

第5屆深水埗區議會房屋事務委員會  
第18次會議記錄

日期：2018年12月13日(星期四)

時間：上午9時30分

地點：深水埗區議會會議室

出席者

主席

甄啟榮議員

委員

陳國偉議員 (上午9時50分出席)

陳偉明議員，MH，JP

陳穎欣議員

鄭泳舜議員，MH

張永森議員，BBS，MH，JP (上午11時15分出席)

鄒穎恒議員

覃德誠議員 (上午11時50分離席)

何啟明議員

江貴生議員

林家輝議員，BBS，JP (上午10時正出席)

劉佩玉議員

李梓敬議員 (上午10時20分出席，中午12時正離席)

李詠民議員 (上午10時30分出席)

梁文廣議員 (上午10時20分出席)

伍月蘭議員 (上午9時45分出席)

譚國僑議員，MH，JP (上午9時40分出席)

衛煥南議員

黃達東議員，MH，JP (下午12時20分出席)

楊 彥議員 (上午9時50分出席，11時50分離席)

增選委員

陳銘基先生  
張德偉先生  
李 炯先生  
徐溢軒先生

(上午9時50分出席)

列席者

|        |                          |
|--------|--------------------------|
| 雷曉蕙女士  | 深水埗民政事務助理專員2             |
| 譚建輝先生  | 深水埗民政事務處高級聯絡主任4          |
| 黎煊林先生  | 社會福利署深水埗區助理福利專員1         |
| 鄭葉秀芳女士 | 房屋署高級房屋事務經理(西九龍及西貢一)     |
| 區美蓮女士  | 房屋署高級房屋事務經理(西九龍及西貢二)     |
| 陳澤銓先生  | 房屋署房屋事務經理(西九龍及西貢四)       |
| 文少峯先生  | 房屋署建築師/75                |
| 陳玉娟女士  | 房屋署物業服務經理(物業服務)(西九龍及西貢二) |

秘書

薛澤豪先生 深水埗民政事務處行政主任(區議會)4

因事未能出席者

增選委員

麥偉明先生

缺席者

委員

吳 美議員

開會詞

甄啟榮主席歡迎各委員及政府部門代表出席房屋事務委員會(委員會)第 18 次會議。

2. 委員會知悉麥偉明先生未能出席今天的會議。

議程第1項：通過2018年10月11日第17次會議記錄

3. 委員會通過上述會議記錄，並無修訂。

議程第2項：討論事項

(a) 重新修訂旅館業條例 打擊及杜絕長沙灣區假民宿及非法宿舍(房屋事務委員會文件121/18)

4. 覃德誠議員介紹文件121/18，並提出以下意見：(i)對民政事務總署(民政總署)沒有派代表出席會議表示遺憾；(ii)現時區議會如獲邀出席立法會轄下委員會會議，並無機制讓區議會揀選及提名代表出席，希望能作出檢討。

5. 高級聯絡主任4介紹回應文件134/18。

6. 衛煥南議員提出以下意見：(i)不滿因協調不當而錯過出席《2018年旅館業(修訂)條例草案》委員會於2018年12月4日舉行的會議；(ii)不明白為何回應文件中稱呼區議員為「地區人士」；(iii)查詢「16個月內第二次就無牌經營酒店/賓館罪行或嚴格法律責任罪行被定罪時，才能向法院申請向該處所發出為期6個月的封閉令」中的16個月是如何釐定；(iv)希望民政總署牌照事務處(牌照處)能派員出席會議，並解答議員提問。

7. 伍月蘭議員表示，根據以往經驗，牌照處由接獲舉報、跟進個案到與有關業主交涉，往往需時逾半年。期間附近居民不斷受到滋擾，亦可能影響消防安全和加快損耗公共設施。

8. 何啟明議員提出以下意見：(i)非法經營民宿會令大廈人流增加，可能影響消防安全和治安，希望署方在修訂條

例時能貼近實況，利便執法，解決居民的困擾；(ii)非法經營民宿亦可能導致大廈法團未能購買第三者責任保險。

9. 劉佩玉議員提出以下意見：(i)社會環境不斷改變，非法經營民宿問題亦愈趨嚴重，長遠而言，希望署方在修訂條例時能切合社會變化，並提高罰則以加強阻嚇；(ii)短期而言，署方應研究能否以違反公契為由，打擊非法經營民宿；(iii)要求署方提供深水埗區相關的巡查和檢控數字，以及有否針對某些黑點或目標樓宇採取行動。

