

檔號：HAD K&T DC/13/9/29A/09

**葵青區議會
房屋事務委員會
第五次會議記錄(二零零九/一零)**

日期：二零一零年二月二日
時間：下午二時三十分
地點：葵青民政事務處會議室

出席者

	<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
雷可畏議員 (主席)	會議開始	會議結束
梁子穎議員 (副主席)	下午三時十二分	會議結束
歐陽寶珍女士	會議開始	下午四時零四分
周偉雄先生	會議開始	下午四時零三分
朱麗玲女士	下午二時五十三分	會議結束
方平議員	會議開始	下午三時四十分
許祺祥議員	下午三時零四分	會議結束
許建芹議員	下午三時零八分	會議結束
賴芬芳議員	下午二時五十分	會議結束
林佇玲女士	會議開始	下午三時四十五分
林翠玲議員	會議開始	會議結束
林紹輝議員	下午三時正	下午三時五十三分
羅競成議員	會議開始	會議結束
劉美璐女士	會議開始	會議結束
劉明堅先生	會議開始	下午三時十五分
劉碧堅先生	下午三時五十六分	會議結束
李志強議員, MH	會議開始	會議結束
李思宏先生	會議開始	會議結束
梁松森先生	會議開始	會議結束
梁國華議員	會議開始	會議結束
梁偉文議員	會議開始	下午四時零七分
梁耀忠議員	會議開始	會議結束
梁玉鳳議員	下午二時五十分	會議結束
盧慧蘭議員	下午二時五十分	下午三時五十分
麥美娟議員	下午三時二十九分	會議結束
吳劍昇議員	會議開始	下午三時四十五分
潘志成議員	下午二時五十三分	會議結束

潘發林議員, BBS, MH	會議開始	下午三時十七分
潘小屏議員, MH	下午二時五十七分	會議結束
譚惠珍議員, MH	會議開始	會議結束
鄧國綱議員, MH, JP	會議開始	會議結束
徐曉杰議員	會議開始	會議結束
徐生雄議員	下午二時五十五分	會議結束
尹兆堅議員	下午三時二十五分	會議結束
黃炳權議員	下午二時五十九分	下午三時五十三分
王美蓉女士	會議開始	會議結束
黃耀聰議員	會議開始	會議結束
胡慧玲女士	下午二時五十七分	會議結束
楊玉鳳女士	會議開始	會議結束

列席者

譚卓姿小姐	葵青民政事務助理專員
何偉廉先生	房屋署高級物業服務經理(荃灣、葵青及離島)
阮玉屏小姐	房屋署高級房屋事務經理(葵涌)
許志豪先生	發展局總助理秘書長(工務)4
崔偉誠先生	機電工程署高級機電工程師/升降機及自動梯 1
林詩薇女士	機電工程署機電工程師/升降機及自動梯 5
蔡振榮先生(秘書)	葵青民政事務處行政主任(區議會)一

缺席者

林立志先生	(沒有請假)
梁志成議員	(因事請假)
梅國華先生	(因事請假)
岑月興女士	(因事請假)
黃潤達議員	(沒有請假)
翁燕玲女士	(因事請假)

開會詞

主席歡迎各委員及政府部門代表出席房屋事務委員會第五次會議(二零零九/一零)。

2. 主席宣布在場委員的名字，包括：雷可畏議員、徐曉杰議員、黃耀聰議員、鄧國綱議員、譚惠珍議員、潘發林議員、李志強議員、方平議員、梁偉文議員、羅競成議員、林翠玲議員、吳劍昇議員、梁國華議員、梁耀忠議員、梁松森先生、李思宏先生、劉美璐女士、林佇玲女士、周偉雄先生、歐陽寶珍女士、劉明堅先生、王美蓉女士、楊玉鳳女士。

3. 主席告知與會者，梁志成議員、劉碧堅先生、梅國華先生、岑月興女士、翁燕玲女士因事請假。

4. 委員會一致通過上述請假申請。

通過房屋事務委員會第四次會議記錄(二零零九/一零)

