

**元朗區議會社區事務委員會**

**2021 年第一次會議記錄**

日 期：2021 年 12 月 7 日（星期二）

時 間：上午 10 時正至上午 11 時 30 分

地 點：元朗橋樂坊 2 號元朗政府合署 13 樓元朗區議會會議廳

出席者

主 席：文美桂議員

委 員：程振明議員

黎永添議員

文富穩議員, BBS

沈豪傑議員, BBS, JP

鄧志強議員

鄧瑞民議員

鄧鎔耀議員

出席時間

會議開始

會議開始

會議開始

會議開始

會議開始

會議開始

會議開始

會議開始

離席時間

會議結束

會議結束

會議結束

會議結束

會議結束

會議結束

會議結束

會議結束

秘 書：林家俊先生 元朗民政事務處行政主任（區議會）6

列席者

柯麗琴女士

元朗民政事務處高級聯絡主任（3）

楊碧鳳女士

社會福利署元朗區助理福利專員 1

劉鴻燕女士

香港警務處元朗警區警民關係主任

郭文煒先生

香港警務處元朗警區助理警民關係主任（青少年事務）

余小梨女士

教育局高級學校發展主任（元朗）1

蕭綺薇女士

房屋署副房屋事務經理（天恒）(2)

議程第二(1)項

梁偉光先生

水務署高級工程師/新界西區 (3)

黎振鋒先生

水務署工程師/新界西區（客戶服務）視察

劉耀聲先生

市區重建局樓宇復修高級經理

劉俊業先生

市區重建局社區發展助理經理

議程第二(2)項

黃長健先生

屋宇署高級結構工程師/強制驗樓 1-A

顏成茵女士

屋宇署結構工程師/強制驗樓 1-A3

劉耀聲先生

市區重建局樓宇復修高級經理

劉俊業先生

市區重建局社區發展助理經理

## 缺席者

鄧賀年議員, MH (因事請假)

鄧家良議員, MH (因事請假)

鄧勵東議員 (因病請假)

\* \* \* \*

## 歡迎詞

主席歡迎各委員及部門代表出席元朗區議會社區事務委員會（社委會）2021年第一次會議。

2. 主席表示，鄧賀年議員, MH及鄧家良議員, MH因事未能出席是次會議，而鄧勵東議員則因病未能出席是次會議。

## 議程一：通過會議議程

3. 由於委員沒有異議，主席宣布通過是次會議議程。

## 議程二：委員提問

(1) 沈豪傑議員建議討論「協助屋苑業主解決天價集資維修屋苑公共水管滲漏問題」

(社委會文件 2021／第 1 號)

4. 主席請委員參閱第 1 號文件，以及水務署、啟勝管理服務有限公司和錦綉花園物業管理有限公司的書面回覆，並歡迎水務署梁偉光先生及黎振鋒先生出席會議。

5. 有委員表示市區重建局（市建局）的代表將於緊接的議程列席，而由於此項議程亦與市建局的工作相關，故此希望邀請市建局的代表亦於此項議程列席。經主席邀請，市建局劉耀聲先生及劉俊業先生列席會議。

6. 經討論後，委員的意見摘錄如下：

(1) 錦綉花園及加州花園等元朗區內獨立式洋房私人屋苑已落成多年，其地下喉管逐漸老化，故此需要進行維修或更換，相關工程費用由業主分攤，對居住於當區的退休人士及長者等造成沉重負擔，查詢目前政府的各個樓宇維修資助計劃是否涵蓋此類私人屋苑；

(2) 查詢目前的監管程序如何避免樓宇維修工程出現「圍標」的情況；

- (3) 查詢水務署要求屋苑進行喉管維修工程的準則，以及水務署是否有責任為私人屋苑內的公共水管進行維修；
- (4) 錦綉花園物業管理有限公司的書面回覆表示，元朗民政事務處未應允參與錦綉花園的特別工程諮詢委員會，查詢處方就大廈維修工程方面如何協助居民，並要求處方就屋苑維修工程加強與管理公司及居民溝通；
- (5) 不認同水務署「水安全計劃資助計劃」不涵蓋樓高三層或以下樓宇及村屋的做法，表示部分該類型屋苑的喉管維修費用數以億計，可見並非簡易的工程，要求水務署重新檢視有關政策；及
- (6) 由於村屋的業權分散，不少村屋的業主已去世或失去聯絡，部份村屋的喉管更途經其他私人土地，導致徵求土地持有人同意進行水管鋪設、維修或更換工程時往往出現困難，要求水務署加強協調工作，或尋求其他解決辦法。

