

九龙城区议会辖下
社会服务、房屋及发展规划委员会
第十二次会议记录

日期：2025年12月11日(星期四)
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,MH
左汇雄议员,MH
李超宇议员
吴奋金议员,MH
利哲宏议员,MH,JP
何华汉议员,MH
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
刘婉燕议员
潘国华议员,JP
关浩洋议员,MH

增选委员：邵天虹先生
胡铭泰先生
陈庆达先生

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
陈凯琪先生 土木工程拓展署高级工程师/12(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
黄安琪女士 房屋署副房屋事务经理/租约(西九龙及西贡五)一

应邀出席者：

议程二	钟永强先生	屋宇署屋宇测量师/E1-1
议程六	谭颂欣女士 陈曦东先生	卫生署总控烟酒督察1 卫生署高级控烟酒督察

* * *

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十二次会议。
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(1)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

通过第十一次会议记录

4. 主席宣布第十一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

续议事项：有关区内楼宇住宅单位还原问题

(社房会文件第 25/2025 号)

5. 委员介绍文件第 25/2025 号。
6. 主席请委员参阅由屋宇署提交的书面回应，即第十一次会议的席上

文件第 1 号。

7. 委员有以下意见：

- (i) 当有住户不合作时，向屋宇署查询会否有外展队或沟通队伍协助双方进行协商，解决纠纷，以免导致检控行动；
- (ii) 认为屋宇署执法「死板」，建议政府部门提供相应协助与支持予旧楼业主，特别是自住的长者，避免因为维修而造成悲剧；以及
- (iii) 建议屋宇署除了直接资助或下达清拆命令，应提供更多支持，如协调或调解服务，帮助有困难的业主。

8. 屋宇署代表回应，重点如下：

- (i) 就两个相邻单位的僭建物，较为常见如平台僭建物。甲单位业主就其单位内僭建部分完成清拆工程后，可向屋宇署申报完成清拆工程，屋宇署人员会在其单位进行视察，以确认有关工程是否完成，若清拆后只剩下分隔两个单位的平台僭建物内的共享墙壁，屋宇署会审视个案，考虑暂缓对甲单位业主采取执法行动；
- (ii) 业主有责任清除其单位内的僭建物，可透过 2010 年实施的「小型工程监管制度」简化程序处理。若业主未有遵从命令处理有关僭建物，屋宇署可向业主提出检控，并可委派政府承建商进行代办工程，并会在完成代办工程后向有关业主收回工程费用，以及另加监督费及百分之二十的附加费；
- (iii) 业主有责任确保其物业内并无违例建筑工程，并应主动安排拆除物业内的僭建物。在进行所需工程时，业主应委聘合格的注册承建商进行所需的工程；
- (iv) 对未有遵从命令而又没有合理辩解的业主，屋宇署可采取检控行动。根据《建筑物条例》，任何人无合理辩解而没有遵从命令，即属犯罪，一经定罪，可处罚款及监禁；
- (v) 署方设有社工队，在业主同意下可进行协调，但业主不能完全依赖社工队游说；以及

(vi) 署方会透过多种配套方式（包括社工队及寻求区议员协助）进行协调。当所有协调方法都无法取得成效时，屋宇署才会考虑提出检控，且可能进行多次检控。

9. 委员没有提问，主席宣布是项议程结束。

议程三

加强宣传「富户政策」及申报安排

(社房会文件第 31/2025 号)

10. 房屋署代表介绍文件第 31/2025 号。

11. 委员有以下意见：

- (i) 支持优化申报的安排，并查询如有家庭成员因搬离单位等因而虚报、漏报数据，原有公屋单位会否被收回；
- (ii) 建议房屋署考虑延长每两年一次的申报周期，以减轻署方行政工作及对居民造成的影响；
- (iii) 建议房屋署增派人手，避免居民在办事处门外排长龙递交表格；
- (iv) 居民反映已将收入下调的情况（如失业等）填写在申报表内，以申请调低租金，但办事处处理时间过长（超过一年），期间仍需缴付较高租金。建议房屋署加快处理此类个案申请速度；以及
- (v) 建议房屋署透过屋邨电视及与关爱队合作等方式，加强宣传。