5. 方平議員動議，譚惠珍議員和議，委員會一致通過房屋事務委員會第四次會議記錄(二零零九/一零)。

諮詢文件

《升降機及自動梯(安全)條例》(第 327 章)修訂建議－公眾諮詢

(房屋事務文件第 40 及 40a/2009-2010 號)

6. 主席歡迎發展局總助理秘書長(工務)許志豪先生、機電工程署高級機電工程師崔偉誠先生和機電工程師林詩薇女士出席會議。

(梁玉鳳議員、盧慧蘭議員和賴芬芳議員於下午二時五十分到達。)

7. 發展局代表和機電工程署代表簡介文件第 40 和 40a 號。

(潘志成議員和朱麗玲女士於下午二時五十三分到達，徐生雄議員於下午二時五十五分到達，潘小屏議員和胡慧玲女士於下午二時五十七分到達，黃炳權議員於下午二時五十九分到達，林紹輝議員於下午三時到達。)

8. 主席請委員就《升降機及自動梯(安全)條例》(下稱“《條例》”)的修訂建議發表意見。

9. 徐曉杰議員的意見如下：

(i) 文件建議，在升降機定期檢驗後張貼安全標籤，但在過去數宗升降機意外中，肇事升降機都貼有安全證明書，可見這並不能保障升降機安全。要確保升降機安全，實有賴機電工程署進行定期抽查，他希望了解當局現行的抽查制度。

(ii) 他同意把違反安全規定的最高罰款由 5,000 元提高至 20 萬元，監禁則應加至 24 個月。

10. 譚惠珍議員詢問，租者置其屋的屋苑是否也受《條例》監管，並長安邨的升降機經常與樓層地面水平有差距，此情況是否違反《條例》，又有何方法改善此情況。

11. 李志強議員詢問《條例》是否也適用於地盤升降機。

12. 崔偉誠先生的回應如下：

(i) 關於徐曉杰議員的意見，張貼安全標籤代表註冊工程師經測試後認為升降機可安全運作。現時機電工程署的抽查比例約為每年每七部升降機抽查一部，以全港約有五萬部升降機計算，即每月大概抽查 400 至 500 部。

(ii) 關於譚惠珍議員的提問，租者置其屋屋苑的升降機與私人樓同受機電工程署和《條例》規管。此外，升降機與樓層地面水平不應超過兩至三吋，否則，承建商有責任加以維修。升降機使用者可先向物業管理公司反映，要求承建商改善，如情況持續可向機電工程署提出。

(iii) 關於李志強議員的提問，地盤升降機由《建築工地升降機及塔式工作平台(安全)條例》第 470 章監管。

(iv) 關於加重罰則的建議，將會在公眾諮詢期後與所收集的意見一併考慮。

(許建芹議員於下午三時零八分到達。)

13. 梁偉文議員詢問，供應商會否將所有新推出的升降機設計藍圖交予機電工程署存檔，以供第三方索閱。

14. 羅競成議員詢問，租者置其屋屋苑的升降機，例如長安邨，是由房屋署還是機電工程署規管。他也反對繼續由房屋署規管公屋升降機。

15. 徐生雄議員的意見如下：

(i) 他對於無須強制在職註冊專業工程師獨立於承建商有保留，認為現時工程師受僱於承建商，以致發生工程師沒有到場檢驗便簽發安全證明的情況，檢驗質量成疑。

(ii) 他詢問，現時承建商是否就每部升降機定期向機電工程署提交損毀和維修報告，以供抽查時參考。

(iii) 他詢問在建議的註冊工人制度下，需時多久才能提升工人的水平。

16. 梁耀忠議員認為工人的過渡註冊安排欠清晰，例如一段時間沒有在業內工作的工人，其資歷將如何計算，要求機電工程署代表詳細講解。

(許祺祥議員於下午三時零四分到達，梁子穎議員於下午三時十二分到達，劉明堅先生於下午三時十五分離開。)

