

2024 至 2027 年度油尖旺區議會
房屋及發展規劃委員會
第九次會議記錄

日期：2025 年 5 月 8 日(星期四)

時間：下午 2 時 30 分

地點：九龍旺角聯運街 30 號
旺角政府合署 4 樓
油尖旺區議會會議室

出席者：

主席

黃舒明議員，MH, JP

副主席

歐楚筠議員，JP

區議員

李思敏議員

陸子峯議員

鄧銘心議員

李家軒議員

楊子熙議員，BBS, MH 鍾港武議員，BBS, JP

孫智敏議員

劉柏祺議員，MH

鍾澤暉議員

許德亮議員，JP

蔡少峰議員，MH

關焯曦議員

陳少棠議員，MH, JP

增選委員

吳子倫先生

王昊先生

列席者：

莫婉玲女士

高級聯絡主任(大廈管理)

民政事務總署

彭成益先生

聯絡主任主管(大廈管理 4)

民政事務總署

凌菊儀女士

高級房屋事務經理/
西九龍及西貢三

房屋署

陳穎存先生	高級城市規劃師/油尖旺	規劃署
葉志宏先生	高級結構工程師/F1	屋宇署
高先德先生	屋宇測量師/招牌監管 4	屋宇署
龔懷康先生	高級衛生督察 (地區聯合辦公室)九龍 8	食物環境衛生署
張子維先生	工程師/九龍 8	渠務署
許子俊先生	屋宇測量師(南)	土木工程拓展署

秘書

楊庭洸先生	油尖旺民政事務處 助理行政經理(區議會)3	民政事務總署
-------	--------------------------	--------

缺席者：

黃思齊女士	油尖旺民政事務助理專員(一)	民政事務總署
鄭子豪先生	高級衛生督察 (地區聯合辦公室)九龍 7	食物環境衛生署
李永俊先生	工程師/九龍區(分配 1)	水務署

開會詞

主席歡迎各委員、政府部門代表及列席者出席本屆區議會房屋及發展規劃委員會(“房展會”)第九次會議。她報告，油尖旺民政事務處(“民政處”)油尖旺民政事務助理專員(一)黃思齊女士因公務未能出席會議；食物環境衛生署(“食環署”)高級衛生督察(地區聯合辦公室)九龍 7 鄭子豪先生因公務未能出席會議；水務署工程師/九龍區(分配 1)李永俊先生因公務未能出席會議。此外，她請委員及列席者發言時盡量精簡，重複的意見可以從略，以便盡早完成會議。

2. 主席提醒委員留意《油尖旺區議會常規》第 35(4)條及第 81 條有關發言及擬備會議記錄的規定。

議項一：通過上次會議記錄

3. 上次會議記錄無需修訂，獲得通過。

議項二：不活躍及停止運作的法團問卷結果
(油尖旺區議會房屋及發展規劃委員會第 8/2025
號文件)

4. 主席歡迎民政處高級聯絡主任(大廈管理)莫婉玲女士和聯絡主任主管(大廈管理 4)彭成益先生。
5. 民政處代表簡介第 8/2025 號文件內容。
6. 委員的意見及查詢如下：
 - (i) 大廈居民未有及時遵辦命令的其中一個原因是由於各個政府部門的命令並非在同一時間發出，例如消防處和屋宇署有時候會在不同時間向大廈發出消防安全指示及命令，導致大廈居民或業主立案法團(“法團”)以為只需遵辦消防處的消防安全指示即可，不知道還需要遵辦屋宇署的命令。
 - (ii) 有些舊式樓宇申請了樓宇復修綜合支援計劃的資助，但中途卻收到部門提醒，告知須在期限內完成固定電力裝置定期測試。然而，在完成測試後再維修大廈，又會影響樓宇內的電力裝置，可能需要重新進行測試，造成浪費，希望處方除了教導居民有關大廈管理及維修的知識，也能加強部門之間的協調。
 - (iii) 部分負責大廈管理的人士難以辨識部門發出的命令，建議將不同部門的命令的格式系統化，統一信封及信件樣式，或加上鮮明的標誌，以便大廈居民或法團能快捷地辨認所收到的部門命令，以作出跟進。
7. 民政處代表備悉委員的意見，並會適時反映。
8. 主席感謝政府部門代表出席會議，並宣布結束討論此議項。

議項三：油尖旺區大廈管理宣傳活動
(油尖旺區議會房屋及發展規劃委員會第
9/2025 號文件)

