

第 6 屆 深水埗區議會
舊型屋邨重建計劃及資助房屋發展工作小組
第 3 次 會議紀要

日期：2021 年 5 月 6 日(星期四)

時間：上午 10 時正

地點：深水埗區議會會議室

出席者

主席

何啟明議員

委員

李 炯議員

吳 美議員

冼錦豪議員

譚國僑議員，MH，JP

劉國裕博士，JP

甘炳光博士

王碧娟女士

列席者

李振威先生 房屋署房屋事務經理/西九龍及西貢七

謝鳳枝女士 房屋署房屋事務經理/重建一

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

委員

鄒穎恒議員

馮艷球女士

開會詞

何啟明主席歡迎各委員及政府部門代表出席會議。

議程第 1 項：通過第 2 次會議紀要

2. 劉國裕博士建議相關部門於會後在會議紀要內「負責人/部門」一欄，就委員的提問作出回應及報告跟進工作進度。
3. 何啟明主席回應表示，部門應於會後就委員的提問提供補充資料或於下次會議進行匯報。
4. 甘炳光博士建議於議程加入「跟進上次會議紀要」，確保委員的提問及建議得到適當跟進。
5. 劉國裕博士認同上述委員的意見，建議秘書處在「負責人/部門」一欄填寫部門名稱，提醒部門跟進，而部門亦可以會後備註形式報告跟進工作進度。
6. 譚國僑議員表示，「負責人/部門」一欄為會議紀要的標準格式，建議把需跟進的項目列為下次會議的續議事項。
7. 秘書備悉委員的意見，並指秘書處的恆常做法為按主席總結要求部門作相應跟進，並在主席同意的情況下把部門提交的補充資料電郵予各委員。
8. 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) 大坑西邨重建進度匯報(舊型屋邨重建計劃及資助房屋發展工作小組文件 1/21)

9. 何啟明主席表示，秘書處於會前曾邀請香港平民屋宇有限公司(平民屋宇)出席會議，但有關方面表示未能派員出席，請委員參閱平民屋宇的書面回應(文件 1/21)。

10. 譚國僑議員介紹會議桌上的補充文件。
11. 吳美議員表示，補充文件提及有關 2021/2022 財政年度工作小組的撥款方向，建議留待其他事項再作討論。
12. 冼錦豪議員對平民屋宇未能派員出席會議表示遺憾，建議邀請市區重建局(市建局)派員出席會議，回答委員查詢及匯報重建計劃的細節和最新情況。
13. 甘炳光博士查詢，大坑西邨重建計劃社會影響評估研究的進度。
14. 劉國裕博士認同應邀請市建局派員出席會議，以及於其他事項討論上述補充文件的建議。
15. 何啟明主席要求市建局出席下次會議，並表示若委員認為補充文件內容牽涉撥款，宜於其他事項進行討論亦可。
16. 譚國僑議員表示，補充文件建議工作小組預留撥款舉行公聽會，以便平民屋宇及有關部門在向城市規劃委員會(城規會)提交重建大坑西邨的修訂方案前，就遷置安排與大坑西邨的居民取得共識。
17. 劉國裕博士認同上述委員的意見，並建議去信城規會查詢公眾諮詢的程序及時間表，以便適時安排公聽會，讓持份者表達意見。他亦建議城規會可將公眾諮詢的期限訂為 3 個月，讓持份者有足夠時間表達意見。
18. 甘炳光博士表示，市建局一般會於推行重建計劃前進行社會影響評估研究，並要求有關機構及部門就委員的提問提供書面回覆，例如市建局及平民屋宇於簽署備忘錄後會否諮詢公眾或進行社會影響評估研究，以及有關遷置大坑西邨居民的原則。
19. 劉國裕博士期望部門於落實重建計劃前充分諮詢持份

