

香港特別行政區
第6屆深水埗區議會
第12次會議記錄

日期：2021年11月9日(星期二)

時間：上午9時30分

地點：深水埗區議會會議室

出席者

主席

覃德誠議員

議員

何坤洲議員 (上午9時32分出席，下午3時27分離席)

劉佩玉議員，MH (下午3時27分離席)

李庭豐議員

麥偉明議員 (上午9時40分出席，下午1時45分離席)

吳美議員 (上午9時38分出席，下午1時45分離席)

伍月蘭議員

袁海文議員

列席者

黃昕然先生，JP

深水埗民政事務專員

謝爾霖女士

深水埗民政事務助理專員 1

錢惠嫦女士

深水埗民政事務處高級聯絡主任 1

陳小萍女士

深水埗民政事務處高級聯絡主任 2

劉詩雅女士

深水埗民政事務處高級聯絡主任 3

譚建輝先生

深水埗民政事務處高級聯絡主任 4

凌菊儀女士

房屋署物業管理總經理(西九龍及西貢)

鄭葉秀芳女士

房屋署高級房屋事務經理(西九龍及西貢一)

余偉業先生

社會福利署深水埗區福利專員

謝于毅先生

香港警務處深水埗區警民關係主任

關仲偉先生

康樂及文化事務署總康樂事務經理(香港東)

成麗金女士	康樂及文化事務署深水埗區康樂事務經理
曾 婕女士	康樂及文化事務署深水埗區副康樂事務經理(分區支援)
許志平先生	食物環境衛生署深水埗區環境衛生總監
呂世達先生	食物環境衛生署深水埗區衛生總督察 3
楊創德先生	土木工程拓展署總工程師/南 1
謝剛偉先生	運輸署總運輸主任/九龍 1
關以輝先生	市區重建局規劃及設計總經理
賴美瑜女士	市區重建局規劃及設計高級經理
張愛弟女士	市區重建局收購及遷置高級經理
余彩雯女士	市區重建局收購及遷置經理
梁靄玲女士	市區重建局社區發展經理
陳成焜先生	房屋署高級建築師(13)
高逸芙女士	房屋署建築師(101)
劉麗琪女士	房屋署高級規劃師(5)
謝日佳先生	房屋署規劃師(19)
李文光先生	房屋署高級土木工程師(3)
伍雋立先生	房屋署土木工程師(36)
李淑芬女士	房屋署高級房屋事務經理(東九龍)(2)
謝佩強先生	規劃署署理荃灣及西九龍規劃專員
何婉貞女士	規劃署高級城市規劃師/深水埗
李穎琛女士	規劃署城市規劃師/深水埗 1
何俊傑先生	香港社會服務聯會計劃總監
郭鈞悅女士	香港社會服務聯會項目經理
羅秀英女士	東華三院計劃經理(服務發展)
蔡世傑先生	東華三院助理策劃主任(服務發展)

秘書

何錦萍女士	深水埗民政事務處高級行政主任(區議會)
-------	---------------------

開會詞

覃德誠主席歡迎各議員及政府部門代表出席深水埗區議會第 12 次會議，並歡迎社會福利署(社署)深水埗區福利專員余偉業先生接替鄒鳳梅女士出席今後的會議。為減低疫情傳播的風險，出席會議人士在進入會議室前已量度體溫及登記，同時會議將不設公眾席。

議程第 1 項：通過 2021 年 8 月 12 日第 2 次特別會議及 2021 年 9 月 14 日第 11 次會議記錄

2. 議員並無提出修訂建議，上述兩份會議記錄獲得通過。

議程第 2 項：討論事項

(a) 市區重建局兼善里／福華街發展項目(SSP-017)昌華街／長沙灣道發展計劃(SSP-018)(深水埗區議會文件 119/21)

(d) 要求市建局交代更多有關深水埗兩個重建項目的資料(深水埗區議會文件 122/21)

3. 覃德誠主席表示，由於文件 119/21 及 122/21 性質相近，建議將兩份文件合併討論。

4. 關以輝先生以投影片輔助，介紹文件 119/21。

5. 劉佩玉議員介紹文件 122/21。

6. 袁海文議員表示，由於日後社福設施及公共空間有所增加，他支持市區重建局(市建局)的兩個發展項目，惟規劃署的空氣流通評估曾就該區的建築物高度限制提供建議，他查詢市建局會否就發展項目申請放寬地積比率或建築物高度限制，以及局方如何保持該區空氣流通。

7. 劉佩玉議員表示，她支持市建局以「一地多用」的原則重建舊樓及社區設施，以善用土地資源及填補區內社福設施的不足，亦希望政府參照剛完成的油麻地及旺角研究，盡快展開深水埗區大型重建計劃的研究。另外，她查詢有部分受訪住戶反對發展項目的原因，以及市建局安置現有住戶和租客的安排。
8. 李庭豐議員表示，他樂見市建局採納地區設施委員會的建議，以「一地多用」的方式將長沙灣體育館重建成社區設施綜合大樓，為深水埗區增加更多康樂及社區設施。此外，他查詢現有住客的遷置安排，以及兩個發展項目將提供的公共空間。
9. 伍月蘭議員表示，深水埗區私家車及貨車泊車位不足，區內亦缺乏安老院舍、殘疾人士院舍及托兒中心等社福設施，希望市建局考慮在發展項目內增加有關配套，便利居民及應付深水埗區長遠的需求。
10. 覃德誠主席表示，由於兼善里附近樓宇的樓齡已逾 60 年，他支持市建局靈活運用具發展潛力的土地，重建新的住宅樓宇及社區設施綜合大樓。他希望市建局設計建築物時盡量避免造成屏風效應，並查詢局方會否原址保留發展項目範圍內的樹木，以及兩個發展項目提供的泊車位數目。
11. 關以輝先生綜合回應表示，市建局設計兩個發展項目時，已採納深水埗區議會於 2019 年提出的意見及規劃署空氣流通評估的建議，其中兼善里／福華街發展項目無須申請放寬地積比率，建築物高度亦已合乎現時分區計劃大綱圖的相關限制。該項目預計會興建兩至三座建築物，毗連昌華街的位置亦會提供約 750 米的休憩空間，以加強通風效果。為容納更多社區設施及增加地面通道和公共休憩空間，市建局在昌華街／長沙灣道發展計劃申請放寬最高建築物高度至主水平基準上 140 米，局方會確保計劃內的兩座建築物之間至少保留 15 米的間距，以保持空氣流通。此外，兩個發展項目落成後，整區的公共休憩空間會略增約 800 平方米，市建局也會與相關部門商討開放更多地面空間，以提高該區的暢達性。另外，市建局現時

