

屯門區議會
2016-2017 年工商業及房屋委員會
第二次會議記錄

日期：2016 年 2 月 15 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>
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 9:30	正午 12:00
李洪森先生，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 9:32	上午 10:31
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 9:35	會議結束
何杏梅女士	屯門區議員	上午 9:36	會議結束
林頌鎧先生	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
徐 帆先生	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 9:30	會議結束
何君堯先生	屯門區議員	上午 9:33	上午 10:59
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 9:33	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
馮沛賢先生	增選委員	上午 9:38	會議結束
吳家豪先生	增選委員	上午 9:30	會議結束
吳國仁先生	增選委員	上午 9:30	會議結束
陳暹恆先生	增選委員	上午 9:30	會議結束
張永佳先生	增選委員	上午 9:37	會議結束
蔡承憲先生	增選委員	上午 9:30	會議結束
蔡雅玲女士 (秘書)	民政事務總署屯門民政事務處行政主任(區議會)一		

缺席者

龍瑞卿女士
譚駿賢先生
馬盧金華女士

屯門區議員
屯門區議員
增選委員

應邀嘉賓

陳威南先生
梁萬年先生
林蕙琪女士
周鳳貞女士

消防處屯門消防局局長
食物環境衛生署屯門區高級衛生督察(小販)
食物環境衛生署屯門區高級衛生督察(環境衛生)1
房屋署房屋事務經理(屯門二)

列席者

古潔儀女士
翟敏儀女士

民政事務總署屯門民政事務處高級聯絡主任(一)
民政事務總署屯門民政事務處聯絡主任主管(大廈管理及市中心)
屋宇署高級屋宇測量師/E5
消防處青山灣消防局局長
房屋署房屋事務經理(屯門四)
廉政公署新界西北廉政教育主任
勞工處勞工事務主任(勞資協商促進科)
地政總署屯門地政處行政助理(地政)

戴旭森先生
鄒昭亮先生
鄭翠琮女士
周兆麟先生
陳國強先生
莫慶祥先生

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」）第二次會議。

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記錄在會議記錄內。

II. 委員告假事宜

3. 秘書處沒有收到委員的告假申請。

III. 通過2016年1月19日舉行的第一次會議的會議記錄

4. 工房委一致通過上述會議記錄。

IV. 討論事項

(A) 2016-2017年工商業及房屋委員會職權範圍

（工房委文件2016年第1號）

5. 有委員表示，是次會議其中一份文件是於截止提交文件的日期後提交的，她對主席彈性處理討論文件表示歡迎，並希望其他委員會也能因應突發事件的發生，於會議上討論有關議題。

6. 主席表示會因應情況需要，以特事特辦方式處理突發事件。

7. 主席表示，本屆工房委的職權範圍已於本年1月5日獲屯門區議會通過。由於並無修訂建議提出，主席請委員備悉上述職權範圍。

(B) 成立 2016-2017 年工商業及房屋委員會轄下工作小組

（工房委文件 2016 年第 2 號）

8. 主席請委員就是否保留文件所述的工作小組發表意見，並表示領匯管理有限公司已改名為領展資產管理有限公司（下稱「領展」）。

9. 有委員表示，同意成立文件所述的三個常設工作小組。

10. 由於並無反對意見，工房委通過成立職業安全及健康工作小組、屯門經濟發展工作小組及大廈管理工作小組。上述三個工作小組均為常設工作小組，任期至2017年12月31日。

11. 主席請委員就各工作小組召集人提名候選人。
12. 徐帆議員提名李洪森議員出任職業安全及健康工作小組召集人，陶錫源議員及張恒輝議員和議，李洪森議員接受提名。
13. 由於沒有其他提名，主席宣布李洪森議員自動當選。
14. 曾憲康議員提名何君堯議員出任屯門經濟發展工作小組召集人，李洪森議員、甘文鋒議員及蘇嘉雯議員和議，何君堯議員接受提名。
15. 由於沒有其他提名，主席宣布何君堯議員自動當選。
16. 馮沛賢委員提名程志紅議員出任大廈管理工作小組召集人，巫成鋒議員和議，程志紅議員接受提名。
17. 由於沒有其他提名，主席宣布她本人自動當選。
18. 主席詢問委員是否同意繼續成立非常設工作小組以監察領展的改建工程，並表示非常設工作小組的任期不可超過八個月。主席表示，上屆工房委曾表示應繼續監察領展的改建工程直至工程完成為止，而現時蝴蝶商場的改建工程仍未完成。
19. 有委員表示，同意繼續成立監察領展改建工程工作小組，然而希望將「監察現時領展在區內出售停車場」納入職權範圍內。
20. 另有委員指出，安定邨的補建行人通道上蓋工程仍未開展，前安定商場的磁力門工程亦未完成。她續指出領展不出席屋邨管理諮詢委員會會議，就此認為有需要繼續成立上述工作小組以跟進問題，並同意修改職權範圍。
21. 主席建議於工作小組會議上就職權範圍作出討論，然後交由工房委通過。
22. 委員提出首輪意見如下：
 - (i) 表示由於領展的改建工程尚未完成，故同意繼續成立非常設工作小組以監察領展的改建工程，並在工作小組會議上仔細討論職權

