

第 5 屆深水埗區議會房屋事務委員會
公共房屋工作小組
第 16 次會議紀要

日期：2019年3月6日(星期三)

時間：上午10時正

地點：深水埗區議會會議室

出席者

主席

梁文廣議員

委員

陳偉明議員，MH，JP

吳美議員

甄啟榮議員

張德偉先生

劉文景先生

李炯先生

李麗璇女士

麥偉明先生

列席者

李振威先生

房屋署房屋事務經理/西九龍及西貢七

蔡文淵先生

房屋署房屋事務經理/重建一

葉順娟女士

房屋署副房屋事務經理/石硤尾邨

馬運梅女士

房屋署房屋事務主任/石硤尾邨

周惠英女士

房屋署房屋事務經理/西九龍及西貢八

張有華先生

房屋署副房屋事務經理/白田邨

鄧志深先生

房屋署房屋事務經理/重建二

梁嘉瑋女士
趙翠盈女士
吳醉怡女士

房屋署建築師(111)
房屋署建築師(81)
房屋署規劃師(30)

秘書

薛澤豪先生

深水埗民政事務處行政主任(區議會)4

缺席者

委員

陳國偉議員
陳穎欣議員
鄒穎恒議員
覃德誠議員
何啟明議員
楊 彧議員
陳銘基先生
徐溢軒先生

開會詞

梁文廣主席歡迎各委員及政府部門代表出席會議，並表示李振威先生(房屋事務經理/西九龍及西貢七)、葉順娟女士(副房屋事務經理/石硤尾邨)、馬運梅女士(房屋事務主任/石硤尾邨)、周惠英女士(房屋事務經理/西九龍及西貢八)、張有華先生(副房屋事務經理/白田邨)、鄧志深先生(房屋事務經理/重建二)、蔡文淵先生(房屋事務經理/重建一)、梁嘉瑋女士(建築師(111))、趙翠盈女士(建築師(81))及吳醉怡女士(規劃師(30))將出席今天的會議。

議程第 1 項：通過 2018 年 11 月 28 日第 15 次會議紀要

2. 李振威先生補充表示，白田邨第 9 期接駁南昌街的天橋，已於 2019 年 1 月 28 日開放使用。
3. 工作小組通過上述會議紀要，並無修訂。

議程第 2 項：報告事項

(a) 房屋署公屋輪候、分配及管理數據匯報(公共房屋工作小組文件 1/19)

4. 馬運梅女士介紹文件 1/19。
5. 梁文廣主席表示，委員於上次會議向房屋署反映元州邨、幸福邨和石硤尾邨的聚賭問題後，檢控和扣分數字已有所上升，希望署方能繼續相關工作。
6. 李振威先生表示，對於元州邨、幸福邨和石硤尾邨的聚賭問題，署方與警方經常緊密合作，提供相關情報。此外，警方會派員出席屋邨管理諮詢委員會適時匯報打擊聚賭工作。署方和警方會繼續相關工作。
7. 工作小組知悉房屋署的匯報。

(b) 公屋升降機事故匯報(公共房屋工作小組文件 2/19)

8. 馬運梅女士介紹文件 2/19。

9. 吳美議員查詢大坑東邨的升降機現代化工程是否剛完成，並希望署方解釋升降機出現事故的原因。

10. 李振威先生回應表示，升降機故障的原因，例如有電子板出現問題令升降機門不能關上，其他原因可能是感應器不潔，以致影響升降機門開關，但清潔後即可恢復運作。一般而言，承辦商維修妥善後便可解決相關問題。

11. 梁文廣主席查詢，大坑東邨的升降機現代化工程是否已完成。

12. 吳美議員表示，大坑東邨的升降機現代化工程已完成，理應可減少發生事故，希望署方能解釋原因。

13. 李振威先生回應表示，大坑東邨的升降機現代化工程計劃仍按時間表進行中，會後補充工程資料。

14. 梁文廣主席請署方檢視深水埗區公共屋邨更換升降機零件的進程，並於下次會議以列表匯報相關情況。

[會後補註：大坑東邨的升降機現代化工程仍在進行中，請參閱相關補充文件(公共房屋工作小組 11/19)。]

