

屯門區議會
2016-2017 年工商業及房屋委員會
第四次會議記錄

日期：2016 年 6 月 6 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 10:13	會議結束
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 9:35	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 9:51	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 9:39	會議結束
林頌鎧先生	屯門區議員	上午 9:32	會議結束
徐 帆先生	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 9:31	會議結束
陳文華先生，MH	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 9:30	上午 10:12
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 10:04	會議結束
蘇嘉雯女士	屯門區議員	上午 9:30	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
馬盧金華女士	增選委員	上午 9:30	會議結束
馮沛賢先生	增選委員	上午 9:48	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 10:00	會議結束
陳暹恆先生	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
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

張恒輝先生
甘文鋒先生
張永佳先生

屯門區議員
屯門區議員
增選委員

應邀嘉賓

周嘉明先生
趙坤宣先生
蔡少明先生

領展資產管理有限公司高級停車場經理
領展資產管理有限公司高級社區關係經理
領展資產管理有限公司社區關係經理

列席者

古潔儀女士
李鳳儀女士
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

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(市中心) 2
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)

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。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4月11日舉行的第三次會議的會議記錄

4. 工房委一致通過上述會議記錄。

IV. 續議事項

(A) 有關要求取消入邨限制事宜

（上次會議記錄第 17 至 44 段）

（房屋署的書面回覆）

5. 主席歡迎領展高級停車場經理周嘉明先生、高級社區關係經理趙坤宣先生及社區關係經理蔡少明先生出席會議。此外，主席表示，工房委於上次會議通過請房屋署作主導，就委員提出的意見與領展商討解決方案，並於是次會議上匯報。

6. 有委員表示曾於上次會議查詢房屋署是否將安定邨道路售予領展，當時房屋署代表回應說是，與署方是次提交的書面回覆所言不同，希望房屋署澄清。此外，他指出兆安苑並非由房屋署或領展管理，對兆安苑居民回家時受閘桿限制表示關注。

7. 另有委員指出，安定邨道路屬於房屋署，並指出上述道路的管理欠佳，導致交通擠塞問題嚴重。她表示房屋署書面回覆指已沒有大型貨車於凌晨時分進入屋邨，署方亦沒有收到居民就這方面的投拆，然而與事實不符，居民投拆指有多輛大型貨車每逢星期五、六、日駛進屋邨。此外，她表示上述道路是屯門區的心臟地帶，影響周邊環境，故要求屋邨經理關注安定邨的道路管理。

8. 房屋署鄭翠琮女士回應表示，就委員的提問，她已於上次會議記錄內

澄清署方只是將道路上的車位售予領展，而並非將整條道路出售。道路上車位的時租收費歸領展，管理方面的收入（如鎖車、發告票等）則屬「公用部分」的收入。

[會後補註：房屋署表示，「公用部分」是指房屋署與領展共同擁有業權部分。]

9. 領展周先生回應表示，就兆安苑居民回家道路受限制一事，法團建議仿效仁愛堂劉皇發夫人小學的安排，即向有關人士分發智能卡（或磁帶票），以便他們可進入相關範圍而無須受30分鐘的限制。他表示領展會根據協議與管理公司設置過路安排，而兆安苑業戶亦可與房屋署及有關管理公司透過協商作出類似安排。

10. 有委員表示，房屋署代表對會議記錄作出了修訂，上次會議記錄第23段有關安定邨道路的擁有權與房屋署代表在會上的發言內容不同，而第43段「她表示屋邨經理正聯絡領展及兆安苑業主立案法團代表」中，「正在」之意是會後所添加的。此外，他希望領展代表與兆安苑法團認真商討上述事宜。

11. 另有委員表示，希望房屋署向有關方面反映並解決安定邨道路擠塞及噪音問題。此外，她建議署方與領展提升道路管理的質素，使道路保持暢通。

12. 房屋署鄭女士就會議記錄第23段表達不清，令委員有混淆的情況而致歉，故已修正有關會議記錄。至於第43段「她表示屋邨經理正聯絡領展及兆安苑業主立案法團代表」是指安定邨屋邨經理當時正在約見兆安苑業主及領展代表，然而因領展代表臨時缺席，令會議未能召開。此外，在停車場管理方面，指引雖就5.5噸的車輛設限，但沒有限制車輛進出的時間。雖然如此，署方已經與領展商議，晚上11時後不准重型車輛進入屋邨上落貨物，以免對居民造成滋擾。

13. 主席表示是次會議記錄將會把上次會議記錄所載述的意見及房屋署代表回應的字眼記錄在案。此外，她表示領展代表指願意於會後約見房屋署代表深入討論情況。主席建議將有關事宜交由監察領展工作小組跟進，以便提高效率。

14. 身兼監察領展工作小組（下稱「工作小組」）召集人的委員表示，工作小組正在跟進此事，並已於上次工作小組會議要求房屋署與領展商討入閘問題。她表示工作小組可繼續跟進，然而希望領展代表能出席工作小組

