

沙田區議會
發展及房屋委員會
二零一六年度第三次會議記錄

會議日期：二零一六年五月五日(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>
龐愛蘭女士,JP(主席)	區議會議員	下午二時三十分	下午七時三十五分
蕭顯航先生(副主席)	”	下午二時三十分	下午七時零六分
何厚祥先生,BBS,MH	區議會主席	下午二時三十分	下午六時五十四分
彭長緯先生,SBS,JP	區議會副主席	下午二時三十分	下午六時五十四分
陳兆陽先生	區議會議員	下午二時三十分	下午七時三十五分
陳國強先生	”	下午二時三十分	下午七時三十五分
陳敏娟女士	”	下午二時三十分	下午六時三十九分
陳諾恒先生	”	下午二時三十分	下午七時三十五分
鄭則文先生	”	下午二時三十分	下午六時三十九分
程張迎先生,MH	”	下午二時三十分	下午六時三十九分
趙柱幫先生	”	下午二時三十分	下午五時三十八分
招文亮先生	”	下午二時三十分	下午六時五十九分
許銳宇先生	”	下午二時三十分	下午六時三十九分
黎梓恩先生	”	下午二時三十分	下午七時三十五分
林松茵女士	”	下午二時三十分	下午五時十六分
李子榮先生	”	下午五時零五分	下午五時二十七分
梁家輝先生	”	下午二時四十三分	下午五時零七分
李世鴻先生	”	下午二時三十分	下午七時三十五分
李世榮先生	”	下午二時三十分	下午六時五十五分
李永成先生	”	下午二時三十分	下午五時四十分
莫錦貴先生,BBS	”	下午二時三十分	下午五時二十七分
吳錦雄先生	”	下午二時三十分	下午七時三十五分
潘國山先生,MH	”	下午二時三十分	下午五時零二分
丁仕元先生	”	下午二時三十分	下午七時零二分

<u>出席者</u>	<u>職 銜</u>	<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
唐學良先生	區議會議員	下午二時三十分	下午五時零六分
曾素麗女士	”	下午二時三十分	下午五時三十八分
董健莉女士	”	下午二時三十分	下午七時三十五分
衛慶祥先生	”	下午二時三十分	下午六時五十七分
王虎生先生	”	下午二時三十分	下午七時三十五分
黃學禮先生	”	下午二時三十分	下午七時三十五分
黃嘉榮先生	”	下午二時三十分	下午六時五十四分
黃冰芬女士	”	下午二時四十一分	下午六時三十九分
黃宇翰先生	”	下午二時三十分	下午七時三十五分
丘文俊先生	”	下午二時三十分	下午七時三十五分
葉 榮先生	”	下午二時三十分	下午六時四十六分
姚嘉俊先生	”	下午二時三十分	下午六時三十九分
余倩雯女士	”	下午二時三十七分	下午六時五十五分
容溟舟先生	”	下午二時三十分	下午七時三十五分
呂滙思女士(秘書)	沙田民政事務處行政主任(區議會)3		

<u>列席者</u>	<u>職 銜</u>
黃添培先生	沙田民政事務助理專員
袁俊傑先生	沙田民政事務處 高級行政主任(區議會)
蔡雨聖先生	食物環境衛生署 沙田區環境衛生總監
鄧馮淑妍女士	房屋署 高級房屋事務經理(沙田)
劉振謙先生	規劃署 高級城市規劃師/沙田
潘玉婷女士	地政總署 高級產業測量師/西北(沙田地政處)

<u>應邀出席者</u>	<u>職 銜</u>
黃沛津先生	房屋署 高級屋宇裝備工程師(大埔、北區、沙田及西貢)
胡明峰先生	房屋署 高級屋宇保養測量師(大埔、北區、沙田及西貢)

應邀出席者

卓長基先生

職銜

房屋署

物業服務經理(物業服務)

(大埔、北區、沙田及西貢)(一)

劉業明先生

沙田地政處

高級產業測量師/東南

區佩玲女士

屋宇署

署理高級結構工程師/C4

敖寶玲女士

房屋署

房屋事務經理/水泉澳

劉碧玉女士

房屋署

房屋事務經理/馬鞍山及將軍澳(二)

鄺達文先生

領展房地產投資信託基金

高級物業組合經理

何文傑先生

領展房地產投資信託基金

物業組合經理

未克出席者

麥潤培先生

職銜

區議會議員 (已請假)

負責人

主席歡迎委員及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。

2. 主席告知與會者，有旁聽會議的市民在現場進行攝影、錄影及錄音。

委員請假事宜

3. 主席表示，秘書處收到下述委員的書面請假申請：

麥潤培先生

工作原因

4. 委員一致通過上述委員的請假申請。

通過二零一六年三月三日會議記錄

5. 委員一致通過上述會議記錄。

續議事項

政府部門就上次會議所議事項的回覆

(文件 DH 9/2016)

6. 有關文件第 1.2 段提及的巴士停車處及行人過路設施方案，容溟舟先生詢問房屋署何時能取得運輸署批准並落實推行，以及何時刊憲和呈交立法會申請撥款。

7. 房屋署高級房屋事務經理(沙田)鄧馮淑妍女士表示房屋署的相關同事將於會後答覆容溟舟先生的查詢。

8. 委員一致通過上述文件。

討論事項

房屋署沙田區 2016/2017 年度工作計劃

(文件 DH 10/2016)

9. 主席歡迎房屋署高級房屋事務經理(沙田)鄧馮淑妍女士、高級屋宇裝備工程師(大埔、北區、沙田及西貢)黃沛津先生、高級屋宇保養測量師(大埔、北區、沙田及西貢)胡明峰先生及物業服務經理(物業服務)(大埔、北區、沙田及西貢)(一)卓長基先生出席會議。

10. 鄧馮淑妍女士簡介文件內容。

11. 陳敏娟女士的意見綜合如下：

- (a) 廣源邨約兩成居民是租戶，日常維修由房屋署的外判承辦商負責。外判承辦商曾在維修期間弄破住戶

的水管，追討賠償需時，房屋署又欠缺支援。她要求房屋署加強在維修上的角色；

- (b) 外判承辦商日常處理的個案甚多，有時候同時為兩至三個屋邨進行維修，導致工程無法依時完成。她要求房屋署關注上述情況；以及
- (c) 如租戶不合作，例如拒絕讓工程人員入內處理鄰戶的滲水問題，往往要花上數天甚至一個月時間等候租戶予以配合，使工程一再拖延，她詢問房屋署有何對策。

12. 黃宇翰先生的意見綜合如下：

- (a) 有些屋邨曾進行廚餘回收活動，他詢問活動的成效及是否有改進的餘地，以及日後會否推展至其他屋邨；
- (b) 負責維修的外判承辦商的工程經常延誤，他詢問房屋署有何罰則，以及會否影響他們日後的中標機會；
- (c) 居民經常投訴邨內單車泊位被邨外人霸佔，他詢問房屋署有何對策；以及
- (d) 有關屋邨的違例泊車問題，票控是較為簡單直接的處理方法。他詢問房屋署除了特遣隊外，辦事處職員是否有權作出票控，罰則為何。

13. 丘文俊先生的意見綜合如下：

- (a) 興建水泉澳邨的工程不斷滯後，入伙進度極不理想，他認為房屋署對工程承辦商監督不力；
- (b) 水泉澳邨街市的租金高昂，菜檔月租達三至四萬元，甚至比同區由領展房地產投資信託基金(領展)