12. 房屋署代表回应，重点如下：

- (i) 申报流程已优化，署方会预先通知住户；若住户在正式发出迁出通知前完成物业处理（包括删除拥有物业的家庭成员的户籍），则无须迁出公屋单位；
- (ii) 两年一次的申报周期为房屋委员会既定政策，并预留足够时间（由派发表格至截止递交日期有超过一个月时间）予住户作出申报，期间就填写表格事宜可向房屋署职员查询；
- (iii) 署方会考虑为大型屋邨增派人手，避免居民在办事处门外等候递交表格；

- (iv) 署方已透过巴士广告、屋邨大厦电视及与非政府组织（NGO）合作等多渠道宣传，并会考虑更多元化的宣传方式；以及
- (v) 居民申请缴交正常租金需提供三个月的入息及资产证明；延误多因居民未能及时提供完整数据，如有需要，居民可向屋邨职员查询进度。

13. 委员没有提问，主席宣布是项议程结束。

议程四

督促加快启德区 OS6 工程进度 尽快与 OS6a 接通以惠市民

(社房会文件第 32/2025 号)

14. 委员介绍文件第 32/2025 号。

15. 主席请委员参阅由土木工程拓展署(下文简称「土拓署」)提交的席上文件第 4 号书面回应。

16. 委员有以下意见：

- (i) 有居民表示发现工地间歇施工，故向部门查询竣工时间；如未能如期完工，查询其原因及应提早通知市民；
- (ii) 向部门查询「施工工序复杂」的具体原因，以便向街坊解释；
- (iii) 建议部门关注工地尘土、蚊患、鼠患问题，以改善工地附近的环境卫生；
- (iv) 向部门查询 OS6 与 OS6a 的差异、进度与具体工序，以便向居民解释，并建议部门加强对外展示与说明；以及
- (v) 有重型机械于周六在住户附近施工，影响居民休息。建议调整工序安排，于平日加紧施工，并减少于周六工作，以取得平衡。

17. 土拓署代表回应，重点如下：

- (i) 休憩用地 OS6a 属于小型工程项目，旨在用地内设置一些基本设施，例如行人通道及共融通道、河边护栏、照明系统、有盖座椅、绿化以及其他附属设施包括饮水机等。而休憩用地 OS6 将设有主题园景区、多用途区及观景台、连接毗邻启德车站广场的行人通道、共融通道、连接启德河两岸的行人天桥，以及配套设施包括洗手间、储物室、公园办公室等；

- (ii) 相对休憩用地 OS6a 预计于 2025 年尾至 2026 年初完成工程，休憩用地 OS6 的工程需建造的设施比较多，相关施工工序比较复杂，而且涉及的工程接口亦比较多，因此 OS6 所需要的建造时间相对较长，现时正进行连接启德河两岸的行人天桥的地基工程；
- (iii) 署方表示休憩用地 OS6 的工程已于 2024 年 2 月展开，期望 3 年内完成；以及
- (iv) 署方会向工程团队反映工地卫生与噪音滋扰问题。

18. 委员没有提问，主席宣布是项议程结束。

议程五

要求房屋署跟进「垃圾屋」问题

(社房会文件第 33/2025 号)

