

致：西貢區議會
主席及全體委員

二零二一年三月二日(星期二)

西貢區議會全體會議提出的動議

**要求政府各部門檢討雍明苑入伙期間所產生問題的成因，
並且改善政策以避免其他區內公營房屋發展項目出現相同問題**

背景：

雍明苑於 2020 年 11 月起陸續進行交樓程序，業主陸續收到所屬單位的鎖匙，過往一段時間陸續裝修、入伙。除了於收樓初期發現各種樓宇質素問題外（例如滲水或漏水問題），在去年 11 月起入伙期間的安排有欠妥善，引起雍明苑業戶及鄰近私人屋苑居民關注所衍生的問題。本會更憂慮，假如房委會及房屋署政策及措施不變，相同問題會於將軍澳其餘四個公營房屋發展項目及安達臣發展區的公營房屋發展項目再次出現，影響其他西貢及將軍澳的居民。雍明苑入伙期間，數個雍明苑業戶及鄰近私人屋苑關注的問題如下：

1. 屋苑人手編制問題不足以應付入伙期需要

房委會曾於 2019 年 7 月為雍明苑物業管理公司合約招標，相關合約包括保安服務、清潔服務、接管及移交物業、清理廢料服務。根據房委會相關文件，「城市專業管理有限公司」於 2019 年 11 月 22 日獲批出價值港幣 19,302,077.39 元的雍明苑物業管理公司合約，負責保安服務、清潔服務、接管及移交物業、清理廢料服務。

惟居民入伙後，發現保安及清潔服務的人手根本不足，屋苑內許多問題根本未能即時解決，例如清潔人手編制只有一名管工、三名全職清潔工、三名兼職清潔工；保安人手編制每更只有一名主管及四名保安員。這些人手編制根本不足以應付入伙期間的屋苑期間所面對的情況，管理公司需要以額外資源安排編制外的人手處理，惟不少居民擔憂會對將來管理費造成壓力。

本會促請房委會交代制訂標書的主要程序、如何決定人手數目、合約內容，並檢討目前就新建公營房屋發展項目批出的屋苑管理合約安排，於制訂標書及批出合約的時候，預留足夠資源處理新居入伙期間面對的問題，包括保安服務、清潔服務、接管及移交物業、清理廢料服務等不同項目的額外需要。

2. 入伙期間裝修廢料及非家居廢物佈滿雍明苑各樓層

雖然物業管理公司已於雍明苑潤明閣地下設置環保斗收集各種建築廢料及非家居垃圾，供業戶及裝修承辦商自行把裝修廢料及非家居垃圾投入環保斗，再由管理公司安排的泥頭車把廢料運送至相關處理設施。然而入伙期間，部份裝修承辦商未有遵從相關規定，雍明苑潤明閣及澤明閣各樓層大堂及垃圾房一直堆積不同裝修廢料、紙皮及非家居廢物，阻塞走火通道，業戶憂慮發生火警或會無法逃生。相關情況可以參考附件一。

有居民質疑是否因為管理公司人手不足，導致問題情況不斷。居民發現，屋苑座頭保安人手不足，往往只會略為登記送貨人士資料，而未有在貨物包裝上記錄相關單位資料，及後也無法追認堆積於樓層的廢料誰屬，消防處也無法就阻塞走火通道問題進行檢控工作。另外，有意見亦質疑居屋未有徵收「裝修按金」的相關政策，令問題無法解決及重覆出現。參考私人屋苑徵收「裝修按金」的政策，如發現個別業戶或相關承辦商未有按指示處理廢物，相關處理成本可於「裝修按金」中扣除。

