

屯門區議會
2016-2017 年工商業及房屋委員會
第十一次會議記錄

日期：2017 年 8 月 7 日(星期一)

時間：上午 9 時 30 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>
程志紅女士 (主席)	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
陳文偉先生 (副主席)	屯門區議員	上午 9:46	會議結束
梁健文先生，BBS，MH，JP	屯門區議會主席	上午 9:30	會議結束
李洪森先生，BBS，MH	屯門區議會副主席	上午 9:33	會議結束
陶錫源先生，MH	屯門區議員	上午 9:31	會議結束
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	會議結束
黃麗嫦女士	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
歐志遠先生	屯門區議員	上午 9:31	會議結束
何杏梅女士	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
林頌鎧先生	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
龍瑞卿女士，MH	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 9:30	會議結束
張恒輝先生	屯門區議員	上午 9:31	上午 11:21
何君堯議員，JP	屯門區議員	上午 9:34	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 9:30	會議結束
蘇嘉雯女士	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
甘文鋒先生	屯門區議員	上午 9:54	會議結束
巫成鋒先生	屯門區議員	上午 9:38	上午 11:13
楊智恒先生	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
甄紹南先生	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
譚駿賢先生	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
馬盧金華女士	增選委員	上午 9:30	會議結束
吳家豪先生	增選委員	上午 9:30	上午 10:29

陳耀恆先生	增選委員	上午 9:30	會議結束
蔡承憲先生	增選委員	上午 9:30	會議結束
何翠雲女士 (秘書)	民政事務總署屯門民政事務處行政主任(區議會)一		

應邀嘉賓

羅麗婷醫生	衛生署高級醫生(社區聯絡)1
馮志雄先生	通訊事務管理局署任高級電訊工程師(頻譜策劃)2
林鳳萍女士	房屋署物業服務經理(物業服務)(屯門及元朗)(1)
曾淑兒女士	房屋署房屋事務經理(屯門三)
賀慧玲女士	房屋署副房屋事務經理(租約)(元朗一)(3)
王文遠先生	房屋署房屋事務主任(租約)(元朗一)(5)

列席者

古漢強先生	屯門區議員
古潔儀女士	民政事務總署屯門民政事務處高級聯絡主任(一)
李鳳儀女士	民政事務總署署理屯門民政事務處聯絡主任主管(大廈管理 及市中心)
謝芷穎女士	屋宇署署理高級屋宇測量師/E5
鄒昭亮先生	消防處青山灣消防局局長
華莉珍女士	廉政公署新界西北辦事處高級聯絡主任
何植東先生	勞工處勞工事務主任(勞資協商促進)
莫慶祥先生	地政總署屯門地政處行政助理(地政)
鄭翠琮女士	房屋署房屋事務經理(屯門四)

缺席者

徐 帆	屯門區議員
馮沛賢	增選委員
吳國仁	增選委員

I. 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」）第十一次會議。

2. 主席表示，古漢強議員並非工房委委員，但由於他提交了題為「沒有業主立案法團的大廈，民政事務處應如何協作」的文件，供工房委於會議上討論，故批准他列席是次會議。

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。她會根據《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被記錄在會議記錄內。

II. 委員請假事宜

4. 秘書報告並沒有收到委員的告假申請。

III. 通過上次會議記錄

5. 沒有委員對會議記錄提出修改建議，主席遂宣布通過工房委2016-2017年第十次會議記錄。

IV. 續議及討論事項

(A) 建議在定龍樓往商場斑馬線兩邊加設斜道和安全措施

（工房委文件2017年第10號）

（工房委2016至2017年度第十次會議記錄第26至33段）

6. 主席表示，工房委於上次會議要求房屋署檢視轄下所有公共屋邨的無障礙設施是否完善，她請房屋署報告有關進展。

7. 房屋署鄭翠琮女士回應表示，署方正就題述建議草擬合適的方案，並會就方案的可行性諮詢相關部門及持份者，包括獨立審查組、消防處、屯門地政處、運輸署、路政署、屯門區議員、安定邨屋邨諮詢管理委員會及領展資產管理有限公司（下稱「領展」）。

