

第 7 屆深水埗區議會房屋、規劃及社會福利委員會
第 13 次會議記錄

日期：2026 年 2 月 12 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

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

秘書

鍾鏡千女士

深水埗民政事務處行政主任（區議會）1

因事未能出席

蕭健強先生

水務署工程師／九龍區（分配 2）

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 13 次會議。

議程第1項：通過房屋、規劃及社會福利委員會第 12 次會議記錄

2. 委員會通過上述會議記錄。

議程第2項：《2025年房屋（修訂）條例》簡介（房屋、規劃及社會福利委員會文件第1/2026號）

3. 羅婉芬女士介紹文件第1/2026號。

4. 委員提出以下事項：(i) 建議署方向市民加強宣傳新修訂的《房屋條例》並釐清「嚴重濫用公屋」的定義；(ii) 查詢租戶因「嚴重濫用公屋」定罪後是否能保留單位；(iii) 支持將「嚴重濫用公屋」行為刑事化；(iv) 查詢如何界定租戶是否將單位用作貿易或業務用途（包括網上銷售）；(v) 查詢如租戶須長期離港工作，署方是否會收回其單位；(vi) 查詢如公屋租戶的家庭成員在單位內吸毒或藏毒而被警方定罪，署方是否會收回該單位；(vii) 查詢如地產代理協助出租未補地價的居屋單位，是否屬犯罪；以及(viii) 建議署方透過地產代理監管局宣傳新修訂的《房屋條例》。

5. 羅婉芬女士回應：(i) 根據現行機制，如署方發現嚴重濫用公屋情況，會向租戶發出遷出通知書；(ii) 新修訂的《房屋條例》只是將三類「嚴重濫用公屋」行為刑事化，並無影響署方現行收回濫用單位的政策；(iii) 如租戶不再實際居於單位，並且將單位用作貿易或業務用途，即屬違法；如租戶居於單位，而將單位用作貿易或業務用途，則屬違反租約；(iv) 如租戶連續三個月不在單位居住，即視為「非持續居住」，須長期離港工作的租戶可通知屋邨辦事處跟進；(v) 如租戶的家庭成

員因藏毒或藏私煙而被定罪，若戶主同被定罪或知情，署方可收回其公屋單位，但如其他家庭成員被定罪而戶主並不知情，將按「屋邨管理扣分制」（扣分制）處理；以及(vi) 新修訂的《房屋條例》主要針對公屋的嚴重濫用情況，並不涉及居屋未補地價單位。

6. 陳偉華先生補充回應：署方有專責團隊就不合資格出租居屋的個案進行調查和跟進。

7. 委員提出以下事項：(i) 查詢如租戶不再居住於單位，並將單位出租予他人從事貿易或業務，是否同時屬於新修訂的《房屋條例》下的三類「嚴重濫用公屋」行為；(ii) 如住戶拒絕提供身分證明文件或資料，署方會如何執法；(iii) 承署方上述回覆追問，如租戶居於單位，並在單位內從事貿易或業務，是否觸犯法例；(iv) 查詢如租戶到內地短期體驗「北上養老」，署方會否作彈性處理，不收回其單位；以及(v) 期望署方加強向公眾宣傳，確保市民充分了解新修訂的《房屋條例》。

8. 羅婉芬女士回應：(i) 如租戶居於單位，並將單位用作貿易或業務用途，屬違反租約，並無觸犯法例；以及(ii) 根據現行機制，租戶入住政府資助的安老院舍時，社會福利署（社署）會通知房屋署，期間署方會給予六個月適應期。

9. 陳偉華先生補充回應：(i) 租戶須同時「不再實際居住於單位」和「將單位用作貿易或業務用途」才構成違法；(ii) 署方一直不容許租戶將單位出租以獲取金錢或其他利益，修例只是將該類行為刑事化；(iii) 如因住戶拒絕提供身分證明文件或資料，而未能取得足夠證據作出檢控，署方仍會按手上資料或證據，根據租約條款向租戶發出遷出通知書；以及(iv) 署方會加強公眾教育和宣傳。