3. 因應「問題 2」而衍生額外廢物處理程序影響附近屋苑

因應入伙期間裝修廢料及非家居廢物佈滿雍明苑各樓層，令正常收集家居垃圾的服務都受阻，物業管理公司曾經為此安排額外的清理服務，包括於晚間安排外判承辦商清理樓層堆積的建築廢料、非家居垃圾。惟此行動期間，所衍生的裝修廢物都會被放置於屋苑的緊急車輛通道位置。曾有附近私人屋苑的住戶就此作出投訴，分別反映擔心雜物影響環境衛生、影響景觀及造成塵埃污染空氣，而晚上處理廢物期間都會產生噪音，例如一些 660L 垃圾筒輾過地面所產生的聲響。

本會促請房委會檢討整個廢料處理的相關程序及衍生的其他問題，刻盡公契經理人的責任，與消防處等部門協調，檢討目前裝修廢料及非家居廢物佈滿樓層的成因，包括會否涉及屋苑及周邊配套無法同時承受逾千單位同時入伙，並研究修訂政策，以避免區內其他公營房屋發展項目可能出現的同類問題。

4. 平日晚上及假日期間的裝修噪音及引致煙塵問題

自雍明苑業戶於 11 月陸續開展裝修工程，毗鄰兩個屋苑 SAVANNAH 及海翩滙均有居民投訴晚上及假日晚間的裝修噪音問題不斷。在疫情期間，不少居民留家工作及休息，期望於限制時間內能夠有寧靜的環境，然而雍明苑單位裝修噪音令居民無法享受寧靜環境，問題持續數個月份。即使，鄰近屋苑居民就此事屢次聯絡將軍澳警署報案室及環保署申訴，惟居民質疑相關部門未能有效制止裝修噪音。

此外，毗鄰屋苑都有居民曾經反映部份裝修承辦商會把風扇安裝於窗戶作為大型抽氣扇，不少煙塵會藉此飄到附近屋苑，有居民申訴因而未能打開窗戶。即使是平日晚上及星期日，由於部份住戶仍在裝修，故不論管理公司、環保署等部門均出手無策，未能處理相關問題。

有意見認為房委會延遲交樓、交樓時間接近農曆新年、疫情拖慢中國內地或其他國家裝修所需物料運送至香港、以及綠表人士收樓後 60 天內交還公屋單位限期等都成為裝修承辦商及業戶趕工的重要原因，導致工人於晚上及假日都違規開工，造成噪音及煙塵問題，房委會於這些情況上責無旁貸。另外，有其他意見亦質疑居屋未有徵收「裝修按金」的相關政策，令問題無法解決及重覆出現。

本會促請房委會、香港警務處、環保署正視問題，交代涉及雍明苑入伙至今晚間及假日噪音問題及煙塵問題的投訴及檢控數字，研究問題成因及改善目前政策，例如在交還公屋單位政策上加入考慮屋苑延遲交樓、交樓時間、周邊配套等獨特因素。

5. 因違泊而導致的至善街交通擠塞問題

至善街是一條雙線雙程行車的街道，連接寶邑路、寶康路、唐俊街、唐賢街等道路。自從雍明苑入伙後，至善街由 2020 年 11 月至今的交通十分繁忙，經常出現泥頭車、貨車、輕型貨車等車輛違泊於至善街上落貨、等待進入雍明苑的情況。即使經與房屋署及相關管理公司協調後，盡量開放屋苑車路空間容納上述車輛，至善街的交通情況未見明顯改善，經常有車輛在路旁上落貨造成擠塞引發後面車輛停頓並響鈴，影響毗鄰屋苑樓上住戶，對住戶造成困擾。可惜運輸署回應至善街交通問題時，不認同居民橫過馬路和車輛出入 Savannah 及雍明苑存在困難，故婉拒不同改善建議。

現場情況可以參考**附件二**。有意見認為，雍明苑於一個月讓逾千單位入伙並展開裝修工程，是至善街交通狀況惡化的成因之一。房委會在規劃入伙階段根本沒有顧及至善街的容車量偏低，作出相關應變計劃，運輸署亦未有於早期規劃階段改善至善街的路面設計，致使交通問題不能被解決。針對將軍澳其餘四個公營房屋發展項目附近道路容量有限，本會憂慮雍明苑附近面對的情況會於其餘公營房屋發展項目中重覆出現，影響不同居民。