管理的街市還要高，物價因而上升，加重居民負擔；以及

- (c) 他指水泉澳邨街市雖然租約已於三月生效，商舖亦已開始營業，但街市入口卻張貼“內部裝修”，以致生意慘淡，他要求房屋署仔細檢討街市管理不善的問題。由於物業管理公司獲房屋署豁免三個月租金，他要求物業管理公司同樣豁免街市商戶三個月租金。長遠而言，房屋署身為大業主，應與物業管理公司和街市商戶商討一個共贏方案，使物價符合居民的負擔能力，而商戶亦能夠經營下去。
- (d) 趙柱幫先生亦要求管理公司豁免受影響租戶的租金，或把起租日期延遲，讓小商戶有生存空間。

14. 程張迎先生的意見綜合如下：

- (a) 有負責維修的外判承辦商的收費準則含糊，他要求房屋署加強監管他們的服務質素，並訂立時間表更換大門鐵閘和晾衣架，以及為一些面對天花嚴重剝落等問題的老化屋邨例如新田圍邨維修。他認為屋邨因老化及正常耗損而引起的開支應由政府承擔；
- (b) 屋邨的清潔服務承辦商的服務質素下降，他要求房屋署監察其工作表現；
- (c) 他認為房屋署對行車道路的管理不善。一些管理完善的私人屋苑如有車輛違例停泊，管理公司會迅速鎖車，他詢問為何房屋署不效法；以及
- (d) 居民難以清楚分辨房屋署和領展的權責。他認為房屋署不應卸責，而應為居民積極爭取利益和反映意見，加強居民與領展的溝通。

15. 李世鴻先生的意見綜合如下：

- (a) 他詢問在“全方位維修計劃”結束後，承辦商會否與屋邨辦事處進行交接工作，以便跟進尚待處理的個案。新翠邨曾有更換晾衣架的工人被判頭拖欠薪金，他詢問房屋署會否確保不會有同類事件發生。另外，他希望知道利安邨是否有更換晾衣架工程；
- (b) 新翠邨外的兒童及長者設施破損達六個月至一年仍未見更換或維修；以及
- (c) 新翠邨違例泊車情況嚴重，他今年年初曾通知辦事處有車輛阻礙視線，但情況至今仍未見改善，他要求房屋署妥善監督新翠邨辦事處。

16. 董健莉女士的意見綜合如下：

- (a) 她多年來一直要求在屋邨安裝天眼或閉路電視，以防止高空擲物和防盜，但是次工作計劃並沒有回應上述訴求；
- (b) 不少屋邨的遊樂設施在清拆後，需待屋邨管理諮詢委員會(邨管諮委會)批核才可重新興建，但邨管諮委會每年只批核一個項目，以致新設施久久未能落成。她要求房屋署徹底檢討邨管諮委會的制度；以及
- (c) 屋邨有大量綠化措施，但在防止蚊患方面未能配合食物環境衛生署(食環署)的工作，例如需等待兩年才獲撥款更換損壞的蚊燈。

17. 林松茵女士的意見綜合如下：

- (a) 她指“全方位維修計劃”的成效欠佳，工程質素一直為人詬病，例如若樓上單位滲水，只會幫助受影響的樓下單位維修，沒有根治問題，徒然浪費金錢。她認為需要監管承辦商的質素；

- (b) 文件沒有提及安裝晾衣架的進度；
- (c) 她要求房屋署日後在報告內闡述各個計劃的成效評估及解釋署方在各個範疇擔任的角色，以及把“租者置其屋計劃”屋邨(租置屋邨)納入工作計劃；
- (d) 單幢式屋邨受房屋署忽略，例如顯耀邨沒有邨管諮委會；以及
- (e) 顯徑邨去年發生爆水管事件，受影響住戶至今仍未獲賠償。

18. 陳諾恒先生的意見綜合如下：

- (a) 他讚賞秦石邨辦事處的職員；
- (b) 他詢問房屋署更換鐵閘的進度，包括參與計劃的屋邨數目及已更換鐵閘的住戶數目。另外，更換晾衣架和地下水管的工程已拖延了一段時間，他詢問署方有何進展；
- (c) 現時秦石邨的大閘及停車場由領展管理，而車路則由房屋署管理。他甚少看見違例泊車的車主遭票控或鎖車，希望署方與領展保持緊密聯繫，妥善管理車路；
- (d) 邨管諮委會成員在會議上就長者健體設施提出的建議的研究工作需時甚久，遲遲未能落實興建；以及
- (e) 他要求房屋署加強監管剛展開的升降機工程及確保工程準時完成。

19. 容溟舟先生的意見綜合如下：

- (a) 他感謝房屋署卓長基先生過去數年為欣安邨解決了不少問題；
- (b) 他要求加快為受鉛水影響的屋邨更換水管；
- (c) 除為欣安邨更換老化混凝土渠蓋外，他要求署方更換六角亭的磚塊和處理欣喜樓乒乓波枱的裂痕。另外，欣安邨的維修工程承辦商跟進個案的進度緩慢，有住戶於三月要求更換鐵閘，至今仍未獲跟進；以及
- (d) 欣安邨過去曾發生高空擲物，導致沖廁水水管爆裂。他認為房屋署應吸取教訓，用不銹鋼物料覆蓋水管接駁位。

20. 唐學良先生的意見綜合如下：

- (a) 不斷有美田邨居民向他投訴蚊患和地下樓層的清潔情況，他向管理處查問滅蚊及清潔的次數但久久未獲回覆；
- (b) 大廈大堂出口位置的簷篷漏水，投訴多年仍未解決；
- (c) 居民向管理處查詢家居維修事宜時，管理處經常託詞推搪，指住戶應自行處理；
- (d) 美田邨的單車泊位雖多，但多年來欠清潔，棄置的單車又乏人清理以致佔用很多單車泊位；以及
- (e) 美田邨本年四月十日發生火警時居民以為警鐘誤鳴，他事後向管理處反映意見，但警鐘系統至今仍未見改善。另外，管理處的善後工作欠佳。肇事單位內有大量積水，臭味嚴重影響同層住戶，而樓上十層單位的外牆燻黑，至今仍未維修。他要求房屋署嚴格監察管理處的工作。

- (f) 黃學禮先生亦關注房屋署何時為火警涉事單位進行修復工程，以及工程需時多久。

21. 潘國山先生的意見綜合如下：

- (a) 他要求房屋署定期檢查樹木，多進行保養工作。屋邨內的病樹一般會砍掉，但因樹頭沒有移除而無法種植新樹；
- (b) 沙田不少公共屋邨(公屋)依山而建，有很多野生動物出沒，例如野鴿、野豬、野貓、野狗等，而邨內不時有人餵飼野生動物。他詢問房屋署有何措施可保持屋邨的衛生和清潔；
- (c) 領展為公屋內的物業翻新時佔用公共空間，房屋署身為屋邨物業管理經理人，應該加強監管。他認為每次邨管諮委會會議均需加入關於領展工程的議程，並邀請領展派代表出席會議；以及
- (d) 屋邨欠缺長者康體設施，他認為單靠邨管諮委會的撥款不足以應付需求。

22. 彭長緯先生指穗禾路某些巴士站及道路由房屋署管理，而停車場則由領展管理。車道狹窄且有甚多車輛違例停泊，他擔心會阻礙救護車出入。他希望房屋署與領展合作，採用鎖車方式以起阻嚇作用。

23. 黃冰芬女士的意見綜合如下：

- (a) 天氣潮濕時火警鐘經常誤鳴，她要求房屋署幫助居民分辨火警鐘是否誤鳴；
- (b) 舊屋邨的走火通道連接垃圾房，居民經常把垃圾棄置於走火通道，又不關上防火門。房屋署表示會利

