

房屋署  
元朗區 2007/2008 年度屋邨管理工作計劃

目的

本文件旨在闡述房屋署元朗區 2007 年至 2008 年度的屋邨管理工作計劃重點，以供各議員參閱，敬請提供寶貴意見。

(一) 公屋租約管理工作計劃：

(1) 共建和諧社會

- (i) 房署由 2007 年 1 月起展開全港公屋住戶入息抽樣調查，藉以蒐集精確的公屋住戶入息資料，作為日後統計分析用途。
- (ii) 為確保寶貴的房屋資源可以分配給有真正需要的公屋住戶，房署會審慎調查調遷申請個案之社會及醫療等因素，凡有充足理據者，房署會安排他們特別調遷，協助他們解決問題。
- (iii) 房署會加強與社署合作，針對虐待配偶及涉及家庭暴力個案，提供庇護中心、體恤安置或有條件租約給有需要的家庭。
- (iv) 如有入息驟降的家庭，房署可給予最多 3 年的租金援助，另外亦可酌情處理住戶入伙時間不足 3 年的特殊個案申請租金援助。

(2) 改善居住空間

- (i) 房署每年均定期推出「住戶紓緩擠迫調遷計劃」，讓人均居住密度 5.5 平方米以下的住戶申請調遷，以紓緩擠迫的居住情況。
- (ii) 房署於 2006 年起安排推出「改善居住空間調遷計劃」，對象為現時人均居住密度低於 7 平方米的公屋住戶。藉以進一步改善住戶的居住空間。合資格住戶可申請調遷較大單位，居住公屋滿 10 年或以上的住戶在揀選地區方面之限制亦有所放寬。

(3) 降低公屋單位空置率

為有效善用公屋資源，房署在收回公屋單位後會督促承辦商加速進行單位內維修工程。管理公司亦須於指定期限內與住戶辦理簽約手續，盡快租出單位。

#### (4) 減低公屋欠租率

- (i) 房署為方便住戶繳交租金，現已提供多種交租途徑：例如住戶可到各屋邨辦事處交租，亦可透過繳費靈或自動轉賬、銀行「自動櫃員機」、「網上銀行」及「電話理財」等方式交租。由 2007 年 3 月 19 日開始，租戶亦可於 7-11 便利店 24 小時繳付租金。而由 2007 年 5 月 24 日起，收租服務更擴展至各地鐵客務中心。
- (ii) 房署由 2007 年 3 月 19 日開始用電話溫馨提示方式提醒公屋住戶履行租約條款準時交租，以減低欠租率。
- (iii) 住戶若欠繳所住公屋單位兩個月租金或連續三個月慣性將月租拖欠到下一個月才清繳，房署將對該戶發出「遷出通知書」，終止租約及收回單位。
- (iv) 若住戶被發「遷出通知書」及單位被收回，他們兩年內會被禁止申請輪候公屋。
- (v) 縱使房署收回單位，欠租戶仍須清繳所有欠款，日後方可再次獲配公屋。

#### (5) 善用公屋資源

- (i) 公共房屋乃社會資源。房署會繼續採取嚴厲措施，防止公屋資源被濫用及制定工作計劃收回寬敞戶的公屋單位。
- (ii) 房署職員每兩年定期進行家訪，要求各住戶申報居住情況，若發現懷疑濫用公屋資源的個案，如長期丟空單位、轉租、在單位內從事非法活動及虛報資料等，屋邨職員及「善用公屋資源分組」組員會進行調查。若證實有濫用公屋資源的情況，便會向有關住戶發出「遷出通知書」，收回單位。
- (iii) 房署會與其他有關部門建立更緊密的聯繫和合作，並加強教育及宣傳，以收阻嚇之效；此外，亦鼓勵市民舉報濫用公屋的個案。
- (iv) 因濫用公屋而被房署收回單位的住戶，兩年內會被禁止申請輪候公屋。

## (二) 物業管理工作計劃：

### (1) 加強屋邨清潔工作

為改善屋邨環境衛生，房署加強宣傳及教育居民屋邨清潔的重要性。措施包括：

- (i) 物業管理經理與屋邨管理諮詢委員會、互委會及志願團體定期舉辦屋邨清潔日，屋邨清潔比賽及嘉年華會，提高各住戶屋邨及家居清潔意識。
- (ii) 在各屋邨大堂張貼海報及通告，並透過液晶體電視屏幕，提高居民對環境衛生的意識，並且嚴厲執行屋邨管理扣分制。
- (iii) 與屋邨管理諮詢委員會合作，加強監察清潔承辦商表現，並鼓勵住戶舉報邨內清潔黑點。
- (iv) 房署職員定期突擊巡查各屋邨清潔情況。
- (v) 嚴厲執行在公屋飼養寵物守則。

(2) 推廣滅蚊運動及增強防蚊措施

房署督促清潔承辦商加強滅蚊工作及提高居民對蚊患的警覺。措施包括：

- (i) 封閉沙井蓋的鎖匙孔。
- (ii) 定期在屋邨公共地方噴灑蚊油。
- (iii) 即時清理坑渠及去水渠的積水。
- (iv) 定期清理屋邨各處(包括樓簷)的積水。
- (v) 妥善處理容易滋生蚊蟲的花草樹叢。
- (vi) 在天水圍及元朗區大部分屋邨安裝滅蚊機。
- (vii) 張貼通告及利用屋邨地下大堂的電視屏幕播放控蚊宣傳字句，及呼籲住戶舉報蚊患黑點。

