

屯門區議會第二十一一次會議
會議記錄

日期：2023 年 3 月 20 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>
陳有海先生, BBS, MH, JP (主席)	上午 9:30	會議結束
黃丹晴先生 (副主席)	上午 9:30	會議結束
江鳳儀女士	上午 9:30	會議結束
林頌鎧先生	上午 9:30	會議結束
劉業強先生, BBS, MH, JP	上午 9:30	下午 12:07
蘇嘉雯女士	上午 9:30	會議結束
甄紹南先生	上午 9:30	會議結束
周啟廉先生	上午 9:30	會議結束
梁灝文先生	上午 9:30	下午 12:52
黃虹銘先生	上午 9:30	會議結束
賴嘉汶女士	上午 9:30	會議結束
劉振輝先生(秘書)	民政事務總署屯門民政事務處高級行政經理(區議會)	

應邀嘉賓：

余寶美女士	屋宇署署長
廖偉鴻先生	屋宇署高級屋宇測量師/E5
黎志華先生	地政總署署長
麥梁雪梅女士	地政總署高級產業測量師/訓練
胡國源先生	土木工程拓展署可持續大嶼辦事處處長
葉偉民先生	土木工程拓展署可持續大嶼辦事處副處長(工務)
鄭雅思女士	土木工程拓展署總工程師/大嶼山 4
靳嘉燕女士	規劃署助理署長/全港
吳劍偉先生	規劃署總城市規劃師/規劃研究 2
劉偉棠先生	奧雅納工程顧問公司工程項目董事
梁錦誠博士	奧雅納工程顧問公司工程項目組長(城市規劃)
潘成達先生	奧雅納工程顧問公司工程項目組長(交通模型)
冼梓晴女士	香港警務處屯門區情報組主管(屯門區)
周勁梅女士	食物環境衛生署屯門區衛生總督察 1
楊寶靜女士	食物環境衛生署屯門區高級衛生督察(環境衛生)3
李以仁先生	仁愛堂總監(社會服務)
張劍國先生	項目主任(屯門區議會仁愛堂青年夢工場)

列席者：

馮雅慧女士	民政事務總署屯門民政事務專員
梁竦琦女士	民政事務總署屯門民政事務助理專員(一)

莊德妍女士	民政事務總署屯門民政事務助理專員(二)
劉宇恒先生	民政事務總署屯門民政事務處高級聯絡主任(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)
陳燕玲女士	民政事務總署屯門民政事務處高級聯絡主任(三)
鍾樂展先生	土木工程拓展署總工程師/西 3
韓憲茵女士	教育局總學校發展主任(屯門)
何婉明女士	社會福利署屯門區福利專員
梁書欣女士	食物環境衛生署屯門區環境衛生總監
黃俊雄先生	房屋署物業管理總經理(屯門及元朗)
麥安基先生	康樂及文化事務署屯門區康樂事務經理
吳國章先生	香港警務處屯門警區指揮官
胡振豪先生	香港警務處總督察(屯門區)
吳雪兒女士	地政總署屯門地政專員
黃逸強先生	地政總署屯門地政處行政助理(地政)
區晞凡先生	規劃署屯門及元朗西規劃專員
楊俊榮先生	運輸署總運輸主任/新界西北
陳美庭女士(助理秘書)	民政事務總署屯門民政事務處一級行政主任(區議會)(一)

I. 歡迎詞

主席歡迎各位議員出席屯門區議會第二十一一次會議，以及各政府部門代表列席會議，特別是首次列席本屆區議會會議的房屋署物業管理總經理(屯門及元朗)黃俊雄先生，主席並多謝上任物業管理總經理(屯門及元朗)黃沛津先生過去為屯門區作出的貢獻。

2. 主席表示，由於會議過程的錄音將會上載至屯門區議會網頁，他請各位發言前先舉手，待他指示後才發言。會議將會依議程的次序進行，如一切順利，估計可於下午 1 時左右完結。他請議員發言盡量精簡，避免重複已提過的觀點。

3. 主席續表示，如議員發現會議討論的事項涉及其個人利益，應在討論該事項前申報。他會根據《屯門區議會會議常規》第 38(11)條，決定曾就某事項申報利益關係的議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。所有申報利益的個案均會記錄在會議記錄內。

4. 主席接着表示，就區議會會議室更換會議廣播系統工程的進度，機電工程署回覆屯門民政事務處（下稱「民政處」）指，由於船運問題，有關工程預計於 3 月尾完成，4 月中會完成測試並向民政處及區議會秘書處職員提供培訓。新系統會先於各委員會會議試行，預計可於下次區議會大會全面投入服務。

II. 區議員請假事宜

5. 秘書表示，秘書處沒有收到議員的缺席申請。

III. 屋宇署署長與屯門區議員會面

6. 主席表示，歡迎屋宇署署長余寶美女士出席是次會議，向議員介紹署方的工作並就地區關注的議題聽取議員的意見。他接着歡迎陪同余署長出席是次會議的高級屋宇測量師/E5 廖偉鴻先生。

7. 余署長透過投影片（見附件一）介紹該署的工作。

8. 江鳳儀議員關心區內樓宇的滲水問題。她指出，區內樓宇日漸殘舊，滲水問題日益嚴重，故有不少市民就相關糾紛向其求助，而屯門區議會亦曾多次就樓宇滲水問題進行討論，惟屋宇署卻未能給予讓人滿意的回覆。她續表示，儘管滲水投訴調查聯合辦事處（下稱「滲水辦」）成立多年，然而其工作效率一直為人詬病，例如部分投訴個案需時長達數個月方能進行初步處理、執法過度寬鬆及完成調查的比率長期偏低等，這些問題都令居民不滿，然而屋宇署的回覆只重複指人手不足及現行法例未能配合。因此，她詢問署方會否採取措施解決上述問題。

9. 林頌鎧議員表示，樓宇問題牽涉的範圍廣泛，包括樓宇滲水及劏房問題。就劏房問題，他希望署方能解釋劏房的設計會否違反署方當初批准的建築圖則。僭建問題方面，他表示區內商戶經常設置大型及小型招牌等僭建物，部分僭建物甚至連接地台。在過往處理相關僭建物的案例中，招牌擁有人往往以獲得認可人士簽發證書為由，令屋宇署未能執法。他續表示，屯門仁政街的士站上方有一大型招牌已荒廢多時，對樓宇結構及行人安全造成危險，而他曾就此作出投訴，然而屋宇署卻回覆指未能處理上述情況。小型僭建物方面，他指出有商戶在架空的大型招牌及地台之間的空間進行僭建，而屋宇署及其他部門亦回覆指未能提供協助，故希望署方能研究如何有效地處理此等問題。他另指出，在推動設置街道門牌號碼方面，雖然署方透過派發傳單以作宣傳，但成效不彰，希望署方加強相關工作。

10. 余署長就議員的查詢及意見作出以下綜合回應：

- (i) 滲水問題方面，一般而言，樓宇日常的管理及維修保養工作應由業主負責，私人物業若出現滲水，業主應先自行查明滲水原因，並可由管理處幫助協調。若收到市民有關滲水的舉報，政府會根據相關條例介入處理；
- (ii) 要達到刑事執法的標準，就必須要確定滲水源頭。數據顯示，雖然由食物環境衛生署（下稱「食環署」）及屋宇署合組的聯合辦事處（下稱「聯辦處」）過往曾利用新測試技術尋找滲水源頭，然而受現場環境限制，以及部分單位的滲水濕度較低，令調查的難度增加。署方正研究如何更有效率地解決滲水問題，例如推動業主加強對樓宇的維修保養工作，署方亦正與物業管理業監管局研究如何加強管理公司在處理滲水問題上的角色。此外，由於物業管理業的監管條例越趨完善，故管理人員將來會有更大空間去幫助處理滲水相關事宜；
- (iii) 聯辦處正透過多個途徑提高處理滲水舉報的效率，包括加強聯辦處人員與市民的溝通，及完善對顧問公司的監管；
- (iv) 食環署亦開設了滲水事宜資源中心，協助市民處理滲水問題，相關服務已在深水埗地區開始推行；
- (v) 署方會繼續尋找科技公司（包括初創公司）的協助，研究有助調查滲水源頭的科技；
- (vi) 分間樓宇單位（俗稱「劏房」）並不一定違反《建築物條例》。現時於單位內進行不涉及樓宇結構的改動工程（小型工程除外），屬《建築物條例》下的豁免審批建築工程。如把單位分間為三個或以上有洗手間設施的房間，則屬於「小型工程監管制度」下的小型工程。另外，設立新的廁所所涉及的排水工程亦屬於小型工程，根據「小型工程監管制

度」，業主須於工程前後通知署方。如有人進行小型工程而未有向署方申報，有關工程便屬違例建築工程（下稱「僭建物」），署方會依法處理，包括發出清拆令；

- (vii) 署方每年會透過大規模行動對目標樓宇內的非法劏房，例如違反消防安全，阻塞逃生通道等情況進行執法行動；
- (viii) 排水渠管方面，署方早前透過一項特別措施，視察全港住用及商住超過 3 層高的大廈的外牆排水系統，並已發出逾 18,000 張法定命令，現時署方正集中宣傳相關資訊，教育市民於接獲署方命令後該如何跟進，希望透過「樓宇排水系統維修資助計劃」鼓勵市民改善其居住樓宇的排水系統；
- (ix) 大型招牌方面，就林議員提出的個案，署方已根據有關記錄証實該招牌屬合法招牌，署方亦並無發現該招牌有明顯危險情況。如該招牌屬棄置招牌或情況有變，署方會採取適當跟進行動；
- (x) 就商戶僭建的問題，包括設置像龍門架般以連接地台及招牌的僭建物，署方會在大規模行動時一併處理；以及
- (xi) 街道門牌並非屋宇署的管轄範圍，建議林議員向相關部門查詢。

11. 梁灝文議員表示，樓宇安全貸款計劃實行多年，按照網上資料，該計劃規定申請人的收入及資產上限不得超過為低收入類別申請人釐定的限額。然而，他指出有市民需要申請上述計劃，但其資產卻高於指定限額，希望處方可予以放寬。他續表示，現時上述計劃不能以業主立案法團名義申請，而須以業主名義申請，故詢問署方能否放寬相關安排。此外，他表示一直有市民就滲水問題向他求助，雖然他明白滲水辦處理滲水個案的困難，然而他希望署方改善回覆市民查詢的效率，減低市民的不滿。他認為署方可於不同的調查階段向求助人解釋使用的相應科技，以便求助人可以更為放心。就此，市民認為滲水辦處理滲水個案的效率偏低，他希望署方能透過不同渠道改善其形象。

