

沙田區議會
發展及房屋委員會
二零一九年度第三次會議記錄

會議日期：二零一九年五月二日(星期四)

時間：下午二時三十分

地點：沙田政府合署四樓
沙田區議會會議室

<u>出席者</u>	<u>職銜</u>	<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
蕭顯航先生(副主席)	區議會議員	下午二時三十分	下午五時零二分
何厚祥先生,SBS,MH	區議會主席	下午二時三十分	下午七時四十分
彭長緯先生,SBS,JP	區議會副主席	下午二時三十分	下午八時二十分
陳兆陽先生	區議會議員	下午四時零五分	下午八時十六分
陳國強先生	”	下午二時三十三分	下午四時五十分
陳敏娟女士	”	下午二時三十二分	下午八時二十分
陳諾恒先生	”	下午二時三十分	下午七時三十二分
鄭則文先生	”	下午二時三十分	下午五時四十六分
程張迎先生,MH	”	下午二時三十分	下午八時二十分
趙柱幫先生	”	下午二時三十分	下午八時十六分
招文亮先生	”	下午二時三十分	下午七時三十分
許銳宇先生	”	下午二時三十分	下午三時三十四分
黎梓恩先生	”	下午二時三十一分	下午八時二十分
林松茵女士	”	下午二時三十分	下午七時三十四分
李子榮先生,MH	”	下午五時十二分	下午七時二十八分
梁家輝先生	”	下午二時三十分	下午五時零五分
李世鴻先生	”	下午二時三十分	下午八時十六分
李世榮先生	”	下午二時三十分	下午五時零七分
李永成先生	”	下午二時三十分	下午八時二十分
麥潤培先生	”	下午二時三十分	下午三時二十八分
吳錦雄先生	”	下午二時三十分	下午七時三十分
潘國山先生,MH,JP	”	下午三時四十四分	下午七時十八分
丁仕元先生	”	下午二時三十分	下午七時三十分
唐學良先生	”	下午二時三十分	下午八時二十分

<u>出席者</u>	<u>職 銜</u>	<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
曾素麗女士	區議會議員	下午二時三十分	下午七時三十六分
董健莉女士	”	下午二時三十三分	下午八時二十分
衛慶祥先生	”	下午二時三十分	下午八時二十分
王虎生先生	”	下午二時三十分	下午八時二十分
黃學禮先生	”	下午三時零五分	下午八時二十分
黃嘉榮先生,MH	”	下午二時三十分	下午七時二十八分
黃冰芬女士	”	下午二時三十分	下午八時二十分
丘文俊先生	”	下午二時三十分	下午七時三十分
姚嘉俊先生,MH	”	下午二時三十六分	下午七時四十分
余倩雯女士	”	下午四時二十八分	下午七時二十八分
容溟舟先生	”	下午二時三十分	下午八時二十分
劉繕儀女士(秘書)	沙田民政事務處行政主任(區議會)5		

<u>列席者</u>	<u>職 銜</u>
黃添培先生	沙田民政事務助理專員(1)
袁俊傑先生	沙田民政事務處 高級行政主任(區議會)
區慧霞女士	食物環境衛生署 衛生總督察 1
劉振謙先生	規劃署 高級城市規劃師/沙田
鄔 添先生	沙田地政處 高級產業測量師/東南
敖寶玲女士	房屋署 高級房屋事務經理(大埔、北區及沙田一)

<u>應邀出席者</u>	<u>職 銜</u>
陳詩樺女士	沙田民政事務處 行政助理(區議會)7
孫嘉榮先生	沙田民政事務處 行政助理(區議會)9
吳斗成先生	地政總署(沙田測量處) 首席測量主任/沙田
黎卓豪先生	土木工程拓展署 北拓展處處長

應邀出席者

阮達勇先生

劉天立先生

梁瀚雲先生

莫維基先生

梁永德先生

梁素冰女士

林煒基先生

梁展鴻先生

古小平先生

區佩儀女士

黎劍明先生

李偉峰先生

蘇毅朗先生

區子威先生

戴志豪先生

林志慶先生

職 銜

土木工程拓展署

總工程師/北(專責事務 2)

土木工程拓展署

高級工程師/9(北)

渠務署

高級工程師/污水工程 5

渠務署

高級工程師/排水工程 3

路政署

高級區域工程師/東南

康樂及文化事務署

高級行政主任(策劃事務)1

水務署

高級工程師/工程管理 4

水務署

工程師/新界東區(分配 1)

房屋署

高級屋宇保養測量師(大埔、北區及沙田)

房屋署

物業服務經理(物業服務)(大埔、北區及沙田)(1)

房屋署

高級屋宇裝備工程師(大埔、北區及沙田)

市區重建局

樓宇復修高級經理

市區重建局

社區發展高級經理

機電工程署

高級工程師/一般法例 3

屋宇署

高級結構工程師/MBI-C

房屋署

高級屋宇保養測量師(獨立審查組)(4)

未克出席者

職 銜

龐愛蘭女士,BBS,JP(主席)	區議會議員	(已請假)
莫錦貴先生,BBS	”	(”)
黃宇翰先生	”	(”)
葉 榮先生	”	(”)

負責人

副主席歡迎委員和政府部門代表出席發展及房屋委員會(發房會)本年度第三次會議。

委員請假事宜

2. 副主席表示，秘書處收到下述委員書面請假：

龐愛蘭女士	工作原因
莫錦貴先生	”
黃宇翰先生	”
葉 榮先生	身體不適

3. 委員一致通過上述委員請假。

通過二零一九年二月二十八日會議記錄

4. 委員一致通過上述會議記錄。

續議事項

政府部門及有關機構就上次會議所議事項的回覆
(文件 DH 17/2019)

5. 委員備悉上述文件。

討論事項

委員會轄下工作小組二零一九至二零二零年度工作計劃及撥款申請

(文件 DH 18/2019)

6. 委員一致通過上述文件。

有關沙田區街道命名(白鶴汀街及安睦街)

(文件 DH 19/2019)

7. 副主席表示他稍後需處理其他要事，希望今天下午六時完成會議，如到時仍有項目尚未討論，會安排在五月七日續會。

8. 容湏舟先生表示，在交通及運輸委員會(交運會)會議上討論特別會議日期時，他曾指出若發房會需要續會，時間會相撞。龐愛蘭女士當時表示發房會應不需續會。

9. 副主席指如發房會需續會，將於五月七日交運會特別會議後開始。

10. 黃嘉榮先生表示如委員對街道命名沒有反對，請副主席宣布通過命名和繼續議程。

11. 副主席歡迎地政總署沙田測量處(測量處)首席測量主任/沙田吳斗成先生出席會議。

12. 吳斗成先生簡介文件內容。

13. 黃冰芬女士不同意部門代表指地區諮詢沒有意見。她指透過沙田民政事務處就安睦街進行的地區諮詢，她曾建議若碩門邨把安睦街中斷，可將安睦街命名為上路和下路，以便警方處理違泊和讓市民區分。她指部門應在地區諮詢後臚列所有收集的意見，沒有反對不等於沒有意見。

14. 衛慶祥先生反對白鶴汀街的命名。他指部門建議命名的位置是帝都酒店外的宜正里，該處是交通黑點，警方提供的交通違例檢控數字也沿用宜正里的名稱。他認為若現時才改名為白鶴汀街，會對市民和駕駛人士造成混亂。

15. 容湏舟先生的意見綜合如下：

- (a) 他欲了解現時安睦街和白鶴汀街分別有多少建築物，以及更改名稱會對該等建築物造成多大影響；
- (b) 他表示文件指更改現有道路名稱須獲測量處助理處長同意才可以繼續。他欲了解助理處長基於甚麼理據或客觀指標決定是否同意更改街道名稱；以及
- (c) 有關街道命名的流程，他欲了解部門諮詢香港郵政後，收到地區團體的反對意見時，實際上會如何處理，以及會否再由助理處長決定命名工作是否繼續。

16. 吳斗成先生的回應綜合如下：

- (a) 他表示文件中的沒有意見是指沒有反對意見。有關地區諮詢的意見，他本人曾透過電話和文件與黃冰芬女士溝通並解釋命名原因。他補充指，安睦街的命名並非更改現有名稱，只是改變道路範圍的描述。這是因為房屋署興建碩門邨第二期，需要收回中間路段的管轄權。根據《道路交通條例》，該部分不再是公共道路，就交通管理而言，圖則須剔除中間的部分，其餘兩部分仍是安睦街；
- (b) 就黃冰芬女士提議將兩段道路命名為上安睦街和下安睦街，他指一般而言，若非有極為充分的理據，應避免更改深入民心的街道名稱。因為更改街道名稱會對區內居民、商戶、普羅大眾、公共服務(例如郵務、警務、救護和消防服務)人員造成混亂或擾亂區內郵件派遞；

- (c) 回應衛慶祥先生指市民普遍稱該處為宜正里，他重申，街道的正式命名須諮詢各有關政府部門、地區團體及區議會，在沒有反對意見下刊憲，才完成命名工作。他補充，署方收到市民經 1823 投訴，指該處沒有街道名稱和路牌。測量處經詳細審核後，確認適合命名，測量處遂展開道路命名工作。現時該處有 2 至 3 幢建築物使用白鶴汀街為郵遞地址，而該路段地理上實屬白鶴汀街車路的延伸，因此建議可沿用白鶴汀街；
- (d) 容溟舟先生提及安睦街遭封閉，原因是房屋署興建碩門邨第二期而需收回該路段；
- (e) 有關安睦街兩旁有多少建築物使用街道名稱，他指現時沒有相關資料，建議委員向差餉物業估價署(估價署)了解準確詳細的門牌資料；以及
- (f) 他解釋，在街道命名工作流程中，測量處會先審核 3 項申請條件，包括：是否符合法律對街道的定義、確定有部門負責豎立和維修路牌，以及若是私家道路，必須事先獲業主同意。如不符合以上 3 項申請條件，或在特殊情況下，須徵求助理處長的同意才能繼續街道命名的工作。以安睦街為例，香港郵政認為命名合適後，測量處會諮詢 10 個部門，包括運輸署、香港警務處、香港消防處(消防處)、路政署和土木工程拓展署(土拓署)等。然後是地區諮詢和提交文件到沙田區議會(區議會)討論。命名須獲區議會通過後才刊憲，通知有關部門跟進(如豎立路牌)和拍攝新路牌備案。若命名不獲區議會通過，則需要考慮修訂、擱置或取消相關命名事宜。

