

九龙城区议会辖下  
社会服务、房屋及发展规划委员会  
第三次会议记录

日期：2024年5月28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  
张景勋议员  
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)

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)  
游丽珊女士 社会福利署九龙城及油尖旺区助理福利专员2  
郭瑞琪女士 土木工程拓展署高级工程师/5(东)  
区宇欣女士 规划署高级城市规划师/九龙 2  
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	李韵仪女士 黄文杰先生	九龙乐善堂护理统筹主管 九龙乐善堂注册社工
议程三	李懿婷女士 关仕双先生 罗善柱先生	市区重建局规划及设计高级经理 市区重建局楼宇复修经理 市区重建局社区发展高级经理
议程四	殷倩华女士 吴宝珊女士 陈振辉先生	市区重建局社区发展高级经理 市区重建局收购及迁置高级经理 市区重建局物业及土地高级经理
议程五至六	吴志超先生	消防处消防区长(九龙中)(署理)

\* \* \*

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三次会议。
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(1)条，委员会会议的法定人数为全体成员人数的一半。如在会议开始或在会议进行期间没有足够的法定人数，他须指示秘书召唤缺席者出席。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

### 通过第二次会议记录

4. 主席宣布第二次会议的会议记录无须修订，并获得委员会一致通过。

## 议程二

### 九龙城地区康健站及慢病共治计划简介

(社房会文件第 16/2024 号)

5. 九龙乐善堂(下文简称「乐善堂」)代表以简报介绍文件第 16/2024 号，并作出以下补充：

- (i) 地区康健站/中心是医务卫生局在全港 18 区推行基层医疗服务的地点。在九龙城区，现时由乐善堂营运的地区康健站属过渡性质，在定下永久性选址后将设置地区康健中心；
- (ii) 九龙城地区康健站的服务时间为星期一、三、五及六的上午 10 时至下午 7 时，以及星期二及四的上午 10 时至下午 9 时，星期二、四延长开放时间旨在为在职人士提供服务。虽然康健站在星期日及公众假期休息，但在个别日子亦会举办活动以接触更多的区内居民；
- (iii) 香港市民可携同身份证前往地区康健站登记成为会员及开通「医健通」。康健站会为会员配对家庭医生，让会员得到一站式个人化健康服务及专业意见；
- (iv) 九龙城地区康健站会提供针对糖尿病、高血压、腰背痛及退化性膝关节炎的慢性疾病管理服务；
- (v) 在「慢性疾病共同治理先导计划」(下文简称「共治计划」)下，政府会资助 45 岁或以上、没有已被确诊患有糖尿病或高血压的香港居民进行糖尿病及高血压筛查，并为于筛查中确诊糖尿病、高血压或血糖偏高的市民安排前往已配对的家庭医生诊所覆诊、跟进及领取药物；
- (vi) 家庭医生是基层医疗服务的关键部分，透过深入了解市民的身体状况、用药模式、生活及运动习惯等，全面及持续地协助他们预防及管理疾病。在「一人一家庭医生」概念下，

市民会在社区接受小病的治理及慢性疾病的管理，而家庭医生会监察患者的病情并在发现病情恶化或出现并发症时，让患者及早接受治疗。政府正强化「一人一家庭医生」概念，除了能加强保障市民的健康外，亦能减轻公营医院的压力；

- (vii) 在「健康人生计划」下，政府为不同年龄及性别的市民提供生活习惯及健康方面的建议，例如建议某个年龄群组的市民接种预防疫苗及接受癌症筛查；以及
- (viii) 九龙城地区康健站计划加强区内牙科相关服务推广。康健站亦期望与委员和关爱队合作，到访区内的不同社区推广共治计划并宣传其他健康资讯。

