會議記錄於 18.11.2020 獲得通過，無須修訂。

元朗區議會房屋及城鄉規劃和發展委員會
2020 年第四次會議記錄

日期：2020 年 9 月 3 日（星期四）

時間：上午 10 時正至下午 1 時 05 分

地點：元朗橋樂坊二號元朗政府合署十三樓元朗區議會會議廳

<u>出席者</u>	<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
主席： 區國權議員	會議開始	會議結束
副主席： 司徒博文議員	會議開始	會議結束
委員： 陳敬倫議員	會議開始	會議結束
陳樹暉議員	會議開始	會議結束
張智陽議員	上午 10:15	下午 12:50
張秀賢議員	會議開始	會議結束
程振明議員	會議開始	上午 10:35
方浩軒議員	會議開始	會議結束
侯文健議員	會議開始	會議結束
郭文浩議員	上午 11:35	會議結束
黎國泳議員	會議開始	會議結束
黎永添議員	會議開始	上午 10:55
林廷衛議員	會議開始	會議結束
李俊威議員	上午 10:35	會議結束
梁德明議員	會議開始	會議結束
李頌慈議員	上午 10:40	會議結束
麥業成議員	上午 10:15	正午 12:00
文美桂議員	上午 10:20	上午 10:50
巫啟航議員	正午 12:00	會議結束
伍軒宏議員	會議開始	會議結束
伍健偉議員	上午 10:20	會議結束
石景澄議員	會議開始	會議結束
鄧志強議員	會議開始	上午 10:40
鄧家良議員	會議開始	上午 10:45
杜嘉倫議員	會議開始	會議結束
王百羽議員	會議開始	會議結束

黃偉賢議員	上午 10:20	會議結束
王穎思議員	會議開始	下午 12:20
楊家安議員	會議開始	上午 10:50

秘書： 郭浩庭先生 元朗民政事務處行政主任（區議會）1

列席者

禰若翰先生	元朗民政事務處高級聯絡主任（1）
蕭亦豪先生	規劃署高級城市規劃師／元朗西 1
高穎儀女士	元朗地政處高級產業測量師／東
趙子聰先生	康樂及文化事務署元朗區助理康樂事務經理 2
張穎堃女士	食物環境衛生署元朗區衛生督察（潔淨）
鍾麗娟女士	漁農自然護理署一級農林督察
黎慕儀女士	房屋署房屋事務經理（元朗六）
杜繼祖先生	土木工程拓展署工程師／16（西）
康展華議員	
關俊笙議員	

議程第二項

馮家煒先生	渠務署高級工程師／工程管理 4
李志豪先生	渠務署工程師／工程管理 14
劉威先生	博威工程顧問有限公司項目經理
吳靜宜女士	博威工程顧問有限公司項目工程師

議程第四項(1)、(2)及(3)

黎慕儀女士	房屋署房屋事務經理（元朗六）
-------	----------------

議程第四項(4)

高穎儀女士	元朗地政處高級產業測量師／東
梁鴻鏘先生	元朗地政處高級地政主任／土地管制（中）

議程第四項(6)

黎振鋒先生	水務署工程師／新界西區（分配 3）
施宗明先生	渠務署工程師／元朗 1
陳子謙先生	渠務署工程師／元朗 4
關紹堅先生	機電工程署機電工程師／核電及電力供應安全／2
盧子謙先生	通訊事務管理局辦公室首席規管事務經理（市場及競爭 13）

黃雅婷女士 通訊事務管理局辦公室項目經理（市場及競爭 13）

議程第四項(7)

鄧建雄先生 地政總署經理／清拆小組（新發展區組）
蕭亦豪先生 規劃署高級城市規劃師／元朗西 1

議程第四項(8)

吳志鴻先生 房屋署房屋事務經理（元朗一）
黎慕儀女士 房屋署房屋事務經理（元朗六）

議程第四項(11)

高穎儀女士 元朗地政處高級產業測量師／東

缺席者

文富穩議員, BBS
沈豪傑議員, JP (因事請假)
鄧賀年議員 (因事請假)
鄧勵東議員
鄧瑞民議員 (因事請假)
鄧鎔耀議員

* * * * *

歡迎詞

主席歡迎各委員及政府部門代表出席會議，及歡迎康樂及文化事務署代表趙子聰先生暫代林家強先生及漁農自然護理署（漁護署）代表鍾麗絹女士暫代胡疊明先生出席是次會議。主席亦歡迎關俊笙議員及康展華議員列席是次會議。主席建議議程第四項(9)-(10)及(12)-(13)留待下次會議續議。

第一項：

通過房屋及城鄉規劃和發展委員會 2020 年第二次及第三次會議記錄

2. 委員一致通過上述會議記錄。

第二項：

地下污水渠及雨水渠修復工程 - 餘下工程
(房委會文件 2020/第 15 號)

3. 主席歡迎下列部門及機構代表出席會議：

馮家煒先生	渠務署高級工程師／工程管理 4
李志豪先生	渠務署工程師／工程管理 14
劉威先生	博威工程顧問有限公司項目經理
吳靜宜女士	博威工程顧問有限公司項目工程師

