

屯門區議會  
2018-2019 年工商業及房屋委員會  
第六次會議記錄

---

日期：2018 年 10 月 8 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 9:35	上午 10:58
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 9:32	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
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 9:41	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 9:30	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
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

羅偉雄先生	增選委員	上午 9:30	會議結束
黃宇騏先生	增選委員	上午 9:44	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		

### 應邀嘉賓

黃錦榮先生	屋宇署聯合辦事處 2 專業主任 2-2
高舖威先生	食物環境衛生署屯門區高級衛生督察(聯合辦事處)
林耀財先生	房屋署高級結構工程師(屯門及元朗、港島及離島)
鄧秀珍女士	房屋署物業服務經理(物業服務)(屯門及元朗四)
李錫華先生	房屋署副房屋事務經理(蝴蝶)
陳秀雄先生	房屋署副房屋事務經理(湖景)
李雪影女士	房屋署副房屋事務經理(屯門三)
陸志斌先生	房屋署副房屋事務經理(安定)
黃家強先生	通訊事務管理局辦公室電訊工程師(規管 12)
楊敬恆先生	通訊事務管理局辦公室市場及競爭科主管 2
吳穎怡女士	通訊事務管理局辦公室高級規管事務經理(市場及競爭 21)
黃奕均先生	通訊事務管理局辦公室規管事務經理(市場及競爭 21)1

### 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)
翟敏儀女士	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)
蔡志民先生	屋宇署高級屋宇測量師/E5
鄭翠琮女士	房屋署房屋事務經理(屯門四)
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

馮沛賢先生	增選委員
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」）第六次會議。

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. 秘書報告收到梁嘉泰委員因事缺席會議的通知。

## **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年第五次會議記錄。

## **IV. 續議事項**

### **(A) 要求檢討滲水檢測技術及程序，加快處理滲水個案**

（工房委文件 2018 第 20 號）

（工房委 2018-2019 年第五次會議記錄第 20-36 段）

（屋宇署／食物環境衛生署 聯合辦事處的書面回應）

5. 主席歡迎食物環境衛生署（下稱「食環署」）屯門區高級衛生督察（聯合辦事處）高舖威先生及屋宇署專業主任5/聯合辦事處2黃錦榮先生出席會議。

6. 主席表示，工房委在上次會議要求屋宇署／食物環境衛生署聯合辦事處（下稱「聯辦處」）縮短使用先進儀器調查滲水個案試驗計劃的時間，並建議將屯門區納入試驗計劃中，以及在屯門區設立地區聯合辦公室。她請食環署及屋宇署代表就上述建議作出回應。

7. 食環署高先生回應表示，成立地區聯合辦公室主要是為了加強兩署的溝通，從而提升聯辦處的整體效率。聯辦處已要求政府產業署提供合適的地點，以供設立四個地區聯合辦公室（香港、九龍各一個及新界兩個）。聯辦處正積極籌備有關工作，按現時的進度，預計四個地區聯合辦公室可於2019年年底成立。地區聯合辦公室成立後，將有助兩署的溝通及檢討個案，並會為市民提供更優質的服務。

8. 主席查詢有關在屯門區設立地區聯合辦公室的進展。就此，食環署高先生表示署方暫沒有計劃在屯門設立地區聯合辦公室。

9. 主席查詢有關縮短使用先進儀器調查滲水個案試驗計劃，以及將屯門區納入上述試驗計劃中的進展。

10. 屋宇署黃先生回應表示，為進一步提升聯辦處的效率，該處於2014年10月聘請了顧問公司審視最新的非破壞性滲水測試的成效（包括紅外線熱成像探測儀及微波混凝土內層濕度探測儀）。顧問公司除了檢視聯辦處滲水調查工作的流程外，亦建議引入上述儀器，並以試驗計劃的模式試行。處方在挑選推行試驗計劃的地區時會考慮不同因素，包括當區未能確定滲水源頭個案的比率及樓宇種類等。該處希望透過試驗計劃獲取多方面的數據，以分析及改善調查滲水個案的執行細節。他表示紅外線熱成像探測儀及微波混凝土內層濕度探測儀涉及複雜的原理，而香港是較先採用這些儀器調查滲水個案的地區，故需時研究及了解它們的成效。

11. 主席認為屋宇署代表未有回應工房委的建議，她請該署回應會否考慮使用先進儀器調查屯門區的滲水個案。

12. 屋宇署黃先生回應表示，署方其中一個考慮是根據未能確定滲水源頭個案的比率以決定試驗計劃的地區，而屯門區未確定滲水源頭個案的比率相對於全港平均比率為低。署方在試驗計劃完結後會進行檢討，如成效理想會推展至全港各區。