8. 有委員感謝房屋署迅速配合，於題述範圍規劃無障礙設施，她會繼續於屋邨諮詢管理委員會跟進。

9. 主席表示，由於房屋署需時執行跟進工作，工房委會再續議是項議

題，並請房屋署於下次會議報告進展。

(B) 沒有業主立案法團的大廈，民政事務處應如何協作
(工房委文件2017年第15號)
(屋宇署的書面回覆)
(土地註冊處的書面回覆)

10. 由於與議程(II)(B)「要求為公屋天台發射站訂立更高輻射標準」相關的政府部門代表因事仍未到達，主席建議先討論議程(III)(A)「沒有業主立案法團的大廈，民政事務處應如何協作」，委員同意上述安排。

11. 文件提交人表示，部分單幢樓宇成立業主立案法團（下稱「法團」）時，其主席、秘書及司庫均是在半推半就的情況下當選，並不了解辭任法團職位的行政程序。他說最近很多已辭任法團職位的業主向他表示被屋宇署檢控，認為此舉對他們非常不公平。他查詢民政事務處協助業主成立法團時，有否向他們解釋相關政府部門的要求。

12. 屯門民政事務處（下稱「民政處」）古潔儀女士回應表示，在協助業主成立法團，以及鼓勵業主履行大廈管理責任方面，民政處是責無旁貸的，各區民政處的地區大廈管理聯絡小組會就大廈管理事宜為法團及業主提供意見及協助。為加強對舊樓業主，特別是「三無大廈」（即沒有法團、居民組織及物業管理公司的大廈）的業主在大廈管理方面的支援，民政事務總署（下稱「民政總署」）自2011年起推行「大廈管理專業顧問服務計劃」，透過委聘物業管理公司，為合資格的舊樓業主提供一站式及貼身的專業意見和支援，協助業主組織法團。此外，一些法團已停止運作或只有互助委員會的大廈，均可透過上述計劃尋求專業支援，以便成立法團。

13. 民政處古女士續指出，處方得悉業主收到屋宇署或消防處的維修指示後，地區聯絡主任會主動聯絡法團或業主，以確定他們了解維修指示的要求，並可協助邀請屋宇署或消防處派員與法團舉行會議。如有需要，處方會轉介法團和業主參加由市區重建局（下稱「市建局」）和香港房屋協會共同管理的「樓宇維修綜合支援計劃」、市建局的「『招標妥』樓宇復修促進服務計劃」和警務處的「復安居計劃」等。此外，民政總署亦設有其他支援計劃，例如與香港律師會合作的「大廈管理免費法律諮詢服務」、與香港調解會及香港和解中心合作的「大廈管理義務專業調解服務計劃」及「大廈管理糾紛顧問小組」，為法團及業主提供法律意見及解決糾紛。

14. 民政處古女士補充表示，現時《建築物管理條例》訂明，如法團委員辭任，法團秘書須填寫「更改註冊事項通知書」，把有關的變動通知土地註冊處。當民政處知悉有法團委員辭任時，會提醒法團有關《建築物管理條例》

的要求，以及在有需要時協助安排補選。處方會盡力為有需要的法團或業主提供協助，但有些業主因擔心須負上法律責任而拒絕成立法團，而有部分業主甚至會拒絕接受協助。然而處方會繼續積極透過「大廈管理專業顧問服務計劃」，物色合資格的大廈並協助成立法團。她續指出，屯門一幢舊樓的法團於2011年向民政處表示會解散法團，但一直未有提供進一步消息。其後，屋宇署及消防處於2014年向該法團發出維修指示，民政處亦一直未獲法團回應，及後有關部門於本年提出檢控，該法團的前主席才向民政處尋求協助，處方現正協助法團向相關部門提交所需資料，以及申請撤銷檢控。

15. 有委員認為民政處除協助大廈成立法團外，亦有責任於法團成立後跟進並提供協助。他指民政處所提及的法團已解散多年，不明白為何一直未有跟進，而是當法團被檢控後始提供協助。一些大廈的法團成立後，出現內部糾紛，繼而解散，多年後部分法團成員甚至已搬遷到其他地方，他認為民政處只着重為大廈成立法團，對執行大廈管理事宜根本沒有幫助。

