

屯門區議會
2020-2021 年工商業及房屋委員會
第四次會議記錄

日期：2020 年 9 月 29 日(星期二)

時間：下午 2 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>
曾振興先生(主席)	屯門區議員	下午 2:30	會議結束
周啟廉先生(副主席)	屯門區議員	下午 2:31	會議結束
陳樹英女士	屯門區議會主席	下午 2:30	會議結束
黃丹晴先生	屯門區議會副主席	下午 2:30	會議結束
江鳳儀女士	屯門區議員	下午 2:30	會議結束
黃麗嫦女士	屯門區議員	下午 2:30	會議結束
何杏梅女士	屯門區議員	下午 2:30	會議結束
楊智恒先生	屯門區議員	下午 4:38	會議結束
王德源先生	屯門區議員	下午 2:30	會議結束
何國豪先生	屯門區議員	下午 2:30	會議結束
林明恩先生	屯門區議員	下午 2:30	下午 7:16
林健翔先生	屯門區議員	下午 2:43	下午 7:40
馬旗先生	屯門區議員	下午 2:30	會議結束
張錦雄先生	屯門區議員	下午 2:43	下午 4:36
梁灝文先生	屯門區議員	下午 3:30	下午 6:46
曾錦榮先生	屯門區議員	下午 2:30	下午 3:45
甄霈霖先生	屯門區議員	下午 2:30	會議結束
潘智鍵先生	屯門區議員	下午 2:30	會議結束
賴嘉汶女士	屯門區議員	下午 2:30	下午 7:43
梁浩儀女士(秘書)	民政事務總署屯門民政事務處行政助理(區議會)一		

缺席者

巫堃泰先生	屯門區議員
盧俊宇先生	屯門區議員

應邀嘉賓

杜澤富先生	房屋署高級房屋事務經理/屯門
區佩儀女士	房屋署屋宇保養測量師(物業服務)

列席者

梁竚琦女士	民政事務總署屯門民政事務助理專員(一)
余美瑜女士	民政事務總署屯門民政事務處高級聯絡主任(二)
李結偉先生	民政事務總署屯門民政事務處高級工程督察
周荃明女士	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)
廖偉鴻先生	屋宇署高級屋宇測量師/E5
陳元亨先生	土木工程拓展署工程師/15 (西)
陳沛丞先生	渠務署工程師/屯門 4
徐美英女士	房屋署房屋事務經理(屯門四)
譚國樑先生	地政總署屯門地政處行政助理(地政)
張嘉琪女士	規劃署高級城市規劃師/屯門 1
葉霖峰先生	水務署工程師/新界西區(分配 2)
劉仁焯先生	水務署工程項目統籌/設計 4

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。水務署工程項目統籌/設計3曹展翹先生已經調職，主席代表委員會歡迎接任水務署代表的劉仁焯先生，並感謝曹先生過去與委員會合作。

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。他會根據《屯門區議會會議常規》（下稱「《會議常規》」）第38（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. 委員請假事宜

3. 秘書表示，秘書處收到巫堃泰議員未能出席會議的通知。

III. 續議事項

(A) 要求房屋署盡快「重建」富泰邨巴士總站 **（工商業及房屋委員會文件2020年第16號）** **（香港房屋委員會的書面回應）** **（政府產業署的書面回應）**

4. 主席表示，工房委委員已於會前聯同運輸署及房屋署外判公司代表到富泰邨巴士總站作實地視察。於視察當日，運輸署代表指出該巴士總站並非由運輸署負責管理。

5. 何國豪議員表示，運輸署稱上述巴士總站為房屋署全權擁有的物業，因此由房屋署負責管理、規劃及維修。他續指房屋署沒有職員參與實地視察，而外判公司人員只負責屋苑的日常管理，因此無法解答和工程相關的問題。

6. 房屋署杜澤富先生表示，署方正與各持份者溝通及進行諮詢。在完成可行性研究後，署方會諮詢管理諮詢委員會及運輸署，而目前署方仍在等待港鐵和小巴公司的回覆。

7. 何國豪議員查詢相關諮詢工作的進度。

8. 房屋署徐美英女士表示，署方正等待港鐵和小巴公司的回覆。與此同時，署方已開始進行可行性研究，稍後會向運輸署提交計劃書，研究方案是否可行。

9. 江鳳儀議員認為房屋署應更重視居民的意見，並應與當區議員直接溝通。此外，她建議於下次會議續議是項議題。

10. 主席同意於下次會議續議是項議題，並希望屆時房屋署可釐清富泰邨巴士總站的管理權責問題。他亦請屯門民政事務處（下稱「民政處」）提供適切協助。

11. 江鳳儀議員認為最重要的問題並非釐清責任誰屬，而是能否改善富泰邨巴士總站。她希望房屋署能於下次會議提交計劃書，讓委員提供意見。

12. 何國豪議員建議邀請房屋署工程師出席下次會議，以便解答工程技術上的問題。

13. 主席請秘書處安排實地視察，並宣布於下次會議續議是項議題。

秘書處

[會後補註：由於限聚令實施，暫未能安排上述實地視察。]

IV. 討論事項

(A) 環保出行 健康城市 促請完善屯門區單車徑網絡及設施規劃 （工商業及房屋委員會文件2020年第25號） （運輸署的書面回應）

14. 文件提交人馬旗議員希望土木工程拓展署（下稱「土拓署」）回應屯門區內單車徑及設施不足的問題，以及改善「單車城」概念的方法，從而鼓勵屯門居民以單車代步。他續指現時屯門區內的單車泊車位不足，加上單車徑並不完善，令市民卻步。他亦請土拓署介紹屯門至荃灣單車徑工程的進展。

15. 土拓署陳元亨先生表示，連接馬鞍山至上水、屯門至元朗及元朗至上水的單車徑工程現已完成，並開放予公眾使用。此外，由於荃灣至屯門的單車徑路段相當長，加上部分走線受到各種環境因素影響，因此署方會分階段推展單車徑工程。他續表示，荃灣青荃橋至灣景花園的單車徑工程已於2018年9月展開，預計於2021年年初完成及開放。至於屯門至掃管笏的單車徑，現處於設計階段，署方審視持份者的意見後，便會開展相關工程。有關灣景花園至掃管笏的單車徑，因環境因素限制，在進行公眾諮詢時收到不同意見，因此需要較長時間與持份者溝通。

16. 陳樹英議員表示，屯門至荃灣的單車徑、置樂及恆福花園至掃管笏的路段為第二甲階段工程，她請土拓署就此項目提供相關資料。她亦查詢單車徑工程會否配合青山公路三聖至黃金海岸段擴闊工程一同展開，第二甲階段

工程的定線會否延至單車滙合中心，以及推展第二甲階段工程的時間表。此外，她表示屯門地政處（下稱「地政處」）的諮詢文件顯示，黃金海岸附近的「隱蔽者復康的學習中心」徵用期為七年，佔地9 480平方米，疑與單車徑的興建日程（即第二甲階段工程）重疊，就此向地政處查詢。

17. 土拓署陳先生表示，署方正在審視第二甲階段工程的路線設計，完成後會與持份者溝通。工期方面，路政署於青山公路青山灣段的工程於2020年下半年展開，而單車徑工程仍在設計階段，因此兩項工程未能同時進行。

18. 地政處譚先生表示，愛琴海岸附近一幅閒置土地會以短期租約形式租賃予非牟利團體，而處方正透過民政處就其用途進行地區諮詢。至於該用地會否影響單車徑工程，他現時沒有相關資料，會於會後補充。

19. 甄霈霖議員表示現時屯門單車徑有如斷樞禾蟲，另建議運輸署增加單車泊位及飲水機。此外，他查詢運輸署會否製作網頁，提供全港單車徑資料，包括未來增加的路段，供公眾參閱。

20. 馬旗議員查詢，地政處有否與土拓署及運輸署就走線規劃溝通，了解會否影響愛琴海岸附近土地的規劃。

21. 江鳳儀議員表示單車徑與復康學習中心有關連，各部門應就規劃達成共識。此外，她指出愛琴海岸附近閒置土地的諮詢截止日期為2020年10月7日，各部門應盡早處理上述問題。

22. 陳樹英議員建議土拓署於下次續議是項議題時，匯報第二甲階段工程的詳細設計及進展。如有路段牽涉愛琴海岸附近的閒置土地，地政處應考慮相關因素。就此，她請地政處考慮延長諮詢期兩個月。