範圍。當中有委員認為若有需要討論領展的非工程項目，如恆常措施、收費問題等，應提交文件在工房委會議上討論；

(ii) 表示除了領展工程的跟進工作外，亦關注領展將轄下街市的管理外判及該等街市的租用情況，認為這對居民有深遠影響。她指出領展轄下的街市及商場管理情況須予以長期跟進和監察，故建議於兩年後考慮取消屯門經濟發展工作小組，然後將監察領展的工作小組改為常設工作小組；以及

(iii) 指出除改建工程外，領展的許多營運問題如屋邨道路管理及商場招商安排，亦帶來不少影響。就此，認為工作小組不應只監察領展的改建工程，故應改名為「監察領展營運事宜工作小組」。

23. 副主席對領展不出席會議表示遺憾，並表示區議員對領展的設施和配套曾提出不少意見，然而領展並無正面回應。他建議取消非常設的監察領展改建工程工作小組，另設新的非常設工作小組以便更全面地監察領展對社會的影響。

24. 有委員表示同意繼續成立非常設工作小組以監察領展，並建議就領展的工程、招商及營運事宜，在前、中、後期都進行監察。

25. 主席請委員先決定是否同意繼續成立非常設工作小組以監察領展的改建工程，抑或成立新的非常設工作小組。主席表示，應先成立工作小組，然後才替工作小組命名。

26. 有委員建議另設工作小組，例如監察領展營運事宜工作小組。

27. 主席表示，上屆成立的監察領匯改建工程工作小組已停止運作，請委員決定是否有需要成立新的非常設工作小組。若委員認為工作小組名稱所涵蓋的範圍不夠廣泛，例如未能包括監察領展的街市及停車場的運作，稍後可再行討論。

28. 有委員對上屆監察領匯改建工程工作小組召集人的表現表示讚許，並指出工作小組曾召開九次會議，在要求領展改善電磁門及補建有蓋行人通道方面亦見成果。此外，她指出領展尚有仍未跟進的事宜，希望無須待下一次工房委會議確認後才舉行工作小組會議討論。

29. 主席表示，可於工作小組會議上討論之前跟進的事項。

30. 有委員表示，由於各委員對領展提出多方面的意見，就此建議將工作小組命名為「監察領展工作小組」。當中有委員表示，職權範圍可交由工作小組討論。

31. 主席請委員決定是否通過成立監察領展的非常設工作小組。由於沒有委員反對，故工房委通過成立非常設工作小組以監察領展。主席請委員討論工作小組的名稱。

32. 委員提出第二輪意見如下：

- (i) 認為「監察領展工作小組」的名稱所涵蓋的範圍過於廣泛，並表示較關注領展於屯門區的營運事宜，包括改變建築物的設計等，故認為「監察領展營運事宜工作小組」較合適；
- (ii) 建議把工作小組命名為「監察領展營運及管理工作小組」。另有委員認為名稱包括的內容愈明細，職權範圍將愈狹窄；以及
- (iii) 指出上屆成立監察領匯改建工程工作小組的原因是關注領展於商場的改建工程，然而由於工房委亦關注領展改建工程對居民的影響，故建議在職權範圍訂明：「監察領展在屯門區商業部分及相關的公共設施進行的改建工程」。他指出工作小組並非要干涉領展的商業運作，區議會亦無權管理領展的營運。他認為不用執着於工作小組的名稱，認為職權範圍較重要。

33. 主席表示請委員就工作小組的名稱進行表決，並表示秘書處收到龍瑞卿議員授權張恒輝議員代為表決的投票通知書。

34. 經表決後，主席宣布結果如下：

工作小組名稱	票數
監察領展改建工程工作小組	1
監察領展營運事宜工作小組	5
監察領展工作小組	18
監察領展營運及管理工作小組	1

35. 工房委通過採用「監察領展工作小組」作為工作小組的名稱。主席指上屆監察領匯改建工程工作小組召集人表示，領展有關工程仍未完成，故有意擔任監察領展工作小組的召集人以繼續跟進有關事宜。

36. 李洪森議員提名龍瑞卿議員出任監察領展工作小組召集人，曾憲康議員和議。

37. 由於只有一項提名，主席宣布龍瑞卿議員自動當選，並表示希望她盡快召開工作小組會議。

38. 主席請秘書處於會後發信邀請委員加入上述工作小組，並呼籲委員踴躍參與，按時出席工作小組會議。秘書處

(會後補註：秘書處已於本年2月15日發信邀請各委員加入上述三個工作小組。)

(C) 蝴蝶商場和街市應大眾化

(工房委文件2016年第3號)

