

屯門區議會
2012-2013 年工商業及房屋委員會
第四次會議記錄

日期：2012 年 6 月 4 日(星期一)

時間：上午 9 時 35 分

地點：屯門區議會會議室

<u>出席者</u>		<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
李洪森先生, MH (主席)	屯門區議員	上午 9:32	會議結束
龍更新先生 (副主席)	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
梁健文先生, MH	屯門區議會副主席	上午 9:30	上午 10:38
蘇炤成先生	屯門區議員	上午 9:32	下午 12:15
嚴天生先生	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
陳雲生先生, MH	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
陶錫源先生, MH	屯門區議員	上午 9:35	上午 10:25
江鳳儀女士	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
陳樹英女士	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
黃麗嫦女士	屯門區議員	上午 9:40	會議結束
蘇愛群女士	屯門區議員	上午 9:35	下午 12:20
林頌鎧先生	屯門區議員	上午 9:32	下午 12:10
徐 帆先生	屯門區議員	上午 9:37	會議結束
程志紅女士	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
龍瑞卿女士	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
陳文華先生	屯門區議員	上午 9:42	會議結束
林德亮先生, MH	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
陳文偉先生	屯門區議員	上午 9:38	會議結束
張恒輝先生	屯門區議員	上午 9:32	會議結束
朱順雅女士	屯門區議員	上午 9:33	會議結束
曾憲康先生	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
蘇嘉雯女士	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
陳金兒女士	增選委員	上午 9:30	下午 12:20

梁志豪先生	增選委員	上午 9:31	會議結束
黃秀華女士	增選委員	上午 9:30	會議結束
黎溢慈先生	增選委員	上午 9:32	會議結束
吳為祺先生	增選委員	上午 9:30	下午 12:05
鍾智欣先生	增選委員	上午 9:30	會議結束
巫成鋒先生	增選委員	上午 9:35	會議結束
何敏盈女士（秘書）	屯門民政事務處行政主任（區議會）1		

缺席者

吳觀鴻先生	屯門區議員
何杏梅女士	屯門區議員
何君堯先生	屯門區議員
馬盧金華女士	增選委員
張玉生先生	增選委員

應邀嘉賓

方美蘭女士	房屋署房屋事務經理/屯門三
吳樹中先生	房屋署房屋事務經理/元朗一
許再華先生	房屋署物業服務經理/物業服務(屯門及元朗一)
顧友三先生	房屋署屋宇保養測量師/屯門東

列席者

趙錦珍女士	屯門民政事務處高級聯絡主任(1)
劉美玲女士	屯門民政事務處聯絡主任主管（大廈管理及市中心）
蔡鴻基先生	屋宇署高級屋宇測量師/E5
張廣源先生	消防處青山灣消防局局長
張張玉英女士	房屋署高級房屋事務經理/屯門
陳國強先生	勞工處勞工事務主任（勞資協商促進科）
陳美聯女士	屯門地政處行政助理(地政)

歡迎詞

主席歡迎各與會者出席工商業及房屋委員會（下稱工房委）第四次會議。

2. 主席提醒各委員，如發現會議討論的事項涉及其個人利益，應在討論該事項前作出申報。他會根據《屯門區議會會議常規》第39(12)條，決定曾就某事項披露利益關係的委員可否就該事項發言或參與表決，可否留在席上旁聽，或應否避席。所有作出利益聲明的個案均會記錄在會議記錄內。

委員請假事宜

3. 秘書處收到張玉生委員因身體不適缺席會議的申請。根據《屯門區議會會議常規》第42(1)條，如張委員在兩個淨工作日內呈交醫生證明書，其缺席申請將可獲工房委同意。