23. 地政處譚先生表示，他現時沒有愛琴海岸附近土地的資料，會於會後提供相關資料。處方透過網頁接受公眾申請短期租約使用閒置土地，而處方收到一個非牟利團體申請使用愛琴海岸附近的土地。一般而言，短期租約最長為七年期，最終是否獲批七年，須視乎民政處地區諮詢的結果而定。如公眾就有關年期提出建議，處方會加以考慮。有關延長諮詢期的意見，處方會於會後與民政處再作溝通。

24. 土拓署陳先生表示，他會於會後就愛琴海岸用地的問題作補充。

25. 馬旗議員建議有關部門盡快研究由三聖到黃金海岸的單車徑走線。他亦要求運輸署出席下次會議，以介紹屯門區的單車徑，以及完善單車徑網絡及泊位設施的方法。

26. 甄霽霖議員再次查詢，公眾如何查閱全港單車徑的資料。

27. 土拓署陳先生表示，單車路線可以在「香港出行易」手機應用程式找到。

28. 張錦雄議員表示，愛琴海岸用地的諮詢期於2020年10月7日結束，他認為各部門應於2020年10月5日舉行屯門區議會會議前，就非牟利土地用途、年期及單車徑能否興建等問題達成共識。

29. 屯門民政事務助理專員（一）梁竚琦女士表示，過去曾有因應區議員意見而把諮詢期延長一個月的事例。就此，處方會與地政處溝通，在有需要時延長諮詢期。

30. 何杏梅議員建議把諮詢期延長兩個月。

31. 地政處譚先生表示，他會向相關同事反映延長諮詢期的要求。

[屯門地政處會後補註：屯門區議會於2020年10月5日的會議討論愛琴海岸毗連政府土地的短期租約申請。屯門地政處已於該會議交代有關申請詳情，另處方已應議員的要求，把該申請的公眾諮詢期延長至2020年11月7日。]

32. 主席請秘書處收到部門就諮詢問題的回應後通知各委員。

(B) 關注公屋內「濾水器」騙案

（工商業及房屋委員會文件2020年第26號）

（香港房屋委員會的書面回應）

（香港警務處的書面回應）

33. 文件提交人何國豪議員指，自2015年發生食水含鉛事件以來，屋邨濾水器騙案時有發生。他就此查詢減低騙案發生的方法。

34. 周啟廉議員指出，除了濾水器騙案外，屋邨還有售賣私煙及跟蹤上樓等不同問題。他查詢除了更換密碼外，房屋署有何應對方法。此外，他建議

房屋署訓示屋邨保安員不要輕易打開大堂閘門。

35. 房屋署徐女士表示，署方於邨內張貼海報、定期更換密碼，以及不定時訓示保安人員加強巡邏及嚴格執行訪客登記。如保安人員發現可疑的人，會通報負責該樓宇的主任，必要時會報警處理。此外，署方透過互助委員會及屋邨管理諮詢委員會，呼籲市民小心提防騙案。署方亦會與警務處警民關係組保持密持聯絡。

36. 江鳳儀議員表示，安定邨曾於去年發生濾水器騙案，在報警及翻查閉路電視後，成功緝拿犯人。她認為更換密碼未能杜絕騙案，而房屋署有責任作第一層把關。

37. 房屋署杜先生表示，保安及警方可透過翻查閉路電視主動出擊；如住戶遇上可疑情況，可與保安控制中心聯絡，以便追查犯人身分，防止騙案。

38. 何國豪議員認為房屋署翻查閉路電視的方法過於被動，只是補救措施，不能阻止騙案發生。他認為署方應主動阻截可疑的人進入大廈，而保安人員不應隨便開門。

39. 賴嘉汶議員認為保安訓練非常重要。近期欣田邨有陌生人出入「踩線」、送外賣等，但保安人員未有為他們進行訪客登記，造成保安漏洞。她建議房屋署提供定期培訓及指引，務求保安人員有足夠能力處理及把關。

40. 房屋署徐女士表示，署方會訓示保安嚴格執行訪客登記及加強訓練，督促保安需多加留意陌生人的出入情況，以採取相應的保安措施。

41. 黃麗嫦議員認為，大廈保安不應經常更換，他們才可以識別住戶及訪客。她亦建議房屋署提供熱線予住戶，以便發現可疑的人時通知保安人員上樓調查。她指即時堵截較事後查看閉路電視理想。

42. 房屋署徐女士表示備悉上述意見，會轉達署方考慮。

(C) 關注公屋內風化案

(工商業及房屋委員會文件2020年第27號)

(香港房屋委員會的書面回應)

(香港警務處的書面回應)

43. 文件提交人何國豪議員表示已有一名於富泰犯案的人被拘捕，據了解，兆康、欣田及湖景都有類似案件，請房屋署跟進公屋的管理問題。

44. 周啟廉議員指，於2020年7月及9月，分別有女受害人於湖景邨湖暉樓對出位置被非禮。雖然房屋署事後有改善措施，例如於屋苑內懸掛橫額及設置魚眼鏡，但上述地點僻靜，仍是搶劫及風化案的黑點。就此，他請房屋署推行更多改善措施，例如把黃色路燈更換為白色路燈。

45. 主席建議署方調整保安員的巡邏路線，配合安裝魚眼鏡及改善燈光等措施，提高阻嚇力，減少罪案發生。

46. 房屋署徐女士表示，湖景邨屋邨辦事處已於湖暉樓對出位置增設橫額及魚眼鏡，現正研究增設街燈及路燈轉色的可行性及計劃增加保安巡邏點。

47. 主席請房屋署考慮委員意見。

(D) 要求嚴厲打擊湖景邨聚賭問題

(工商業及房屋委員會文件2020年第28號)

(香港房屋委員會的書面回應)

(香港警務處的書面回應)

48. 文件提交人周啟廉議員表示，長者於湖景邨內下棋時，不時吸煙、產生噪音、隨處吐痰及便溺、超過四人聚集，甚至展露猥褻眼神。情況至今沒有改善，他建議拆卸湖碧樓的棋枱，以解決上述問題。

49. 楊智恒議員指出，雖然房屋署因疫情關係圍封棋枱，但棋友會自備桌椅，於上址聚集。他們帶來的問題令居民相當厭惡，他建議增加房屋署的執法權力，並增加前線人手，以改善問題。

50. 江鳳儀議員支持拆卸棋枱，以根治聚賭問題。

51. 甄霈霖議員希望警方抽調人手到湖景邨巡邏，以打擊聚賭，並請房屋署提供數據，述明邨內居民因觸犯違例事項而被扣分的情況。

52. 黃丹晴議員認為圍封棋枱並非長遠之計。他請房屋署提供數據，述明邨內居民因觸犯違例事項而被扣分的情況，並請房屋署正視租置屋邨的聚賭問題。他建議處分違例者，以收殺雞儆猴之效。

53. 黃麗嫦議員希望警方介入，以加強阻嚇力。

54. 周啟廉議員希望房屋署與警方展開聯合行動，並建議房屋署轄下的小販隊協助打擊高空擲物、隨處便溺、吸煙、聚賭等問題。

55. 主席表示，房屋署有向工房委匯報違例的統計數字，但數據關於投訴及查詢，因此或不全面。

56. 房屋署杜先生表示，署方會積極考慮拆卸棋枱的建議。他續指，署方在過去三個月與警方共進行三次聯合行動，未來會更積極與警方商討相關行動。他亦指特遣隊會增加巡邏次數，以打擊吸煙及吐痰等問題。此外，如發現有人於公共屋邨的公眾地方聚賭，會按照警方錄得的資料進行扣分程序，但在租置屋邨則無法進行扣分程序。最後，他表示小販管制隊沒有檢控聚賭的權力。

57. 房屋署徐女士表示，署方在疫情初期曾圍封湖景邨的棋枱。由於疫情放緩，署方便解封棋枱，及後再次出現人群聚集。房屋署已積極張貼通告、勸喻市民停止聚集及吸煙、向作出不當行為人士發出告票、撿走無人看管的桌椅、加強保安巡邏，以及安排特遣小組不定時執行打擊該等違例的行動。房屋署亦會繼續與警方緊密合作，部署更多聯合行動。

