

西貢區議會
房屋及規劃發展委員會
二零二一年第三次會議記錄

日期：二零二一年五月十八日(星期二)

時間：上午九時三十分

地點：西貢區議會會議室

出席者

梁 里先生 (主席)
蔡明禧先生 (副主席)
陳嘉琳女士
陳緯烈先生
陳耀初先生
周賢明先生，BBS，MH
鄭仲文先生
張展鵬先生
張美雄先生
張偉超先生
秦海城先生
方國珊女士
馮君安先生
黎煒棠先生
林少忠先生
劉啟康先生
李嘉睿先生
李賢浩先生
呂文光先生
陸平才先生
謝正楓先生
王卓雅女士
葉子祈先生
余浚寧先生
陳梓文先生 (秘書)

出席時間

上午九時三十分
上午九時三十分
上午九時四十分
上午九時三十分
上午九時三十分
上午九時三十分
上午九時四十二分
上午九時三十分
上午九時四十五分
上午九時四十五分
上午十時四十四分
上午九時三十分
上午十時三十五分
上午十時
上午九時三十分
上午九時三十分
上午九時三十分
上午九時三十六分
上午九時三十分
上午九時三十分
上午九時三十分
上午九時三十分
上午九時三十分
上午十時十二分
上午九時三十分
西貢民政事務處行政主任(區議會)1

離席時間

上午十一時四十一分
上午十一時四十一分
上午十一時四十一分
上午十一時四十一分
上午十一時四十一分
上午十一時四十一分
上午十一時四十一分
上午十一時四十一分
上午十一時四十一分
上午十一時四十一分
上午十一時四十一分
上午十一時四十一分
上午十一時四十一分
上午十一時四十一分
上午十一時四十一分
上午十一時四十一分
上午十一時四十一分
上午十一時四十一分
上午十一時四十一分
上午十一時四十一分
上午十一時四十一分
上午十一時四十一分
上午十一時四十一分
上午十一時四十一分

列席者

吳偉聰先生 西貢民政事務處民政事務助理專員(2)
林綺萌女士 西貢民政事務處高級聯絡主任(2)
黃偉霖先生 房屋署物業服務經理(物業服務)(西九龍及西貢)(5)

葉燕儀女士	西貢地政處高級產業測量師／西貢
何尉紅女士	規劃署高級城市規劃師／將軍澳
沈定虔先生	水務署工程師/新界東區(分配 3)
區子威先生	機電工程署高級工程師/一般法例 3
姚勇毅先生	機電工程署工程師/一般法例 3/2

缺席者

王水生先生
梁衍忻女士

歡迎詞

主席歡迎所有出席及列席會議的人士。

2. 主席表示，秘書處在會前收到通知，王水生先生因處理緊急村務而未能出席會議。由於沒有委員反對，主席宣布根據《西貢區議會會議常規》第 51 (1) 條批准有關缺席申請。

I. 通過房屋及規劃發展委員會二零二一年二月二十三日第一次會議記錄和三月十六日第二次會議記錄

3. 主席表示，秘書處在會前沒有收到修訂建議。由於會上沒有其他修訂建議，主席宣布通過上述會議記錄。

II. 續議事項

(一) 要求解決健明邨通道擠塞問題，及在合適位置加裝升降機或扶手電梯 (上次會議記錄第 48 至 49 段)

4. 委員備悉房屋署提交的人流統計報告。

5. 方國珊女士認為此議題已經討論多年，因此建議以委員會名義去信運輸及房屋局(下稱「運房局」)，希望運房局考慮調撥更多資源支援房屋署調整轄下的基礎建設。

6. 主席建議保留此項目，並要求秘書處去信運房局反映委員意見。委員同意。

(二) 要求在善明邨、尚德邨及健明邨加設天眼

(上次會議記錄第 50 至 51 段)

7. 委員備悉房屋署提交的高空擲物情況報告。

8. 蔡明禧先生表示，翠林邨的高空擲物情況仍然嚴重。雖然情況有輕微改善，但他認為房屋署作為管理委員會的成員之一，需要認真向翠林邨的業主立案法團反映此情況。

9. 房屋署黃偉霖先生感謝蔡明禧先生的意見。他表示房屋署職員已經在委員會會議前一天與蔡明禧先生一同到場視察，已備悉需要改善的地方，並已經轉交早前草擬的信件給業主立案法團委任的管理處作跟進。

10. 主席建議保留此項目。委員同意。

[房屋署會後補註：房屋署已於 2021 年 6 月 10 日致函翠林邨業主立案法團，轉達蔡明禧先生及林少忠先生的關注及意見，同時要求法團採取相應的防鼠措施及加強邨內的清潔工作。]

(三) 要求民政事務署及房委會代表積極介入，盡快召開彩明苑業主立案法團大會及管理委員會會議，並要求房屋及規劃發展委員會就房委會代表未有盡力協助召開會議一事向申訴專員公署立案

(上次會議記錄第 52 至 59 段)

11. 由於委員沒有其他意見，主席建議於下次會議刪除此項目。委員同意。

(四) 要求改善日出康城商場的美食噴煙問題、完善各類型店鋪及研究設立禁止吸煙區

(上次會議記錄第 63 至 64 段)

12. 委員備悉香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)的回覆。

13. 方國珊女士認為日出康城商場雖然面積不大，但是商場的規劃和設計未如理想，配套設施方面也有欠妥的地方，例如禁煙區的標誌不夠明確清晰。她並希望港鐵能在吸煙黑點加強保安。她認為民政事務局沒有顧及居民的反對而批准香港賽馬會在商場內設置場外投注站。雖然投注站還未竣工，但已吸引不少投注人士在附近的花槽範圍聚集。她希望西貢民政事務處(下稱「民政處」)督促香港賽馬會及港鐵維持商場秩序。她亦表示食肆噴煙的情況還沒有完全解決，仍然收到居民向她投訴。

14. 由於委員沒有其他意見，主席建議於下次會議刪除此項目。委員同意。

(五) 要求厚德邨全面修繕各座垃圾槽底部漏水問題

(上次會議記錄第 65 至 66 段)