9. 主席歡迎民政處高級聯絡主任(大廈管理)莫婉玲女士和聯絡主任主管(大廈管理 4)彭成益先生。

10. 民政處代表補充第 9/2025 號文件內容，表示本年度將舉辦四次大廈管理證書課程，出席者可以獲發證書。第一次大廈管理證書課程暫定於 2025 年 6 月 28 日上午 11 時在旺角社區會堂舉行，歡迎委員、居民組織代表或大廈管理從業員出席，課程內容主要是講解《2024 年建築物管理(修訂)條例》的內容及實施情況。第二次課程將在 7 月舉行，稍後會通知委員及其他地區持份者課程的具體日期及時間。至於第三及第四次課程，則暫定於 11 月舉行，屆時將邀請執業律師講解大廈案例，並介紹大廈管理調解服務。

11. 委員的意見及查詢如下：

- (i) 建議增加派發油尖旺區大廈管理地區報(“地區報”)的途徑，例如透過委員辦事處、區內法團及地區團體向居民進行宣傳並派發地區報。
- (ii) 地區報涉及的內容廣泛，無論是法團成員或一般市民都會感興趣，閱讀後也都能增進大廈管理相關知識。
- (iii) 希望第二期的電子版地區報能更便捷地傳閱，從而讓更多區內的居民從地區報中學習更多大廈管理相關知識。
- (iv) 詢問大廈管理證書課程會否包括更多實務性的大廈管理內容，並建議在課程加入如何尋找專業或合資格人士進行固定電力裝置測試等定期檢查、如何保養及尋找相關合資格人士保養升降機，以及樓宇滲水的責任誰屬等知識。

12. 民政處代表的回應如下：

- (i) 備悉委員的意見，處方會研究如何增加地區報的派發途徑。2025 年 4 月出版的第一期地區報

除了會在地鐵站派發外，市民也可於油尖旺區議員辦事處、「市建一站通」資源中心、油尖旺多元文化活動中心、旺角街坊會陳慶社會服務中心，以及社區會堂等地方取閱。委員如有其他意見，可隨時聯絡民政處，共同優化實體版地區報的傳閱途徑。

- (ii) 處方亦製作了電子版地區報，但由於手提電話所顯示的字體較小，不方便閱讀，因此處方委託了承辦商製作網頁版地區報，以方便市民閱讀，並會在社交媒體的宣傳上附上相關的超連結，供市民使用，日後也會考慮向委員提供電子版的地區報，以便委員協助轉發傳閱。
- (iii) 處方會研究能否在日後的課程中加入委員所建議的內容。若委員就課程內容有其他建議，亦歡迎隨時聯絡民政處。

13. 主席感謝政府部門代表出席會議，並宣布結束討論此議項。

議項四：屋宇署處理油尖旺區危險或棄置招牌的進度報告(截至 2025 年 3 月)
(油尖旺區議會房屋及發展規劃委員會第 10/2025 號文件)

14. 主席歡迎屋宇署屋宇測量師/招牌監管 4 高先德先生。

15. 屋宇署代表簡介第 10/2025 號文件內容。

16. 主席感謝政府部門代表出席會議，並宣布結束討論此議項。

議項五：改善勞保計劃 支援大廈聘請高齡保安
(油尖旺區議會房屋及發展規劃委員會第 11/2025 號文件)

17. 主席歡迎民政處高級聯絡主任(大廈管理)莫婉玲女士和聯絡主任主管(大廈管理 4)彭成益先生。主席報告：

勞工及福利局指文件內容屬勞工處職權範圍，因此已轉介勞工處跟進文件；保險業監管局(“保監局”)和僱員補償聯保計劃管理局(“管理局”)未有提供書面回覆或派員出席會議，但前者提供了參考資料，現放置桌上供委員參閱；以及勞工處就第 11/2025 號文件的書面回覆(附件一)已於早前送交各委員參閱。

(參考資料：僱員補償保險(勞保)的保障範圍包括《僱員補償條例》列明的醫療費用、工資補償、永久傷殘及死亡賠償，同時包括普通法法律責任保障。

在一般情況下，保險公司會根據投保人所提供的資料評估所涉及的風險從而作出核保決定及釐定保費。當中，勞保的核保決定及保費的釐定主要取決於總受保人數、工種、有關僱主採取的職業安全及健康和風險管理措施以及僱主過往索賠紀錄等因素，而年齡並非是唯一的考慮因素。

然而，核保決定及保費釐定均屬於個別保險公司之商業決定，保險業監管局沒有法定權力就此對獲授權保險公司作出干預。即使如此，為保障僱主能為其僱員購買勞工保險，如僱主曾被最少三家保險公司拒絕其投保申請，或其所提供的保費報價，較管理局所訂的高風險行業的相關保費費率基準超出 30% 或以上，均可透過僱員補償聯保計劃(“聯保計劃”)得到保障。