[ 會後補註：聯辦處早於2013年已推行先導計劃，委聘顧問公司對一些已進行色水測試、蓄水測試但仍然無法確定滲水源頭而滲水情況持續嚴重的個案中採用先進儀器（例如紅外線熱成像探測儀及微波混凝土內層濕度探測儀），嘗試追查滲水源頭。 ]

13. 委員就食環署及屋宇署的回應提出不同意見及查詢，有關內容綜述如下：

- (i) 認為灣仔、中西區及九龍城的舊式樓宇眾多，故部門首先在上述地點使用先進儀器調查滲水個案亦無可厚非。但指出屯門除了舊式樓宇，更有租置屋邨及居屋屋苑，其建屋標準及不上私人樓宇，以致滲水個案不斷發生，認為部門應盡快將屯門納入試驗計劃；
- (ii) 指出有單位出現滲水的情況，而聯辦處未能透過色水測試找到滲水源頭便停止跟進，令戶主受到很大困擾，認為聯辦處的工作表現未能符合公眾期望；

- (iii) 指出法庭接受戶主以紅外線熱成像測試報告向滲水單位的戶主提出申索賠償的申請，建議當試驗計劃完結後，部門應考慮利用紅外線熱成像測試調查所有滲水個案，以及向屯門區議會報告試驗計劃的檢討結果；
- (iv) 查詢被挑選成為推行試驗計劃的地區的要求、調查滲水個案的方法及其成效，以及在考慮使用不同方法進行調查時會考慮的因素；
- (v) 查詢灣仔、中西區及九龍城未確定滲水源頭個案的百分比，以及屯門區為何只有13宗個案應用了先進儀器進行調查，認為屯門已受滲水問題困擾多年，不明白聯辦處為何只於上述三個地點使用先進儀器調查滲水個案。另認為屯門雖然不是推行試驗計劃的地區，但聯辦處亦應考慮使用先進儀器調查屯門區的滲水個案；
- (vi) 表示鄉村的居民亦受滲水問題影響，而除了使用先進儀器調查滲水源頭，樓宇管理亦很重要。認為住戶為單位裝修後，管理處應確認該單位沒有出現滲水；以及
- (vii) 認為由部門自行挑選推行試驗計劃的地區並不公平，並質疑聯辦處的功能。另指出房屋署在處理公屋單位的滲水個案很有效率，認為聯辦處應仿效該署的做法。

14. 屋宇署黃先生回應表示，屯門區未能確定滲水源頭個案的比率相對於全港平均比率為低，然而有關灣仔、中西區及九龍城的數據他暫未能提供。他認為預防勝於治療，防止樓宇滲水有賴管理公司及業主適時進行維修及保養。而除了透過聯辦處進行調查，業居住戶亦可聘請顧問公司協助，進行不同測試（例如濕度監測、地台滲水測試、牆身灑水測試、反向壓力測試、紅外線熱成像測試、微波混凝土內層濕度測試及雷達測試等）。聯辦處較早前透過先導計劃處理了約200宗滲水個案，當中屯門區佔13宗。處方希望能透過計劃收集不同地區各類型樓宇的數據，以更全面地檢討計劃的成效。

[ 會後補註：屋宇署更正有關屯門透過先導計劃處理的滲水個案為12宗。 ]

15. 主席查詢為何試驗計劃未有包括屯門，並認為屯門只有13宗滲水個案應用了先進儀器進行調查是太少。她另查詢如未能透過色水測試找出滲水源頭，聯辦處會否停止跟進有關個案。

16. 屋宇署黃先生回應表示，他明白委員希望屯門能被納入為推行試驗計劃的地區之一，署方在評估應否使用先進儀器調查滲水個案的地區時，會考慮該區未確定滲水源頭個案的比率及樓宇種類。

17. 委員就屋宇署的回應提出以下意見及查詢：

- (i) 查詢署方如何計算出全港未確定滲水源頭個案的平均比率是百分之二十五，以及被挑選成為推行試驗計劃地區的要求；
- (ii) 查詢該13宗在屯門區應用了先進儀器調查滲水源頭的個案進度，以及聯辦處在評估應否使用先進儀器調查滲水個案時的考慮因素；
- (iii) 查詢接獲市民舉報的滲水個案數字、個案類別、過去三年內處理滲水個案平均所需的時間、屋宇署及食環署分別派駐了多少職員到聯辦處、負責處理屯門區滲水個案的人手、被發出防擾事故通知書或獲法庭簽發搜查令進入處所的個案數字，以及透過《公眾衛生及市政條例》提出檢控的個案數字；
- (iv) 不滿署方建議業主及管理公司合作處理滲水問題，認為聯辦處的工作表現令人失望，要求政府增加資源，加快處理各區的滲水個案；
- (v) 認為在先導計劃約200宗應用了先進儀器調查的滲水個案中，屯門佔了13宗，比例並不算低。另指出樓宇滲水主要與浴室、公共喉管或樓宇外牆出現滲漏有關，建議聯辦處考慮在懷疑滲水的範圍進行鑽挖，以作進一步檢查，或邀請其他專業人士或就讀相關科目的大學生一同研究，找出滲水源頭；
- (vi) 指出屋宇署代表多次強調屯門區未確定滲水源頭的個案百分比低於全港平均數，查詢此數值是否唯一的考慮指標，以及有否一併考慮各地區滲水個案的總數或其他因素；以及
- (vii) 認為區議會是重要的諮詢組織，而區議員亦熟悉社區的需要，但部門在推展新政策時往往表示需參考顧問公司的意見，他質疑顧問公司的專業水平，以及是否必須參考顧問公司的研究報告後才會考慮是否使用先進儀器調查滲水個案。