會議。

15. 主席查詢領展代表會否出席工作小組會議，以便盡早解決有關事宜。

16. 領展代表回應表示，會就此項議題出席工作小組會議。

17. 有委員認為應於會議記錄附加資料，以交代房屋署代表修訂了上次會議記錄所載的發言，此外，如房屋署代表希望修改上次會議記錄的發言，應提交附加文件。

18. 主席表示會議記錄很重要，日後應將修訂放於會後補註部分。此外，她請工作小組繼續跟進題述事宜。

19. 有委員表示，希望於領展代表離席前商討H.A.N.D.S（即前安定商場）磁力門工程進度。

20. 主席表示，這並非是項議題的討論範圍，建議交由工作小組一併跟進。

21. 身兼工作小組召集人的委員表示，工作小組一直跟進有關事宜，並希望領展代表於下次工作小組會議上作出回應。

22. 有委員指出，剛才領展代表只表示會就題述事宜出席工作小組會議，擔心代表於討論題述事宜後便會離席。

23. 領展代表表示，將於工作小組會議上一併回應H.A.N.D.S磁力門工程事宜。

24. 主席請工作小組繼續跟進有關事宜。

監察領展
工作小組

V. 討論事項

(A) 再次要求研究重建大興邨及原邨安置 **（工房委文件 2016 年第 13 號）** **（房屋署的書面回覆）**

25. 文件提交人表示，不少大興邨居民反映希望房屋署能重建大興邨，並原邨安置居民。他指出近40年樓齡的大興邨非常殘舊，有居民反映邨內的大廈經常有混凝土剝落和漏水的情況。雖然房屋署書面回覆指大興邨的結構基本安全，然而他憂慮十多二十年後大興邨須經常維修翻新，保養費只

會愈來愈高。此外，他指出大興邨商場、停車場和巴士站佔地甚廣，浪費許多土地資源，若房屋署、香港房屋委員會（下稱「房委會」）及發展局能一同研究重新規劃，可令房屋供應量大幅增加。就此，他認為研究重建大興邨有迫切需要，希望部門積極研究，並原區妥善安置居民。

26. 委員首輪意見及查詢綜述如下：

- (i) 指出大興邨分為兩期，第一期樓齡接近39年，第二期接近37年，邨內其中七座樓宇的結構特別令人關注，查詢房屋署是否有意就大興邨樓宇結構方面進行維修，以及有否就屋邨的保安、電力供應及電梯翻新等方面訂定新指標。他表示即使署方有意重建或遷拆樓齡接近40年的大興邨，相信亦需要很長時間向屋邨管理諮詢委員會、分區會及區議會進行諮詢。此外，他指出屯門區新發邨因太舊而被清拆，原址改建為西鐵總站；另蝴蝶邨、湖景邨、友愛邨和安定邨是繼大興邨後落成的屋邨，樓齡全部接近35年，他希望房屋署交代35年樓齡或以上的屋邨的重建安排；
- (ii) 指出政府於2013年3月發表的報告指有22個屋邨被納入「有潛在重建需要」的名單，但該22個屋邨實際上並沒有重建的迫切性，正如是次房屋署的書面回覆指，這些屋邨的樓宇結構沒有問題，只是具有發展潛力而已。他認為「潛力」是指這一些屋邨並未用盡地積比率，若能重建，可增加公屋的供應量，但大興邨的地積比率幾乎已用盡，若能重建，亦未必能提供更多公屋單位，相信因而沒有被納入該22個屋邨內。鑑於大興邨是屯門第二個落成的屋邨，他欲查詢房委會會否將樓齡視為決定樓宇是否有潛在重建需要的指標。若會，相信亦須經一段很長時間才能提交區議會討論，故現時應至少踏出第一步，並提供時間表。此外，屯門大部分屋邨均於1977年至1983年落成，若要重建，幾乎會同一時間開始，故希望以大興邨作為範例，讓屯門居民知悉重建的計劃及原區安置的安排；
- (iii) 表示希望續議此議題，請有關的政策局代表出席會議交代重建計劃及回應委員的提問。有委員認為署方的書面回覆資料不足，沒有交代不同屋邨的情況，以及須符合什麼條件才會被納入「有潛在重建需要的屋邨」，希望署方能提供補充資料；以及
- (iv) 認為政府其實無心覓地興建公屋，卻推說地區人士阻撓建屋。她表示大興邨有大幅空地可進行加建，可成為其他屋邨的參考

例子。她另以葵盛邨為例，指該邨清拆後重建，居民獲原邨安置，除了為居民提供更多空間外，亦增加了公屋的供應量。就此，她希望房委會和發展局研究地積比率，以便計劃重建大興邨或其他屋邨。