(運輸及房屋局常任秘書長(房屋)辦公室獨立審查組的書面回應)

(領展的書面回應)

39. 主席表示，秘書處於會前收到領展和運輸及房屋局常任秘書長(房屋)辦公室獨立審查組(下稱「獨立審查組」)的書面回應，並已將上述的書面回應分發各委員參閱。主席另表示，獨立審查組已更改名稱。

40. 文件提交人對成立監察領展工作小組表示歡迎。他表示香港房屋委員會(下稱「房委會」)轄下的商場現時由私人公司管理，問題陸續浮現，例如商場改建後引入連鎖店，令舊式老店消失。他指出蝴蝶商場進行翻新工程後，整個商場沒有非連鎖店的食肆，因此擔心大排檔於本年三月進行改建工程後情況亦將如此。他認為領展現時全面引入連鎖店，與建立屋邨商場的原意背道而馳。就此，他建議去信領展，要求蝴蝶商場、街市及大排檔於翻新及重建工程後吸納大眾化、多元化的商戶，並保留小商戶的生存空間，另租金釐定應以小商戶及居民的負擔能力為依歸，而領展日後改建其他商場和街市時亦應注意上述情況。此外，他希望獨立審查組等有關部門審慎審批領展改建工程的申請。

41. 有委員表示去屆監察領匯改建工程工作小組曾跟進通道問題及商場營運等事宜。他希望領展及房屋署能就工程事宜盡早向地方組織及議會交代。此外，他希望領展無論是否在公共屋邨營商，均要考慮地區特色及居民的負擔能力，並建議與商場內的商戶多作溝通交流。

42. 主席表示，領展沒有委派代表出席是次會議，然而已於會前提交書面回

應，另獨立審查組亦已提交書面回應。由於監察領展工作小組已經成立，委員可在工作小組上繼續討論題述事宜，工作小組亦會邀請領展代表出席會議。

43. 委員首輪查詢及意見綜述如下：

- (i) 表示既然工作小組的報告亦須提交工房委，於工房委討論此事宜亦無不可。另這份討論文件主要的對象是領展，對領展沒有委派代表出席會議表示不滿，譴責領展藐視區議會，並建議轉交大會主席處理；以及
- (ii) 擔心領展透過改建工程霸佔房屋署的地方，並指出安定商場進行改建工程時，領展已霸佔整條行人路，而行人路屬於公共空間。就此，建議去信要求領展提交蝴蝶街市及大排檔的改建圖則。

44. 主席同意領展應就此議題出席會議，徵詢委員是否希望去信要求領展提交改建圖則。她表示可先在工作小組上跟進此議題，並指出以往領展曾出席工作小組及工房委會議，而領展於是次會議前已通知因事缺席會議，並已提交書面回應。

45. 委員第二輪查詢及意見綜述如下：

- (i) 指出蝴蝶邨大排檔將於三月進行改建工程，如待工作小組開會時才要求領展提交圖則，擔心為時已晚。就此，希望工房委於會後立即去信要求領展提交圖則；
- (ii) 認為無須替領展解釋缺席原因，並指出領展已霸佔安定邨和友愛邨的公眾通道，導致房屋署須協助補建有蓋行人通道。此外，若蝴蝶邨大排檔於三月進行改建工程，擔心工作小組趕不及提出意見，另領展或有權拒絕提交圖則。就此，認為領展應向工房委提交圖則，若委員發現領展霸佔公眾通道，須要求領展立刻停止有關行為；
- (iii) 同意須關注蝴蝶邨大排檔等改建工程，認為工作小組可立即召開會議處理問題，並要求領展提交圖則。他指出領展的改建工程須由政府部門批核，因此，若領展拒絕提交圖則，負責審批的地政總處或房屋署須作出回應。他認為領展在進行其他工程時可參考以往經驗；以及
- (iv) 認為去信負責監察領展改建工程的獨立審查組是最適當的做法，

否則待領展回覆時，蝴蝶邨大排檔的改建工程已經展開。他表示獨立審查組須留意蝴蝶邨大排檔的改建工程，包括領展使用公眾通道的情況。

46. 主席總結表示，工房委通過去信獨立審查組、屯門地政處及領展反映有關情況，並要求有關方面提供工程圖則。另一方面，鑑於蝴蝶邨大排檔將於三月進行改建工程，主席希望委員盡快加入監察領展工作小組，並請召集人盡快召開會議作出跟進。

（會後補註：有關信件已於2月23日發出。領展的書面回應見附件一。）

V. 報告事項

(A) 屯門區私人大廈管理工作報告 (工房委文件 2016 年第 4 號)