15. 劉文景先生表示，蘇屋邨 2 期的住客現正辦理入伙手續，升降機使用量將會增加，希望署方可加派人手支援及管理。

16. 李振威先生回應表示，署方會聯絡蘇屋邨物業管理公司反映，增加人手支援及管理。

17. 梁文廣主席表示，蘇屋邨 1 期入伙時亦出現同樣問題，

署方亦有加派保安人員協助處理居民出入及搬運家具，有效避免因搬運家具而造成升降機故障，希望署方於 2 期入伙時作同樣安排。

18. 李振威先生回應表示，署方將會向蘇屋邨 2 期管理公司轉達意見，以便妥善安排保安及維修人員，即使發生故障，亦能縮短故障時間，盡快恢復服務。

19. 工作小組知悉房屋署的匯報。

議程第 3 項：討論事項

(a) 白田邨第 7、8、9、10 及 11 期的重建進度匯報(公共房屋工作小組文件 3/19)

20. 葉順娟女士介紹文件 3/19。

21. 梁嘉瑋女士補充表示，儘管白田邨重建計劃第 7 及 8 期的承建商已採取積極措施加緊施工，但按現時情況，預計落成日期為今年年底，香港房屋委員會(房委會)會繼續緊密監察和督促承建商的施工進度。

22. 吳美議員查詢，白田邨重建計劃第 7 及 8 期的預計竣工日期是否正式修訂為 2019 年第 4 季。

23. 梁嘉瑋女士回應表示，按現時情況，白田邨重建計劃第 7 及 8 期的預計竣工日期為 2019 年第 4 季。

24. 吳美議員查詢，因第 7 及 8 期的預計竣工日期延遲，是否往後所有工作，包括預配單位及入伙的預定日期亦同樣會延後。

25. 梁嘉瑋女士回應表示，往後所有預定日期將會延後。另外，房委會早前向城市規劃委員會(城規會)申請放寬白田邨重建計劃建築物的高度限制，申請將第 10 期，即前社區

會堂及白田邨商場位置的高度限制由主水平基準上 122 米放寬至主水平基準上 132 米，以及第 13 期，即現有第 9、10 和 11 座位置由主水平基準上 130 米放寬至主水平基準上 157 米。城規會的暫定會議日期為 2019 年 4 月 12 日，如申請獲批，相比起 2013 年的申請，第 10 及 13 期的住宅數目將增加約 500 個，私家車車位增加約 100 個，輕型貨車車位增加約 30 個及電單車車位增加約 20 個。此申請符合現時政府致力增加房屋單位供應的政策，而且建築物高度與周邊建築物高度兼容，而各項技術評估亦證明此申請在交通、環境、基礎設施、空氣流通和視覺方面均不會對周邊地區帶來重大影響。

26. 梁文廣主席查詢，工作小組從未知悉房委會提交放寬建築物高度的申請，希望署方解釋箇中原因並交代申請日期及情況。

27. 吳醉怡女士回應表示，署方於 2018 年 12 月向城規會遞交申請，歡迎市民、議員對該申請提出意見，遞交意見的截止日期為 2019 年 3 月 26 日。

28. 吳美議員表示，早前透過分區會知悉該申請，並希望可提供因放寬高度限制所增加的單位、車位的前後數字，設施數目是否可應付人口分布及不同年齡層的需求等相關資料。

29. 甄啟榮議員提出以下意見及查詢：(i)現時並無任何機制處理城規會與區議會及房屋事務委員會有關的事務，認為可在房屋事務委員會作出檢討；(ii)希望發展及建築處能提供更詳細的重建計劃數字，例如每星期、每月的重建進度，以便工作小組了解進度延遲的原因；(iii)希望發展及建築處能提供所有重建計劃的資料，例如受影響的人口、各類單位的數目、其呎吋和圖則等資料，以便工作小組評估重建後的單位數目能否應付實際需求；(iv)查詢白田邨第 7