7. 水務署梁偉光先生的綜合回應如下：

- (1) 水務署透過屋苑總水錶的用水數據與居民水錶所記錄的用水總和作對比，並根據總水錶所紀錄的每日最低晚間流量率去引證失水量，以監察屋苑內的公用水管失水情況。如有需要，署方亦會就屋苑管理處進行「分段測試」、測定漏水準確位置等跟進工作、以及水管維修及更換工程向屋苑管理處提供工程技術上的意見及協助；
- (2) 根據《水務設施條例》，物業管理處都須聘請「指定人士」例如持牌水喉匠進行水管更換工程。受聘請的「指定人士」必須向本署提出申請，在符合《水務設施條例》、《樓宇水管工程技術要求》及水務署各通函內的水務設施規定，並且獲得水務監督的批准後，方可展開水管更換工程。而署方亦會檢驗有關工程，如工程完工後符合本署的規定及提交合格的證明文件包括驗水報告等，本署便會發出表格 WWO46 第五部（即俗稱完工紙）以記錄本署沒有發現該項工程有不合規格之處；
- (3) 一般而然，如屋苑總水錶的用水數據與居民水錶所記錄的用水總和錄得的差異超過兩成，其公共水管失水的情況管已經比較嚴重。而為更有效運用資源，水務署亦會就錄得差異較大的屋苑先作出跟進。署方認為可為公共水管作測漏及維修後評估成效，如水管漏水點眾多或喉管狀況已十分不理想以致維修後失水情況未有改善，屋苑可考慮整段更換，以符合成本效益及徹底解決漏水問題；

- (4) 根據《水務設施條例》，私人屋苑的註冊用戶／代理人須承受責任保管及保養其私人喉管及公共水管，註冊用戶／代理人可按其公契決定分攤相關費用的方式；
- (5) 由於樓高三層或以下樓宇的內部供水系統設計相對簡單，其面對的水安全風險相對較低，故此未有將其納入水務署「水安全計劃資助計劃」的資助範圍。會向署方相關組別反映委員就計劃的意見；及  
(會後備註：水務署推出「水安全計劃資助計劃」冀協助業主及物業管理人實施「建築物水安全計劃」有系統地評估、管理和維修內部供水系統。「建築物水安全計劃」透過風險評估，對內部水管系統有機會受污染的地方制訂及實施控制措施，以減少水質變差的機會。由於樓高三層或以下建築物通常直接由水務署水管經水錶供水，內部供水系統相對簡單，一般沒有設置容易引致水質受污染的裝配如食水貯水箱、水泵、減壓閥等，內部供水系統的水安全風險相對較低。因此水務署經檢討後，「水安全計劃資助計劃」現階段維持不涵蓋樓高三層或以下建築物。這些建築物的用戶可參考水務署的用水小貼士所載的方法以保持其處所的飲用水安全。)

- (6) 大部分鄉村內敷設的喉管屬於私人喉管，喉管的註冊用戶／代理人須承受責任保管及保養其喉管，在遇到有關在他人的私人土地範圍內敷設或維修喉管的糾紛時，相關用戶／代理人可直接與有關土地業權人查詢及進行協商，以取得共識，如協商後認為有必要更改其內部供水系統的敷設方式及走線等，可向署方提出正式申請。根據現行做法，水務署供水喉管只會敷設至政府土地和私人土地的條界。假如有關喉管的問題牽涉樓宇安全或消防供水等緊急情況，水務署會考慮先進行搶修，待工程完成後再根據《水務設施條例》向相關用戶／代理人收取維修費用。