6. **委员**感谢乐善堂的介绍，并有以下意见及提问：

- (i) 委员期望关爱队与九龙城地区康健站加强沟通和合作，让相关服务及宣传工作深入至九龙城区的每个角落；
- (ii) 由于市民对相关服务及详情缺乏了解，委员建议加强宣传工作并举办讲座，包括在三无大厦张贴海报，以及与法团和管理公司合作；
- (iii) 委员表示牙科服务极受区内市民欢迎，故查询有关服务是否只向会员提供，以及是否需要预约；
- (iv) 委员建议乐善堂定期向委员发送服务及活动资讯，让委员协助转发及宣传；
- (v) 委员查询外展服务的详情，例如是否有陪诊服务、心理辅导及上门诊断服务，以及会否出借楼梯机等设备；
- (vi) 委员查询在共治计划中患者领取药物的详情；以及
- (vii) 委员查询市民是否必须亲身前往地区康健站登记成为会员，以及不同服务点的服务是否有分别。

7. **乐善堂代表**回应，重点如下：

- (i) 地区康健站并无对登记成为会员设置门坎，市民携同身份证亲身前往康健站主中心(土瓜湾旭日街 9 号港图湾地下)或服务点 1(红磡马头围道 100 号金通商业大厦 10 楼 A 及 B 室)，即可免费登记成为会员。市民亦可前往其他服务点查

询康健站的资讯；

- (ii) 市民可预约到康健站作会员登记并接受健康风险评估，未有预约者亦可即场轮候服务，但可能需要等候较长时间；
- (iii) 外展队旨在宣传康健站所提供的服务，故其服务主要包括到访社区进行服务推广，以及协助市民即场登记成为会员、进行健康风险评估及登记参与共治计划。康健站亦有上门服务，主要为较少接触社区的长者进行健康风险评估，进行健康教育及协助他们安排所需的服务。由于康健站的工作重点在于健康推广及疾病预防，外展队或上门服务没有提供陪诊服务，亦没有出借楼梯机等设备的安排；
- (iv) 参与共治计划的患者可前往已配对的家庭医生诊所覆诊及领取药物，预约方式以该家庭医生的诊所为准。计划下，患者的平均轮候时间会较在公营医院覆诊及领取药物短；
- (v) 康健站会以 WhatsApp 向会员发送服务及活动资讯。康健站亦乐意派员到议员办事处进行宣传工作，并邀请议员参观地区康健站和服务点，以了解有关地点所提供的服务；以及
- (vi) 为回应政府推出的「六月·戒烟月」，康健站将于 2024 年 6 月提供戒烟服务，服务内容包括派发戒烟药物试用装，以及提供戒烟辅导、跟进及转介服务。乐善堂期望与议员建立联系，协助把有关资讯发送予区内人士。

### 议程三

#### 要求市建局重启土瓜湾十三街重建研究及加快重建步伐

(社房会文件第 17/2024 号)

- 8. 委员介绍文件第 17/2024 号。
- 9. 主席请委员阅览由市区重建局(下文简称「市建局」)提供的席上文件第 8 号书面回应。
- 10. 市建局代表回应，重点如下：
  - (i) 市建局理解委员和居民对重建十三街的关注。在 2024 年 5 月中，市建局曾就有关事宜与居民和发展局会面，居民的意见包括要求加快重建十三街的步伐，以及查询重建时间表、

十三街的楼宇状况和市建局在楼宇复修方面可提供的支持等。市建局会继续与居民保持沟通；以及

- (ii) 由于发展计划涉及收购及补偿等事宜，故须在开展重建项目前保密。市建局会在启动重建项目时，刊宪对外公布详情。

11. **主席**表示早在市建局的前身土地发展公司之时期，居民已要求重建十三街，他促请市建局尽快启动十三街重建项目。

#### 议程四

##### 就衙前围道/贾炳达道项目收购价反映意见

(社房会文件第 18/2024 号)