47. 有委員對屯門區私人大廈管理工作表示讚賞，並認為大廈管理是重要的一環。他希望有關方面能繼續關注業主立案法團（下稱「法團」）改選後的銜接問題，認為法團推行的措施應以大廈管理及居民利益為出發點。他希望屯門民政事務處（下稱「民政處」）能加強支援，並建議民政處與法律方面的專業人士商討，以便向居民提供法律服務。他又建議各個屋苑將工程資料上載網上平台，以供公開查閱。

48. 民政處翟敏儀女士回應表示，會向民政事務總署（下稱「民政總署」）反映委員的意見。她指出現時民政總署已於各區推行各項大廈管理服務，並希望能加強調解及網絡平台等方面的服務，為私人大廈業主提供進一步支援。

49. 有委員查詢劏房有沒有呎數限制，以及屯門區私人大廈管理工作報告有沒有調查劏房所衍生的問題，並對業主提出檢控。

50. 民政處翟女士回應表示，就報告所載的「與大廈管理有關的求助或諮詢個案統計——劏房問題」部分，若民政處接到業主的查詢，會轉介相關部門回應。

51. 委員續查詢除業主外，其他人士（如租客）能否就劏房問題要求政府部門提出檢控，並認為應有渠道讓市民提出檢控要求。

52. 主席請民政處翟女士將委員的意見記錄在案。

53. 另有委員指出上述報告所載有關法團委員間的糾紛共十宗，就此向民政處查詢解決方法，並指出報告沒有提供已成功解決的個案的數字。

54. 民政處翟女士回應表示，民政處會就委員間的一般糾紛提供調解服務，希望雙方能和平理性地討論。此外，民政總署亦會安排專業人士提供調解服務，有需要的市民可提出申請。

55. 主席請民政處跟進委員提出的意見。

民政處

(B) 屋宇署報告

(工房委文件 2016 年第 5 號)

56. 委員備悉上述工作報告。

VI. 其他事項

(A) 屯門區租置屋邨的小販管理問題

(工房委文件 2016 年第 6 號)

(領展的書面回應)

57. 主席表示，鑑於良景邨於2月2日發生因驅趕無牌小販而導致小販與管理員間的衝突事件，屯門西北分區委員會（下稱「西北分區委員會」）於2月3日舉行會議後，認為出席會議的代表未能解決良景邨小販問題，故希望將議題提交區議會討論，秘書處已於席上把西北分區委員會主席給她的信函分發給各委員省覽。主席續表示，其實是次會議的議程已於2月2日發出，但由於事件於2月7日至9日出現惡化，事態嚴重，故同意把是項議題列入是次會議的議程內。此外，秘書處於會前收到領展的書面回應，並已將該書面回應分發各委員參閱。

58. 文件提交人指，良景邨非法熟食小販問題存在多年，現時情況嚴重影響市民安全——近日除了發生小販與管理員的衝突事件外，更有小販拔掉石油氣罐的氣喉，作勢點火引爆。由於事件不單牽涉眾多部門，包括房屋署、食物環境衛生署（下稱「食環署」）及消防處，亦牽涉管理公司、法團等，故認為有關方面應協調處理問題，而有關的政府部門亦應正視問題。他續查詢消防處如何避免嚴重事件發生，以及如何在上述情況下保障市民安全。

59. 委員首輪意見及查詢綜述如下：

- (i) 認為領展置身事外，並指出街市的管理工作已外判予建華集團控股有限公司（下稱「建華」），事件牽涉的管理員正是建華所聘請的。她查詢管理員的身分及工作性質，並表示領展至今仍不承認知悉有上述管理員的存在。此外，有居民表示當管理員追打小

販及記者時，警方沒有處理，希望警方作出解釋，並質疑警方任由管理員處理小販問題。另有委員表示，有傳聞指事件牽涉黑社會問題，希望警方作出交代；

- (ii) 指出良景邨小販問題存在多年，然而因該處為私人地方，有拘控權的部門，包括房屋署、警方、食環署均不予理會，而有驅趕權的法團和管理公司卻又不能解決問題。另有委員指出有執法權的食環署及負責管理的領展則對問題置之不理；
- (iii) 認為領展租戶繳交昂貴租金，若附近有非法擺賣的小販會減低其合法經營的商業利益。此外，小販非法擺賣食物牽涉衛生問題，若食物處理不當會引致疾病。雖然如此，鑑於現時的社會風氣，應在執行法例與保留小販謀生空間兩者之間求取平衡，以免帶來社會問題。他建議參考天光墟，在食環署及康樂及文化事務署的管理下推行先導計劃，提供地方讓小販經營，以疏導民怨。他認為應根據社會環境的改變，活化制度，而這正是區議會可締造的新局面；
- (iv) 表示良景邨居民指邨內很多道路被封，令出入不便，查詢這是長期抑或短期措施；
- (v) 表示收到有居民指，2月7日及8日良景邨良景市集及附近一便利店對出位置有無牌小販被打，然而現場警員並無執法。她與另一位議員於2月9日晚上八時至翌日凌晨三時到上述位置了解情況，發現當時沒有食環署人員執法，警員於八時至十時分布於附近便利店空地巡邏，十時退場至良景社區會堂，與此同時，一班身穿外套的管理員拿着鐵馬進來，表示受良景邨法團委託，要求於五分鐘內清場，否則採取行動。她指出當晚有約100名警員在場，查詢警方為何不採取行動。由於沒有警方代表出席是次會議，希望工房委與警方跟進委員的憂慮。另當晚管理員打人情況嚴重，查詢警方或負責管理該範圍的機構如何防止這情況再次發生。此外，她要求有關方面交代上述位置的管理權，並指出食環署、警方及房屋署均不予理會，當日亦不見良景邨法團的相關人士在場。她認為若工房委討論沒有結果，應提交區議會大會討論；
- (vi) 指出過去街市及違例擺賣工作小組曾討論小販問題。追源溯始，應討論是否支持非法熟食小販，此為政策問題。他指出富泰邨小販問題亦存在多年，認同須保留地道小食文化，故曾在過去區議會大會上建議設立夜市。既然社會上突然如此關注小販問題，認