用屋邨管理扣分制度解決上述問題，但效果並不明顯。她詢問房屋署可有其他措施；以及

- (c) 屋邨內的單車盜竊猖獗，破案率低，她要求房屋署於單車停泊處加裝閉路電視。

24. 許銳宇先生的意見綜合如下：

- (a) 根據二零一五年的數據，公屋居民的家庭入息中位數僅萬多元，房屋署轄下不少新落成公屋的商舖租金竟相當於甚至高於私人商市場。他認為屋邨商場的目標顧客是公屋居民，不明白房屋署為何把租金定得那麼高；以及
- (b) 房屋署正逐步為樓齡25年以上的公屋更換升降機，工程需時數月。需要使用輪椅人士，若所居樓層只有一部升降機，將會大感不便。他希望房屋署設法幫助這些行動不便的住客。

25. 陳兆陽先生的意見綜合如下：

- (a) 清潔工人把回收箱內已分類的垃圾一併倒進垃圾車，浪費市民把垃圾分類的工夫。他要求清潔公司指導清潔工人如何正確處理已分類的垃圾；
- (b) 沙角邨某些樓層有垃圾堆積，雖然房屋署加派了人手處理，但成效不彰。邨內有積水及蚊患問題，連他的辦事處門口都曾經在下大雨時有水浸問題，他擔心雨季來臨後水浸情況之嚴重將難以估計；
- (c) 管理車道方面，邨內落貨位置接近車道入口，加上車道狹窄，以致落貨的車輛經常堵住後面車輛，造成擠塞，甚至影響沙角街的行車。他要求房屋署改善車道的管理；

- (d) 更換鐵閘方面，他要求房屋署與新的承辦商做好協調工作，如有居民求助，應盡快回覆；以及
- (e) 他曾要求在沙角邨加設行人路上蓋，房屋署把上述要求轉交領展跟進，數月來一直未有進展，希望房屋署交代進度。

26. 趙柱幫先生的意見綜合如下：

- (a) 他詢問房屋署博康邨更換晾衣架及鐵閘的進度；
- (b) 他詢問有多少個公屋街市沒有冷氣設施。博康邨街市已落成三十多年，至今仍沒有冷氣設施。由於街市在夏季溫度高，沒有居民光顧，商戶表示打算每天只營業半天。他詢問房屋署可有翻新博康邨街市的計劃；
- (c) 博康邨管理費將會增加，他詢問房屋署身為大業主會否參與投票，投票時又會考慮什麼因素；
- (d) 博康邨街市附近公廁的翻新工程原定於三月底完成，但至今仍未竣工。他詢問房屋署有否嚴格監察承辦商的工程進度；以及
- (e) 有博康邨租戶曾就滲水問題向房屋署求助，但由於樓上滲水單位的住客是業主，房屋署把個案轉交食環署跟進，惟食環署花了數年之久去處理。受困擾租戶曾向房屋署申請調遷但遭拒絕，即使有繳交租金亦得不到房屋署協助。

27. 李世榮先生的意見綜合如下：

- (a) 他對耀安邨更換晾衣架及鐵閘的進度表示關注，並指管理公司經常拒絕為租戶的單位維修；以及

- (b) 他要求房屋署嚴格執行扣分制。有租戶因個人業務在室內安裝干擾器，影響鄰近單位的 WiFi 訊號接收。他認為房屋署應為租戶解決問題。

28. 黃學禮先生的意見綜合如下：

- (a) 他希望房屋署改善美田邨內一些渠位的去水情況。另外，美田邨內的道路地面每逢下雨都十分濕滑，易生意外，因此要求於邨內加設防滑地氈；
- (b) 美田邨各座大廈的大門經常故障，每月最少一次；
- (c) 美田邨公廁衛生情況惡劣，他要求房屋署加派人手清潔；以及
- (d) 美田邨有野生猴子出沒，搶走居民的食物。他詢問房屋署有何方法驅逐野生猴子。

29. 吳錦雄先生的意見綜合如下：

- (a) 顯徑邨的車路違例泊車情況猖獗，旅遊巴士和裸母車在上學時段難以進入邨內，一旦發生意外，消防車也難以駛入；以及
- (b) 領展把顯徑停車場的管理外判，遇有問題時領展及房屋署互相推卸責任。停車場採用了新的抽籤制度來編配各層車位，但只有最低兩層可容納車身高的車輛，如這類車輛獲編配其他樓層的車位，車主唯有把車輛停泊在停車場出口甚至停車道。他認為房屋署有責任要求停車場的管理層處理上述問題。

30. 余倩雯女士的意見綜合如下：

- (a) 禾輦邨德厚街車輛違規上落貨的問題持續多年，雖然居民屢次向辦事處投訴，但保安員及辦事處經理

亦未見積極與領展跟進；以及

- (b) 德厚街巴士站附近的垃圾堆積，房屋署與領展互相推卸責任。

31. 鄧馮淑妍女士的回應綜合如下：

- (a) 廣源邨租戶的家居維修由外判管理承辦商負責監督。由於廣源邨屬租置屋邨，住戶包括租戶和業主，因此若涉及租戶和業主維修的安排較為複雜，儘管如此，房屋署會妥善監管承辦商的維修工作，亦會跟進“全方位維修計劃”及“日常家居維修服務”承辦商的交接工作；
- (b) 屋邨租戶單位內設施如屬自然耗損會由房屋署負責維修，她會提醒管理承辦商有關安排。至於天花剝落的維修時間表，她將於會後與個別委員跟進。家居維修服務承辦商的工作表現評核方面，房屋署設有評分制度，如表現欠佳，會反映在評核分數上，會可能影響其日後的中標機會；
- (c) 回收廚餘的先導計劃已結束，房屋署一直與環境保護署緊密合作，如有更多資料會通知委員。如發現清潔公司胡亂處理經分類的垃圾，署方將會嚴厲懲處。屋邨清潔方面，她指清潔公司需要把清潔的時間表張貼出來，她將於會後提醒清潔公司跟進，並表示署方會監督清潔服務承辦商；
- (d) 房屋署會加強清潔以防止蚊患；
- (e) 新翠邨的升降機更換工程方面，管理處可利用樓梯機協助坐輪椅人士出入。房屋署會監督升降機工程承辦商；
- (f) 單車泊位方面，她表示很難分辨單車是否屬於邨內

- 居民。由於屋邨內有很多單車停泊處，若每個停泊處均安裝閉路電視，居民未必願意接受將多處公眾地方納入監視範圍，因此需要仔細衡量，以及研究是否有其他措施可考慮；
- (g) 現時鎖車或違例泊車的罰款為 320 元。署方人員會先發出警告，如車主不聽從勸諭才鎖車或加以票控。以秦石邨為例，去年鎖車及票控共十多次，而禾輦邨去年有百多次鎖車記錄。有關穗禾路車路的問題，她表示署方會督促管理公司跟進。至於顯徑邨的車路，據她了解該車路由業主立案法團管理，儘管如此，署方會通知法團予以跟進；
- (h) 屋邨設施方面，每幢大廈均設有互助委員會，他們可就屋邨管理發表意見。就邨管諮委會的會議，房屋署一般以少數服從多數原則決定考慮是否採納建議，未來會盡量兼聽委員及互助委員會主席的意見。至於沙角邨興建行人路上蓋的建議，署方將於會後與個別委員跟進。潘國山先生要求邀請領展派代表出席邨管諮委會的會議，她表示署方一向會在有需要時邀請領展，但對方不一定應邀出席；
- (i) 雖然顯耀邨是單幢式屋邨，但房屋署投放的資源並沒有因此而減少。雖然顯耀邨沒有邨管諮委會，但居民亦可透過互助委員會或區議員代為向署方反映意見；
- (j) 至於美林邨的遊樂設施，據她了解早前因零件問題而拆除，她將於會後跟進。由於區內長者數目不斷增加，署方會盡量優先改建長者康體設施。對於改裝花槽為座椅的構思，她會轉達予相關同事跟進；
- (k) 房屋署正研究火警鐘誤鳴的問題。至於居民在走火通道放置垃圾的問題，署方從教育及屋邨管理扣分制兩方面入手，亦會要求管理公司加密清潔。美田