10. 譚國僑議員提出以下意見：(i)文件由區議會提交，因此署方應聚焦地區情況，在回應中交代是否確認區內存在非法經營民宿的問題，並提供相關資料讓議員了解其嚴重性；(ii)署方應就文件121/18中提出的要求作出回應，表明對相關建議的立場，而非籠統回應。

11. 覃德誠議員表示，署方在回應文件中不斷提及過往工作，而事實是有關工作未見成效，署方有否上報工作成效不彰和作出檢討，並在日後立法和修訂條例時改善不足之處，例如檢視可接受的證據以加強執法和消除法例上灰色地帶等。

12. 李梓敬議員表示，署方可參考外國做法(例如美國紐約市等)，執行「放蛇」行動打擊非法民宿。

13. 甄啟榮主席表示，由於民政事務總署(民政總署)沒有派員出席會議解答議員問題，因此有需要繼續跟進此討論事項，並建議將文件轉交區議會大會討論，要求署方屆時回應議員的意見。

[會後補註：民政總署牌照處將派員出席第19次房屋事務委員會，回應議員查詢。]

(b) 全面改善南山停車場服務之二(房屋事務委員會文件122/18)

14. 譚國僑議員介紹文件122/18，並表示因應泊車位短缺，要求香港房屋委員會(房委會)研究在2021年4月租約屆

滿後，應否繼續讓城市大學續租南山邨停車場最高3層。

15. 陳澤銓先生介紹回應文件137/18。

16. 甄啟榮主席提出以下意見：(i)同區內的白田商場原本能提供300個車位，但拆卸重建後提供的泊車位不足100個，車主需要在區內另覓泊車位，不認同回應文件指現時私家車泊車位的供應充足；(ii)深水埗區議會雖通過將南山邨停車場最高3層改建租予城市大學，但已是10多年前的事，城市規劃應適時切合社區需要；(iii)建議署方一併考慮還原白田邨瑞田樓停車場4樓作泊車之用。

17. 譚國僑議員提出以下意見：(i)房委會停車場為政府資源，雖然南山邨停車場首要任務為應付南山邨和大坑東邨居民和租戶的車位需求，但隨着區內如白田邨和石硤尾邨等重建項目不斷落成，區內居民數目亦會相繼上升，房委會有責任以現有資源解決區內泊車位不足的問題，因此建議在租約期滿後把南山邨停車場最高3層還原作泊車用途；(ii)房委會如欲在租約屆滿後把教學大樓還原作停車場用途，須及早通知城市大學；(iii)建議把南山邨停車場的露天部份改作小巴和中型貨車泊車位；(iv)南山邨停車場A場不能只有一名工作人員駐守，應確保有工作人員長駐操作出入口設施。

18. 鄭葉秀芳女士回應如下：

(i) 有關城市大學在租約屆滿後的安排，需按當時情況再作檢視，她會向有關組別反映議員意見。

(ii) 南山邨屋邨經理會繼續與停車場管理公司跟進，督促對方在有關崗位增加人手。

19. 甄啟榮主席總結表示，如有需要，會以區議會名義去信城市大學反映議員的意見，並建議對方於租約期滿後另覓地方，還原有關樓層作停車場用途，應付社區對泊車位的需求。

(c) 強烈不滿房屋署一再延誤蘇屋邨入伙進度 要求加派人手盡快派匙(房屋事務委員會文件123/18)

(d) 要求盡快批出蘇屋邨二期入伙紙及補償受影響準住戶(房屋事務委員會文件124/18)

