

屯門區議會

2012-2013 年工商業及房屋委員會

第十次會議記錄

日期：2013 年 6 月 3 日(星期一)

時間：上午 9 時 30 分

地點：屯門區議會會議室

出席者

		<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
李洪森先生, MH (主席)	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
梁健文先生, BBS, MH	屯門區議會副主席	上午 9:30	會議結束
蘇炤成先生	屯門區議員	上午 9:32	會議結束
嚴天生先生	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
陳雲生先生, MH	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
陶錫源先生, MH	屯門區議員	上午 9:30	上午 10:30
江鳳儀女士	屯門區議員	上午 9:32	會議結束
陳樹英女士	屯門區議員	上午 9:45	會議結束
黃麗嫦女士	屯門區議員	上午 9:32	會議結束
蘇愛群女士	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
何杏梅女士	屯門區議員	上午 9:35	會議結束
徐 帆先生	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
程志紅女士	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
龍瑞卿女士	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
陳文華先生	屯門區議員	上午 9:49	會議結束
陳文偉先生	屯門區議員	上午 9:36	會議結束
張恒輝先生	屯門區議員	上午 9:32	下午 12:10
朱順雅女士	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
曾憲康先生	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
蘇嘉雯女士	屯門區議員	上午 9:58	上午 10:45
馬盧金華女士	增選委員	上午 9:30	會議結束
陳金兒女士	增選委員	上午 9:45	下午 12:40
巫成鋒先生	增選委員	上午 9:30	會議結束
何敏盈女士 (秘書)	屯門民政事務處行政主任(區議會)1		

缺席者

龍更新先生 (副主席)	屯門區議員
吳觀鴻先生	屯門區議員
林德亮先生, MH, JP	屯門區議員
何君堯先生	屯門區議員
梁志豪先生	增選委員
黃秀華女士	增選委員
黎溢慈先生	增選委員
張玉生先生	增選委員

吳為祺先生
鍾智欣先生

增選委員
增選委員

應邀嘉賓

李啟耀先生
陳力行先生
范瑞康先生
蔡少明先生
陳智恆先生
葉燕儀女士
黎麗玲女士
吳樹中先生
顧友三先生
余國培先生
鍾莊香梅女士

屋宇署署理高級屋宇測量師/防火規格 2
屋宇署屋宇測量師/防火規格 5
領匯管理有限公司高級物業組合經理
領匯管理有限公司分區關係經理
領匯管理有限公司物業經理
發展局助理秘書長(屋宇)
香港房屋協會助理總經理(申請組)
房屋署房屋事務經理/元朗一
房屋署屋宇保養測量師/屯門及元朗
房屋署物業服務經理/物業服務(屯門及元朗一)
房屋署副房屋事務經理/安定一

列席者

趙錦珍女士
劉美玲女士
林偉文先生
張詒信先生
蘇偉雄先生
周兆麟先生
陳國強先生
林熾輝先生

屯門民政事務處高級聯絡主任(一)
屯門民政事務處聯絡主任主管(大廈管理及市中心)
屋宇署署理高級屋宇測量師/E5
消防處青山灣消防局局長
房屋署房屋事務經理(屯門四)
廉政公署新界西北廉政教育主任
勞工處勞工事務主任(勞資協商促進科)
屯門地政處署理行政助理(地政)

歡迎辭

主席歡迎各與會者出席工商業及房屋委員會（下稱「工房委」）第十次會議。

2. 主席提醒各委員，如發現會議討論的事項涉及其個人利益，應在討論該事項前作出申報。他會根據《屯門區議會會議常規》第39(12)條，決定曾就某事項披露利益關係的委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。所有作出利益聲明的個案均會記錄在會議記錄內。

委員告假事宜

3. 秘書處沒有收到委員的告假申請。

通過會議記錄

2012-2013年工房委第九次會議記錄

4. 工房委一致通過上述會議記錄。

續議事項

(一)再次要求領匯為兆禧苑商場改建升降機

(第九次會議記錄第14至21段)

5. 領匯管理有限公司（下稱「領匯」）蔡少明先生表示，領匯於本年5月6日將兆禧苑商場5號梯的工程方案提交屋宇署，並與署方召開會議。至5月13日，領匯將在會議上取得共識的方案再次交予屋宇署，並於5月下旬得到署方正式批准新的工程方案。領匯現正為有關工程招標，估計可於7月展開工程。有關工程包括提高5號梯出口的地台，同時設安全圍欄分隔人車，以及在4號梯及5號梯加設通風口。