12. 甄紹南議員認同梁灝文議員的意見，並指出在調查滲水個案期間，部門與市民的溝通十分重要，然而現時的溝通工作，尤其是顧問公司與市民之間的溝通仍有不足。署方一般會在調查滲水個案的第三階段委託顧問公司進行一連串測試，市民通常難以向顧問公司查詢調查進度，而署方則需一段時間後才能回覆相關查詢，顯示部門與市民之間的溝通有不足之處。此外，據其了解及觀察，渠管及外牆滲漏均由署方直接負責，於調查時只使用較簡單的儀器，例如相機及鏡子，然而在調查天花滲水時，署方卻引入紅外線等技術，故希望署方解釋為何就調查天花滲水及外牆滲水所使用的技術相差甚遠，而署方會否

將最近引入的新技術，如人工智能，應用在其他方面的滲水調查工作上。

13. 余署長就議員的查詢及意見作出以下綜合回應：

- (i) 滲水問題方面，署方了解議員所提出的意見，會作出仔細研究並加強與市民的溝通；
- (ii) 聯辦處於近年不斷改善工作流程及運作模式，包括要求顧問公司定期向受滲水影響的單位交代調查進度，及提早向水務署轉介涉及供水管滲水問題的個案等，聯辦處會繼續檢討及改善現行的程序；
- (iii) 聯辦處會持續監察顧問公司，包括定期進行顧問公司的工作表現評估、抽樣到現場審核顧問公司的滲水調查工作，並在發現有欠妥情況時要求顧問公司作出改善。此外，聯辦處會就顧問公司的服務及其表現向個案舉報人/相關單位住戶進行問卷調查，結果顯示有關服務及表現獲得不錯的評價。聯辦處會繼續透過不同渠道與市民溝通，以了解不足之處，從而改善服務；
- (iv) 如聯辦處經調查後發現滲水個案涉及排水管欠妥，會將個案轉交屋宇署跟進，由署方發出命令要求相關單位業主糾正，故一般不用再次進行滲水調查；
- (v) 外牆一般屬大廈公用地方，如有破損導致滲水情況，須由大廈的業主共同負責，署方會就該些個案向相關業主立法法團發出勸諭信，要求其進行維修。由於在此階段前，聯辦處已完成滲水的相關調查測試（例如發現滲水位置靠近外牆，其濕度又會因天雨而提升，及/或發現外牆有明顯破損等情況），故外牆滲水個案一般不需要再作測試，而是直接要求相關人士進行維修。從過往經驗，管理公司在接獲署方通知後，一般能盡快糾正相關情況；
- (vi) 署方會致力縮短每宗個案的調查時間，並正與食環署研究相關方案。聯辦處會於方案落實後盡快公布；以及
- (vii) 除了屋宇署設立的樓宇安全貸款資助計劃外，市區重建局亦設立了一個網上有關樓宇復修的平台，整合了不同政府及機構提供資助及技術支援的資訊，涵蓋家居維修，有需要人士的自住物業維修津貼等。樓宇安全貸款計劃方面，每個單位的最高貸款額為 100 萬元，而還款期可達 36 個月。署方會於會後提供相關計劃中申請人資產及收入上限的資料，歡迎梁議員提出該計劃需改善的地方。

[屋宇署會後補充資料：就「樓宇安全貸款計劃」下的有息貸款，申請

人毋須接受任何形式的經濟狀況審查(包括收入及資產審查)。然而，貸款計劃亦為有經濟困難的人士設有免息貸款，免息貸款適用於(i)綜合社會保障援助的受助人；(ii)長者生活津貼的受助人；或(iii)家庭總收入及資產不超過指定限額的人士(註：指定的收入及資產限額會不時作出檢視及調整)。另外，設立此貸款計劃的目的是提供貸款予希望獲得資助的私人樓宇個別業主進行維修及修葺工程。由於業主立案法團(法團)一般只負責統籌樓宇公用部分的維修工程，維修費用最終仍須由個別業主分擔，而須分擔維修費用的業主亦並非每一戶均有貸款需要。因此，貸款計劃以個別業主為申請單位的安排恰當。此外，貸款計劃亦設有彈性放款安排，業主可按樓宇維修工程的集資需要授權屋宇署把借款直接發放予其所屬的法團。]

14. 副主席表示，有單位業主接獲署方通知並進行維修，然而滲水問題不久後便故態復萌，故希望署方提升維修標準。

15. 江鳳儀議員表示，期望政府能協助市民解決滲水問題，包括有財政困難的業主。她對物業管理公司的期望不大，只希望署方能研究更多方案協助市民。

16. 余署長就議員的查詢及意見作出以下綜合回應：

- (i) 署方了解有部份單位完成維修後仍未能解決滲水問題，根據現時的執法工作，如滲水單位的業主證明已完成相關維修工作，而受影響單位的濕度已降至低於35%，聯辦處會視有關妨擾事故通知已獲遵辦。若受影響單位再次出現滲水問題，聯辦處須就該舉報重新展開調查。在部分情況下，聯辦處可直接進行第三階段的調查以加快進度。在找出滲水源頭後，聯辦處將再次發出妨擾事故通知要求業主進行維修；
- (ii) 署方理解議員對滲水問題的關注，然而相關問題需要相關業主的合作才能解決，而物業管理公司亦能從中提供協助，包括進行調查。坊間亦有不少顧問公司提供滲水調查的服務，包括調查滲水源頭及協助發出律師信，相關調查結果及專業意見亦能用作進行民事訴訟的證據。聯辦處的執法工作屬刑事執法，其執法標準要求較高，並需要透過進行不同的測試去確定滲水源頭，以取得可供法庭信納的證據；以及
- (iii) 聯辦處會繼續研究提高調查效率的方案，包括完善應用新科技的守則等。署方亦會加強部門人員訓練，以改善與市民的溝通。

17. 主席再次感謝余署長出席是次會議，並請她考慮議員提出的意

見。

IV. 地政總署署長與屯門區議員會面

18. 主席表示，歡迎地政總署署長黎志華先生出席是次會議，向議員介紹署方的工作並就地區關注的議題聽取議員的意見。他接着歡迎陪同黎署長出席是次會議的屯門地政專員吳雪兒女士、行政助理黃逸強先生及高級產業測量師／訓練麥梁雪梅女士。

19. 黎署長透過投影片（見附件二）向議員介紹部門的工作，主要包括批出土地、契約修訂及短期租約；土地及契約執管；測量土地及製作地圖；審批發展項目公契及批出預售樓花同意書等。黎署長並介紹屯門地政處（下稱「地政處」）近年在屯門區的主要工作。

20. 江鳳儀議員表示非法佔用官地的事宜，有惡化趨勢，而署方的反應相對較慢，欠缺主動執法，往往在傳媒報道後才採取行動。她認為現今科技發達，靠航拍等技術理應可更快發現違規情況。就此，她質疑是否署方欠缺人手或存在法律漏洞。據其所知，2014年時已有一萬多宗非法佔用官地個案，她詢問至今仍有多少宗未處理，以及短期內會否有突破性的解決措施。

21. 林頌鎧議員對署方推出的可視化三維地圖表示讚賞，認為署方的工作有進步。他讚賞地政處人員經常協助處理議員就地區提出的不少問題，並表揚該處黃逸強先生。此外，他關注屯門區內棄置車輛的問題，尤其是在郊區，當中有些個案更似已積壓多月之久。他另就寮屋管制表達意見，指出在某些個案中，政府並無迫切需要發展土地，但可能由於居民對修葺或物料更換不太熟悉，或一時大意遺漏申請而失去居所，希望署方可彈性處理此類個案。

22. 黎署長就議員的意見及查詢作出以下綜合回應：

- (i) 有關政府土地被非法佔用的投訴每年超過一萬宗，署方對此非常重視，但由於數量太多，署方在跟進及執法上需訂定優次，會優先處理涉及安全或佔地面積較大的個案；
- (ii) 署方將從本年4月起調整分區地政處在土地執管的編制和模式，如地政處人員在巡查時發現非法寮屋、非法霸佔政府土地、私人土地違契建築等事宜，將由新組成的土地執管隊統一跟進與執法，減少內部轉介，藉此提升處理效率；
- (iii) 署方一直善用科技，包括廣泛使用無人機協助執法。署方亦自行研發了一套內部執管手帳，地政人員在進行土地管制執法工作時，可透過電子手帳儲存相關土地資料和查閱有關土地過往的投訴，該手帳同時提供拍攝、紅外線量度

及記錄功能，協助提升執法的效率；

- (iv) 可視化三維地圖並非只供專業人士使用，不同的程式開發商或社福機構亦可進一步利用三維地圖為市民提供多元化的服務，例如視障人士可靠三維地圖規劃無障礙行走路線；
- (v) 棄置車輛方面，現時會先由民政處統籌，再由地政處及運輸署等進行聯合行動。儘管如此，長期運用公帑處理棄置車輛僅屬治標之法，政府正考慮採取其他措施以提升阻嚇力，例如在已充公的棄置車輛內搜集證據起訴車主。運輸署亦正積極考慮於法例上加入新規定，要求車主日後妥善棄置車輛；以及
- (vi) 寮屋為非法搭建的建築物，政府只是暫時容許其存在，相關建築物須於 1982 年或以前已向政府登記，其尺寸大小及用料基本上要維持原狀，不可擅自擴建。如果發現建築物現況與記錄不同，署方會進行執管工作並要求還原，否則會取消其寮屋登記及清拆。寮屋修葺／重建事宜方面，署方於 2021 年推行精簡措施，如已登記寮屋修葺／重建工程不涉及擴建並使用指定的臨時物料，申請人只須填妥相關通知書和連同所需的文件交回署方，便可按通知書內的規定及條件開展有關工程，部門不再另行審批。

23. 蘇嘉雯議員就署方推出的可視化三維地圖及屯門地政專員吳雪兒女士處理問題的效率表示讚許。此外，她表示屯門區很多政府土地欠缺管理以致雜草樹木橫生，遮擋了路旁的街燈，例如和田邨籃球場後方便出現上述情況。她希望署方可以定期清理，而非在收到投訴後才行動。其次，於颱風雨季，有不少樹枝被吹至懸掛於樹上，造成危險，而署方或因人手不足，往往在投訴後一段時間才進行清理。就此，她希望總署可以增派人手，於颱風雨季期間加強支援，以盡快清理倒樹及斷枝。

24. 梁灝文議員就地政處處理及解答問題的表現表示讚許。有關藍地收地事宜，街坊提出了幾個問題，他希望署長能夠回應。藍地街坊希望得知收地的時間表、補償金額及可否拒絕政府收地。他表示居民有所擔憂，希望署長可提供更多資訊。

