

九龍城區議會轄下
社會服務、房屋及發展規劃委員會
第十四次會議記錄

日期：2026年3月26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：左滙雄議員,MH
李超宇議員
吳奮金議員,MH
利哲宏議員,MH,JP
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
黃文港議員
劉婉燕議員
潘國華議員,JP

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)
康淑儀女士 社會福利署社會工作主任3(策劃及統籌)
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

應邀出席者：

議程二 陳銘焜先生 房屋局首席助理秘書長(特別職務)2
鄭柏朗先生 房屋局助理秘書長(特別職務)1
盧文健先生 房屋局屋宇保養測量師(分間單位)1

議程三

陳 懿先生	數字政策辦公室總管理參議主任(數碼共融及研究)2
魏永忠先生	數字政策辦公室高級系統經理(數碼共融及研究)4
梁穎詩女士	香港聖公會福利協會督導主任
謝嘉奕女士	香港聖公會福利協會項目經理

議程五

陳美珠女士	食物環境衛生署九龍城區衛生總督察1
何兆衡先生	屋宇署結構工程師/強制驗樓1-樓宇更新大行動-G1

議程六

何任新先生	屋宇署屋宇測量師/E4-1
-------	---------------

* * *

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十四次會議。
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

通過第十三次會議記錄

4. 主席宣布第十三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

簡樸房制度

(社房會文件第 5/2026 號)

5. 房屋局代表介紹文件第 5/2026 號。
6. 委員有以下意見及查詢：
 - (i) 九龍城區分間單位數目多，建議房屋局加強透過區內專為分間單位住戶服務的四間社區客廳，將關於《簡樸房條例》（第 658 章）的資訊，及房屋局委聘的區域服務隊的資料傳遞給區內分間單位住戶；
 - (ii) 查詢九龍城區分間單位區域服務隊的相關資料，以及九龍城區寬限期登記申請的數量；
 - (iii) 支持房屋局「先登記、後執法」的過渡安排。但部分業主，特別是長者，可能仍會因資訊不足而錯過寬限期。建議局方加強宣傳，避免有業主因資訊不足而誤墮法網；
 - (iv) 有長者業主表示，不懂如何申請獨立水錶和獨立電錶，而在單位改裝前亦被承辦商要求高昂的檢查費，大大增加了工程費用。委員亦擔心有不法工程承辦商合謀定價，令分間單位業主蒙受損失。建議房屋局持續聯同相關機構及部門加強為分間單位業主提供支援，包括列出清晰的獨立水錶和獨立電錶申請指引、改裝工程項目參考價目表、合資格承辦商資訊等，以協助業主以合理價格展開改裝工程；
 - (v) 有長者業主單純依賴分間單位租金生活，缺乏資金進行改裝，擔心會因此失去租金收入，影響生活質素。查詢房屋局是否能提供協助；
 - (vi) 建議房屋局提供符合簡樸房制度的樣板房，給業主和租戶作參考，讓他們能清楚了解改裝要求及標準，以及所需費用；
 - (vii) 查詢房屋局在登記期過後，將如何對既未登記亦不進行改裝成為符合標準簡樸房的分間單位業主進行調查及執法，以及會如何為受影響的租戶提供協助，以免他們流離失所；
 - (viii) 若租客在改裝工程期間被逼遷、或在改裝後被大幅加租，面臨居住困難，局方或區域服務隊將如何提供協助。若租戶並

非香港居民(如持有俗稱「行街紙」的等候遣返人士或基於人道理由提出免遣返聲請的留港人士)，他們不能申請公共房屋，局方會如何提供支援；

- (ix) 居住在分間單位的家庭或會因計劃被迫搬遷，導致學童需跨區上學。查詢房屋局是否已與教育局作安排，為學童提供支援；
- (x) 查詢已被市區重建局(以下簡稱「市建局」)或私人發展商計劃收購的樓宇，其中的分間單位業主是否仍需進行登記及安排改裝工程；以及
- (xi) 建議部門持續加強查詢及投訴熱線的服務，向業主和租戶提供支援。同時，提供誘因，吸引分間單位業主提早登記。

