

屯門區議會
2018-2019 年工商業及房屋委員會
第十一次會議記錄

日期：2019 年 8 月 19 日(星期一)

時間：上午 9 時 32 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), JP	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 9:39	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 9:30	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	上午 10:24
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 9:30	會議結束
何杏梅女士	屯門區議員	上午 9:32	會議結束
徐 帆先生, MH	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 9:46	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 9:30	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 9:33	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 10:33	會議結束
巫成鋒先生	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
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
馮沛賢先生	增選委員	上午 9:31	會議結束
賴嘉汶女士	增選委員	上午 9:30	會議結束
梁嘉泰先生	增選委員	上午 9:37	會議結束

黃宇騏先生	增選委員	上午 9:36	會議結束
羅偉雄先生	增選委員	上午 9:30	會議結束
梁翰杰先生 (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

黎雪梅女士	房屋署房屋事務經理/ 屯門二
林鳳萍女士	房屋署物業服務經理/ 物業服務(屯門及元朗)二
潘思慧女士	房屋署副房屋事務經理/ 租約(屯門四)
陸志斌先生	房屋署副房屋事務經理/ 安定(二)
陳萍女士	房屋署房屋事務主任/ 租約(屯門四)

列席者

甄月嫻女士	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	民政事務總署屯門民政事務處署理聯絡主任主管(大廈管理及市中心)
蔡志民先生	屋宇署高級屋宇測量師/E5
何耀南先生	消防處青山灣,大欖涌消防局隊長
徐美英女士	房屋署房屋事務經理(屯門四)
何植東先生	勞工處勞工事務主任(勞資協商促進)
譚國樑先生	地政總署屯門地政處署理行政助理(地政)

缺席者

何君堯議員, JP	屯門區議員
陳浩庭先生	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

3. 秘書處沒有收到委員的告假申請。

III. 通過上次會議記錄

4. 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2018-2019年第十次會議記錄。

IV. 報告事項

(A) 2019年房屋署屯門區公共租住屋邨管理工作大綱 （工房委文件 2019 第 11 號）

5. 主席歡迎房屋署房屋事務經理／屯門二黎雪梅女士、物業服務經理／物業服務（屯門及元朗）二林鳳萍女士、副房屋事務經理／租約（屯門四）潘思慧女士、副房屋事務經理／安定（二）陸志斌先生及房屋事務主任／租約（屯門四）陳萍女士出席會議。

6. 房屋署徐美英女士透過投影片（見附件一）向委員簡介題述工作大綱。

7. 委員提出不同意見及查詢，有關內容綜述如下：

(i) 指出房屋署就日常家居維修服務制定了服務承諾，查詢署方有否定期進行內部檢討，檢視各辦事處能否履行這些服務承諾。他續指出，房屋署部分維修人員由外判承辦商聘用，對屋邨的認識不足，故建議房屋署改用公務員編制的維修人員。此外，他建議房屋署主動檢視區內樹木的分佈，以免樹木受天氣影響而倒塌；