6. 委員的意見及提問綜述如下：

- (i) 查詢良景廣場會否一併進行後樓梯的改善工程。另有委員查詢如良景廣場進行改善工程，有關方案會是由屋宇署還是房屋署獨立審查組審批。此外，查詢是否所有商場的開放式樓梯均要密封，才符合法例要求。她表示，早前良景廣場樓梯開始進行密封工程時便曾提出意見，認為有關工程影響通風。

- (ii) 查詢兆禧苑商場通道工程的詳情，包括通風口的面積。此外，認為上述商場的斜道必須擴闊，或將樓梯改為升降機，以利便傷健人士及其照顧者。

7. 屋宇署李啟耀先生回應表示，署方根據提升消防安全的要求審批領匯所提交的工程方案。至於將樓梯改建為升降機及改善斜道，並不屬提升消防安全範疇內。領匯可考慮有關的可行性後，向建築事務監督申請審批。

8. 領匯范瑞康先生回應表示，4號梯擬設通風口有兩個，一個面積約為1200cm x 1500cm，另外一個位處轉角，兩側各佔面積約1300cm x 700cm。5號梯擬設通風口的面積與上述相若，兩道樓梯的安全圍欄則高約三尺。斜道方面，如處所沒有計劃進行翻新工程，斜道只須符合過往的要求規格。如領匯日後為兆禧苑商場進行翻新工程，會依循最新的要求規格翻新斜道。另一方面，領匯計劃在2014年為蝴蝶廣場進行翻新工程，初步擬安裝一部升降機。至於兆禧苑商場則暫時沒有翻新計劃。雖然如此，領匯會在本年7月至8月，為兆禧苑商場地下的行人通道進行道路平整工程。至於良景廣場，則因設立逃生途徑的需要而按有關消防條例將部份走火樓梯密封。

9. 委員隨後提出第二輪的意見及提問，綜述如下：

- (i) 理解領匯須根據消防安全標準設計商場，惟應事先就工程內容諮詢居民的意見。她支持領匯改善兆禧苑商場樓梯的通風，同時希望兆禧苑商場的通道設計可以進一步配合「無障礙」的原則，例如在斜道加設上落指示燈，以利便途人和輪椅使用人士。長遠而言，她仍希望兆禧苑商場設置升降機。
- (ii) 查問領匯為何沒有展示圖則或構想圖和相關資料，以詳細介紹兆禧苑商場密封走火梯的改善方案，並促請領匯在有關樓梯內加裝空調。此外，關注安定／友愛商場的改善工程導致通道阻塞，並製造噪音。
- (iii) 關注部分領匯轄下商場內有人吐痰或小便，導致衛生情況欠佳，要求領匯改善這些商場的通風系統。

10. 屋宇署李先生回應表示，良景廣場的工程方案並非由屋宇署審批。他指出，領匯提交的工程方案，如須由建築事務監督審批，會由房屋署獨立審查組處理。此外，商場樓梯在正常情況下需要密封，惟

如樓梯與附近建築物有一定距離，則可以豁免。樓梯窗戶亦視乎與附近建築物的距離，決定需否使用防火物料。在領匯提交兆禧苑商場的消防走火梯改善工程方案後，署方已因應現場環境和實際需要，作出彈性處理。

11. 領匯范瑞康先生回應表示，由於兆禧苑商場樓梯的工程並非大型的翻新工程，因此沒有特地為此預備演示材料。此外，領匯與屋宇署探討後，認為兆禧苑商場屬開放式，亦毗連行人天橋，情況與其他商場不同，因此樓梯設計可作彈性處理。

12. 有委員隨後表示，即使並非大型翻新工程，領匯亦應提供兆禧苑商場工程的圖則及使用物料等詳情。另有委員表示，希望得悉安定／友愛商場的工程由屋宇署抑或房屋署審批。

(會後補註：屋宇署與房屋署獨立審查組查核後，確定安定及友愛商場翻新工程圖則是由房屋署負責審批的。)

13. 經討論後，主席總結表示，工房委請領匯提供兆禧苑商場擬進行工程的詳情，並考慮委員就商場設計提供的意見。此外，他請領匯考慮良景廣場、安定／友愛商場等其他轄下商場的設計，如何在符合消防安全標準的原則下作出改善。

(會後補註：領匯提供的有關工程資料已於6月24日供委員傳閱。)

(二)反對雜亂無章式增加建屋用地

(第九次會議記錄第33至38段)

14. 主席表示，他得悉秘書處已致函發展局及規劃署，邀請當局派代表出席會議，並已將委員在上次工房委會議上表達的關注及通過的動議，向發展局及規劃署轉達。他續表示，在上一次區議會會議上，有議員提出希望區議會討論相關的議題。其後，區議會議決將有關事宜交由工房委作為續議事項跟進。發展局在回應文件表示，待修訂《屯門分區計劃大綱圖》的建議擬備後，便會諮詢屯門區議會，並派代表出席會議。

