



沙田區議會

地區管理委員會
二零一五年七月三日
議事報告

屋宇署專題報告-強制驗樓計劃及強制驗窗計劃

屋宇署代表就該署的強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作專題報告，內容涵蓋有關計劃的概要、立法及執行時間表、目標樓宇的揀選標準及程序、屋宇署/房屋署的執法範圍、業主/業主立案法團的法律責任、對業主/業主立案法團的支援、公眾教育及宣傳，以及總結沙田區的情況等(見附件)。

2. 各委員就屋宇署強制驗樓計劃及強制驗窗計劃事宜所作的專題報告，提出的關注綜合如下：

- (i) 從屋宇署的專題報告得悉，現時沙田區已揀選 64 座目標樓宇納入強制驗樓及驗窗計劃內。就此，要求屋宇署及房屋署向相關業主及業主立案法團提供更適切的協助和支援，例如除該署特定的簡介會外，可否按情況派員聯同房屋署(如適用)出席相關的業主及業主立案法團會議等；
- (ii) 參考近日一宗沙田區維修工程懷疑涉及“圍標”的案件，反映居民在欠缺專業知識的情況下，往往難以估量顧問或工程報價是否合理。就此，促請屋宇署考慮向業主就顧問及工程報價提供專業意見，亦促請政府有關部門加強監管註冊檢驗人員及合約承辦商的表現和專業操守；
- (iii) 提問屋宇署或房屋署向強制驗樓及驗窗計劃目標樓宇的法團/管理公司/業主發出“預先知會函件”的實質作用；
- (iv) 關注香港房屋協會(房協)及市區重建局(市建局)就樓宇維修事宜及因應強制驗樓及驗窗計劃，為合資格的業主所提供的協助和支援是否足夠；以及

- (v) 促請政府當局參考現時處理樓宇滲水及滴水問題的做法，就強制驗樓及驗窗計劃成立跨部門的聯合辦公室，以便協調各相關的政府部門的工作，以提升政府處理樓宇維修問題的效率。此外，相關部門亦宜考慮在發出“預先知會函件”的初期，及早派員到訪受影響居民以作支援。

3. 就各委員提出的關注事項，屋宇署及房屋署的綜合回應如下：

- (i) 屋宇署一貫採取積極和合作的態度推行強制驗樓及強制驗窗計劃，並協助業主了解和實行計劃，對於屢次勸諭仍漠視法定通知的業主，該署才會提出檢控。考慮個別業主立案法團/管理公司/業主的特殊情況及因素，該署會按情況批出延期的寬限；
- (ii) 屋宇署、房屋署、房協及市建局一直有就監管註冊檢驗人員及合約承辦商事宜為公眾提供技術支援，現時為業主/業主立案法團等編製的資料單張及光碟內，亦有就招標程序需注意的項目、如何防止“圍標”或業主立案法團濫權謀利的行徑等提供相關資訊及建議。該署亦鼓勵業主多加參與樓宇維修相關的會議和工作，以便掌握維修工程的內容細節及適切監察工程進度；
- (iii) 由本年七月起，向強制驗樓及驗窗計劃目標樓宇的法團/管理公司/業主發出通知函件時，屋宇署聘請的顧問公司亦會實地到受影響樓宇進行家訪，向業主，特別為年長業主講解有關計劃的詳情及提供協助；
- (iv) 屋宇署會按季度舉行強制驗樓及驗窗計劃簡介會。如資源許可，該署樂意派員出席業主及業主立案法團相關的簡介會；以及
- (v) 向強制驗樓及驗窗計劃目標樓宇的業主立案法團/管理公司/業主發出“預先知會函件”屬既定程序，目的是盡早知會受影響的業主有關事宜，屋宇署會於發出“法定通知”前六個月發出“預先知會函件”，以便給予業主立案法團/管理公司/業主充裕時間作相應安排，例如物色合適的註冊檢驗人員或向合約承辦商要求報價等，這項預先知會程序對尚未成立業主立案法團的樓宇尤為重要，一般而言，在挑選建築顧問及承建商進行樓宇維修工程以前，業主需時數月籌組及成立業主立案法團。

