

屯門區議會
2016-2017 年工商業及房屋委員會
第五次會議記錄

日期：2016 年 8 月 1 日(星期一)

時間：上午 9 時 33 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 9:44	會議結束
李洪森先生，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 9:30	上午 11:04
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 9:34	上午 10:41
何杏梅女士	屯門區議員	上午 9:38	會議結束
林頌鎧先生	屯門區議員	上午 9:36	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
何君堯先生，JP	屯門區議員	上午 10:07	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 9:42	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 9:40	會議結束
巫成鋒先生	屯門區議員	上午 9:51	會議結束
楊智恒先生	屯門區議員	上午 9:31	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	上午 11:42
馬廬金華女士	增選委員	上午 9:30	上午 11:15
馮沛賢先生	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	會議結束
吳國仁先生	增選委員	上午 10:05	會議結束
陳邐恆先生	增選委員	上午 9:30	上午 11:46
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

張永佳先生

蔡承憲先生

增選委員

增選委員

應邀嘉賓

莊錫明先生

余國培先生

王德才先生

賀慧玲女士

王文遠先生

房屋署高級工程監督

房屋署物業服務經理(物業服務)(屯門及元朗)(1)

房屋署房屋事務經理(屯門三)

房屋署副房屋事務經理(租約)(元朗一)(4)

房屋署房屋事務主任(租約)(元朗一)(5)

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)

羅仁傑先生

鄒昭亮先生

鄭翠琮女士

何植東先生

莫慶祥先生

屋宇署屋宇測量師/E5-4

消防處青山灣消防局局長

房屋署房屋事務經理(屯門四)

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」）第五次會議。此外，主席代表工房委感謝已調任的勞工處勞工事務主任（勞資協商促進）陳國強先生過去為工房委作出的貢獻，並歡迎接替他的何植東先生。

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6月6日舉行的第四次會議的會議記錄

4. 工房委一致通過上述會議記錄。

IV. 續議事項

(A) 再次要求研究重建大興邨及原邨安置

（上次會議記錄第 25 至 34 段）

（地政總署的書面回覆）

（房屋署的書面回覆）

5. 主席表示工房委於上次會議通過邀請相關政策局委派負責重建房屋的代表出席會議，並請屯門地政處補充地積比率的資料。

6. 有委員對房屋署的書面回覆表示失望，指出大興邨樓齡接近40年，現時只是要求研究未來重建的可行性，而非要求即時重建，但房屋署卻以會牽涉複雜的法例、地契及公契問題為由，表示不會進行研究。他敦促有關部門研究全港舊屋邨的重建事宜，宏觀處理公屋不足的問題。

7. 主席指房屋署書面回覆表示現時未有題述事宜的最新資料，故未能進一步討論。她表示，若房屋署在全港屋邨重建政策或大興邨重建計劃方面有最新資料及進展，有關部門代表應先在工房委的會議報告及諮詢。此外，她查詢屯門地政處莫慶祥先生是否須要補充相關地積比率的資料。

8. 屯門地政處莫先生表示沒有補充。

9. 主席總結表示，如房屋署就重建政策或大興邨重建計劃有最新進展，請署方代表先在工房委或屯門區議會大會的會議報告。

V. 討論事項

(A) 要求增建公屋及交代公屋輪候數據
(工房委文件 2016 年第 17 號)
(房屋署的書面回覆)

10. 有委員指雖然政府數據顯示現時公屋輪候時間平均為3.9年，但有不少人士（包括長者）的輪候時間已超過3.9年。她要求縮短公屋輪候時間，盡快增建公屋。

11. 主席表示，所有委員均希望公屋輪候時間能夠縮短，但這需要各方面配合。

12. 文件提交人指市民經常反映指公屋輪候時間不只3.9年，當中單人及四人家庭輪候時間最長。由於他們沒有能力自置物業，加上租金昂貴，故多有怨言。她指政府現時所建的多是單幢式住宅，要求盡快增建資助房屋，包括公屋和居屋，以安置大批輪候公屋的市民。

13. 委員的意見及查詢綜述如下：

- (i) 指出第54區分階段發展，第2號地盤將於明年落成並於第二季入伙，另有數個地盤現正進行平整地盤工程。他請房屋署交代第54區將提供多少個單位。此外，第54區原本預留了土地興建十所學校，現時減至兩所，認為政府能輕易改變土地規劃用途。他又指出，洪水橋預計有多個地盤亦將興建公屋，認為署方應先交代洪水橋研究報告的詳情；
- (ii) 指出全港房屋短缺，輪候公屋人士有增無減，有些已輪候七八年。她指出輪候公屋人士的收入不可超過入息上限，即使只是超出一元也不可，就此希望香港房屋委員會（下稱「房委會」）修改政策，彈性處理。她另建議政府多建房屋，例如可考慮重建大興邨以提供更多公屋單位，而房委會亦應研究為何有需要人士難以獲編配公屋申請編號，以及申請人雖符合公屋申請資格卻須長時間輪候的原因；
- (iii) 表示游說政府覓地建屋有困難，對公屋供應量比預期少感到失望。署方回覆指公屋輪候時間平均約3.9年，但亦有符合資格卻仍須輪候五六年的情況，就此查詢核心家庭輪候時間長的原因，以及類似情況是否很多。她另表示房屋署每次的回覆幾乎都相同，令她難以回