16. 民政處古女士回應表示，處方協助大廈成立法團後，會按法團的邀請派員出席法團的管理委員會會議。根據處方記錄，上述個案的法團表示欲解散後，處方曾多次聯絡法團的委員，但一直未有獲得回覆，直至有關部門提出檢控後，法團前主席才主動聯絡民政處尋求協助。她表示如委員得悉有業主於大廈管理的事宜上需要協助，可建議他們主動與處方職員聯絡。民政處會繼續與屯門區內的舊樓及「三無大廈」的業主保持密切聯繫，並在有需要時提供適切的協助。

17. 委員的意見及查詢綜述如下：

- (i) 認為民政處應主動鼓勵大廈業主參與法團事務，並委任合適人士（如民政處職員、區議員或香港律師會的義務律師）擔任法團秘書。如業主拒絕參與，民政處可代為處理相關工作，並於完成後向業主徵收所需費用；
- (ii) 查詢民政處過去一年協助了多少屯門區大廈成立法團，以及法團的委員變更是否一定要由秘書通知土地註冊處；
- (iii) 指出根據《建築物管理條例》（第344章）規定，法團每兩年便須重新選舉管理委員會的成員，他查詢那是否代表法團任期是兩年為一屆，以及如法團兩年後沒有安排選舉，法例上該法團是否仍然有效；
- (iv) 表示部分住戶數目較少的大廈成立法團時，往往都是拉雜成軍，當選的委員並不清楚各個崗位的職責，成立法團後容易出現糾紛，繼而解散。她認為問題的根本是成立法團的時機不成熟，如各業主並不清楚

法團的運作及責任，倒不如不要成立法團；以及

- (v) 認為民政處協助業主成立法團時應更積極，令業主了解當選委員後的權利及責任。於跟進「三無大廈」的業主時，亦不應只靠電話聯絡。

18. 民政處古女士回應表示，自民政總署推出「大廈管理專業顧問服務計劃」後，於計劃的第一階段（即2011年至2014年），處方協助了一幢大廈成立法團，於第二階段（即2014年至2017年）協助了兩幢大廈成立法團。計劃的第三階段剛於本年4月開始，處方的目標是協助三幢大廈成立法團。民政總署委聘的物業管理公司正嘗試聯絡有關業主，向他們解釋大廈管理的重要性，並會協助該大廈的業主成立法團。

19. 民政處古女士續表示，根據《建築物管理條例》，法團委員的變更事宜須由秘書填寫「更改註冊事項通知書」通知土地註冊處。如秘書已辭任，處方會協助法團進行補選或委任合適人士出任。根據法例，秘書是由業主們投票產生的，民政處不能委任個別人士出任法團的秘書，而政府部門採取檢控行動時會按照該處備存的法團登記資料通知法團的委員。

20. 主席表示，民政處在大廈管理事宜上做了很多工作。工房委轄下的大廈管理工作小組將於本年9月15日舉辦大廈管理座談會，她建議民政處可以把此活動的資料通知業主，藉此加深他們對大廈管理工作的認識。

21. 委員提出另一輪的意見，有關內容綜述如下：

- (i) 指出民政處從前設有資源中心，加上後來的私人大廈管理委員會，均可為「三無大廈」業主提供支援，但現時處方只倚賴「大廈管理專業顧問服務計劃」支援這些業主；
- (ii) 指出根據《建築物管理條例》（第344章）規定，法團每兩年須重新選舉管理委員會，查詢民政處職員有否就此適時提醒法團；
- (iii) 表示自己昨天出席了一幢大廈的會議，注意到民政處只安排社區幹事出席會議，而這些職員於會議出現糾紛時並不能提供協助。他認為民政處應安排職員出任義務秘書，協助法團執行行政工作；
- (iv) 建議邀請香港律師會的義務律師為屯門區的法團提供法律意見；
- (v) 建議可由工房委轄下的大廈管理工作小組跟進有關大廈管理的工作；以及

