第7屆深水埗區議會房屋、規劃及社會福利委員會
第1次會議記錄

日期：2024年2月22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
張德偉議員
梁秉堅議員
陳偉明議員， BBS，MH，JP
陳龍傑議員
陳麗紅議員
劉佩玉議員，MH
覃碧華議員
鍾婧薇議員，MH
龐朝輝議員，MH

列席者
賴皓亭女士　　深水埗民政事務助理專員 1
鄺家權先生　　深水埗民政事務處高級聯絡主任 4

負責人/部門

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）
官勝儉先生　　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
楊潤永先生　　規劃署署理高級城市規劃師／深水埗
呂健超先生　　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）

秘書
鍾鏡千女士　　深水埗民政事務處行政主任（區議會） 1

因事未能出席者

委員
陳國偉議員，MH

負責人/部門

開會詞

主席歡迎各委員及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 1 次會議。他期望與各位衷誠合作，解決社區問題，為市民謀福祉。

議程第1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 1/2024 號）

2. 楊潤永先生介紹文件第1/2024號及各項申請的詳情。

3. 委員的意見綜合如下：(i) 反映市民對項目樓宇高度的意見；(ii) 查詢項目工程範圍內樹木的管理及保育事宜；(iii) 關注項目探土工程造成噪音及污水問題；(iv) 查詢項目會否提供長者、幼兒服務及少數族裔的社福設施；以及(v) 查詢項目會否提供商場或停車場。

4. 周美儀女士綜合回應表示：(i) 社會福利署（社署）現時計劃於項目設置的福利設施包括學前兒童課餘託管中心、學前單位社工服務及長者地區中心分處。至於支援少數族裔人士的服務，社署現時於全港資助共三隊少數族裔外展隊，而其中一隊辦事處設於油尖旺區的太子，其服務範圍亦包括深水埗區。社署未有計劃於項目內設置少數族裔人士的服務單位。

5. 陳偉華先生綜合回應：(i) 項目屬單棟樓宇設計，計劃設置二十多個泊車位、社福設施及房屋署辦公室，並無計劃興建商場；(ii) 項目已向城市規劃委員會（城規會）申請略為放寬建築物高度限制；(iii) 項目地盤污水問題會轉交建築署跟進；(iv) 項目已進行環境評估，報告亦已提交城規會，亦會對工程噪音有一定限制；以及(v) 有關工程範圍內樹木的管理及保育事宜，會於諮詢建築署後再作補充。

負責人/部門

6. 委員的意見綜合如下：(i) 查詢項目的時間表，特別是完工日期，並建議署方適時提供進一步資料；(ii) 建議於施工範圍加設隔音板以減低噪音；(iii) 查詢交通流量評估事宜；(vi) 查詢未來的房屋規劃及居屋單位類型分配；(v) 查詢樹木辦指引下的管理及保育樹木程序會否影響項目時間表；如有影響的話，會否有替代方案；(vi) 反映二十多個泊車位並不足以應付區內需要，建議署方考慮於日後的項目興建地下停車場；(vii) 查詢已落實於項目提供的社福設施，並建議署方考慮於日後的項目提供少數族裔服務設施；(viii) 反映並促請處理探土工程造成噪音問題；(ix) 查詢可否採用噪音較低的打樁方式；以及(x) 期望部門適時提供更詳盡的項目資料。

7. 陳偉華先生綜合回應表示：(i) 會於稍後補充有關地盤交接及樓盤興建的時間表；(ii) 預計項目將於2027 至 28 年度完成；(iii) 車位數目受樓宇單位數目及早前進行的交通流量評估限制；(iv) 已進行交通流量評估，並已獲運輸署審批通過；以及(v) 地盤噪音問題會轉交建築署跟進，並補充指項目經城規會評估及審核，會按照城規會批出的規劃許可進行發展。

8. 周美儀女士回應表示，備悉議員對增設少數族裔服務設施的期望，會向社署總部相關服務科轉達意見。

9. 楊潤永先生回應表示，移除樹木須參照發展局工務技術通告第4/2020 號的指引，就移除「受特別關注樹木」而言，須就樹木的形態、健康狀況及移植後的存活機率進行評估，並提交樹木辦審批。

10. 主席總結表示，委員會備悉報告內容。委員關注「九龍深水埗荔枝角道 373 號」項目附近的發展，特別是將於 2027- 28 年度落成的發展項目。關注範圍包括：項目提供的房屋單位類型、社福設施發展、交通運輸、噪音問題及樹木的管理安排等。此外，因項目鄰近中電配電站，配電站的熱力及電壓或會對將