應居民就使用空置公屋的查詢；

- (iv) 指出大興邨及山景邨對出空地現時才進行土地平整工程，並非如市民所期望，另指出2019-2020年公共房屋數量下降，擔心將來配屋時間或會更長。香港人口增加令公共房屋需求愈來愈大，不同政黨議員應建議政府在充分諮詢民意後，盡快釋放更多土地增建公屋，以改善房屋問題；以及
- (v) 查詢公屋現時是否有世襲制度，若戶主及租客退租或離世，有關的公屋單位將如何處理。他表示若公屋可世代相傳，加上新的申請，輪候公屋人士只會不斷增加，故建議檢討整體公屋政策。

14. 房屋署鄭女士的回應綜述如下：

- (i) 表示有些空置單位是由配房組管理的，這些單位須預留給有特別需要的住戶，故未能加以編配；以及
- (ii) 指出根據現行重批新租約政策，若公屋戶主去世，其家庭成員須進行全面入息審查，如通過該審查，可繼續於單位居住並繳交原有租金，若超出限額，須繳交倍半或雙倍租金；如不能通過全面入息審查，署方會收回單位，並要求他們於12個月內另覓住所。她另表示會將委員的意見向申請組反映。

15. 主席請房屋署鄭女士於下次會議邀請申請組人員出席會議，以提高效率。她指現時差不多有超過30萬個家庭申請公屋，公屋輪候數字日增，要求署方執行文件所載建議，如增建公屋及資助房屋，並提供第54區及洪水橋以至全港將會興建的公屋數量，另查詢是否有其他建屋計劃。此外，她希望房屋署能增加資源和人手，加強處理濫用公屋個案。

房屋署

16. 文件提交人建議去信運輸及房屋局（下稱「運房局」），要求加快覓地興建公屋及縮短公屋輪候時間。

17. 主席總結表示，工房委通過去信運房局以反映委員的意見，並請房屋署鄭女士邀請署方申請組人員出席工房委下次會議，直接回應問題。鑑於第54區地盤及其他地盤的公屋將相繼落成，希望署方提供新增房屋供應量的數字，以供委員知悉。

(B) 要求盡早推行標準工時
(工房委文件 2016 年第 18 號)
(勞工及福利局的書面回覆)

18. 主席表示，「工時政策方向諮詢」（第二階段諮詢）剛於 7 月 24 日完結，標準工時委員會現正收集資料並進行研究。

19. 文件提交人對沒有政策部門代表出席會議表示不滿。她指現時香港人工時太長，一星期工作約 50 小時，工作 60 至 100 小時亦很常見，而超時工作多數沒有薪金補償。長期長時間工作會影響僱員的家庭生活及身體健康。若推行合約工時，僱員或為保工作，無論工時多長亦會同意合約安排，故未能解決工時長的問題。就此，她要求盡快立法制定標準工時及訂立超時工作補償制度。

20. 委員的意見及查詢綜述如下：

- (i) 指出最近報章報道一名 26 歲女子因每天超時工作，不幸去世，並指不斷工作會令身體和精神不勝負荷。她指勞工界諮詢工會曾表示有 57% 受訪者支持每週工作 44 小時（即一星期工作五天半，星期一至五工作八小時，星期六工作四小時）。她敦促政府立例推行每週 44 小時標準工時，讓僱員能享天倫樂；
- (ii) 指出工時影響個人健康、家庭相處及社會和諧，並表示曾參與香港中文大學醫學院的研究，發現香港人工時太長，身體勞損問題較周邊地區的人多，而國際勞工組織則建議一星期工作 40 小時。他指本年 4 月 15 日勞工界舉行標準工時諮詢大會，出席的三百多個工會當中有 95% 支持應就標準工時立法，57% 支持訂立每週 44 小時的標準工時，72% 支持超時工作應有 1:1.5 的薪金補償。他認為合約工時不等於亦不能夠取代標準工時，要求就標準工時立法，並應將標準工時訂為每週 44 小時，超時工作有 1:1.5 的薪金補償。此外，他建議將法定工時以月份作為計算基礎，並按行業實際情況作安排；
- (iii) 指出題述事宜曾於去屆工房委討論，而有關動議卻未獲通過。她認為立法並不困難，質疑為何至今仍未就標準工時立法，認為立法會應敦促政府為標準工時立法。她指合約工時隨時會令僱員失去工作和收入，只有標準工時才能保障僱員利益；
- (iv) 表示早前瑞士銀行發表報告指香港的工時全世界最長。根據 2012 年標準工時政策研究報告及其後標準工時委員會自行擬備的報告，香港僱員工時很長。他對標準工時委員會由 2013 年成立至今只推出合約工時表示失望及反對，認為合約工時不但不能解決工時長的情

