

宏福苑業主大會召開限期昨屆滿 合安：正按要求物色合適場地

香港文匯報訊（記者 子京）大埔宏福苑早前有業主要求按《建築物管理條例》最遲於昨日（13日）召開業主大會，法團管理人合安同日在網站發通告表示，正積極籌備召開大會，但面臨三項主要困難。香港物業管理公司協會認同今次是史無前例的挑戰，相信合安正盡最大努力召開會議，並非有意拖延。

合安在通告中解釋，一直真誠地及以合理方式，在前所未有的特殊情況下，積極籌備召開業主大會，同時集中資源履行及推進各項相關事務，務求能促成盡快舉行業主大會。不過，

目前開業主大會正面臨3項主要困難，相關籌備工作進度包括：

已取得5%聯署業主資料待核實

●已從土地註冊處取得不少於5%的聯署業主的資料，並通知他們盡快提交身份證明文件副本及簽名樣本，以核實其身份及簽署的有效性；

●正透過「一戶一社工」跟進逾350個暫未能聯絡的單位業主，完善通訊資料及了解火災中離世人士的遺產承辦進度，務求在保障所有

業主權益下召開業主大會；

●繼續按聯署業主的的要求，物色能容納至少1,000人、能在周六或周日持續開會六小時的合適場地。

合安表示，明白業主期望盡快開大會，並始終以保障全體業主權益為依歸。公司的法律團隊正研究土地審裁處判詞的相關法律觀點，確保後續工作依法合規推進；儘管籌備過程面對不同挑戰，合安仍會繼續積極協調及跟進，務求盡快落實有關安排。

民建聯大埔區區議員胡焯謙說，尊重居民要

求召開業主大會的法律權利，但不能忽視現實中的限制，例如物色能容納至少1,000人的場地有難度，以大埔為例，所有室內的政府社區會堂，最多只能容納600人，而由於天氣原因，在室外場地舉行並不合適。

香港物業管理公司協會發言人陳志球表示，即使有業主發起訴訟，初步相信合安提出的三項困難，辯解合理，此前土地審裁處的判詞主要建議跟從《建築物管理條例》要求，而在未能符合法例要求的情況下強行開會並不可行。

善用跨界經驗 民生工作更高效

「雙料議員」譚鎮國：通勤不忘處理公務 「碎片時間」不浪費



「我是『雙料議員』，早有心理準備要處理很多工作，但沒估計到的就是這個車程。」

首次當選為立法會議員的譚鎮國，同時身兼北區區議員，他口中的「沒估計到」，指的是一天內往返立法會與地區3次，加起來動輒數小時車程的極限日程。他笑說，最忙碌的時候，清晨在北區或天水圍出席活動，接着趕回立法會開會；委員會會議結束後，又要折返區議會，晚上再回立法會處理其他事務。「每一次往返最少花了一個半小時，這確實需要消耗不少精力。」為應付這種高強度節奏，譚鎮國與團隊發展出一套「碎片時間利用術」，同時採跨界別、跨機構的合作模式，是他以最大程度服務市民的具體實踐。 ●香港文匯報記者 康敬



●譚鎮國表示，已與團隊發展出一套「碎片時間利用術」，善用通勤時間工作。 香港文匯報記者郭木又 攝



●譚鎮國預留時間輪流在各個地區辦事處見市民。 譚鎮國 Fb 圖片

「我們利用車上的時間，不能只開會，還要溝通、給團隊方向，這些全在車上進行，其實一刻也沒停過。」譚鎮國慶幸自己不暈車，能在車上看文件、與助理討論行程。「我一直住在大埔，日常車程怎麼說也要半小時以上，早就習慣好好利用這段路程時間了。」譚鎮國解釋他的「碎片時間利用術」時說。

政策清單具體 採「抓重點」策略

跨界別的歷練，是譚鎮國擔任立法會議員後迅速上手的重要底氣。他曾任香港政協青年聯會主席、東華三院主席，到現時擔任新界青年聯會主席、新界社團聯會理事長，他接觸過醫療、社福、青年、教育等不同範疇。「和不同部門溝通時，過去的基礎大幅降低了時間成本，大家早有默契。」他舉例說，在處理地區求助個案時，擔任過東華主席的經驗讓他清楚哪些可直接處理、哪些要轉介、哪些應向政府反映，處理起來格外順暢。