本會促請運輸署、規劃署、房委會、香港警務處等部門正視及檢視雍明苑附近交通問題，研究交通擠塞的成因，交代規劃階段有否預想目前情況出現，並設法避免於區內其餘公營房屋發展項目重覆出現交通安排失誤的狀況。

事實上，將軍澳其餘四個公營房屋發展項目（鯪魚灣村以西、坑口影業路以西北、昭信路公營房屋發展計劃、香港電影城以東）都位於一些已發展項目附近，道路

情況與雍明苑附近相若。假如房委會沒有任何政策改善，本會擔心上述任何於雍明苑及其附近發生的問題均會於未來新建成的公營房屋項目重現（預計問題可見附件三），影響其它西貢及將軍澳的居民。本會促請政府當局從檢討雍明苑入伙期間所產生問題的成因，提出改善問題的建議，避免問題重蹈覆轍。

就上述事宜，本會誠邀房委會、房屋署、規劃署、消防處、香港警務處、環保署、運輸署派出合適人員列席本會及商討相關事宜。

動議措辭：「要求政府各部門檢討雍明苑入伙期間所產生問題的成因，並且改善政策以避免其他區內公營房屋發展項目出現相同問題」

動議人：



(黎煒棠)

和議人：



(范國威)



(呂文光)



(黎銘澤)



(梁里)



(余浚寧)



(秦海城)

二零二一年二月十一日

附件一

裝修廢料及非家居廢物佈滿雍明苑各樓層



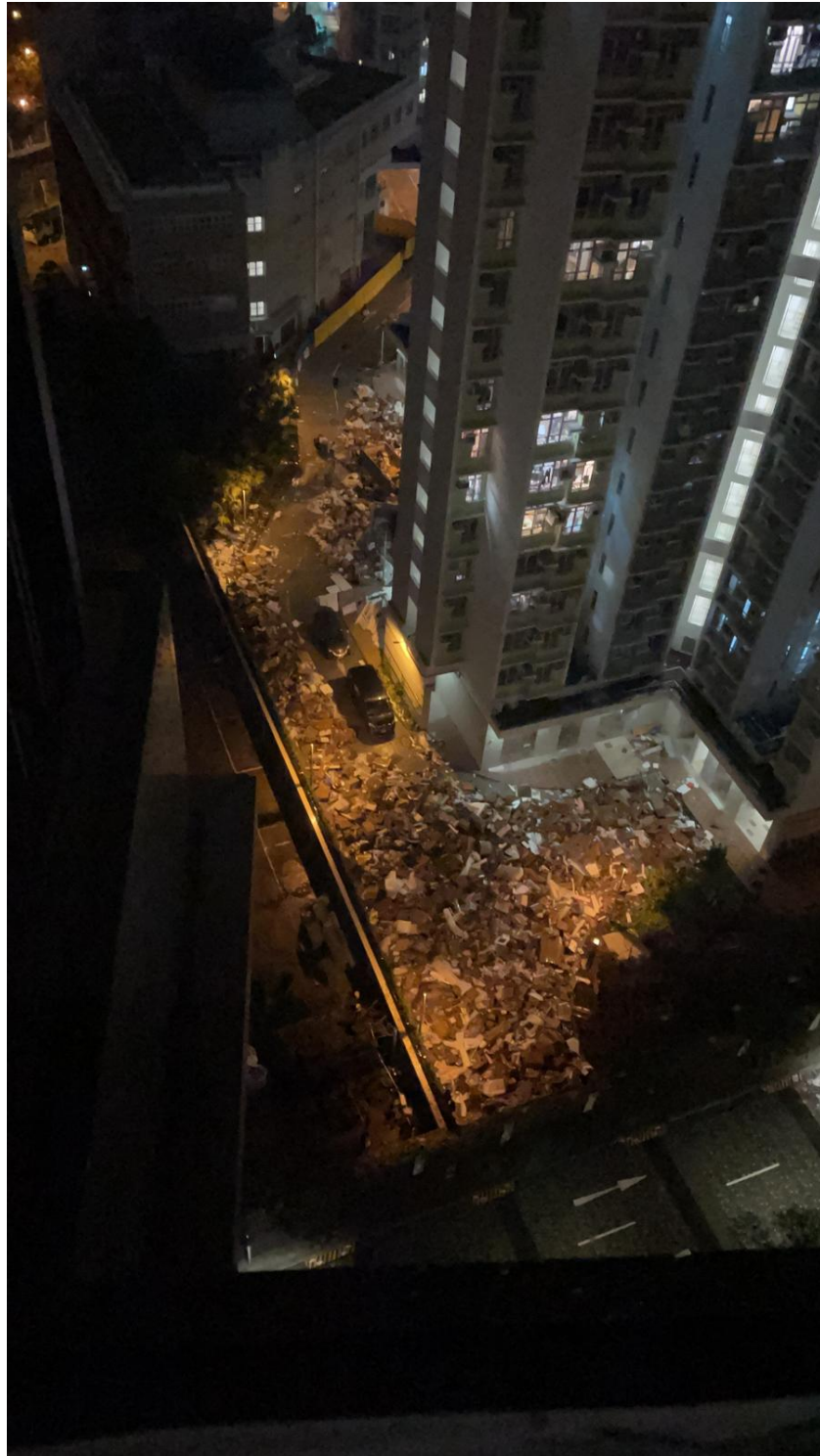
上述照片分別於 2021 年 1 月及 2 月拍攝，可見雍明苑不同樓層升降機大堂經常出現建築廢料、紙皮等非家居垃圾堆積，情況嚴重及造成火警隱患



