

屯門區議會
2018-2019 年工商業及房屋委員會
第四次會議記錄

日期：2018 年 6 月 4 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 9:30	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 9:30	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 9:30	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 9:55	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 9:30	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
何君堯議員, JP	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 9:30	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 9:43	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 9:34	會議結束
陳浩庭先生	增選委員	上午 9:30	會議結束

賴嘉汶女士	增選委員	上午 9:30	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
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		

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聯絡主任(市中心)2
羅仁傑先生	屋宇署署理高級屋宇測量師/E5
鄭翠琮女士	房屋署房屋事務經理(屯門四)
華莉珍女士	廉政公署新界西北辦事處高級廉政教育主任
蒲凱欣女士	勞工處署理勞工事務主任(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

龍瑞卿女士，MH	屯門區議員
梁嘉泰先生	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被記錄在會議記錄內。

II. 委員請假事宜

3. 秘書報告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年第三次會議記錄。

IV. 續議事項

(A) 要求房屋署完善君泰樓及停車場相連走火樓梯保安漏洞問題 **（工房委文件 2018 年第 10 號）** **（工房委 2018-2019 年第三次會議記錄第 14 至 18 段）**

5. 主席表示，房屋署在上次會議提及會為文件所述的四條走火梯加裝閉路電視及設立保安巡查簿，以及為13號梯申請加裝防盜閘。她請房屋署匯報上述安排的進展。

6. 房屋署鄭翠琼女士回應表示，署方曾為8號、10號及13號梯申請加裝防盜閘。鑑於擬在8號及10號走火梯增設的防盜閘會阻礙走火通道，有關申請不獲獨立審查組批准，但13號梯的申請則已獲批准。署方的工程師正與工程承辦商落實施工安排，並會聯絡警方進行實地視察並就安裝防盜閘提供建議。她指管理公司在2017年曾邀請警方到上址視察，並就改善保安情況提供意見，其後警方已提供意見予領展資產及管理有限公司（下稱「領展」）考慮，目前署方的工程師正等候領展提供可行的方案。

7. 文件提交人表示，房屋署較早前已在屋邨管理諮詢委員會會議中交代上述安排，他會再聯絡領展跟進有關情況。

8. 主席總結表示，此議題會由文件提交人在屋邨管理諮詢委員會會議繼續跟進。

(B) 要求房屋署盡快解決富泰邨走廊照明光管貨源不足問題
(工房委文件2018年第11號)

(工房委 2018-2019 年第三次會議記錄第 19 至 23 段)

9. 主席表示，房屋署在上次會議提及光管供應商在本年4月中可提供屯門區所有公共屋邨訂購的光管。她查詢屯門區公共屋邨光管缺貨的問題是否已獲解決。

10. 房屋署鄭女士回應表示，屯門區九個屋邨當中，除了富泰邨及寶田邨外，其餘屋邨均有預留光管存貨。各公共屋邨在2017-18年度合共訂購了萬多枝光管，當中只有富泰邨遇到缺貨的情況。截至2018年3月31日，屯門區光管的存貨尚餘1,559枝。考慮到光管供應商貨源不足會影響屋邨管理，署方已終止與有關供應商的合約及安排重新招標，而富泰邨亦已於2018年4月19日收到所欠的2,500枝光管。

11. 文件提交人對只有富泰邨遇到光管缺貨的情況表示驚訝，並要求房屋署回應責任誰屬，以及如何避免同類情況再次發生。他表示富泰邨在2018年4月19日收到的2,500枝光管已快耗盡，認為光管的質量太差，而每當他向屋邨經理查詢上述情況時，屋邨經理均支吾以對。

12. 房屋署鄭女士回應表示，她所提供的資料分別來自採購部、屋邨經理及物業管理公司，而她亦是剛剛才得悉光管質量欠佳的問題。由於屯門區的光管仍有存貨，如個別屋邨遇上光管缺貨的情況，屋邨經理可考慮向仍有存貨的屋邨借用，或使用備用現金購買。

13. 委員就房屋署的回應提出以下的意見及查詢：

- (i) 認為各屋邨應預早計算所需的存貨量，並由房屋署中央統籌，不應向其他屋邨借用或要求屋邨經理自行購買；
- (ii) 指出富泰邨光管缺貨而大興邨卻有7,000多枝存貨，反映署方應把存貨妥善分配予各屋邨。他另指署方所訂購的光管質量差劣，認為富泰邨在短時間內耗盡2,500枝新購光管一事實實在令人難以置信；
- (iii) 認為富泰邨收到的光管很大機會是次貨，認為署方需徹查供應商的貨源，以及向個別屋邨經理了解有關情況；以及
- (iv) 認為署方建議光管缺貨的屋邨暫時向其他屋邨借用的做法不妥善，促請署方檢視有關制度。

