

西貢區議會
房屋及規劃發展委員會
二零二一年第四次會議記錄

日期：二零二一年七月二十日(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

蔡明禧先生 (主席)

王卓雅女士 (副主席)

陳耀初先生

周賢明先生，BBS，MH

張展鵬先生

張美雄先生

方國珊女士

劉啟康先生

李嘉睿先生

李賢浩先生

王水生先生

余浚寧先生

陳梓文先生(秘書)

出席時間

上午九時三十分

上午九時三十五分

上午九時三十分

上午九時三十分

上午九時三十分

上午九時五十分

上午十時二十九分

上午九時三十二分

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

西貢民政事務處行政主任(區議會)1

離席時間

下午十二時二十八分

下午十二時二十八分

下午十二時二十八分

下午十二時二十八分

下午十二時二十八分

下午十二時二十八分

下午十二時二十八分

下午十二時十五分

下午十二時二十八分

下午十二時二十八分

下午十二時十五分

下午十二時二十八分

列席者

周達榮先生

林綺萌女士

李潔婷女士

黃偉霖先生

蔡德成先生

何尉紅女士

沈定虔先生

黃健偉先生

何俊傑先生

郭烈東先生

周淑琮女士

謝素虹女士

西貢民政事務處民政事務助理專員(1)

西貢民政事務處高級聯絡主任(2)

西貢民政事務處聯絡主任主管(將軍澳)南

房屋署物業服務經理(物業服務)(西九龍及西貢)(5)

西貢地政處高級產業測量師／將軍澳

規劃署高級城市規劃師／將軍澳

水務署工程師/新界東區(分配 3)

香港社會服務聯會業務總監

香港社會服務聯會項目總監 (社會房屋共享計劃)

基督教家庭服務中心總幹事

基督教家庭服務中心助理總幹事(管治及服務)

基督教家庭服務中心服務總監(家庭及社區)

出席議程
第 VI 項
(三)

歡迎詞

周賢明先生歡迎所有出席及列席會議的人士。

2. 他表示，由於梁里先生辭任西貢區議員，現時委員會主席席位懸空，需選出新的委員會主席。根據《西貢區議會會議常規》第 35 (2) 條，「區議會主席須主持在每屆區議會一般選舉後舉行的委員會首次會議，直至該委員會的主席選出為止，以及在委員會主席席位懸空時，主持推選委員會主席的會議。」因此，他會主持是次會議選舉委員會主席的部分，委員會主席的任期直至本年年底。待順利選出主席後，他會將會議交由新任主席繼續主持。

I. 選舉西貢區議會房屋及規劃發展委員會主席

3. 周賢明先生表示，參考過往委員會的做法，委員可透過即場舉手方式，由一位委員提名，並由另一位委員和議，然後以舉手投票的方式選出委員會主席。如有多於一名候選人，候選人須獲得簡單多數票(即在所投的有效票中(不包括棄權者)取得較多票數而無須超過一半票數)，才可當選為主席。由於沒有委員反對上述安排，他請各委員就選舉委員會主席進行提名。

4. 李賢浩先生提名蔡明禧先生出任委員會主席。王卓雅女士和議。

5. 蔡明禧先生表示願意接受是項提名。

6. 由於只有一個提名及沒有委員反對，周賢明先生宣布，蔡明禧先生自動當選為委員會主席。

7. 主席(蔡明禧先生)表示，由於他已當選為委員會主席，故須辭去委員會副主席一職，副主席職位亦即告懸空，現需把選舉委員會副主席一事納入是次會議議程。在沒有委員反對的情況下，主席宣布將是項議題加入議程內。

8. 主席請各委員就選舉委員會副主席進行提名。

9. 李賢浩先生提名王卓雅女士出任委員會副主席。李嘉睿先生和議。

10. 王卓雅女士表示願意接受是項提名。

11. 由於只有一個提名，主席宣布王卓雅女士自動當選為委員會副主席。

II. 通過房屋及規劃發展委員會二零二一年五月十八日第三次會議記錄

12. 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。

III. 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 4 至 6 段)

13. 委員備悉房屋署提交的人流統計報告和經運輸及房屋局(下稱「運房局」)轉介房屋署的書面回覆(SKDC(HPDC)文件第 90/21 號)。

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。

(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 7 至 10 段)

15. 委員備悉房屋署提交的高空擲物情況報告。

16. 張展鵬先生詢問報告中的數據來源。他指出報告沒有涵蓋善明邨的數字。

17. 房屋署物業服務經理(物業服務)(西九龍及西貢)(5)黃偉霖先生表示，將在會後補註善明邨的數字。

(房屋署會後補註：善明邨並未有接獲高空擲物的報告，因此數字為 0。)

18. 李嘉睿先生表示，報告中尚德邨高空擲物案發地點一直都是黑點，包括尚禮樓和尚義樓。他猜測高空擲物監察系統(下稱「天眼」)已調離那些黑點。他向房屋署代表查詢「天眼」的調配機制和「天眼」被調離後的跟進措施。

19. 主席認為景林邨和寶林邨數字均為「不適用」並不理想。他指出翠林邨的高空擲物情況曾稍微改善，但近日轉趨惡化。他指出翠林邨 5 月和 6 月的高空擲物數字佔將軍澳所有公共屋邨總數的七成多，情況比較惡劣。但翠林邨設置「天眼」的數量一直為零。在兼顧居民的私隱下，他希望房屋署在管理委員會(下稱「管委會」)會議上建議翠林邨業主立案法團在適當位置增設「天眼」。