4. 主席邀請部門及機構代表簡介文件。

5. 委員發表的意見摘錄如下：

- (1) 有委員支持有關工程，認為舊渠管的耗損情況滋擾居民；
- (2) 表示因元朗部分老化渠管可能已塌陷，查詢會否作事前勘探以確保喉管情況可使用建議的工程方法；
- (3) 查詢工程時間表及更換渠管的優次安排；有委員表示個別街道的渠管情況欠理想，如鳳攸北街及又新街，查詢相關的工程時間；
- (4) 查詢技術問題，如更換渠管的方法及有關方法的應用限制，而需採用傳統挖掘方式；
- (5) 查詢工程細節，如被更換的舊渠管會如何處理、水邊圍一帶工程會否封路；及
- (6) 表示個別地區現時沒有接駁污水渠，如朗晴居、朗怡居一帶，查詢鋪設渠管工程的進度。

6. 渠務署馮家煒先生的綜合回應摘錄如下：

- (1) 表示《提升地下渠道系統管理研究－可行性研究》在 2015 年評估了現有地下渠管塌陷的風險；署方已透過勘测掌握渠管狀況，並按此制定合適的修復安排。在工程進行時，亦會因應實際的情況，適時修改修復安排；

- (2) 表示是項工程包含全港 12 個地區的工程，署方正進行詳細設計及諮詢工作，並積極為是項工程爭取資源分配，以進行招標及聘請承建商；
- (3) 表示因工程時段有彈性，駐地盤工程人員可於工程展開前與區議員及居民商討施工安排，以減低對交通的影響；及
- (4) 表示會將委員就部分地區未有污水渠接駁一事的意見轉交予相關同事回覆。

7. 博威工程顧問有限公司劉威先生的綜合回應摘錄如下：

- (1) 表示工程主要會以原位固化內襯修復技術或內套喉管法進行；施工方法的選用原則是希望盡量減低工程對市民及交通的影響，當中首選原位固化內襯修復技術，惟有關技術並不能應用於排水量較大的渠管；
- (2) 表示如果渠管已完全塌陷，則不可使用原位固化內襯修復技術或內套喉管法修復相關渠管；據之前勘測的結果顯示，工程涉及的渠管可使用上述的方法修復；
- (3) 表示內套喉管法涉及將新的渠管置於舊渠管內逐段進行修復工程；修復後的渠管會較舊渠管小，因新渠管表面較舊渠管光滑，修復工程對排水量的影響屬可接受的範圍；及
- (4) 表示會於水邊圍附近以內套喉管法進行渠管修復工程，有關工程需臨時圍封位於青山公路的相關沙井。

8. 主席總結，請部門及顧問公司聯繫相關區議員商討處理渠管問題。

第三項續議事項：

- (1) 陳樹暉議員、黎國泳議員、梁德明議員、區國權議員及陳敬倫議員建議討論「洪水橋環保運輸系統」
(房委會文件 2020／第 12 號)
-

9. 主席表示，委員已要求運輸署及路政署出席會議參與討論，希望土木工程拓展署協助聯繫。

第四項：委員提問

- (1) 陳樹暉議員、黎國泳議員、區國權議員、陳敬倫議員、梁德明議員、司徒博文議員、陳美蓮議員、張智陽議員、張秀賢議員、方浩軒議員、侯文健議員、何惠彬議員、郭文浩議員、李俊威議員、李頌慈議員、麥業成議員、巫啟航議員、伍軒宏議員、伍健偉議員、石景澄議員、杜嘉倫議員、王百羽議員、黃偉賢議員、王穎思議員、吳玉英議員、林進議員、陳詩雅議員、康展華議員、關俊笙議員、林廷衛議員、鄭俊宇議員、黎寶華議員和李煒鋒議員建議討論「反對公屋加租和要求免租半年」
(房委會文件 2020／第 27 號)
-

10. 主席歡迎下列部門代表出席會議：

黎慕儀女士 房屋署房屋事務經理（元朗六）

11. 委員發表的意見摘錄如下：

- (1) 認為根據 2017 年至 2019 年的經濟數據調整公屋租金並不理想，有關的調整幅度未能反映本年的經濟及社會情況；
- (2) 指出根據現行的公屋租金調整機制而計算的調整幅度，與政府統計處公布的人息中位數數據有差異，脫離社會實際情況，查詢是否有計劃檢討有關機制；有委員建議部門委派職級較高的代表出席會議討論機制；
- (3) 認為《房屋條例》只訂明檢討公屋租金的時限，而政府計算公屋租金的調整百分比屬政府的行政決定，查詢是否可以在不抵觸《房屋條例》的要求下，寬免公屋租金；
- (4) 認為因應租金調整而實施的租金寬免對住戶沒有幫助，而其他租金援助計劃的幫助亦不大，反而會增加行政成本；
- (5) 認為即使有措施抵銷本年度的租金上調，惟如租金基數已上升，當政府不再推行寬免措施時，上調了的租金仍會對公屋住戶造成影響；
- (6) 認為上調公屋租金會令其他私人物業業主跟隨，對社會造成更大影響；及
- (7) 認為應保留租金「封頂」機制。