15. 由於委員沒有其他意見，主席建議於下次會議刪除此項目。委員同意。

(六) 促請為西貢進行海域空間規劃

(上次會議記錄第 90 至 92 段)

16. 由於委員沒有其他意見，主席建議於下次會議刪除此項目。委員同意。

(七) 反對大幅擴充早禾坑碼頭私人繫泊設備，應優先使用現時的設備如觀塘避風塘、改善鹽田梓避風塘等使用率低的設備，或於吐露港等人工海岸線加設碇泊設備

(上次會議記錄第 93 至 95 段)

17. 委員備悉海事處的回覆。

18. 陳嘉琳女士表示，海事處的書面回覆已回答了大部分上次會議的問題。但是處方仍然沒有正面回應為何沒有徵詢水上活動人士的意見，只是再次列出訪問了哪些業界持份者。她指出近日出現不少船隻停泊造成擠逼的情況，希望處方能在暑假前諮詢水上活動人士，包括玩風帆和玩獨木舟的人士。

19. 主席請秘書處去信海事處反映相關意見，並宣布保留上述議題一次。

(八) 要求政府儘快處理西貢將軍澳區食水受污染問題，作出賠償，以解市民擔憂

(九) 要求調查黑點食水源頭以及交待處理食水問題的方法

(上次會議記錄第 96 至 101 段)

20. 主席建議以上兩項議案合併討論，委員同意。

21. 委員備悉水務署的書面回覆。

22. 鄭仲文先生詢問水務署對黑點食水的調查進度。由於水務署一直沒有提供調查進度，他希望水務署能盡快交代黑點源頭和解釋瀝青塗層是如何剝落而流入食水，並流到到其他屋苑範圍，包括和明苑和寶林邨。他不理解水務署為何至今仍未能就黑點源頭提供合理解釋，以及交代將會採取什麼後續解決措施。他希望水務署能就上述議題提供書面回覆給委員會。

23. 水務署工程師/新界東區(分配 3)沈定虔先生表示，水務署會制定全面策略處理全港內壁瀝青保護層剝落的食水鋼管，包括更換或修復有關鋼管。現時，水務署已委託顧問公司研究制定相關策略，而該研究在進行中。待制定全面策略後便會一併處理內壁瀝青保護層的食水鋼管，並於工程進行前進一步聯絡當區區議員講解詳情。

24. 周賢明先生表示，過去的星期天東港城也出現黑點食水的情況，他已經通知水務署到場取樣本以作跟進。他擔心黑點食水有擴散的跡象，因為原本只在厚德邨及和明苑發現黑點食水，他希望水務署盡快找出黑點的源頭。

25. 水務署沈定虔先生表示，已經收到周賢明先生的來信，並已派員到東港城取樣本以作跟進。水務署會於會後與周賢明先生繼續跟進東港城的情況。

26. 方國珊女士歡迎水務署計劃分批更換食水鋼管的安排。她表示在大型水管內增設濾網是治標不治本的方法。將軍澳區的水管面臨老化，不久之前環保大道出現鹹水管爆裂而需要水務署通宵搶修的事件。因此她希望水務署加快更換將軍澳區水管的步伐，並提供更換食水鋼管的時間表。

27. 水務署沈定虔先生表示會在會後提供書面回覆給委員會。

28. 主席請水務署備悉委員的意見，在會後提交書面回覆給委員會，並宣布保留上述議題一次。委員同意。

(十) 本會強烈反對於將軍澳 137 區規劃作混凝土廠重置計劃
(上次會議記錄第 106 至 109 段)

29. 委員備悉發展局的書面回覆。

30. 張美雄先生認為發展局的書面回覆沒有正面回應委員提出的問題。由於海水化淡廠預計於 2024 年完工，他詢問發展局會如何規劃將軍澳第 137 區。如果三間混凝土廠重置到將軍澳第 137 區靠近海水化淡廠的位置，會如何監察海水化淡廠的食水品質。由於海水化淡廠將供應食水給整個東九龍地區，涉及整個地區居民的健康。所以他認為發展局需要就此提供明確具體的回覆。他重申將軍澳的居民仍然在承受區內垃圾堆填區和填料庫。他指出環境局局長黃錦星先生在 2014 年曾經承諾最後一次擴建將軍澳堆填區，並且不會再於將軍澳設置其他厭惡性設施。他認為環境局與發展局似乎沒有就此承諾做好協調的工作。

31. 方國珊女士表示，區議會已經通過兩個動議，反對混凝土廠重置到將軍澳區，並就此去信發展局工務科。而發展局的書面回覆令人失望。她表示，地區的聲音已經清晰地表達不希望把油塘現有混凝土廠的運作方式應用在將軍澳第 137 區。雖然發展局曾在其他場合中表示日後會有嚴謹的監察制度去監察混凝土廠周邊的環境，以確保混凝土的運送過程不會影響社區，但她認為此監察制度並不可信，油塘的居民已經親身經歷多年。因此，她認為發展局很難說服將軍澳的居民相信此監察制度的效能。現時環保大道通往將軍澳第 137 區的路段經常出現傾倒物在運送途中滑動或翻倒（俗稱“嘔泥”）的情況，而且一直有上千輛各種重型車輛進出將軍澳，造成社區污染，包括泥頭車、夾斗車和垃圾運送車等等。她擔心這些污染會擴散到跨灣大橋及將軍澳－藍田隧道(下稱「將藍隧道」)。她希望以委員會名義詢問政府會於今年什麼時候提交第 137 區的可行性研究報告，並表達要求政府停止研究重置混凝土廠到將軍澳區的訴求。

32. 陸平才先生認為厭惡性設施易請難送，一旦混凝土廠遷入到將軍澳第 137 區便很難要求它們遷出。他指出發展局曾經提出把第 137 區發展成住宅區；他擔心混凝土廠一旦遷入，很可能需要 20 到 30 年的時間才會遷出。因此，他要求發展局澄清第 137 區的發展方向，如果是發展成工業區，他希望發展局會設置綠化帶分隔工業區及民居；如果是發展成住宅區，他希望發展局不要設置其他厭惡性設施，包括題述的混凝土廠。他表示康城的居民會繼續大力反對此重置計劃。

