

第6屆深水埗區議會房屋事務委員會
第8次會議記錄

日期：2021年4月29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

譚國僑議員，MH，JP

委員

鄒穎恒議員	(上午10時10分出席，10時51分離席)
覃德誠議員	(上午9時55分出席)
何啟明議員	
何坤洲議員	
江貴生議員	(上午10時30分出席)
劉家衡議員	(上午9時35分出席)
劉佩玉議員，MH	
利瀚庭議員	
李文浩議員	(上午10時5分出席)
李俊晞議員	
李炯議員	(上午9時35分出席，10時52分離席)
李庭豐議員	
麥偉明議員	
吳美議員	(上午9時43分出席)
伍月蘭議員	(上午9時38分出席)
冼錦豪議員	
徐溢軒議員	(上午10時11分出席)
衛煥南議員	
黃傑朗議員	(上午9時45分出席)
楊彧議員	

增選委員

林寶如女士

馮艷球女士

劉國裕博士，JP

(上午 9 時 46 分出席，11 時 56 分離席)

列席者

林滙川先生

譚建輝先生

陳德明女士

鄭葉秀芳女士

張俊傑先生

李振威先生

郭志安先生

黃健偉先生

郭鈞悅女士

梁美娟女士

丘梓蕙女士

施麗珊女士

徐珮恩女士

深水埗民政事務助理專員 2

深水埗民政事務處高級聯絡主任 4

社會福利署深水埗區助理福利專員 1

房屋署高級房屋事務經理(西九龍及西貢一)

房屋署高級房屋事務經理(西九龍及西貢二)

房屋署房屋事務經理(西九龍及西貢七)

屋宇署高級屋宇測量師/D2

香港社會服務聯會業務總監

香港社會服務聯會組合社會房屋計劃項目經理

東華三院服務發展部服務經理(服務發展)

東華三院服務發展部計劃主任(社會房屋)

香港社區組織協會副主任

香港社區組織協會社區組織幹事

秘書

黃 婷女士

深水埗民政事務處行政主任(區議會)4

缺席者

增選委員

關 健女士

開會詞

譚國僑主席歡迎各委員、機構代表及政府部門代表出席房屋事務委員會(委員會)第 8 次會議。

議程第 1 項：通過 2021 年 2 月 9 日第 6 次及 2021 年 3 月 4 日第 7 次會議記錄

2. 劉國裕博士表示，曾於第6次會議上建議將「網上特別會議」會議摘要加入成為該次會議記錄的附錄，查詢該建議的跟進情況。

3. 譚國僑主席表示，其他委員會均有因疫情關係而召開視像會議的情況，秘書處均表示在《區議會條例》和《深水埗區議會常規》的框架下，目前未能配合以視像形式進行區議會會議，因此未能為相關會議提供支援。他續向區議會主席楊或議員查詢跟進情況。

4. 楊或議員表示，對可否為視像會議提供正式會議支援一事，區議會及民政事務總署仍未達成共識。

5. 譚國僑主席表示，「網上特別會議」會議摘要暫只能作為供委員參考的記錄，未能成為正式會議記錄的附錄。

6. 委員會通過上述兩次會議記錄，並無修訂。

議程第 2 項：討論事項

(a) 關注深水埗區過渡性房屋的提供與支援(房屋事務委員會文件 17/21)

7. 李庭豐議員介紹文件 17/21。

8. 譚國僑主席表示，秘書處於會前曾邀請運輸及房屋局(運房局)過渡性房屋專責小組(專責小組)出席會議，但局方表示

未能派員出席，請委員參閱局方的書面回應(文件17b/21)。

9. 黃健偉先生介紹回應文件17c/21，並表示香港社會服務聯會(社聯)正為深水埗欽州街過渡性房屋項目(欽州街項目)物色營運機構，預計提供205個單位，並於2022年第1季陸續入伙。

10. 梁美娟女士補充介紹回應文件17c/21，並表示社聯為「南昌220」過渡性房屋項目(「南昌220」)的主辦單位，東華三院為營運機構，相關營運方針及細則由雙方透過協商制定。

11. 丘梓蕙女士以投影片輔助，介紹「南昌220」。

12. 施麗珊女士以投影片輔助，介紹長沙灣英華街過渡性房屋項目(英華街項目)。

13. 冼錦豪議員查詢若租戶兩年後仍未能解決住屋困難，相關機構會否安排續租；以及過渡性房屋會否於雨天時出現滲水或水浸問題，或於夏天時出現過熱問題。此外，他建議多加美化圍欄的外觀。

14. 劉國裕博士指文件17b/21中提及「約9 800個單位的項目已經啟動」，他查詢相關項目的實際進度；以及於2023年前可提供的約14 000個過渡性房屋單位中，深水埗區的單位數目。此外，他建議房屋署參考相關機構，於公共房屋加入社區共融的元素。