20. 李嘉睿先生表示，尚德邨高空擲物情況也頗為嚴重。他認為房屋署的報告未能如實反映各邨的實際情況，因各邨的統計方法或匯報準則不一樣。他查詢「天眼」的調配周期和判斷需否安裝「天眼」的準則。

21. 陳耀初先生希望房屋署能盡早提交報告給委員會，讓委員在會議前有更充足時間參閱文件。

22. 房屋署黃偉霖先生的綜合回應如下：

- 由於現存可騰出的「天眼」數量有限，以及需要顧及居民的私隱，房屋署會根據各屋邨的需要安裝合適數量的「天眼」。
- 放置「天眼」的時間長短視乎案件的嚴重性。當高空擲物情況有改善後，房屋署便會調配「天眼」到其他位置。
- 房屋署可與當區區議員一同研究放置「天眼」的位置。
- 報告的數字由各屋邨辦事處統計。房屋署會再檢視是否排除了懷疑個案，導致報告數字與委員的記錄有出入。
- 房屋署會就寶林邨和景林邨的數字提供會後補註。
- 備悉翠林邨的情況，會聯絡管委會，探討能否增加資源，以改善高空擲物的情況。
- 備悉委員的意見，會盡早提交報告供委員參閱。

(房屋署會後補註：根據警方的回覆，在 2021 年 4 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日期間，沒有收到在景林邨及翠林邨發生高空擲物的報告。此外，根據物業管理公司的資料，景林邨共發生 12 宗高空擲物事件，翠林邨共發生 40 宗高空擲物事件，當中均沒有涉及需要報警處理的個案。相關管理公司已發出通告提醒各住戶切勿高空擲物。房委會的代表在法團管理委員會常務會議上，已就景林邨及翠林邨發生高空擲物事件表達關注，並請各委員及管理公司採取措施，防止再發生高空擲物事件。房屋署並已通知相關管理公司，建議法團在邨內合適地方安裝「天眼」。)

23. 主席建議保留此項目。委員同意。

(三) 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 17 至 19 段)

24. 委員備悉海事處的書面回覆(SKDC(HPDC)文件第 92/21 號)。

25. 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

(五) 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 20 至 28 段)

26. 主席建議以上兩項議案合併討論，委員同意。

27. 委員備悉水務署的書面回覆(SKDC(HPDC)文件第 93/21 號)。

28. 王卓雅女士查詢水務署的研究結果，以及更換和復修受影響水管的確實完工日期。

29. 周賢明先生向水務署查詢過去一年受黑點食水影響的屋苑名單。他擔心黑點食水已從將軍澳廣場一帶擴散到坑口東港城一帶。他希望水務署確認黑點食水有否擴散。他並查詢黑點食水與食水喉管老化和鋪設海水化淡廠喉管的關係。

30. 水務署工程師/新界東區(分配 3)沈定虔先生的回應綜合如下：

- 研究已大致完成，水務署正在整理報告當中，包括建議更換有關食水鋼管的時間表。
- 作為短期措施，水務署已在食水鋼管加裝濾網，並定期清洗，去除喉管內的沉積物。
- 水務署正計劃於未來一年展開位於翠嶺路和寶琳北路的一段食水鋼管更換及復修工程。
- 長遠而言，水務署將制訂策略處理有關食水鋼管內壁瀝青保護層剝落的問題，持續監察，按風險為本方式逐步更換或修復有關鋼管。
- 從東港城食水缸抽取的食水樣本經化驗後證實為適合飲用。
- 調景嶺、寶林和坑口曾發現食水內出現黑點。水務署在食水鋼管內加裝濾網後已大致控制情況，暫時沒有發現黑點。然而，水務署將會密切觀察有關情況。
- 食水出現黑點與海水化淡廠的喉管無關。

31. 主席請水務署備悉委員的意見，並宣布保留上述議題一次。

(六) 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 29 至 40 段)

32. 主席表示，由於全體會議轉介的議案(2)和議案(3)與上述續議事項(六)內容相近，建議調前一併討論。

(2) 要求政府公開將軍澳第 137 區的規劃藍圖，並就規劃進行公眾諮詢 (SKDC(M)文件第 199/21 號)

(3) 查詢有關將軍澳第 137 區規劃事宜 (SKDC(M)文件第 215/21 號)

33. 委員備悉發展局和規劃署的書面回覆(SKDC(HPDC)文件第 94/21 及 95/21 號)。

34. 張美雄先生希望邀請發展局代表出席委員會會議，以回應委員的提問。他認為發展局的書面回覆沒有針對性回答委員的提問。他查詢混凝土廠排放的污染物會否影響海水化淡廠的運作，因為發展局計劃把海水化淡廠和混凝土廠一同安置在將軍澳第 137 區。而海水化淡廠將會供應整個九龍東區域的食水。他詢問重置混凝土廠涉及的土地改劃需否城市規劃委員會(下稱「城規會」)審批。他希望發展局能提供更多資料，釋除居民的疑慮。此外，他查詢發展局第 137 區可行性研究報告的完成日期。

35. 規劃署高級城市規劃師／將軍澳何尉紅女士表示，設置混凝土廠的地點有地域性的考慮，以配合九龍東、新界東和將軍澳第 137 區的建造工程。她表示，政府現時正為市場物色合適用地設置混凝土廠，至於城規會的審批要求視乎混凝土廠的選址及其在分區計劃大綱圖上土地用途地帶的規定。