7. **房屋局代表回應，重點如下：**

- (i) 局方一直透過 6 隊分間單位區域服務隊到所屬區域的社區客廳進行宣傳，及接觸分間單位住戶；當中，「新家園協會九龍西服務處」的服務地區涵蓋九龍城區；
- (ii) 簡樸房制度現時在推展初期，局方沒有公布分區寬限期登記申請數字，惟公眾可透過房屋局簡樸房專題網站，按區域查找已登記的樓宇單位資訊；
- (iii) 局方會透過 6 隊分間單位區域服務隊掌握地區分間單位分佈、樓宇狀況等資訊。在登記期結束後，局方會考慮相關的樓宇狀況、消防風險等因素，優先巡查狀況差劣的大廈內的分間單位，重點取締樓宇風險較高、質素惡劣的無登記、無認證的分間單位；
- (iv) 6 隊分間單位區域服務隊會持續積極收集地區資訊，主動與分間單位業主及租戶接觸，進行預防式洗樓，並為有需要的租戶提供適切支援。在寬限期屆滿後，局方在採取執法行動時，亦有按實際情況安排有關的分間單位區域服務隊為相關的業主及租戶提供適切協助，包括協助有需要的租戶尋找合適的居所；
- (v) 本屆政府自上任以來推出多項突破性房屋政策，包括大幅增加公營房屋供應、快速興建約 3 萬個「簡約公屋」單位、打擊濫用公屋等，令輪候公屋的分間單位租戶可以更快「上

樓」，從而降低市場對劣質分間單位的需求，預計分間單位的租金難有大幅上升的空間；

- (vi) 在 2025 年 12 月底，水務署、機電工程署及兩家電力公司因應簡樸房制度快將實施，推出了全新分間單位申請獨立水錶和獨立電錶申請的計劃，簡化了相關申請程序。在新計劃下，獨立水錶和獨立電錶可安裝於分間單位內部以作申請簡樸房認證，毋須安裝於大廈的公共空間（例如水錶房及電錶房）。由於此等水錶和電錶不佔用大廈的公共空間，故毋須取得業主立案法團的同意。局方亦留意到在申請獨立水錶和獨立電錶的新計劃開展後，相關的申請數字有上升趨勢，局方將持續與水務署、機電工程署及兩家電力公司保持緊密聯繫，期望能加快和理順審批程序；
- (vii) 局方採取「先登記、後執法」的安排，讓業主有充足時間諮詢指明專業人士的意見，才進行改裝工程。由於每個分間單位情況不一，所需改裝工程亦大有分別，故所涉及的改裝價格亦會不同。無論如何，局方已於九龍城區物色合適的現存分間單位，用作展示符合簡樸房居住環境最低標準的樣板房，讓不同持份者能夠進一步了解如何達到簡樸房的要求及參考相關成本。局方會盡量在現存基礎上進行改裝，並記錄改裝前後的狀況，適時讓持分者代表到現場實地了解；
- (viii) 據局方向保安局了解，若持有俗稱「行街紙」的免遣返聲請人在居住問題上遇到困難，香港國際社會服務社（ISS）會為其提供適切協助；
- (ix) 局方會與教育局保持適當溝通，如有受影響學童需要協助，相關分間單位家庭亦可向分間單位區域服務隊尋求協助；
- (x) 房屋局的簡樸房專題網站，已載有相關專業學會及相關專業人士管理局的連結，提供條例規定各指明專業人士的資料，方便市民參考；
- (xi) 局方備悉委員就加強宣傳推廣，及增加查詢熱線人手等意見。局方樂意與 6 隊分間單位區域服務隊繼續籌辦更多以業主為目標的講座，向他們講解及宣傳有關資訊。此外，局方亦已加增查詢熱線的人手，應付新制度推展初期的大量查詢；以及

- (xii) 簡樸房制度不適用於市建局按《市區重建局條例》(第 563 章) 獲取的住用樓宇單位。

8. 主席總結，鼓勵委員密切留意簡樸房制度，協助回應市民查詢，同時收集業主和租戶對新制度的意見，適時向局方反映。

議程三

「『友智識』長者數碼共融計劃」簡介

(社房會文件第 6/2026 號)