況，更將情況合理化。他另指標準工時委員會第一階段的諮詢結果顯示有七成受訪人士贊成就標準工時立法，查詢第二階段諮詢的結果，以及政府將如何跟進有關結果；

- (v) 表示贊成文件的建議，認為合約工時無法取代標準工時，以酒樓侍應為例，他們每天上班12小時，一星期工作六天，即每週工作約72小時，即使在合約列明工時亦未能減少工作時間，而長時間工作會影響身心健康。若將標準工時立法，僱主如違法屬刑事罪行；若只推行合約工時，根據合約法，或只屬民事訴訟，而僱員難以和僱主打官司。此外，他指標準工時委員會成立兩年多以來，只提出諮詢「工時政策方向」，而非討論如何就標準工時立法進行諮詢，對此表示失望；
- (vi) 認為若要解決工時長、生活和工作失衡的問題，應訂立最高工時而非標準工時，否則只要僱主提供薪金補償，僱員仍須繼續工作。他指現時就標準工時的計算和定義仍未有共識，舉例指英國的海陸空交通行業所訂立的工時都各不相同，而英國的標準工時是以17個星期計算（歐盟的標準工時是以四個月計算），並舉例問假如導遊帶領兩日一夜的旅行團，這樣是否超出以44小時計算的標準工時。此外，他表示有建議指管理和行政的工種可獲豁免計算標準工時，然而上述工種的定義亦未有共識。他認為在這情況下難以立例，故贊成推行合約工時，並指出標準工時委員會於2015年發表的報告顯示，有92%僱員贊成由僱主和僱員共同磋商標準工時；
- (vii) 表示香港60至80年代經濟飛升，是由於人們拼搏、不計較，並指香港和日本的工時同樣長，故兩地的經濟達世界領導地位。他表示政客叫喊口號無可厚非，但在自由市場下僱員若認為工時長可選擇轉工。他另指香港推行最低工資導致物價飛升，認為訂立標準工時是香港沒落的開始，因標準工時會令成本暴升，使香港的競爭力下降，故認為有需要制訂平衡的政策；
- (viii) 表示議員於議會表達的是市民的意見，僱員的角色是被動的，只有立法制訂標準工時，才可保障僱員利益；
- (ix) 指出委員提及的標準工時立法的技術問題，由最低工資立法時已不斷重複，但現時最低工資已經立法，希望政府或標準工時委員會不要以此為藉口。他查詢最低工資劃一立法至今遇到甚麼技術問題，並認為應根據實質資料討論標準工時立法會否令香港沒落；

- (x) 表示所反映的是香港市民所面對的問題，故認為應暫時規管工時。他表示所有事情都可以解決，只視乎需時多久達成共識。如要求立法，各個政黨可就標準工時立法的技術問題提供答案；
- (xi) 指出最低工資曾被質疑會令成本增加，但實施後，每兩年才調整一次。他贊成訂立每週44小時標準工時，但同時亦認為須重視香港的經濟自由，讓行業有調整工時的空間，故應在標準工時以外設立補償制度。他另指現今僱員不專注工作，故未能按時完成工作，認為在訂立標準工時的同時應設立考勤制度，保障雙方利益；
- (xii) 質疑為了香港的經濟發展而犧牲市民的身體健康是否值得，並認為經濟發展與工時沒有必然關係。當僱員連續工作八小時，生產效率便會逐漸下降，故建議設立輪班制度，反對以合約工時取代標準工時，認為應盡快就標準工時立法；以及
- (xiii) 對有委員指提出標準工時的要求是政客所為表示氣憤及不能接受，並指有勞工顧問委員會成員在標準工時委員會內商討不果而不再參與討論。她認為市民身體健康是政府的資產，十分重要，而標準工時必須推行，細節可再作商討。

21. 勞工處何先生表示，會將意見向勞工及福利局（下稱勞福局）及標準工時委員會秘書處反映。他表示，標準工時委員會剛於本年7月24日完成第二階段諮詢。獲委聘的獨立顧問公司正整理及分析收到的意見，供標準工時委員會參考以撰寫報告並提交政府。標準工時委員會在第二階段諮詢就以下四個工時政策方向諮詢公眾：（一）只實行「大框」（以立法方式規定僱主及僱員必須簽署書面僱傭合約，當中須包括指定的工時僱傭條款，如超時工作補償安排）；（二）只實行「小框」（是否需要其他適當措施例如制訂工時標準及超時工資率，進一步保障一些工資較低、技術較低及議價能力較低的基層僱員）；（三）在建議推行「大框」的基礎上，同時推行「小框」；及（四）不推行「大框」及「小框」，但建議推行其他有關工時的政策／措施（例如：按行業需要制訂自願性指引）。標準工時委員會對以上探討中的方向持開放態度及未有定案，並會在充分考慮在第二階段諮詢所收到的意見和其他相關資料後，才撰寫向政府提交的報告。

22. 主席總結表示，請勞工處何先生向勞福局反映委員的意見。

VI. 報告事項

- (A) **2016 年房屋署屯門區公共租住屋邨管理工作大綱**
（工房委文件 2016 年第 19 號）

23. 主席歡迎房屋署高級工程監督莊錫明先生、物業服務經理（物業服務）（屯門及元朗）1余國培先生、房屋事務經理（屯門三）王德才先生、副房屋事務經理（租約）（元朗一）4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。

24. 房屋署鄭女士以投映片（附件一）簡介工作大綱。

25. 有委員認為與房屋署物業部人員缺乏溝通，令跟進工作難以進行，並對兩年來都未曾與山景邨物業經理會面表示不滿。他另指現時快將刮颱風，物業經理卻吩咐人員上樓搭棚，罔顧安全。他指所有樓宇出售後均有七年的結構保養期，山景邨出售11年，其間因外牆剝落導致有人頭部受傷入院，故於2014年開展保養工作，但至今有四座樓宇仍未進行保養。山景邨業主立案法團（下稱「法團」）就此已於本年7月4日去信房屋署署長，但至今仍未獲回覆。此外，他查詢景定樓的樓齡已達40多年，如進行外牆維修工程時搭建數十個棚架，其大廈結構會否受影響。另指出工程人員要求住戶讓他們進入單位搭棚，造成滋擾。此外，由於現時是風雨季節，容易令棚架倒下或引起火警，擔心影響居民安全。

