

2011 年房屋署屯門區屋邨管理工作大綱

目的

本文件旨在闡述房屋署屯門區屋邨 2011 至 2012 年度的工作計劃重點以供各議員參閱，並提供寶貴意見。

(一) 提供優質居所

1) 制定全年各屋邨的保養維修及環境改善項目

- 制定全年各屋邨保養維修及環境改善工程項目，有系統地進行各項工程，保持屋邨樓宇質素及改善居住環境：
 - ◆ 附件(一)：2011/12 年度主要工程項目

2) 繼續推行「全方位維修計劃」及「日常家居維修服務」

- 在大興邨、三聖邨和安定邨展開「全方位維修計劃」，以確保公屋單位得到適時的維修保養。
- 屯門區所有屋邨繼續推行「日常家居維修服務」，以便迅速回應居民所提出的室內維修要求。

3) 改善公共屋邨的無障礙設施

- 參照「設計手冊：暢通無阻的通道 2008」的規定，在各屋邨進行改善行人通道和無障礙通道工程，以切合不同人士的需要。
- 改善設施包括升降機改善工程、在樓梯平台及樓梯的最高和最低一級安裝觸覺警示帶、安裝指定尺寸和形狀的扶手、因應個別住戶需要而度身設計的室內改裝工程，例如加寬廁所及廚房門。
- 安排一名無障礙主任在各屋邨，處理及跟進有關無障礙通道的裝置及查詢。

4) 加強在屋邨內進行高空工作的安全措施

- 定期檢查樓宇所裝設的水平式救生索系統。
- 增設圍欄在高空平台位置，加強進行高空工作的安全措施。
- 嚴格要求承辦商在高空工作時採取適當的防墮措施。

5) 提升公共屋邨閉路電視保安系統

- 將現時公共屋邨閉路電視保安系統改為數碼化及彩色畫面，可提升系統的清晰度，及因應地理環境調較系統的涵蓋範圍，有助加強保安工作。
- 屯門區以下屋邨已完成「提升閉路電視保安系統」工程：
友愛邨、安定邨、三聖邨、大興邨、蝴蝶邨、湖景邨及富泰邨。

(二) 促進可持續生活

1) 繼續推廣「租金援助計劃」

- 就財政司司長於今年 2 月公布財政預算案時提出的差餉寬免措施，房委會已由 2011 年 4 月開始，分期將 2011/12 年度的差餉寬免額，轉歸公屋住宅租戶以及非住宅樓宇租戶。至於政府會為繳交一般租金的公屋租戶及暫准租用證持有人代繳兩個月租金方面，待立法會財務委員會批准有關撥款後，房委會會落實及公佈有關細節。
- 同時，房委會設立租金援助計劃，以寬減租金的方式，援助有暫時經濟困難的租住房屋及中轉房屋住戶。
- 透過各種途徑，加強宣傳租金援助予居民，例如屋邨資訊台及電台廣播、張貼海報、派發資料單張及屋邨通訊，讓有經濟困難而合乎資格申請租援的住戶獲得此計劃的訊息。
- 加緊及經常與慣性欠租的困難戶保持聯絡，鼓勵他們申請租援或轉介社會福利署尋求協助，以改善其經濟狀況。

2) 繼續推行促進家庭和諧共融的優化房屋政策

- 繼續推行多項促進家庭和諧共融的優化房屋政策，以鼓勵家庭成員互

相扶持及關懷長者，促進家庭凝聚。

- 「天倫樂加戶計劃」容許一名成年子女(連同其家人)加入長者租戶的公屋戶籍，讓長者得到子女照顧，居家安老。
- 公屋年青家庭可透過「天倫樂合戶計劃」，申請與年長父母或受供養的年長親屬同住，以方便照顧長者。在資源許可的情況下，合併戶可選擇遷往任何地區居住。
- 在「天倫樂調遷計劃」下，符合資格的長者戶或年青戶，可申請調遷至對方現居的同一屋邨或就近區議會選區內的屋邨居住，包括市區或擴展市區的單位。
- 優化措施目的是加強公共屋邨以家庭為核心的支援網絡，促進公屋住戶家庭和諧共融。

3) 繼續提供「房屋諮詢及服務隊」的服務

- 房屋諮詢及服務隊是一隊社工團隊，由 2010 年 4 月中起，為屯門公共屋邨的居民服務。
- 服務隊的主要服務範圍包括：
 - ◆ 舉行入伙迎新會和上門家訪，以幫助新租戶適應新居住環境，以及轉介有需要的家庭往適當的相關部門和志願機構求助。
 - ◆ 協助邨管諮委會籌辦聚會和活動，以加強居民的歸屬感和促進社區建設。
 - ◆ 協調相關政府部門、非政府機構和志願團體，為居民調動適當的社會服務和社區資源，與公屋租戶建立聯繫。
- 服務隊將會繼續促進鄰里守望相助的工作，定期為屋邨舉辦各類活動，讓公屋居民盡快融入社區，加強鄰里間的接觸和聯繫，建立互助精神。