(ii) 指出當公屋租戶向房屋署交回單位時，署方應詳細記錄公屋單位內經改裝的設施，並以書面方式通知下一名租戶，以避免不必要的爭執；

- (iii) 認為每當區內遊樂設施出現故障或損壞，房屋署往往需很長的時間才把維修工作完成，故希望署方能簡化相關程序；
 - (iv) 指出有很多市民經「公屋住戶紓緩擠迫調遷計劃」向房屋署申請遷至較大單位，但往往未能成功，故向署方查詢有關資料。他續向署方查詢有否計劃在區內增加防鼠患工程設施，以應對鼠患。此外，他認為樹木倒塌的問題會影響區內居民的安全，故要求房屋署與樹木管理辦事處加強協作；
 - (v) 認為房屋署應增撥資源，在區內加設高空擲物監察系統。此外，她指出近年房屋署派發的晾衣繩管質素低，要求房屋署盡快改善；
 - (vi) 感謝房屋署安定邨員工多年來的服務，並指出有部分屋邨的冷氣機裝置日久失修，對居民造成困擾。此外，她希望房屋署檢討「公屋住戶紓緩擠迫調遷計劃」，並為香港市民改善居住環境；以及
 - (vii) 反映市民因安全問題不願意使用房屋署派發的晾衣繩管，希望房屋署檢討。此外，他要求房屋署與相關部門展開聯合行動，處理區內鼠患。
8. 房屋署徐女士就委員的意見及查詢作出以下回應：
- (i) 署方在過去一年響應「全城清潔大行動」，聯同食環署一起巡查屋邨，加強了防治鼠患工作，並在區內安裝金屬擋板；
 - (ii) 自去年香港因颱風山竹造成大量樹木倒塌後，署方已向樹木管理專責小組增撥資源，並定期檢驗區內樹木。若有個別屋邨懷疑區內樹木有倒塌的危機，歡迎向相關屋邨辦事處反映，以便轉介樹木管理專責小組跟進；以及
 - (iii) 署方會向相關組別反映委員就「公屋住戶紓緩擠迫調遷計劃」提出的意見，並會向相關屋邨辦事處轉達委員就區內加設高空擲物監察系統予的要求。
9. 房屋署黎女士表示，若有申請者多次申請「公屋住戶紓緩擠迫調遷計劃」均未能成功，署方會按照指引，並因應申請者的實際需要（包括醫療及社會因素等），積極向他們提供協助。
10. 房屋署林女士表示，各個分區辦事處會定期檢視家居維修工作有否符合署方的服務承諾。此外，房屋署會持續監管承辦商外判服務的情況，以確保服務質素。她另表示署方現正就晾衣繩管的用料及設計進行檢討。

11. 房屋署陸先生備悉委員對安定邨鼠患的擔憂，並表示署方已陸續為有關屋邨加裝防鼠擋板，以及安排職員加強巡查。

12. 有委員查詢房屋署在良景邨巴士總站加設保護柱及保護欄的工作進度。

13. 房屋署林女士表示，有關在良景村巴士站加設圍欄以防止違例泊電單車的工程設計已完成，並將於本年第三季完工。

14. 主席表示，由於有關地區涉及多位區議員，房屋署應就有關工程諮詢當區議員的意見。此外，有委員關注公屋租戶收樓時仍未收到房屋署就單位內非原裝設施的清單。就此，她要求房屋署考慮委員的意見，以書面形式向新租戶列明單位內設施的情況。

15. 房屋署林女士表示現時房屋署會以口頭形式通知新租戶有關單位內設施的情況。她表示備悉委員意見，並會向署方反映。

16. 主席感謝房屋署代表出席工房委員會，並請他們向署方反映委員的意見。

(B) 工商業及房屋委員會轄下工作小組報告
(工房委文件 2019 年第 12 號)

(i) 職業安全及健康工作小組

17. 委員備悉上述工作小組報告。

(ii) 屯門經濟發展工作小組

18. 委員備悉上述工作小組報告。

19. 召集人於席上播放及簡介屯門宣傳短片，並表示有關短片完成製作後將上載至屯門區議會網頁。此外，工作小組將向民政事務處申請於屯門政府合署外牆電視及屯門區社區會堂播放宣傳短片，並會向區內團體或商業機構發出邀請，借用場地作播放短片之用。

秘書處

(iii) 大廈管理工作小組

20. 委員備悉上述工作小組報告。

21. 主席宣布通過文件內的工作小組報告。

(C) 屯門區私人大廈管理工作報告
(工房委文件 2019 年第 13 號)

22. 委員備悉上述工作報告。

(D) 屋宇署報告
(工房委文件 2019 年第 14 號)

23. 委員備悉上述工作報告。

V. 其他事項

24. 委員沒有提出其他事項，主席在上午11時10分宣布會議結束。由於是次會議是本屆區議會工房委最後一次會議，主席多謝各委員及部門代表在任期內積極參與本委員會的事務。