者，而非只向他們公布相關資訊。

20. 王碧娟女士指平民屋宇於上周曾回覆大坑西邨居民權益關注組，表示重建計劃細節尚待處理。她擔憂市建局及平民屋宇會於未與居民取得共識的情況下落實重建計劃細節，並表示部分居民因遷置安排尚未落實而感到憂慮，而部門亦未有為出現結構問題的大廈安排全面維修，她要求部門盡快與居民取得共識及公布計劃細節。

21. 譚國僑議員表示，大坑西邨居民作為持份者，應參與重建計劃，要求相關機構或部門安排，以及盡快公布計劃細節，例如遷置安排，以便居民早作準備。

22. 甘炳光博士建議去信市建局及平民屋宇，要求其於訂立修訂方案前充分諮詢持份者，並於提交修訂方案後出席區議會會議與議員交流。

23. 何啟明主席總結表示，會向平民屋宇及市建局轉達委員的意見及查詢，並要求其於制訂大坑西邨重建計劃的修訂方案前，充分諮詢居民及區議會，以及向城規會查詢就大坑西邨重建計劃的公眾諮詢程序及時間表。

24. 劉國裕博士引述市建局向分區諮詢委員會提交的文件，當中提及會妥善安置大坑西邨居民，他認為市建局應盡早諮詢受影響的居民並達成共識，以落實妥善的遷置安排。

(b) 白田邨重建進度匯報(舊型屋邨重建計劃及資助房屋發展工作小組文件 2/21)

25. 李振威先生介紹文件 2/21。

26. 吳美議員查詢第 7 及 8 期能否於本年 6 月或之前取得入伙紙，以及第 11 期延期竣工的原因。

27. 劉國裕博士查詢第 7 及 8 期和第 11 期的竣工日期由原定

的 2020/2021 財政年度延至 2021/2022 財政年度的原因，以及實際入伙日期，並指延期對受影響居民造成不便。他亦查詢「竣工」與「完工」的分別，以及完工至入伙需時多久。

28. 甘炳光博士查詢第 9 至 11 座及第 13 座居民的遷置安排，以及待安置家庭個案未完成的原因。他關心安置是否符合居民利益，例如是否原區安置。

29. 謝鳳枝女士綜合回應表示，第 9 至 11 座及第 13 座的居民會分別獲安排入住第 7 及 8 期及第 11 期的單位。房屋署於本年 1 月根據公開攪珠結果決定白田邨居民揀選單位的先後次序，以及於 2 月派發可供揀選的單位目錄予合資格租戶參考，而所有合資格租戶於本年 3 月至 5 月 5 日期間完成揀選單位。她重申完成揀選單位的租戶須待發出入伙紙後才可入住，因此列為未完成個案。

30. 甘炳光博士期望房屋署能於文件備註居民的遷置安排及個案未完成的原因。

31. 劉國裕博士期望房屋署向委員提供可供揀選的單位目錄。

32. 謝鳳枝女士回應表示，第 7 及 8 期的承辦商表示須待運輸及房屋局常任秘書長(房屋)辦公室獨立審查組(獨立審查組)完成檢查有關的執漏修繕工程才能竣工，預計於本年 6 月完成；而發展及建築處預計第 11 期將於 2021 年下半年竣工。

33. 李振威先生感謝房屋署重建組房屋事務經理出席會議解答委員的查詢。他指新建公屋工程完成後須通過獨立審查組審檢後，才會獲發入伙紙，整個過程一般需時約 2 至 3 個月。

34. 譚國僑議員要求房屋署於文件中列明工程完成後所需的行政程序及時間，以便居民得悉實際入伙日期及釋除疑慮。

35. 吳美議員查詢第 7 及 8 期的實際入伙日期，並促請房屋

署於文件列明上述資料，以免誤導居民。她又指第 7 及 8 期的工程包括公共運輸交匯處，延誤工程會影響邨內交通，期望署方能向居民作詳細交代。

36. 劉國裕博士期望房屋署提供攪珠、揀選單位等重建計劃的行政程序及所需時間，以及於單位圖則內標明尺寸。他亦建議署方於取得入伙紙後，安排委員實地視察並提供載有各單位圖則的目錄。