上述照片分別於 2021 年 1 月及 2 月拍攝，顯示雍明苑不同樓層的垃圾房堆積滿不同雜物，有業戶反映一星期內未見有人處理堆積的廢物，情況嚴重及造成火警隱患



上述照片分別於 2021 年 2 月拍攝，顯示雍明苑不同樓層的垃圾房及後樓梯堆積滿不同雜物。即使管理公司於垃圾房門外張貼告示，提醒業戶需自行處理非家居垃圾及建築廢料，惟部份業戶未有注意及聽從相關勸喻。



上述照片顯示雍明苑管理公司於晚間安排外判承辦商清理樓層堆積的建築廢料、非家居垃圾。惟此行動期間，所衍生的裝修廢物都會被放置於屋苑的緊急車輛通道位置。曾有附近私人屋苑的住戶就此作出投訴，分別反映擔心雜物影響環境衛生、影響景觀及造成塵埃污染空氣，而晚上處理廢物期間都會產生噪音

附件二

雍明苑外至善街交通擠塞問題



圖 1：一輛打拆車輛停泊於至善街，介乎雍明苑及 SAVANNAH 車路出入口之間



圖 2：有運送英泥及磚頭的车辆於至善街雍明苑外上落貨



圖 3 及圖 4：等待進入雍明苑的重型車輛會阻塞車輛出入通道，嚴重影響行人橫過車路出入口，部份人士需要行經馬路範圍橫過，造成道路安全及交通意外風險



圖 5 及圖 6：等待進入雍明苑的重型車輛會阻塞至善街及屋苑車輛出入通道，車輛如要前進，必須逆線行駛，否則無法前進



圖 7 及圖 8：等待進入雍明苑的重型車輛會阻塞至善街及屋苑車輛出入通道，於路旁吊運貨物，車輛如要前進，必須逆線行駛，否則無法前進



圖 9：等待進入雍明苑的重型車輛會阻塞至善街及屋苑車輛出入通道

上列圖 1 至圖 9 於 2020 年 11 月至 2021 年 2 月期間拍攝，顯示在雍明苑入伙的不同時期期間，至善街都有違例泊車的情況，不少泥頭車、運磚車、打折車、本地中型貨車、中港運輸貨車等，都會於路旁上落貨，嚴重影響交通情況。

