

屯門區議會
2020-2021 年工商業及房屋委員會
第六及第七次合併會議記錄

日期：2021 年 3 月 12 日(星期五)

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	屯門區議員副主席	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 2:30	下午 6:31
王德源先生	屯門區議員	下午 2:45	下午 7:22
巫堃泰先生	屯門區議員	下午 2:30	下午 4:04
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	會議結束
林健翔先生	屯門區議員	下午 2:30	下午 4:31
馬旗先生	屯門區議員	下午 2:40	下午 5:25
張錦雄先生	屯門區議員	下午 2:30	下午 7:28
梁灝文先生	屯門區議員	下午 2:30	會議結束
曾錦榮先生	屯門區議員	下午 2:30	會議結束
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	下午 7:39
盧俊宇先生	屯門區議員	下午 2:45	下午 4:20
賴嘉汶女士	屯門區議員	下午 2:30	會議結束
徐俊豪先生(秘書)	民政事務總署屯門民政事務處行政服務助理(區議會)		

應邀嘉賓

陳玉萍女士	民政事務總署屯門民政事務聯絡主任主管(龍門及山景)
柯耀忠先生	房屋署物業服務經理(物業服務)(屯門及元朗)(2)
陳萍女士	房屋署房屋事務主任/(租約)(屯門四)
李耀文先生	勞工處高級分區職業安全主任
潘和豐先生	勞工處分區職業安全主任
梁家欣女士	九巴及龍運經理(公共事務)

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)
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
鄭浩麟先生	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
黃灝文先生	消防處青山灣及大欖涌消防局局長
鍾國華先生	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)
黃逸強先生	地政總署署理行政助理/地政(屯門地政處)
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)
孔伙耀先生	賓尼斯工程顧問有限公司駐地盤工程師

I. 歡迎詞

1. 主席歡迎各與會者出席工商業及房屋委員會(下稱「工房委」)第六及第七次合併會議。

2. 主席表示，水務署工程項目統籌/設計⁴劉仁焯先生、土木工程拓展署工程師/15(西)陳元亨先生、房屋署房屋事務經理(屯門四)徐美英女士及消防處署理青山灣及大欖涌消防局局長王坦先生已經調職。主席代表委員會感謝他們過去與委員會的合作，並歡迎接替他們出席工房委會議的部門代表，分別是：代表水務署的賓尼斯工程顧問有限公司駐地盤工程師孔伙耀先生、土木工程拓展署工程師/15 (西)鄭浩麟先生、房屋署房屋事務經理(屯門四)鍾國華先生及消防處青山灣及大欖涌消防局局長黃灝文先生。

3. 主席續表示，由於會議過程的錄音將會上載至屯門區議會網頁，他請委員發言前先舉手，待他指示後才開咪發言。為免影響會議進行，他亦請委員關掉手提電話的響鬧裝置及避免在會議期間通話。

4. 主席接着表示，為降低病毒在社區傳播的風險，屯門民政事務處會在區議會及其轄下委員會及工作小組會議進行期間實施以下措施：

(i) 與會者、新聞界人士及公眾人士(限額十名)進入會議室前，必須佩戴其自備的外科口罩，並由秘書處職員協助量度體溫；

(ii) 與會者、新聞界人士及公眾人士(限額十名)進入會議室前，必須填寫健康申報表；

(iii) 與會者、新聞界人士及公眾人士(限額十名)的個人資料(如姓名、所屬傳媒機構及職員編號等)會被妥善記錄，以便衛生部門有需要時可追蹤所有曾進入會議室的人士；以及

(iv) 會議的茶水服務暫停供應，請與會者自備食水和飲用器皿。

5. 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》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

6. 秘書處沒有收到委員的告假申請。

III. 續議事項

(A) 要求房屋署盡快「重建」富泰邨巴士總站

(工房委文件 2020 年第 16 號)

(港鐵公司的書面回應)

(九龍巴士（一九三三）有限公司及龍運巴士有限公司的書面回應)

7. 主席代表委員會歡迎九巴及龍運經理（公共事務）梁家欣女士出席是次會議。

8. 主席續表示，秘書處已於會前把港鐵公司（下稱「港鐵」）及九龍巴士（一九三三）及龍運巴士（下稱「九巴」）的書面回應分發予各委員參閱，他詢問委員還有否其他意見。

9. 何國豪議員表示港鐵及九巴均對重建提議表示支持，而小巴公司亦沒有反對，故想了解房屋署立場為何。

10. 房屋署物業服務經理柯耀忠先生表示，富泰巴士總站牽涉不同持份者及公共交通工具營運商而導致目前擠迫的情況。如運輸署及其餘持份者不反對此方案，署方亦歡迎有關建議，並於重新規劃時盡力配合各持份者及營運商的需要。

11. 主席表示曾以工房委名義邀請運輸署派員出席會議但不果，而實地視察及特別會議的工作亦因疫情關係不能進行。他表示，大部分持份者均支持方案，而相關營運商亦認同現有巴士總站存在問題，故房屋署有責任改善有關狀況。

12. 房屋署柯先生對重新規劃題述巴士總站的建議表示歡迎，惟房屋署的工作是根據《房屋條例》管理房屋，而改建車站細節等交通運輸事宜，須諮詢運輸署的意見。

13. 張錦雄議員表示議題已討論多時，並樂於看見房屋署支持題述事宜。他建議主席決定進一步行動，例如進行實地視察或邀請運輸署等部門進行特別會議。

14. 黃麗嫦議員表示，港鐵及九巴的書面回覆均指出富泰巴士總站不勝負荷，房屋署亦持開放態度，惟運輸署未就題述事宜給予建議，而房屋署確非交通事宜的專業部門，故希望運輸署能應各持份者要求提供建議，以改善該區交通情況。

15. 何杏梅議員表示該巴士總站本來已不勝負荷，現時只是因為疫情令班次較平常疏落。她續指疫情好轉後乘客及班次將增加而令問題再次浮現，故此該巴士總站應盡快重建以容納更多班次及交通路線。此外，她建議邀請運輸署及房屋署代表進行實地視察。

16. 江鳳儀議員理解房屋署並非交通事務上的專業部門，並指重建車站以改善民生非常重要，其選區內亦有不少居民搬遷至富泰邨。她續表示屯門民政事務處（下稱「民政處」）可以擔任統籌角色並邀請有關部門及當區區議員進行商議，並形容此舉比實地視察有效。

17. 王德源議員表示除富泰邨外，尚有很多屋邨的交通交匯處由房屋署管理，當中很多交匯處的設計未能跟上社會變化，如良景邨的的士站經常出現車龍，令巴士出入困難。他認為上述情況亦可在工房委中討論，並指出房屋署缺乏渠道讓人就規劃問題提出意見，故請署方就跟進相關情況提供指引。

18. 九巴及龍運梁女士表示，現時有四條巴士線以富泰邨為總站，並不時收到前線同事反映停車位置不足，影響班次調配、車長休息時間，並因此增加車長與其他道路使用者和乘客的摩擦。因此，她同意就車站設計及位置分配進行檢討。此外，她認同何杏梅議員對疫情好轉後班次增加的考慮，並表示隨着屯赤隧道開通，當區的交通需求或會增加，故樂意就題述事宜與各持份者溝通。

19. 主席詢問房屋署代表有否就題述事宜聯絡運輸署。

20. 房屋署柯先生表示沒有與運輸署聯絡。此外，他歡迎議員就區內其他交通事務提出意見，並會將意見轉達至相關部門，以獲取專業建議。

21. 主席表示，題述事宜的癥結在於運輸署未能就交通細節給予建議，而署方一直未能派員列席會議，故建議把議題交由屯門區議會或交通及運輸委員會（下稱「交運會」）處理，並向運輸署的常設代表查詢。

22. 潘智鍵議員表示，是項議題在工房委討論了一段時間，故若委員認為有必要諮詢運輸署意見而把議題轉交交運會討論，他並不反對；然而他指出富泰巴士總站由房屋署管轄，屬於物業管理的問題，故運輸署的意見並非題述事宜的核心。他建議主席以工房委名義去信運輸署，並表示交運會的議程項目眾多，處理題述事宜的效率或較低。

23. 江鳳儀議員重申希望民政處擔任統籌及帶領角色以盡快改善當區環境。

24. 何杏梅議員表示，題述事宜屬房屋署負責，運輸署的意見只是輔助性質，故她建議去信署方提供專業意見及進行實地視察。

25. 王德源議員表示，因為該地點不屬運輸署管理，故問題並不在於運輸署出席與否。此外，他質疑房屋署需諮詢運輸署意見才能進行重建規劃的說法，因很多道路都由房屋署管理，故並沒有可能事事需徵得運輸署同意才進行工作。

26. 曾錦榮議員對運輸署沒有就交通事務表達意見一事表示不解。他指其區內有一行人過路處，運輸署起初對工程不予置評，但最終卻由運輸署負責興建。他建議去信促請運輸署就題述事宜表達立場及意見。

27. 陳樹英議員指按照一般工程做法，運輸署原意應是希望部門先提交設計圖則，署方才能給予意見。因此她建議房屋署先提交設計圖則及建議書予運輸署參閱，並邀請各持份者進行實地視察並就設計給予修訂意見。此外，她表示只有房屋署或工房委能擔任牽頭角色，故建議主席與房屋署跟進，並於下次會議前完成相關工作。

28. 主席表示，如議員認為議題已經充分討論，可以工房委名義去信促請運輸署就題述事宜及各持份者的討論提供意見，並於下一次會議續議，跟進運輸署有否作相關配合及房屋署所遇到的困難。

29. 何國豪議員表示，運輸署代表早前已出席實地視察，惟署方僅表示議題與部門無關。另一方面，房屋署因為害怕承擔責任而希望獲取運輸署的意見授權，故工房委可去信促請運輸署就議題給予專業建議。

30. 主席詢問房屋署是否所有涉及交通運輸事務的事項均需要運輸署的意見，以及能否綜合各持份者意見並繪製設計圖則。

31. 房屋署柯先生表示，富泰巴士總站的擁有權及管理責任均屬房屋署，但題述事宜涉及多個營運商、相關運輸牌照事宜及有關設計上的專業意見。在更改其他屋邨的運輸及交通設施時，署方亦會邀請運輸署就條例、技術及交通安全等細節給予專業意見，才進行相關工程。

32. 張錦雄議員建議房屋署盡快向運輸署索取意見。

33. 主席指房屋署具誠意解決問題，並重申將以工房委名義去信並夾附會議記錄，分別要求房屋署落實重建計劃及促請運輸署提供專業意見。

34. 林健翔議員表示，房屋署亦可主動去信運輸署，若署方依然不予回覆，則可透過交運會等途徑向署方查詢。

35. 房屋署柯先生對林健翔議員的建議表示歡迎，並表示將去信運輸署以索取意見。

36. 盧俊宇議員詢問房屋署會否就運輸署給予建議一事設立限期以盡快解決問題。

37. 陳樹英議員建議把議題轉介至屯門區議會處理，並指事件屬各部門之間互相推卸，故只有在地區管理委員會（下稱「地管會」）才能處理。她詢問民政處代表意見及希望處方協助協調各部門，以避免官僚問題。

