

第 7 屆深水埗區議會房屋、規劃及社會福利委員會  
第 15 次會議記錄

日期：2026 年 6 月 11 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

鍾婧薇議員，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         |
| 張紅梅女士 | 深水埗民政事務處署理高級聯絡主任 4    |
| 香民正先生 | 屋宇署高級屋宇測量師／D3         |
| 陳偉華先生 | 房屋署高級房屋事務經理／西九龍及西貢一   |
| 馮國富先生 | 房屋署署理高級房屋事務經理／西九龍及西貢二 |
| 官勝儉先生 | 房屋署房屋事務經理／西九龍及西貢八     |
| 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        |
| 盧振中先生 | 渠務署工程師／九龍 2           |

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 15 次會議。

議程第1項：通過房屋、規劃及社會福利委員會第 14 次會議記錄

2. 委員會通過上述會議記錄。

議程第2項：關注白田邨消防系統存消防安全隱患（房屋、規劃及社會福利委員會文件第 11/2026 號）

3. 委員介紹文件第 11/2026 號。

4. 馮國富先生介紹文件第 11a/2026 號。

5. 委員提出以下事項：(i) 建議檢視白田邨火警警報系統頻繁誤鳴的問題；(ii) 有居民反映，當聽到火警警報鳴響時，難以分辨是否源自所住大樓的火警鐘；(iii) 建議加強向居民宣傳和提升前線物業管理人員的培訓，以增強他們的火警應變能力；(iv) 建議白田邨第七、八及十期的消防裝置由同一承辦商負責，以便其統一管理，並能在火警警報誤鳴時迅速處理；以及(v) 建議白田邨第十二和十三期的重建項目避免採用共同樓層消防警報的建築設計。

6. 官勝儉先生回應：(i) 第七、八及十期共五座住宅大樓和商場的火警警報系統各自獨立運作。地面樓層為共同樓層，當任何一座住宅大樓或商場的任何樓層觸發火警警報時，地面樓層的警報會同時啟動；(ii) 如火警警報源於居民自己所住的大樓，鐘聲會明顯較清晰可辨及居民可致電座頭或保安控制中心尋求協助；(iii) 署方已加強前線物業管理人員的培訓，確保在接獲居民對火警警報的查詢時，能快速辨識警報來源並即時發放資訊，以釋疑慮；(iv) 在 2026 年 1 月 1 日至 5 月 31 日期間的

27 次火警警報中，有5 次為承辦商測試消防系統和1次火警，其餘21次的原因包括系統故障、天氣影響，以及商場和街市裝修期間有人誤觸手動警鐘。署方已就誤鳴事故實施改善措施，包括為手動火警鐘掣加裝保護蓋，以及提醒工程承辦商，在定期系統檢測或保養前必須先行通報，以便署方張貼告示通知居民；(v) 署方一直與工程團隊保持緊密溝通，以檢討和改善消防系統；(vi) 署方已加強防火宣傳和定期舉行火警演習，以提高居民的火警應變能力；(vii) 署方會加強與區議員、居民和其他持份者的溝通，以便了解各方意見並持續優化現有消防系統；以及(viii) 有關就第七、八及十期聘用同一消防裝置承辦商的可行性和避免於第十二和十三期重建項目中採用共同樓層建築設計的建議，署方會向工程部轉達，以作考慮。

7. 主席總結：(i) 委員會期望房屋署因應白田邨火警警報系統的運作機制，加強消防安全宣傳和增辦火警演習，提升居民的防火意識和應變能力；以及(ii) 委員會建議署方加強前線保安人員的火警應變培訓，以及聯同消防裝置承辦商持續監察和定期保養邨內的消防裝置和設備。

議程第3項：關注夏季深水埗公屋冷氣機滴水及住戶單位內凝水積水問題(房屋、規劃及社會福利委員會文件第 12/2026 號)

8. 委員介紹文件第 12/2026 號。

9. 陳偉華先生介紹文件第 12a/2026 號。

10. 委員提出以下事項：(i) 建議加強公眾教育，教導居民(特別是舊式公屋單位住戶)檢查冷氣機排水喉，以減少冷氣機滴水問題；(ii) 在已發出勸諭信的個案中，最終成功扣分的個案僅屬少數，建議署方檢討並提升屋邨管理扣分制度的執行成效；(iii) 期望房屋署主動介入並持續跟進住戶單位內的冷凝水問題；(iv) 認為房屋署所提供有關冷凝水投訴個案的數字或未能反映實況；(v) 查詢房屋署如何跟進一些已按指示處理但冷