9. 數字政策辦公室(下文簡稱「數字辦」)代表介紹文件第 6/2026 號，重點如下：

- (i) 前政府資訊科技總監辦公室(下文簡稱「前資科辦」)自 2014 年起，定期推出「長者數碼外展計劃」，與長者服務機構合作在全港各區探訪長者，並舉辦不同活動讓長者體驗數碼生活。前資科辦亦於 2019 年開始推行「長者進階數碼培訓計劃」，與地區團體及長者學苑合作，定期在社區為具備基本數碼科技知識的長者提供免費進階數碼培訓課程，同時推出「樂齡 IT 易學站」網上學習平台，設計及開發適合長者的數碼科技學習教材；
- (ii) 數字辦成立後於 2024 年 12 月推出「友智識」長者數碼共融計劃(下文簡稱「計劃」)，整合以上的恆常計劃，同時資助 12 間地區服務機構(下文簡稱「推行機構」)，在全港 18 區設立共 40 個社區數碼支援點，為長者，尤其是居住在舊區及公共房屋的獨老 / 雙老長者，提供技術支援和數碼培訓，協助他們全面融入數碼化的社會；
- (iii) 計劃的推行機構會採用深入淺出的方法，鼓勵長者學習日常生活中實用的流動應用程式和數碼服務的使用方法。推行機構會安排有經驗的員工或義工駐守社區數碼支援點，為長者提供切合個人需要的技術支援，令他們享受數碼服務帶來的好處；
- (iv) 經過公開徵求和評審建議書後，香港聖公會福利協會獲委聘為計劃在九龍城區的推行機構，合共設立兩個社區數碼支援點為當區長者提供技術支援服務和基本數碼培訓，同

時亦推出不同形式和主題的服務和活動，以協助長者掌握基本數碼科技知識；以及

- (v) 為了推廣計劃，數字辦在全港各區舉辦不同的宣傳活動，包括推出專題網站、社交媒體推廣，以及在電視及電台播放宣傳短片等。在早前計劃推行一週年之際，數字辦推出了一系列的宣傳活動，亦與香港電台及本地電視台合作製作宣傳短片，旨在展示「友智識」計劃的成果，吸引更多長者參與，並締造長者友善的數碼環境，鼓勵長者積極投入數碼生活。

10. 委員沒有提問，主席宣布是項議程結束。

議程四

《2025年房屋（修訂）條例》簡介

(社房會文件第 7/2026 號)

11. 房屋署代表介紹文件第 7/2026 號。

12. 委員有以下意見：

- (i) 根據文件內「嚴重濫用公屋罪」的定義第三點「租戶家庭不再實際居於單位內」，查詢若租戶本人仍居住在單位內，將部分單位用作商業用途，會否觸犯罪行；以及
- (ii) 查詢若公司或社團的註冊地址為公屋單位地址，但租戶家庭仍實際居住於該單位內，會否觸犯濫用公屋的條例。

13. 房屋署代表回應，綜合如下：

- (i) 署方表示若租戶在經營貿易或業務時仍居於該單位，即使不構成刑事罪行，但仍屬濫用公屋行為，署方可根據租約條款採取行動，包括收回該公屋單位；以及
- (ii) 關於將公屋單位地址用作商業註冊地址，最終是否構成違規，需由執法部門根據調查所得的實際情況判斷。署方會視乎個案的嚴重程度，根據「嚴重濫用公屋罪」提出刑事檢控，或依據租約條款收回單位。

14. 委員沒有其他提問，主席宣布是項議程結束。

議程五

關注大廈公用部分維修引發的衛生問題

(社房會文件第 8/2026 號)

15. 委員介紹文件第 8/2026 號，並表示土瓜灣道街市附近的商舖衛生問題嚴重，建議食物環境衛生署(下文簡稱「食環署」)針對街市商舖問題制定相應的應對措施。

16. 主席請委員參閱由食環署及屋宇署提交的席上文件第 1 及 2 號書面回應。

17. 食環署代表回應，重點如下：

- (i) 署方一向十分關注九龍城區內環境衛生的情況，除提供恆常街道清掃/清洗及防治蟲鼠服務外，亦不時派員巡查及就環境衛生問題作出跟進；
- (ii) 在接獲文件後，署方已派員到土瓜灣十三街一帶視察，並安排人員於該範圍附近一帶公眾地方加強潔淨及防治蟲鼠服務。同時，署方已提醒相關員工密切留意上述地點的情況，按實際需要安排夜間防治鼠患流動隊進行誘捕老鼠工作；以及
- (iii) 根據紀錄，署方過去 6 個月共接獲 2 宗就土瓜灣十三街棚架衛生的投訴。由於涉及私人地方，署方已派員向處所負責人提供防鼠意見和衛生教育，並提醒有關負責人注意其處所附近的衛生情況。署方會繼續留意有關情況及採取適當行動，以保持社區環境衛生。

