處理該牌照申請時不會考慮該法團的意見，希望署方代表釐清此處理手法；
- (iii) 表示早年天馬苑商場的配套設施十分完善，其中的酒樓更是鄰舍間相聚的好地方。如開設安老院舍後，該處居民損失了當初入住或購入單位時的配套。委員認為法律上雖可行，但政策層面是十分離譜；
- (iv) 指彩雲邨商場有一處屬房屋署轄下的空間閒置已久，或更適合開設安老院舍，並建議審計署審視該處的用途；及
- (v) 現政府的政策傾向出售商場予大集團開設連鎖商店，惟政府應鼓勵小型、本土及非連鎖的商店優先以合理租金租用經營，令商場更貼合市民所需。

23. 房屋署張美玲女士回應指，天馬苑拆售物業的業主(如領展及隨後的物業買家)受法律、地契條款、大廈公契及買賣契約中相關的條款所規範。只要符合法律及地契條款，政府不能干預拆售物業業主合法使用該物業的權利。同樣地，只要業主不違反與香港房屋委員會(房委會)訂立的契諾，房委會不會亦不能干預其日常運作及商業決定，包括出售物業及租務安排。有關委員所指彩雲邨商場屬房署的空置地方，署方亦會跟進並於會後提交回覆。

24. 社署林婉婷女士回應指，她會將有關事宜轉達社署牌照及規管科(牌照組)，就商場通道及安老院舍的消防設備要求提供書面回覆。牌照組根據《安老院條例》、《安老院規例》及《安老院實務守則》處理安老院舍的牌照申請。就安老院的選址，經營者須向相關部門提出申請，並提交圖則及批准信等，牌照組方會處理其牌照申請。牌照組於二零一九年十月才正式收到擬開設於天馬苑商場的安老院舍申請，而申請者已取得相關部門批准的圖則及批准信，故牌照組現正處理其申請。在現行既定機制中，牌照組並沒有諮詢業主立案法團一環。

25. 委員提出的跟進意見和查詢綜合如下：

- (i) 指房屋署於一九八零年代批出這塊土地時，相信當時亦無預計政府會拆售商場，故當時的地契與現時規管私人發展商的地契完全不能相提並論。委員推斷當時地政總署或因批給予房委會而訂立相當寬鬆及模糊的條例。如房屋署以此地契條款作推搪的藉口，乃非常不負責任。於領展的司法覆核案件中，已清楚說明根據《房屋條例》第4條，房屋署有責任監管已出售的商場能為居民提供基本的民生設施，而現有八成受訪居民認為該商場未能符合此要求；
- (ii) 指長者經常於深宵使用救護服務，將為居民帶來噪音及衛生問題。委員亦質疑商場的消防設施是否符合相關條例，萬一不幸發生火災，長者亦未必能及時逃生。如該院舍最終獲成功發牌，只會導致院友及天馬苑居民兩敗俱傷，與社署的理念背道而馳；
- (iii) 指天馬苑為居屋，是受資助房屋，即使房屋署拆售該商場後亦不代表斷絕責任，房屋署仍須確保有基本的民生設施，實責無旁貸；
- (iv) 要求社署就委員的意見重新檢討發牌程序，並查詢社署現時處理該牌照申請的進度；

- (v) 查詢房屋署是否確認不會就天馬苑商場的設施給予任何意見及負上任何責任；及
- (vi) 查詢社署現行的發牌制度是否一向不會諮詢地區人士或區議會的意見。

26. 房屋署張美玲女士續回應指，如業主沒有違反與房委會訂立的契諾，房委會不能干涉其運作及商業決定。她亦曾到該商場實地視察，明白委員及居民的關注。房委會如發現業主違反契諾，將有相應跟進行動。

27. 社署林婉婷女士續回應指，牌照組是根據相關法例處理有關申請，而其中必須符合相關消防條例。截至會議當天，該牌照申請尚未獲批，亦未有相關部門提出反對。現行私營安老院的牌照申請程序無須作地區諮詢，但她會向牌照組反映委員的意見。

28. 委員提出的跟進意見和查詢綜合如下：

- (i) 指特首曾把領展列為她要打倒的「三座大山」之一。如政府對領展旗下的設施毫無監管，只會助長其資產升值，與特首的方針背道而馳。房屋署應根據《房屋條例》作出監管，而社署於行政上亦應響應特首的指示，向申請者說明如選址於曾屬房屋署的商場將不獲發牌。當商場業主發現無利可圖，或會重新開設貼合民生所需的設施；
- (ii) 現地契的附帶條款中列明商場業主與業主立案法團須按比例攤分金竹里的維修費用，但商場業主三年多來，在多次催促下才繳付了一次費用。房屋署亦得悉業主已違反契約並承諾作出跟進，可惜至今尚未有任何成效；
- (iii) 查詢擬申請的院舍場地佔商場面積比例多少。如佔地過多，該商場的用途會變得單一，改變了當初的用途。既然現時仍處於申請階段，署方大可建議申請者選用其他更合適的地點；
- (iv) 認為如房屋署須監察商場業主與法團攤分維修費用事宜，

原則上房屋署亦應監察已拆售的商場能否提供適當的設施予居民；

- (v) 指委員的意見並不是抗拒興建安老院舍，而是程序上欠缺諮詢及整體考量。委員查詢社署批出牌照的準則，以及評估時有否考慮周遭的環境配套是否適合院友休養，例如噪音及交通等問題。如未及考慮這些因素，署方應檢討發牌程序。委員希望社署就此個案作出明確的回覆；
- (vi) 要求社署牌照組以書面回覆委員的提問，相信當區居民亦希望得悉部門的發牌基準；
- (vii) 指當初房屋署出售商場予領展已是一個錯誤，及後更以私人物業或商業決定作藉口而不作監管。社署亦表示因其屬私人安老院而不作理會，導致很多的私人院舍出現經營問題。委員認為政府部門不應讓市民承受因部門的錯誤決定引致的問題；
- (viii) 表示天馬苑處於黃大仙區的西北面，長者或會因天氣感到不適而須經常出入醫院，故質疑附近的交通配套能否配合。另外，委員表示建制派候選人於上一次區議會選舉時涉嫌向長者派發禮物拉票，如申請獲批，該處或會淪為「種票溫床」；及
- (ix) 指意見書中支持興建安老院舍的原因主要是由於該處已閒置多年，而為何房屋署容許這個民生商場長年經營不善正是問題的癥結所在。事實上，領展旗下的黃大仙中心亦有就其營運情況諮詢區議員意見，故房屋署實應審視是否仍認為其於已拆售的商場上沒有監管角色。

29. 社署林婉婷女士指，署方將於收到社建會的書面提問後作書面回覆。

30. 房屋署張美玲女士指，因該處現屬私人物業，署方暫沒有相關的佔地面積資料，但會嘗試索取相關資料，亦會向部門反映委員的意見。

31. 主席總結指，委員已就事件發表很多寶貴意見，建議社署重新考慮是次牌照申請，並檢討現行的發牌程序。此外，業主非常關注與法團有關的金錢糾紛，房屋署必須以專業的工作態度盡快跟進。

32. 主席請秘書介紹動議內容。

33. 主席確認委員沒有修訂動議。

34. 主席請委員表決由鄭文杰議員提出的動議：「社區建設及社會服務委員會促請社會福利署及房屋署在天馬苑商場未為居民提供基本民生設施前，不應向天馬苑商場發出安老院舍牌照」(附件三)。

35. 投票結果如下：

贊成	:	18票
反對	:	0票
棄權	:	0票
共	:	18票

36. 主席宣佈動議獲得通過，並請秘書處交予社署及房屋署跟進。

(會後備註：秘書處已於二零二零年五月十九日致函社署及房屋署。社署於五月二十七日的回覆載於附件四，而房屋署於六月五日的回覆載於附件五。就第 22 (iv)段委員的提問，房屋署回覆指，根據記錄，房委會已將彩雲(一)邨的商業及車場設施出售予領展資產管理有限公司。委員提及的位置屬於領展商場地平台，非房委會管轄範圍。另外，就第 28 (iii)段委員的提問，房屋署回覆指，因該處現屬私人物業，房委會無法提供相關資料。)

四. 下次會議日期

37. 社建會下次會議定於二零二零年六月二十三日(星期二)下午二時三十分在黃大仙區議會會議室舉行。

38. 會議於下午四時十五分結束。

黃大仙區議會秘書處
二零二零年六月

檔案編號：HAD WTSDC 13-15/5/3 Pt. 16

就黃大仙區議會轄下
社區建設及社會服務委員會
2020 年 3 月 17 日會議上提出的動議
「要求教育局延後復課及中學文憑考試」

教育局的書面回覆

教育局現就動議文件中有關「要求教育局延後復課及中學文憑考試」的建議，謹覆如下：

政府已於 3 月 21 日宣布全港學校進一步延遲復課，直至另行通告。教育局會繼續就疫情聽取醫學意見、跟進學校的準備，以及防疫物資的供應情況，考慮具體復課日期，並會在復課至少三個星期前公布復課日期及相關安排及提供相關指引，讓學校、家長及學生可以作好準備。

此外，教育局和香港考試及評核局（考評局）已於 4 月 15 日舉行的記者會上，公布香港中學文憑考試（文憑試）會於 4 月 24 日開始舉行，並闡述文憑試的最新安排。今屆文憑試共有逾五萬名考生及二萬一千名考務人員，以及約四百個試場。考生和考務人員的健康是我們的首要考慮，我們全力加強各個試場的防疫措施，務求在安全的情況下讓考生完成文憑試。

