

屯門區議會
2012-2013 年工商業及房屋委員會
第十二次會議記錄

日期：2013 年 10 月 7 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
龍更新先生 (副主席)	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 9:34	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 9:40	上午 11:12
江鳳儀女士	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
吳觀鴻先生	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
陳樹英女士	屯門區議員	上午 9:34	會議結束
黃麗嫦女士	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
蘇愛群女士	屯門區議員	上午 9:37	會議結束
何杏梅女士	屯門區議員	上午 9:51	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	上午 11:00
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 9:30	會議結束
林德亮先生, MH, JP	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
陳文偉先生	屯門區議員	上午 10:20	會議結束
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 9:30	會議結束
馬廬金華女士	增選委員	上午 9:30	會議結束
陳金兒女士	增選委員	上午 9:37	會議結束
梁志豪先生	增選委員	上午 9:30	會議結束
黃秀華女士	增選委員	上午 9:30	會議結束
黎溢慈先生	增選委員	上午 9:30	會議結束
鍾智欣先生	增選委員	上午 9:30	會議結束
巫成鋒先生	增選委員	上午 9:45	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)一		

缺席者

張恒輝先生	屯門區議員
何君堯先生	屯門區議員
吳為祺先生	增選委員

應邀嘉賓

李啓耀先生
李詠珊女士
鄭康伶先生
葉麗梅女士

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
屋宇署屋宇測量師/強制驗樓 2-E3
康樂及文化事務署屯門區副康樂事務經理 1

列席者

趙錦珍女士
劉美玲女士
林偉文先生
張詒信先生
張柏明先生
周兆麟先生
陳國強先生
陳美聯女士

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
房屋署署理房屋事務經理(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」）第十二次會議。

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。

3. 主席請各委員備悉，工房委增選委員張玉生先生因連續四次缺席工房委的會議，根據會議常規第33(12)條，已被視作退出工房委。

委員告假事宜

4. 秘書處沒有收到委員的告假申請。

通過會議記錄

2012-2013年工房委第十一次會議記錄

5. 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

(第十一次會議記錄第5至10段)

6. 主席表示，委員在上次會議上，表示希望屋宇署負責處理兆禧苑商場樓梯改建工程的人員出席工房委會議，回答委員的查詢。他隨後代表工房委歡迎屋宇署防火規格組的李啓耀先生及李詠珊女士應邀出席是次會議

7. 屋宇署李先生表示，當時兆禧苑商場樓梯的消防安全改善方案，由領匯管理有限公司(下稱「領匯」)提交屋宇署審批。由於有關方案符合提升消防安全的要求，署方遂原則上同意該方案。按照有關的規例，如樓宇外牆與逃生樓梯相隔少於一定距離，逃生樓梯或樓宇外牆便須以防火物料密封。因應部分處所情況特殊，改善方案或牽涉提升消防安全以外的其他考慮，署方會因應業主的要求和相關理由，以及根據該處的環境因素例如通風需要或樓宇用途等，考慮可否作彈性安排。

8. 委員的意見及提問綜述如下：

- (i) 認為早在領匯圍封兆禧苑商場第 5 號樓梯前，屋宇署便應向領匯建議其他方案。若日後遇上同類個案，應提供多個方案供業主選擇；
- (ii) 指出兆禧苑商場與第 5 號樓梯的距離較遠，對商場的消防安全影響甚微，本來便無須圍封。該委員亦知悉提升消防安全的方案細節由領匯決定，惟屋宇署曾建議領匯考慮圍封樓梯。他認為，兆禧苑商場屬舊式及半開放式設計，消防安全確實有漏洞，但只圍封樓梯無助全面提升消防安全；
- (iii) 兩名委員關注領匯會否跟進工房委加設無障礙設施的建議。當中一位要求領匯採納他的建議，在商場斜道加設交通燈，方便有需要的使用者通過；以及
- (iv) 關注部分恆常的政府代表未能充分解答委員的提問及處理委員的意見，而負責個別個案的人員亦沒有向恆常代表提供足夠資料，以備委員查詢。此外，詢問屋宇署在出席區議會及其轄下委員會代表的職能上如何定位。

9. 主席表示，圍封商場樓梯並非單一事件，有關的消防安全要求涵蓋許多其他商業處所。就此，他建議署方考慮不同年代樓宇的設計特色，妥善作出安排。

10. 有關區議會及其轄下委員會的恆常列席政府代表的職能，主席建議交由有更多政府代表出席的地區管理委員會討論。有委員表示，對此項安排沒有意見，但要求地區管理委員會在提交區議會的報告匯報有關討論的進度並提供具體建議，例如要求恆常列席會議的政府代表就相關議程準備充足資料，以備回應查詢。另有委員認為，地區管理委員會須訂出相關議程，明確作出跟進。此外，有委員表示，兆禧苑商場第5號樓梯先密封，後改建，浪費建築材料，質疑密封方案沒有經過仔細推敲。鑑於其他商業處所可能出現類似情況，她希望地區管理委員會亦能作出跟進。同時，她建議工房委續議本事項，並要求領匯出席下次工房委會議。