37. 李振威先生綜合回應表示，完工一般指承建商已大致完成工程，惟完工後須經獨立審查組進行審檢，以確保項目符合相關法例和指引標準。此外，承建商亦須按要求跟進執漏修繕工程。一般而言，由申請至獲發入伙紙整個過程約需時 2 至 3 個月。雖然白田邨新樓工程的進度受疫情及其他因素影響，房屋署已先為合資格重建戶完成揀選單位程序，相信能釋除他們對搬遷的擔憂。此外，署方已按委員於上次會議的建議，修改報告格式。

38. 劉國裕博士查詢第 7 及 8 期和第 11 期工程延期的原因，並建議提供網上虛擬室內家居設計服務，讓租戶可於入住前作規劃。

39. 譚國僑議員認為當區區議員及社工隊可考慮提供網上虛擬室內家居設計服務，並查詢白田邨部分單位是否以短期租約形式出租及相關詳情。

40. 李炯議員期望房屋署往後能向當區區議員提供有關單位目錄，以確保資訊準確。

41. 吳美議員表示，房屋署尚未公布可供揀選單位的面積資料，令居民未能提早安排裝修。她知悉有社工隊會為 1 人及 2 人長者家庭提供室內設計服務。

42. 甘炳光博士表示，第 7 及 8 期於處理所有待安置家庭個案後尚有剩餘單位，查詢有關單位的用途。

43. 劉國裕博士期望房屋署提供邨內安置及邨外安置的租戶數據，並要求署方至少向租戶免費提供一次載有單位間隔及面積的平面圖。

44. 譚國僑議員認同劉博士的意見，並認為應把公屋單位的平面圖上載至房屋署網頁供市民查閱。

45. 謝鳳枝女士綜合回應表示，第 7 至 8 期約有 400 個剩餘單位，會平均分配予公屋輪候冊人士及合資格的公屋擠迫戶。她指出單位的平面圖由建築署提供，她會向有關部門轉達委員的意見。

46. 李振威先生綜合回應表示，房屋署會於新屋邨落成時向準租戶派發「裝修手冊」，方便他們了解房屋署的規限和室內間隔，從而規劃裝修。雖然手冊數量有限，但足夠分派給首批準租戶。他續回應表示，房屋署選取了白田邨第 13 座 69 個合適的空置單位，以短期租約形式租予正等候編配公屋的合資格公屋申請者。

47. 甘炳光博士查詢房屋署分配剩餘單位時的原則，以及會否預留一定數量的單位用作區內其他重建計劃的遷置資源。

48. 劉國裕博士認為房屋署應最少向租戶免費派發一次單位的平面圖和尺寸資料，例如提供中層某一單位的資料供租戶參考，以及建立公共屋邨的資料庫，並公開讓市民查閱。為節省資源，他建議署方製作平面圖的電子版本並發送予工作小組。他亦認為重建項目令區內有足夠的房屋資源，政府應審慎處理及優先用作大坑西邨重建計劃的遷置資源。

49. 譚國僑議員認同劉博士的意見，並指原區安置有助保留居民原有的社區網絡，因此利用第 10 期和第 11 期安置大坑西邨居民是較佳的處理方法。他亦感謝房屋署積極回應其查詢，惟建議署方可將新落成屋邨的資料公開讓市民查閱，以便議員和地區團體倡議政策。

50. 吳美議員表示，由於入伙較原定日期遲，房屋署有責任向準租戶提供單位平面圖以便他們盡早規劃。

51. 王碧娟女士查詢香港房屋委員會(房委會)會否主動把新落成的公屋單位用作重建項目的遷置資源，以及相關機制。她亦對大坑西邨的租戶於 10 年前起才恢復申請公屋及資助房屋的資格表示不滿，並查詢相關原因。