考試沒有緊密的社交接觸，是一項低風險的靜態活動。今年所有考生及考務人員都必須戴上口罩，在進入試場學校前，各人必須消毒鞋底，並以酒精搓手液清潔雙手。為確保安全，大家都要作出健康申報，並接受體溫量度，如果有發燒或急性呼吸道感染徵狀，將不獲准進入試場。試場內亦已加強清潔，座位之間的距離已盡量加闊至 1.8 米。而在休息時間，學校將開放空曠地方給考生，避免人群聚集；洗手間亦已加強消毒給考生分批使用，同學排隊時要保持一米距離，避免交談。在多重保障之下，只要大家可以配合，文憑試一定可以在相當安全的情況下進行。

除了試場的防疫措施之外，個人的防疫物資亦是重要一環。為了表達對考生的心意和支持，政府繼上月按考試日數派發口罩予各考生之後，亦已將二十萬支便攜裝酒精搓手液運送到試場，送贈給每一位考生。

在增撥資源加強學校清潔消毒方面，教育局會向全港開辦全面正規課程的學校（即所有公營學校、直接資助計劃學校、私立中小學及幼稚園）發放一筆過「防疫特別津貼」，以幫助學校補充其防疫物資、清潔校園，以及支付其他與防疫相關的開支。津貼額因應學校類別及規模而定，由 10,000 元至 25,000 元不等。此外，資助特殊學校的宿舍部在停課期間一直保持運作，照顧有需要留宿的學生。為加強對這些宿舍部防疫工作的支援，教育局會另行為 21 所設有宿舍部的特殊學校提供一筆過的額外津貼，金額按照宿舍部的核准宿額而定，由 50,000 元至 150,000 元不等。

至於復課後的教學安排，教育局一直與學界商討，現時未有細節或決定，而分階段復課則差不多是一個共識。本局會繼續與業界的持份者多作溝通，找出科學上可行、業界也認為實際上可行的方案，處理復課及教學安排。教育局及考評局會繼續密切跟進疫情的發展，如有任何特殊情況，我們會盡早作出公布。

教育局

2020 年 4 月

鄭文杰區議員辦事處
OFFICE OF CHENG MAN KIT JC

黃大仙區議會
社區建設及社會服務委員會

陳利成主席：

要求關注「天馬苑商場擬開設安老院舍」事宜

天馬苑商場原為天馬苑及天宏苑居民提供便利，早年設有濕貨街市、酒樓、麵包店、超級市場、便利店、補習社等，部份店舖組合亦列於政府當年的批地條款上，無容置疑天馬苑商場不論在定位或發展都是民生商場。

惟領展於 2016 年將商場易手後，商場情況急速惡化，多間店舖被逼遷或提早終止租約。社會福利署早前確認有團體正在申請在天馬苑商場開設安老院舍，而該申請亦已獲得有關政府部門（包括房屋署轄下的獨立審查組）的不反對通知書。可是，社會福利署及房屋署在過程中完全無視居民意見、社區整體規劃，甚至明言不會因主要持份者之一的天馬苑業主立案法團的憂慮而影響牌照申請。

因此，有見本會職權之一為「就影響區內社會服務的政策及提升居民的居住質素，提供意見」，本人希望社區建設及社會服務委員會能關注「天馬苑商場擬開設安老院舍」，並要求社署發牌時須參考居民意見及全盤考慮社區整體規劃，不要閉門造車！

隨函附上早前向天馬苑及天宏苑居民進行的問卷調查報告，如有查詢，請與本人聯絡。



鄭文杰 謹啟

二零二零年五月四日



天馬苑商場擬開設安老院舍 意見諮詢報告

黃大仙區議員鄭文杰
2020年5月4日



簡介

自天馬苑商場易手後，新業主策勵有限公司對商場內部作出不少改動，商舖組合亦不斷變更。據了解，社會福利署去年擱置團體第一次申請後，團體於去年較後時間進行第二次申請。社署上周回覆天馬苑業主立案法團及鄭文杰區議員辦事處的信件中亦確認，團體已取得有關政府部門的不反對通知書，社署正審批該牌照申請。是次諮詢問卷收集街坊對有關改動的意見後，將向署方反映，作為是否決定發牌的考慮因素。

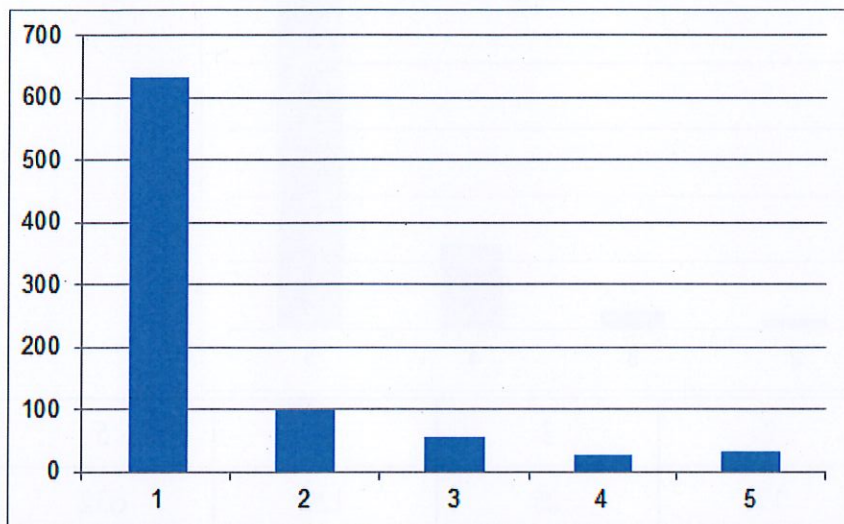
是次<<天馬苑商場原酒樓舖位擬改建作老人院意見諮詢問卷調查>> 於2020年4月尾進行，由黃大仙天強區鄭文杰區議員辦事處以不記名方式進行。是次調查以實體問卷方式，派發到黃大仙天馬苑及天宏苑每一戶的信箱，共派發3,430份問卷。受訪者填寫問卷後，問卷經樓宇大堂收集箱收集，共收回850份有效回應。

問卷結果

請以數字 1 - 5，表示你對以下有關馬仔坑遊樂場重置工程句子的同意程度：

(1 - 非常不同意 2 - 不同意 3 - 無意見 4 - 同意 5 - 非常同意)