14. 主席促請房屋署盡快徹查上述情況，以及向相關的屋邨經理及管理公司進一步了解，然後在下次會議匯報調查結果。 房屋署

V. 討論事項

(A) 建議改善「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」 (工房委文件 2018 年第 15 號)

15. 文件的第一提交人表示，文件除建議改善「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」，亦建議優化「改善居住空間調遷計劃」。前者供人均居住面積少於5.5平方米的公屋住戶申請，後者供人均居住面積少於7平方米的住戶申請。他指出香港房屋委員會（下稱「房委會」）在2015年將「改善居住空間調遷計劃」的名額由2,000個削減至1,000個，並將有關名額同時開放予兩個計劃的申請者。如該年「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」的申請超過1,000宗，將不會再有名額供「改善居住空間調遷計劃」的申請者使用。他認為房委會推出計劃卻沒有預留足夠名額，等同給予申請者假希望，建議委員會將申請名額重新調高至2,000個，並在審批申請時考慮住戶擠迫度以外的因素，以及簡化申請程序。

16. 委員就文件的建議提出不同意見，有關內容綜述如下：

- (i) 指出部分住戶透過「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」及「改善居住空間調遷計劃」（下統稱「調遷計劃」）申請調遷多年，但仍未獲批，建議房委會參考輪候資助房屋的模式，向此類計劃的申請者分配編號，讓他們不用每年重新遞交申請；
- (ii) 表示很多住戶每年皆會遞交申請，但每次結果都令他們感到失望，查詢房委會會否為多次提交申請的住戶作特別安排；
- (iii) 指出英國、日本及台灣的人均居住空間分別為75平方呎、199平方呎及140平方呎，遠比房委會所訂的5.5平方米及7平方米為高，認為當局應提高有關標準；
- (iv) 指出房委會近年興建的公屋單位大部分都是四人以下的單位，以致沒有足夠的大單位供擠迫戶申請調遷；
- (v) 贊成房委會在審批「調遷計劃」的申請時引入更多考慮因素。另查詢去年修訂的「富戶政策」是否有助紓緩上述計劃的申請；
- (vi) 認為公屋單位供應不足是問題的主因，促請當局盡快覓地建屋（例如將高爾夫球場改建為公共屋邨），以紓緩住戶居住環境擠迫的情況；

- (vii) 建議署方職員主動聯絡去年曾申請「調遷計劃」的住戶，詢問他們是否仍需要申請調遷，待有調遷安排時才進行資產審查，以減少對申請者造成的不便及減省署方的行政成本；
- (viii) 查詢最近五年符合「調遷計劃」申請資格的住戶數目及其申請數字；
- (ix) 反映有申請者收到署方通知可前往辦事處登記調遷，但到達辦事處後，職員卻表示登記名額已滿。她認為上述做法很不人道，促請署方盡快改善；
- (x) 建議署方定期開放「調遷計劃」供住戶申請，不應只在計劃接受申請前才在屋邨張貼海報，避免有調遷需要的住戶錯過提交申請的機會；
- (xi) 指出部分住戶的家庭成員婚後會將配偶或子女加入戶籍，因而成為了擠迫戶，認為房委會應訂定有關政策；
- (xii) 表示自己是房委會資助房屋小組的成員，並指房委會在2017-18年將「調遷計劃」的名額削減，而非文件所述的2015年；
- (xiii) 表示截至2016年年中，全港約有3,600戶擠迫戶，佔全港公屋住戶約0.49%，低於房委會所訂立的0.55%的成效指標。他認為在房屋資源短缺的情況下，並沒有條件調高「調遷計劃」的名額；以及
- (xiv) 查詢署方記錄中，「調遷計劃」的申請者最長的輪候時間是多少。

17. 房屋署鄭女士回應表示，房委會資助房屋小組委員會（下稱「委員會」）於2016年10月31日的會議上檢視了「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」及「改善居住空間調遷計劃」。考慮到公屋申請者平均輪候時間持續上升，加上現有租戶的基本住屋需要已得到照顧，委員會同意由2017-18年度起，將「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」及「改善居住空間調遷計劃」合併，每年預留約1,000個單位供此計劃作調遷之用，有關安排有助盡早釋放更多單位以供編配予申請者。至於現有租戶方面，他們仍可透過調遷計劃改善居住環境，擠迫家庭的人均居住面積如在5.5平方米或以下，並曾透過「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」申請調遷六次但都未能獲批；或擠迫家庭的人均居住面積如低於4平方米或以下，署方會即時安排他們調遷至合適居住面積的單位。