屯門區議會秘書處

日期：2019 年 8 月 27 日

檔號：HAD TM DC/13/25/CIHC/19



2019年房屋署 屯門區公共租住屋邨 管理工作大綱

1



提供優質居所

- 制定全年各屋邨保養維修及環境改善工程項目。
- 有系統地進行各項工程，保持屋邨樓宇質素及致力改善居住環境。



2



推行「日常家居維修服務」

- 繼續推行「日常家居維修服務」，為住戶提供妥善和迅速的室內單位維修服務。



3



改善現有屋邨的環保水平

- 繼續推行物業管理ISO 14001環境管理體系，減少廢物產生及污染。
- 實施ISO 50001能源管理體系，推行各項節約能源措施，提高能源使用效益。



4



「綠表置居計劃」

- 「綠置居」恆常化，協助公屋居民置業，以騰空公屋單位作公屋編配。
- 首個項目麗翠苑已於2018年底推出及於2019年6月完成預售，涉及共2,545個單位。



5



「綠表置居計劃」

- 房委會策劃小組委員會於2019年3月4日通過將兩個位於柴灣柴灣道和青衣青鴻路的公屋項目轉為「綠置居2019」項目。
- 提供828個單位及2,868個單位，計劃於2019年底預售「綠置居2019」。



6



出售「居者有其屋計劃」單位

- 「出售居者有其屋計劃」2019年共4,871個居屋單位的平均售價定於評定市值折減41%（即五九折）。
- 屋苑：何文田冠德苑、長沙灣凱德苑、葵涌尚文苑、將軍澳雍明苑、馬鞍山錦暉苑及沙田旭禾苑
- 於2019年5月底開始接受申請，預計在8月攪珠，11月開始揀樓。



7



出售「居者有其屋計劃」單位

銷售計劃下出售單位的轉讓限制：

轉讓限制	
由房委會首次將單位售予業主的轉讓契據（下稱「首次轉讓契據」）簽署日期起計兩年內：	業主可在無須繳付補償的情況下，在居屋第二市場以不高於列於首次轉讓契據的原來買價出售單位予房委會提名的人。
由首次轉讓契據日期起計第三年至第十年內：	業主可在無須繳付補償的情況下，在居屋第二市場按業主自行議定的價格出售單位予房委會提名的人。
由首次轉讓契據日期起計十年後：	- 業主可在無須繳付補償的情況下，在居屋第二市場按業主自行議定的價格出售單位予房委會提名的人。 - 業主亦可在繳付補償後於公開市場出售單位。



8



白表居屋第二市場計劃

- 「白居二」計劃恆常化。
- 白居二2019的配額為3,000個，包括2,700個家庭申請者配額及300個一人申請者配額。
- 以攪珠結果隨機排列的次序邀請申請者遞交入息及資產申報表及相關證明文件進行審核，以確認申請資格及最終優先次序。



9



促進可持續生活

「加強社區凝聚力」

- 推行邨管諮委會夥拍非政府機構舉辦建設社區活動的優化安排。
- 活動主包括關愛長者、保護環境及推廣善用公屋資源及締造和諧共融的社區。

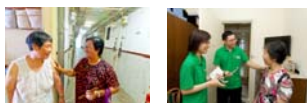


10



關顧租戶的需要

- 透過租金援助計劃寬減租金援助。
- 繼續推行「天倫樂加戶計劃」、「天倫樂合戶計劃」和「天倫樂調遷計劃」，鼓勵年青家庭照顧年長父母或親屬。



11



推廣屋邨綠化措施

- 繼續進行年度樹木評估及更新樹木資料庫。
- 加強前線人員在樹木安全方面的培訓。
- 邀請邨管諮委會人員成為屋邨樹木大使。
- 開展「園景改善工程計劃」，按需要加種植物和花卉，加強屋邨綠化工作。



12



加強屋邨清潔工作

- 聯同食物環境衛生署巡視邨內滅蚊及滅鼠工作。
- 響應「全城清潔大行動」，加強滅鼠預防工作。



13



加強屋邨清潔工作

- 與邨管諮委會、互委會及志願團體舉辦宣傳活動，如「清洗太平地」。
- 舉辦講座、流動教育中心的展覽車。
- 透過「屋邨通訊」、「屋邨資訊」頻道、展示橫額向居民宣傳注意環境衛生訊息。