18. 屋宇署黃先生回應表示，聯辦處在2018年1月1日至8月30日期間，屯門區共收到1,853宗滲水個案，當中1,438宗個案已完成調查，餘下的個案則尚在處理。有關個案的詳細分類，869宗個案經甄別後不需作進一步調查、225宗個案經調查後確定滲水源頭，227宗個案在調查中停止出現滲水，以及

117宗個案經調查後未能找到滲水源頭。此外，由2009年4月起，聯辦處共為61宗滲水個案申請搜查令，並發出合共2,220張防擾事故通知書及提出103宗檢控。人手安排方面，屯門區的個案分別由五位屋宇署及15位食環署的職員處理，而處方在調查滲水個案時主要採用非破壞性測試，以避免損毀滲水單位及引致其他問題。

19. 有委員追問該13宗在屯門區應用了先進儀器調查滲水源頭的個案進度及調查的成功率。就此，屋宇署黃先生表示該13宗個案大部分已完成調查，當中約有一半個案能成功找出滲水源頭，他會於會後補充確實數字。

[ 會後補註：屋宇署更正有關屯門透過先導計劃處理的滲水個案為12宗，當中五宗能成功找出滲水源頭。 ]

20. 委員就屋宇署的回應提出另一輪的意見及查詢：

- (i) 認為聯辦處不應只聽從顧問公司的意見，並認為部門聘請顧問公司只是為了發生問題時將責任推卸給顧問公司；
- (ii) 認為聯辦處有需要增加人手處理屯門區的個案，並要求屋宇署回應會否參考房屋署的做法處理滲水個案；
- (iii) 指出聯辦處只會在調查的最後階段才採用先進儀器，認為應改為在調查初段使用，以縮短調查所需時間；
- (iv) 查詢如落實使用先進儀器調查滲水個案，屯門何時才能受惠；以及
- (v) 表示不明白為何有869宗滲水個案經調查後無需處理，查詢有關個案的詳情。

21. 屋宇署黃先生回應表示，該869宗個案分別因為滲水的位置濕度太低、業主撤消舉報；滲水位置涉及外置或損毀渠管等而無需處理。另外，聯辦處已積極爭取人手，期望當成立四個地區聯合辦公室成立後會增加人手編制。他續表示，顧問公司會協助制定滲水測試的程序及進行實地測試，讓處方更了解新儀器的運用。

22. 主席查詢顧問公司職員的專業資格。就此，屋宇署黃先生指顧問公司的職員一般有文憑以上的資歷及數年調查滲水個案的經驗，他們會負責進行色水測試及撰寫調查報告。調查報告會由專業人士如工程師、測量師、擁有建築師資格及調查滲水個案經驗的人士審視並加簽。

23. 主席表示，工房委已討論此議題多年，而屯門沒有被納入試驗計劃對屯門並不公平。她請屋宇署適時向工房委匯報試驗計劃的成效，並建議聯辦處增加人手處理屯門區的滲水個案，以及善用先進儀器進行調查。

## V. 討論事項

### (A) 2018年房屋署屯門區公共租住屋邨管理工作大綱 (工房委文件 2018 第 24 號)

24. 主席歡迎房屋署高級結構工程師（屯門及元朗、港島及離島）林耀財先生、物業服務經理（物業服務／屯門及元朗四）鄧秀珍女士、副房屋事務經理（蝴蝶）李錫華先生、副房屋事務經理（湖景）陳秀雄先生、副房屋事務經理（屯門三）李雪影女士及副房屋事務經理（安定）陸志斌先生出席會議。