26. 主席表示基於安全理由，房屋署代表應先處理有關颱風下搭棚事宜。

27. 委員首輪的意見及查詢綜述如下：

- (i) 指出觀龍樓因居民積怨而導致火警，兩戶人家被燒死，房屋署應吸取經驗，優先處理噪音問題。她另指很多居民不去便利店繳交租金是由於收據上的字很快褪色，然而署方一星期只有一天早上提供收租服務並不足夠，建議作出改善。此外，她表示已在屋邨管理諮詢委員會（下稱「邨管會」）討論屋邨的其他問題，而署方於安定邨整體的工作做得不錯；
- (ii) 指出租金可加可減機制現時計算的是居民的入息中位數，並無考慮通脹，期望房屋署今年不加租，並盡快檢討有關機制。另有委員認為住戶開支亦應一併計算在內；
- (iii) 期望下調「公屋擠逼戶調遷計劃」的申請門檻。當中有委員指出多年來，蝴蝶邨四人單位幾乎沒有住戶能透過「改善居住空間調遷計劃」成功改善居住空間，認為有需要改善計劃。另有委員指出寶田邨很多居民雖符合調遷要求，但仍須輪候多時，認為房屋署應提供紓緩擠逼戶政策的時間表；

- (iv) 查詢未來會否於屯門區推出公屋租置計劃。此外，他指很多長者在街上圍坐聊天，需要有蓋地方遮蔭擋雨，期望署方於諮詢當區人士後，參考湖景邨的做法，於其他屋邨多建上蓋。他另指出現時屯門區的公屋均使用紙皮石外牆，經常需要維修，而維修時所引起的灰塵影響居民，就此希望未來維修屯門區的公屋時，不再選用紙皮石；
- (v) 表示希望房屋署人員與區議員加強溝通，並指出山景邨密度高，不方便搭棚，而長時間擺放棚架亦會影響治安和景觀。另現時一般工程多使用吊船，方便收起。此外，他表示曾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空地補種樹木，歡迎安定邨經理一同進行實地視察，在適當位置補種樹木；
- (vi) 指出租置計劃屋邨的居民不能參與「天倫樂調遷計劃」調遷至其他公屋，另表示有居民反映指服務承辦商應24小時當值或提供電話服務，以便居民尋求協助。此外，她指水圍園由房屋署管理，但署方無意進行綠化工作；
- (vii) 要求房委會檢討每兩年申報一次入息的安排，避免擾民；
- (viii) 指出今年「公屋擠逼戶調遷計劃」訊息的發放較去年遲，希望能加以改善，另建議房委會加強發放鄰舍支援網絡的訊息。此外，他認為可就屋邨改善工程先諮詢地區人士意見；以及
- (ix) 指出龍逸邨入伙只有兩年，但有一成門鈴蓋板已損壞，認為應更嚴謹地進行新屋邨的驗收工作。她另指出互助委員會（下稱「互委會」）成立時需自行購置桌椅和地磚，認為房屋署和民政事務總署須加強支援。此外，她對房屋署已修好皇珠路巴士站附近路面、屋邨清潔工作及屋邨經理的聯絡工作表示讚賞。

28. 主席表示，房屋署或較重視公共屋邨而忽視租置計劃屋邨。她表示多年來不斷反映署方服務承辦商在租置計劃屋邨的表現未如理想，但由於評分是以整個屯門區計算，若服務承辦商在其他公共屋邨的表現理想，其平均分亦不會低，因而仍可續約。就此，她認為房屋署須作檢討，了解租置計劃屋邨服務承辦商的表現，特別是工程部分，並指出服務承辦商沒有與住戶預約維修日期，為住戶帶來不便。

29. 委員第二輪意見及查詢綜述如下：

- (i) 指出房屋署較少監管外判管理公司，居民亦不知有何投訴渠道。居民不只一次投訴管理公司職員於辦公時間玩撲克牌，認為房屋署聘用管理公司時，不應只考慮最低報價的管理公司，並應定期諮詢居民對管理公司的意見，如居民不滿意該管理公司的表現，即使是最低報價亦不應挑選。她表示現時屋邨的管理比以往由房屋署直接管理時遜色，認為房屋署須作監管；
- (ii) 表示有居民反映指安定邨定祥樓的回收箱較髒，認為改善清潔或能有助推行回收工作。另有委員指屋邨內吸煙和飼養狗隻問題嚴重，應加強推行扣分制；
- (iii) 對公共屋邨推行環保回收表示贊成，但認為方便居民及提升誘因，才會更有成效。他指出有些屋邨的清潔工作由房屋署、食物環境衛生署及領展三者負責，希望能協調進行整體屋邨的清潔工作。他另查詢房屋署會否考慮研究提供公共屋邨的空間予非牟利機構或社會企業出售其產品，以善用公共屋邨的空間；
- (iv) 認為應讚賞政府部門做得好的地方，批評做得不好的地方。她認為屋邨的清潔工作做得好，應予以讚揚。至於租置計劃屋邨做得不好的地方，房屋署應詳細研究管理安排；以及
- (v) 指出現時房屋署的物業管理組別負責工程項目，物業經理則負責租務事宜。由於後者的辦公室位於屋邨內，較易聯絡。他另指出租置計劃屋邨的維修費由居民繳付，必會有紛爭，公屋的維修由房屋署負責，故較易處理。