25. 黎署長就議員的意見及查詢作出以下綜合回應：

- (i) 若署方主動定期巡查所有政府土地，牽涉範圍會相當龐大。在現有資源下，署方會繼續以投訴管理的形式處理土地管理事宜，並會盡快跟進；
- (ii) 樹木管理方面，署方管理的土地和樹木數量眾多，但亦致力加強樹木管理，希望議員諒解。來年署方將投放額外資

源聘用承辦商，巡察人流及車流較多的鄉郊通道，改善樹木雜草橫生的情況；以及

- (iii) 發展收地方面，署長明白收地會對居民生活帶來巨大改變，並理解居民的擔憂。發展局與地政總署已有共識，如確定發展項目需要收地，會盡快提早通知居民，讓他們有所準備。至於補償及安置的事宜，發展局近年推行了不同措施以增加對受拆遷人士的補償和支援，減低對居民及業務經營者的影響。發展局邀請了香港房屋協會於粉嶺、洪水橋及古洞北興建專用安置屋邨，主要為未能符合香港房屋委員會資格審查的受影響居民提供多一個選擇，包括租住或購買資助出售單位。至於受影響的業務經營者，署方已於去年放寬政策，以增加特惠津貼。此外，隨着受拆遷影響的棕地越來越多，分區地政處也物色合適的空置政府土地，以限制招標形式供合資格經營者優先投標。

26. 主席感謝黎署長解答議員提出的問題及查詢，並請署方考慮議員提出的意見。

27. 黎署長感謝屯門區議會議員介紹署方的工作，並表示議員如有任何問題或投訴，可向地政處反映。

V. 通過 2023 年 1 月 9 日舉行的第二十次會議的會議記錄

28. 主席表示，秘書處於 2023 年 3 月 10 日發出了於 1 月 9 日舉行的第二十次會議的會議記錄初稿予各與會者參閱，其後並沒有收到任何修訂建議。沒有議員於席上對會議記錄提出修改建議，主席遂宣布通過有關會議記錄。

VI. 討論事項

(A) 交椅洲人工島

(屯門區議會文件 2023 年第 4 號)

29. 主席歡迎土木工程拓展署可持續大嶼辦事處處長胡國源先生、副處長(工務)葉偉民先生、總工程師/大嶼山 4 鄭雅思女士、規劃署助理署長/全港靳嘉燕女士、總城市規劃師/規劃研究 2 吳劍偉先生、顧問公司奧雅納工程項目董事劉偉棠先生、工程項目組長(城市規劃)梁錦誠博士及工程項目組長(交通模型)潘成達先生出席是次會議。

30. 土木工程拓展署胡先生、鄭女士及規劃署吳先生透過投影片(見附件三)就交椅洲人工島項目向屯門區議會進行階段性匯報。

31. 副主席表示，交椅洲人工島項目現時總開支已達五千億元，猶如「大白象疊羅漢」。他根據本土研究社研究報告、坊間意見及其個人

觀察提出以下憂慮，並請研究團隊作出回應：

- (i) 規劃定位問題方面，本屆政府有意落實發展北部都會區，同時亦有意在交椅洲人工島發展香港第三個核心商業區。然而，近日多幅商業土地流標，甚至出現「賤賣」情況，他認為市場對商業用地的需求並沒有政府預期中殷切，而上述兩個項目屬重複規劃，更可能導致互相「搶企業」的情況；
- (ii) 交通問題方面，經人工島連接港島與屯門東及洪水橋的鐵路仍未有清晰時間表，一個新發展區初期沒有鐵路連接令人憂慮；
- (iii) 環境影響方面，據其了解，為顧及水流及保護原有生態，交椅洲人工島由兩島設計改為三島設計。然而，如此巨大的填海工程才是對原有生態最大的威脅；以及
- (iv) 財務問題方面，他明白政府希望透過人工島計劃帶來經濟收益，但國際間眾多人工島案例均出現超支、融資失敗等情況，形容利用超過一半政府儲備興建人工島是一場「豪賭」。

32. 林頌鎧議員表示十分關注交椅洲人工島將來的交通網絡安排，特別是與之連接的 11 號幹線及鐵路。對於土木工程拓展署在匯報中表示鐵路會連接至屯門東，他詢問確實的連接位置，而計劃中的鐵路似乎會直接繞過屯門市中心，「過門而不入」，質疑對屯門區居民是否有利。

33. 劉業強議員表示，未來五年是香港開創新局面的關鍵時刻，現時已有不少基建項目陸續上馬。他雖然樂見香港不同的新發展，但在現時財政儲備及經濟環境下，政府應審慎理財，量入為出。就屯門區居民而言，最重要的是對外交通及就業問題。如果擬議鐵路「過門而不入」，則無法便利屯門居民，他建議重新考慮興建屯荃鐵路，令交通更加便利。他另建議研究團隊在規劃時多諮詢新界居民，包括原居民。

34. 主席指出，任何發展均應以基建先行，方便新遷入的居民。他另希望研究團隊考慮充分利用屯門東鐵路站，以便利屯門區市民。

35. 土木工程拓展署胡先生表示，初步建議屯門東站設置於小欖，但具體位置仍有待確實。除了屯門東站，屯門居民將來亦可經洪水橋站轉乘擬議的策略性鐵路到達人工島及港島西。此外，就早期曾提及至屯門西的一段西部海岸鐵路方案，當局決定留待在本年下旬啟動的龍鼓灘填海和重新規劃屯門西地區的規劃及工程研究中一併考慮，並會在上述提及的屯門東站預留位置作接駁。至於鐵路落實時間表，研究團隊會以基建先行的規劃方式，爭取策略性道路於 2033 年即首批居

民遷入人工島時通車，而鐵路則預計於首批居民入伙後的數年內通車。在成本效益方面，研究團隊估計人工島的私人住宅和商業用地賣地收入會高於工程造價。基建投資亦可帶動經濟增長，在交椅洲人工島全面發展後，研究團隊估計相關經濟活動每年可帶來約 2,000 億元的增加值，佔本地生產總值約百分之七。加上公營房屋和運輸基建都具社會及經濟價值，推展人工島項目完全符合社會及經濟效益。研究團隊會適時訂定合適的財務安排。

36. 規劃署靳女士表示，交椅洲人工島項目及北部都會區均是政府於 2021 年發表的《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》（下稱《香港 2030+》）中提出的主要項目，目的是滿足香港中長期發展需要並提供未來主要土地來源。香港現時的經濟可能受疫情及政治因素影響，但「十四五」規劃、大灣區建設和「一帶一路」倡議等國家戰略會為香港注入源源不絕的發展動能，亦清楚確立香港「八大中心」的定位，包括作為國際金融及貿易中心。這些長遠政策不應受中短期的因素影響。北部都會區接壤深圳，有跨境地理優勢，目標是發展成國際創新科技中心。至於位處維港都會區的交椅洲人工島，將發展第三個核心商業區，提升香港作為國際金融中心及國際貿易中心的地位。由於交椅洲人工島鄰近市區，更可提供調遷空間，幫助加快舊區重建。

37. 土木工程拓展署葉先生表示，在訂定填海範圍時，水流水質是重要的考慮因素之一。研究團隊進行了水動力學分析，以一個島嶼為基礎，並在人工島與鄰近島嶼之間引入最少 200 米水道作分隔，配合南北天然潮汐流方向，最後形成三個島嶼的格局。這個布局能保持鄰近水域的水流適度流動，避免因海床沉積而引起的水質和生態問題。生態環境是另一個主要考慮因素。根據初步的生態調查結果，在交椅洲、小交椅洲、周公島和坪洲等沿岸淺水區發現具生態價值的石珊瑚群落，亦發現周公島上有一對白腹海鷗，而以上提及的水道正可避免直接影響沿岸的石珊瑚群落及鄰近的白腹海鷗。

38. 江鳳儀議員表示，香港經濟因疫情及政治等因素受打擊，政府財政儲備及收入減少，交椅洲人工島項目實在沒有迫切性。此外，新界仍有很多棕地及農地可供發展，而發展北部都會區亦需要龐大的人力及財政資源。因此，她認為交椅洲人工島項目不須急於上馬，可待時機成熟再考慮。

39. 土木工程拓展署胡先生表示，《香港 2030+》報告顯示香港欠缺可發展土地，透過多管齊下的土地供應措施，包括發展棕地及新發展區，連同交椅洲人工島項目及北部都會區，才可滿足中長期的發展需要。儘管現時香港經濟可能受疫情等因素影響，但政府有需要投資基建以把握將來的發展機遇。根據分析，交椅洲人工島項目對社會及經

濟有正面影響，屬於具成本效益的長遠投資。

40. 主席感謝研究團隊的回應，並請他們考慮議員的意見。

(B) 關注區內學童膳食安全情況—就屯門區內小學發生由食物供應商所提供之午膳疑有衛生問題而導致學生不適一事提出查詢及建議

(屯門區議會文件 2023 年第 5 號)

(教育局的書面回應)

(食物環境衛生署的書面回應)

41. 主席表示，秘書處就上述文件分別收到教育局及食環署的書面回應，並已於會前將有關文件以電郵分發予各議員參閱。主席歡迎食環署屯門區衛生總督察 1 周勁梅女士及屯門區高級衛生督察(環境衛生)3 楊寶靜女士出席是次會議。

42. 文件第一提交人梁灝文議員表示，就區內有學生於進食學校午膳供應商提供的飯盒後感到不適一事，他曾向家長派發問卷作調查，調查結果顯示大部分家長認為午膳供應商提供的飯盒不安全、價錢不相宜，分量少且食物質素參差。另有家長向他表示，政府公布學生不適人數與家長所知的人數相差太遠，認為政府發放的資訊及處事不可靠。他詢問教育局及食環署會如何跟進，提升食物安全和家長及學生對午膳供應商的信心，保障學生健康。

43. 教育局韓女士回應表示，上述事件發生後，局方與學校一直保持緊密聯繫，有關學校已採取應急措施，包括在暫停供應飯盒的兩天安排替代方案。局方已提醒學校選擇午膳供應商時，除了考慮飯盒的價格外，應注意所提供的午餐的衛生和營養等。學校亦有就午膳供應商提供的飯盒進行抽樣檢查，並將意見轉交午膳供應商，以便作出改善。她續表示，如個別學校因午膳供應問題需要協助，可聯絡局方，以便局方按需要提供意見或支援。

44. 食環署梁女士回應表示，為確保學生於校內可享用安全及健康的飯盒，署方會與教育局加強監管午膳供應商的飯盒質素。上述事件發生後，署方隨即主動聯絡相關學校了解情況，並安排巡查該供應商設於沙田、元朗、東區和觀塘的廠房。署方亦有跟進由衛生防護中心轉介的個案，當中涉及四名學生於本年 2 月 13 及 16 日進食由學校午膳供應商提供的飯盒後懷疑出現食物中毒情況。隨着有關個案上升，署方當時已指令該供應商立即暫停製作及供應涉事的食品，並在調查供應商的有關廠房時檢取 11 個食物樣本及 25 個環境樣本進行化驗。有關化驗結果全部合格。為審慎起見，署方及教育局就是次事件約見了午膳供應商代表，要求交代處理方案。供應商代表指出，早前因人手不足而導致飯盒品質出現問題。署方已要求供應商確保日後的生產