25. 房屋署鄭翠琼女士透過投映片（附件一）向委員簡介該署的工作大綱。

26. 委員就房屋署的簡介提出不同意見及查詢，有關內容綜述如下：

- (i) 指出颱風山竹令大量樹木倒塌及水浸，查詢房屋署有否制定清理的時間表。認為導致塌樹的其中一個原因是種植了不合適的樹木，建議署方諮詢樹木專家的意見，種植合適的樹木；
- (ii) 表示很多住戶曾多次透過「改善居住空間調遷計劃」及「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」申請調遷亦不成功，部分住戶的單位甚至沒有足夠空間放置嬰兒床，查詢房屋署可否酌情處理及考慮改善有關計劃，讓居住空間少於5.5平方尺或只有5.5-7.5平方尺的住戶能受惠。另建議署方改善插筒式晾衣架的設計；
- (iii) 表示審計署於2016年曾就公共屋邨的維修工程進行檢討，並認為房屋署的表現並不理想，查詢署方有否執行改善措施。另指出維修工程質素參差的主因是外判制度，查詢署方會否考慮改由固定人員進行維修工程，或聘請技術人員處理；
- (iv) 指出公共屋邨的清潔工作涉及不同政府部門或機構，例如食環署、領展及資產管理有限公司或香港鐵路有限公司等，建議房屋署協助統籌各單位於公共屋邨內的清潔工作；
- (v) 希望房屋署增加資源予屯門區內老化的公共屋邨，另指出公共屋邨的維修及清潔工作的質素參差，促請署方加強監管外判商；

- (vi) 查詢為何租置屋邨更換舊款式鐵閘工程已開展多年仍未完成；
- (vii) 建議房屋署將「改善居住空間調遷計劃」、「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」及「天倫樂調遷計劃」常規化，減少居民錯失提交申請的機會。另指出有居民收到署方通知獲成功調遷後，前往選擇單位時才得悉已沒有可供選擇的單位，認為此安排令居民十分失望；以及
- (viii) 指出新建的公共屋邨多使用發光二極管作照明用途，但舊式屋邨仍使用傳統光管，建議房屋署為舊式屋邨安排更換，以及增加資源購置電子儀器監控系統，防止高空擲物。

27. 房屋署鄧女士回應表示，由於需諮詢居民的意見後，才能為單位安排更換鐵閘，故需時完成有關工程。另外，署方會為不願意安裝插筒式晾衣架的居民安排填補單位外牆的晾衣架接駁孔。

28. 房屋署陳先生感謝委員的查詢，並表示天水圍及屯門均是風災的重災區。他認為在不合適的地方種植了樹木是導致大量樹木倒塌的原因之一，署方會藉是次機會進行檢討，並會先諮詢樹木組的意見才安排補種樹木。

29. 房屋署鄭女士回應表示，署方十分關注公共屋邨的環境衛生，會經常安排清潔及滅鼠的工作。由於存放塌樹的堆田區已滿，因此需待有存放塌樹的空間後才安排清理邨內的塌樹，並會為因颱風導致玻璃窗破裂的單位進行免費維修。她另指出原定於安定邨商場後興建的有蓋行人通道已改為在商場旁的斑馬線興建斜道，以方便輪椅使用人士。就此，房屋署林先生指上述工程的建築圖則已獲獨立審查組批准。由於涉及增加了建築面積，而須向地政署申請批准豁免建築面積，現正等後回覆如一切順利，署方預計可於2019年年初動工。

30. 房屋署鄭女士回應表示，「改善居住空間調遷計劃」及「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」約於每年的下半年接受申請，署方會適時發出計劃的宣傳海報予區議員。由於「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」的申請大部分已獲處理，因此署方調整了計劃的名額。她建議申請調遷的居民可先查詢最新的編配號碼，才考慮是否前往選擇單位，以避免屆時才獲悉已沒有可供選擇的單位。此外，署方已為每個公共屋邨增購一個電子儀器監控系統，防止高空擲物。

31. 委員就房屋署的回應提出以下意見及查詢：

- (i) 建議房屋署應先為因颱風導致玻璃窗損毀的單位安排維修或更換，不

要浪費時間調查有關損毀是否由颱風造成；

- (ii) 指出居民使用插筒式晾衣架時需探身窗外，部分長者認為危險而拒絕安裝，而房屋署會為拒絕安裝晾衣架的住戶安排填補單位外牆的晾衣架接駁孔，故房屋署應先向住戶清楚解釋需填補接駁孔的原因後，才安排填補外牆的接駁孔；
- (iii) 表示部分公共屋邨已改用其他款式的晾衣架，但有居民因不同原因尚未安裝，查詢房屋署會否為他們補裝晾衣架；
- (iv) 表示支持房屋署盡快為安定商場興建斜台及希望地政總署盡快審批有關圖則。另查詢工程所需的金額及預計落成日期；
- (v) 表示有居住空間少於5.5平方尺的居民仍獲安排調遷，查詢房屋署會否酌情處理這些個案；
- (vi) 建議房屋署簡化「改善居住空間調遷計劃」及「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」的申請程序，主動查詢仍未獲安排調遷的申請人是否仍要提出申請，並於他們獲安排調遷後才進行審查，以減少對申請人造成的不便；
- (vii) 指出「天倫樂調遷計劃」的申請仍未被常規化，並認為房屋署應訂立接受「改善居住空間調遷計劃」及「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」的申請月份。另認為每個公共屋邨只有一個電子儀器監控系統仍不足夠，並指出署方仍未回應會否為舊式屋邨更換照明光管；
- (viii) 查詢房屋署會否統籌不同政府部門及機構於公共屋邨內的清潔工作，並指出颱風過後顯示公共屋邨的清潔人手不足，希望署方增加人手；
- (ix) 認為資源有限，房屋署應嚴格執行富戶政策，確保善用公屋單位。另查詢署方在過去一年進行了多少次抽查，以及在屯門區收回單位的數字；以及
- (x) 認為屯門區議會轄下的社區危機處理工作小組應跟進風災後的處理工作。