就兼善里／福華街發展項目接獲的反對意見佔總受訪住戶約 2%，部分來自有家庭糾紛而未完成分配業權的住戶，亦有業主擔心重建項目會影響經營劏房的生意。他續表示，兩個發展項目合共預計提供約 380 個泊車位，市建局亦會研究提供更多貨車泊車位的可行性。此外，除非樹木出現健康問題或其位置影響地基發展，否則市建局會盡量原址保留項目範圍內的所有樹木，而在處理樹木前，亦會先取得康樂及文化事務署(康文署)的意見。

12. 張愛弟女士綜合回應表示，根據市建局就兼善里／福華街發展項目進行的凍結人口調查，出租及業主自住單位分別約佔 70%及 30%，出租單位中亦以一至兩人居住的單位較多。待發展項目獲批及落實後，若受影響業主將其物業連同租約出售予市建局，合資格租戶若符合輪候公屋的資格，市建局將會為他們安排公屋單位安置。市建局得悉有部分業主在項目公布後要求租戶遷出，經局方與業主及租戶協調後，現時已無此情況出現。此外，市建局已推出「夥伴同行」探訪計劃，團隊將會探訪項目內各個家庭，並會悉心跟進有特別需要的個案，包括協助轉介社工隊跟進、安排合資格租戶申請「住宅租客體恤援助計劃」或搬遷補助金等。

13. 謝佩強先生綜合回應表示，規劃署在 2010 年委託顧問公司進行的空氣流通評估主要用作檢討長沙灣分區計劃大綱圖的建築物高度限制。個別發展項目如涉及規劃申請或修訂分區計劃大綱圖，計劃倡議人亦須就空氣流通及其他相關技術範疇進行評估，規劃署會就評估內容諮詢相關政府部門，並將政府部門及相關持份者的意見一併提交城市規劃委員會(城規會)考慮。就昌華街／長沙灣道發展計劃，相關政府部門現正審視市建局向規劃署提交的各項評估報告。他續表示，以區議會範圍而言，深水埗區已有足夠的地區及鄰舍休憩用地供市民享用，而長沙灣分區計劃大綱圖內主要為已發展的地區，較難規劃大面積的地區休憩用地，因此區內的地區休憩用地相對於較小型的鄰舍休憩用地為少。在離長沙灣區不遠的沿海新發展區，近

年落成或快將落成的公共屋邨及私人住宅項目均提供公共休憩用地供市民使用。此外，就安老院舍及幼兒中心等社區照顧服務設施的需求，除在合適的新發展項目加入福利設施的要求外，有關政府部門亦會按現行機制增加該等設施，以滿足地區需要及相關規劃標準。

14. 袁海文議員表示，在昌華街／長沙灣道發展計劃中，希望市建局申請放寬最高建築物高度至主水平基準上 140 米的同時，盡量擴闊建築物之間的距離及提供更多公共空間，以保持區內空氣流通。

15. 劉佩玉議員查詢，市建局會否為發展項目內的自住業主提供「樓換樓」計劃，以及局方進行深水埗區重建規劃的研究進度。

16. 覃德誠主席表示，由於發展項目的規劃程序不同，希望市建局盡量銜接兩個項目的時間表，並協助處理收購單位期間租戶面對的樓宇管理問題。此外，昌華街／長沙灣道發展計劃將申請興建最高為主水平基準上 140 米的建築物，高於附近樓宇，他查詢市建局會否提供緩解措施。

17. 伍月蘭議員表示，市建局應與相關部門研究在發展項目中增加泊車位數目及提供更多社福設施。另外，她建議讓區議員參與重建項目的協調工作，使議員能直接與反對發展項目的持份者溝通。

18. 關以輝先生綜合回應表示，由於兩個發展項目互相配合才能發揮最大的效益，他希望相關持份者能同時支持兩個項目，而市建局亦會與規劃署保持緊密聯繫，盡量加快規劃程序的進度。就昌華街／長沙灣道發展計劃，規劃署稍後會將收集到的意見開放予公眾查閱，市建局接獲反對意見後亦已聯絡相關持份者，了解實際情況及釋除他們的疑慮，局方歡迎區議員就協調工作提出建議。此外，雖然市建局會申請提高昌華街／長沙灣道發展計劃的建築物高度限制，但局方會確保計劃內的

兩座建築物之間至少保留 15 米的間距，而建築物亦不會完全覆蓋整個項目範圍，騰出的空間會用作保留現有樹木及興建地面的公共空間，以保持良好的空氣流通及視覺景觀。在社福設施方面，市建局會向相關部門轉達議員的意見。兩個發展項目將為深水埗區提供合共約 380 個新增泊車位，若再增加泊車位數目，便須考慮附近道路的負荷及資源配合等技術條件。他續表示，自 2011 年起，受局方重建項目影響的合資格自住業主可選擇「樓換樓」，當中包括項目原址的新建單位、同區重建項目的單位或其他適合的市建局項目單位，細節會容後公布。另外，市建局已完成油麻地及旺角地區研究，並已向立法會發展事務委員會交代研究結果，局方亦正積極籌備施政報告中提及的荃灣及深水埗區整體規劃研究，會適時諮詢持份者。

19. 謝佩強先生綜合回應表示，規劃署會就昌華街／長沙灣道發展計劃諮詢相關政府部門，並將接獲的公眾意見一併提交城規會考慮，暫時預計城規會將於本年底或明年初的會議中考慮此發展計劃，期望有關規劃程序最快於明年底完成。

