

屯門區議會
2014-2015 年工商業及房屋委員會
第十次會議記錄

日期：2015 年 6 月 1 日(星期一)

時間：上午 9 時 31 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 9:30	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, BBS, MH	屯門區議會副主席	上午 9:30	上午 11:03
嚴天生先生	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
古漢強先生	屯門區議員	上午 9:46	上午 11:25
陳雲生先生, MH, JP	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 9:39	上午 11:21
江鳳儀女士	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
吳觀鴻先生	屯門區議員	上午 9:30	上午 11:49
陳樹英女士	屯門區議員	上午 9:36	會議結束
黃麗嫦女士	屯門區議員	上午 9:38	會議結束
蘇愛群女士, MH	屯門區議員	上午 9:57	下午 12:48
何杏梅女士	屯門區議員	上午 9:48	會議結束
徐 帆先生	屯門區議員	上午 9:30	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, MH	屯門區議員	上午 9:36	上午 11:16
林德亮先生, MH, JP	屯門區議員	上午 9:31	會議結束
周錦祥先生, MH	屯門區議員	上午 9:46	會議結束
張恒輝先生	屯門區議員	上午 9:31	會議結束
朱順雅女士	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
曾憲康先生	屯門區議員	上午 9:31	會議結束
馬盧金華女士	增選委員	上午 9:30	會議結束
陳金兒女士	增選委員	上午 10:04	下午 12:23
鍾智欣先生	增選委員	上午 9:30	下午 12:31
黎溢慈先生	增選委員	上午 10:08	上午 11:53
麥美儀女士	增選委員	上午 10:23	會議結束
劉志誠先生	增選委員	上午 9:30	上午 11:41
蔡雅玲女士 (秘書)	屯門民政事務處行政主任(區議會)一		

缺席者

陳文偉先生	屯門區議員
葉俊遠先生	增選委員
陳運明先生	增選委員

應邀嘉賓

魏永捷先生	郵政署副署長
忻國元先生	郵政署總監(運作)
許榮春先生	海事處海事主任/貨物裝卸(2)
吳子康先生	海事處高級助理船務主任貨物裝卸(2)
詹玉娟女士	房屋署房屋事務經理(元朗一)
余國培先生	房屋署物業服務經理(物業服務)(屯門及元朗一)
程乃邦先生	房屋署屋宇保養測量師(屯門東)
王德才先生	房屋署房屋事務經理(屯門三)
陳德友先生	房屋署房屋事務主任(安定邨)
冼趣思女士	房屋署屋宇保養測量師(獨立審查組)(2)
蔡少明先生	領匯管理有限公司社區關係經理
盧思源女士	領匯管理有限公司助理物業組合經理

列席者

古潔儀女士	屯門民政事務處高級聯絡主任(一)
陳詠儀女士	屯門民政事務處聯絡主任市中心(2)
戴旭森先生	屋宇署高級屋宇測量師/E5
鄒昭亮先生	消防處青山灣消防局局長
蘇偉雄先生	房屋署房屋事務經理(屯門四)
周兆麟先生	廉政公署新界西北廉政教育主任
陳國強先生	勞工處勞工事務主任(勞資協商促進科)
莫慶祥先生	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」）第十次會議。

2. 主席代表工房委感謝消防處常設代表唐家倫先生過去為工房委作出的貢獻，同時歡迎接替他的鄒昭亮先生。

3. 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

4. 秘書處沒有收到委員的告假申請。

通過會議記錄

工房委第九次會議記錄

5. 工房委一致通過上述會議記錄。

續議／討論事項

郵政服務

(上次會議記錄第5至24段) 及
(工房委文件2015年第16號)

6. 有委員就「郵政服務」事項提交文件。由於此議題與續議事項均由郵政署負責回應，工房委同意一併討論上述兩項議題。

7. 主席歡迎郵政署副署長魏永捷先生及總監忻國元先生出席會議。魏副署長表示，曾於本年2月出席工房委會會議討論此議題，知悉委員在眾多關注中，特別着重關閉安定郵局對安定邨長者的影響。就此，署方已進行具體研究分析，以了解長者使用安定郵政局的實際情況。他知悉工房委曾於4月討論此議題，他已聽了會議錄音，其間亦與部分委員接觸，當中有委員反映安定郵政局服務很多周邊的居民，如黃金海岸和蝴蝶灣居民多選擇使用安定郵政局而不使用屯門中央郵政局。此外，有委員擔心關閉安定郵政局會令屯門中央郵政局輪候時間更長。就此，署方會進行深入的研究分析。他表示另有委員關注署方就關閉安定郵政局事宜的最終決定。安定郵政局的租約將於本年9月屆滿，故署方擬於9月1日關閉郵政局，但因為有關租約是與房屋署簽立的，政府部門之間應可以較靈活地處理。他續表示，若就安定郵政局事宜有任何具體決定，會先向工房委交代。

8. 委員首輪的意見及查詢如下：

- (i) 認為若要關閉郵政局，應考慮補償服務；然而屯門中央郵政局的服務未有加強，甚至現時服務亦有不足。另有委員指出屯門中央郵政局輪候時間超過半小時，如輪候的隊伍不正確須從新輪候。亦有委員查詢會否暫緩關閉安定郵政局的方案，並查詢會否考慮其他措施，以補足屯門中央郵政局的服務；
- (ii) 認為郵政局具有發展多方面功能的前景，質疑服務為何不增反減；
- (iii) 指出安定郵政局有較多持份者，除居民外，還有幼稚園、小學、中學和法團等，郵件數量多，對郵政服務需求大。此外，認為須考慮安定邨眾多長者對郵政局的需求；
- (iv) 指出工房委已表達反對關閉安定郵政局的立場，加上屯門東南分區人口密集及反對聲音強烈，質疑郵政署為何不考慮保留安定郵政局；
- (v) 表示根據上年度黃大仙區議會的會議文件，郵政署於2014年5月提交文件，要求由2014年9月15日起關閉黃大仙竹園郵政局。當時署方提出的理據包括：該局每天只服務約250名顧客，累積虧損900多萬，於2012-13年度虧損120萬，並與黃大仙郵政局的服務範圍大幅度重疊。最終在黃大仙區議會的強烈反對下，竹園郵政局最終得以保留，每逢星期三休息。他指出上述理據與署方現時就關閉安定郵政局所提出的理據相同。相比竹園郵政局，安定郵政局每日服務400多名顧客，虧損約77萬，亦較竹園郵政局方便，故此沒有理由關閉安定郵政局，並認為署方持雙重標準。另有委員認為安定郵政局的虧損比竹園郵政局少，若說服務範圍重疊則很多區分亦有此情況，反對關閉安定郵政局的聲音又如此強烈，署方應再作考慮；
- (vi) 要求署方交代全港郵政政策的發展方向；
- (vii) 建議郵政署考慮公私營合作模式，減少虧損，認為只縮減服務並不能帶來利潤。另有委員認為郵政署應開源節流，積極宣傳速遞服務等利潤較高的服務；以及