12. 房屋署黎慕儀女士的綜合回應摘錄如下：

- (1) 指出《房屋條例》第 16A 條訂明現行的公屋租金調整機制，而香港房屋委員會（房委會）必須嚴格根據有關機制調整公屋租金。房委會必須每兩年檢討公屋租金一次及須按該次租金檢討中第一和第二期間收入指數的變動調整公屋租金；而有關的收入指數由政府統計處處長所編製；
- (2) 指出房委會必須根據上述既定機制調整公屋租金，但《房屋條例》第 17 條亦容許房委會在有需要時，按其認為適合的期間，向公屋租戶提供租金寬免；因應當下疫情對整體社會經濟造成衝擊，以至對公屋租戶所帶來的影響，在平衡公屋租戶的負擔能力以及房委會的財務健康和可持續發展，政府在今年六月向房委會資助房屋小組委員會建議為公屋租戶提供兩個月的租金寬免；
- (3) 指出政府因應現時經濟情況，已於今年為公屋租戶代繳兩個月的租金和提供差餉寬免（共相等於約 3.14 個月的租金）；
- (4) 指出在釐定公屋租金水平時，房委會會考慮住戶的收入水平，當中包括工資、股息收入、退休金等，有關收入指數由政府統計處編製；
- (5) 表示於 2018 年曾檢視現行公屋租金調整機制，以及社會上曾提出的其他方案，例如參考通脹、工資指數以及租金與入息比例中位數等去調整公屋租金，結果顯示現行租金調整機制能更有效發揮 2007 年立法時的預期效果，亦令方案更持續及客觀地確保公屋租戶的負擔能力；及
- (6) 指出在現行公屋租金調整機制下，在上調租金時設有 10% 的「封頂」安排，下調租金時則不設下限；按照 2017 年度及 2019 年度的公屋住戶收入計算，2020 年的租金調整幅度為+9.66%；本年度的公屋住戶收入則會計算入下一期的租金檢討。

13. 司徒博文議員提出以下動議，並獲陳敬倫議員、張秀賢議員、方浩軒議員、伍軒宏議員、王百羽議員、石景澄議員、林廷衛議員、康展華議員、王穎思議員、麥業成議員、黎國泳議員、區國權議員、梁德明議員、侯文健議員、陳樹暉議員、杜嘉倫議員及李俊威議員和議，動議全文如下：

「本會促請房委會體察民情，反對公屋加租和要求免租半年，並要求運房局、房屋署助理署長級人員出席區議會解釋公屋租金機制。」

14. 委員以舉手及記名方式表決上述動議，區國權議員、司徒博文議員、陳敬倫議員、陳樹暉議員、張秀賢議員、方浩軒議員、黎國泳議員、林廷衛議員、李俊威議員、梁德明議員、李頌慈議員、麥業成議員、伍軒宏議員、伍健偉議員、石景澄議員、杜嘉倫議員、王百羽議員、黃偉賢議員及王穎思議員表示贊成，沒有議員表示反對或棄權。

15. 主席宣布，表決結果為 19 票贊成、0 票反對及 0 票棄權，動議獲通過。

(會後補註：秘書處已轉發房屋署 9 月 22 日就動議的回覆予委員。)

(2) 黃偉賢議員、麥業成議員、陳美蓮議員、杜嘉倫議員、康展華議員、鄺俊宇議員、王穎思議員、王百羽議員、張秀賢議員、李頌慈議員、伍軒宏議員、張智陽議員、巫啓航議員、陳詩雅議員、司徒博文議員、方浩軒議員、李俊威議員、何惠彬議員、吳玉英議員、石景澄議員、黎寶華議員、黎國泳議員、陳敬倫議員、區國權議員、陳樹暉議員、梁德明議員、林進議員、關俊笙議員、伍健偉議員、侯文健議員、林廷衛議員、李焯鋒議員、郭文浩議員建議討論「要求房屋署改善公共屋邨前線防疫安排」
(房委會文件 2020／第 26 號)

16. 主席歡迎下列部門代表出席會議：

黎慕儀女士 房屋署房屋事務經理 (元朗六)

17. 委員發表的意見摘錄如下：

- (1) 關注清潔員工的裝備，指出部門只提供一般指引，而沒有詳述對裝備規格及數量的要求，造成裝備未能應付日常工作需要的情況，承辦商亦可能會提供不符合規格要求的裝備予清潔員工；建議部門審視承辦商提供的裝備，訂明對規格及數量的要求，及增撥資源予承辦商，以應付因疫情而產生的額外工作負擔；
- (2) 關注部門提供予管理公司的指引及落實安排，表示留意到最近於不同屋邨派發口罩的安排不一，容易造成混亂，亦加重前線員工的負擔；

- (3) 關注部門與承辦商的合約安排，指出現時當有樓宇出現確診個案而需進行清潔時，有部分清潔員工因關注安全問題而拒絕清潔，惟有關行為會被當作曠工；另指出現時的勞工保險不一定保障員工處理疫情的工作，建議檢討員工的合約及工作安排；
- (4) 建議參考食物環境衛生署的安排，將特別工作委派予專責員工進行；又建議加強培訓，加強前線員工的保護意識；
- (5) 關注因通報安排滯後而令清潔員工重覆清洗同一確診單位的情況；及
- (6) 建議部門委派職級較高的代表出席會議，希望能更充分回應有關元朗區的整體情況。