58. 江鳳儀議員質疑上述的行動成效，建議繼續圍封湖景邨棋枱。

59. 房屋署徐女士表示，在拆卸棋枱前，署方會繼續圍封湖景邨棋枱。

60. 周啟廉議員質疑上述的行動成效，認為扣分制對非住戶的阻嚇力不足，建議工作小組去信警方跟進問題。

61. 何國豪議員指出，現時外判商無法對住戶扣分，因此扣分制難於外判商管理的屋苑執行。他建議房屋署容許外判商對住戶扣分，並簡化扣分制度對證據的要求。

62. 楊智恒議員建議房屋署改善人手編制、增加前線人手、下放權力予房屋事務主任，以及增加特別職務隊，以改善執法能力。

63. 房屋署杜先生表示，在法庭裁定住戶有罪後，署方才可對有關住戶進行扣分；如證據不足，即使房屋署發出遷出通知書，也可能被推翻。此外，因法律規定所限，署方無法自行更改各職級的執法權力。

64. 江鳳儀議員認為，在屋邨問題上，房屋署責無旁貸，應加大力度處理問題。

65. 主席請房屋署正視屯門屋邨的管理問題，並指一支特勤隊並不足夠。他續表示，如有需要，委員可於稍後的討論事項「要求房屋署加強檢視外判物業管理服務公司之屋邨管理質素」中，商討一併就此事去信房屋署。

(E) 要求湖景邨湖月街加裝出閘機及斑馬線

(工房委文件2020年第29號)

(香港房屋委員會的書面回應)

66. 文件提交人周啟廉議員表示，邨內道路為限制道路，即是私家路，因此由房屋署管理，而運輸署無法提供意見。就此，他建議房屋署盡快加裝黃波燈及閘機，以減輕湖月街馬路擠塞的問題。

67. 主席表示，大興邨停車場曾發生意外，造成人命傷亡，當時房屋署迅速處理及加裝圍欄，但該處仍有燈光不足的問題。他查詢改善工程是否涉及地權問題，因而須獲地政處及路政署批准。

68. 房屋署徐女士表示，會於會後轉交負責的同事提供有關大興邨問題的資料。有關於湖景邨加設閘機的建議，她表示湖景邨屋邨辦事處已聯絡邨管諮委會各委會及去信運輸署，以徵詢意見。如有進展，湖景邨屋邨辦事處會向邨管諮委員更新。此外，由於領展負責管理閘機，署方已要求領展在遇上故障及票務等問題時，須盡速處理。她亦建議學校減少停泊校車於蝶景路及湖月街，避免造成阻塞。署方現正研究在湖月街加裝一部閘機的可行性，並徵詢運輸署有關安裝閘機的規格、路面闊度及與主路的距離等規條。

69. 周啟廉議員查詢安裝閘機的資金來源。此外，他表示區內共有六間幼稚園、五間小學及四間中學，很多校巴、私家車及的士等車輛於附近停泊，造成擠塞，因此有必要加裝閘機。

70. 房屋署徐女士表示，由於研究加裝閘機的可行性需時，署方已在繁忙時段加派保安巡邏及職員協助維持交通秩序及疏導車輛。

(F) 要求房屋署報告第 54 區相關公營房屋興建進展 (第 1 及 1A 號地盤、第 3 及 4(東)號地盤)
(工房委文件2020年第30號)
(香港房屋委員會的書面回應)
(香港房屋委員會的書面回應(補充文件))

71. 文件提交人陳樹英議員表示，屯門第54區對屯門西北的發展甚為重要，而新屋邨應設有蓋行人通道設施，署方亦應加強綠化及管理周邊行車路。

72. 黃丹晴議員指出，第54區第3及4（東）地盤位置將不設青少年中心，居民無法使用相關設施。他另表示除關注早期教育及訓練中心、幼兒中心及特殊幼兒中心等設施外，署方亦須預留位置供車輛上落客之用。

73. 曾錦榮議員指出區內欠缺青少年服務中心，而第1及1A號地盤日間護理中心沒有預留車位供車輛停泊。此外，他質疑是否有足夠空間發展早期教育及訓練中心、幼兒中心及特殊幼兒中心。

74. 潘智鍵議員指出區內將有約三萬人居住，擔心小型巴士站無法應付需求，日後會衍生交通問題。

75. 房屋署杜先生表示，署方曾於規劃時期，就題述兩個公共房屋發展計劃的設計諮詢屯門區議會。他表示有蓋行人通道將覆蓋全邨，連接各座樓宇。有關車位的問題，他表示第1及1A號地盤的新屋邨商場設有三個特定上落貨位，長者日間中心設有三個16座小巴泊車位，而第3及4（東）地盤的新商場設有三個特定上落貨位，社福設施亦設有一個旅遊巴泊位。另外，屋邨的綠化面積佔總面積30%。

76. 土拓署陳先生表示，根據交通影響評估，工程完成後，交通網絡足以應付屯門第54區未來房屋及相關發展帶來的新增交通流量。土拓署正興建54A路及54B路，以接駁新發展區及現有交通網絡，而有關工程已大致完成，正安排相關部門驗收，以進行道路安全評審。至於L7路方面，根據交通需求預測，L7路的交通需求主要來自鄰近住宅發展，特別是大型的公共房屋發展及研究中的康寶路公共房屋發展。由於現時位於L7路附近的房屋發展未成熟，沒有即時興建的迫切性。署方正進行屯門新慶路及康寶路公共房屋發展的可行性研究，預計於2021年前完成，屆時顧問公司會一併檢討L7路及附近

道路的交通需求，如果確定有需要興建L7路，署方會開展有關的道路改善工程及諮詢屯門區議會。

77. 王德源議員質疑新屋邨的周邊配套不足以應付居民需要。

78. 何杏梅議員表示，房屋署只曾就新屋邨的初步設計諮詢屯門區議會。她續指，未來將有約二萬四千人入住新屋邨，雖然邨內有265個私家車位，但沒有任何重型車輛車位，擔心日後會出現重型車輛的違泊問題。邨內沒有小學，擔心無法應付需求。她亦認為輕鐵及西鐵的路線及配套，以及現時兆康的67M及67X巴士路線不足以應付居民需要。

79. 何國豪議員指一個旅遊巴車位不足夠應付需求，而且邨內沒有額外位置供旅遊巴及校巴上落客，可供大型車輛行駛的道路亦不足夠。此外，他請房屋署交代邨內無障礙設施的設計。

80. 房屋署杜先生表示，第1及1A號地盤設有17個輕型貨車泊位，而第3及4（東）地盤則設有20個輕型貨車泊位。有關商場設計、旅遊巴上落客位置以及無障礙設施的查詢，他現時沒有相關資料，會於會後補充。

81. 土拓署陳先生表示，教育局已於第54區4A（東）地盤預留用地興建中學和小學，由於涉及收地及土地平整，預計可於2025年把經平整的土地移交教育局和建築署興建學校。

82. 賴嘉汶議員關注各樓層垃圾房的去水設計、邨內友善道路設計、道路寬度，以及兒童託管服務，她指第54區欣寶路中間的巴士站屬露天範圍，須加裝行人通道上蓋。另外，她希望土拓署跟進青麟路及藍地交匯處出口的擴闊工程。

83. 主席查詢，如新屋邨遇上緊急情況或大型災難，消防車是否有足夠空間駛入屋邨。

84. 陳樹英議員就屋邨規劃的準則查詢，指新屋邨內只有一個籃球場，質疑康體設施與人口比例不恰當。此外，泊車位亦嚴重不足，新屋邨有約5 200戶，但只有百多個泊車位。她亦指出第四座附近的出入口是單線雙程路，只顯示車路，沒有主要行人出口，擔心釀成人車爭路的情況。她續指第3及4（東）地盤內有墓地及復康機構，亦鄰近青山醫院，擔心居民難以適應社區環境。她認為於第1及1A號地盤內的興貴路興建行人通道設施，比於塘亨路

興建更為合適。

85. 房屋署杜先生就垃圾房的設計及道路闊度回應，表示有關工程由工程師設計，設計不同，效果可能不一，會再作研究。至於泊車及康體設施的標準，他現沒有相關資料，因此未能作出回應。有關屋邨周邊有墓地及其他醫療設施的情況，他表示香港房屋委員會（下稱「房委會」）於進行預配手續時，會展示屋邨位置圖及單位平面圖，而辦事處亦會向申請人簡介屋邨附近的環境資料。這兩個新屋邨進行預配手續時，署方會清晰標示墓地位置，而住戶於接受單位前，亦可前往了解環境。

86. 土拓署陳先生表示，署方會於藍地交匯處進行局部改善工程。有關興建行人路上蓋的建議，他指須先由運輸署作出評估，符合相關條件才可興建，即行人道路須連接區內大型公共運輸，平均流量須達到標準，而建議加設上蓋的長度不超過500米。