- (viii) 對郵政局職員的服務態度表示讚賞，然而認為若有職員提示居民輪候適當的隊伍則更佳。

9. 魏副署長的回應綜述如下：

- (i) 指出有些郵政局的服務範圍在地圖上看似重疊，但實際上是牽涉地理或道路不方便的問題。他表示並非因為虧蝕而關閉安定郵政局，而是安定郵政局的服務需求偏低，服務範圍亦與屯門中央郵政局重疊；
- (ii) 表示若關閉安定郵政局，會考慮提供流動郵政車服務，並舉例指觀塘區議會雖不贊成關閉郵政局，但接受流動郵政車安排。他續指出署方不能在每區安排流動郵政車，會因應個別地區的情況而採取不同的處理方法；以及
- (iii) 指出關閉部分郵政局與開源沒有矛盾。全港120多間郵政局之中，無須關閉的郵政局（包括屯門中央郵政局）一直提升服務質素，如引入綜合郵政服務系統（下稱「綜合郵務系統」），另提供網購商品於櫃位領件服務亦已推行，服務並無縮減。

10. 郵政署忻總監的回應綜述如下：

- (i) 表示署方在2月聽取委員的意見後，已在屯門六間郵政局進行全日測試，結果顯示屯門區六間郵政局均能達到服務承諾，即98%顧客在非繁忙時間內，可於10分鐘內獲提供櫃位服務；在繁忙時間內可於25分鐘內獲提供櫃位服務；
- (ii) 表示署方就長者使用安定郵政局的情況進行了兩星期的調查記錄，結果顯示長者佔整體服務人次二至三成，主要需求是繳費服務。他另指出屯門區使用郵務包裹服務的人次較少，安定郵政局每天處理的包裹少於15件；以及
- (iii) 表示會跟進有關郵政局的顧客排隊問題。指出在綜合郵務系統推出後，每個櫃位都可以提供「一條龍」服務，與以往以不同櫃位分開處理包裹和郵件相比，服務效率會有改善。署方會研究是否因採用了新系統後令顧客感到不習慣，不斷改善服務流程，並會考慮於屯門中央郵政局設立「服務大使」，向顧客解釋各類服務安排，縮短輪候時間。

11. 委員第二輪的意見及查詢如下：

- (i) 認為郵政車不能代替郵政局的服務。當中有委員指出屯門因有屯門河和輕鐵路軌，區與區之間表面上很接近，但實際上有些地方卻不能徒步到達。此外，指出龍門居於15年前入伙，現時人口已有所增長，然而郵政車仍是每星期只提供一次服務。市民若前往屯門中央郵政局，則須經過數個輕鐵站才能到達。另有委員指出郵政車提供的服務類型和時間有所限制，既不能便利安定邨附近的居民，也不能紓緩屯門中央郵政局的壓力；
- (ii) 認為署方迴避雙重標準的問題，而有委員已表示，安定邨屋邨管理諮詢委員會已對租用安定邨車位停放流動郵政車的方案表示強烈反對，認為署方應重新研究，不能於是次會議決定在本年9月1日關閉安定郵政局。另有委員認為郵政署沒有善用安定郵政局，指出關閉安定郵政局會加重屯門中央郵政局的壓力，而屯門中央郵政局現時已很擠迫，沒有空間應付額外需求。就此，建議將提取郵包的工作分流至安定郵政局，此舉亦可解決屯門中央郵政局的輪候問題，互補不足。亦有委員認為分局可分擔中央郵政局的服務，並希望提供速遞服務；
- (iii) 質疑若綜合郵務系統效果良好，輪候問題不會如此嚴重。另有委員指出綜合郵務系統不能處理居民的查詢；
- (iv) 質疑署方兩星期的測試是否能觀察整體的服務需求，指出每次前往郵政局都需時輪候，而輪候隊伍每次最少也有15人，反映居民對郵政局的服務需求大。另有委員指出屯門中央郵政局排隊輪候眾多，源於分區郵政局的服務不足。此外，有委員查詢署方稱屯門六個郵政局服務達標是否意味着郵政服務已經足夠。亦有委員查詢署方所言的達標，是否以全日平均數計算，是否親眼看到，她認為服務未能達標。此外，有委員認為屯門中央郵政局的服務及設計與現時人口增長情況脫節；
- (v) 認為署方須考慮邨管會、分區委員會和區議會對關閉安定郵政局的反對聲音。此外，署方亦須明白長者因安全穩妥的理由多選擇使用郵政局繳費服務，若關閉安定郵政局會為他們帶來影響，希望署方收回關閉安定郵政局的決定。他指出安定郵政局位於房屋署的管轄範圍，查詢可否減少租金，並提供更多時間讓郵政署與議員及持份者作出協調。此外，擔心若兩三年後大興邨老化，該處的郵政局亦同樣會被關閉；
- (vi) 認為早應增設服務大使；另有委員認為縱使增設服務大使，若只