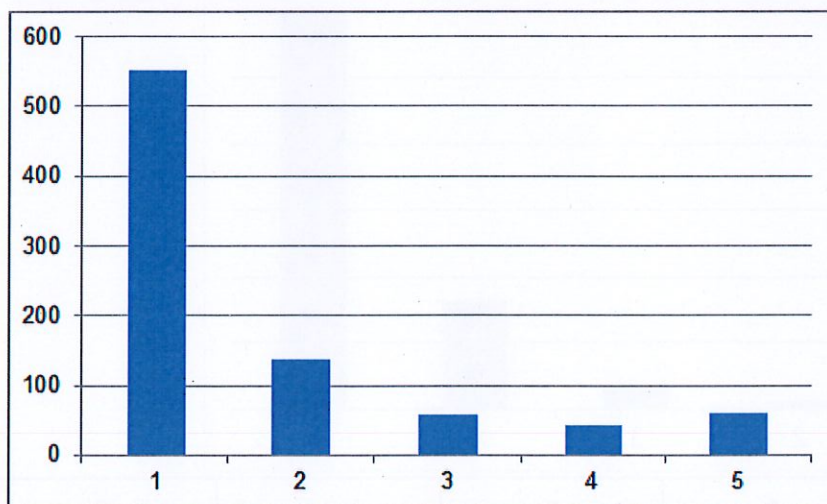
Q1. 我贊成將天馬苑商場原酒樓舖位改建作老人院用途。



1	2	3	4	5
633	101	57	26	33

平均值：1.5、標準差：1.0，結果傾向不同意。

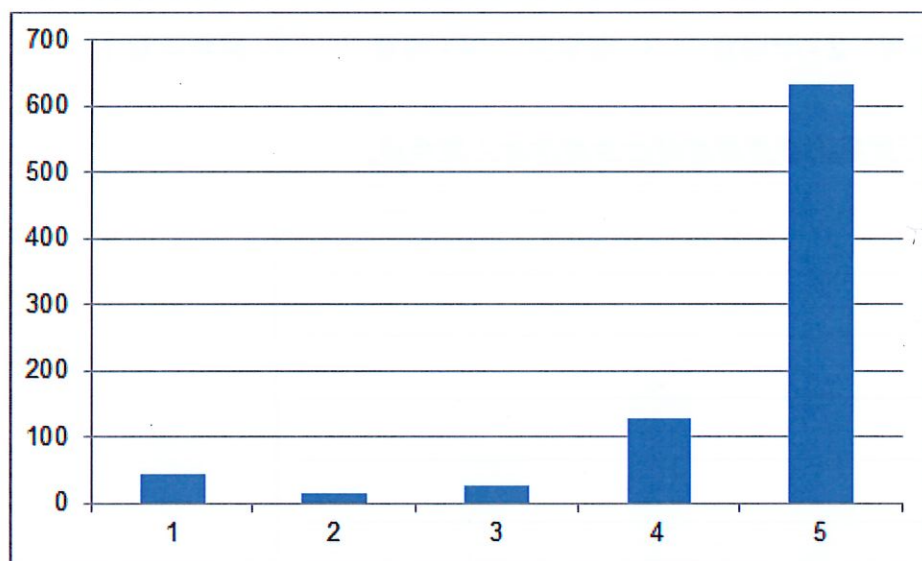
Q2. 我認為在天馬苑開設老人院將對街坊日常生活帶來便利。



1	2	3	4	5
551	138	57	43	61

平均值：1.7、標準差：1.2，結果傾向不同意。

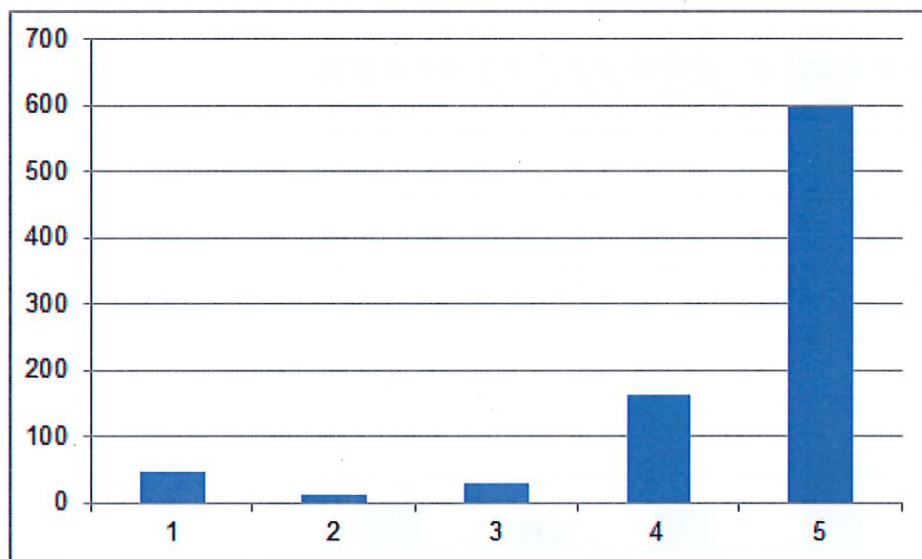
Q3. 我認為政府部門在批出牌照前應先廣泛諮詢附近居民意見。



1	2	3	4	5
46	17	26	129	632

平均值：4.5、標準差：1.0，結果傾向非常同意。

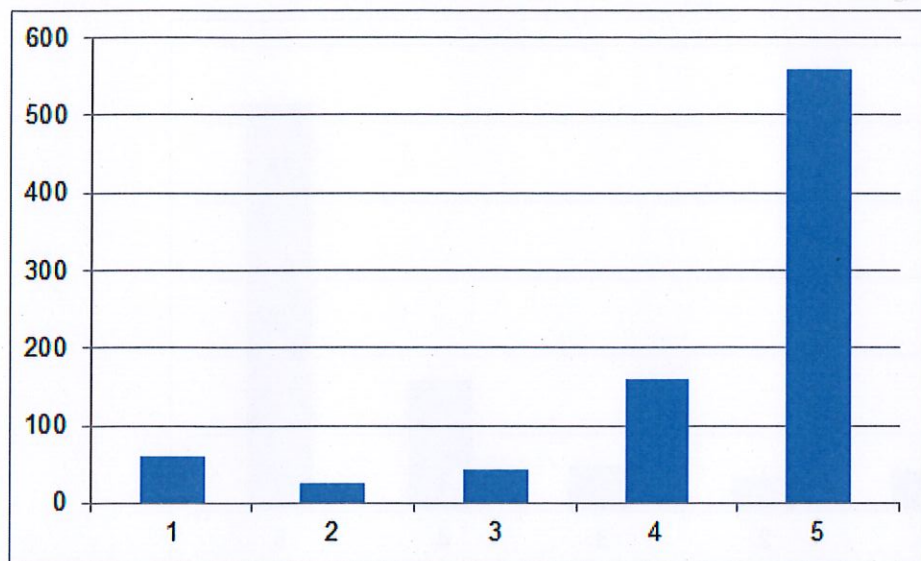
Q4. 我認為社署考慮發牌時應考慮該地區的整體規劃。



1	2	3	4	5
47	12	29	164	598

平均值：4.5、標準差：1.0，結果傾向非常同意。

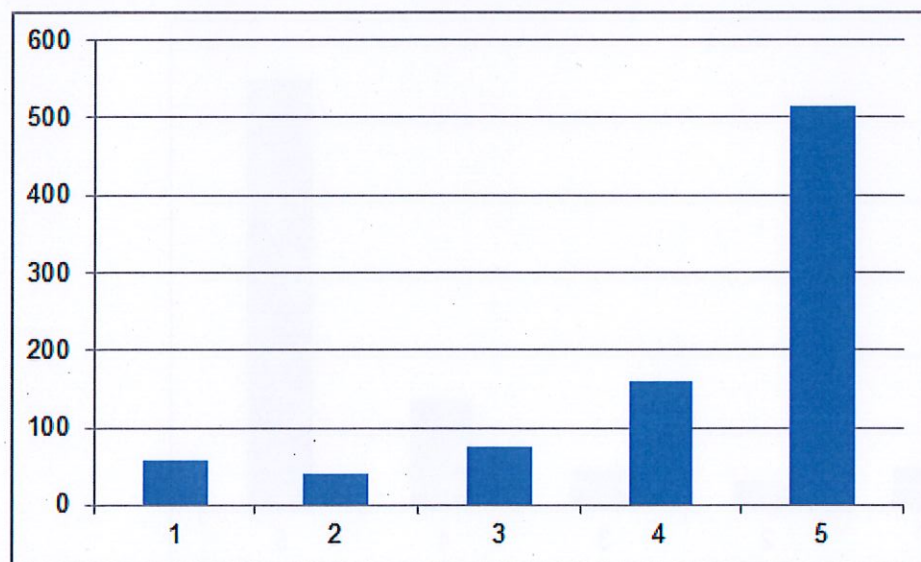
Q5. 我認為新增的訪客、工作及救援車輛會增加苑內唯一對外車路（金竹里）的負擔。