10. 主席總結：(i) 將嚴重濫用公屋行為刑事化可增強阻嚇作用，有效打擊濫用公屋的情況；以及(ii) 期望房屋署加強公眾

宣傳，讓公屋租戶和地產代理業界能及早充分了解新修訂條例的內容。

議程第3項：建議房委會轄下停車場引入「免觸式泊車」系統和增設更多電子支付方式（房屋、規劃及社會福利委員會文件第2/2026號）

11. 委員介紹文件第2/2026號。

12. 羅婉芬女士介紹回應文件第2a/2026號。

13. 委員提出以下事項：(i) 查詢安裝「免觸式泊車」系統的成本，並指出維護現有出入閘系統的費用或比新式系統更高；(ii) 期望署方聽取市民意見，改善或提升現有出入閘系統功能，包括加設增值功能和車牌自動識別功能；(iii) 查詢引入「免觸式泊車」系統的時間表，並建議分階段在部分屋邨試行，或於新落成屋邨實施，而現有屋邨則可考慮於續約時加入提升現有系統的條款；(iv) 建議透過外判公司引入「免觸式泊車」系統，及早改善停車場設施並於招標條件中加入「免觸式泊車」系統；以及(v) 「免觸式泊車」系統現已十分普及，署方應善用智能科技以提升效率和降低成本。

14. 羅婉芬女士回應：(i) 委員的意見將轉達予商業樓宇管理小組跟進；(ii) 署方一直積極探討優化現有屋邨停車場設施的方案，惟需時審慎研究，確保善用公帑；以及(iii) 即使委託外判公司協助引入「免觸式泊車」系統，費用仍出自公帑。

15. 主席總結：認為「免觸式泊車」系統已十分普及，期望房屋署與時俱進，加快制訂並公布具體的實施時間表，以提升停車場的運作效率和駕駛者的體驗。

[會後補註：秘書處已於3月31日將房屋署就上述建議提交的補充資料發給委員。]

議程第4項：關注公屋「垃圾屋」引發消防安全隱患（房屋、規劃及社會福利委員會文件第3/2026號）

16. 委員介紹文件第3/2026號。

17. 陳偉華先生介紹回應文件第3a/2026號。

18. 周美儀女士回應：社署或非政府機構服務單位會聯同房屋署等不同政府部門評估該類個案的情況，亦會按個案情況與綜合家庭服務中心及/或精神健康綜合社區中心合作進行專業的評估，為有需要人士提供所需的支援和協助。

19. 委員提出以下事項：(i) 建議社署、房屋署和其他社福機構共同協作，主動介入並支援有需要協助的住戶，以助維持鄰里和諧；(ii) 查詢署方或管理公司會如何處理居屋住戶投訴雜物阻塞公用走廊或消防通道等情況；(iii) 指有「垃圾屋」相關投訴個案多年仍未妥善處理，認為署方的扣分制失效，並查詢社署和房屋署的協調機制如何支援受影響住戶；(iv) 查詢社署和房屋署會否定期檢視個案情況並作跟進，以及是否有徹底解決住戶雜物堆積的案例；(v) 期望各政府部門協作處理私人物業（如居屋）住戶堆積雜物的問題；(vi) 建議安排專業人士為堆積雜物的住戶進行輔導；以及(vii) 建議署方就室內單位堆積雜物引致火災的情況制定清晰的扣分制。

20. 陳偉華先生回應：(i) 署方會透過不同途徑接觸住戶，亦會聯同社署和精神健康綜合社區中心跟進個案；(ii) 如住戶無視勸諭，持續堆積雜物影響鄰居，署方會以扣分制處理，並會在累扣指定分數後向住戶發出遷出通知書；(iii) 私人樓宇和居屋屋苑如有雜物佔用公共空間或阻塞消防通道，可根據大廈公契處理或通知消防處跟進；(iv) 署方會跟進委員所提及的個案，並會以人性化方法提供協助。如住戶違反租約條款且不合作，會被扣分；(v) 根據指引，如住戶在出租單位內積存大量垃圾或廢物，產生難聞氣味，造成衛生滋擾，可被扣分；(vi) 署