有一條輪候隊伍，服務亦不足夠；

- (vii) 查詢為何安定郵政局較竹園郵政局虧損少卻須關閉；另指出黃大仙另外兩間郵政局（樂富郵政局和慈雲山郵政局），與安定郵政局的服務人數相若，該兩間郵政局甚至無須處理郵包，卻無須關閉；
- (viii) 認為署方的回應仍是傾向關閉安定郵政局，與工房委的訴求南轅北轍，對此不能接受。指出屯門區人口50多萬，現時有五間分區郵政局，即平均每7至10萬人才有一間分區郵政局，從規劃標準角度看並不足夠；現時更要關閉其中一個郵政局，更不合理。就此，認為要解決虧蝕情況，提升競爭力而非削減服務，況且屯門東人口一直增加，不能一方面撥地建屋，另一方面縮減公共服務。此外，查詢是否因為租金因素而決定關閉安定郵政局。指出房屋署縱使將商場轉售領匯，但「政府、機構或社區」用地條款應該不變，該地帶應繳付特惠租金而非商業租金；以及
- (ix) 認為署方應考慮委員的意見，暫緩關閉安定郵政局的方案。當中有委員建議觀察一年後再向工房委匯報情況，屆時再研究是否仍須關閉安定郵政局。另有委員認為署方不應因為虧蝕而關閉，建議待兆麟政府合署落成後，或可以將安定郵政局搬往該合署，待提供新郵政服務時才考慮關閉安定郵政局。

12. 主席查詢郵政署如何以其他服務代替關閉安定郵政局。他指出兆麟區將興建郵政中心，查詢可否暫緩關閉安定郵局的方案。此外，他表示因屯門中央郵政局的服務未必如署方所言般達標，故安定郵政局更需要存在，提供服務。

13. 魏副署長的回應綜述如下：

- (i) 指出屯門中央郵政局與安定郵政局整體服務水平達標，表示因屯門中央郵政局於上月推行綜合郵務系統，會加快服務效率，但亦或在繁忙時段有輪候情況，是因為制度轉變令顧客不適應，就此署方會仔細跟進處理。此外，他表示關閉安定郵政局是基於調查數據，顯示屯門中央郵政局的服務可吸納安定郵政局的顧客；
- (ii) 指出郵政服務大致可分為兩部分，派信服務——這與郵政局內的服務無關，署方會隨人口增長而增加郵差數目；另一部分是郵政局服務——提供寄信、寄包裹及網購服務等。然而，投寄數量未必會隨人口增長而增加，而事實上，現時人口雖然增加，然而對

區內郵政局的使用量卻下降；

- (iii) 表示相比租金，員工的薪金佔支出的最大部分。現時規模小的郵政局如安定郵政局人員的數目已維持到最少的兩名職員，而屯門中央郵政局的職員為八至十人。若能將安定郵政局的人手資源調撥至規模更大的屯門中央郵政局，效果會更佳。署方考慮的是整體資源的運用，而不是因為虧蝕的問題；以及
- (iv) 強調在處理不同郵政局時沒有持雙重標準。就服務量數字而言，有其他郵政局的數字比安定郵政局為低，例如各離島郵政局（如坪洲），然而因覆蓋和承接的考慮，署方亦無打算關閉關閉該局。此外，每次而要關閉郵政局時，都會向所屬地區的區議會解釋，故有關理據透明度高，並沒有雙重標準。

14. 郵政署忻總監的回應綜述如下：

- (i) 指出服務承諾是其中一個服務指標，署方會觀察郵政局服務能否達標，並密切監察輪候情況。屯門中央郵政局最近一次測試是在4、5月的服務高峯期進行，結果顯示在繁忙月份能達到香港郵政服務承諾的目標。因此，他表示若關閉安定郵政局，對屯門中央郵政局處理收寄遞郵件的能力有信心，因屯門中央郵政局共有八個郵政櫃位，現時只有六個投入服務，若全部投入服務，能更有效運用資源；以及
- (ii) 認為流動郵政車「麻雀雖小，五臟俱全」，能提供投寄掛號信、包裹及繳費等各類主要服務。以樂華邨流動郵政車為例，初時較多集郵人士使用，現時基本上已能滿足該區市民的需要。因此，他認為只要當區居民知悉郵政車的運作，郵政車應可滿足當區居民的需要。

15. 主席查詢是否必須在本年9月關閉安定郵政局。

16. 魏副署長回應表示，原本按照租約，擬於本年9月1日關閉安定郵政局，因尊重並考慮工房委的意見，現時會與房屋署商討租約問題。在未解決屯門中央郵政局能否承受新增服務量，以及對長者的影響等問題前，不會於9月1日關閉安定郵政局。

17. 委員第三輪的意見及查詢如下：

- (i) 認為郵政署迴避問題。表示工房委已提出待新郵政中心落成後才

關閉安定郵政局的方案，然而署方的態度卻依然強硬。署方需清楚表明是否要關閉安定郵政局。此外，他指出房屋署租借給志願團體使用的地方，很多時都是收取象徵式租金，因此不相信安定郵政局是以市值租金租用。另有委員指出郵政署在2014年提出關閉竹園郵政局後，經黃大仙區議會多次商討下最終予以保留；認為以公平角度出發，既然竹園郵政局可以保留，安定郵政局亦然；

- (ii) 指出郵政服務應顧及市民，不應只從商業方面考慮虧蝕問題。認為關閉分局後在另一間郵政局增加人手是本末倒置的做法，應考慮增加安定郵政局的人手，以紓緩屯門中央郵政局的壓力。此外，認為郵政車不能代替原有服務，故強烈反對關閉安定郵政局；以及
- (iii) 認為署方除表明需要關閉安定郵政局外，不考慮暫緩方案，做法官僚，亦不尊重區議會；認為屯門區議會代表屯門區居民，署方應考慮委員的意見。

