



二零二四年七月十八日
討論文件

文件 HDPC 8/2024

沙田區議會
房屋及發展規劃委員會

政府部門就上次會議所議事項的回覆

1. 有關沙田區 2024/2025 年度工作計劃大綱

房屋署的回覆：

(i) 2024/2025 年度工作計劃的詳情

房屋署向委員會成員簡介在 2024/25 年度工作計劃於沙田區公共屋邨的相關工作項目載列於附件。

(ii) 房屋署就維持公共屋邨優質供水的執行細節及訂定工作優次

為居民提供優質食水是房屋署於屋邨管理的重要工作，香港房屋委員會(房委會)二零一八年起參加由水務署管理的「大廈優質供水認可計劃 — 食水(管理系統)」，並推行至所有公共屋邨。

在「建築物水安全計劃」下，每個屋邨會委任指定人員和支援人員，組成該邨的水安全計劃小組，制訂及實施「建築物水安全計劃」。按照計劃內容，該邨的水安全計劃小組會實施及監測相應的控制措施，透過風險評估及風險管理持續確保食水供應安全。具體措施包括委任指定人員執行常規檢查和巡視，安排每三個月清洗食水貯水箱，每年檢查水泵、減壓閥、水錶、水管及配件裝置運作及狀況等。

另外，房屋署亦持續為已過保養期的新公共屋邨取得認證，並會跟據水務署指引，按各公共屋邨認證的有效日期安排續期申請，向各公共屋邨進行內部審核，包括抽檢日常巡查報告、保養維修報告等，以確保各公共屋邨管理人員遵守和執行上述計劃。

(iii) 沙田區各公共屋邨扣分制的相關數據

在二零二三年六月一日至二零二四年五月三十一日期間，沙田區各公共屋邨執行扣分制資料如下：

屋邨名稱	被扣分租戶 總數	扣分總數	違例項目
頌安邨	50	260	吸煙、飼養動物、亂拋垃圾、聚賭、高空擲物
水泉澳邨	42	218	吸煙、飼養動物、亂拋垃圾、高空擲物、吐痰、在外牆放置滴水物件、冷氣機滴水
新翠邨	40	204	吸煙、飼養動物、亂拋垃圾、吐痰、聚賭、高空擲物
利安邨	40	204	吸煙、飼養動物、亂拋垃圾、聚賭、棄置雜物阻塞通道、高空擲物
美田邨	29	147	吸煙、亂拋垃圾、飼養動物、吐痰
美林邨	28	144	吸煙、飼養動物、在單位內積存大量垃圾或廢物、拒絕房屋署維修單位
新田圍邨	28	142	吸煙、飼養動物、亂拋垃圾
禾輦邨	27	137	吸煙、飼養動物、高空擲物
沙角邨	24	120	吸煙、飼養動物、亂拋垃圾、在外牆放置滴水物件
碩門邨	22	116	吸煙、飼養動物、高空擲物、吐痰、在單位內積存大量垃圾或廢物
駿洋邨	18	90	吸煙
欣安邨	14	70	吸煙
隆亨邨	13	67	吸煙、飼養動物、高空擲物
瀝源邨	12	62	吸煙、飼養動物、亂拋垃圾
秦石邨	11	59	吸煙、高空擲物
豐和邨	7	35	吸煙、飼養動物
*博康邨	1	7	拒絕房屋署維修單位
顯耀邨	1	5	吸煙
*耀安邨	0	0	
*恆安邨	0	0	
*顯徑邨	0	0	
*廣源邨	0	0	

* 為租者置其屋計劃屋邨

(iv) 關注扣分制成效不足

扣分制旨在推廣環境衛生及更有效地管理屋邨，以維持公共屋邨安全和健康的居住環境，為增強阻嚇力房委會於二零二三年對扣分制進行了全面檢討，加強管制措施，進一步提高扣分制的成效，如增加涉及環境衛生、公眾安全及嚴重違反租約的九項不當行為的扣分分數，以及擴大兩項有關環境衛生及/或嚴重違反租約的不當行為的適用範圍。

為遏止公共屋邨租戶高空擲物，房屋署一直採取三管齊下的措施打擊高空擲物此不當行為，包括（一）在區域層面派遣屋邨人員加強巡邏和視察；（二）調配便攜式高空擲物監察系統和派遣特別任務隊偵察可疑者；以及（三）透過房屋資訊台、海報、單張、夥拍非政府機構舉辦活動，宣傳反高空擲物的訊息。

