

九龙城区议会辖下  
社会服务、房屋及发展规划委员会  
第二次会议记录

日期：2024年3月19日(星期二)  
时间：下午2时30分  
地点：九龙城民政事务处会议室

出席者：

主席：吴宝强议员,MH  
副主席：冯务君议员  
委员：丁健华议员  
左汇雄议员,MH  
李超宇议员  
吴奋金议员,MH  
利哲宏议员,MH  
何华汉议员  
林博议员  
林德成议员,MH  
梁婉婷议员  
陈治华议员  
黄文莉议员  
黄文港议员  
黄驰议员  
刘婉燕议员  
潘国华议员,JP  
赖彦宗议员  
关浩洋议员

秘书：赵大伟先生 九龙城民政事务处一级行政主任(区议会)

缺席者：

委员：张景勋议员

列席者：

麦慧敏女士 九龙城民政事务处高级联络主任(大厦管理)  
袁碧君女士 社会福利署九龙城及油尖旺区助理福利专员2  
杨少兰女士 社会福利署署理九龙城及油尖旺区助理福利  
专员1

林汉华先生	土木工程拓展署高级工程师/14(东)
王秀贤女士	规划署城市规划师/九龙 1
陈伟华先生	房屋署高级房屋事务经理/西九龙及西贡一

应邀出席者:

议程二、六至八	殷倩华女士 李世忠先生 严英杰先生 邝颂恩女士 麦峻豪先生	市区重建局社区发展高级经理 市区重建局楼宇复修高级经理 市区重建局规划及设计高级经理 市区重建局规划及设计经理 市区重建局工程及合约经理
议程三至五	李伟峰先生 张钧灏先生	市区重建局楼宇复修总经理 市区重建局社区发展经理
议程九至十一	陈伟华先生 张志强先生 黄安琪女士  叶秉坤先生	房屋署高级房屋事务经理/西九龙及西贡一 房屋署房屋事务经理/西九龙及西贡一 房屋署副房屋事务经理/租约(西九龙及西贡五)一 房屋署物业服务经理/物业服务(西九龙及西贡)三
议程十二	梁洁莹女士  麦洁雯女士  吴 勋先生	食物环境卫生署高级卫生督察(地区联合办公室)九龙3 食物环境卫生署高级卫生督察(地区联合办公室)九龙4 屋宇署专业主任4-2/联合办事处4
议程十三	卢永智先生  潘佑文先生 黎耀霖先生	地政总署高级产业测量师/九龙南区(九龙西区地政处) 屋宇署高级屋宇测量师/招牌监管1 屋宇署高级屋宇测量师/E1
议程十四	吴惠源先生	政府资讯科技总监办公室高级系统经理 (ID)2

## 主席致欢迎辞

1. 社会服务、房屋及发展规划委员会(下文简称「社房会」)主席欢迎所有委员及部门代表出席社房会第二次会议。
2. 主席提醒各位委员按《九龙城区议会常规》(下文简称《区议会常规》)第 22 条的规定申报利益，若委员的物业业权、职业或投资等个人利益与讨论事项有关连，或有潜在利益冲突，委员应主动在会议上申报，以便他按《区议会常规》作出决定。
3. 主席表示，根据《区议会常规》第 80 条，委员会会议的法定人数为全体成员人数的一半，而议员必须占出席会议的成员半数或以上。如在会议开始或在会议进行期间没有足够的法定人数，他须指示秘书召喚缺席者出席。如在 15 分钟后仍未有足够的法定人数，他会宣布休会。他接着根据《区议会常规》第 13 条的规定，批准每名与会者就同一议题参与讨论时最多发言三次，每次发言的时限为两分钟。他又提醒与会者关掉手提电话，或将响闹装置改为震动提示，以免会议受到干扰。

## 议程一

### 于九龙城土瓜湾道公营房屋发展地盘 重置社会福利署马头围综合家庭服务中心

(社房会文件第 2/2024 号)

4. 社会福利署(下文简称「社署」)代表介绍檔第 2/2024 号，并作出以下补充：
  - (i) 由于房委会表示土瓜湾道公营房屋发展计划内可多容纳一项福利设施，社署拟重置现时位于土瓜湾马坑涌道中华商场的马头围综合家庭服务中心(下文简称「马头围中心」)，并就有关计划咨询社房会的意见；
  - (ii) 九龙城区现有四所综合家庭服务中心，当中马头围、启德及土瓜湾综合家庭服务中心由社署营办，而位于红磡的一所中心则由香港青少年服务处营办；
  - (iii) 社署自 2003 年起在中华商场 2 楼的商业租用单位营办马头围中心。由于中华商场已有 45 年楼龄，商场存在着管道渗漏、石屎剥落、电线老化，以及因天井淤塞而引起的水浸等多项问题；

- (iv) 中华商场现时只有两部升降机，分别往返地面与一楼，以及一楼与二楼。由于升降机须由指定保安员操作，且最多承载两人，升降机设施不足的问题对使用服务的长者或行动不便人士造成较大的不便。因此，社署极需另觅地点重置马头围中心；
- (v) 社署拟重置马头围中心至发展计划内新落成大楼的二楼。除办公室设施外，重置后的中心将设有计算机阁、阅读室、儿童游戏间、视听活动室、小组室、活动室、资源阁，以及家务指导房等。由于上址邻近港铁站、公共屋邨及旧型私人楼宇，署方相信重置方案可便利服务使用者，特别是低收入人士、劏房户、新移民及少数族裔等群体；以及
- (vi) 重置方案既能节省租用商业单位的公共资源，又能为区内市民提供方便及稳定的服务，让署方的服务与时俱进，故社署希望社房会支持上述重置方案。