18. 屋宇署代表回應，綜合如下：

- (i) 截至 2026 年 2 月底，署方於「十三街」按風險分別挑選了 69 幢樓宇為「樓宇更新大行動 2.0」(「2.0 行動」) 第二類 1 別樓宇，其中 30 幢樓宇已完成工程，並遵辦通知；餘下 39 幢樓宇正進行所需的檢驗及修葺工程，並會於完工後向業主追討有關費用，而合資格業主可申領「2.0 行動」的津貼以支付工程的全部或部分費用；
- (ii) 就大廈公用部分維修期間的衛生問題及工程延誤事宜。署方一向重視工程進行期間對周邊環境的影響。根據《建築物條例》及相關作業守則，註冊承建商有責任確保地盤（包括棚

架範圍) 保持清潔，並妥善處理建築廢料，避免對公眾及環境造成滋擾；

- (iii) 就土瓜灣「十三街」的維修工程，署方已提醒相關註冊承建商必須嚴格遵守地盤整潔要求，包括定時清理棚架內外的垃圾及廢料，妥善存放建築材料，避免積水及成為病媒孳生源。署方及委聘的顧問公司職員亦會在日常巡查中特別留意工地衛生情況，如發現違規，會即時要求承建商跟進；
- (iv) 就「十三街」部分工程多時仍未完工，署方理解工程出現延誤的主要原因有兩個。首先，在大埔宏福苑火災後，所有設有外牆保護網、保護幕、防水油布或塑膠帆布的公營、私營樓宇及政府大樓，均須即時將相關覆蓋物拆除，並重新訂購具阻燃效能的棚網，待棚網運抵後再行上架及就地抽樣檢查。由於棚網訂購需時，有關承建商正積極跟進；
- (v) 另外，由於大廈天井位置難以進入，且經地鋪天井入口進行維護或視察需事前協調，致使署方的顧問公司職員在進行天井內的排水渠、外牆及地下排水系統視察工作時受到阻延，進而影響整體修葺工程的進度。就上述顧問公司的工作延誤情況，署方已向其發出警告信，並明確指出是次延誤將會記錄在案，影響其在屋宇署顧問公司評審委員會的顧問表現報告評分，這將對其日後參與屋宇署顧問合約投標構成影響；以及
- (vi) 署方會繼續監察工程的進度，協調各方的維修及視察工作，並要求承建商及顧問公司盡快完成剩餘工作，同時確保工地安全及衛生符合標準。

19. 委員沒有其他提問，**主席**宣布是項議程結束。

議程六

跟進九龍城區內污水井業權及跟進維修事宜

(社房會文件第 9/2026 號)