1	2	3	4	5
60	27	44	160	559

平均值：4.3、標準差：1.2，結果傾向同意。

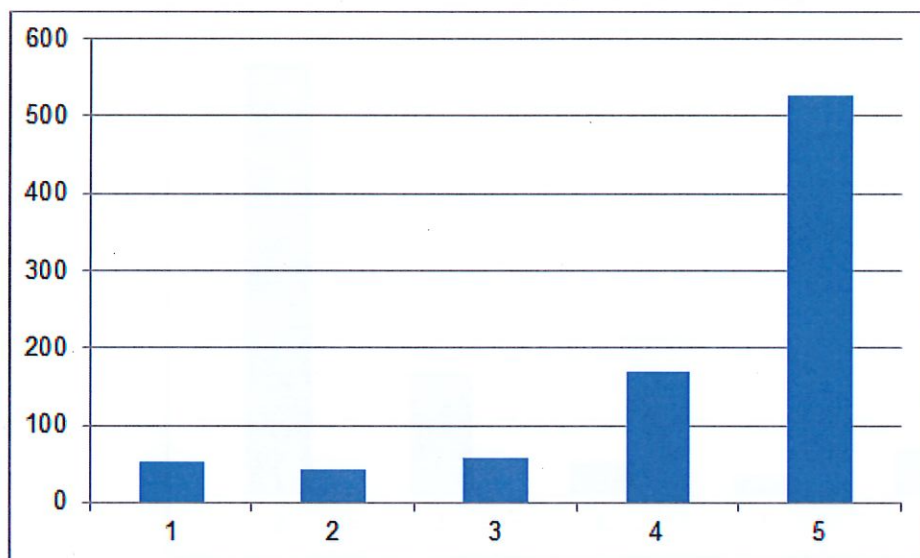
Q6. 我擔心來訪者未知來歷，可能構成治安風險。



1	2	3	4	5
59	40	76	161	514

平均值：4.2、標準差：1.2，結果傾向同意。

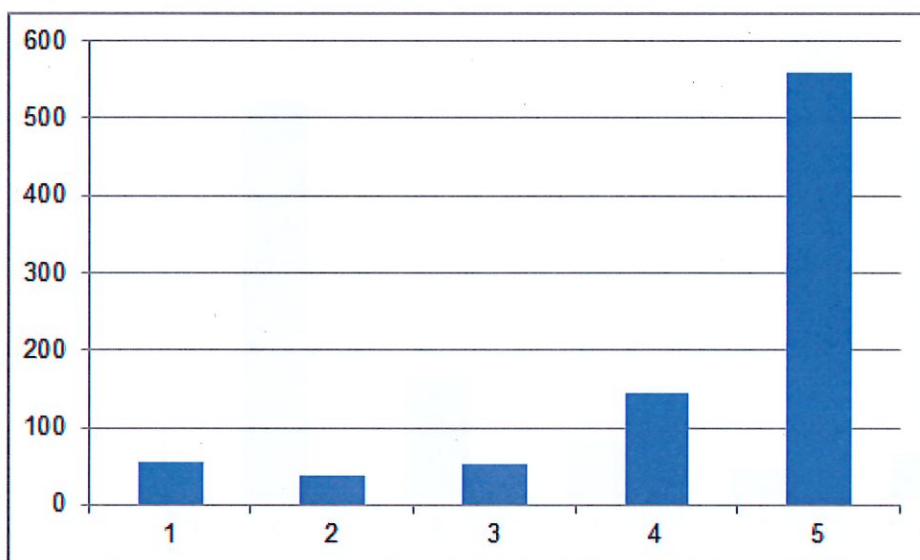
Q7. 我擔心救援車輛需經常出入屋苑及商場，對街坊構成滋擾。



1	2	3	4	5
53	43	57	170	527

平均值：4.3、標準差：1.2，結果傾向同意。

Q8. 我擔心老人院會為屋苑帶來更多衛生問題。



1	2	3	4	5
55	38	52	146	559

平均值：4.2、標準差：1.2，結果傾向同意。

受訪者的其他詳細意見（經歸納及節錄）：

政府各部門應有更強角色

1. 本人非常反對建老人院。政府完全不理民生。
2. 望政府部門為居民謀取福祉，取消發牌給老人院。
3. 政府不執法，商場業主持續違反地契及分配支出道路維修費用契諾！直接助長其違法損害市民大眾利益。
4. 政府要好好監察商場業主改變商場用途，是否影響屋苑，需要諮詢民意。
5. 強烈反對建老人院，此項目完全違背政府原先設立民生商場的原意，侵犯居民利益，損害居民日常所需，原有的酒樓被消失。
6. 以前市民所需均可於商場購買！但領展賣出商場後，商場變天！政府不聞不問！急市民所急？想市民所想？反對商場轉為安老院舍！反對！
7. 本屋苑只有一間酒樓都被剝奪了，令到屋苑長者想飲茶也很難了，若有關政府部門發牌准開老人院，大業主必定會將一樓商戶狂加租逼走，再將一樓又改建為老人院了，屆時連一間超級市場及麵包舖也沒有。
8. 我們當年買入天馬苑時，說明苑內設施有酒樓、超市、街市，從沒想酒樓變老人院，實在太荒謬、荒唐、可惡、可恥，我們絕對不會接受。如有關方面不理會居民意見，只有累鬥累，我們不會視如不見！
9. 政府絕對不能容許屬下的社署接納天馬苑商場改動店鋪為老人院的申請。
10. 政府應愛民，勿助長地產商淪為「不良」企業。
11. 政府賣樓給居民之後，不理居民死活，我們強烈反對將商場改為其他用途。商場的設立是政府對天馬苑和天宏苑居民生活的規劃，將商場改變為其他用途，是對我們兩個屋苑的居民，日常應該享有的生活設施造成很大影響，我們買屋時已有的生活設施，為什麼可以給商人改變用途，而不顧及屋苑幾千戶居民的需要。
12. 屋苑商場原是提供居民生活配套所設，連最基本的酒樓餐飲設施亦被生吞活剝，有關政府部門竟漠視民生所需，如若發牌給相關申請，實屬把關不力，強姦民意，強烈反對將天馬苑商場改作建老人院。
13. 堅決反對！政府各部門機構要嚴格把關。尊重民意，恢復原商場用途。
14. 政府可考慮回購商場管理權，民心依歸。
15. 在批准申請前，有關政府部門應審視申請選址有否影響居民的生活、出入安全和影響
16. 領展賣了給盈信後，天馬苑商場目標改建老人院，商場同死了沒有分別，希望政府對領展已賣物業有約束基本不要影響民生生活。
17. 據悉天馬苑的建設圖則曾獲設計獎的，但隨著新的商場轉手後，已面目全非，天馬苑再也不是一個環境優美適，合中等家庭所居住。所以堅決反對把商場改為圖利的老人院。請各位留意當時購買天馬苑時，房署答允所造的一切，豈能把商場一一掃走以圖利，使天馬苑面目全非。
18. 房署賣天馬苑時有商場，有街市，並未提及有老人院一事。此有違最初原意及承諾，實不公平，極反對老人院在天馬苑。

19. 房署不尊重我們意見，我入來住30多年，未有想到沒有整套配套，衣食住行，樣樣都沒有，非常不滿。
20. 商場轉了管理人，但也不應改變原本土地用途。整個屋苑的商場不見多時，從前有街市，小店舖茶樓食肆多間。房署的承諾去了哪裡？
21. 商場管理太差，希望區議會能夠監管房署及有關機構有否依據地契，規劃標準和指引提供設施。
22. 社署在未有諮詢區內住戶便考慮發牌，完全漠視區內居民需要，實在不能接受。
23. 屋苑內的基本生活配套設施都沒有，興建老人院是需要嗎？社署有沒有體諒本屋苑的住客？
24. 為何社署沒有諮詢天馬苑居民意見？他們有沒有評估老人院會為天馬苑帶衛生，交通，噪音問題？會否懼怕商場業主其中一位執董為港區人大代表葉國謙而漠視天馬苑居民民意而迅速發牌？請代問有關部門。
25. 要求社署撤回不反對通知書。
26. 交由社會福利處每年檢討續牌。
27. 本商場設施是提供兩屋苑居民生活方便及所需，形成一個小型社區市場，方便居民，方便購物、飲食之用。現改變用途，不是居民所需，非利本苑居民，而是為生財生利用途，非民意主流。敬望社署及區議會反映民意，不要罔顧居民所願。
28. 酒樓結業改做老人院，已成定局。這是謀利老人院，不是政府或慈善團體辦的院舍，為將來的住客在這嘈吵路邊居住難過。只有反對社署發牌，別無他法。
29. 社會福利署去年擱置團體的第一次申請，現在又死灰復燃，真是耐人尋味，原意何在？現在社會福利署負責上述老人院的審批工作的主任，有否來信詳述合理原因，來確定團體的第二次成功申請？老人院可容納多少長者和足夠空間？若批出牌照，團體每年可獲社會福利署多少公帑補貼或資助？
30. 極度反對將酒樓位置用作老人院。署方決定完全漠視屋企居民需要及意見。天馬苑民生設施嚴重不足，屋苑內只有一間茶餐廳，需要更多其他民生設施及店舖，實沒有空間興建老人院。
31. 請問地政規劃的部門，有沒有到過商場視察？當中的間隔、設備、走火通道，甚至物料是否符合條例？另外，懇請社署/有關部門小心審視商場的老人院舍，因院舍並沒有為居民帶來方便，或提升生活的質素。
32. 商場是商場購物用途，不是提供老人住宿用途，而更設有諮詢屋苑各業戶的意願、意見。現時其他居屋屋苑有沒有已設立的老人院？如果有關部門批出牌照，可能會陸續有第二間、第三間加入申請進駐，可能會影響天馬苑的樓價，而鄰近的竹園邨已有兩間老人院，有需要的長者可到竹園邨查詢。商場如果被批准有老人院設立，是否殯儀業也可進駐？
33. 請議員向發牌部門，社會福利署，區議會，立法會及有關部門提出廣大的天馬苑、天宏苑居民反對商場做老人院的聲音。較早前葉劉淑儀都提出反對商場做老人院的意見。
34. 十分不同意商場設有安老院或類似設施，請審視地區規劃，地契條款，及領展的出售協議，會否限制相關設施在商場營運。

35. 禁止老人院做生意，另外消防和衛生署應查老人院，要法庭長期禁止，保護居民健康。
36. 最重要是消防是否合格？如真的開了老人院，如有火警是否有危險？
37. 將申請老人院的審批過程公開，讓天馬苑街坊清楚。
38. 有關部門必須諮詢個業戶意見才可批出牌照，否則十分漠視民意。並強烈要求天馬苑絕對不贊同開設安老院。

應先諮詢居民意見

1. 商場更改用途應和兩屋苑參加意見。
2. 欠缺諮詢，尤其上一屆區議員未有通知互委會。
3. 上一屆議員根本沒有諮詢過我們意見，無奈接受酒樓位置被改建成老人院。
4. 從沒收過任何諮詢！極不同意天馬商場在未有諮詢區內居民改建為老人院！
5. 我認為應該在規劃建設老人院前先應該諮詢居民意見，而不是建設完成後才做這問卷。
6. 該位置為天馬苑居民出入主要路徑，在那地方建設老人院將影響全屋苑2800戶人生活，政府應作廣泛諮詢，因居民亦是持份者。
7. 天馬商場，稱得商場不是供應及支持天馬天宏區內居民的基本需要，現在已經被搞致情況很差，還不經諮詢及街坊們的反對。改建對各位沒有用途的老人院。我是強烈反對！
8. 雖然黃大仙、樂富沒有老人院，但我認為應諮詢當區居民，而不是在沒有取得牌照許可前已動工。
9. 未諮詢便任意改動，改動期間對天馬苑居民的不便及老人家出入的不便做成極大影響，無論民生及各項事務業主都不願聽天馬苑居民的反映。
10. 我贊成政府是應先諮詢居民，但如果只因為政府沒有諮詢而反對，這就是為反對而反對。
11. 遲來的諮詢。老人院已差不多完工，現時才諮詢，反對有用否？
12. 不是擬建，而是已經建好了！你是否玩野定係挖苦我地呢？為何不提早作諮詢？
13. 此調查多此一舉！在工程差不多完成時才反對，純為做SHOW！
14. 總括來講，做完呢個問卷，咁你老人院已經裝修好喇。我不同意，如果大部分唔同意，係咪你會拆咗老人院呀！你哋做事先斬後奏，做完先問意見，可唔可笑。
15. need to get consent from the stakeholders before changing the land usage.