87. 張錦雄議員指屋邨的車位嚴重不足，令車輛無處停泊，建議房屋署設高度或重量限制，減少擠塞及違泊情況。他另指家庭服務中心及青少年服務中心不足夠，並提倡興建L7道路。

88. 曾錦榮議員表示，4A(東)地盤的學校用地面積只有11 342.62平方米，要興建兩間學校，空間甚小。此外，屋邨將於2022年入伙，但2025年才交地興建學校，他建議盡快興建學校。

89. 土拓署陳先生表示，署方於4A（東）地盤預留位置興建一所設30個課室的中學，以及一所36個課室的小學。他會於會後補充資料。

90. 王德源議員認為L7路及L54A路非常狹窄，大型車輛無法駛入，指出巴士也可能無法行駛。

91. 何杏梅議員表示，興建學校需時大約36個月，即最快2028年落成，但新屋邨有接近一千名學生要上學，擔心附近的學校無法容納，就此建議盡快興建兩間學校。

92. 潘智鍵議員建議興建L7路，並指出若政府按照《香港規劃標準及準則》提供泊車位，會供不應求，擔心市民會在L54B及L54D路非法泊車。

93. 黃麗嫦議員擔心周遭學校未能應付新屋邨的學生人數。此外，她表示

新屋邨沒有足夠的巴士供居民上班上學。另外，她指出如屋邨的車位不足，會加劇違泊問題。

94. 賴嘉汶議員建議當局修訂《香港規劃標準及準則》中有關泊車位及綠化的比例。有關藍地交匯處往洪水橋方向的擴闊工程，她表示現時主要是往九龍方向的路段出現擠塞，因此有必要在該方向路段進行改善工程。最後，她查詢政府會否在欣寶路加建行人通道上蓋。

95. 黃丹晴議員建議增建小型足球場，以滿足規劃需要。

96. 曾錦榮議員擔心巴士線問題會令早前在龍逸邨出現的問題再次出現。

97. 房屋署杜先生表示，他會反映車位比例較低的問題。有關興建足球場的建議，他指出該處沒有足夠空間興建足球場。

98. 土拓署陳先生表示，署方會研究擴闊藍地交匯處往九龍方向路段的可行性。

99. 主席向規劃署查詢，第54區附近正進行工程的私人發展地盤會否影響該區的交通及規劃。

100. 規劃署張嘉琪女士表示，她現時沒有相關資料，會於會後補充。

[規劃署會後補註：土木工程拓展署於2007年完成的第54區發展檢討研究，確定了在第54區作私人發展的技術可行性，亦不會為當區的基建容量帶來負面影響。有關的檢討研究結果已反映在2009年10月展示的《屯門分區計劃大綱草圖編號S/TM/26》。第54區的私人住宅發展地盤在現有的《屯門分區計劃大綱核准圖編號S/TM/35》劃為「住宅(甲類)」地帶，其規劃意向主要是作高密度住宅發展；在建築物的最低三層或現有建築物特別設計的非住宅部分中，商業用途屬經常准許的用途。]

101. 陳樹英議員表示，地區設施管理委員會將到第54區視察體育館及社區會堂泊車位及其他設施，委員可藉此探討修訂地積比率的可行性。此外，她建議於青麟山莊附近的地皮發展社會服務，又認為房屋署應把兆康苑C地收回，自行管理，以便政府在該處建造康體設施，從而紓緩第54區康體設施不足的問題。

102. 主席表示，由於題述公營房屋的規劃事宜所涉範圍廣闊，故此宣布將議題提交屯門區議會跟進，以便運輸署、教育局及社會福利署代表作詳細回應。

(G) 要求房屋署加強檢視外判物業管理服務公司之屋邨管理質素
(工房委文件2020年第31號)

103. 房屋署杜先生透過投影片（附件一），簡介房委會的公共屋邨外判管理及監管制度。

104. 文件提交人梁灝文議員認為實際操作未必如想像中理想，詢問評分機制如何應用到由外判公司管理的租置屋邨。他亦希望取得外判公司分數的數據，並查詢懲處及獎勵機制如何運作。

105. 黃麗嫦議員表示，良景邨由兩間管理公司共同管理，雙方須合作才能有效工作，過程更加複雜和困難。她續指管理公司的職員質素參差，曾有職員威嚇居民，因此認為上述機制未必有效。

106. 何杏梅議員就招標制度查詢，欲了解房屋署有否研究投標公司的主要成員和股東。

107. 房屋署杜先生表示，租置屋邨沒有租戶調查及屋邨諮詢管理委員會評分，只有合約管理人、物業服務管理小組及租約事務管理處評分，每月一次。他續表示，署方有持續跟進主渠維修及大廈漏水的問題，但由於情況較複雜，須在食物環境衛生署（下稱「食環署」）確定漏水源頭後，才能展開工程。他澄清職員不曾就租置計劃威嚇居民或逼其遷出。他亦表示現時沒有關於評分制度的資料，會於會後補充。

108. 房屋署區佩儀女士表示，署方進行公開招標時，會查核投標公司與承辦商之間的關聯及有否利益衝突，如發現當中有關聯或衝突，署方會禁止其投標。

109. 王德源議員認為外判管理公司的辦事能力有待改善，而房屋署亦應就租置屋邨的問題與區議員溝通和合作。

110. 何國豪議員指出不少前線員工只獲最低工資。他續指在資源缺乏的情況下，屋邨的維修問題仍然存在。他認為署方處理問題的效率及制度有待改善。

111. 楊智恒議員建議將外判管理公司的評分制度公開，並建議每年由當邨居民評核服務承辦商。他指自2003年編訂人手編制後，至今人手已不敷應用，令服務質素下降，就此建議增加前線員工的數目。

112. 黃丹晴議員指出外判商與租戶之間存在溝通問題，就此請房屋署監察外判商的質素。

113. 房屋署杜先生表示，現時屋邨管理諮詢委員會及租戶的評分比例是40%，署方會再研究改善方案。有關增加人手的建議，他指須由個別屋邨經理作評估及於服務承辦商合約屆滿時按實際需要作出調整。有關和居民溝通及商約維修的問題，署方會向有關監察的組別反映。他續指，準備買入單位的租戶填妥表格後，在租戶購入物業前，會由維修服務承辦商就租戶所申報的項目進行檢查，及維修損壞的設施。

114. 房屋署區女士表示，承辦商的標書上會列明承諾工資，包括清潔工及保安的工資。有部分標書列出的承諾工資較最低工資高約20%，而工資的高低會影響中標機會，同時影響承辦商可否聘請足夠人手。有關人手不足的問題，她指署方會每月為承辦商評分，而該分數會於物業小組管理評分及整體評分上反映。

115. 賴嘉汶議員認為承辦商仍有改善空間，建議於簽訂新合約時調整工資。她亦建議房屋署為清潔及保安人員舉行定期培訓，以加強應對緊急情況的能力，而署方也可定期突擊檢查人員的表現。

116. 陳樹英議員認為房屋署須改善外判管理，指出外判管理公司、工程承辦商及維修承辦商三者職權分散，影響工作效率。她認為外判合約內容不合時宜，例如外判商沒有專門負責園藝的職員，由清潔公司代辦，結果出現鼠患。此外，她建議房屋署的經理覆核外判公司的工作表現，並一併就商場的管理評分。

117. 黃麗嫦議員表示，雖然外判公司的職員宜再接受培訓，但成功改善良景邨的違泊問題，予以讚揚。

118. 何國豪議員查詢，房屋署有否要求外判公司定期於晚上巡查。

119. 房屋署杜先生表示，非技術工人的工資會影響投標分數，而最終中標結果，由技術評審及價格評審的分數決定。此外，一般合約列明外判公司的

保安須接受定期培訓。有關定期突擊檢查的建議，合約管理人會進行突擊檢查，物業服務小組也會每月進行一次查核。工程維修方面，他表示署方會與外判物管及維修工人加強溝通。有關商場的合約問題，他現時沒有相關資料，但可考慮委員有關加入商戶評分元素的建議。至於晚上巡查的建議，他指外判公司會派員進行夜間突擊檢查，並把報告提交房屋署作記錄。

120. 梁灝文議員建議房屋署恆常提供具體資料及指引，供委員會參閱。

121. 房屋署杜先生表示會研究恆常提供合約評分資料。

(H) 要求簡化及釐清公屋居民申請新居屋手續

(工房委文件 2020 年第 32 號)

(香港房屋委員會的書面回應)

122. 文件提交人周啟廉議員表示，設立電子申請的原意為環保和方便，但實際上手續繁多，非常不便。另外，外判制度存在問題，如外判公司職員不接收申請表格，申請人便要自行遞交至租約辦事處，實在費時失事，建議房屋署跟進。