12. **委员**介绍文件第 18/2024 号，并表示在会议举行前收到相关关注组的信件，内容包括：

- (i) 质疑市建局发出收购物业建议(下文简称「出价」)的时间，以及估值时采用的数据的时间点和地点；
- (ii) 查询重新估值及出价的可行性；
- (iii) 要求优化补偿方案；
- (iv) 对自住业主与出租业主之间的出价差异表示不满，要求市建局解释有关机制；以及
- (v) 查询天台及平台面积的补偿方案。

13. **主席**请委员阅览由市建局提供的席上文件第 5 号书面回应。

14. **委员**有以下意见及提问：

- (i) 获委聘的七间专业注册产业测量师行在估值时采用了来自土瓜湾及新蒲岗区的数据，而上述地区所属校网的价值远较九龙城区校网(34 校网和 41 校网)低，令市建局基于有关数据的出价较市民的预期价格低。委员查询局方选择上述测量师行的原因，所采用的数据的详情和原因，以及有关指引中「同区」的定义；
- (ii) 委员认为市建局出价的时间较正常时间迟了约半年，而楼价在这出价的时间点亦远较冻结人口调查时低。委员查询局方延迟出价的原因；

- (iii) 根据市建局的资讯，如业主对出价不满，可聘用产业测量师提供协助。委员查询是否有基于上述方式而成功提高收购价格的案例，是否有机制让局方重新出价，以及在引用《土地收回条例》时补偿方案的详情；
- (iv) 市建局自 2001 年起制订并使用「七年楼龄补偿机制」，多年来没有因应实际情况而作出任何修订，现时已经不合时宜。委员建议在估值时把区内设施及校网等因素纳入考虑；
- (v) 市建局曾因应实际情况推出保留潮泰特色、「联厦联管」管理模式，以及大面积重建项目等受市民欢迎的措施。委员要求局方从善如流，检视有关估值并重新出价；以及
- (vi) 委员认为市建局给予出租业主的出价远较自住业主的出价低，甚至无法购买同区设有升降机的楼宇的单位，令部分业主无法做到原区安置。

15. **市建局代表**感谢区议会的意见，以及邀请市建局代表出席会议，解释相关政策。市建局代表作出以下回应：

- (i) 市建局的出价时间受项目规模、地区特性、项目特质、受影响项目的业权及住户数目等不同因素影响，但不会根据楼市状况决定提出收购建议的时间。由于 KC-017 项目的规模较大，涉及超过 1 000 个业权、1 200 伙住户及超过 100 个地下商铺经营者，市建局需时处理相关前期工作，包括与区内具小街小铺特色的店铺经营者沟通，以制定保留地区特色的回迁方案；
- (ii) 市建局的「七年楼龄」自置居所补偿机制，是参考立法会财务委员会在 2001 年通过的「自置居所津贴及发放予商用物业业主和合法占用人的特惠津贴」（下文简称「收购准则」）而制定，即自住业主可得到其物业的市值交吉价，以及一笔自置居所津贴；而出租业主则可得到其物业的市值交吉价，以及一笔补助津贴，其金额为自置居所津贴的一个百分比；
- (iii) 市建局已于 2024 年 4 月 30 日出价，以私人协商方式提出收购 KC-017 项目的物业业权。在引用《土地收回条例》前，市建局会考虑因应市况向仍未出售物业的业主发出更新的收购物业建议，有关价格将按新的估值日期去计算，可升亦可跌；需要注意的是，届时业主可得到的相关费用津贴金额