邨早前發生火警的大廈現正進行外牆修復工程；

- (l) 沙田區已於本年度增加兩部便携式天眼，並會按需要於不同屋邨安裝以監視高空擲物；
- (m) 她回應李世榮先生，表示租戶單位若非用作住宅用途，署方會跟進；
- (n) 她回應許銳宇先生，表示房屋署會考慮個別屋邨的情況及鄰近相關設施，盡量為住戶提供適切零售設施，但商戶的貨品價格並非房屋署所能控制。房屋署已向水泉澳邨管理公司轉達商戶的要求，管理公司會直接與商戶溝通，她相信管理公司會採取措施回應商戶的訴求；以及
- (o) 她回應趙柱幫先生的查詢，表示暫時未有已安裝冷氣設施的街市數目，她將於會後向個別委員補充資料。於博康邨街市加裝冷氣設施除涉及技術問題和需要搬遷攤檔外，還需考慮商戶是否願意繳交冷氣費，署方現正計劃進行可行性研究。至於博康邨管理費增加一事，署方在投票前會考慮多項因素，包括加幅與其他租置屋邨比較是否合理，暫時未能透露投票意向。

32. 胡明峰先生的回應綜合如下：

- (a) 房屋署擬逐步取締俗稱“三支香”的舊式晾衣插筒及為住戶安裝新晾衣架的計劃為期三年，於去年展開。沙田區第一期工程涵蓋六個屋邨，即新翠邨、隆亨邨、新田圍邨、禾輦邨、沙角邨及美林邨，工程已大致完成。第二期工程將於本年六月至明年八月進行，為期 15 個月，涵蓋餘下所有屋邨，包括公屋和租置屋邨內的出租單位。屋邨辦事處現正向住戶派發問卷，收集關於更換晾衣架的意向。在更換工程進行期間，工人會利用吊船於室外施工，無須

進入單位，對住戶造成的影響得以減低。假如住戶選擇不更換而且其晾衣架狀況良好，住戶可保留其舊晾衣架並繼續使用。選擇更換晾衣架及選擇不安裝任何晾衣架的住戶，現有的晾衣插筒將會被鋸短及封口。如住戶在工程結束後希望更換晾衣架，可向辦事處提出要求，但屆時需要入屋施工；

- (b) 房屋署更換公屋第一代鐵閘的計劃於去年展開，為期五年，長者及殘疾人士的單位獲優先處理。每個屋邨所更換的鐵閘數字不同，如委員想知道個別屋邨有待更換及已更換的鐵閘數目，可向有關屋邨辦事處查詢。有關容溟舟先生提及的欣安邨更換鐵閘個案，他表示工程將於下星期展開；
- (c) “全方位維修計劃”每五年至十年為一個循環。“家居維修大使”會入屋為住戶勘察及安排維修，凡獲安排維修的項目，署方必定跟進，但每個項目的工程需時不一。“全方位維修計劃”結束後，住戶可透過“日常家居維修服務”向辦事處提出維修的要求。如有任何有待維修的個案，委員可於會後與屋邨辦事處跟進；以及
- (d) 監管維修服務承辦商方面，房屋署設有嚴謹的評分制度，不同職級同事會定期到工程現場作出評核，除查看工程有否延誤外，還會評核工程的質素、地盤的安全等。署方並非純粹以價低者得原則選擇投標者，而是會把投標者每期工程的評分納入考慮之列。如有承辦商經常犯錯或地盤意外頻生，署方會考慮給予劣評，涉事承辦商最終可能會被暫停投標甚至被停牌，若個別工程延誤而無合理解釋，承辦商則會被扣“延期罰金”。

33. 卓長基先生指欣安邨第一座更換食水管的工程進度理想，第二座的工程已於五月三日展開。

34. 主席要求房屋署於會後就個別問題與有關委員跟進。

成立委員會轄下工作小組
(文件 DH 11/2016)

35. 主席請委員考慮是否同意按照文件內的建議，成立下列兩個常設工作小組及通過其職權範圍：

(a) 大廈管理及房屋事務工作小組；以及

(b) 沙田土地及經濟發展工作小組。

36. 陳諾恒先生認為應成立樓宇維修事宜工作小組，專責處理社會關注的大廈維修問題，例如圍標。

37. 主席指大廈管理及房屋事務工作小組的職權範圍第(3)項列明“就區內公共屋邨管理及建築物保養的事宜進行討論和收集居民意見，並向房屋署及其他相關機構反映”，當中涵蓋大廈維修的議題，詳見文件的附件一。她補充，於二零一五至二零一六年度，相關工作小組亦曾舉行樓宇維修簡介會。

38. 林松茵女士及姚嘉俊先生贊同主席的意見。林松茵女士建議在職權範圍第(3)項加入“私人房屋”，使涵蓋的範圍更為清晰。姚嘉俊先生希望上述工作小組日後多投放資源在大廈維修方面，例如舉辦講座。

39. 王虎生先生認為上述工作小組能協助推廣有關大廈維修的知識。

40. 容溟舟先生指第(3)項是關於公屋的管理，而第(4)項則關於私人樓宇及居屋的管理，因此他認為在文字上改動更為合適。

41. 彭長緯先生建議把第(4)項修改為“就多業權式私人樓宇(公契)及居屋的大廈管理及維修事宜提供意見。”

42. 委員一致通過成立大廈管理及房屋事務工作小組和沙田土地及經濟發展工作小組，並通過兩個工作小組的職權範圍，包括彭長緯先生就大廈管理及房屋事務工作小組職權範圍第(4)項提出的修訂建議。

43. 主席建議依照下述準則及程序選舉工作小組召集人：

- (a) 工作小組召集人必須為區議員；
- (b) 每名候選人須由一名委員提名及最少有另外兩名委員和議；
- (c) 若只有一名候選人，該名候選人即視為自動當選；以及
- (d) 若有多於一名候選人，則以先提先決方式，由出席的委員以舉手方式選出召集人，以獲得絕對多數票者勝出。

44. 委員一致通過依照上述準則及程序選舉工作小組召集人。

45. 主席請委員提名候選人出任大廈管理及房屋事務工作小組召集人。

<u>候選人</u>	<u>提名人</u>	<u>和議人</u>
李子榮先生	林松茵女士	陳敏娟女士
陳諾恒先生	程張迎先生	唐學良先生
		李永成先生
		丘文俊先生

46. 主席表示她在會前收到李子榮先生的書面通知，表示他支持成立大廈管理及房屋事務工作小組，至於召集人的選舉，若有席上委員提名及和議，他願意擔任此職，為沙田的

發展出一分力。

47. 丘文俊先生詢問不在席的議員是否合資格當候選人。

48. 沙田民政事務助理專員黃添培先生回應說，《沙田區議會常規》沒有規定被提名擔任工作小組召集人的委員必須出席會議。參考過往沙田區議會選舉正副主席的程序，沒有出席會議的議員亦可被提名，但被提名者因缺席而無權投票。

49. 由於有多於一名委員欲取得提名資格，主席建議由在席委員以舉手方式投票，由獲得較多支持票者取得提名資格。

50. 委員一致通過以舉手方式投票。

51. 主席宣布投票結果：李子榮先生獲得 19 票，陳諾恒先生獲得 18 票。李子榮先生當選為大廈管理及房屋事務工作小組召集人。

52. 在選舉大廈管理及房屋事務工作小組召集人後，隨即進行沙田土地及經濟發展工作小組召集人的選舉。

53. 吳錦雄先生建議使用電子系統投票。

54. 委員一致通過使用電子系統投票。

55. 主席請委員提名候選人出任沙田土地及經濟發展工作小組召集人。

候選人

李世榮先生

陳諾恒先生

提名人

招文亮先生

丘文俊先生

和議人

董健莉女士

林松茵女士

丁仕元先生

陳兆陽先生

56. 主席宣布投票結果：李世榮先生獲得 19 票，陳諾恒先生

獲得 18 票。李世榮先生當選為沙田土地及經濟發展工作小組召集人。

57. 委員一致通過上述兩個工作小組的任期由本年五月五日起，直至二零一九年十二月三十一日發房會任期完結為止。

建築業界人士紀律委員會成員的提名

(文件 DH 12/2016)