(vi) 指出大廈管理工作小組主要負責宣傳大廈管理資訊，未必能跟進個別個案。他建議民政處可進行資料搜集，將連續多月未有召開會議的法團記錄在案，以作重點跟進。

22. 民政處古女士回應表示，民政處會繼續與區內法團及業主保持聯絡，並會特別加強與單幢式舊樓業主的聯繫，以便能適時提供協助。

23. 主席表示，民政處職員於得悉法團解散後，應主動聯絡法團作出跟進，而大廈管理工作小組會不時監察處方的工作。

(C) 要求為公屋天台發射站訂立更高輻射標準
(工房委文件2017年第11號)
(工房委2016至2017年度第十次會議記錄第34至42段)
(衛生署的書面回覆)

24. 主席歡迎通訊事務管理局辦公室（下稱「通訊辦」）高級電訊工程師（頻譜策劃）² 馮志雄先生及衛生署高級醫生（社區聯絡）¹ 羅麗婷醫生出席會議。

25. 主席表示，工房委於上次會議曾就議題作出討論，並議決邀請通訊辦及衛生署派員出席是次會議，討論安裝於公共屋邨的無線電基站（下稱「基站」）對居民健康的影響。她請部門代表先就此補充。

26. 通訊辦馮先生表示，為確保無線電裝置的輻射符合安全標準，經諮詢衛生署後，通訊事務管理局（下稱「通訊局」）現時採用國際非電離輻射防護委員會（簡稱 ICNIRP）制定的《限制時變電場、磁場和電磁場暴露的導則》（下稱《限制導則》）所建議的非電離輻射限值，作為輻射安全標準。國際非電離輻射防護委員會是一個獨立的科學委員會，其制定的《限制導則》獲世界衛生組織（下稱「世衛」）認可。世衛認為現時沒有充分證據顯示人體暴露於《限制導則》內建議的限值水平以下的電磁場會對健康造成不良影響。根據國際非電離輻射防護委員會所建議的限值或相若要求而制定的非電離輻射安全標準已普遍應用於國際社會，如美國、加拿大、德國、法國、澳洲、新西蘭和一些人口較稠密的國家如新加坡、日本及韓國等。

27. 通訊辦馮先生續指，有委員於上次會議提及德國現時採用的德國建築生物學院所建議的輻射安全標準較香港嚴謹，就此，他表示德國與香港均同樣採用《限制導則》的限值，作為監管基站輻射安全的標準。根據電訊牌照相關條款，在使用基站前，營辦商須向通訊局提交申請。作為通訊局的執行機構，在審批有關申請時，通訊辦會確保個別基站的輻射水平及基站範圍內的總輻射水平均符合安全標準，才會批准申請。營辦商須於使用基站後一個

月內向通訊辦提交測量報告，證明基站的輻射水平符合安全要求。

28. 衛生署羅醫生補充表示，流動電話與電訊基站的射頻電磁場屬非電離輻射，能量較低，對人體影響較少。世衛轄下的國際癌症研究機構將射頻電磁場分類為第2B組（即「或可能令人類患癌」），而署方向通訊辦建議的《限制導則》獲世衛認可，該標準是客觀和科學的。現時沒有充分證據顯示人體暴露於《限制導則》建議水平以下的非電離輻射，會對健康造成不良影響。署方會繼續留意國際機構有關非電離輻射的最新資料，並適時通知相關部門及公眾。