123. 房屋署杜先生回應指，綠表申請涉及較多資料，因此申請人須到屋邨辦事處或租約辦事處遞交表格，以核實住戶資料及申請資格等。就部分個案，署方須與申請人及其家庭成員確認資料，檢查是否抵觸雙重福利政策。在個別複雜的個案，申請人須帶同租約供署方檢視，署方也須研究申請人曾否購買居屋。由於外判公司沒有相關資料，無法處理複雜的個案，因此須交由屋邨辦事處或租約辦事處審核。

124. 周啟廉議員建議簡化交表的程序，例如待申請人確認抽中後再核實資料。

125. 房屋署徐女士表示，署方每次推出居屋銷售計劃都會檢視申請安排。署方會將委員的建議轉達居屋組考慮。

(I) 第三輪防疫基金 應再作現金發放 並加強補貼受疫情影響停業商戶及員工

(工房委文件 2020 年第 33 號)

(政務司司長辦公室的書面回應)

126. 文件提交人陳樹英議員建議邀請相關部門代表參與會議，討論題述議題。她認為防疫抗疫基金未能有效針對受疫情影響而停業的商戶，例如食

肆、健身室、美容業及旅遊業等。上述商戶只獲取一筆過7,500元補助金，反而超級市場及地產等不太受影響的行業則獲補貼。她認為政策並不對焦，理應補貼勞工，而非企業。此外，她建議政府向所有市民再派發10,000元，以應付第四波疫情。

127. 潘智鍵議員指出，是項議題屬影響屯門居民的全港性議題，可以在此討論，故不解屯門區議會為何不可討論其他議題。

128. 何杏梅議員認為，三輪防疫抗疫基金中，全民派發10,000元是最理想的防疫措施，因為部分小商戶或市民未必合資格申請政府的抗疫基金。就此，她建議再向所有人派發10,000元援助，並提供短期失業援助金，相信這樣既能節省行政費用，又能真正幫助市民。她續指，疫情之下，超級市場的生意額不跌反升，而物管公司的利潤也沒有減少，給予補貼只會浪費公帑。

129. 江鳳儀議員認為這議題和民生相關，質疑政府雙重標準。

130. 屯門民政事務助理專員（一）梁女士感謝委員提出意見，民政處會整合各委員的建議，並提交相關部門以作研究。

V. 報告事項

(A) 屯門區私人大廈管理工作報告 （工房委文件 2020 年第 34 號）

131. 陳樹英議員表示，黃丹晴議員曾就山景邨法團不舉行會議一事作出請願，由於民政處直接負責法團相關事務，她查詢處方有否跟進上述事宜。她續表示，她的選區也曾出現同樣情況，有關法團三個月不舉行會議，更逾年半不召開大會。她向民政處西北區主管反映此事，其後成功解決問題，故她對山景邨法團未能跟上進度感到疑惑。

132. 江鳳儀議員表示，兆麟苑亦有相同情況，已向屯門民政事務專員遞交文件。然而，法團仍未召開會議，又因疫情關係，不容許列席。

133. 民政處余美瑜女士就山景邨法團未有依時召開會議一事提供資料。她表示，根據《建築物管理條例》(第344章)（下稱「《條例》」），山景邨法團須於2020年6月19日前舉行業主周年大會，以進行改選。因應居民的關注，民政處已於6月30日向山景邨業主立案法團主席發出信件，提示業主周年大會的法例要求。此外，民政處曾向山景邨法團提出建議，如法團基於疫情關係，未能按《條例》規定舉行會議，管理委員會應盡快通知業主暫時未能召開

會議的實際情況；而民政處亦希望法團承諾於疫情過後，盡快召開相關的業主大會。其後，民政處再次接獲居民反映，山景邨法團仍未有開會時間表，故民政處將再次向山景邨法團發出信件，提示業主周年大會的法例要求。

134. 民政處周荃明女士補充表示，兆麟苑業主立案法團曾於2018年7月舉行周年大會，而根據法例規定，法團須於12至15個月內舉行一次周年大會。民政處曾多次提醒法團須根據條例規定召開會議，並向法團轉達兆麟苑業戶的意見。她續表示，法團將於是日召開管理委員會會議，民政處亦會派員列席。

135. 甄霈霖議員表示，他是當區居民，亦曾幾乎被保安員以暴力對待，稍後會作出正式投訴。他續表示，法團已超過24個月未有按照《條例》召開換屆周年大會，現得知管理委員會會議將於是日晚上8時30分召開，民政處亦會派員列席會議。他曾與江鳳儀議員聯同五六百人聯名投訴，並收到信件回覆表示，法團已就此努力尋找場地，亦曾嘗試向學校租借場地，但由於人數超過上限而未能召開會議。他表示疫情第一及第二波爆發時，情況更加嚴重，質疑為何悅湖及其他附近屋苑法團仍可召開會議，而《條例》沒有訂明罰則，法團是否可無限期拖延召開換屆周年大會。此外，他表示兆麟苑法團並不透明，他曾要求直播例會，但因有錄音記錄遭拒，故他建議於《條例》增設刑事罰則，向有關法團及委員施壓，俾使遵守《條例》要求。他續表示，在他的選區，法團會議記錄只張貼於屋苑報告板，沒有上載網頁，若不拍照記錄，則記錄全失，故他建議民政處於《條例》新增指引，要求法團將所有會議文件及錄音上載至公開網頁，供公眾查閱。

136. 民政處周女士表示，根據兆麟苑法團所述，該法團一直尋找附近學校作會議場地，亦曾經安排於本年3月及9月召開周年大會，但由於疫情關係未能成功舉行會議。最近法團表示會繼續尋找學校作場地之用，然而校方以教育局指引不建議舉辦大型活動為由婉拒。此外，民政處有向法團建議申請租用兆麟社區會堂作為會議場地，稍後會了解其申請批核情況。她續表示，法例沒有規定管委會會議須安排業主列席，故管委會會議程序由管委會決定，每個法團的安排各有不同。《條例》罰則方面，現時如有人認為法團違反《條例》，可入稟土地審裁處尋求法律上的裁決。政府會持續對《條例》進行檢討及修訂，議員可就修訂《條例》向民政事務總署（下稱「民政總署」）提出意見。此外，根據《條例》，法團須將會議記錄保存六年，業主可以書面方式向法團索取會議記錄副本。

137. 主席表示，多位議員就法團會議及行為深表不滿。他指出刑責很重要，而民事索償過程繁冗，故請秘書處去信民政總署，要求修訂違反《條例》

的罰則，提高違例法團的刑責。

138. 黃丹晴議員向民政處查詢，山景邨業主立案法團或其管理公司有沒有就6月30日的信件作出回覆。

139. 民政處余女士表示，6月30日後，民政處未有收到山景邨業主立案法團或其管理公司的回覆。

140. 陳樹英議員表示，根據她的印象，政府曾於2014年至2017年就修訂《條例》作出討論，其中一項是賦予民政總署權力，以指令沒有按期召開會議及沒有合理安排的業主立案法團召開會議，然而檢討至今無疾而終，故她建議去信民政總署時重提此事，要求盡快修訂法例及賦予民政總署權力。

141. 主席表示，既然有關檢討無疾而終，他認為可由本委員會再行推動。

142. 甄霈霖議員向民政處查詢，兆麟苑一直未能找到地方舉行會議，已超過24個月未召開換屆大會，即委員超過一年沒有經過正式授權延續權力，作為業主及居民，應如何處理。

143. 民政處周女士表示，法團一直未能舉行會議的情況並不理想，處方會繼續提醒法團依法履行責任。過去有業主曾就此向民政處查詢處理方法，根據《條例》規定，若不少於5%的業主向法團主席提出召開業主大會的要求，法團主席須於收到要求後的14天內發出會議通告，以及於收到要求後的45天內舉行該業主大會；如主席未有理會業主的要求，業主可向土地審裁處提出訴訟，主席或需負上個人責任，然而法律訴訟應是解決大廈管理爭議的最後一步。此外，一般而言，管理委員會須於周年業主大會上卸任，故在未能選出新一屆委員之前，他們有責任履行法團職務。她承諾會繼續向法團反映業主意見，以書面及口頭方式提醒法團盡快召開會議。

144. 主席另表示，去信民政總署時，亦會指出過了任期的法團（即看守法團）只有主持重選的職責，而他理解要有5%的業主向法團主席提出召開業主大會的要求並非易事。他總結表示，委員會將去信民政總署，以推動修訂相關罰則。