18. 房屋署黎慕儀女士的綜合回應摘錄如下：

- (1) 指出已根據衛生署衛生防護中心擬訂的《預防 2019 冠狀病毒病給工作場所的健康指引》，要求承辦商提供合適及足夠的裝備予清潔員工。房委會轄下各辦事處職員會密切監督承辦商的表現，如發現有任何違規，會向承辦商提出警告及要求即時糾正；
- (2) 表示房委會已由本年二月開始，透過屋邨辦事處／物業服務辦事處派發口罩予清潔員工使用；現時承辦商的資源較足夠，清潔員工可因應工作需要替換口罩；
- (3) 指出根據房委會的外判服務合約條款，外判服務承辦商必須為所有員工購買保險，讓員工得到法定的勞工保障；表示會就委員所指清潔員工因關注安全問題而拒絕清潔的情況向總部反映；及
- (4) 表示現時每月都有為清潔員工舉辦培訓，以教授相關衛生知識及加強保護意識。

19. 主席總結，部門制訂的裝備指引不清，亦欠缺日常監管，又請部門將員工保障不足的情況向總部反映。

(3) 康展華議員、杜嘉倫議員、黃偉賢議員、郭文浩議員及關俊笙議員建議討論「屋邨管理諮詢委員會」
(房委會文件 2020／第 26 號)

20. 主席歡迎下列部門代表出席會議：

黎慕儀女士 房屋署房屋事務經理（元朗六）

21. 委員發表的意見摘錄如下：

- (1) 認為部門的回覆未能反映現實情況，指出屋邨管理諮詢委員會（邨管諮委會）會議並非公開，居民無從得知討論議題，無法反映意見，只能從屋邨告示牌或會議記錄中得悉會議決定；建議加強會議的透明度，例如邀請互助委員會（互委會）成員參與會議；
- (2) 質疑邨管諮委會的代表性，認為選舉委員的過程並不嚴謹，建議應舉行正式選舉讓居民投票；
- (3) 認為邨管諮委會的成立目的是討論邨中事務，關乎居民利益，應容許旁聽；有委員表示曾有指引指出邨管諮委會可因應會議場地大小容許居民旁聽，惟現時部門認為邨管諮委會以閉門會議進行及不公開予居民／公眾人士列席會議的安排合適，查詢有關指引於何時修訂；
- (4) 查詢是否有指引指明會議文件屬機密文件，不得公開；有委員認為邨管諮委會會議的保密程度與其性質不相稱，又認為運用公帑的方式應公開予居民知悉；
- (5) 查詢因議員助理不屬於邨管諮委會的委員，若代為列席會議是否不受相關保密規定約束；及
- (6) 建議部門委派職級較高的代表出席會議，希望能更充分回應有關元朗區的整體情況。

22. 房屋署黎慕儀女士的綜合回應摘錄如下：

- (1) 指出邨管諮委會大多數委員均是在各區民政事務處（民政處）協助下，由該邨各座居民投票選出的互委會主席／主要幹事成員並獲各座互委會提名出任，認為委員組成具代表性；

- (2) 表示為尊重各邨管諮委會委員在會議上能夠坦率討論，並秉承過往讓委員能夠坦誠及自然流暢地向署方提供意見，繼續維持和諧共同及暢所欲言的討論文化，邨管諮委會均以閉門會議進行，即不會公開給居民／公眾人士列席會議；若有意見不一致的情況，則會以投票方式決定，而投票結果會通知居民；
- (3) 表示已定期透過「屋邨通訊」簡報邨管諮委會會議的重要事項及內容，以讓該邨住戶知悉相關邨管諮委會的工作摘要及該屋邨進行的管理工作；
- (4) 指出邨管諮委會《委員手冊》內委員會會議常規第 4.4 項清楚列明，任何委員或任何應邀出席會議的人士，均不得公開他作為委員或應邀出席該會議的人士而獲悉的文件內容，亦不得公開邨管諮委會閉門會議所討論的任何事項；
- (5) 舉例指若有議員未能出席會議，其助理可代為列席；代為列席的助理亦應遵守相關保密規定；及
- (6) 指出房委會每年會撥出款項予邨管諮委會安排推行改善工程、進行維修項目及舉辦活動，並收集邨管諮委會就推行項目的意見。

23. 主席總結，委員不滿房屋署的回覆，認為因邨管諮委會討論的是公共事務，所以應提高會議透明度及改善選舉方法，希望部門改善。主席表示於下次會議續議是項議題，希望部門可委派職級較高的代表出席。

**(4) 杜嘉倫議員建議討論「要求增加路旁展示非商業宣傳品位置數目」
(房委會文件 2020／第 17 號)**

24. 主席歡迎下列部門代表出席會議：

高穎儀女士	元朗地政處高級產業測量師／東
梁鴻鏘先生	元朗地政處高級地政主任／土地管制（中）

[會議暫由副主席主持]