如若駕駛者於雍明苑及 SAVANNAH 把車輛駛出，目前有「不准右轉」的指示牌，車輛只能向左轉，惟違泊車輛、等待入閘車輛或上落貨車輛阻塞道路令駕駛人士無法左轉，也阻擋駕駛者右方視線觀察交通情況，而運輸署沒有對此採取任何應變措施，只能冒險違反交通標誌，右轉至善街才能離開屋苑。

附件三

將軍澳四個公營房屋發展項目可預見的問題

	現場特點	可預見的問題	解決問題方案
魷魚灣村以西 (興建 4 座約 44 層高的住宅大廈，提供約 2,700 個單位，預計人口為 7,560 人，擬於 2021 年起作土地平整工程，及後才興建，未有落成時間)	● 附近道路只有寶琳北路及魷魚灣村道，其中魷魚灣村道為一條雙線雙程行車車道 ● 毗鄰有多個聚落或大廈，包括魷魚灣村、英明苑及欣明苑(部份大廈) ● 附近有綠化帶	● 如車輛出入口設於魷魚灣村道、屋苑內缺乏足夠空間，及同一時間內安排 2,700 個單位入伙，入伙期間將會對該道路引起嚴重的交通阻塞問題，影響魷魚灣村的居民 ● 如屋苑缺乏足夠的車位數目，魷魚灣村道及寶琳北路將會出現嚴重的違例泊車問題，影響交通及居民通勤 ● 假如目前政策不變及多個單位同步入伙，平日晚上及假日的裝修噪音、灰塵問題將會影響毗鄰的英明苑、欣明苑及魷魚灣村，情況不能忽視 ● 如屋苑缺乏處理及回收建築廢料和非家居廢物的能力，部份廢料可能會直接堆放於附近綠化帶，影響生態環境及造成環境污染	有待房委會或相關政府部門為居民提供評估及解決方案

坑口影業路以西北 (興建 2 座約 45 層高的住宅大廈，提供約 1,730 個單位，預計人口為 4,850 人，擬於 2021 年起作土地平整工程，及後才興建，未有落成時間)	● 附近道路只有影業路，影業路目前為一條雙線雙程行車車道，連接將軍澳及九龍來往西貢及清水灣，屬於相關車輛必經之路，容車量低，交通流量高，繁忙時間較容易擠塞。替代路線只有近將軍澳醫院的坑口道，同為一條雙線雙程行車車道，交通流量高。 ● 土木工程拓展署擬改建影業路、重華路、寶寧路交界位為交通燈控制路口。 ● 前往坑口村、水邊村、富寧花園的車輛必須使用影業路進出。 ● 影業路目前未設有巴士站，未有專營巴士或小巴服務。 ● 毗鄰有多個聚落，包括坑口村及水邊村，清水灣電影製片廠在擬建公營房屋的對面。 ● 附近有綠化帶	● 車輛出入口必然設於影業路，如屋苑內缺乏足夠空間，及同一時間內安排多個單位入伙，入伙期間將會對該道路引起嚴重的交通阻塞問題及交通壓力，車龍或會倒灌寶順路或清水灣道迴旋處，影響沿西貢公路、清水灣道、坑口村、水邊村、富寧花園的居民 ● 如將來設有公共交通服務覆蓋項目，入伙期的交通情況或對公共交通運作構成不便 ● 如屋苑缺乏足夠的車位數目，影業路附近或會出現嚴重的違例泊車，包括可能設有的避車處或巴士站會有車輛違泊。 ● 平日晚上及假日的裝修噪音將會影響坑口村、水邊村的居民，情況不能忽視 ● 如屋苑缺乏處理及回收建築廢料和非家居廢物的能力，包括處理效率、暫存位置、規範業戶措施，部份廢料可能會直接堆放於附近綠化帶，影響生態環境及造成環境污染	有待房委會或相關政府部門為居民提供評估及解決方案
---	---	--	---------------------------------