18. 房屋署鄭女士續表示，當處理「調遷計劃」的申請時，房屋署會按合資

格申請租戶的居住密度，以電腦排列單一隊伍，以決定申請者自選單位的優先次序（即居住密度較高的家庭可首先揀選單位）。若居住密度相同，則以人數較多的家庭為先；如兩者相同，則以現有租約起租期較早者為先。如三者皆相同時，則以電腦隨機排序為準。調遷計劃旨在改善公屋租戶的居住空間，故以申請家庭的居住密度、家庭人數及居住年期等基準作為揀選單位優先次序的依據是較公平和合理的做法。為簡化申請程序，按現行做法，若申請者曾於一年內遞交其他須要通過全面經濟狀況評審及符合「無擁有住宅物業」的申請，並通過審批，而其家庭狀況、收入及資產並無變動，則申請者可獲豁免遞交入息及資產證明文件，惟仍須經屋邨辦事處或分區租約事務管理處核實。

19. 委員就此議題提出第二輪意見如下：

- (i) 表示即使人均居住面積少於5.5平方米的擠迫戶亦未必能即時獲得調遷，而鑑於房屋署未能提供相關數據，他希望工房委續議此議題，並邀請房屋署的相關代表出席會議，聆聽委員的意見，從而對居民的情況有更深入的了解；
- (ii) 查詢房屋署是否有計劃檢討「調遷計劃」，以及是否設有通報機制，讓社區人士及市民能得悉「調遷計劃」的修訂；
- (iii) 認為署方未有回應會否定期推出「調遷計劃」及改善行政程序；
- (iv) 指出部分住戶在內地結婚後，申請內地的配偶及子女來港並把他們加入戶籍，以致變成擠迫戶，認為署方如沒有足夠單位可供住戶申請調遷，便不應容許住戶申請增加戶籍；以及
- (v) 查詢可否為申請調遷的擠迫戶設立輪候機制。

20. 房屋署鄭女士回應表示，截至2017年9月底，全港約有4,000個擠迫戶，約佔所有公屋租戶的0.53%，低於房委會在2017-18年度訂立的成效指標0.55%。至於居住密度低於每人7平方米（以室內樓面面積計算）的公屋住戶，其數目已由2006年推出「改善居住空間計劃」前的約40,000戶減少至2017年9月底的約23,700戶。她重申「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」及「改善居住空間調遷計劃」的目標並不相同，基於資源所限，署方未能保證所有申請人均能挑選合適的單位。

21. 主席總結表示，多位委員對「調遷計劃」提出不同的意見，但房屋署未能充分回應。她認為「調遷計劃」的名額並不足以應付需求，促請房屋署在規劃新的公共屋邨時，增加大單位的數量，以及增建公屋。她表示工房委將續

議此議題，並建議房屋署安排相關代表出席下次會議，回應委員的查詢。

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 2018 年第 16 號)**

(i) 職業安全及健康工作小組

22. 委員備悉上述工作小組報告。

(ii) 屯門經濟發展工作小組

23. 委員備悉上述工作小組報告。

(iii) 大廈管理工作小組

24. 身兼上述工作小組召集人的主席表示，工作小組本年會繼續透過在屯門區30個地點設置街站，宣傳「大廈管理通」手機應用程式。屯門民政事務處會協助統籌上述工作，並會透過電郵及傳真邀請委員參與宣傳活動。

25. 有委員表示，去年的「大廈管理通」手機應用程式推廣活動十分受歡迎，她查詢工作小組會否為宣傳活動製作海報，供議員張貼於辦事處，以便讓市民得悉有關資訊。

26. 主席回應表示，工作小組會為議員提供宣傳海報。根據過往經驗，部分市民的手機沒有流動上網服務，故街站會提供無線網絡供市民即時下載及安裝「大廈管理通」手機應用程式。

27. 有委員查詢「大廈管理通」手機應用程式所載的《建築物管理條例》（第344章）是否最新的版本。

28. 主席回應表示，《建築物管理條例》(第344章)的修訂建議仍有待立法會通過，有關諮詢文件已上載至「大廈管理通」手機應用程式內。當上述修訂獲通過後，工作小組會安排更新。主席感謝委員支持上述宣傳工作，並鼓勵委員踴躍就「大廈管理通」手機應用程式提出意見，以增加下載人次。

29. 主席宣布通過文件內的工作小組報告。

**(B) 屯門區私人大廈管理工作報告
(工房委文件 2018 年第 17 號)**

30. 委員備悉上述工作報告。

(C) 屋宇署報告
(工房委文件 2018 年第 18 號)

31. 委員備悉屋宇署有關報告的內容。

VII. 其他事項及下次會議日期

32. 議事完畢，主席在上午10時42分宣布會議結束。下次會議日期為2018年8月20日。

屯門區議會秘書處

日期：2018 年 7 月 17 日

檔號：HAD TM DC/13/25/CIHC/18