（會後補註：由於張委員已於限期內呈交醫生證明書，其缺席申請正式獲同意。）

通過會議記錄

2012-2013年工房委第三次會議記錄

4. 工房委一致通過上述會議記錄。有委員表示，委員會須繼續跟進上述會議上討論的設置優質海水供應站事宜，並請秘書處適時邀請魚類統營處向工房委匯報進展。

秘書處

討論事項

(一) 要求改善良景巴士總站照明系統

（工房委文件2012年第11號）

5. 因應委員的查詢，主席表示，由於良景巴士總站由房屋署負責維修保養，因此安排上述文件在工房委討論。他欣悉路政署正跟進該巴士總站照明系統的改善事宜。

6. 主席請委員省覽文件及路政署的書面回應。

7. 委員的意見及提問，綜述如下：

- (i) 公共交通交匯處涉及多個部門包括運輸署、房屋署、路政署，也涉及領匯物業管理有限公司(下稱領匯)。要求各方加強協調，盡快進行改善工程。
- (ii) 多位委員認為，有關部門有責任向區議會清楚解釋公共交通交匯處(PTI)的分工責任。有其他委員同意上述意見，並認為公共交通交匯處的管理事宜，應交由交通及運輸委員會與有關部門跟進。另有委員認為，公共屋邨內的公共交通交匯處管理事宜應由工房委跟進。
- (iii) 照明對居民的生活影響重大。如部分設施或建築物的燈光過分明亮，或會對低層居民造成滋擾；而亮度不足則會影響行人出入，須在兩者間取得平衡。認為路政署及有關部門應出席會議，向委員說明能源的使用及相關客觀標準，以供委員考慮應否運用公帑改善個別設施的照明。

8. 房屋署許先生補充指出，房屋署已與路政署取得共識，路政署會研究改善良景邨巴士總站的照明系統。有關系統在完成設計後，便會進入施工階段。

9. 主席補充表示，根據路政署的有關文件，在有一定高度的有蓋建築物內，標準流明值為180至200個。行人經過之處，在早上六時至凌晨一時，流明值的最低限度為上述數值的30%，或54至60個流明值。在上述時間外，流明值的最低限度為標準流明值的20%。良景巴士總站只有基本照明，流明值為40個，並不符合標準，路政署已同意改善該處的照明。

10. 經討論後，主席總結表示，工房委歡迎路政署的正面回應。由於署方沒有在文件內詳細解釋改善工程，主席請秘書處向路政署查詢有關詳情。他續表示，工房委要求有關部門澄清公共屋邨底層公共交通交匯處的管理分工；並期望涉及的多個部門及領匯能平衡節省能源與居民需要，提供足夠照明。此外，主席指出，本文件的重點為公共交通交匯處的照明系統。其他涉及公共交通交匯處的事宜，應交由交通及運輸委員會跟

秘書處

進。

報告事項

(一) 2012年房屋署屯門區屋邨管理工作大綱

(工房委文件2012年第12號)

11. 主席請委員省覽文件，並請房屋署張女士簡介文件。

12. 委員的意見及提問，綜述如下：

- (i) 肯定署方與當區議員及管理公司協調進行「全方位維修計劃」的成效和在工作大綱內載列租置計劃屋邨維修工程的做法。另有委員表示，知悉由今年年底至明年初，新公屋將陸續落成，要求署方改善公屋資源的調配。現時的公屋維修工程多屬結構性，例如天花、地臺、灶臺及洗手間的改善工程，動輒需時兩至三星期，嚴重影響居民生活。就此，建議署方安排受結構性維修工程影響的居民暫住於同一棟樓宇內尚未進行編配的單位內。此外，關注工程的質素是否受監控。另有委員表示，署方應集中資源，加快公共屋邨的維修工程。此外，主席對「全方位維修計劃」並沒有涵蓋屋邨內的球場設施表示關注，要求署方注意上述設施的保養。
- (ii) 知悉良景邨由5月28日開始進行第一期工程，查詢住戶的反應及有關進度。另一方面，知悉租置計劃屋邨的圖則由相關的業主立案法團或管理公司持有，惟良景邨的圖則已經遺失，以致進行維修工程時遇到困難，要求署方提供協助。
- (iii) 認為升降機及鹹水供應改善工程需時較久，對居民生活造成不便，要求署方在進行有關工程時注意對居民生活的影響。舉例指出部分影響電力供應及升降機服務的工程，可能妨礙醫療器材的使用及醫護服務的提供，要求署方與醫護人員及有需要的住戶保持聯繫，