15. 委員的意見及提問綜述如下：

- (i) 認為愛琴海岸附近的政府、機構或社區用地用途的有關爭議，已拖延了接近 100 天，當局仍沒有具體答覆，令人不滿及失望，居民的深切疑慮亦無法釋除。她亦懷疑，當局最終可能無意將上述用地列入賣地表，只是為了暫時應付市民對住屋供應的訴求，才對外公布將該幅土地改作住宅用地。她認為當局必須充分諮詢當地居民，才可申請改變該幅土地的用途。她建議工房委再次致函當局，要求將該幅土地剔出賣地表。其他委員同意工房委應再次去信發展局及規劃署，反映委員對諮詢程序、改變土地用途程序及該幅土地的用途的關注。當中有委員認為，發展局已知悉區議會通過的動議及意見，卻仍執意改變有關土地的用途，反映當局不尊重區議會。
- (ii) 多名委員質疑當局沒有依循改變土地用途的程序行事，即先獲得城市規劃委員會批准改變土地用途，才將有關土地列入賣地表。她們要求規劃署出席區議會／相關委員會的會議，就此作出解釋。當中有委員表示警告署方，如署方不出席下一次會議，便會採取進一步行動，包括向申訴專員公署投訴。另有委員認為，當局倉卒覓地建屋，「見縫插針」，屬規劃失當。規劃署必須出席區議會／相關委員會的會議，聽取區議員的意見。

16. 此外，有委員查詢為何發展局的回應文件沒有負責人員的署名。秘書回應表示，發展局的覆函有署名。為方便委員省覽相關內容，她將該信件編為回應文件時，刪去其地址、上款、下款及表示收悉信件的字眼，但覆函中回應議題的所有內容均是原文照錄，沒有修改或增減。她表示已知悉上述委員認為應直接使用覆函作為會議文件的意見，日後會採用此安排。此外，上述委員亦認為，轉達委員會查詢或意見的信件的副本應抄送區議員／相關委員會成員。秘書回應表示，為全面而持平地反映區議員／委員的意見，秘書處會將有關的會議記錄轉交當局。至於隨文函件方面，性質一般較簡單，內容旨在告知收件人有關的會議記錄已隨函夾附，不會仔細載述討論詳情。

17. 經討論後，主席總結表示，工房委將再次去信發展局，反映委員對諮詢程序及上述土地用途改變的關注。同時，工房委亦會去信規劃署，詢問署方有否依循既定程序申請改變土地用途。如當局未能在下次區議會會議回應區議會／委員會的關注，工房委會再次續議有關事項。

(會後補註：上述分別致發展局及規劃署的信件已於6月10日發出。)

(三)要求延續並放寬長者維修資助計劃

(工房委文件2013年第14號)

18. 委員的查詢及意見綜述如下：

- (i) 指出大廈管理工作小組過去曾要求延續長者維修自住物業津貼計劃（下稱「津貼計劃」）及增加有關撥款，惟當局一直表示款項足夠應付未來一段時間的需要，故沒有計劃再次注資。認為當局應預先設立檢視津貼計劃撥款的時限，例如當餘款下降至某水平時，當局會重新考慮注資，以免津貼計劃因撥款用完而突然停止。另有委員查詢，津貼計劃的餘款足夠使用多久。
- (ii) 關注個案申請較少，並認為津貼計劃的審批工作太慢，往往需時兩至三個月，就此要求增加審批津貼計劃的資源及人手。

19. 發展局葉燕儀女士回應表示，津貼計劃的款項原本預計在五年內用完，惟在原定的五年期屆滿時，預料餘下款項足夠應付未來一段時間的需要，因此當局認為在現階段沒有為該資津貼計劃注資的需要。

20. 香港房屋協會（下稱「房協」）黎麗玲女士的回應如下：

- (i) 津貼計劃在 2008 年開始推行。2009 年，當局推出「樓宇更新大行動」一次性措施，部分長者申領了此措施的資助，因此沒有申請津貼計劃。此外，部分申請者可能不符合計劃的資格，例如申報的物業並非自住、年齡未屆有關要求、入息及資產高於津貼計劃限額，或維修工程完成後才申請津貼計劃等。這些因素均影響了成功申請津貼計劃的比例。
- (ii) 津貼計劃的申請過程由遞交申請書至工程完成為止。申請書須夾附身分證明、住址證明、入息及資產資料和維修工程的報價單。在接獲申請書後，署方會派員視察物業，並審批報價，然後簽發「原則上批准書」。其後，未有領取綜合社會保障援助或普通高齡津貼的合資格申請人會獲邀到房協申請組，依照香港法例進行宣誓及簽署津貼協議，有關工程才可進行。工程完成後，申請者須提交承辦商的專業資格證明及