11. 主席總結表示，工房委將續議此項議程，並在會後去信領匯，要求領匯在兆禧苑商場斜道加設無障礙設施，以及出席下次會議。至於區議會及其轄下委員會的恆常列席政府代表的職能，將交由地區管理委員會

會討論。

(會後補註：上述致領匯的信件已於10月28日發出。)

(二)要求了解「復安居計劃」內容

(工房委文件2013年第22號)

12. 主席表示，認同當局迅速回應地區對大廈維修引致問題的關注，但當局有必要進一步向區議會及市民介紹計劃的詳情。文件提交人表示，「復安居計劃」(下稱「計劃」)表面上回應了市民的擔憂，但相關的部門代表不應邀出席工房委會議，令她感到計劃可能只是一種姿態。她質疑有關部門是否認為計劃與屯門區和區議會無關，或計劃細節是否不能公開。她認為須再次請有關部門代表出席下次工房委會議，或將本議程事項提交區議會跟進。

13. 委員的意見及提問綜述如下：

- (i) 兩名委員認為警方回應信件的上款應加上「工房委委員」，而非只寫上「主席」。當中一位認為，回應信件沒有直接回答文件的查詢。主席回應表示，信件的上款只是禮儀，委員不必過分介懷；
- (ii) 另有兩名委員認為計劃已於9月初推行，當局有必要盡快向區議會介紹計劃詳情。當中一位指出，文件並無責難當局之意，只為查詢計劃詳情，不理解部門為何不派代表出席會議。另有委員不滿多個部門均只就區議會轄下委員會的討論文件提交書面回應，而不出席有關委員會的會議。她認為須在下次工房委會議續議本事項，並去信表達對沒有部門代表出席講解計劃的不滿，要求當局派出代表或計劃的屯門區聯絡人出席會議；
- (iii) 認為民政事務處（下稱「民政處」）或廉政公署亦應協助向區議會講解計劃，並應加強大廈管理及維修的宣傳教育；以及
- (iv) 建議當局研究如何加強規管大廈維修工程的招標，例如由當局制訂合資格承辦商的名單，供大廈管理者按程序選擇。他亦促請當局改善貪污投訴個案的調查工作。

14. 主席表示，「復安居計劃」推出不久，當局應向區議會說明詳情，並盡快公布進一步資訊。由於計劃由警方統籌，主席請秘書處去信警方，反映工房委的迫切關注，並請警方提供進一步資料，以及派代表出席下次工房委會會議，介紹計劃的詳情。

(會後補註：上述致警方的信件已於10月28日發出。)

(三)要求為政府之外判員工提供休息配套設施

(工房委文件2013年第23號)

15. 文件提交人表示，關注部分政府物業沒有設立外判員工的休息配套設施。以屯門西北游泳池為例，外判的清潔員工沒有固定的休息室，並不合理，促請政府為外判員工設立足夠的休息配套設施。

16. 主席補充表示，除了屯門西北游泳池，其他政府物業亦沒有向外判員工提供足夠設施。他關注部分部門的外判員工沒有存放物品、更衣及休息的空間，亦憂慮政府計算員工所需的廁所數量時，沒有計入外判員工。他認為外判員工將來可能由公務員取代，變成常規人力資源，政府須及早提供足夠的配套設施。此外，他查詢政府產業署(下稱「產業署」)審核部門建議面積需求的標準。

17. 其他委員的意見綜述如下：

- (i) 多名委員認為政府部門應該對所有員工（不論是外判員工還是公務員）一視同仁，為他們提供足夠的配套設施。他們亦關注不同部門給予外判員工的薪酬待遇不盡相同。當中一位認為，政府須就此全面檢討，例如在聘請外判商時，就員工待遇訂立標準，為員工提供基本保障。另一位則表示不滿產業署的回應態度。此外，如政府對待公務員及外判員工有雙重標準，便有歧視外判員工之嫌，須向平等機會委員會反映，了解是否存在歧視。另有委員表示，工房委應先請產業署代表出席工房委會會議，了解有關事宜，然後才考慮是否向申訴專員公署投訴；
- (ii) 認為配套設施除了可由政府提供外，亦可由當局要求外判商提供；以及
- (iii) 產業署在書面回覆中表示，外判員工應向有關部門反映對設