對原居區內長者構成不便

1. 老人邨最重要是就近飲食，本邨極為缺乏茶樓，根本一間都沒有。
2. 商場改建用途沒適切提供居民生活所需，如酒樓，便利店，雜貨店都被迫結業，令年長及行動不便者帶來生活不便，希望商場提供多元化商店便利居民。
3. 原酒樓改建老人院，對區內長者帶來不便，長者喜歡到酒樓飲早茶，現在要到黃大仙或樂富區飲茶，對行動不便者尤甚，搭小巴又增加經濟負擔。
4. 天馬苑天宏苑人口老化，老人家買餸和日常用品都要到鄰近黃大仙樂富，甚為不便。連聚腳飲茶地方（酒樓）都沒有，改建老人院我們十分反對。
5. 天馬苑已沒有其他舖，屋苑居民因經常走到太遠，對照顧者和長者帶來不便，因沒有酒樓，便利店，對居民不便，如打風更不知怎樣可以買早餐。
6. 應以本屋苑居民日常生活所需為主，老人購物非常不便，應多設零售商舖。
7. 一個有相當多住客人流的屋苑，原來設計有一個商場是非常恰當的，對年長的住客很重要，方便他們日常生活所需。不用老遠舟車外求。絕對不同意興建。
8. 天馬苑商場嚴重缺乏各種商舖和食店，日常所需用品和飲食都要到樂富和龍翔中心去消費，這對於天馬苑老化的公公婆婆造成不便，所以我是反對在商場內改建老人院的。

應還原舖位作酒樓

1. 審批牌照申請前先行裝修，非常不合理，建議擱置申請，還原酒樓用途。
2. 不能改其他用途，只可用做酒樓
3. 希望能設有酒樓，我們的心聲，不能接受老人院。
4. 我們不同意在商場做老人院，最好做酒樓對大家方便。
5. 要求將老人院的位置還原為酒樓，還屋苑居民一飲茶食飯的地方與方便。
6. 酒樓對天馬苑的街坊是精神上的支持，尤其對老人家，現改建老人宿舍，對其極不方便。
7. 最好開返酒樓，方便老人家飲茶，街坊食飯。
8. 堅決反對設立老人院，還我品茶，會友的聚腳點。
9. 爭取復辦酒樓，搞活天馬商場，不要死城。
10. 希望重新開設酒樓，以方便本屋苑街坊，重振商場氣氛。
11. 原本商場目的是為屋苑邨民日常生活方便，取消酒樓及小型商店引致邨民日常生活受到影響，並不是為商人謀求暴利，應回復酒樓。
12. 希望增設能為街坊帶來便利的規劃，重開酒樓/便利店。
13. 我建議將老人院還原為酒樓，更加受街坊歡迎，因為現時便利店已搬走，食肆只得一間茶餐廳，不足夠居民使用。
14. 比起老人院，其實我更希望有酒樓，有便利店。
15. 應在商場其他位置增設酒樓，對長者有好處，便利店對街坊生活便利。
16. 酒樓比老人院更好，在老人院我們不能用膳，請還我酒樓，謝謝。
17. 街坊需要的酒樓偏偏沒有，老人院根本不該出現在這些地方，居民日常必須品根本就不是老人院，離譜！

商場發展應先便利附近居民民生

1. 希望商場能夠有更多不同商舖，方便居民生活。
2. 屋苑商場應多注意民生問題及生活所需，否則跟原本售樓承諾有很大距離。
3. 商場雖不屬屋苑管理，惟其地理位置為屋苑之內，商場內的所有設施或經濟活動，應為支援苑內居民生活起居為唯一目的，私營安老院並不符合上述目的，故不應納入為苑內設施或店舖。
4. 屋苑商場多年來都冷清，應定位於為屋苑及附近居民(如天宏苑，翠竹花園)，作零售及餐飲之用。
5. 即使區內有老人院的需要，也不應設於屋苑商場。商場應為居民提供零售及餐飲服務。
6. 商場應用作食肆和商店等用途，為居民帶來方便，並維繫社區。
7. 商場應為附近居民帶來日常所需而非淪為單純的商場用途。
8. 各區設立商場，目的是為該區提供日常生活所需，令居民方便，例如設有各類商店，飲食、娛樂、日用品、市場等等，而非老人院。
9. 強烈反對改建老人院之用。住宅區的商場理應注重在建造方便市民日常生活的設施，區內商場本應興建各項民生便利商店，例如食店、百貨用品店等，此為商場本意。如今興建為老人院，請問對附近居民有何便利之用？
10. 天馬苑天宏苑住戶對商場能否設有店舖便民，遠勝設安老院。因現時此兩屋苑除了惠康，洗衣店及麵包店，簡直一無所有。
11. 商場原意應是提供居民便利，與居民的日常有關的服務和銷售。現在24小時的便利店也沒有，晚間有需要已經帶來不便。
12. 應適合本區需要，連便利店都沒有了，死市一樣，現在超市貨品亦不足，天馬苑需要些百貨與超市抗衡。小型食店，方便居民，毋須天天到大成街街市(因樂富貴及少選擇)。
13. 屋苑商場應該係方便屋苑居民購買日常生活所需物品，提供如酒樓等飲食場所。而非為屋苑外的人士提供服務。
14. 商場改建老人院，減去了原商場方便居民的原意，封了商場，沒有醫生，酒樓，補習社等，非常不便。
15. 商場內基本店舖種類已不足夠，居民要往樂富購買，諸多不便。
16. 本人並不抗拒老人院。不過本苑商場不太鄰近商舖又要5-10分鐘步程。一些基本貨品/服務買/用不到，居民都要在外邊買物品回家。為甚麼在一個附近沒有其他商舖的商場，不是服務屋苑居民，而變為服務外區市民呢？
17. 老人院的受惠人數及範圍只佔少數，無法滿足大眾所需（如購買生活用品）。
18. 我覺得天馬苑商場是為居民方便而起，而現在商場商店卻為此而倒閉。而且在樓宇結構上也不十分安全，望慎重考慮此決定。
19. 作為屋苑商場理應惠及民生，方便屋苑居民，況且天馬苑及天宏苑樓價一直停滯不前，正正因為商場配套設施不知所謂，影響各業主利益。
20. Elderly Center does not serve the residents in the court, in the community services such as grocery market, restaurant can help the elderly of Tin Ma Court!

與商場未易手時比較

1. 對街坊三十年黎，唯一可以與街坊共聚嘅酒樓都撤銷，造成不便，對一班長者消閒一下的地點都沒有，造成不便，好失落，失望。
2. 本人是由屋苑落成居住到現時，已有33年以上，見證屋苑的變遷，更有深厚的感情，我強烈反對在天馬苑興建老人院。好懷念天馬銅像。
3. 我住在天馬苑超過三十年，是第一手業主。希望保留酒樓、便利店、小商店、琴行、補習社、超市等等有利民生的商舖，並非老人院！
4. 天馬苑由往昔設備配套完善，乾濕貨市場、便利店、食肆選擇多、報檔、日用品店一應俱全，變成今天的廢墟，便利店倒閉，市場沒了。
5. 我入伙時，商場有小型街市，茶樓，超市，便利店，藥房，補習社，琴行等等，居民感到方便，居住很開心。現時就只餘下藥房，超市，幾間店舖，實感不便，亦與入伙時，房署所計畫不同，我感到有些被騙！
6. 天馬苑本身有酒樓，小店舖，7-11等。自從易手後，所有都沒有，沒有考慮到街坊的需要。
7. 有商場不正經做，搞到商場變廢場，公園魚池全取消，居民生活不停受影響，比十年前更差。

對領展及現商場業主的意見

1. 商場應為居民提供生活所需，而非為業主作為謀利用途而影響居民生活。
2. 此項目只為業主謀利，不顧公眾利益的自私營商行為。
3. 現在的商場如同死城，雖然商場已易手到私人公司，但同時對民生影響極大，希望能擱置老人院計畫，為居民帶來更多食肆及不同商舖，能為現任業主帶來收益同時能照顧居民所需。
4. 天馬苑商場自2016年易手後，四年來竟過半舖位完全丟空。屋苑商場實屬社會資源一部分，恃著香港沒有空置稅而剝削居民利益。
5. 反對做老人院。這卑鄙的商場業主！用商場部分申請做老人院？極可能日後會擴大霸佔！像他那茶餐廳一樣，霸佔共用平台放雜物，放廚餘垃圾！卑鄙！
6. 商場業主若要興建老人院，麻煩業主去買地興建，而不應該要業戶一同陪葬！強烈反對興建老人院！
7. 還我酒樓，還我街市。美好天馬苑俾領展搞衰，俾新業主搞垮。
8. 千錯萬錯都是領展錯，所有地產發展同樣為利益，哪會顧及市民街坊福祉。
9. 本人對領展未經諮詢居民而將商場售予私人機構感十分不負責任，更對現在商場的間格感到困惑，密密麻麻，若出現火災，怎通風救援，特別是下層為幼稚園。兩條扶手電梯經常壞。
10. 漠視(天馬苑)業主意、權利！不知所謂！不知所謂的商場管理！尤其是停車場！天馬苑由建成到現在的標誌建築物憑何拆走？垃圾商場管理！不知所謂！
11. 這商場的新業主，把天馬苑商場搞得烏煙瘴氣，民怨沸騰，卻又奈何不得這唯利是圖的新業主。

12. 在最基本的民生需要未能滿足之下，未有有利居民的規劃下，執意改建老人院無疑是漠視民意，加重屋苑就金竹里的維修金額，一意孤行違反當初居屋設置的社區原意。
13. 居民應該群起抵抗出讓天馬苑商場的，逆民意的原業主領展。承接的天馬苑商場新業主應憑良心繼續經營商場，保天馬苑、天宏苑居民日常生活所需。
14. 商場下層空置率高，應與業主溝通，引入食物外賣店及日常生活用品店。
15. 商場許多空置舖位，似乎沒有招租，居民日常生活需要（如24小時便利店）未有顧及。商場業主應根據房署發展天馬苑及其商場時之原則，引入有關商戶照顧居民日常需要。
16. 新業主應該要在決定改建老人院同時提供商場整體新規劃前，讓居民知道/評估新改動有否對自己造成不便，例如，其他範圍會劃分飲食區，可以讓其他餐廳進駐。
17. 目前已有最基本生活配套，在商言商，在滿足基本生活配套後，業主應發展有盈利項目才是共贏。
18. 將商場變成老人院，完全漠視屋苑內住客的需要，如商場發展可隨意改動，今日是老人院，將來可以是卡拉OK店，賭場等等其他商業用途！另外，請恢復正常商鋪運作，如便利店、洗衣店，或增設議員辦事處。
19. 商場業主對商場租務及設施管理完全忽視，令人極度懷疑成功申請後對新設施的管理手法及安排會否改善。
20. 整個商場已經有好多不合理改建，新業主要作出書面解釋。
21. 事到如今，工程接近完成，商人必會爭取營運權利，業主很在乎這個大租客。