及 8 期重建計劃的戶數與車位數目比例，戶數是否包括一人單位；(v)要求發展及建築處提供重建前後的車位數目比較，並解釋重建後的總車位數目比以前減少的原因。

30. 梁文廣主席表示，發展及建築處派員出席是次會議及進行匯報，令工作小組可即時知悉工程進度及情況，希望發展及建築處恆常派員出席會議，向議會和市民發報最新情況。

31. 趙翠盈女士回應表示，2013 年申請的單位數目約 5 900 伙，而放寬高度申請後可提供的單位數目約 6 400 伙；2013 年城規會批准於重建計劃提供的私家車車位數目為 145 個、電單車車位 30 個及並無輕型貨車車位，而放寬申請後可提供的私家車車位數目 270 個，電單車車位 54 個及輕型貨車車位 30 個。

32. 吳醉怡女士回應表示，白田邨重建計劃第 10 及 13 期的私家車車位數目是按照每 26 個單位(一人/二人單位除外)設 1 個車位；而施工中的重建計劃第 7、8 及 11 期的私家車車位數目是按照 2013 年年底城規會批准的規劃方案，每 30 個單位(一人/二人單位除外)設 1 個私家車車位。我們已按照地區及運輸署意見，在可行情況下增加車位。

33. 梁嘉瑋女士補充表示，於上次會議提到的白田邨第 7 及 8 期商戶及社福設施資料將由李振威先生匯報；而第 7、8 及 11 期的單位資料則由鄧志深先生提供。

34. 蔡文淵先生表示，重建計劃第 7 及 8 期興建中的單位總數目為 2 030 伙，單位類型分為 A、B、C、D，單位室內樓面面積詳情可參考 2017 年 10 月 19 日房屋事務委員會文件 76/17，A 型單位約有 290 個，B 型單位約有 230 個，C 型單位約有 870，而 D 型單位約有 630 個；重建計劃第 11 期興建中的單位總數目為 1 088 伙，A 型單位約有 60 個，B 型

單位約有 120 個，C型單位約有 510，而D型單位約有 380 個。

[會後補註：白田邨重建計劃第七及八期將提供 2,030 個公屋單位，當中A型單位佔 290 個；B型單位佔 232 個；C型單位佔 870 個；及D型單位佔 638 個。白田邨重建計劃第十一期將提供 1,088 個公屋單位，當中A型單位佔 64 個；B型單位佔 128 個；C型單位佔 512 個；及D型單位佔 384 個。]

35. 李振威先生回應表示，重建計劃第 7 及 8 期將提供由現有第 9 至第 11 座及第 13 座遷置的社福設施，包括長者日間護理中心、牙科診所、安老院舍及兒童及青少年發展中心。而交通方面，將提供公共運輸交匯處包括巴士站及小巴站、停車場。另外尚提供約 3 200 平方米的商業設施，當中包括約 20 間商鋪，涵蓋零售、食肆、酒樓及街市檔等。

36. 甄啟榮議員提出以下意見及查詢：(i)被清拆的原白田商場能提供約 300 個車位，而瑞田樓的 80 個車位因重建計劃而無法保留，但現時只申請 200 多個車位，或不足以應付需求；(ii)白田商場有兩層用作露天停車場，居民均爭先搶用有蓋車位，引起混亂和糾紛，令商場決定在租出所有有蓋車位後便拒絕出租露天車位，以致露天車位長期空置，但空置並非因為沒有車位需求，希望發展及建築處向城規會報告有關車位長期空置的原因；(iii)質疑計算單位與車位比例時撇除一或二人單位的做法是否違反平機會的原則，雖然以往一或二人單位多為長者居住，沒有車位需求，但近年愈來愈多年輕居民入住此類單位，忽視他們的車位需求並不恰當，建議向平機會反映事件，並希望發展及建築處檢討該計算方式。

37. 吳美議員提出以下意見及查詢：(i)重建計劃第 7 及 8 期延期竣工的確實原因；(ii)申請只包括放寬白田邨重建計劃建築物的高度限制，因此發展及建築處應按原定計劃在

2019 年第 3 季前提供第 7 及 8 期的單位呎吋、圖則等資料；(iii)幼稚園將設於第 7、8 或 11 期；(iv)查詢兒童及青少年設施的詳情。

38. 梁嘉瑋女士回應如下：

- (i) 白田邨重建計劃第 11 期將設有 1 間幼稚園；
- (ii) 現處於第 10 座的兒童及青少年發展中心將遷至重建計劃第 7 及 8 期，現有第 9 至第 11 座及第 13 座的社福設施亦將遷至第 7 及 8 期；
- (iii) 重建計劃第 7 及 8 期工程按現時情況預計將延至今年年底落成，原因包括惡劣天氣、工業意外等等。