32. 身兼社區危機處理工作小組召集人的委員表示會待各政府部門完成風災的善後工作後，安排召開社區危機處理工作小組會議，討論日後的災後應

變工作。

[ 會後補註：上述工作小組會議已於2018年10月25日召開。 ]

33. 房屋署鄭女士回應表示，署方對清潔公司的人手編制有一定要求，如清潔公司出現人手短缺的情況，署方會考慮扣減支付予清潔公司的費用或發出警告信。她表示風災過後清潔工人均忙於進行清理，邨內的技工及樓宇監督亦有協助清潔工作。

34. 房屋署陳先生回應表示，富戶政策在2017年7月實施，大部分屋邨的居民須於每年4月申報，只有少部分屋邨的居民須於每年10月申報。由於部分個案仍在處理當中，他需待下次會議才能提供有關數字。他表示以湖景邨的申報個案為例，大部分擁有香港住宅物業的住戶成員已在2018年2月至3月期間遷出及申請除名，只有少於百分之一的住戶成員申報擁有香港住宅物業。署方會於2019年2月底前向超出資產限額或擁有香港住宅物業的住戶發出遷出通知書，但如有關家庭成員在租約終止日期或之前放棄物業的擁有權，或擁有物業的成員被刪除戶籍，署方會接納住戶再次申報，並讓符合家庭入息及家庭總資產淨值限額的住戶繼續租住有關單位。

35. 房屋署鄭女士補充表示，除定期申報外，如住戶被投訴擁有物業，經總部的善用公屋資源分組調查屬實後，署方亦會向該住戶發出遷出通知書。另外，她解釋署方是基於安全問題才要求住戶更換晾衣架，如住戶在合約完結後希望安排更換，可前往所屬的屋邨辦事處提出申請。

36. 有委員認為房屋署代表未能解答他的題問，他希望房屋署回答在過去一年有否抽查住戶的申報是否屬實，以及相關檢控的數字，而不是湖景邨住戶的申報情況，以及查詢署方完成審閱住戶在2018年4月提交的申報。

37. 房屋署鄭女士回應表示，抽查是由公屋善用資源分組進行，有關程序預計會於2019年4月完成，署方屆時才能公布有關數字。

38. 房屋署林先生補充表示，安定邨的工程所需費用約380萬，署方預計可於2019年年初動工，並於2020年上半年完成。就此，主席請地政總署譚先生跟進上述工程的申請。地政總署

[ 會後補註：地政總署轄下屯門地政處正積極跟進安定邨工程的審批工作，以配合房屋署的工程時間表。 ]

39. 有委員表示，根據機電工程署的資料，全港約有66,000部升降機，查詢房屋署可否在管理工程大綱內提供更多有關改善升降機工程的資料。

40. 房屋署鄭女士回應表示，署方會透過升降機現代化工程計劃，為樓齡達30年或以上的公共屋邨更換升降機，讓居民能享用更安全及舒適的升降機。

41. 主席請房屋署代表向署方反映委員的意見。

**(B) 公眾收費電話機數目檢討**  
**(工房委文件 2018 第 25 號)**

42. 主席歡迎通訊事務管理局辦公室（下稱「通訊辦」）市場及競爭科主管2楊敬恆先生、電訊工程師（規管12）黃家強先生、高級規管事務經理（市場及競爭21）吳穎怡女士及規管事務經理（市場及競爭21）1黃奕均先生出席會議。

43. 通訊辦楊先生向委員簡介題述檢討的事宜，並請委員就屯門區內使用率極低的電話亭電話機從全面服務責任中剔除的建議提出意見。

44. 委員就通訊辦的簡介提出不同意見及查詢，有關內容綜述如下：

- (i) 表示原則上同意文件的建議，但認為如剔除電話亭電話機是因為其使用率低，通訊辦應考慮增加電話亭的用途，例如加裝充電站、自動販賣機、用作舉行社區活動（如漂書）或刊登廣告等等，以增加收入補貼電話亭電話機的支出；
- (ii) 表示青山村的居民多為長者，當中有居民並沒有手提電話，有需要時會使用附近的電話亭電話機，因此居民強烈反對剔除青山村的電話亭電話機；
- (iii) 認為流動通訊雖然普及，但如有小孩目睹緊急事故而身旁未有成年人，社區應有通訊設施可供緊急情況下使用；
- (iv) 認為建議無可厚非，並表示不反對剔除山景邨內使用率低的電話亭電話機；
- (v) 表示不反對文件的建議，但指出部分電話亭同時提供無線上網服務，查詢剔除這些電話亭後，通訊辦會否另址增設無線上網熱點；