20. 甄啟榮主席表示，由於文件123/18及文件124/18性質相近，因此建議合併討論。

21. 陳銘基先生介紹文件123/18，並查詢蘇屋邨重建第二期延遲入伙，會否影響提早調遷至蘇屋邨的白田邨居民，他們是否要待輪候冊居民全部入伙後才能揀選單位。

22. 陳偉明議員介紹文件124/18。

23. 陳玉娟女士介紹回應文件138/18，並表示白田邨重建調遷戶揀選單位安排是由房屋署重建組獨立處理。

24. 甄啟榮主席要求署方回應委員在文件提出有關臨近新年加派人手處理入伙，以及將14日免租期延長至1個月的要求。

25. 陳玉娟女士回應如下：

(i) 房屋署屋邨管理處會密切留意入伙時間以作出適當安排，在收樓後會詳細檢查屋邨設施和環境，確保妥善安排入伙。

(ii) 14日免租期不會與農曆新年假期重疊。

(iii) 若個別住戶因特別因素而需要提早或延遲入伙，署方會因應個別情況處理。

26. 甄啟榮主席請署方解釋一直未能如期入伙的原因，並查詢署方能否確保在2019年年初順利辦理入伙。

27. 陳玉娟女士回應表示，根據發展及建築處在6月提供的資料，蘇屋邨第二期會分開兩個階段，分別在2018年第3季及第4季辦理入伙，但亦需視乎重建項目的複雜性。由於

蘇屋邨重建是一個相對大型的重建項目，變數較多，希望委員諒解。

28. 甄啟榮主席要求發展及建築處提供具體資料，解釋為何蘇屋邨第二期一再延遲入伙，是否有事故引致延誤。

29. 張永森議員表示，他曾在12月4日向運輸及房屋局(運房局)反映要求發展及建築處派員出席委員會會議，局方亦承諾會盡量安排。

30. 譚國僑議員表示，署方須妥善處理入伙日期可能太接近農曆新年假期，雖然署方預計將於2019年初獲發入伙紙，但如果不能在2019年1月初辦理入伙，其他時間都不太適合。

31. 甄啟榮主席建議讓所有準租戶自行選擇在收到通知信後立即入伙，或是於農曆新年假期過後一段時間內才起租。

32. 陳偉明議員指蘇屋邨二期入伙牽涉近3000個單位，辦理所有單位的入伙手續需要一段長時間，就算在2019年1月初能開始辦理入伙，最後一批完成手續的住戶的入伙時間亦會非常接近農曆新年假期，因此支持主席的建議，讓居民自行選擇入伙日期，或直接宣布在2月下旬才開始辦理入伙，減少對居民造成不便。

33. 甄啟榮主席總結如下：(i)對發展及建築處未有派員出席回應相關討論事項表示不滿；(ii)要求署方解釋一再延遲入伙的原因；(iii)要求署方妥善安排入伙日期，避免對居民造成不便和損失。

(e) 善用石硤尾邨第六期公屋資源：啟動大坑西邨重建及制定石硤尾邨特別調遷計劃(房屋事務委員會文件125/18)

(f) 善用石硤尾邨六期空間 復修石硤尾邨19/20座住宅單位及街市設施(房屋事務委員會文件135/18)

34. 甄啟榮主席表示，由於文件125/18及文件135/18性質

相近，因此建議合併討論。

35. 譚國僑議員介紹文件125/18。

36. 何啟明議員介紹文件135/18。

37. 鄭葉秀芳女士回應如下：

- (i) 大坑西邨由香港平民屋宇公司(平民屋宇)興建及管理，該公司籌劃於原址分階段重建，並正就遷置安排諮詢受影響住戶。政府會大力支持平民屋宇盡快落實重建計劃，並提供所需協助，以改善屋邨設施和增加房屋供應。
- (ii) 據了解，平民屋宇計劃第一階段先拆卸其中兩座，並在其他座數預留足夠單位供該兩座居民居住，而往後的重建計劃亦會保持彈性和靈活性，在居民達到共識和因應社會需要後，才落實細節。
- (iii) 平民屋宇已委任鄰舍輔導會在大坑西邨派駐社工隊到每戶進行家訪，以作出最切合居民需要的安排。
- (iv) 大坑西邨居民如有需要而又符合資格，可申請輪候公共租住房屋(公屋)；若居民有任何健康理由或社會因素有入住公屋的迫切需要，亦可透過社會福利署的「體恤安置」，申請入住公屋。
- (v) 現時輪候公屋的人數眾多，市民對公屋需求十分殷切。若以公屋資源特別安置大坑西邨居民，對其他公屋申請人士並不公平，因此署方目前沒有計劃作此安排。