(3) 改善屋邨內的小販擺賣情況

為改善屋邨小販擺賣情況，房署積極推行以下措施：

- (i) 監督護衛公司調配足夠人手驅趕在邨內非法擺賣的小販。
- (ii) 在有需要時，調派特遣隊巡查屋邨小販擺賣黑點，採取突擊行動檢控違規擺賣小販。
- (iii) 對屋邨內違例非法擺賣熟食小販住戶，實施扣分制，以加強阻嚇作用。
- (iv) 與警方及食物環境衛生署保持緊密聯繫，加強聯合行動驅趕及檢控違規擺賣小販。
- (v) 加強宣傳，勸籲邨民切勿光顧非法擺賣小販。

(4) 加強推行屋邨管理扣分制

房署繼續嚴厲執行扣分制，在現有扣分制下新增違例事項的項目及加強罰則如下：

- (i) 「在屋邨公共地方吸煙或攜帶燃着的香煙」扣5分。「屋邨公共地方」指屋邨範圍內公眾可以進入的地方，包括住宅樓宇內所有公共地方、行人通道、屋邨遊樂場地、休憩花園及屋邨道路等（屋邨指定吸煙區除外）。
- (ii) 造成噪音滋擾扣5分。初犯的租戶會被書面警告一次。如警告無效，再次違反噪音管制條例的租戶會被扣5分。
- (iii) 若租戶在兩年內被扣分數累積至16分，房署會終止其租約，並禁止該等租戶在兩年內循公屋輪候冊申請公共房屋。此外，他們日後將不會獲編配往較佳(如地區、樓齡及樓層)的公屋單位。

(5) 推動綠化、環保回收及節約能源

為推動環保工作，房署採取下列措施：

- (i) 透過舉辦環保展覽、比賽及嘉年華會等活動推行減少廢物，回收廢物，有關綠化及節約能源等工作，並鼓勵居民參與，提高環保意識。
- (ii) 協助環保團體/機構回收舊衣等可循環再造物品。
- (iii) 除在邨內擺放三色回收桶外，亦會鼓勵及協助清潔承辦商定期設置廢物回收攤位，在天澤、天逸及天耀邨推行廢物源頭分類試驗計劃。
- (iv) 綠化屋邨環境，因應各屋邨的情況加種/改善邨內植物和花卉，並在主要花園內的樹木加貼名牌。
- (v) 在光源度充足下，刪減部分大廈內公用地方裝置的光管數目；定時在冬夏季調較公用燈照明時段，達至有效使用能源。

(6) 推行屋邨防火安全運動

為提高居民防火意識，房署繼續推行以下工作：

- (i) 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。
- (ii) 定期巡查屋邨內的防火設施及裝備，以保障屋邨消防安全水平。
- (iii) 鼓勵居民參與消防大使訓練課程，舉辦屋邨/家居防火安全運動，鼓勵小孩一齊參與，全面推廣防火訊息。

(iv) 舉辦「最積極推廣防火 EMAC」選舉。

(7) 取締屋邨公眾地方曬晾衣物

房署採取以下措施解決屋邨公眾地方曬晾衣物問題：

- (i) 教育及勸喻居民切勿在公眾地方違例曬晾衣物，以保持屋邨範圍內外公眾地方整潔。
- (ii) 於夏季指定期間，開放更多屋邨公眾地方供居民曬晾棉被。
- (iii) 加強與各政府部門定期採取聯合行動，清除屋邨範圍外公眾地方曬晾衣物情況，保持市容及社區整潔。

(8) 全方位維修計劃及屋邨環境改善工程

- (i) 繼續推行全方位維修計劃及制定全年各屋邨環境改善工程項目，有系統地進行各項工程，保持屋邨樓宇質素及改善環境。
- (ii) 本年度主要的改善工程請參閱附件。

(9) 改善鄰里關係、和諧共處。

本年度各屋邨將環繞「締造和諧互助社區、建立睦鄰愛心屋邨」為主題，舉辦多項屋邨活動，例如舉辦「最溫馨/愛心家庭照選舉」、「好鄰居表揚計劃」、「和諧家庭，鄰里互助」問答遊戲等。

房屋署

2007年6月

2007/2008 年度元朗區  
屋邨主要環境改善工程項目

屋邨	工程項目	地點
天悅邨	五人足球場加高圍欄	悅泰樓側五人足球場
	加設屋邨出入口	悅貴樓側
天恒邨	加建避雨亭	恒智樓側近有蓋行人通道
	興建卵石徑	近恒滿樓側
天恩邨	加設有蓋休憩座椅	近恩慈樓
	加設棋枱	恩頤樓與恩穗樓之間
天澤邨	改善花床及加種植物	屋邨內之各花床
	加設更亭	澤辰樓屋邨入口
	加設座椅	觀景走廊
	加設健身設備	澤星樓對出兒童遊樂場
天逸邨	更換大堂不銹鋼鐵門，以改善通風情況	逸洋樓作試點
	棋枱上蓋加照明系統	邨內公共地方
天華邨	更換閉路電視系統(彩色畫面)	邨內各座
天慈邨	更換閉路電視系統(彩色畫面)	邨內各座
天瑞邨	更換全邨食水喉	天瑞一、二邨
	住宅單位外牆加裝冷氣機去水喉	瑞意樓、瑞心樓、瑞泉樓、瑞龍樓
天耀邨一、二邨	全邨粉飾工程	全邨
	失明人士輔助徑	全邨
	重鋪行人路百歲磚工程	外圍公眾地方
	更改樓層照明射燈為省電及易更換的光管	邨內和諧二型樓座
水邊圍邨	改善綠化環境和環保意識	邨內現在種植的地方及環保閣
	更換部分渠蓋	湖水樓/盈水樓附近