8. 市建局劉耀聲先生的綜合回應如下：

- (1) 市建局「樓宇復修綜合支援計劃」下設有多個貸款及資助計劃協助業主為符合條件的樓宇進行維修工程，其中「有需要人士維修自住物業津貼計劃」及「樓宇安全貸款計劃」適用於錦繡花園及加州花園等獨立式洋房私人屋苑；及
- (2) 就工程招標方面，市建局「招標妥」樓宇復修促進服務為有需要業主提供工程估價及技術意見，同時設有電子招標平台協助屋苑招聘工程顧問及註冊承建商，平台亦提供標書範本供業主參考。

9. 元朗民政事務處柯麗琴女士的綜合回應如下：

- (1) 處方在獲邀時會盡量出席法團及業委會的會議，但由於錦綉花園的特別工程諮詢委員會涉及屋苑的招標工作，故此處方不便介入；及
- (2) 民政事務總署設有大廈管理糾紛顧問小組、大廈管理義務專業調解服務計劃、大廈管理免費法律諮詢服務及解決大廈管理爭議服務，為有需要的業主在大廈管理方面提供支援。

10. 主席總結，要求水務署優化目前有關鄉村喉管維修工程的政策，在有需要時各鄉事委員會亦可提供協助。

(會後備註：秘書處將水務署 2021 年 12 月 29 日的跟進回覆轉交委員參閱。)

---

(2) **沈豪傑議員建議討論「協助屋苑業主解決強制驗窗和驗樓問題」**  
**(社委會文件 2021／第 2 號)**

---

11. 主席請委員參閱第 2 號文件，以及市建局和屋宇署的書面回覆，並歡迎屋宇署黃長健先生及顏成茵女士出席會議。

12. 經討論後，委員的意見摘錄如下：

- (1) 很多位於天水圍的私人樓宇將需要按法例要求安排強制驗窗和驗樓，居民因此需要承擔龐大的工程費用，查詢相關部門如何協助有經濟困難的業主；
- (2) 要求相關部門加強對強制驗窗和驗樓工程的監督工作，避免出現「圍標」的問題；及
- (3) 建議政府為有經濟困難的業主提供強制驗窗和驗樓工程的資助。

13. 市建局劉耀聲先生及劉俊業先生的綜合回應如下：

- (1) 市建局「強制驗樓資助計劃」資助符合條件的樓宇業主有關強制驗樓費用，資助額視乎單位數目而定，由兩萬五千元到十萬元不等；
- (2) 市建局「公用地方維修資助計劃」資助符合條件的樓宇業主有關強制驗樓後有需要進行的維修工程費用；
- (3) 屋宇署「樓宇安全貸款計劃」為有需要的業主提供低息貸款，以進行樓宇安全維修工程，市建局會協助將申請轉交屋宇署審批，

而有經濟困難的業主則可申請市建局「有需要人士維修自住物業津貼計劃」；及

(4) 除了財政及技術支援，市建局亦有定期於社區進行有關樓宇復修的宣傳工作，例如將於 2022 年 2 月於元朗區舉行樓宇復修社區講座，屆時會邀請有興趣的地區人士出席。

14. 屋宇署黃長健先生綜合回應表示，就提供財政支援方面，署方提供「樓宇安全貸款計劃」供有需要的業主申請貸款，以便進行所需的維修及修葺工程，修復或改善其樓宇安全。

(3) 沈豪傑議員建議討論「要求儘快落實博愛醫院和天水圍醫院擴建工程」

(社委會文件 2021／第 3 號)

15. 主席請委員參閱第 3 號文件，以及食物及衛生局（食衛局）與醫院管理局（醫管局）的書面回覆。

16. 經討論後，委員的意見摘錄如下：

(1) 隨著人口老化及元朗多個發展區的落成，區內的醫療需求大幅增加，而目前區內兩所公立醫院的服務並未能滿足與日俱增的醫療需求，政府應儘早就區內的醫療發展作長遠規劃；