38. 區美蓮女士介紹回應文件139/18。

39. 甄啟榮主席歡迎房屋署發展及建築處建築師文少峯先生出席是次會議，並提出以下查詢：(i)蘇屋邨入伙日期

一再延遲的原因；(ii)處方對於委員在文件中提出重建石硤尾邨的建議有何回應。

40. 文少峯先生回應如下：

(i) 處方並沒有其他重建石硤尾邨的方案。

(ii) 他會將委員就蘇屋邨延遲入伙的提問轉交負責的職員跟進，請他們詳細回覆委員及盡量提供所需資料。

41. 甄啟榮主席查詢文先生負責的項目。

42. 文少峯先生回應表示他負責石硤尾邨第三期及第七期的重建項目。

43. 李梓敬議員表示，他同意以公屋安置受大坑西邨重建影響的住戶，認為盡快落實大坑西邨重建，釋放更多土地興建單位，應付基層市民的住屋需要更為重要，並表示在現行機制下，有很多酌情處理個案在輪候冊以外的途徑獲編配公屋，大坑西邨重建議題在施政報告中提及，顯示其重要性，因此應獲酌情處理，向受影響居民編配公屋單位。

44. 張永森議員提出以下意見：(i)平民屋宇是大坑西邨重建項目發展商，控制發展時間和安排，因此政府必須與對方緊密合作；(ii)在12月4日與運房局官員會面時，局方表示會積極與平民屋宇解決妨礙重建的問題。而他亦反映大坑西邨沒有升降機，在同邨的空置單位安置受影響居民並不理想，因為會對行動不便人士造成更大困擾；(iii)他對委員在文件中的建議持開放態度。

45. 陳國偉議員表示，一直以來爭取的石硤尾邨重建方案，除了建議重建第19及20座外，亦包括重建第21至24座及第42至44座，他認為石硤尾邨重建所得的單位應安置受重建影響的原邨居民。

46. 譚國僑議員提出以下意見：(i)由大坑西邨居民自行申請公屋，或申請「體恤安置」並非理想方案；(ii)大坑西邨

的空置單位非常破舊，加上沒有升降機，並不宜居；(iii)局方應設法增加可供興建公屋的土地，大坑西邨正可提供超過兩公頃的土地；(iv)民協一直建議分期重建石硤尾邨，先重建第19及20座，提供安置單位，再重建第21至24座及第42至44座；(v)大坑西邨提供的土地亦能支援石硤尾邨重建計劃，希望陳國偉議員支持，令區議會達成共識，推動房委會考慮意見。

47. 何啟明議員提出以下意見：(i)由於石硤尾邨重建時機已過，才提出調遷方案；(ii)政府一直表示重建會拖慢輪候公屋進度，但他認為政府亦須照顧舊邨居民，而他的調遷方案可讓署方復修破舊單位，然後編配予輪候冊人士；(iii)石硤尾邨第六期在1年後落成，強烈呼籲署方慎重考慮建議。

48. 劉佩玉議員提出以下意見：(i)希望當局能接納區議會意見，重建石硤尾邨，因為啟動重建既能改善現時居住在邨內居民的生活環境，亦提供更多單位；(ii)支持以石硤尾邨第六期安置第19及20座居民，爭取機會重建第19及20座，但同時亦應兼顧公屋輪候冊人士的利益，希望當局能考慮文件中的建議，或作出更合適的安排。

49. 甄啟榮主席總結如下：(i)請房屋署考慮委員在文件中提出的建議，並向發展及建築處反映委員意見；(ii)同意去信平民屋宇，要求解釋首階段重建大坑西邨其中兩座時，會如何安置行動不便的居民。

### 議程第3項：跟進事項

#### (a) 房屋事務委員會第17次會議討論事項的跟進行動列表 (房屋事務委員會文件126/18)

##### 跟進事項1

50. 甄啟榮主席表示，委員在商議討論事項2(e)時已一併討論跟進行動列表第1項的大坑西邨重建事宜。

##### 跟進事項2

51. 甄啟榮主席表示，委員會於第16次會議中同意於是次會議跟進此事，秘書處於會前曾邀請滲水投訴調查聯合辦事處派員出席會議，但處方表示未有進一步資料提供，並表示若有消息會再向委員報告。