[會後補註：上述信件已於本年2月5日發出，民政總署的回覆見附件二。]

(B) 屋宇署報告

(工房委文件 2020 年第 35 號)

145. 陳樹英議員表示，網上沒有關於強制驗樓計劃和強制驗窗計劃的大廈資料，因而難以對屋宇署的進度報告作出評估。

146. 屋宇署廖先生表示，自2018年起，署方不再跟以往的方式在網頁上載有關強制驗樓計劃和強制驗窗計劃的相關資料，但市民可以通過搜尋通知編號或大廈名稱的方式，以獲得驗樓或驗窗通知的發出或遵從記錄。他續指全港約五千多棟大廈已發出強制驗樓通知，其中六十多棟位於屯門區。

147. 主席詢問在發出強制驗樓或驗窗的法定通知時，會否通知當區的區議員。

148. 屋宇署廖先生表示，選取目標樓宇諮詢委員會內設議員代表，揀選過程透明。縱然如此，他會向署方反映有關設立通報機制的建議。此外，法例規定樓齡30年以上的樓宇須納入強制驗樓範圍，但隨着私人樓宇老化及部門資源問題，現時一般樓齡50年以上的樓宇才會考慮發出強制驗樓通知。屯門區內樓齡達50年以上的樓宇並不多，因此他估計發出強制驗樓通知的新增樓宇不會太多，但業主可考慮自行對樓宇跟據強制驗樓的要求作檢驗。

149. 何國豪議員表示，一般居住在村屋和寮屋的居民都是基層，詢問有否針對他們設立基金。

150. 屋宇署廖先生回應表示，署方負責管理村屋的僭建行為，其他村屋和寮屋問題則屬地政處的工作範疇。

151. 地政處譚先生表示，地政總署並無相關資助計劃。如村屋需要維修而向署方申請，署方會批准重修，但並不會作金錢上的補貼。至於寮屋，若是已登記的寮屋，可向寮仔部申請維修，但如欲重建寮屋，便須另作申請。

152. 屋宇署廖先生回應委員於上一次會議提出，有關清拆屯門村屋進度的查詢，表示所涉的清拆令是於2018年12月至2019年11月發出，而有些命令仍未去到檢控階段，署方會繼續跟進。

153. 馬旗議員表示，屋宇署於2014至2020年共發出253張清拆令，遠少於違例村屋的數目，認為署方有如置之不理，並不積極。

154. 屋宇署廖先生表示，村屋清拆令是屋宇署多項工作之一，而相關數字符合《管制人員報告》中的指標。

155. 陳樹英議員查詢，為何就排水渠維修發出的維修令於2020年急增。

156. 屋宇署廖先生表示，因疫情關係，署方收到許多排水渠損毀的舉報，發出的維修令因而增加。

157. 何杏梅議員表示，屋宇署於2014至2020年，在屯門區發出253張清拆令，當中只有133張已經履行，即大部分仍未履行。然而，署方發出的傳票只有36張，質疑許多清拆令沒有履行，查詢相關原因。

158. 屋宇署廖先生表示，就新界村屋清拆違建物，署方按既定程序和時間線處理。署方會先發出若干警告信，若業主仍然不理會或對命令不遵從，便會提交報告予法律部考慮作檢控，並到律政司排期。相關排期的時間頗長，即使順利，仍需大約一年；過程中，村民有機會解釋原因。署方正陸續處理有關的事項。

159. 馬旗議員對於屋宇署以數字作指標感到不滿意，指現時有許多僭建個案，雖然人手有限，但檢控數字實在是非常低。他表示署方對違例村屋有如視而不見，但私人樓宇一有僭建便提出控告，就此要求署方加強檢控。

160. 屋宇署廖先生表示，署方對村屋和私人樓宇的政策和檢控程序無異，不同區域各有專案小組負責。

161. 委員備悉上述報告內容。

(C) 鄉村小工程及鄉郊小工程截至 2020 年 8 月的進展報告
(工房委文件2020年第36號)

162. 委員備悉上述報告內容。

(D) 水務署有關屯門區水管敷設工程的進度報告（截至 8 月 31 日）
(工房委文件2020年第37號)

163. 馬旗議員查詢屯門掃管笏村水管工程的進度。

164. 水務署葉霖峰先生表示，有關工程已經展開，署方會每三個月匯報進

度，如有最新消息，也會通知相關議員。

165. 委員備悉上述報告內容。

(E) 渠務署進展報告

(工房委文件2020年第38號)

166. 陳樹英議員表示，土拓署於2018年清理屯門河屯義街以下河段，以及於2012年清理皇珠路至杯渡路河段，其後再沒有清理，要求署方交代原因。

167. 土拓署陳先生表示，土拓署會協助渠務署在屯門河下游（即西鐵屯門站至河口位置）進行維護性的疏浚工程，以確保河道暢通。土拓署會定期進行深度測量，以監測河床水平。2007年的深度測量數據顯示，屯門河下游的河床水平並未超越渠務署所訂定的防洪戒備水平，因此暫未進行疏通工作。

168. 主席建議土拓署考慮，即使河床水平未超越防洪戒備水平，如屯門河的臭味達一定程度，也進行疏通工作。

169. 土拓署陳先生表示，河水覆蓋河床上的泥土，因此泥土理應不會產生臭味。此外，土拓署進行疏通工程的目的，是保持河道暢通，而非解決河道臭味問題。

170. 馬旗議員表示，河床或會產生硫化氫等氣體，造成臭味，建議土拓署考慮相關因素。

171. 渠務署陳先生表示，署方會就臭味問題再作研究。

172. 委員備悉上述報告內容。

(F) 房屋署報告

(工房委文件2020年第39號)

173. 委員備悉上述工作報告內容。

(G) 屯門區主要工程項目進度報告（截至 2020 年 8 月 15 日）

(工房委文件 2020 年第 40 號)

174. 主席表示，土拓署過往於環境衛生、氣候變化及可持續發展委員會，每半年就題述報告進行一次匯報，但由於職權範圍有所變更，故現於工房委

進行匯報。

175. 委員備悉上述報告內容。

VI. 其他事項及下次會議日期

176. 主席收到黃丹晴議員就山景邨提交一份臨時討論文件。該事件發生不久，而且頗為嚴重，因此他批准討論有關事宜。

177. 黃丹晴議員表示，在會議前一日播放的一個電視台節目中，有山景邨物業服務經理指控民政處欺上瞞下，故就此查詢詳情。此外，他查詢民政處於2020年8月5日前曾否與山景邨業主立案法團溝通，並查詢房屋署有否就此提供支援。

178. 民政處余女士的回應如下：

- (i) 鑑於2019年冠狀病毒病疫情嚴峻，民政總署早前推出2019年冠狀病毒病社區檢測計劃，為一些出現確診個案的公共屋邨和私人住宅大廈的居民進行檢測，希望協助衛生防護中心早日找出隱性傳播鏈，有關計劃於2020年8月9日至8月13日在山景邨進行。為盡早識別社區隱性患者，配合政府早發現、早隔離、早治療的策略，以及讓市民感到安心，有關計劃的籌備和開展工作均須在短時間內完成。參考慈雲山檢測計劃的經驗，山景區檢測計劃原建議以便利居民的方式進行，在山景邨每座樓宇的地下公用地方派發咽拭子採樣套裝和登記表格，以及收集樣本進行測試；
- (ii) 民政處在籌備山景邨社區檢測計劃期間，一直向民政總署報告有關籌備工作的進展，至2020年8月4日上午，處方一直努力聯絡山景邨業主立案法團及管理公司。2020年8月4日下午，處方到訪山景邨管理處，直接和物業經理洽談有關的具體細節，希望獲法團批准，在山景邨各座樓宇的地下公用地方進行檢測計劃。2020年8月5日，處方又透過電郵向山景邨管理處提供檢測計劃的具體安排，以供法團考慮，但經多番努力，處方仍未能成功與法團直接溝通。及後，山景邨管理處於2020年8月6日下午以電郵方式回覆，表示不接受有關派發和收集採樣套裝的建議安排；以及
- (iii) 由於法團和管理公司遲遲未答允借出公共地方，未能向公眾交代檢測計劃的詳情，民政總署在2020年8月7日發出新聞公報，向公眾解釋檢測計劃在山景邨的做法有別於其他參與計劃的屋邨，未能在每座樓宇的地下公用地方派發採樣套裝和登記表格的原因，以釋除公眾疑慮，並提醒居民須分階段前往道教青松小學領取採樣套裝，以及到山景社區會堂遞交樣本。