完工證明。署方人員並會再次檢視有關單位，確定完工。另一方面，如有關工程涉及大廈公用地方的維修，整個申請過程可能歷時兩至三年。

- (iii) 津貼計劃的涵蓋面廣，包括償還申請人於屋宇署、市區重建局(下稱「市建局」)或房協的樓宇維修貸款餘數，或撤銷有關法定押記/押記令，以及於住用單位/大廈公共地方進行與樓宇安全有關的維修工程，資助「樓宇更新大行動—長者自住業主」餘額。當局亦有計劃將有關津貼擴展至強制驗樓及驗窗計劃，相信申請數目會有所增加。
- (iv) 視乎申請者所佔的業權份數，津貼總額上限或會有所不同。無論如何，只要申請者的津貼總額上限仍未用盡，房協會按津貼計劃的資格準則繼續向長者發放津貼。

21. 委員隨後提出第二輪的查詢及意見，綜述如下：

- (i) 多名委員追問目前津貼計劃的餘款還足夠應付多長時間的需要。當中有委員猜測不出五年，餘款便可能用盡，促請當局重新考慮注資。
- (ii) 津貼的申請及發還程序繁複，令長者遲遲未能領取津貼，影響生活。就此，建議當局容許已獲得「原則上批准書」的長者業主獲屋宇署批出樓宇維修貸款，以墊付維修費用。日後房協可直接向屋宇署發放津貼款項，代長者業主償還貸款。
- (iii) 關注個別承辦商會就提供津貼計劃的所需證明收取額外費用。此外，認為房協可委託各區民政事務處代為提供宣誓服務，省卻長者長途跋涉前往房協辦事處。
- (iv) 指出部分長者業主雖然已提交了齊備的申請文件，但仍須等候一段長時間才獲發津貼，電話熱線的職員表示申請太多，需時處理，但她認為津貼計劃的申請其實不多。
- (v) 肯定津貼計劃對提高樓宇安全的成效，惟關注別有用心的人士利用長者擔憂津貼計劃會突設限期的心態，慫恿他們盡快進行維修工程，使有關工程的價格水漲船高。他認為如當局公布津貼計劃延至何時，將有助遏止歪風。此外，他認為當局或須進一步釐清樓宇及窗戶的檢驗要求。

- (vi) 認為如當局計劃將有關津貼擴展至強制驗樓及驗窗計劃，應盡早公布詳情。她亦要求當局推行津貼計劃「終身制」，即合資格長者業主只要未用盡津貼總額上限，可以無限期申請津貼。另有委員同意上述意見，並指出本港有巨額財政盈餘，再次注資有關津貼計劃應沒有困難。

22. 發展局葉燕儀女士表示，當局會不時就津貼計劃作出檢討，並密切注視其用款情況。由於有關計劃的資助款項是公帑，故房協須審慎處理每宗申請，確保有關款項用得其所。她續表示，如參考過去數年的用款情況作初步估算，目前津貼計劃的餘款應足夠未來十年使用，惟用款情況仍會受到未來申請人數和工程的類別、數量及進度所影響。津貼計劃的目的，是支援長者業主及提高樓宇安全水平，當局會以彈性及寬鬆的態度推行津貼計劃，並會不時作出檢討。

23. 房協黎麗玲女士的回應如下：

- (i) 單位維修的申請審批一般較快，而大廈公用地方的申請審批則需時較長。房協會派員視察有關工程，並撰寫報告。同時，房協已盡量簡化有關程序及配合長者業主的需要。就大廈公用地方的維修工程而言，若獲批津貼的長者業主未向樓宇管理組織支付工程款項，房協會發出支票（而非一般安排的銀行轉帳），以供他們支付有關款項。另一方面，即使同一名長者業主申請了多次津貼，在當局的數據中，仍只會計算為一宗個案。因此，實際的審批工作遠多於數據所能反映。如資源許可，當局亦會探討如何加快申請的審批工作。
- (ii) 知悉個別工程承辦商「洗樓」提供填寫津貼計劃申請書的收費服務。就此，房協審批申請時，特別着重有關工程是否確有需要。長者業主可前往房協的五個服務中心，在職員的協助下填寫並遞交申請表，不必倚賴承辦商。
- (iii) 津貼計劃要求長者業主填寫的入息及資產資料十分簡單，房協亦會郵遞申請表予合資格的長者業主，並夾附回郵信封。部分有特殊需要如住院的長者業主，房協會派員上門，為他們進行宣誓。如長者業主能提供所需的醫療證明，可獲豁免宣誓。她會向當局反映委員對宣誓安排的意見。