36. 劉啟康先生建議在將軍澳分區計劃大綱圖增設一條連接將軍澳和清水灣的道路，途經大廟和布袋澳。他較早前在全體會議上曾提出這個建議。他希望有關當局考慮在大廟一帶興建房屋，以增加西貢區的房屋供應，因為大廟和將軍澳第 137 區距離大約 1 公里。

37. 張美雄先生指出可行性研究已開展多時，不理解為何仍未公開研究進度。他認為規劃署無法解答委員的疑問，因此需要發展局到來解釋。他認為委員不是無故反對重置混凝土廠，而是因為很多問題未得到解答，以致委員無法在細節不清不清楚的情況下支持方案；此外，委員會無法在發展局不在場的情況下作更深入討論，包括混凝土廠其他建議選址。

38. 主席表示，他收到居民反對發展局在第 137 區重置混凝土廠的意見。他指出發展局曾表示第 137 區會發展成商住社區。但混凝土廠的重置必然會對附近的居民帶來影響。他認同張美雄先生指部門提供的資料不足，無法給予當區居民信心。

39. 規劃署何尉紅女士指出，第 137 區的可行性研究仍在進行中。她表示，該區的長遠規劃以房屋用途為主，輔以商業、社區及基建配套設施。政府須檢視整個將軍澳區和第 137 區的交通基建容量，可承受的新增人口及發展規模，以及不同發展方案下所需的額外基建和社區配套設施。政府現正進行各項技術評估，包括交通及環境影響評估等。她預計明年可完成研究，屆時部門定必諮詢區議會的意見。

40. 周賢明先生不滿意有關部門待研究完成後才諮詢區議會的做法。他表示，研究自 2016 年 12 月交由艾奕康有限公司負責後便沒有任何消息。他認為如此重要的規劃研究需要地區持份者的意見。他表示，過往第 131 區的再規劃曾在區議會進行深入的討論。第 137 區作房屋用途或綜合發展是上屆區議會的共識。現時第 137 區的 80 公頃土地中，部分將擴展成堆填區，另一部分已改劃作興建海水化淡廠，剩下的用地已不多。他指出，如果發展局在研究完成前再加插其他設施，他不相信能配合原先的房屋用途規劃。區議會近期通過了反對將軍澳第 137 區設置混凝土廠動議，表示不希望政策局在整體規劃完成前再添不適合和與周邊環境不一致的設施。鑑於研究報告完成日期已經延後，他希望發展局提交中期研究報告，在下次全體大會上交由土木工程拓展署和規劃署作簡報。

41. 主席宣布保留有關議題，並請秘書處去信發展局反映委員的意見及邀請局方派員出席委員會下一次會議。

(七) 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 41 至 44 段)

42. 委員備悉屋宇署的書面回覆(SKDC(HPDC)文件第 96/21 號)。

43. 周賢明先生表示，屋宇署曾反映工程申報的監管工作存在困難。據他所知，題述屋苑管理處的維修工程有按小型工程監管制度申報。但鮮有住戶在維修完工後申報。現行的小型工程監管制度下，二級及三級小型工程完工後均需向屋宇署申報。他認為屋宇署未有跟進完工申報不積極的情況是一個很大的隱患。因為經空氣傳染的流行病會透過污水渠傳播。他希望再次去信屋宇署，要求署方嚴格執行小型工程監管制度，向屋苑管理公司及承辦商發出指示，告知居民需要聘請合資格的持牌承辦商，承辦商在小型工程完工後需要申報。他建議屋宇署加強抽樣巡查。

44. 主席請秘書處去信屋宇署反映相關意見，並宣布保留有關議題。

(八) 要求房屋署訂購老鼠黑盒並應用至厚德邨及尚德邨

(上次會議記錄第 48 至 55 段)

45. 委員備悉房屋署的書面回覆(SKDC(HPDC)文件第 97/21 號)。

46. 張展鵬先生建議房屋署在區內其他公共屋邨使用老鼠黑盒。他表示，現時善明邨在老鼠出沒黑點放置老鼠藥時沒有遮擋，而食物環境衛生署(下稱「食環署」)的指引指出那不是有效的做法。

47. 李嘉睿先生表示，尚德邨低層曾出現老鼠入屋的情況。他查詢房屋署後續的滅鼠措施。他希望房屋署正視鼠患的問題，並報告加裝老鼠黑盒後的成效。

48. 王卓雅女士表示，厚德邨在加裝老鼠黑盒後鼠患問題有明顯的改善。她認為使用老鼠黑盒較為安全。她擔心屋邨各自進行滅鼠工作會導致老鼠遷移到未進行滅鼠工作的屋邨，大大減低滅鼠工作的成效。因此，她建議房屋署在各屋邨進行滅鼠工作前先與周邊設施的管理人協調滅鼠工作，例如領展商場的管理公司，以提高滅鼠工作的成效。

49. 主席贊同延伸老鼠黑盒的應用至租置屋邨。他希望房屋署在下次管委會會議上向租置屋邨的業主立案法團和管理公司反映這個意見。

50. 房屋署黃偉霖先生表示，署方會積極考慮延伸這項措施至其他由房屋署管理的公共屋邨。房屋署會積極向租置屋邨的管委會反映這個提議。房屋署和食環署正在研究加裝老鼠黑盒以外的滅鼠措施。由於滅鼠工作牽涉的人手較多和覆蓋範圍較大，會考慮嘗試與其他屋邨和領展商場事先協調滅鼠工作。房屋署會和食環署一起跟進尚德邨的老鼠問題。房屋署曾在六月聯同食環署到尚德邨視察和商討對策，稍後會檢討措施的成效。