39. 吳美議員查詢，重建計劃第 11 期會否亦因上述原因而延期竣工。

40. 梁嘉瑋女士回應表示，重建計劃第 11 期並未有延期竣工的報告。

41. 梁文廣主席查詢一或二人單位的實際呎吋。

42. 梁嘉瑋女士回應表示，重建計劃第 7 及 8 期的單位是根據房委會現行的設計標準，採用「構件式單位設計」，單位的室內樓面面積與近年落成的公屋及蘇屋邨 2 期相若。

43. 劉文景先生表示，希望署方能預早提供單位圖則，圖則能方便社工服務長者，例如在長者單位鋪設膠地板，盡早收到圖則可方便社工估算膠地板數量，或提供其他裝修服務所需的物資。

44. 甄啟榮議員表示，因天雨關係而延期竣工的理由並不

合理，而工業意外亦不會影響整個地盤繼續施工，希望發展及建築處定期主動提供施工進度，以便議會監察實際施工情況。

45. 吳美議員提出以下意見：(i)單位面積及圖則除有助社工協助長者鋪設地板外，亦有助居民了解重建計劃：石硤尾邨第 3 及 7 期和麗翠苑公屋部分的單位大小與白田邨的設計頗有出入，蘇屋邨第 1 期又較第 2 期的呎吋為大，每個公共屋邨的設計呎吋未能統一，使居民感到困擾；(ii)希望發展及建築處可以提供每個單位的準確呎吋和設計布局等予市民了解；(iii)已知悉第 7 及 8 期的工業意外，而每座重建情況亦有目共睹，除其中 1 座施工進度較慢外，商場附近座數的施工進度相對較快，希望可加快商場附近的工程進度，以便居民出入及提供更多食肆予居民選擇。

46. 甄啟榮議員表示，一人單位類別已開始入伙，但鑑於現時處於區議會的財政年度交接，難以批核撥款幫助長者搬遷，查詢可否推遲相關單位的入伙日期。

47. 梁嘉瑋女士回應表示，一般而言，有關建築圖則會在接近完工階段時才提供，雖然重建計劃第 7 及 8 期仍在施工階段，處方會於稍後整合資料並向工作小組提供相關資料。

48. 梁文廣主席查詢可否加快商場附近座數的施工進度。

49. 梁嘉瑋女士回應表示，承建商已採取積極措施加緊施工，但按現時情況，預計工程需延至今年第 4 季竣工，要局部加快工程的施工進度並不可行。

50. 梁文廣主席回應表示，現時凱樂苑亦分開兩期興建，先竣工的 1 期可優先發售，相信要局部加快重建工程乃事在人為，希望署方可慎重考慮此事。

51. 吳美議員提出以下意見：(i)以蘇屋邨為例，第 1 期及商場の入伙紙是較早簽發的，故即使白田邨第 7 及 8 期不能加快重建進度，亦希望署方可提前商場的竣工日期，以解決居民的日常生活需求及提供便利的交通；(ii)強烈要求署方依照原定第 3 季完工的時間表，並提供白田邨第 7 及 8 期單位面積及圖則。

52. 鄧志深先生表示，長者多屬 2 至 3 人單位，署方將於 3 月底發信予部分白田邨的居民，通知他們於 3 月底至 4 月初入伙；關於搬遷困難，署方能安排社工隊協助殘疾或單身長者搬遷，亦會協助他們裝修新居。

53. 梁文廣主席補充表示，相關撥款將於 5 月的區議會大會批款予小組，小組隨後再作分配。上述 3 月底、4 月初の入伙日期與發放撥款日期仍有一段距離。

54. 鄧志深先生回應如下：

- (i) 以起租日期起計，居民需於 60 天內搬遷，故預定於 4 月初入伙的居民可於 6 月前搬遷，有需要的居民亦可向辦事處申請延遲入伙，但居民需留意，延期入伙可能需要繳交更多租金。署方已與社工隊開會商討協助搬遷事項，歡迎有困難的居民隨時向社工隊查詢；
- (ii) 到目前為止，蘇屋邨提早調遷計劃共發出 321 封通知書，入伙日期為本月 5 至 7 日，入伙情況大致順利；
- (iii) 在這會議前一天，白田邨受重建影響的住戶有 88 伙購買居屋，因居屋仍在安排成功申請者選擇單位，最新數字將於下次會議提供或遞交予秘書處；