33. 呂文光先生表示發展局的書面回覆未如理想，有必要要求發展局再次跟進委員會的提問。他同意委員要求發展局提交第 137 區的可行性研究報告，因為該報告能提供更多關鍵的資料，包括解釋為何混凝土廠需要重置到將軍澳第 137 區，讓委員會作更深入的討論。

34. 周賢明先生表示在上一次的區議會全體大會上，通過了要求發展局停止研究重置混凝土廠到將軍澳第 137 區的動議，並已經以區議會的名義去信發展局。他認為需要從高層次跟進，鑑於海水化淡廠將提供食水給整個將軍澳地區，他擔心混凝土廠的遷入會帶來空氣污染及水質污染。

35. 張美雄先生補充，混凝土廠的遷入不單會影響日出康城及第 137 區的居民，更會影響跨灣大橋途徑的路段，預計會有上千部田螺車途徑跨灣大橋到藍田。發展局在書面回覆中表示，混凝土廠的位置需要策略性去考量，縮短混凝土廠與工地的距離，以減低運輸成本。如果混凝土廠重置到將軍澳第 137 區，最短距離和最低成本的運輸路線必然是途徑跨灣大橋及將藍隧道。因此，他擔心耗資數百億元的跨灣大橋會被大量田螺車佔用，直接影響整個將軍澳的居民及車主，包括將軍澳市中心至調景嶺一帶。混凝土廠與將軍澳填料庫同樣對將軍澳影響深遠。他認為發展局的書面回覆沒

有解答所有的提問，因此建議再次邀請發展局派員出席下一次會議，就混凝土廠與海水化淡廠規劃上如何協調提供具體資料。他再次強調堆填區和填料庫的問題仍然未處理，發展局必須顧及當年環境局的承諾。

36. 方國珊女士指出，環境局研究把混凝土廠重置到將軍澳第 137 區的左下方較遠離民居的地方。她不認同這個安排能解決混凝土廠運作帶來污染的問題。她認為規劃不單要考慮廠房設立的地點與民居的距離，亦要考慮混凝土的運輸路線與民居的距離。泥頭車會途徑將軍澳各主要幹道，包括將軍澳南、調景嶺一帶及日出康城一帶。她認為市民亦不會同意這個安排。另外，她指出整個啓德區域的房屋發展已經大致完成，區內其他大型基礎設施如體育館已經在施工中，如果日後將軍澳第 137 區需要發展成住宅區，可以按需求從其他地方購買混凝土供工程使用。她認同陸平才先生易請難送的說法，質疑是否需要為未來四到五年的短期混凝土需求而在將軍澳設置混凝土廠。她認為新界東北及香港機場附近有大量混凝土的需求，建議政府考慮在該些地方設置大型混凝土廠。她表示將軍澳第 137 區，包括填料庫，都應該盡快被騰空作房屋發展。

37. 黎煒棠先生認為混凝土廠與另外兩個議題緊緊扣連。第一個議題是第 137 區未來的整體規劃。他表示規劃署提出的跨越 2030 年規劃遠景與策略曾提及發展將軍澳第 137 區。因此，他估計第 137 區會成為下一個日出康城般的住宅區，並希望規劃署或發展局就第 137 區的進一步規劃發展進行可行性研究，形式類似 2002 年將軍澳進一步規劃發展的可行性研究。他希望了解政府有否進行這研究，以制定第 137 區的發展藍圖。第二個議題是過往委員會非常關注的大上托廢物轉運站和規劃在將軍澳沿岸興建的區域東物料回收及轉運站。他查詢混凝土製成後會以用陸路運送還是以海路運送到其他地方，並指出將軍澳可以被規劃作轉運站的沿岸地方不多，最大可能的地方正是將軍澳第 137 區。因此他查詢區域東物料回收及轉運站與混凝土廠之間的關係，以及政府就將藍隧道進行交通影響評估時，是如何估計交通流量，有否包括兩個轉運站和混凝土廠營運所帶來的重型車輛流量。

38. 陸平才先生表示，由於委員對這個議題有很多疑問，而等待發展局的書面回覆較為需時，因此建議以委員會的名義邀請發展局派員出席本委員會下一次會議作進一步說明。

39. 主席表示，由於本動議措辭已通過，因此無法應張美雄先生的提議在動議中增加研究二字。主席請秘書處會後以回條形式收集委員意見再轉交發展局，並邀請局方派員出席委員會下一次會議。而發展局的回函副本會轉交環境衛生、氣候變化及漁農委員會作參考。

40. 主席宣布保留上述議題。委員同意。

(會議交由副主席主持。)

(十一) 要求屋宇署向被指污水渠隔氣喉管不符法例要求的富寧花園和安寧花園居民提供技術支援以糾正有關問題，及在經濟上協助有困難的業戶，以免居民繼續承受健康風險
(上次會議記錄第 33 至 45 段)

41. 委員備悉屋宇署的書面回覆。

42. 周賢明先生表示，根據他的調查，屋宇署提供的完工申報數字源自題述屋苑管理處的公眾喉管維修工程。但在同一時期有不少住戶有自行聘請承建商作維修。由於二級及三級小型工程均需要申報，他質疑屋宇署為何知道那麼少人申報也沒有處理。他明白很難追究過去沒有申報的工程，但希望屋宇署備悉這個情況，並向屋苑的管理公司及承辦商發出指示，告知他們這些小型工程需要申報。他認為管理公司、承辦商及居民都知悉後，日後的工程便可以按照這個申報機制申報，確保工程所使用物料及工序遵從屋宇署的作業備考，確保日後的安全。對於過去沒有申報的工程，他建議屋宇署考慮一次性豁免，或以抽查方式處理。現在最需要做的便是確保承辦商按照機制申報，而居民及業主也有責任遵從。