17. 王虎生先生詢問房屋署是何時要求收回安睦街的路段。他指永樂街、永樂西街、文咸街、文咸西街、皇后大道、皇后大道西等曾更改街道名稱。他欲了解部門在收到黃冰芬女士的意見後，有否啟動一些程序決定如何修改街道名稱和跟

進其意見。

18. 容溟舟先生的意見綜合如下：

- (a) 他認為部門繼交運會會議後，再次建議他向估價署了解街道上的建築物數目，這要求並不合理；以及
- (b) 他指本港地圖多處出現道路間斷的情況，如廣東道橫跨窩打老道、眾坊街、旺角道和弼街。他欲了解是否因為現時街道上已有門牌，因此部門不會接納委員對命名事宜的意見。

19. 黃冰芬女士指若命名不獲通過，該街道的名稱仍然會是安睦街，她不明白為何要花費工夫。她建議安睦街命名為東街、西街或上、下街，是希望區分安睦街公園和安睦里等，她認為這有助消防處執行緊急任務時快速辨別位置，故此她希望部門考慮她的建議。

20. 吳斗成先生的回應綜合如下：

- (a) 回應容溟舟先生，他指白鶴汀街現時有 2 至 3 幢建築物，但他沒有安睦街準確詳細建築物門牌數量資料；
- (b) 他表示把安睦街分為上路、下路是好建議，但在實際執行上有一定困難，如地區人士或會爭辯哪方屬上路或下路。他強調，現時在區議會會議上討論也是諮詢工作的一部分，測量處會就表決的意見決定是否需要重新展開命名工作；以及
- (c) 房屋署於二零一六年十二月二十三日刊憲，封閉安睦街的路段。根據《道路交通條例》，封閉是指不容許公眾或車輛隨便進入，即不符合公共通道的條件。由於該處已不符合公共街道的定義，故此測量處需要進行街道命名工作。

21. 王虎生先生詢問為何部門不在二零一六年封閉時已開始籌劃和諮詢地區對更改上、下街或東、西街的意見。

22. 吳斗成先生的回應綜合如下：

(a) 他回應指測量處在二零一六年開始，一直留意房屋署位於安睦街的工程進度。他指處方須待地形確立、更新街道圖後，才可以繼續餘下工作。大約半年前，處方就命名諮詢 10 個政府部門，已需時 2 至 3 個月。因此，在展開地區諮詢前，測量處已有 1 至 2 年的籌備工作；以及

(b) 他表示已就黃冰芬女士的意見多次以電話解釋。若命名不獲區議會通過，測量處會先擱置該項命名工作和回覆投訴人。直至收到新申請，測量處才會重新啟動街道命名工作的流程。

23. 陳敏娟女士表示委員在會議上已就命名 2 條街道和測量處的處理程序，提出許多意見，她建議部門應先接納意見和重新啟動命名程序。

24. 容溟舟先生表示委員就街道命名提出各項意見後，測量處卻不接納，這情況並不理想。

25. 副主席宣布，有關沙田區街道命名，白鶴汀街以 0 票贊成，18 票反對，5 票棄權，不獲通過，以及安睦街以 4 票贊成，14 票反對，3 票棄權，4 名委員沒有按制投票，不獲通過。

沙田區 2019/2020 年度主要工程項目進度報告
(文件 DH 20/2019)

26. 副主席歡迎土拓署北拓展處處長黎卓豪先生、總工程師/北(專責事務 2)阮達勇先生、高級工程師/9 (北)劉天立先生、渠務署高級工程師/污水工程 5 梁瀚雲先生、高級工程師/排水

工程 3 莫維基先生、路政署高級區域工程師/東南梁永德先生、康樂及文化事務署(康文署)高級行政主任(策劃事務)1 梁素冰女士、水務署高級工程師/工程管理 4 林煒基先生和工程師/新界東區(分配 1)梁展鴻先生出席會議。

27. 黎卓豪先生簡介文件內容。

28. 陳諾恒先生表示關注 T4 號主幹路的確實位置。他欲了解將進行的交通及運輸影響評估、環境影響評估(環評)及其他技術評估的確實範圍和內容，以及會否涵蓋豐盛苑對出的獅子山隧道公路。

29. 吳錦雄先生欲了解一項由渠務署負責將九龍水塘的水注入下城門水塘的工程，是否屬於這次主要工程項目計劃的管轄範圍。

30. 林松茵女士的意見綜合如下：

- (a) 她指沙田瀘水廠原地重置工程(南廠)為地區帶來鼠患和道路上的不便。就部門在二零一八年十一月指會到立法會爭取撥款，她詢問現時撥款的進度如何和能否如期在二零一九年第 4 季展開工程；以及
- (b) 她表示關注在顯徑 191WC 修復水管工程的開井位置會影響康文署的花床。她認為部門應諮詢當區議員的意見和把修復工程納入此項目計劃。

31. 容溟舟先生的意見綜合如下：

- (a) 他表示曾在衛生及環境委員會會議上建議渠務署將 393DS 工程的污水渠新路線輕微改動，以減輕對區內主幹道的影響，欲了解署方有否接納該建議；
- (b) 就 425DS 興建主連接幹道工程或會實施爆破工程，他問署方有否在區內安排地點監察震盪噪音和沙塵情況，以及署方跟富安花園管理處商討安排的進度

如何；

- (c) 就 425DS 工程，因建造鐵橋而需封閉單車徑和重鋪行人路，他詢問進展如何；
- (d) 4100DX 城門河東岸防洪牆改善工程，他建議一併處理天文大潮和惡劣天氣引致的河水倒灌等問題；
- (e) 他指曾提議 182CD 工程應在沙田市中心興建大型的蓄洪池而非臨時的雨水泵房。他欲了解現時情況；
- (f) 7100CX 工程主幹道的可行性研究中，他欲了解亞公角街繞過石門交匯處往大老山隧道方向會否與 T4 號主幹路分拆，以及有關工程的時間表；
- (g) 就 61TR 沙田至中環線(沙中線)紅磡站事故影響通車，他詢問沙中線局部通車方案的進度；
- (h) 有關 5193TB 興建行人隧道連接石門安興里骨灰安置所工程，他問署方有何方法確保鑽挖時不會出現路陷等情況，以免影響大老山公路的行車安全；以及
- (i) 他表示“人人暢道通行”計劃在馬鞍山恆安站 A 出口的升降機位置不理想，部門和顧問公司沒有就此工程諮詢其意見。

32. 招文亮先生的意見綜合如下：

- (a) 他指委員曾在會議上動議一致反對在馬料水填海，其後政府宣布暫緩馬料水填海計劃。他感謝土拓署會把馬料水填海工程在此計劃中移除；
- (b) 他指每次與顧問公司跟進“人人暢道通行”計劃 NS287 大水坑站工程的完工日期，答覆總是延期。他

認為土拓署對顧問公司的監察不足。他欲了解該工程能否在本年六月完成；以及

- (c) 隨着 T4 號主幹路和大埔公路擴闊等工程即將展開，他促請署方優先處理石門迴旋處和石門工業區一帶的交通問題，並建議盡快展開往大老山隧道方向的“專用線”，以紓緩區內擠塞的交通。

33. 李永成先生的意見綜合如下：

- (a) 他感謝土拓署，尤其是阮達勇先生和劉天立先生協助解決白石及落禾沙第二期道路及渠務工程和渡頭灣村道路工程的問題；以及
- (b) 他請土拓署考慮在耀沙路增加行人過路處，方便居民。

34. 董健莉女士的意見綜合如下：

- (a) 就大圍明渠足球場在試用期3個月後，地面油漆已開始剝落，她請土拓署與有關部門檢視物料；
- (b) 她詢問署方稱已完成的城門河河濱步行道工程，是否仍有欄杆未完成安裝；以及
- (c) 鑑於大埔公路擴闊工程，署方將城門隧道和青山公路往沙田市中心方向的车速限制改為50公里，她擔心車路的指示牌細小和司機尚未適應，容易釀成交通意外。她建議署方改善車路的指示牌。

35. 鄭則文先生表示在恆安站 NS284 升降機工程，顧問公司和路政署指由於地下電纜眾多，不能把升降機建在行人路上，並游說將升降機安置在行人隧道上。他詢問拆掉護土牆的成本過高是否拒絕在原有位置興建的原因之一，並指行人隧道在早上繁忙時間無法容納來往港鐵馬鞍山線的人流。他

請路政署深入檢討。

36. 衛慶祥先生的意見綜合如下：

- (a) 他指 NF73 升降機投入服務第二天便暫停運作至今。居民反映不能接受顧問公司以水浸為由遲遲未維修。他請土拓署和路政署妥善監察升降機承辦商的服務；以及
- (b) 居民歡迎署方在大埔公路(沙田段)設隔音屏障。他表示居民希望署方把原本在 T3 公路路口的 3 塊隔音屏障，即希爾頓中心的工程至蔚景園對出，一併改為半密封式，並請有關部門參考建議。