確保上述住戶獲得充足的照顧，並就上述事宜諮詢屋邨管理諮詢委員會(EMAC)的意見。另有委員表示，知悉寶田邨內有長期病患者及精神病康復者住客，部分個案提供醫生證明信，表示須家人照顧；詢問署方是否有如調遷計劃及恩恤安排的措施，以照顧上述人士的需要。就此，主席指出部分不受歡迎的租戶例如精神病患者不斷被調遷，情況並不理想，他要求署方作出適當跟進。

- (iv) 認為商場業權轉移給領匯後，公共屋邨生活質素日益下降，以安定邨為例，邨內人口老化，售賣日常用品的商鋪卻減少，不便長者生活。此外，知悉署方在屯門區內只有兩隊維修人員，要求署方提升維修服務質素，例如增加人手緊急候命，並於假日為居民提供維修服務。促請署方解決個別公共屋邨經常水浸的問題，並加快處理因家居維修引致的調遷。
- (v) 曾多次為有照顧家庭需要的市民去信署方，要求酌情處理公屋申請，惟沒有接獲署方的正面回應。質疑上述情況與署方既有的「促進家庭和諧共融的優化房屋政策」互相違背。另有委員關注「天倫樂調遷計劃」一年只進行兩次，彈性不足，要求署方容許有需要的住戶隨時進行調遷。有其他委員因應「天倫樂加戶計劃」下，申請戶會調遷至就近區議會選區內的屋邨，要求署方將有關安排改為調遷至同一屋邨，以利便家人互相照應。此外，表示接獲市民投訴，指兩名分別居於山景邨及良景邨的獨居長者希望互調公屋，以便就近各自子女的居處，惟署方以兩個屋邨在步行距離內為由拒絕安排。
- (vi) 詢問兆康街市的管理權屬於署方抑或領匯；認為該街市的改善工程質素不理想，並導致物價騰貴，影響居民生活。有委員同意上述意見，並關注兆康苑各項建築物及設施業權劃界不清，不滿署方沒有提供足夠資料。此外，認為署方在屋苑範圍內的執法行動過分嚴厲，矯枉過正。

- (vii) 認為良景邨的管理情況並不理想，不滿署方沒有就不合理的措施向領匯及管理公司施壓。此外，與其他公共屋邨相比，認為署方並未妥善管理租置計劃屋邨的樹木及改善工程，做法並不公允。另有委員表示，接獲寶田邨居民投訴樹木管理不善，要求署方匯報樹木管理的安排。其他委員關注在辦公時間外，居民倘遇上物業管理問題可如何求助或投訴。考慮到租置計劃屋邨沒有屋邨管理諮詢委員會，要求署方設立類似組織，以便直接向署方提供意見。
- (viii) 認為候任特首當選後，署方開始不容許在公共屋邨範圍張貼具名的宣傳品，不滿此舉壓抑言論自由。另有委員同意上述意見，認為署方不容許張貼上述物品，難免令人懷疑有政治考慮。此外，有委員表示，不容許張貼具名的宣傳品是署方一貫做法，並非在候任特首當選後才開始。
- (ix) 關注業權不清導致小販管理出現問題，不滿部門及管理公司互相推卸責任；要求署方考慮增加資源妥善管理小販。
- (x) 關注署方各分區經理對管理安排可能有不同詮釋，建議署方加強協調工作。此外，雖然贊成區議員租用場地有優先權，然而知悉有部分區議員連續一個月租用同一場地，有濫用優先權之嫌，要求署方縮短每宗申請的租借時限。
- (xi) 多名委員關注租置計劃屋邨是否嚴格執行屋邨管理扣分制。另有委員要求署方加強打擊濫用公屋資源問題。
- (xii) 參與屋邨管理諮詢委員會，從中了解署方人員的管理工作，並肯定他們的努力。有其他委員關注租置計劃屋邨的物業管理權是否設有時限。另有委員查詢署方如何監察物業管理公司的工作。