配套不足以兼顧居民及老人院需要

1. 原本商場是做酒樓，商店，做老人院配套不足。酒樓，街市，去了哪裡？
2. 老人院對居民沒的建設好，對老人家或其家人也不方便。附件無好的配套給他們共享天倫，天馬苑商場不適宜開設老人院。
3. 老人院的服務對象相信不侷限本區街坊，商場現在提供的服務已經不足，老人院的設立佔了商場過半面積，失卻商場原本服務本區居民的功能，對一般街坊極不公平。
4. 強烈反對天馬苑酒樓位置改建為老人院，本身商場基本為本苑及天宏苑住戶所需而提供之配套及商鋪選擇已嚴重不足，連基本所需都未能完善，絕不可能開老人院加重負荷！極度反對！
5. 與其起老人院，倒不如想想如何改善屋苑的配套，連一間便利店都無，即使有老人院，亦只會令老人院的院友更危險，因為真的所有援助支援也沒有。
6. 相比天馬苑，黃大仙和樂富的交通絕對比較便利。天馬苑內建老人院影響居民生活外，也會增加商場內物資的需求，不希望日後需面對排長龍吃午飯，又或到市場買不到日用品的情況。我寧願增加店鋪的多樣性多於興建老人院。
7. 開老人院需要很多配套，垃圾處理，救護車經常出入，24小時支援，出入人流多，不代表生意好。有沒有考慮開日間中心比較適合呢？你們不是已落實，已裝修好！有得轉嗎？

8. 所有配套設施接近全靠距屋苑十至十五分鐘路程之遙的樂富區，本已十分不便。再設老人院，除對本苑居民不便，對老人院的客戶也同樣無理的不便及絕對不合適。規劃完全不及格。
9. 根本對外車路不能負擔救護車及其他車輛出入，只會對居民構成滋擾及危險。
10. 本區因地理位置，外來人流較少，商戶經營困難，居民購物亦難，須跨區購物。如開辦老人院，外來人流車流增多，但對居民購物並無帶來任何便利。
11. 天馬苑停車場時租車位少，專線小巴班次疏落，供不應求，行車路窄，等等的原因均不適合設有老人院，不單影響原居民民生，老人院住客及訪客亦極不方便，緊急救援亦感擔憂。
12. 天馬苑及天宏苑只依靠金竹里唯一通道出入，老人院絕對會經常依賴此路出入，極度危及本苑居民安危，當有事故發生，是絕對不足以應付！交通方面不能滿足開始老人院後的需求。該空間不太足夠，開始老人院略為窄小，且沒有足夠的空曠地方讓老人家活動。
13. 建老人院不但考慮救援車輛，而且要考慮如果出現火警，那些老人家有否地方疏散？而且平日老人家要到戶外做運動，附近有沒有那麼多設施給他們使用呢？再加上平日或假日家人到老人院探望老人時會造成停車場車位不足，或專線小巴不足，而且老人院開設於商場，將來如果商場有更多食肆開設會對老人院造成更大危險。
14. 當初商場設計惠及各街坊，老人院只是為一小撮人，而且並非只服務本屋苑人士，現在商場並無平衡居民生活所需。金竹里之負擔亦轉到居民身上，實為不公！加上老人院會增加本區醫療輪候服務，影響本區居民使用服務的輪候時間，再者外來人士增加，購買日用品等需求亦大增，交通及生活皆受影響！

設置老人院後會帶來不同問題

1. 如果半夜經常有救護車出入，救護車響聲會造成滋擾，令人難以入睡，尤其對D座及E座的居民。
2. 加重金竹里負擔，如有塞路亦要保安員趕車，保安員薪金是天馬苑支付，間接協助老人院。
3. 老人院建在私人屋苑，對治安有一定影響，有很多陌生人出入，尤其是放工時，晚間多人探訪。
4. 擔心他們利用平臺花園用作曬衣服，影響環境和衛生。
5. 就算不能改變老人院用途，希望多點限制，怕老人院院友日後會多上平臺佔用我們的日常使用。而且救護車出入多了，一定會影響居民日常生活。
6. 屋苑是否有足夠的垃圾房去擺放老人院的垃圾，恐怕會造成衛生問題。
7. 若果有老人院營運，有機會因病毒等等引致封苑，居民生活只有更大影響，已不只是晚間救護車等的滋擾那麼簡單。
8. 因人流多影響公共衛生問題，管理公司會否有足夠人手清潔公共地方，如老人院門外公共地方。

9. 本人十分反對商場建老人院，因院友常常召救護車及覆診的非緊急救護車對街坊構成極大滋擾，老人院每天都有大量尿片等垃圾，帶來更多衛生問題，商場是街坊購物和消遣的地方，老人院常有老人昏迷或猝死，不想見到救護車黑箱車。
10. 屋苑商場休憩設施和無障礙設施缺乏保養，不但加重保養的成本，安全和保險問題，住客在使用設施上的權益會否攤薄？消防和衛生問題有否評估過？商場內只有電梯又有升降機，老人家出入覆診方便嗎？安全嗎？復康小巴和無障礙的士會否駛入停車場等待？會否造成交通問題？
11. 商場土地使用，是否違規改動為老人院？天馬苑及天宏苑連一間酒樓或大型餐廳都沒有！老人院對面舊街市將會興建甚麼？是否會影響天馬苑居民？另會否造成火警風險？興建老人苑後會後一定會佔用天馬苑內設施，領展怎樣處理？會否先訂明合約以便訂明責任或費用？車位問題未解決，現在又增加使用流量？木板間舖位，已造成火警風險！
12. 我擔心老人院會對屋苑帶來其他疾病、治安滋擾，同時影響屋苑的升值能力；老人院將會為屋苑帶來十害而無一利。我十分反對興建。
13. 商場內只有扶手電梯，沒有升降機，不方便老人家，救護員亦比較難進入院舍。
14. 很多老人院防火設備及規格都不合格及走火通道被雜物阻礙，容現出現火災。
15. 老人院的設計較密封式，只有正門和細小側門。若發生火警或緊急救援時，院外路面是樓梯上落，不但阻礙救援工作及容易發生意外。另外，新聞亦曾報導管理公司對商舖及停車場管理不善事件，所以亦要加以考慮。
16. 設立老人院，令環境衛生、治安、空氣、交通，帶來太多問題。令人不敢走入商場。
17. 住客要返工，救護車急時，半夜會大聲吵醒住客。
18. Elderly center should stay away from housing estates owing to public health concern.

贊成改建老人院

1. 支持天馬苑為社區貢獻，支持建立老人院。
2. 人口老化是不爭的事實，老人服務應遍地開花。
3. 本人認為老人院對居民沒有甚麼大影響。
4. 有老人院，對屋苑內的長者有好處及方便。
5. 隨着人口老化問題是必然定律，本區增設老人院，亦能方便本區居民。
6. 區內老人家多（本人家中並無老人），相信開設老人院總比店鋪長期丟空好。與其反對興建，不如爭取營運商妥善配套！
7. 天馬苑已經很多老人家，如果長者能夠住在自己屋苑的老人院，會更加開心。因為方便家人時常探望。每人都會年老，請勿自私，給老人家開開心心享受餘生吧！就算增加救護車也沒有所謂，因為可以救回一條生命。
8. 建老人院不是壞事，治安、衛生、滋擾等問題，需日後多關注，不要現在就對老人院一事帶來負面影響，老人院對香港整體有需求，對附近有需要此服務的居民帶來方便。

9. 如老人院管理完善就不會引申任何問題。希望任何建設都可為居民帶來生活及經濟利益。
10. 老人院不會構成治安問題，現在也是自由出入屋苑平台、商場，如行山人士。
11. 由於整個商場已丟空多時，當初即使不同意，但經過長時間的空置，是時候作出改變，香港甚麼設施都不足，老人院應會帶來正面影響，多過負面，以沙田花園城為例都有類似情況，加上現今社會及現今社會及經濟情況，有投資者願意創業，有供有求，理應支持。
12. 老人是社會的一部份，丟空一個商場為甚麼不好好利用，又不是非法勾當。能有一個比較大空間俾老人家走動。如果是公營更好，本身近10年治安已經十分好，只是這一年變得恐怖，社會只累積仇恨。做點正常事！
13. 就算沒有老人院，現在屋苑也常常有救護車出入，都是同一句，將心比己，大家都有機會要叫救護車。
14. 若要設立老人院，商場業主應建立完善配套設施，以儘量避免對其他商戶及附近居民造成干擾。另外，商場業主亦應活化商場的經營，在租金管理費方面靈活安排，不要讓大量舖位空置。
15. 我相信老人院不論有多污糟也不及酒樓污糟。人總是自私，大家都知道需要多建老人院，但大家又總是不喜歡建在自己家園附近，如果建在別人家附近，一定會覺得沒有問題。
16. 其實老人院舍在社區和社會有相關需求，唯營運者需好好管理，以免對老人家不好。希望這次改動對商場帶來收入，以繼續優化商場。亦改進通道方便交通。
17. 我不反對商場有老人院，因我原來住的地方樓下也有老人院，沒有看到其他街坊表示的治安、衛生問題，站在商場角度，商場主要人流現在只有天馬苑、天宏苑的居民，也有行山人士，人流有限。反而若有老人院，探訪者多了，人流多了，開茶樓經營可能會更好。我對商場不再給酒樓租用，表示不滿。
18. 天馬苑商場大部份舖位空置，人流不足，吸引力不足，民生小店進駐興趣大減，老人院有利增加人流，吸引更多不同小店進駐，但租金要有吸引力。

商場商戶組合的建議

1. 希望重開可購買生活必需品的店鋪，例如雜貨鋪，7仔等，增加食肆地方同一些小店。
2. 請回復多元化商場舖頭的種類，提供各式各樣不同供應的選擇。以前曾經有腸粉店、生果、蔬菜、肉類、魚檔、印尼食品店、廿四小時便利店。
3. 天馬苑商場應該有濕貨街市、乾貨街市、酒樓、西醫診所、文具店、補習班店、便利店、超市等，指定服務天馬苑居民，是不需老人院的。
4. 建議應恢復基本服務，如：便利店，藥房，診所，酒樓，家具店等。
5. 商場必須改善現時狀況，提供更多利民的服務，酒樓、小店都是大部分居民希望有的服務！
6. 天馬苑商場已不大，平日生活所需的基本店鋪已陸續關閉，連一間給長者品茗的酒樓及便利店都沒有了。我覺得若商場面積夠大，在不影響民生的情況下開設老人院

我不反對，但卻不適合天馬苑這麼細小的商場，這商場要的是最大眾化的商店，如酒樓、理髮店、便利店、藥房、餐廳、文具店.....