30. 主席表示，房屋署在外判物業服務時，應該將租置計劃屋邨的物業服務評分與公屋的分開計算，不應將整個屯門區的屋邨物業服務表現一併計算，而服務合約亦應分開招標。

31. 房屋署余先生的回應綜述如下：

- (i) 表示於2014年4月1日開始接管山景邨，過去三年，每年均有出席工房委會議介紹署方的工作大綱；
- (ii) 指出山景邨有四座樓宇即將進行結構保證計劃，由於山景邨由外判服務公司管理，故並非所有事情皆須向署方物業服務部報告。他表示曾就個別議題與議員溝通及進行實地視察，另指外判服務公司已

去信法團安排邨內四座樓宇的維修日期，當中有三座樓宇的工程將使用吊船進行，而第四座由於有需要維修的外牆範圍較小，在善用公帑的前提下，不採用費用較昂貴的吊船。此外，他表示不會同時搭建40多個棚架，並會於工程開展前先與居民聯絡；以及

- (iii) 表示署方已於7月首個星期就法團致署長的函件提供書面回覆。外判公司現正積極與法團及管理公司溝通，準備開展工程。署方不希望外牆維修問題欠妥，故亦希望法團盡快安排工程。他表示如個別議員有特別問題須予查詢，可與他聯絡。

32. 主席表示，房屋署應與法團開會詳細討論山景邨的問題，並請署方余先生承諾出席山景邨法團會議，就上述事宜作出商討。

33. 房屋署余先生表示已安排於本星期四上午舉行會議討論有關事宜，並指出於本年4月1日才接管良景邨。此外，過去一年，水圍園已進行了多項維修工程，如重鋪球場，未來亦會翻新洗手間。另一方面，外判物業服務小組每月均會稽查及突擊檢查外判承辦商的表現，以作監管。

34. 房屋署王先生回應表示，將於會後安排與當區議員及署方樹組人員進行視察，以了解隔音屏附近範圍是否適合種樹。此外，他表示會跟進安定邨定祥樓回收箱的清潔和高度問題。

35. 房屋署鄭女士的回應綜述如下：

- (i) 表示署方會個別處理積怨個案，如有需要，會安排受影響住戶調遷，或尋求社署協助轉介及跟進懷疑精神病患者的情況；
- (ii) 指出現時屋邨辦事處面積較大的屋邨（如蝴蝶邨、大興邨）每星期有五天提供收租服務，其他辦事處則逢星期三上午提供服務；
- (iii) 表示每年均會推行擠逼戶調遷計劃，有關訊息由署方申請組發放，屋邨辦事處收到訊息後會轉告所有合資格住戶；
- (iv) 表示屯門區有些屋邨已分拆出售領展。由於加建有蓋物會增加總樓面面積，須獲領展同意。由於湖景邨沒有出售予領展，故房屋署可因應情況設置有蓋設施供住客作休憩之用；
- (v) 表示租置計劃屋邨的住戶能否調遷回公共屋邨，須視乎該住戶是否業主，如是，可因應特別情況獲署方批准調回公屋居住，日後亦可因應情況安排調往其他公共屋邨；以及

(vi) 表示會向總部查詢會否向新成立的互委會提供更多支援。此外，有關申報入息事宜、調遷計劃及屋邨服務承辦商評分方法涉及政策層面，會向有關組別反映意見。

36. 主席表示，房屋署余先生與法團開會時應邀請當區議員一同出席會議。

37. 有委員表示，山景邨管理公司表示本星期四舉行的會議旨在討論幼稚園安裝鋁窗一事，並不包括房屋署余先生剛才提及的項目。若房屋署余先生希望增加此議題，應盡快與管理公司聯絡。

38. 房屋署余先生表示，由於現正懸掛風球，基於安全理由，工程人員正在拆棚。此外，星期四的會議將一併討論數項議題，包括山景邨的七年結構保證計劃。

39. 有委員指於上星期五獲悉今天進行搭棚工作，故工程人員現時並非上樓拆棚。

40. 主席建議先了解情況，再作商討。她希望署方和當區議員於法團召開的會議上能暢所欲言，盡快解決問題。

41. 另有委員表示，當區議員指房屋署派員今天搭棚，但房屋署代表卻回應指是拆棚，認為應澄清問題。此外，他認為以節省資源為由不使用吊船，為居民帶來不便，查詢為何不考慮從公平、行政安排妥當的角度考慮使用吊船。

42. 有委員表示今天才知悉房屋署余先生於4月調回屯門工作。她查詢重鋪水圍園球場工程的詳情，指有網民表示該球場仍然破爛，並表示曾建議於地面鋪設混凝土，認為不應只將凹凸不平的地磚髹上油漆。此外，她指出有樹木倒塌了卻沒有補種，請署方進行視察。

43. 主席表示，水圍園並無出售，仍屬房屋署管理，但房屋署或認為水圍園經已出售，故忽視水圍園的管理和綠化工作。她另指出房屋署管理的屋邨設有邨管會，而租置計劃屋邨沒有，她希望署方人員到山景邨、良景邨、建生邨及田景邨與當區議員跟進房屋署轄下部分的管理和綠化工作。她期望署方的工作能有進展，日後亦應多與租置計劃屋邨的議員溝通。

