

九龍城區議會轄下
社會服務、房屋及發展規劃委員會
第十二次會議記錄

日期：2025年12月11日(星期四)
時間：下午2時30分
地點：九龍城民政事務處會議室

出席者：

主席：吳寶強議員,MH
副主席：馮務君議員
委員：丁健華議員,MH
左滙雄議員,MH
李超宇議員
吳奮金議員,MH
利哲宏議員,MH,JP
何華漢議員,MH
林博議員
林德成議員,MH
梁婉婷議員
陳治華議員
張景勛議員
黃文莉議員
劉婉燕議員
潘國華議員,JP
關浩洋議員,MH

增選委員：
邵天虹先生
胡銘泰先生
陳慶達先生

秘書：趙大偉先生 九龍城民政事務處一級行政主任(區議會)

列席者： 麥慧敏女士 九龍城民政事務處高級聯絡主任(大廈管理)
游麗珊女士 社會福利署九龍城及油尖旺區助理福利專員2
陳凱琪先生 土木工程拓展署高級工程師/12(東)
區宇欣女士 規劃署高級城市規劃師/九龍2
陳偉華先生 房屋署高級房屋事務經理/西九龍及西貢一
黃安琪女士 房屋署副房屋事務經理/租約(西九龍及西貢五)一

應邀出席者：

議程二	鍾永強先生	屋宇署屋宇測量師/E1-1
議程六	譚頌欣女士 陳曦東先生	衛生署總控煙酒督察1 衛生署高級控煙酒督察

* * *

主席致歡迎辭

1. 社會服務、房屋及發展規劃委員會(下文簡稱「社房會」)主席歡迎所有委員及部門代表出席社房會第十二次會議。
2. 主席提醒各位委員按《九龍城區議會常規》(下文簡稱《區議會常規》)第 22 條的規定申報利益，若委員的物業業權、職業或投資等個人利益與討論事項有關連，或有潛在利益衝突，委員應主動在會議上申報，以便他按《區議會常規》作出決定。
3. 主席表示，根據《區議會常規》第 80(1)條，委員會會議的法定人數為全體成員人數的一半，而議員必須佔出席會議的成員半數或以上。如在會議開始或在會議進行期間沒有足夠的法定人數，他須指示秘書召喚缺席者出席。如在 15 分鐘後仍未有足夠的法定人數，他會宣布休會。他接着根據《區議會常規》第 13 條的規定，批准每名與會者就同一議題參與討論時最多發言三次，每次發言的時限為兩分鐘。他又提醒與會者關掉手提電話，或將響鬧裝置改為震動提示，以免會議受到干擾。

議程一通過第十一次會議記錄

4. 主席宣布第十一次會議的會議記錄無須修訂，並獲得委員會一致通過。

議程二續議事項：有關區內樓宇住宅單位還原問題

(社房會文件第 25/2025 號)

5. 委員介紹文件第 25/2025 號。
6. 主席請委員參閱由屋宇署提交的書面回應，即第十一次會議的席上

文件第 1 號。

7. 委員有以下意見：

- (i) 當有住戶不合作時，向屋宇署查詢會否有外展隊或溝通隊伍協助雙方進行協商，解決糾紛，以免導致檢控行動；
- (ii) 認為屋宇署執法「死板」，建議政府部門提供相應協助與支援予舊樓業主，特別是自住的長者，避免因為維修而造成悲劇；以及
- (iii) 建議屋宇署除了直接資助或下達清拆命令，應提供更多支援，如協調或調解服務，幫助有困難的業主。

8. 屋宇署代表回應，重點如下：

- (i) 就兩個相鄰單位的僭建物，較為常見如平台僭建物。甲單位業主就其單位內僭建部分完成清拆工程後，可向屋宇署申報完成清拆工程，屋宇署人員會在其單位進行視察，以確認有關工程是否完成，若清拆後僅剩下分隔兩個單位的平台僭建物內的共用牆壁，屋宇署會審視個案，考慮暫緩對甲單位業主採取執法行動；
- (ii) 業主有責任清除其單位內的僭建物，可透過 2010 年實施的「小型工程監管制度」簡化程序處理。若業主未有遵從命令處理有關僭建物，屋宇署可向業主提出檢控，並可委派政府承建商進行代辦工程，並會在完成代辦工程後向有關業主收回工程費用，以及另加監督費及百分之二十的附加費；
- (iii) 業主有責任確保其物業內並無違例建築工程，並應主動安排拆除物業內的僭建物。在進行所需工程時，業主應委聘合資格的註冊承建商進行所需的工程；
- (iv) 對未有遵從命令而又沒有合理辯解的業主，屋宇署可採取檢控行動。根據《建築物條例》，任何人無合理辯解而沒有遵從命令，即屬犯罪，一經定罪，可處罰款及監禁；
- (v) 署方設有社工隊，在業主同意下可進行協調，但業主不能完全依賴社工隊遊說；以及