27. 主席表示，房屋署的書面回應太簡略，只寫「房屋署回應」，並無下款，對此表示不滿。此外，主席表示將續議此議題，請房屋署委派與議題相關的代表出席會議。

28. 房屋署鄭女士表示，署方一直就屋邨的室內保養採取全方位的日常家居維修計劃。室外保養方面（包括外牆、公用部分等），亦由工程部作「有計劃的維修」，並一直持續進行有關工程。另大興邨早年已完成升降機現代化工程，蝴蝶邨亦將會被納入這計劃內。署方暫未有計劃重建大興邨，她會將委員的意見向「邨代表」反映，希望「邨代表」能出席下次工房委會議。她續表示，發展局透過查詢系統請房屋署就文件作出回應，房屋署已將有關回應回覆發展局，另會與局方商討，以便於下次會議提供更詳盡資料。

29. 主席表示，「邨代表」未必能作出決策，亦不能決定是否能將大興邨納入有潛在重建需要的屋邨之列。決策事宜屬有關的政策局的工作範疇，希望局方能派代表出席會議。

30. 委員第二輪意見及查詢綜述如下：

- (i) 要求解釋何謂「邨代表」，另指出大興邨有很多空間，故希望增建數座樓宇，以及原邨安置居民。他請局方研究地積比率是否已經用盡，並請局方及屯門地政處（下稱「地政處」）於下次會議提供相關資料，以供討論；
- (ii) 認為重建大興邨及原區安置居民的目標良好，但若與房屋署討論，未來20年亦不會有結果。他指出香港樓宇有50年壽命，之後可透過保養維修延長壽命約10至20年（大興邨的樓宇至少還有20年以上的壽命）。由於當年興建公屋是一項龐大的投資，所涉範疇十分多，難以動輒重建，例如彩虹邨、馬頭圍邨和真善美邨，只有十多層樓，樓齡超過60年，難以重建。此外，他認為原區安置有困難，當時新發邨推行原區安置遇到許多不滿聲音。就此，他認為委員應考慮如何維修保養屯門的屋邨，以及如何開闢更多空間。他又指當年大興邨的土地是由開墾菠蘿山而來，查詢能否進一步開墾菠蘿山，以爭取土地資源；以及

- (iii) 認為政府應考慮覓地興建公屋，查詢為何不考慮於大興邨巴士站空地多建一幢公屋，並認為先研究重建一個屋邨未嘗不可。此外，她希望於下次會議續議此議題。

31. 主席表示，工房委將於下次會議續議此議題，請房屋署與相關的政策局商討，並請局方派代表出席會議。由於地積比率問題或牽涉地政處的職權範圍，希望地政處亦查看相關的地積比率，並於下次會議補充有關資料。

32. 有委員認為文件提交的內容正確，委員無須替政府回應有關計劃是否可行。此外，他查詢「邨代表」的意思，並認為部門代表發言必須清晰，不然會影響會議記錄的撰寫。

33. 房屋署鄭女士回應表示，「邨代表」是指大興邨的屋邨經理或副經理，即屋邨代表。

34. 主席表示，下次工房委會會議將續議此議題，請相關的政策局委派負責重建房屋的代表出席會議，回應委員的提問，並請地政處補充地積比率的資料。

VI. 報告事項

(A) 工商業及房屋委員會轄下工作小組報告 (工房委文件 2016 年第 14 號)

(i) 職業安全及健康工作小組

35. 委員備悉上述工作報告。

(ii) 屯門經濟發展工作小組

36. 委員備悉上述工作報告。

(iii) 大廈管理工作小組

37. 委員備悉上述工作報告。

(iv) 監察領展工作小組

38. 召集人表示，由於領展沒有出席工作小組於4月27日舉行的會議，故透過轉述的方式向領展反映工作小組成員的意見，並由房屋署與領展進行商討。她對領展代表表示將出席下次工作小組會議表示高興，期望各有關方面的代表出席會議，令跟進項目能取得進展。

39. 有委員感謝召集人盡力跟進地區民生事宜。她表示上兩次會議只向領展反映意見，對領展將出席工作小組會議表示高興，希望領展跟進有關事宜，並希望工作小組做得更好。

40. 主席宣布通過上述四個工作小組的報告。

(B) 屯門區私人大廈管理工作報告
(工房委文件 2016 年第 15 號)

41. 委員備悉上述工作報告。

(C) 屋宇署報告
(工房委文件 2016 年第 16 號)

42. 委員備悉上述工作報告。

VII. 其他事項及下次會議日期

43. 有委員指出冷氣機滴水問題嚴重，查詢食物及環境衛生署（下稱「食環署」）可否協助於屋苑勸諭居民改善冷氣機滴水問題。

44. 主席表示，這是食環署的工作範疇，若是私人樓宇冷氣機滴水問題，可先向管理處投訴，管理處會轉介食環署。由於工房委沒有食環署代表出席會議，而問題與環境、衛生及地區發展委員會（下稱「環委會」）相關，委員可提交文件予環委會討論。

45. 議事完畢，主席在上午10時19分宣布會議結束。下次會議日期為2016年8月1日。

日期：2016 年 7 月 8 日

檔號：HAD TM DC/13/25/CIHC/16