44. 委員第三輪意見及查詢綜述如下：

- (i) 認為房屋署應與公屋及租置計劃屋邨的當區議員多溝通，表示自己與屋邨經理一直保持良好溝通，亦有就種樹方面進行討論，並將與另一名當區議員一同討論。她另再次查詢安定邨會否增加收租節數；
- (ii) 查詢房屋署會否就未來的工作大綱與屋邨持分者溝通，以及署方會否向局方反映公屋租金可加可減機制的意見。他又認為若公屋擠逼戶調遷計劃等資訊延後發放，應作適當安排；以及
- (iii) 希望房屋署與領展能商討於屯門屋邨加建有蓋休憩處，亦希望明年屯門區可盡快推行全方位維修計劃。他指出現時署方前線人員的編制與十年前相同，但屯門區的公屋現已老化，維修個案益增，建議房屋署考慮增加前線人手。此外，他指出住戶須請假才能讓工程人員進入單位搭棚，所節省的金錢實際上由租戶支付。

45. 主席總結表示，請房屋署代表反映委員的意見，並審慎處理委員的意見。如有新進展，請房屋署代表於工房委會議上報告。

(B) 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 20 號)

(i) 職業安全及健康工作小組

46. 召集人表示，由於場地安排的原故，職安健嘉年華會及職安健常識問答比賽將改於2017年3月11日舉行。

(ii) 屯門經濟發展工作小組

47. 召集人表示，工作小組的預算撥款額為15萬元。有關活動預計於本年12月或明年1月舉行。

(iii) 大廈管理工作小組

48. 委員備悉上述工作報告。

(iv) 監察領展工作小組

49. 主席表示，由於非常設工作小組的任期一般為八個月，故此，監察領展工作小組的任期將於本年10月中旬完結。由於領展的跟進工作尚在進行中，她查詢委員是否同意按照過往做法，向區議會提出延續上述工作小組的任期，直至領展的跟進工作完成為止。

50. 有委員認為這非常設工作小組有需要延期，並對召集人的工作表示欣賞。由於現時仍有工程尚未開展（例如安定邨行人通道上蓋工程），建議待跟進工程完成，再考慮這工作小組是否需要延期。

51. 由於沒有委員提出反對，工房委遂通過延續監察領展工作小組的任期。

[會後補註：監察領展工作小組延續任期一事，已獲區議會於9月6日舉行的會議上通過。]

52. 召集人表示，H.A.N.D.S商場磁力門工程本由4月延至5月進行，直到現時8月仍未動工，希望領展能盡快處理。

53. 主席宣布通過上述四份工作小組報告。

(C) 屯門區私人大廈管理工作報告
（工房委文件 2016 年第 21 號）

54. 委員備悉上述工作報告。

(D) 屋宇署報告
（工房委文件 2016 年第 22 號）

55. 委員備悉上述工作報告。

VII. 其他事項及下次會議日期

56. 議事完畢，主席在上午11時51分宣布會議結束。下次會議日期為2016年10月3日。

日期：2016 年 9 月 12 日

檔號：HAD TM DC/13/25/CIHC/16

2016年 房屋署屯門區 公共租住屋邨 管理工作大綱

1

(一) 提供優質居所

- (1) 制定全年各屋邨的保養維修及環境改善項目
- (2) 繼續推行「日常家居維修服務」
- (3) 改善現有屋邨的環保水平
- (4) 開展「綠表置居先導計劃」單位的銷售

2

(1) 制定全年各屋邨的保養維修及環境改善項目

- 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。

3

(2) 繼續推行「日常家居維修服務」

- 繼續推行「日常家居維修服務」，為屋邨住戶提供妥善和迅速的室內單位維修服務。

4

(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
- 繼續實施ISO 50001能源管理體系
- 繼續舉行「年桔回收再植計劃」
- 全面推行「公共屋邨玻璃樽源頭分類回收計劃」
- 透過屋邨管理諮詢委員會(邨管諮委會)夥拍非政府機構籌辦活動提高公屋居民的環保意識

5

(4) 開展「綠表置居先導計劃」單位的銷售

- 為配合《長遠房屋策略》豐富資助自置居所形式及完善房屋階梯的大方向，房委會提出「綠表置居先導計劃」，選擇合適的正在興建公屋項目，以先導計劃形式，出售給合資格的「綠表」人士，單位定價比傳統居屋低廉。首個「綠置居」項目選取新蒲崗一公屋發展項目作為試點。項目預計於2016年下半年接受申請，並於2017年中落成。

6

(二) 促進可持續生活

- (1) 加強社區凝聚力
- (2) 關顧租戶的需要
- (3) 推廣屋邨綠化措施
- (4) 加強屋邨清潔工作
- (5) 加強管制小販
- (6) 繼續推行「屋邨管理扣分制」
- (7) 推廣屋邨防火安全工作

7

(1) 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，鼓勵社區參與，共同改善屋邨環境，促進公共屋邨鄰里間守望相助的精神並培養居民對屋邨的認同及歸屬感以加強社區的凝聚力

8

(2) 關顧租戶的需要

- 房委會會於2016年4月至2017年3月，將財政司司長在2016/17年度財政預算案提出的差餉寬免，按月轉歸公屋住宅租戶以及非住宅租戶。
- 公屋今年9月調整租金，按機制加租幅度封頂為一成
- 申領租金援助達三年或以上的長者，可遞交一次申請而獲批兩年租金援助。
- 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」