20. 余偉業先生綜合回應表示，除提供住宿照顧服務外，社署一直致力推行各項社區支援服務，讓長者及有需要人士可在家中接受照顧服務，留在熟悉的社區內生活。社署亦了解本區居民對安老院、殘疾人士院舍及托兒中心等社福設施的需求殷切，因此會繼續爭取在更多處所開設相關設施，並會適時公布市建局發展項目內各項社福設施的具體資料。

21. 成麗金女士綜合回應表示，現時長沙灣體育館只有一個多用途主場，重建後體育設施的規格及標準將有所提升，亦會新增兒童遊戲室、健身室、活動室等多元化設施，康文署會繼續與市建局商討細節。

22. 袁海文議員表示，根據上述空氣流通評估，興華街西為該區的主要通風廊，期望市建局確保街道有足夠闊度，以保持自然風流通。此外，他希望市建局能向議員提供介紹發展項目的簡報，供相關持份者參考。

23. 吳美議員表示，九龍西區現時沒有學生健康服務中心或學童牙科診所，或會對需要跨區使用相關服務的深水埗區學童構成不便，希望市建局能與衛生署協調，在此發展項目內增設相關設施。

24. 關以輝先生綜合回應表示，市建局已在昌華街／長沙灣道發展計劃中為衛生署預留位置擬議提供有關學生健康的服務，由於現時各類設施的布局仍在規劃階段，相關細節會容後公布。此外，除保持興華街西兩面的建築物有一定距離外，市建局更會擴闊現時較窄的昌華街，以加強通風效果。他續表示，市建局諮詢持份者時已公開上述簡報，會後亦可向議員提供。

25. 覃德誠主席表示，希望衛生署能派代表出席將來的區議會會議，以探討署方在區內各項醫療服務的擴展計劃。他續總結表示，深水埗區議會支持市建局推行上述兩個發展項目，亦期望市建局妥善跟進各持份者的意見及受影響住戶的安置問題。此外，他希望市建局及相關部門盡快完成規劃程序，並適時就發展項目的詳細設計及其他工程細節諮詢區議會。

(b) 重建長沙灣宏昌工廠大廈作公營房屋發展計劃(深水埗區議會文件 120/21)

26. 陳成焜先生以投影片輔助，介紹文件 120/21。

27. 袁海文議員表示，他對「重建長沙灣宏昌工廠大廈作公營房屋發展計劃」(「重建計劃」)有保留，認為選址不當。他指出，西九龍走廊的交通噪音問題不利發展公營房屋(公屋)，而「重建計劃」及鄰近的住宅項目亦會令發展密度過高，擔憂附近居民會反對。同時，亦嚴重影響原有租戶的生計。他續查詢，政府會否承諾僅利用宏昌工廠大廈作公屋發展，並保留宏昌大廈和長沙灣臨時家禽批發市場作休憩用地用途。

28. 李文光先生回應表示，香港房屋委員會(房委會)已就「重建計劃」進行環境影響評估，結果顯示大廈在配合減音措施後

會減低西九龍走廊所帶來的交通噪音影響。措施包括於住宅大廈和西九龍走廊之間預留緩衝區，並會為個別單位安裝隔音窗和隔音簷片，預期噪音水平符合標準。房委會亦將按交通影響評估報告的建議，於「重建計劃」附近進行道路改善工程。

29. 劉麗琪女士補充表示，因應 2019 年施政報告的建議，房委會就重建轄下工廠大廈為公屋進行可行性研究(「可行性研究」)，結果顯示宏昌工廠大廈在技術上可作公屋發展。而「重建計劃」亦加設公共休憩區空間，積極回應區內居民訴求。

30. 陳成焜先生回應表示，因應地盤的限制及《香港規劃標準與準則》(《標準與準則》)的規定，房屋署將於擬建大廈與西九龍走廊之間預留緩衝區，確保擬建大廈不受鄰近商住大廈及交通噪音的影響。此外，兩幢擬建住宅大廈之間會預留一條約 15 米闊的通風走廊，加上兩棟大廈之間的休憩空間，對地區的通風亦有幫助。

31. 袁海文議員要求部門提供海達邨和海盈邨與西九龍走廊緩衝區的實際距離及其噪音水平的數據，以作比較。他續查詢，宏昌大廈有否被納入「可行性研究」的範圍，以及兩所分別位於「重建計劃」和鄰近重建項目(潤發貨倉及嘉里鴻基(長沙灣)貨倉)內的自閉症人士支援中心(支援中心)及其分處，其服務內容是否重疊。

32. 麥偉明議員查詢，「重建計劃」可提供的泊車位數量及出租安排。

33. 覃德誠主席表示，宏昌工廠大廈早年因發展公屋而被改劃為休憩用地，現再改劃為住宅用途，查詢區內休憩用地的供應是否符合標準。他表示宏昌大廈屬政府自置物業，遷置成本較低，為何署方不選擇重建該大廈。他擔憂日後政府若發展宏昌大廈，會影響「重建計劃」的住戶。

34. 李庭豐議員表示，政府積極推動再工業化，惟現時把原屬工業用地的宏昌工廠大廈發展為公屋，會影響區內的工業發展。他續查詢部門會否協助受重建影響的租戶。

35. 劉麗琪女士綜合回應表示，房委會會參照《標準與準則》的指引提供泊車位數量，並會與有關部門商討細節及出租安排。署方亦會與社署探討有關支援中心及其分處的選址事宜，期望能優化項目內所提供的社福設施。

36. 李文光先生綜合回應表示，目前未能就議員要求提供海達邨和海盈邨的數據。房委會在進行環境影響評估時，會透過電腦模擬分析擬建大廈落成後的噪音水平而建議相應措施，並計劃預留約 20 米作擬建大廈與西九龍走廊的緩衝區。