37. 潘國山先生的意見綜合如下：

- (a) 就顯徑站已竣工，他詢問沙中線能否局部通車，為大圍站分流；
- (b) 有關署方為道路構築物提供無障礙設施，他問署方何時才會興建居民需求已久的天橋，連接顯徑邨和顯徑站；
- (c) 就區內小型樓宇的污水處理模式不一，他問署方會否勘察整個沙田區的鄉村如何處理污水、相關規劃和完善配套；以及
- (d) 他指沙田區山坡的雨水渠有不同程度的淤塞。他建議渠務署疏浚區內斜坡的雨水渠後作全面檢查，以便應對氣候變化。

38. 黃冰芬女士的意見綜合如下：

- (a) 她欲了解展開 5193TB 行人隧道工程前，署方進行的環評和交通影響評估結果如何，使居民知悉工程的

影響；以及

- (b) 就文件指 7100CX 工程的可行性研究會於本年五月完成，她感謝土拓署早前接納建議，一併研究將安睦街的一端連接至大涌橋路。她欲了解該建議是否可行和會否包含在此工程中。

39. 黎卓豪先生的回應綜合如下：

- (a) 署方會就 T4 號主幹路工程的交通影響評估和環評，分別與運輸署和環境保護署(環保署)充分討論。環評的研究範圍一般會涵蓋工程週邊約 300 至 500 米的範圍，而交通影響評估會涉及整區的車流，因此研究範圍會更大。署方可在會後進一步與委員溝通；
- (b) 連接骨灰安置所的行人隧道項目仍在設計階段，署方將會在施工時密切監察和控制有關工程對路面的影響；
- (c) 署方會與運輸署商討在耀沙路增設行人過路處的可行性，並研究可否納入現有的工程項目內進行；
- (d) 署方收到委員就有關配合大埔公路車速由 70 至 80 公里降至 50 公里而加設指示牌的意見，署方會進一步審視；以及
- (e) 近 T3 公路的隔音屏障是根據環評報告的要求而決定採用現有設計。

40. 阮達勇先生的回應綜合如下：

- (a) 署方會與不同部門協調，爭取優先展開亞公角街和石門交匯處的改善工程；
- (b) 有關安睦街的改善工程，署方現正與運輸署探討有

關的施工安排。由於香港中華煤氣有限公司在該處有一幅臨時用地，署方正與地政總署跟進。他指署方會適時向區議會匯報進度；

- (c) 署方會就耀沙路增設行人過路處的建議，加緊與運輸署溝通；
- (d) 署方會與承建商跟進大圍明渠足球場地地面油漆脫落的問題；
- (e) 城門河河濱步行道工程的欄杆加建已完成；以及
- (f) “人人暢道通行”工程在今年四月正式交由路政署負責。

41. 梁永德先生的回應綜合如下：

- (a) 他回應委員指 NS287大水坑升降機工程進度較緩慢，因為各項公用設施的永久改道和遷移需時，同時需與香港鐵路有限公司(港鐵)和政府部門協調。現時承辦商正進行電機等測試，工程預計於本年年中完成；
- (b) 有關恆安站 A 出口的工程監工和工程沒有充分諮詢區議員，他會告訴部門讓相關人員跟進。他亦請委員放心，署方會妥善監察顧問公司；
- (c) 就土拓署於四月交予路政署負責的 NF73 升降機在啟用第二天便停止運作，他會告訴部門讓相關人員跟進；
- (d) 港鐵目前應政府要求研究沙中線局部通車的可行性和不同方案，在考慮技術可行性、鐵路系統的運載力、訊號系統的改動和路面交通的配合下，會盡可能啟用多些車站和路段。他指現階段未有任何決

定，政府會繼續積極與港鐵探討，並按實際可行性和鐵路營運安全為優先考慮，適時作出決定；以及

- (e) 在規劃沙中線時，有關部門和港鐵已審視顯徑站的車流，只需擴闊現有的行人過路設施和調校交通燈號便可應付人流，因此現時沒有計劃興建一條接駁至顯徑商場的行人天橋。

42. 梁瀚雲先生的回應綜合如下：

- (a) 回應吳錦雄先生，該雨水隧道工程已於本年二月二十七日展開；
- (b) 就容溟舟先生對393DS渠道走線的意見，他會通知相關工程團隊跟進和回應；
- (c) 425DS工程的第一期已在本年二月展開，署方會按環評報告內已獲批准的空氣質素和噪音標準落實監測站。署方目前正與富安花園管理處商討安裝監測站事宜；
- (d) 署方正積極跟進容溟舟先生建議425DS位於亞公角街(馬鞍山崇真中學對面)鋪設一段臨時行人路。待相關行政程序完成後，駐地盤工程團隊會與容先生聯絡和落實建議；以及
- (e) 渠務署會全力推進已立項的污水收集系統工程。他指環保署會適時就未立項的鄉村污水收集系統工程作全面檢討和規劃。

43. 莫維基先生的回應綜合如下：

- (a) 他指城門河東岸防洪牆改善工程屬短期的針對性小型工程。渠務署正着手一項沙田區雨水排放系統改善工程，包括城門河東岸、西岸和182CD沙田市中心

的泵房計劃在內，以減低區內水浸風險。有關的顧問研究會於本年第三季展開，預計在二零二一年年初完成，遂展開詳細設計工程，工程預計會分階段於二零二三年展開；以及

- (b) 渠務署有一個完善及全面的渠道巡查系統，會定期檢查、清理及維修斜坡的雨水渠道，亦會在雨季前和暴雨後，加派人手巡查斜坡的雨水渠，以進行所需的清理及維修工作。

44. 林煒基先生的回應綜合如下：

- (a) 有關沙田瀘水廠原地重置工程(南廠)，當獲立法會通過和審批撥款後，預計於本年第四季展開工程。他表示水務署會繼續與當區區議員和持份者保持緊密聯繫，以減低工程對居民的影響；以及
- (b) 水務署會積極與康文署跟進顯徑水管工程路面復修的情況。

45. 副主席指大埔公路工程將車速由 70 公里改為 50 公里的限制，出現塞車倒流，令九肚山在早上七時多已開始塞車。他請署方跟進和了解有關交通情況。

46. 林松茵女士指署方曾在會議上表示可待沙中線通車後，再調查檢視是否需要建造行人天橋接駁至顯徑站。她指居民對行人天橋有需求，並認為署方在通車前已說明不會增設行人天橋未必可準確配合將來使用該站的人流。

47. 容溟舟先生的意見綜合如下：

- (a) 他表示馬鞍山水管爆裂頻繁，詢問水務署是否因計劃運用區內資源實施維修工程而不就更換水管立項；

- (b) 他在交運會會議上建議T4號主幹路工程在馬鞍山往大涌橋路加設接駁口，但預料會遇到各種問題。他問土拓署會否請顧問公司一併研究不同的可行方案，以及利用環評報告擴闊研究範圍，以免日後無法加建出入口疏導大涌橋路的車流；以及
- (c) 他關注路政署有否對港鐵就沙中線局部通車的回覆設限期。他指若落實局部通車，需在會議上討論重組區內巴士線，他希望及早了解情況對區內公共交通的影響。

48. 阮達勇先生的回應綜合如下：

- (a) 他指T4號主幹路優化方案研究的評估範圍須視乎實際環境而定，一般為工程附近約500米的範圍。陳諾恒先生關注可能受噪音影響的地點也在研究範圍內；以及
- (b) T4號主幹路工程由馬鞍山往乙明邨方向加設連接路有一定的技術困難，署方會在會議後與委員討論不同方案。

49. 林煒基先生補充指馬鞍山更換水管的時間表已載於智管網文件中。他指該工程並不包括在是次工作計劃中，以及水務署會按時間表更換水管。

50. 梁永德先生表示沙中線顯徑站曾在二零一二年十一月的區議會會議上討論，港鐵在二零一三年覆檢，結果顯示顯徑站投入服務後，附近的車公廟路和行人過路設施足以應付，因此不需額外興建行人天橋。

51. 林松茵女士指在二零一五年有動議要求在顯徑站增加行人天橋。

52. 梁永德先生指會與有關部門人員跟進顯徑站行人天橋的情況。據他了解，部門沒有就沙中線局部通車設限期。

53. 黎卓豪先生總結指，他相信在路政署、運輸署和運輸及房屋局有結果後，會盡快公布沙中線局部通車的詳情，以及政府部門會就通車後的實際人流檢視在顯徑站的行人過路設施是否足夠。

54. 委員備悉上述文件。

沙田區 2019/2020 年度工作計劃大綱
(文件 DH 21/2019)

55. 副主席歡迎房屋署高級房屋事務經理(大埔、北區及沙田一)敖寶玲女士、物業服務經理(物業服務)(大埔、北區及沙田)(1)區佩儀女士、高級屋宇裝備工程師(大埔、北區及沙田)黎劍明先生和高級屋宇保養測量師(大埔、北區及沙田)古小平先生出席會議。

56. 敖寶玲女士和古小平先生簡介文件內容。

57. 程張迎先生的意見綜合如下：

- (a) 他指署方不夠積極實施新田圍邨維修保養工程。有關二零一九/二零二零年度工作計劃，除公共天線重鋪工程外，會更換新田圍邨已老化的大門鐵閘、座椅、遊樂設施地蓆、馬路欄杆和重鋪行人路等，這些項目均與上年度工作計劃所臚列的項目相同。他認為房屋署只是形式上把項目寫進工作計劃內，並請署方交代為何延誤更換遊樂設施地蓆等項目；以及
- (b) 他指新田圍邨的商場和街市被清拆一空，但房屋署卻沒有良策。