58. 主席請委員參閱文件 DH 12/2016，並表示：

- (a) 沙田區議會可提名一位與建築業界沒有任何聯繫的議員，以個人及“業外人士”身分，供發展局局長考慮委任為建築業界人士紀律委員會成員；以及
- (b) 在截止提名前，秘書處只收到一份由衛慶祥先生提交的提名表格。

59. 由於只有一名議員欲取得提名資格，主席宣布衛慶祥議員將獲沙田區議會提名，並請秘書處於會後跟進。

屋宇署選取目標樓宇諮詢委員會成員－沙田區議會代表

(文件 DH 13/2016)

60. 主席請委員參閱文件 DH 13/2016，並表示：

- (a) 沙田區議會可選派一名議員加入屋宇署選取目標樓宇諮詢委員會；以及
- (b) 秘書處只收到一份由衛慶祥先生提交的提名表格。

61. 由於只有一名議員欲取得提名資格，主席宣布衛慶祥議員將獲沙田區議會提名，並請秘書處於會後跟進。

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)辦公室選取目標樓宇諮詢委

員會成員—沙田區議會代表

(文件 DH 14/2016)

62. 主席請委員參閱文件 DH 14/2016，並表示：

(a) 沙田區議會可選派一名議員加入運輸及房屋局常任秘書長(房屋)辦公室選取目標樓宇諮詢委員會；以及

(b) 秘書處只收到一份由李世榮先生提交的提名表格。

63. 由於只有一名議員欲取得提名資格，主席宣布李世榮議員將獲沙田區議會提名，並請秘書處於會後跟進。

動議

彭長緯先生動議：活化火炭區明渠的動議

(文件 DH 15/2016)

64. 彭長緯先生指火炭河的水質長期欠佳，附近的城門河出現藍色污水。火炭區近年人口逐漸增加，區內休閒設施將會不敷應用。他認為覆蓋火炭河河面並把土地綠化有助解決問題。他提出以下動議：

“政府必須定立活化火炭河時間表，著手研究及解決河道污染源頭，並同時增加更多休閒用地，活化及綠化火炭區。本委員會要求有關部門今年內將有關提議、設計及可行方案提交至沙田區議會本委員會討論。”

主席和議。

65. 主席補充，活化範圍應包括水體，令生態更趨平衡。覆蓋明渠後除了可增加綠化範圍及休閒用地外，亦可加設藝術展示區，如能把附近房屋委員會工業大廈活化成社區藝術廊就更為理想。

66. 委員一致通過上述動議。

趙柱幫先生動議：要求房屋署在水泉澳邨加設電視訊號轉發器的動議

(文件 DH 16/2016)

67. 趙柱幫先生指沙田圍一帶，包括沙田圍新村、灰窰下村和謝屋村，自水泉澳邨落成後陸續有村民投訴電視訊號的接收每況愈下。他曾與通訊事務管理局辦公室(通訊辦)的工程師實地視察，證實村屋的電視訊號受水泉澳邨的高樓阻擋。因此他提出以下動議：

“沙田區議會發展及房屋委員會要求房屋署在水泉澳邨加設電視訊號轉發器，以全面加強電視訊號，解決鄰近村屋的電視訊號接收不良的問題。”

丘文俊先生和議。

68. 黃宇翰先生指沙田區還有不少村屋的電視訊號接收受附近新落成的樓宇影響。他建議動議人考慮修改動議，以涵蓋整個沙田區。

69. 何厚祥先生指隨着新市鎮的發展，愈來愈多新落成樓宇確實對一些較矮的現有樓宇造成影響，因此他贊成上述動議。他建議動議人考慮修改動議，要求通訊辦及房屋署採取一切措施解決問題，包括安裝訊號轉發器。

70. 容溟舟先生指現時政府在興建公營房屋前會進行交通影響評估、環境評估、定等量風險評估、渠務勘察等，卻不會為電視訊號的接收進行評估。因此，他建議在動議中加入“要求部門於興建公營房屋前進行電視訊號影響評估及設立相關機制”。

71. 丘文俊先生贊同容溟舟先生的建議。過去數年他曾與通訊辦到受影響鄉村測試訊號接收，通訊辦有測試數據證明水

泉澳邨落成後影響村屋的訊號接收。通訊辦人員表示只要在水泉澳邨其中一座大廈加裝訊號轉發器，便能解決問題。

72. 趙柱幫先生表示不會修改動議內容，因為動議主要針對上述三條鄉村的問題，希望房屋署重視。

73. 何厚祥先生詢問房屋署的代表是否有補充。

74. 對於是否安裝了訊號轉發器便能解決問題，鄧馮淑妍女士表示她需要交由發展部的同事跟進。

75. 委員一致通過上述動議。

提問

衛慶祥先生提問：有關新城市廣場 UA 戲院的問題

(文件 DH 17/2016)

76. 衛慶祥先生的意見綜合如下：

- (a) 他詢問於二零零七至二零一二年期間，是發展商從沒提交發展計劃，抑或沙田地政處沒有處理發展商提交的計劃。他指發展商於二零零七年已向他提及重建計劃；
- (b) 沙田地政處表示一直與發展商磋商重建戲院事宜，他詢問“一直”是指哪段時間，以及沙田地政處有否在二零零七至二零一二年期間與發展商磋商重建事宜；
- (c) 他詢問若發展商沒有提供戲院設施及服務，是否違反批地條款，如是，有何罰則；
- (d) 沙田地政處回覆指，較早前已按既定程序批准戲院的規劃圖則，而發展商將於本年五月份內再提交文件，他希望知道“較早前”及“於本年五月”的確

實時間；以及

- (e) 他詢問沙田地政處及屋宇署，發展商提交的計劃書是否已審批，如否，何時完成審批。

77. 何厚祥先生贊同衛慶祥先生的意見，認為相關部門與發展商之間的磋商細節欠奉。據他了解，政府部門與發展商之前一直未能就補地價問題達成協議。他詢問沙田地政處發展商是否需要補地價，如需要，能否披露金額。另外，他希望知道兩份計劃的重建規模。

78. 趙柱幫先生指新城市廣場是香港人流最多的商場之一，戲院重建問題一直未解決。他詢問管理公司、沙田地政處和屋宇署會否積極推動重建計劃。

79. 沙田地政處高級產業測量師/東南劉業明先生的回應綜合如下：

- (a) 發展商分別於二零零七年及二零一二年提交兩個計劃，其重建模式和規模都不同。沙田地政處現時專注處理二零一二年的計劃。磋商內容包括要求發展商提交總建築面積及其他細節。發展商花了不少時間搜集資料，而由於新城市廣場自一九八五年落成以來改建了不少，因此沙田地政處核對細節需時，以確保重建計劃沒有違反地契條款；
- (b) 沙田地政處於本年四月批准規劃圖則作出修訂，以便發展商把戲院重建計劃的圖則提交予其他部門審批；
- (c) 地契和罰則方面，政府早於一九八五年已就該地段發出滿意紙，換言之，所需設施已按地契條款落成。由於有重建的需要，因此不視作違反地契條款；以及