37. 劉麗琪女士補充回應表示，「可行性研究」只針對房委會轄下的工廠大廈，而宏昌大廈並不屬於房委會物業，所以不屬此列。

38. 謝佩強先生綜合回應表示，長沙灣工業／商貿區主要集中於青山道、永康街及長順街一帶，上述用地劃作「其他指定用途」註明「商貿」地帶，亦可作非污染工業用途。「重建計劃」旁邊是宏昌大廈和部分長沙灣臨時家禽批發市場，這些地方部分劃為「政府、機構或社區」地帶，預留作小學發展，而部分則劃為「休憩用地」地帶，長遠規劃作休憩用地用途。整體而言，目前深水埗區的休憩用地均沒有短缺情況，「鄰舍休憩用地」及「地區休憩用地」分別比標準多出 20 公頃和 12.5 公頃。由於在已發展的地區較難規劃面積較大的「地區休憩用地」，因此長沙灣分區計劃大綱圖的「地區休憩用地」比標準欠缺 11 公頃，而「鄰舍休憩用地」則比標準多出 3.4 公頃。規劃署亦致力於區內其他地方的新發展項目規劃更多休憩用地，例如於長沙灣海旁的海濱長廊，預計於 2024 年落成；而海達邨和維港匯均設有公共休憩用地。在「重建計劃」附近亦有長沙灣遊樂場和深水埗運動場等大型設施供居民使用。

39. 袁海文議員要求房屋署於會後提供區內樓宇與西九龍走廊緩衝區的距離，以便與「重建計劃」的設計作比較。他對部門未有採取其他方式評估噪音水平，以及政府日後或會發展宏昌大廈表示擔憂。他再次向社署查詢支援中心及其分處的選址事宜。
40. 余偉業先生回應表示，為配合支援中心新增的服務內容，社署會於「重建計劃」預留地方作上述中心的分處，以提供更完善的服務。
41. 袁海文議員建議合併支援中心及其分處，以方便有需要人士和妥善運用土地資源。
42. 余偉業先生表示，備悉議員意見。社署會研究合併的可行性，如未能找到合適選址，則須維持現行方案。
43. 覃德誠主席查詢，20 米的緩衝區是否足以減低交通噪音。
44. 陳成焜先生綜合回應表示，房屋署會與社署商討研究支援中心分處的事宜。由於是次「重建計劃」的住宅大廈直接面向西九龍走廊的立面比較小，較多是面向內園的單位，加上住宅大廈和西九龍走廊之間又會預留緩衝區，相信可減少受西九龍走廊交通噪音的影響。
45. 覃德誠主席總結表示，備悉文件內容，而在席議員並無強烈反對計劃，亦理解政府的做法是為了滿足市民的住屋需求；惟對當中的社福設施安排、交通噪音問題，以及日後長沙灣土地用途規劃感到憂慮，並期望部門能妥善處理受影響租戶的要求，以平衡地區上不同行業的發展。
46. 袁海文議員表示，由於尚有技術問題仍未解決，並會為鄰近居民帶來影響，因此他反對計劃。

47. 覃德誠主席表示，備悉議員意見並會記錄在案，期望部門能妥善處理議員的關注，並補充總結表示，大部分在席議員並不反對「重建計劃」。

(c) 擬議修訂《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號S/K5/37》(深水埗區議會文件121/21)

48. 謝佩強先生和何婉貞女士以投影片輔助，介紹文件121/21。

49. 袁海文議員建議部門可參考麗翠苑換地補償的做法，將宏昌工廠大廈旁，以及西九龍走廊與荔枝角道交界的兩幅「政府、機構或社區」用地改劃為「休憩用途」地帶，以補償因「重建計劃」中而被改劃用途的休憩用地，並責成部門應盡量規劃較大面積的休憩空間。他續查詢「重建計劃」對長沙灣分區休憩用地供應的影響。

50. 覃德誠主席表示，區內存在土地實際用途與規劃不符的情況，查詢部門會否就改善區內的土地用途發展訂立時間表。

51. 吳美議員查詢，項目 E 是否屬於長沙灣分區。

52. 袁海文議員查詢，修訂項目 C、D 和 E 在完成相關發展項目後才改劃土地用途的原因。

53. 謝佩強先生綜合回應表示，項目 E 的地點位於大埔道近呈祥道一段，在長沙灣分區計劃大綱圖內。而修訂項目 C、D 和 E 的用地均在分區計劃大綱圖上劃作「綜合發展區」地帶，進行發展前須獲城規會批出規劃許可。規劃署一般會於有關發展計劃完成後，建議把「綜合發展區」用地改劃作其他適合的用途地帶，以反映有關用地發展完成後的狀況。據悉，土木工程拓展署預計於明年中完成有關搬遷現有批發市場，包括長沙灣臨時家禽批發市場和長沙灣蔬菜批發市場的可行性技術研究，相關政府部門會視乎研究結果，再考慮上述批發市場的搬

遷安排，而有關用地分別已劃為「休憩用途」和「政府、機構或社區」地帶，以及「住宅(甲類)」地帶。至於西九龍走廊與荔枝角道交界的「政府、機構或社區」用地，已預留給中華電力有限公司興建電力支站以維持區內日後的電力供應需求，因此署方不擬改劃該用地的土地用途。他續表示，目前長沙灣分區計劃大綱圖內的地區休憩用地有所欠缺，惟深水埗區整體的地區休憩用地及鄰舍休憩用地的規劃均足夠區內人口所需。現時區內較新發展的休憩用地較集中在新發展區，包括海達邨的公共休憩用地(約一公頃)、愛海頌的地面休憩用地(約 1 500 平方米)和將落成的維港匯公共休憩用地(不少於 3 600 平方米)和長沙灣海濱長廊(約 0.99 公頃)，以供區內居民使用。

54. 袁海文議員查詢，為何宏昌工廠大廈毗鄰的「政府、機構或社區」用地不能改劃為「休憩用地」，以及「重建計劃」沒有採用與麗翠苑相同的換地補償休憩用地的原因。

55. 覃德誠主席查詢，把上述用地預留發展小學是否已正式納入長遠規劃，以及現時有否規定在改劃土地用途時須於區內覓地補償。

56. 謝佩強先生綜合回應表示，因應教育局的要求，該「政府、機構或社區」用地須預留作興建一所 30 個課室的小學。此外，麗翠苑相關的改劃安排是因應當時情況而作出。如先前提及，近年有不少新發展的休憩用地，深水埗區內已規劃的休憩用地已足夠區內人口所需。規劃署亦會致力於區內物色其他合適的休憩用地。再者，宏昌工廠大廈附近已提供大型休憩設施。