18. 主席概括發言的委員全部反對關閉安定郵政局。

19. 委員第四輪的意見及查詢如下：

- (i) 表示若關閉安定郵政局，議員會就此事要求司法覆核，若然如此，署方亦不能於本年9月關閉安定郵政局；並要求郵政署向房屋署申請延長租約；以及
- (ii) 表示郵政署若堅持關閉安定郵政局，縱使九月區議會休會也一定會繼續跟進。建議給郵政署時間考慮開源節流的方法，例如縮短部分服務時間，又或像竹園郵政局般一星期休息一天。此外，亦可將屯門中央郵政局的服務分流至安定郵政局，一方面紓緩屯門中央郵政局的擠迫情況，另一方面減輕安定郵政局的虧損。

20. 主席表示，發言的委員無一支持關閉安定郵政局的方案，希望郵政署就是否於本年9月關閉安定郵政局再作考慮。另一方面，多名委員認為郵政服務現時未能達標，不應在屯門中央郵政局服務延誤的同時關閉安定郵政局。他建議郵政局除了提供郵政服務外，亦應考慮繼續擴展或分流服務，而不應縮窄服務範圍，並請郵政署調整屯門區的郵政服務策略。此外，他表示工房委反對關閉安定郵政局，署方就安定郵政局的安排須得到工房委的共識。

21. 有委員查詢郵政署會否出席下一次工房委會議。

22. 主席總結表示，如在下一次工房委會議前有新消息，例如不會在本年9月關閉安定郵政局，請署方將有關消息通知工房委。

郵政署

論事項

(二)兆麟商場違反地契問題

(工房委文件 2015 年第 17 號)

(屯門地政處的書面回覆)

23. 主席歡迎屯門地政處行政助理莫慶祥先生出席會議。他表示秘書處於會前收到地政處的書面回應，並已將該書面回應分發各委員參閱。

24. 文件提交人對地政處的書面回覆表示不滿。根據兆麟商場地契，兆麟商場中央位置原為管理處和法團的地方，公契亦訂明該地段的土地用途。現時領匯將該地段出售予一間商業公司，而地政處已回覆表示此舉違反地契條款。她查詢地政處會否容許業權人申請改變土地用途，並認為不應准許以補地價的方式申請改變該地段的土地用途。她建議將該地段租予志願機構，提供長者及託兒服務。此外，她查詢違反地契條款有何罰則，認為若有違規情況，地政處應該執法，不應只發警告信予業權人。

25. 委員首輪的意見及查詢如下：

- (i) 指出處方的書面回覆沒有提及（a）超出的樓面面積為多少；（b）若業權人不糾正土地用途，處方將採取甚麼行動。若只是張貼告示而不作其他行動，則地契如同廢紙一般，並認為若罰款金額少，未能產生阻嚇作用；以及（c）處方給予業權人糾正土地用途的限期為多久。當中有委員對業權人現時透過代理人申請豁免書以放寬該地段的地契條款限制表示擔心，查詢豁免條款是否容許以補地價方式申請增加商業樓面面積，以便改變土地用途；
- (ii) 表示已諮詢兆麟苑居民的意見，他們普遍認為該地段不應在違反地契條款下作商業用途，希望處方盡快根據地契條款向違反地契的業權人採取適當行動。此外，希望處方能更改該地段的土地用途，紓緩該區對社會服務的需求；以及
- (iii) 認為地政處就打擊工廈違規情況行動果斷，認為處方應汲取經驗，在其他違規事項上主動執法。例如兆麟苑停車場分拆出售一事與建築圖則無關，無須等待房屋署獨立審查組（下稱「獨立審查組」）審閱有關圖則。現時業權人表示欲將停車場車位分拆出售，處方可要求業權人解釋分拆出售後如何保證能履行地契條

款——即只能將車位出售給兆麟苑業主或訪客使用。若業權人未能清楚解釋，便不應批准停車場車位分拆出售。

26. 地政處莫先生回應表示，處方關注事件，約於一星期前已發信要求業權人在28天內就商業樓面面積涉嫌超出地契條款一事作出糾正，否則地政處將採取進一步執行契約條款行動，包括收回土地。至於兆麟苑停車場方面，由於地契沒有限制分拆出售的條文，若業權人分拆出售車位，無須向地政處申請修訂地契或補地價。然而，業權人必須遵守地契條款，將車位出售予條款訂明的人士。

27. 主席查詢有關兆麟商場業權人申請豁免書的跟進情況。

28. 地政處莫先生回應表示，處方在發出警告後得悉業權人有意申請短期豁免書。處方要求業權人先在28天內糾正違反地契條款一事，然後才處理豁免書的申請。在處理短期豁免書時，處方會徵詢各有關部門的意見，亦會委託屯門民政事務處（下稱「民政處」）徵詢地區人士的意見。

29. 委員第二輪的意見及查詢如下：

- (i) 查詢處方就領匯再三違反地契將採取甚麼措施；
- (ii) 查詢若28天後業權人不糾正土地用途，地政處會有何行動，認為只「釘契」或入稟法院阻嚇性低，建議應收回土地。另有委員表示，若28天後業權人不糾正土地用途，地政處會收回土地。就此查詢地政處發信予業權人的日期，以及查詢28天的限期如何計算。亦有委員擔心地政處會在區議會休會期間批准該處改作商業用途；
- (iii) 查詢有沒有條款訂明兆麟苑停車場只可出售予兆麟苑業主或居民。此外，指出兆麟苑欠缺社會服務，希望透過區議會或民政處諮詢居民，看是否同意在該處作社會服務用途，並查詢地政處是否可以提供協助。另一方面，現時在兆麟商場經營的商舖時常關門，顯得隱閉，居民表示憂慮；以及
- (iv) 查詢獨立審查組為何須向地政處提交圖則。

30. 地政處莫先生的回應綜述如下：

- (i) 重申若業權人在28天內不糾正違反地契條款超出商業樓面面積的事項，地政處會即時啟動執行契約條款行動，收回土地，而不再

將警告信送交土地註冊處在該地段項目下註冊（俗稱釘契）。此外，表示業權人若申請豁免書以放寬該地段的地契條款的限制，地政處會透過部門進行諮詢，屆時亦會透過民政處諮詢地區人士。此外，表示如有違例或相信違例事件，地政處會作出跟進；