施的需求，再由部門考慮將其納入有關的建議面積需求。有委員認為這是本末倒置，因為政府在聘請外判員工前，便應預留足夠的配套設施及空間。

18. 康樂及文化事務署(下稱「康文署」)葉麗梅女士表示，根據署方的內部文件，署方在2007年，曾就屯門西北游泳池向產業署提交建議面積需求，該建議包括為外判員工提供的休息室。有關建議其後沒有被接納。康文署理解外判員工需要休息及儲存物件，因此已劃出部分地方作有關用途。署方會繼續與外判員工商討，是否有更合適的地方供他們使用。

19. 因應康文署的回應，有委員表示，產業署的書面回覆內容與康文署提供的資料不符，須請產業署代表出席下次會議，繼續討論有關事宜，包括審批部門建議面積的標準及屯門西北游泳池的審批過程。她亦認為，產業署在審批部門建議的面積需求時，如發現部門沒有為外判員工提供休息空間，應要求部門加上。另有委員亦認為產業署必須出席下次工房委會議，提供更為詳細的答覆。

20. 因應委員就房屋署外判員工待遇的查詢，房屋署張柏明先生表示，根據潔淨服務合約，承辦商須租房委會在屋邨內的非住宅單位作辦公室及貯物用途，有關單位可供員工休息之用，該單位亦提供洗手間設施，供員工使用。

21. 主席表示，工房委認為政府必須為外判員工提供休息設施。工房委將去信要求產業署出席下次工房委會議，與委員討論相關事宜，並回應委員的查詢及意見。

(會後補註：上述致政府產業署的信件已於10月28日發出。此外，康文署表示，在會後再翻查2007年向產業署提交的文件檔案，紀錄顯示康文署最終主動撤回有關的申請。)

報告事項

(一)工房委轄下工作小組報告

(工房委文件2013年第24號)

(a)職業安全及健康工作小組

22. 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

23. 工作小組召集人補充表示，「永續無窮～識買惜食遊屯門」啟動禮將於 12 月 8 日(星期日)舉行，歡迎委員出席。

24. 有委員表示，自己曾在工房委會議上提出對研究報告延期完成的關注，其後並因應其他委員的建議，出席 9 月 11 日的工作小組會議。他希望在該次會議上，向承辦研究報告的嶺南大學(「下稱「嶺大」)代表查詢為何知悉研究報告的完成期限較早，仍投標承辦研究報告，其後卻又表示須要延期完成。他認為此舉可能有不道德的嫌疑。然而，工作小組召集人不容許他提問，並表示工作小組及嶺大不會再作回應。因此，他當日中途離席，並希望改為在工房委會議上跟進有關事宜。另一方面，就工作小組的報告表示研究報告進度理想，他有所保留。他指出，研究報告定於 11 月完成，但過去七個月，嶺大只收回了 16 份供商戶填寫的問卷，而且只訪問了兩名地區人士。

25. 召集人回應表示，自己曾分別在工房委及財務、行政及宣傳委員會(下稱「財委會」)的會議上，多次就研究報告延期完成事宜作出回應，嶺大亦已提交書面回覆。由於 9 月 11 日工作小組會議的議程並沒有相關事項，加上他作為召集人，有責任確保會議按議程順利進行，因此當時沒有容許討論該事項。另一方面，雖然供商戶填寫的問卷仍有待催收，但居民和非政府機構交回的問卷數量已近 500 份。召集人認為，由於委員當日中途離席，所以沒有察悉問卷調查的整體進度。有關的委員回應表示，他是在研究報告的議程結束後才離席的。

26. 有工作小組成員回應表示，除了個別地區人士的訪談外，嶺大亦透過工作小組舉辦的兩場座談會，收集了許多地區人士的意見。供商戶填寫的問卷，反應暫時未如理想，但這並非工作小組的責任。

27. 上述提出疑問的委員認為應邀請負責研究報告的嶺大教授出席會議。有工作小組成員回應表示，委員如仍有查詢，可自行與嶺大討論。

28. 主席指出，嶺大曾就招標事宜向財委會提供書面回覆，該回覆亦已分發予全體議員，有關事宜已得到充分跟進。如仍須跟進，亦應由財委會處理。委員如仍有查詢，可參與工作小組的會議。

(c)大廈管理工作小組

29. 召集人表示，工作小組為宣揚優質大廈管理，製作了一批印有相關訊息的毛巾，透過區議員向居民派發。此外，工作小組將於 10 月 9 日、16 日及 23 日舉辦大廈管理證書課程，並於 11 月 12 日在屯門大會堂舉辦長者維修自住物業津貼計劃簡介會，召集人希望委員踴躍參加。主席請委員鼓勵樓宇管理組織積極參與上述活動。

30. 主席宣布，工房委通過轄下三個工作小組的報告。

(二)屯門區私人大廈管理工作報告

(工房委文件 2013 年第 25 號)