工序及食物安全符合牌照條件及法例訂明的衛生標準。除針對上述飯盒供應商的跟進行動外，為配合學校逐步恢復全日面授課堂及為學生在校內安排膳食，署方早前已訂下行動計劃，於本年 2 月 13 至 25 日加強巡查全港約 200 間獲准供應學校午膳飯盒的持牌食物製造廠，確保相關人士已執行食物安全及個人衛生措施。此外，署方已為業界舉辦網上講座，提醒飯盒供應商在製作食物時須遵從良好衛生規範，並應按「食物安全重點控制」系統的原理來制訂食物安全計劃。署方食物安全中心（下稱「食安中心」）一直透過恆常食物監測計劃，每年從本地持牌食物製造廠（包括獲准供應午膳飯盒的食物製造廠）抽取食物樣本作測試，確保食物符合本地法例規定和適宜供人食用。過去兩年，食安中心從獲准供應午膳飯盒的食物製造廠（當中包括有關飯盒供應商）抽取 200 個樣本作微生物測試，全部樣本均通過檢測。食安中心同時主動加強午膳飯盒的專項食品監測，以保障食物安全。署方會繼續聆聽大家的意見，改善有關服務。

45. 主席感謝教育局及食環署的回應，並請局方及署方考慮議員的意見。

VII. 政府報告

(A) 屯門警區報告

(屯門區議會文件 2023 年第 6 號)

46. 屯門區指揮官吳國章先生表示，2022 年全年，屯門警區共接獲 3 598 宗罪案舉報，較去年增加 111 宗（即 3.2%），而破案率為 33.3%，比去年同期 34.5% 下跌 1.2%。當中錄得較大升幅的罪案為詐騙（由 1 138 宗上升至 1 470 宗），其次是店鋪盜竊（由 496 宗上升至 528 宗）及報失車輛（由 34 宗上升至 50 宗）。當中詐騙案的上升來自網上購物騙案、求職騙案（即受害人被指派為刷單員，製造虛假營銷現象）以及電話騙案。錄得跌幅較大的罪案則為刑事毀壞案（由 360 宗下跌至 294 宗）、傷人及嚴重毆打案（下跌 245 宗至 193 宗）及爆竊案（由 56 宗下跌至 16 宗）。總括而言，2022 年的主要罪案為詐騙案、店鋪盜竊及雜項盜竊。2023 年 1 月，屯門警區共接獲 309 宗罪案舉報，較去年同期輕微下跌兩宗，當中錄得較大升幅的罪案為詐騙（由 106 宗上升至 129 宗）、傷人及嚴重毆打案（由六宗上升至 21 宗）及雜項盜竊（由 35 宗上升至 49 宗）。傷人及嚴重毆打案中，九宗為家庭暴力事件、五宗為街頭爭執、兩宗為醉酒鬧事，而涉及黑社會成員只有一宗。錄得跌幅較大的罪案則為店鋪盜竊（由 69 宗下跌至 39 宗）、報失車輛（由八宗下跌至三宗）及刑事毀壞案（由 28 宗下跌至 24 宗）。

47. 林頌鎧議員表示，於新都商場附近橋底隧道至置樂花園一帶，經常有人在街頭賣藝，音響聲浪過大滋擾市民，就此，他詢問警方有何措施打擊有關行為。

48. 江鳳儀議員表示，感謝警方打擊新墟一帶的色情事業，希望執法

行動可以持續。此外，她明白警方就碼頭區一帶的違例泊車執法十分嚴謹，但有職業司機向她反映，即使在深夜時分仍被抄牌，鑑於屯門區車位短缺，希望警方可以多加體諒。

49. 賴嘉汶議員表示，欣賞警方推出的「防騙視伏器」，協助公眾辨識詐騙及網絡陷阱，遇到可疑來電、網購賣家和交友邀請時，均可在「防騙視伏器」輸入相關資料，以評估詐騙及網絡安全風險。她希望警方繼續加強宣傳，讓更多市民可以善用該電話應用程式，減少被騙。此外，欣田邨附近不時有電單車駛上行人路，對行人構成危險，希望警方加強執法。

50. 屯門區指揮官吳先生表示，如街頭賣藝造成噪音滋擾，市民可立即報警，警方需要報案者的口供方可進行執法行動。警方亦會密切留意阻街的情況，如有阻街便會立刻執法。警方會繼續努力進行掃黃行動，並會與入境事務處聯合執法。有關碼頭區違例泊車的情況，警方最近接到投訴，故加強執法。他表示明白江鳳儀議員提出有關職業司機的關注，於深夜時段會考慮可否酌情處理。就欣田邨附近有電單車駛上行人路的情況，警方會加強執法。

(B) 屯門地區管理委員會報告
(屯門區議會文件 2023 年第 7 號)

51. 主席請議員省覽題述報告。

52. 林頌鎧議員表示，內地與香港已全面通關，但來往屯門及深圳灣口岸的巴士第 B3 及 B3A 號線尚未恢復服務，而現時第 B3X 號線的乘客不少，他認為只提供第 B3X 號線服務未能滿足乘客需求。他請運輸署與營辦商溝通，盡快恢復有關服務。

53. 運輸署楊俊榮先生回應表示，署方一直有留意有關公共交通服務水平，包括第 B3 系列的路線。隨着使用深圳灣口岸的人數上升，城巴有限公司（下稱「城巴」）已加強來往屯門及深圳灣口岸的巴士服務，包括加密第 B3X 號線的班次及恢復第 B3A 號線於上午時段的服務。署方與城巴一直保持緊密溝通，現正檢視恢復第 B3 號線的時間表，並會適時向議員匯報。

54. 主席請運輸署與城巴保持緊密溝通，並盡快恢復有關巴士服務。

(C) 屯門區社區重點項目計劃
(屯門區議會文件 2023 年第 8 號)

55. 主席歡迎仁愛堂總監(社會服務)李以仁先生及仁愛堂項目主任(屯門區議會仁愛堂青年夢工場)張劍國先生出席是次會議，並請屯門民政事務專員向議員匯報有關「屯門區社區重點項目計劃」的最新情

況。

56. 屯門民政事務專員表示，「屯門區社區重點項目計劃」有兩個重點項目，分別為「活化屯門河及市中心環境」及「推動屯門青少年發展」。是次會議主要希望向議員匯報有關推動屯門青少年發展項目的最新進展和未來路向。在過去一年，「屯門區議會仁愛堂青年夢工場」（簡稱「青年夢工場」）繼續積極在區內提供各式各樣的青少年及社區服務，全年總服務人次超過 11,000 人，服務時數超過 2,000 小時。為推動青年參與社會創新，青年夢工場亦已舉行了八屆「青年夢工匠—青年社會創新啟動計劃」，合共成立了 55 支社創團隊。民政處和仁愛堂簽訂的服務協議及租務協議將於 2023 年 3 月 31 日到期。服務協議中訂明，在六年服務期完結後，仁愛堂須以非牟利及自負盈虧的方式繼續營運青年夢工場的場地及提供青少年服務。在過去六年，青年夢工場一直按服務協議的要求提供青少年服務，並已完成服務協議中的六年服務指標。因此，民政處建議再與仁愛堂簽訂六年的服務協議及租務協議，讓青年夢工場能在井財街政府服務大樓 4 樓的現址延續其服務，推動屯門區青少年發展。民政處現正與仁愛堂商討續約事宜。屯門民政事務專員表示，是次會議邀請了仁愛堂代表，向議員匯報青年夢工場的工作進度，並請仁愛堂代表向議員作簡報。

57. 仁愛堂李先生及張先生透過投影片（見附件四）向議員匯報有關「推動屯門青少年發展」項目的最新情況，以及來年的發展方向。李先生表示仁愛堂將吸納青年夢工場作為其恆常服務，繼續服務屯門區青少年，亦期望日後可繼續與區議會合作。

58. 蘇嘉雯議員對青年夢工場為屯門區青少年提供服務表示欣賞，亦讚賞其網上宣傳品設計新穎。她查詢仁愛堂提及的 55 支社創團隊的總人數及招募方法，並希望更詳細了解青年夢工場與政府將來的合作關係。最後，她表示仁愛堂可與區議會多加溝通，多向議員提供青年夢工場的相關資訊及宣傳品，讓議員鼓勵街坊參加。

59. 仁愛堂張先生表示，55 支社創團隊由大約 202 位年輕人組成，他們主要是大專院校學生及社區街坊。青年夢工匠計劃向他們提供資源配套、協助及支援，加上青年夢工場的宣傳、口碑及年輕人之間的推廣，成功吸引不少青少年人參加。他表示青年夢工場希望與區議會合作，過往亦曾經與區議員合作派發社區報，並承諾日後會繼續與區議會緊密聯繫。

60. 主席感謝青年夢工場在過去六年推動屯門區青少年發展，希望仁愛堂日後繼續努力。他表示，日後有賴政府繼續支援有關計劃，而區議會亦十分樂意提供協助。

(D) 屯門區內監控情況報告
(屯門區議會文件 2023 年第 9 號)

61. 主席請議員省覽上述報告。

VIII. 屯門區議會代表報告

62. 各區議會代表沒有事項提出。主席請各主要政府部門代表先行離席，而民政處代表則繼續留座。

IX. 內部事項

(A) 專職委員會及區議會轄下工作小組之成員加入/退出

63. 秘書報告表示，副主席及周啟廉議員於 2023 年 2 月 8 日加入地區設施管理及環境衛生委員會。

(B) 專職委員會工作報告

(屯門區議會文件 2023 年第 A5 至 A7 號)

64. 主席請議員省覽題述三份報告。議員沒有其他意見，主席宣布通過上述報告。

X. 其他事項及下次會議日期

(A) 成立 2024 年區議會掛曆、利是封及 2022-2023 區議會工作報告事宜工作小組

65. 主席表示，參考往年的財政支出，屯門區議會預算以 167,360 元製作題述掛曆及利是封，以及 60,000 元製作題述區議會工作報告。就此，他詢問議員是否同意成立名為「2024 年區議會掛曆、利是封及 2022-2023 區議會工作報告事宜工作小組」的非常設工作小組，以處理有關事宜。

66. 議員一致同意成立上述非常設工作小組，並通過其職權範圍為（一）就製作 2024 年掛曆及利是封的有關事宜作出跟進；以及（二）印製《屯門區議會工作報告 2022-2023》以向居民報告區議會事務及工作，擬定工作報告內容及安排委聘承辦商編印工作報告。