51. 主席請房屋署備悉委員的意見，並宣布保留上述議題一次。

(房屋署會後補註：房屋署已在西貢區其他由房屋署管理的公共屋邨加裝老鼠黑盒。此外，房屋署已通知各租置屋邨的法團，請法團及其聘用的管理公司考慮添置老鼠黑盒，並與食物環境衛生署評估使用老鼠黑盒的成效及提供資料給委員會。同時，亦請管理公司在進行滅鼠工作前，先與鄰近設施的負責人協調，以提高滅鼠效果。此外，房委會的代表將於下次法團管理委員會常務會議上，再次轉述添置老鼠黑盒的建議。)

(九) 查詢坑口各屋苑電梯損壞情況的提問

(上次會議記錄第 56 至 73 段)

52. 主席表示，由於動議(1)與續議事項(九)內容相近，建議調前一併討論。委員同意。

(1) 要求房屋署確保厚德邨的升降機安全及提供穩定服務
(SKDC(HPDC)文件第 105/21 號)

53. 主席表示，動議(1)由王卓雅女士動議，並由李賢浩先生、蔡明禧先生及李嘉睿先生和議。

54. 委員備悉房屋署和機電工程署的書面回覆(SKDC(HPDC)文件第 98/21 及 99/21 號)。

55. 王卓雅女士表示，對比區內其他的公共屋邨，厚德邨出現升降機損壞的頻率較高。過去五個月，厚德邨共發生 72 宗升降機損壞個案，包括非零件損壞，令人難以接受。她查詢升降機現代化工程是優化工程，還是更換整部升降機。現時厚德邨由兩間承辦商負責保養升降機。她建議完成現代化工程後，由一間承辦商負責保養邨內所有升降機。她指出德安樓出現升降機損壞的情況尤其頻密，懷疑與由不同承辦商負責保養有關。另外，她要求房屋署在升降機暫停服務通告上清晰寫上「保養」或「維修」字眼。因為有部分居民誤以為升降機因損壞而暫停服務。因此，她建議房屋署在固定時間進行保養工作，減少因誤會而產生的投訴。

56. 周賢明先生查詢升降機現代化工程是包含優化工程中的必須安全裝置，包括雙重制動，還是自選安全裝置，例如對講機。他詢問現時厚德邨的升降機已安裝和計劃安裝哪些安全裝置。

57. 李嘉睿先生表示，早前承辦商為升降機檢查和更換零件後，尚德邨的升降機損壞投訴明顯減少。由於尚德邨已入伙多年，他詢問房屋署會否為尚德邨進行升降機現代化工程，以提高升降機的安全性。

58. 張展鵬先生希望房屋署一併提供升降機壞機次數和修復時間。有居民向他反映升降機修復時間過長。他認為維修次數和所需時間是兩項衡量保養質素的指標。他亦懷疑升降機反復損壞與零件的質量有關。他希望房屋署提供相關數據。

59. 房屋署黃偉霖先生表示，將於會後聯絡房屋署機電組以確認現代化工程的內容。據他所知，現代化工程是大型的優化工程。他會向屋邨管理處查詢能否固定升降機維修時間。

(房屋署會後補註：在房署的「升降機現代化」工程計劃下，房署會為運作

超過 25 年的升降機，每年進行系統性評估，並會視乎升降機的運行情況、資源調配等因素，為舊式升降機有序地進行現代化工程。房署所推行的升降機現代化工程包括完全拆卸舊有升降機，安裝新的升降機並符合最新的法例要求。而升降機的日常「主要維修」一般涉及升降機主要部件維修，例如更換升降機鋼纜、升降機纜輻，升降機摩打維修、更換控制櫃內電路板等。房署升降機保養承辦商於定期保養升降機時，如發現升降機主要部件狀況需要進行主要維修，便會安排相應工程。）

60. 王卓雅女士希望房屋署把定期保養和安全檢查時間整合為一份的通告，清晰提示停機是保養性質，讓居民及早知悉，避免出現升降機經常損壞的觀感。因為居民會把停機與壞機關聯起來。

61. 房屋署黃偉霖先生表示，會與管理處研究清晰表達通告內容的方式。他回覆李嘉睿先生的查詢，表示暫時沒有計劃為尚德邨進行升降機現代化工程，有進一步消息會通知李嘉睿先生。房屋署沒有中央備存維修時間的記錄，但個別屋邨或有保存維修記錄，他請張展鵬先生會後與房屋署聯絡。

62. 方國珊女士查詢將軍澳各屋邨是否有駐場的升降機維修人員和到場維修所需時間。她同意居民不一定能分辨維修和保養的分別。她曾要求屋邨管理處在升降機暫停服務通告上顯示「定期保養」的字眼。她認為每周定期保養升降機能減低損壞頻率。她建議在非繁忙時間進行保養工作，減低對居民造成不便。她詢問保養承辦商會否在屋苑內存放常用的後備零件，她認為此舉會減低維修所需時間。

63. 房屋署黃偉霖先生回覆指承辦商一般不會安排駐場的維修人員。根據服務承諾，如果升降機需要維修，保養承辦商需要在一定時間內到場維修。房屋署將在會後補註服務承諾和確認保養承辦商存放常用後備零件的情況。