- (ii) 表示根據地契，該地段的商業用途面積已用盡，然而地契沒訂明可作社會服務用途，地政處無權要求將該地段作社會服務用途；
- (iii) 指出若停車場結構有任何改動，業權人需經獨立審查組向地政處提交圖則，地政處會按既定程序審核工程是否符合地契條款。地政處沒有接獲兆麟苑停車場圖則更改申請；以及
- (iv) 處方於5月28日發予業權人的信函上表示須於6月25日之前就違反地契條款超出商業樓面面積一事作出糾正。他表示收回土地牽涉程序繁多，並須諮詢律師意見。

31. 主席總結表示，了解此議題的整體情況。因收回土地是嚴厲的措施，涉及法律程序等繁複手續，地政處需時準備。他表示待6月25日後視乎業權人有否作出糾正，再決定如何跟進此議題。

(三)反對單人輪候公屋新措施

(工房委文件 2015 年第 18 號)

(房屋署的書面回覆)

32. 主席歡迎房屋署房屋事務經理蘇偉雄先生出席會議。他表示秘書處於會前收到房屋署的書面回應，並已將該書面回應分發各委員參閱。

33. 文件提交人指出去年進行的長遠房屋策略公眾諮詢（下稱「諮詢」），有公眾意見是傾向放寬單人申請公屋的條件，特別考慮取消較年長單身人士的單人申請的計分制，認為超過了35而又合乎申請資格的人士不應再計分。然而，香港房屋委員會未有再作諮詢已於2月實施新措施，而居民3月才收到通知。有居民表示，分數雖然增加了，但輪候時間卻更長，與當時的諮詢背道而馳。就此，質疑新措施沒有回應民意。此外，署方的書面回覆只提及新措施的內容，但沒有提及諮詢後的結論；並查詢有關的諮詢報告可在哪裏獲得。

34. 房屋署蘇先生回應表示，長遠房屋策略督導委員會（下稱「長策會」）就此議題已作長時間的討論。房委會審慎考慮了長策會的建議、在長遠房屋策略公眾諮詢期內所蒐集的意見、審計署署長以及立法會政府帳目委員會的意見後，在2014年10月通過修訂配額及計分制。鑑於年紀較大的非長

者一人申請者向上流動的能力或相對有限，年屆45歲的非長者一人申請者可一次性獲加額外60分。至於有意見希望能逐步把這項措施推展至年屆35歲的申請者，他會向運輸及房屋局（下稱「運房局」）反映委員於是次會議提出的意見。

35. 主席表示，房屋署並非負責制定政策，只能收集意見並提交予局方。

36. 文件提交人指出新措施只要求非長者一人申請者每五年申報入息及資產，此為額外的審查，涉嫌違反家庭崗位歧視條例。就此，要求取消此項規定。至於計分制方面，認為達到某一個年齡後應無須參加計分制而納入正常輪候隊伍。

37. 主席請房屋署蘇先生向運房局反映委員的意見。

（會後補註：署方表示，上述諮詢報告可於運房局網頁獲得，網址如下：www.thb.gov.hk/tc/policy/housing/policy/lths/report_on_public_consultation.pdf）

房屋署

(四) 要求於公眾貨物起卸區增設通宵保安

（工房委文件 2015 年第 19 號）

38. 主席歡迎海事處海事主任許榮春先生及高級助理船務主任吳子康先生出席會議。

39. 文件提交人認為公眾貨物裝卸區（下稱「裝卸區」）應如商業大廈般提供保安服務，因租金已包括管理費。指出裝卸區現時沒有聘請保安員，若發生盜竊事件難以追究；續查詢若處方因嚴厲管制深宵貨物起卸活動而不准營運商聘請保安員，處方會如何確保貨物安全，避免營運商遭受損失。

40. 海事處許先生回應表示，公眾貨物裝卸區是港口設施之一，由海事處負責管理。處方以招標形式將裝卸區泊位租予營運商，另以「操作區許可證」批准營運商在岸上操作區作業。海事處職員及外判工作人員於裝卸區的操作時間內，負責裝卸區的貨運秩序及控制區內的車輛交通，確保貨運作業的安全和順暢，而非負責保安工作。至於保安方面，處方不時提醒營運商須採取適當的保安措施，而營運商亦有責任按照操作區許可證中的條款，自行負責放置在裝卸區的貨物和車輛的保安，如有罪案發生，應盡快報警求助。此外，海事處不反對營運商聘請保安員，營運商亦可自行安裝防盜裝置。

41. 文件提交人查詢會否容許營運商聘請深宵保安員，並查詢現時裝卸區內的保安設施是否足夠。
42. 主席指海事處即使不負責保安工作的範疇，但會否接受文件提交人所提議的保安措施和人手編制。
43. 另有委員指出，屯門在九十年代初設置現時的裝卸區時，區議會已就其管理辦法進行討論。當時海事處說收取的有關費用並非管理費而是泊位費。裝卸區由新界貨運商會（下稱「商會」）自行管理，商戶須自行負責保安。有關裝卸區的管理、保安問題，應向商會直接提出，區議會無法管理，亦無法參與意見。
44. 海事處許先生表示，不反對營運商聘請保安員。指出現時有其他裝卸區的一些營運商已自行聘請保安員留守辦公室，並安裝閉路電視等防盜裝置。
45. 主席表示，裝卸區的模式與街上的貨車相似，貨物安全應由貨主負責，貨主亦可尋求警方協助。然而，無論是商會或營運商均須妥善安排保安工作。
46. 海事處許先生補充表示，曾向屯門警區查詢，表示2014年至今，裝卸區共發生兩宗盜竊案。
47. 主席回應表示，兩宗盜竊案也嫌多。他對委員希望加強裝卸區的保安表示理解。

報告事項

(一)2015 年房屋署屯門區公共租住屋邨管理工作大綱

(工房委文件 2015 年第 20 號)