為區議會應倡導於屯門設立夜市，並作妥善管理，此舉既能杜絕無牌流動熟食小販問題，亦能避免因驅趕小販導致爭執；

(vii) 認為有小販在法團管理的私人地方出現，法團難辭其咎。她表示現時不知道管理員是否持有牌照，另有居民指管理員態度差劣，上班佩戴口罩。此外，查詢警方為何只在外圍巡邏，認為發生如此嚴重的打鬥事件，法團應即時向警方求助；以及

(viii) 指出屋邨內無牌熟食小販問題存在多年，西北分區委員會亦不時討論，於衝突發生前已要求成立工作小組處理問題。就此查詢房屋署特遣行動小組可否在有先例可循的情況下執法，並查詢食環署能否在食物安全的大前提下採取行動。他期望能妥善處理無牌熟食小販問題，以及區議會能就此推行夜市等先導計劃。此外，查詢有關部門可否採取更多聯合行動，積極處理及改善小販擺賣黑點。另指出西北分區委員會於明天舉行會議，屆時法團、管理公司及領展代表將出席會議，澄清管理員是否持有牌照等事宜。

60. 有委員表示，西北分區委員會曾召開兩次會議以討論此事宜，然而仍未能處理問題，故才要求提交工房委討論，期望有更高層次的部門代表解答問題。此外，她對領展和警方不出席會議表示可惜，認為是次會議解決不到問題。

61. 文件提交人建議房屋署派小販特遣隊長駐良景邨，而食環署亦長駐有小販隊，認為若願意投放資源，問題自可解決。另建議有關部門聯同管理公司及法團優化解決問題的方案，以防止問題惡化。此外，建議覓地興建具特色的小販熟食中心，認為此舉亦能帶來就業機會。

62. 另有委員認為問題源於當時小販管理不夠完善，加上部門架牀疊屋，執法不力，故難以解決問題。無論乾貨抑或熟食小販，若是無牌便應被檢控。他希望政府精簡架構，決心解決問題，並應澄清該地方的管理權，讓市民理解政府將如何處理問題。若部門不執法，便不能對小販起阻嚇作用。他另指出現時業權的持份者忍無可忍，驅趕小販不果，部門又無力執法，故自行解決問題，並認為若發生衝突事件，應向警方求助，以免警方被指袖手旁觀。此外，他認為這原是小販問題，若各部門不解決，只會令問題惡化，擔心會發生全港小販暴亂。

63. 主席表示，警方雖未能於是次會議即時作出回應，但工房委會將委員意見轉達警方，而明天舉行的西北分區委員會會議亦有警方代表出席，會就事件在該會議再次向警方提問。此外，主席表示於會前與另一位議員收到

由屯門社區網絡、屯門社區關注組及一班關注人士提交民政處的信件，就農曆新年期間良景邨公眾地方的管理問題提出意見，她表示會將信件轉交相關部門處理。

64. 文件提交人指，小販手持石油氣罐並拔掉石油氣喉，可能會導致爆炸或火警，然而消防處當時卻回覆表示沒有火警發生，並無問題。他對此表示關注，並查詢消防處的職責，希望處方能保障市民安全。