- (vi) 署方會透過多種配套方式（包括社工隊及尋求區議員協助）進行協調。當所有協調方法都無法取得成效時，屋宇署才會考慮提出檢控，且可能進行多次檢控。

9. 委員沒有提問，**主席**宣布是項議程結束。

議程三

加強宣傳「富戶政策」及申報安排

(社房會文件第 31/2025 號)

10. **房屋署代表**介紹文件第 31/2025 號。

11. **委員**有以下意見：

- (i) 支持優化申報的安排，並查詢如有家庭成員因搬離單位等因而虛報、漏報資料，原有公屋單位會否被收回；
- (ii) 建議房屋署考慮延長每兩年一次的申報週期，以減輕署方行政工作及對居民造成的影響；
- (iii) 建議房屋署增派人手，避免居民在辦事處門外排長龍遞交表格；
- (iv) 居民反映已將收入下調的情況（如失業等）填寫在申報表內，以申請調低租金，但辦事處處理時間過長（超過一年），期間仍需繳付較高租金。建議房屋署加快處理此類個案申請速度；以及
- (v) 建議房屋署透過屋邨電視及與關愛隊合作等方式，加強宣傳。

12. **房屋署代表**回應，重點如下：

- (i) 申報流程已優化，署方會預先通知住戶；若住戶在正式發出遷出通知前完成物業處理（包括刪除擁有物業的家庭成員的戶籍），則無須遷出公屋單位；
- (ii) 兩年一次的申報週期為房屋委員會既定政策，並預留足夠時間（由派發表格至截止遞交日期有超過一個月時間）予住戶作出申報，期間就填寫表格事宜可向房屋署職員查詢；
- (iii) 署方會考慮為大型屋邨增派人手，避免居民在辦事處門外等候遞交表格；

- (iv) 署方已透過巴士廣告、屋邨大廈電視及與非政府組織（NGO）合作等多渠道宣傳，並會考慮更多元化的宣傳方式；以及
- (v) 居民申請繳交正常租金需提供三個月的人息及資產證明；延誤多因居民未能及時提供完整資料，如有需要，居民可向屋邨職員查詢進度。

13. 委員沒有提問，主席宣布是項議程結束。

議程四

督促加快啟德區 OS6 工程進度 盡快與 OS6a 接通以惠市民

(社房會文件第 32/2025 號)

14. 委員介紹文件第 32/2025 號。

15. 主席請委員參閱由土木工程拓展署(下文簡稱「土拓署」)提交的席上文件第 4 號書面回應。

16. 委員有以下意見：

- (i) 有居民表示發現工地間歇施工，故向部門查詢竣工時間；如未能如期完工，查詢其原因及應提早通知市民；
- (ii) 向部門查詢「施工工序複雜」的具體原因，以便向街坊解釋；
- (iii) 建議部門關注工地塵土、蚊患、鼠患問題，以改善工地附近的環境衛生；
- (iv) 向部門查詢 OS6 與 OS6a 的差異、進度與具體工序，以便向居民解釋，並建議部門加強對外展示與說明；以及
- (v) 有重型機械於週六在住戶附近施工，影響居民休息。建議調整工序安排，於平日加緊施工，並減少於週六工作，以取得平衡。

17. 土拓署代表回應，重點如下：

- (i) 休憩用地 OS6a 屬於小型工程項目，旨在用地內設置一些基本設施，例如行人通道及共融通道、河邊護欄、照明系統、有蓋座椅、綠化以及其他附屬設施包括飲水機等。而休憩用地 OS6 將設有主題園景區、多用途區及觀景台、連接毗鄰啟德車站廣場的行人通道、共融通道、連接啟德河兩岸的行人天橋，以及配套設施包括洗手間、儲物室、公園辦公室等；