方會跟進個案的後續情況，大部分個案均有所改善；以及(vii) 署方會聯同不同社福機構，按需要持續勸諭該類住戶和作出跟進，並提供情緒輔導和轉介服務，以助解決住戶的問題和減輕對鄰居的滋擾。

21. 周美儀女士回應：(i) 署方會按個案情況採取不同處理方法，包括與房屋署、綜合家庭服務中心或其他社福機構合作，亦會按個案需要轉介精神健康綜合社區中心為某些個案進行有關精神健康需要的專業評估；(ii) 收回單位的做法具阻嚇性，有部分個案經勸諭後情況有所改善；以及(iii) 社工會先與住戶建立信任，鼓勵其接受輔導，在可行情況下聯絡其家人協助，並就有需要個案轉介醫療評估。

22. 主席總結：(i) 認為「垃圾屋」問題在社區時有所聞；以及(ii) 期望各政府部門加強協作，以人性化的方式適時介入，為有需要的住戶提供支援。

議程第5項：活化海達邨街市及提升房委會轄下街市人流之建議（房屋、規劃及社會福利委員會文件第4/2026號）

23. 委員介紹文件第4/2026號。

24. 陳偉華先生介紹回應文件第4a/2026號。

25. 委員提出以下事項：(i) 指海達街市目前僅有約 23 個檔位仍在營業，希望署方提供商戶進駐時間表；(ii) 查詢招租困難的成因和改善街市營運狀況的即時措施；(iii) 查詢署方如何監督現時海達街市的活化進度；(iv) 查詢為何海達街市並未如房屋委員會轄下其他商場般舉辦短期展銷和推廣活動；(v) 建議署方加強與承租商溝通，確保區內街市正常運作，減少對居民日常生活的影響；(vi) 建議署方採用酬金制等不同出租方式，以便控制檔位租金和提高出租率；(vii) 認為署方作為大業主，有責任監管檔位租金水平；(viii) 建議署方規管快閃墟市的租金及其貨品種類；(ix) 建議日後商業樓宇管理小組可就

相關議題到會上講解；(x) 建議委託外判公司營運房屋委員會轄下的街市；(xi) 讚揚署方於白田邨街市採取的改善措施；以及(xii) 認為使用同區市值租金進行招租會提高租金成本，難以招租。

26. 陳偉華先生回應：(i) 不同出租模式各有利弊，經多年的經驗及審視後，署方現時仍會以整體承租方式出租街市；(ii) 將向商業樓宇管理小組轉達有關派員到會上講解的建議；以及(iii) 署方在收回海達街市後，新承租商隨即承接並提供服務。同時，署方已重新審視尚未出租的街市空間，將街市的剩餘面積重新規劃為商舖。而經署方多次招標後，有關商舖已成功出租，並且會盡快投入服務。

27. 主席總結：(i) 海達邨街市現時大部分檔位空置，對居民的日常生活造成不便；以及(ii) 期望房屋署檢視現行的整體承租方式，以提高街市的營運效率，為居民提供更便利的服務。

[會後補註：秘書處已於2月12日向房屋署轉達委員期望日後商業樓宇管理小組能就相關議題派出代表到會上講解。]

議程第6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 5/2026 號）

28. 羅皓希先生介紹文件第 5/2026 號。

29. 委員提出以下事項：(i) 建議署方清楚列明「娛樂場所」用途的釋義；(ii) 期望擬議申請用途應配合活化歷史建築物的主題；(iii) 建議考慮改善申請地點的交通配套；以及(iv) 查詢申請人的資料。

30. 羅皓希先生回應：(i) 備悉有關「娛樂場所」用途釋義及擬議申請用途應配合活化歷史建築主題的意見；(ii) 署方已就相關交通配套安排徵詢運輸署的意見；(iii) 申請人為非政府機構；以及(iv) 會向城市規劃委員會轉達委員的意見。

31. 委員備悉有關匯報。

議程第7項：其他事項

32. 委員並無提出其他事項。

議程第8項：下次會議日期

33. 下次會議將於2026年4月16日（星期四）上午9時30分舉行。

34. 餘無別事，會議於上午11時37分結束。

深水埗民政事務處

區議會秘書處

2026年4月