38. 潘智鍵議員認為，把議題轉介至屯門區議會並非理想做法，因此舉與部門推卸責任的情況無異。他建議在下週一舉行的交運會會議中順道向運輸署常設代表查詢。

39. 何國豪議員反對把議題轉介至屯門區議會，因此舉會拖慢解決問題的進度，故建議續議，並希望九巴及民政處代表於地管會中與運輸署多加溝通。

40. 主席表示，港鐵及九巴公司已就重建方案給予意見並表示支持，方案能否落實，則視乎房屋署的決心。運輸署亦不能發現潛在問題而不提出，故若署方不對方案作出回應即可視為默許。若署方表示需要更多時間作考慮，屆時才考慮提交至屯門區議會跟進。

41. 潘智鍵議員詢問民政處代表為何他自從第一次地管會舉行後便沒有再收到邀請。

42. 屯門民政事務助理專員(一)梁竚琦女士表示會研究如何促進房屋署與運輸署之間的溝通；地管會則礙於疫情而未有召開。

43. 主席重申將就富泰邨巴士總站重建一事去信促請房屋署綜合不同持份者的建議，以繪製設計圖則及撰寫建議書，並向運輸署查詢意見。此外，工房委亦會去信促請運輸署就題述事宜提供相關專業意見。

秘書處

[會後補註：上述致房屋署及運輸署的信函已於2021年4月1日發出。]

(B) 要求釐清良景邨良智樓斑馬線過路燈業權誰屬
(工房委文件 2020 年第 43 號)

44. 主席表示因疫情關係，題述事宜的實地視察活動未能進行，並詢問房屋署代表就題述事宜有否更新。

45. 房屋署柯先生表示沒有更新資料。

46. 黃麗嫦議員表示題述地點的兩盞過路燈中，一盞仍然維持傾斜狀態，另一盞則從燈罩破裂變為被移除，剩下燈膽的狀態；近良智樓的過路燈仍能發光，惟近新圍苑的過路燈已不能開啟。她接着表示曾就上述情況向良景邨管理處查詢，惟即使多個持分者已指出該路燈屬管理處負責管理工作，管理公司仍不承認有關責任。她指出如問題因當時屋邨的買賣合約不清晰而引起，應由房屋署負責題述事宜的維修工作。她續指房屋署在買賣時應列明權責，若事後出現糾紛，作為賣家的房屋署或須負上責任。她表示房屋署至今仍未公開當時的買賣合約以弄清當中權責，並指若署方再不協助處理有關事宜，將轉介至申訴專員公署。她認為若事件屬管理處責任，房屋署亦應督促其作出跟進。她指若署方再不處理有關事宜，她將在該燈柱掛上宣傳物品，並觀察哪個部門會作出跟進。

47. 盧俊宇議員表示過路燈屬耗電設備，並詢問房屋署繳交電費的責任由誰承擔。

48. 房屋署柯先生表示曾於2020年11月就題述事宜作出回應，指出根據良景邨地契，屋邨範圍內的街燈及裝置的業權由良景邨業主擁有，而有關過路燈的電力由旁邊的良智樓提供。

49. 王德源議員表示，房屋署剛才引述的地契條款是針對街燈，惟他質疑街燈與題述的路燈屬不同範疇，並希望署方解釋更多條款細節。

50. 黃麗嫦議員表示，上述地址包含斑馬線及1組過路燈，並屬同一組設施。她亦因良景邨部分的街燈亦屬房屋署轄下，故着房屋署代表會後仔細查閱地契並與管理公司溝通。

51. 曾錦榮議員建議設立臨時工作小組，並邀請地政處、運輸署、房屋署、民政處及全體工房委委員參與。他批評房屋署過了三個月仍未能查閱地契資料，情況不理想，再續議亦難以解決問題。

52. 主席認同續議無助解決問題，因管理公司不願承認該地業權，而房屋署

亦未能釐清地契細節。他接着詢問署方題述的過路燈業權誰屬，以及是否整組過路燈均由良智樓供電。

53. 房屋署柯先生表示，在公契上，題述路燈及街燈均歸類為燈柱，並表示署方稍後可仔細研究地契會否有其他詮釋，惟暫時的結論維持不變。至於用電方面，他們過去曾查出題述路燈多年前已接駁到良智樓的供電系統，而地契沒有把路燈及斑馬線歸為一組，只是根據電力設施的權責分布顯示，故此他認為該路燈應由法團負責。

54. 張錦雄議員表示，該路燈的維修成本不會太高，並指房屋署有能力處理路燈維修事宜，希望署方予以協助。

55. 盧俊宇議員詢問，若題述路燈倒下並釀成意外，由誰承擔有關民事索償。他亦希望房屋署能正視問題以防止意外，而非拖而不決。

56. 黃麗嫦議員建議進行實地視察並讓多個持分者即席提出論據並討論最終方案，並希望主席以工房委名義去信上述部門以促成實地視察活動。她接着表示該處斑馬線分別由領展及房屋署負責塗上，故她認為路燈維修應由兩者之一負責。

57. 陳樹英議員表示應檢討私人路段的維修權責安排，因有關安排難以單一劃分，如榕龍別墅隔壁的私人路段的路燈便屬運輸署管理。她續表示相關部門常稱某些路段並非其負責，但最後亦由其進行管理工作。她詢問房屋署會否關注管理公司的跟進方法，例如管理公司移除整組路燈時署方會否介入。她又指上述事項涉及法律事宜，加上路燈的業權尚未釐清，署方不應坐視不理。

58. 主席詢問房屋署會否就潛在危險及涉嫌違規事項採取更主動的措施，並與法團商討。

59. 房屋署柯先生表示，題述的過路燈為維持道路安全而設，而該路段業權屬於領匯，故該設施是否必要，視乎領匯、法團及當區居民的意見而定，他不便評論。他重申暫時從地契所見，有關路燈由法團負責，但歡迎議員提供其他論據。他續表示樂意與各持份者商討有關設施的業權及必要性等細節。

60. 王德源議員表示此議題已討論多時，惟他不建議再續議下去以免耗用議會時間，並表示將在該路燈上放置個人物品。

61. 主席表示將就此召開特別會議，並以工房委名義去信邀請領展、業主立案法團、房屋署及當區區議員進行討論。秘書處

[會後補註：經主席決定，上述議題轉交工房委轄下房屋事務工作小組跟進，相關會議並已於2021年4月20日舉行。]

IV. 討論事項

(A) 要求規管屋邨內公眾地方的噪音

(工房委文件2021年第1號)

(房屋署的書面回應)

(香港警務處的書面回應)

62. 主席表示秘書處已於會前把房屋署及香港警務處的書面回應分發予各委員參閱。

63. 文件提交人何國豪議員表示題述事宜存在多時，相信問題不只存在於富泰邨，並詢問房屋署有何規管噪音問題的措施。他續指房屋署的書面回應僅引述法例並稱會作勸喻及報警；然而警察到場後亦只是作簡單勸喻便作罷。此外，他指附近居民多次投訴不果，故欲拍下製造噪音之居民的情況卻反被指罵。他認為上述情況將不斷重複發生，並引致更多居民不滿。

64. 主席就房屋署向初犯者發出書面警告，並須於時限內糾正，否則將被扣五分的條例，詢問署方有否就屋邨公眾地方的噪音問題訂立懲罰措施。此外，他詢問署方於作出勸喻後有否作進一步跟進，如記錄再犯者的資料以交由警方執法。

65. 房屋署鍾國華先生表示若住戶被證實於單位內造成噪音滋擾，違者會被扣分；而扣分制及租約條例不適用於處理樓宇以外公眾地方的噪音問題。若有居民於屋邨內公眾地方發出噪音，署方會派員勸喻及阻止，如涉事者不合作，署方會尋求警方協助執法。

66. 黃丹晴議員詢問房屋署扣分制是否適用於租置屋邨，並表示鮮有聽聞扣分制於其區內實行。此外，他詢問署方會否就所有單位內的噪音問題，包括大聲談話等行為進行扣分。

67. 何國豪議員表示房屋署及管理公司甚少就單位噪音問題實行扣分制甚至發出書面警告，並指通常都是由屋邨辦事處致電相關租戶作出提醒了事，而上述問題已持續多時。他續表示署方剛才的回覆未有提及實際應對公眾地方噪音

問題的方法，故詢問署方現時管制室外噪音問題的程序，包括如何作出勸喻，根據什麼情況通知警方及如何跟進等。

68. 曾錦榮議員表示對扣分制有否實行並不關注，但希望署方能改善居民的生活環境。他指出有部分公園鄰近民居而且沒有隔音設施，即使部分屬正常談話的聲量，亦會為居民帶來滋擾，故他詢問房屋署有否應付上述問題的措施。

69. 賴嘉汶議員表示房屋署的書面回覆沒有提到處理公眾地方噪音問題的程序，故向署方查詢上述處理方法為何。此外，她認為房屋署及各管理公司應就單位內的噪音問題訂立指引，因她發現有管理公司在處理問題後沒有妥善記錄相關情況。最後，她詢問署方可否提供扣分制執行次數的數據。

70. 黃麗嫦議員表示漏水和噪音屬房屋署難以處理的兩大問題。她接着表示部分由房屋署管理的屋邨或能於發現噪音問題後即時執法並扣分；但由外判商管理的屋邨則難以嚴格實施上述程序，她舉例指其區內一單位的噪音問題持續多時，令附近一間小學亦備受滋擾及作出投訴，惟發出噪音者為精神復康人士。她表示署方職員僅建議她尋求警方協助，故詢問房屋署代表如何處理上述情況。

71. 房屋署鍾先生回應指單位內的噪音問題能按扣分制處理並扣5分，而署方會向前線職員就處理噪音個案及相關判斷準則提供指引，由兩名或以上的前線人員採用人性化標準判斷該聲音是否對正常人類構成滋擾，並獲兩個或以上的鄰近單位住戶同意後，根據扣分制D11項作出勸喻。若租戶未能在指定時限糾正或重犯，則會被扣5分。由於扣分制不適用於公眾地方的噪音，署方會先派員勸止，若問題持續會尋求警方協助。另據環保署的指引，在公眾地方處理噪音問題是由警務處及環境保護署共同執法。

72. 主席追問署方有否措施改善居民的居住環境。

73. 房屋署鍾先生表示如發現噪音黑點，署方會派員加強巡查及對涉事者作出勸喻，同時會張貼通告呼籲市民不要製造噪音。此外，署方會繼續與警方緊密合作及進行聯合行動以遏止有關情況。