9

(3) 推廣屋邨綠化措施

- 繼續進行年度樹木評估
- 為屋邨內的樹木設立資料庫
- 加強前線人員在樹木安全方面的培訓
- 邀請邨管諮委會委員成為屋邨樹木大使
- 加強屋邨綠化工作
- 於安定邨開展「園景改善工程計劃」

10

(4) 加強屋邨清潔工作

- 督促清潔承辦商加強滅鼠滅蚊工作、清除積水、防止疾病傳播
- 與邨管諮委會、互委會及志願團體舉辦宣傳及推廣活動
- 加強宣傳及教育

11

(5) 加強管制小販

- 監督護衛公司調配人手，防止小販屋邨內非法擺賣
- 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聯合行動

12

(6) 繼續推行「屋邨管理扣分制」

- 強巡查屋邨的公眾地方，對居民的違規行為採取管制行動
- 嚴厲打擊屋邨內高空擲物行為
- 執行公屋暫准飼養狗隻的規定，增加巡查工作，調派特別任務隊進行密集式巡查行動
- 繼續在屋邨的禁煙區向違例人士採取執法行動
- 提高住戶對屋邨管理扣分制的認識

13

(7) 推廣屋邨防火安全工作

- 定期巡查屋邨的防火設施及裝備
- 定期在各屋邨舉行防火演習，安排邨內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
- 消防處合辦「消防安全大使計劃」

14

(三) 充分和合理運用公共資源

- (1) 繼續推行「公屋住戶紓緩擠迫調遷計劃」和「改善居住空間調遷計劃」
- (2) 維護公屋資源合理和有效運用
- (3) 嚴厲打擊濫用公屋資源
- (4) 加強監察服務承辦商的表現

15

(四) 提升商業樓宇的吸引力

- 制定兆康商場、街市改善工程及管理工作
- 安排節日推廣活動

16

2016-2017年度 屯門區屋邨主要保養維修及 環境改善工程項目

17

屋邨	工程項目	地點
蝴蝶邨	更換為節能電子鎮流器之照明燈具	全邨六座住宅樓宇所有機房、電話房、電房、水泵房等等；以及地下ECA範圍
	外牆勘察及維修	蝶舞樓, 蝶影樓
	石屎維修(公共地方)	蝶心樓
	更換舊款鐵閘	各住宅大樓
	翻鋪行人路地磚	近蝶影樓
	繼續推行「日常家居維修服務」	各座住宅單位

18

屋邨	工程項目	地點
湖景邨	升降機現代化工程 第二期工程包括湖畔樓2號機、湖光樓6號機及湖碧樓10號機，於2016年第二季展開。	湖畔、湖光及湖碧樓共12部升降機。
	大廈公共天線系統更新工程	湖翠、湖暉及湖月樓
	外牆勘察及維修工程	湖暉樓，湖翠樓
	更換大廈公共咸水喉工程	湖翠樓，湖暉樓

19

屋邨	工程項目	地點
湖景邨	公眾地方石屎維修工程	各座及屋邨公眾地方
	更換損壞之行人路預製地磚	屋邨公眾地方
	為住戶更換無掩板舊式摺閘	各座住宅單位
	繼續推行「日常家居維修服務」	各座住宅單位

20

屋邨	工程項目	地點
安定邨	升降機現代化工程 第二期乙、第二期丙及第三期甲工程共九部升降機的更新工程已展開進展順利。第二期乙和第二期丙預計於2016年第三季完成，第三期甲預計於2016年第四季完成。 第三期乙及第三期丙工程，預計分別在2016年第三季及第四季展開，而第四期甲預計2017年第一季展開。	全部六座住宅樓宇共33部升降機。

21

屋邨	工程項目	地點
安定邨	安裝食水加壓泵工程於2016年第三季展開。	定泰樓及定德樓
	更換為節能電子鎮流器之照明燈具	全部六座住宅樓宇所有機房、電話房、電房、水泵房等等；以及地下ECA範圍
	更換LED節能出路燈牌	全部六座住宅樓宇
	加裝長者康體設施	定龍樓
	加設座椅	定福樓及定德樓
	更換行人路預製地磚	邨內公眾地方

22

屋邨	工程項目	地點
安定邨	加裝防風板	全部六座住宅樓宇地下大堂
	重鋪殘疾人士斜道	定龍樓
	住宅大廈內之照明器材以節能電子鎮流器取代	全部六座住宅樓宇所有機房、電話房、電房、水泵房等等；以及地下ECA範圍
	更換LED節能出路燈	全部六座住宅樓宇
	繼續推行「日常家居維修服務」	全部住宅單位

23

屋邨	工程項目	地點
安定邨	食水加壓泵房(天台)	定德樓，定祥樓，定康樓，定泰樓
	外牆勘察及維修	定康樓，定龍樓，
	更換舊款鐵閘	各住宅大樓

24

屋邨	工程項目	地點
友愛邨	更換為節能電子鎮流器之照明燈具	各住宅大樓天台
	大廈公共天線系統更新工程	愛廉樓
	安裝食水加壓泵工程預計於2016年第四季展開。	愛信樓, 愛樂樓, 愛勇樓
	外牆勘察及維修	愛輝樓, 愛勇樓, 愛德樓
	石屎維修(公共地方)	愛智樓, 愛曦樓
	天台防水翻新(部份樓面)	愛輝樓