将有所减少。如最终政府以《土地收回条例》收回土地，补偿方案将以土地复归日的估值以及上述收购准则去计算有关物业的市值和适用的津贴金额；

- (iv) 市建局在厘订「假设重置单位」呎价时，会按现行机制，透过公开抽签方式，委聘七间专业注册产业测量师行作独立估值。评估「假设重置单位」的估值指引，是参考地政总署编发的「收回市区土地及补偿安排 - 供业主，占用人及测量师参考的指引」而制定，七间独立顾问公司搜集并分析在项目附近地区内、物业特点及交通方便程度与项目类近的物业成交个案，以评估假定同一地区七年楼龄的「假设重置单位」之呎价；
- (v) 就 KC-017 项目的独立估值事宜，获委聘的七间测量师行会搜集并分析项目附近地区可资比较的物业成交个案。由于在估值日期(2024 年 4 月 12 日)的过去 12 个月，龙城范围内只有数宗相关成交个案，而部分个案亦不符合可资比较的要求，因此测量师行扩阔其搜集数据的范围，把项目附近地区的个案纳入考虑，并就有关个案的所在位置(包括校网)进行分析，然后就交易日期、楼龄、座向、楼层、物业质素、面积、交通方便程度及环境等各种因素，作出调整以评估「假设重置单位」呎价；
- (vi) 文件提及一宗成龙居的物业成交个案，经翻查土地登记册和售楼说明书的数据，交易内容除了 445 呎的单位外，还有一个近 800 呎的平台，即有关交易属于特色单位成交个案。文件亦提及一宗晓荟的物业成交个案，个案为一个 182 呎的开放式单位，由于单位面积相对细小，呎价会较一般的分层单位高出不少。测量师行在进行估值时，会尽量考虑所有物业成交个案，但不会只着眼于个别个案；
- (vii) 市建局会以公开抽签的方式，从有兴趣参与项目估价的「市建局产业测量顾问公司名单」中，公开抽签选取七间独立顾问公司，并会邀请独立顾问公司代表、测量师学会代表和地区代表如区议员等一起出席并见证公开抽签程序；以及
- (viii) 市建局委聘的测量师在评估物业市值时会搜集并分析可资比较个案，如物业范围包括入契平台或天台，其价值亦包括在内。如个别业主需要在物业的市值(但不包括任何特惠津



贴)，以及计算物业面积(如天台和平台)方面征询专业意见，他们可聘用具备专业资格的注册产业测量师提供协助。

16. **委员**有以下意见及提问：

- (i) 在 2024 年 1 月，狮子石道 1 号有一宗单位面积约 300 呎，呎价约 18,000 元的物业成交个案；在 2024 年 4 月 10 日，侯王道有一宗单位面积约 300 呎，呎价约 17,000 元的物业成交个案；在 2024 年 4 月 11 日，联合道 18 号亦有一宗单位面积约 500 呎，呎价约 19,000 元的物业成交个案。委员表示上述个案的楼宇均已超过七年楼龄，其呎价亦较局方的出价高，故查询测量师行没有采用有关数据的原因；以及
- (ii) 委员查询如政府以《土地收回条例》收回土地，而有关价格高于市建局的出价，有关出价会否影响在引用条例前已经签约的业主。

17. **市建局代表**回应，重点如下：

- (i) 获委聘的测量师行须依照既定的机制和相关指引，并且参考所有可搜集到的相关数据，以评估假设重置单位的呎价。市民可前往市建局的旺角办事处参阅有关估值报告；以及
- (ii) 如政府以《土地收回条例》收回土地，届时只会向仍未出售物业的业主出价，其价格将按土地复归日的估值去计算，可升亦可跌。有关出价不会影响在引用条例前已经签约的业主。

18. **主席**认为市建局需要尽力释除居民的疑虑，故希望局方保持与居民磋商物业收购事宜。

## 议程五

### 促当局加强执法，遏止无牌宾馆

(社房会文件第 19/2024 号)

