

房屋署

元朗區 2012-2013 屋邨管理工作大綱

目的

本文件旨在闡述房屋署元朗區屋邨2012至2013年度的工作計劃重點以供各議員參閱，並提供寶貴意見。

(一) 提供優質居所

1) 制定全年各屋邨的保養維修及環境改善項目

- 繼續有系統地進行各項工程，保持屋邨樓宇質素及改善居住環境：
- 2012/13 年度主要工程項目：

工程項目	屋邨
1. 全邨粉飾工程	天恆邨、天澤邨
2. 興建有蓋行人通道	天瑞(一)邨、天瑞(二)邨、天悅邨、 天恩邨
3. 加裝升降機	天華邨
4. 提升閉路電視保安系統	水邊圍邨、天逸邨
5. 升降機更新工程	水邊圍邨
6. 食水喉管更換工程	水邊圍邨
7. 更換大廈內之公眾照明燈具並採用節能電子鎮流器	天瑞(一)邨、天瑞(二)邨、 天耀(一)邨、天耀(二)邨、水邊圍邨

2) 繼續推行「日常家居維修服務」

- 元朗區所有屋邨繼續推行「日常家居維修服務」，以便迅速回應居民所提出的室內維修要求。

3) 改善公共屋邨的無障礙設施

- 按「設計手冊：暢通無阻的通道 2008」所訂的標準，在元朗各屋邨進行改善工程，預計於今年中完成。改善項目包括建造可供輪椅使用的斜道、在樓梯平台及樓梯最高和最低兩級鋪設觸覺警示帶、安裝扶手和裝設適當的渠蓋，為居民提供暢通易達和無障礙的居住環境。

4) 改善現有屋邨的環保水平

- 為進一步推動環保意識，房屋署由 2011 年 9 月至 2013 年 5 月分三個階段就所有公共屋邨物業管理服務（包括清潔、保安、園藝及辦公室管理）申請 ISO 14001 環境管理體系認證。透過推行環境管理優化措施，可減少廢物及加強對環境的保護。現時元朗區天恒邨、天悅邨、天恩邨、天瑞邨、天晴邨、天逸邨、天華邨、天耀邨、天慈邨及水邊圍邨已進行有關計劃，而天澤邨將於 2012 年 9 月開始推行。

(二) 促進可持續生活

1) 加強社區聯繫

- 繼續在屋邨推行邨管諮委會夥拍非政府機構的優化安排，舉辦各類型適合區內需要的活動，為居民提供更多元化的社會服務，從而促進社區和諧與鄰里共融。
- 所有邨管諮委會繼續透過夥拍活動的安排，協助非政府機構每年最少安排一次長者外展服務，提升區內人士對長者的關注和愛護。
- 繼續加強與政府機構、志願團體、邨管諮委會和其他持份者的伙伴合作關係，更有效率地幫助有需要的居民。

2) 關顧租戶的需要

- 就財政司司長於今年 2 月公布財政預算案時提出的差餉寬免措施，房委會已由 2012 年 4 月開始，分期將 2012/13 年度的差餉寬免額，轉歸公屋住宅租戶以及非住宅樓宇租戶。至於政府會為繳交一般租金的公屋租戶及暫准租用證持有人代繳兩個月租金方面，立法會財務委員會已批准有關撥款，代繳兩個月公屋租金會在七、八月實施。同時，資助房屋小組委員會通過於本年 9 月將公屋租金上調 10%，但租戶於 9 月份可獲得一個月的租金寬免。
- 繼續透過租金援助計劃，以寬減租金的方式，援助有暫時經濟困難的

租住房屋及中轉房屋住戶。

- 加緊及經常與慣性欠租的困難戶保持聯絡，協助有需要者申請租援或轉介社會福利署尋求協助，以改善其經濟狀況。

3) 持續推行促進家庭和諧共融的優化房屋政策

- 繼續推行多項促進家庭和諧共融的優化房屋政策，包括「天倫樂加戶計劃」、「天倫樂合戶計劃」及「天倫樂調遷計劃」，以鼓勵家庭成員互相扶持及關懷長者，促進家庭凝聚。
- 目的是加強公共屋邨以家庭為核心的支援網絡，促進公屋住戶家庭和諧共融。