4) 加強屋邨管理諮詢委員會夥拍非政府機構促進公共屋邨睦鄰精神的優化計劃

- 房屋署在 2009 年 10 月開始實施邨管諮委會夥拍非政府機構舉辦各類型適合區內需要的活動，為居民提供更多元化的社會服務，從而促進社區和諧與鄰里共融。
- 這項計劃深受邨管諮委會廣泛支持，及認為夥拍活動能加強公共屋邨守望相助的精神和提供更切合地區需要的社會服務。
- 房屋署在 2011 年 3 月作出檢討，結果顯示夥拍活動能達到促進睦鄰精神和加強租戶歸屬感的目標和預期效果，房屋署會繼續推行此項優化安排。

5) 繼續推行「屋邨管理扣分制」

- 繼續推行屋邨管理扣分制，加強巡查屋邨的公眾地方，對居民在公眾地方胡亂拋棄垃圾及將雜物阻塞走廊的不當行為採取執法行動，及提醒居民保持家居及屋邨環境清潔。
- 嚴厲打擊屋邨內高空擲物情況：
 - ◆ 按個案的嚴重情度而採取扣分，甚至終止租約。
 - ◆ 在高空擲物黑點的屋邨輪流擺放『流動數碼閉路電視系統』，俗稱『天眼』，以遏止高空擲物的行為。
 - ◆ 增派特別任務隊駐守高空擲物黑點的屋邨，在邨內不同地點進行密切的監察，蒐集高空擲物的證據。
 - ◆ 推行「鄰里守望活動」，鼓勵居民舉報擲物事件。
- 加緊執行在公屋暫准飼養狗隻的規定：
 - ◆ 嚴格執行暫准養狗的措施。
 - ◆ 增加巡查工作，嚴厲打擊違例養狗情況，對違規住戶予以扣分。
 - ◆ 調派特別任務隊偵查懷疑違例養狗個案，及進行密集式特別巡查行動，以阻嚇及有效監察違例養狗的情況。
- 加強宣傳及教育工作，提醒居民不要作出違規行為。

6) 加強屋邨清潔工作

- 防範流感的傳播，房屋署會繼續加強公共屋邨環境衛生的工作。
- 督促清潔承辦商加強滅鼠滅蚊活動、清除積水，減低其他疾病的爆發。
- 繼續透過屋邨辦事處與邨管諮委會、互委會及志願團體舉辦各種宣傳及推廣活動，例如：「清洗太平地」、「公共屋邨歲晚大掃除」及「嘉年華會」，提高住戶對保持屋邨及家居清潔的意識。
- 加強宣傳及教育，提醒住戶保持良好的個人和環境衛生習慣。

7) 加強管制小販

- 監督護衛公司調配人手，驅趕邨內非法擺賣活動的小販。
- 在有需要時，調派特遣隊巡查屋邨小販擺賣黑點，採取突擊行動拘捕及檢控違規擺賣的小販。
- 與警方及食物環境衛生署進行聯合行動驅趕及檢控違規擺賣小販。
- 房屋署會定期與各有關政府部門舉行跨部門會議，檢討屯門區內的小販問題。

8) 加強樹木管理的工作

- 制訂更完善的樹木管理計劃，以加強保育和保護屋邨內的樹木。
- 對樹木進行風險評估，並採取所需補救工作。
- 為屋邨內的樹木建立資料庫，以便利樹木管理工作。
- 加強前線人員在樹木安全方面的培訓。
- 邀請邨管諮委會委員成為屋邨樹木大使，以全社區監察方式進行樹木風險管理，並為他們開辦培訓班。

9) 繼續推行屋邨防火安全運動

- 屋邨辦事處派員定期巡查屋邨的防火設施及裝備，確保運作正常。
- 定期在屋邨舉行防火演習、安排消防處大型流動宣傳車在邨內展覽及宣傳防火意識。
- 由屋邨辦事處與邨管諮委會、互委會及志願團體舉辦屋邨/家居防火安全運動，及參觀防火教育徑，從而推廣防火訊息。
- 與消防處合辦「消防大使」訓練計劃。