58. 黃冰芬女士的意見綜合如下：

- (a) 她指“綠化環保屋邨計劃”的“屋邨是我家，減廢靠大家”活動多以展板展示，較為僵化，建議署方檢討活動的方式和成效，以加強推廣減廢的重要性；
- (b) 她表示曾目睹清潔工人將三色回收桶已分類的物品倒進一般垃圾收集箱。她詢問署方會如何處理三色回收桶所回收的物品；
- (c) 就碩門邨新增滅蚊機，她觀察到不同屋邨的滅蚊機型號和價格不一，且滅蚊機並非24小時運作。她建議署方參考防治蟲鼠督導委員會的建議，比較不同型號滅蚊機的功效和價格，讓部門統一報價和採用同一型號，同時希望署方緊貼食物環境衛生署(食環署)的最新滅蚊裝備；
- (d) 她指碩門邨樓齡較新，理應有10年保養，但保養承辦商一直未跟進走廊上蓋漏水問題。在颱風“山竹”後，居民使用玻璃膠臨時修補，承辦商表示未能跟進。她問署方如何有效監察保養承辦商的表現；以及
- (e) 碩門邨第二期垃圾房有良好的抽風系統，她請署方積極研究在第一期垃圾房加裝抽氣管道，保持公共屋邨清潔和環境衛生。

59. 林松茵女士的意見綜合如下：

- (a) 她感謝署方為顯徑邨租戶安排更換已老化的大門鐵閘。她欲了解工程的具體時間表；以及
- (b) 署方有否就安裝新設施而設立投訴機制，讓租戶適時反映意見。

60. 陳諾恒先生的意見綜合如下：

- (a) 他指秦石邨更換已老化的大門摺閘，原預計於二零一八年年底完成。但二零一九年快過一半，該工程仍在進行。他詢問，工程延誤是否跟署方常更換承辦商有關；
- (b) 他請署方在車道管理上改善設施，以減少違泊情況；以及
- (c) 他指由於部分屋邨管理諮詢委員會(邨諮會)成員胡亂反對不合心意的項目，例如加設長者健體設施或更換遊樂設施地蓆等，導致這類項目嚴重滯後。他建議房屋署應積極發揮協調功能，而非遷就多人的一方以減輕署方的壓力。

61. 副主席表示他需要先行離開，未能繼續主持會議。

62. 沙田民政事務助理專員(1)黃添培先生表示，根據《沙田區議會常規》第 34(3)條所訂的程序，如主席及副主席同時未能出席會議，出席的委員須以簡單多數票的方式，在出席的委員當中，選出一名議員為臨時主席，主持會議。被提名人須有兩名和議人和議，他詢問席上是否有提名。

63. 丘文俊先生提名彭長緯先生為臨時主席。

(招文亮先生和董健莉女士和議。)

64. 黃添培先生指若委員沒有其他提名，臨時主席的提名截止，並詢問彭長緯先生是否同意接受提名，並同意在當選後接受臨時主席一職。

65. 彭長緯先生表示同意接受提名和在當選後接受臨時主席一職。

66. 黃添培先生請彭長緯先生繼續主持發房會會議。

67. 容溟舟先生的意見綜合如下：

- (a) 他指更換欣安邨已損壞的不銹鋼門理應是“山竹”後的跟進工作。他欲了解為何工程會拖延至今和納入本年度工作計劃；
- (b) 他問署方會否優先為“山竹”後受損的升降機機房加裝雨水擋；
- (c) 隨着停車場和新擴建道路工程，他詢問署方何時可增加和安排足夠的保安員和清潔人員，以維持基本服務；
- (d) 除減壓掣外，他問署方會否全面檢查欣安邨各樓層大堂的空心磚，以防再次爆裂；
- (e) 他反映邨內圍板工程範圍的照明系統未如理想；
- (f) 隨着擴建工程，吸煙區搬遷至 168 茶餐廳門外，部門在欣喜樓後面的門口亦放置了附設煙灰缸的垃圾桶，他請署方就此跟進；以及
- (g) 他指在會議前曾向房屋署黃俊雄先生反映欣安邨新任屋邨經理的表現一般，他問署方可否重新安排前任屋邨經理服務欣安邨。

68. 董健莉女士的意見綜合如下：

- (a) 她認為署方的年度樹木風險評估和備存資料庫相對落後。即使美林邨有樹木被評為未有傾斜風險，在颱風後仍會截枝或倒塌。她建議署方安排一區一樹木專家，以便有效管理樹木；

- (b) 她認為署方仍以石油氣蚊燈等舊方法應對蚊患、蠓患和鼠患，這樣並不足夠，並指有保安員不懂放置鼠餌和鼠籠。她促請署方加強培訓和向食環署了解最新防治蚊患、蠓患和鼠患的設備；以及
- (c) 她非常不滿負責更換美林邨鐵閘承辦商的表現。她指該承辦商須在1年內更換30道鐵閘，但進度緩慢。有居民反映承辦商多次未能按已預約的指定時間更換鐵閘，且沒有跟進，熱線電話也未能接通。她請署方跟進此投訴。

69. 潘國山先生的意見綜合如下：

- (a) 他認同程張迎先生的意見；
- (b) 在屋邨管理扣分制度上，他欲了解署方能否就非該屋邨居民的違規行為扣分；
- (c) 署方如何確保外判管理公司和房屋署提供一致的屋邨管理質素；
- (d) 就房屋署經常調派經理到不同屋邨，他促請署方研究屋邨經理合約的穩定性；
- (e) 明年將實施垃圾膠袋徵費，他問署方有何準備；以及
- (f) 就行政長官在《施政報告》中提到合資格的獨居長者如願意調遷至較小的公屋單位，可終身免租，他欲了解署方就此計劃進展如何，以及合資格人數多少。

70. 陳兆陽先生的意見綜合如下：

- (a) 他指比較二零一七年和二零一八年的工作計劃，的

確有一半的工程是重複。他欲了解沙角邨重鋪行人路是指哪一段路，現時進度如何；

- (b) 就外牆勘察及維修工程，他建議署方提醒承辦商妥善圍封範圍和及早通知受影響的居民；
- (c) 他問新增的“近綠鷺樓加建有蓋行人通道”會否於本年度展開工程；
- (d) 他欲了解為何署方表示沒有計劃補種沙角邨在“山竹”後倒塌的大樹；
- (e) 他關注現時沙角邨更換大門摺閘工程的進度，亦反映負責的承辦商態度不佳，促請署方跟進；以及
- (f) 沙角邨常有居民餵飼野鴿，但職員表示在屋邨管理扣分制度上沒有餵飼野鴿項目可供扣分。他指在網上查閱，發現可就餵飼野鴿扣分。他欲了解署方會否跟進屋邨居民餵飼野鴿和扣分。

71. 趙柱幫先生的意見綜合如下：

- (a) 他指博康邨在兩年前已開始更換已老化的大門鐵閘，他詢問工作計劃所指的是更換剩餘的大門鐵閘還是一項新工程；
- (b) 他問為何博康邨沒有如其他屋邨般重鋪電線；
- (c) 隨着屋邨老化，他促請署方爭取為博康邨租戶安排全面維修；以及
- (d) 博康邨的街市、熟食檔、停車場和垃圾站皆由房屋署管理，與其他由領展資產管理有限公司(領展)管理的屋邨相比，公用地方殘舊不堪，他促請署方將上述範圍納入維修保養工程內。

72. 唐學良先生的意見綜合如下：

- (a) 他指要求更換美田邨已老化的遊樂設施已逾一年，但部門卻指找不到更換的零件，他促請署方積極跟進；
- (b) 他指早前要求在美田邨增設蚊燈和座椅，卻沒有納入工作計劃；
- (c) 他不肯定署方的合約是否按單位收費，並表示居民反映更換晾衣架的工程承辦商曾多翻滋擾住戶，游說他們更換晾衣架。有居民已表明不需更換，但承辦商卻強行更換。他促請署方檢討如何推行這項大型工程；以及
- (d) 署方在處理高空擲物、鄰里噪音等投訴時，往往需時一整年，他促請署方投放更多資源和檢討程序，以便適時處理投訴。

73. 陳敏娟女士的意見綜合如下：

- (a) 她欲了解廣源邨更換已老化的大門鐵閘的具體計劃，包括哪一座大廈先更換、工程的時序和涉及多少個單位等，並促請署方在會後提供補充資料；
- (b) 她問為何廣源邨沒有像其他租者置其屋計劃屋邨(租置屋邨)般安排重鋪電線工程，是因為工程已完成還是其他原因；以及
- (c) 她反映署方在廣源邨的翻新工程質素十分參差，有新租戶剛入住便發現渠道淤塞、天花板剝落、甚至水管漏水，她促請署方檢視翻新工程的質素，保障租戶。

74. 丘文俊先生的意見綜合如下：

- (a) 他希望署方加快為水泉澳廣場北翼平台改裝食肆抽氣系統的廢氣出口管，讓居民不必繼續忍受商場排放的廢氣；以及
- (b) 他指每天都有居民站在署方“不准吸煙，否則會被扣分”的橫額前吸煙，而在附近玩耍的兒童被逼吸食二手煙。他希望署方投放足夠資源，增加在水泉澳邨的執法次數和加強教育居民。

75. 李世鴻先生的意見綜合如下：

- (a) 他指負責更換新翠邨大門摺閘的承辦商熱線經常不能接通，居民無法就更換工程聯絡承辦商；
- (b) 有長者反映窗戶被外牆維修工程的英泥弄髒，但他們無法處理，他要求署方請承辦商跟進；
- (c) 他促請署方審視承辦商在工程範圍長期架起綠色圍網所引起的衛生問題；
- (d) 他指新翠邨有居民把粉、麵、飯倒出窗外，但署方人員只在辦公時間內跟進高空擲物的違規個案，這做法欠成效；以及
- (e) 他指鼠患在“山竹”後更為嚴重，預料蚊患將在雨季加劇，要求署方不能單靠藥餌，應引入對付害蟲的新方法，改善情況。

76. 黃學禮先生的意見綜合如下：

- (a) 他欲了解署方應對蚊患的指引，如每周應噴多少次蚊油；

- (b) 他指美田邨清理積水較慢，曾有居民因雨後積水跌倒送院，他要求署方加快清理積水；
- (c) 美致樓對出地面較滑，冀署方加防滑物料，保障居民安全；以及
- (d) 他促請署方留意承辦商擅自更換居民晾衣架的情況。