17. 崔偉誠先生的回應如下：

(i) 關於梁偉文議員的意見，現時在安裝新升降機前必須向機電工程署提交建築圖則並取得批准，在安裝完成後，也須經機電工程署職員在現場作最後檢驗。

(ii) 關於徐生雄議員的意見，工程師沒有到場檢查便簽發證明書，即屬違反實務守則。為要打擊這種行爲，機電工程署會定期抽查，另也可考慮加重罰則。

(iii) 關於梁耀忠議員的提問，機電工程署已成立專責小組與有關商會討論工人的過渡註冊細節，包括協助各類工種的工人註冊，例如安裝工人和維修工人等。有關工人的在職資料，機電工程署每年也向註冊承建商索取工人名單，以整理在職工人的資料。工人在過去五年有最少一年從事有關職業便合乎註冊資格，另工人也須

每年接受最少十小時的持續進修課程。各委員如對過渡細節有興趣，機電工程署可於會後提供更多資料。

18. 林詩薇女士的補充如下：

- (i) 租者置其屋屋苑升降機的規管模式與私人樓宇相同。自去年起，房屋署已陸續把出售的租者置其屋屋苑的升降機交由機電工程署規管。
- (ii) 公屋的升降機安全由房屋署規管，但同樣須要根據《條例》及有關實務守則履行監管工作；由機電工程署和房屋署監管的分別主要在於行政方面，例如由房屋署監管則無須向機電工程署繳交指定費用和提交定期檢查證明書。
- (iii) 現行及建議中的立法架構，均容許升降機擁有人委派第三方提供獨立的質量保證服務。

19. 何偉廉先生補充，租者置其屋屋苑的升降機，在成立業主立案法團前是由房屋署規管，在成立法團後則與私人樓宇無異。

20. 梁玉鳳議員的意見如下：

- (i) 機電工程署也應該抽查公屋的升降機，次數可較私人樓宇少。
- (ii) 她同意將罰則提高至最高罰款 20 萬元，監禁刑期也應該增加。
- (iii) 她擔心在工人註冊過渡期間，承建商會利用法律的灰色地帶聘請不合資格的工人，因此有必要制訂過渡細節。

21. 梁耀忠議員詢問，機電工程署是否也曾就有關工人的過渡註冊安排諮詢工會。此外，機電工程署代表曾表示，工人在過去五年有最少一年從事有關職業便可註冊，這決定是如何產生，曾否經過諮詢和是否仍有修訂空間。

22. 吳劍昇議員的意見如下：

- (i) 根據過往經驗，房屋署就各類設施的規管標準，都有別於其他政府部門。一些公屋經出售後，各方面須受各相關政府部門監管，

屆時才發現未能滿足有關要求，因此他擔心如房屋署繼續規管公屋的升降機，會有監管上的差異。

- (ii) 除了引入註冊制度外，機電工程署有否其他措施可提升工人的技術。

(尹兆堅議員於下午三時二十五分到達，麥美娟議員於下午三時二十九分到達。)

23. 梁偉文議員的意見如下：

- (i) 他不同意文件 40a 所列的問題一，即不同意公屋和政府建築物的升降機和自動梯繼續由房屋署和相關政府部門規管，認為應該由機電工程署規管。
- (ii) 關於問題五，他希望工人的過渡註冊安排能真正有效地提升工人的質素。
- (iii) 關於問題六，他認為應鼓勵升降機擁有人委派第三方提供獨立的質量保證服務。文件第 28 段指出，“若強制註冊專業工程師獨立於承建商，隨著科技發展，他們將較難獲取個別升降機及自動梯品牌的最新專有技術”。因此他強調各品牌須將所有設計藍圖呈交機電工程署存檔，並公開予第三方作獨立的質量保證服務時查閱，確保這項服務在技術上可行。
- (iv) 關於問題 11，他同意提高罰則水平，尤其是涉及人命傷亡事故的罰則。
- (v) 他認同文件所列的其他問題。