20. 委員介紹文件第 9/2026 號。

21. **主席**請委員參閱由屋宇署提交的席上文件第 3 號書面回應。

22. 屋宇署代表回應，綜合如下：

- (i) 署方根據《建築物條例》所賦予的權力，負責監管私人樓宇的安全。署方若發現排水渠管失修，可根據《建築物條例》採取相應及適當的執法行動，包括發出渠務修葺令，要求有關業主糾正欠妥之處。在接獲修葺令後，業主應在命令指明的限期內予以遵從；
- (ii) 如業主在指明的限期內沒有遵從命令，署方會向業主發出警告信，敦促業主遵從命令。倘業主在安排進行有關工程時遇到困難，署方會基於個別個案的實際情況，批准延長限期，讓業主有更多時間遵從命令。業主如無合理辯解而不遵從修葺令，署方可提出檢控，亦視乎情況可主動介入委聘顧問公司及承建商，代失責業主進行所需的工程，並於其後向業主追討工程費用、監督費及附加費；
- (iii) 有關個案所指的地點應為九龍梭梭道 17A 至 33 號及亞皆老街 104 至 108 號（即新勝大樓及蜆殼加油站）後方的一條私人後巷的地下排水渠及沙井。根據上述樓宇的最後批准排水設施圖則，該地下污水渠系統由上述樓宇共同使用，因此有關業主須負責其維修及保養事宜；
- (iv) 根據記錄，署方曾於 2020 年 3 月因應上述後巷的地下排水渠及沙井欠妥及有破損狀況，向上述樓宇業主發出渠務修葺令，著令其清理／修葺／更換供相關大廈作排水用途的所有淤塞及破損的地下廢水管、便溺污水管、通風管及沙井。由於有關業主在指明的限期內沒有遵從命令，本署於 2021 年 9 月就有關欠妥的污水渠及沙井，代相關業主進行所需的工程。根據署方的工程完工記錄，有關污水渠及沙井未見有欠妥之處，並且運作正常；
- (v) 署方於 2026 年 2 月 20 日接獲渠務署轉介，指新勝大樓與蜆殼加油站之間的一段後巷地下排水渠及沙井曾出現淤塞的情況，引致污水由該沙井溢出至後巷。署方遂於同月 23 日派員到上址實地視察，但未有發現有關的污水渠及沙井出現溢出的情況，現場環境亦未見明顯污水積聚。在收到渠務署的轉介前，署方最近未有接獲有關上述地下排水渠及沙井出現淤塞的公眾舉報。根據渠務署的轉介資料，渠務署人員曾於本年 2 月 14 日到場進行渠務疏通工作，並移除淤塞物；以及

- (vi) 污水渠管及沙井出現淤塞引致污水倒灌可能有不同成因，例如渠管出現破損、斷裂、銹蝕或崩塌，沙井破損或崩塌、住戶不妥當使用、違例改動排水系統等。業主須聘請建築專業人士及承建商詳細檢查及進行適當維修其排水系統。

23. 委員沒有提問，主席宣布是項議程結束。

議程七

要求跟進愛民邨康民樓出入口地面不平及增設無障礙斜台

(社房會文件第 10/2026 號)

24. 委員介紹文件第 10/2026 號。
25. 主席請委員參閱由房屋署提交的席上文件第 4 號書面回應。
26. 房屋署代表回應，綜合如下：
- (i) 香港房屋委員會(下文簡稱「房委員」)已於 2006 年將愛民邨的停車場和零售設施，包括愛民商場、停車場，以及昭民樓、頌民樓和康民樓地下商舖，連同愛民街市及周邊位置等，出售予領匯管理有限公司(現稱「領展」)。上述已拆售的物業現時由領展所擁有及直接管理，而房委員會作為愛民邨的公契經理人，則負責愛民邨公用地方的日常管理工作；
 - (ii) 有關愛民邨康民樓近昭民樓地下出入口地面不平及以木板臨時覆蓋的清況，愛民邨屋邨辦事處(下文簡稱「辦事處」)早前曾接獲居民的相同反映。根據愛民邨大廈公契，該位置屬領展所擁有及管理，故辦事處已適時將居民及議員的反映轉交領展跟進。同時，辦事處亦曾聯同領展職員到該位置進行實地視察，並敦促他們就居民及議員的關注盡快作出改善措施；以及
 - (iii) 康民樓及昭民樓周邊均設有無障礙通道，供有需要人士使用。儘管如此，辦事處會繼續與領展保持緊密溝通，促請其盡快回應居民及議員的訴求。
27. 主席感謝房屋署的積極回應和迅速行動，並接納委員的建議，於下次會議邀請領展資產管理有限公司出席，續議是項議程。

議程八

其他事項

28. 委員沒有其他事項提出。

議程九

下次會議日期

29. 主席宣布下次會議日期為 2026 年 5 月 21 日下午 2 時 30 分，截止提交文件日期為 2026 年 5 月 6 日。

30. 主席在下午 4 時 22 分宣布會議結束。

本會議記錄於 2026 年 5 月 21 日正式通過。

主席

秘書

九龍城區議會秘書處

2026年4月