14



加強管制小販

- 監督護衛公司調配人手，防止小販非法擺賣。
- 調派房屋署特遣隊巡查屋邨小販擺賣黑點。
- 與警方及食物環境衛生署採取聯合行動驅趕及檢控違規擺賣小販。

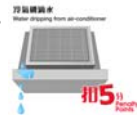


15



繼續推行「屋邨管理扣分制」

- 執行屋邨管理扣分制，向違規的住戶執行扣分。
- 採用電子儀器監控系統監控高空擲物黑點。
- 調派「特遣隊」偵察違規養狗住戶
- 在禁煙區向違例人士採取執法行動。



16



推廣屋邨防火安全工作

- 定期巡查防火設施。
- 定期舉行防火演習，安排消防處流動宣傳車展覽及宣傳防火安全訊息。
- 與邨管諮委會合辦屋邨及家居防火安全活動，提高居民預防火警的意識。



17



充分和合理運用公共資源

- 推行「公屋租戶舒緩擠迫調遷計劃」及「改善居住空間調遷計劃」。
- 安排在每年下半年進行，以自選單位形式編配單位予合資格的租戶。



18



推行公屋「寬敞戶」的調遷

- 住戶如居住面積超過既定的寬敞戶標準，便須遷往其他面積較合適的公屋單位。
- 處理「優先處理寬敞戶」，以騰出大單位重新編配予有需要的家庭。



19



調遷計劃

- 透過其他各種調遷計劃，例如邨內調遷和特別調遷，協助在健康或生活上遇到特殊困難的家庭。



20



公屋住戶資助政策及維護公屋資源的合理分配政策（「富戶政策」）

- 「富戶政策」於2017年10月的申報週期開始實施。
- 在公屋居住滿十年的住戶，或透過各項租約政策獲批相關申請的住戶，不論居住年期，均須每兩年按「富戶政策」作出申報。



21



公屋住戶資助政策及維護公屋資源的合理分配政策（「富戶政策」）

- 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、或在本港擁有私人住宅物業的公屋住戶，均須遷離公屋單位。
- 拒絕申報是否在本港擁有私人住宅物業／填報家庭入息及資產水平，均須遷離公屋單位。
- 未住滿十年的住戶無須申報，若接獲舉報並證實在本港擁有私人住宅物業，則不論其居住年期，仍須遷離公屋單位。



22



公屋住戶資助政策及維護公屋資源的合理分配政策（「富戶政策」）

- 獲豁免於「富戶政策」的住戶：
 - (i) 所有成員均年滿60歲或以上
 - (ii) 全部成員均領取綜援
 - (iii) 全部成員均領取社會福利署發放的傷殘津貼
 - (iv) 所有成員均由上述的(i)、(ii)及(iii)以不同組合組成
 - (v) 持合租租約共住一單位



23



嚴厲打擊濫用公屋資源

- 將單位轉讓、分租或放棄使用、由非認可人士佔用、租戶並非經常持續居住於樓宇內或作非租約指定或非法用途，均為嚴重違反租約的行為。
- 將懷疑個案轉交「善用公屋資源分組」深入調查。
- 市民可致電房委會熱線2712 2712、填交「舉報濫用公屋郵柬」或登入房委會/房屋署網頁內的「舉報濫用公屋電子表格」舉報。



24



嚴厲打擊濫用公屋資源

- 透過房屋資訊台、傳媒及屋邨通訊等途徑，推行打擊濫用公屋的宣傳計劃和外展活動。
- 透過兩年一度的家訪調查，偵測單位有否不正常的住用情況。
- 由「善用公屋資源分組」隨機抽選個案作深入調查。



25



嚴厲打擊濫用公屋資源

- 與邨管諮委會合辦活動，推廣善用公屋資源的訊息及派遞宣傳資料及「舉報濫用公屋郵柬」，鼓勵住戶舉報涉嫌濫用公屋的個案。
- 如證實濫用公屋，會被終止租約及收回單位。



26



完

27