昭信路公營房屋發展計劃 (興建 1 座約 40 層高的住宅大廈，提供約 600 個單位及 44 個私家車車位，預計人口為 1,700 人，預計於 2024 年落成)	● 附近道路只有昭信路，為一條四線雙程行車車道，預計將軍澳藍田隧道啟用後，或會來自西貢公路或清水灣道的車輛經由昭信路前往將藍隧道，預期交通流量會偏高 ● 公營房屋項目毗鄰的銀澳路目前違例泊車情況十分嚴重，巴士已無法靠站停泊；而附近的田洲路則是流量低的雙線雙程行車車道 ● 附近的大廈或聚落包括新寶城、煜明苑、田下灣村 ● 毗鄰正被港鐵規劃興建百勝角通風樓上蓋住宅項目，預計興建 2 座約 27 層高的住宅大廈連同停車場及會所，提供約 432 個住宅單位。截至 2021 年 2 月 11 日，項目已交城規會審批，正等待會議進行	● 車輛出入口如設於昭信路，如屋苑內缺乏足夠空間，及同一時間內安排多個單位入伙，入伙期間將會對該道路引起嚴重的交通阻塞問題及交通壓力。車輛遇上交通擠塞時會不斷響鈴，將不斷滋擾新寶城、煜明苑、顯明苑、田下灣村。 ● 因應入伙期間的額外車流量，昭信路、銀澳路、田洲路可能會出現大量車輛違泊，加劇目前銀澳路的違泊問題，出現附件二所見到的狀況。 ● 平日晚上及假日的裝修噪音將會影響新寶城、煜明苑、顯明苑、田下灣村的居民。 ● 如屋苑缺乏處理及回收建築廢料和非家居廢物的能力，包括處理效率、暫存位置、規範業戶措施，部份廢料可能會直接堆放於附近空置地點。如遇強風，會吹起堆放的建築廢料，對附近環境造成空氣污染，影響毗鄰的屋苑、聚落。	有待房委會或相關政府部門為居民提供評估及解決方案
---	--	---	---------------------------------

香港電影城以東 (興建 3 座約 45 層高的住宅大廈，提供約 3,140 個單位，預計人口為 8,800 人，擬於 2021 年起作土地平整工程，及後才興建，未有落成時間)	● 附近道路有百勝角路及環保大道，百勝角路為一條雙線雙程行車車道，連接消防及救護學院、消防處紀律部隊宿舍，及未來的中醫醫院、政府中藥檢測中心，容車量相對較低；環保大道是一條四線雙程行車車道，連接將軍澳/九龍及日出康城、將軍澳工業邨及將軍澳堆填區或填料庫，交通繁忙及多輛重型車輛會通過。 ● 最就近的綜合發展區為日出康城，目前多個發展項目仍在興建中。邵氏影城毗鄰擬議的公營房屋發展項目。 ● 跨灣連接路及將軍澳藍田隧道正在興建中，並按照工務部門的預計，或會於 2021-2022 年陸續落成，預期環保大道的車流量、流向將會有所變化。	● 輻出入口如連接百勝角路，如屋苑內缺乏足夠空間，及同一時間內安排多個單位入伙，入伙期間將會對該道路引起嚴重的交通阻塞問題及交通壓力，可預計違泊問題將嚴重影響公營房屋的業戶，附近交通會出現附件二所見到的狀況。 ● 入伙期內，平日晚上及假日的裝修噪音將會影響消防處紀律部隊宿舍的居民。 ● 如屋苑缺乏處理及回收建築廢料和非家居廢物的能力，包括處理效率、暫存位置、規範業戶措施，部份廢料可能會直接堆放於附近空置地點，造成環境污染。如遇強風，會吹起堆放的建築廢料，對附近環境造成空氣污染。	有待房委會或相關政府部門為居民提供評估及解決方案
--	---	---	---------------------------------