### 跟進事項3

52. 甄啟榮主席表示，委員在商議討論事項2(e)及2(f)時已一併討論跟進行動列表第3項的石硤尾邨重建事宜。

### 跟進事項4

53. 甄啟榮主席請房屋署匯報跟進行動列表第4項的最新情況。

54. 鄭葉秀芳女士介紹回應文件132/18。

55. 陳偉明議員查詢，署方預計深水埗區3個涉及的屋邨何時安排撤走街喉和臨時樓層供水系統。

56. 鄭葉秀芳女士回應表示，署方會透過屋邨管理諮詢委員會和住戶通訊，通知住戶有關安排。

57. 陳偉明議員要求署方盡快安排撤走街喉及臨時樓層供水系統，以免對屋邨造成環境衛生問題。

### 跟進事項5

58. 甄啟榮主席請房屋署匯報跟進行動列表第5項的最新情況。

59. 鄭葉秀芳女士表示現時未有新進展報告。

60. 委員會知悉房屋署的匯報，並同意繼續跟進議題。

### 跟進事項6

61. 甄啟榮主席請房屋署匯報跟進行動列表第6項的最新情況，並表示他在上次會議提到浸會醫院的停車場亦是出入口共用，仍能安裝提示裝置，查詢署方有否派員到浸會

醫院實地視察。

62. 鄭葉秀芳女士回應如下：(i)署方人員曾到浸會醫院停車場實地視察，其車流以及出入口設計與石硤尾邨和南山邨停車場情況並不相同；(ii)署方暫時未有計劃在上述屋邨停車場出入口安裝提示裝置。

63. 譚國僑議員提出以下意見：(i)他正與屋邨經理研究於南山邨停車場設置新出口，分隔車輛與行人；但此方法不適用於石硤尾停車場，若署方堅持不安裝提示裝置，恐怕會有意外發生；(ii)署方認為在停車場出入口安裝提示裝置會對行人構成更大危險，他不明白有何理據。

64. 甄啟榮主席表示，由於停車場出口與入口位置太接近，如在該處設置一盞提示燈，容易令人產生誤會，造成交通混亂，有可能對行人安全構成更大威脅。

65. 何啟明議員提出以下意見：(i)無障礙交通設施工作小組曾討論此議題，當時署方提出的理由包括停車場的出口與入口太接近，過多提示反而造成混亂，以及安裝提示裝置後需要花錢維修及保養；(ii)石硤尾邨停車場出入口曾發生涉及視障人士的意外，顯示有需要在該處安裝提示裝置，不能接受署方拒絕安裝提示裝置的理由。

66. 張永森議員表示，議題涉及行人的人身安全，認為署方有責任提出解決問題的措施，而非如現時這樣原地踏步。

67. 甄啟榮主席請秘書處於委員會工作報告中註明會在2019年1月15日的區議會大會中繼續跟進議題，並請負責相關區域的物業管理總經理出席會議，回應議員查詢及表明何時會安裝提示裝置。

#### 跟進事項7

68. 甄啟榮主席介紹文件27/18。

69. 文少峯先生表示，房屋署已於文件37/18作出回應，再次表達如下事項：

- (i) 房屋署有代表恆常出席會議，如委員就個別公營房屋發展項目有任何查詢，房屋署會積極回應及跟進，盡量提供詳細資料，解答各類查詢，並在有需要時出席會議作講解。
- (ii) 房屋署一直定期向公共房屋工作小組(工作小組)匯報深水埗區公屋的建屋進度，涵蓋的資料包括有關項目的單位數目、擬住人口、工程動工及預計竣工日期等。如委員需要個別發展項目的額外資料，歡迎向署方提出，署方會繼續與區議會保持密切溝通。

70. 甄啟榮主席提出以下意見：(i)委員會一直要求署方主動提供比現時更詳細的資料，包括圖則、單位面積、不同大小單位的數目、每月更新的詳細建屋進度等資料；(ii)委員會認為發展及建築處需派員出席每次會議。

71. 文少峯先生回應如下：

- (i) 他會向處方反映委員的要求和意見。
- (ii) 由於公屋發展項目處於施工階段時，建築圖則仍會因應實際施工或地盤情況修改，為免資訊混亂，只會於項目入伙階段及因應需要讓相關人士參閱建築圖則。

72. 陳偉明議員提出以下意見：(i)區議會是市民與政府部門的溝通橋樑，實屬公屋發展項目的相關人士；(ii)發展及建築處近10年來在提供資料和參與會議回應建屋問題的安排十分差劣，區議會需要處方提供詳盡資料，告知市民，才能收集意見並向處方反映，促進改善；(iii)出席會議的屋邨經理往往不能代表發展及建築處即時回答查詢，將最準確的資料提供給區議會及公眾，認為處方不能推卸責任。