5. **委员**有以下意见及提问：

- (i) 委员欢迎重置马头围中心的方案，并认为更大的设施面积可让署方提供更多的服务；
- (ii) 委员查询新落成大楼的位置(例如地盘名称)，以及马头围中心会否在重置后更改名称，以避免出现宋皇台港铁站并非位于宋皇台般，这种容易让人误解的情况；
- (iii) 委员查询重置方案的时间表及安排，包括马头围中心现址会否营办至新中心落成后，署方会否继续租用现址以提供更多的服务名额，以及新中心会否提供更多的服务名额及类别；
- (iv) 委员认为启德第 2B 区 1 号地盘的地理位置更适合作重置马头围中心之用，故查询与上址拟定的社福设施互换服务地点的可行性；
- (v) 委员要求署方尽量缩短工程时间，并查询会否与区内的其他工程项目协调时间，以减少对使用者的影响。委员亦要求署方在确定重置方案后尽早向区内市民公布有关安排；
- (vi) 委员查询马头围中心现址是否设有幼儿中心和长者邻舍中心，以及会否在重置后增加两者的服务名额；以及

(vii) 由于政府拟于 2024 年内在土瓜湾开设社区客厅，委员查询会否与重置后的马头围中心的资源作整合，以确保有效运用公共资源。

6. **社署代表回应，重点如下：**

- (i) 土瓜湾道公营房屋地盘位于土瓜湾道与宋皇台道的交界，地盘前身是乐善堂社会房屋计划「乐屋」及渔农自然护理署九龙动物管理中心，当中「乐屋」的相关建筑已经拆卸，而管理中心用地将于 2024 年初移交房屋署作发展用途；
- (ii) 根据房屋署的文件，公营房屋地盘工程已于 2023 年开展，并最早于 2028 年完工；
- (iii) 综合家庭服务中心并无设定服务名额上限，并会为其服务地域范围内的所有居民提供服务；
- (iv) 马头围中心现址并无提供幼儿中心及长者邻舍中心服务。由于现址的楼龄较高，加上其无障碍设施的限制，故社署暂时没有计划在马头围中心重置后继续租用现址提供福利设施。至于马头围中心会在现址提供服务至重置完成后，才停止租用现址，并会适时公布，让居民知悉有关重置安排；以及
- (v) 除马头围中心外，在土瓜湾道公营房屋发展计划内的福利设施包括重置长者邻舍中心及新设置并提供 100 个服务名额的幼儿中心。按现时的项目进度，及考虑到为工程执漏补遗及拣选营办机构所需的时间，社署预计上述社福设施将于 2029 至 2030 年起投入服务。

## 议程二

### 市区重建局龙城区「融合策略」试点计划

(社房会文件第 3/2024 号)

7. **市区重建局**(下文简称「市建局」)**代表**介绍檔第 3/2024 号，并以简报介绍相关内容，重点如下：

- (i) 市建局应用「融合策略」进行龙城区的旧区更新工作，结合重建、楼宇复修、保育及活化策略，整体提升地区的已建设

环境，并推动市区更新的新旧交融；

- (ii) 市建局正在龙城区进行的项目包括：(a) 启德道/沙浦道发展计划(KC-015)；(b) 衙前围道/贾炳达道发展计划(KC-017)；(c) 贾炳达道公园更新活化计划；以及(d) 在南角道至打鼓岭道一带展开、为期 3 年的「社区复修」先导计划(下文简称「先导计划」)；
- (iii) 先导计划包括为 40 幢没有迫切重建需要的楼宇进行复修及活化，内容包括：(a) 度身订造复修方案(下文简称「复修方案」)；(b) 美化行人路；(c) 美化楼宇后巷；以及(d) 活化打鼓岭道休憩花园(下文简称「活化计划」)，并与 KC-017 项目的门户广场和 KC-015 项目的地下广场整合。市建局正就楼宇外墙美化方案寻求与艺术家合作的可能性，以制定一个带出地区特色的美化方案。此外，市建局亦就地铺店面美化方案与区内的潮泰商铺交流，以确保美化方案与地区环境能够互相配合；
- (iv) 市建局及其委托的顾问团队自 2022 年起已应用「地区营造」手法，透过举行工作坊和小组讨论等不同形式的社区参与活动，收集不同持份者对先导计划的意见。市建局已于 2023 年 1 月向区议会介绍先导计划的初步设计概念，并获得支持。经整合所有意见后，市建局将以「同叙龙城」为先导计划的设计主题，把社区复修范围化作「社区故事馆」，展示龙城区作为多元文化汇聚点的一面，并凸显「小潮州」、「小泰国」及「旧启德机场的回忆」共三个主题。就「小泰国」主题，市建局曾与泰国领事会面，及与泰裔团体深入交流，以令设计更能呈现泰国的文化特色；
- (v) 市建局已就先导计划与政府部门商讨，并就日后在行车道、行人路及公园等公共空间所采用的活化设计得到有关部门的批准，以及确定日后维修保养的安排，包括部门加强执法或宣传教育，以对应日后违规弃置垃圾及污水的现象。有关工程预计于 2024 年第三季开展，及于 2025 至 2027 年间逐步完工，并与预计于 2029 至 2030 年间落成的门户广场和地下广场整合。此外，由土木工程拓展署负责建造的行人隧道(SB-01)亦预计于 2029 至 2030 年间落成；
- (vi) 市建局曾与特殊需要群体(例如视障人士)交流，确保设施及

