

第 7 屆深水埗區議會房屋、規劃及社會福利委員會
第 7 次會議記錄

日期：2025 年 2 月 20 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

林家輝議員，BBS, JP

副主席

林偉文議員

委員

何坤洲議員

吳婉秋議員

李詠民議員，MH

胡詩韻議員

張德偉議員

梁秉堅議員

陳偉明議員，BBS, MH, JP

陳國偉議員，MH

陳龍傑議員

陳麗紅議員

覃碧華議員

劉佩玉議員，MH

鍾靖薇議員，MH

龐朝輝議員，MH

增選委員

郭志華先生

列席者

陳樂桐女士

深水埗民政事務助理專員 1

鄭家權先生

深水埗民政事務處高級聯絡主任 4

黎永康先生

屋宇署高級屋宇測量師／D2

區佩玲女士

屋宇署高級結構工程師／強制驗樓 1-
樓宇更新大行動-H

陳偉華先生

房屋署高級房屋事務經理／西九龍及西貢一

羅婉芬女士

房屋署高級房屋事務經理／西九龍及西貢二

周美儀女士

社會福利署深水埗區助理福利專員 2

羅皓希先生

規劃署高級城市規劃師／深水埗

李奕駿先生

渠務署工程師／九龍 7

蕭健強先生

水務署工程師／九龍區（分配 2）

黃寶民先生

香港警務處深水埗分區特遣隊主管

徐俊文先生

香港警務處深水埗警區警民關係組社區聯絡主任

秘書

鍾鏡千女士

深水埗民政事務處行政主任（區議會）1

開會詞

主席歡迎各委員和政府部門代表出席第 7 屆深水埗區議會房屋、規劃及社會福利委員會第 7 次會議，當中包括深水埗民政事務助理專員 1 陳樂桐女士，她會接替賴皓亭女士出席往後的會議。

議程第1項：通過房屋、規劃及社會福利委員會第6次會議記錄

2. 委員會通過上述會議記錄。

議程第2項：與時並進 推動屋邨管理現代化（房屋、規劃及社會福利委員會文件第1/2025號）

3. 委員介紹文件第1/2025號。

4. 陳偉華先生介紹回應文件第1a/2025號。

5. 委員的意見綜合如下：(i) 查詢將試行安裝大門開關訊息系統的兩條屋邨，並表示深水埗區的長者較多，期望可於本區的屋邨試行；(ii) 建議採用市民常用的電子通行卡出入大廈，並查詢何時於區內的屋邨試行智能門禁系統；(iii) 表示智能科技可協助收集、整合與分析數據，從而了解使用者的需求，建議署方根據數據調整和完善相關設施和系統，提升社區發展和普及智能社區；(iv) 期望可加快於區內的所有屋邨推行智能管理；(v) 期望引入智能管理後會有助解決亂拋垃圾、噪音、高空擲物和傳銷等問題，以及有助向警方舉證，處理上述問題；(vi) 查詢於海盈邨試行智慧屋邨管理的時間表和內容；(vii) 建議於新落成的公共屋邨優先試行智慧屋邨管理，避免於居民遷入後才改動設施；(viii) 支持屋邨

管理現代化和樂見署方試行於長者單位的大門安裝傳感器；(ix) 查詢署方如何識別和協助隱蔽長者參加自願性質的安裝傳感器計劃；(x) 支持署方加強於長者友善屋邨的智能管理，並期望可於全港公共屋邨加裝傳感器等系統，改善長者生活和處理緊急情況；(xi) 建議讓區議員和關愛隊共同參與，以利用智能管理系統為居民提供支援和應急服務；(xii) 建議公共屋邨可參考內地利用閉路電視進行監察，以更有效跟進各類事件；(xiii) 建議署方建立平台與居民保持溝通，確保準確傳遞官方訊息；(xiv) 建議在停車場和休憩區等公共屋邨的公用地方引入智能管理系統，以提升安全性；(xv) 查詢署方在完成公共屋邨安裝智能門禁系統首階段試驗後的檢討結果和將引入該系統的屋邨名單；(xvi) 查詢署方是否有備存住戶申請維修的電子記錄，並建議讓居民使用電話應用程式報備此類維修申請；(xvii) 期望署方檢視區內屋邨的公共空間、遊樂設施和健體設施，改善有存在危險和欠缺趣味的設施，為居民創造更宜居的環境；以及(xviii) 查詢署方每隔多久會進行一次強制性驗樓和外牆檢查，以防石屎剝落。