- (ii) 相對休憩用地 OS6a 預計於 2025 年尾至 2026 年初完成工程，休憩用地 OS6 的工程需建造的設施比較多，相關施工工序比較複雜，而且涉及的工程介面亦比較多，因此 OS6 所需要的建造時間相對較長，現時正進行連接啟德河兩岸的行人天橋的地基工程；
- (iii) 署方表示休憩用地 OS6 的工程已於 2024 年 2 月展開，期望 3 年內完成；以及
- (iv) 署方會向工程團隊反映工地衛生與噪音滋擾問題。

18. 委員沒有提問，主席宣布是項議程結束。

議程五

要求房屋署跟進「垃圾屋」問題

(社房會文件第 33/2025 號)

- 19. 委員介紹文件第 33/2025 號。
- 20. 主席請委員參閱由房屋署提交的席上文件第 3 號書面回應。
- 21. 委員有以下意見：
 - (i) 建議部門提供易燃物料清單供市民識別，以減少家居安全隱患；
 - (ii) 垃圾屋會引致老鼠為患等環境衛生問題，更會增加火災風險；
 - (iii) 過往「垃圾屋」屋主多為長者，建議房屋署加強與關愛隊及社會福利署(下文簡稱「社署」)的合作，定期探訪獨居及「雙老」長者，如發現屋內有雜物堆積時，提醒並協助住戶清理，以及向房屋署報備；
 - (iv) 建議房屋署加強力度處理「垃圾屋」的問題，並設立清晰的「強制執行」標準，而非無限期勸喻，以保持環境衛生，及減低火災的風險；
 - (v) 建議相關部門研究應對「垃圾屋」的措施及提供軟性的輔導，例如透過社署的外展隊跟進有關「垃圾屋」住戶；
 - (vi) 房屋署《屋邨管理扣分制》C11 項內「大量垃圾」的定義過於抽象，建議加入具體指標（如蟑螂、老鼠數量），並查詢九龍

城區的過往扣分案例；以及

(vii) 建議房屋署加強宣傳，並鼓勵住戶舉報「垃圾屋」問題。

22. **房屋署代表回應，重點如下：**

- (i) 房屋署一向重視公共屋邨的環境衛生，致力為居民締造整潔衛生的居住環境。在現行《屋邨管理扣分制》(下文簡稱「扣分制」)下，「在出租單位內積存大量垃圾或廢物，產生難聞氣味，造成衛生滋擾」屬 C11 項不當行為。租戶初次觸犯會被書面警告，如警告無效或再犯，會被扣 7 分。租戶如在兩年內被扣分數累計達 16 分，可被終止租約；
- (ii) 扣分制旨在透過警告、扣分及終止租約等措施，有效處理造成嚴重衛生滋擾的個案。在處理過程中，署方會因應有關租戶的個別情況，在有需要並得到有關租戶的同意下轉介予社署/社福機構/非政府組織等跟進，為租戶提供協助、支援及/或輔導服務，以期鼓勵及協助租戶改善/停止該等違規行為；
- (iii) 2025 年 11 月 25 日啟晴邨樂晴樓發生火警的個案，跟據紀錄，屋邨辦事處在過去並無接獲涉事單位造成衛生滋擾的反映/投訴或求助。此外，警方及消防處亦認為火警成因初步並不涉及單位囤積雜物。儘管如此，屋邨辦事處會加強巡邏，並適時作出適當跟進；以及
- (iv) 署方表示會與 NGO、社署及關愛隊，協助「垃圾屋」租戶清理雜物，希望以更人性化的措施幫助有需要的租戶，例如先轉介個案予社署及關愛隊，如租戶作出配合而情況得以改善，便可避免扣分，若租戶不聽勸告及拒絕配合清理屋內雜物，署方會向租戶扣分以及在被扣分數累計達 16 分後發出遷出通知書收回單位。

23. **社署代表回應，重點如下：**

- (i) 就委員提出可考慮透過津助非政府機構救世軍露宿者綜合服務隊(下稱「服務隊」)協助，因服務隊的主要對象為露宿者，而社署在收到由房屋署、議員及 1823 的「垃圾屋」轉介，會繼續現行機制聯同綜合家庭服務中心及其他合適的津助非政府機構提供協助，包括提供外展服務；以及
- (ii) 署方會繼續與房屋署合作，署方的社工亦會向有需要的家庭，

包括長者，提供適切服務。

24. 委員沒有提問，主席宣布是項議程結束。

議程六

要求在房屋署轄下屋邨及商場禁煙範圍內加強執法

(社房會文件第 34/2025 號)