25. 委員發表的意見摘錄如下：

- (1) 認為整體而言可供區議員選擇的指定展示點不足，又建議增加區議員指定展示點配額，尤其鄉郊選區面積較大，惟卻與市區選區的配額一樣，認為需增配額以加強宣傳覆蓋，又建議按選區面積制定配額；
- (2) 表示每名立法會議員有 50 個指定展示點配額，但每名區議員卻只有十個，並不足夠；
- (3) 表示區議員已多次向部門要求增加指定展示點配額，惟部門仍未有確實回覆，認為跟進進展並不理想；
- (4) 表示知悉有其他區份的區議員指定展示點配額比元朗區多，及部門沒有就指定展示點位置諮詢區議員，認為安排欠妥善；
- (5) 表示留意到部分指定展示點位置並沒有開放予區議員選擇，惟認為區議員與市民有較緊密的接觸，建議部門優先讓區議員選擇指定展示點；有委員表示，理解現時當區區議員應可優先選擇指定展示點；
- (6) 認為現時指定展示點的位置不理想，未能達到有效宣傳，建議於主要幹道旁的欄杆加設展示點；
- (7) 建議容許路邊橫額可雙面懸掛；
- (8) 查詢立法會選舉延期後，區議員何時可恢復懸掛橫額；有委員認為需等待全港各區統一處理的方式並不理想；及
- (9) 指出部門表示若區議員需使用立法會議員已獲批准使用的指定展示點，則需等待其任期結束，查詢現時立法會議員的任期是否已屬結束。

26. 元朗地政處梁鴻鏘先生的綜合回應摘錄如下：

- (1) 備悉委員有關增加區議員指定展示點配額的意見，會向發展局／總署反映，並盡快通知委員有關結果；

- (2) 表示若一指定展示點已被其他已獲批准的人士／機構選用，申請人需等待准用期限屆滿，方可選用該指定展示點；若沒有任何人士／機構已獲批准使用該指定展示點，區議員及立法會議員則可優先選擇該指定展示點；區議員若有任何更改指定展示點的要求，可隨時知會處方或顧問公司以作適切的安排；
- (3) 歡迎區議員就其選區內增設指定展示點提出建議，處方會詳細審閱該建議並諮詢路政署、運輸署、警務處等相關政府部門的意見；若該建議符合有關指引而其他部門沒有反對意見，處方會將該建議展示點設為指定展示點，並盡快處理有關更改指定展示點的申請；
- (4) 表示根據有關指引，於同一路旁欄桿兩面懸掛各一幅橫額會作佔用兩個指定展示點計算。若一現有指定展示點的背面並非指定展示點，可按上述增設新展示點的機制處理；及
- (5) 表示早前因籌備立法會選舉而停止橫額懸掛許可，現因應立法會選舉的延期，發展局／總署會待各區地政處與民政處完成指定展示點交接（元朗區的交接已完成）後，訂立統一的安排恢復橫額懸掛許可；處方備悉委員就有關安排的意見，並會向發展局／總署反映。

27. 副主席總結，委員普遍認為區議員指定展示點配額不足，建議可按選區面積增加數量，希望部門可彈性處理委員的要求，並盡快通知區議員有關局方及總署的決定。

[會議由主席主持]

(5) 黎永添議員動議，鄧瑞民議員及鄧鎔耀議員和議，「要求港鐵及相關政府部門交代港深廣高速鐵路香港段暫時佔用土地的復原事宜」
(房委會文件 2020／第 18 號)

28. 主席表示於會議前收到黎永添議員通知，由於政府部門正在跟進高鐵香港段暫佔土地的復原工作，黎議員要求押後討論是項議程。

- (6) 張智陽議員、李頌慈議員、方浩軒議員、李俊威議員、司徒博文議員及梁德明議員建議討論「全面更新元朗區內，尤其是鄉郊地區，公用的老化喉管、電纜及光纖網絡系統」
(房委會文件 2020／第 19 號)
-

29. 主席歡迎下列部門代表出席會議：

黎振鋒先生	水務署工程師／新界西區（分配 3）
施宗明先生	渠務署工程師／元朗 1
陳子謙先生	渠務署工程師／元朗 4
關紹堅先生	機電工程署機電工程師／核電及電力供應安全／2
盧子謙先生	通訊事務管理局辦公室首席規管事務經理（市場及競爭 13）
黃雅婷女士	通訊事務管理局辦公室項目經理（市場及競爭 13）

30. 委員發表的意見摘錄如下：

- (1) 查詢通訊事務管理局辦公室（通訊辦）鋪設光纖至較偏遠鄉郊地區的進度，例如八鄉及屏山北；
- (2) 查詢在現行的擴展光纖網絡至偏遠地區鄉村資助計劃（資助計劃）下，獲選的固定網絡營辦商（固網商）是否仍擁有由政府資助興建的光纖網絡擁有權；
- (3) 表示知悉水務署及渠務署不會負責修理鋪設於私人土地上的喉管，查詢是否有計劃將有關喉管搬遷至政府土地上；
- (4) 表示隨鄉郊地區人口增長，現有的污水渠不敷應用，亦有土地業權人把流經其土地的渠管覆蓋，增加維修難度；
- (5) 查詢機電工程署是否有計劃提供資助予私人公司，用以更新鄉郊地區的電力系統；
- (6) 認為位於鄉郊地區的公用喉管、電纜等公用系統已老化，建議政府從速維修及改善；