77. 吳錦雄先生的意見綜合如下：

- (a) 由於顯徑邨有物業已售予領展，他欲了解房屋署可否跟進在路上如消防閘前的違泊車輛；以及
- (b) 署方就應對高空擲物有何良策。

78. 臨時主席指委員反映的問題多與屋邨物業管理經理有關。他建議署方在下次簡介年度工作計劃時，邀請所有沙田區的屋邨物業管理經理一同出席會議，以回應和跟進委員提出的意見和問題。

79. 敖寶玲女士的回應綜合如下：

- (a) 她感謝黃冰芬女士提出統一採購各屋邨蚊機的建議。目前各個屋邨會分別購置不同品牌的蚊機，以測試哪一款較有效，署方亦會向康文署了解新的滅蚊設備，以加強應對蚊患；
- (b) 在投訴機制上，可由租戶服務辦事處轉達有關房屋署所進行的工程之意見，署方會適切跟進；
- (c) 在車路管理上，署方主要以鎖車和發告票處理違例停泊車輛，亦會爭取加強人手執法；
- (d) 如因屋邨管理諮詢委員會成員反對而令工程進度受

阻，她表示會提醒同事加強各方的溝通；

- (e) 因應“山竹”，署方將會檢討樹木管理措施；
- (f) 她表示目前的扣分制只適用於原邨居民，因為在二零零三年推出扣分制時的原意是希望居民愛護自己的居住環境。至於餵飼野鴿會否被扣分，她會於會議後查閱有關文件；以及
- (g) 由於人手和資源分配，署方處理所有違例吸煙個案相對困難。她表示署方會透過與屋邨管理諮詢委員會及互助委員會合作，加強教育和提醒居民，違例吸煙會被扣分，而扣滿16分將會影響其租住權。

80. 古小平先生的回應綜合如下：

- (a) 他指由於部分工程持續數年，因此新田圍邨工程計劃的名稱與去年重複；
- (b) 署方會督促碩門邨承建商跟進走廊滲水的問題；
- (c) 有關要求碩門邨第一期依照第二期提供垃圾房除臭設施，由於樓齡不一，署方需要先研究技術上的可行性；
- (d) 由於更換鐵閘數量龐大，工程目前正進入第二期，預計於本年十二月會完成沙田區內所有屋邨的更換鐵閘工程；
- (e) 秦石邨更換鐵閘合約有兩個承辦商，現開始第二份合約，預計在本年十二月完成；
- (f) 有關欣安邨更換不銹鋼門，預計於未來1至2個月內完成；

- (g) 署方會盡快展開在欣安邨各座升降機機房加裝雨水擋工程；
- (h) 署方會檢查欣安邨走廊，如發現空心磚，會盡快安排維修；
- (i) 有關美林邨鐵閘承辦商的表現，署方會督促承建商的熱線必須正常接通和按照居民預約的時間更換鐵閘；
- (j) 就潘國山先生提及新工程的問題，署方會跟進可增設的改善工程；
- (k) 署方會於會後提供沙角邨重鋪行人路的位置圖；
- (l) 有關外牆維修滋擾居民，署方會督促承建商必須在工程展開前發出通告提醒居民關窗和要求承建商改善；
- (m) 署方會在今年就加建有蓋行人通道向獨立審查組申請，待圖則獲批准後，便會盡快展開工程。預計本年年底或明年年初可正式動工；
- (n) 就更換鐵閘的工人態度和預約制度問題，署方會檢討。至於有承建商滋擾居民，署方已作出警告，並會繼續監察情況；
- (o) 署方正研究翻新博康邨街市的改善工程；
- (p) 為確保設施安全，更換美田邨遊樂場設施會沿用同一供應商，因此工程需時較長。署方會研究如何改善流程，以縮短工程時間；
- (q) 署方會督促負責外判的工程組留意廣源邨翻新工程的收貨標準；

- (r) 改善水泉澳邨的抽氣系統預計會於今年內展開和完成；
- (s) 署方會督促新翠邨承建商定期清潔外牆綠色網；以及
- (t) 署方會派員到美致樓視察該處的防滑物料，並按需要作出改善。

81. 黎劍明先生指署方預計分別於二零二零至二零二一年度及二零二三至二零二四年度為廣源邨及博康邨之租戶進行室內電線重鋪工程，署方亦會按實際情況檢視是否需要提前實施工程。

82. 區佩儀女士的回應綜合如下：

- (a) 就欣安邨第二期的改動工程架起圍板導致街道光線不足，署方會繼續監察和適時提醒承建商加裝照明燈；
- (b) 署方已重新為欣安邨提供吸煙區；
- (c) 有關欣安邨屋邨經理表現，署方是監察角色，會於會議後與容溟舟先生跟進個別情況；
- (d) 有關美田邨需要更換蚊燈和座椅，署方會要求管理公司在會議後與唐學良先生跟進具體情況；以及
- (e) 有關美田邨地面防滑改善措施，署方會將信息轉交相關人員跟進具體位置。

83. 吳錦雄先生關注顯徑邨違泊車輛的處理。

84. 敖寶玲女士補充，由於顯徑邨是租置屋邨，與私人物業的管理方式一致。不論車輛違泊還是高空擲物，都由法團轄下的管理公司處理。

85. 程張迎先生指新田圍邨的經理完全無能力處理未經准許的工程，並無法提供有效的跟進措施，令居民不滿。他要求署方考慮更換該邨經理。

86. 容湏舟先生指“山竹”襲港後已逾半年，他不明白為何更換不銹鋼門一再拖延，以及他不認同署方目測檢查空心磚的做法。他促請署方參考“鉛水邨”的做法，要求負責的承建商跟進。

87. 古小平先生補充指，由於“山竹”後有大量工程需要同時進行，而更換不銹鋼門涉及設計和物料訂購，均需時處理，望委員諒解。除目測外，署方亦會以敲擊等方法檢查是否有空心磚。

88. 臨時主席感謝署方派出高級工程師和保養測量師與委員交流，他建議部門代表留下聯絡方法，以便委員跟進未能全面解答的提問和工程進度。

89. 委員備悉上述文件。

“優化升降機資助計劃”簡介

(文件 DH 22/2019)

90. 李永成先生的意見綜合如下：

(a) 他反映有法團或業主委員會(業委會)嘗試向20間公司招標，但回標只有2份，1份原廠和1份不知名的供應商，選擇有限；

(b) 就維修及保養升降機受不同型號和樓層數目影響，他請有關當局提供相關的參考價格；以及

- (c) 由於租金上升，他相信沙田區許多屋苑未必能符合每年162,000元或以下的住宅單位平均應課差餉租值。他請市區重建局(市建局)檢視申請門檻是否過高，讓更多居民受惠。

91. 王虎生先生指出，有欠缺相關安全裝置的屋苑升降機達數十部，涉及龐大金額。他詢問，若屋苑先為部分升降機招標，待工程完成後再優化餘下的升降機，是否符合申請資格。

92. 陳敏娟女士的意見綜合如下：

- (a) 就首輪申請截至本年七月三十一日，並於第四季公布申請結果，她欲了解首輪申請有否就批核升降機數量設定限額。如計劃反應熱烈，市建局會以甚麼準則決定哪些升降機在首輪和次輪批出；以及
- (b) 就資助範圍包括4項安全裝置的配備，她詢問，若居民希望更換整部升降機以免損毀頻繁，是否仍符合資格申請。

93. 林松茵女士的意見綜合如下：

- (a) 她欲了解若屋苑在首輪申請失敗後，市建局會否有機制那些屋苑自動進入次輪申請的名單；以及
- (b) 就資助計劃分6年時間進行，她指顯徑邨有48部升降機，若未能在6年內完成更換所有安全配件，市建局會否繼續資助，直至工程完成為止。

94. 丁仕元先生指每部升降機的資助金額最多為50萬元或“受資助範圍項目”優化工程費用的60%，他欲了解市建局或有關部門有何防止貪腐措施，以及如何防止承辦商合謀定價。

95. 趙柱幫先生的意見綜合如下：

- (a) 他指博康邨有39部升降機，更換一部升降機的成本可能超過100萬元，但每部升降機資助金額最多50萬元。他表示，小業主恐怕難以負擔。他請當局在進行首兩輪資助後，研究提高資助金額的上限；以及
- (b) 若業委會未決定是否更換升降機，但屋苑的升降機欠缺必須的安全裝置時，機電工程署(機電署)將會採取甚麼措施。

96. 容溟舟先生的意見綜合如下：

- (a) 有別於“樓宇更新大行動”，此計劃可以自由選擇是否選用市建局提供的顧問。就原廠公司較有優勢，或其保養合約列明不容許外判維修服務時，他詢問市建局如何確保有關招標不會被圍標或被原廠升降機公司壟斷；
- (b) 就年滿60歲或以上的合資格自住業主可獲最高5萬元的全數資助，他詢問若該屋苑向每戶徵收或由大廈儲備支付費用，合資格的長者是否未能受惠於相關資助；
- (c) 他欲了解過渡安排上，現正更換升降機工程的屋苑可如何受惠於此計劃；以及
- (d) 一旦發生升降機意外，如涉及原廠升降機公司負責保養，以及新承辦商負責更新或改動安全裝備時，他詢問責任誰屬，機電署將如何監管和處理升降機安全性的爭拗。

97. 黃學禮先生的意見綜合如下：

- (a) 他指更換升降機的費用高昂，每部升降機最多獲發50萬元資助金額或優化工程費用60%僅杯水車薪，詢問當局會否考慮提高金額；以及
- (b) 市建局或機電署會否在工程展開前提醒加裝“必須的安全裝置”項目和在工程後監察是否已符合規定。