73. 張永森議員提出以下意見：(i)區議會與往時不一樣，現時議員全部由民選選出，但建築及發展及建築處與區議會的配合和溝通機制卻比以前倒退，情況不能接受；(ii)要

求發展及建築處恆常派員出席委員會會議，並重新建立有效的溝通和提供資料機制。

74. 陳銘基先生表示，現時很多的公屋重建項目，儘管屋邨樓宇已經落成，相信圖則亦不會再有修改，但當向屋邨前線管理人員索取圖則時，對方常表示未能提供，但有關資料卻能在網上找到，顯示署方需改善資訊透明度及與區議會的溝通。

75. 梁文廣議員表示，在過去多次工作小組會議中，出席會議的署方前線物業管理人員均未能即時提供有關樓宇及單位的關鍵資訊，往往需要在會後向發展及建築處查詢才能補充，因此要求發展及建築處派出常設代表出席委員會每次會議。

76. 甄啟榮主席詢問文先生能否即時向委員會提供石硤尾邨第三期及第七期的圖則、單位面積、不同大小單位的數目等資料。

77. 文少峯先生回應表示他有相關資料，但需要先獲部門批准才能向委員提供。

78. 甄啟榮主席總結表示，由於發展及建築處仍未能對委員的要求作出任何承諾，因此會繼續跟進事項，並在委員會工作報告中反映。

#### 跟進事項8

79. 甄啟榮主席請房屋署匯報跟進行動列表第8項的最新情況。

80. 區美蓮女士表示，署方會繼續加強巡邏及與警方保持緊密聯繫，如居民對其單位鐵閘的安全狀況有疑慮，可聯絡屋邨辦事處。到目前為止，白田邨和富昌邨各有1名居民要求檢測和提升鐵閘的保安功能，工程組已經跟進。

81. 甄啟榮主席查詢是否特定款式的鐵閘才能提出更換。

82. 區美蓮女士表示，署方並沒有計劃在完成更換無掩板的舊式摺閘後，更換和諧式公共屋邨設置的風琴式摺閘。

83. 委員會知悉房屋署的匯報，並同意不需要繼續跟進議題。

#### 跟進事項9

84. 甄啟榮主席請房屋署匯報跟進行動列表第8項的最新情況。

85. 鄭葉秀芳女士介紹回應文件133/18。

86. 甄啟榮主席查詢在屋邨入伙時，署方會否調撥特別資源應付所需的額外人手，例如撥款招聘臨時員工。

87. 鄭葉秀芳女士回應表示，房署物業服務小組會與管理公司商議屋邨入伙的人手安排。

88. 委員會知悉房屋署的匯報，並同意不需要繼續跟進議題。

#### 議程第4項：委員會轄下工作小組報告

##### (a) 公共房屋工作小組報告(房屋事務委員會文件127/18)

88. 梁文廣議員表示，希望房屋署和食物及衛生局(食衛局)提供於石硤尾邨第六期設置臨時健康院的最新進度。

89. 張永森議員表示，各部門仍在商討有關議題，房屋署已提供所有相關資料並配合討論，因此應向食衛局查詢進度。

90. 甄啟榮主席表示，會向食衛局查詢石硤尾邨第六期設置臨時健康院的最新工作進度。

[會後補註：有關於石硤尾邨第六期設置臨時健康院事宜已於2019年1月15日第19次區議會大會中詳細討論。]

91. 委員會知悉並通過上述報告。

(b) 私人樓宇及市區更新工作小組報告(房屋事務委員會文件128/18)

92. 委員會知悉並通過上述報告。

議程第5項：其他事項

93. 譚國僑議員表示，有關大坑東邨「電梯現代化工程」事宜，他要求房屋署在明年第二階段工程進行時，繼續在每幢受工程影響的樓宇提供「上落樓梯機」，方便行動不便人士出入。

議程第6項：下次會議日期

94. 下次會議訂於2019年2月28日(星期四)上午9時30分舉行。

95. 餘無別事，會議在下午1時結束。

深水埗民政事務處

區議會秘書處

2018年12月