57. 袁海文議員表示，「四小龍」一帶密度較高，擔憂私人項目提供的休憩用地未能滿足居民需要。此外，除了興建新校舍，該用地也可用作遷置區內的「火柴盒校舍」，建議教育局就實際需求評估資源分配。他續向規劃署查詢可否只限把該用地作發展學校或休憩用途。

58. 伍月蘭議員表示，區內不少舊式校舍出現結構問題，期望能妥善規劃區內的土地資源，以便進行遷置。

59. 覃德誠主席總結表示，備悉議員意見，大會同意擬議修訂項目 B 至 E，並擬就項目 A 向教育局查詢重置校舍及興建新校舍的可行性。有關改劃「政府、機構或社區」用地為休憩用地的建議，可留待適當時候再作討論。

(e) 要求增撥資源為深水埗大廈管理和環境衛生差的樓宇梯間、天井進行歲晚大清潔(深水埗區議會文件123/21)

60. 劉佩玉議員介紹文件 123/21。

61. 譚建輝先生回應表示，深水埗區現共有 458 幢無成立業主立案法團(法團)或居民組織、無聘請物業管理公司(即「三無大廈」)、或法團已停止運作的舊式樓宇，約佔本區私人樓宇總數的 23%。深水埗區的「地區主導行動計劃」(「行動計劃」)會在每一個合約期間為選定的目標大廈提供一次免費清潔服務，並按個別情況增加清潔次數，範圍包括清潔隊伍可安全進入以進行清潔工作的樓梯、天井、簷篷等大廈公用部分，以移除堆積的垃圾，惟不包括清理建築、裝修廢料及二手電器和電腦產品。由本年初至 10 月期間，「行動計劃」已為區內 367 幢目標大廈提供 452 次清潔服務。處方歡迎區議員提名和地區人士向該處推薦合適的大廈加入計劃，並會適時把合資格大廈納入名單和盡可能於更新名單後 6 個月內，為新納入的大廈提供清潔服務。此外，為進一步改善「三無大廈」的鼠患問題，深水埗民政事務處(民政處)已於新一份將於本年 12 月生效的「行動計劃」招標合約中要求承辦商於完成每座大廈的清潔後，在大廈的公共部分的合適地點擺放鼠餌盒和毒鼠餌，以配合食物環境衛生署(食環署)於街道及後巷進行的防鼠及滅鼠工作。臨近歲晚，處方將特別調撥額外資源為有明顯垃圾或雜物堆積問題，特別是樓宇的天井和簷篷位置存在環境衛生問題的大廈提供一次清潔服務。此外，民政事務總署(民政總署)在深水埗區所推行的「協助三無大廈成立業主立案法團試驗計劃」

由 2019 年 9 月至今，已為區內 135 幢「三無大廈」提供了清潔服務。而署方亦於新型冠狀病毒病疫情期間安排承辦商，徹底消毒及清潔區內 85 幢出現確診個案的大廈。民政處會繼續協助及鼓勵業主成立法團，積極改善大廈的環境衛生及減低疫情傳播的風險。

62. 許志平先生回應表示，食環署在區內共設置有 12 個公眾垃圾收集站，而區內大部分垃圾收集站的開放時間為早上 6 時 30 分至晚上 11 時，以便居民棄置家居垃圾。為改善「三無大廈」的環境衛生，署方亦會在資源許可下，在一些距離垃圾收集站較遠的「三無大廈」附近設置容量較大的大型垃圾收集箱，方便居民棄置家居垃圾。此外，署方會向「三無大廈」住戶派發單張，提醒他們須妥善棄置家居垃圾。署方會繼續積極配合「行動計劃」，改善「三無大廈」的環境衛生問題。

63. 劉佩玉議員感謝民政處積極回應居民訴求，並向處方查詢歲晚清潔服務的展開日期及預計受惠的大廈數目。她續建議部門完成清潔後，可於大廈當眼處張貼通告，提醒住戶保持公共地方潔淨，以及向他們派發口罩以減低感染風險。此外，她促請食環署加強清潔大廈後巷及滅鼠工作，以改善整體的環境衛生。

64. 李庭豐議員查詢，歲晚清潔服務的對象及展開日期，並建議「行動計劃」應包括清洗公用地方及清理垃圾。他續指出，成立法團需時，部門應提供短期措施以改善「三無大廈」的環境衛生。此外，他亦讚揚過往在深水埗試行的太陽能垃圾壓縮機(環保斗)有效改善氣味問題，期望能進一步於區內推行。

65. 覃德誠主席表示，擺放大型垃圾收集箱及提供一次清潔服務未能治本，民政處除了協助成立法團外，也應主動統籌「三無大廈」的家居垃圾收集事宜，如協助他們聘請外判承辦商收集垃圾，以實際改善環境衛生。

66. 譚建輝先生綜合回應表示，備悉議員的建議，並會透過居民聯絡大使協助聯絡「三無大廈」的住戶處理垃圾的清理事宜。民政處的歲晚清潔大廈特別服務預計於明年 1 月展開，惟不會與「行動計劃」重疊；如議員知悉有大廈的樓梯、天井及簷篷等公用地方有嚴重的垃圾堆積問題，可向處方提供資料以作跟進。此外，「行動計劃」亦包括以稀釋漂白水清潔消毒公用地方的地面，而民政處月前已向「三無大廈」的每個住戶派發了兩盒口罩。