(2) 天水圍醫院一直面對病床不足及欠缺專科服務的問題，雖然醫院旁邊有合適的土地作擴建之用，卻仍未訂立擴建的時間表，要求儘快落實有關擴建計劃；

(3) 博愛醫院曾建議於醫院旁邊的明渠上擴建醫院設施，但最終未能落實，隨著元朗南及錦田南的發展，博愛醫院的設施將更難以滿足附近居民的需要，要求儘快探討擴建博愛醫院的方案；及

(4) 由於食衛局及醫管局沒有派代表出席是次會議，故此要求於會後向部門發信轉達委員的意見，並建議於下次會議繼續討論此事項，要求部門代表屆時出席會議。

17. 主席總結，請秘書處向部門發信轉達委員的意見，並決定於下次會議續議此事項，邀請部門代表屆時出席會議。

（會後備註：秘書處於 2021 年 12 月 10 日向食衛局及醫管局發信轉達委員的意見，並將食衛局及醫管局 2021 年 12 月 28 日的跟進回覆轉交委員參閱。）

**(4) 沈豪傑議員建議討論「跟進食衛局於元朗開設地區康健中心事宜」  
(社委會文件 2021／第 4 號)**

---

18. 主席請委員參閱第 4 號文件，以及食衛局的書面回覆。
19. 經討論後，委員的意見摘錄如下：
- (1) 表示地區康健中心有助舒緩醫院面對的醫療壓力，葵青區及深水埗區的康健中心早前已投入運作，有委員曾前往視察，認為服務大致良好；
- (2) 查詢文件中提及預計於 2022 年 7 月底開始營運的元朗康健中心主中心的面積及將會提供的服務；
- (3) 即將開始營運的元朗區康健中心主中心的選址位於天水圍北，並不便於元朗市及鄉村的居民前往，故此建議於元朗市內另外覓地作康健中心用途；及
- (4) 目前元朗區康健中心的選址屬租用物業，長遠而言，應考慮改建區內的政府物業或用地作康健中心的選址，如元朗賽馬會健康院及元朗容鳳書健康中心等。
20. 主席總結，請秘書處向部門發信轉達委員的查詢及意見。

(會後備註：秘書處於 2021 年 12 月 10 日向食衛局發信轉達委員的查詢及意見，並將食衛局 2021 年 12 月 30 日的跟進回覆轉交委員參閱。)

**(5) 沈豪傑議員建議討論「要求房屋署跟進天水圍天晴邨清潔工人與其他屋邨“同工不同酬”問題」  
(社委會文件 2021／第 5 號)**

---

21. 主席請委員參閱第 5 號文件，以及房屋署的書面回覆。
22. 經討論後，委員的意見摘錄如下：
- (1) 由於天晴邨清潔工人的服務合約於政府改革評審標書制度前簽訂，故此其工資未能受惠於新制度而獲得改善，形成天晴邨的清潔工人與鄰近屋邨的清潔工人「同工不同酬」的情況，新舊合約的工資差距達三千元，要求房屋署劃一新舊合約的工資，避免出現不公平現象；
- (2) 理解遵守合約精神的重要性，但署方推行政策時亦應該顧及人情

及道理，以更靈活的措施解決新評審標書制度帶來的新舊合約矛盾，例如可向舊合約的工人發放額外津貼；及

- (3) 要求署方確保天晴邨的清潔工人於現有合約屆滿後不會繼續出現「同工不同酬」的不公平現象。

23. 房屋署蘆綺薇女士的綜合回應如下：

- (1) 房委會基於合約精神，不會提早終止已批出的服務合約，亦不能強制要求承辦商加入新僱傭福利或提高在舊有評審標書評分制度下獲批服務合約中所訂的工資水平。但房委會會向同意以舊有條款批出或續期的合約加入新措施的承辦商提供補貼，讓非技術工人可最早於 2019 年 4 月 1 日享有新措施的福利；
- (2) 天晴邨的服務合約即將屆滿，將來受僱於新服務合約的清潔工人將受惠於改善措施；及
- (3) 備悉委員的意見，會向署方相關部門反映。

24. 主席總結，要求房屋署就有關事宜作妥善跟進。

---

### 議程三：其他事項

25. 餘無別事，會議於上午 11 時 30 分結束。

元朗區議會秘書處

2022 年 1 月