(d) 由於沙田地政處在本年四月所批核的規劃圖則是符合地契條款的要求，所以無須補地價。

80. 屋宇署署理高級結構工程師/C4 區佩玲女士回應說，屋宇署會按照《建築物條例》審批發展商早前提交的計劃，並已向發展商發出展開工程的同意書。工程除了需要符合《建築物條例》，亦需符合其他要求，例如地契條款。重建計劃獲批後如有變動，發展商可提交修訂圖則，署方會按照法例審批。由於法例沒有要求發展商提交時間表，因此署方沒有這方面的資料。

81. 何厚祥先生要求署方提供分別於二零零七年及二零一二年提交的兩份計劃的規模，例如座位數目。

82. 衛慶祥先生認為兩個部門其實已批准發展商的計劃。重建計劃擾攘多年，詢問部門是否有意阻止發展商重建戲院。

83. 劉業明先生回應說，二零零七年的計劃包括在戲院上蓋加建商場，涉及補地價；而現時批核的計劃是由發展商還原二零零八年之前的戲院規模，根據地契條款戲院座位不可少於 1 600 個。由於相關的地契條款是要求地段業權人在地段內提供不少於 1600 個座位的戲院，政府有責任確保戲院重建是按地契條款進行，所以地政處不同意政府有意阻止發展商重建戲院的說法。早前由於雙方對地契條款的理解有別，沙田地政處用了頗長時間向發展商澄清及要求發展商提交補充資料，以確保重建戲院計劃沒有違反地契條款。。

84. 區佩玲女士回應說，署方持開放態度，並無阻止發展商重建戲院。只要符合《建築物條例》，署方同意展開重建工程。

丁仕元先生提問：有關領展出售錦英苑商場的問題
(文件 DH 18/2016)

85. 丁仕元先生的意見綜合如下：

- (a) 他認為領展沒有回應他提出的六個問題；
- (b) 領展在回覆中表示“……領展於上市後資產已全數私有化，故資產管理及安排，包括出售事宜均按私人機構及市場正常做法……”，他認為領展獲議員支持把資產私有化後，沒有履行其上市前應允的社會責任；以及
- (c) 買方盈信控股有限公司(盈信)欠缺管理大型商場的經驗。據資料顯示，盈信其中一名獨立非執行董事為立法會議員葉國謙先生，每年的董事酬金為198,000元。他詢問領展是否了解中標公司的前景，以及會否對居民履行社會責任。

86. 容溟舟先生的意見綜合如下：

- (a) 據他了解，錦英苑商場以往是房屋署物業。他詢問房屋署當年售賣錦英苑商場予領展的條款是否包括容許分售物業，例如車位，如容許，新業主可否把物業轉售；以及
- (b) 如錦英苑車位租金日後上升，將會推高附近車位的租金，或使違例泊車的情況惡化。他詢問領展會否再分拆及轉售其他物業。

87. 黃學禮先生的意見綜合如下：

- (a) 美林邨與錦英苑的情況相似，領展將會出售其商場及停車場。他詢問根據地契條款，已出售的車位是否可以轉售，車位又是否只限屋苑居民使用；
- (b) 商場及停車場有不少公共空間，他詢問新業主是否有權把該等空間圍封，阻礙居民出入；以及
- (c) 領展於五月增加停車場的租金，到了六月便把此物

業出售。他詢問領展當時是否為了抬高物業的價值才加租，若新業主接手後立即加租，租客便一再面對加租的負擔。他要求領展不要在五月加租，以及盡快提交新業主的聯絡資料。

88. 領展高級物業組合經理鄺達文先生的回應綜合如下：

- (a) 就丁仕元先生的查詢，鄺達文先生指新買家是一所上市公司，其資料可從公司年報或網上取得，他沒有補充；
- (b) 回應容溟舟先生的提問，鄺達文先生指新業主轉售物業須符合地契條款。至於領展會否再出售其他物業，他表示領展不時會就資產組合進行評估，以探索更多機會優化組合，並以機構的長遠發展及基金單位持有人的利益為主要的考慮因素。他指領展致力服務社區，於二零一三年一月成立，“愛·匯聚計劃”，以長者、兒童及青少年為主要服務對象。目的為促進社區可持續發展，實踐領展服務社群並提升社區人士生活質素的抱負，根據“愛·匯聚計劃”內容，領展每年將相等於上一財政年度之物業收入淨額當中最多百分之 0.25 的款項，撥損資助慈善及社區參與計劃。自二零一三年成立以來，領展合共支持了超過 60 個社區項目、約 50 萬居住於領展物業附近的居民受惠。領展除了提供金錢贊助外，亦免費為受惠機構提供場地，善用商場網絡，作為項目及機構推廣的平台。領展員工更參與義工服務，同心合力協助受惠機構推展項目；以及
- (c) 就黃學禮先生的問題，鄺達文先生指新業主有權決定其物業的售價。地契方面，有條文限制車位的使用。至於新業主的聯絡資料，領展可於交易正式完成後向新業主轉達委員的要求。

89. 丁仕元先生認為領展為履行社會責任，應該在招標出售

物業前諮詢居民、業主立案法團及區議員。他詢問房屋署當年出售公共資產時，有否把社會責任納入售賣條款內，以及在事件中香港房屋委員會有什麼角色。

90. 鄭達文先生回應說，作為在港上市房託基金，領展一直嚴格遵守相關證監條例，業務營運秉持良好企業管治常規。領展於上市後資產已全數私有化，故資產管理及安排，包括出售事宜，均按私人機構及市場正常做法，並以機構的長遠發展及基金單位持有人利益為主要考慮，招標程序亦符合市場一貫做法。

91. 鄧馮淑妍女士回應說，領展是私營機構，只要符合相關法例和地契條文，政府及房委會無權干預其商業決定。

92. 丁仕元先生提出以下臨時動議：

“隨著錦英苑商場的管理權易手，勢必增加監察商場管理的難度，居民議價能力頓減。為保障沙田區內領展的設施不會用作炒賣用途，且不會偏離優先服務區內居民的原則，沙田區議會發展及房屋委員會要求運輸及房屋局成立專責小組，監察管理權的交接；確保新管理方已知悉相關的服務對象、管理責任、以及須以照顧屋邨居民的需要為先等原則；並限制租金變幅與區內車位用途，回饋區內居民對公共設施的訴求。長遠而言，沙田區議會發展及房屋委員會促請政府全面回購領展，重新掌握公共資產的管理權，杜絕公共資產淪為炒賣工具的現象。”

黃學禮先生和議。

93. 黃宇翰先生認為動議中某些要求超出沙田區議會及政府的能力範圍，例如不可能限制租金變幅，而車位用途受公契限制。假如政府回購領展物業，對方必定開出高價。與其回購領展物業，不如把資金用於興建車位等設施上。

94. 彭長緯先生同意黃宇翰先生的看法。領展現時市值高，回購其物業需要耗用納稅人大量金錢，所需要的資金令領展大股東得益。

95. 容溟舟先生指領展是把“業權”易手，建議原動議人稍微改動“管理權”字眼。相關部門一直沒有回答領展出售物業是否違反地契，他認為若不回購領展物業，便無法阻止領展繼續出售物業。政府日後若重建屋邨，必須回購這些物業的業權，屆時售價必定高昂，情況比現時回購領展物業更惡劣。

96. 陳國強先生同意應盡早回購領展物業。

97. 有關彭長緯先生的意見，許宇銳先生認為是假定現時必須回購領展物業，因此成本高昂。動議沒有提及何時回購領展物業，若政府決定回購，應由政府審慎考慮何時是回購的適當時機，因此無須修改動議。

98. 招文亮先生指領展是上市公司，全面回購其物業的金額可能高達上億元，他詢問政府是否有需要高價回購領展物業。他建議在動議加入“研究”字眼。

99. 李世鴻先生認為可用不同形式和手法回購領展物業。長遠來說，政府應考慮實行租金管制。

100. 黎梓恩先生認為回購領展物業比發展某些基建項目更能造福市民。

101. 彭長緯先生認為動議中要求的可行性十分重要。回購領展物業的訊息會導致其股價波動，令政府回購的成本大增。為免浪費納稅人的金錢，他認為應刪除有關回購領展物業的部分，並提出修訂動議如下：