67. 許志平先生綜合回應表示，食環署於各區推行的環保斗先導計劃成效不俗，惟供應商反映以太陽能轉化為電能的儲電池電量不足以應付長時間運作，因此暫未能繼續推展該計劃。此外，署方已開始在「三無大廈」的主要出入口當眼處張貼告示指出附近垃圾收集站的位置，以便居民妥善處理家居垃圾。署方會繼續積極配合民政處的「行動計劃」，加強目標大廈附近後巷一帶的街道潔淨服務及防治蟲鼠工作。

68. 覃德誠主席總結表示，欣悉民政處為區內有需要的大廈提供歲晚清潔服務，並期望透過上述服務鼓勵居民日常妥善處理垃圾，保持大廈的環境衛生。此外，亦備悉「行動計劃」會繼續為「三無大廈」提供一次清潔服務，並建議協助「三無大廈」聘請外判承辦商收集垃圾。

(f) 如何實踐「組合社會房屋計劃」發揮過渡性房屋角色-以「南昌 220」項目為案例(深水埗區議會文件 124/ 21)

69. 李庭豐議員介紹文件 124/21。

70. 覃德誠主席表示，請議員參閱運輸及房屋局(運房局)和民政事務局提交的綜合回應文件 124a/21。

71. 何俊傑先生回應表示，香港社會服務聯會(社聯)於 2017 年下旬向「南昌 220」的土地持有人承租土地，進行為期兩年的組合社會房屋計劃(「計劃」)，並於 2020 年 8 月正式入伙，

土地租用期將於 2022 年 12 月屆滿。由於社聯須於有需要時向土地持有人交還土地，因此一直與有關方面保持溝通，以了解土地發展情況及確認實際遷出日期，以便安排搬遷工作。

72. 蔡世傑先生補充回應表示，截至 11 月，已有 8 戶獲分派公屋，並有 13 戶的申請正由房委會跟進。現有住戶輪候公屋的平均年期約七年。作為營辦機構，東華三院會與住戶定期會面，以了解其居住情況、日後的住屋意向及安排遷出的計劃，有需要時會協助住戶申請其他組合社會房屋。

73. 李庭豐議員表示，對於沒有政府部門出席會議表示失望。「南昌 220」是首個於私人土地興建的「計劃」，惟政府在政策上沒有配合，營辦機構須負責設計、興建、營運及協助住戶搬遷和安置。他續表示，興建組合社會房屋能配合現時的房屋政策，惟「南昌 220」住戶成功入住公屋的比率偏低，未能發揮其「過渡性」用途。據悉，政府擬於新界北部都會區的私人土地推行「計劃」，他希望有關部門及營辦機構研究如何提升效率。

74. 伍月蘭議員認為，過渡性房屋的用途應為處理突發情況，並表示如有足夠供應，較早前受白田邨火警影響的居民或無須於臨時庇護中心暫住。她續表示，興建組合屋並於兩年後拆卸屬浪費資源；增加公屋供應方為長遠解決房屋問題之本，惟現時公屋興建進度緩慢，以致輪候時間過長。

75. 李庭豐議員查詢，「南昌 220」的住戶於租約期滿後的遷置安排，並指出若機構安排住戶入住另一過渡性房屋，或會影響其他申請者的輪候時間。

76. 劉佩玉議員表示，加快興建公屋為解決不適切住房問題的最佳辦法，惟短期內難以達成縮短輪候公屋時間至三年的目標。「南昌 220」的住戶於入住前已知悉租用期為兩年。據她所知，過渡性房屋的用途為紓緩輪候公屋家庭和其他居住環境惡劣家庭及人士的生活困難；政府沒有保證所有住戶均能於租

住期內獲編配公屋。她續表示，希望運房局協助妥善安置「南昌 220」的住戶。

77. 覃德誠主席表示，土地持有人須對營辦機構作出土地使用年期承諾，以免住戶期望與實際入住年期出現落差。他續表示，政府應為過渡性房屋的用途定位，並檢討是否須保證所有住戶均能於租住期內獲編配公屋。此外，運房局亦須檢視「計劃」的規劃、搬遷及安置安排。

78. 何俊傑先生綜合回應表示，「南昌 220」的土地使用年期為五年，而住戶的入住期為兩年，與入住前的承諾相同。當日使用「組裝合成」建築法興建的組合屋正好方便拆卸後可以較快捷重用，增加其成本效益。機構正與屋宇署及運房局商討拆卸「南昌 220」後組件的搬遷安排。社聯擬於租約期滿前三個月鼓勵住戶申請其他社會房屋，並協助沒有申請公屋的住戶尋找合適的住屋或申請緊急資助，以減輕他們的搬遷負擔。至於入住資格方面，申請人須為有明確過渡性房屋需要並已輪候公屋最少三年；或現正居於不適切住房並急需社區支援的家庭或人士。

79. 蔡世傑先生補充回應表示，「南昌 220」的所有住戶均已輪候公屋逾三年。機構會為住戶提供支援及服務，讓住戶了解不同的社區資源，提升其生活技能，並協助未獲編配公屋的住戶搬遷。

80. 李庭豐議員表示，營辦機構須按土地持有人的要求，於有需要時交還土地，因此於私人土地的過渡性房屋沒有入住年期保障，並對其成效存疑。他續表示，未來陸續有多項「計劃」推出，擬建的單位數目較多，擔心住戶於「計劃」結束後的安置安排。

81. 覃德誠主席總結表示，「南昌 220」是首個於私人土地興建的「計劃」，政府應適時檢視其成效。他續表示，「組裝合成」建築法可加快推展其後的組合社會房屋工作。此外，他希

望營辦機構能協助未獲編配公屋的住戶；政府亦應為日後於私人土地發展的「計劃」提供一站式統籌支援。

82. 吳美議員表示，希望社聯可向區議會提交文件，報告跟進工作及已獲編配公屋的住戶數字。

83. 何俊傑先生表示，可於計劃完結後向區議會提交文件。

84. 民政事務專員澄清，民政處提供的臨時庇護中心主要用作處理緊急情況，與過渡性房屋政策無關。此外，白田邨火警發生後，處方成功向區內酒店爭取為受影響居民提供免費房間，惟居民經考慮後，選擇暫住臨時庇護中心。他續表示，上述部分討論內容或涉及全港過渡性房屋政策，處方會研究是否超越區議會的職權範圍，有需要時會按既定程序處理。