74. 主席希望房屋署回答黃丹晴議員就如單位內大聲談話會否構成噪音的問題。

75. 房屋署鍾先生表示，如有公屋住戶因精神健康問題，導致情緒失控發出噪音。在有需要時，會將上述特殊情況轉介社會福利署評估，署方會按該署建

議作出跟進，如協助住戶因社會或醫療因素調遷等。

76. 何杏梅議員質疑若公眾地方屬房屋署管轄，署方理應有責任處理相關噪音問題，如食環署清潔路面時亦不會涉足房屋署轄下範圍。她接着建議署方修改扣分制內容以管制邨內公眾地方的行為。

77. 陳樹英議員表示修改扣分制有事實支持，如在房屋署範圍內的公眾地方違例擺賣的議題上，房屋署亦能實行扣分制，故她認為題述事宜的處理與地點是否屬公眾地方無關，並建議署方對扣分制作出修訂。

78. 曾錦榮議員詢問房屋署如何界定人性化標準，並舉例指現時保安人員高齡化，若有保安年紀老邁，聽力較差會影響相關準則，故此他反對有關準則。此外，他表示若房屋署稱屋邨的公眾地方不屬其執法範圍，是否代表其他事件如發生劫案，署方亦不會處理而是轉介警方，並批評署方的處事方式不理想。

79. 黃麗嫦議員促請房屋署代表於會後尋找領先管理有限公司的經理查詢其村內的噪音事件，並表示此事已影響附近居民及學校多時，故希望房屋署協助處理。

80. 江鳳儀議員表示她跟進了一個位於粉嶺華明邨噪音個案多年，而其安定選區內亦有不同源頭的噪音事件，如打麻將，情緒病人士等。她接着表示一向把個案轉介至房屋署並悉數獲得處理，處理方式中以扣分制最為有效，因其有着警告作用，因此她建議署方加強執行扣分制。此外，她指出經常有市民租用廣場位置跳舞並構成滋擾，故建議房屋署停止租用場地予上述人士。她續指只要署方職員與保安人員群策群力，必定能舒緩噪音問題，並呼籲房屋署盡力解決問題。

81. 黃丹晴議員對扣分制於租置屋邨的執行表示懷疑，因文件中提及的禁止發出噪音的時限為晚上 11 時至早上 7 時，惟屆時大部分職員理應放工，故質疑署方能否安排足夠人手跟進事件並對噪音作出判斷。此外，他表示部分噪音或在不可控制的情況下發出，故詢問署方如何處理及扣分制是否適用。

82. 房屋署鍾先生表示，若噪音的聲量高至對鄰居構成持續性滋擾，便可視作噪音處理。此外，他表示屋邨設有 24 小時保安當值，如發現有噪音問題會派員到場跟進處理，如證實有噪音，辦事處會向初犯者發出書面警告，再犯者則按扣分制處理；辦事處會向鄰近單位住戶了解涉事單位的噪音問題，進一步取得資料以確定是否有噪音滋擾。

83. 主席提醒委員討論已偏離議題，並詢問署方若有人租用公眾地方並違反租用用途的規定將有何罰則處理；一般公眾地方有否相關用途限制或措施紓緩噪音問題；以及會否通知屋邨經理與當區居民及區議員緊密聯繫。

84. 房屋署鍾先生表示借用屋邨公眾地方舉動活動設有用途限制及規定，在處理申請時，屋邨辦事處會提醒申請人不可對大眾及居民造成滋擾及騷擾，否則可會被列入黑名單不再向其借用場地。至於就不需申請借用的公眾地方，署方會派員向發出噪音人士作出勸喻及驅趕，若勸喻無效便會轉介警方協助。此外，辦事處不時會聯同特遣隊作出管制行動，並會繼續與警方保持緊密合作和進行聯合行動。他亦表示屋邨辦事處會視乎個別屋邨休憩環境及對設施需求，會作適時檢討及就改變設施用途進行可行性研究，以減低有過多的人群聚集及噪音滋擾。

85. 江鳳儀議員表示房屋署不能容許發出噪音的人士離去後折返現場繼續活動，並指上述人士會一直嘗試逗留在該地，故促請房屋署採取強硬態度阻止問題持續發生。就此，她指出安定邨的噪音問題亦因職員以強硬態度應對製造噪音的市民才能得以解決，而必要時可以尋找社會福利署協助。

86. 曾錦榮議員表示雖然使用廣場等場地需要事先申請，惟跳舞人士的活動地方未必在上述地點進行，例如龍逸邨便有舞者在路中心跳舞，惟保安人員經過亦沒有理會。他認為房屋署不應待附近居民或商戶投訴才採取行動，並追問署方是否認為所有房屋署轄下的公眾地方的問題均可不作處理並轉介至相關部門。

87. 主席提醒議員須注意情緒。他續表示議員可查看房屋署提交的報告中有關噪音問題的投訴數字是否準確。

88. 房屋署鍾先生對各議員寶貴的意見表示感謝。他表示房委會在檢討扣分制的適用範圍時，會謹慎考慮租戶訴求及社會的整體情況，以求取得平衡及適時作出檢討。就個別屋邨的噪音滋擾問題，他會協助轉交涉及的屋邨辦事處再作處理。

[主席於此時離席，會議暫時由副主席主持。]

(B) 青山公路愛琴海岸前方官地荒廢多年無發展 強烈要求興建社區民生設施
(工房委文件2021年第2號)
(屯門地政處的書面回應)

89. 副主席表示秘書處已於會前把屯門地政處（下稱「地政處」）的書面回應分發予各委員參閱。

90. 文件第一提交人馬旗議員表示，屯門區議會曾就題述土地進行討論，並否決將用地批予社區團體作臨時用途。他指既然區議會已經否決上述方案，政府應盡快把此用地用作適當用途及作適當發展。他續詢問由哪個部門負責統籌用地發展及處理相關細節。

91. 地政處黃逸強先生表示，地政處會於土地行政方面配合，並指如有政府部門有需要使用相關土地作發展用途，地政處會適時撥出土地。如各部門沒有需要，署方會將未有即時發展需要的閒置政府土地考慮用作短期租約用地。

92. 規劃署張女士回應指題述用地在屯門分區計劃大綱圖上被劃作「政府、機構或社區」地帶，沿青山公路的部分預留作設計中的荃灣至屯門單車徑發展，其餘用地則未有長遠的規劃用途。她表示有關政策局及部門會按情況提供及落實有關社區設施的時間表，規劃署會按情況向有關部門提供規劃方面的意見。

93. 陳樹英議員表示，題述用地在屯門區議會討論後，曾決定將相關規劃事宜交由屯門區發展及規劃工作小組（下稱「規劃小組」）處理，故此文件的主要目的是促請相關部門盡早就其規劃用途，即政府機構或社區設施用地的方向發展。她希望得知規劃署有否就題述用地有所跟進，並建議將此議題留待工房委續議或交由規劃小組跟進。

94. 副主席詢問委員就把議題轉介至規劃小組處理的建議有否意見。

95. 馬旗議員詢問由哪個部門負責統籌、規劃及與各部門協調分配各用地。他表示，若各部門各自考慮及申請，規劃效率將降低。另一方面，區內缺乏社區設施，故他建議相關部門主動規劃各土地用途。他續表示希望獲取部分土地用作臨時的區議員辦事處惟不獲民政處支持，並認為土地申請屬地政處的公開程序，不應由其他部門干涉。

96. 屯門民政事務助理專員(一)梁崢琦女士表示民政事務局暫時未有政策支持早前議員提出的土地申請，並指如議員欲就政策事宜表達意見，可去信民政

事務局提出。

97. 陳樹英議員詢問民政處縱使區議員早前的土地申請不獲局方支持，但能否繼續就其他土地再作出申請。

98. 民政處梁女士表示如議員找到合適用地，可向地政處提出申請，再視乎民政事務局是否有政策支持。

99. 副主席表示上屆的區議會任期中，有天水圍的區議員曾租用官方用地並以貨櫃屋作辦事處用途，並指可能局方政策有所改變。他建議各議員如欲申請用地，可去信至局方提出意見。此外，他宣布把題述事宜轉交至規劃小組處理。

(C) 有關香港房屋委員會代表於租者置其屋計劃屋邨業主立案法團業主大會及管理委員會中的角色
(工房委文件 2021 年第 3 號)
(房屋署的書面回應)

100. 副主席表示秘書處已於會前把房屋署的書面回應分發予各委員參閱。

101. 文件提交人梁灝文議員表示房屋署為租置屋邨最大業主，故應在業主大會中獲最多授權票。他表示房屋署稱會謹慎並於具深遠影響的事宜才考慮使用上述投票權，故他詢問署方所述的深遠影響如何定義，並指房屋署不回答有關投票權的使用記錄屬不理想，以及希望署方日後能記錄有參與投票的事項，以讓居民了解署方的投票準則為何。此外，他表示業主自主雖能減輕署方的管理成本，惟對此能改善居民生活質素表示質疑。他認為業主大會為署方運用權力以提高居民生活質素的方向，例如針對是次會議討論的屋邨燈柱維修及噪音問題。另一方面，他懷疑現時租戶意見能否透過署方於法團中如實反映，加上管理事宜被外判後，租戶意見更難得以處理。因此，他認為署方作為最大業主，可主動處理社區事宜。

102. 房屋署鍾先生回應指為了鼓勵業主參與屋邨管理事務，提倡業主自主，房委會無意主導屋邨事務。由於房委會在租置計劃屋邨仍持有相當數量的業權，雖然在管理委員會只有一票，但會在業主大會時就具深遠事宜積極行駛投票權。有關深遠事宜的標準早前已在書面回應中提及，主要包括委聘物業管理公司、升降機維修保養、維修基金運用事宜等。在反映租戶意見方面，由於租置屋邨的物業管理工作已外判給物業管理服務公司，租戶可透過電郵、電話或親身到管理公司或租約事務辦事處表達意見，房委會代表會透過管委會向法團反映租戶的意見。

103. 黃麗嫦議員指房屋署於租置屋邨的角色除了於管委會中佔一席位外亦在業主大會中擁有最大的角色，惟署方於不公平的議題上亦不會行使其投票權，例如早前一項價錢過高的工程，房屋署一向投下棄權票。她表示一般租戶需要靠署方投票才能與法團抗衡，惟署方不願投票，令法團一直存在問題但人選仍然保持不變。她表示署方消極的態度令她失望。

104. 黃丹晴議員表示有屋邨（如山景邨）至今尚未舉行業主大會，故希望署方協助法團盡快召開業主大會，以便署方能參與屋邨事務。

105. 梁灝文議員理解房屋署設有機制，惟市民意見未獲確切反映。此外，他詢問署方除書面回覆的四點外，還有否其他投票條件；而現行機制一旦無效，有何實際措施促使業主大會舉行。他認為署方正在逃避責任，而非推動業主自主；他雖認同業主自主的方向，但反對署方的政策。