- (7) 認為於鄉郊地區鋪設公用系統容易引起糾紛，土地業權人亦不一定同意讓政府部門進行維修，建議盡量使用政府土地鋪設有關設施；明白民政處已多番進行協商工作，惟受影響的土地業權人眾多，協商過程繁複，查詢民政處是否有改善建議；及
- (8) 表示現時有部分喉管於馬路及於行人路下鋪設，認為當需要維修時會影響到道路使用者，情況不理想，建議於路肩下鋪設；又建議於新發展區興建一條地下隧道將所有公用系統鋪設其中，以方便日後維修，並減少對居民的影響。

31. 水務署黎振鋒先生的綜合回應摘錄如下：

- (1) 表示現時於私人土地的公用喉管如有損壞，亦會盡量安排進行緊急維修；若需將有關喉管搬遷至政府土地，需按個別情況與當區居民商討；
- (2) 表示若已鋪設喉管的道路使用情況有變，例如由行人路改作行車路，會要求有關道路改動需同時採取合適的措施，如遷移或降低喉管，以保護現有的喉管；
- (3) 表示在政府土地鋪設新喉管時，會考慮其保養及維修的工程安排，盡量於行人路或路肩下鋪設，以減低將來可能對道路使用者的影響，惟亦需按地底下已有的其他公用設施情況作調整；及
- (4) 表示署方正推行風險為本的水管資產管理策略，以維持供水管網的健康狀況，減少水管爆裂或滲漏的風險。署方根據水管爆裂或滲漏的後果，以及其使用年期、物料、過往爆裂或滲漏記錄、周遭環境等各項因素，評估水管爆裂或滲漏的風險。署方會為高風險的水管優先進行改善工程，包括更換或修復水管，以減少水管爆裂或滲漏風險。在元朗區內，署方現正就位於教育路、馬田路、元朗體育路、豐年路、大道村及牛礮村的水管進行改善工程。署方會密切監察元朗區（包括鄉郊地區）供水管網的健康狀況，並持續進行風險評估，如發現有高風險的水管會即時安排進行改善工程。

32. 渠務署陳子謙先生的綜合回應摘錄如下：

- (1) 表示如當水浸出現並影響到私人土地範圍，渠務署會盡量安排協助進行緊急工作，以紓緩水浸對該範圍的影響；

- (2) 表示就新發展區而言，負責的相關部門會一併審視新發展區對渠務工程的要求，並進行合適的工程配合；署方會密切留意情況以確保渠務工程配合發展需要；及
- (3) 表示在鋪設喉管時，會盡量減低對公眾的影響，惟亦需按地底下已有的其他公用設施情況作調整。

33. 機電工程署關紹堅先生的綜合回應摘錄如下：

- (1) 指出公用電力系統包括供電電纜等設施均屬電力公司所擁有。署方會根據《電力條例》(第 406 章)及其附屬條例就電力供應安全方面監管電力公司，並透過巡查工作以監察電力公司的設施及運作是否符合相關技術及電力安全方面的要求；按照有關條例，署方未能提供資助計劃予電力公司；及
- (2) 表示一直與電力公司作緊密溝通，及了解電力公司亦有與地區人士聯絡，若電力公司設施有老化，或供電情況不勝負荷時，電力公司亦有相關的措施處理。

34. 通訊辦盧子謙先生的綜合回應摘錄如下：

- (1) 表示香港的電訊服務市場已全面開放，固網商可按照其商業考慮及市場策略，自行規劃其寬頻服務網絡覆蓋範圍。然而，為加快固網商在本港的偏遠地區擴展光纖網絡的進度，通訊辦推行資助計劃，透過資助形式鼓勵固網商擴展光纖網絡至位於偏遠地區的鄉村；
- (2) 表示為引入市場競爭，獲資助的固網商須開放獲資助鋪設的網絡設施至少一半的容量予其他固網商免費使用；
- (3) 指出資助計劃涵蓋包括元朗區的 12 條鄉村，獲資助的固網商已就光纖網絡鋪設工程展開工作。通訊辦會積極跟進有關進展，確保工程可按招標文件所訂的期限完成；及
- (4) 表示在資助計劃下，政府以一次性撥款資助固網商鋪設光纖網絡至有關鄉村的村口附近，新建的光纖網絡會由獲資助的固網商所擁有。然而，有關固網商須負責相關光纖網絡的維修事宜及須根據合約條款開放相關網絡設施予其他固網商免費使用。

35. 元朗民政處禰若翰先生的綜合回應摘錄如下：

- (1) 指出根據部門指引，需先得到土地業權人同意，方可進行維修工程；處方會積極尋求有關鄉村的村代表、鄉事委員會及當區區議員協助加強遊說工作，了解土地業權人的困難，並在可行情況下提供協助，以期可讓相關政府部門於該土地上進行維修工作；及
- (2) 表示就改善村內渠務而言，一直與渠務署合作，就每個個案研究可行方案，並與地區人士協商以期盡快推展工程。