(g) 平民屋宇無力妥善安置，林鄭政府靠妳協助遷置(深水埗區議會文件 125/21)

85. 李庭豐議員介紹文件 125/21。

86. 覃德誠主席表示，秘書處曾於會前邀請運房局及香港平民屋宇有限公司(平民屋宇)出席是次會議，惟有關方面未能派員出席，他續請議員參閱運房局提交的回應文件 125a/21。

87. 何婉貞女士表示，平民屋宇及市建局已向城規會提交規劃申請，內容主要按規劃大綱圖綜合發展區的發展參數，申請略為放寬地積比率、高度及非建築用地限制，以配合重建計劃的目標，包括提供約 1 300 個由平民屋宇用作重置現有住戶的租住單位，以及約 2 000 個由市建局用作首次置業的住宅單位。城規會於 10 月 18 日收到上述申請，並於 10 月 29 日按《城市規劃條例》收集公眾意見三個星期。公眾人士可於 11 月 19 日前向城規會秘書處提交意見。一般而言，城規會收到規劃申請後的兩個月內，會審理有關申請，而規劃署在處理申請時，會

就技術範疇，如交通情況、空氣質素及流通度徵詢部門意見，亦會將公眾意見一併提交城規會考慮。

88. 李庭豐議員表示，政府於過去三年的施政報告中均曾提及會協助進行重建計劃，惟至今仍未確認負責的部門。他對於平民屋宇不出席會議及沒有就重建計劃諮詢區議會表示失望。他認為平民屋宇為居民提供特惠租金津貼並非「妥善安置」的安排；他希望政府有關部門交代重建及安置安排，並協助妥善安置大坑西邨的居民。

89. 覃德誠主席表示，過去兩次施政報告中均提及大坑西邨的重建計劃，可見政府亦表關注。他續表示，由關注團體進行的意見調查結果顯示，居民不滿「先遷出、後回遷」的安排。此外，邨內有不少高齡住戶，要他們先後搬遷兩次會帶來極大不便。他建議房屋署以公屋安置居民，待大坑西邨重建完成後，部分單位可用作公屋輪候用途。他亦建議去信促請平民屋宇及運房局與居民協商，以就搬遷安排達成共識。

90. 李庭豐議員表示，由於平民屋宇及運房局等重要持份者均沒有出席是次會議，因此希望撤銷討論文件內的動議，並提出臨時動議。

91. 覃德誠主席表示，撤銷文件內的動議須獲得在席議員同意，惟現時在席議員人數不足，並宣布休會 2 分鐘。

[大會休會 2 分鐘。]

92. 覃德誠主席宣布復會，並查詢李庭豐議員是否擬提出臨時動議。

93. 李庭豐議員重申撤銷文件內的動議，並提出臨時動議的原因。

94. 覃德誠主席表示，根據《深水埗區議會常規》，任何動議除非獲得出席的議員一致同意（不包括棄權票），否則一概不得撤銷。

95. 由於沒有議員表示反對或棄權，大會一致通過撤銷文件內的動議。

96. 李庭豐議員表示，議員可參閱大坑西邨居民權益關注組向區議會提交的信件。他續介紹臨時動議，內容如下：

「『強烈要求城規會：暫緩審批 A/K4/76 規劃申請，爭取共識啟動重建』

基於下列原因，深水埗區議會強烈要求城規會暫緩處理審批 A/K4/76 的規劃申請：

1. 平民屋宇有限公司及市區重建局要求住戶「先遷出、後回遷」的遷置安排明顯得不到大坑西新邨住戶的接受和認同，根據大坑西邨居民權益關注組和全邨八座互委會上月底成功訪問該邨 644 戶居民的意見調查結果，超過九成九被訪住戶認為平民屋宇有限公司及市區重建局單方面推出的「先遷出、後回遷」的遷置安排，是不能夠做到居民的妥善安置。沒有妥善安置，如何能夠做到 A/K4/76 規劃申請第一項的重要目標？

2. 過去五年，平民屋宇有限公司一直拒絕與大坑西新邨居民組織和代表商討大坑西邨重建及居民遷置事宜。沒有接觸磋商，如何可以產生重建遷置共識？這樣明顯違背 2016 年城規會會議就大坑西邨重建的審議結果。根據上述大坑西新邨住戶意見調查反映，近九成被訪住戶亦認為，在平民屋宇有限公司與居民就遷置安排作出商討和達成共識前，城規會應該暫緩處理或審批 A/K4/76 的規劃申請。

3. 暫緩處理審批申請，讓平民屋宇有限公司可以重新審視有關的重建遷置安排，認真面向住戶遷置需要和訴求，並且考慮提請特區政府借出區內公屋協助解決居民遷置需要，以爭取達至遷置共識啟動重建！」

97. 大會就上述臨時動議進行記名投票，結果如下：

贊成： 覃德誠、李庭豐、伍月蘭(3)

反對： (0)

棄權： (0)

98. 秘書宣布投票結果，3票贊成，0票反對，0票棄權。覃德誠主席宣布臨時動議獲得通過。

99. 覃德誠主席總結表示，他希望規劃署代表將是次會議的討論結果轉交城規會考慮，以及平民屋宇能與居民商討遷置安排，並重申提供特惠租金津貼不是最切合居民需要的安排。

(h) 關注「疫苗專車接送」於深水埗區的效益及區內社區疫苗接種中心的安排(深水埗區議會文件126/21)

100. 袁海文議員介紹文件 126/21。

101. 覃德誠主席表示，秘書處在會前曾邀請公務員事務局代表出席會議，但局方表示未能派員出席，請議員參閱回應文件 126a/21。他續表示，由於有部門認為文件第三條問題內容與區議會職能不符，故不會作任何回應或跟進。