106. 曾錦榮議員理解房屋署參與法團時不擔任任何角色的舉動，但他舉出山景邨為例，法團長達一年仍未召開業主大會，有違反法例之嫌。假設有人欲收集5%以上業主聯署以推倒法團，他詢問房屋署會否加入聯署，維護公義。

107. 房屋署鍾先生表示，租置計劃屋邨在出售後，其管理工作將與一般私人屋苑無異，並須受《建築物管理條例》（下稱「條例」）、地契及大廈公契規管。有關條例規定業主大會的舉行時間，即須於上次會議後的十二至十五個月內舉行下次會議，如違反規定則需要解釋。此外，早前的書面回應中列明的四點，是署方認為具深遠影響的屋邨事項而會積極行使房委會業權。

108. 副主席詢問民政處代表會否就業主大會未能召開作出回應。

109. 民政處周荃明女士表示，處方會繼續提醒法團須遵從條例規定，按時召開業主大會。

110. 甄霈霖議員表示其區內的兆麟苑雖然並非租置屋邨，亦須按法例於2018年12月召開大會，惟至今仍未召開。他指出現行法例並沒有任何罰則適用，唯有居民以私人方式於土地審裁處提出訴訟，但當中所花時間亦十分漫長。他繼續表示，該屋苑早前批出價值4,600萬的工程，所花費款項佔基金的一半。因此，他建議房屋署增加一投票條件，即如有特定比例的業主同意，便可對有關議題作出投票。他認同房屋署須保持中立角色，惟在上述事件中，居民沒有能力及未有相關法例配合以迫使法團按法例規定定期召開會議，署方作為政府部門並擁有對房屋管理的專業知識及經驗，理應能主動代表居民進行把關，故促請署

方納入其上述條件作為投票事項之一。

111. 梁灝文議員認同甄霈霖議員的建議，並建議署方根據租置屋邨的租戶意見進行投票。他表示租戶的意見不能透過現行機制反映及處理，因租戶的投票權在署方，惟署方不願投票令租戶意願不能反映。故他認為現行機制需要作出檢討以反映租戶意見及提升其生活質素。

112. 曾錦榮議員批評房屋署作為最大業主卻在未能召開業主大會一事態度消極。他續重申其問題，詢問若住戶發起聯署欲罷免現時法團，署方會否加入。此外，若租戶循法律途徑控告法團，署方會否出庭作供。

113. 黃丹晴議員認同梁灝文議員及甄霈霖議員的建議並詢問署方有何措施促使業主大會盡快舉行。他指屯門區的屋邨應該只有山景邨尚未舉行業主大會，故詢問署方會否採取主動措施，包括主動入稟土地審裁處。

114. 王德源議員對房屋署就居民意願行使投票權的建議表示保留，因租戶和其餘業主的意見或有分歧，故署方行使投票權時須先平衡各方利益，但不代表應持中立態度。此外，他詢問署方為何就良景邨早前的工程投票，並問當中基於何準則，因未來將陸續有屋邨的維修工程展開，故希望署方把準則解釋清楚。他續詢問若招標後投標均過高，署方會如何處理。

115. 房屋署鍾先生表示現時並沒有各屋邨行使投票權的備存紀錄，而就王德源議員所述的個案，他表示會向個別屋邨代表了解。至於有居民就投票建議反映意見方面，他表示會與相關部門反映及檢討現時機制，以更能反映租戶的意見。最後，他表示署方現時不會主導召開業主大會，但會繼續提醒及要求業主立案法團須按照條例的規定召開法團業主大會。

116. 曾錦榮議員再重申其問題，即房屋署會否簽名授權居民召開業主大會或就相關訴訟作供。

117. 房屋署鍾先生表示處方暫時不會考慮上述建議。

118. 副主席表示房屋署代表現時或未能提供確實答覆，惟他提醒署方作為最大業主及法團成員，或須為業主大會未能召開一事承擔法律責任，故建議署方主動召開會議。

119. 黃丹晴議員表示未按規定召開業主大會屬違法行為，故房屋署作為公營

機構，有責任維護法治。

120. 副主席促請署方考慮委員的意見。

[主席於此時繼續主持會議。]

(D) 關注掃管笏管攬區土地換地建議 要求清楚交代細節及釋疑
(工房委文件 2021 年第 4 號)
(地政總署土地供應組的書面回應)

121. 文件第一提交人馬旗議員表示屯門地政處早前向他發出一份有關題述建議的諮詢文件，惟內容十分有問題，他欲向地政處作出查問，但當時處方的回覆態度怠慢，故希望處方代表可於是次會議清楚回應。

122. 地政處黃先生表示，上述提及的回覆及有關換地申請均是由地政總署土地供應組發出及處理，而非地政處，故他對該回覆沒有任何補充。

123. 陳樹英議員表示每塊土地的條件及價值都不一樣，故不能隨便調換。此外，她指現時文件只談及政府擬批予發展商的土地，但沒有註明發展商交還的土地細節。是次文件主要在質疑發展商交出的土地面積小於其獲取的土地，政府本來可以擁有更多土地資源作發展及招標用途，卻讓私人發展商以更便宜的補地價方式獲取並避過競投程序，故她詢問當局有何準則決定每塊土地不需要以競投方式釋出。她另表示發展商甚至只以數塊細小及分散的土地便獲得一塊位置更中心的土地，當中亦不見涉及換地權益書的處理方式，故質疑是私相授受。她表示若當局未能釋除她的疑慮，她將會反對此換地建議。

124. 馬旗議員表示文件要求地政總署派員出席，而非地政處。他續指諮詢文件是由地政處代表地政總署發出，但處方代表卻未能回答相關問題。此外，署方文件中的兩間發展商身分僅為子公司，而其中一間隸屬新鴻基地產，而署方換得的土地地理位置不佳且阻礙發展。

125. 主席詢問署方換出及獲得的土地發展用途為何、將會損失的土地用途有何替代方案及當中所涉及的程序。

126. 地政處黃先生表示諮詢及處理申請的工作均由地政總署土地供應組負責，故他抱歉未能提供相關資料。

127. 主席表示上述土地於屯門區範圍之內，故詢問有關用途。

128. 地政處黃先生表示，地政處沒有相關資料。

129. 黃麗嫦議員表示諮詢文件於 2 月下旬發出，故質疑為何處方未能準備相關答問內容及作資料蒐集。她續指地政處沒有區內土地資料的情況令人擔憂及失去信心，並促請處方於會後盡快就題述事宜及議員提問作出回覆。

130. 何杏梅議員建議以工房委名義去信相關部門以反對換地建議，並待對方清楚解釋建議內容才決定批准與否。

131. 陳樹英議員補充指，反對換地建議是為了保障寮屋居民生活，因換地建議等同借發展商名義趕走寮屋居民，且他們將不能獲得任何賠償。因此，她建議以區議會名義去信地政總署，以反對換地。

132. 主席表示反對建議或須先動議，並建議去信內容主要為反對署方企圖瞞天過海及缺乏諮詢一事。

133. 馬旗議員建議可省卻動議，並表示若沒有人反對上述去信，即可於信中對該題述事宜表達反對意見。

134. 主席表示各議員意見或有出入，在其立場，他建議可去信表達諮詢不足並要求延長諮詢期；若要以工房委名義提出反對則先經過動議才較理想。他指他雖然不反對直接去信反對建議，惟須交由各議員決定採取哪一個方案。

135. 何杏梅表示除非有人提出反對，否則可以直接去信反對題述事宜。

136. 主席認為題述事宜尚在諮詢期內，故去信內容應集中於諮詢內容不合理並要求延長諮詢期。

137. 楊智恒議員建議去信內容可描述工房委會議內容並引述議員提及的意見便可。

138. 主席認同上述意見。

139. 何杏梅議員表示若按照主席要求延長諮詢期，而署方只延長一個月，即下次工房委會議之前已完成諮詢，區議會則難以作出跟進，故此她反對此意見。

140. 陳樹英議員表示可參考屯門區議會曾去信反對「明日大嶼」的經驗，即簡略描述議員基本對該政策持反對意見，並夾附會議紀錄以轉達詳細意見。

141. 馬旗議員表示他沒有要求延長諮詢期，並希望主席以工房委名義轉達其剛才所述的意見及立場。

142. 主席表示理解各議員意見，並議決以工房委名義向地政總署發信，以表達委員對題述事宜持反對意見，以及夾附會議記錄及討論文件。

秘書處

[會後補註：上述致地政總署的信函已於 2021 年 4 月 1 日發出，地政總署的回覆見附件一。]

(E) 關注鳳地山非法種植問題
(工房委文件 2021 年第 5 號)
(屯門地政處的書面回應)

143. 主席表示秘書處已於會前分發屯門地政處的書面回應予各委員參閱。

144. 文件第一提交人何杏梅議員指她 3 月得悉題述事宜後便去信地政處，惟處方至 6 月才借用屋苑的天台作環境視察，並發現非法種植的範圍廣闊，更有人涉嫌盜去其製作的橫額並放於該處。她續表示視察之後，負責的地政處同事亦調職，期間她一直透過電郵、去信及當面追問題述事宜的進展但不果。她詢問處方何時進行土地接管行動，因此問題已持續一年，她擔心若問題尚未處理將導致山泥傾瀉等嚴重後果，故促請地政處給予回覆。

145. 地政處黃先生表示題述地點牽涉斜坡位置，故處方正徵詢地政總署轄下斜坡維修組的意見。此外，處方亦會採取土地管制行動，即張貼通知要求佔用人於限期內清理其物品並停止非法佔用有關政府土地；限期屆滿後而違規情況持續的話，處方將會安排清理該處物品。他續表示早前因未能尋找到該地位置而令行動延遲並致歉，以及處方將盡快處理題述事宜。

146. 何杏梅議員表示題述地點十分顯眼，並位於鳳地公園後方。她續表示曾與其他地政處同事到附近及現場視察，並於之後拍下俯視圖，惟上述行動早於上年 9 月已經進行。她詢問地政處代表何時才能採取土地執管行動。

147. 地政處黃先生了解處方曾派員到現場附近視察一事，惟他表示當時處方人員尋找不到通往題述位置的入口，至最近才終於找到。他指處方正徵詢地政總署轄下斜坡維修組的意見並會採取土地管制行動，以免增加斜坡的危險性，而行動將於短期內進行，惟確實時間則有待答覆。

148. 陳樹英議員建議續議是項議題，以讓各議員了解有關違規事項是否處理完成。

149. 主席宣布續議是項議題，並希望地政處能於下次會議中交代進度。

(F) 要求修訂兆康 C 地地界
(工房委文件 2021 年第 6 號)
(屯門地政處的書面回應)