(房屋署會後補註：房署一直為房委會轄下的升降機採用原廠保養，確保升降機保養承辦商能得到升降機原廠商的足夠支援，升降機保養承辦商會將一般常用升降機零件儲存在其倉庫內，在升降機保養維修時使用。)

64. 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，並保留上述議題一次。

(十) 促請協助私人斜坡管理及維修，加強與斜坡管理人溝通
(上次會議記錄第 76 至 78 段)

65. 委員備悉屋宇署、西貢地政署和土木工程拓展署(下稱「土拓署」)的

書面回覆(SKDC(HPDC)文件第 100/21、101/21 及 102/21 號)。

66. 方國珊女士指出有部分私人斜坡和政府的斜坡相連，導致維修責任不清晰。她認為政府有責任協助私人斜坡管理人保養及維修私人斜坡。她表示，有不少西貢鄉郊地區的私人斜坡連同毗連的政府斜坡被納入強制維修名單。有些強制維修工程費用高昂，市民難以負擔，而且維修私人斜坡或需覆蓋官地範圍，變相令私人斜坡管理人額外承擔政府斜坡的維修及保養責任和成本。

67. 西貢地政處高級產業測量師／將軍澳蔡德成先生表示，就斜坡維修的責任，地政總署會將鑑辨結果上載至斜坡維修責任信息系統，以供公眾查閱相關資訊。如果斜坡管理人對修葺斜坡有任何技術上的詢問，可聯絡土方工程處社區諮詢服務組。

68. 方國珊女士認為山泥傾瀉的風險值得政府關注，應該協助市民定期監察斜坡的安全。她希望去信土拓署、西貢地政署和路政署。她希望政府可一併處理官地上的斜坡和毗連的私人斜坡的維修保養工程，避免出現遺漏，分擔部分維修成本，並提供技術支援。

69. 主席請秘書處去信土拓署、西貢地政署和路政署反映委員的意見，並宣布保留有關議題。

(十一) 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

(十二) 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

(上次會議記錄第 79 至 85 段)

70. 由於委員沒有其他意見，主席建議於下次會議刪除上述兩項議題，委員同意。

(十三) 要求房署協助解決翠林邨嚴重鼠患問題

(上次會議記錄第 86 至 91 段)

71. 委員備悉房屋署的書面回覆(SKDC(HPDC)文件第 103/21 號)。

72. 主席建議房屋署延伸老鼠黑盒的應用至租置屋邨，包括翠林邨。他查詢邨內近期改善鼠患的措施及其成效。

73. 房屋署黃偉霖先生表示，房屋署在巡視邨內老鼠黑點後已向翠林邨業主立案法團反映鼠患問題，建議他們添置老鼠黑盒。房屋署會再檢視改善措施的成效。

(房屋署會後補註：房屋署已通知法團，請法團及其聘用的管理公司考慮添置老鼠黑盒，並與食物環境衛生署評估使用老鼠黑盒的成效，及提供資料給委員會。同時，亦請管理公司在進行滅鼠工作前，先與鄰近設施的負責人協調，以提高滅鼠效果。此外，房委會的代表將於下次法團管理委員會常務會議上，再次轉述添置老鼠黑盒的建議。)

74. 主席請房屋署備悉委員的意見，並宣布保留上述議題一次。

IV. 報告事項

(一) 西貢區議會房屋及規劃發展委員會轄下工作小組報告

(1) 大廈管理工作小組
(SKDC(HPDC)文件第 104/21 號)

75. 周賢明先生向西貢民政事務處(下稱「民政處」)查詢寶盈花園和景林邨召開業主大會事宜的最新發展。

76. 民政處高級聯絡主任(2)林綺萌女士表示，民政處一直與寶盈花園的業主立案法團管委會保持聯繫。民政處得悉管委會已經入紙申請租用社區會堂舉行業主大會。如果有進一步消息會再告知委員會。

77. 方國珊女士查詢在疫情持續下，將軍澳有甚麼場地適合召開業主大會。她亦查詢業主大會的人流管制措施。她希望加快落實興建將軍澳文娛中心，為區內提供可容納近千人的場地。

78. 西貢民政事務助理專員(1)周達榮先生指出，民政處可按需要在場地安排上提供協助，包括借出民政處轄下的社區會堂。在防疫措施下，場地可容納的人數有一定限制，民政處會在管委會租用場地時告知他們該場地的可容納人數。如果法團就防疫限制有疑問，他們可徵詢法律意見，在符合防疫要求下舉行業主大會。

79. 由於委員沒有其他意見，主席宣布通過大廈管理工作小組工作報告。

80. 主席表示，為配合基督教家庭服務中心和香港社會服務聯會代表的出席時間，如無反對，建議提前討論其他事項(三)，委員同意。

將軍澳/西貢區過渡性房屋項目
(SKDC(HPDC)文件第 117/21 號)

81. 主席歡迎以下人士出席會議：

- 香港社會服務聯會業務總監 黃健偉先生
- 香港社會服務聯會項目總監（社會房屋共享計劃）何俊傑先生
- 基督教家庭服務中心總幹事 郭烈東先生
- 基督教家庭服務中心助理總幹事(管治及服務) 周淑琮女士
- 基督教家庭服務中心服務總監(家庭及社區) 謝素虹女士