(會後補註：房協在會後表示，因誓章文件涉及大量個人資

料及申請人須同時簽署津貼協議文件，房協未能將大量文件轉移至各區民政事務處代為辦理有關手續；而且房協亦會提供上門宣誓或甚至可豁免宣誓。提供上門宣誓類別(須提供醫生證明文件)包括：(1)行動不便、(2)卧床、(3)中風、(4)帕金森病及(5)住院。可獲豁免宣誓類別(須提供醫生證明文件)包括：(1)腦退化症/阿爾茨海默病及(2)精神上不適宜宣誓。)

- (iv) 津貼計劃的資助可用作償還屋宇署、市建局或房協的樓宇維修貸款餘數。房協在獲得有關申請人的借貸資料後，便會代為還款。

24. 因應發展局葉女士及房協黎女士的回應，多名委員表示希望當局提供津貼計劃的餘款數目資料。當中有委員表示，大廈管理工作小組於本年度舉辦有關講座後，津貼計劃的申請或會增加，促請當局增加人手。另有委員表示，已知悉房協在發還津貼時，會代業主償還貸款。她澄清早前的發言，是促請當局多走一步，讓業主在展開維修工程時，已能憑「原則上批准書」向屋宇署或市建局借貸，以便他們利用該筆款項進行維修工程，並於其後由房協代為直接還款。

(會後補註：房協在會後表示，如申請人在申請津貼計劃前已向屋宇署、市區重建局或房協借貸進行維修工程，在房協審批申請，發出「原則上批准書」及申請人宣誓並簽署津貼協議後，為方便申請人，房協會直接聯絡有關機構確定其發放貸款，便會直接轉賬至有關機構代申請人直接還款。另外，申請人亦可同時向有關機構申請貸款及向房協申請津貼計劃以償還即將批核的貸款，為方便申請人，房協的處理方法與上文所述並無分別。)

25. 經商討後，主席總結表示，工房委期望當局敲定津貼計劃的延長限期，以釋除長者業主的疑慮，方便他們安排維修物業，並請房協進一步簡化有關的申請程序。他請當局如有進一步的相關資料，可在下一次工房委會議前提交。

發展局
房協

報告事項

(一)2013年房屋署屯門區屋邨管理工作大綱

(工房委文件2013年第15號)

26. 房屋署蘇偉雄先生透過投影片，向委員介紹房屋署本年度的屯門區屋邨管理工作大綱。

27. 委員的意見及提問綜述如下：

- (i) 促請署方盡早公布強制驗樓及驗窗計劃的詳情。此外，關注安定／友愛商場的翻新工程須要封路，嚴重影響居民生活，惟領匯從未就工程安排諮詢居民的意見。另一方面，安定邨及友愛邨有數萬名居民，卻只有一個沒有空調的臨時街市。該臨時街市只有 13 個攤檔，領匯亦沒有兌現安裝空調的承諾。他認為，凡此種種與公共屋邨相關的事宜，即使不直接屬於房屋署的職權範圍，署方亦有責任協調。另有委員關注安定／友愛商場翻新工程對住戶造成滋擾。其他委員認為領匯在進行工程時，必須先諮詢房屋署，署方須捍衛居民的生活質素。
- (ii) 知悉廚餘佔本港廢物總量 30%，查詢署方會否在公共屋邨收集廚餘。
- (iii) 認為全方位維修計劃未能徹底解決滲水及渠道淤塞問題，並查詢署方在接到滲水或渠道淤塞報告時，有否承諾在一定時間內派員到場處理。此外，關注部分頂層單位有天花滲水問題，認為署方應重鋪公共屋邨天台的防水層。另有委員對房屋署積極改善屋邨居住環境表示欣賞。另一方面，他關注部分住戶遷入時，單位的硬件設備如窗框已出現問題，惟房屋署等待大型維修時才一併處理，並不恰當。此外，有委員建議署方就冷氣機滴水引入扣分制，並設立 24 小時維修熱線。
- (iv) 多名委員關注兆康商場輕鐵出入口處滲水，導致牆身發霉，並表示已去信房屋事務經理，建議伸延上蓋及翻新牆身。當中有委員亦表示，知悉商戶希望房屋署再次推出屋邨商場泊車優惠及貨倉租金優惠。另有委員關注兆康商場食肆排出油煙，影響附近低層居民，促請房屋署跟進。
- (v) 已多次向房屋署反映，富泰邨部分倒塌樹木被砍伐後，有關方面沒有重新種植，影響屋邨綠化率。他認為署方應加強監管外判商的綠化工作。

