

第7屆深水埗區議會房屋、規劃及社會福利委員會
第2次會議記錄

日期：2024年4月25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

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
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
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

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

列席者

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 2 次會議。

議程第1項：通過房屋、規劃及社會福利委員會第1次會議記錄

2. 委員會通過上述會議記錄。

議程第2項：建議逐步提升深水埗區公屋智能化管理（房屋、規劃及社會福利委員會文件第2/2024號）

3. 委員介紹文件第2/2024號。

4. 官勝儉先生介紹回應文件第2a/2024號。

5. 委員的查詢及意見綜合如下：(i) 建議將「房署資訊通」(「資訊通」)的申請者資格放寬至公屋租戶的親屬，以應對長者住戶不懂使用手機的問題；(ii) 建議增加「資訊通」的功能，例如備存房屋署的政策及指引、提供暫停供水供電等大廈資訊、提供停車場的剩餘車位數目及繳付泊車費、查詢公屋申請進度和單位資料等；(iii) 建議以「資訊通」的使用率及使用情況為參考數據，以便改善及強化有關系統；(iv) 建議利用「資訊通」完善電子記錄系統管理，例如記錄市民的求助及投訴個案，以便跟進；(v) 查詢「資訊通」是否單向提供資訊和會否提供使用者表達意見的渠道；(vi) 建議署方加強「資訊通」的宣傳；(vii) 建議署方考慮逐步改善舊式公共屋邨的管理系統；(viii) 建議署方使用新數據評估智能卡門禁系統的試行結果；(ix) 認為不同公共屋邨的人口結構或會影響試行結果；(x) 認為署方宜重新評估在智能電話普及的現況應否仍採用智能門卡；(xi) 建議署方積極考慮落實公共屋邨住戶使用智能門卡或「八達通」出入的安排；(xii) 建議署方於大廈大堂增設電子屏幕方便住戶（尤其是長者）查閱資訊；(xiii) 查詢會否採用智能機械人或其他科技化工具進

行清潔及維修；(xiv) 建議署方善用智能科技建立「電子社區」，增強居民之間的互動；(xv) 建議署方參考內地做法，採用智能科技觀察獨居長者及雙老家庭，適時上門探訪；(xvi) 建議於公共屋邨的照明系統加入智能科技元素，例如自動感應系統；(xvii) 建議署方考慮推出手機應用程式，以便居民求助及提出維修要求，簡化屋邨辦事處的管理操作；(xviii) 建議增設網上預約系統處理各項申請，縮短住戶遞交表格時的輪候時間；以及(xix) 建議開立手機即時通訊平台，讓住戶即時反映問題、作出投訴、獲取實時資訊及加強住戶間的溝通。

6. 官勝儉先生作綜合回應：(i) 署方會於新落成的公共屋邨試行兼容智能卡及非接觸方式的門禁系統；(ii) 署方已張貼通告及透過屋邨通訊宣傳「資訊通」，並會繼續加強推廣，讓更多居民認識；(iii) 會向部門反映委員建議加設的各項「資訊通」功能；(iv) 新落成的公共屋邨會設有智能照明系統，惟並未有自動感應的功能，會向部門反映委員的意見；以及(v) 會向總部反映委員建議於舊式公共屋邨引入智能科技管理元素。

7. 主席總結表示，委員會集中討論如何提升新、舊屋邨的智能科技發展及所提供的服務。有關「資訊通」，委員會期望房屋署加強宣傳以提升使用率及逐步優化其功能，並建議署方建立數據中心。另外，委員會認為引入智能科技可舒緩人手短缺的情況，惟須循序漸進，以免造成失業問題。