82. 香港社會服務聯會(下稱「社聯」)業務總監黃健偉先生介紹修訂計劃的背景資料；基督教家庭服務中心總幹事郭烈東先生介紹該機構的背景和按投影簡報介紹有關文件內容；基督教家庭服務中心助理總幹事(管治及服務)周淑琮女士就計劃內容詳情作出補充，包括屋宇的初步設計。

83. 劉啟康先生反對於將軍澳第 8 區興建過渡性房屋。他表示，有關土地位於鄉村式發展地段，而且該幅土地在 80 年代曾被政府用作臨時房屋區十多年，其後該幅土地被政府用作停泊政府車輛。雖然他支持政府興建過渡性房屋，但他希望政府顧及村民的利益，所以他不同意選址於將軍澳第 8 區，希望政府考慮其他選址。他表示，地政總署正協助村民研究在村內增設小型屋宇。他希望有關部門備悉他的意見。

84. 余浚寧先生表示，雖然他明白計劃的初衷，但作為將軍澳村的持份者，他也反對選址於第 8 區。

85. 陳耀初先生查詢運房局是否已經擱置選址怡明邨旁的第 65 區用地。

86. 社聯黃健偉先生表示，由於過去委員曾反對該選址，與運房局商討後決定暫不考慮該選址。該選址在短期內沒有發展計劃，運房局正與其他部門磋商第 65 區用地的未來發展。

87. 王卓雅女士詢問位於將軍澳唐賢街及至善街交界的過渡性房屋項目的現況。她指出，該項目在運房局的網頁上被列為已啟動的項目。但是次會議簡介並沒有提及該項目。她詢問社聯這次諮詢的是哪一幅土地，因為簡報中的設計圖和擬建單位數目與運房局的網頁所介紹的不一致。

88. 主席表示，他認同香港市民有住屋需求。但第 8 區旁的魷魚灣村將會有新的發展項目，他擔心該區域過度發展，因此對第 8 區選址有所保留。

89. 社聯黃健偉先生表示，項目啟動包括構思、諮詢等程序。是次會議簡介也是項目啟動的其中一步。他指出最終的建造單位數目和入住人數及組

合仍然有調整的空間。是次會議簡介的兩個項目仍在諮詢階段，社聯歡迎大家給予意見。社聯日後的項目有部分位於鄉郊，有部分在市區。他理解當區居民和各持份者對過渡性房屋的關注。他強調過渡性房屋不會長期佔據當區資源。社聯考慮的選址都經運房局確認為閒置用地。香港有些基層市民面對居住情況惡劣的問題，他希望委員理解社聯是短時間借用土地來安置基層市民。社聯和基督教家庭服務中心作為社會服務機構，希望透過諮詢了解當區居民的需要，幫助過渡性房屋居民和當區居民建立良好的鄰里關係。

90. 王卓雅女士指出，運房局的過渡性房屋項目網頁區分了深入研究中項目和已啟動項目。是次會議簡報的兩個項目屬於深入研究中項目。而運房局已在網站上列出將軍澳至善街項目的計劃詳情，包括預計工程開展日期。她詢問將軍澳過渡性房屋項目究竟是兩個還是三個。

91. 張美雄先生支持過渡性房屋的理念，並曾視察社聯在深水埗的項目。他認為社聯和基督教家庭服務中心在諮詢區議會前需要做好與區內持份者的溝通工作，理順居民的訴求，例如如何處理休憩用地和綠化帶。他相信委員都明白過渡性房屋的需要，但同時也需顧及當區市民的期望。他查詢第 67 區項目會否與將興建的公營街市大樓、將軍澳入境事務處總部和政府聯用辦公大樓在土地上重疊。

92. 劉啟康先生補充，他不會在選址第 8 區的事宜上妥協，因為借出該幅土地會耽誤村民的建屋申請。數十位村民已輪候近十年，他希望政府和各方尊重他們的訴求。他表示，如果社聯能跟政府協商，使地政總署在土地歸還給村民後立刻批准村民興建小型屋宇和地區設施的申請，包括公共廁所、籃球場等等，他或會支持這個方案。他指出村民十多年前借出土地，但其後政府寧願閒置該幅土地也不批准村民使用，他擔心同樣事情再次發生。他本人希望城鄉共融，表示村民是土地擁有者，已經為將軍澳的發展犧牲不少時間和土地，他希望政府體諒他們的需要。

93. 方國珊女士表示，她曾視察社聯的南昌街和欽州街項目。她重申委員不反對興建過渡性房屋，但對選址將軍澳有保留。她對運房局沒有出席這次會議表示遺憾，因為社聯無法代表運房局發言。她希望公眾明白興建村屋申請獨立於公屋申請，村民一旦獲分配公屋便不能擁有丁屋。她早前曾向運房局提出一同到區內實地視察其他建議選址，包括靈實醫院旁的寶順路地段，該地段不但荒廢多時，更被佔用作私人用途。她不贊同運房局未有優先考慮閒置用地而與村民爭奪用地的做法。她建議政府參考重置青衣楓樹窩村的做法，為將軍澳村的村民興建房屋，再分配給村民。另外，她查詢過渡性房屋的造價和工期。她認為興建村屋比過渡性房屋更符合成本效益，在計劃結束後交還村民使用，這能縮短村民等候興建房屋的時間。