67. 主席正式宣布「2024 年區議會掛曆、利是封及 2022-2023 區議會工作報告事宜工作小組」成立，此工作小組為非常設工作小組，任期八個月，由即日起至 2023 年 11 月 19 日。他接着請有意加入此工作小組的議員舉手，並提醒該等議員須在會後向秘書處補交書面通知。

68. 舉手表示加入「2024 年區議會掛曆、利是封及 2022-2023 區議會工作報告事宜工作小組」的議員包括主席、副主席、林頌鎧議員及賴嘉汶議員。主席請各位成員從他們當中提名人選作小組召集人。

69. 林頌鎧議員提名主席擔任工作小組召集人，副主席和議。主席接受提名。

70. 由於沒有其他提名，主席遂宣布他本人自動當選為工作小組的召集人。

(B) 成立屯門區議會考察團籌備工作小組

71. 賴嘉汶議員在席上提出有關外訪考察事宜的查詢。就此，主席請秘書講解有關程序。

72. 秘書表示，按過往做法，區議會可成立一個非常設的「屯門區議會考察團籌備工作小組」，專責籌備相關事宜。

73. 主席同意成立上述非常設工作小組，任期八個月，由即日起至2023年11月19日，以進一步籌備相關外訪考察事宜，包括揀選外訪地點和行程安排。主席另表示，為確保外訪團的代表性，當中須有區議會過半數議員（即至少六位議員）參加方可。

74. 林頌鎧議員贊成先成立工作小組，並提名主席擔任工作小組召集人。

75. 議員沒有異議。副主席和議由主席擔任工作小組召集人。主席接受提名，並請有意加入此工作小組的議員舉手。

76. 有意加入「屯門區議會考察團籌備工作小組」的議員包括主席、副主席、林頌鎧議員、甄紹南議員及賴嘉汶議員。

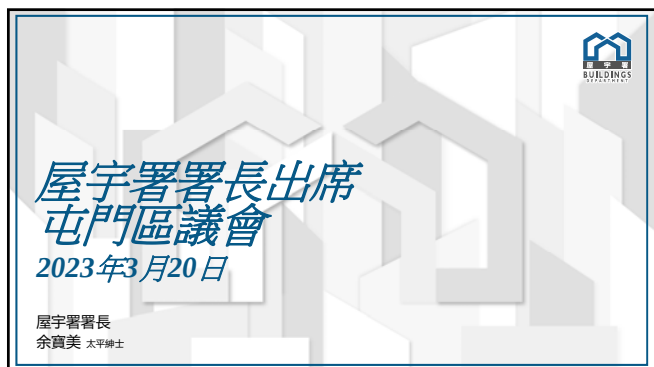
77. 主席表示，如更多議員加入工作小組，一同揀選外訪地點，考察團會較容易成行。主席請秘書處會後另發電郵邀請議員加入。

78. 沒有議員提出其他事項，主席於下午1時05分宣布會議結束。下次會議日期為2023年5月8日。

屯門區議會秘書處

日期：2023年5月

檔號：HAD TMDC/13/25/DC/23



**屋宇署署長出席
屯門區議會**
2023年3月20日

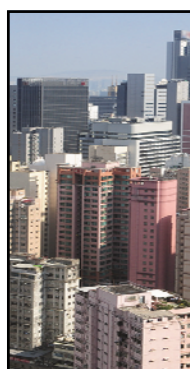
屋宇署署長
余真美 太平紳士



- 屋宇署的職責
- 拓展部的工作
- 樓宇部的工作
- 多管齊下打擊僭建物
- 提升樓宇安全
- 屋宇署未來的挑戰



2



屋宇署的職責

- 根據《建築物條例》的規定，監管私人樓宇及相關建築工程
- 為私人樓宇釐定及施行安全、衛生及環境方面的建築標準，旨在改善建築環境的質素
- 推廣樓宇安全

3

新建樓宇

- 審批建築圖則
- 審查建築工程及地盤安全事宜
- 在新樓宇落成後發出“入伙紙”
- 推廣可持續建築設計



4



新建樓宇的未來挑戰

- 簡化及加快審批圖則
- 加強監管建築安全及樓宇質素
- 處理新增西九文化區、東九龍、啟德發展區、市區重建、機場第三跑道及過渡性房屋等

5



現存樓宇

- 約 44 300 幢 (截至2022年底)
- 樓宇安全問題 (老化、失修、僭建物等)

6



2001年開始執行樓宇安全及 適時維修策略—主要執法工作

- 拆除／糾正超過 **670 000** 個僭建物
- 清拆超過 **40 000** 個危險／棄置招牌
- 修葺超過 **24 000** 幢失修樓宇
(截至2023年1月)

7



多管齊下打擊僭建物

(1) 執法

- 遏止新建僭建物
- 逐步減少現有僭建物的數目

8

執法工作個案



9

處理未獲遵從清拆令的積壓僭建物個案

- 成立專責小組清理積壓個案
- 加強檢控未履行清拆令的有關業主
- 提供適切的協助

10

對僭建物的執法政策

- 對生命財產明顯構成威脅或迫切危險；
- 新建或建造中；
- 在樓宇外部（天台、平台、天井、後巷或從外牆伸出的僭建物）；
- 在樓宇內部並對生命財產構成威脅或迫切危險；
- 造成嚴重危害健康或對環境滋擾；
- 大型的獨立僭建物；
- 大規模行動所涵蓋的特定類型的僭建物；及
- 在採用環保設計並獲豁免計入總樓面面積的樓宇部分出現的僭建物。



11

大規模行動(1)－清拆天台、平台、 天井及後巷僭建物

天台、平台、天井及 後巷僭建物的清拆行動	目標樓宇 數目	發出的 法定命令 數目	已獲遵從的 命令數目
屯門區	82	2 685	2 348

截至2023年2月

12

大規模行動（2）—糾正違例“劏房”

天台、平台、天井及後巷槽建物的清拆行動	目標樓宇數目	發出的法定命令數目	已獲遵從的命令數目
屯門區	64	139	132

截至2023年1月

違例／危險／棄置招牌的執法工作

- 清拆大型違例招牌的大規模行動**
 - 目標街道大行動
 - 針對大型違例招牌的行動
- 清拆危險／棄置招牌**
- 招牌檢核計劃（自願性質）**
 - 規模較小及潛在風險較低，並在2013年9月2日前已存在的違例招牌
 - 檢查、鞏固及核證結構安全，方可保留
 - 每隔五年安全檢核

優先拆卸（《建築物條例》第24B條）

- 區域法院發出命令
- 須符合的條件
 - 迫切危險，
 - 曾經或正在進行售賣或出租，
 - 嚴重損害鄰近的舒適環境，及／或
 - 構成對公眾的妨擾
- 若限期屆滿仍未拆除，屋宇署安排承建商清拆及追討工程、監工費用及按個別情況不多於百分之二十的附加費

違例／危險／棄置招牌的執法

	發出違例招牌清拆令的數目	已拆除／檢核違例招牌的數目 ⁽¹⁾	發出「拆除危險構築物通知」的數目	已拆除／修葺的危險／棄置招牌的數目 ⁽¹⁾	經處理的違例、危險或棄置招牌市民舉報個案
屯門區	62	130	18	73	262

由2017年至2023年1月

註⁽¹⁾：有關數字未必涉及該年發出的清拆令或「拆除危險構築物通知」

對違例招牌的執法行動

清拆前

清拆後

(德政圍)

對違例招牌的執法行動

清拆前

清拆後

(青菱徑)



新科技加強規管招牌安全

(1) 破損招牌診斷系統

- 以備有攝錄裝置的巡邏車輛巡查
- 透過人工智能技術分析所收集的圖像
- 識別破損招牌
- 於2022年3月開展在街道上收集數據，將於2023年內完成測試

(2) 合法／經檢核招牌資料庫

- 以人工智能科技從批准圖則記錄中尋找及提取現存合法招牌的相關資料
- 已於2021年9月上載首批合法招牌資料至「地理資訊地圖」，供公眾查閱

19

新科技加強規管招牌安全

(3) 分析大數據項目

- 透過資訊科技蒐集及分析商業處所的物業買賣及租賃大數據
- 鎖定可能豎設或改建招牌的新商戶及／或租戶
- 適時推廣豎設／改動招牌之合法途徑及招牌檢核計劃
- 已於2020年12月展開

20



多管齊下打擊僭建物

(2) 支援及協助業主

- 技術支援
- 設立駐屋宇署社工支援隊提供服務
- 提供低息貸款

21

多管齊下打擊僭建物

(3) 公眾教育

- 公眾教育和宣傳活動，以培養樓宇安全文化

22



提升樓宇安全

- 強制驗樓及驗窗計劃
- 樓宇更新大行動 (OBB)
- 小型工程監管制度
- 樓宇滲水調查
- 視察大廈外牆排水系統計劃
- 樓宇排水系統維修資助計劃

23

強制驗樓及強制驗窗計劃

- 2012年6月30日全面實施
- 預防勝於治療的理念，從根源解決樓宇失修問題

	強制驗樓計劃	強制驗窗計劃
目標樓宇樓齡	30 年或以上	10 年或以上
檢驗項目	公用部分和外牆 (包括伸出物、招牌)	所有窗戶
服務提供者	註冊檢驗人員	合資格人士

24



強制驗樓及強制驗窗計劃

對業主的支援:

- 參與由民政事務總署主辦的簡介會
- 樓宇復修綜合支援計劃（市區重建局）
- 技術諮詢服務




	強制驗樓	強制驗窗
目標樓宇數目	76	448
已發出法定通知的數目	1 442	41 572
已遵從／撤銷的通知數目	945	40 668

屯門區

截至2023年1月

25



強制驗窗計劃－流動應用程式「窗安無事」WIN SAFE

- 已於2022年8月全面開放予公眾使用

目的：

- 方便業主
- 連繫業主/合資格人士/屋宇署
- 及早遵從強制驗窗計劃通知

26



強制驗窗計劃－流動應用程式「窗安無事」WIN SAFE

功能：

- 按個人需求尋找合資格人士（人氣之選/...）
- 對已委任的合資格人士給予評分
- 設有聊天室/報價
- 申請延期
- 查詢
- 收集費用資料，以供統計和公眾參考

27



樓宇更新大行動 2.0

- 60億元撥款
- 可惠及 5 000 幢樓宇
- 風險為本：針對高齡樓宇
- 目標為本：符合強制驗樓計劃
- 協助有需要人士：
 - 自住業主
 - 符合平均應課差餉租值的上限
- 市區重建局為管理機構
- 於2018年7月開始推行