憑藉這些跨界經驗，他也很快鎖定自己的民生關注焦點，而政策清單亦相當具體：從街坊日常提到的巴士路線，到醫療收費問

題，都在跟進之列。他尤其關注北部都會區的醫療配套：「那裏未來將居住250萬人口，相當於香港的三分之一，醫療一定要超前部署。」

譚鎮國明白每位議員各有專業分工，故他與團隊採取「抓重點」策略，在有限精力下優先處理最貼身的議題，同時與不同界別的議員互補合作。

逐漸克服鏡頭恐懼

然而，這位年輕議員也有意想不到的「死穴」——鏡頭恐懼症。他坦言：「本來講得好好的，一對著鏡頭，可能突然腦子一片空白了。」他甚至連看到自己的樣子、聽到自己的聲音都覺得尷尬。選舉期間，街上到處都是自己的海報，成了他最大的挑戰。「你想想，整座天橋兩邊都是自己的樣子，心裏會想：『哇，這是怎麼回事？』」他笑說，雖然大部分已克服，但至今仍會感到不好意思。

譚鎮國的另一個「新人症候群」是極度怕遲到。他笑言，因為住得遠，還要過隧道，一開始真的早一個多小時就到會場，同事們

都還沒到達。時至今日，若沒有特別情況，他仍習慣最少提早一小時抵達會場，有時甚至會對空無一人的會議室練習發言，藉此克服鏡頭恐懼。

在緊湊的議會工作中，減壓方式是運動，特別是打拳。「老實說，現在真的坐得多了，也開始踏入容易發胖的階段。」他堅持一周運動三、四次，若實在排不出時間，他就會跑步鍛煉身體。

談及對自己的要求，譚鎮國說得樸實而堅定：「民生相關的事情肯定是首要的。我是直選議員，一定要代表選民在議會發聲，這是責任，也是對選民的交代。」

從青年團體、地區社團、社福機構再到進入立法會，他希望延續「為民」的信念：「希望真的能夠幫助市民解決生活中遇到的困難和需求。我明白政府有時需從整體公共利益考量，而還有很多民間團體可以動用自己的力量，我可以做好橋樑溝通工作。」

他期望切實跟進每宗街坊反映的民生議題，而該出席的會議會認真對待，該做好的本分做到足——這是他對自己最基本、也最堅定的要求。

跨界別跨機構合作 服務街坊不缺位

香港文匯報訊（記者 康敬）許多街坊有時會疑惑，譚鎮國當了立法會議員後，是否就再難見到他本人？譚鎮國坦言，由於自己的選區擴大至整個北區及天水圍，他無法常駐一地。實際上，譚鎮國共設有7個地區辦事處，部分辦事處更與東莞社團、普門基金會等跨界合作，還特別為街坊提供共享空間，配備閱讀角、玩具共享區，並定期舉辦社區康樂活動，既方便街坊休息交流，也為兒童提供課後學習與遊玩的友善場地。

譚鎮國強調，地區工作「要靠團隊合作」：「一個人的能力有限，有些事情並非要我親自處理，團隊或各區議員能夠協力完成的，我們就會一起推進。」這種跨界別、跨機構的合作模式，正是他希望最大程度服務市民的具體實踐。

他的辦事處也體現了跨界精神——同鄉社團、基層團體、扶貧基金會攜手合作，提供多元活動，資源互補。「即使同屬一個地區，意見也不會單一。跨界別的好處，在於能夠結合不同範疇、不同專業的力量。大家雖各司其職，但目標一致，一起合作運營，方向和目標肯定是相同的。」

身為立法會議員和區議員，譚鎮國忙的時候，連假期都在工作中。他坦言，家庭是他的精神支柱，特別是太太的支持。為了陪伴一對子女，他會盡量回家吃晚飯，更會利用周日帶同孩子出席一些地區活動，如探訪老戰士。「我覺得這既是親子活動，也能教導孩子，讓他知道爸爸在做什麼。」說起若有閒暇時，他最大心願是「帶小朋友去看一場他們喜歡的電影」。

愛寵眾多種類繁 冀推更多友善設施

不說不知道，原來譚鎮國是一名動物愛好者，家中養的寵物包括狗、龍貓、五隻鳥、烏龜，還有魚。他曾帶著寵物狗參加港鐵舉辦的寵物活動，未來希望推動落實更多寵物友善設施。

曦華樓大規模翻新完成 單身住客：重拾久違溫暖

香港文匯報訊（記者 陳鳳龍）隨着特區政府推出《簡樸房條例》，不少原居住在惡劣劏房的租戶面臨搬遷抉擇，由救世軍營運、香港賽馬會慈善信託基金捐助的低收入單身人士宿舍曦華樓近日完成大規模翻新工程，並收留了近50位因《簡樸房條例》遭新業主以改裝單位為由，勒令遷出的長沙灣義華大廈劏房住戶。該宿舍透過全方位支援，讓一眾曾對未來感到絕望的基層單身人士，在該宿舍內找回對人生的積極態度與家的溫暖。