43. 方國珊女士認為政府的相關政策並不理想。雖然小型工程監管制度實施多年，但額外的申報制度是今年年初才被廣泛宣傳。有不少小型工程只要申報就能夠進行，包括天台間牆，修理外牆排管等。按她的理解，委員會上一次會議就污水問題和新冠肺炎下排污的問題而建議屋宇署提出援助。她表示屋宇署不但沒有幫忙，反而敦促居民自行找合資格人士處理喉管的問題。她認為屋宇署的回應涼薄。此外，她認為政府在政策出台時的宣傳工作有可改善之處。她指出屋宇署最大型的宣傳為今年年初聘請知名藝人宣傳此申報制度。而兩個屋苑的二級小型工程的申報數量間接地反映宣傳成效不大，因為業界及住戶都不知道申報制度的存在。她認為屋宇署的做法沒有對症下藥。她希望政府在疫情下能擴大資助範圍，為低收入人士和基層家庭居住的屋苑提供屋宇維修的援助。

44. 副主席請秘書處去信屋宇署反映相關意見，並宣布保留上述議題。委員同意。

(會議交由主席主持。)

(十二) 要求研究在環保大道、康城路(Malibu 對出)加設隔音屏障，減少噪音直接滋擾及影響附近居民
(上次會議記錄第 111 至 113 段)

45. 張美雄先生表示，會繼續爭取在題述路段加設隔音屏障，因為該位置較緻藍天更接近馬路。由於該路段天橋的接駁口會在車輛經過時發出噪音，因此他希望能以委員會的名義去信港鐵。他曾多次以個人名義去信港鐵，但港鐵均拒絕處理。而環境保護署已經立案跟進。由於噪音對附近居民造成滋擾，並持續多時，因此需要再向港鐵反映，要求他們盡快維修該路段的接駁口。

46. 方國珊女士認為日出康城的規劃及前期發展有很多需要改善的地方，題述路段在 Malibu 對出，橋身有一部分路段歸路政署管轄，包括接駁口所在路段及附近的公共運輸交匯處。她建議邀請港鐵、路政署及相關業權人士到該路段實地考察。她表示接駁口產生的噪音在晚間十分影響居民的睡眠質素，而日間車輛經過時產生的噪音也造成滋擾。因此她希望可以實地考察，順道研究設置隔音屏障的可行性。

47. 主席請秘書處去信港鐵反映相關意見，並建議將議題轉介至環境衛生、氣候變化及漁農委員會跟進。委員同意。

III. 委員提出的議案

(一) 委員提出的 1 項動議

- (1) 要求房屋署訂購老鼠黑盒並應用至厚德邨及尚德邨
(SKDC(HPDC)文件第 82/21 號)

48. 主席表示，議案由王卓雅女士動議，並由李賢浩先生及李嘉睿先生和議。

49. 委員備悉房屋署的回覆。

50. 王卓雅女士表示，使用老鼠黑盒能減低小童和小動物誤服老鼠藥的機會，因而向房屋署提出就滅鼠工作購置老鼠黑盒的建議。然而，她不理解為何房屋署的書面回覆只是回答署方如何改善鼠患的問題，而沒有提及老鼠黑盒。她補充，現時不少屋邨已採用老鼠黑盒。此外，厚德邨存在獨有的野鴿問題，按照她的觀察，老鼠藥在沒有遮擋的狀態下被放置在花槽和草叢裏，很容易被小動物誤吃，包括野鴿，這會引起社區另一個衛生問題。

51. 鄭仲文先生指出，房屋署在明德邨放置老鼠藥也是採用最傳統的方法，即是以小型膠兜承載小量老鼠藥。據他的觀察，老鼠藥放置的位置和方式讓人擔憂。由於邨內不時有小童和老人走動，也有不少野生動物出沒，他擔心老鼠藥會被翻開食用造成其他問題。因此他亦同意購置老鼠黑盒，

以改善環境衛生及增加安全性。有互助委員會成員和邨內居民向他反映，老鼠藥很容易被踢翻，老鼠藥四散後會造成環境污染。他認為使用老鼠黑盒或其他有限度密封的方式包裹老鼠藥是較為理想的方式。

52. 李嘉睿先生表示，他收到尚德邨居民反映有老鼠入屋的個案，顯示尚德邨的鼠患問題仍未解決。他認為房屋署需要加強力度處理這個問題。他表示這個議案不但是為了解決鼠患，更希望房屋署加強監督管理公司和清潔公司，以杜絕各種害蟲。他補充，尚德邨的清潔情況一直欠佳，曾短暫改善後再走下坡，希望房屋署加強監督新的管理公司，特別是鼠患的處理。

53. 房屋署黃偉霖先生備悉委員的意見。他表示房屋署正與食物環境衛生署(下稱「食環署」)研究如何改善衛生，以解決鼠患的問題。他認同減低小童和小動物誤服老鼠藥是很好的意見，會再和食環署研究，亦需要時間考慮其他改善措施。他指出房屋署曾聯同食環署就清潔情況和鼠患問題到尚德邨視察，並放置更多老鼠藥在不同的位置。另外，房屋署也會與領展聯絡，因為尚德邨的鼠患問題有機會與領展商場的商鋪有關。

54. 黎煒棠先生認為房屋署推卸責任，領展商場原是房屋署管理的資產。他並認為尚德邨的鼠患問題與區內街市有一定關係，而尚德夜市是另一個導致鼠患的主要因素。晚上有時候會有小販擺賣，導致有些人在附近飲食，有很多連同湯和醬汁的外賣容器被棄置在地上。由於地上有廚餘，自然會引來老鼠，造成鼠患的問題。他強調他不是要求房屋署禁絕小販。鑑於該區域歸領展管轄，房屋署需要與領展商討如何處理環境衛生的問題，例如建議領展在該區域增加垃圾桶。

55. 由於沒有委員提出修訂或反對，主席宣布是項動議獲得通過。主席請房屋署繼續跟進此議題。

[房屋署會後補註：房屋署已於厚德邨，明德邨及尚德邨額外添置黑色鼠餌箱(即老鼠黑盒)，放置於適當及隱閉地方，以提升防治鼠患的成效。]

(二) 委員提出的 1 項提問

(1) 查詢坑口各屋苑電梯損壞情況的提問 (SKDC(HPDC)文件第 83/21 號)