路面的用色和物料照顾到不同群体的需要；

- (vii) 现时，打鼓岭道公园有多项问题，包括：(a) 公园设施单一，欠缺设计主题；(b) 公园外围的围栏限制了其畅达性；(c) 公园向打鼓岭道的出入口接驳着行车道，并没有分隔行人和车辆，对公园使用者构成危险；以及(d) 后巷的卫生情况欠佳；
- (viii) 市建局拟透过活化计划解决上述问题，整体设计方案包括：
  - (a) 公园外围使用较低及有特色的栏杆；(b) 扩阔公园的出入口，并在近门户广场处设置多元活动空间，配以一个宽约十米的出入口，以加强其连接性及通往邻近巴士站的畅达性；(c) 修改打鼓岭道尽头对着公园出入口一段的行人路及车路安排，以保障公园使用者安全；以及(d) 以旧启德机场作为公园设施的设计主题，例如儿童游乐设施选材和地面图案均以飞机作为主题，设有流线型的有盖凉亭，并附设夜灯灯效，以重拾市民对有关旧机场的回忆；
- (ix) 公园现有 11 棵树，包括一棵受关注的榕树(T14)。经与康乐及文化事务署商讨后，市建局会重点保护 T14 及原地保育大部分树木，并把两棵位于公园外围的树木移植至公园范围内，以作更好的整合。市建局亦会种植具泰国特色的植物品种，以配合区内的文化特色；
- (x) 市建局会重铺南角道至打鼓岭道一带的路面，包括透过地区营造手法，将该区的历史文化深化成特色主题，美化及平整后巷、以蓝色防滑钢砂重铺行车道的路面，以及以地砖拼砌特色图案以重铺行人路的路面，使该区变得焕然一新。市建局亦会活化区内的公用道路设施，包括在路牌两旁安装具潮州或泰国特色(例如加上泰文)的指示牌，以及在栏杆上安装以「旧启德机场航班资讯显示牌」为设计主题的艺术装置。资讯牌呈黑底黄字，文字将介绍旧启德机场的相关历史，以及讲述具潮州或泰国特色的故事，以凸显区内「小潮州」及「小泰国」的特色；
- (xi) 公园活化工程预计于 2024 年第三季展开，及于 2025 年年底完工并重新开放。街头活化工程预计于 2024 年第三季展开，由于工程涉及多个路段，以及须重置受影响的巴士站和小巴士站，市建局须分阶段进行工程，全部工程预计于 2027 年

完工；

- (xii) 在复修方案方面，市建局会透过加大推广力度，提供更多经济诱因，促使业主进行适时保养及预防性维修。复修方案有五个工作目标，包括提升楼宇公用地方结构安全、维修住用单位室内地方、实践楼宇预防性保养计划、提升楼宇管理质素及业主的组织能力，以及美化楼宇外观以融入社区更新主题；
- (xiii) 在提升楼宇公用地方结构安全方面，业主可在市建局现有资助计划的基础上，额外就外墙修葺及提升工程、天台修葺工程或地面装置提升(例如更换大门铁闸或信箱)等方面申请复修方案的专属资助。现时，区内已有 8 幢楼宇参与相关计划，当中 3 幢三无大厦更成立业主立案法团，以申请参与相关计划；
- (xiv) 在维修住用单位室内地方方面，市建局会安排义工协助长者或有经济困难的自住单位业主进行维修工程，工程范围包括单位元内的结构修葺、更换破损地砖、维修浴室及厨房洁具、更换小五金等。现时，已有 22 个单位提出申请，市建局已上门进行初步勘察，正与义工团体洽商细节，经简单审批后，便可安排义工上门为单位进行修葺；
- (xv) 在实践楼宇预防性保养计划方面，市建局将向楼宇提供津贴，协助制定楼宇保养计划。参与计划的楼宇完成制定楼宇保养计划后，如业主有为将来所需的维修工程费用作出定期供款，市建局亦会提供鼓励性利息资助。现时，市建局正协助有意参与计划的楼宇安排召开业主大会，以便进行申请；以及
- (xvi) 在提升楼宇管理质素及业主的组织能力方面，市建局正试行「联厦联管」管理模式，集合区内伙数少的单幢旧式楼宇，协助它们共同聘请一间管理公司，以减少所需的管理费用。现时，市建局正伙同香港房屋经理学会向业界推广有关管理模式，预计 2024 年第二季可协助 4 幢有意参与的楼宇进行招标。此外，市建局亦已为上述 4 幢楼宇安装远程管理系统，利用科技进行远程管理，减省驻场管理员，从而节省管理费用。科技包括安装电子告示板、闭路电视、大厦入口门禁系统，同时亦为住户安装手机应用程序，以便可透过手机



查看到访者及告示板通告。相关管理系统并设有后台，予管理公司可于控制室内透过云端进行远程管理。比如，若楼宇需停水停电，管理公司可透过远程管理系统在该楼宇的电子告示板和相关手机应用中发出通知，故无须派员到楼宇现场张贴告示。市建局将定期收集住户意见，了解其使用体验及远程管理系统可改进之处，稍后将再作分享。

8. **主席**感谢市建局在推动龙城区市区更新方面所作的努力。

### 议程三

#### 要求尽快推出新四轮楼宇更新大行动 2.0 及消防工程资助及成立「楼宇维修管理局」杜绝围标

(社房会文件第 4/2024 号)

### 议程四

#### 要求加快「开展第三轮楼宇更新大行动 2.0」计划推行

(社房会文件第 5/2024 号)

### 议程五

#### 要求尽快推行新一轮「优化升降机资助计划」及降低申请门坎

(社房会文件第 6/2024 号)