19. **委员**介绍文件第 19/2024 号。

20. **主席**请委员阅览由消防处及民政事务总署提供的席上文件第 4 及 6 号书面回应。

21. **消防处代表**回应，重点如下：

- (i) 在华丰大厦三级火后，消防处已即时审视同类型楼宇，发现全港约有 230 幢仍未切合现时消防装置及设备要求，而楼宇内设有持牌宾馆的旧式楼宇。相关的同类楼宇主要分布在油尖旺区、湾仔区及深水埗区，而九龙城区只占约 3%；
- (ii) 在同类楼宇中，一般常见的火警隐患多为人为因素，例如：
  - (a) 摆放杂物阻塞走火通道；(b) 消防装置或设备未能在有效操作状态或被阻塞或缺乏年检；(c) 防烟门损坏或被移除；以及(d) 出口门被上锁等；
- (iii) 为进一步加强巡查力度，消防处已即时按照楼宇的风险评估，针对楼宇内设有宾馆牌照的处所、楼龄较高、没有装设消防装置及设备、单楼梯设计及「三无大厦」等风险较高的旧式楼宇，加强主动巡查及采取适当的执法行动，处理楼宇内的火警危险；
- (iv) 消防处会适时审视相关的执法成效，按实际需要和情况考虑把相关的工作恒常化，并在有需要时透过现行的资源分配机制，申请额外资源，进一步加强这方面的工作；以及
- (v) 消防处会继续在本区举办不同类型的防火安全教育活动，包括防火嘉年华、屋邨防火宣传、参观消防局、防火讲座、走火警演习及派发「防火三宝」(灭火筒、灭火毡以及独立火警侦测器)等，并透过社交媒体、手机应用程序、不同的训练课程、电视宣传短片和广告等平台作出防火教育宣传。消防处亦会继续联同九龙城区消防安全大使名誉会长会及消防安全大使，全力配合九龙城区防火委员会(下文简称「防火会」)所筹办的各项消防安全教育活动，从而提升九龙城区居民的消防安全意识以及楼宇的消防安全水平，使区内居民的生命财产得到更好保障。

22. **主席**作出总结，要求消防处继续打击无牌宾馆，避免火灾再次发生。

## 议程六

### 要求推行提高少数族裔防火意识教育活动计划

(社房会文件第 20/2024 号)

23. 委员介绍文件第 20/2024 号。

24. 主席请委员阅览由消防处及九龙城民政事务处提供的席上文件第 3 及 7 号书面回应。

25. 委员有以下意见及提问：

- (i) 部分少数族裔人士会短暂居住于过渡性房屋，等候政府安排上楼。委员建议相关部门在推行防火教育时，注意有关情况，确保教育活动能够覆盖新入住的人士；
- (ii) 委员建议消防处提供巴基斯坦文(乌尔都语)版本的防火资讯及小册子，并提供该语言的查询热线，以及邀请少数族裔人士或团体参观消防处，以重点提高他们的防火意识；
- (iii) 委员查询有关在九龙城区派发「防火三宝」的活动详情，要求处方尽快公布有关资讯。此外，由于红磡区有较多的基层及少数族裔家庭，委员建议增拨资源，向该区人士派发「防火三宝」；以及
- (iv) 委员知悉防火会曾举办面向少数族裔人士的防火宣传工作，但缺乏及时向有关人士传达较新讯息的渠道。委员建议向防火会发送是项议程的讨论内容，以供他们参考，并建议防火会加强与区内少数族裔团体的沟通，让有关团体协助宣传。

26. 九龙城民政事务处代表回应，重点如下：

- (i) 本处和防火会一直致力推广九龙城区的消防安全文化、强化大厦管理组织及提高市民的防火意识。防火会过往一直举办多元化的活动，包括于 2021 年及 2022 年均有举办宣传教育活动向区内外藉家庭佣工、少数族裔人士及三无大厦居民派发以中、英、菲律宾、印度尼西亚及泰文等印制的防火资讯小册子及宣传纪念品，以推广消防安全，提高居民的防火意识。防火会未来在筹划活动时，会继续考虑相关活动方向；

- (ii) 4 名本区区议员为本届防火会的委员，本处相信区议会和防火会定可携手做好九龙城区的防火工作；以及
- (iii) 防火会派发的防火资讯小册子主要来自消防处，而消防处所印制的防火资讯小册子已有翻译包括乌尔都语在内的八种语言。