15. 伍月蘭議員認為應共同推動加快興建公屋，而非依賴過渡性房屋以解決房屋問題。此外，她支持於公屋加入社區共融的元素。

16. 利瀚庭議員認同政府應加快興建公屋，同時亦認為政府應善用市區的閒置用地興建過渡性房屋，令居於不適切居所的市民有較好的居住環境。

17. 楊彧議員認同要加快增加公屋供應，惟於未有相關供應前，對低收入人士而言，過渡性房屋的居住環境比不適切居所理想。此外，他查詢香港社區組織協會(社協)會否外判英華街項目的營運權及會否於項目中加入社區營造及共融的元素，提升居民的生活質素；以及社聯會否於過渡性房屋項目加入墟市的元素。

18. 李庭豐議員認同需增加公屋及居屋的供應，同時亦認為須提供過渡性房屋，以解決居於不適切居所的市民的居住需要。此外，他對專責小組未能派員出席會議表示遺憾，並查詢深水埗日後會否有其他過渡性房屋項目。他亦指現時申請人需就不同過渡性房屋項目提交個別申請，建議設立統一申請機制。

19. 何啟明議員認同加快增加公屋供應有助解決房屋問題，並建議政府發展棕地及軍事用地，以及於新發展區預留更多土地興建公屋。過渡性房屋的建造期較公屋短，因此善用不適合作永久性房屋的閒置用地興建過渡性房屋可紓緩房屋問題。此外，他表示過渡性房屋的租戶多為低收入人士，未必能夠負擔按金及上期，查詢營運機構會否酌情處理。

20. 徐溢軒議員認同需加快增加公屋供應，惟亦認為需要以過渡性房屋等短期措施紓緩房屋問題。由於過渡性房屋的租金較低，租戶於兩年居住期內可累積更多存款，以供日後遷出過渡性房屋時使用，租戶亦能享有兩年較好的居住環境。

21. 劉佩玉議員認同加快增加公屋供應有助解決房屋問題，而過渡性房屋亦為紓緩房屋問題的短期措施。然而，並非所有土地都適合用作過渡性房屋，例如文件提及的西邨路迴旋處土地，她建議政府進行客觀研究及規劃。她續查詢欽州街項目的詳情及申請資格。

22. 譚國僑主席表示，區議會曾於去屆會議討論有關欽州街項目的議題，議員可參閱相關文件。

23. 黃健偉先生綜合回應表示，「南昌220」的土地由恒基兆業地產集團提供，社聯會遵循合約按時歸還土地，如可延長租用期，社聯亦會盡力爭取。就申請人需就不同項目作出個別申請的問題，由於各個過渡性房屋項目由不同機構主辦及營運，各機構或會採用不同的服務模式或訂立不同的申請資格，因此難以設立中央輪候冊。他指各機構會保持聯絡，以便協助申請人就不同項目作出申請。參考「社會房屋共享計劃」的經驗，營運機構會盡力協助租戶遷出，而且各機構有就上述計劃設立網絡，以協助租戶處理遷出社會房屋後的住屋需要，過渡性房屋項目或可善用此網絡轉介個案，此舉較設立中央輪候冊可行。過渡性房屋隔熱良好且內部結構穩固，不會出現過熱或漏水問題。此外，社聯會根據租戶的財政狀況彈性處理按金及上期問題，例如於疫情期間提供寬減。他表示，社聯歡迎政府投放資源推行過渡性房屋項目，明白推行需時，過程亦會遇到困難，期望議會繼續支持。

24. 譚國僑主席查詢社聯會否有長沙灣熟食市場過渡性房屋項目(長沙灣熟食市場項目)的資訊。

25. 黃健偉先生回應表示，社聯並無相關資訊。

26. 梁美娟女士綜合回應表示，營運機構以共享經濟為服務目標，由於物業管理經驗並非機構專長，社聯額外委聘一間物業管理公司，協助處理「南昌220」的租務流程及渠務問題等事宜。她認為可改善基礎建設，例如室內通風系統、晾衣設備及大廈渠管系統，以及增設活動室及辦公室，以便社工隊工作。她指營運機構在評審個案的申請表時並沒有足夠數據去了解複雜的申請個案。她表示，機構會安排社工隊按租戶的特殊困難作個別評估，並會轉介至社聯酌情處理個案，例如調整租金。此外，機構已邀請藝術家帶領居民用橫額裝飾鐵絲網，希望美化居民的生活環境。