65. 房屋署周鳳貞女士的回應綜述如下：

- (i) 指出良景邨是「租者置其屋計劃」下已出售的屋邨並已成立法團，亦已委聘管理公司負責邨內的日常管理及維修等工作，現時獲委聘的管理公司為港深聯合物業管理公司（下稱「港深」）。屋邨商場，包括良景商場及現時稱為「良景市集」的街市已於2005年出售予領展，其日常管理事宜由領展負責。領展其後將良景街市外判予建華，作為街市整體的承租商，於2015年11月建華進行街市翻新工程，領展引領建華與法團簽訂了六個月的服務協議（由2015年10月16日至2016年4月15日），劃出並授權良景市集對出良景邨公眾範圍予建華負責，向一直在該範圍聚集的小販作出管控。此外，良景市集於本年1月21日開始營業，市集內亦設有售賣熟食及本地小食的檔位；
- (ii) 表示房屋署作為良景邨的業主之一，屬於其中一個持份者，每月須繳交管理費予法團。法團委聘的管理公司理應按合約提供服務，包括邨內公眾地方的日常管理。無牌小販的擺賣位置屬於邨內公眾地方，由法團負責管理，因此，遏止無牌小販擺賣應由法團委聘的管理公司（即港深）負責。然而在特別需要的情況下，署方特遣行動小組會視乎情況及資源的許可下，才會考慮聯合其他部門提供適當支援。長遠而言，管理公司應根據管理服務合約，與保安服務公司及領展協調處理小販管控工作；以及
- (iii) 表示房屋署作為政府部門，須有效運用公帑，而署方特遣行動小組的資源亦屬公帑，受到各方的監管。若署方一方面繳交管理費，另一方面卻動用特遣行動小組的資源，屬於雙重付出。為確保公共資源恰當使用，非法小販的管理工作由法團及領展在所屬範圍負責較為恰當。

66. 食環署梁萬年先生表示，良景邨不屬於食環署小販管理的工作範圍，而食環署於良景邨並無業權。署方的小販管理工作是處理於公眾街道非法擺賣的小販，並按此編配人手，食環署小販隊只向於公眾街道擺賣的小販採

取執法行動。良景邨為地政總署撥予房屋署的用地，邨內部分單位屬於出租公屋，房屋署作為大業主，須履行邨內的管理工作，包括處理小販擺賣、通道阻塞及環境等問題，亦有責任協助及監管法團委任的管理公司。另房屋署亦有拘控小販及檢取小販生財工具的權力。

67. 主席表示，食環署於西北分區委員會會議上曾作出相同回應，認為食環署於是次會議上應就食物製作、非法食物工場方面作出回應。

68. 食環署林蕙琪女士回應表示，良景邨無牌熟食小販以流動形式擺賣，不屬於食環署規管申領牌照的範疇，應由相關部門採取有效的取締行動，從源頭徹底杜絕屋邨的無牌小販。

69. 消防處陳威南先生表示，處方對保障市民的生命及財產責無旁貸，當中包括處理緊急事故。若需要處方提供協助，可於會議上商討行動細節。此外，他表示若緊急車輛通道被圍欄阻塞而令處方的行動受阻，處方會採取相關的執法行動，並指出上星期曾進行路面測試，消防車輛行經良景商場一間便利店旁的緊急通道時受阻，處方已採取執法行動。

70. 主席向屯門地政處（下稱「地政處」）查詢食環署所指的地界資料。

71. 地政處莫慶祥先生回應表示，房屋署代表已清楚說明公眾地方由法團管理，而法團亦已將該地方交由港深負責管理，故在地界方面沒有爭議。

72. 主席表示她是查詢公眾地方的地權屬於哪一方，而非管理權。

73. 房屋署周女士表示，良景邨屬於租者置其屋計劃下出售的屋邨，其公契已列明公眾地方的業權屬於每一位業主共同擁有，但由法團代表並委聘港深負責日常的管理工作。此外，她指良景邨現時有6 000多個住宅單位，並已出售4 000多個單位。

74. 主席表示，知悉該公眾地方的業權屬於所有業主。

75. 委員第二輪意見及查詢綜述如下：

- (i) 指出法團已將現時討論的地方授權政府部門執法，部門不應藉辭推搪。此外，他多謝消防處表示在有需要時會提供協助，建議處方每天派員駐場。另指食環署及房屋署推卸責任，並向房屋署查詢何謂適當運用資源，認為部門應下決心處理問題；