56. 主席歡迎以下人士出席會議：

- 機電工程署高級工程師/一般法例 3 區子威先生
- 機電工程署工程師/一般法例 3/2 姚勇毅先生

57. 委員備悉機電工程署(下稱「機電署」)的書面回覆。

58. 鄭仲文先生表示收到和明苑居民反映電梯有安全問題。他指出上年度的會議上曾討論和明苑電梯有嚴重的安全問題，希望機電署加強巡查及督促承辦商改善有關情況。但到目前為止，投訴並沒有減少。他表示，和明苑電梯的保養承辦商迅達升降機(香港)有限公司(下稱「迅達」)沒有嚴格遵從安全守則。有不少居民反映迅達的技工在維修電梯時沒有放置圍欄，容易造成踏空的意外，而且技工的工作態度也需要改善。他表示，和明苑電梯經常損壞，屬區內少見。他希望知道機電署有否就電梯經常損壞訓示過迅達，以及為何和明苑的電梯經常損壞，還是其他屋苑也有同樣問題。

59. 周賢明先生表示，有不少屋苑正在申請優化升降機資助計劃，反映區內有些樓宇樓齡比較大，電梯需要改善的地方較多。如要符合資助計劃，屋苑的差餉租值須符合上限要求。有些屋苑無法自行負擔維修費用，因此他希望機電署能加快批核時間。他詢問機電署有否屋苑的電梯事故率較高而出現在署方的關注名單上。他希望機電署多巡查這些屋苑。

60. 李嘉睿先生指出，尚德邨的電梯維修保養沒有做妥，因此也收到不少居民的投訴。他會密切跟進，包括電梯的檢查及維修保養。他希望與房屋署保持溝通，讓居民知道房屋署也在跟進。如果再出現電梯故障會適時向房屋署反映。

61. 王卓雅女士補充，厚德邨德安樓的電梯也經常出現故障。她表示在 5 月 13 日傍晚時分，德安樓的兩部低層電梯同時停止運作。由於剛好是下班人流高峰時段，加上不知道搶修電梯需時多久，居民感到不便，特別是長者。她不明白為何過去一年德安樓的電梯經常故障，即使房屋署有定期檢查及更換零件，故障頻繁的情況仍沒有改善。她希望房屋署跟進，避免 5 月 13 日的嚴重事故再次發生。

62. 陸平才先生詢問房屋署有否就電梯故障邀請機電署協助調查。他認為一個月兩次電梯故障的情況不理想。鑑於機電署有提供指引，房屋署有責任督促承辦商處理電梯故障。他並認為必須有嚴厲罰則去遏止電梯損壞而不斷維修的問題。他希望房屋署提供過去六個月各屋邨電梯損壞宗數的統計和故障的詳細理由。他認為這些數據可以幫助房屋署及機電署檢討是否需要懲罰某些承辦商。

[房屋署會後補註：房屋署會根據《升降機及自動梯條例》的規定，將需要通報的事故通知機電署及相關的註冊升降機承辦商。]

63. 機電署高級工程師/一般法例 3 區子威先生的回應綜合如下：

- 截至 2021 年 4 月底，坑口區共發生七宗需要呈報的事故，其中一宗在和明苑發生。部分事故不屬於法例要求下需要申報的事故。
- 機電署會根據需要接觸各屋苑管理處，講解電梯的日常管理。
- 現時沒有要求升降機負責人向機電署提交電梯的工作日誌，故無法分析電梯的故障率，有需要時會向承辦商索取過往的工作日誌。
- 機電署已經取得創新及科技局的資助，會在未來二至三年電子化承辦商的工作日誌，方便進行監管。
- 機電署正完善巡查規管機制，按風險指數區分嚴重性。輕則有教育形式的會面，重則有勸告信甚至警告信。若涉及違反《升降機及自動梯設計及構造實務守則》或觸犯《升降機及自動梯條例》第 618 章，機電署會按照案情嚴重性採取檢控或紀律行動處分。
- 機電署會根據過往巡查記錄中的保養質素及扣記的分數而決定承辦商的表現評級。
- 壞機與使用者的習慣和管理公司巡查力度相關，未必與機件故障有關。電梯門或因異物卡住無法正常開門而觸發安全系統生效，形成被困電梯的現象。
- 2021 年年初至今，坑口區暫時未有事故與機件故障有關，未有影響乘客安全。又部分事故與乘客不小心使用有關。
- 建議議員多教育物業管理公司和居民，提升電梯安全意識。
- 提醒市民出入電梯時不要觀看手機，避免電梯不平層而意外跌倒。如果不平層超出可接受範圍，機電署會調查承辦商是否沒有妥善完成維修保養，或會觸發檢控程序。
- 過往一年巡查了區內 35 部電梯，迅達負責保養的和明苑因電梯的對講裝置失效被扣分。其後複查的九部電梯均沒有問題。
- 如果在巡查時發現承辦商進行保養時沒有擺放圍欄，機電署會發出勸喻，嚴重者會提出檢控。
- 市區重建局的第二輪優化升降機資助計劃已推出，並陸續通知獲得資助的屋苑。優化工程的快慢視乎更換方案而定，屋苑可選擇只更換安全部件或更換整台電梯。由於疫情下人群不能聚集，業主立案法團和居民的討論過程或會被拖慢而影響工程的議決。

64. 機電署區子威先生備悉厚德邨德安樓兩部電梯同時損壞的事故，會於會後跟進。他表示兩部電梯同時損壞屬罕見情況，或與消防系統和聯控系統有關。他會在調查後提交更多資料。

65. 王卓雅女士表示，其中一部電梯進行年檢後因需要更換零件而暫停運作兩天，並非同時損壞。另一部電梯是其後才損壞而暫停運作。她對厚德邨食水和鹹水供應以及電梯經常損壞感到非常不滿，要求房屋署積極跟進。

66. 房屋署黃偉霖先生回應指，德裕樓有住戶進行緊急維修而需要暫停 26 樓到 38 樓的鹹水供應。他補充指，部分食水和鹹水暫停供應的案例與住戶進行緊急維修有關。他表示，房屋署會就電梯損壞的較嚴重案例與機電署緊密聯繫，希望可以加快維修進度和改善電梯經常損壞的情況。房屋署一直按照指引跟進電梯的安全和定期進行檢查。他同意機電署指部分故障因使用者使用不當而造成的說法。房屋署會加強電梯使用和電梯安全的教育，並要求管理公司加強電梯的清潔和管理。