至於團體醫療保險是屬於員工福利的一部分，並不是法定保險。)

18. 提呈委員補充第 11/2025 號文件內容：(i)油尖旺區的人口及樓宇密度極高，舊樓林立。政府正不斷推出措施以改善居民的居住質素，因此油尖旺區日後對保安員的需求只會有增無減；(ii)現時香港已有超過六成的持牌保安員是介乎 51 歲至 80 歲，只有約三成多的保安員是 50 歲以下。鑑於香港的老齡化程度日趨嚴重，相信未來保安員高齡化的趨勢不可避免；(iii)區內有不少法團反映，

物業管理公司為高齡保安員購買勞工保險時相當困難，不是保費較高就是保險公司拒絕他們投保，而高齡僱員的保費相較普通僱員的保費一般會高出一兩成，甚至高出三倍，為 65 歲以上人士購買勞工保險的程序也較為複雜；以及(iv)僱主在向聯保計劃提出申請前，必須有最少三間保險公司拒絕其投保申請，或保險公司提供的保費報價超出管理局所訂的高風險行業的相關保費三成或以上，才符合聯保計劃的申請資格，申請程序非常複雜，足以令僱主放棄聘請高齡員工。

19. 委員的意見及查詢如下：

- (i) 政府一向鼓勵樂齡勞動力重投職場，預計未來將會有許多退休人士投入保安業界。由於涉及的工作未必繁重，大廈在聘請保安員時首先考慮的是其細心程度和對周邊地區的熟悉程度，年齡並非重點。大廈願意聘請更多高齡保安員，但卻因為難以購買保險而未能成事，因此希望部門及保險業界能考慮文件中所提的建議。
- (ii) 一般中小型大廈的保安工作主要涉及在大廈巡邏等日常管理工作，風險不高，每年也只有幾宗涉及高齡保安員的索償個案，因此委員難以理解為何保險公司對於向高齡保安員提供保險如此擔憂，並希望相關政府部門代表及專業人士能出席會議，共同探討議題及聆聽委員的意見。
- (iii) 此問題頗為嚴重，但收到的書面回應及參考資料卻未能解答委員的提問。以的士司機拒載為例，現時有法例保障消費者權益，他們可按法例從相應途徑追討各方責任。然而，委員質疑，在高齡保安員投保事項上，部門及相關監管機構是否能有效監管或干預保險業界的做法，希望相關政府部門能積極回應或派員出席會議，以解答委員的提問，讓委員能夠向區內法團作出轉述，以消除其疑慮。
- (iv) 根據保監局提供的參考資料，年齡並非勞工保險唯一的考慮因素，但保費的釐定取決於風險

評估，而風險評估又包含健康狀況以及反應力等因素，這些都與年齡密切相關，因此年齡是一大隱性干擾因素。

- (v) 團體保險的保費存在「溝淡」效應，亦即在一個團體裡，即使可能只有一部分受保人屬於高齡人士，但由於團體裡購買保險的其他人士相對較多，導致部分高齡人士的保費雖然較高，但會被其他人士的保費「溝淡」。然而，隨着香港保安員高齡化，日後保安員團體裡的平均年齡會較高，因此也會難以「溝淡」。
- (vi) 詢問相關部門如何宣傳聯保計劃、目前在計劃之下有多少宗申請，以及有多少宗成功申請的個案。
- (vii) 詢問民政處會否向相關部門及機構轉達委員的意見及提問，以便相關部門及機構回應委員的提問及意見。

20. 主席表示：(i)香港是一個老齡化社會，退休年齡從以往的 60 歲升至 70 多歲；(ii)需要考慮高齡保安員在失去工作後將面臨的困境；(iii)僱主願意聘請一些身體健康、和善、在附近居住，以及熟悉當區的高齡人士擔任保安，但如果因為難以購買保險而未能聘請，不但影響市場勞力供應，也會對區內的大廈管理造成影響；以及(iv)綜合各方的回覆，仍未能解答委員的疑問，希望民政處協助邀請相關部門出席下次會議，聆聽委員的意見並解釋聯保計劃。她宣布下次會議續議此議項，並感謝政府部門代表出席會議。

**議項六：建議改善海富苑長者及無障礙設施
(油尖旺區議會房屋及發展規劃委員會第
12/2025 號文件)**

21. 主席歡迎房屋署高級房屋事務經理/西九龍及西貢三凌菊儀女士。她表示，路政署及房屋署就第 12/2025 號文件的書面回覆(附件二及三)已於早前送交各委員參閱。