4. 民政處總聯絡主任報告於二零一五年五月二十二日及五月二十九日，沙田民政事務處(民政處)聯絡及統籌屋宇署、房屋署、香港警務處(警務處)及廉政公署為受影響的屋苑/屋邨/大廈或有興趣的沙田區業主組織，分別於沙角社區會堂及利安社區會堂舉行有關“強制驗樓計劃”及“強制驗窗計劃”的簡介會。此外，民政總署也推出了“顧問易”大廈維修諮詢服務計劃，該諮詢服務的試驗計劃首先於二零一四年四月推出，為期一年，為有意進行大廈維修工程但缺乏專業支援的法團，免費提供專業諮詢服務。民政總署取得香港測量師學會、香港工程師學會和香港建築師學會的支持後，其後遂把計劃延長一年至二零一六年三月。該計劃的目標大廈為：

- (i) 大廈樓齡 20 年或以上，並屬住宅或綜合用途；
- (ii) 住宅單位每年平均應課差餉租值在 30 萬元或以下；
- (iii) 已成立業主立案法團但沒有聘請物業管理公司；
- (iv) 有計劃進行大廈維修工程以及並未聘任工程顧問公司/認可人士；以及
- (v) 沒有獲得樓宇更新大行動、樓宇維修綜合支援計劃的公用地方維修津貼和/或公用地方維修免息貸款，以及沒有參與大廈管理專業顧問服務計劃(第二期)以及/或二零一四年的法團“顧問易”計劃。

沙田區社區重點項目計劃

5. 民政處於二零一五年六月三十日，就沙田區社區重點項目計劃諮詢立法會工務小組委員會，當中“活化城門河河濱沙田市中心段”項目聯同其他五區共七個項目的申請，已獲工務小組委員會同意一同呈交予立法會財務委員會審批，財務委員會亦於七月十四日的會議上通過該項目的撥款申請。雖然“覆蓋沙田大圍明渠”項目亦於六月三十日的工務小組委員會會議上經表決後獲通過，因應當日有議員要求於財務委員會就該個別項目進行表決，故此需把該項目另行呈交財務委員會並按其議程的先後次序輪候討論。預期“覆蓋沙田大圍明渠”項目需於夏季休會結束後在新一立法年度始能排期進行審批。民政處現正與土木工程拓展署(土拓署)考慮應否先行處理“活化城門河河濱沙田市中心段”項目的招

標工作，待“覆蓋沙田大圍明渠”項目獲財務委員會批准後才進行第二輪的招標。另一方面，考慮到將兩個項目一併進行招標可能獲較低的合約報價，故此民政處亦正與土拓署探討能否先行開展該兩個項目的招標工作，待“覆蓋沙田大圍明渠”項目獲財務委員會批准後才一併簽署合約並施工。按過往經驗而言，招標工作需時約四至五個月，倘若最終能於今年年底前獲財務委員會批准項目申請，相信對工程所需時間的影響仍不致太大，惟需與土拓署及財經事務及庫務局，以及香港賽馬會慈善基金商討後始能將有關可行路向分析及匯報區議會。

水泉澳邨的最新進展及入伙安排匯報

6. 就各委員提出的關注事項，房屋署、社會福利署(社署)、運輸署及警務處的綜合回應如下：

(i) 入伙手續及進度

房屋署報告截至二零一五年七月二日已出租 1 200 個單位，涉及住戶人數約三千多人，相信當中約有 180 伙已正式入住水泉澳邨。該署預期於七月六日開始為第 9 座約 500 個單位的居民辦理入伙手續。房屋署會繼續與各相關的政府部門緊密合作，以協助居民解決入伙初期的問題，以便能順利安頓至新環境。

(ii) 選民登記活動

適逢今年為區議會選舉年，為配合新遷入水泉澳邨居民能於今年八月二十五日的最後限期前更新其住址及個人資料，民政處會委託房屋署將選舉事務處印製的宣傳單張分發予各水泉澳邨居民以作提醒。

(iii) 商場及其中街市的工程進度

位於水泉澳邨第 8 座旁通道中樞 L2 層的小型超級市場已於二零一五年六月中投入服務。商場的建造工程預計於七月完成，於「入伙紙」獲發出後會陸續安排商戶進場裝修。

(iv) 交通安排

房屋署表示水泉澳邨的公共交通交匯處仍有建築項目尚待完成，

預期所有改善工程竣工後可開放予巴士等公共交通工具使用。

會議後，房屋署補充最新資料指，相關的政府部門剛於七月初完成驗收水泉澳的公共交通交匯處，房屋署現正與相關部門商討其啟用安排。

運輸署表示，九巴第 288 路線已於水泉澳邨提供至沙田市中心的服務，而於二零一五年六月二十八日專線小巴第 813 路線亦已開通往返行走水泉澳邨及石門，當中有特別班次 813A 路線可達沙田醫院。運輸署會繼續與房屋署緊密合作，按入伙及供求情況再開通專線小巴往返水泉澳邨及顯徑，或考慮修訂公共交通路線以配合居民所需。