近50位義華大廈劏房住戶入住

曦華樓昨日舉行「家·『曦』望」慶典暨開放日，該項目是全港唯一提供獨立房間的單身人士宿舍，提供高16層共310間獨立房間的客房，現已有八成客房租出。

今年76歲的林先生原為長沙灣義華大廈「一割九」板間房租戶。他向香港文匯報記者表示，獲體諒放寬入住條件的62歲年齡上限，才可遷入曦華樓，否則可能被迫遷往流浮山、上水或元朗等偏遠新界地區，「我始終要搵工維生，目前在市區做時薪或日薪的兼職工作。如果搬到北區，交通極不便，隨時連工都返唔到。一旦失業，生活陷入困境就要依賴綜援，這絕不是我想見到的。」

談到居住環境的改善，他坦言，以往居住的板間房狹窄得僅夠轉身，且沒有窗和空調，夏日室內高溫常達38度，遷入曦華樓後每月僅需千多元租金，公共廚廁極為寬闊乾淨，而於義華大廈同層居住的4位老街坊現一同遷入，彼此照應。居住環境大幅改善，心情也變得愉快。

曦華樓藉由賽馬會「貳居」計劃服務團隊進一步強化配套支援，推出多元化全人支援服務，如組織住戶聯誼活動、開辦健康管理講座、提供職業技能培訓與



●曦華樓「家·『曦』望」慶典暨開放日。 香港文匯報記者黃艾力 攝

經濟援助基金等，並安排專業輔導服務，協助住客規劃長遠個人發展，建立正面樂觀的人生態度。

另一住客Mandy形容自己過去是「半個孤兒」，曾在劏房獨居長達20年，性格孤僻，連鄰居姓名都一無所知。她本以為搬入曦華樓也是「返工放工、回房獨食」的循環，直到被職員邀請參加宿舍團年飯，令她重新找到了家的感覺，「那時重拾久違的童年熱鬧與溫暖，真的很開心。」

救世軍早前邀香港理工大學展開調研，對2024年7月至今年3月期間接受服務的130名住客進行中期量化數據研究，結果顯示住客的社會資本、身心狀況、人際社交及問題處理能力均有改善，當中社交支援感知提升13.8%，整體生活滿意度升16.1%，面對未來



●住戶林先生 香港文匯報記者黃艾力 攝



●曦華樓內部環境。 香港文匯報記者黃艾力 攝

的無力感與負面情緒則大幅下降13.8%。

特區政府民政事務總署署理副署長鄭家鋒在慶典上指出，單身人士亦是社會重要一分子，同樣需關懷與扶持。曦華樓不只是棲身之地，更是滿載溫暖與希望的地方。他讚揚救世軍迅速接收近50位因舊樓危險問題而受影響的大廈居民，提供臨時居所，展現服務社群、關懷弱勢的精神。政府將繼續聯同合作夥伴為社區內有需要的市民構建堅實的支援網絡。

救世軍港澳地域總指揮麥勝力指出，整項翻新工程不僅準時竣工，且嚴格控制在預算內，完工至今僅六個月，優化後的服務已帶來明顯的正面成效，入住率由2025年12月的66.5%，升至上月的83.2%，合計新增52名住客，成績令人鼓舞。

曦華樓小資料

普通宿位入住資格

- 18歲或以上及62歲以下並現獨居於出租私樓的床位、板間房或細房等香港居民
- 有效居住證明文件（近期連續3個月的租單或租約）
- 單月收入不超過13,090元
- 沒有傳染性肺結核病的醫療證明（證明須在批准入住日期前6個月內簽發）
- 首年簽署一年住宿合約（約滿可申請延長居住期，最多3年）

設施

- 60平方呎有窗單人磚牆客房
- 提供床、儲物櫃及冷氣（電費按獨立電錶計算）
- 共用洗手間及浴廁（設有熱水爐）
- 共用無火煮食廚房
- 自助洗衣房、活動室及會客室

服務及保安

- 客房吸塵、清倒垃圾、派信
- 宗教服務及戶外活動
- 職員及護衛員24小時當值
- 智能門卡進出

服務收費

- 沒有共用廚房：1) 1,330元；2) 1,410元
- 有共用廚房：1) 1,530元；2) 1,560元

註：入住時須繳付首月服務費及按金，另須繳交每月公眾地方電費及水費

資料來源：救世軍