房屋署亦會透過屋邨通訊、房委會的社交媒體平台、海報和單張，並在所有住宅大廈的升降機大堂和屋邨管理辦事處張貼告示，以加強宣傳。此外，亦會邀請屋邨大使協助向住戶傳達相關訊息，以增進他們對經修訂的扣分制的了解和認識。

在扣分制下，因在兩年內累計滿 16 分而被發出遷出通知書的個案，於二零二一年及二零二三年各有一宗及兩宗。至於因高空擲物造成危險或人身傷害而被房委會即時終止租約的個案，於二零二一年、二零二二年及二零二三年亦各有一宗。

(v) 監管外判公司服務以符合要求

就監管外判公司服務的工作表現，房屋署多年來已建立一套架構嚴謹的評核制度，當中包括房屋署職員評分及定期進行「住戶意見調查」以收集租戶的意見，以監察和評核服務承辦商(包括屋邨的物業服務公司、工程承辦商、潔淨及護衛服務承辦商)的工作表現。

由二零二三年開始，房委會已提升定期進行的「屋邨服務及例行維修承辦商工作表現統計訪問」的樣本規模，增加數目及次數，由每半年增至每季會進行；並增設網上問卷，受訪公屋租戶可以選擇以電話方式接受訪問或透過通知信上印有的超連結完成問卷，藉此收集更多對屋邨服務承辦商工作表現的意見，以提升屋邨管理服務水平。房委會在批授或續訂服務合約時，亦會根據現行評審機制，審核所有服務承辦商的相關工作經驗及服務水平，以揀選合適的服務承辦商。

屋邨職員會繼續與地區持份者保持緊密聯繫，並定期出席區議會及分區委員會會議，討論及收集他們對屋邨地區事務及房委會政策的意見。租戶亦可繼續親身前往屋邨辦事處，以及經電話熱線和電郵，與房屋署職員交流屋邨管理事務及服務承辦商工作表現方面的意見。

房屋署設有物業服務管理小組專門負責監督管理公司執行合約要求和監察他們的表現。管理公司的表現根據房屋署及獨立調查公司每季抽樣訪問租戶時所作的評分來釐定。管理公司所得分數將會影響其獲得投標物業管理服務合約的機會，亦會影響其於投標後於標書評核時所得之評分。

(vi) 多個屋邨商場洗手間持續出現維修問題

房屋署一向致力為商戶及用戶提供優質服務及設備，當發現商場內設施損壞/故障時，會即時停用相關設施並安排維修。

就駿洋商場男廁廁格經常進行維修，房屋署翻查近月的維修記錄，發現有一男廁廁格於二零二四年五月二十二日出現門鎖問題，經跟進後，已於五月三十一日重新開放予商戶及用戶使用。另外，男廁內尿盤感應器亦告損壞，由於相關部件訂購需時，房屋署將於本年六月底前維修妥當，以便重開使用。

另外，博康街市及商場廁所已分別於二零二二年及二零二三年進行整體翻新。房屋署亦注意到街市及商場廁所的使用率偏高，除已加派清潔員加強清潔廁所，以維持廁所良好清潔狀況外，亦指示保安員於日常的巡查中，留意設施有否損壞，及通知維修人員跟進處理。

(vii) 蚊患問題嚴重，發現多個捕蚊器沒有更換藥餌

為遏止蚊子滋長，美林邨物業服務辦事處(美林辦事處)曾於循理會美林小學籃球場附近位置花槽擺放了兩個捕蚊器；其後，沙田民政事務處(民政處)亦撥款購置額外十個捕蚊器擺放於上述花槽，增強控蚊成效。同時，美林辦事處已安排定期於循理會美林小學籃球場附近位置花槽及渠邊噴灑蚊藥，減少蚊蟲滋生。

另有指新田圍邨蚊患事宜，新田圍邨物業服務辦事處已定時於渠邊噴灑蚊藥，並會安排職員分階段處理及清除斜坡上及渠內雜草，以盡快疏導雨後積水，避免蚊蟲滋生。

(viii) 就都市固體廢物收費，希望增加廚餘機數量及瞭解如何執法管理違規住戶

政府在本年五月二十七日宣布會暫緩在本年八月一日實施都市固體廢物收費。房屋署現時並沒有計劃因應都市固體廢物收費而在每層樓安裝監察攝影機系統。如有住戶胡亂棄置垃圾，房屋署會按「屋邨管理扣分制」對違例住戶進行扣分。如住戶兩年內被扣滿 16 分會被終止租約。