(v) 警力安排

警務處已於水泉澳邨開設一所警崗並派有警員駐守。如有需要，會按情況加強警力以維持水泉澳邨的治安。

(vi) 社會服務推廣

社署已聯絡區內各社福服務機構共 15 所單位，將於七月四日在博康社區會堂為水泉澳邨居民舉辦社會服務推廣日。為了使新入伙的居民認識社區，該署綜合有關毗鄰沙角邨、乙明邨及博康邨的社區設施資料編製了「生活地圖」，及有關社會保障、青少年服務、家庭服務、康復服務及安老服務等資料，相關服務機構/單位名單及其聯絡方法等的迎新資料派發予該屋邨的居民。

長者及合資格殘疾人士專線小巴票價優惠計劃

7. 運輸署表示，現時沙田區共有 17 組的專線小巴路線，當中有 15 組已實施為長者及合資格殘疾人士提供公共交通票價優惠，餘下的 2 組專線小巴路線仍有待解決當中一些的問題，方可落實有關安排。

沙田區蚊患防控情況

8. 食物環境衛生署(食環署)提供沙田區最新六月份的誘蚊產卵器指數如下：

地區	六月
馬鞍山	22.4%
圓洲角	21.1%
大圍	12.5%

9. 參考六月份誘蚊產卵器指數的情況，可見於沙田區存在有利蚊卵生長的地方，加上夏天氣溫酷熱及間歇下雨，該天氣狀況亦有助蚊蟲滋生。就此，食環署呼籲各政府部門及公共事業機構加強管理其轄下的處所，致力保持地方清潔及清除積水以杜絕蚊患。自大圍富嘉花園居民確診感染登革熱個案後，食環署每星期均派員巡查富嘉花園及仁安醫院附近 500 米範圍內的一切可能滋生病媒的地方，並向相關屋苑的物業管理公司、維修工程承建商及停車場的管理公司提供防止滋生登革熱病媒的意見，加強防蚊措施以減低相關風險。

10. 沙田區政府部門會全方位留意沙田區各處的環境衛生情況並加強滅蚊措施，民政處、食環署、衛生防護中心、教育局及房屋署已於今年六月二十日及七月四日，於大圍隆亨社區中心及馬鞍山利安社區會堂，為沙田區居民舉行兩場「認識及預防登革熱」的講座，邀請了區內的物業管理/清潔公司、學校管理員工、區議員、居民及相關人士參與。此外，如在領匯、學校、地盤及私人屋苑轄下處所範圍內發現積水，食環署會向負責人發出清除積水通知書；如發現積水內有蚊蟲滋生則會作出檢控。考慮到學校內有大量學童，食環署除作出檢控和發出通知書外，亦會向學校提供指引，教導教職員找出及清理蚊子滋生的地方，以及消滅蚊幼蟲及成蚊的正確方法，例如按情況施放蚊沙等。

11. 民政處民政事務助理專員表示，政府當局將於今年八月初至九月舉行全港性的清潔香港運動，除由食物及衛生局及食環署執行潔淨工作外，各區民政處亦會相應在區本的層面執行推廣及宣傳的工作，詳細計劃則會於稍後時間公布。

其他事項：

第五屆區議會選舉

12. 第五屆區議會一般選舉將於二零一五年十一月二十二日舉行，政制及內地事務局已提交予立法會政制事務委員會有關選舉提名期將由二零一五年十月二日開始，至二零一五年十月十五日結束。民政總署署長因應新一屆區議會選舉的提名期，決定區議會由提名期開始(建議定於二零一五年十月二日)暫停運作，直至現屆區議會任期結束，即二零一五年十二月三十一日。政府稍後將在憲報刊登公告，公布有關詳情。有關暫停運作的決定是根據《區議會條例》(香港法例第 547 章)第 28 條而作出。在暫停運作期間，沙田區議會和各委員會及其轄下的工作小組的會議；其舉辦或合辦的活動及計劃；及會見市民計劃均須停止，目的是確保每個參與區議會選舉的候選人能公平競選。《區議會條例》第 28(4)條規定，民政總署署長在考慮個別情況後，可以批准區議會或其轄下委員會在區議會暫停運作期間舉行特別會議。民政總署署長會謹慎行使上述權力，並會在考慮個別情況後，視乎理由是否充分才會予以批准。

沙田民政事務處

二零一五年七月