179. 黃丹晴議員表示，民政總署的聲明提到山景邨法團及物業管理公司採取不合作態度，就此查詢何謂「不合作態度」。

180. 民政處余女士表示，處方相信在每一座地下的公用地方派發採樣套裝最能便利居民，而由於山景邨已落成超過30年，有較多長者居住，希望得到有關持份者配合，以較安心及方便的方式推行計劃。及後，民政總署於2020年8月7日發出新聞公報，向居民解說計劃的安排。

181. 房屋署杜先生表示，署方曾多次致電山景邨法團主席，但一直未有人接聽。

182. 黃丹晴議員查詢房屋署曾否游說法團召開會議。

183. 房屋署杜先生表示，署方曾於2020年7月6日發信要求法團按規矩及民政處指示，盡快召開周年大會。但據悉法團因無法租借場地而一直未能舉行會議。

184. 陳樹英議員表示，政府各部門缺乏統籌，沒有統一的做法。她認為政府只應在高危地方進行檢測，否則便會無法聚焦，而且不受歡迎。

185. 主席認為管理公司和法團的指控涉嫌誹謗，建議民政處與房屋署研究懲罰制度。

186. 周啟廉議員表示，部分互助委員會於今年換屆，但因疫情關係要延遲。他就此查詢會延遲多久，而民政處會如何提供協助。

187. 民政處周女士表示，根據民政總署早前發給各互助委員會的信函，因疫情關係，互助委員會之選舉安排會暫停運作，直至另行通知為止。而直至現在，民政總署仍未有最新指示，因此互助委員會的任期將繼續順延。當處方收到民政總署的指示，便會協助互助委員會改選。

188. 何國豪議員查詢，既然互助委員會暫停運作，為何任期會順延。

189. 民政處周女士澄清，現時各互助委員會的任期將會順延並維持現況。

190. 議事完畢，主席於下午7時45分宣布會議結束。下次會議日期為2020年11月13日。

屯門區議會秘書處

日期：2021 年 2 月

檔號：HAD TM DC/13/25/CIHC/20

附件

公共屋邨外判管理及監管制度

- 香港房屋委員會(房委會)由2000年開始將公共屋邨管理及維修服務外判。政府外判服務的一般目的包括：
 - (a) 改善現有服務，並應付服務需求的增長及新增服務的要求；
 - (b) 提高成本效益及效率；
 - (c) 更靈活地回應變化不定的需求；及
 - (d) 從市場引入新技術及科技。
- 本署非常重視承辦商的服務質素，透過供應商名冊制度、投標雙軌制及承辦商表現監察制度，以促進承辦商持續改善其服務表現。

1

供應商名冊制度

- 獎勵**表現良好的承辦商 - 得到更多投標及中標的機會
- 處罰**表現欠佳的承辦商 - 投標及中標機會將會降低，如持續表現惡劣，甚至暫停其投標資格或從房委會名冊上除名。

2

投標雙軌制

- 首先審核交回標書內之「技術評分」，必需達到已設定之最低合格分數，方會再繼續審核其「價格評分」(即標價)。
- 本署鼓勵承辦商增加投放資源及改善其服務表現，以增加其中標機會。

3

承辦商表現監察制度

- 持續監察服務承辦商的表現。
- 七個分區各設有一個**物業管理服務小組**，每個物業管理服務小組由一名高級物業服務經理領導，下設三至五支監察組。
- 「**承辦商檢討小組委員會**(物業管理服務)」在每一季度會議上進行檢討。檢討三個月內表現得分最低的公司，以及決定適當的規管處分。

4

承辦商表現監察制度

類別	比重
物業管理服務小組評分： 根據物業管理服務小組每月視察各屋邨及查核記錄後所作的評核給予評分	40%
整體管理評分： 根據合約管理人(即高級物業服務經理)就四個範疇(即突發險量、整體能力、危機管理和應辦事處支援)所作的評核給予評分	20%
屋邨管理諮詢委員會(解管諮詢會)評分： 根據部管諮詢委員會成員在每兩月之間調查所作的評核給予評分(評分項目分為屋邨管理、環境控制、保安和屋邨維修)	10%
客戶評分： 根據組戶在每季的隨機 電話訪問 所作的評核給予評分(評分項目分為屋邨管理、環境控制、保安和屋邨維修)	30%
錄音範例1 錄音範例2	
總計	100%

5

「物業管理服務承辦商」名冊

- 除名機制：**管理公司三年內累計因違反一份或多份政府服務合約(包括房委會合約)規定而合共被扣三分或以上，或在任何政府和/或私人合約因觸犯與僱傭有關的條例而被定罪一次或以上，本署會考慮把有關管理公司從名冊上除名。
- 該公司在同一合約，因違反有關條例而被定罪或連續三年內被扣滿三分，該**合約亦會被終止**。
- 管理公司之外判清潔/保安分判商違反上述規定 - 管理公司即時**終止**與該分判商之分判合約及**更換分判商**。

6

提升服務質素

- 檢討屋邨管理服務合約之成效及按需要在新合約內修定或增加提高管理質素之要求：
- 物業主任需具備由香港的大學或其他辦學團體所頒發之「公共房屋物業代管」證書或等同資歷。
- 於每一屋邨提供一名客戶服務助理
- 新合約所聘請之特定人員參與由本署直接提供之基本運作簡介

7

屋邨管理服務承辦商大獎

- 房委會每年舉辦「屋邨管理服務承辦商大獎」，以嘉許過去一年表現傑出的服務承辦商。
- 評審結果主要是根據評審委員及房屋署監察小組的評分、管理人員評分、屋邨管理諮詢委員會的意見及住戶抽樣調查的結果來釐定。
- 獲頒發不同獎項，與服務承辦商建立良好的溝通和交流平台，讓表現良好的服務承辦商有機會分享心得及傳承寶貴的經驗，並鼓勵他們繼續提升公共屋邨管理服務的水平，為居民提供更優質的居住環境。



8

屋邨管理服務承辦商大獎

- 過去兩年屯門及元朗區獲頒發以下獎項：

2017-2018

- 天晴邨 - 最佳員工(物業管理) 優異獎
- 天耀邨 - 最佳員工(保養) 金獎
- 山景邨 - 最佳員工(保養) 優異獎

2018-2019

- 天耀(一)邨及天耀(二)邨 - 最佳屋邨經理(保養)
- 天晴邨 - 最佳員工(物業管理) 優異獎
- 天耀邨 - 最佳員工(保養) 優異獎



9

持份者的嘉許

- 鄰近欣田邨的紫田村於2020年2月出現2019冠狀病毒確診個案，欣田邨物業服務辦事處即時加強欣田邨連接紫田村公眾地方的消毒工作。
- 立法會議員及當區區議員讚揚物業服務辦事處的迅速反應，防止疫情擴散。



10

持份者的嘉許

- 欣田邨物業服務辦事處積極處理邨內各項事宜，特別在應對2019冠狀病毒病傳播的表現，獲得當區區議員的讚許。



11

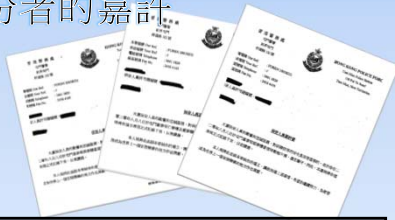
持份者的嘉許

- 良景邨物業服務辦事處積極處理邨內違泊問題，獲得當區區議員的讚許。



持份者的嘉許

- 富泰邨的保安員獲警方及屋邨管諮詢委員會的嘉許，當值時勤勉不懈，盡忠職守。



36. 讚揚亮雅公司及辦事處保安主管

健康樓代表於會上代表住戶發感謝信給亮雅公司代表讚揚該職員的良好服務態度。同時，各委員亦讚揚辦事處新任主管工作效率高及盡心盡力服務居民。

房署
保養測量師
(屯門)
及 宜居

13

持份者的嘉許

- 富泰邨物業服務辦事處加強屋邨綠化，獲得屋邨管諮詢委員會嘉許。



27. 富泰邨園藝職位

因應本邨園藝已大有改善，陳議員認為暫不需要顧問報告，可暫時擱置。各委員亦讚賞本邨之綠化工作。

宜居

14

持份者的嘉許

- 寶田邨高級物業經理積極協助解決邨內事務及為居民服務，獲得當區區議員的嘉許。



15

持份者的嘉許

- 寶田邨高級物業經理及其管理團隊的優良表現，獲得寶田邨互助委員會的嘉許。



16

持份者的嘉許

- 龍逸邨物業服務辦事處主動加強屋邨清潔，保障居民健康，龍逸邨物業服務經理及其團隊盡心盡責，獲得時任屯門區議員讚揚。



17

迅速回應

- 富泰邨物業服務辦事處知悉有住戶確診後，即時安排人手進行徹底消毒。



18

迅速回應

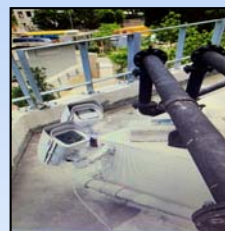
- 欣田邨有從內地回港的住戶須遵從政府強制在家居接受隔離檢疫14天的措施。
- 欣田邨清潔工人妥善處理受檢疫人士的家居廢物。