52. 謝鳳枝女士綜合回應表示，單位編配事宜由房屋署總部的申請組及編配組負責；按現行公屋編配政策，房屋署會於公屋輪候冊上的合資格申請者到達編配階段時，以電腦隨機方式編配公屋單位，申請者一般不可要求指定入住地區、樓齡、面積、層數或單位類別等。

53. 何啟明主席總結表示，要求房屋署於恒常報告中，備註未完成安置個案的原因和預計入伙的日期，並於會後補充署方編配剩餘單位的機制和準則，以及提供單位平面圖及尺寸資料予準租戶及工作小組參考。

54. 劉國裕博士建議房屋署及當區區議員邀請建築系學生為準租戶提供網上虛擬室內家居設計服務。

55. 甘炳光博士建議房屋署審慎規劃區內可供分配的房屋資源，考慮預留部分白田邨的新落成單位用作遷置大坑西邨居民。他亦指工作小組可發揮地區統籌的功能，協助處理區內公屋重建事宜。

(c) 高樓齡屋邨重建計劃—石硤尾邨及南山邨(舊型屋邨重建計劃及資助房屋發展工作小組文件 3/21)

56. 李振威先生介紹文件 3/21。

57. 何啟明主席查詢全面結構勘察計劃(勘察計劃)的報告。

58. 李振威先生回應表示，檢測結果顯示石硤尾邨(第 19 至

24 座和街市)及南山邨的樓宇結構均屬安全，並無迫切需要重建。

59. 冼錦豪議員表示，即使樓宇結構安全，石硤尾邨亦出現混凝土脫落的情況，期望房屋署提供曾參與「全方位維修計劃」的石硤尾邨租戶數量。

60. 譚國僑議員表示，啟動重建項目的關鍵為合適的遷置資源，並查詢如沒有上述資源，當檢查結果顯示有需要重建時，房屋署會如何處理。他認為政府未有積極跟進石硤尾邨和南山邨的重建方案，政府應就重建區內公屋制定長遠規劃；並強調可分階段彈性處理重建計劃，並非如房屋署所言須凍結大量的公屋單位作遷置資源。他亦建議應為有需要的高樓齡屋邨租戶提供小型維修工程，改善他們的居住環境。

61. 甘炳光博士認為啟動重建計劃不應只參考其中一項原則，並批評房屋署未有提供其餘 3 項原則的檢查結果。他指出大坑西邨、石硤尾邨及南山邨的重建計劃應互相配合，如預留大坑西邨用作遷置石硤尾邨重建租戶，並把石硤尾邨重建後的單位用作遷置南山邨重建租戶。

62. 劉國裕博士期望房屋署提供勘察計劃的檢查項目及詳情，以便配合進行「全方位維修計劃」。他建議政府從地區規劃的角度考慮啟動重建公屋，並整合區內的房屋資源作長遠計劃。他要求房屋署提供截至本年 3 月 31 日，石硤尾邨重建後各類型單位的分項數目及入住率等資料。

63. 何啟明主席查詢未能提供勘察計劃報告的原因。

64. 李振威先生綜合回應表示，將於會後提供劉博士所需的資料。他指出，由於勘察計劃涉及廣泛且專業的資訊，因此未能簡略地向工作小組報告。署方會透過「全方位維修計劃」主動入屋，檢查單位的室內狀況和設備，並為署方的設備作適當維修。

[會後補註：秘書處已將房屋署提交的相關文件以電郵方式傳送給委員。]

65. 何啟明主席認為房屋署應向居民交代勘察計劃的檢查結果，以釋除疑慮。

66. 冼錦豪議員查詢下次勘察計劃的檢查日期及所需時間。

67. 甘炳光博士重申現時為規劃白田邨、大坑西邨、石硤尾邨及南山邨重建計劃的良好時機，應整合有關重建高樓齡屋邨的政策建議供相關部門參考。

68. 譚國僑議員認同甘博士的意見，應就區內重建高樓齡屋邨的計劃建立藍圖，並建議撥款進行有關區內重建高樓齡屋邨策略的活動。

69. 劉國裕博士表示，房屋署有責任向居民解釋勘察計劃的檢查結果，以釋除疑慮。他又建議把大坑東邨納入區內公屋重建規劃的範圍，以及邀請房屋署發展及建築處或相關部門派員出席會議，以回應委員就重建高樓齡屋邨事宜的查詢。