- (vi) 建議通訊辦與創新及科技局研究智能城市的設計，並參考內地的做法，利用多功能智慧燈柱提供無線上網服務。另認為隨著手提電話愈來愈普及，沒有保留電話亭電話機的必要；
- (vii) 指出仍有市民需要使用電話亭提供的無線上網服務或撥打緊急電話，認為文件建議屯門剔除合共69部電話亭電話機是太急進；
- (viii) 表示20多年前大興色魔在屯門肆虐時，大興巴士站及輕鐵站附近的電話亭是居民等候家人回家的集合點，故有必要保留。另指出景麗樓巴士站位處偏僻，而卓爾居及澤豐花園因資源問題已沒有安排保安員在晚上當值，因此認為應保留上述兩個地點的電話亭電話機；以及
- (ix) 指出文件建議剔除合共69部電話亭電話機，如由委員逐一提出意見會需要大量時間討論，建議通訊辦自行諮詢當區議員的意見。

45. 主席認為不宜一下子剔除文件建議的69部電話亭電話機，建議通訊辦可分階段再作出考慮。她認為手提電話雖然普及，但電話亭電話機在緊急時仍有其功能，建議通訊辦保留位於良景邨良傑樓的電話亭電話機，以及考慮在該電話亭提供其他增值服務。

46. 通訊辦楊先生就委員的意見及查詢作出以下回應：

- (i) 重申是次檢討的原則，是先以電話機的每日平均收入作為考慮基礎，並希望透過檢討聽取委員的意見，以顧及個別地方的需要。就委員在會上提供的意見，包括希望保留位於青山邨、澤豐花園、景麗樓及良景邨良傑樓等的電話亭電話機，通訊辦會慎重考慮有關意見；
- (ii) 表示可於會後聯絡各當區議員，聽取大家的意見後才決定是否將文件建議的電話亭電話機從全面服務責任中剔除；
- (iii) 表示通訊辦在2007年起已協助全面服務供應商（即香港電話有限公司及Hong Kong Telecommunications (HKT) Limited；下稱「HKT」）利用電話亭加設無線上網服務功能，而HKT亦有參與「Wi-Fi.HK」計劃，每天提供半小時免費無線上網服務供市民使用。近年，通訊辦亦協助HKT測試於電話亭增設小型流動通訊基站，測試結果頗為理想。因此在獲得有關政策支持下，HKT可在合適的電話亭安裝小型流動通訊基站，以加強流動網絡覆蓋；
- (iv) 表示其他區議會亦有提及增加電話亭功能的建議，通訊辦已將相關建

議向HKT反映，但強調使用電話亭提供服務受地政總署的集體牌照監管，如更改電話亭的用途須得到該署的批准；

- (v) 解釋全面服務責任並不包括無線上網服務，有關服務的提供純粹為HKT的商業決定。如一些附設無線上網服務功能的電話亭電話機從全面服務責任中被剔除，HKT仍可按其商業考慮，決定是否保留該些電話亭電話機，以繼續提供無線上網服務；
- (vi) 如HKT決定移除設有無線上網服務的電話亭，通訊辦會通知政府資訊科技總監辦公室（下稱「資科辦」）。資科辦會留意移除有關電話亭的情況，考慮在原有電話亭附近加設無線上網熱點；以及
- (vii) 表示《2017施政報告》中有提出在選定的地點推展「多功能智慧燈柱」試驗計劃。有關燈柱可安裝5G小型基站及無線上網裝置以提供相關服務。

47. 主席表示，題述文件旨在諮詢屯門區議會的意見，是否剔除個別電話亭電話機並不是由工房委決定。她請秘書處將文件發送予所有屯門區議員參閱，並請通訊辦透過屯門民政事務處諮詢各分區委員會的意見。

通訊辦／  
屯門民政  
事務處／  
秘書處

〔會後補註：秘書處已於2018年10月12日將題述討論文件電郵予所有屯門區議員。通訊辦亦已透過屯門民政事務處諮詢屯門五個分區委員會的意見。〕

## 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 26 號）

#### (i) 職業安全及健康工作小組

48. 委員備悉上述工作小組報告。

#### (ii) 屯門經濟發展工作小組

49. 上述工作小組召集人表示，工作小組將會在10月或11月召開下一次會議。

#### (iii) 大廈管理工作小組

50. 委員備悉上述工作小組報告。

51. 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 27 號)