- (vi) 認為改善居住空間調遷計劃下，居民應獲優先分配現居屋邨的空置單位。天倫樂調遷計劃方面，她認為應容許住戶遷往家屬居住的屋邨，方便彼此照顧。
- (vii) 曾多次向房署反映，租置計劃屋邨外判管理服務的質素有待改善。部分外判商同時服務公共屋邨與租置計劃屋邨，惟在公共屋邨提供的服務較佳。此外，租置計劃屋邨服務辦事處的職員難以聯絡，亦曾在與居民預約時間視察單位後失約。她促請署方關注租置計劃的管理問題。
- (viii) 認為署方的巡查工作有助防止公屋被濫用。
- (ix) 認為委員應只針對文件的工作大綱內容發表意見，至於屋邨管理的議題，應由屋邨管理諮詢委員會跟進，或另行提交文件供工房委討論。
- (x) 有委員指署方的屋邨管理工作大綱與過去數年大同小異。另有委員認為署方應向屋邨管理諮詢委員會簡介屋邨管理工作大綱，以便成員參與或監察署方及有關管理人員的工作。此外，他建議署方在上述工作大綱中加入跨部門工作的重點。

28. 房屋署蘇先生的回應如下：

- (i) 署方知悉委員對領匯管理工作的意見，各屋邨經理會透過經常召開之會議向領匯反映居民的意見。
- (ii) 環保工作方面，房屋署已在天晴邨進行廚餘回收試驗計劃。如有成效，便會推廣至其他公共屋邨。
- (iii) 署方已將冷氣機滴水納入屋邨管理扣分制，但這項目在租者置其屋之屋邨不適用。

29. 就處理滲水投訴的處理方法，房屋署顧友三先生回應表示，署方在接獲滲水的投訴後，會於一日內派員視察有關單位，如認為滲漏是上層單位所導致，會盡快約見上層住戶，並安排防漏工程。如上層住戶過了一段時間仍未與署方取得聯絡，又未有合理解釋，署方會發信警告。惟如上層住戶能提供合理解釋例如因懷孕而不便進行工程，署方會為滲水單位的住戶進行臨時防漏措施，直至上層住戶能與署方安排進一步的工程為止。不過，署方不會容許上層住戶濫用有關安排。

如接獲頂層單位的滲漏報告，署方會勘察天台的滲水情況。如即時發現滲水，署方會為出現滲漏的單位進行臨時防漏措施。署方也會在編排天面防水層更新計劃時，考慮各座天面的滲漏嚴重程度，而安排樓宇更換防水層優先次序。署方現時亦已安排較舊的樓宇逐步更換防水層，惟滲漏愈嚴重的樓宇愈優先處理。

30. 就兆康商場的管理問題、商場泊車優惠及貨倉租金優惠事宜，房屋署吳樹中先生回應表示，商場泊車優惠及貨倉租金優惠屬於政策事宜，署方會向當局反映委員的意見。此外，他得悉委員就兆康商場管理的意見，會妥善作出跟進。

31. 房屋署鍾莊香梅女士回應表示，安定邨的滲水個案，署方已一直跟進，並為住戶進行防漏工程。有關所提及的塞渠個案，發生於辦公時間外，署方已即時聯絡承辦商跟進。

32. 房屋署余國培先生回應表示，署方已就外判服務承辦商設立評分制。如個別外判商的評分較低，署方有既定機制處理，包括發出警告信。如外判服務承辦商的表現持續差劣，會影響他們日後中標的機會。此外，根據署方的服務標準，外判管理公司有責任處理居民的電話查詢。如署方接獲居民投訴外判管理公司的電話難以接通，署方會要求他們增設電話線。此外，署方會引入電子化查詢系統，方便居民向管理公司查核查詢或投訴個案的跟進進度。

33. 因應房屋署代表的回應，有委員促請署方更積極跟進滲水個案，並關注部分滲水單位的上層住戶為精神病患者，未必能與署方合作，署方須特別設法跟進。另有委員追問署方是否有解決滲水或塞渠個案的期限指標，並認為署方應為外判維修商設立緊急熱線，確保在辦公時間外跟進維修個案的效率。

34. 經討論後，主席請房屋署代表向署方反映工房委的意見，並在會後與委員跟進個別的查詢。

(二)工房委轄下工作小組報告

(工房委文件2013年第16號)

(a) 職業安全及健康工作小組

35. 委員備悉工作小組的有關報告內容。

(b) 屯門經濟發展工作小組

36. 有委員表示，報告應載列座談會的參與人數，以及更詳細地匯報參與者的意見。此外，他認為現時本區面對租金昂貴的問題，可能比交通問題更為迫切。

37. 一名工作小組成員回應表示，工作小組舉辦上次座談會的主要目的，是協助嶺南大學就研究報告搜集意見。在座談會舉行後，工作小組已進一步就研究報告作出討論。有小組成員認為，研究報告應集中探討擴充中央商業區、改變工廠大廈用途及如何幫助區內的商業發展。此外，另有小組成員認為研究報告可探討如何改善屯門區(特別是龍鼓灘一帶)的交通，以促進其經濟發展。嶺南大學何教授則認為，當局政策如何配合或限制本區的經濟發展，以及如何破除有關限制，應是研究報告的探討重點。