150. 主席表示秘書處已於會前分發屯門地政處的書面回應予各委員參閱。

151. 陳樹英議員表示地政處的回覆提及地界修訂的申請須由業權人提出，而題述地段使用者為運輸署，業權則屬香港房屋委員會（下稱「房委會」）擁有。她接着表示現時地界劃在 67M 巴士總站至附近一迴旋處之間，而處方表示她須向業權擁有者，即房委會諮詢有關題述事宜，並獲對方同意才能交由地政處進行修訂地界事宜，因此她詢問房屋署代表就題述建議有否回應。

152. 房屋署鍾先生表示現時沒有相關資料可提供，會後會與兆康苑的負責職員了解詳情後再作報告。

153. 主席表示題述文件早於 2 月發出，故對部門未能準備相關資料感到失望。他表示工房委與房屋署屬長期合作的關係，故希望署方代表在未來會議可改善上述問題。

154. 陳樹英議員表示房屋署雖然未有提供資料，但至少未有拒絕有關修訂。她補充表示在研究重置 67M 巴士總站時發現題述問題，即有部分總站位置位於私人地段上，故運輸署未能處理重置總站事宜。她表示相關的地界限制令該區的維修保養工作，如疏通渠道及清理雜草等出現困難。她表示事件屬歷史問題，即規劃時誤把部分私人地段劃作巴士總站，而房屋署亦只是把相關管理事宜交予法團處理。她表示此問題影響巴士總站的發展，故希望房屋署能切實處理有關地界問題。

155. 主席表示是項議題與富泰邨及良景邨巴士總站問題類似，均牽涉業權問題。他建議房屋署的屋邨經理一旦發現類似上述情況，可主動與當區區議員或房屋署負責部門聯絡以改善居民福祉。

V. 報告事項

(A) 屋宇署報告

(工房委文件 2021 年第 8 號)

156. 張錦雄議員表示屋宇署於屯門東北地區進行村屋清拆僭建物行動，他亦留意到泥圍福亨村及和平新村陸續有建築物進行清拆，並有部分租客被迫遷走及被要求拆除僭建物，惟有居民於附近重新興建不同僭建物。他擔心上述行動會影響空氣質素及阻塞路面。他詢問屋宇署清拆行動以後會否再作巡查、會否於清拆令限期過後再採取行動及會否即時要求在清拆令期間進行興建僭建物的工程停工。

157. 屋宇署高級屋宇測量師/E5廖偉鴻先生表示清拆令發出後，涉事住戶須於指定期間內遵從指令。若住戶於期限後仍未執行有關命令，署方會發出警告信，若持續於一段時間後情況仍然持續，署方會進行檢控工作。至於新建的僭建物，在現行政策上是署方會優先處理的個案之一，屋宇署會在接獲投訴後盡快派員到場作視察及跟進，如查看後發現屬實，署方會即時張貼停工告示，並於短時間內發出清拆令，若限期前未見清拆，將啟動檢控程序。

158. 陳樹英議員表示署方提供有關強制驗樓及強制驗窗的數字跨越2014至2021年，故表示時間範圍過長。她表示2020至2021年間疫情嚴峻，故希望署方能於下次會議提供2020至2021年5月的數據，以讓其得悉最新情況。

159. 屋宇署廖先生表示報告分為兩頁，分別是房屋署獨立審查組的辦公進度，以及屋宇署於私人樓宇的工作進度。他續指有關獨立審查組負責的工作檢控數字為零宗是因為該組不會自行作出檢控，而是轉介給屋宇署負責檢控。至於檢控數字維持低水平，他表示該數字只反映屯門區內的案件，並不是全港的所有檢控數目。在工作進度方面，他表示署方會於報告上以紅色字體標記出有更新的數據以作出比較，並表示報告中的數字屬累積性。故詢問議員希望如何更改有關進度內容的表達方式。

160. 主席表示對報告以累積數字方式表達表示認同及理解，惟議員亦希望能就每年度的數字作直接對比。

161. 陳樹英議員表示屋宇署的數字顯示目標大廈由2013年至2021年的驗窗及驗樓的數字只有64棟；而獨立審查組處理居屋的個案數字則有62棟，即平均每年只處理六至七棟。她接着表示未能透過報告理解上年度處理個案的數字以及強制驗樓的進度變化。

162. 屋宇署廖先生表示可以應委員要求考慮在下次提交報告時對議員所關注的進度內容作出配合。

163. 委員備悉上述工作小組報告內容。

(B) 屯門區私人大廈管理工作報告
(工房委文件 2021 年第 7 號)

164. 陳樹英議員表示民政處應高度關注報告中的投訴數字，如有關會議安排及程序問題的諮詢有81宗，故詢問處方會如何應對上述問題。她續表示處方若僅採取勸喻方式，市民對處方的信心將被削弱。她表示以前的會議曾就《建築物管理條例》（第344章）的修訂中提及賦予民政處權力召開業主大會，惟最後卻不了了之。她表示上述權力沒有對任何持分者構成損害，故民政處應爭取該權力，並批評處方眼見有屋苑兩至三年仍未召開業主大會卻不作處理屬不理想。

165. 黃丹晴議員表示政府部門有責任監督轄下的法團遵守法律。此外，他詢問處方如何界定「求助」及「諮詢」兩項數字，並擔心兩者被混淆以致求助數字為零宗。

166. 何杏梅議員表示有法團向她反映若有關屋苑沒有場地可以舉行大會，便會於附近的學校或教會等借用場地舉辦，惟疫情導致很多團體不願租借場地予法團。因此，有法團或轉而租用社區會堂，然而相關場地的供應亦很緊張，故她希望民政處能協助法團尋找適合場地以舉辦業主大會。

167. 張錦雄議員表示得悉有一村屋牆身出現滲水問題並滲漏至隔壁屋苑，故居民曾尋找他及食環署，滲水投訴調查聯合辦事處亦曾派員到場視察，惟事後處方卻去信受影響居民其牆身出現滲漏並請他們自行處理。他表示上述居民沒有能力統籌會議解決相關問題，故詢問民政處能否協助舉行會議、收集意見及相關業主同意以令滲漏問題得以解決。

168. 甄霈霖議員表示曾收到居民求助，指其屋苑的法團理應在2018年舉行換屆的周年大會，卻先後三次延期，並發現原來屋苑原定於兆麟社區會堂舉行相關大會，惟最後因被政府徵用作社區檢測中心而未能舉行，故現時的法團居民代表已在沒有居民的投票授權下延任兩年。他詢問民政處如何提供一個能容納400人以上的場地以舉行業主大會。他另指現屆法團表示不能進行會議而導致未能通過收細垃圾槽的建議，間接導致屋苑衛生情況轉差，故現向民政處求助並希望處方能提供確切的協助。

169. 民政處周女士就委員的意見及查詢作出以下綜合回應：

(i) 《建築物管理條例》的修訂工作仍在進行中，而是次報告中有關會議安排及程序的數字較多，是由於接獲較多市民就上述事宜的查詢，並非投訴個案；

(ii) 就報告中「求助」及「諮詢」個案的分類，一般而言，業主就大廈管理及條例事宜向本處提出的查詢會被視為「諮詢」個案；至於較複雜或需轉介至其他部門的個案則被視作「求助」個案；處方職員日常較多接獲業主的查詢，而過往報告亦曾錄得求助個案，是次可能因疫情關係而令求助數字減少；

(iii) 對部分法團因無法租借場地而未能舉行業主大會表示理解，並指各社區會堂/社區中心於每月首個星期天已預留時段給法團優先申請作舉行業主大會之用，法團如有需要租用場地，可向各社區會堂/社區中心查詢申請安排及租用情況；

(iv) 滲水問題的處理須視乎滲水位置屬公用或是私人部分，如滲水源頭由私人單位產生，相關單位的業主便須遵從部門發出的命令並進行修葺工作；以及

(v) 兆麟苑法團與處方一直保持聯絡，她據悉法團已遞交租用社區會堂的申請，亦有嘗試借用其他場地，以舉行業主周年大會。她明白議員對事件的關注，表示會於會後聯絡管理處了解進度，並會繼續就此事作出跟進。

170. 委員備悉上述工作報告內容。

(C) 鄉村小工程及鄉郊小工程截至 2021 年 2 月的進展報告
(工房委文件2021年第9號)

171. 張錦雄議員表示有民政處委派的承辦商沒有認真清理鄉村的垃圾，並指有其他非民政處負責的區域亦出現上述問題，故希望處方能改善監督工作。他表示早前曾發現有清理坑渠雜草的前線人員只把剪除的雜草堆積於渠上，並經其詢問後解釋修剪及收拾雜草的工作將分為兩天進行。他質疑收拾雜草的工作為何不在修剪後立即進行，故對上述解釋有所保留。他表示雜草跌入渠內將更難處理，故處方不立即進行清除屬不理想而很多居民均有監察處方行為。

172. 民政處李結偉先生感謝張錦雄議員的意見，並表示處方現時的人手編制不足以派員作實時現場監督相關清理工作，而只能於工作完成後進行抽查。他接着表示張錦雄議員提及的個案情節嚴重，因承辦商會於工作完成後向處方遞交照片記錄，包括能顯示垃圾裝進垃圾袋的照片，而處方將驗證其真確性，如有否使用另一項工作的照片記錄等。他表示張錦雄議員向處方匯報上述事件後，處方於下一個工作天便通知同事跟進及查明屬實，並要求承辦商立即處理

未完成的工作。此外，處方已向承辦商發出警告信，通知其不良行為將被記錄，並可能不獲授予負責將來同類的工程。他接着對市民的監察表示感謝，並表示處方於很多鄉村的維修工程均靠市民通報才得以進行。

173. 黃麗嫦議員表示監察工作十分重要，並表示曾發現地政處外聘的承辦商假裝完成工作的事件。她表示上述承辦商提供予地政處的照片記錄與實際地址不相符，惟處方沒有驗證便接納照片。就此，她對各部門人手不足的問題表示理解，故建議部門應清楚檢查承辦商的操守以確保相關問題獲得處理。

174. 民政處李先生備悉議員的意見，並指處方將盡力進行監察。他補充表示承辦商完成清理溝渠等工作後，處方會派員進行隨機檢查，惟處方主要工作是為區內設施工程作設計、招標、合約管理及工程監管等，故難以派員對每項清理溝渠或清潔等工程作實時監管。

175. 委員備悉上述工作報告內容。

(D) 水務署有關屯門區水管敷設工程的進度報告 **(工房委文件2021年第10號)**

176. 潘智鍵議員表示早前水務署署長曾出席屯門區議會會議並交代石排頭路食水渠爆裂的跟進及修復工作，附近居民仍表示該處的水渠仍不時發生爆裂情況，故署方應進行跟進，惟報告中卻不見相關道路的工程正在進行。因此他詢問署方有否相關計畫，如有，相關工作進度為何及沒有列入是次報告內的原因；如無，署方有否其他相關的跟進工作。