凝水問題仍未解決的個案；(vi) 查詢房屋署是否會跟進重複投訴的冷氣機滴水個案；(vii) 建議房屋署長遠應進行改裝工程以改善單位內的冷凝水情況；(viii) 建議使用智能科技協助，加強巡查冷氣機滴水問題；(ix) 查詢住戶於收到冷氣機滴水勸諭信後，須於多少日內完成改善工程和是否須提供工程證明；(x) 建議房屋署加強協助受冷氣機滴水和冷凝水影響的住戶，並期望前線物業管理人員在協調處理問題時能以人為本和更具效率；(xi) 查詢約600宗尚待處理冷氣機滴水投訴個案的進度；(xii) 查詢房屋署作為公屋業主是否有責任處理住戶單位內的冷凝水問題；(xiii) 查詢由外判服務承辦商管理的屋邨（「外判邨」）與房屋署直接管理的屋邨（「直管邨」），在屋邨管理扣分制度的執行力度和成效方面是否一致；(xiv) 查詢大廈的外牆結構是否有可能導致冷凝水問題；(xv) 建議房屋署定期檢查主要公用水管，以避免淤塞；(xvi) 查詢房屋署是否會為住戶（特別是長者）提供冷氣機和水管維修的支援服務；(xvii) 查詢房屋署是否有機制跟進曾因冷氣機滴水而被扣分或未能於勸諭信訂明限期內處理問題的個案；(xviii) 查詢房屋署是否會將反復未能解決的冷氣機滴水個案轉介至食物環境衛生署（「食環署」）跟進；(xix) 建議房屋署參考食環署處理冷氣機滴水問題的做法；以及(xx) 查詢房屋署是否會因應冷凝水投訴個案的不同情況制定專門處理方案。

11. 陳偉華先生回應：(i) 公屋的冷氣機排水管不易淤塞，冷氣機滴水的常見主因為住戶自設的膠喉老化或破損；(ii) 署方一般會即時處理於日間接獲的投訴，夜間接獲的投訴則會避免即時登門調查。署方在確認滴水源頭後，會隨即向住戶發出通知書，要求於指定限期內糾正，限期過後仍未糾正者則會被發出警告信或扣分。如住戶積極糾正問題，署方可酌情延長期限；(iii) 署方已按申訴專員公署的建議加強執法；(iv) 冷凝水問題會在多項客觀環境因素下出現，例如上/下層單位的室內溫差較大或天氣較潮濕等，與建築結構無直接因果關係。署方一般會盡快協調處理；(v) 署方備悉議員提出能否透過結構性工程改善單位內冷凝水的情況的意見；(vi) 署方與食環署同樣

有使用紅外線夜視錄像設備，以有效縮窄冷氣機滴水源頭的調查範圍，並會在確認滴水源頭後盡快跟進；(vii) 冷氣機屬住戶的私人財產，住戶有責任自行維修。如個別住戶在糾正時遇到困難，可聯絡屋邨管理處，屋邨管理人員會盡量提供可行協助，亦會視乎住戶的意願將個案轉介予非政府機構或關愛隊尋求協助；(viii) 屋邨管理扣分制同樣適用於外判邨與直管邨的公屋租戶；(ix) 房委會已購買公眾責任保險，以應對日常運作中引致第三者損失的索償。如住戶因冷氣機滴水或冷凝水問題而提出索償要求，署方會將個案交予保險公司跟進；以及(x) 屋邨的冷氣機滴水問題屬房屋署管轄範圍。署方會按照既定的屋邨管理扣分制跟進，並會向累計扣滿16分的住戶發出遷出通知書。

12. 主席總結：(i) 委員會期望房屋署有效應對冷氣機滴水問題，並建議加強宣傳教育、善用智能科技偵測滴水源頭、重點抽查投訴頻密的樓宇，以及強化屋邨管理扣分制度的執行成效；以及(ii) 委員會建議署方考慮於冷凝水問題較嚴重的單位牆身加裝隔熱和隔冷物料，以緩解問題。

議程第4項：建議於白田邨增設自動櫃員機 以便利居民日常需求（房屋、規劃及社會福利委員會文件第 13/2026 號）

13. 委員介紹文件第 13/2026 號。

14. 馮國富先生介紹文件第 13a/2026 號。

15. 委員提出以下事項：(i) 據悉有銀行有意進駐白田邨街市，希望房屋署代表向商業樓宇管理小組轉達並跟進，以期盡快完善白田邨的金融服務設施；以及(ii) 建議考慮於邨內便利店增設自動櫃員機。

16. 官勝儉先生回應：(i) 商業樓宇管理小組曾多次與不同銀行或相關機構接洽，探討租舖或加設自動櫃員機的合作方案，惟在實地視察後仍未有實質進展。署方會繼續這方面的工作，

以期盡快增設自動櫃員機；以及(ii) 署方會研究於街市和便利店內設置自動櫃員機的可行性。

17. 主席總結期望房屋署積極聯絡各銀行或相關機構，以期盡快於邨內增設自動櫃員機等金融服務設施，便利居民。

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 14/2026 號）

18. 羅皓希先生介紹文件第 14/2026 號。

19. 委員備悉有關匯報。

議程第6項：其他事項

20. 委員並無提出其他事項。

議程第7項：下次會議日期

21. 下次會議將於2026年8月11日（星期四）上午9時30分舉行。

22. 餘無別事，會議於上午10時47分結束。

深水埗民政事務處

區議會秘書處

2026 年 7 月