31. 因應有關大廈管理會議安排及程序的查詢較多，有委員引述自身處理屋苑事務的經驗表示，會議程序確是大廈管理組織面對的困難之一，希望民政處加強與居民在這方面的聯繫，避免會議程序引發爭議。兩名委員同意上述意見。當中一位指出，有屋苑曾邀請民政處代表出席業主周年大會，擔任點算業主授權書的公證人，但民政處代表經多番交涉才答允出席，亦沒有準時到場及妥善回應居民查詢，態度令人不滿。他認為民政處有責任教育樓宇管理組織，讓這些組織有能力依循相關程序行事。他理解如要求民政處人員列席每次大廈管理會議直至會議結束，可能會令有關人員經常工作至深夜。就此，他建議民政處人員在大廈管理會議前了解有關議程，並視乎需要，只就部分議題列席會議。另一位委員指出，若樓宇管理出現嚴重問題，便要動用警方和廉政公署的資源處理，故民政處應事先提供充足支援，發放清晰指引，尤應加強與業主授權書有關的宣傳教育，以免引起混亂，讓別有用心的人士有機可乘。另一方面，他理解聯絡主任處理居民就大廈管理有關法例的疑問時，或會遇上困難，認為須加強他們的專業培訓。

32. 民政處劉美玲女士回應表示，民政處每逢單數月份都會舉辦業主立案法團簡介會，由民政事務總署派員講解大廈管理會議的程序，歡迎各樓宇管理組織出席。有委員回應表示，民政事務總署未必了解各區樓宇管理的具體情況，民政處仍須就具體的管理議題提供意見。

33. 此外，民政處劉女士回應委員的查詢表示，由於「劏房問題」由各分區的聯絡主任處理，她將於會後跟進委員就個案詳情的查詢。

34. 主席總結表示，工房委促請民政處加強大廈管理的宣傳教育工作，例如印製海報、橫額和其他宣傳品。適逢當局將會修訂《建築物管理條例》(第 344 章)，如各委員對大廈管理有意見，可向當局反映。

(三)屋宇署報告

(工房委文件 2013 年第 26 號)

35. 委員的意見及提問綜述如下：

- (i) 兩名委員關注部分已接獲預先知會函件的屋苑仍未接獲法定通知，業主因而難以決定何時為樓宇進行檢驗。當中一位表示，屋宇署已透過網頁公布強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的名單，查詢房屋署會否作出類似安排。她亦關注承辦商或會不必要地要求業主換窗，查詢當局是否有防範措施；以及
- (ii) 查詢在窗戶進行檢驗後，如發生意外，應由註冊檢驗人員抑或業主承擔責任。

36. 屋宇署鄭康伶先生回應表示，屋宇署與房屋署根據同一條法例推行強制驗樓及驗窗計劃，亦使用同一份註冊檢驗人員名單，惟他不能代表房屋署回應有關公布樓宇名單的查詢。此外，強制檢驗的法定通知會陸續發出。預先知會函件的目的，是讓業主有充分時間準備檢驗樓宇，以及邀請業主出席署方的地區簡介會。如業主已為樓宇進行檢驗，可在接獲預先知會函件後與屋宇署聯絡，並提供其樓宇近年維修工程的資料，屋宇署會記錄在案，並因應個別情況，考慮豁免向這些樓宇發出法定通知。有委員進一步查詢，上述豁免安排是否亦適用於居屋。屋宇署林偉文先生回應表示，在居屋推行強制驗樓及驗窗計劃的豁免安排和其他行政細節，是由房屋署獨立審查組決定，屋宇署不能代為回應。其他委員認為，有必要邀請房屋署獨立審查組派代表出席工房委會議，以便委員查詢推行強制驗樓及驗窗計劃的詳情。

37. 鄭先生續表示，註冊檢驗人員必須遵守一系列守則，署方並針對嚴重違紀行為設有紀律聆訊。他指出，由於註冊檢驗人員要對檢驗周期(即檢驗後五年)內的窗戶安全負責，而並非只着眼於窗戶現時是否安全，因此即使窗戶表面看似安全，他們也可能會建議更換。檢查窗戶狀況的詳細指引，可在署方的網頁下載。如業主對檢驗結果有疑問，亦可請其他註冊檢驗人員覆檢。

38. 主席總結表示，工房委將去信房屋署獨立審查組，表達對強制驗樓及強制驗窗計劃事宜的關注，並請其派員出席下次工房委會議。

(會後補註：上述致房屋署獨立審查組的信件已於 10 月 28 日發出。)

下次會議日期

39. 議事完畢，主席在上午 11 時 30 分宣布會議結束。下次會議定於 2013 年 12 月 2 日(星期一)上午 9 時 30 分舉行。

屯門區議會秘書處

日期：2013 年 11 月 18 日