(c) 大廈管理工作小組

38. 召集人補充表示，大廈管理座談會共有四場，第一場已於早前舉行。報告載列的第一至第三場，實應為第二至第四場。她續表示，因應委員對強制驗樓及驗窗計劃的關注，工作小組在屯門民政事務處(下稱「民政處」)的協助下，於5月28日舉辦了一場簡介會，共有22個業主立案法團派代表出席，參與人數約為80人，反應踴躍。她感謝屋宇署、房屋署獨立審查組及警方出席有關簡介會。

39. 主席請委員代為發放大廈管理座談會的有關資訊，鼓勵居民參與。

40. 經商討後，工房委通過轄下三個工作小組的報告。

(三) 屯門區私人大廈管理工作報告

(工房委文件 2013 年第 17 號)

41. 委員的意見綜述如下：

- (i) 多名委員關注，強制驗樓及驗窗計劃推出後，大廈管理及維修事宜引致的衝突此起彼落。隨着屯門區樓宇的樓齡漸長，部分別有用心的人士可能會覬覦不當利益。他們認為廉政公署(下稱「廉署」)應積極介入，同時民政處亦應加強協調工作，以協助對付不法行為。當中有委員表示，得悉部分維修顧問公司與工程承辦商有裙帶關係。她要求民政處及廉署

制訂跨部門行動計劃，例如為樓宇管理組織提供深化培訓，以緩解居民的糾紛，糾正他們的誤解，同時防治貪污。另有委員建議工房委去信民政事務總署，要求署方統籌各部門的防貪工作。

- (ii) 知悉曾有業主向廉署舉報貪污行為，惟署方要求其搜集更多證據再作舉報。
- (iii) 關注長者業主容易被別有用心的人士利用，在不知情的情況下簽署樓宇維修的授權書。

42. 民政處趙錦珍女士回應表示，理解委員的關注。民政處會積極回應居民的訴求，如資源許可，而其他有關政府部門亦能配合，她承諾會聯同有關政府部門往區內屋苑進行宣傳教育工作，包括派發資料單張及即場答問。有關活動更可作為業主交流的平台，讓他們集思廣益，解決大廈管理的相關問題。

43. 有委員認為，單靠宣傳教育不能徹底杜絕不法行為，仍有賴廉署的執法工作。

44. 廉署周兆麟先生補充表示，廉署理解委員與市民的關注，並一直與民政處、房協及有關部門保持密切聯繫。署方一直應區內不同樓宇管理組織的邀請，向業主或業主立案法團成員講解《防止賄賂條例》及大廈管理的防貪要點；署方亦會主動發信予新成立的法團及接到屋宇署或消防處維修令的法團，介紹防貪教育服務。任何人士如有合理懷疑的貪污個案，均可向署方舉報，署方必定會依法跟進。署方亦樂意解答市民的相關查詢。

45. 因應周先生的回應，有委員表示，廉署有責任跟進任何線索。他舉例指出，個別業主立案法團為工程招標時，選擇了一個標價既非最高，亦非最低的承辦商，卻沒有提供理由，做法惹人懷疑。有業主就此向廉署舉報，署方卻稱未能調查。他認為署方的做法會降低業主日後舉報懷疑貪污個案的意欲。此外，他指出有關工程往往牽涉小業主畢生積蓄，就此促請署方更積極地調查懷疑個案。

46. 身兼大廈管理工作小組召集人的委員表示，工作小組曾討論有關的議題，並建議廉署及警方就有關議題制定清晰指引及加強執法，並安排代表出席日後的大廈管理座談會。此外，工作小組會繼續舉辦大廈管理專題座談會，以收集不同分區居民對各種大廈管理問題的意見。

47. 經討論後，主席總結表示，工房委將去信民政事務總署署長，表 民政處
達工房委關注強制驗樓及驗窗計劃推行後，區內的管理問題及相關不 廉政公署
法行為有惡化趨勢，要求署方關注有關問題。此外，工房委促請民政 屋宇署
處及廉署從不同途徑加強有關的宣傳教育，特別是讓業主了解在大廈 警務處
維修及管理事宜上有何責任、權利和義務。他並促請廉署、屋宇署及
警方等有關部門，派代表出席民政處或工作小組舉辦的座談會。

(會後補註：上述致民政事務總署署長的信件，已於 6 月 27 日發出，其
後並獲得署方的書面回應，現載於附錄。)