- (ii) 指出房屋署就解決事件責無旁貸，不能把責任推給法團和管理公司。當中有委員指根據土地註冊處的記錄，署方於良景邨的業權份數約為43%，即為大業主，有權以5%的業權份數召開業主大會處理事宜另有委員認為法團由市民組成，而市民並非專業人士，故建議房屋署主導處理事件，亦希望其他部門提供支援。此外，認為須檢討政策，解決問題，以免令事件惡化；
- (iii) 表示同意須適當運用政府資源，然而在緊急及嚴重的情況下應動用資源以處理問題。有委員對部門的回應表示失望，認為部門推卸責任，而現時管理公司和建華只有驅趕權而無拘控權。另有委員認為問題並未解決，希望制定對策，避免問題再次出現，甚至演變成旺角小販事件；
- (iv) 認為是次會議跟西北分區委員會會議均沒有結果。她指出房屋署出售良景邨及法團接收良景邨前，小販問題已存在，認為房屋署有責任協助法團處理這「燙手山芋」。她建議署方特遣行動小組每晚派兩名職員到場，以阻嚇小販；
- (v) 指出現時法例存有很多漏洞。首先，現時的法例只監管保安員而非管理員，他質疑是否掛上管理員牌便不受法例規管。第二，房屋署未有盡力解決問題，署方本可利用業權份數召開特別會議譴責港深管理不善，查詢署方作為大業主為何不提供協助。第三，食環署表示不會發食物製作牌照予流動小販，此為政府的小販政策。從上可見，事件牽涉法例、政策及部門職權責任問題，故強烈建議提交大會再作跟進；
- (vi) 認為應立即禁止外來人士進入私人地方。由於管理公司管理不善，建議法團立即召開業主大會更換管理公司。另有委員認為法團更換管理公司不能解決社會問題。有委員亦指，良景邨曾數次更換管理公司，然而小販問題依舊未能解決；
- (vii) 對私人公司處理佔用地方問題及使用武力的情況表示關注；
- (viii) 指出法團是由一班小市民、小業主成立，其水平、能力和認知並不足以解決重大的社會問題。法團曾向房屋署和食環署求助，所得回應均表示事情與它們無關。他指出當年由於房屋署、食環署、警務處、民政處及地政處等部門召開跨部門會議，才能處理大興邨小販問題；

- (ix) 建議民政處統籌各部門與法團和管理公司代表開會商討如何解決是次事件。另有委員指出不論是街市違例擺賣、單車違例停泊，還是約20年前的大興邨小販擺賣事件，最終亦是由民政處統籌處理。就此，建議民政處盡快召開由各政府部門出席的地區管理委員會會議，由民政事務專員主導，聯合各個部門處理問題。此外，須就管理員問題去信警方，要求交代如何處理，而民政處應主動將信息以書面形式交予警方處理。另有委員指出過去民政處曾有效統籌及處理事件，然而不是經常運用這方法；
- (x) 表示經常接到居民投訴小販問題，責怪政府各部門沒有認真處理小販問題，導致發生是次管理員和小販衝突。他指出問題在於小販違例擺賣及屋邨管理不善。他認為法團沒有盡力管理，期望房屋署運用更多資源以拘控及驅趕小販。此外，食環署並非完全沒有責任，該署可從非法熟食擺賣是否符合公共衛生條例方面着手處理。他另表示現時很多資訊指該處有人進行「地下管理」，令問題難以杜絕；
- (xi) 指出十年來一直討論富泰邨小販問題，但食環署至今仍未有執法，房屋署亦表示該地方與它無關。若部門仍持這種態度，即等於告訴有意從事小販行業的人可隨意在不同屋邨擺賣；以及
- (xii) 認為法團應處理問題，建議法團豎立「私人地方，閒人免進」的警告牌，以即時處理問題。此外，若現時仍有小販擺賣，法團應立刻報警，要求警方協助執法。若管理員沒有牌照仍可在屋苑執行任務，屬於管理不善。

76. 主席表示有委員要求民政處於地區管理委員會上討論此事宜。

77. 民政處古潔儀女士表示，由民政事務專員擔任主席的地區管理委員會，各部門代表均會出席該會議。她表示會向專員反映委員的憂慮和關注，並轉達希望在地區管理委員會上與各部門商討有關事件。

78. 房屋署周女士表示，雖然署方的特遣行動小組過往亦曾與食環署及警方於良景邨採取聯合行動，但鑑於農曆新年期間發生的集體打鬥事件，及懷疑有黑社會介入，亦有不同團體於網絡媒體呼籲市民加入聲援，事件不是一般的小販擺賣問題；署方的立場認為事件應交由警方處理較為合適。

79. 主席指有委員查詢房屋署作為大業主，會否召開業主大會解決問題。

80. 房屋署周女士回應表示，業主大會並非根據業權份數召開。若會議並非經由主席或秘書召開，則需5%業主同意才能召開，而且是以人頭而非業權份數計算。現時良景邨業主超過4 000人，需要超過200位業主同意才能召開臨時大會。此外，她表示聽到委員對法團的意見，但不宜在此代法團回答，表示會將意見在管理委員會上向法團反映。

81. 主席請房屋署澄清，房屋署現有2 000名租戶，即有2 000名業主，是否代表已可召開會議，抑或房屋署的身分只是一名業主，故未能召開會議。

82. 房屋署周女士回應表示，雖然現時共有約三分之一業戶仍是房屋署的租戶，但房屋署只是一名業主身分，在管委會上只能以其中一名業主的身分投票，而非按業權份數投票，在業主大會則可按業權份數投票。

83. 主席表示，知悉房屋署縱有2 000多名租戶，但其身分只是一名業主，故不符合以5%召開業主大會的規定，而房屋署在投票方面則擁有最多票數。

84. 有委員表示部門間存在各自為政的風氣。她不反對先由民政處聯絡相關部門開會討論，但質疑存在多年的問題是否能在討論中得到解決，建議若民政處統籌各部門後仍不能解決事件，可向有法定權力監察部門的申訴專員公署反映，否則難以令部門切實解決問題。