她指出三層高的村屋能在一年內完成興建。此外，她建議社聯開放擬建的社區設施予村屋居民享用。

94. 李嘉睿先生認為委員會無法在運房局未出席會議下繼續深入討論這個議題。除了至善街的選址外，他本人對第 67 區和第 8 區的選址沒有意見。他建議有關團體考慮增加回饋社區的設施及服務，減低居民有被搶奪資源的觀感。他看不到設計草圖上有預留額外空間興建社區設施。由於未能就第 8 區選址取得共識，他詢問第 67 區選址位於「政府、機構或社區設施」用地的土地會否遇上較少阻力；會否與政府聯用大樓項目用地重疊。

95. 基督教家庭服務中心郭烈東先生的回應綜合如下：

- 至善街過渡性房屋項目不在是次研究範圍內。運房局曾表示至善街項目在內部研究中，將於會後與運房局溝通。
- 將軍澳第 8 區項目有共用設施，第 72 區項目因為土地限制而未能提供共用設施。
- 是項計劃要求建築物料易於拆卸及能在搬遷後重用。物料重用率需留待宋王臺項目結束拆卸後才能提供。
- 政策問題留待運房局回答，會向局方反映委員的意見。

96. 社聯黃健偉先生的回應綜合如下：

- 第 67 區項目沒有與政府項目重疊。
- 理解村民的意見，會與運房局保持緊密溝通，理順各持份者的意見。
- 曾考察委員建議的選址，包括寶靈路一帶，但該處的基礎設施不一定能承受新增人口。是項計劃傾向選址於已設有基礎設施的地點。
- 工期約為一年至一年三個月。
- 設施和社區服務會開放給公眾共用。

97. 基督教家庭服務中心周淑琮女士表示，第 67 區項目佔地 3 800 米，佔政府工地一小部分，不會影響政府大樓的興建。

98. 周賢明先生申報他本人是社聯執行委員會的委員，詢問是否可以繼續發言。

99. 主席指出，如果不牽涉投票，委員在申報利益後可繼續發言。

100. 周賢明先生表示，第 8 區土地能否準時歸還和可否加快批准興建小型屋宇事宜需要相關政策局和地政總署處理。根據運房局的說法，至善街項目已準備動工。他指出該土地的長期規劃為將軍澳第 65 區河畔公園、室內

暖水游泳池及體育館。而委員的共識是短期項目不能影響長期規劃的落實，包括原有規劃發展工程延期。他指出，法國學校旁用地預留給本區學校重置之用，由於短時間內沒有這個需要，他建議運房局考慮選址於這幅土地興建過渡性房屋。

101. 張展鵬先生有以下意見：

- 詢問社聯和運房局的分工，是否由社聯負責覓地，運房局負責批出項目所需撥款。
- 市區用地大多已有長期規劃，難以釋除當區持份者對土地何時歸還的疑慮。
- 設施落成後或只能營運兩至三年便需要遷出，前期投入的資源未能盡用。
- 建議與運房局商討開闢閒置土地作長期臨時房屋用途，特別是公路旁的空地。
- 現時全港有接近十多萬戶劏房戶，但兩個項目只能提供四百多個單位，讓不到百分之一的人受惠。
- 建議縮小每人可佔用空間，以增加單位數量，使更多人能受惠。
- 頻繁搬遷牽涉建築和時間成本，建議選址可使用十年的土地，包括公路旁的閒置土地。
- 活化公路旁的閒置土地可造福周邊社區，為當區帶來更多公共設施，例如巴士站。

臨時動議：要求運房局擱置將軍澳第 8 區的過渡性房屋建議/協助村民在雙贏下，過渡性房屋 5 年後交回村民，立刻興建小型屋苑

102. 劉啟康先生提出一項臨時動議，動議措辭為「要求運房局擱置將軍澳第 8 區的過渡性房屋建議/協助村民在雙贏下，過渡性房屋 5 年後交回村民，立刻興建小型屋苑」。 王水生先生和 方國珊女士和議。

103. 主席請委員就是否把上述臨時動議納入議程進行表決。由於得到超過半數出席會議的委員同意，主席宣布把有關臨時動議納入議程。

104. 張美雄先生認為運房局可更積極地收窄各持份者之間的分歧。過去政府曾承諾填料庫為臨時性質，但至今已營運 19 年。他認為如果政府能承諾將軍澳過渡性房屋項目在五年約滿後不會續期，便能提高村民對這個項目的信心。

105. 方國珊女士支持上述臨時動議，並認為運房局把推展過渡性房屋項目的責任交給社聯和基督教家庭服務中心。她表示，第 8 區的三萬呎土地可興建 270 多個村屋單位，並可再分割為二百多呎的小型單位。她關注借出

的土地能否及時歸還，以及政府能否加快處理興建村屋的申請。她表示，運房局未交代過渡性房屋的工程造價；組合屋拆卸後有多少組件能被重用，涉及的損耗仍是未知之數。她認為社聯建議的兩個選址都不合適。她希望運房局認真考慮增加項目中對社區有貢獻的元素，包括在土地上增設排污設施。

106. 李嘉睿先生認為地區持份者和居民對過渡性房屋的意見分歧源於政府沒有為項目提供足夠支援。他希望運房局和社聯考慮不同選址下的各種方案，以滿足當區居民訴求，在實行項目時達到社區共融。他對運房局沒有派員出席會議感到可惜，認為局方拖慢了項目的進展。

107. 由於沒有委員提出反對，主席宣布是項臨時動議獲得通過。

108. 主席感謝相關機構代表出席會議，並請他們考慮委員的意見。主席請秘書處去信運房局反映委員的意見及邀請運房局派員出席下次會議。主席宣布有關議題討論至此。

(會議交由副主席主持。)