177. 黃麗嫦議員表示就新圍、良景及田景附近的水管發現大量小蝦一事，雖然水務署署長曾表示會作出跟進及該處水質沒有發現問題，惟署方有否查明原因，並詢問是否因為水閘的濾網出現問題的緣故。

178. 水務署葉霖峰先生回覆指出，報告中的工程分為兩部分，分別是進行之水管修復及鋪設工程，即已確定並正進行的工程；以及計劃中的水管修復及鋪設工程，即已訂立計劃大綱及獲得撥款的維修工程。他接着表示石排頭路的水管本年曾錄得兩次爆裂，最近一次較嚴重的爆裂則波及至大興邨。他表示上述爆裂主要發生於一條數十年前敷設的食水喉管，因相關修復工程有機會嚴重影響交通，故署方正研究如何減少影響下修復此喉管，如以無坑挖掘或內喉緊貼法的方式等進行，因此暫未有納入於此次報告事項中。就良景、田景及新圍苑附近的鹹水水管發現大量海蝦的事件，他表示署方於3月1至4日接到投訴後便立即前往現場檢查及加強清洗水管及泵房，及後未再有同類事件發生，而事件的確實原因有待調查。

179. 委員備悉上述工作報告內容。

(E) 渠務署進展報告

(工房委文件2021年第11號)

180. 曾錦榮議員表示屯門河表面不時發現一些乳白色的污跡，他希望渠務署能作出解釋並說明將如何處理相關污跡。

181. 渠務署陳沛丞先生表示署方與環保署正一同檢查連接屯門河的喉管，並發現部分喉管出現滲漏問題後已進行復修，他表示會與環保署保持合作以解決問題。

182. 曾錦榮議員詢問渠務署為何至今才表示發現滲漏；是否需要發現污跡才能追溯源頭並解決滲漏問題；以及有何積極的措施以淨化屯門河。

183. 渠務署陳先生表示淨化河道屬大課題，故除了渠務署自身的工作外，亦有賴河道兩岸的使用者的合作以改善河道水質。他表示署方正研究長期計劃以活化屯門河，並會適時向區議會作介紹。

184. 陳樹英議員表示報告中第一項列出的雨水排放工程已經完成，即已解決鄉郊水流倒灌及水浸等問題，故建議署方於下次報告中刪除此項。此外，她表示根據第二部分的「清理屯門河」一項所列，相關工程應由兩個部門負責，分別由渠務署負責兆康西鐵站至杯渡路一段；而避風塘一帶則由土木工程拓展署負責，惟杯渡路至避風塘之間的河段則沒有列出負責部門，故希望署方於未來報告列出。此外，她詢問土木工程拓展署及渠務署為何於修復河道上的日程表並不一致。

185. 曾錦榮議員詢問渠務署代表的回應是否表示署方並非於活化屯門河中的主要持分者。此外，他詢問署方採取了什麼措施以減少污染源；以及如署方表示其非河道的最大持分者，一旦河道上發現污染等情況應向哪個部門尋求協助。

186. 渠務署陳先生表示，如屯門河出現污染事件，署方會即時聯同環保署進行處理，包括追溯源頭，而整個過程則以環保署為主導，並表示署方接獲投訴時亦會遵從上述程序。

187. 土木工程拓展署（下稱「拓展署」）鄭浩麟先生表示署方主要協助渠務署在屯門河下游（即西鐵屯門站至河口）進行維護性疏浚工程，以保持河道暢通。署方會大約每兩年進行一次深度測量，以監察河床水平，如有異常則安

排疏浚工程，而測量次數亦可按河道實際情況而增減。他補充表示署方於避風塘的工程預計於2021年上半年完成。

188. 委員備悉上述工作報告內容。

(F) 屯門區主要工程項目進度報告（截至 2021 年 2 月 15 日）
（工房委文件 2021 年第 13 號）

189. 陳樹英議員表示環迴單車徑的工程中，屯門至掃管笏的路段設計理應在2021年完成，故詢問拓展署有關設計的進度。

190. 張錦雄議員表示報告顯示屯門區污水收集系統改善工程中涉及福亨村、青磚圍、屯子圍部分，惟因上述鄉村村長反對而擱置興建鄉村公共污水收集系統。他詢問署方是否已完成除上述地方以外的工程，以及會否就被擱置的計畫繼續進行遊說。此外，他詢問處方興建公共渠道口連接住戶比例為何及有否遇到困難。

191. 拓展署鄭先生回覆指荃灣至屯門單車徑（屯門至掃管笏段），目前正處於設計階段，該署會繼續與居民及不同持分者溝通，從而建議切合市民和社會需要的具體方案。預計該段單車徑的走線將於2021年刊憲及在2022年會向立法會申請撥款以期開展建造工程。

192. 黃麗嫦議員詢問港鐵南延線工程會否影響報告中編號3278RS，有關興建屯門第16區運動場的工程，以及會否為配合港鐵工程重新設計。

193. 拓展署鄭先生表示此工程由康文署、建築署及運輸署負責，故會把委員的提問轉介至上述部門回覆。

194. 黃麗嫦議員詢問署方何時給予回覆。

195. 拓展署鄭先生表示將於會後把訊息轉達予相關部門，並會要求他們盡快回覆。

196. 主席請拓展署得悉相關部門作出回覆後通知秘書處以作記錄。此外，主席邀請渠務署代表回答張錦雄議員的提問。

197. 渠務署陳先生表示現時未有相關工程的資料，故會於會後通知相關部門

同事聯絡張錦雄議員。

198. 張錦雄議員表示屯門鄉郊地區的鄉村眾多，並指相關村民均對村內工程十分關注，故此他詢問署方在進行工程上有否困難，如村民反對等，並指能從中檢討並將相關經驗應用至其他鄉村工程。

199. 主席詢問屯門第6區休憩用地公園建造工程進度如何，並指該工程現址為社區園圃及被區內的學校使用，故各校及居民等持分者均十分關注工程及詢問會否重置園圃。

200. 拓展署鄭先生表示會於會後把主席的提問轉介至康文署及建築署。

201. 委員備悉上述工作報告內容。

[會後補註：拓展署表示，就工程編號3278/RS，根據相關政策局及部門的資料，工程計劃的擬建設施將不會受「港鐵屯門南延線」計劃影響。康樂及文化事務署會繼續就有關工程項目與相關政策局及部門進行協調及相互配合工作。此外，就工程編號3438/RO/B，屯門第6區休憩用地現臨時用作屯門區議會良才里校園苗圃，由民政事務處分配予大興區內有興趣的學校及社福機構使用。據了解，民政事務處未有計劃重置該臨時校園苗圃。

此外，環保署表示，政府透過「屯門污水收集整體計劃」及「屯門及青衣污水收集整體計劃檢討」，為屯門區的排污基建需要進行了系統性評估及策略性的規劃。由於區內鄉村數目眾多，政府需要考慮多方面的因素，包括污染程度、人口密度、技術可行性及成本效益等，來訂定擴展污水收集系統的緩急優次，逐步延伸公共污水收集系統。儘管4346DS及4160DS餘下的工程規劃因有關的鄉村村長及村民在諮詢期間提出反對而停止，署方仍會繼續屯門區擴展鄉村污水收集系統的其他工作。如村民再有任何意見可向署方表達，署方會因應以上多方面的考慮因素，並按照資源情況，再審視有關鄉村的污水收集系統規劃及諮詢工作。

截至2020年底，因疫情而影響署方跟進工作，屯門區公共污水渠覆蓋率約34%。未能接駁至公共污水收集系統的原因包括空間不足、水力坡度不足、泵水設施的費用高昂、地下設施構成阻礙、收地問題和會佔用他人的私人土地、無人居住/荒廢村屋等技術因素。]

(G) 房屋署報告
(工房委文件2021年第12號)

202. 陳樹英議員表示房屋署的行動報告顯示行動成效不彰，如流動小販管制行動次數眾多但沒有錄得檢控數字。她接着表示過往的報告會顯示該屋邨的剩餘小販的估算數字，惟是次報告則沒有相關數字，故她認為此結果與行動次數不相符，並批評署方浪費資源及質疑署方於行動前事先通知小販。此外，她表示署方報告顯示濫用消防喉轆的檢控數字為零；另外在寶田邨接獲36宗投訴個案，進行扣分制的行動數字卻高達240，並只錄得一宗檢控數字，故表示署方接獲投訴與作出行動的數字不合比例，因此她詢問署方是如何制定行動計畫。

203. 何國豪議員對報告中顯示於富泰邨的流動小販管制行動為146次，但檢走貨物數字只有零次表示質疑。他認為上述情況未必代表署方向小販透露行動細節，而是可能與署方行動時間固定有關，故希望署方能作出調整。他接着表示報告中有關富泰邨的投訴數字與其觀察有出入，並指其辦事處及管理公司理應接獲不少投訴。此外，他詢問濫用消防喉轆統計數字的項目中提及的停車場是否指領展旗下的停車場，如是，為何此項目會被列進表格內。他續指屋邨各樓層的消防喉轆理應被上鎖，故署方如何定義「濫用」一詞。

204. 賴嘉汶議員表示報告中顯示欣田邨屬新型屋邨，惟維修數字頗高可能代表大廈物料品質方面有所不足，加上維修輪候時間過長，故要求署方增撥維修人員至該邨。她接着表示邨內違例吸煙人數眾多，惟報告顯示行動次數只有十次並沒有作出檢控。此外，她表示署方早前答應於邨內加裝閉路電視應對高空擲物問題，惟至今仍未安裝及作出任何檢控令問題持續，故希望署方能正視相關問題。

205. 周啟廉議員表示大興邨及三聖邨均錄得有關非法聚賭的檢控，故詢問署方能否將相關經驗應用至湖景邨聚賭問題的處理上。他接着表示雖然棋桌早前曾被關閉，但疫情放緩後再度開放吸引大批市民至此聚集，故他呼籲重新封閉相關棋桌，或參考部分康體設施般設置「安心出行」二維碼，並要求市民登記個人資料後才可使用棋桌以控制疫情。此外，他詢問民政處及房屋署就拆除棋桌方面有否跟進。

206. 張錦雄議員表示流動小販管制行動多次進行但檢控數字卻為零，此情況與小販出現數量未必有直接關係，故希望房屋署回覆有關行動的成效為何。

207. 曾錦榮議員表示龍逸邨最近亦有發生高空擲物事件，並指雖然該邨的保安及職員均有盡力幫忙，惟邨內閉路電視數量不足令調查及檢控工作困難。他詢問署方會否增撥資源至各屋邨添置閉路電視，因其屋邨只有兩至四個非固定

安裝的閉路電視。

208. 主席表示大興邨亦有閉路電視不足的問題。他表示現時該邨做法是先接獲受影響住戶投訴，並於單位附近設置閉路電視，再定期翻查錄影帶。他表示上述做法成效不彰，故希望房屋署回應相關問題及小販問題。