議程第3項：建議改善深水埗區房屋委員會轄下商場空置商舖情況（房屋、規劃及社會福利委員會文件第3/2024號）

8. 委員介紹文件第 3/2024 號。

9. 陳偉華先生介紹回應文件第 3a/2024 號。

10. 委員的查詢及意見綜合如下：(i) 認為署方應靈活考慮不同方法鼓勵及扶持商戶，維持商場人流，以減少退租情況；

(ii) 查詢公共屋邨商場規劃用途的準則、程序及所需時間，並認為署方須與時並進，根據最新營商情況彈性處理和加快協助更改商舖規劃用途的個案；(iii) 反映公共屋邨街市空置率高，居民經常要到邨外其他地方購買日常用品，造成不便；(iv) 建議署方從多方面研究如何利用空置舖位，以避免資源浪費、增加人流、豐富貨品類別和解決居民購買日常用品的需要，建議方案包括舉辦攤檔式市集、聯同區議員於商舖舉辦提振經濟的活動；提供工作空間予關愛隊、非政府機構或社會企業；以短期租約形式出租商舖予文青文創、青年初創企業、特賣場等；以及引進不同類型的行業，例如網上購物發貨點的等新興行業；(v) 建議考慮以不同管理方法處理更改用途或租金問題，例如分拆舖位招租，或減少集團式的商舖進駐，扶助中小型企業；(vi) 建議署方多與商戶會面和溝通及作定期巡視，以了解商戶意見及需要；(vii) 建議加強商場及商舖的宣傳；(viii) 對部分缺少生活配套的屋邨商場，建議採取招商引資的方式，或向超級市場及便利店的經營者提供優惠租金；(ix) 查詢海麗商場招商引資的進度及超級市場進駐的時間表；(x) 建議署方提前向即將完約的商戶洽商續約問題，以減低退租情況；(xi) 反映租金釐定機制須符合實際情況和考慮市民的經濟承受能力，並查詢會否檢視及優化現有機制，亦期望可加快調整租金；(xii) 查詢署方的工作成效指標會否與商場的使用率掛鉤；(xiii) 查詢署方在深水埗區內舉辦的商場活動和節慶假日燈飾活動及其吸引人流及帶動消費的成效，並建議聯絡區議員協助活動宣傳；(xiv) 查詢公共屋邨商舖空置時間的數據；(xv) 建議署方檢視各街市及商場現有租用模式的異同及參考其他承辦商的經營模式，以期望改善人流及減低商戶之間的相互比較；以及(xvi) 查詢招標流程，並建議優化相關程序，增加招租的靈活性，以及提供招租商舖列表及圖則等。

11. 陳偉華先生作綜合回應：(i) 因租金釐定機制涉及公帑，故須考慮一籃子因素，署方亦盡量根據市場最新狀況，以釐定合適的租金水平；(ii) 署方一直有就更改舖位用途作檢視，亦

會考慮短期租約及分拆舖位出租等形式；(iii) 署方備有商舖列表，並會採用不同出租策略，例如與商戶直接洽談和公開招標等；(iv) 商戶於決定是否租舖時會考慮生意額及經營前景等不同因素，而北上消費及網上購物的興起或會影響租舖決定；(v) 備悉並會考慮議員所提出的商戶類型，例如文青文創、青年初創企業、民生需要的企業等；(vi) 舖位的招標程序一般需時，如沒有收到回標，署方會於諮詢不同持分者的意見後考慮改劃用途，以期盡快進行第二次招標並租出舖位；(vii) 如擬更改舖位用途，一般須進行可行性技術研究；(viii) 署方一直有就海麗邨超級市場舖位進行公開招標及直接聯絡超級市場的營運者，務求盡快為居民提供購物便利；(ix) 舊式商舖及街市舖位更改用途事宜需獲商業樓宇管理小組審批，當中亦會因應不同行業的轉變而涉及租金調整。商戶如欲更改舖位用途，可先聯絡屋邨辦事處；以及(x) 就部分街市而言，商舖的貨物定價並非導致人流不足的單一原因，貨品質素或種類亦會影響居民的選擇。

12. 委員的查詢及意見綜合如下：(i) 建議署方須從多方面與不同持分者溝通，以增加租戶的參與度和了解受眾的需要；(ii) 建議署方於調查研究、招商策略及短期租約方面考慮受眾的類型改變，以切合需求；以及(iii) 建議於舖位招租前進行可行性研究，包括不同類型用途的可能性。

13. 陳偉華先生作綜合回應：(i) 署方於招租時會考慮不同行業及用途；以及(ii) 署方會於大型節日，例如母親節、復活節及聖誕節等舉辦節慶活動，期望與區議員攜手合作宣傳，促進商戶的生意。

14. 主席總結表示，委員期望能攜手協助活化商場及街市，以助商戶持續經營，滿足居民的購物需要，並期望署方向商業樓宇管理小組反映委員會的意見。委員認為制訂市場策略時須平衡公帑的運用，故期望商業樓宇管理小組訂定一套靈活並能

因應市場而迅速反應的策略，以應對未來的挑戰。另外，委員表示各區情況有別，希望商業樓宇管理小組可派員出席會議，了解實際情況，進行分析及訂定適切的市場策略。

議程第4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4/2024號）

15. 主席總結表示，委員知悉有關匯報。

議程第5項：其他事項

16. 委員並無提出其他事項。

議程第6項：下次會議日期

17. 下次會議將於2024年6月13日(星期四)上午9時30分舉行。

18. 餘無別事，會議於上午11時03分結束。

深水埗民政事務處

區議會秘書處

2024年5月