48. 主席歡迎房屋署屋宇保養測量師程乃邦先生、物業服務經理余國培先生、房屋事務經理詹玉娟女士及蘇偉雄先生及房屋事務主任陳德友先生出席會議。
49. 房屋署蘇先生以投映片（詳見附件）簡介文件。
50. 委員首輪查詢及意見綜述如下：
- (i) 指出友愛邨最近或因風雨關係，導致數座大廈出現混凝土外牆大幅剝落的情況。此外，早前亦有枯枝掉下，傷及小孩。就

此，認為有35年樓齡的友愛邨急需加建行人通道上蓋，希望署方盡快研究有關工程。另有委員指地面重鋪工程在下雨後出現凹陷情況，導致積水問題，希望署方跟進；

- (ii) 認為屋邨管理扣分制（下稱「扣分制」）過於寬鬆，並指出屋邨居民之間的滋擾投訴愈來愈多。有遇到鄰里問題的公屋居民可以申請調遷，然而，良景邨等租者置其屋計劃屋邨（下稱「租置屋邨」）的居民，因已購置了所住單位，面對一些或因家居衛生情況惡劣而從別邨調來的鄰居，便束手無策。雖然如此，亦多謝房屋署的管理公司積極解決問題。另有委員查詢署方如何處理鄰里問題。此外，有委員希望署方能改善噪音滋擾的情況，並建議就此多作宣傳；
- (iii) 指出當居民受到青山醫院明心樓一些病人滋擾時，會向署方投訴，但因私隱條例所限，署方不能向居民透露對方的健康情況。署方職員接獲投訴時多勸喻投訴人多容忍，然而可能因此發生不必要的衝突；
- (iv) 表示明白資源分配是基於公平原則，然而有些擠迫戶申請調遷七次，卻仍未獲機會在邨內調遷。另有委員認為以人頭計算居住面積並不合理，例如三人單位，嬰兒與成人所佔的平方米不同，希望房屋署酌情處理擠迫戶調遷的申請；
- (v) 對更換租置屋邨的舊式鐵閘表示歡迎，並查詢是否將整個鐵閘更換，抑或只更換鎖頭；另有委員指出租置屋邨的鐵閘須由專業的裝嵌人員安裝，然而安裝後鐵閘時有傾斜，開門關門都有困難。惟維修人員卻表示沒有問題，不作修理。此外，指出一租戶更換地台，水喉脫落一年，維修人員卻不予理會。就此，認為署方驗收馬虎，工程保養方面亦有待改善；
- (vi) 指出租置屋邨大堂的信箱門很多時被撬開，管理公司表示租戶須自行修理。就此，查詢業主是否有責任保障租戶使用的設施，並查詢有沒有條款規定信箱的維修由租戶負責；
- (vii) 表示居民認為現時橫置式晾衣架在750毫米的限制下，只可使用一兩支晾衣架，得物無所用。就此，查詢能否更改為晾掛式的晾衣架。另有委員認為應在安裝晾衣架前先在屋邨商討有關設計，妥善協調；

- (viii) 表示曾向房屋署反映兆康街市空置率愈來愈高的問題，指出兆康街市缺乏競爭力，不能把租金訂得過高。指出署方一方面表示按照商業運作模式處理，但另一方面，當未能達至署方訂定的租金時卻寧願將店鋪空置，而不考慮減租，故希望署方於第二次招標時，若再收不到其他標書，便應以還價後的租金將空置店鋪出租。若不出租，查詢是否打算改變用途；
- (ix) 希望在安定邨重鋪天台防水層及更換公眾範圍的渠蓋；以及
- (x) 查詢租置計劃屋邨會否查看租戶養狗的情況。

51. 房屋署蘇先生回應表示，就鄰里關係及屋邨管理方面，署方與青山醫院及社會福利署（下稱「社署」）每半年召開會議一次，商討如何處理對患有精神病的居民的投訴。至於租置屋邨養狗情況方面，署方會同樣採取扣分制。在扣分制下，若房署租戶未經批准飼養狗隻便會被扣分。

52. 房屋署余先生回應表示，就外判服務承辦商（下稱「服務承辦商」）的服務方面，指出良景邨是由服務承辦商代房屋署進行監管，服務承辦商的職員包括屋邨經理、屋邨工程經理及相關專業人士。服務承辦商的驗收標準是按照房屋署的標準訂定的，而署方設有機制監管服務承辦商的服务水平，如物業服務小組每月均有核査，亦會突擊檢查，以評核服務承辦商監管工程的水準。物業服務小組會在每個月的呈分制反映有關問題；若服務承辦商每個月的評核分數低，會影響其將來投標的機會。此外，房屋署高級物業服務經理每季都會對服務承辦商進行評分，要求符合署方的標準。

53. 房屋署蘇先生回應表示，就改善居住環境方面，署方每年均有改善居住空間的調遷計劃，希望待將來增加興建更多新屋邨單位後，可減短調遷的時間及增加成功機會。他指出如有申請調遷六次不果的個案，房署會因應情況酌情考慮可否邨內調遷或特別調遷。他表示是次報告為署方來年的工作大綱，旨在介紹來年進行的大型工程。至於加建屋邨的行人通道上蓋、重鋪天台防水層等小型工程，可在屋邨管理諮詢委員會（下稱「邨管會」）商討。

54. 房屋署詹女士回應表示，就兆康街市店鋪問題，署方已密切留意店鋪的出租情況。現時兆康街市有兩個空置店鋪，其中一個是豬肉檔，早前已進行了一次招標程序，其後亦將意見轉介產業測量師考慮，並已調整參考租金。因應最新情況，署方已與商業科溝通，商業科亦將有關資料轉介產業測量師再考慮。另一空置店鋪原為花店，署方參考議員和街坊的意見

後，增加了「魚類作業」的行業類別供商業科考慮。現時該店鋪正進行招標程序，希望能盡快出租。署方會不時檢視有關情況，如有需要，會考慮更改行業類別，如早前將數間店鋪改作連鎖快餐店用途，反應不錯。