6. 陳偉華先生綜合回應：(i) 大門開關訊息系統先以兩個長者較多的屋邨為試點，它們分別是觀塘的雲漢邨和何文田的常樂邨。試驗計劃完成及檢討後，會考慮是否推展至其他屋邨；(ii) 備悉委員建議使用市民常用的電子通行卡取代智能門禁系統的智能卡，並表示目前使用智能卡的安排是參考早前試行計劃的結果，未來將參考顯發邨的試行計劃結果再作調整及/或優化；(iii) 新屋邨在興建時已預留空間安裝智能化管理系統或設施，而舊屋邨因受現有空間的限制，在探討增設相關設施的技術可行性時須作更多考量。期望透過試行計劃的經驗，日後規劃時可按不同屋邨的實際情況再作調整；(iv) 署方已經採用智能技術調查高空擲物個案，至於噪音和樓層亂拋垃圾等問題，由於需要覆蓋的監察範圍涉及全

屋邨公眾地方，現時未能全面以閉路電視配合智能技術處理；(v) 屋邨辦事處備存住戶所提交的維修申請記錄，如有需要，居民可致電屋邨辦事處查詢或要求跟進個案；(vi) 目前承辦商所提供的服務僅限於在指定屋邨內，願意參與試行計劃的個別長者單位安裝大門開關信息系統，署方會按情況考慮逐步在其他公共屋邨推展智能化管理，以提升服務質素；(vii) 備悉委員提出設立網上平台與居民保持溝通和查詢租戶事宜的建議，惟因各屋邨的情況有別和涉及私隱問題，住戶如有查詢，宜直接聯絡有關屋邨辦事處；(viii) 現時未有為區內公共屋邨進行智能門禁系統和大門開關訊息系統的試驗計劃的相關資料，並表示區內部份公共屋邨樓齡較高，現有的空間和設施能否配合亦是其中一個考慮因素。如有最新資訊，會盡快通知議員；(ix) 目前有不少公共屋邨已安裝為數不少的閉路電視，署方會按實際情況及需要考慮是否進一步加裝；以及(x) 屋宇署會向私人樓宇發出強制驗窗令和強制驗樓令，而隸屬房屋局的獨立審查組(負責公共屋邨/出售資助房屋)亦會向房屋署的屋邨發出相關命令，署方會按要求適時進行檢查及維修。除此之外，署方亦主動及恆常為所有公共屋邨作定期檢查及維修。

7. 主席總結：(i) 委員認同採用創新科技和人工智慧系統是未來屋邨管理的趨勢，並就推動公共屋邨智慧科技管理事宜提出不同意見；(ii) 委員認為社會上對於應用人面識別系統相關智慧科技的意見不一，因此建議署方宜作進一步探討；以及(iii) 知悉署方對提升智慧管理系統方面持開放態度，並已陸續展開多項試行計劃，但建議署方在實施過程中綜合考慮和平衡資源分配、技術成熟度、個人隱私保障等因素，循序漸進地推行。