9. **主席**表示由于议程三至五均与市建局的资助计划有关，因此在咨询委员的意见后，宣布作合并讨论。

10. **委员**介绍文件第 4/2024 号。

11. **委员**介绍文件第 5/2024 号。

12. **委员**介绍文件第 6/2024 号，并引用市建局书面回应中的数据，指出市建局在前两轮的「优化升降机资助计划」共收到约 2 000 份申请，至今只有 23 份申请(涉及 58 部升降机)完成了优化工程。因此，委员要求局方尽快推行新一轮计划，并降低有关申请门坎。

13. **主席**请委员阅览市建局、发展局、保安局及民政事务总署(下文简称「民政总署」)提供的席上檔第 4、5、12 及 15 号书面回应。

14. **委员**有以下意见及提问：

- (i) 自「招标妥」推出后，已有个别认可人士与承建商变得熟络，甚至出现改变工程项目的情况，故委员要求市建局检讨并

更新「招标妥」的执行细节；

- (ii) 委员认为小业主缺乏工程相关的专业知识(例如合约条文、工程用料、工序详情等),无法有效监督及验收工程,令「招标妥」更像一个让业主按着指示去进行招标的平台。委员建议市建局成立一个工程监察小组,为业主提供更专业的意见和更深入的支持,从而避免围标发生;
- (iii) 委员要求市建局加强与屋宇署的沟通,协助正等待新一轮楼宇更新大行动并且符合条件的业主向屋宇署申请延期处理法定命令;
- (iv) 由于市建局审批「优化升降机资助计划」的时间过长,加上个别承办商没有足够能力在合适时间内完成工程,现时已出现流标以及工程开展后无法继续的个案。委员查询是否有机制跟进、监管及惩罚有关承办商,确保有关工程能够有序及如期进行;
- (v) 委员认为楼宇更新大行动和「优化升降机资助计划」均非常受市民欢迎,故建议市建局尽快落实两项资助计划的新一轮时间; 以及
- (vi) 若参与「优化升降机资助计划」的楼宇只有一部升降机,市建局聘请的外展社会服务队(下文简称「服务队」)可为楼宇内的长者和上落有困难人士提供支持服务。委员要求市建局提供有关服务的详情,并加强宣传。

**15. 市建局代表感谢委员对两项资助计划的支持,并作出以下回应:**

- (i) 「招标妥」其中一项重要元素是其电子招标平台,由于参与投标者在招标过程中不会有直接接触,发生围标的机率会大幅减少。市建局会持续检讨并优化有关安排。此外,为了令更多业主可直接了解相关楼宇复修资讯,市建局去年中在焕然懿居开设一间「楼宇复修资源中心」,供更多市民,包括区内的旧楼业主查询使用;
- (ii) 凡参与市建局复修计划的大厦,均有个案主任协助跟进,包括使用「招标妥」的服务,以便协助缺乏工程专业知识的业主处理流程及运作方面的事宜;
- (iii) 至于楼宇更新大行动的个案处理方面之时间,考虑到个案

数目众多，若同时间将大量个案推出市场有机会造成混乱；同时亦有可能欠缺承办商承接工程或造成标价上升，故只能分阶段通知申请人其个案的处理时间。就第三轮的申请个案，市建局已按有关当局订下的风险评估准则，完成排序工作并经楼宇更新大行动督导委员会审批。就首阶段个案同市建局将于 2024 年 5 月至 2025 年 9 月期间发出「原则上批准通知书」。若申请人有个别原因或现况的改变，依据法例要求，业主可向屋宇署申请延期处理法定命令；

- (iv) 就有委员提及承办商表现不理想的情况，业主应循合约管理着手，而所聘用的顾问公司亦需为业主作工程监管。市建局亦有提供标准合约档供参加资助计划的业主参考及使用。工程顾问作为合约的监管人应就合约条文采取合适的行动；
- (v) 若所有个案皆由市建局监管，有关运作成本将大幅上升，亦有可能转嫁到纳税人身上，并非理想做法。市建局以支持方式，从多方面(例如提供标准合约档、提供专业意见等)协助参与资助计划的楼宇的方式较为可取；以及
- (vi) 市建局会加强服务队的宣传工作。九龙城区服务队的营运者是东华三院，市建局会透过个案主任以及地区合作伙伴协助宣传有关服务。

16. 委员认为现时的问题在于业主在发现问题时求助无门，而工程顾问和个案主任亦未必能解决有关问题，故要求市建局更积极地履行其支持角色，例如提供一条用作反映意见的一站式电话热线，以解答市民的查询。

17. 市建局代表感谢委员的意见。

## 议程六

查询市区重建局「联厦联管」计划进度及要求扩展计划至全九龙城区  
(社房会文件第 7/2024 号)

## 议程七

要求加强对旧式大厦的管理及清洁  
(社房会文件第 8/2024 号)

18. 主席表示由于议程六及七的内容相近，因此在咨询委员的意见后，宣布作合并讨论。

19. 委员介绍文件第 7/2024 号。
20. 委员介绍文件第 8/2024 号。
21. 主席请委员阅览市建局及民政总署提供的席上檔第 1、2 及 16 号书面回应。
22. 委员表示民政总署与各区的三无大厦有一定的沟通，例如每年会为三无大厦进行清洁，故建议民政总署提供更多的诱因，促使三无大厦成立法团，并协助其他部门在三无大厦推动楼宇复修等方面的工作。
23. 市建局代表回应，重点如下：
  - (i) 推动楼宇管理及清洁并非市建局的职责及业务范围，惟由于有效率的楼宇管理有助于推动楼宇复修，因此在先导计划下，市建局会协助楼宇成立法团，以及协助已成立法团的单幢楼宇共同聘请一间管理公司，以减代管理服务收费；
  - (ii) 由于三无大厦并无成立法团，没有业主能够代表其他业主进行签约并收取管理费用，故三无大厦并非「联厦联管」管理模式的直接目标；
  - (iii) 市建局期望透过「联厦联管」管理模式的试行建立范例，让业界以及没有参与计划的业主知悉，伙数少的单幢楼宇亦能够聘请管理公司，从而有更大诱因促使更多楼宇成立法团并聘请管理公司；
  - (iv) 市建局正伙同香港房屋经理学会向业界推广有关管理模式，并正协助 4 幢有意参与的楼宇在 2024 年第二季进行招标；以及
  - (v) 市建局稍后会总结推广有关管理模式的经验，并将与业界及政府分享。
24. 九龙城民政事务处代表回应，表示会向民政总署转达有关意见，并会就「联厦联管」事宜与市建局保持沟通。
25. 主席希望「联厦联管」管理模式能够取得成功，然后协助更多区内的旧式楼宇。