“隨著錦英苑商場的管理權易手，勢必增加監察商場管理的難度，居民議價能力頓減。為保障沙田區內領展的設

施不會用作炒賣用途，且不會偏離優先服務區內居民的原則，沙田區議會發展及房屋委員會要求運輸及房屋局成立專責小組，監察管理權的交接；確保新管理方已知悉相關的服務對象、管理責任、以及須以照顧屋邨居民的需要為先等原則；並限制租金變幅與區內車位用途，回饋區內居民對公共設施的訴求。”

何厚祥先生和議。

102. 主席請委員就第 101 段的修訂動議表決。

103. 丁仕元先生要求把正反兩方的姓名記錄在案，他獲四位委員支持。

104. 主席宣布以 13 票贊成、15 票反對、1 票棄權，否決第 104 段的修訂動議。

贊成動議的委員(13 位)：

王虎生先生、何厚祥先生、余倩雯女士、李世榮先生、招文亮先生、姚嘉俊先生、陳敏娟女士、彭長緯先生、黃冰芬女士、黃宇翰先生、黃嘉榮先生、董健莉女士、龐愛蘭女士。

反對動議的委員(15 位)：

丁仕元先生、丘文俊先生、吳錦雄先生、李世鴻先生、容溟舟先生、許銳宇先生、陳兆陽先生、陳國強先生、陳諾恒先生、程張迎先生、黃學禮先生、葉榮先生、衛慶祥先生、鄭則文先生、黎梓恩先生。

棄權的委員(1 位)：

蕭顯航先生。

105. 丁仕元先生採納各委員的意見後，修改其臨時動議如下：

“隨著錦英苑商場的業權易手，勢必增加監察商場管理的

難度，居民議價能力頓減。為保障沙田區內領展的設施不會用作炒賣用途，且不會偏離優先服務區內居民的原則，沙田區議會發展及房屋委員會要求運輸及房屋局成立專責小組，監察管理權的交接；確保新管理方已知悉相關的服務對象、管理責任、以及須以照顧屋邨居民的需要為先等原則；並限制租金變幅與區內車位用途，回饋區內居民對公共設施的訴求。長遠而言，沙田區議會發展及房屋委員會促請政府全面回購領展及研究相關的立例，重新掌握公共資產的管理權，杜絕公共資產淪為炒賣工具的現象。”

黃學禮先生和議。

106. 主席請委員就第 105 段的臨時動議表決。

107. 容溟舟先生要求把正反兩方的姓名記錄在案，他獲四位委員支持。

108. 主席宣布以 26 票贊成、0 票反對、3 票棄權，通過第 108 段的臨時動議。

贊成動議的委員(26 位)：

丁仕元先生、王虎生先生、丘文俊先生、余倩雯女士、吳錦雄先生、李世榮先生、李世鴻先生、招文亮先生、姚嘉俊先生、容溟舟先生、許銳宇先生、陳兆陽先生、陳國強先生、陳敏娟女士、陳諾恒先生、程張迎先生、黃冰芬女士、黃宇翰先生、黃嘉榮先生、黃學禮先生、葉榮先生、董健莉女士、衛慶祥先生、鄭則文先生、黎梓恩先生、龐愛蘭女士。

棄權的委員(3 位)：

何厚祥先生、彭長緯先生、蕭顯航先生。

龐愛蘭女士提問：有關滲水投訴調查聯合辦事處的問題
(文件 DH 19/2016)

109. 主席的意見綜合如下：

- (a) 聯合辦事處(聯辦處)表示在第三階段調查中，其委聘的顧問公司的職員會自行決定合適的測試方式，例如滲水水樣本的鹽度，以找出滲水源頭。她詢問聯辦處有否考慮在第一或第二階段調查採用這種測試方法，如否，請解釋原因；
- (b) 法庭上不少滲水個案的控方是用紅外線或微波探測儀的測試報告舉證，並獲法官接納。她詢問為何政府一直沿用的色水測試；以及
- (c) 她詢問法庭就樓宇滲漏個案傳召的專家證人需具備什麼資格。

110. 黃嘉榮先生的意見綜合如下：

- (a) 聯辦處(沙田分區)共有 15 名人員，每人負責 170 至 200 宗個案不等，即每人平均處理 185 宗個案，假設每宗個案需實地視察一小時，起碼需時一個月才處理完畢，可見聯辦處的人手甚為短缺；以及
- (b) 他認為聯辦處現行的測試流程僵化。以他跟進的滲水個案為例，每宗個案平均需時半年甚至更長時間處理。他希望聯辦處增加人手，以及引進快速的檢測方法，以加快處理個案。

111. 李世榮先生表示根據過往接觸的個案，滲漏源頭通常很難找出。他詢問聯辦處是否有新的測試儀器或測試方法，如有，因何一直沒有採用。聯辦處的人手甚為短缺，以致調查工作需時甚久，他希望知道有何對策。

112. 區佩玲女士的回應綜合如下：

- (a) 聯辦處採用的測試方法包括色水測試和濕度測試，現正嘗試以紅外線和微波測試方法處理較複雜的個案，而鹹水測試亦是其中一個檢測方法；
- (b) 第一和第二階段調查的基本目的在確定是否有滲水情況。第三階段調查較為複雜，需要由專業人士進行；以及
- (c) 為了更有效測試滲水，署方正聘請顧問研究新的測試方法，報告將於二零一七年擬備完成。至於把其他測試方法納入第一及二階段調查的建議，她可於會後轉交顧問研究。

113. 食環署沙田區環境衛生總監蔡雨聖先生的回應綜合如下：

- (a) 日後第一、二及三階段測試採用什麼方法需待顧問試驗及研究後才決定；
- (b) 如涉及第一及二階段調查，負責個案的調查員，包括衛生督察和環境滋擾調查員，將會出庭作證。如涉及第三階段調查，則由屋宇署人員出庭作證；以及
- (c) 他指滲水源頭往往多於一個，而調查人員需往受影響單位樓上的單位入屋檢測，但相約樓上住戶入屋檢測並不容易，若住戶不合作，調查人員需要耐心跟進。假如住戶堅拒合作，聯辦處會依例向法庭申請“授權進入處所的手令”，以便進入有關單位展開調查和測試工作。過往色水測試得出的結果大致獲法庭接納。

114. 主席提出以下臨時動議：

“沙田區議會發展及房屋委員會強烈要求「滲水投訴調查

聯合辦事處」增加調查人手，加快處理區內的滲水求助個案，包括引入先進科技以檢查滲水源頭，及跟進善後之工作，減輕業主間長期受到滲水之糾紛滋擾及金錢損失。”

黃嘉榮先生和議。

115. 委員一致通過上述臨時動議。

丘文俊先生提問：有關水泉澳邨入伙及屋邨配套的問題

(文件 DH 20/2016)

116. 丘文俊先生的意見綜合如下：

- (a) 水泉澳邨已入伙的居民達萬人，但交通不便，街市又只有零星的商舖營業。街市租金昂貴，舖位月租三萬元，比領展旗下商場還要高；
- (b) 公屋輪候時間方面，明泉樓有五百多戶於去年收到預派通知書，但至今仍未取鎖匙，當中不少家庭輪候了超過五年；
- (c) 他詢問承建商會否因工程延誤而被罰款；
- (d) 樂泉樓有住戶投訴樓上單位滴水，至今已有數月，他希望房屋署跟進；以及
- (e) 他早前與房屋署人員到水泉澳邨巡視，發現多處有積水，而最近有居民投訴蚊蟲問題未見改善。他要求房屋署與清潔服務承辦商跟進，加強滅蚊及清潔。