24. 崔偉誠先生的回應如下：

- (i) 回應梁玉鳳議員對公屋和政府建築物的升降機和自動梯的現行規管安排及對罰則水平的意見，機電工程署在公眾諮詢期後，會把梁議員的意見與其他所收集的意見一併考慮。
- (ii) 關於梁耀忠議員的查詢，專責小組成員包括升降機及自動梯工會代表，曾與工會召開諮詢會議商討《條例》要求和註冊安排。

- (iii) 關於吳劍昇議員的意見，職業訓練局將提供工藝提升課程，以提高工人技術，學徒則須通過行業測試才能成為註冊工人。
- (iv) 關於梁偉文議員的意見，目前所有工程師都受聘於承建商，因此無須向機電工程署索取設計藍圖；為配合未來規管模式的發展，會考慮研究第三方工程師索取藍圖的途徑。

25. 主席呼籲，各委員如有其他意見，可於限期前按文件所列的方法向機電工程署提出。

房屋事務
委員會委員

(潘發林議員於下午三時十七分離開。)

討論事項

葵青居民不接受房屋管理走回頭路

(房屋事務文件第 42 及 42a/2009-2010 號)

26. 主席表示，此議題由徐曉杰議員提出，請徐曉杰議員簡介文件。
27. 徐曉杰議員表示，從報章得知房屋署計劃收回公屋的維修保養服務管理權。當初房屋署把管理服務外判，是為了降低成本，而事實證明除了能降低成本外，服務也更靈活，例如辦公時間更彈性。如交回房屋署管理，除了成本上升之外，在非辦公時間發生緊急事故也難以處理。從文件第 42a 所見，雖然房屋署指暫未有此計劃，但他強調未來如打算推行此計劃，必須先諮詢區議會。
28. 林紹輝議員認同一條龍式的外判管理服務能改善效率，例如石籬邨的維修效率得以提高。他希望房屋署如在政策上有任何改變，都應先諮詢區議會和屋邨管理委員會，一意孤行地實施新政策或試行計劃，會增加居民與房屋署的磨擦。
29. 尹兆堅議員的意見如下：
- (i) 原則上他不支持外判任何政府服務。現有的一條龍管理服務，要算是負面影響較少的外判工作，如把工作再進一步分拆外判，例如分拆為清潔、保安和維修等，則會因範圍重疊而導致效率降低和成本上升。

(ii) 目前把戶籍管理與一般物業管理分開，已帶來不少問題，應盡快檢討這種分拆模式。

30. 黃炳權議員認為租務與物業應統一管理，不宜分拆。現時區內各邨都有不同的管理模式組合，希望房屋署代表能講解未來的管理方向。

31. 李志強議員贊成管理服務外判。目前的一條龍式外判管理最具效率，成本也低，因此任何的政策改動都應先作諮詢。

32. 何偉廉先生回應，有關外間報道的計劃，房屋署暫未有定案。目前葵青區中長青邨、長亨邨和石籬(二)邨的管理合約會於一年內期滿。為期三年的新合約的招標內容將維持不變，即保安、維修和清潔等各方面都不會由房屋署接管，可見在短時間內管理模式將不會改變。如葵青區內的管理服務政策有變，他定會向委員報告。

33. 梁玉鳳議員詢問，房屋署是否正檢討有關事宜，可否透露內容，並請房屋署代表回應有關租務和物業管理分拆的意見。

(吳劍昇議員和林佇玲女士於下午三時四十五分離開，林紹輝議員和黃炳權議員於下午三時五十三分離開。)

34. 徐曉杰議員詢問，房屋署曾否在立法會或其他會議上討論有關事宜。他指房屋署曾強硬推出新政策，擔心類似情況會再發生。

35. 主席指房屋署推出新措施時都曾接受委員意見，例如接納了委員有關收租安排的意見而作出調整。

36. 何偉廉先生回應，房屋署曾在房屋委員會投標小組會議上討論有關事宜，但沒有在資助房屋小組會議上討論過，關於立法會會議則暫時未有資料。

(方平議員於下午三時四十分離開，盧慧蘭議員於下午三時五十分離開，劉碧堅先生於下午三時五十六分到達。)