## 议程八

## 要求恢复需求主导计划 推展九龙城区旧楼重建

(社房会文件第 9/2024 号)

26. 委员介绍文件第 9/2024 号。
27. 主席表示发展局并无派代表出席是次会议，请委员阅览局方提供的席上檔第 3 号书面回应。
28. 委员表示土瓜湾区，特别是「十三街」一带，有很多欠缺保养并且复修性价比低的旧楼，他们要求相关部门优先重建这些旧楼，尝试推行「联厦联管」管理模式，增拨资源并推出更具弹性的资助计划，以协助这些旧楼进行复修。
29. 市建局代表表示市建局在决定开展重建项目前，会按《市区重建局条例》及《市区重建策略》的政策方针，宏观审视土地用途、楼龄、楼宇结构、规划可行性及社区裨益等一篮子因素，以厘定开展重建项目的优先次序。市建局已备悉委员的意见，并会向相关人士及部门转达。

## 议程九

### 要求于爱民邨加强灭蚊灭鼠

(社房会文件第 10/2024 号)

30. 委员介绍文件第 10/2024 号。
31. 主席请委员阅览房屋署提供的席上檔第 6 号书面回应。
32. 委员有以下意见及提问：
  - (i) 委员认为灭鼠策略在于堵塞老鼠来往的通道，由于老鼠来往不同处所的主要通道包括石油气喉管和门口铁闸，委员要求署方提供针对性的设施；
  - (ii) 委员认为个别石油气捕蚊器或未有正常运作，故查询署方检查及清理有关设施的频率；
  - (iii) 委员查询近期的鼠患投诉及防治数据，以及会否在屋邨设立专责灭鼠队；以及
  - (iv) 委员指出曾有居民因鼠患而被迫于酒店暂住，有关住宿成本和私人灭鼠开支大幅加重了他们的负担。委员认为署方有责任做好灭鼠工作。

## 33. 房屋署代表回应，重点如下：

- (i) 在防治鼠患方面，房屋署已持续在爱民邨加强日常清洁及防治虫鼠的措施，透过改善屋邨环境卫生、加强地区防/灭鼠工作及宣传教育等行动，提高邨内防治鼠患的成效；
- (ii) 房屋署会从老鼠的「食」、「住」、「行」三方面着手，断绝老鼠的食物来源、清除老鼠的匿藏地点及堵塞牠们的来往通道。房屋署亦会在邨内鼠患较严重的地点增放鼠药、捕鼠器、装设鼠网及鼠挡，并额外聘请私人市场的专业防治虫鼠公司在邨内进行重点灭鼠工作，以进一步提高灭鼠成效；
- (iii) 房屋署会参考鼠患投诉数据、日常巡查观察，以及与地区人士和持份者保持沟通，并透过邨内各座大厦地下大堂设置的意见箱、二维码及超链接，收集住户经问卷或网页提供的鼠患黑点数据和意见，以监察鼠患情况及检视邨内防/灭鼠工作的成效；
- (iv) 爱民邨屋邨办事处(下文简称「办事处」)会不时邀请其他有专门知识的部门(例如食物环境卫生署)(下文简称「食环署」)及区内持份者一起巡视屋邨，查找防治鼠患需要改善的地方，以及一起进行联合清洁行动，在屋邨范围及周边一带加强清洁及防鼠工作。办事处亦会不时安排前线人员及承办商参与有关防治鼠患的培训课程，让他们掌握相关知识及资讯，以便更有效地加强爱民邨的防/灭鼠工作；
- (v) 房屋署会透过张贴海报、派发小册子、「屋邨通讯」、「房屋资讯」频道、以及在可行情况下伙拍非政府机构举办活动等不同管道，向居民宣传环境卫生及防治虫鼠讯息，提高他们对防治鼠患的意识；
- (vi) 在防治蚊患方面，房屋署持续在爱民邨做好防/灭蚊工作，包括定期巡查邨内公众地方、加强清理积水、疏通淤塞管道、除草、施放灭蚊剂，并在适当位置贴上捕蚊纸、放置灭蚊诱捕器，包括 8 部新型捕蚊器(In2care)及 4 部石油气捕蚊器。雨季期间，办事处亦会安排在植物茂密的地点，每星期使用雾化灭蚊剂杀灭成蚊；
- (vii) 房屋署会透过张贴海报、派发小册子、「屋邨通讯」、「房屋资讯」频道等宣传和教育活动，向居民宣传防蚊意识。办事