98. 黃嘉榮先生的意見綜合如下：

- (a) 他歡迎市建局推出“優化升降機資助計劃”；
- (b) 他指城門河一帶的私人樓宇，包括濱景花園、翠湖花園、碧濤花園、沙田第一城、愉田苑、富豪花園、河畔花園和沙田市中心等，平均樓齡30年，而大部分升降機均沒有雙重制動系統。因此，他在計劃推出後，已聯絡全港較大型的承辦商索取報價，發現維修每部升降機的價格介乎80至120萬元。就每部升降機最多50萬元的資助金額，業主須自費50至100萬元，而區內部分單位只有長者居住，在住戶積儲有限的情況下，他認為負擔沉重。他建議市建局考慮提高資助上限；以及
- (c) 他相信住宅單位平均應課差餉租值須在每年162,000元或以下，沙田區只有少數屋苑符合條件。他促請市建局在推出第二期計劃時，考慮沙田區的情況，提高應課差餉租值。

99. 吳錦雄先生的意見綜合如下：

- (a) 他欲了解市建局在兩輪申請中會否就資助款額設限，以免首輪申請已耗盡所有資助金額，導致次輪申請的資助額不足；

- (b) 在風險為本的排序原則上，他指個案一的升降機雖然沒有四加三的安全裝置、機齡高，但沒有發生故障；個案二的升降機同樣沒有四加三的安全裝置、機齡較新，但經常出現故障。在這情況下，他欲了解哪宗個案的風險評估較高；以及
- (c) 假設次輪的資助額已耗盡，市建局對其他申請者有何安排。

100. 陳諾恒先生的意見綜合如下：

- (a) 他欲了解何謂舊式升降機，是否對升降機的機齡有要求；
- (b) 就升降機必須配備4項的“必須的安全裝置”，他詢問如機款太舊不能加裝，需更換整部升降機時，他擔心費用高昂，50萬元資助額並不足夠；
- (c) 他認同市建局提供免費的顧問服務，惟該服務不是強制，他詢問市建局如何防止貪腐的情況；以及
- (d) 除年滿60歲外，他欲了解是否像“長者維修自住物業津貼計劃”般，設有資產上限或需要領取長者生活津貼才符合申請資格。

101. 李子榮先生的意見綜合如下：

- (a) 他感謝市建局樓宇復修高級經理李偉峰先生自市建局於二零一五年起開始服務沙田區後，在區內舉辦及參與涉及樓宇維修的多場簡介會，向區內業主推動樓宇維修資訊；
- (b) 就“優化升降機資助計劃”有關自住的定義，他建議如住戶是長者，業主是其子女，只要能證明長者長

期居住都可符合申請資格；

- (c) 如計劃反應熱烈，他期望這25億元可成為明年財政預算案的恆常資助金額；
- (d) 就50萬元的資助上限，他建議應全數資助，或至少資助80%以上的費用；
- (e) 他建議住宅單位平均應課差餉租值應提高至每年18萬元，讓更多屋苑受惠；
- (f) 他指其選區有屋苑申請資助計劃，發現市建局實際上最多只能資助整個工程的30%至40%，其餘須由業主自費。他表示區內長者負擔很沉重，期望市建局體恤；
- (g) 就1年須進行2次的維修檢查，檢查費約7至8萬元，他詢問如有關屋苑已完成優化工程，是否可豁免1年2次的檢查；以及
- (h) 如屋苑在第一輪申請落選後，會否自動進入下一輪，還是需重新提交申請。

102. 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：

- (a) 他希望澄清兩點：第一，如居民要獲得最高的資助金額50萬元，工程的總費用須達80萬元以上，計算60%資助額的上限才是50萬元，因此部分的工程費用須由居民承擔。第二，計劃的核心是提升舊式升降機的安全水平，並非減少其故障率。他指即使是新的升降機，在日常使用上均有機會發生故障；
- (b) 全港目前有41間升降機維修保養承辦商在機電署名單上，當中大約超過30間是活躍承辦商；

- (c) 就委員提到回標數量少，這有可能跟升降機機款、品牌型號、機件狀態等因素有關。某些註冊承辦商有可能對某類品牌型號的升降機未有足夠支援的維修保養技術，或公司的商業營運策略不同，因而不會選擇對某類機種的升降機保養合約落標。他以汽車維修作比喻，某些品牌的汽車設計專門獨特，持有合適技術的維修供應商也相對較少，因此問題亦跟市場供求及昔日新機安裝採購時的選擇有關，或許少承辦商投標未必是壞事。他建議升降機負責人應積極優化升降機，將來吸引更多承辦商投標；
- (d) 若升降機事故發生，不論是原廠保養或非原廠保養，發生事故當天承接著保養工程或正進行主要更改工程的承辦商只有一個，該承辦商須根據《升降機及自動梯條例》第618章的要求處理有關事故。因此新舊承辦商須在交接當中與升降機的負責人釐清有關缺陷跟進清單的責任誰屬。若事故涉及違反《升降機及自動梯條例》第618章的事項，機電署會進行刑事調查，嚴格執法；
- (e) 在保障安全上，從本年二月一日起，如升降機沒有文件中列出的4項安全裝置便界定為舊款升降機，署方是按升降機的安全水平而非機齡來界定的。他指機電署規定，自二零一二年起安裝的升降機須有該4項安全裝置。因此，如升降機在二零一二年之前安裝，便可能屬舊款升降機；
- (f) 有鑑於二零一八年發生的兩宗嚴重升降機事故，署方在二零一八年八月修訂了《升降機工程及自動梯工程實務守則》，要求為尚未安裝上行超速保護裝置、不正常移動保護裝置或雙重製動系統的舊式升降機，每年須進行不少於兩次「特別保養」或採用升降機生產商建議的其它方案，以提升升降機的安全水平；

- (g) 守則旨在闡明升降機及自動梯安全的實務工作要求和提供指導作用，依從守則要求進行工作可被視為已符合《升降機及自動梯條例》的相關要求。此外，署方亦要求承辦商將相關保養工作的預定日期、保養後的結果、檢測數據與技術資料等，經電腦平台向署方提交，以作紀錄及抽查。為令業界與各持份者有時間準備及協商，署方特別就有關措施設立了約6個月的寬限期，至二零一九年二月一日才全面落實有關要求。確保升降機有妥善維修和處於安全操作狀態是升降機負責人的法定責任，舊式升降機由於沒有配置現時最新的安全設備，因此未能與最新的升降機的安全水平看齊。在舊式升降機未有配備最新安全設備的情況下，「特別保養」是確保重要安全部件有效運作的重要措施，以保障公眾安全。長遠而言，機電署建議負責人應為其舊式升降機進行優化或更換，使升降機更加安全和舒適，用戶會更加安心；
- (h) 加裝有關安全裝置屬《升降機及自動梯條例》第618章的升降機主要更改工程事項。在升降機加裝安全裝置工程施工前必須以指明表格通知機電署。而在工程完成並通過註冊升降機工程師檢驗後，必須得到機電署人員親身到現場作安全巡查和審核，確保升降機屬安全狀態，才會發出復用證明，讓升降機繼續使用；以及
- (i) 有關風險為本的原則，他解釋機齡較新的升降機，理論上已有4項“必須的安全裝置”，不符合申請資格。至於機齡較舊、故障頻率低的升降機，他表示如各持份者克盡責任，妥善維修保養，升降機仍然可以安全運作。

103. 李偉峰先生的回應綜合如下：

- (a) 他表示“優化升降機資助計劃”乃由發展局推動，市建局及機電署共同推行的資助計劃；
- (b) 他表示“優化升降機資助計劃”是市建局首次於資助計劃中為法團或業委會提供免費顧問服務；
- (c) 涉及工程價格，參加“優化升降機資助計劃”的大廈法團亦可由市建局提供的免費顧問所獲取的估價作參考；
- (d) 回應王虎生先生查詢屋苑局部或一次過更換升降機的資助額，他指這兩個做法皆可，每部升降機可獲發資助的上限是50萬元，但法團必須於“優化升降機資助計劃”申請時包涵所有升降機在申請之內；
- (e) 他指首輪申請由本年三月二十九日至七月三十一日，並強調有關申請並非先到先得，而是按風險評估，視乎其安全程度而定。若升降機欠缺文件中的7項安全裝置愈多，分數便愈高。第二輪申請預計於本年年底開始；
- (f) 他補充，若法團考慮更換整部升降機，以提高升降機的安全程度，這方面亦符合申請資格；
- (g) 他指出，如升降機欠缺4項“必須的安全裝置”，在參加“優化升降機資助計劃”所作的優化工程必須全數進行更換，法團不可自由選擇只作個別裝置的更換；
- (h) 就資助額的計算，他舉例指出，若工程費用只是50萬元，所能獲取的資助額只為30萬(即工程費用的六成)。換言之，不是每部升降機都會獲批50萬元資助額上限；

- (i) 有關防貪方面，他表示所有“優化升降機資助計劃”申請人均需使用“招標妥”的服務，其中包括電子招標平台作招標之用。另外，業主亦可透過市建局提供的免費顧問服務參考價格。希望從而減少出現不合理的標價和不合規則的情況；
- (j) 他指由警方推行的“復安居計劃”主要針對市場上的樓宇維修工程所提供的防止罪案計劃。有關計劃期望可防止工程顧問、承辦者或其他人，使用不法手段影響樓宇管理或工程招標和實施，警方會有專責警務人員跟進個案；
- (k) 他指出在“優化升降機資助計劃”下，長者只需符合年滿60歲及自住類別兩項要求則已符合申請資格，並無資產入息審查。於計劃之下，若長者是把單位出租，則不符合資格。就李子榮先生建議非業主的長者若是長期居住都可符合申請，他表示這並不符合計劃的設定，但可向政府反映意見；
- (l) 他表示政府及機電署在設定資助額之計算已有參考市場價格，每部升降機資助上限50萬元，在只作優化提升工程安排上，理應足夠。他表示如要更換整部升降機，總工程費用便會較高；
- (m) 他指現階段並沒有就首輪申請於資助金額設限額，視乎截止後申請個案的升降機背景、機齡和安全裝置等；
- (n) 第一輪落選的申請於現時計劃下將自動進入次輪申請；以及
- (o) 有關應課差餉租值每年162,000元之計算，他指出這是平均值，由於大廈租值受樓層、方向等影響，因此按平均值之計算，沙田區仍有不少屋苑符合資