地區提問

有關長安邨公眾地方工程

(房屋事務文件第 43 及 43a/2009-2010 號)

37. 劉碧堅先生簡介文件第 43 號。房屋署早前於長安邨巴士站進行油漆工程，搭棚位置在長安邨公契範圍內，但事前承建商並沒有通知物業管理公司或長安邨業主立案法團，工程進行當日也沒有設置圍欄，以致途人在工程範圍內出入，險象環生。如發生意外，責任將難以追究。房屋署應履行責任，監管承建商的工作，確保承建商於施工前與各部門溝通充足，並於施工期間採取適當的安全措施。

38. 主席表示，文件 43a 指承建商曾邀請長安邨物業管理公司和其他政府部門實地考察和進行安全評估，惟物業管理公司沒有派員出席。

39. 何偉廉先生補充，承建商和物業管理公司曾就施工前的會議作口頭聯絡，但沒有書面記錄，他承諾會促進兩者溝通。

40. 劉碧堅先生表示，物業管理公司稱對有關工程毫不知情，也從沒有承建商聯絡他們。

41. 主席希望房屋署承建商能與物業管理公司和業主立案法團加強溝通。

(周偉雄先生於下午四時零三分離開，歐陽寶珍女士於下午四時零四分離開，梁偉文議員於下午四時零七分離開。)

資料文件

房屋署對區內各房屋事務統計數字及進度匯報

(二零零九年十一月至十二月)

(房屋事務文件第 44/2009-2010 號)

42. 許祺祥議員指附件四的升降機故障數字顯示，大窩口邨一些升降機不斷發生故障，例如富泰樓 L5 和 L6，原因是外門被撞。他曾與保安員了解，得知時有乘客推着手推車撞到外門，認為這種行為在保安員的監察下是可以避免的，房屋署應研究相關罰則。

43. 阮玉屏小姐回應，已留意富泰樓的升降機經常出現故障，強調除了監察使用情況外，公民教育也很重要，希望能透過宣傳提升居民的公德心。

44. 主席詢問，如升降機使用者蓄意損毀升降機，房屋署會否追討賠償。

房屋署

(會後註：房屋署表示如發現升降機損毀是由於人爲惡意破壞，會向警方報案，警方調查事件後若向有關人士提出起訴，並經法庭定罪，房屋署會跟進追討損毀升降機的維修費用或賠償事宜。)

45. 許祺祥議員表示，加強公民教育不能湊效，必須懲罰才能起阻嚇作用。此外，機件故障也是另一個原因，房屋署每次維修後，升降機短時間內又再發生故障，不可能全都因爲升降機使用不當所致，房屋署必須加以檢討。

46. 阮玉屏小姐表示會向前線職員了解，要求升降機保養承辦商作出全面檢查，以及加強監察惡意破壞的情況。

葵涌及青衣區房屋事務報告

(房屋事務文件第 45/2009-2010 號)

47. 委員省覽上述文件。

香港房屋協會對區內各項房屋事務統計數字及進度報告

(二零零九年十一月至十二月)

(房屋事務文件第 46/2009-2010 號)

48. 委員省覽上述文件。

報告事項

工作小組報告

(i) 公屋事務工作小組

(沒有文件提交)

(ii) 私人樓宇事務工作小組

(房屋事務文件第 47/2009-2010 號)

49. 委員省覽上述文件。

(iii) 跟進葵盛圍及葵盛東邨 12 座重建發展工作小組

(沒有文件提交)

下次會議日期

50. 下次會議定於二零一零年四月七日下午二時三十分舉行。

51. 餘無別事，會議於下午四時十分結束。

主席雷可畏議員

秘書蔡振榮先生

葵青區議會秘書處

二零一零年四月