(iv) 白田邨受重建影響的住戶申請綠置居的數目約有 240 宗，因綠置居安排成功申請者於 3 月底選擇單位，已接受單位的數字將於下次會議提供；

(v) 白田邨受重建影響的住戶接受翻新單位的約有 20 多宗，署方會繼續相關工作。

55. 陳偉明議員建議，有關房委會就放寬白田邨重建計劃建築物高度限制的規劃申請，可整合是次討論，以工作小組名義向城規會提出意見。

56. 梁文廣主席總結如下：(i)工作小組對白田邨第 7 及 8 期延遲竣工表示遺憾，雖然明白署方施工時或會遇到困難，但署方仍應妥善計劃好工程時間表；(ii)在安全的情況下，希望署方可加快白田邨公共設施的重建工程，盡快開放予居民使用；(iii)工作小組雖然不反對房委會申請放寬白田邨重建計劃建築物的高度限制，增加計劃可提供的單位數目，惟不滿車位相應增加的比例，因該比例未有把一或二人單位計算在內，而公共和社福設施亦未有相應增加，工作小組對此規劃改動有保留；(iv)要求署方往後有關規劃改動的申請，應盡早知會區議會，並向房屋事務委員會匯報；(v)要求發展及建築處恆常派員出席工作小組會議。

(b) 石硤尾邨第 3、6 及 7 期建屋進度匯報(公共房屋工作小組文件 4/19)

57. 葉順娟女士介紹文件 4/19。

58. 吳美議員表示，署方應直接向當區區議員發放有關石硤尾邨第 3 及 6 期的屋邨圖則，而非透過區議會發放相關資訊，另外，只有個別議員獲邀參觀單位，希望署方解釋箇中原因，並希望署方尊重區議員職能，日後在白田邨即將完成重建時更妥善處理有關安排。

59. 梁文廣主席表示，署方選擇以個別渠道傳遞資訊有避重就輕的嫌疑，若可從適當渠道發放資訊，可減少委員誤解，有助推動建屋計畫及預早知悉居民對重建的意見，並查詢署方日後可否把重建資訊一併發放給區議會，以及邀請所有議員參觀將入伙的期數單位。

60. 李振威先生回應表示，會將相關意見向當區邨物業管理公司反映，在可行情況下會盡量作出安排。

61. 陳偉明議員表示，代表署方列席的房委會經理未必完全了解屋邨和重建計畫的背景，以致每次有新資訊均未能充分傳達到區議會，希望署方可重視與區議會的溝通及區議會對署方提供資料要求的標準。

62. 梁文廣主席表示，區議會會再向總經理提出以上訴求，希望李振威先生亦可向署方反映議會對提供圖則及參觀單位的意見。

63. 李振威先生回應表示，圖則會透過秘書處發放予各議員，並會向署方反映有關參觀單位的訴求。

64. 工作小組知悉房屋署的匯報。

(c) 蘇屋邨入伙及建屋進度匯報(公共房屋工作小組文件 5/19)

65. 葉順娟女士介紹文件 5/19，並表示因第 1 期入伙率已達 98%，若議員無意見，將由下次會議起停止匯報第 1 期的入伙情況。

66. 陳偉明議員表示，茶花樓及現時進行中的入伙座數都應繼續匯報，查詢是否可即時報告第 2 期商場的進展及將有關資料加入下次匯報。

67. 梁文廣主席表示，除第 7 至 9 及 11 至 13 座和第 14 座

茶花樓外，其餘資料可於下次會議起停止匯報。

68. 李振威先生回應表示，同意以上匯報安排，但由於手上未有商業設施資料，將於會後補充相關資料。

[會後補註：蘇屋商場設有 31 個商舖，提供可出租面積約 4,000 平方米。商場內商舖包括各種行業，如中式酒樓、餐廳、超級市場、便利店、自助銀行服務、診所及一般零售行業等。蘇屋邨物業服務辦事處將陸續安排與商戶簽約，為居民提供服務。]