27. **消防处代表回应，重点如下：**

- (i) 消防处一直积极招募少数族裔人士成为消防属员。九龙总区现有 9 名少数族裔的消防属员，消防处会根据他们比较熟识的方言安排驻守地点，包括了安排 1 名比较熟识泰语的消防属员驻守马头涌消防局，以及安排南亚裔的消防属员驻守尖沙咀消防局和旺角消防局。消防处希望以此能进一步加强与地区上少数族裔社羣的协助，便利筹办及安排社区应急准备和消防安全的地区教育工作；
- (ii) 消防处已经把有关《家居防火安全守则》及《火警逃生》宣传小册子翻译成八种语言，当中包括泰文和乌尔都语；以及
- (iii) 消防处正在全港 18 区派发「防火三宝」，九龙城区的派发活动已经开展。

28. **主席**作出总结，并指示秘书处向防火会发送是项议程的讨论内容。

[会后补注：秘书处已于 2024 年 7 月 11 日去信九龙城区防火委员会。]

## 议程七

### 关注九龙城区长者需求提升公营牙科服务

(社房会文件第 21/2024 号)

29. **委员**介绍文件第 21/2024 号。

30. **主席**表示医务卫生局及卫生署并无派代表出席是次会议，请委员阅览由相关部门提供的席上文件第 1 号书面回应。

31. **委员**有以下意见及提问：

- (i) 书面回应提及，卫生署将于 2024 年 7 月 4 日起，把牙科街症服务的「初步登记」时间由服务当天凌晨零时调整至前一天晚上 8 时。有委员对相关部门的从善如流表示赞赏，亦有

委员认为调整后的时间会影响长者的晚膳安排，并建议把时间调整至接受服务前一天的日间；

- (ii) 政府早前把五间提供牙科服务的医疗机构纳入「长者医疗券大湾区试点计划」，由于上述机构主要位于深圳，委员建议把大湾区其他城市的医疗机构纳入计划；以及
- (iii) 委员认为书面回应未能全面回应有关增设流动牙科医疗车的建议，故要求秘书处在会议后向有关部门反映，并促请部门日后应派出代表出席会议，以回应委员的意见及提问。

32. **主席**作出总结，并指示秘书处在会议后联络相关部门跟进。

[会后补注：秘书处已于 2024 年 7 月 11 日去信医务卫生局及卫生署。]

## 议程八

### 建议促进九龙城区社福机构与体育组织加强联系共同协助有情绪健康或社区支持需要人士

(社房会文件第 22/2024 号)

33. **委员**介绍文件第 22/2024 号。

34. **主席**请委员阅览由社会福利署(下文简称「社署」)提供的席上文件第 2 号书面回应。

35. **社署代表**回应，重点如下：

- (i) 政府一向关注有精神健康需要的人士，并透过由社署资助的精神健康综合社区中心，为 15 岁或以上的有需要人士提供一站式的服务。比如，香港善导会「龙澄坊」为九龙城区提供综合社区中心服务，服务范围包括偶到服务、外展服务、个案辅导工作、治疗及支持小组工作、社交及康乐活动、日间训练等；
- (ii) 除了综合社区中心外，其他受社署资助的服务单位，包括区内的综合家庭服务中心、长者中心及综合青少年服务中心也会为其服务对象提供推广精神健康的活动；以及
- (iii) 社署一直鼓励跨界别及跨专业的协作，为地区提供更多的服务。如委员有相关资源，社署可协助联络并分享给其他持份者和服务机构。

议程九

其他事项

36. 委员没有其他事项提出。

议程十

下次会议日期

37. 主席宣布下次会议日期为 2024 年 8 月 1 日下午 2 时 30 分，截止提交文件日期为 2024 年 7 月 17 日。

38. 主席在下午 4 时 17 分宣布会议结束。

本会议记录于 2024 年 8 月 1 日正式通过。

---

主席

---

秘书

九龙城区议会秘书处

2024年8月