29. 委員的意見及查詢綜述如下：

- (i) 查詢美國現時所採用的標準；
- (ii) 認為世衛將射頻電磁場分類為「或可能令人類患癌」是因為不能否定它對人體沒有影響，很多醫生均建議市民睡覺前將電子儀器關上，以減低輻射。中國現時所採用的標準比香港嚴謹，質疑為何香港不向內地學習，採用更嚴謹的標準；
- (iii) 指出很多市民睡覺前會將手提電話調至飛行模式，或將電話放在一個離自己較遠的地方，目的是為了減低射頻電磁場對自己的影響。然而，基站附近的居民並沒有選擇，他認為政府部門應體諒居民的擔憂，將基站設在更高的地方，以及採用更嚴謹的量度標準；
- (iv) 認為射頻電磁場影響人的心理大於生理，他曾駕車途經元朗錦綉花園，發現其中一幢村屋的天台安裝了30多個基站，質疑通訊辦為何批准有關申請；
- (v) 指出如政府部門認為基站對市民健康沒有影響，應將基站設在政府辦公室大樓天台、山頂或各區的標誌性建築，遠離民居；
- (vi) 表示天水圍有一個家庭的住所位於基站下方，該家庭所有成員均患上癌症，認為相關部門應研究上述個案；若居民住所上方設有基站並擔心基站會影響自己的健康，房屋署應盡量配合，安排調遷；
- (vii) 指出有電訊公司以月租約八千元租用村屋單位設置基站，此舉間接影響了附近的居民，認為政府應立例規範基站必須遠離民居；以及
- (viii) 表示悅湖山莊內亦設有基站，他曾建議將天台的基站升高十米，但獲

回覆指基站升高後有機會變成僭建物。由於基站每年為屋苑帶來近百萬收入，大部分業主均不願意將基站移走，令高層單位的居民十分無奈。如政府立例規範基站必須遠離民居，可避免屋苑發生類似不公平的情況。

30. 房屋署鄭女士回應表示，就委員建議將公共屋邨天台的基站升高十米以減少對居民健康的影響一事，署方沒有既定政策，並持開放態度，歡迎各營辦商提出更理想及合適的設計申請，但需注意相關地契的規定，包括高度與總樓面面積的限制。營辦商向通訊辦提出興建基站申請前，需委派在《建築物條例》下註冊的合資格人士申報擬設的基站是否符合條例的規定。該名獲委派的人士亦須向獨立審查組提供建築工程圖則，並證明擬設基站符合《建築物條例》的規定，包括建築物可承受的額外負荷。故此，將公共屋邨天台的基站升高十米的建議應由通訊辦按個別情況考慮。

31. 主席查詢房屋署有否就為公共屋邨訂立更高輻射標準的建議進行內部討論。

32. 房屋署鄭女士回應表示，署方主要負責在公共屋邨的公用範圍提供空間予營辦商設置基站，讓居民及社區可享用流動通訊服務。根據《電訊條例》，營辦商在使用基站前須向通訊辦提交申請。通訊辦審批有關申請時，除了檢視個別基站的輻射水平外，亦會評估基站範圍內的總輻射水平，並確定符合安全標準，才會批准申請。由於相關法例、守則及指引的制定，以及流動電話網路服務、營辦商、基站裝置、輻射水平及檢測電訊事宜的規管是由通訊局負責，署方並沒有足夠的專業知識衡量基站可容許的最高輻射量及可接受的輻射水平，而作為監管機構的通訊局較適合就相關建議提供專業意見。

33. 主席查詢如營辦商希望於新落成的公共屋邨的天台設置基站，房屋署會否主動提醒營辦商考慮將基站升高十米。

34. 房屋署鄭女士回應表示，署方認為由監管機構，即通訊局向營辦商提供意見較為恰當。

35. 委員提出另一輪的意見，有關內容綜述如下：

- (i) 認為沒有人會反對設立更高的輻射標準，但有關標準應涵蓋公私營住宅，政府亦應以身作則，先為政府物業訂立相關標準；
- (ii) 認為建議與全港市民相關，如希望更有效推動文件的建議，需要在立法會層面討論；

- (iii) 表示房屋署作為公共屋邨的管理人，應有權為公共屋邨修訂相關標準，而私人樓宇因由個別管理公司或法團管理，故未被納入文件的討論範圍；
- (iv) 認為房屋署既然對建議持開放態度，便應主動要求營辦商執行有關建議；
- (v) 認為衛生署是解決問題的主導部門，因房屋署及通訊辦均是根據衛生署制定的安全標準執行審批基站的程序，希望衛生署代表向署方反映並檢討相關政策；以及
- (vi) 認為政府應修訂相關標準，以及向電訊營辦商提供清晰指引。

