

**2024 至 2027 年度油尖旺區議會
房屋及發展規劃委員會工作進度報告
(會議於 2025 年 5 月 8 日舉行)**

編號	議題	採取行動和建議	負責部門或機構
HDPC 1	不活躍及停止運作的法團問卷結果	<p>委員提出以下意見/查詢：</p> <p>(i) 各個政府部門的命令並非在同一時間發出，導致大廈居民或業主立案法團(“法團”)以為只需遵辦其中一個部門的命令，不知道還需要遵辦其他部門的命令。</p> <p>(ii) 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，避免申請樓宇復修綜合支援計劃資助的大廈需要在大廈維修前後重複完成定期測試。</p> <p>(iii) 建議將不同部門的命令的格式系統化，以便大廈居民或法團易於辨認部門的命令並作出跟進。</p>	油尖旺民政事務處(“民政處”)
		民政處備悉委員的意見，並會適時反映。	

編號	議題	採取行動和建議	負責部門或機構
HDPC 2	油尖旺區大廈管理 宣傳活動	<p>委員提出以下意見/查詢：</p> <ul style="list-style-type: none"> (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) 地區報涉及的内容廣泛，無論是法團成員或一般市民都會感興趣，閱讀後也能增進大廈管理相關的知識。 (iii) 希望日後能進一步善用電子版的便利性，讓更多油尖旺區的居民從地區報中學習更多大廈管理相關知識。 (iv) 建議在大廈管理證書課程加入如何尋找專業或合資格人士進行定期檢查、如何保養及尋找合資格人士保養升降機，以及樓宇滲水的責任誰屬等知識。 <p>民政處回應如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 邀請委員、居民組織代表或大廈管理從業員出席暫定於 2025 年 6 月 28 日上午 11 時在旺角社區會堂舉行的第一次大廈管理證書課程，屆時將邀請部門講解《2024 年建築物管理(修訂)條例》的內容及實施情況。 	民政處

編號	議題	採取行動和建議	負責部門或機構
		<p>(ii) 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。</p> <p>(iii) 第三及第四次課程暫定於 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。</p>	
HDPC 3	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)	<p>屋宇署代表簡介文件內容。</p> <p>委員備悉文件內容。</p>	屋宇署
HDPC 4	改善勞保計劃 支援大廈聘請高齡保安	<p>委員提出以下意見/查詢：</p> <p>(i) 油尖旺區的人口及樓宇密度極高，日後對保安員的需求只會有增無減。</p> <p>(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，相信日後保安員高齡化的趨勢不可避免。</p> <p>(iii) 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。</p>	<p>民政處 勞工處 保險業監管局 僱員補償聯保計劃管理局</p>

- (iv) 僱主在向僱員補償聯保計劃(“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。
- (v) 大廈希望聘請高齡保安員，但卻因為難以購買保險而未能聘請，對市場勞力供應和區內的大廈管理造成影響。
- (vi) 一般中小型大廈的保安工作風險不高，涉及高齡保安員的索償個案亦不多，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。
- (vii) 詢問部門及相關監管機構和法例能如何影響保險業界，希望相關政府部門能積極回應或派員出席會議解答委員的疑問。
- (viii) 根據保險業監管局提供的參考資料，年齡並非勞工保險唯一的考慮因素，但委員認為年齡也是一大隱性干擾因素。
- (ix) 認為團體保費的「溝淡」效應將隨着香港保安員高齡化而削弱。

編號	議題	採取行動和建議	負責部門或機構
		<p>(x) 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。</p> <p>(xi) 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，以回應委員的提問及意見。</p> <p>(xii) 香港的退休年齡正逐步上升，有些人甚至 70 多歲仍在工作。委員認為需要考慮高齡保安員在失去工作後將面臨的困境。</p> <p>主席表示，綜合各方回覆，仍未能解答委員疑問，因此決定於下次會議續議，並希望民政處協助邀請相關部門出席。</p>	
HDPC 5	建議改善海富苑長者及無障礙設施	<p>委員提出以下意見/查詢：</p> <p>(i) 欣悉房屋署計劃於 2026 年第一季完成將海富苑其管轄範圍內的兒童平衡本及長者健體設施位置更新為數組長者健體設施工程。</p> <p>(ii) 查詢可否向領展房地產投資信託基金(“領展”)反映，在屋苑與商場範圍內設置自動門及無障礙通道。</p>	房屋署 路政署

- (iii) 居住在富榮花園一座至六座的傷殘人士如欲前往廣華醫院，通常需要行至對面街道的停車場的斜坡路，較為危險，而旁邊的梯級亦不方便輪椅人士使用，輪椅人士也未必每次外出都乘搭巴士和的士，亦有部分傷殘人士不能使用電動輪椅代步，因此希望能為傷殘人士建造更具關愛的社會。
- (iv) 樂見房屋署有序地更新海富苑的康樂設施，詢問除了更換數組康樂設施外，會否一併修整地蓆和計劃檢視另一組在房屋署管轄範圍的休憩設施。
- (v) 建議如考慮在保良局陳守仁小學旁邊的行車道設置無障礙設施，可向富榮花園法團反映意見。
- (vi) 富榮花園的保險不涵蓋在前往廣華醫院或櫻桃街方向必定經過的斜坡路上發生的意外，委員在十多年前已向法團建議在斜坡路旁的梯級增設無障礙通道，有部分法團成員贊成，但法團最終並未接納建議，委員認為可能需要向法團了解為何並未增設無障礙通道。
- (vii) 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。

房屋署回應如下：

- (i) 香港房屋委員會(“房委會”)已在其海富苑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。
- (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。就是次已計劃的工程，如發現設施位置的地蓆有損壞，將會一併維修/翻新。
- (iii) 輪椅使用者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。
- (iv) 署方將根據現有資源，有序地安排翻新設施，於下一年度再考慮安排。

HDPC 6 其他事項

委員提出以下意見/查詢：

屋宇署

- (i) 油尖旺區有不少單位的窗戶老化，缺乏妥善維修及保養，或會引致窗戶零件及玻璃鬆脫墜下。

- (ii) 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，理由為何，以及有何改善方法。

屋宇署未有準備相關數據及資料，將於會後以書面形式一併回應委員的提問。

油尖旺區議會秘書處
2025年5月