117. 容溟舟先生的意見綜合如下：

- (a) 有關延遲入伙問題，他認為究其原因是署方同時編配正在興建和可以入伙的公屋單位。他詢問延遲編

配單位是否因為水泉澳邨有單位需更換銅喉；

- (b) 新屋邨的設計是車輛不能直達大廈門口，如有居民需搬運家具，署方會酌情開放消防通道。他詢問為何新屋邨的設計如此拙劣，並指欣安邨二期也有上述情況；以及
- (c) 水泉澳邨升降機塔的工程進度滯後，署方曾表示於去年聖誕節竣工，但到了本年五月仍未完成。

118. 黃宇翰先生的意見綜合如下：

- (a) 房屋署回覆提問(b)時提及公開招標和邀請香港房屋委員會客戶名冊內的客戶進行局限性投標，他詢問兩者有何分別，以及為何有此安排；以及
- (b) 他希望房屋署盡快編配水泉澳邨的單位。由於升降機塔尚未完工，交通配套又欠奉，他希望署方安排車輛接載居民出入。

119. 房屋署房屋事務經理/水泉澳敖寶玲女士的回應綜合如下：

- (a) 街市在三月份出租，部分商舖仍在裝修，預計將會陸續營業；
- (b) 香港房屋委員會的目標是一般申請者平均約三年獲首次編配單位，現時一般申請者的輪候時間平均為3.7年；
- (c) 去年十月底，署方確曾為即將落成的明泉樓單位進行預早編配，邀請了準租戶辦理手續及簽署接受或拒絕編配的聲明書。聲明書上寫明水泉澳邨的入伙日期尚待確定，急需入住單位的準租戶可簽署拒絕編配聲明書，再交回申請組編配合適的單位；

- (d) 工程進度受很多不能控制的因素影響，例如天氣、人手等。明泉樓現已取得入伙紙，可望於五月安排入伙；
- (e) 署方曾與丘文俊先生巡視水泉澳邨，當日下午已清理積水及放置蚊沙；
- (f) 她會向建築部反映屋邨車路設計問題，至於居民入伙時的上落貨安排，署方會酌情彈性處理；
- (g) 根據最新資料，升降機塔預計於本年第四季完工；以及
- (h) 局限性招標方面，她舉例說，有意租用整體承租街市的人士，須申請加入房委會的整體承租街市客戶名冊及符合有關街市管理的經驗和能力的資格準則。房屋署會邀請名冊內的客戶投標。署方會按投標者過往經營街市的表現及競出的租金進行混合評分，希望承租商能有效地管理街市的日常運作，而並非單以價高者得為原則。

120. 丘文俊先生指房屋署於去屆沙田區議會表示升降機塔可於二零一五年第四季完工。屋邨十八座大廈已全部入伙，但升降機塔仍未完工。他詢問房屋署外判商需否負責，署方又會否追究或把涉事外判商列入黑名單。

121. 容溟舟先生詢問在升降機塔完工前有多少單位入伙。隨着入伙人數增加，812 號線小巴及 288 號線巴士的服務將會更加供不應求，他要求房屋署與運輸署盡早作出協調。

122. 敖寶玲女士回應說，預計本年第二及三季將會有 2 500 伙單位落成，而第三及四期大廈則於年底落成。署方每逢入伙前都會就交通配套與運輸署保持緊密聯絡，為居民安排巴士及小巴服務。她指現時小巴的班次較以往頻密，並相信巴

士服務能配合入伙人口需求。

123. 主席要求房屋署於會後以書面與個別委員跟進各項問題。 房屋署

陳兆陽先生提問：有關沙角邨高空擲物的問題
(文件 DH 21/2016)

124. 陳兆陽先生的意見綜合如下：

- (a) 房屋署就提問(a)作出的回覆提及六宗檢控個案，他詢問涉事租戶是被終止租約抑或被扣分，餘下的72宗投訴如何跟進；
- (b) 他詢問“特別職務隊”和“特別任務隊”的編制，以及執勤的時間和次數，及能否在星期六、日處理高空擲物和違例養狗；以及
- (c) 他詢問為何在銀鷗樓安裝了天眼後，至今仍未有任何成功檢控的個案。

125. 陳諾恒先生的意見綜合如下：

- (a) 房屋署為秦石邨安裝了一個流動式天眼，他認為並不足夠，因邨內有多個高空擲物黑點。他詢問需符合哪些條件才可安裝固定式天眼，以及沙田區使用固定式和流動式天眼的屋邨數目分別是多少；以及
- (b) 他認為於每個天台安裝固定式天眼才起阻嚇作用。他詢問署方是否有計劃為沙田區所有公屋安裝天眼，以打擊高空擲物，保障居民安全。

126. 黃宇翰先生詢問房屋署哪些屋邨可安裝固定式天眼，哪些不可以，以及原因為何。他要求署方列出沙田區已安裝固定式天眼的公屋樓宇，並詢問何時為一些經視察後認為可安

裝固定式天眼的樓宇進行安裝工程。

127. 房屋署房屋事務經理/馬鞍山及將軍澳(二)劉碧玉女士的回應綜合如下：

- (a) 她回應陳兆陽先生，指該六宗檢控個案的事主一般會被罰款，至於餘下的 72 宗投訴個案，署方需要追查犯案者。高空擲物如發生在公眾地方，犯案者往往在執法人員到場前已離去，要追查十分困難。如拍攝到高空擲物的單位，涉事租戶會被扣分。至於星期六、日有樓宇監督和護衛員於高空擲物黑點加強巡邏；
- (b) 署方需確定犯案者的身份才可提出檢控。租戶如高空擲物會被扣 7 分，嚴重者被扣 15 分，於 24 個月內扣滿 16 分會被終止租約。就沙角邨而言，暫時未有租戶因高空擲物而被扣滿 16 分以致遭終止租約；
- (c) “特別任務隊”於星期一至五輪流在大埔、北區、沙田及西貢執行職務，過去五年於沙角邨執行職務共 64 次，每次為時半日至一日不等。如有居民舉報個別單位習慣於晚上某些時段高空擲物，辦事處會安排特別行動；
- (d) 沙角邨大廈的天台已安裝了固定式天眼，但未必能拍攝到犯案者，如前所述，如在公眾地方犯案將難以追查，亦需要確認犯案者的身份才可提出檢控；
- (e) 便携式天眼較容易調校位置和角度，能盡量避免侵犯居民的私隱，比固定式天眼靈活；
- (f) 她回應黃宇翰先生，指署方會視乎各個公屋的實際情況而決定是否安裝固定式天眼。據她了解，沙田區部分屋邨已安裝了固定式天眼，有關資料稍後提供予委員；

- (g) 是否安裝固定式天眼需考慮大廈天台的實際環境、安裝後會否對居民造成滋擾、攝錄角度會否侵犯居民私隱等因素。如無法安裝固定式天眼，署方會視乎情況考慮是否安裝便携式天眼；
- (h) 她回應陳諾恒先生，指固定式天眼需要工程人員調校位置和角度。另舉例若大廈樓高 40 層，安裝於天台的固定式天眼拍攝到的範圍便會有限制。署方會利用固定式和便携式天眼作不同部署；以及
- (i) 她會向署方反映委員意見，研究可否調配資源增加便携式天眼的數目。

資料文件

二零一六至二零一七年度委員會轄下開支科的批准預算
(文件 DH 22/2016)

128. 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 23/2016)

129. 委員備悉上述文件。

下次會議日期

130. 下次會議將於二零一六年六月三十日(星期四)下午二時三十分在沙田區議會會議室舉行。

131. 會議於下午七時三十五分結束。

沙田區議會秘書處
STDC 13/15/30 Pt X

二零一六年六月