25

屋邨	工程項目	地點
友愛邨	更換供水咸水喉	愛禮樓(高座)
	更換舊款鐵閘	各住宅大樓
	重鋪行人路預製地磚	行人路近愛德樓, 愛樂樓
	更換遊樂場設施及地氈	近愛樂樓, 愛禮樓
	更換節能燈具	各住宅大樓天台
	公共天線改善工程	愛廉樓
	食水加壓泵前期工程	愛信樓, 愛樂樓, 愛勇樓

26

屋邨	工程項目	地點
三聖邨	樓宇公眾地方石屎維修	全部各座樓宇
	檢查外牆及石屎維修	進漁樓
	簷篷安裝防護欄	進漁樓
	新增長者康體設施	滿漁樓外公眾地方
	更換舊款鐵閘(即俗稱第一代及第二代鐵閘)	各座住宅單位
	繼續推行「日常家居維修服務」	各座住宅單位

27

屋邨	工程項目	地點
三聖邨	樓宇公眾地方石屎維修	全部各座樓宇
	檢查外牆及石屎維修	進漁樓
	重鋪公共天線系統	進漁樓全座

28

屋邨	工程項目	地點
大興邨	重鋪行人路地磚	邨內公眾地方
	增建籃球場旁圍欄	邨內範圍
	更換損毀行人路欄杆	邨內公眾地方
	更換損耗地墊	邨內公眾地方
	更換舊款鐵閘(即俗稱第一代及第二代鐵閘)	各座住宅單位
	繼續推行「日常家居維修服務」	各座住宅單位
	固定性天眼系統改善工程	興耀樓

29

屋邨	工程項目	地點
寶田邨	鐵閘加裝防盜設施	邨內住宅單位
	重鋪公共位置地磚	邨內公眾地方範圍
	浴室改善工程	邨內住宅單位
	加裝座椅	第一及第二座
	重鋪籃球場地面	第七座
	更換垃圾房百葉	第四及第七座
	強制驗窗計劃	邨內住宅單位
	繼續推行「日常家居維修服務」	邨內住宅單位
	加裝風扇	2,3,7座寶田收容中心

30

屋邨	工程項目	地點
寶田邨	鐵閘加裝防盜設施	邨內住宅單位
	重鋪公共位置地磚	邨內公眾地方範圍
	浴室改善工程	邨內住宅單位
	加裝座椅	邨內公眾地方範圍
	重鋪第七座籃球場地面	第七座
	加裝平台金屬圍欄	邨內範圍
	更換晾衫架	各座住宅單位
	臨時收容中心廁所改善	臨時收容中心

31

屋邨	工程項目	地點
富泰邨	更換渠蓋	邨內範圍
	涼棚座椅加上蓋	愛泰樓、仁泰樓、賢泰樓對出
	重鋪球場地面	君泰樓平台
	更換各座地面食水、鹹水及消防閘掣	邨內公眾地方
	繼續推行「日常家居維修服務」	邨內住宅單位
	更換邨內範圍公眾渠蓋	邨內公眾地方範圍

32

屋邨	工程項目	地點
富泰邨	涼棚座椅加上蓋	愛泰樓、仁泰樓、賢泰樓對出
	座椅加上蓋工程	近美泰樓
	更換各座地面食水、鹹水及消防上水閘掣	邨內範圍
	繼續推行「日常家居維修服務」	各座住宅單位
	更換節能照明	近愛泰樓、秀泰樓、美泰樓、迎泰樓、健泰和寧泰樓正門對出有蓋行人通道及近秀泰樓、美泰樓和賢泰樓保安室對出公園有蓋座椅旁

33

屋邨	工程項目	地點
富泰邨	更換通風系統空氣過濾裝置	富泰公共運輸交匯處
	改善大堂通風	綜合設施大樓AF1層

34

屋邨	工程項目	地點
龍逸邨	增建小路以配合皇珠路近龍逸邨新增的巴士站	健龍樓與康龍樓之間
	增設單車停泊位	近龍逸社區會堂
	更換邨內範圍損壞公眾渠蓋	邨內公眾地方
	推行「日常家居維修服務」	各座住宅單位

35

2016-2017年度 屯門區租置計劃屋邨維修項目

36

屋邨	工程項目	地點
山景邨 (租置屋邨)	室內電線重鋪工程	各座租戶單位
	「樓宇結構安全保證修葺」工程	景安樓、景榮樓、景美樓及景麗樓外牆及公眾地方
	推行「全方位維修」工程	各座租戶單位
	更換舊式鐵閘	各座租戶單位
	增設外牆曬衣架	各座租戶單位
	繼續推行「日常家居維修服務」	各座租戶單位

屋邨	工程項目	地點
良景邨 (租置屋邨)	繼續推行「日常家居維修服務」	各座租戶單位
	更換舊式鐵閘	各座租戶單位
屋邨	工程項目	地點
建生邨 (租置屋邨)	更換舊式鐵閘	各座租戶單位
	增設外牆曬衣架	各座租戶單位
	繼續推行「日常家居維修服務」	各座租戶單位
	車道路面維修	上落貨區對出邨內車道

屋邨	工程項目	地點
田景邨 (租置屋邨)	更換舊式鐵閘	各座租戶單位
	增設外牆曬衣架	各座租戶單位
	繼續推行「日常家居維修服務」	各座租戶單位