27. 施麗珊女士綜合回應表示，並非所有土地均適合用作興

建永久性房屋，應善用相關閒置用地興建過渡性房屋。社協會自行營運英華街項目以提供社會服務，亦會於項目中加入社區共融及共享空間等元素，至於會否聘用專業物業管理公司協助管理則仍有待商討。由於項目鄰近學校，為確保學生有較寧靜的學習環境，因此未必能夠加入恆常的墟市元素。她指社協注重住屋質素，會確保房屋為適切居所。而興建過渡性房屋需經多個政府部門協調，她期望部門可以放寬限制，以減少成本及施工期。此外，她指出項目需經公開申請，惟項目若需取得第三方贊助，則需提供一定數目的單位予大家庭及少數族裔人士。她表示，暫定按金為一個月，會為有困難的租戶提供協助。她亦指因成本問題，應會採用鐵絲網圍欄，期望大家體諒。

28. 劉國裕博士查詢過渡性房屋組件於清拆後的處理方式；若居住期獲延長，東華三院的儲蓄配對計劃會否相應延長；非綜緩戶的租戶如有短期經濟困難，會否獲得租金援助；綜緩戶的租戶佔全體租戶的百分比；「南昌220」尚餘兩個空置單位的原因；有關安排租戶遷出的細節；以及長沙灣熟食市場項目的資訊。他亦期望房屋署及其他機構於房屋中加入共融的元素，以及機構認真考慮設立中央輪候冊及向委員提供投影片的文本。此外，他認同需增加公屋的供應，惟亦認為過渡性房屋有其必要性。

[會後補註：秘書處已將機構提交的投影片文本以電郵方式傳送給委員。]

29. 黃傑朗議員認為過渡性房屋適用於狹窄或有高度限制的土地，若土地有發展潛力，應用於興建公屋。文件的動議提及的西邨路迴旋處土地有發展潛力，應用於興建地區設施滿足居民的需要，例如興建多層停車場以解決停車位不足及違泊問題。他指其選區內已有兩個過渡性房屋項目，原有的社區設施及資源已不足以應付當區居民的需要，尚未有空間容納第3個過渡性房屋項目。他認為要做好地區諮詢後才決定是否應在閒置土地興建過渡性房屋，否則當區居民反對，會令過渡性房屋

的住戶難以融入社區。

30. 衛煥南議員對專責小組未能派員出席會議表示遺憾，並認為有土地應先興建永久性公屋。他建議善用西邨路迴旋處土地興建公屋或公營設施，例如停車場或社會設施大樓。

31. 李文浩議員認同興建過渡性房屋的需要，惟對於是否應以西邨路迴旋處土地作為選址有保留。

32. 伍月蘭議員認為即使土地只可興建一至兩幢公屋亦可，不應局限於興建公共屋邨，並應於公屋加入社區共融的元素。

33. 覃德誠議員認同需爭取加快興建公屋，地區上有大量閒置土地，除可作房屋用途，亦可作社會服務設施或公共停車場，政府可就土地用途作諮詢，並盡快作出相應跟進行動。

34. 利瀚庭議員表示，議會過去曾討論區內閒置土地的用途，他認為政府應善用區內5年內未有規劃的閒置土地，作任何可改善居民生活的用途。

35. 劉國裕博士查詢政府曾否就將閒置土地用作過渡性房屋的事宜進行諮詢，並表示曾把與文件相關的問題電郵秘書處，希望可轉交運房局跟進。

36. 梁美娟女士綜合回應表示，「南昌220」綜緩戶的租戶佔全體租戶的30%，若居住期獲延長，東華三院會就延長儲蓄配對計劃尋求董事局的支持，期望租戶於租約期滿時可從儲蓄配對計劃獲益，以及於居住期內享受到社區共融的元素，例如與鄰里建立關係。她指有兩個單位預留給殘疾人士使用，現正開放申請，惟暫未有復康機構轉介符合資格的個案，其他單位已全部租出。

37. 民政事務助理專員2回應表示，暫時未有有關政府曾否

就將閒置土地用作過渡性房屋的事宜進行諮詢的相關資料，但強調政府樂意與相關持份者就地區議題保持緊密聯絡。

38. 李庭豐議員介紹文件17/21的動議。

39. 黃傑朗議員認為需就西邨路迴旋處土地的用途諮詢居民，並提出修訂動議。

40. 劉佩玉議員認為上述動議與文件17/21的動議並無衝突，因此應為平行動議。

41. 譚國僑主席表示，兩個動議並無衝突，因此均可處理。

42. 覃德誠議員提出修訂動議，並表示和議人為利瀚庭議員，其內容如下：

「本會要求政府立即進行廣泛地區諮詢，以盡快制訂(包括但不限于)深水埗西邨路迴旋處土地短中期的運用，包括興建公屋、興建過渡性房屋、甚或政府公共停車場等，以滿足市民的需求。」

43. 冼錦豪議員認為應就區內任何事務諮詢當區區議員，並尊重其意見，而非在未諮詢前便提出動議。

44. 譚國僑主席宣布休會5分鐘。

[委員會休會5分鐘。]