67. 鄭仲文先生詢問機電署有關承辦商違規的扣分制度。根據機電署網頁的記錄，迅達的評分為 90 至 99 分。他希望知道每一種違規對應的分數。他表示和明苑上星期也發生了被困電梯的事件，而過去一年該屋苑的電梯也經常發生故障。他希望機電署多關注迅達的表現。他表示和明苑的居民對迅達的印象十分差，希望機電署更頻密到場抽樣檢查。

68. 機電署區子威先生指出，扣分制度以月結方式計算，以若干比例對不同屋苑及承辦商進行巡查。扣分制度是與業界和電梯業協會磋商而制定。在抽查檢驗時，如果發現保養沒有達到電梯廠方要求或實務守則的要求，會按照不同類別的違規項目扣分。如果涉及安全部件失效這類嚴重違規，承辦商會被扣 15 分，機電署會展開刑事調查和檢控。這類案件卻較為少出現。而違規較輕的項目，會扣二到六分。這通常是由於工程人員有做得不足的地方或機件出現不影響運作安全的問題，例如沒有徹底處理機房油污而造成滑倒風險。機電署每月會按過去巡查各個承辦商的結果而撰寫內部報告並定期檢討。機電署也會按承辦商過往收到警告信的數量而考慮實施紀律處分。他回應指迅達的保養質素好壞參半，視乎電梯的機齡和機種，舊型號的電梯損壞機率相對較高。由於住宅電梯每日的使用量較高，損壞機率相對較高。基於迅達負責保養的電梯數量較多，即使抽查發現部分電梯有問題而扣分，但是整體而言便不算高。因此迅達的評分仍然在較高的水平。機電署的執法以宏觀角度考量，會密切留意迅達的表現。

69. 林少忠先生詢問在扣分機制下扣盡分後的結果。他詢問罰則會否包括罰款、監禁和禁止參與政府合約的投標。

70. 方國珊女士認為機電署的檢控標準和表現評級制度合理。她表示將軍澳區屋苑較多，電梯數量也多，有些天橋接駁電梯因設計上的問題曾出現過熱的情況，因此十分需要機電署協助定期監察將軍澳區的電梯。由於沒有訂立存放標準，各屋苑不一定有存放電梯的備用零件。除了一般保養外，她認為電梯損壞時的搶修時間是另一個需要機電署關注的事項。她認為無論是公屋或是私人屋苑，電梯管理仍然有改善的空間。她並指出，將軍澳區內有些屋苑雖然樓齡很高，但由於屋苑的租值較標準高，未符合資格申請機電署的優化升降機資助計劃，她認為這個情況不合理，但明白這是政策方面的限制。

71. 馮君安先生詢問機電署會否推行第三期的優化升降機資助計劃。若然沒有，希望就第二期的計劃再知會各屋苑的業主立案法團和管理公司。由於將軍澳的大廈開始老齡化，以寶林邨為例，電梯不平層的問題十分嚴重。每星期會發生一至兩次兩級的不平層。邨內更有一部電梯在一星期內進行四次維修。據他了解，每一份的檢查報告的總結都是以有人阻礙升降機門關閉。他詢問機電署會否接納這原因，還是會加以審查。他質疑長按電梯開門制會導致電梯損壞的說法。他曾徵詢一位電梯工程師的意見，該工程師表示按住電梯開門制不一定會導致損壞，更大的可能是承辦商使用了非原廠的零件而出現機件故障。

72. 機電署區子威先生的進一步回應綜合如下：

- 罰則需要視乎個案觸犯了什麼條例和嚴重程度而定。
- 機電署理解壞機影響居民對電梯的信心。機器每日不斷運作，無法避免損壞。機電署在有限資源的情況下，會加強巡查和執法力度，希望雙管齊下，減低壞機及事故率。
- 除了日常巡查，機電署會教育電梯負責人巡查的注意事項。機電署近日推出了安全資訊短片，教育市民如何正確使用升降機。
- 嚴重的違規會考慮作出檢控，例如早年朗豪坊和上水名都的事故。除了法庭檢控，機電署也召開了紀律審裁委員會進行內部審理。
- 承辦商除牌不只是承辦商不能提供升降機/自動梯服務該，還會直接影響民生。以迅達為例，如果被除牌，全香港八至九千多部電梯需在未有註冊承辦商接手前要停止運作。因為法例要求每部電梯均需要合資格的承辦商負責其保養。
- 現階段不確定資助計劃會否有第三期，需要由政策局考慮。第一期的工程已經展開，第二期被選中的屋苑已經陸續收到市區重建

局的信件通知。

- 他提出屋苑不一定在有資助的情況下才進行優化升降機的工程。
- 除承辦商的保養維修外管理人亦應經常巡查及密切留意升降機的狀況，如有問題即時向承辦商匯報，才能得以改善。

73. 主席建議保留此項目再作討論。委員同意。

IV. 其他事項

(一) 西貢區議會房屋及規劃發展委員會轄下工作小組成員更新名單
(SKDC(HPDC)文件第 84/21 號)

74. 由於沒有委員反對，主席宣布上述更新名單獲得通過。

75. 主席表示，大廈管理工作小組擬於 6 月 1 日召開工作小組會議，請工作小組成員留意。

(二) 西貢區議會全體會議轉介的議案

(1) 促請協助私人斜坡管理及維修，加強與斜坡管理人溝通
(SKDC(M)文件第 153/21 號)

76. 主席表示，秘書處於會前已去信屋宇署、西貢地政署和土木工程拓展署，暫未收到回覆。

77. 陳嘉琳女士希望屋宇署、西貢地政署和土木工程拓展署能在雨季來臨前，主動聯絡斜坡管理人，提醒他們需要確保斜坡的安全，而非著斜坡管理人自行上網查詢斜坡安全的資訊。