10) 加強環保意識及綠化工作

- 透過各種宣傳及推廣活動，例如舉辦展覽、嘉年華會及比賽，向居民宣揚環保意識，加強推行減少廢物及回收廢物等工作。
- 配合環保團體/機構回收舊衣、舊燈管、舊充電池等可循環再造物品。
- 推行節約能源，包括在光源度充足的情況下，減少部份大廈內公用地方的光管數目，並定時每兩個月調較公用燈的照明時段，以便更有效使用能源。
- 加強屋邨綠化工作，因應各屋邨的情況加種植物和花卉，及在邨內進行園景改善工程，為居民提供一個優美及綠化的環境。

(三) 充分和合理運用公共資源

1) 繼續推行「公屋住戶紓緩擠迫調遷計劃」和「改善居住空間調遷計劃」

- 在資源許可下，房委會每年會不定期推出遍及全港屋邨的「公屋住戶紓緩擠迫調遷計劃」及「改善居住空間調遷計劃」，為現居租戶提供調遷機會。
- 居住密度低於每人 5.5 平方米的公屋住戶，可透過「公屋住戶紓緩擠

迫調遷計劃」，申請調遷到較大單位。

- 居住密度低於每人 7 平方米的公屋住戶，可透過「改善居住空間調遷計劃」，申請調遷到較大單位。
- 申請人及家庭成員不能擁有任何住宅樓宇及必須通過全面經濟狀況審核。
- 於截止申請日期當日或之前在公屋住滿十年或以上的申請人，可選擇遷往任何地區。
- 申請人可自行揀選單位，而選樓次序會按居住密度、家庭成員人數和居住期長短而訂定。如三者皆相同時，則以抽籤方法決定次序。

2) 繼續執行「公屋住戶資助政策」和「維護公屋資源的合理分配政策」

- 房委會實施「公屋住戶資助政策」，旨在減少對那些入住公屋後，經濟條件有相當改善的住戶的房屋資助；並通過「維護公屋資源的合理分配政策」，以入息及資產兩項準則，作為衡量租住公屋住戶繼續接受公屋資助的資格，維護公屋資源合理分配。
- 根據「公屋住戶資助政策」，公屋住戶如在公屋住滿十年或以上，或根據各項租務政策而須通過入息及資產審查的家庭，便須每兩年申報家庭入息一次。不申報入息或家庭總收入超逾有關的資助入息限額的住戶，須按有關資助入息限額規定繳交雙倍或倍半淨額租金另加差餉。
- 根據「維護公屋資源的合理分配政策」，正繳交雙倍租金的公屋住戶，須在下一輪的申報家庭入息時同時申報資產。放棄申報或未能通過資產審查的住戶，便須遷出所住的公屋單位。
- 所有家庭成員均為 60 歲或以上的住戶、全家領取綜合社會保障援助金的住戶或持合租租約共住一單位的住戶，可豁免申報入息及資產。
- 房屋署會審查所有入息及資產申報，找出可疑個案作深入調查，及主動嚴查可疑和隨機抽選的個案。
- 虛報資料人士會被檢控，一經定罪，可被判監及罰款，並須補交過往因資料不正確而引致少付的租金金額。

3) 加強打擊濫用公屋資源

- 公屋是社會寶貴的資源，房屋署一直竭力維護公屋資源的公平善用，打擊濫用公屋。如公屋租戶被證實濫用公屋，除會被終止租約外，更可能會被檢控。
- 在日常的屋邨管理工作中，職員通過兩年一度的家訪調查，偵察濫用公屋個案。
- 「善用公屋資源分組」會深入調查隨機抽選和涉嫌濫用公屋的個案，

確保公屋資源得以善用。

- 不時舉辦宣傳和教育活動，例如舉辦巡迴展覽、嘉年華會及透過電台廣播，廣泛宣揚善用公屋資源的信息，提高公眾對打擊濫用公屋的意識。
- 派遞宣傳資料及「舉報濫用公屋郵柬」給所有公屋租戶，以鼓勵住戶舉報涉嫌濫用公屋情況。

4) 加強監察服務承辦商的表現

- 屋邨辦事處職員經常與服務承辦商作出交流和溝通，以建立緊密的伙伴關係，從而提升屋邨管理質素。
- 透過邨管諮委會及日常的工作討論，促進租戶、承辦商及員工之間的溝通和合作精神，藉以改善服務承辦商的整體表現。
- 加強服務承辦商對於承擔合約責任和遵守保障勞工規定的意識和需要。
- 對服務承辦商的表現進行季度評審及分析，向表現差劣的承辦商進行規管處分。
- 檢討現有服務承辦商的合約，以配合推行「最低工資條例」。
- 舉辦「傑出服務承辦商大獎」，鼓勵承辦商持續進步，為居民提供更優質的服務。