- 19. 委员介绍文件第 33/2025 号。
- 20. 主席请委员参阅由房屋署提交的席上文件第 3 号书面回应。
- 21. 委员有以下意见：
 - (i) 建议部门提供易燃物料清单供市民识别，以减少家居安全隐患；
 - (ii) 垃圾屋会引致老鼠为患等环境卫生问题，更会增加火灾风险；
 - (iii) 过往「垃圾屋」屋主多为长者，建议房屋署加强与关爱队及社会福利署(下文简称「社署」)的合作，定期探访独居及「双老」长者，如发现屋内有杂物堆积时，提醒并协助住户清理，以及向房屋署报备；
 - (iv) 建议房屋署加强力度处理「垃圾屋」的问题，并设立清晰的「强制执行」标准，而非无限期劝喻，以保持环境卫生，及减低火灾的风险；
 - (v) 建议相关部门研究应对「垃圾屋」的措施及提供软性的辅导，例如透过社署的外展队跟进有关「垃圾屋」住户；
 - (vi) 房屋署《屋邨管理扣分制》C11 项内「大量垃圾」的定义过于抽象，建议加入具体指标（如蟑螂、老鼠数量），并查询九龙

城区的过往扣分案例；以及

(vii) 建议房屋署加强宣传，并鼓励住户举报「垃圾屋」问题。

22. **房屋署代表回应，重点如下：**

- (i) 房屋署一向重视公共屋邨的环境卫生，致力为居民缔造整洁卫生的居住环境。在现行《屋邨管理扣分制》(下文简称「扣分制」)下，「在出租单位内积存大量垃圾或废物，产生难闻气味，造成卫生滋扰」属 C11 项不当行为。租户初次触犯会被书面警告，如警告无效或再犯，会被扣 7 分。租户如在两年内被扣分数累计达 16 分，可被终止租约；
- (ii) 扣分制旨在透过警告、扣分及终止租约等措施，有效处理造成严重卫生滋扰的个案。在处理过程中，署方会因应有关租户的个别情况，在有需要并得到有关租户的同意下转介予社署/社福机构/非政府组织等跟进，为租户提供协助、支持及/或辅导服务，以期鼓励及协助租户改善/停止该等违规行为；
- (iii) 2025 年 11 月 25 日启晴邨乐晴楼发生火警的个案，跟据纪录，屋邨办事处在过去并无接获涉事单位造成卫生滋扰的反映/投诉或求助。此外，警方及消防处亦认为火警成因初步并不涉及单位囤积杂物。尽管如此，屋邨办事处会加强巡逻，并适时作出适当跟进；以及
- (iv) 署方表示会与 NGO、社署及关爱队，协助「垃圾屋」租户清理杂物，希望以更人性化的措施帮助有需要的租户，例如先转介个案予社署及关爱队，如租户作出配合而情况得以改善，便可避免扣分，若租户不听劝告及拒绝配合清理屋内杂物，署方会向租户扣分以及在被扣分数累计达 16 分后发出迁出通知书收回单位。

23. **社署代表回应，重点如下：**

- (i) 就委员提出可考虑透过津助非政府机构救世军露宿者综合服务队(下称「服务队」)协助，因服务队的主要对象为露宿者，而社署在收到由房屋署、议员及 1823 的「垃圾屋」转介，会继续现行机制联同综合家庭服务中心及其他合适的津助非政府机构提供协助，包括提供外展服务；以及
- (ii) 署方会继续与房屋署合作，署方的社工亦会向有需要的家庭，

包括长者，提供適切服务。

24. 委员没有提问，主席宣布是项议程结束。

议程六

要求在房屋署辖下屋邨及商场禁烟范围内加强执法

(社房会文件第 34/2025 号)

25. 委员介绍文件第 34/2025 号。

26. 主席请委员参阅由卫生署及房屋署提交的席上文件第 1 及 2 号书面回应。

27. 委员有以下意见：

- (i) 何文田邨内亦有不少人士于屋邨范围吸烟，令楼上住户被迫吸食二手烟，建议部门多加留意；
- (ii) 启晴邨吸烟问题由来已久，现有的执法（如特别行动组及卫生署）未能有效改善违法吸烟问题。建议部门加强管理，包括宣传及巡查屋邨的吸烟黑点，加强阻吓作用；
- (iii) 建议参考食物环境卫生署做法，于吸烟黑点安装监视镜头以增强阻吓，并加强巡查吸烟者的聚集地点；
- (iv) 建议屋邨管理员巡逻时加强劝喻与警告，并查询对于非住户（如商场员工）在邨内吸烟的处理方法，及建议将非住户引导至指定吸烟区；以及
- (v) 建议部门及屋邨职员加强执法，包括扣分及罚款。