78. 主席請秘書處去信上述部門反映委員意見，並建議保留上述議題。委員同意。

(2) 要求房屋署及警方於厚德邨加強保安措施以防止爆竊罪行
(SKDC(M)文件第 180/21 號)

(3) 緊急要求跨部門應對寶林邨出現大量懷疑計劃爆竊記號事件
(SKDC(M)文件第 181/21 號)

79. 主席表示，秘書處已就此議題去信房屋署和香港警務處，但暫未收到回覆。

80. 主席認為以上兩項議案內容相近，建議合併討論，委員同意。

81. 房屋署黃偉霖先生表示，房屋署的辦事處已於題述屋邨發出通告，提醒居民提高警覺，如發現可疑人物便聯絡管理處報警處理。管理處已經加強保安及巡邏次數，並嚴格執行訪客登記制度；牆身的記號已經抹去並清理乾淨。房屋署已向警方備案，由於案件仍然在調查中，故未能提供進一步資料。就寶琳邨的情況，房屋署已經聯絡寶琳邨的管理處，他們承諾會加強邨內保安，增加保安人數和考慮加裝臨時攝錄機。房屋署會與寶琳邨管理處保持聯絡。

82. 馮君安先生指出寶德樓有人定期一個月兩次到訪淋紅油，他已經去信房屋署，希望房屋署能加緊跟進。案件牽涉整條走廊的住戶，而且持續多時，加上沒有人向警方落案，該層的閉路電視亦拍不到涉事人的容貌，故提升了此案件的執法難度。如果法團能加裝閉路電視，豎立警告牌，或能阻止事件繼續發生。有居民懷疑涉事人為邨內居民，其中一次淋紅油更牽涉十多個人，完事後還浩浩蕩蕩地離開。他希望寶琳邨管理處加強保安監控。他表示過去有保安員被發現在當值期間睡覺或看報紙，有機會忽略到訪的陌生人。他指出警方有派遣便裝警員進行突擊檢查。他希望房屋署保持與法團溝通。

83. 王卓雅女士表示，疑似爆竊記號事件並不是首次出現，過去曾發現有人以一角硬幣作記號之用。她表示已經多次強調大廈大堂的保安是第一道防線。她觀察到房屋署有加強保安，保安員有積極攔截送貨人士和一些未曾見過的陌生人士，希望可以一直維持這個強度的保安。

84. 房屋署黃偉霖先生表示，房屋署會繼續保持與法團管理處溝通，並繼續維持現行的保安措施。

85. 主席建議保留上述項目。委員同意。

(房屋署會後補註：除聯絡寶琳邨的管理處外，房委會的代表亦於 2021 年 7 月舉行的寶林邨業主立案法團管理委員會常務會議上再次要求法團及管理公司加強邨內的保安。)

臨時動議：要求房署協助解決翠林邨嚴重鼠患問題
(SKDC(HPDC)文件第 87/21 號)

86. 蔡明禧先生提出一項臨時動議，動議措辭為「要求房署協助解決翠林邨嚴重鼠患問題」。林少忠先生和議。

87. 根據《西貢區議會會議常規》第 13 (2) 條，主席請委員就是否把上述臨時動議納入議程進行表決。由於沒有委員反對，主席宣布把有關臨時動

議納入議程。

88. 蔡明禧先生表示，翠林邨的鼠患問題已持續多時。但近來鼠患問題轉趨嚴重，牽涉欣林樓、雅林樓、秀林樓和碧林樓。欣林樓低層的居民向他反映曾用捕鼠板抓到三隻老鼠，情況十分嚴重。因此，他向管理公司提出以下六項建議：

- 聘請滅鼠公司跟進鼠患工作。
- 更換地下渠蓋及加設濾網，以減少空隙。
- 增加垃圾桶承載量並蓋好垃圾桶蓋。
- 加設合規格鼠擋。
- 定期放置老鼠藥。
- 加強巡視屋苑範圍。

89. 蔡明禧先生亦要求房屋署以管理委員會成員的身份監察翠林邨業主立案法團的跟進工作，並就鼠患問題向他們提出意見。

90. 房屋署黃偉霖先生表示，會就鼠患問題諮詢食環署和相關專業團體，並會把諮詢結果轉達給翠林邨的管理處。

91. 由於沒有委員提出反對，主席宣布是項臨時動議獲得通過。

[房屋署會後補註：除致函翠林邨業主立案法團外，房委會的代表亦於 2021 年 6 月舉行的翠林邨業主立案法團管理委員會常務會議上，要求法團及由法團委聘的管理公司跟進鼠患問題、改善防治鼠患措施、加強巡視邨內衛生情況及清潔工作。]

臨時動議：要求西貢民政事務處就 5 月 16 日寶盈花園特別業主大會事件作出道歉及交代
(SKDC(HPDC)文件第 88/21 號)

92. 謝正楓先生提出一項臨時動議，動議措辭為「要求西貢民政事務處就 5 月 16 日寶盈花園特別業主大會事件作出道歉及交代」。陳耀初先生及鄭仲文先生和議。

93. 根據《西貢區議會會議常規》第 13 (2) 條，主席請委員就是否把上述臨時動議納入議程進行表決。由於沒有委員反對，主席宣布把有關臨時動議納入議程。

94. 謝正楓先生表示，寶盈花園特別業主大會原訂於 5 月 16 日舉行。但寶盈花園業主立案法團(下稱「法團」)成員卻在 5 月 15 日下午 4 時臨時決定取消會議。當天晚上他聯絡民政處的聯絡主任，表示寶盈花園業主希望自行舉行會議。翌日他和寶盈花園業主到達尚德社區會堂時發現大門被鎖上，同時有 30 至 40 多名警察機動部隊成員到場驅趕開會的業主。他詢問如果其他業主立案法團以同樣方式臨時取消會議，民政處不提供開會的場地給業主開會，這做法是否合理。他質疑法團是否有權以這種方式延續任期。他認為民政處的做法有偏袒法團的嫌疑。他引用《建築物管理條例》(第 344 章)，除非會議當日懸掛紅色或黑色暴雨警告信號，否則法團主席無權單方面取消業主大會。而出席會議的業主有權委任一位業主作為該次會議的主席主持會議。他表示按照社區會堂租用守則，取消租用場地需要 14 天通知。法團在不足通知期臨時取消租用，而民政處接納這個取消申請，他詢問這是否已違反社區會堂使用守則。他認為這事件開了一個不好的先例，法團扼殺了業主舉行業主大會的權利，而民政處沒有提供場地供業主自行舉行業主大會，因此也責無旁貸。他表示業主和社區人士對政府部門的做法表示失望和深表遺憾。因此，他要求民政處就 5 月 16 日寶盈花園特別業主大會事件作出道歉及交代。