	第一類別樓宇數目	第二類別樓宇數目	總計
屯門區	4	6	10

截至2023年1月

28



小型工程監管制度

- 2010年12月31日實施
- 無須事先獲屋宇署批准圖則
- 為業主提供合法、簡易、安全及方便的途徑，進行小型建築工程
- 檢核計劃
- 流動應用程式
- 截至2023年2月，至今已接獲超過130萬份小型工程文件

29



2020年建築物（小型工程）（修訂）規例

- 2020年9月1日生效
- 「小型工程」：由126項增加至 187 項
- 指定豁免工程：由15項增加至 30 項
- 新項目包括安裝綠化設施，如花槽、水池、噴泉、花棚，栽種植物用的金屬架、可收合的遮篷、修葺或更換幕牆等



30



《小型適意設施檢核計劃》

- 2021年9月1日推出
- 於2020年9月1日前豎設的 21 項小型適意設施，包括於用於支承無線電通訊站的構築物、實心圍牆、網欄或金屬欄杆、可收合遮篷、支柱等
- 另設《家居小型工程檢核計劃》（2010年12月31日）及《招牌檢核計劃》（2013年9月2日）

31



樓宇滲水

- 2022年屯門區接獲滲水投訴個案約3 000宗
- 屬樓宇管理和保養問題
- 當滲水問題造成公眾衛生滋擾、影響樓宇結構安全或浪費供水，政府可介入
- 聯合辦事處於2006年成立，由食物環境衛生署及屋宇署組成
- 確定滲水源頭後，根據《公眾衛生及市政條例》向有關人士發出「妨擾事故通知」

32



樓宇滲水

- 淘汰方式、非破壞性測試
- 傳統測試
 - 濕度儀量度濕度數值、排水管色水測試、地台蓄水測試、牆壁灑水測試、供水喉管反向壓力測試
 - 直接有效，能確切找出滲水源頭

33



- 新測試技術（應用於試點地區或非試點地區中較複雜的滲水個案）
 - 紅外線熱成像分析及微波斷層掃描
 - 測試只在受滲水影響的單位進行，避免因樓上單位不合作而阻礙調查進度
 - 局限性（例如天花有混凝土剝落、表面不平或鋪設了瓷磚飾面、受喉管或其他設施阻礙）

34

提升成效和效率

- 近年的改善措施
 - 設立地區聯合辦公室
 - ✓ 加強內部溝通、精簡工作流程
 - 應用新科技
 - ✓ 自2018年6月推行試點地區，至今共有12個試點地區
 - 水務署更早階段介入
 - 定期公布調查滲水舉報個案實際表現（於2021年接獲的個案中，70%可於90個工作天內完成調查，並告知舉報人調查結果）

35



巡查樓齡60年或以上的住用及綜合用途樓宇

- 因應2020年11月油蔴地火災揭示的風險，屋宇署聯同消防署於2020年11月23日展開一次性的特別行動
- 巡查約2 800幢樓齡60年或以上的住用及綜合用途（由單一家庭佔用的樓宇除外）目標樓宇的公用逃生途徑狀況
- 巡查行動於2020年年底大致完成，按「風險為本」採取執法行動

截至2023年1月

36




視察大廈外牆排水系統計劃

- 一次性特別計劃
- 約2萬幢樓高三層以上住用或綜合用途私人樓宇的外牆排水系統
- 派發宣傳單張

地區	已完成視察目標樓宇	已完成審核視察報告	已發出渠務修繕令的樓宇數目	已發出渠務修繕令數目
屯門區	640 (100%)	640 (100%)	129	516

截至2023年2月



樓宇排水系統維修資助計劃

- 伙拍市區重建局於2021年5月展開
- 協助業主勘测及維修樓宇公用排水系統
- 預期5年內惠及超過3 000幢老舊私人樓宇的業主
- 目標樓宇:
 - 樓齡達40年或以上的住宅或綜合用途樓宇（受《建築物條例》規管）
 - 住用單位平均應課差餉租值較低
 - 第一類別 – 自行籌組維修工程的合資格樓宇
 - 第二類別 – 屋宇署按風險介入未能籌組維修工程的合資格樓宇，如「三無大廈」

地區	第一類別樓宇數目	第二類別樓宇數目	總計
屯門區	20	9	29

截至2023年2月




維修前

維修後



新科技的應用

- 於2021年引入航拍機，於新界村屋或斜坡範圍使用
- 29位已受訓及合資格機師




新科技的應用

- 勘察新界村屋僭建物
- 視察斜坡或擋土牆
- 試驗檢測外牆渠管




新科技的應用

- 應用人工智能技術

以垂吊拍攝方式進行外牆渠管檢測

航拍機進行外牆渠管檢測



屋宇署未來的挑戰

- 優化現行法例及建築物的設計標準
- 繼續改善現有樓宇的安全及衛生狀況
- 積極推動強制驗樓和驗窗的工作
- 善用資源、簡化工作流程



43



總結

- 加強公眾教育及宣傳，傳遞樓宇安全信息，培養樓宇業主及持份者適時維修及樓宇安全文化
- 與伙伴機構研究加強向有需要樓宇業主的支援及協助
- 繼續採取執法行動，以加強阻嚇作用




44



謝謝



屋宇署
BUILDINGS
DEPARTMENT

土地行政

屯門區議會會議
2023年3月20日

地政總署的目標

- 善用香港土地資源，配合社會發展需要
- 推動智慧城市發展，開放公用空間數據
- 優化政策及精簡程序，與時並進及惠民利商

地政總署架構

地政總署工作

- 批出土地，包括賣地、批地、換地、契約修訂及短期租約
- 徵收土地及清拆
- 土地及契約執管
- 測量土地及製作地圖
- 審批發展項目公契及批出預售樓花同意書

批地流程

全天候空間數據服務

空間數據共享平台入門網站

可視化三維地圖

CSDI

QGIS

MyMapHK Mobile Map App

MyMapHK 流動地圖應用程式

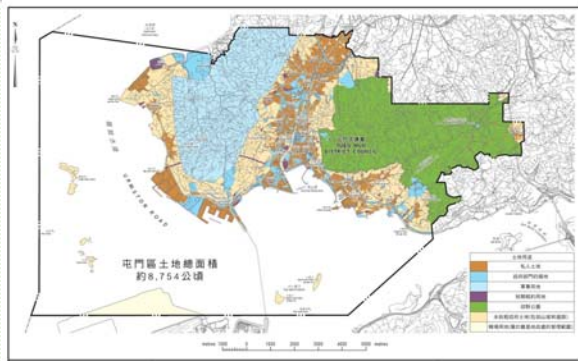
Google Play

App Store

Google Play



屯門區土地分佈概況



7



屯門地政處

屯門地政處的主要工作包括：

- (1) 批出土地作短期或長期用途
- (2) 土地管制及寮屋管制
- (3) 執行土地契約
- (4) 徵收土地及清拆

8



土地招標

地段位置：屯門青山公路—大磡段，屯門市地段第561號
地段面積：約33,700平方米
用途：私人住宅
總樓面面積：約121,300平方米
批出時間及金額：2022年10月，約48億元
建築規約期：2028年6月30日

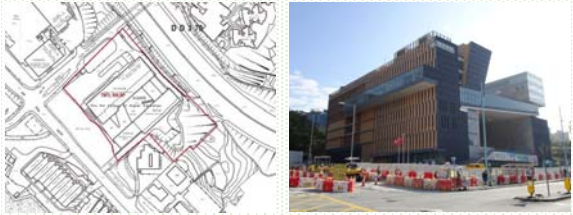


9



私人協約批地

地段位置：屯門青山公路—掃管笏段，屯門市地段第558號
地段面積：約16,900平方米
用途：團體 / 社區用地(非牟利專上學院)
總樓面面積：約26,500平方米
批出時間：2020年11月
地段承批人：珠海學院有限公司



10



換地或契約修訂

地段位置：屯門市地段第483號
地段面積：約42,800平方米
用途：私人住宅
興建項目：十四幢分層住宅及商場
批出時間及金額：2017年5月，約65億元
建築規約期：2025年12月31日



11



審批小型屋宇



審批區內小型屋宇申請及發出完工紙等。

12



短期租約

- 沒有即時發展需要及適合出租的政府土地，會考慮以短期租約批租
- 短期租約用地一般以公開招標形式出租
- 非牟利團體如獲有關政策局支持，可獲直接批出租約
- 屯門區現有30幅可供申請的空置政府土地

13



短期租約例子

地址：屯門浩洋街
用途：露天貯物
面積：約2,940平方米
批出日期：2019年6月21日



14



土地管制

目標

- 防止任何人非法佔用政府土地、在政府土地上搭建構築物及非法開墾政府土地

權限

- 根據香港法例第28章《土地(雜項條文)條例》執法
- 地政總署須於清理被佔用的土地或清拆有關非法構築物前，張貼不少於一整天的通知

15



土地管制例子

1. 非法構築物



清拆前



清拆後

2. 非法耕種



清理前



清理後

3. 違泊單車



清理前



清理後

4. 店舖前地台



清理前



清理後

16



寮屋管制

屯門區共有47個寮屋區，涉及約34,500間登記寮屋。

17



寮屋管制例子

1. 井頭上村



清拆前



清拆後

2. 白角



清拆前



清拆後

18



執行土地契約

目標

- 促使業權人盡快終止違契情況
- 在城市規劃准許的情況下，可向地政總署申請豁免書或修訂地契條款，以改變土地/物業用途

權限

- 根據相關土地契約條款和香港法例第126章《政府土地權(重收及轉歸補救)條例》

19



執行土地契約例子

工業大廈單位用作商業用途



私人農地上違契構築物



20



徵收土地及清拆

配合政府部門的發展計劃，徵收私人土地、清理政府土地及處理相關賠償事宜

屯門區主要的收地及清拆計劃包括：

- 清理政府土地作招標發展
- 公營房屋發展
- 污水收集系統工程
- 擴闊道路工程
- 堆填區擴建工程

21





背景 Background

香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略

Hong Kong 2030+: Towards a Planning Vision and Strategy Transcending 2030

- 位處維港都會區延伸部分的交椅洲人工島，可提供約1 000公頃土地，應對香港中長期的部分用地需求

The Kau Yi Chau Artificial Islands (KYCAI) within the expanded Harbour Metropolis can provide about 1 000 ha of land for meeting part of the medium to long-term land requirement of Hong Kong

未來十年可供發展土地供應預測 10-year Supply Forecast of Developable Land

- 交椅洲人工島部分土地(1 000公頃當中約300公頃)納入未來十年全港3 280公頃可供發展土地預測

Part of the land of the KYCAI (about 300 out of the 1 000 ha) is included as one of the supply sources of the 3 280 ha of developable land in the entire territory in the coming 10 years