負責人/部門

來的住宅造成影響，委員建議有關部門於設計時加以留意，以及考慮在設計上令配電站融入社區環境。

議程第 2 項：其他事項

11. 委員的意見綜合如下：(i) 查詢屋宇署跟進新北河大樓石屎剝落事故的情況和定期巡查樓宇結構及僭建物的計劃；(ii) 查詢房屋署會否就即將實施的垃圾徵費措施及廚餘回收計劃於公共屋邨內舉辦宣傳教育活動；(iii) 查詢會否就深水埗地區研究計劃邀請相關部門到區議會提供資訊；(iv) 查詢深水埗地區未來的福利規劃；(v) 查詢會否有計劃於海麗商場招商引資及檢討其租金評估機制；以及(vi) 反映南山邨商場有商戶擬改變經營模式和更改合約用途及查詢相關資訊。

12. 黎永康先生回應表示：(i) 屋宇署於 2 月 18 日收到新北河大樓有石屎剝落的舉報後，隨即派員到上址視察，發現大廈 2 樓露台底部有石屎及批盪剝落下墜的危險，由於該大樓業主立案法團未能安排進行所須的緊急維修，故署方立即安排政府承建商移除剝落及鬆脫的部份；(ii)署方於翌日再派員視察後，認為大樓整體結構沒有明顯危險。署方於 2 月 20 日向該業主立案法團發出勸諭信，要求盡快進行維修，否則會考慮根據《建築物條例》發出修葺令；(iii) 大樓並無按署方於 2022 年 7 月 20 日所發出強制驗樓通知書的規定，委任註冊檢驗人員進行檢查及維修，署方會考慮向有關業主提出檢控；以及(iv) 署方自去年開始使用無人機為一些尚未遵行強制驗樓通知書規定而風險較高的樓宇進行檢查。署方會視乎樓宇的狀況及需要，代為安排政府承建商進行維修，惟不會為新北河大樓等較大型並有業主立案法團的樓宇安排所須的維修工程。

13. 陳偉華先生回應表示：(i) 會配合環保署推行垃圾徵費的日期於屋邨舉辦相關活動；以及(ii) 環保署會於今年年底前為所有公共屋邨安裝廚餘機，房屋署會作出相應配合。

負責人/部門

14. 周美儀女士回應表示：(i) 社署於深水埗區設有不同類別的福利服務包括青少年、康復及家庭服務等；以及(ii) 署方於規劃福利設施時，會考慮服務規劃的標準，與及該地區的服務需要、人口數目、人口增長、是否有新舊屋邨交替及其他因素等，並會就個別地區的發展項目諮詢相關團體及持份者，包括區議會。

15. 主席表示：(i) 據悉市區重建局（市建局）的研究結果將於今年第一或第二季公布；以及(ii) 建議邀請市建局到區議會闡述研究內容、分析及展望等。

16. 委員補充表示，據悉市建局計劃於 3 月下旬舉辦地區研究工作坊，鼓勵議員參加。

17. 陳偉華先生綜合回應表示：(i) 商場如有空置鋪位，會盡早通知房屋署商業樓宇管理小組以再作招租；如未有人競投的商舖，會考慮改變租用用途；(ii) 房屋署有獨立及專業的估價團隊，評估商場租金時會參考整個區域狀況等因素；以及(iii) 租戶須遵守租約條款，惟如經營困難，可先向屋邨辦事處查詢及反映；如有需要，可向房屋署申請擴闊租用用途。

18. 主席總結表示，如政府釐訂商場租金時參考鄰近私人屋苑租金較高的商場，則海麗商場的租金將難以適當地調整至公屋居民可負擔消費的範圍。期望部門考慮委員的意見，改善租金釐訂機制。此外，有關南山商場有商戶擬更改或擴闊商鋪用途範圍，委員可先向屋邨辦事處查詢，有需要時可向房屋署商業樓宇管理小組申請修改租用用途。

19. 主席表示，秘書處收到陳國偉議員的缺席申請，請委員會備悉。

負責人/部門

議程第 3 項：下次會議日期

20. 下次會議將於 2024 年 4 月 25 日(星期四)上午 9 時 30 分舉行。

21. 餘無別事，會議於上午10時28分結束。

深水埗民政事務處

區議會秘書處

2024年3月