13. 房屋署張女士的回應如下：

- (i) 如公屋單位因室內結構問題而須進行需時頗長（約 2 至 3 星期）的維修工程，引致單位不能如常住用，署方同意會為有關住戶安排同座的翻新單位作為臨時居所，以減低對有關住戶的滋擾。
- (ii) 領匯自 2005 年 11 月起接手屋邨商場後，表現不如理想，署方會向領匯反映委員的意見。知悉公共屋邨有發生渠管爆裂引致水浸的個案。根據署方的服務承諾，如發生上述情況，屋邨管理人員會在屋邨辦事處接報後 15 分鐘內到場處理。在辦公時間內，維修人員會在 1 小時內到場維修。在非辦公時間內，維修人員會在 2 小時內到場維修。署方認為處理有關渠管爆裂事件已符合以上服務承諾。無論如何，如在維修工作上有不盡善之處，署方願意作出改善。如單位出現污水倒流，署方會按住戶要求盡快安排邨內調遷。如邨內沒有合適單位，署方會安排住戶調遷往屯門區公屋單位。
- (iii) 「天倫樂加戶政策」容許一名成年子女及其家人加入公屋長者戶的戶籍內，惟須在「一個家系」的原則下進行。「天倫樂調遷計劃」容許兩個居住於不同區議會分區的公共屋邨的家庭，即長者戶及年青戶中一方搬進對方的同一個屋邨或附近屋邨居住。就委員提出的案例，從資源運用角度考慮，如長者與照顧者的住處頗為接近，則無須經此計劃進行調遷。惟遇有特殊情況，署方會作出相應的調遷安排。此外，「天倫樂調遷計劃」在全港同步進行。為配合有關時間表，有關計劃遂定為一年一度。惟在計劃以外，署方可因應個案情況安排特別調遷。此外，署方會與社署緊密聯繫，以恩恤的角度處理住戶因健康的理由而提出的調遷申請，倘在日常的管理工作中發現有懷疑是精神病患者的住戶，會適當地轉介與精神健康綜合社區中心跟進。
- (iv) 除湖景邨外，屯門區內公共屋邨的零售和停車場設施

均已分拆出售予領匯，並由其管理公司負責管理。領匯擁有營運的自主權，署方不會干預其經營及運作，惟署方一直與領匯保持溝通，適當地反映居民對其管理服務的意見。

- (v) 房委會租置計劃屋邨尚有未出售的單位，故會以業主身分委派代表出席管理委員會及業主大會，參與管理工作。署方代表的角色是溝通橋樑，向業主立案法團及管理公司反映署方的意見，亦會把租戶的意見適當地反映。歡迎委員就管理事宜與署方代表加強溝通。樹木管理方面，每個租置計劃屋邨均有駐邨花王處理邨內樹木及園藝工作，駐邨花王及管理處職員會在日常巡查中以目視方式檢測樹木狀況，並在惡劣天氣如颱風前後加強巡查，並進行修剪及滅蟲等保養工作，以確保樹木健康安全。此外，署方的樹木承辦商已為屯門區 8 個公共屋邨內所有樹木進行風險評估，如發現樹木有危險，有關的樹木承辦商會盡快跟進，並會適當修剪或移除不安全的樹木。至於租置計劃屋邨的公眾地方維修問題，並不屬署方管轄範圍，而是由管理公司運用維修基金進行維修。署方知悉物業管理公司可能沒有及時回應區議員或居民對維修工程及物業管理的關注，署方會代為反映。
- (vi) 署方沒有對公共屋邨內張貼的海報進行政治審查。根據署方內部指引，在公共屋邨內張貼的海報須屬資訊性、以提供非牟利服務為原則，不能含有違法、不雅、誹謗或影射的字句，也不應被視為協助個人或團體批評或指摘他人。因此，如張貼的海報內容可清晰理解為具名評論，署方是不會容許張貼的；批評某個政府部門或政府機構內容的海報，則可以張貼。
- (vii) 署方一向關注屯門區屋邨的小販問題，恆常出席有關小販管理的跨部門會議。上述會議主要討論屯門區公共屋邨範圍內的小販管理問題。認為本區公共屋邨內小販問題普遍並不嚴重。雖然租置計劃屋邨的公共地方屬業主立案法團管理，但如獲法團的許可，署方會進入屋邨的公共地方執法，例如拘控小販或與其他部門如食環署、警方及法團管理公司進行聯合行動。然