中部水域人工島研究 Study on the Artificial Islands in the Central Waters

- 研究於2021年6月開展，包括為交椅洲人工島進行規劃及工程研究，以及就連接人工島的策略性道路和鐵路進行技術可行性研究

Study commenced in June 2021 comprises a planning and engineering study on the KYCAI and a technical feasibility study on strategic road and rail connecting the artificial islands



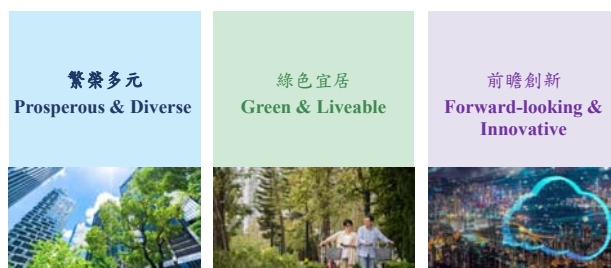
交椅洲人工島的裨益 Benefits of KYCAI

- 提供土地增加房屋供應，發展第三個核心商業區進一步提升香港經濟競爭力
Provide land to increase housing supply. Develop a third Central Business District (CBD3) to further enhance Hong Kong's economic competitiveness

- 為人工島建議的策略性運輸基礎設施大幅提升維港都會區與北部都會區的連接，鞏固大嶼山連接世界及大灣區其他城市的「雙門戶」優勢，以及進一步完善香港整體交通網絡
The proposed strategic transport infrastructure for supporting the artificial islands will significantly enhance the connection between the Harbour Metropolis and the Northern Metropolis, reinforce Lantau's edge as "Double Gateway" to the world and other Greater Bay Area (GBA) cities, and further improve Hong Kong's overall transportation network

- 提供調適空間，支援港島和九龍舊區重建所引起的連鎖流動
Offer decanting spaces to support the chain flows arising from the redevelopment of old urban districts of Hong Kong Island and in Kowloon

規劃目標 Planning Objectives



六個亮點 6 Highlights

- 採用「三個島嶼」設計以配合周邊環境
Adopting a "three-island" design to match the surrounding environment
- 透過智慧、環保及具抗禦力的城市策略，達致碳中和目標
Achieve the target of carbon neutrality through Smart, Green and Resilient (SGR) city strategy
- 聯通世界及大灣區，開闢關鍵路線，打通香港策略交通網絡
Connect the world and GBA and develop key routes for opening up Hong Kong's strategic transportation network
- 採用「15分鐘生活圈」概念，創造宜居社區
Adopt a "15-minute neighbourhood" concept for a liveable community
- 構建一個集工作、居住及休閒娛樂的核心商業區
Create a work-live-play CBD
- 邀請專業學會組成平台細化人工島設計，體現民間參與規劃這個新一代核心區域
Invite professional institutes to set up a platform to develop the detailed design of the artificial islands, realising community participation in planning this core area of the new generation

填海範圍 Reclamation Extent



1 000公頃的交椅洲人工島
由三個島嶼組成

1 000 ha KYCAI comprises three islands

填海範圍 - 主要考慮 Reclamation Extent - Key Considerations



水流水質 Water Flow & Water Quality

- 引入「Y形」水道，水道能保持鄰近水域的水流適度流動，有效應對填海對水質和生態造成的影響
Provide Y-shape channel to effectively cope with the impact of reclamation on water quality and ecology by maintaining sufficient water flow velocity in the waters nearby

生態 Ecology

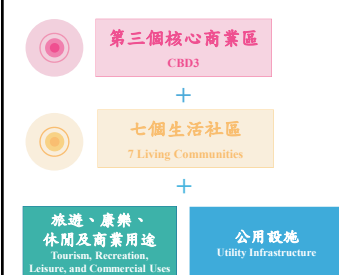
- 避免直接影響鄰近島嶼沿岸的珊瑚礁群落及白腹海鵰
Avoid direct impact on coral communities along the shoreline of nearby islands and White bellied Sea Eagles
- 中部水域並非海洋哺乳動物的重要生境
Central Waters is not an important habitat for marine mammals

填海範圍 - 其他考慮 Reclamation Extent - Other Considerations



- 在較淺水的水域進行填海
Reclamation in shallower waters
- 減低對現時航道及錨區的影響
Minimise impacts on the existing fairways and anchorage areas
- 水道的設計配合盛行風向，減低城市熱島效應
Design of water channels aligned with the prevailing wind direction to reduce the urban heat island effect

概括土地用途概念 Broad Land Use Concepts



概括土地用途概念 Broad Land Use Concepts 集工作、居住及休閒娛樂的第三個核心商業區 Work-live-play CBD3



將提供約400萬平方米商業樓面，主要供金融、貿易及專業服務產業使用
To provide about 4 million m² commercial floor space for use mainly by financial, trading and professional service sectors

住宅發展 Residential Development



休閒康樂設施及海濱長廊 Leisure and Recreation Facilities with Waterfront Promenade



文化娛樂設施 Cultural and Entertainment Facilities



概括土地用途概念 Broad Land Use Concepts 七個以15分鐘生活圈概念進行規劃的宜居生活社區 7 liveable living communities planned with 15-minute neighbourhood concept



- 每個社區約80-100公頃
Each community is about 80-100 ha
- 15分鐘內能到各種生活基本設施
Basic daily needs can be met within 15 minutes
- 共提供約100萬平方米商業樓面
To provide about 1 million m² commercial floor space



概括土地用途概念 Broad Land Use Concepts 一個藍綠網絡，推廣健康生活和生物多樣性 A blue-green network to promote healthy living and biodiversity

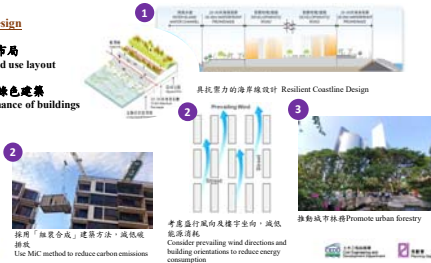


概括土地用途概念 Broad Land Use Concepts

碳中和的典範 - 智慧、環保及具抗禦力的城市策略 Carbon-neutral exemplar - Smart, Green and Resilient City Strategy

a. 可持續規劃及城市設計 Sustainable Planning and Urban Design

- 1 規劃便捷及具抗禦力的用途布局
Plan convenient and resilient land use layout
- 2 提升建築的環境表現及鼓勵綠色建築
Enhance environmental performance of buildings and encourage green buildings
- 3 推動城市綠蔭
Promote urban forestry

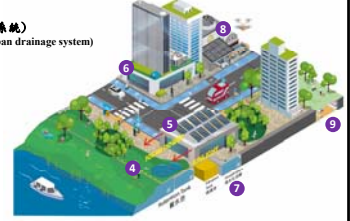


概括土地用途概念 Broad Land Use Concepts

碳中和的典範 - 智慧、環保及具抗禦力的城市策略 Carbon-neutral exemplar - Smart, Green and Resilient City Strategy

b. 綜合智慧、環保及具抗禦力基礎系統 Integrated SGR Infrastructure System

- 4 採用「海綿城市」設計(包括可持續的城市排水系統)
Adopt "Sponge City" design (including sustainable urban drainage system)
- 5 使用再生能源
Use renewable energy
- 6 採用區域供冷系統
Adopt district cooling system
- 7 興建海水淡化廠
Construct desalination plant
- 8 設置廚餘與污泥共厭氧消化設施
Construct food waste/sewage sludge anaerobic co-digestion facilities
- 9 鋪設公用設施共同溝
Construct common utility tunnel



概括土地用途概念 Broad Land Use Concepts

碳中和的典範 - 智慧、環保及具抗禦力的城市策略 Carbon-neutral exemplar - Smart, Green and Resilient City Strategy

c. 智慧出行 Smart Mobility

- 10 規劃健全的行人及單車徑網絡
Plan comprehensive pedestrian and cycle network
- 11 提供電動車及其他新能源汽車的支持設施
Provide supporting facilities for electric and other new energy vehicles



完成後的主要發展參數

Major Development Parameters upon full development

人口及就業職位 Population and Employment	500 000 - 550 000 (人口 population) 270 000 (就業職位 employment) 200 000 就業職位將設於 CBD3 200 000 employment will be in CBD3
住宅單位 No. of Residential Flats	190 000 - 210 000 採用《香港2030+》提供居住空間10%-20%的建議 Adopt the 10-20% home-space enhancement recommended under Hong Kong 2030+
公私營房屋比例 Public and Private Housing Ratio	70:30
最高住宅用地比率 Max Domestic Plot Ratio	6.5 (生活社區 living communities) 7.5 (核心商業區 CBD)
最高非住宅用地比率 Max Non-domestic Plot Ratio	15
休憩設施及社區設施土地與人口比例 Ratios of land for open space and land for GFC facilities	每人不少於3.5平方米 No less than 3.5 m ² per person (香港2030+) 的建議 Recommendation of Hong Kong 2030+

土地用途目標 Land Use Target



策略性運輸基建 - 港島西至大嶼山東北連接路

Strategic Transport Infrastructure - Hong Kong Island West - Northeast Lantau Link (HKIWL - NEL Link)



- 全長約13公里
About 13 km long
- 無需經九龍來往香港島和新界西北
Road connecting Hong Kong Island and the Northwest New Territories without passing Kowloon
- 第四條過海隧道
The fourth harbour crossing
- 往西連通香港國際機場、珠海和澳門，往北連通北部都會區、前海和深圳，往東連通九龍西，往南連通港島西和中環
Linking Hong Kong International Airport, Zhuhai and Macau to the west, Qianhai, Shenzhen and Northern Metropolis to the north, West Kowloon to the east and Hong Kong Island West and Central to the south

策略性運輸基建 – 港島西至大嶼山東北連接路

Strategic Transport Infrastructure – Hong Kong Island West – Northeast Lantau Link (HKIW – NEL Link)



- 於近竹篙灣的位置連接北大嶼山公路
Connect North Lantau Highway near Penny's Bay
- 於C島設置人工島的登陸點
Land KYCAI on Island C
- 於港島西接駁四號幹線
Connect Route 4 at Hong Kong Island West

策略性運輸基建 – 港島西至洪水橋鐵路

Strategic Transport Infrastructure – Hong Kong Island West – Hung Shui Kiu Rail Link (HKIW – HSK Rail Link)



- 接駁至規劃中的港深西部鐵路（洪水橋至前海）通往深圳
Connect with the planned Hong Kong – Shenzhen Western Rail Link (Hung Shui Kiu – Qianhai) to Shenzhen
- 全長約30公里
About 30 km long
- 接駁三條現有鐵路線，包括港島線、東涌線以及屯馬線
To interchange with three existing railways including Island Line, Tung Chung Line and Tuen Ma Line
- 環保集體運輸系統連接三個人工島
Green Mass Transit System link up the three artificial islands

策略性運輸基建 – 港島西至洪水橋鐵路

Strategic Transport Infrastructure – Hong Kong Island West – Hung Shui Kiu Rail Link (HKIW – HSK Rail Link)



- 欣澳填海區及C島將設置車廠
Depots will be provided at the Sunny Bay reclamation area and Island C

2019粗略價格計算

Indicative Figures Released in 2019

交椅洲人工島填海和基建連同策略性運輸基建參照同類工程的造價，粗略推算為5,000億元(按2018年9月價格計算)

By making reference to construction cost of similar works, the ballpark construction cost estimate of the KYCAI reclamation and the associated infrastructure works together with the preliminary proposal of strategic transportation infrastructure is in the order of \$500B (in September 2018 price)

按香港測量師學會2019年2月的估算，賣地收入約為9,740至11,430億元

The land sales revenue is about \$974 billion to \$1,143 billion according to the estimate of the Hong Kong Institute of Surveyors in February 2019

土地收益高於建造成本

The land sale revenue is higher than the construction cost.