52. 委員備悉上述工作報告。

**(C)** 屋宇署報告  
(工房委文件 2018 年第 28 號)

53. 委員備悉上述工作報告。

**VII.** 其他事項及下次會議日期

54. 議事完畢，主席在上午12時07分宣布會議結束。下次會議日期為2018年12月3日。

屯門區議會秘書處

日期：2018年11月21日

檔號：HAD TM DC/13/25/CIHC/18



## 2018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

「制定全年各屋邨的保養維修及環境改善項目」

- ◆ 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



## 繼續推行「日常家居維修服務」

- ◆ 屯門區各屋邨會繼續推行「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。

3



## 改善現有屋邨的環保水平

- ◆ 在各屋邨繼續推行物業管理ISO 14001環境管理體系，締造可持續的綠色屋邨社區。
- ◆ 在各屋邨繼續實施 ISO 50001能源管理體系。

4



## 「綠表置居計劃」

- ◆ 香港房屋委員會（房委會）於2018年1月完成檢討「綠表置居計劃」（「綠置居」）先導項目，並通過將「綠置居」恆常化，以協助公屋居民置業，而騰空的公屋單位可編配給其他有需要人士。

5



- ◆ 房委會資助房屋小組委員會2018年4月27日於會議上決定把位於荔枝角道--東京街第一期（即第一至第四座）公共租住房屋（公屋）發展計劃轉為「綠置居」項目，預計今年內推售，涉及約2500個單位。

6



## 出售「居者有其屋計劃」單位

- ❖ 房委會小組委員會通過「出售居者有其屋計劃（居屋）單位2018」（居屋2018）的調整售價及銷售安排，以及轉讓限制，同意「居屋2018」的4,431個單位（即長沙灣凱樂苑、九龍城啟朗苑及東涌裕泰苑）的平均售價調整至早前評估市值的52%，取代之前的70%。

7



- ❖ 小組委員會亦通過重啟「居屋2018」的申請，作為同一個銷售計劃的延續，並邀請額外的申請，讓未曾申請的合資格居屋申請者可以在今年十月提交申請，預計2018年11月攪珠及2019年2月開始揀樓，單位預計在2019至2020年落成。

8



## 白表居屋第二市場計劃

- 為回應中低收入家庭的置業訴求，房委會小組委員會於2017年11月30日的會議上通過將白表居屋第二市場計劃恆常化，2018/2019年的配額為2500個，當中包括2250個家庭申請者配額及250個一人申請者配額。

9



## 促進可持續生活

### 「加強社區凝聚力」

- ◆ 房屋署會繼續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。

10



## 「關顧租戶的需要」

- ◆ 透過租金援助計劃寬減租金援助有短暫經濟困難的公屋及中轉房屋住戶，合資格申請人可遞交一次申請而獲批兩年租金援助，獲寬減25%或50%的租金。
- ◆ 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」，透過優化住屋安排，藉以鼓勵年青家庭照顧年長父母或親屬，促進公屋住戶家庭和諧共融，以鼓勵家庭成員加強連繫、互相扶持及關懷長者，加強家庭凝聚力。

11



## 「推廣屋邨綠化措施」

- ◆ 繼續進行年度樹木評估，並採取所需的樹木修護工作。
- ◆ 更新屋邨內的樹木資料庫，以便有效管理樹木工作。
- ◆ 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，透過社區監察協助進行樹木風險管理，並為他們開辦培訓班/複修班。
- ◆ 繼續開展「園景改善工程計劃」，透過計劃加種花卉樹木，美化公共屋邨的現有景觀。

12



## 「加強屋邨清潔工作」

- ◆ 為防範流感及各種傳染病的傳播，房屋署會加強公共屋邨環境衛生的工作。
- ◆ 踏入夏季後，就滅蚊及滅鼠工作事宜會聯絡食物環境衛生署屯門區防治蟲鼠組尋求協助，實地在屋邨內視察滅蚊及滅鼠工作，並提供專業意見。更邀請食環署屯門防治蟲鼠組向屋邨辦事處相關員工舉行簡報，加強他們對滅蚊及滅鼠工作的認識。並會指示清潔承辦商加強在屋邨的滅蚊及滅鼠工作。

13



- ◆ 繼續透過屋邨辦事處與邨管諮委會、互委會及志願團體舉辦宣傳及推廣活動，例如：「清洗太平地」、「公共屋邨歲晚大掃除」及「嘉年華會」，提高住戶對保持屋邨及家居清潔的意識。
- ◆ 加強宣傳及教育，提醒住戶保持良好的個人和環境衛生習慣。

14



## 「加強管制小販」

- ◆ 房屋署會監督護衛公司調配人手，防止小販屋邨內非法擺賣。
- ◆ 有需要時，調派房屋署特遣隊巡查屋邨小販擺賣黑點，採取管制行動拘捕及檢控違規擺賣的小販。
- ◆ 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」