36. 主席總結，委員表達在私人土地上進行工程及維修的困難，期望民政處積極協助，並請部門在規劃新發展區時考慮有關問題。

**(7) 司徒博文議員、梁德明議員、方浩軒議員、李俊威議員、李頌慈議員及張智陽議員建議討論「跟進元朗南發展」
(房委會文件 2020／第 20 號)**

37. 主席歡迎下列部門代表出席會議：

鄧建雄先生	地政總署經理／清拆小組（新發展區組）
蕭亦豪先生	規劃署高級城市規劃師／元朗西 1

38. 委員發表的意見摘錄如下：

- (1) 查詢於清拆前登記的約 8 000 個構築物中符合安置資格的數目；
- (2) 認為元朗南發展計劃在未得城市規劃委員會（城規會）的審核下進行凍結登記，與其他新發展區做法不同，有欠理想；
- (3) 查詢是否會有另一輪清拆前登記，及會否於進行資格核實登記前知會當區區議員；查詢若有居民未有進行清拆前登記或資格核實，居民是否仍可於受影響區域居住，及部門會如何處理；
- (4) 查詢如何安置受影響的禽畜戶，認為現時法例規限嚴格，禽畜戶難以覓得其他地方繼續經營；
- (5) 查詢部門曾否接獲禽畜戶的查詢，及就相關事宜的聯絡方法；

- (6) 表示清拆前登記並不包括現有的農戶，查詢會否為農戶進行登記；又要求漁護署協助受影響農戶並向其他部門反映；
- (7) 希望可作特殊復耕的農地提供更多資料，例如土地面積，計劃推展進度等；及
- (8) 建議部門委派職級較高的代表出席會議，期望能更充分回應委員提問。

39. 地政總署鄧建雄先生的綜合回應摘錄如下：

- (1) 表示就元朗南發展計劃的清拆前登記，共登記了約 8 000 個構築物（不計及圍欄和柱杆等物件），以及約 260 個使用構築物的住戶及約 180 個業務經營者。地政總署職員正聯絡在清拆前登記進行期間不在構築物現場的住戶和業務經營者，以記錄有關佔用者資料；
- (2) 表示若一直未能聯絡受影響人士，會透過附近居民或派遞郵件的方式嘗試聯繫；有關受影響人士須提出在清拆前登記時居於有關構築物的證明文件，署方會考慮其是否符合安置或補償安排；
- (3) 知悉擬議發展範圍內有數戶受影響的禽畜戶；及
- (4) 政府會就農戶遷置按現行機制作適當安排。

40. 漁護署鍾麗娟女士表示，漁護署有就飼養禽畜業及農業發牌，並有統計相關業者，可轉達委員提問予相關同事跟進。

41. 司徒博文議員及梁德明議員提出以下動議，並獲方浩軒議員、李俊威議員及區國權議員和議，動議全文如下：

「受元朗南發展計劃的禽畜農場經營者在現存法例《公眾衛生（動物及禽鳥）（禽畜飼養的發牌）規例》（第 139 章 L）和《廢物處置條例》（第 354 章）的限制下，難以覓地重置禽畜農場，在重新申領相關牌照時亦有機會遇上各個部門的重重關卡。

為支持本土農業及禽畜農場的可持續發展，我們動議：

『本會促請主導元朗南發展的發展局牽頭，統籌與禽畜行業及牌照相關的環保署、地政署、規劃署、漁農自然護理署、食物環境衛生署、入境事務處及勞工處等成立跨部門小組，參考特殊復耕計劃的安排，主動為受元朗南發展計劃的禽畜農戶覓地搬遷及做好基建配套，並參考安置棕地作業的多層大廈，放寬牌照規例以協助禽畜農場以更先進及慳地的發展方式，例如垂直式經營禽畜農場以延續本地的禽畜農業。』

42. 委員以舉手及記名方式表決上述動議。區國權議員、司徒博文議員、陳敬倫議員、陳樹暉議員、張智陽議員、張秀賢議員、方浩軒議員、侯文健議員、郭文浩議員、黎國泳議員、林廷衛議員、李俊威議員、梁德明議員、李頌慈議員、巫啟航議員、伍軒宏議員、伍健偉議員、石景澄議員、杜嘉倫議員、王百羽議員及黃偉賢議員表示贊成，沒有議員表示反對或棄權。