69. 梁文廣主席請署方在會後向秘書處提供現時的商業設施資料，並由下次會議起準備文件匯報商業設施的最新情況。

70. 李振威先生表示，當署方取得最新商業設施資料，將按以上安排發放資料。

71. 劉文景先生請署方提供有關蘇屋邨「文物廊」及社福設施的資料。

72. 李振威先生回應如下：

(i) 「文物廊」的展櫃將擺放曾在蘇屋邨居住歌手的歌衫、唱片及舊物。另有文物徑介紹小白屋、楓林樓、前屋邨辦事處及燕子亭廣場。燕子亭及涼亭各有壁畫，楓林樓外牆有壁畫、室內有模擬單位展示。

(ii) 現時未有社福設施的資料。

73. 梁文廣主席建議署方先向秘書處提供社福設施規劃及投標等資料，並在下次會議匯報最新情況。

74. 李振威先生表示，將檢視現有的進度資料，並適時發放予秘書處。

75. 工作小組知悉房屋署的匯報。

(d) 深水埗區公營房屋的建屋進度報告(公共房屋工作小組文件 6/19 至 9/19)

76. 李振威先生介紹文件 6/19 至 9/19，並作出以下補充：

(i) 海盈邨已於 2018 年年底入伙，截至 2019 年 1 月 31 日，海盈邨的入伙率已達 85%。

(ii) 麗翠苑已完成「攪珠」，預計於 3 月底安排成功申請者選擇單位。

(iii) 石硤尾邨第 3 期重建計劃於 3 月 4 日至 7 日入伙。

(iv) 凱樂苑已於 12 月完成「攪珠」，現正安排成功申請者選擇單位。

77. 梁文廣主席查詢麗翠苑出售及出租時間表。

78. 李振威先生回應表示，麗翠苑包括 4 座屬綠置居及兩座屬公屋的樓宇，屋苑的預計關鍵日期是 2019 年 9 月 30 日，即屋苑在遵照經批准的建築圖則的情況下在各方面均屬完成的日期，完成日期後，署方會為屋苑申請佔用許可證(俗稱「入伙紙」)。當獲發入伙紙後，署方會通知買方繳付樓價餘款及簽署轉讓契據手續的安排。綠置居及公屋部份的入伙時間大致相若。

79. 工作小組知悉房屋署的匯報。

議程第 4 項：其他事項

(a) 深水埗區內屋邨大型滅鼠事宜(公共房屋工作小組文件 10/19)

80. 梁文廣主席表示，若議員發現有鼠患問題可直接向屋邨經理反映，或透過秘書處向食環署反映，以便署方制定巡查及宣傳計劃。

議程第 5 項：其他事項(二)

81. 陳偉明議員表示，最近曾出席蘇屋邨邨管會會議，邨管委員提到救世軍活動牽涉區議會撥款，故希望了解更多救世軍在邨內的活動，並希望區議會可公布撥款詳情，例如招收渠道及範圍，以促進與互助委員會之間的溝通及推動社區事務。

82. 劉文景先生回應表示，救世軍社區計劃目前未有正式辦事處，現時定期於星期三至星期五下午在天橋擺放街站。以往區議會活動主要透過街站宣傳，或透過其他活動接觸對救世軍活動有興趣的市民，向他們索取電話號碼，再透過電子通訊軟件作宣傳，居民可能因此錯過報名機會。故日後會加強宣傳，如張貼更多海報，令更多市民知悉其活動，惟名額有限，未必可照顧到所有有興趣的市民；亦會與互助委員會加強溝通，提升社區人士對區內活動的參與度。

83. 梁文廣主席總結表示，相信屋邨或屋邨管理諮詢委員會亦能擔當中間人角色，向互助委員會和社區發放資訊，希望透過增加宣傳，令更多市民知悉活動，令活動舉辦得更成功。

議程第 6 項：下次會議日期

84. 下次會議訂於 2019 年 5 月 17 日(星期五)上午 10 時正舉行。

85. 餘無別事，會議於中午 12 時結束。

深水埗民政事務處

區議會秘書處

2019 年 3 月