102. 民政事務專員回應表示，因應需求，是項活動每天安排一班「疫苗專線」旅遊車(旅遊車)，接載區內四條屋邨的長者往返疫苗接種中心。

103. 覃德誠主席查詢，假如區內團體有興趣參與旅遊車計劃，政府會否作出安排。

104. 民政事務專員回應表示，處方歡迎團體提出鼓勵居民接種疫苗的建議。

105. 伍月蘭議員查詢，區內居民關注接種第三劑疫苗的詳情，並指向政府反映區內居民的意見亦屬地區層面議題，故未能理解為何有關部門指文件部分內容不符合區議會職能。

106. 覃德誠主席表示，剛才袁海文議員在發言中查詢富昌邨及海麗邨居民能否接種第三劑疫苗，他的口頭查詢與本區居民有直接關係。

107. 袁海文議員認為文件 126/21 中所有問題皆與區內居民有關，並指早前政府參考專家建議，合資格的特定群組人士可接種第三劑疫苗，故他欲查詢接種安排。此外，他希望了解旅遊車只接送居民到佐敦官涌體育館社區疫苗接種中心的因由。

108. 覃德誠主席總結表示，建議向局方及相關部門查詢會否延續旅遊車接送服務以鼓勵市民接種疫苗。

議程第3項：跟進事項

(a) 健康及安全社區工作小組擬議的研究

109. 覃德誠主席表示，此項議程為續議事項。他續查詢民政處會否就審批「社區參與計劃」的撥款權作出補充。

110. 袁海文議員表示，署理民政事務專員曾於上次會議表示如有需要可於 10 月上旬安排會議，以釐清擬議研究的技術問題；但最終未有安排會議，他欲查詢箇中原因。另外，他查詢立法會通過收回區議會於「社區參與計劃」撥款權後的行政安排。

111. 民政事務專員表示，民政事務局及民政總署原定於 10 月上旬向立法會民政事務委員會提交文件，討論「修訂社區參與計劃及地區小型工程計劃的推行安排」，惟及後延期討論，民政處須待立法會有討論結果後再調整撥款的審批流程和安排。他續表示，立法會最終於 10 月 22 日通過上述文件的修訂建議，所有「社區參與計劃」下的撥款，會由民政總署、各區民政處和康文署參考地區意見後，提議舉辦具地區特色或值得由計劃撥款推行的項目，以促進地區和諧。

112. 袁海文議員表示，區議會須反映地區需要。有學術機構及社區健康組織希望收集社區診斷數據，為居民提供更合適的服務。他查詢民政處會否考慮推行上述研究。

113. 覃德誠主席查詢，上述建議是否建基於以往提出的「社區診斷報告」調查。

114. 袁海文議員表示，上述建議與「社區診斷報告」的調查方向大致相同。他查詢民政處會否考慮推展有關研究。

115. 覃德誠主席查詢，區議會提出建議的渠道及民政處的審批標準。

116. 民政事務專員表示，民政處歡迎並願意聆聽任何有利於促進社區和諧的建議。至於議員提及的研究，民政處需掌握更多具體內容，方可考慮是否值得推行。此外，「社區參與計劃」一般由機構或團體自行申請撥款舉辦活動。

117. 覃德誠主席查詢，若機構或團體有興趣申請撥款，是否須符合某些特定準則。

118. 袁海文議員表示，除恆常撥款外，他建議政府可考慮調整金額上限，並開放特定的撥款主題供機構或團體申請。另外，他查詢社區參與及地區宣傳工作小組(宣傳小組)和跟進保育主教山配水庫工作小組撥款申請的後續安排。

119. 民政事務專員表示，修訂「社區參與計劃」撥款的推行安排於立法會通過後，已即時生效。簡而言之，深水埗區議會未完成處理的撥款申請，將按已修訂的撥款機制處理；已獲批核的撥款活動，即已發出批核信予申請團體或機構的撥款活動，則不受影響，可於本財政年度內按照撥款準則及批核信上列明的規定繼續推行。

120. 覃德誠主席表示，區議會尚未通過宣傳小組的撥款申請，因此該申請並不會列為已獲批核的撥款活動。

121. 伍月蘭議員表示，過往區議會印製的年曆、掛曆和日曆等，均印有區議員的資料，方便居民求助。她查詢民政處本年度會否印製上述宣傳品及其派發安排。

122. 民政事務專員表示，他理解居民對年曆及揮春等的需求殷切；民政處會跟進及參考過往的派發安排。

[會後補註：民政處已於 2021 年 12 月向區內團體及區議員辦事處派發年曆及揮春。]

123. 覃德誠主席表示，他理解民政處需謹慎行事，但本年即將終結，他提醒民政處須盡快跟進。

124. 伍月蘭議員表示，會告知居民民政處正處理宣傳品事宜。

125. 覃德誠主席總結表示，按現行做法，區議會可提交撥款資助活動的建議供政府考慮。

議程第4項：區議會轄下委員會報告

(a) 委員會報告

- (i) 地區設施及社區事務委員會(深水埗區議會文件 127/21)

(ii) 環境、衛生及房屋事務委員會(深水埗區議會文件 128/21)

(iii) 規劃發展及交通事務委員會(深水埗區議會文件 129/21)

126. 大會知悉及通過上述報告內容。

議程第5項：其他事項

(a) 增選委員的安排

127. 覃德誠主席表示，因應深水埗區議會的架構重組，秘書處將於會後安排進行增選委員提名及抽籤事宜。

128. 大會知悉及通過上述安排。

(b) 2022年度深水埗區議會及其委員會會議日期時間表

129. 覃德誠主席表示，於會前收到一項修訂建議。

130. 袁海文議員表示，他欲修訂環境、衛生及房屋事務委員會和規劃發展及交通事務委員會於明年 7 月的會期；由原定 2022 年 7 月 14 日及 7 月 21 日，分別改為 7 月 12 日及 7 月 14 日。

131. 大會知悉及通過上述建議。

議程第6項：下次會議日期

132. 下次會議定於 2022 年 1 月 11 日(星期二)上午 9 時 30 分舉行。

133. 餘無別事，會議於下午 3 時 43 分結束。

深水埗民政事務處

區議會秘書處

2022 年 1 月