55. 房屋署余先生回應表示，就租置屋邨大堂信箱的問題，根據租約，如信箱是自然損耗，署方會必會代為更換；若是人為蓄意破壞，租置屋邨的物業管理處會作出跟進。

56. 主席認為租戶沒理由破壞其信箱，而信箱位於公共屋邨的公眾地方，應由署方工程部負責維修。此外，希望署方考慮租置屋邨的信箱維修事宜。

57. 房屋署余先生回應表示，就晾衣架設計方面，表示總部按不同樓型設計晾衣架款式，安裝晾衣架前會先去信居民，居民亦可反映意見。至於晾衣架不可超出750毫米，其中一個原因是若晾衣架伸出愈長會妨礙吊船進行外牆維修的工作。

58. 委員第二輪查詢及意見綜述如下：

- (i) 查詢署方會否更換租置計劃租戶的鐵閘。另有委員希望能盡快更換鐵閘；
- (ii) 指出現時良景邨的晾衣架設計有兩個款式，分別為長型和Y型，查詢可否提供其他款式作參考。另有委員認為應考慮環境因素，容許安裝直置式晾衣架；
- (iii) 對物業服務小組給予服務承辦商的評核分數表示失望，希望可作出檢討。指出服務承辦商的分數是以整個屯門區計算，縱使服務承辦商在良景邨的表現未如理想，若在其他屋邨表現理想，不會獲得低平均分；
- (iv) 表示已在邨管會提出加建行人通道上蓋，當區的互助委員會及議員亦曾多次反映。此外，亦曾向房屋署署長反映此事，當時署方表示友愛邨是較大型的屋邨，須進行很多維修項目。然而，認為現時多數的大型維修項目已完工，故應考慮興建行人通道上蓋。另有委員希望盡快展開上述工程；
- (v) 認為兆康街市不能再次改變用途，尤其不能改變新鮮豬肉檔的用途。認為若純粹因租金未達到署方訂定的水平而不出租，並

不合理；

(vi) 希望跟進升降機現代化工程，認為工程不應延期；

(vii) 查詢如何分辨信箱是自然損耗抑或人為破壞；以及

(viii) 指出署方向要求調遷的居民表示，須提供社署的證明書才可協助調遷。然而，社署卻表示並不負責撰寫證明書作調遷申請之用，令居民無所適從。

59. 主席認為部門之間不應推搪責任。此外，社署曾明確表示不會就調遷申請撰寫證明書。

60. 房屋署蘇先生回應表示會協助反映友愛邨加建行人通道上蓋的建議。有關特別調遷申請方面，房屋署與社署每半年召開一次會議，討論如何理順部門間處理調遷戶的問題。雙方亦設有機制，如申請人單以醫務上的理由申請而又能提供醫生推薦信，房屋署會立即處理，無須社署協助。若申請人因社會理由申請調遷，署方在得到申請人的同意後，會將個案轉介社署，而不會要求申請人自行往社署尋求協助。另外兩個部門亦已達成共識，在交往文件上會蓋印表示收訖，確保不會有失誤而拖延申請。由此可見，兩個部門並無推搪責任。

61. 主席總結表示，希望房屋署從善如流，參考委員就年度計劃提出的意見並作出處理。

(二) 工房委轄下工作小組的工作匯報

(工房委文件 2015 年第 21 號)

(a) 職業安全及健康工作小組

62. 委員備悉有關報告的內容。

(b) 屯門經濟發展工作小組

63. 委員備悉有關報告的內容。

(c) 大廈管理工作小組

64. 委員備悉有關報告的內容。

(d) 監察領匯改建工程工作小組

65. 召集人表示，部門於上一次工作小組會議上並無就補建行人通道上蓋

及改善防煙門工程報告進展，工作小組同意若有進展便會於是次會議上報告。

66. 有委員表示希望地政處報告有關豁免相關樓面面積的進展。此外，關注蝴蝶街市走火樓梯密封問題，以及查詢如何將臨時街市的溫度保持在24至25度之間。

67. 地政處莫先生回應表示，就有關補建行人通道上蓋一事，有關部門及總部的回應正面，但仍需時處理。

68. 領匯蔡先生回應表示，有關安定防煙門方面，獨立審查組表示可採用自動門方案，領匯的認可人士亦已提交有關資料及補充資料予獨立審查組。至於蝴蝶街市走火樓梯方面，獨立審查組與領匯的認可人士已進行實地視察，現等待獨立審查組的指示。

69. 獨立審查組冼女士回應表示，已收到有關安定防煙門的資料，然而對耐火能力測試報告存有疑問，因資料顯示的自動門裝置是在木門上進行測試，而不是在現場的玻璃門上進行測試。就此，已要求領匯作詳細解釋，並將於下星期商討細節。另一方面，她表示已於5月19日實地視察蝴蝶街市走火樓梯。根據條例規定，當中有部分樓梯可以開通。領匯的認可人士承諾會將圖則交予獨立審查組審批，獨立審查組收到圖則後會盡快處理。

70. 有委員認為安定防煙門問題已討論多時，希望領匯與獨立審查組盡快處理。此外，她指出商場垃圾站不應長期打開，另指出領匯將垃圾箱放在公眾通道，應注意環境衛生。

71. 主席表示，請領匯自行處理垃圾站問題。此外，請工作小組繼續跟進此議題，並希望於8月最後一個會期內處理相關問題。

72. 房屋署王德才先生報告安定商場補建有蓋行人通道的進展。在等待地政處回覆會否豁免相關總樓面面積的同時，房屋署已完成全面的地底勘探工程。掃描發現地底設有中華電力有限公司的電纜、電訊盈科的寬頻線、電話線及一條食水水管，深度大約兩呎半。承辦商已於5月14日將掃描結果及報告提交房屋署。房屋署的結構工程師已開始設計工程的結構圖則，完成後會由認可人士將圖則交予獨立審查組審批。

73. 主席宣布，工房委通過轄下四個工作小組的報告。

(三)屯門區私人大廈管理工作報告

(工房委文件 2015 年第 22 號)