209. 房屋署鍾先生就委員的意見及查詢作出以下綜合回應：

(i) 他理解部分委員認為報告數字與其預測有所出入，由於該數字由區域經理秘書提供，會把委員的意見轉介至區域經理；

(ii) 在加置閉路電視方面，他表示屋邨經理會按個別屋邨的實際情況及可行性考慮，如能否獲取撥款等決定安裝與否；以及

(iii) 在湖景邨的棋枱方面，他表示屋邨辦事處曾就清拆棋枱的建議諮詢屋邨管理諮詢委員會的意見，並獲過半數委員支持。有關清拆工程預計於三月下旬展開，如清拆後會就改劃其他用途再作諮詢。

210. 何杏梅議員表示報告第四頁顯示友愛邨的整體情況不太理想，如維修個案便高達62宗，而大興邨只有六宗；租務個案及保安個案亦明顯較其他屋邨為高。她詢問房屋署代表會否到該邨了解問題並提供協助。

211. 陳樹英議員建議房屋署於報告的「流動小販管制行動」一項中加上小販的估算數目，以讓行動數目合理化。

212. 主席認為房屋署的報告必然存在誤差，並表示早前於屋邨諮詢委員會的會議中看過由管理公司提供，有關保安及清潔等數字亦與是次報告有所不同。他表示上述數據與署方報告涵概的時期相約，故詢問署方為何兩者會出現明顯差異。他表示數據與實際情況有異的問題已被討論多時，他詢問署方有否訂立核實數據的機制，並希望署方提交的數據至少與屋邨諮詢委員會中討論的數據相若。

213. 王德源議員表示，房屋署代表沒有回應報告中數據的統計方法。此外，他以良景邨為例指出多項數字與現實不符，如「鄰居衛生及噪音」個案應不止三宗；「租務」個案的數目不應是零宗，因為他本人曾多次提出租務查詢，其辦事處單位亦面對租務問題。此外，他表示領先物業管理有限公司處理違例泊車問題的表現不俗，故他對扣車數目為零輛有所保留。他詢問署方是否有報告中各項數據的詳細資料，並請署方於會後跟進。此外，他查詢「其他」一項所

包含的範圍。

214. 房屋署鍾先生指可能因各屋邨職員對數據的理解或有不同，如投訴的渠道應包括書面、電話或口頭等。他感謝各議員提出的意見，他會將上述意見轉達各屋邨辦事處。

215. 委員備悉上述工作報告內容。

VI. 其他事項

(A) 有關屋邨垃圾槽工業意外 (房屋署的書面回應)

216. 主席表示秘書處於 3 月 5 日（即截止遞交文件日期之後）收到黃丹晴議員就「有關屋邨垃圾槽工業意外」提交一份討論文件。由於事件牽連甚廣及關乎各大廈清潔工安全，故同意於會上討論。

217. 文件第一提交人黃丹晴議員表示雖然文件提交時過了期限，惟因想先得知部門回覆及作簡單討論而希望是在是次會議先提出，並建議續議是項議題。

218. 甄霈霖議員表示垃圾槽的議題牽涉層面甚廣，如兆麟苑法團不處理相關事宜導致衛生問題，而山景邨更引致工業意外，並指出上述問題均是可避免的。他建議主席於下次會議正式討論是項議題，並指工業事件報導後有屋苑自行改建垃圾槽口面積，故希望能一併邀請勞工處、屋宇署及房屋署出席會議以作討論。

219. 梁灝文議員表示很多屋苑的垃圾槽的問題主要在於設計，如槽口過大及管道狹窄等。他指現在很多聲音指出需要縮窄槽口，惟亦有機會導致垃圾阻塞等問題。他認為應尋找方法取代垃圾槽處理垃圾，若然不果，亦可以把槽口設計成抽屜式。此外，他詢問若工業意外源於不合規格的設備，勞工處會如何追究責任，而保險或屋苑法團會否作出賠償。他認同問題牽涉層面甚廣及同意續議是項議題並就屋苑對垃圾槽的管理方式作出討論。

220. 陳樹英議員表示兆安苑早前曾發生類似事故，並去信勞工處及抄送至區議會，表示屋苑管理公司並不了解有關垃圾槽口面積限制為 A4 的法例。屋苑管理公司對處方在意外發生後進行巡查並禁用垃圾槽感到徬徨，以及衍生環境問題。故此，管理公司希望勞工處能以折衷方式處理，如讓他們先採取臨時安全措施並同時進行改善工程，以便能使用垃圾槽，亦能避免因使用升降機運送垃圾而引致的衛生問題。

221. 黃麗嫦議員表示，勞工處應有定期巡查屯門區內屋苑的垃圾槽口。處方曾建議新圍苑法團在槽口中間加裝一條橫鐵樑令槽口面積收窄，並形容此舉雖然被部分員工指阻礙清理垃圾，但能保障員工安全仍然值得，並詢問勞工處為何沒有積極監督山景邨妥善進行相關改善工程。

222. 曾錦榮議員表示山景邨的工業意外是因為垃圾重量大而工人需要利用身體把它壓進垃圾槽，故縮窄槽口面積意味着工人需要使用更大的力量把垃圾放至槽內，故此他認為此舉雖然能減低工人墮進垃圾槽的風險但仍非最有效的方法。他表示垃圾槽的通道直通地面，應屬高空工作，故建議為工人配置安全帶更為有效。此外，他表示即使縮窄槽口，仍可能有體型細小的工人能墮進槽內。他亦想了解勞工處的跟進程序及如何協助去世員工的家人度過難關。

223. 何國豪議員表示他於意外發生後到其選區屋邨檢查，並發現邨內垃圾槽口面積細小。他表示貫通淤塞的垃圾槽頗為困難，故此槽口面積大小均有不同利弊，而使用升降機運送垃圾亦會帶來衛生及異味問題。因此，他希望勞工處訂立使用垃圾槽的指引及研究如何在維護屋苑衛生及工人安全之間取得平衡。他亦希望續議事項並期望下次會議能獲得所有相關部門的回覆。

224. 主席表示希望議員給予各相關部門準備並於下次會議作出回覆，並請勞工處代表先作簡單回應。

225. 勞工處何植東先生表示是次工業意外相當不幸，並邀請處方負責同事列席會議及作簡單解釋。

226. 勞工處李耀文先生接着表示，處方曾多次提醒山景邨管理公司及業主委員會垃圾槽的安全事宜並獲回覆指他們將進行改善工程，惟數個月後依然未有進展，而處方亦有一直提醒及跟進。此外，他表示根據香港法例第123H章，垃圾槽口不能大於250毫米 x 350毫米，故此一般成年人較少機會墮進槽內。此外，他認為改善環境條件比議員提出加裝安全帶的建議更能保障工人安全及健康，並指安全帶只能保障工人墮進垃圾槽內時不會飛墮至地面，但一旦出現上述情況時，營救工作將會十分困難，故此加裝安全帶並非有效方法。他表示勞工處重視降低工人墮進垃圾槽的機會，而非墮進後提供安全保障，才能治本。處方亦曾就有關情況安排職業衛生師，而有關清潔公司已作評估以保障員工安全及健康。

227. 勞工處何先生表示處方僱員補償科的同事於意外發生後，已聯絡去世員工的家屬表達慰問、及與其會面並解釋《僱員補償條例》（下稱《條例》）下的相關規定和辦理申請僱員補償手續的流程；亦已向有關僱主跟進、及提醒他

們遵守《條例》下的規定及僱員補償責任。他表示《條例》列明，不論過失誰屬，若僱員在工作期間因工遭遇意外而死亡，僱主均要向其合資格家庭成員作出賠償。若僱主沒有為員工購買僱員補償保險（俗稱「勞保」），勞工處在有足夠證據下將會作出檢控。此外，勞工處在經家屬同意後，會按其需要轉介家屬到社會福利署尋求經濟及其他支援；家屬亦可向合適的慈善基金（如民政事務局下的「蒲魯賢慈善信託基金」）申請即時援助，以解燃眉之急。

228. 房屋署鍾先生表示就山景邨的工業意外早前已提交書面回應，並指屋邨的日常管理工作已交由法團負責，房屋署作為業主之一，已就事件去信法團提醒及促請其盡快進行改善工程，署方會繼續與法團保持溝通。

229. 主席表示房屋署的書面回覆指出署方僅建議法團視乎情況進行改善工程，並了解署方在法團事務上須保持中立位置，惟題述事宜屬重大的公眾利益，故希望署方能更主動採取行動跟進。他亦表示房屋署為房屋事務的專業部門，理應有能力協助及就屋苑管理給予意見以改善安全問題。

230. 房屋署鍾先生表示署方作為管理委員會的委員之一，會就屋邨的管理工作向法團給予意見。就是次不幸的意外，屋邨經理已聯絡山景邨法團跟進事件及提供意見。他表示如有關屋苑需要協助可聯絡屋邨經理。

231. 曾錦榮議員表示一般垃圾袋的大小約為闊60厘米至80厘米，因此被裝滿的垃圾袋會難以放進垃圾槽內，並令工人或因以身體施力過度而墮進垃圾槽。他指約A4紙大小的槽口面積仍有機會足夠令人通過，而安全帶則限制了工人的活動範圍並已足夠預防其墮進垃圾槽。他表示因工人體型各異，因此收窄槽口屬治標不治本的方法。

232. 黃麗嫦議員對曾錦榮議員的意見表示認同，並表示勞工處於意外發生後，不應以建議的形式給予意見，並應對不執行改善措施的山景邨管理公司採取懲罰。

233. 黃丹晴議員詢問勞工處何時能完成報告，並表示房屋署有責任監督其下物業的管委會依法辦事。

234. 陳樹英議員表示她較關注屯門區不合乎法律要求的屋苑數目，而勞工處有否監督相關改善工作的進度。此外，她表示部分合乎規例的屋苑垃圾槽口的大小難以裝進一般垃圾袋，故居民惟有自發使用較細的塑料袋收集垃圾，或需要清潔工人利用升降機運送不能放進槽內的垃圾。因此她建議能研究以公眾教育的方法改變市民使用垃圾袋的習慣。

235. 主席表示礙於時間關係，將續議是項議題並讓相關部門準備詳細回覆。

(B) 下次會議日期

236. 下午7時42分，主席宣布會議結束。下次會議日期為2021年5月14日。

屯門區議會秘書處

日期：2021年4月

檔號：HAD TM DC/13/25/CIHC/21

電話 Tel: 2155 2442
圖文傳真 Fax: 2523 4973
電郵地址 Email: esls4_1@landsd.gov.hk
本署檔號 Our Ref: (8) in LDLS 275/CPD/LT/66 VIII
來函檔號 Your Ref: HAD TMDC/13/15/CIHC/21

來函請註明本署檔號

Please quote our reference in your reply



地政總署
地政處
土地供應組
LANDS DEPARTMENT
LANDS ADMINISTRATION OFFICE
LAND SUPPLY SECTION

我們矢志努力不懈，提供盡善盡美的土地行政服務。
We strive to achieve excellence in land administration.