25. 委員介紹文件第 34/2025 號。

26. 主席請委員參閱由衛生署及房屋署提交的席上文件第 1 及 2 號書面回應。

27. 委員有以下意見：

- (i) 何文田邨內亦有不少人士於屋邨範圍吸煙，令樓上住戶被迫吸食二手煙，建議部門多加留意；
- (ii) 啟晴邨吸煙問題由來已久，現有的執法（如特別行動組及衛生署）未能有效改善違法吸煙問題。建議部門加強管理，包括宣傳及巡查屋邨的吸煙黑點，加強阻嚇作用；
- (iii) 建議參考食物環境衛生署做法，於吸煙黑點安裝監視鏡頭以增強阻嚇，並加強巡查吸煙者的聚集地點；
- (iv) 建議屋邨管理員巡邏時加強勸喻與警告，並查詢對於非住戶（如商場員工）在邨內吸煙的處理方法，及建議將非住戶引導至指定吸煙區；以及
- (v) 建議部門及屋邨職員加強執法，包括扣分及罰款。

28. 衛生署代表回應，重點如下：

- (i) 《吸煙(公眾衛生)條例》(第 371 章)訂明，任何人在禁止吸煙區內吸煙即屬違法，可處定額罰款 1,500 元。衛生署控煙酒辦公室在接獲吸煙及相關投訴後，便會進行巡查及調查；
- (ii) 於 2024 年，控煙酒辦公室共收到約 1,200 宗有關九龍城區違例吸煙的投訴，進行了超過 1,200 次巡查，並就違例吸煙發出近 850 張定額罰款通知書；
- (iii) 控煙酒辦公室於 2023 年起採用了新的執法策略，包括延長於

禁煙區停留和巡查時間、採取主動式便裝執法、加強針對提供水煙予顧客使用的場所（例如酒吧及食肆）的執法行動，以及檢控煽惑、協助及教唆違例吸煙的人士等；

- (iv) 署方表示經視察確認，啟晴邨商場與康晴樓之間的木板地範圍並非法定禁煙區，控煙酒督察未能在該處執法；以及
- (v) 啟晴邨商場對出的啟德大道公園屬於康樂及文化事務署（下文簡稱「康文署」）管轄的公眾遊樂場之一，該場地全面禁煙（包括圓形木板地的休憩位置），康文署獲授權人員和控煙酒督察均可於該處執法。如果有市民發現有吸煙人士在該處吸煙，可以致電 1823 舉報。

29. 房屋署代表回應，重點如下：

- (i) 房屋署一直致力為公屋租戶提供「無煙」的舒適居住環境，除指定吸煙區外，轄下屋邨及商場所有公共地方均列為禁煙區；
- (ii) 任何人士在法定禁止吸煙區（下文簡稱「法定禁煙區」）內吸煙、攜帶燃着的香煙或已啟動的另類吸煙產品，會被發出《定額罰款通知書》。如違例者是當邨的公屋租戶，亦會因觸犯 B10 項不當行為而同時在扣分制下被扣 5 分。此外，公屋租戶如被發現在所居住的屋邨內「亂拋垃圾」，包括隨意丟棄煙頭，亦會同時被發出《定額罰款通知書》，以及因觸犯 C13 項不當行為而在扣分制下被扣 7 分。租戶如在兩年內被扣分數累計達 16 分，可被終止租約；
- (iii) 在過去 6 個月，署方已安排特別行動組人員 13 次到訪啟晴邨，並在晴朗商場對開木地板區域及邨內公園等公用地方加強執法，向違例吸煙人士發出《定額罰款通知書》，本署同時亦已向四個違規租戶扣分；
- (iv) 署方會繼續加強巡邏及宣傳禁煙工作，並在各公共屋邨內法定禁煙區向違例者發出《定額罰款通知書》及/或執行扣分制，以打擊公共屋邨內違例吸煙的情況；以及
- (v) 署方已要求保安及管理公司加強勸喻與驅趕吸煙者，並將繼續加強宣傳、執法及扣分，以打擊違例吸煙。

30. 委員沒有提問，主席宣布是項議程結束。

議程七

其他事項

31. 委員沒有其他事項提出。

議程八

下次會議日期

32. 主席宣布下次會議日期為 2026 年 1 月 29 日下午 2 時 30 分，截止提交文件日期為 2026 年 1 月 14 日。

33. 主席在下午 3 時 47 分宣布會議結束。

本會議記錄於 2026 年 1 月 29 日正式通過。

主席

秘書

九龍城區議會秘書處

2026年1月