議程第3項：全面改善香港房屋委員會商場空置問題及強化社區配套（房屋、規劃及社會福利委員會文件第2/2025號）

8. 委員介紹文件第2/2025號。

9. 羅婉芬女士介紹文件第2a/2025號。

10. 委員的意見綜合如下：(i) 表示現時營運海達邨街市的新承辦商並沒有按舊約租金出租商舖，導致不少商戶選擇不續租；(ii) 認為署方在招標制度管理上應扮演監管和中間人的角色，並應引入在管理公營街市方面具豐富經驗的承辦商；(iii) 建議懲罰劣質的承辦商，並同時鼓勵承辦商提升街市的服務水平和競爭力；(iv) 建議署方重新考慮街市的布局和引入不同種類的零售商舖或餐飲行業，加強街市的綜合服務水平；(v) 建議署方檢視現行的租金釐定機制，不應只參考市值租金，亦應同時根據不同屋邨的實際情況、購買力和市況作出調整；(vi) 建議設立短期特別租金釐定機制，以應對經濟不景的情況，例如考慮文件所提議的「三級租金標準」，以吸引租戶；(vii) 表示石硤尾邨第六期有不少商戶退租，建議署方考慮推出優惠租金、更多短期而具彈性的措施，或就每個屋邨度身訂造運作模式，以吸引租戶；(viii) 表示麗翠商場的商戶指示牌有欠定期更新，希望署方跟進；(ix) 表示署方需改善各個現行制度，建議簡化商舖出租、更改商舖用途的流程、招標程序等；(x) 有不少商戶反映與署方的溝通不足，建議署方加強溝通，以了解商戶的需要，並在經營和宣傳方面提供支援和協助；(xi) 查詢署方會否主動與商戶商討減租以挽留租戶；(xii) 表示空置舖位導致人流減少，兩者形成惡性循環；(xiii) 建議署方檢討如何更有效地落實委員所提出的各項改善措施；(xiv) 建議署方考慮於公共屋邨商舖引入混合經營模式；(xv) 建議署方進行招標預報，提供將會招標的商舖名單和租金，讓有興趣的商戶提前

獲得資訊；以及(xvi)建議署方考慮採用捆綁式招租，以便租出一些人流較少或較難出租的商舖。

11. 羅婉芬女士綜合回應：(i) 房屋署須顧及投標制度的公平性，在租賃期間更改租金，對其他落選投標者不公；(ii) 署方釐定租金時，會考慮各屋邨的不同情況，例如屋邨的樓齡、位置、商舖的營運行業、商舖面積、人流等；(iii) 署方會善用石硤尾邨第六期的空置商舖，出租予不同類型的商戶或改作辦公室；(iv) 會將有關短期租約的建議向商業樓宇管理小組反映；以及(v) 商業樓宇管理小組每星期會於報章和網頁刊登招標公告，有興趣租用的人士可按行業和地區查閱有關商舖名單及聯絡商業樓宇管理小組。公眾亦可致電小組的熱線電話（2711 5138），查詢名單以外的其他空置商舖。

12. 陳偉華先生綜合回應：(i) 署方於去年10月將海達邨街市租予新的整體承租街市承辦商時已為商戶提供不同協助；(ii) 以承包制度出租街市的做法具彈性，商舖亦更易出租，多年來一直行之有效；以及(iii) 負責營運海達邨街市的承辦商具備經營私人街市的經驗。

13. 羅婉芬女士補充：(i) 署方曾嘗試採用捆綁式招租；(ii) 現時署方亦會酌情考慮商舖租戶提出擴闊現時營運行業的要求；以及(iii) 署方會向商業樓宇管理小組反映委員提出的建議。

14. 陳偉華先生補充：(i) 房委會/房屋署網頁亦上載了房委會商場空置商舖一覽表，有意租用人士可聯絡商業樓宇管理小組了解詳情。

15. 主席總結：(i) 委員就香港房屋委員會商場空置問題作出討論和提出多項建議，以期讓租戶繼續為居民提供服務，並同時提高房屋署的商舖租金收入，從而達至互惠共贏；以及(ii) 促請房屋署加強對屋邨商舖租戶的支援，並認為租金應根據居民的購買力釐定，而非直接參照市場的租金水平，故建議重新檢視現行租金釐定機制。