95. 陳耀初先生表示，民政處的職責為社區聯繫、為業主立案法團、屋苑管理公司和居民提供屋苑事務上的支援、理順社區內的紛爭。他認為既然有百分之五的業主簽署授權書同意召開大會，法團也出了開會通知，會議便不應隨意取消。民政處應該清晰了解《建築物管理條例》的條文。在法團通知取消場地租用後，民政處關閉會堂的處理手法很難說服業主和市民處方持中立立場。他認為如果民政處的職責是理順社區內的紛爭，為何沒有積極主動協調法團與業主之間的衝突。雖然法團不出席，但民政處知道業主已經到場，可選擇積極提供協助，發揮理順紛爭的職能。

96. 西貢民政事務助理專員(2)吳偉聰先生表示民政處得悉特別業主大會在周末已經取消。民政處會按照過往的做法，聯繫業主立案法團和各個持份者。民政處的立場是希望盡快落實特別業主大會的召開日期。如有需要，業主可預約使用民政處提供的免費法律諮詢服務。他補充該大會原訂於民政處轄下的社區會堂舉行，由於民政處在大會當日收到法團的取消租場通知，因此按一般做法不開放有關設施。至於守則指明 14 天的通知期，他表示臨時取消場地租訂會有罰則，民政處會按照程序跟進。如果個人和團體欲借用騰空出來的檔期，需要至少七個工作天前，不包括活動當日，提出申請。

97. 謝正楓先生表示，他在 5 月 15 日晚上已向聯絡主任轉達寶盈花園業主的意願。按照《建築物管理條例》，法團沒有權力單方面取消會議。他不

認為業主繼續舉行會議有任何問題，而民政處不應該接納法團不足通知期的取消申請。他指出法團委員會最高權力應該是全體業主，而非主席本人。既然當日有近四百名業主在場等候，在情在理民政處應該配合業主開會的需求。在情，既然社區會堂已經騰空出來，為何不能酌情讓業主使用；在理，召開特別大會符合《建築物管理條例》。他認為民政處處理不當，並要求民政處就事件道歉及交代後續工作。

98. 張偉超先生表示，法團在開會前以信函通知民政處需要取消會議，而理由是點算授權書受阻礙而沒有完成點算。他認為點算授權書只是開會程序之一。過往有其他法團在召開大會時會議會程上出了問題，但是換屆大會繼續召開並獲受理。他認為程序問題不會影響會議的召開。他詢問民政處有否在開會前通知法團，即使沒有完成點票，如果會議當日有足夠人數出席，仍然需要召開會議。他希望知道法團的做法是否符合法例規定。

99. 鄭仲文先生表示，民政處查詢曾承諾會推行《建築物管理條例》的教育宣傳工作。但他認為民政處沒有徹底按照條例辦事，間接助長法團違反條例無故取消會議，不但沒有任何行動阻止法團，還不開放社區會堂，阻礙業主舉行會議。民政處表示因為檔期是以法團身份租借而不能讓業主使用。但他認為法團最大的持份者是業主，所以不理解為何業主不能使用。他擔心單方面取消特別大會會被其他人仿效。他認為民政處沒有幫忙理順社區內的紛爭，也沒有協助召開業主會議，選擇性地執行《建築物管理條例》的條文，讓人無法適從，亦令寶盈花園業主感到憤怒。

100. 陳耀初先生表示，過往也有法團因為選舉失利而以不同原因不召開會議，而民政處也應該知道這些先例。他詢問民政處，如果將來其他屋苑的法團以同樣手法取消租用場地，民政處會否同樣關閉社區會堂，還是會以其他方式處理。

101. 陸平才先生認為社區會堂早已設置，他不明白為何需要提早七天申請騰空出來的檔期。他懷疑有人利用規例的漏洞而倉卒取消預約。他亦不理解為何會堂大門被鎖上鐵鏈。業主只是舉行會議，為何需要五架衝鋒車到場，他詢問民政處是否認為業主是滋事分子。他表示當日出席的業主人數已經超過總數的百分之十，所以有條件繼續進行會議。他認為民政處等同法團的幫兇，在全港開立了一個壞的先例。其他法團如果不接受選舉結果，可能會仿效，無限期押後會議。民政處雖然多次表示會協助市民，但他質疑民政處偏袒某些團體。

102. 西貢民政事務助理專員(2)吳偉聰先生進一步回應委員的兩個主要提問。對於業主大會能否臨時取消及何時再召開，他表示民政處的立場不變，只要百分之五的業主同意就應該召開特別業主大會。由於法團取消會議的

決定涉及《建築物管理條例》的法律條文，他不作仔細評論。他重申，如果業主或委員需要，民政處可提供免費的法律諮詢意見。如果業主認為法團的決定不合法，可入稟土地審裁處作裁決。他希望委員明白業主與法團的法律地位有別。由於會議當天業主未能提供會堂租場紙，而法團作為租用團體已經通知民政處取消租用會堂，所以不能開放社區會堂。另外，由於擔心當天出現衝突場面，所以民政處加強保安亦是合理的做法。他可以在會後補充跟進工作的相關資料。

103. 由於沒有委員提出反對，主席宣布是項臨時動議獲得通過，並建議將議題轉介至大廈管理工作小組跟進。

V. 下次會議日期

104. 主席宣布下次會議定於 2021 年 7 月 20 日(星期二)上午 9 時 30 分舉行。是次會議於上午 11 時 41 分結束。

西貢區議會秘書處
二零二一年六月