36. 通訊辦馮先生回應表示，美國所採用的標準與《限制導則》的限值相若。就委員建議將住宅大廈天台的基站天線升高十米以減低非電離輻射的影響，他表示除了需留意個別大廈的高度限制外，由於基站天線訊號主要是向前方發射，有關建議對減低高層的非電離輻射並沒有顯著影響。根據局方過往的量度記錄，於天台基站下高層住戶所量度到的非電離輻射遠比《限制導則》的標準為低；至於報章曾報道有住所位於高層的居民患上癌症的個案，通訊辦曾派員到該處量度非電離輻射水平，並確認水平遠比《限制導則》的標準為低。

37. 通訊辦馮先生續指出，本港地勢多山而且多高樓大廈，如只在高山設置基站並不能滿足市民對流動電訊服務的需求。而通訊辦在審批設置基站的申請時，會確保個別基站的輻射水平，以及基站範圍內的總輻射水平均符合安全標準，才會批准申請，單憑基站與民居的距離來評估基站是否符合輻射安全標準，並不恰當。如市民對其家居附近基站的輻射水平有疑慮，可致電通訊辦的熱線2961 6648，要求安排進行非電離輻射水平測試。他重申通訊局採用《限制導則》所建議的限值為世衛認可的安全標準，而通訊局亦已就此諮詢衛生署的專業意見。此外，通訊局並沒有計劃改變一直以來所依從國際標準的做法。衛生署亦會不時留意非電離輻射安全國際標準的發展，並會與通訊辦保持緊密聯絡。

38. 衛生署羅醫生補充表示，她了解委員關注輻射對市民健康的影響。然而，非電離輻射與電離輻射（例如X光或核輻射等）不同，非電離輻射的能量不足以改變物質的化學性質，亦不能打破人體的化學鍵而造成傷害。其強度亦會隨着距離增加而迅速減弱，世衛亦指出一般於公眾能到達的範圍所接觸到基站所產生的非電離輻射水平通常極低，並不足以影響人體健康。署方是

根據世衛的有關研究及資料向通訊辦提供建議，並會繼續留意最新的發展，以及向相關的政府部門提供專業醫學意見。

39. 主席總結表示，委員普遍認為政府應立法提高非電離輻射水平的標準，並建議房屋署主動向電訊營辦商提出將公共屋邨天台的基站升高十米。她感謝部門代表出席會議，並請他們向相關部門反映委員的意見。

通訊辦
衛生署
房屋署

V. 報告事項

(A) 有關取消公共屋邨入邨限制及補種樹木事宜報告

40. 主席表示，工房委曾於2016年4月11日的第三次會議討論「取消公共屋邨入邨限制事宜」。其後，於2017年5月15日的第八次監察領展工作小組會議上，房屋署表示已與當區議員、兆安苑業主立案法團管理委員會及領展開會商討上述安排，然而當區議員於會上表示有關問題仍未解決。

41. 主席續表示，有委員曾於2016年8月1日的第五次工房委會會議建議於屯門公路擴闊工程完成後，在屯門公路與呂祥光中學之間的空地補種樹木。房屋署於上述同一個工作小組會議上表示，會於該位置補種數棵黃鐘木。就此，由於監察領展工作小組的任期已完結，未完成的項目會由工房委繼續跟進。主席請房屋署報告上述兩項事宜的進展。

42. 房屋署鄭女士回應表示，各持份者曾於2017年4月19日討論取消公共屋邨入邨限制的安排。署方建議向兆安苑停車場車主提供紅外線遙控器，以代替免費過路卡，上述建議有待兆安苑業主立案法團及月租車位的車主回覆。此外，署方曾聯絡兆安苑停車場的外聘管理公司，查詢有關取消時租車位的情況，但該公司尚未回覆。她重申由於該處的車路有需要實施道路管制，故需保留閘杆。於上述會議上，兆安苑業主立案法團曾查詢兆安苑迴旋處改建工程的詳情，她當時已回應指署方於1984年把位於兆安苑迴旋處的17個車位改建成花圃，並已回覆兆安苑業主立案法團。