V. 委員提出的議案

(一) 委員提出的 2 項動議

(1) 要求房屋署確保厚德邨的升降機安全及提供穩定服務
(SKDC(HPDC)文件第 105/21 號)

109. 副主席表示，上述議題已於較早前討論。
(請參閱第 53 至 65 段)

(2) 要求有關部門介入去改善明德商場迴旋處
(SKDC(HPDC)文件第 106/21 號)

110. 副主席表示，議案由鄭仲文先生動議，並由陳耀初先生和議。

111. 委員備悉屋宇署和佳定物業管理有限公司的回覆(SKDC(HPDC)文件第 112/21 及 113/21 號)。

112. 陳耀初先生表示，按他在是次會議前一天的觀察，題述地點的路面仍然凹凸不平。他認為明德商場的業主和管理公司執行保養工作有欠積極，他建議轉介議題到運房局的獨立審查組，由他們釐清該地段的權責。他補充指迴旋處在管理公司跟進後仍然十分雜亂，地上的垃圾有待清理。他詢

問能否要求食物環境衛生署幫忙清理。

113. 西貢民政事務助理專員(1)周達榮先生表示，根據文件第 112/21 號，屋宇署回應表示區議會可以直接向獨立審查組查詢。他指出過往區議會也曾就翠林邨和翠林商場的事宜去信獨立審查組。

114. 由於沒有委員提出修訂或反對，副主席宣布是項動議獲得通過，並請秘書處在會後去信獨立審查組跟進明德商場迴旋處的權責事宜。

(二) 委員提出的 3 項提問

(1) 查詢區內公屋晾曬衣物及被褥安排 (SKDC(HPDC)文件第 107/21 號)

115. 委員備悉房屋署的回覆。(SKDC(HPDC)文件第 114/21 號)

116. 李嘉睿先生詢問區內各屋邨是否有常設晾曬被褥的場所和相關設施。他收到居民反映單位內晾曬被褥不方便，而且晾曬杆的品質和設計上有問題。不少投訴和報章報導指居民在街上晾曬被褥造成阻街。他認為這是無奈的做法。他認為房屋署的書面回覆沒有針對晾曬被褥事宜。

117. 房屋署黃偉霖先生回應指晾曬被褥屬季節性需求，各屋邨會按運作上的可行性安排臨時晾曬地方和設備。

118. 由於委員沒有其他意見，副主席建議於下次會議刪除此項目，委員同意。

(2) 查詢尚德邨清潔管理事宜 (SKDC(HPDC)文件第 108/21 號)

119. 委員備悉房屋署的回覆(SKDC(HPDC)文件第 115/21 號)。

120. 李嘉睿先生詢問房屋署如何監管清潔公司的服務表現；以及以甚麼準則和指標來評定各屋邨的清潔程度。

121. 房屋署黃偉霖先生回應，視乎清潔公司提供的資源、當區的清潔程度和居民、當區區議員和其他持份者的意見，房屋署會在管委會上分享當區的清潔情況。委員如果需要了解個別屋邨的清潔情況，可於會後向房屋署索取資料。

122. 李嘉睿先生詢問房屋署在巡查時會否進行評核，包括訪問居民、區議

員和屋邨管委會。他詢問清潔資源是指清潔人手還是清潔工具；有否密切監察清潔資源是否符合要求。他收到居民在 6 月下旬投訴有老鼠入屋，因此關注是否監管出現問題，導致清潔表現再次下滑，他要求房屋署加強監督和巡查。

123. 房屋署黃偉霖先生回應，各屋邨有特定的清潔人手規定，房屋署會每月檢查一次，如發現任何問題，署方會聯絡管理公司跟進，房屋署亦會加強抽查。

124. 由於委員沒有其他意見，副主席建議於下次會議刪除此項目，委員同意。

(3) 跟進尚德邨水壓問題
(SKDC(HPDC)文件第 109/21 號)

125. 委員備悉房屋署的回覆(SKDC(HPDC)文件第 116/21 號)。

126. 由於委員沒有其他意見，副主席建議於下次會議刪除此項目，委員同意。

VI. 其他事項

(一)房屋及規劃發展委員會轄下大廈管理工作小組成員更新名單
(SKDC(HPDC)文件第 110/21 號)

127. 由於沒有委員反對，副主席宣布上述更新名單獲得通過。

(二)西貢區議會全體會議轉介的議案

(1) 促請在將軍澳南、環保區及百勝角的合適位置增設郵局、警署、停車場、球場及綠化公園
(SKDC(M)文件第 193/21 號)

128. 由於委員沒有其他意見，副主席建議於下次會議刪除此項目，委員同意。

(2) 要求政府公開將軍澳第 137 區的規劃藍圖，並就規劃進行公眾諮詢
(SKDC(M)文件第 199/21 號)

(3) 查詢有關將軍澳第 137 區規劃事宜
(SKDC(M)文件第 215/21 號)

129. 副主席表示，上述議題已於較早前討論。
(請參閱第 33 至 42 段)

(三)將軍澳/西貢區過渡性房屋項目
(SKDC(HPDC)文件第 117/21 號)

130. 副主席表示，上述議題已於較早前討論。
(請參閱第 81 至 109 段)

VII. 下次會議日期

131. 副主席宣布下次會議定於 2021 年 9 月 21 日(星期二)上午 9 時 30 分舉行。是次會議於下午 12 時 28 分結束。

西貢區議會秘書處
二零二一年八月