70. 李振威先生綜合回應表示，備悉委員意見。房屋署會按週期(約為 15 年)進行勘察計劃，他重申檢查結果涉及專業知識，因此難以進行簡單匯報，以免造成誤解，並續回應表示石硤尾邨最新落成大廈的入住率逾 99%。

71. 冼錦豪議員促請房屋署避免於上午及中午時段進行單位翻新工程，以免影響學生在家上課。

72. 何啟明主席總結表示，要求房屋署整理勘察計劃的檢查結果，以供委員和居民知悉；並促請政府盡快為區內高樓齡屋邨重建進行長遠規劃。

(d) 麗閣邨重建進度匯報(舊型屋邨重建計劃及資助房屋發展工作小組文件 4/21)

73. 李振威先生介紹文件 4/21。

74. 李炯議員表示，麗閣邨樓齡約 40 年，期望房屋署可為麗閣邨重建計劃提出具體時間表，例如以鄰近公共屋邨或土地作遷置資源，以回應地區需要。

75. 劉國裕博士表示，上次會議紀要曾提及房屋署代表會向有關方面反映委員建議，查詢有關後續的跟進工作。

76. 譚國僑議員表示，重建高樓齡屋邨有助釋放潛在的房屋供應資源，而房委會亦應適時更新高樓齡屋邨的名單，並制定長遠政策，以增加公共房屋的供應。

77. 甘炳光博士建議以麗閣邨作為重建南山邨的遷置資源。

78. 李炯議員表示，麗閣邨中僅有兩座樓宇和麗閣商場牽涉其他私營機構，查詢署方可否先重建餘下座數及停車場。

79. 李振威先生綜合回應表示，麗閣邨屬拆售屋邨，拆售屋邨的管理是一般以地契為依歸。由於房委會並非麗閣邨的單一業主，重建該屋邨涉及法例、地契、公契及業權等問題，令重建計劃變得複雜。

80. 劉國裕博士建議房屋署先就麗閣邨地契會否影響其重建計劃徵詢專業法律意見。

81. 何啟明主席總結表示，要求房屋署提供麗閣邨的勘察計劃的檢查結果，並於諮詢法律意見後，提供麗閣邨的地契及回應進行重建計劃前是否須取得相關私營機構的同意。

議程第 3 項：其他事項

2021/2022 年度區議會撥款活動計劃

82. 何啟明主席表示，會議桌上的補充文件建議撥款舉辦主

題為「大坑西邨重建計劃居民公聽會」的活動，請委員就此提出意見。

83. 甘炳光博士擔憂現行防疫措施或未能容許太多人參與活動，建議考慮以網上形式或分批進行，並查詢涉及的支出項目。

84. 譚國僑議員表示，有關活動的支出項目預計集中於租借場地、整合背景資料及宣傳費，可能有需要舉辦數次公聽會，讓參加者就不同議題提供意見，例如居民的遷置安排。

85. 劉國裕博士認為舉辦社區參與類型的活動成本不低，或需聘用專業顧問公司，而且亦應邀請其他持份者，例如其他高樓齡屋邨的居民，建議提高可獲撥款比例為 30%。

86. 何啟明主席總結表示，本年度的撥款活動主題為「大坑西邨重建計劃居民公聽會」，而可獲撥款的比例為 30%。他續表示，上述撥款活動主題和可獲撥款比例會待通過 2021 至 2022 年度區議會撥款分配後，以傳閱文件形式請委員考慮通過。

87. 餘無別事，會議於下午 1 時 10 分結束。