43. 房屋署鄭女士續指出，署方於2017年5月4日曾與當區議員實地視察屯門公路與呂祥光中學之間的空地，並建議補種黃鐘木。署方的樹木保養承辦商於評估現場環境後，認為可補種五棵黃鐘木；然而署方希望善用該處的空間，故建議補種六棵黃鐘木，現正待樹木保養承辦商再次評估及回覆是否可行。

44. 有委員表示滿意補種樹木的進度，並查詢黃鐘木是否等於黃花風鈴。他另指出根據兆安苑的公契，屋苑迴旋處的範圍本應有17個車位，及後該等車位被改建成花圃，但房屋署並沒有提供當年改建工程的相關文件。他希望房屋署能繼續跟進，並於下一次會議報告進度。

45. 有委員表示屯門區議會曾於2017年7月4日的第11次會議討論公共屋邨學校的車位停泊安排。她指領展曾承諾為屯門區公共屋邨內的小學及中學分別提供四個及八個免費車位，但有學校收到領展通知有關減少免費車位的安排，安定邨的學校亦曾向她反映領展自本年7月已停止向學校老師派發泊車卡。她認為領展於公共屋邨的入口設置閘杆是為了限制車輛進入，有關措施非常霸道，故要求房屋署與領展進行交涉，將閘杆移除。

46. 有委員表示屯門區內有三間學校收到領展通知，需於本年7月底前交還泊車卡。及後領展回覆容許該三間學校使用車位至本年8月底，但8月後的安排現時仍未有解決方案。

47. 主席表示，工房委會集中處理取消公共屋邨入邨限制事宜，她建議委員向秘書處查詢公共屋邨學校的車位停泊安排的進展，並請房屋署於下一次會議繼續就取消公共屋邨入邨限制事宜中車輛入邨安排及兆安苑車位改建的情況作出報告。

房屋署

(B) 2017年房屋署屯門區公共租住屋邨管理工作大綱
(工房委文件2017年第16號)

48. 主席歡迎房屋署物業服務經理（物業服務）（屯門及元朗）1 林鳳萍女士、房屋事務經理（屯門三）曾淑兒女士、副房屋事務經理（租約）（元朗一）5 賀慧玲女士及房屋事務主任（租約）（元朗一）5 王文遠先生出席會議。

49. 房屋署鄭女士以投映片（附件一）簡介工作大綱。

50. 有委員表示贊成公共資源應用得其所，但認為房屋署新制定的公共屋邨富戶政策仍涉及很多未解決的問題，以往公屋住戶如收入及資產上限均超出上限才會被要求遷出單位，但現時不論是收入或資產超出上限，住戶均須遷出單位。她舉例指出，退休公務員獲得的退休金或承繼遺產等均會令住戶突然超出資產上限而受影響。她查詢房屋署於實施新的富戶政策前，有否估計多少公屋住戶會因此被迫交還單位，並認為上述政策勞民傷財。此外，她認為房屋署未有就新政策充分諮詢居民，亦未有設置足夠渠道為市民解答查詢。

51. 房屋署鄭女士回應表示，新的富戶政策以五倍入息及一百倍的資產作為上限，所採取的限制已較為寬鬆。署方於計算住戶的資產上限時，會扣除強積金計劃、職業退休保障計劃、公務員長俸的一筆過退休金、長期服務金及遣散費。如住戶因承繼遺產而獲得物業，可向署方申請豁免「無擁有住宅

物業」的規定。根據署方記錄，現時約有千多戶居民正繳付雙倍租金。善用公屋資源小組不時收到有關住戶擁有物業的投訴，署方會密切留意公屋住戶虛報資產的情況，並按政策處理有關個案。署方已將富戶政策的相關資料上載至署方網頁供市民查閱。如市民仍有疑問，可致電各區的租約事務管理處或屋邨管理辦事處查詢。

52. 有委員查詢根據富戶政策，住戶計算資產時，退休金及長俸是否有追溯期，並建議房屋署安排職員到各公共屋邨及租置屋邨解答市民的查詢。

53. 房屋署鄭女士回應表示，住戶於申報資產時可將退休金扣除，而該筆款項於日後的申報週期亦會一直獲得扣除，不會被計算為資產。如有需要，市民可聯絡租約事務管理處或屋邨管理辦事處，向有關的房屋事務主任查詢。