議程第4項：關注屋宇署入場協助舊樓外牆維修的棚架遲遲未拆除問題（房屋、規劃及社會福利委員會文件第3/2025號）

16. 郭志華先生申報，他為屋宇署承建商的建造經理。

17. 主席備悉郭志華先生的利益申報。

18. 委員介紹文件第3/2025號。

19. 黃寶民先生介紹回應文件第3b/2025號。

20. 區佩玲女士介紹回應文件第3a/2025號。

21. 委員的意見綜合如下：(i) 建議加強宣傳，例如於有外牆棚架的大廈懸掛橫額，提醒居民慎防爆竊；(ii) 查詢為大廈安裝閉路電視的計劃是否仍在進行，並建議於一些較高危的大廈安裝閉路電視；(iii) 關注警方向沒有管理公司或業主立案法團的大廈發信提醒防盜的宣傳效果；(iv) 留意到有大廈棚架的「每十四日一次或在其他場合執行的檢查結果報告」（俗稱「棚紙」）已到期一年，擔心會出現安全問題，建議屋宇署和警方監督和巡邏；(v) 建議署方建立有效的溝通機制或平台，以便業主（特別是三無大廈的業主）查詢工程日期、工程進度和相關承辦商或部門的聯絡方法；(vi) 查詢於棚架上安裝閉路電視是否可行的做法，並建議於招標條件中加入在棚架安裝閉路電視一項；以及(vii) 查詢區內有大

廈搭棚達兩年仍未完工，個案是否屬於「樓宇更新大行動2.0」的大廈和署方會否定期巡查工程進度。

22. 區佩玲女士綜合回應：(i) 理解各委員對「樓宇更新大行動2.0」維修工程進度未如理想以致外牆棚架遲遲未能拆除而表示擔憂；(ii) 解釋工程進度延誤主要因為於疫情期間，署方未能完成渠管的調查及維修；疫情過後，因各項工程陸續展開而出現人手不足的情況；(iii) 署方一直有監察並跟進各項工程，亦會要求顧問公司及承建商定期匯報工程進度；(iv) 署方已督促承建商盡快增加人手，以免工程再有延誤；(v) 署方已於大廈當眼處張貼工程通知書，交代工程日期，如工程延誤，會定期更新；以及(vi) 社工隊一直積極解答住戶的疑問，署方亦會檢視如何加強與住戶溝通，例如提供更多相關工作人員的聯絡途徑。公眾亦可致電1823查詢工程的資料。

23. 黎永康先生就委員所提及搭棚已達兩年的個案作回應：(i) 該個案大廈位於元州街413號不屬於「樓宇更新大行動2.0」的目標大廈；(ii) 該大廈因履行強制驗樓通知書而進行維修，而負責的註冊檢驗人員已按建築地盤(安全)規例向署方提交「棚紙」，並確認該棚架處於安全操作狀態；以及(iii) 署方已責成該註冊檢驗人員督促承建商清理棚架上堆積的泥頭和廢物，以免出現衛生問題。

24. 黃寶民先生綜合回應：(i) 備悉委員意見並會適時於相關大廈張貼宣傳海報；(ii) 會向大廈的管理公司或業主立案法團發信提醒住戶慎防爆竊；以及(iii) 署方會加強巡邏三無大廈。

25. 主席總結：(i) 委員就深水埗區舊樓外牆維修棚架事宜作出討論和提出不同建議，當中提及治安隱憂、環境衛生等

問題；(ii) 委員知悉有相關法例規管棚架，惟認為執法成效未如理想；(iii) 建議署方精簡行政程序，例如採用電子表格、要求承建商經由系統更新施工進度等，以免因人手不足而影響對棚架工程的監察；(iv) 期望署方更全面監督區內的外牆棚架；以及(v) 促請警方加快為樓宇（特別是三無大廈）安裝閉路電視，並加強巡邏和張貼宣傳海報，以提高居民的保安意識。

議程第5項：深水埗區規劃申請的資料（房屋、規劃及社會福利委員會文件第 4/2025 號）

26. 委員知悉有關匯報。

議程第6項：其他事項

27. 委員並無提出其他事項。

議程第7項：下次會議日期

28. 下次會議將於2025年4月17日（星期四）上午9時30分舉行。

29. 餘無別事，會議於上午11時41分結束。

深水埗民政事務處

區議會秘書處

2025 年 3 月