43. 主席宣布，表決結果為 21 票贊成、0 票反對及 0 票棄權，動議獲通過。

44. 主席總結，請地政總署及漁護署備悉委員意見，並妥善處理受影響的居民及作業者。主席表示於下次會議續議是項議題。

（會後補註：秘書處已於 9 月 10 日將獲通過的動議發予發展局。）

**(8) 侯文健議員建議討論「天富苑屋苑 20 年樓宇結構安全保證期完結後的安排」
（房委會文件 2020／第 21 號）**

45. 主席歡迎下列部門代表出席會議：

吳志鴻先生	房屋署房屋事務經理（元朗一）
黎慕儀女士	房屋署房屋事務經理（元朗六）

46. 委員發表的意見摘錄如下：

- (1) 認為部門的回覆與事實不符，指稱天富苑有兩幢樓宇有短樁問題，致使需進行加固地基工程；
- (2) 要求部門就其回覆指出「天富苑並沒有出現短樁問題」提供詳細理據，及提供過去部門接獲沉降、裂縫、樓宇結構等問題的個案數目；
- (3) 要求部門澄清天富苑是否從沒出現短樁問題，或曾出現短樁問題而現時已經修復；
- (4) 表示天富苑有個別樓宇出現外牆裂縫，認為屬結構問題；
- (5) 表示知悉天富苑業主立案法團曾去信查詢樓宇結構安全及保證期後的安排，惟房屋署並沒有詳細跟進，建議部門與業主立案法團深入探討有關事宜；
- (6) 認為天水圍有數個屋苑因樓宇結構問題而獲房委會提供二十年結構保證，查詢部門是否有檢測有關屋苑從而確定結構安全；及
- (7) 建議於下次會議續議是項議題。

47. 房屋署吳志鴻先生的綜合回應摘錄如下：

- (1) 表示經諮詢部門工程部的意見後，澄清天富苑沒有短樁問題；
- (2) 表示房委會於 2000 年通過為天水圍居屋屋苑提供二十年結構保證的安排，房委會會繼續履行有關承諾；及
- (3) 表示天富苑業主立案法團及管理公司一直有就疑似樓宇結構安全個案通知部門工程組跟進，工程組都會立即進行視察，若確定有關個案屬結構保證範圍，會立即進行修葺；表示可於會後向委員會提供相關統計資料。

48. 主席總結，於下次會議續議是項議題，並請部門提供更詳細資料。

(11)黃偉賢議員建議討論「政府土地以短期租約形式出租的準則」
(房委會文件 2020／第 25 號)

49. 主席歡迎下列部門代表出席會議：

高穎儀女士 元朗地政處高級產業測量師／東

50. 委員發表的意見摘錄如下：

- (1) 表示部門回覆未能確實指出以短期租約形式出租的準則，當中特別關注獲城規會批准的團體通常都可成功申請短期租約；
- (2) 查詢會否就被非法佔用的政府土地向佔用人追討相關租金及部門會採取的進一步行動；有委員認為只追討相關租金並非理想做法；
- (3) 建議收取按金，用以填補因土地租用人沒有恢復土地原貌而對政府造成的損失，及以按金進行還原土地工程，以盡早釋放土地作其他用途；有委員舉例指出位於橫洲路的石油氣儲存倉的處理進度並不理想；
- (4) 查詢改劃土地作原有用途以外的其他用途時牽涉的程序，及地政處與民政處的配合情況；
- (5) 查詢是否有任何網上地圖系統上載政府土地使用情況的資料及招標資訊；建議可於現有的「地理資訊地圖」網頁加入相關資料，以方便公眾查閱；及
- (6) 查詢元朗區內租出作農業用途的土地資料。

51. 元朗地政處高穎儀女士的綜合回應摘錄如下：

- (1) 表示按土地的地形及面積、市場對土地的興趣等因素決定土地的商業價值；一般而言，署方會把具一般商業價值的用地，以公開招標方式，按十足市值租金出租，作有效益的商業用途；署方亦會就土地用途諮詢相關部門的意見；而當土地的長遠用途可作推展時，則不會重新招標；

- (2) 表示對於沒有一般商業價值的未批租政府用地，將予非政府機構或社會企業申請以短期形式租用，作社區、團體或非牟利用途的土地。這些資料上載於政府的「地理資訊地圖」網頁。這些作非牟利用途的短期租約申請，需獲得相關政策局的政策支持，署方會考慮將用地直接批租予有關機構；有關申請用途亦需符合分區計劃大綱圖要求，或得到相關的規劃許可；
- (3) 表示一般而言會就短期租約收取按金；根據租約條款，租用人需按適用的租約條款恢復土地原貌及拆卸租約範圍內的構築物，否則將根據既定程序處理，包括採取法律行動及收取相應租金；
- (4) 表示已於地政總署網頁上載招標資訊供公眾查閱；備悉委員建議於現有的「地理資訊地圖」網頁加入有關資料的意見，惟亦指出「地理資訊地圖」網頁中所載資料的性質與招標資訊不同；
- (5) 表示會將委員就元朗區內租出作農業用途的土地資料的查詢轉交予相關同事回覆；及
- (6) 歡迎委員就個別個案提供詳細資料以便跟進。

52. 主席總結，期望部門可提高出租政府土地程序的透明度，及以較強硬的措施處理非法佔用土地的問題。

第五項：其他事項

53. 主席請秘書處發信予房屋署，要求房屋署委派高級經理或以上職級的代表出席會議。

54. 議事完畢，會議於下午 1 時 05 分結束。

（會後補註：秘書處已轉發房屋署 10 月 29 日的回覆予委員。）

元朗區議會秘書處
2020 年 11 月