85. 主席建議將事件交由民政處主導的地區管理委員會跟進，並表示工房委及西北分區委員會將繼續跟進此事宜。主席認為若各部門能同心協力解決無牌小販問題，便不會發生像農曆新年期間的衝突事件，希望各有關部門、良景邨法團、管理公司及領展能合力解決無牌小販問題。

民政處

（會後補註：地區管理委員會已於本年2月25日舉行會議討論此議題。）

86. 有委員查詢可否每晚安排兩名特遣行動小組職員駐場。

87. 房屋署周女士回應表示，在有特別需要的情況下，署方特別行動小組會視乎情況及資源，考慮與其他部門採取聯合行動以提供支援。

88. 主席表示，希望房屋署即時增加支援，與總部商討採取適切行動，特事特辦。此外，工房委將去信警方，以查詢有關管理員問題及警方執法的情況。

房屋署
秘書處
警務處

（會後補註：上述信件已於本年3月2日發出。有關的書面回應見附件二。）

89. 議事完畢，主席在下午12時12分宣布會議結束。下次會議日期為2016年4月11日。

日期：2016年3月17日

檔號：HAD TM DC/13/25/CIHC/16

本函檔號：D1/P02/BE/16-0710

來函檔號：HAD TMDC 13/10/CHIC/16

新界屯門屯喜路一號
屯門政府合署二樓
屯門區議會工商業及房屋委員會
程志紅主席

程主席：

有關：蝴蝶廣場及街市優化工程事宜

多謝 貴會於本年 2 月 23 日有關題項事宜的來信，並夾附 貴會第 2 次會議議員的關注事項，本公司現謹覆如下:-

屯門 H.A.N.D.S 廣場(即前身安定及友愛商場) 優化工程事前已向房屋署獨立審查組及相關政府部門申請，並獲批准。議員所指的行人通道乃屬於領展物業範圍，而有關改建工程並無佔用公共地方。

蝴蝶街市優化工程事前亦已向相關政府部門申請及獲批准始進行，預計工程於本年 4 月上旬完成 (臨時街市除外，該處翻新工程約於本年 7 月完成)。由於此項優化工程圖則涉及商業資料，本公司抱歉未能提供相關工程圖則。

就查詢所指的蝴蝶邨大排檔，本公司不時接獲投訴，指相關商戶佔用公眾地方經營、阻塞行人通道等。該等行為不但影響公眾安全，還違反相關租約條款。本公司曾多次對有關商戶作出警告及要求糾正上述違規事宜。有關租約將於本年 3 月 31 日屆滿，故與商戶商討租務協議時，前述違反租約條款的行為，將成為本公司考慮要素之一。本公司未有計劃翻新蝴蝶邨大排檔，現正與有意承租人士及商戶洽商合適的租務方案及相關經營設施。

多謝 貴會對上述事宜的關注。如有任何查詢，請致電 3977 4845 與本人聯絡。

領展資產管理有限公司
社區關係經理



蔡少明

2016 年 3 月 11 日

本署檔號：(25) in NTN TM 22/6/3
來函檔號：
電話：3661 5780
圖文傳真：2464 7523



香港警務處
屯門警區
新界屯門杯渡路100號

新界屯門屯喜路一號
屯門政府合署二樓209室
屯門區議會秘書處

屯門區議會轄下
工商業及房屋委員會
程志紅主席：

回覆有關屯門區租置屋邨的小販管理問題

貴會於二零一六年三月二日的傳真已收悉。就委員會於第62、63、65、77及90段提出的意見，屯門警署回覆如下。

於二零一六年二月二日至二月九日晚上期間，良景市集外聚集了大批市民，為了保障市民的生命安全及維持公眾秩序，警方採取人群管理措施，以防止不同意見人士有進一步衝突。

在二月二日至二月九日期間發生的「普通襲擊」、「襲擊致造成身體傷害」及「公眾地方行為不檢」六宗案件共涉及七名年齡介乎十九歲至六十九歲男性傷者。警方至今共拘捕九名年齡介乎十九歲至五十二歲男性疑犯。這些案件已交由屯門區重案組作跟進調查。

警方已向良景商場及街市有關的管理公司了解情況，查核在良景市集內進行管理工作人員的身份。警方正在調查有關案件並諮詢法律意見。如有足夠證據顯示任何人未持有保安人員許證而從事保安工作，將對違法人士及其僱主或公司進行檢控。

警方高度關注並密切留意良景邨的情況，已加強軍裝及便裝人員巡邏，一旦發生破壞社會安寧或涉及刑事的罪行，將立即採取行動，果斷執法。

如有任何疑問，請致電 3661 5780 與屯門警區警民關係主任蔡俊華總督察聯絡。

警務處處長



(蔡俊華) 代行

副本抄送：

屯門民政事務處民政事務專員

二零一六年三月十八日