处职员亦会定期参与食环署有关防治蚊患的跨部门会议，以加强交流防蚊及灭蚊的资讯；

- (viii) 在防治野鸽方面，办事处已加强邨内野鸟聚集黑点的巡查工作，并安排保安员及楼宇监督到野鸟聚集黑点进行巡查。如发现地上有残余食物，前线人员会立即通知清洁承办商到场清理，并要求清洁承办商加强在野鸟聚集地点用稀释漂白水清洗鸟粪及使用高压水枪清洗地面。办事处亦会安排特别行动队到爱民邨进行特别巡查，如发现有人喂饲野鸽弄污公众地方，获授权人员会向违规人士作出票控。如违规人士为当邨住户，办事处会同时按屋邨管理扣分制向其扣分；
- (ix) 房屋署会透过在各座大厦张贴告示、放置宣传单张、展示横额及「屋邨通讯」等不同管道，呼吁居民切勿喂饲野鸟，并提醒违例者须承担的严重后果；
- (x) 房屋署已于屋邨内的喉管位置装设鼠挡，防止老鼠经石油气喉管等通道来往不同处所。房屋署亦会为有需要的住户提供捕鼠胶和捕鼠器，及在适当位置装设鼠网；
- (xi) 前线人员每天均会检查石油气捕蚊器的运作情况，而设备供货商每个月亦会进行保养工作并补充石油气；以及
- (xii) 房屋署已聘请私人市场的专业防治虫鼠公司，故现时不会设立专责灭鼠队。

## 议程十

### 要求全面检查及更换德朗邨外墙喉管事宜

(社房会文件第 11/2024 号)

- 34. 委员介绍文件第 11/2024 号。
- 35. 主席请委员阅览房屋署提供的席上檔第 7 号书面回应。
- 36. 房屋署代表回应，重点如下：
  - (i) 德朗邨屋邨办事处人员每日均会在屋邨公用地方进行巡逻，如发现喉管出现问题，会立即跟进并安排维修。屋邨工程人

员在进行单位翻新或其他外墙维修工程时，亦会同时检查附近的室外喉管，并在有需要时安排维修；

- (ii) 除日常巡查外，房屋署会透过年度检查定期监察外墙喉管的状况，而德朗邨本年度的检查已于 2 月展开，已完成检查的外墙喉管现时状况均良好，未有发现异常情况；以及
- (iii) 根据纪录，德朗邨近半年发生的外墙喉管损坏个案中，大部份并非因喉管自然损耗引致，例如有个案的喉管被外物击中损毁，或因住户通渠不当而引致喉管松脱等。房屋署会继续密切监察德朗邨外墙喉管的情况，如有需要会适时跟进。

## 议程十一

### 要求翻新晴朗商场 B 区儿童游乐设施

(社房会文件第 12/2024 号)

- 37. 委员介绍文件第 12/2024 号，并感谢房屋署接纳委员的意见，计划于今年(2024 年)内为两个儿童游乐场进行更换地垫工程。
- 38. 主席请委员阅览房屋署提供的席上檔第 8 号书面回应。
- 39. 委员查询提前进行次阶段工程的可行性。
- 40. 房屋署代表回应，重点如下：
  - (i) 房屋署一向严格按照既定机制管理辖下游乐设施，为有关设施进行定期巡视、检查及保养，并使用计算机系统详细记录维修进度，加强监察设施维修过程，以确保使用者能安全使用；
  - (ii) 晴朗商场 B 区共设有两个儿童游乐场，房屋署于 2023 年已计划为上述儿童游乐场进行更换地垫工程。工程分两阶段进行，位于 B001 号铺(麦当劳)上方的儿童游乐场已于 2024 年 2 月完成更换地垫工程，而 B021 号铺(屈臣氏)上方的儿童游乐场将于 2024 年底进行相关工程；
  - (iii) 在为 B021 号铺上方的儿童游乐场进行更换地垫工程前，房屋署已于 2023 年底，及计划于 2024 年中先行更换部分破损的地垫，以确保使用者能安全使用；以及
  - (iv) 房屋署会继续为邨内各游乐/健体设施作定期检查，并会适



时进行所需保养维修工作，以确保有关设施维持安全、良好状况供居民享用。

## 议程十二

### 冀正视楼宇渗水问题 促降低渗水调查门坎及与时并进引进新仪器

(社房会文件第 13/2024 号)

41. 委员介绍文件第 13/2024 号。
42. 主席请委员阅览屋宇署及食环署联合办事处(下文简称「联办处」)提供的席上檔第 9 号书面回应。
43. 委员有以下意见及提问：
  - (i) 委员对联办处无法直接介入住户之间的私人纠纷表示理解，并藉此机会感谢联办处的努力；
  - (ii) 委员指出很多受渗水问题困扰的住户是长者和低收入家庭，而这些弱势社群缺乏知识和财政资源去处理问题(例如渗水源头单位的租户难以联络到业主)，故建议联办处增拨资源，协助弱势社群找出渗水源头并收集证据，甚至协助他们处理法律程序，以便利他们向渗水源头单位提出索偿；

[会后补注：联办处回应，该处成立的目的，主要是透过法例所赋予的权力和政府相关部门的专业知识，配合有关业主/住户的合作，以有系统的测试方法，尝试找出渗水的源头，使有关业主进行维修，以减除由渗水引致的妨碍情况，而现行有小额钱债审裁处、土地审裁处(包括其辖下的建筑物管理调解统筹主任办事处)及其他现有提供调解及仲裁服务的机构提供相关的管道处理楼宇渗水纠纷及相关申索的个案。]
  - (iii) 委员表示书面回应提及联办处在 14 个试点地区使用新测试技术，故查询使用有关技术的比率，以及使用有关技术前及后成功找出渗水源头的机率。委员亦表示联办处已试用有关技术多年，故要求落实全面使用；
  - (iv) 根据书面回应，联办处会暂停跟进表面湿度低于 35% 的个案，但若举报人发现渗水情况变得严重，可通知联办处派员

到受影响单位再次进行调查。委员查询届时是否仍有表面湿度不得低于 35% 的限制。此外，委员认为表面湿度低于 35% 不等同于没有渗水，故要求联办处继续跟进有关个案；