而，商場內及街市周邊屬於領匯管理範圍，屬私人地方，署方不會進入執法，而須與領匯磋商，要求領匯將小販驅趕到公共地方，有關部門方可採取執法行動。

- (viii) 署方尊重公平、公正及公開的原則，活動場地以先到先得形式租用。為避免浪費資源，署方會在審批申請時，考慮申請者過往成功申請場地後，是否有善用場地進行活動，如常有無故失場的情況，會考慮拒絕該申請者日後的場地申請。
- (ix) 租置計劃屋邨內執行屋邨管理扣分制的個案，包括養狗、拒絕署方人員入屋維修、噪音滋擾及高空擲物等。由於租置計劃屋邨內的公眾地方不屬於署方的管轄範圍，因此執法範圍僅限於屋邨單位內。打擊濫用公屋資源方面，署方會深入調查涉嫌濫用公屋的個案，確保公屋資源分配合理。
- (x) 倘因緊急維修或例行保養而須暫停食水、電力或升降機服務，署方會張貼公告通知住戶。本署「以人為本」的精神，署方亦會就上述事宜上門或致電通知以下五類住戶：失明、失聰、四肢癱瘓、坐輪椅及須洗腎的住戶。此外，體弱的獨居長者戶也包括在內。

14. 房屋署吳先生的回應如下：

- (i) 就兆康苑的業權劃界問題，署方已與第三及第四期業主召開會議探討，並向業主提供地政處的地圖；本月稍後也會再次召開會議。
- (ii) 房委會轄下的所有街市及商場均嚴格執行扣分制，並非只針對兆康商場。

15. 房屋署顧先生的回應如下：

- (i) 所有公共屋邨及租置計劃屋邨都在「全方位維修計劃」的涵蓋範圍內。根據該計劃進行的工程包括防漏工

程，一般會即日完成。如個別維修工程無法即日完成，維修人員會與住戶商討繼續進行維修的日期，避免對住戶的生活造成太大的影響。此外，為推行上述計劃，署方派員入屋勘察施工位置，並監察工程進度。

16. 房屋署許先生的回應如下：

- (i) 良景邨第一期工程的勘察工作已經開始。署方暫時沒有有關住戶容許署方入屋勘察的數據，惟根據過往經驗，約有 6 至 8 成住戶容許署方入屋。署方可於稍後向關注的委員提供有關數據。另一方面，在租置計劃開始後，署方已將屋邨圖則存案，並連同其他相關資料轉交業主立案法團。如圖則已遺失，署方可根據存案再行提供。由於有關圖則由業主立案法團負責保管及更新，署方未必持有最新的記錄，惟署方會盡力就施工及圖則事宜盡力提供協助。
- (ii) 建生邨、田景邨及良景邨由嘉怡物業管理有限公司管理。管理合約分為三個階段，分別為期 3 年（2008-11）、2 年（2011-13）及 1 年（2013-14）。上述屋邨已進入第二階段合約期，而寶田邨的合約也已於本年 6 月 1 日更新，為期 5 年。合約會否進入下一階段，視乎房屋署總部及地區對有關管理公司的評分；評分準則從多方面考慮管理公司表現。嘉怡物業管理公司負責管理上述三個租者置其屋計劃的屋邨及一部分非租者置其屋計劃的出租屋邨，署方會從其整體表現考慮評分；惟署方會注意同一間管理公司在不同屋邨的表現是否有差異。

17. 因應房屋署對張貼宣傳品的規定，有委員表示，署方沒有審查宣傳品及將宣傳品內容定性的權力，建議由工房委去信房屋署署長，要求署方容許在屋邨內張貼表述政治立場及對個別官員意見的物品。另有委員認為，署方無從查知宣傳品內容的真確性，不容許張貼具名的評論有其合理之處，也與署方向來的做法一致。因此，建議工房委去信署方表達關注，要求署方就部分委員的憂慮作出澄清。另有委員同意工房委去信署方表

達關注，認為有關安排涉及公眾的知情權，署方應公開審查宣傳品的標準。有其他委員反對去信要求署方容許宣傳品具名評論個別人士，認為署方做法合理。主席認為，由在席的房屋署代表向署方反映委員的意見便已足夠。房屋署張女士補充，署方做法一視同仁，在所有屋邨採用同一標準，即不容許張貼具名評論的內容。