(四)屋宇署報告

(工房委文件 2013 年第 18 號)

48. 委員備悉屋宇署的有關報告內容。

下次會議日期

49. 議事完畢，主席在上午 12 時 40 分宣布會議結束。下次會議定於
2013 年 8 月 5 日(星期一)上午 9 時 30 分舉行。

屯門區議會秘書處

日期：2013 年 7 月 19 日

致：屯門區議會 2012-2013 年工商業及房屋委員會

就委員關注屋宇署強制驗樓及驗窗計劃推出後有關大廈管理及維修事宜所提出的意見，本署現謹覆如下。

管理大廈是業主的責任。為確保大廈有良好和妥善的管理，政府透過多管齊下的措施，為業主提供支援，並鼓勵和協助業主根據《建築物管理條例》(第 344 章)(下稱《條例》)，成立業主立案法團(下稱法團)。法團是獨立和具有法人地位及權力的組織，在法律上代表所有業主處理大廈公用部分的管理及行政事宜，包括維修及保養等工作。

各區民政事務處(下稱民政處)，一直致力為法團提供意見和支援，協助業主按照條文的規定，做好大廈管理工作。民政事務局局長根據《條例》第 44(1)(a)條，制訂了《供應品、貨品及服務採購工作守則及大廈管理及維修工作守則》，詳細闡述法團在採購方面及處理大廈維修工作的步驟以及相關事項，讓法團或其他負責管理大廈公用部分的組織和人士有所依循。

負責強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的發展局表示，屋宇署已發出了作業備考，就兩項計劃下為委聘註冊檢驗人員、合資格人士及註冊承建商進行招標程序的最佳做法提供建議。香港房屋協會(下稱房協)及市區重建局(下稱市建局)亦負責為參與計劃的業主提供支援，包括有關招標的防貪和防止圍標情況的指引，例如要求註冊檢驗人員及承建商在遞交標書時須簽署遵從誠信及反圍標條款的承諾書，以及在確認獲得委任時遞交承諾遵守道德承擔條款的聲明書。屋宇署、市建局及房協會持續透過宣傳及公眾教育工作，提醒樓宇業主及法團遵從進行招標程序的最佳做法及推廣防貪措施。

廉政公署一直致力推廣及統籌樓宇管理的防貪工作，除提供防貪諮詢服務外，亦為法團籌辦工作坊或培訓。地區民政處與廉政公署會緊密聯繫，向大廈法團及業主推廣妥善樓宇管理及防貪倡廉的訊息。

民政事務總署

二〇一三年七月

致：屯門區議會 2012-2013 年工商業及房屋委員會

就委員關注屋宇署強制驗樓及驗窗計劃推出後有關大廈管理及維修事宜所提出的意見，本署現謹覆如下。

管理大廈是業主的責任。為確保大廈有良好和妥善的管理，政府透過多管齊下的措施，為業主提供支援，並鼓勵和協助業主根據《建築物管理條例》(第 344 章)(下稱《條例》)，成立業主立案法團(下稱法團)。法團是獨立和具有法人地位及權力的組織，在法律上代表所有業主處理大廈公用部分的管理及行政事宜，包括維修及保養等工作。

各區民政事務處(下稱民政處)，一直致力為法團提供意見和支援，協助業主按照條文的規定，做好大廈管理工作。民政事務局局長根據《條例》第 44(1)(a)條，制訂了《供應品、貨品及服務採購工作守則及大廈管理及維修工作守則》，詳細闡述法團在採購方面及處理大廈維修工作的步驟以及相關事項，讓法團或其他負責管理大廈公用部分的組織和人士有所依循。

負責強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的發展局表示，屋宇署已發出了作業備考，就兩項計劃下為委聘註冊檢驗人員、合資格人士及註冊承建商進行招標程序的最佳做法提供建議。香港房屋協會(下稱房協)及市區重建局(下稱市建局)亦負責為參與計劃的業主提供支援，包括有關招標的防貪和防止圍標情況的指引，例如要求註冊檢驗人員及承建商在遞交標書時須簽署遵從誠信及反圍標條款的承諾書，以及在確認獲得委任時遞交承諾遵守道德承擔條款的聲明書。屋宇署、市建局及房協會持續透過宣傳及公眾教育工作，提醒樓宇業主及法團遵從進行招標程序的最佳做法及推廣防貪措施。

廉政公署一直致力推廣及統籌樓宇管理的防貪工作，除提供防貪諮詢服務外，亦為法團籌辦工作坊或培訓。地區民政處與廉政公署會緊密聯繫，向大廈法團及業主推廣妥善樓宇管理及防貪倡廉的訊息。

民政事務總署
二〇一三年七月