- ◆ 繼續執行屋邨管理扣分制，向違規的住戶採取不同級別的扣分，並加強巡查屋邨的公眾地方，對居民的違規行為採取管制行動，提醒居民保持屋邨環境安寧清潔的重要性。

16



## 「推廣屋邨防火安全工作」

- ◆ 各屋邨辦事處職員會定期巡查屋邨的防火設施及裝備，確保運作正常。
- ◆ 定期在各屋邨舉行防火演習，安排消防處流動宣傳車在邨內展覽及宣傳防火安全訊息。
- ◆ 與邨管諮委會合辦不同類型的屋邨及家居防火安全活動，提高居民預防火警的意識，及遇到火警時的正確應付方法。

17



## 充分和合理運用公共資源

- ❖ 房屋署在資源許可下每年會推行一輪調遷計劃(合併「公屋住戶紓緩擠迫調遷計劃」及「改善居住空間調遷計劃」)，為現有租戶提供調遷機會，以改善現有租戶的居住情況，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公屋租戶申請者。

18



### 推行「公屋住戶寬敞政策」

- ❖ 執行寬敞戶政策，居住於單位面積過大的住戶，即「優先處理寬敞戶」，須調遷至另一面積合適家庭人數的單位居住，而騰出的大單位可作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，例如邨內調遷計劃和特別調遷計劃，協助在健康或生活上遇到特殊困難的家庭，調遷往另一公屋單位。

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」）

- ❖ 房委會資助房屋小組委員通過修訂「富戶政策」，經修訂的「富戶政策」已於2017年10月的申報週期開始實施。公屋住戶如在公屋住滿十年或以上，或在各項租約事務管理政策下要接受入息及資產審查的家庭，均須每兩年按「富戶政策」作出申報。住戶需申報是否在本港擁有私人住宅物業，如在本港擁有私人住宅物業的公屋住戶，不論其家庭入息或資產水平為何，均須遷離其公屋單位。

21



- ❖ 如在本港沒有私人住宅物業，住戶便須填報其家庭入息資料；以及申報其家庭總資產淨值。若公屋住戶的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，亦須遷離其公屋單位。
- ❖ 若住戶拒絕申報是否在本港擁有私人住宅物業／填報家庭入息及／或申報其家庭資產水平有否超逾公屋入息限額的100倍，亦須遷離其公屋單位。

22



- ❖ 所有家庭成員均為60歲或以上的住戶、全家領取綜合社會保障援助金的住戶、全部成員均正在領取社會福利署發放的傷殘津貼或持合租租約共住一單位的住戶，可獲豁免於「富戶政策」。
- ❖ 未住滿十年的住戶無須申報，但房屋署若接獲舉報並證實他們在本港擁有私人住宅物業，則不論其居住年期，仍須遷離其公屋單位。

23



### 嚴厲打擊濫用公屋資源

- ❖ 公屋是社會寶貴的資源，將公屋單位轉讓、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，房委會有權向有關租戶發出遷出通知書，終止其租約。房屋署一直竭力維護公屋資源的公平運用，打擊濫用公屋的個案不遺餘力，讓真正有需要入住公屋的人士盡早獲編配單位。

24



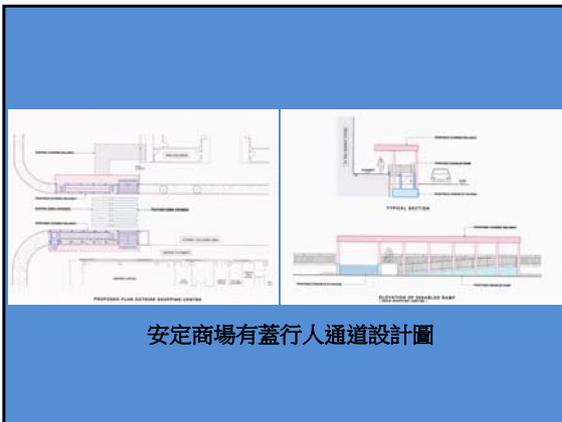
- ❖ 房委會成立了「善用公屋資源分組」負責調查此類個案。市民可致電房委會熱線2712 2712、填交「舉報濫用公屋郵柬」或登入房委會/房屋署網頁內的「舉報濫用公屋電子表格」向房委會舉報，又或直接向屋邨辦事處當值職員舉報，以確保公屋資源不會被濫用。

25



- ❖ 在日常的屋邨管理工作中，房屋署職員會通過兩年一度的家訪調查，偵測單位有否不正常的住用情況，防止公屋資源被濫用。
- ❖ 公屋住戶如被證實濫用公屋，會被終止租約及收回單位。

26



安定商場有蓋行人通道設計圖



- 完 -

28