(C) 工商業及房屋委員會轄下工作小組報告
(工房委文件 2017 年第 17 號)

(i) 職業安全及健康工作小組

54. 工作小組召集人表示，原定於2017年7月24日舉行的工作小組會議因出席的成員不足法定人數而取消。工作小組會繼續跟進申請屯門區議會及職業安全健康局的撥款，以舉辦本年度的活動。

(ii) 屯門經濟發展工作小組

55. 委員備悉上述工作小組報告。

56. 工作小組召集人表示，工作小組的下一次會議將於2017年8月28日舉行，並希望可於2018年年初舉辦活動，以推動屯門的經濟及商業發展。

(iii) 大廈管理工作小組

57. 委員備悉上述工作小組報告。

58. 主席宣布通過上述兩份工作小組報告。

(D) 屯門區私人大廈管理工作報告
(工房委文件2017年第18號)

59. 委員備悉上述工作報告。

(E) 屋宇署報告
(工房委文件 2017 年第 19 號)

60. 委員備悉屋宇署有關報告的內容。

VI. 其他事項及下次會議日期

61. 議事完畢，主席在上午11時46分宣布會議結束。下次會議日期為2017年10月9日。

屯門區議會秘書處

日期：2017 年 9 月 27 日

檔號：HAD TM DC/13/25/CIHC/17



2017年房屋署 屯門區公共租住屋邨 管理工作大綱



四大目標

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



「綠表置居先導計劃」

- ◆ 857個「綠置居」單位預計在2017年內落成
- ◆ 房委會會在2017年下半年檢討綠置居的成效



「居者有其屋計劃」

- ◆ 2057個新建居屋單位（即彩虹彩興苑、梅窩銀蔚苑及銀河苑）
- ◆ 暫定於8月下旬按抽籤次序邀請申請者揀樓
- ◆ 單位預計在2018/19年落成



新公共租住屋邨-欣田邨

- ❖ 預計於2017年第3季完工
- ❖ 有座樓宇，分別為俊田樓、逸田樓、喜田樓、悅田樓及綠田樓，合共4,688單位



維護公屋資源合理和有效運用

- 經修訂的「富戶政策」於2017年10月的申報週期開始實施
 - 公屋住戶在公屋住滿十年或以上
 - 或在各項租約事務管理政策下要接受入息及資產審查的家庭，均須每兩年按「富戶政策」作出申報



房屋署的修訂「富戶政策」

- ◆ 新修訂的「富戶政策」，旨在確保公屋資源更聚焦地分配給較有迫切住屋需要的人士
- ◆ 在下列情況的公屋住戶，須遷離其屋單位並把單位交還房屋署：



- (i) 不論其家庭入息或資產水平，住戶申報在本港擁有私人住宅物業
- (ii) 如在本港沒有私人住宅物業，住戶便須填報其家庭入息資料；以及申報其家庭總資產淨值
 - 公屋住戶的家庭入息**超過公屋入息限額五倍**，或**家庭總資產淨值超過公屋入息限額100倍**



- (iii) 住戶**拒絕**申報是否在本港擁有私人住宅物業／填報家庭入息及／或申報其家庭資產水平有否超逾公屋入息限額的100倍
- (iv) 未住滿十年的住戶無須申報，但房屋署接獲舉報並**證實**他們在本港擁有私人住宅物業



可獲豁免於「富戶政策」

- (i) 所有家庭成員均為60歲或以上的住戶
- (ii) 全家領取綜合社會保障援助金的住戶
- (iii) 全部成員均正在領取社會福利署發放的傷殘津貼
- (iv) 持合租租約共住一單位的住戶



暫住安排

- ❖ 須遷出公屋單位而有暫時住屋需要的住戶，可申請暫准居住證居住於該單位，為期不得超逾12個月
- ❖ 在暫居期間，須繳交相等於雙倍淨租金另加差餉或市值租金的暫准證費，以較高者為準