5) 加強巡查屋邨內非住宅單位

- 密切巡視屋邨內非住宅單位，如發覺租戶所進行的業務性質與租約不相符，會採取警告及跟進行動。
- 加強巡查屋邨公眾地方，避免租戶將雜物放在通道，引致阻礙或造成意外。

(四)提升商業樓宇的吸引力

1) 制定兆康商場、街市改善工程，項目包括：

- 重組街市乾濕貨區
- 加設新入口以改善人流
- 增加新行業(食肆區)
- 翻新街市牆磚、地磚及抽風系統
- 改善指示牌
- 美化街市外觀

房屋署

2011年6月

2011 - 2012 年度
屯門區屋邨主要保養維修及環境改善工程項目

屋邨	工程項目	地點
蝴蝶邨	噴水池美化工程	蝶意樓旁外圍公眾地方
	加高欄河	各座住宅樓宇大堂
	加建大廈入口之簷篷工程	蝶舞、蝶意、蝶聚、蝶影樓
	更換行人路預製地磚	蝶舞樓外圍公眾地方
	更換遊樂場地墊	邨內公眾地方
	鋪設「觸覺引路帶」及於樓梯扶手加裝盲人提示牌	各座住宅樓宇、停車場及外圍公眾地方
	更換損壞之圍欄	蝶意樓外圍公眾地方
	興建有蓋行人通道	蝶意、蝶聚樓外圍公眾地方
	繼續推行「日常家居維修服務」	各座住宅單位
湖景邨	更換部份單位大門	湖翠樓及湖暉樓
	加建新有蓋行人走廊	近湖光樓外圍公眾地方
	鋪設「觸覺引路帶」及於樓梯扶手加裝盲人提示牌	各座住宅樓宇、停車場及外圍公眾地方
	更換損壞之欄杆	各座住宅樓宇天台及停車場附近外圍公眾地方
	更換行人路地磚	近辛亥年中學及唐賓南中學的外圍公眾地方
	繼續推行「日常家居維修服務」	各座住宅單位

屋邨	工程項目	地點
大興邨	興建有蓋行人通道	近興輝樓
	升降機更新工程	興平樓、興輝樓及興耀樓
	更換損耗地墊	公園近興平樓及興盛樓
	改善「無障礙通道」設施	邨內範圍
	繼續推行「日常家居維修服務」	各座住宅單位
	推行「全方位維修計劃」	邨內住宅單位
安定邨	改善消防車緊急通道	邨內公眾地方
	加建新有蓋行人通道	定龍樓至鄧肇堅小學外圍公眾地方
	鋪設「觸覺引路帶」及於樓梯扶手加裝盲人提示牌	各座住宅樓宇及外圍公眾地方
	更換損壞之欄杆	胡兆渠小學附近外圍公眾地方
	繼續推行「日常家居維修服務」	各座住宅單位
	推行「全方位維修計劃」	邨內住宅單位
寶田邨	屋邨粉飾工程	邨內範圍
	改善「無障礙通道」設施	邨內範圍
	興建有蓋行人通道	第二座與第三座之間
	重鋪遊樂場地墊	邨內範圍
	冷氣機集水喉改善工程	全邨各座樓宇
	繼續推行「日常家居維修服務」	邨內住宅單位

屋邨	工程項目	地點
友愛邨	升降機更新工程(分期進行)	愛勇樓、愛樂樓、愛禮樓、愛智樓、愛信樓、愛義樓及愛廉樓
	鋪設「觸覺引路帶」及於樓梯扶手加裝盲人提示牌	各座住宅樓宇及外圍公眾地方
	更換天台損壞欄杆	愛信樓，愛義樓及愛廉樓天台
	安裝多能感應地圖	近愛曦樓，愛勇樓及愛廉樓外圍公眾地方
	增建淋花喉管	邨內公眾地方
	更換馬路地磚	近愛德樓 外圍公眾地方(愛德里)
	加建簷篷工程	愛廉樓呂祥光幼稚園正門對上外牆
	繼續推行「日常家居維修服務」	各座住宅單位
三聖邨	興建有蓋行人通道	邨內範圍
	升降機更新工程	全邨各座樓宇
	改善「無障礙通道」設施	邨內範圍
	繼續推行「日常家居維修服務」	各座住宅單位
	推行「全方位維修計劃」	邨內住宅單位

富泰邨	全邨粉飾工程	全邨各座樓宇
	冷氣機集水喉改善工程	全邨各座康和式設計樓宇
	改裝生鐵渠	邨內範圍
	維修遊樂場設施及更換損耗地墊	邨內範圍
	改善「無障礙通道」設施	邨內範圍
	繼續推行「日常家居維修服務」	邨內住宅單位