- (v) 委员查询在渗水源头单位拒绝合作的情况下，联办处的处理方式；

[会后补注：联办处回应，倘若在调查过程中，该处人员被拒绝进入涉事单位调查，联办处可依例向法庭申请「授权进入处所的手令」，以便进入有关单位展开调查和测试工作。]

- (vi) 不论是否表面湿度低于 35% 的个案，都有住户表示没有收到联办处有关调查结果的信件，故委员查询联办处发出信件的程序。委员亦指出部分住户只认可由政府部门发出的信件，故要求联办处确保把有关信件发送至所有涉及个案的住户；

[会后补注：联办处回应，就简单容易处理的个案并且得到有关业主/住户的合作，调查及测试工作通常可于 90 个工作日内完成，以及将结果通知举报人。若未能于 90 个工作日内完成调查，联办处会书面告知举报人调查进展。]

- (vii) 委员建议联办处邀请水务署加入，以加强联办处的公信力和检测能力；

[会后补注：联办处回应，该处成立的目的是要找出构成妨碍的渗水源头，并采取相应的执法行动。由于供水喉管渗漏的食水并非不洁水，在一般情况下不会构成环境卫生妨碍，故水务署没有纳入渗水办的架构。现时，水务署已就涉及持续滴水或供水喉管明显渗漏的渗水举报安排恒常化，以便联办处及早把上述个案转介予水务署加快跟进。]

- (viii) 委员表示联办处处理部分个案的时间过长，导致表面湿度因渗水干涸而被判定为低于 35%，故查询联办处是否有服务承诺，例如在接获举报后的多少时间内，须派员到受影响单位进行调查；以及

[会后补注：联办处回应，该处人员在接获渗水举报后的 6 个工作日内，会联络举报人，以安排人员到有关楼宇进行视察检查。]

- (ix) 委员表示联办处完成跟进一宗个案的时间往往超过一年，故要求处方探讨更灵活处理的方案，避免住户受长期的困扰。委员亦建议成立渗水仲裁处，透过更大的约束力促使渗水源头单位处理渗水问题。

[会后补注：联办处回应，就简单容易处理的个案并且得到有关业主/住户的合作，调查及测试工作通常可于 90 个工作日内完成。就复杂的个案(例如有多个浴室或多处渗水地方)，联办处人员可能需要多次到访举报人及怀疑渗水单位，以进行调查、测试、覆检测试结果及监测渗水情况的变化，所需时间可能因此而延长。由于现行小额钱债审裁处、土地审裁处(包括其辖下的建筑物管理调解统筹主任办事处)及其他现有提供调解及仲裁服务的机构有提供相关的管道处理楼宇渗水纠纷及相关申索的个案，故毋须另行成立仲裁处以处理楼宇渗水个案。]

44. **联办处代表回应，重点如下：**

- (i) 自 2018 年 6 月开始，联办处已在 14 个选定试点地区(包括九龙城)的专业调查中使用新测试技术，例如红外线热成像分析及微波断层扫描，以协助查找渗水源头。由于测试技术受天花是否有混凝土剥落、是否有喉管或其他设施阻碍，以及单位空间是否适合使用新技术设备等因素影响，若遇到上述情况，联办处只能继续使用传统测试方法；
- (ii) 在第三阶段调查的个案当中，约有半数的个案适合使用新测试技术。截至 2024 年 1 月底，使用有关技术后找出渗水源头的成功率约为 60%-70%，而只使用传统测试方法的成功率则只有约 40%。联办处正整理九龙城区的数据，待完成整理后会向委员会提交；以及

[会后补注：联办处回应，在九龙城区于 2023 年找出渗水源头的成功率(包括第二及第三阶段)约为 47%。]

- (iii) 由于混凝土或批荡的表面湿度会受环境相对湿度影响，加上设有水源设施的房间的环境相对湿度会较高，混凝土或批荡表面的基本湿度水平会较容易受到影响。参照过往处理个案的经验，如混凝土或批荡表面的湿度水平低于 35%，联办处便无法找出渗水源头。因此，联办处只能将湿度水平

35%或以上订为展开调查的标准，以求有效运用资源。虽然联办处会暂停跟进表面湿度低于 35%的个案，但若举报人发现渗水情况变得严重，联办处可再次跟进。

### 议程十三

#### 彻底解决晨曦楼对出违建物事宜

(社房会文件第 14/2024 号)

45. 委员介绍檔第 14/2024 号，并作出以下补充：

- (i) 个案在过去 10 年间由最初的一块 LED 招牌变成现时的二十多块招牌，凸显相关部门一直未能有效解决问题；
- (ii) 委员指出摆放于后巷的那些杂物实为有关人士的商业宣传品，由于霸占后巷的情况已持续多年，加上有关行为对邻近的合法经营的商户极不公平，委员对书面回应中的「张贴公告，要求物主于限期前移走杂物」表示不满，并要求相关部门尽快处理；以及
- (iii) 委员查询在屋宇署已提出检控并把有关承建商除名的背景下，有关人士仍能装设新的招牌及更换招牌内容(包括为已除名公司进行宣传)的原因。委员亦查询署方有否派员到现场视察情况，或对有关人士作出禁止进入限制。

46. 主席请委员阅览九龙西区地政处(下文简称「地政处」)及屋宇署提供的席上檔第 10 及 14 号书面回应。

47. 屋宇署代表回应，重点如下：

- (i) 就竖设于晨曦楼 1 至 4 楼面向马头围道的招牌，屋宇署已发出清拆令，而上诉审裁小组已于 2023 年 7 月进行全面聆讯并于 2024 年 3 月 14 日作出裁决，驳回有关上诉并确认有关人士需遵办有关的清拆令。在征询法律意见后，屋宇署亦拟对有关人士作进一步检控；
- (ii) 在上诉过程期间，屋宇署曾发信提醒有关人士切勿对招牌作出任何改动；
- (iii) 该清拆令针对的是有关招牌的支架，屋宇署亦于 2024 年 2 月 5 日派员到现场视察，发现支架上有展示面，并已于 2024