7. 此舖位不應再做飲食，應增加商場多樣性，以為居民提供便利。例如便利店，影印店，咖啡店等。
8. 其實天馬商場，要開一些民生店舖，絕對不適合做老人院。我們缺的是酒樓、診所、便利店、街市.....總不需要老人院。
9. 希望有間便利店，要有電子錢包增值服務和其他公司可繳交費用。如果有酒樓、洗衣店更加好。
10. 天馬苑商場十室九空，嚴重缺乏可提供生活必需品等商店，裝飾、建材、五金舖等太多。
11. 應該開多點食肆及方便居民生活所需的店舖，應該要建設商場內升降機。

其他意見

1. 商場易手後變成百無商場，現已日曬雨淋到樂富才能購置日常所需，相信老人院獲批後居民更可憐。
2. 老人院破壞屋苑寧靜環境，商戶和酒樓消失，以興建老人院，以便牟取暴利。
3. 商場不應為開安老院趕絕其他小商店，為居民生活帶來不便。
4. 商場中興建老人院是否引起其他商舖搬走或不續租的原因？我們作為居民，方便的商店更為重要。老人院對我們生活毫無增值。
5. 請參觀了解，像茶餐廳，佔用公用平臺放雜物，洗碗，等等，便知這公司的卑鄙！他們絕對會把範圍霸佔再霸佔！苑內人口老化，其他空間可考慮作長者日間服務中心，為退休人士提供興趣活動。
6. 不一定要做老人院，可以考慮做租場地予私人/政府做活動、開會，又可以做跳蚤市場，展銷會等等。
7. 應該重申金竹里道路的維修、管理、清潔要同商場、天馬、天宏一同平均分擔費用。
8. 如果真的落實興建老人院，我希望在金竹里興建閘口之類的付費亭，向使用老人院的街外客等人收取過路費。沒理由他們毋須負擔道路維修費吧？
9. 外來車的問題可加天宏苑出入口。
10. 不能夠影響天馬苑正體平台花園使用權。
11. 業主買樓時考慮了此一設施才買，改變用途會影響樓價，對業主不公平。
12. 商場用來做食肆，做老人院影響食慾。
13. 不贊成做老人院。令人感覺不安，好像見到死期到了。
14. 留意該消防系統是否合格，現看全為木板間隔之宿舍，非常危險及容易充滿衛生問題。
15. 為甚麼居民強烈反對，還可以開辦老人院？民意真的沒有用嗎？
16. 天馬苑商場的舖位空置很多都沒有人租，這裡的人口老化有需要時入住也有歸屬感。
17. 可否建議天馬苑長者居民有優惠價格入住。

18. 最好優先考慮本邨符合資格的長者居民接受入住。
19. 年青人當然不想有老人院，但我知天馬苑某座已有3名老人想入該舍，方便子女放工後可探望，總括好壞參半。
20. 非常擔心選舉時有議員用禮物作誘惑，引導這班老人投票，改變選舉結果。而且這個地方面積太小，根本不商合作這規劃。
21. 建議在上亞厘畢道興建。
22. The Elderly Home should bring to jeopardize negative impact including people's livelihood, noise nuisance and hygiene, we denied to build the elderly home and you can enhance to measure how can control and manage to protest local virus blasting since you knew there are quite "small area" but without hygienic measures facilities. Therefore the elderly home are no need to build location at Tin Ma Court. Thanks.

街坊意見實例

3. 我認為政府部門在批出牌照前應先廣泛諮詢附近居民意見。

☐1 ☐2 ☒3 ☐4 ☐5

4. 我認為社署考慮發牌時應考慮該地區的整體規劃。

☐1 ☐2 ☒3 ☐4 ☐5

5. 我認為新增的訪客、工作及救援車輛會增加苑內唯一對外車路（金竹里）的負擔。

☒1 ☐2 ☐3 ☐4 ☐5

6. 我擔心來訪者未知來歷，可能構成治安風險。

☒1 ☐2 ☐3 ☐4 ☐5

7. 我擔心救援車輛需經常出入屋苑及商場，對街坊構成滋擾。

☒1 ☐2 ☐3 ☐4 ☐5

8. 我擔心老人院會為屋苑帶來更多衛生問題。

☒1 ☐2 ☐3 ☐4 ☐5

其他意見：

天馬苑商場的鋪位空置很多
都沒有人租。這裡的人口老化，有
需要時入住也有歸屬感。俾得
這意

感謝您的寶貴意見！

(這意見書一
定被消滅)

紙張問卷提交地點：樓宇大堂問卷收集箱

提交限期：請於 2020 年 5 月 1 日下午 2 點或之前提交



黃大仙區議會



鄭文杰區議員辦事處

地址：橫頭磡邨宏德樓地下 103 室

電話：2321 8031/ 9681 5538

極度同意!! 民意從來都係最重要!!! 偏偏呢個政府做任何嘢都唔理民意!

3. 我認為政府部門在批出牌照前應先廣泛諮詢附近居民意見。

☐1 ☐2 ☐3 ☐4 ☒5

4. 我認為社署考慮發牌時應考慮該地區的整體規劃。咁!俾10個合理咁理

☐1 ☐2 ☐3 ☐4 ☒5 說服居民咁樣

路得1條,仲更單程,平時多部的士停低都塞住條路!

5. 我認為新增的訪客、工作及救援車輛會增加苑內唯一對外車路(金竹里)的負擔。

☐1 ☐2 ☐3 ☐4 ☒5

6. 我擔心來訪者未知來歷,可能構成治安風險。屋苑應該屬於私人範圍,

☐1 ☐2 ☐3 ☐4 ☒5 有非居民出入的

有風險囉!!

點都會多咗嘈音,人又多咗

7. 我擔心救援車輛需經常出入屋苑及商場,對街坊構成滋擾。

☐1 ☐2 ☐3 ☐4 ☒5

8. 我擔心老人院會為屋苑帶來更多衛生問題。

☐1 ☐2 ☐3 ☐4 ☒5

實會啦!!人多,垃圾

又會多,公共廁所

都會多咗人用!

其他意見:

① 上屆議員食屎,完全冇問居民提過會變老人院,亦完全冇理會居民意見,有咗酒樓,其實好多老人家都唔捨得,少吃一個俾佢哋消磨時間的聚腳點。

② 老人院完全對天馬苑居民冇咩益處,可能有少部份天馬苑居民會用得著,送自己親人入住,但以最大利益嚟講,起酒樓或

感謝您的寶貴意見! 超市,更有用!

紙張問卷提交地點:樓宇大堂問卷收集箱

提交限期:請於2020年5月1日下午2點或之前提交



黃大仙區議會



鄭文杰區議員辦事處

地址:橫頭磡邨宏德樓地下103室

電話:2321 8031/ 9681 5538

3. 我認為政府部門在批出牌照前應先廣泛諮詢附近居民意見。
☐1 ☐2 ☐3 ☐4 ☒5
4. 我認為社署考慮發牌時應考慮該地區的整體規劃。
☐1 ☐2 ☐3 ☐4 ☒5
5. 我認為新增的訪客、工作及救援車輛會增加苑內唯一對外車路（金竹里）的負擔。
☐1 ☐2 ☐3 ☐4 ☒5
6. 我擔心來訪者未知來歷，可能構成治安風險。
☐1 ☐2 ☐3 ☐4 ☒5
7. 我擔心救援車輛需經常出入屋苑及商場，對街坊構成滋擾。
☐1 ☐2 ☐3 ☐4 ☒5
8. 我擔心老人院會為屋苑帶來更多衛生問題。
☐1 ☐2 ☐3 ☐4 ☒5

其他意見：

商場業主對商場租務及設施管理
 完全忽視，另外停車場管理更差，
 令人極度懷疑成功申請後對新設
 施的管理手法及安排會否改善。

感謝您的寶貴意見！

紙張問卷提交地點：**樓宇大堂問卷收集箱**
 提交限期：請於 2020 年 5 月 1 日下午 2 點或之前提交



黃大仙區議會



鄭文杰區議員辦事處

地址：橫頭磡邨宏德樓地下 103 室
 電話：2321 8031/ 9681 5538

3. 我認為政府部門在批出牌照前應先廣泛諮詢附近居民意見。
☐1 ☐2 ☐3 ☐4 ☒5
4. 我認為社署考慮發牌時應考慮該地區的整體規劃。
☐1 ☐2 ☐3 ☐4 ☒5
5. 我認為新增的訪客、工作及救援車輛會增加苑內唯一對外車路（金竹里）的負擔。
☐1 ☐2 ☐3 ☒4 ☐5
6. 我擔心來訪者未知來歷，可能構成治安風險。
☐1 ☐2 ☐3 ☐4 ☒5
7. 我擔心救援車輛需經常出入屋苑及商場，對街坊構成滋擾。
☐1 ☐2 ☐3 ☒4 ☐5
8. 我擔心老人院會為屋苑帶來更多衛生問題。
☐1 ☐2 ☐3 ☐4 ☒5