九龍彌敦道388號創紀之城1期1座37樓3702-10室
Units 3702-10, 37th Floor, Tower 1,
Millennium City 1, 388 Kwun Tong Road
Kwun Tong, Kowloon
網址 Website: www.landsgov.hk

傳真(傳真號碼: 2451 1598)及
郵遞函件

新界屯門
屯喜路1號
屯門政府合署2樓
屯門區議會
工商業及房屋委員會
曾振興主席

曾主席:

屯門區議會工商業及房屋委員會(「工房委」)
2021年3月12日第六及第七次合併會議

新界屯門掃管笏丈量約份第374約多個地段及毗鄰政府土地的換地建議

2021年4月1日來信收悉。根據來信夾附的工房委第六及第七次合併會議記錄(初稿)摘錄部分，地政總署土地供應組(「本署」)得悉，委員就題述建議持反對意見。現謹就委員的意見，回應如下：

諮詢工作

2. 本署早前透過屯門民政事務處(「民政處」)，就題述換地建議進行地區諮詢。諮詢期間，本署接獲工房委第六及第七次會議(2021年3月12日)的討論文件，當中就換地建議提出5項提問。為了向委員闡述詳請，本署在2021年3月11日經由屯門地政處提交書面綜合回覆(「綜合回覆」)，以便工房委參閱(附件一)。此外，申請人曾在會議後與個別委員會面，進一步解釋換地建議的細節和回應提問，以釋疑慮。

擬議換地範圍

3. 本署已在地區諮詢文件，交代建議批予申請人作住宅發展的土地範圍(附件二)，並於綜合回覆內說明申請人會交還給政府的私人土地位置(附件一圖(一))。

- 2 -

4. 正如綜合回覆所載，換地建議的地點，在《屯門分區計劃大綱圖》上劃為「住宅(乙類)」地帶。地政總署會根據善用土地原則，按照法定規劃所核准的圖則考慮和審議是次申請。根據現行政策，發展商如向地政總署提出「原址換地」，可申請以其私人擁有的地段換取土地(包括毗鄰的閒置政府土地)一併發展。一般而言，將毗鄰的政府土地納入其地段的增批部分，須符合特定條件(包括所涉及的政府土地不可合理地獨立轉讓或發展，亦沒有可預見的公共用途，以及發展商必須按十足市值繳付補價，使政府的財政收入不低於透過獨立轉讓所得的收入)。地政總署處理該等申請時，會按照既定程序諮詢相關部門。

5. 另外，有委員憂慮，附近的寮屋居民缺乏保障。一般而言，政府土地上的寮屋並沒有業權、也不可轉讓。政府一貫政策是暫時容許它們存在，但到有關土地需要發展時便要清拆。假如題述換地建議須清拆政府土地上的寮屋，政府會按照既定機制，向受影響的合資格寮屋住戶提供適當安排。

6. 感謝工房委各委員對是項換地申請提出意見，希望上文有助闡明工房委所關注的事項。根據現行機制，本署將繼續按照既定程序處理是項換地申請。

7. 如有查詢，請致電2155 2442與本信代行人聯絡。

總產業測量師/土地供應

(馮璟溢



代行)

連附件

2021年5月6日

附註:附上議員之提問作對應

附件(一)

工房委文件 2021 年第 4 號

2021 年 3 月 12 日討論

地政總署土地供應組及申請人的綜合回應

關注掃管笏管槽區土地換地建議 要求清楚交代細節及釋疑

就議員提交至屯門區議會工商業及房屋委員會第六及第七次會議(2021 年 3 月 12 日)討論文件中提出的提問 1、2、3、4 及 5，現綜合回覆如下。

- (1) 是次換地牽涉之範圍有數十幅私人土地，現連同擬獲重批之政府土地，組成一幅面積甚大之完整地盤，牽涉之利益甚大。請問政府當局可否披露，有關申請者／發展商究竟為何人／何公司？

是項換地申請屬「原址換地」申請，申請人為譽興投資有限公司及穎光有限公司。

- (2) 我們翻查政府「地理資訊地圖」，獲得有關地段現時之私人土地及政府土地業權分界狀況，發現是次換地建議牽涉之政府土地範圍遠遠大於私人土地之間的政府土地範圍，請問有關換地建議是否合理？

換地申請的地點，在《屯門分區計劃大綱圖》上劃為「住宅(乙類)」地帶。地政總署會根據善用土地原則，按照法定規劃所核准的圖則考慮和審議是次申請。根據現行政策，發展商如向地政總署提出「原址換地」，可申請以其私人擁有的地段換取土地(包括毗鄰的閒置政府土地)一併發展。一般而言，將毗鄰的政府土地納入其地段的增批部分，須符合特定條件(包括所涉及的政府土地不可合理地獨立轉讓或發展，亦沒有可預見的公共用途，以及發展商必須按十足市值繳付補價，使政府的財政收入不低於透過獨立轉讓所得的收入)。地政總署處理該等申請時，會按照既定程序諮詢相關部門。

- (3) 是次建議為一原址換地建議，惟地政總署只交代擬批予發展商之土地範圍，而未主動交代發展商交還土地之範圍。同時，發展商交還之私人土地後，亦需有「補地價」等操作方會獲重批有關土地。故請問有關擬補地價之金額如何及如何釐定？如有關交換條件並不對等，為何政府會接納有關換地建議？

是項申請所涉及的私人地段範圍如圖(一)所示。釐定補地價金額，將根據換地前後的市值差額，以十足市值為評估基礎。

- (4) 是次換地建議住宅項目落成後，加上有關項目以北之屯門公路，將會四面包圍管轆區之政府土地(主要為寮屋及農地)，對有關民居之居住環境構成重大負面影響，請問政府對被「圍封」之有關土地有何處理之取態及計劃？

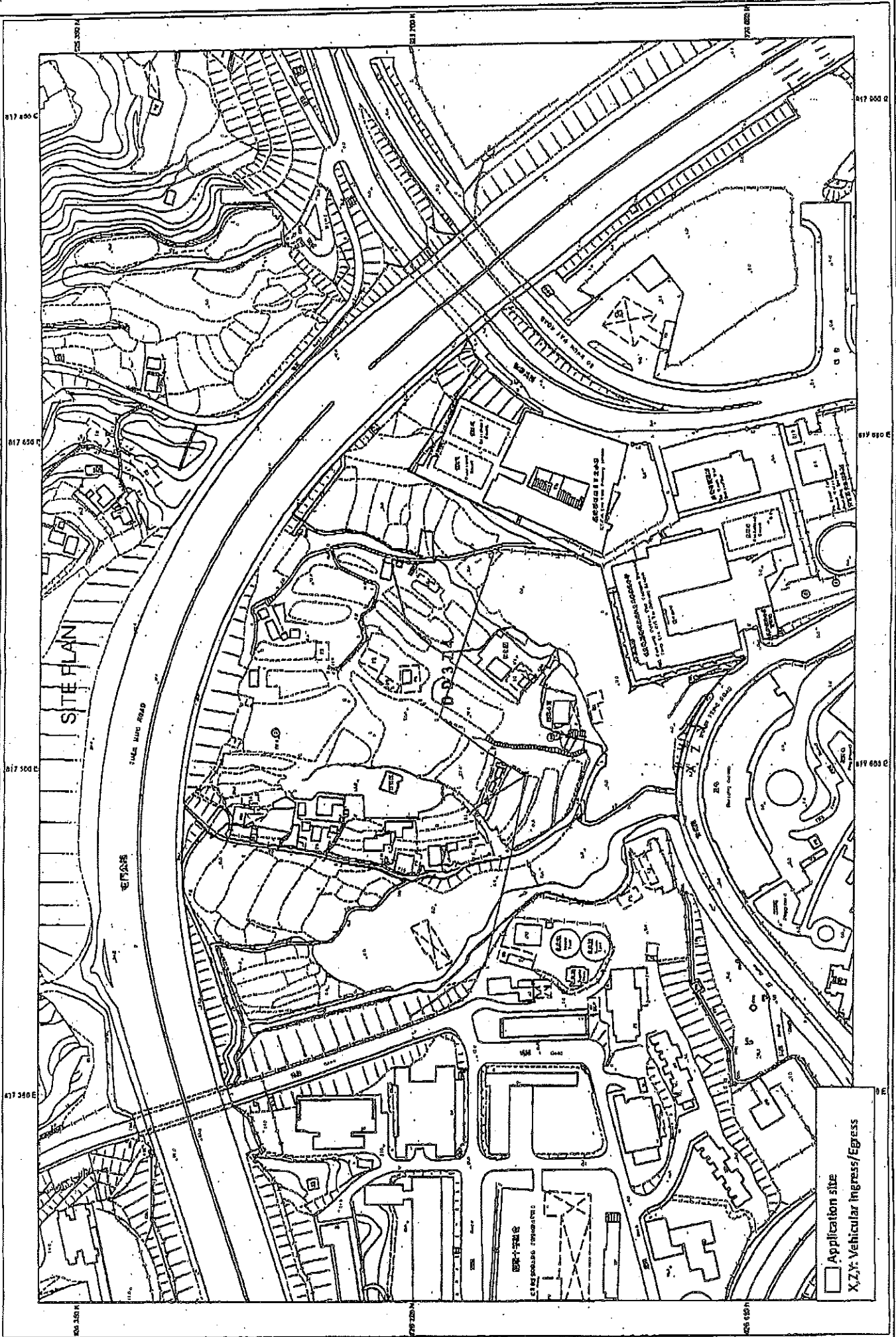
相關政府部門已就該項住宅發展計劃提出意見。交通方面，申請人的顧問公司已提交管青路及多條區內主要幹道的交通影響評估，結果顯示相關道路在屋苑入伙後的交通情況仍在可控水平。申請人亦計劃預留地方重置受影響的出入通道，並會將有關安排提交相關部門考慮。因此，不會對居民出入管青路造成不利影響。環境方面，發展商興建項目時，須符合《建築物條例》及相關規例有關間距及綠化的要求。住宅項目落成後，不會對居民的居住環境帶來不利影響。

- (5) 政府所提供之資料並未有詳細交代管轆區居民日後如何穿越有關發展項目出入家園，如出入位置有變，亦恐會對管轆區居民構成重大不便，故請問有關管轆區出入口之日後之詳細安排及變動如何？

申請人建議，由申請人負責保養和維修地盤範圍內的現有通道，以及准許公眾免費通行，直至申請人完成重置該通道的工程。上述工程完成後，該通道將予封閉，所重置的通道須開放予公眾免費通行。是項換地申請仍在審視階段，申請人表示樂意與持份者就其細節繼續溝通，並提供更多資料回應持份者的疑問。

附圖(二)

Sheet Number
6-SW-17B



SCALE 1:1500