45. 譚國僑主席宣布復會。

46. 黃傑朗議員表示，由於覃德誠議員提出的修訂動議涵蓋其平行動議的內容，因此他撤回平行動議。

47. 委員會同意撤回上述動議。

48. 李庭豐議員認同修訂動議，期望政府善用閒置土地，同時興建公屋及過渡性房屋以解決房屋需要，並可參考台灣的社會住宅模式。

49. 利瀚庭議員期望政府盡快就西邨路迴旋處土地短中長期的運用提出方案，善用閒置土地以惠及本區居民。

50. 委員會就覃德誠議員提出的修訂動議進行記名投票，結果如下：

贊成： 譚國僑、楊 彧、伍月蘭、李俊晞、吳 美、
覃德誠、何啟明、何坤洲、江貴生、劉家衡、
劉佩玉、利瀚庭、李文浩、李庭豐、麥偉明、
冼錦豪、徐溢軒、衛煥南、黃傑朗、馮艷球、
林寶如、劉國裕(22)

反對： (0)

棄權： (0)

51. 譚國僑主席宣布修訂動議獲得通過，並總結表示，委員會認為過渡性房屋有助紓緩房屋問題，並同意向運房局轉達有關意見，包括同時增加興建公屋及過渡性房屋，以及加強由政府統籌及支援營辦過渡性房屋的工作，例如提供土地、協助機構申請營運及優化市民申請過渡性房屋的程序。此外，委員會亦要求運房局解說將閒置土地用作過渡性房屋的諮詢機制，以及就回應文件中提及的數據和資料提供補充，例如於2023年前可提供的約14 000個過渡性房屋單位中深水埗區的單位數目、9 800個已經啟動的單位項目的實際進度、過渡性房屋項目於全港的分布及長沙灣熟食市場過渡性房屋項目的發展。

(b) 要求石硤尾街市防疫措施一視同仁(房屋事務委員會文件18/21)

52. 何啟明議員介紹文件18/21。
53. 譚國僑主席表示，除了石硤尾街市外，區內亦有其他由房屋委員會(房委會)管轄的街市，期望房屋署統一對待所有街市商戶。
54. 張俊傑先生介紹回應文件18a/21。
55. 譚國僑主席建議房委會參考食物環境衛生署的做法，一視同仁地對待所有街市商戶，避免產生不滿。
56. 劉國裕博士建議房委會就對轄下街市檔戶及舖戶採取不同對待方式進行檢討。
57. 吳美議員認為在防疫物資充裕的情況下，房委會應一視同仁地對待轄下街市的檔戶及舖戶。
58. 何啟明議員認為房委會應一視同仁地對待同一處所內的商戶，否則或會引起分化。
59. 劉國裕博士查詢房屋署是否一視同仁地對待街市內的舖戶及街舖的商戶。
60. 委員會就文件18/21的動議進行記名投票，動議人為何啟明議員，和議人為譚國僑主席，結果如下：

贊成： 譚國僑、伍月蘭、吳 美、覃德誠、何啟明、
何坤洲、江貴生、劉家衡、利瀚庭、李文浩、
李庭豐、麥偉明、冼錦豪、徐溢軒、衛煥南、
黃傑朗、林寶如(17)

反對： (0)

棄權： 劉國裕(1)

61. 譚國僑主席宣布動議獲得通過。
62. 劉國裕博士表示，動議內容欠清晰，應說明清楚為「街市內的檔與舖」，因此他選擇棄權。
63. 譚國僑主席總結表示，促請房屋署考慮委員提出的意見，一視同仁地對待轄下街市的檔戶及舖戶。

議程第3項：跟進事項

(a) 房屋事務委員會第 7 次會議討論事項的跟進行動列表(房屋事務委員會文件 19/21)

跟進事項 1

64. 譚國僑主席表示，規劃署、地政總署及平民屋宇未能派員出席會議，請委員參閱書面回應(文件 19a/21、19b/21及 19c/21)。
65. 委員會同意繼續跟進議題。

跟進事項 2

66. 譚國僑主席表示，運輸署未有派員出席會議，請委員參閱書面回應(文件 19d/21)。
67. 張俊傑先生表示，現時未有新進展報告。
68. 委員會同意繼續跟進議題。

跟進事項 3

69. 張俊傑先生表示，現時未有新進展報告。

70. 委員會同意繼續跟進議題。

議程第 4 項：其他事項

71. 委員並無提出其他事項。

議程第 5 項：下次會議日期

72. 下次會議訂於 2021 年 6 月 17 日(星期四)上午 9 時 30 分舉行。

73. 餘無別事，會議在下午 12 時 10 分結束。

深水埗民政事務處

區議會秘書處

2021 年 6 月