助。而就委員要求調高平均應課差餉租值的意見，他表示可帶回局方考慮。

104. 李永成先生認為機電署將升降機比喻為名車並不恰當。他指現時由於回標率低，甚至只得 1 間承辦商投標，市民在缺乏足夠資訊的情況下難以作出正確的選擇。

105. 吳錦雄先生的意見綜合如下：

- (a) 他舉例指，更換零件的市場價格是 48 萬元，但投標價是 56 萬元，高於市場水平。只有 1 間承辦商報價，市建局會如何協助法團；
- (b) 他詢問在只有升降機製造商提供保養服務，其他公司不參與投標競爭的情況下，這不是圍標，但只有 1 間承辦商報價，市建局會有何建議；以及
- (c) 他欲了解“復安居計劃”如何處理上述情況。

106. 容湏舟先生的意見綜合如下：

- (a) 他指部分維修合約可能有細則規定只能沿用同一承辦商維修，不容許其他公司維修或更換零件。若法團不知情而更換了承辦商，法團可能會被原承辦商民事索償。就此，他欲了解免費顧問提供服務時，會否提醒法團留意原合約的條款；以及
- (b) 如果原承辦商得悉法團會聘用新承辦商更換零件，並表明會請辭和不再負責有關升降機的維修檢查，他欲了解機電署會如何處理。

107. 陳諾恒先生的意見綜合如下：

- (a) 他欲了解年滿 60 歲的長者在申請資助時，是否設有資產入息上限或需要提交證明文件；

- (b) 他舉例指屋苑的升降機在 5 年前已更換，但機款因無法加裝 4 項“必須的安全裝置”而需再次更換，開支因此增加。他欲了解署方會否提供相關技術支援；以及
- (c) 房屋署管轄和更換新的升降機是否符合 4 項“必須的安全裝置”要求。

108. 黃學禮先生的意見綜合如下：

- (a) 他請局方提供市場價格水平供市民參考；
- (b) 他詢問現時屬自願性質更換自選的安全裝置，日後會否變為強制性質；
- (c) 年滿 60 歲的長者該如何申請資助；以及
- (d) 若大廈動用儲備支付，長者是否不能受惠於資助計劃。

109. 趙柱幫先生的意見綜合如下：

- (a) 計劃是否對年滿 60 歲的長者設資產審查；以及
- (b) 若大廈動用儲備支付，長者是否不能受惠於資助計劃。

110. 李偉峰先生的回應綜合如下：

- (a) 他重申，年滿 60 歲的長者只要是自住業主便可申請，計劃並無資產限制；
- (b) 若大廈動用儲備支付，長者可根據法團就每位業主的繳付金額發出的通知信件，個別提出申請。每位

長者自住業主的資助上限為 5 萬元；

- (c) 他解釋，有別於樓宇維修，現時在升降機市場的參與者為數不多，考慮到此因素，因此“優化升降機資助計劃”之下，會預計六年時間進行，避免市場上同一時間有過多工程衍生，消化不下。法團需要衡量標價和回標數目；以及
- (d) 他續補充，法團在考慮回標時可參考回標公司的資料及市建局的參考價格作判斷考慮。

111. 區子威先生的回應綜合如下：

- (a) 就回標數目不足，他建議法團可一併邀請全港 41 間承辦商，以增加回標數目；
- (b) 可向承辦商了解，他們不參與投標是否因為近期已承接大量工程，故暫時無法投標等；
- (c) 若了解情況後，仍只得 1 至 2 間承辦商回標，他指法團需明白升降機是較專門的行業，並接受承辦商數量有限的事實；
- (d) 有關更換承辦商的爭拗，他指在技術層面上，原承辦商負責保養，另一承辦商進行主要更改工程，只要兩者交接清楚是沒有衝突的。就原承辦商不願承接，升降機的負責人需與承辦商仔細商討有關商業上的問題。如有需要，署方可以在技術上提供適切的協助；
- (e) 他建議法團須明確了解現時保養維修合約何時到期、是否有意更換新承辦商，以及善用免費顧問服務；以及
- (f) 他補充指，由於機電署和市建局亦有考慮到一些合

約運作上的協調問題，因此計劃年期是 6 年，市面上的保養維修合約一般介乎 2 至 3 年，以便交接期也包含在計劃內。

112. 委員備悉上述文件。

屋宇署選取目標樓宇諮詢委員會—沙田區議會代表
(文件 DH 23/2019)

113. 臨時主席指秘書處共收到 2 名委員的提名表格，分別為：

候選人(一)：	王虎生先生
提名人：	董健莉女士
附議人：	黃冰芬女士

候選人(二)：	衛慶祥先生
提名人：	程張迎先生
附議人：	丁仕元先生

他請委員投票選出 1 名委員為區議會代表。

114. 臨時主席表示，由於王虎生先生和衛慶祥先生同得 14 票，須進行另一輪投票。

115. 臨時主席表示，由於進行另一輪投票後，兩位候選人仍然獲得相同票數(14 票)，因此須以抽籤決定誰人獲提名。

116. 臨時主席表示，工作人員會把 10 個乒乓球放進抽籤箱，分別寫有數字 1 至 10。1 號最小，10 號最大。候選人將按候選編號順次序抽籤，每人抽 1 次。候選人抽出 1 個乒乓球後，該候選人須將乒乓球放回抽籤箱內，使每位候選人的機會均等，如此類推。抽取較大號碼的候選人便當選。

117. 臨時主席表示，由於兩位候選人均抽到 4 號乒乓球，須進行另一輪抽籤。

118. 臨時主席表示，在第二輪的抽籤，王虎生先生抽到 7 號、衛慶祥先生抽到 8 號。他宣布，通過提名衛慶祥先生為屋宇署選取目標樓宇諮詢委員會的區議會代表，並請秘書處於會後跟進。

提問

丘文俊先生提問：有關香港房屋協會在乙明邨新建長者屋的問題

(文件 DH 24/2019)

119. 臨時主席表示，由於丘文俊先生指香港房屋協會沒有派代表出席會議，欲將提問延至下次會議才討論。他同意把提問延至下次會議討論。

陳兆陽先生提問：有關沙田區水管老化問題

(文件 DH 25/2019)

120. 陳兆陽先生的意見綜合如下：

- (a) 他指沙角邨水管爆裂事故時有發生，雲雀樓有水管在上午剛修理好，當晚就已經再次爆裂。他欲了解沙角邨的更換水管時間表和具體安排；
- (b) 他詢問房屋署為何維修水管的平均開支由以往的 17,000 元升至 35,000 元；
- (c) 他指由於沙角邨和愉城苑共用水管，維修沙角邨水管時或會影響愉城苑供水。他問房屋署會否在全面更換喉管時將其分拆；
- (d) 他欲了解現時沙角邨水管更換工程的進度，以及署方有否就沙角邨多宗水管爆裂事故向有關承辦商發警告信；以及

- (e) 他問水務署為何維修水管的開支平均由以往的170,000元升至280,000元。

121. 容溟舟先生的意見綜合如下：

- (a) 他問水務署如何界定邨內和邨外的維修責任誰屬；
- (b) 就房屋署指現正檢視未更換的喉管數目，因此未知數量，他欲了解有關水管網絡是環形還是星形。他指富安區曾因水管老化導致食水和鹹水喉管爆裂。他問署方會否提升舊屋邨的水管，以增加供水穩定性；以及
- (c) 他建議水務署研究改善水管網絡，以根治食水和鹹水管經常爆裂的情況。

122. 敖寶玲女士的回應綜合如下：

- (a) 參考沙角邨其他工程的進度，更換水管的工程預計於二零一九年第三季展開；
- (b) 由於新合約和每次爆喉規模不一，因此平均維修水管的開支會較高；
- (c) 她指大部分屋邨水管網絡都是環形設計，而有關更換工程亦會依照這設計更新。若關閉邨內閘掣未能控制爆喉情況，便會擴大停水範圍；
- (d) 水管爆裂原因很多，包括水管老化，因此責任不一定在承辦商。她指署方會於會議後補充有否向沙角邨的水管承辦商發警告信；以及
- (e) 於會議後補充有關愉城苑的分喉、環形供水管的情況，以及有關沙角邨水管維修的時間表。

123. 梁展鴻先生的回應綜合如下：

- (a) 水管維修的平均成本受每年個案數目和位置所影響。他指過去3年，因水務署的水管爆裂而影響沙田公共屋邨供水的個案每年僅1至2宗。其中二零一八年的一宗近顯徑邨鹹水管爆裂而影響隆亨邨鹹水供應的個案，署方需要重鋪富健街3條行車路。他指在車路實施工程的費用一般較在行人路的為高，而且這宗道路維修工程範圍較大，導致水管維修的平均支出較以往高；以及
- (b) 維修的責任一般以地界區分，沙角邨內的水管屬房屋署管理，沙角邨地界外則屬水務署負責。另一釐定方法是以邨外最後一個水務署的供水閘掣為界，在該閘掣之前的水管屬水務署負責，否則屬房屋署或私人管理。

124. 委員備悉上述文件。

趙柱幫先生提問：有關強制驗樓計劃及強制驗窗計劃事宜
(文件 DH 26/2019)

125. 趙柱幫先生的意見綜合如下：

- (a) 運輸及房屋局獨立審查組指出，過去3年分別就強制驗樓和強制驗窗計劃向10個屋苑和48個屋苑發出法定通知書，他詢問當局指“不少於6個月後”向被選中的樓宇發出法定通知書，即是多久。他指博康邨在二零一七年十一月收到預先知會函件，但至今已一年半，仍未收到有關的法定通知書。他表示居民冀能盡快知悉法定通知書的期限；
- (b) 就獨立審查組指只有少數在收到預先知會函件後自願完成訂明檢驗，他詢問多少個屋苑，以及為何已