28. 卫生署代表回应，重点如下：

- (i) 《吸烟(公共卫生)条例》(第 371 章)订明，任何人在禁止吸烟区内吸烟即属违法，可处定额罚款 1,500 元。卫生署控烟酒办公室在接获吸烟及相关投诉后，便会进行巡查及调查；
- (ii) 于 2024 年，控烟酒办公室共收到约 1,200 宗有关九龙城区违例吸烟的投诉，进行了超过 1,200 次巡查，并就违例吸烟发出近 850 张定额罚款通知书；
- (iii) 控烟酒办公室于 2023 年起采用了新的执法策略，包括延长于

禁烟区停留和巡查时间、采取主动式便装执法、加强针对提供水烟予顾客使用的场所（例如酒吧及食肆）的执法行动，以及检控煽惑、协助及教唆违例吸烟的人士等；

- (iv) 署方表示经视察确认，启晴邨商场与康晴楼之间的木板地范围并非法定禁烟区，控烟酒督察未能在该处执法；以及
- (v) 启晴邨商场对出的启德大道公园属于康乐及文化事务署（下文简称「康文署」）管辖的公众游乐场之一，该场地全面禁烟（包括圆形木板地的休憩位置），康文署获授权人员和控烟酒督察均可于该处执法。如果有市民发现有吸烟人士在该处吸烟，可以致电 1823 举报。

29. 房屋署代表回应，重点如下：

- (i) 房屋署一直致力为公屋租户提供「无烟」的舒适居住环境，除指定吸烟区外，辖下屋邨及商场所有公共地方均列为禁烟区；
- (ii) 任何人士在法定禁止吸烟区（下文简称「法定禁烟区」）内吸烟、携带燃着的香烟或已启动的另类吸烟产品，会被发出《定额罚款通知书》。如违例者是当邨的公屋租户，亦会因触犯 B10 项不当行为而同时在扣分制下被扣 5 分。此外，公屋租户如被发现在所居住的屋邨内「乱抛垃圾」，包括随意丢弃烟头，亦会同时被发出《定额罚款通知书》，以及因触犯 C13 项不当行为而在扣分制下被扣 7 分。租户如在两年内被扣分数累计达 16 分，可被终止租约；
- (iii) 在过去 6 个月，署方已安排特别行动组人员 13 次到访启晴邨，并在晴朗商场对开木地板区域及邨内公园等公用地方加强执法，向违例吸烟人士发出《定额罚款通知书》，本署同时亦已向四个违规租户扣分；
- (iv) 署方会继续加强巡逻及宣传禁烟工作，并在各公共屋邨内法定禁烟区向违例者发出《定额罚款通知书》及/或执行扣分制，以打击公共屋邨内违例吸烟的情况；以及
- (v) 署方已要求保安及管理公司加强劝喻与驱赶吸烟者，并将继续加强宣传、执法及扣分，以打击违例吸烟。

30. 委员没有提问，主席宣布是项议程结束。

议程七

其他事项

31. 委员没有其他事项提出。

议程八

下次会议日期

32. 主席宣布下次会议日期为 2026 年 1 月 29 日下午 2 时 30 分，截止提交文件日期为 2026 年 1 月 14 日。

33. 主席在下午 3 时 47 分宣布会议结束。

本会议记录于 2026 年 1 月 29 日正式通过。

主席

秘书

九龙城区议会秘书处

2026年1月