19

迅速回應

- 當區區議員於2020年7中要求在欣田邨喜田樓安裝天眼，加強監控高空擲物的問題。
- 欣田邨物業服務辦事處隨即安排工程承辦商於一星期內完成安裝。



20

迅速回應

- 富泰邨有餵飼雀鳥及小便黑點。
- 富泰邨物業服務辦事處隨即安排工程承辦商在適當地點安裝CCTV，加強打擊不當行為。



21

迅速回應

- 為配合政府防疫工作，政府向欣田邨及富泰邨住戶免費派發每戶一盒口罩。
- 欣田及富泰邨物業服務辦事處安排保安員主動上門派發口罩，避免住戶聚集，減低病毒傳播的機會。



22

迅速回應

- 當區區議員於2020年9月16日指出欣田邨地面損壞。
- 欣田邨物業服務辦事處即時指示工程承辦商進行維修，並於一天內完成有關工程。



23

日常家居維修服務

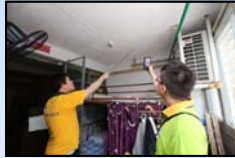
- 日常家居維修服務於2008年起逐步推行，現已涵蓋所有公共屋邨，包括租置屋邨的公屋住戶。
- 理念為提供「應診式」服務
- 應住戶要求在單位室內提供優質的小型維修保養服務，採用迅速回應施工要求、與住戶建立緊密聯繫及更有效控制施工質素。



24

服務指標

- 本署為日常家居維修服務，包括上門檢查及維修等候時間訂下維修時間目標。過去3個月，屯門區由物業服務辦事處跟進的日常家居維修工程均能達標。



25

電腦系統

- 本署有一套中央電腦系統記錄所有維修服務。
- 由收到住戶查詢開始，到勘察，發出工程指示及完工，均會記錄在該系統。
- 屋邨的工程人員會即時輸入工程資料，譬如相片紀錄。
- 工程承辦商亦需記錄工程資料，包括預約及完成工程日期，及完工紀錄。
- 物業服務辦事處會抽查相關的紀錄，以確保維修已妥善完成。



26

服務質素

- 在日常家居維修服務工程完工後14天內會有專人致電住戶，了解維修服務是否滿意及需要再跟進。
- 本署會定期抽查已完成的工程及相關流程，以確保工程承辦商依從相關指引，並會評核物業服務辦事處及工程承辦商的表現。
- 獨立顧問機構會定期抽樣進行電話意見調查，向住戶收集數據和意見，進行分析，從而進一步改善日常家居維修服務。



27

民政事務總署
香港灣仔軒尼詩道一百三十號
修頓中心廿九、三十及三十一樓



Home Affairs Department
29th, 30th and 31st Floors,
Southorn Centre,
130 Hennessy Road,
Wan Chai, Hong Kong.

本署檔號 Our Ref. HAD HQ CR/20/3/3SF1/(C)
來函檔號 Your Ref. HAD TMDC/13/15/CIHC/20
電話 Tel.: 2835 2454
傳真 Fax.: 2147 0984

傳真信件

屯門區議會
工商業及房屋委員會
曾振興主席

曾主席：

有關屯門區私人大廈管理工作報告事宜

謝謝您於2021年2月5日致函民政事務總署(民政總署)署長，轉達屯門區議會工商業及房屋委員會(工房委)就題述事宜的意見。本署現回覆如下。

《建築物管理條例》(第344章)的檢討

2. 《建築物管理條例》(第344章)(《條例》)提供法律框架，讓業主成立業主立案法團(法團)，以便履行大廈管理的責任。《條例》訂明了法團的組成、權力、運作規則和監督機制等。

3. 為確保《條例》與時並進，民政總署已進行公眾參與活動，並先後在2016年至2020年間四次諮詢立法會民政事務委員會，就《條例》提出超過60項立法建議及行政措施，當中包括刑事制裁。

刑事制裁

4. 現行的《條例》中已有不少的條文具有刑責，例如未有在指定時間內擬備財務報表提交法團省覽、未有購買第三者風險

保險等。為了進一步增強阻嚇力，我們建議在《條例》引入更多刑事制裁。有關建議如下：

- (a) 修訂《條例》第 27(3)條，將未能按規定提交經審計的財務報表的刑事法律責任(目前適用於管理委員會(管委會)委員)，擴大至涵蓋公契經理人／物業管理公司(物管公司)。相關一方一經定罪，可處第 5 級罰款(\$50,000)；
- (b) 修訂《條例》附表 2 和 3，對未能遵守保存管委會／法團會議紀錄規定的公契經理人／物管公司／管委會委員，施加刑事法律責任。相關一方一經定罪，可處第 4 級罰款(\$25,000)；
- (c) 在保管招標文件規定被列為強制規定後，在《條例》中訂明，對未能遵守有關規定的公契經理人／物管公司／管委會委員，施加刑事法律責任。相關一方一經定罪，可處第 4 級罰款(\$25,000)；以及
- (d) 修訂《條例》的附表 3，對未能遵守保存所有委任代表文書及相關文件規定的公契經理人／物管公司／管委會委員，施加刑事法律責任。相關一方一經定罪，可處第 4 級罰款(\$25,000)。

5. 與此同時，我們亦留意到社會有不少意見認為，管委會委員屬義務性質，如因為義務代表其他業主執行大廈管理工作而須負上刑事責任，並不公平，亦會影響業主擔任法團職務的意欲。我們在考慮上述建議時，已平衡建議罰則的阻嚇力及對業主擔任法團職務意欲的影響。

主管當局的權力

6. 工房委委員亦建議進一步賦權主管當局的權力。我們其中一項立法建議便是賦權主管當局可根據《條例》第 31 條，在不少於 10% 業主的的要求下，在向管委會發出警告後，解散仍沒有履行職責的管委會，並委任管理人主持法團會議以重選管委會，以及在業主根據《條例》選出新的管委會前，協助法團運作。除非有特殊原因，主管當局在每 12 個月內只會就每個法團行使有關權力一次。

7. 有關《條例》的立法修訂建議和行政措施，詳細內容可見立法會民政事務委員會 2020 年 5 月會議的討論文件(網址如下)：

<https://www.legco.gov.hk/yr19-20/chinese/panels/ha/papers/ha20200511cb2-913-3-c.pdf>

8. 由於修訂《條例》需時，我們已將與現行《條例》並無抵觸的建議納入根據《條例》發出的《工作守則》、《大廈管理的最佳做法行政指引》和《大廈管理程序核對清單》，以盡早回應公眾的關注。經修訂後的《工作守則》已於 2018 年 9 月生效，《大廈管理的最佳做法行政指引》和《大廈管理程序核對清單》亦已分別於 2019 年 1 月和 2 月發布。《工作守則》、《大廈管理的最佳做法行政指引》和《大廈管理程序核對清單》可見以下網址：

[https://www.buildingmgt.gov.hk/file_manager/tc/documents/code_of_practice/221805054_HAD%20\(chi\)\(full\).pdf](https://www.buildingmgt.gov.hk/file_manager/tc/documents/code_of_practice/221805054_HAD%20(chi)(full).pdf)

9. 民政總署和律政司正草擬修訂條例草案，以期盡快向立法會提交修訂條例草案。

管委會的職責

10. 就任期已屆滿的管委會的職責，根據《條例》附表 2 第 3 段，除《條例》其他條文另有規定外，管委會委員須擔任該職位，直至新一屆管委會委員獲委任為止。在新一屆管委會委員獲委任前，現屆管委會委員仍須履行職務，以確保法團持續運作。

11. 感謝工房委委員對大廈管理事宜的關注。

民政事務總署署長

(余雅文 雅余 代行)



副本送：

屯門民政事務處(經辦人：周荃明女士)

2021 年 2 月 23 日