完成訂明檢驗的屋苑仍會收到法定通知書；

- (c) 他問提問(e)的屋苑數目是否指部門的積壓個案數目；
- (d) 他問為何屋宇署會直接向被選的目標樓宇送達法定通知書，但獨立審查組卻會先發出預先知會函件，再向目標樓宇發出法定通知書，當中有何考慮因素；
- (e) 他指屋宇署的積壓個案是零，並自二零一六年起分別向逾2萬和逾10萬個私人屋苑發出強制驗樓和強制驗窗計劃通知書。他問為何屋宇署會比獨立審查組的效率為高，並詢問這與屋宇署不用發出預先知會函件的安排是否相關；
- (f) 就屋宇署指不會在樓宇或窗戶需檢驗的周期內，就同一樓宇或窗戶送達法定通知書，他問獨立審查組的安排是否與屋宇署相同；以及
- (g) 獨立審查組會否向屋宇署學習，進行檢討並取消發出預先知會函件的安排。

126. 衛慶祥先生的意見綜合如下：

- (a) 他問為何屋宇署沒有保留居屋和租置屋邨的資料；
- (b) 他詢問每年涉及強制驗樓和強制驗窗計劃的私人大廈和屋苑數目；以及
- (c) 他問為何屋宇署就強制驗樓或強制驗窗計劃發出的法定通知書數目按年遞減。

127. 房屋署高級屋宇保養測量師(獨立審查組)(4)林志慶先生的回應綜合如下：

- (a) 就時間而言，他指執行強制驗樓驗窗計劃有其複雜性，獨立審查組不僅就整個屋苑/屋邨的公用部份發出預先知會函件，亦須同時就目標樓宇的伸出物/窗戶等屬於個別業主的構件發出預先知會函件，之後再就這些構件/窗戶發出法定通知書，兩者的執行時間的差距涉及逾10萬組的記錄，獨立審查組未有備存有關資料；
- (b) 目前只有1個屋苑在收到法定通知書前已完成訂明檢驗。雖然屋苑自願完成訂明檢驗，但法例要求屋苑須為其樓宇做妥訂明修葺後才算完成，因此獨立審查組仍會向有關屋苑發出法定通知書，以確保其符合法例的要求；
- (c) 提問(e)所提供的屋苑數目，是獨立審查組截止每年年底就已發出預先知會函件並正籌備送達法定通知書的居屋和租置屋邨個案的數目；
- (d) 就執行強制驗樓驗窗計劃，他表示獨立審查組和屋宇署均採用一致的執法標準，其中包括涵蓋範圍、指定期限、訂明檢驗和修葺範圍等。由於居屋和租置屋邨這些獨立審查組負責執管的對象，一般無法團及/或管理公司，預先知會函件的安排，旨在讓目標樓宇的法團為招標工程和籌備合約等一般需要召開業主大會討論的工作，在收到預先知會函件後及法定通知書前有所準備。而屋宇署則負責執管私人樓宇，其中包括“三無”樓宇，即無法團、無管理公司及無居民組織的樓宇，因此，有關預先知會的安排與獨立審查組有所不同；
- (e) 他表示基於客觀條件，屋宇署的人手和負責的樓宇數目較獨立審查組多，因此其發出法定通知書的數

量亦會較獨立審查組為多；

- (f) 他表示獨立審查組定期檢討計劃的執行情況，由於目前市建局最近推出“招標妥”等相關服務，法團需要額外時間了解及申請，因此距離發出法定通知書的時間達1年以上。他指獨立審查組的長遠目標是縮短這時間上的差距和考慮是否採納屋宇署的做法，取消預先知會函件的安排；
- (g) 他表示正在籌備博康邨的法定通知書，在正常情況下，預計於今年內發出；以及
- (h) 獨立審查組負責的樓宇被揀選進行強制驗樓的同時，亦會被揀選進行強制驗窗，以減少擾民次數。另外，亦有部份樓宇只被揀選進行強制驗窗。

128. 屋宇署高級結構工程師/MBI-C 戴志豪先生的回應綜合如下：

- (a) 屋宇署根據《建築物條例》執管全港的私人物業，並於二零一七年，即強制驗樓和強制驗窗計劃推出5年後作檢討，發現大部分私人屋苑均在收到法定通知書後才開始檢驗，於是屋宇署自二零一八年，沒有再發出預先知會函件；
- (b) 屋宇署在確定目標樓宇後，會安排大量人手預備及送達法定通知，因此積壓個案宗數是零；
- (c) 由於居屋和租置屋邨是由獨立審查組執管，因此屋宇署沒有相關資料，而私人物業的數目已載於文件中；
- (d) 在強制驗樓和強制驗窗計劃下，屋宇署會考慮選取目標樓宇諮詢委員會就選取目標樓宇提供的意見，向有關法團/業主同時發出強制驗樓和強制驗窗計劃

的法定通知。如個別樓宇頻繁發生跌窗意外，屋宇署會考慮向該樓宇法團/業主獨立發出強制驗窗計劃的法定通知；

- (e) 署方會於會後補充有關強制驗樓和強制驗窗計劃的個別單位和屋苑數目；以及
- (f) 他表示計劃實施初期，屋宇署因應每幢目標大廈平均住戶數量遞增，工作量因此變得龐大。署方在二零一七年檢討兩個計劃後，將強制驗窗計劃改為以風險為本向屋苑發出法定通知。考慮到計劃實施進度和業界普遍回應指社會希望政府減慢兩個計劃的步伐，讓業主有足夠時間了解相關計劃和作好準備，因此發出的法定通知數目有所調低。

129. 委員備悉上述文件。

彭長緯先生提問：有關穗禾苑業主與領展攤分公共地方管理和維修費用事宜

(文件 DH 27/2019)

130. 臨時主席的意見綜合如下：

- (a) 他指房屋署的回覆並沒有清楚臚列合約內訂明的分攤比率細節。他欲了解當時如何釐定住宅50.8%、商場20.2%和停車場29%，並請署方提供合約內有關部分的副本，供委員參考；
- (b) 由於房屋署提供的一九七八年附圖未有清晰顯示住宅部分、電梯和有關設施位置，他希望署方在會議後以文字和圖表方式，表達分別屬於A段和餘段的設施和相關資料；
- (c) 他請房屋署正面回答商場升降機及連接屋苑和商場天橋的範圍是否契諾所列明的適用範圍；

- (d) 就提問(f)，他詢問署方，穗禾苑業主有否因相關契諾未完全履行而需多付費用。如有，總金額多少；房屋署和領展如何補償穗禾苑業主；
- (e) 有關出租用途的地方，他表示幼稚園應屬居民的範圍，但房屋署將該範圍作出租用途。他詢問房屋署有何解釋，以及房屋署有否向幼稚園收取租金；如有，房屋署會如何補償穗禾苑業主的損失；
- (f) 房屋署未有清晰臚列公共地方的植物澆灌範圍和屋苑內非住宅範圍，他請署方在會後詳細補充足夠資料；以及
- (g) 他促請署方積極與穗禾苑法團跟進有關的重要文件，讓業主能早日知悉真相。

131. 敖寶玲女士的回應綜合如下：

- (a) 她指房屋署提供的附圖是在土地註冊處登記之穗禾苑所屬地段的分割契約，署方不宜以人手方式在該圖上繪畫。如有需要，署方會以其他方式展示物業所在地段的附圖；
- (b) 根據批地契約，穗禾苑位於沙田市地段第43號，分割契約(Deed Poll)將第43號分為A段(即非住宅部分)和餘段(即住宅部分)。她指在樓宇買賣時，住宅部分受大廈公契約束，與一般私人物業的安排無異。根據大廈公契，業主需要支付屋苑公用地方設施的費用。香港房屋委員會(房委會)當時作為穗禾苑公契經理人和A段業主，分攤屋苑的斜坡、車路維修保養和植物澆灌等項目的費用。法團接管後，有關斜坡的維修保養，各由所屬地段的業主負責。至於車路座落於A段，因此當年車路的維修保養費用由房委會支付。其後，房委會在二零零五年將物業分拆出售給

領展(前領匯)時簽訂買賣契約，其附圖清楚顯示地段範圍。有關的公用設施位於哪個地段，便由所屬地段的業主按業權份數分攤費用。她表示雖然植物澆灌的供水在餘段，但由於水管橫跨餘段及A段，植物澆灌的水費在拆售物業前是按分攤比率以攤分費用的項目，分攤比率契諾亦因此適用。

(c) 由於法團接管穗禾苑多年，擁有的資料應較房委會更完整。在房委會與法團的會面中，房委會曾邀請法團提供植物澆灌以外，而他們懷疑適用於分攤比率契諾的設施，以便房委會與領展跟進。惟法團至今尚未提供有關資料；

(d) 回應法團就幼稚園租賃範圍的指稱，她表示房委會並沒有相關記錄。早前與法團會面時，法團亦未有提交任何資料或理據證明其說法；以及

(e) L37及L38兩部升降機的位置在餘段。

132. 委員備悉上述文件。

報告事項

工作小組報告

(文件 DH 28/2019)

133. 委員備悉上述文件。

資料文件

二零一九至二零二零年度委員會轄下開支科的批准預算

(文件 DH 29/2019)

134. 委員備悉上述文件。

沙田區公共房屋及私人機構參建居屋計劃屋苑人口
(文件 DH 30/2019)

135. 委員備悉上述文件。

下次會議日期

136. 下次會議定於二零一九年七月四日(星期四)下午二時三十分舉行。

137. 會議於下午八時二十分結束。

沙田區議會秘書處
STDC 13/15/30 Pt X

二零一九年六月