18. 經商討後，工房委以16票贊成、6票反對，通過由房屋署代表向署方反映工房委對限制張貼宣傳品的關注，並否決以去信房屋署署長的方式反映上述關注。

19. 因應署方就物業管理公司評分機制的說明，有委員要求署方為每個屋邨獨立評分，而非從整體表現考慮物業管理公司應否獲得續約。

20. 經討論後，主席總結表示，請署方聽取工房委的意見，繼續完善屋邨管理工作。此外，工房委關注在屋邨單位內進行的維修工程對住戶生活造成影響，促請署方從住戶角度出發，妥善處理有關的維修及調遷安排。他續表示，如委員希望繼續探討個別管理事宜，可向工房委提交文件。

(二) 工房委轄下工作小組報告

(工房委文件2012年第13號)

(a) 職業安全及健康工作小組

21. 委員備悉工作小組的有關報告內容。

(b) 屯門經濟發展工作小組

22. 委員的意見及提問如下：

- (i) 區議會過往曾舉辦座談會及資助多項研究，建議工作小組考慮落實有關報告及研究成果，以達至區議會工作的可持續性。此外，知悉部分議員持有工廠大廈物業，關注舉辦相關活動會否造成利益衝突。

- (ii) 在本年 5 月 8 日的區議會會議上，九巴車廠（震寰路）改變用途的建議已被否決，請工作小組在進行有關活化工廠大廈的活動時留意。

23. 工作小組召集人及成員的回應如下：

- (i) 經成員詳細討論，並聽取工房委的意見後，工作計劃已有改進。鑑於工廠大廈的業主及租戶對活化工廠大廈的政策有所誤解，工作小組擬舉辦「活化工廈座談會」，邀請有關的政策部門，向業主及租戶講解活化工廠大廈的政策。此外，工作小組成員已在早前的會議上申報利益。另一方面，工作小組已考慮過往區議會撥款進行的研究，並認為有必要進一步研究屯門區的經濟發展。
- (ii) 工作小組暫時沒有有關研究改變九巴車廠用途事宜的計劃。工作計劃的焦點為屯門區的整體經濟發展方向。

(b) 大廈管理工作小組

24. 委員備悉工作小組的有關報告內容。

(二) 屯門區私人大廈管理工作報告

(工房委文件 2012 年第 14 號)

25. 主席請各委員省覽文件。

26. 委員備悉屯門民政事務處的有關報告內容。

(三) 屋宇署報告

(工房委文件 2012 年第 15 號)

27. 主席請各委員省覽文件。

28. 有委員關注富健花園的僭建問題。他指出，三年前龍門路的外牆簷篷曾在颱風吹襲時損毀，其末端懸掛的鐵管搖搖欲墜，對行人構成危險。食物環境衛生署及地政處都曾就僭建情

況採取適當行動，惟屋宇署以沒有即時危險為由拒絕執法，對此表示不滿。因應天文台預測本港今年將受多個颱風吹襲，要求署方積極跟進富健花園的僭建問題，否則如僭建物造成傷亡，將會代表死傷者向署方追究責任。

29. 屋宇署蔡先生回應表示，署方會根據現行對違例僭建物的執法政策，包括考慮構築物有否即時危險等情況，採取適當的執法行動，例如向有關業主發出勸籲信。如署方接獲市民的舉報，會安排巡查。就署方的回應，有多名委員表示，即使僭建物沒有即時危險，署方也應發出勸籲信，並要求署方檢討現時的執法標準。

30. 因應委員的查詢，屋宇署蔡先生表示，文件所載為發出清拆令的數字；而就有關署方所發出的勸籲信，並不包括在內。

31. 經討論後，主席請署方積極檢討執法標準及跟進個別個案，並適時向工房委匯報。

屋宇署

其他事項

32. 委員並無提出其他事項。

下次會議日期

33. 議事完畢，主席在上午 12 時 30 分宣布會議結束。

34. 下次會議暫定於本年 8 月 6 日（星期一）上午 9 時 30 分舉行。

屯門區議會秘書處

日期：2012 年 6 月 15 日