22. 提呈委員補充第 12/2025 號文件內容：(i)欣悉房屋署計劃於 2026 年第一季完成更新海富苑的長者健體設施

工程；(ii)從海泓道方向進出海富商場的路段有梯級，委員查詢會否在屋苑與商場範圍內設置無障礙通道，以方便輪椅使用者出入，並希望署方能向領展房地產投資信託基金(“領展”)反映；以及(iii)有富榮花園一座至六座的居民反映，傷殘人士如希望到廣華醫院就診，需要繞行遠路，行經對面街道的停車場的斜坡路才能進出屋苑，輪椅使用者行經行車道亦較為危險。輪椅人士如乘搭巴士，巴士只有兩個輪椅停泊位，但也未必能負擔乘搭的士的開支。再者，部分傷殘人士，例如中風或腦退化人士，也不能使用電動輪椅代步。總括而言，希望能為傷殘人士建造更關愛的社會。

23. 房屋署代表的回應如下：

- (i) 關於海富苑的無障礙設施，香港房屋委員會(“房委會”)已在其管轄範圍內提供包括觸覺引路帶和斜道、適合輪椅人士使用的保安櫃位，以及樓梯扶手觸覺字點等無障礙設施，供有需要人士使用。署方在會後也會向領展反映委員的意見。

(會後補註： 海富苑辦事處已向領展反映委員的意見。)

- (ii) 房委會須因應資源有序處理屋苑其管轄範圍內的遊樂設施。
- (iii) 至於委員提及由富榮花園一座至六座行至對面街道停車場的斜坡路較為危險一事，署方需要實地了解是否海富苑範圍。

(會後補註： 海富苑辦事處已實地視察，確定該位置並不屬於海富苑範圍，並已要求富榮花園管理公司向法團反映委員的意見。)

24. 委員的意見及查詢如下：

- (i) 房屋署早前於區議會會議提呈的 2025-26 年度工作計劃中，已將剛才委員提及的部分建議提上計劃日程。委員樂見署方有序地更新屋苑的

康樂設施，並詢問除了更換海富苑的數組康樂設施外，會否一併修整地蓆和有否計劃檢視另一組在房屋署管轄範圍的休憩設施。

- (ii) 保良局陳守仁小學旁邊的行車道有部分屬於富榮花園法團管轄，建議如考慮在該處設置無障礙設施，可向相關法團反映意見。
- (iii) 富榮花園第七座至第十八座的居民只可經過一條斜坡路前往廣華醫院或櫻桃街方向，相關的斜坡路屬於行車道。據委員了解，現時屋苑的保險不涵蓋斜坡路上發生的意外。由於富榮花園屬於私人物業，相關法團有權利在斜坡路增設無障礙設施。委員早在十多年前已向法團建議在斜坡路旁邊的梯級增設無障礙通道，但最終法團並未接納建議。
- (iv) 據委員了解，有一位富榮花園的法團成員是輪椅使用者，該法團成員亦希望在斜坡路旁邊的梯級增設無障礙設施，認為可能需要向法團了解為何並未增設無障礙通道。
- (v) 應該更全面地設置無障礙通道。當長者進出海富商場時，往往需要他人協助推開玻璃門，委員希望能在海富商場增設自動門，讓長者及輪椅使用者經過商場時不再需要尋求他人幫助。有委員正與領展跟進增設自動門事宜，希望能邀請其他委員一同跟進相關事宜。
- (vi) 海庭道近櫻桃街公園及富榮花園一帶有部分行人路因為樹根橫向生長而導致凹凸不平，路政署需要妥善處理相關行人路的路磚不平問題。

25. 房屋署代表的回應如下：

- (i) 署方在翻新設施時，如發現設施位置的地蓆有損壞，將會一併維修/翻新。
- (ii) 署方在 2025-26 年度工作計劃中，並沒有包含翻新位於海富苑及海富商場中間的棋盤休憩設施。然而，署方將根據現有資源有序處理屋苑其管轄範圍內的休憩設施。在完成本年度預定的翻新目標後，於下一年度再考慮安排。

26. 主席感謝政府部門代表出席會議，並宣布結束討論此議項。

議項七：其他事項

27. 委員的查詢如下：

- (i) 油尖旺區舊樓林立，許多單位的窗戶老化，缺乏妥善維修及保養，或會引致窗戶零件及玻璃鬆脫墜下，造成嚴重的公共安全問題，以及引起極大的人身安全風險。
- (ii) 根據審計署最新有關強制驗窗計劃的報告，直至 2024 年 12 月 31 日，總共有 26 647 宗有關驗窗通知及維修通知未獲得適當跟進。委員詢問屋宇署，在油尖旺區內未有遵循驗窗通知的個案為何、署方如何加強監督驗窗通知的遵從情況、如何加強跟進不遵辦的個案，以及署方會否考慮主動協助未有遵從的單位進行驗窗通知所規定的工程；如否，署方的理由為何，以及有何改善方法。