4) 加強樹木管理工作及綠化措施

- 制訂更完善的樹木管理計劃，包括已建立一個樹木資料庫及每年制定一份樹木風險評估報告，並在風雨季來臨之前採取適當的防範措施，以加強保育和保護屋邨內的樹木。
- 繼續邀請邨管諮委會委員及居民成為屋邨樹木大使，透過社區監察協助進行樹木風險管理，並為他們開辦培訓班。
- 加強屋邨綠化工作，因應各屋邨的情況加種植物和花卉，及在邨內進行園景改善工程，為居民提供一個優美及綠化的環境。

5) 加強屋邨清潔工作

- 防範流感的傳播，房屋署會繼續加強公共屋邨環境衛生的工作。
- 督促清潔承辦商加強滅鼠滅蚊活動、清除積水，減低疾病爆發的風險。
- 繼續透過屋邨辦事處與邨管諮委會、互委會及志願團體舉辦各種宣傳及推廣活動，例如：「清洗太平地」、「公共屋邨歲晚大掃除」及「嘉年華會」，提醒住戶保持良好的個人和環境衛生習慣及提高住戶對保持屋邨及家居清潔的意識。

6) 繼續推行「屋邨管理扣分制」

- 繼續推行屋邨管理扣分制，加強巡查屋邨的公眾地方，對居民在公眾地方胡亂拋棄垃圾及將雜物阻塞走廊的不當行為採取執法行動，及提醒居民保持家居及屋邨環境清潔。
- 繼續嚴厲打擊屋邨內高空擲物情況及加緊執行在公屋暫准飼養狗隻的規定。

- 加強宣傳及教育工作，透過屋邨通訊及舉辦嘉年華會提醒居民不要作出違規行爲。

(三) 充分和合理運用公共資源

1) 繼續推行「公屋住戶紓緩擠迫調遷計劃」和「改善居住空間調遷計劃」

- 繼續推行兩輪「公屋住戶紓緩擠迫調遷計劃」和一輪「改善居住空間調遷計劃」，為現居租戶提供調遷機會。
- 居住密度平均每人少於 5.5 平方米室內樓面面積的公屋租戶，可透過「公屋住戶紓緩擠迫調遷計劃」，申請調遷到較大單位。
- 居住密度平均每人少於 7 平方米室內樓面面積的公屋租戶，可透過「改善居住空間調遷計劃」，申請調遷到較大單位。

2) 繼續執行「公屋住戶資助政策」和「維護公屋資源的合理分配政策」

- 房委會實施「公屋住戶資助政策」，旨在減少對那些入住公屋後，經濟條件有相當改善的住戶的房屋資助。公屋住戶如在公屋住滿十年或以上，或根據各項租務政策而須通過「入息及資產審查」的家庭，便須每兩年申報家庭入息一次。不申報入息或家庭總收入超逾有關的資助入息限額的住戶，須按有關資助入息限額規定繳交雙倍或倍半淨額租金另加差餉。
- 根據「維護公屋資源的合理分配政策」，正繳交雙倍租金的公屋住戶，須在下一輪的申報家庭入息時同時申報資產。放棄申報或未能通過資產審查的住戶，便須遷出所住的公屋單位。
- 房屋署會審查所有入息及資產申報，找出可疑個案作深入調查，及主動嚴查可疑和隨機抽選的個案。

3) 繼續加強打擊濫用公屋資源

- 公屋是社會寶貴的資源，房屋署一直竭力維護公屋資源的公平善用，打擊濫用公屋。如公屋租戶被證實濫用公屋，除會被終止租約外，更可能會被檢控。
- 在日常的屋邨管理工作中，職員通過兩年一度的家訪調查，偵察濫用公屋個案。

- 「善用公屋資源分組」會深入調查隨機抽選和涉嫌濫用公屋的個案，確保公屋資源得以善用。
- 不時舉辦宣傳和教育活動，例如舉辦巡迴展覽、嘉年華會及透過電台廣播，廣泛宣揚善用公屋資源的訊息，提高公眾對打擊濫用公屋的意識。
- 派遞宣傳資料及「舉報濫用公屋郵柬」給所有公屋租戶，以鼓勵住戶舉報涉嫌濫用公屋情況。

房屋署

2012 年 6 月