年 2 月 21 日根据《公众卫生及市政条例》第 105 条向有关人士发出拆除危险构筑物通知。屋宇署会密切跟进其遵办情况，并在有需要时动用政府承建商拆除有关招牌展示面；以及

(iv) 就被除名后进行宣传事宜，屋宇署发现招牌上宣传的是另一间没有被除名的公司。屋宇署会继续跟进有关情况。

48. **地政处代表**回应，重点如下：

(i) 有关后巷地段已成为无主物业并归属政府，而地政处亦已于土地登记册上完成相关程序；以及

(ii) 地政处已于 2024 年 1 月 4 日于后巷地段的杂物上张贴警告信。由于有关杂物未被移走，地政处将会张贴公告，若有关杂物在公告所载的限期届满后仍未被移走，地政处会安排移走。地政处正就上述拟议行动征询法律意见。

49. **委员**有以下意见及提问：

(i) 若招牌上宣传的是另一间没有被除名的承建商，而该承建商的负责人为该有关人士，委员认为相关部门应针对该有关人士采取行动，避免有关人士透过开设新公司等法律漏洞，拖延相关部门的跟进行动；以及

(ii) 政务司副司长卓永兴先生曾于 2022 年 8 月带领相关部门直接清拆位于私家街的僭建物，故委员查询仿效有关做法的可行性。

50. **屋宇署代表**回应，重点如下：

(i) 由于有关人士的承建商在晨曦楼至漆马大厦后巷一带进行建筑工程时作出多项不实的小型工程申报，屋宇署经审慎考虑承建商注册事务委员会的建议后，决定拒绝其注册续期申请；以及

(ii) 现时，招牌上宣传的公司之负责人并非该有关人士，屋宇署会密切跟进有关情况。

51. **主席**作出总结，并促请相关部门尽快解决问题。

## 议程十四

### 倡议建设无障碍「智慧城市九龙城」

(社房会文件第 15/2024 号)

52. 委员介绍文件第 15/2024 号。

53. 主席请委员阅览社署及创新科技及工业局提供的席上檔第 11 及 13 号书面回应。

54. 社署代表回应，重点如下：

- (i) 社署透过「视障人士资讯科技计划」为提供服务或教育予视障人士的非政府及非牟利机构，以及大专院校配置高效的中文读屏设备、点字显示器及辅助仪器/便携式仪器，以方便视障人士浏览互联网上的资讯。计划亦资助在学习或工作上必须使用资讯科技但有经济困难的视障人士购置这些器材，以提升他们使用资讯科技的机会，促进社会共融；
- (ii) 政府一直鼓励残疾人士接受辅助就业服务或从事公开就业。由于部分残疾人士因肢体伤残或其他因素，影响他们出外公开就业或接受辅助就业服务的机会。社署透过「个人计算机中央基金」资助符合资格的残疾人士购置所需的计算机设备，并透过康复服务机构或劳工处展能就业科所提供的辅助和跟进服务，协助他们在家中自设业务或在家中接受辅助就业服务；
- (iii) 社署约每半年透过政府新闻公报、社署网页及向相关机构发出函件，邀请符合上述计划资格的机构/人士提交申请。两项计划已于 2024 年 3 月 13 日开始接受新一轮的申请；以及
- (iv) 社署津助非政府机构在全港各区营运 16 间残疾人士社交及康乐中心，让残疾人士有机会参加及组织各种类的活动，以满足他们的社交、康乐及发展需要，并促进他们融入社会。中心亦会因应残疾人士的不同需要，为他们提供支持服务，包括为听障人士提供手语翻译服务及举办手语课程，以便利健听人士与听障人士沟通，以及使用讯息及视像通话应用程序，方便健听人士与听障人士以文字或视像手语沟通。

55. 政府资讯科技总监办公室(下文简称「资科办」)代表回应，重点

如下：

- (i) 政府一直积极促进数码共融，特别是协助长者及残疾人士接收网上资讯及使用数码服务；
- (ii) 在首阶段，资科办会确保残疾人士能够无障碍地使用政府的网站和流动应用程序。另一方面，资科办亦同时会推动公私营机构在网站和流动应用程序上采用无障碍设计；
- (iii) 资科办每两年会主动检验政府约 600 个网站以及约 80 个流动应用程序所提供的无障碍功能，确保有关功能符合无障碍标准，并对不符标准的无障碍设计作出提醒；以及
- (iv) 资科办已联同香港互联网注册管理有限公司推出「数码无障碍嘉许计划」，鼓励企业及公私营机构在其网站及流动应用程序采用无障碍设计，以便利长者及残疾人士。

## 议程十五

### 其他事项

56. 主席表示收到张景勋委员的缺席申请，其缺席理由为「身体不适」。他请委员审批是否接纳张景勋委员的缺席申请。

57. 主席在咨询委员的意见后，宣布接纳张景勋委员所呈交的缺席申请。

### 下次会议日期

58. 主席宣布下次会议日期为 2024 年 5 月 28 日下午 2 时 30 分，截止提交文件日期为 2024 年 5 月 10 日。

59. 主席在下午 4 时 58 分宣布会议结束。

本会议记录于 2024 年 5 月 28 日正式通过。

---

主席

---

秘书

九龙城区议会秘书处  
2024年5月