28. 屋宇署代表回應，未有準備相關數據及資料，將於會後以書面形式回應委員的提問。

29. 餘無別事，主席宣布議事完畢，會議於下午 3 時 18 分結束。下次會議將於 2025 年 7 月 10 日(星期四)下午 2 時 30 分舉行。

油尖旺區議會秘書處
2025 年 5 月

2025 年 5 月 8 日

油尖旺區議會房屋及發展規劃委員會第九次會議

議題：改善勞保計劃 支援大廈聘請高齡保安

引言

勞工處就上述議題提供以下參考資料。

《僱員補償條例》的規定

2. 香港的僱員補償制度主要是在不論過失的大前提下，以《僱員補償條例》（《條例》）為基礎由僱主負責支付補償。《條例》保障在受僱工作期間因工遭遇意外以致受傷或死亡，或因工作的性質引致患上《條例》訂明的職業病的僱員，讓他們可根據《條例》的規定，盡快獲得僱員補償。所有僱主必須投購僱員補償保險（勞保），以承擔僱主在法律（包括普通法）下的補償責任。

釐定勞保保費

3. 保險公司根據承保的風險進行核保，並釐定保費水平及制定保單條款。一般來說，保險公司的保費水平通過公開競爭、風險改善及自由市場調節而決定。

4. 保險公司核保或釐定勞保保費時，一般會考慮的相關因素包括：僱主的業務性質、僱員的工作職責、僱員人數、僱員的收入、僱主過往的索償紀錄，以及僱主的風險及安全管理狀況等。僱員的年齡不是主要的考慮因素。勞工處及保險業監管局聯合印製有關宣傳投購勞保的小冊子「投購勞保知多啲」述明，僱員的年齡並非釐定勞保保費的主要考慮因素，該更新版自 2018 年 10 月起已廣泛派發。

僱員補償聯保計劃

5. 在政府的推動下，香港保險業聯會於 2007 年成立「僱員補償聯保計劃」（聯保計劃），向投購勞保方面遇到困難的僱主提供最終的保險保障，確保僱主能夠成功投購勞保。保費方面，聯保計劃設有加減費率機制，根據僱主過往的職業安全及健康表現和採取的預防風險措施等因素調整費率。

6. 本處一直關注僱主為年長僱員投購勞保的情況，並已就相關事宜與香港保險業聯會加強聯繫。本處會繼續與保險業界保持溝通，致力協助僱主投購勞保。

勞工處

2025 年 5 月

致：油尖旺區議會

2024 至 2027 年度油尖旺區議會
房屋及發展規劃委員會
第九次會議

建議改善海富苑長者及無障礙設施

就歐楚筠議員的題述查詢，本署回覆如下：

路政署負責轄下公共道路和附屬道路設施的維修保養工作，而海富苑內設施並非由本署作維修保養。

路政署

二零二五年四月三十日

2024至2027年度油尖旺區議會
房屋及發展規劃委員會第九次會議

建議改善海富苑長者及無障礙設施

房屋署回應

海富苑為香港房屋委員會(房委會)轄下「可租可買計劃」屋苑，苑內共有六座住宅大廈，包括一座出售大廈及五座出租公屋大廈。根據大廈公契，海富苑業主立案法團為屋苑的公契經理人，負責屋苑內大廈及公用地方與設施的管理。而苑內其中兩座公屋大廈，即海欣閣和海欣閣附近部份公用地方，以及海泰閣部份大廈公用地方，由房委會負責管理。

房委會一直致力提升公共屋邨的無障礙通道及設施，以滿足公屋居民(特別是長者和殘疾人士)的需要。房委會已在管轄範圍內的公用地方提供無障礙設施予有需要人士使用，包括觸覺引路帶和斜道、適合輪椅人士使用的保安櫃檯、樓梯扶手觸覺點字等。房委會亦會定期巡查屋邨內的遊樂場及健體康樂設施，若發現設施損壞，會盡快安排相關設施承辦商進行維修。而屋邨工程人員每月也會進行檢查，並每年進行整體狀況評估。

根據紀錄，房委會在海富苑其管轄範圍內設有一個兒童平衡木及一個長者健體設施。雖然該兩個設施現時狀況良好，但由於已使用多年，房委會已計劃將其更新為數組長者健體設施，相關工程預計於2026年第一季完成。

房屋署
2025年5月