就增加廚餘機安排，環保署將在沙田區額外增加六部智能廚餘回收桶。

(ix) 隨著屋邨管理諮詢委員會終止後，房屋署如何收集地區持份者意見

房委會自屋邨管理諮詢委員會(邨管諮委會)取消後，房委會將繼續與地區持份者保持緊密聯繫，並定期出席區議會及分區委員會會議，聆聽、討論及收集他們對屋邨地區事務及房委會政策的意見。房屋署亦會邀請曾出任邨管諮委會委員的人士或有興趣參與屋邨管理事務的公屋居民擔任項目活動大使(例如環保大使及防火大使等)，協助鼓勵和帶動公屋居民參與屋邨活動。居民亦可親身前往屋邨辦事處、以及透過電話或電郵與屋邨職員聯絡及面談交流屋邨管理事務方面的意見。

此外，房委會亦提供多種方式宣傳房委會/房屋署的工作，例如「房屋資訊台」、《屋邨通訊》、張貼通告/海報等；以及擴大「房署資訊通」流動應用程式的使用範圍；同時，亦透過善用資訊科技和社交媒體平台(例如:Facebook、Instagram 和 YouTube 頻道)，發放有關屋邨管理事務的資訊等。

房委會會提供多元便捷的溝通渠道，致力優化與公屋居民溝通的機制及措施。

2. 羅棣萱女士提問：有關馬鞍山利安邨房屋署管理事宜

房屋署的回覆：

(i) 有關馬鞍山利安邨防治鼠患事宜

利安邨辦事處(利安辦事處)在二零二四年四月下旬收到羅棣萱議員和個別居民反映於利安邨利豐樓發現鼠踪。利安辦事處隨即相約食物環境衛生署(食環署)代表在五月初到利安邨實地檢視防鼠措施。巡視期間，食環署就鼠籠/T型鼠餌盒的擺放、鼠藥的使用及外來環境如樹木/植物過高、花槽鼠洞、門隙封口等作出建議。利安辦事處隨即按食環署的建議作積極跟進。及至五月中旬，羅議員、民政處代表及食環署代表再次到利安邨巡視，各方皆滿意相關跟進工作。此外，房屋署和利安辦事處亦於五月下旬安排專業滅鼠公司到利安邨進行一次性滅鼠行動。利安辦事處於六月中旬向曾反映鼠踪的住戶查詢，住戶均表示未再有發現鼠踪。房屋署會繼續聯同食環署與地區持份者交流，適時檢視邨內各項環境措施，以提升防蟲治鼠的成效。

(ii) 有關新翠邨商場警鐘誤鳴事宜

現時新翠商場的火警警報系統與新儀樓住宅部分的火警警報系統互相連接，以保障住宅居民的安全。因此，當商場火警鐘響起，火警訊號會即時傳至住宅大廈的火警系統。當商場管理處巡查核實並無火警後，會重置警報系統。就商場的火警鐘誤鳴問題，房屋署已去信提醒領展商場管理處須做好定期消防系統檢查工作，並要向其商戶和顧客宣傳不要誤觸火警鐘，以減少警鐘誤鳴機會。

(iii) 有關美林邨被選為「幸福家族·續 FUN 屋邨計劃」的屋邨事宜

為提升公屋居民的幸福感，房屋局於去年共挑選了五條現有公共屋邨(當中包括啟業邨、澤安邨、富山邨、水邊圍邨及美林邨)作為先導計劃，進行具主題的改善工程，並預算在五年內(即 2023/24 至 2027/28 年度)分階段為上述先導計劃的屋邨研究及落實進一步優

化屋邨環境、翻新遊樂及健體設施、球場、休憩處等公共設施，以締造一個令居民更有幸福感的屋邨環境。

由房屋局專責小組委聘的顧問團隊已在二零二三年八月以共創工作坊形式到上述已納入「幸福先行・預試計劃」先導項目的屋邨，讓居民、持份者、管理者等表達意見和分享經驗，討論改善範圍、焦點方向等，其後並循心理、空間及社會三方面建議房委會運用不同幸福設計概念作為設計的基礎。

房委會希望具主題的改善工程能涵蓋先導計劃屋邨內各項主要設施，令屋邨整體的改善效果更加顯著，更有效增強屋邨居民的幸福感，而每個屋邨將以不同的幸福設計概念組成改善設計的基礎，在平衡設計方案預期開支及成本效益下，執行優先及可行的改善方案。

就美林邨的先導計劃，房屋署專責小組現正為聘用顧問合約作前期工作。顧問將透過不同的公眾活動，包括安排街站、問卷調查、舉辦設計討論活動及工作坊，收集居民及持份者的意見，再設計及改善方案。具體內容及設計將於顧問公司完成設計後再作簡介。

沙田區議會秘書處

STDC 13/20/85

二零二四年七月