財務分析 Financial Analysis

土地收益
Land sale revenue

約7,500億元(參考了至2022年11月的土地和物業成交價格，再引入較保守的市況假設)
About \$750 billion (based on the transaction price of land and properties up to November 2022 and then introduce more conservative assumptions)

建造成本
Construction cost

約5,800億元(按2022年第二季的項目總工程造價粗略推算)(按2018年9月價格推算的5,000億元，純以土木工程相關指數調整)
About \$580 billion (Rough estimate of the total construction cost of the project in the second quarter of 2022)
(Based on \$500 billion previously calculated on the September 2018 price and adjusted solely based on civil engineering related indexes)

相關經濟活動帶來的增加值
Value added generate from the associated economic activities

每年約2,000億元
(佔本地生產總值約7%)
Around \$200 billion each year
(amounting to about 7% of the Gross Domestic Product)

財務分析 Financial Analysis

- 交椅洲人工島項目的工程將由2025年年底起跨越20年，粗略而言，假設工程量平均分佈，項目的每年平均開支約300億元。
The KYCAI development will span 20 years from end 2025. Roughly speaking, the ballpark estimate on the average annual expenditure will be about \$30 billion assuming the construction volume is evenly spread over the years.

- 政府早前已表示基本工程開支的中期預測每年超過1,000億元，此等數額的開支(再加入此項目的現金流)約佔本地生產總值的4%。作為參考，90年代的香港機場核心計劃高峰時期政府基本工程開支約佔本地生產總值的6%。

The Government has stated earlier that the medium-term forecast of capital works expenditure will exceed 100 billion per year. This expenditure (plus the cash flow of this project) amounts to about 4% of GDP. For reference, at the peak of the Hong Kong Airport Core Program in the 1990s, government spending on capital works accounted for about 6% of GDP.

財務分析 Financial Analysis

- 既然整項發展屬於有經濟效益的長遠投資，我們認為無須純倚賴公共開支推展項目。除了以基本工程儲備基金支付外，我們也可考慮加入一個或多個融資方法，以便適度運用市場力量。

Since the entire development is a long-term investment with economic benefits, we consider that it is not necessary to rely solely on public expenditure to take forward the project. Apart from funding using Capital Works Reserve Fund, we have considered introducing one or more of the financing options to make appropriate use of market forces

- 現時工程項目仍在前期規劃階段，正進行生態環境調研、地質勘測等工作，我們要在具體設計工作完成後，才有基礎按更詳細的工程設計提出如何分階段推展及作出造價預算。我們亦會在本研究進一步分析這些融資選項的可行性。

The project is still at the preliminary planning stage by which the EIA, ground investigation etc. are in progress. Not until the overall design work is completed, we will have the basis to develop the phased implementation of works and provide a cost estimate with reference to a more detailed engineering design. We will further investigate the feasibility of these financing options in the Study

香港房屋委員會
Hong Kong Housing Authority

土地發展局
Land Development Corporation

香港房屋協會
Hong Kong Housing Society

未來路向 Way Forward

- 我們會在公眾參與活動聽取公眾意見，然後進一步深化初步建議。
With the views gathered in the public engagement, we will further develop the preliminary proposals.

- 我們的目標是在2023年開展環境影響評估的法定程序，並在2024年年初展開詳細工程設計及土地勘測申請撥款。

We aim to commence the statutory process for environmental impact assessment in 2023 and apply for funding for detailed design and ground investigation in early 2024.

- 待2024年下半年完成《前濱及海床(填海工程)條例》的法定程序以及在2025年年中前完成詳細設計後，我們的目標在2025年下半年為填海工程申請撥款，並在同年底啟動填海工程。如一切順利，首批建成的住宅發展最早可於2033年供居民入伙。

After the completion of the statutory procedures under the Foreshore and Sea-bed (Reclamations) Ordinance in the second half of 2024 and the completion of the detailed design before mid-2025, we target to apply for funding for the reclamation works in the second half of 2025 and commence reclamation works at the end of the same year. Barring unforeseen circumstances, the first batch of residential development for population intake will be in 2033 at the earliest.

香港房屋委員會
Hong Kong Housing Authority

土地發展局
Land Development Corporation

香港房屋協會
Hong Kong Housing Society

完
End

香港房屋委員會
Hong Kong Housing Authority

土地發展局
Land Development Corporation

香港房屋協會
Hong Kong Housing Society



六年來，青年夢工場在地區協助

55 隊青年地區組織成立



青年夢工匠在地區推動社區不同議題發展



社交媒體平台經營



增加公眾對單位的認識
及推動青年工作發展

發佈地區新聞 / 資訊



增加青年對屯門地區的
認識及歸屬感

傳訊刊物製作



最後的成果展－
桑梓樹下的約



地區及業界發展 -



2022-2023年度
獲不同地區及業界機構邀請，進行15場青年及社區工作機構分享。



獲香港社會服務聯會邀請擔任社聯75周年社聯會議暨香港社會服務巡禮分享講者，與全港不同服務機構分享合作到共創的經驗。

海外交流團

...為培育一批具創意及企業家精神的青少年領袖，約25名表現傑出的青少年領袖將有機會在第四年參與海外交流計劃，讓他們更深入了解社會創新的概念，包括其發展、相關經驗，以及如何在香港應用。仁愛堂將會研究與英國相關機構舉辦海外交流計劃的可行性，以了解他們在社會創新方面的成功經驗，並會就安排敲定細節。

<財務委員會討論文件>

因疫情原因，海外交流團安排要取消

申請海外交流團預算轉變用途的原因

原因1：讓青年參與社區的手法能夠在地區青年機構間推動，促成更緊密青年服務的協作。

原因2：將資源轉化為對地區疫情有幫助的計劃，讓青年能夠發揮所長，貢獻社區。

方案3：讓青年夢工匠社群能夠有實體退修機會，梳理自身參與社區經驗。

上年度申請海外交流團預算轉變用途：



方案1：深化「教練及師友計劃」

將相關支出轉作服務，優化地區師友計劃安排，加強支援地區青年機構同工組織青年參與社會創新服務。

方案2：夢工匠團隊社區疫情提案

按地區疫情狀況，善用團隊社區影響力及行動力，推行相關支援基層疫情需要服務，回應屯門社區狀況。

方案3：青年夢工匠社創交流營

舉辦交流營，讓夢工匠團隊成員獲得學習及整理社創經驗的機會，凝聚夢工匠社群，增加日後地區服務的持續性。

深化「教練及師友計劃」

深化「教練及師友計劃」

「教練及師友計劃」結連八間地區青年單位共同推動青年推行社區計劃，九個計劃回應不同屯門地區持分者需要，同時見證青年成長及機構間協作精神。



	預計	實際
服務人數：	280	607
服務人次：	680	1013
服務時數：	208	360.5

**產出計劃截至2023年2月，仍有「教練及師友」服務3隊隊伍正進行文件審核中，故相關數字並未計算在其中。

夢工匠團隊社區疫情提案

深化「教練及師友計劃」

社區疫情提案讓青年夢工匠計劃團隊能夠發揮所長，設計及推行回應屯門社區疫情需要的方案。本次計劃共有九隊夢工匠團隊申請及推行服務。



	預計	實際
服務人數：	1500	1171
服務人次：	1500	1064
服務時數：	150	101

**產出計劃截至2023年2月，夢工匠社區疫情提案仍有4隊隊伍正進行文件審核中，故相關數字並未計算在其中。

青年夢工匠社創交流營

「青年夢工匠社創交流營」亦讓夢工匠成員能夠藉此整理社會創新經歷，凝聚更緊密的青年社創社群，為日後協作及單位延續服務提供有用的意見及支持



	預計	實際
服務人數：	40	50
服務人次：	/	148
服務時數：	40	49

青年夢工匠社創交流營

2022-2023年度服務數字

服務範圍	服務時數	全年目標服務時數	服務人次	全年目標服務人次
培養青少年能力、企業家精神、社會創新及可持續發展精神訓練及工作坊 主理講座 社區考察團 企業計劃書	137.5	100	1253	800
為青少年設立教練及師友計劃，並與區內組織及學校建立社會網絡，以加強支援屯門區內青少年發展 師友配對 師友活動	739	150	3605	1 200
籌辦社會創新項目以應對社會議題，並舉辦相關訓練、課程及工作坊以掌握地區機遇	643.5	100	2725	800
社區參與活動 年終成果展	8	8	1248	350
新增服務項目 深化「教練及師友計劃」 夢工匠社區支援案 青年夢工匠社創交流營	510.5	398	2225	2 220
合共：	2 038.5	756	11 056	5 370

六年服務協議產出順利完成

服務範圍	總服務時數	六年目標服務時數	總服務人次	六年目標服務人次
培養青少年能力、企業家精神、社會創新及可持續發展精神訓練及工作坊 主理講座 社區考察團 企業計劃書	2 261	1 200	14 800	12 700
為青少年設立「教練及師友計劃」，並與區內組織及學校建立社會網絡，以加強支援屯門區內青少年發展 師友配對 師友活動	8618.5	3 600	30 003	19 800
籌辦社會創新項目以應對社會議題，並舉辦相關訓練、課程及工作坊以掌握地區機遇	4 979	1 000	26 761	9 700
社區參與活動 「教練及師友計劃」- 社區服務 年終成果展	323	/	10 081	2 100
新增服務項目 深化「教練及師友計劃」 夢工匠社區支援案 青年夢工匠社創交流營	510.5	398	2225	2 220
合共：	16 692	6 198	83 870	46 520
青年社創團隊資助數目：			總成立團隊數目： 55	六年目標團隊數目： 48

青年夢工場日後發展



衷心感謝
各位這六
年的支持
及協助