74. 委員備悉民政處有關報告的內容。

(四)屋宇署報告

(工房委文件 2015 年第 23 號)

75. 有委員向獨立審查組查詢上述報告所列大規模清拆違建物特別行動，當中是否包括現時兆康苑清拆花架的行動。

76. 屋宇署戴旭森先生表示，報告所列的行動並沒有包括兆康苑清拆花架的行動。因兆康苑是房屋署管理的居者有其屋屋苑，有關詳情將會向獨立審查組查詢。

77. 主席表示，請屋宇署於會後向獨立審查組查詢，並向工房委提交有關屋宇署資料。

78. 上述委員認為，若兆康苑清拆花架為房屋署大規模清拆違建物特別行動，希望有關資料可包括在報告內。

下次會議日期

79. 議事完畢，主席在下午 12 時 51 分宣布會議結束。下次會議日期為 2015 年 8 月 3 日。

日期：2015 年 7 月 9 日

檔號：HAD TM DC/13/25/CIHC/15

香港房屋委員會

1

房屋署
屯門區 2015/2016 年度
屋邨管理工作計劃



管理工作計劃重點：

2



- (一) 提供優質居所
- (二) 促進可持續生活
- (三) 充分和合理運用公共資源
- (四) 提升商業樓宇的吸引力

(一) 提供優質居所

3

1) 制定全年各屋邨的保養維修及環境改善項目

今年度主要工程項目：

- 升降機現代化工程
- 安裝晾衣架
- 更換舊式鐵閘
- 更換行人路預製地磚
- 重鋪天台防水層




(一) 提供優質居所

4

2) 繼續推行「日常家居維修服務」

➢ 屯門區所有屋邨繼續推行「日常家居維修服務」




(一) 提供優質居所

5

3) 改善現有屋邨的環保水平

- 繼續推行ISO 14001環境管理體系認證
- 已獲ISO 50001能源管理體系認證
- 繼續積極推行各項節約能源措施




(一) 提供優質居所

6

3) 改善現有屋邨的環保水平

- 推動減少家居廢物
- 致力推廣環保信息
- 鼓勵居民一同參與
- 年桔回收再植計劃
- 玻璃樽回收再造計劃




(二) 促進可持續生活

7

1) 加強社區凝聚力

- 繼續推行邨管諮委會夥拍非政府機構的優化安排
- 今年活動主題：關懷長者、環保、珍惜公屋資源



邨管諮委會



非政府機構



(二) 促進可持續生活

8

1) 加強社區凝聚力(續)



(二) 促進可持續生活

9

2) 關顧租戶的需要

- 差餉寬免、政府代繳租金、租金援助計劃
- 繼續推行「天倫樂計劃」：加戶、合戶、調遷
- 特別聯絡服務及家居改善工程



(二) 促進可持續生活

10

3) 推廣屋邨綠化措施

- 樹木管理工作
 - ◆ 進行樹木評估
 - ◆ 建立資料庫
 - ◆ 招募樹木大使
 - ◆ 開辦培訓班



- 在指定屋邨開展「園景改善工程計劃」



(二) 促進可持續生活

11

3) 推廣屋邨綠化措施

- 綠化屋邨環境
 - ◆ 持續進行綠化工作
 - ◆ 園藝園景改善工程



(二) 促進可持續生活

12

4) 加強屋邨清潔工作

- 防範流感及各種傳染病散播
- 加強公共屋邨環境衛生工作
- 推行滅鼠滅蚊措施、清除積水



(二) 促進可持續生活

4) 加強屋邨清潔工作

- 舉辦不同宣傳及教育活動
- 推廣屋邨及家居清潔意識



(二) 促進可持續生活

5) 加強管制小販



(二) 促進可持續生活

6) 繼續推行「屋邨管理扣分制」

- 加緊巡查及採取執法行動
- 打擊高空擲物及違例養狗
- 加強宣傳活動及教育工作



屋邨管理
扣分制

(二) 促進可持續生活

7) 推廣屋邨防火安全工作

- 定期巡查屋邨內的防火設施及裝備



(二) 促進可持續生活

7) 推廣屋邨防火安全工作

- 舉辦防火演習、防火安全活動，推廣及宣傳防火訊息



(三) 充分和合理運用公共資源

1) 繼續推行「公屋住戶紓緩擠迫調遷計劃」和「改善居住空間調遷計劃」

- 協助居住密度每人少於5.5或7平方米的公屋住戶調遷到較大單位
- 居於公屋滿十年不受區域限制



(三) 充分和合理運用公共資源

2) 維護公屋資源合理和有效運用

- 繼續執行「公屋住戶資助政策」
- 「維護公屋資源的合理分配政策」
- 審查所有入息及資產的申報
- 嚴查可疑和隨機抽選的個案



(三) 充分和合理運用公共資源

3) 嚴厲打擊濫用公屋資源

- 定期家訪視察公屋的住用情況
- 深入調查涉嫌濫用公屋的個案
- 加強教育及宣傳杜絕濫用公屋
- 鼓勵住戶舉報濫用公屋的行為



(三) 充分和合理運用公共資源

4) 加強監察服務承辦商的表現

- 緊密合作、提升屋邨管理質素
- 季度評審、加強監察工作表現
- 舉辦「傑出服務承辦商大獎」
- 加強勞工保障及工作安全意識



(四) 提升商業樓宇的吸引力

➢ 制定兆康商場、街市改善工程及管理工作

◆ 已完成的工程及管理項目：

- ✓ 一號停車場一樓的油色
- ✓ 就擴闊商場6號樓梯工程，已從地政部門取得相關批准
- ✓ 安排節日推廣活動



(四) 提升商業樓宇的吸引力

➢ 制定兆康商場、街市改善工程及管理工作

◆ 新制定的工程及管理項目：

- ✓ 安排節日推廣活動
- ✓ 一號停車場地下的油色工程
- ✓ 為擴闊商場6號樓梯工程進行屋宇結構研究，並預備草圖向屋宇事務監督提出相關申請



~ 謝 謝 ~