其他意見：

商場中興建老人院是否引起其他商舖搬遷/不續租（自願或被迫）的原因？
 我們作為居民，方便的商店更為重要。老人院對我們生活毫無
 感謝您的寶貴意見！ 增值。

紙張問卷提交地點：樓宇大堂問卷收集箱

提交限期：請於 2020 年 5 月 1 日下午 2 點或之前提交



黃大仙區議會



鄭文杰區議員辦事處

地址：橫頭磡邨宏德樓地下 103 室

電話：2321 8031/ 9681 5538

還有，興建老人院後，如何做好保安工作？

總結

自2016年天馬苑商場被領展出售予盈信控股旗下的策勵有限公司後，經歷了不少改動，而且一直有消息指商場內唯一酒樓舖位將會被改建為安老院舍。在酒樓尚未結業時，前任天強區區議員曾安排商場業主代表召開諮詢會，商討商場發展，場地正是在酒樓內，唯諮詢會當日為平日下午時間，大部分居民難以抽空參與。於會上曾有發言者表示改建老人院的傳聞“絕無此事”，但當酒樓結業後，有街坊發現舖位內有裝修工程，大門告示所指為改建老人院工程；其後天馬苑業主立案法團、譚文豪立法會議員及本人向社署查詢，得知有團體已入紙申請安老院舍牌照，此舉將影響作為重要持份者的街坊權益。

這次問卷調查中，在沒有設立任何攤位的情況下，單靠住戶主動回應，回應率接近25%，反映此議題受居民廣泛關注。而大部分受訪者意見有極強及一致的傾向。有關支持改建安老院舍的兩項陳述(Q1及Q2)獲至少八成表示不同意(Q1 - 86.4%, Q2 - 81.1%)，表示非常不同意的亦至少達六成(Q1 - 74.5%, Q2 - 64.8%)。絕大部份受訪者亦同意政府需先諮詢居民(Q3 - 89.5%)及於發牌前先考慮地區的整體規劃(Q4 - 89.6%)，而非單對符合法定要求即可批准開業。

對於若安老院舍正式開業有機會產生的問題的陳述(Q5至Q8)，亦有極高比例同意陳述句中表達的隱憂(Q5 - 84.6%, Q6 - 79.4%, Q7 - 82.0%, Q8 - 82.9%)，反映大部分受訪者對舖位有機會改建為安老院舍的決策傾向否定，認為有關改動將為屋苑帶來負面影響。

因此，本人建議社署在審批有關安老院舍發牌時，應先廣泛諮詢當區人士，尤其是每天皆會使用商場服務的意見。政府部門亦應重新審視地契等條款，並以當區日常最大需要作優先考慮，方進行規劃。最重要的，是商場業主願意主動聆聽居民意見，與團體商討暫緩申請舖位作安老院舍用途，並與居民一同商議商場發展方案，從而達致雙贏甚至多贏的規劃。

附件：問卷樣本

天馬苑商場原酒樓舖位擬改建作老人院意見諮詢

社區建設有賴你的參與，請踴躍發表意見！

自天馬苑商場易手後，新業主對商場內部作出不少改動，商舖組合亦不斷變更。據了解，社會福利署去年擱置團體第一次申請後，團體去年稍後時間展開第二次申請，社署上周回覆天馬苑業主立案法團及鄭文杰區議員辦事處的信件中亦確認，團體已取得有關政府部門的不反對通知書，社署正審批該牌照申請。我希望收集街坊對有關改動的意見，向署方反映，並要求作為決定發牌的考慮因素。



請填妥以下問卷，在收集整理後，我會向署方反映你的意見，謝謝！
（如希望了解更多建議詳情，請聯絡我們。）

請以數字 1 - 5（1 - 非常不同意；2 - 不同意；3 - 無意見；4 - 同意；5 - 非常同意），表示你對以下有關天馬苑商場原酒樓舖位擬改建作老人院句子的同意程度：

1. 我贊成將天馬苑商場原酒樓舖位改建作老人院用途。

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

2. 我認為在天馬苑開設老人院將對街坊日常生活帶來便利。

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

（見下頁）



黃大仙區議會



鄭文杰區議員辦事處

地址：橫頭磡邨宏德樓地下 103 室

電話：2321 8031/ 9681 5538

3. 我認為政府部門在批出牌照前應先廣泛諮詢附近居民意見。
☐1 ☐2 ☐3 ☐4 ☐5
4. 我認為社署考慮發牌時應考慮該地區的整体規劃。
☐1 ☐2 ☐3 ☐4 ☐5
5. 我認為新增的訪客、工作及救援車輛會增加苑內唯一對外車路（金竹里）的負擔。
☐1 ☐2 ☐3 ☐4 ☐5
6. 我擔心來訪者未知來歷，可能構成治安風險。
☐1 ☐2 ☐3 ☐4 ☐5
7. 我擔心救援車輛需經常出入屋苑及商場，對街坊構成滋擾。
☐1 ☐2 ☐3 ☐4 ☐5
8. 我擔心老人院會為屋苑帶來更多衛生問題。
☐1 ☐2 ☐3 ☐4 ☐5

其他意見：

感謝您的寶貴意見！

紙張問卷提交地點：**樓宇大堂問卷收集箱**

提交限期：**請於 2020 年 5 月 1 日下午 2 點或之前提交**



黃大仙區議會



鄭文杰區議員辦事處

地址：橫頭磡邨宏德樓地下 103 室

電話：2321 8031/9681 5538

本人動議

「社區建設及社會服務委員會促請
社會福利署在天馬苑商場未為居民
及房屋署
提供基本民生設施前，不應向天馬
苑商場發出安老院舍牌照」

動議人：鄭文生

承議人：尤漢邦

鄭梓傳

施德來

廖成利

岑宇軒

胡志健

莫綺霞

尹錫康

陳俊銘

鄧國威

黃逸凡

莊鼎甫

劉珈汶

張兆清

張嘉宜

溫傑



黃大仙及西貢區福利辦事處
九龍黃大仙龍翔道 138 號
龍翔辦公大樓 8 樓 801 室

本署檔號：WTSDO1/70 Pt. 38
電話號碼：2306 9501
傳真號碼：2326 9550

九龍黃大仙龍翔道 138 號
龍翔辦公大樓 6 樓
黃大仙區議會轄下
社區建設及社會服務委員會
陳利成主席

陳主席：

要求關注「天馬苑商場擬開設安老院舍」事宜

多謝 貴委員會就上述事宜於 2020 年 5 月 19 日的來信，本人獲授權回覆。

本署根據《安老院條例》（香港法例第 459 章）、《安老院規例》（香港法例第 459A 章）及《安老院實務守則》（《實務守則》）所載的規定處理安老院牌照的申請。

按規定，申請人須先向相關政府部門取得證明文件，例如「批准圖則及批准信」及「建築圖則批准書」（如適用），證明該些政府部門就其擬經營安老院的地點／處所作安老院用途並無異議。申請人在向本署安老院牌照事務處（牌照處）提交上述證明文件後，本署才會開展處理牌照申請。

在處理牌照申請時，牌照處會按《安老院條例》、《安老院規例》及《實務守則》，就屋宇安全、消防安全，保健衛生及院舍管理等各方面審核申請；符合發牌要求的申請人將獲發牌照。

所有獲發牌照的安老院必須遵從上述條例及實務守則的各項規定經營及管理院舍。牌照處的督察會突擊巡查獲發牌照的安老院，以確保安老院持續符合發牌要求。



就擬在天馬苑商場店舖經營私營安老院的牌照申請，據了解，運輸及房屋局常任秘書長（房屋）辦公室獨立審查組會按《建築物條例》的規定和要求處理有關商場改建工程，而地政總署認為在有關商場營辦安老院並無違反地契條款。本署牌照處現正按現行機制及規定處理有關的安老院牌照申請。

如對本回覆有任何查詢，請致電 2961 7573 與高級社會工作主任(牌照及規管)1 李健文先生聯絡。

社會福利署
黃大仙及西貢區福利專員

（呂少英



）

副本送：社署高級社會工作主任(牌照及規管)1 李健文先生

2020 年 5 月 27 日



本函檔號： HD3-8/DTMO(WTT4) 3/28/1/1(TM)
Our Ref:

圖文傳真： 3572 0044
Fax

來函檔號： HAD WTSDC 13-15/5/3
Your Ref:

電話： 3572 0040
Tel No.

九龍黃大仙龍翔道
138 號龍翔辦公大樓 6 樓
黃大仙民政事務處
黃大仙區議會轄下
社區建設及社會服務委員會主席
陳利成先生

陳主席：

關注「天馬苑商場擬開設安老院舍」事宜

你 2020 年 5 月 19 日就題述事宜給房屋署署長的來信已收悉。本人現獲授權回覆如下。

房屋委員會於 2005 年分拆出售商業設施（包括天馬苑商場）後，這些已拆售物業與一般私人物業無異，房委會不能亦不會干預其日常運作、商業決定及租務安排等。就天馬苑商場的營運模式，本署會繼續與拆售物業業主保持溝通，將屋苑居民的意見轉達，促請他們考慮居民意見，改善商場營運情況，為居民提供優質服務。

有關天馬苑公用道路金竹里的清潔費，本署職員一直與天馬苑拆售物業業主策勵有限公司、天馬苑業主立案法團及其所委聘的管理公司置邦興業有限公司保持溝通及協調，期望雙方最終能達成共識，完滿解決事件。

如有查詢，請致電 3572 0040 與本人或副房屋事務經理劉漢義先生聯絡。謝謝你對此事的關注。

房屋署署長

（林世光 代行）



2020 年 6 月 5 日