

屯門區議會
2012-2013 年工商業及房屋委員會
第十三次會議記錄

日期：2013 年 12 月 2 日(星期一)

時間：上午 9 時 34 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
嚴天生先生	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
陳雲生先生, MH, JP	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 9:45	會議結束
江鳳儀女士	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 9:35	會議結束
黃麗嫦女士	屯門區議員	上午 9:49	會議結束
何杏梅女士	屯門區議員	上午 9:53	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 9:36	會議結束
林德亮先生, MH, JP	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
張恒輝先生	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
何君堯先生	屯門區議員	上午 9:55	上午 11:54
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 9:44	會議結束
蘇嘉雯女士	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
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 10:25	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
吳為祺先生	增選委員	上午 9:30	下午 12:02
巫成鋒先生	增選委員	上午 9:48	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

蘇炤成先生	屯門區議員	
吳觀鴻先生	屯門區議員	
蘇愛群女士, MH	屯門區議員	
陳文偉先生	屯門區議員	(請假獲同意)
梁志豪先生	增選委員	
鍾智欣先生	增選委員	

應邀嘉賓

蔡少明先生
吳永益先生
黃樹恩先生
葉麗梅女士
李詠珊女士
關晉廷先生

何信榮先生
謝國強先生

領匯管理有限公司社區關係經理
領匯管理有限公司助理物業組合經理
康樂及文化事務署屯門區康樂事務經理
康樂及文化事務署屯門區副康樂事務經理
屋宇署屋宇測量師/防火規格 4
香港警務處總督察(反三合會行動組)(新界北總區刑事總部)
香港警務處高級督察(反三合會行動組)(第 2 隊)(新界北總區刑事總部)
香港警務處助理警民關係主任

列席者

趙錦珍女士
戴玉娣女士
吳兆輝先生
馬步青先生
蘇偉雄先生
陳國強先生
陳美聯女士

屯門民政事務處高級聯絡主任(一)
屯門民政事務處署理聯絡主任主管(大廈管理及市中心)
屋宇署屋宇測量師/E5-1
消防處青山灣消防局局長
房屋署房屋事務經理(屯門四)
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」）第十三次會議。

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. 秘書處收到陳文偉議員因身體不適缺席會議的申請。如陳議員於兩個淨工作日內提交醫生證明書，工房委將根據《屯門區議會會議常規》第42(1)條同意其缺席申請。

(會後補註：上述醫生證明書已於本年12月3日提交，陳議員的缺席遂正式獲工房委同意。)

通過會議記錄

2012-2013年工房委第十二次會議記錄

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

(第十二次會議記錄第6至11段)

5. 主席表示，委員在上次會議上，表示希望領匯管理有限公司(下稱「領匯」)派員出席工房委會議，回應委員就兆禧苑商場增設無障礙設施的建議。領匯蔡少明先生和吳永益先生應邀出席是次會議，他代表工房委歡迎蔡先生和吳先生。

6. 領匯蔡先生表示，領匯已因應委員要求，在兆禧苑商場斜道加裝閃燈指示器，方便有需要人士通過。該設施已進行測試，效果良好。

7. 主席表示，上述工程的資料及照片已於11月29日透過電郵分發予委員。

8. 有委員感謝領匯積極回應委員的意見，改善商場環境，但認為安裝閃燈指示器只應是過渡安排，並關注它的實際操作或會令使用者之間出現糾紛。他促請領匯在兆禧苑商場鄰近的天橋加裝升降機，作為解決斜道潛在問題的長遠方案。他並對區議會沒有將有關工程列為「人人暢道通行」計劃的優先項目表示遺憾。此外，他促請領匯改善兆禧苑商場街市連接海趣坊樓梯的通風，特別是二、三樓的梯間。

9. 主席表示，工房委早前曾視察兆禧苑商場的斜道及梯間，期望領匯考慮在天橋附近興建升降機，並審視其他商場設施，探討如何方便有需要人士進出。他請蔡先生及吳先生向領匯反映委員的意見。

(二)要求了解「復安居計劃」內容

(第十二次會議記錄第12至14段)

10. 主席表示，委員在上次會議上，表示希望警方派員出席工房委會議，向委員簡介「復安居計劃」(下稱「本計劃」)，有組織罪案及三合會調查科警方新界北總區反三合會行動組關晉廷先生和何信榮先生應邀出席是次會議，他代表工房委歡迎關先生及何先生。

11. 關先生及何先生透過投影片，向委員簡介本計劃。

12. 委員的意見及提問綜述如下：

- (i) 兩名委員認為，針對樓宇管理不法行為的執法行動本應由廉政公署（下稱「廉署」）牽頭。當中一位指出，涉及私人樓宇管理的不當行為，多屬利誘而非威逼性質，他關注承建商與工程顧問公司的裙帶關係、樓宇管理組織揀選承建商的程序及業主大會的授權安排，並指出強制驗樓及驗窗計劃推出後，這些不當行為有所增加，例如工程公司向業主贈送禮券，便是不當的回佣。他表示，處理上述的不當或不法行為，是廉署的職責，因此廉署應在本計劃扮演更重要的角色。另一位指出，廉署應主動聆聽居民的困難，探討如何協助他們解決問題；
- (ii) 期望在本計劃下，各有關部門主動支援業主，而非被動地等待業主求助。她認為警方可向參與本計劃的樓宇建議良好的招標安排，例如參考樓宇更新大行動的做法，提供顧問公司及承建商名單，鼓勵樓宇管理組織透過抽籤方式招標，以杜

絕圍標。另有兩名委員同意當局應主動介入處理不當行為。當中一位期望當局為各負責本計劃的部門制定具體職責，以便小業主尋求協助。他憂慮「道高一尺，魔高一丈」，如沒有表面證據以證明不當行為違反法例，當局便難以介入，到可介入時，問題往往已惡化至難以收拾。他認為預防勝於治療，當局應主動根治樓宇管理的深層次問題。另一位認為本計劃只着重表面的宣傳工作，未必能有效協助面對樓宇管理問題的業主。她亦認為民政事務處應積極參與本計劃。此外，她指出小業主向廉署舉報懷疑不法行為時，時常得不到正面回應。她認為署方應主動調查懷疑個案，不應只要求業主提供證據；

- (iii) 多名委員促請當局加強本計劃的宣傳工作。她們期望當局為本計劃在屯門區舉辦簡介會，並派員出席樓宇管理會議。當中一位詢問如樓宇管理組織提出要求，當局有否足夠資源為個別屋苑舉辦簡介會。另一位指出，部分樓宇管理組織選擇報價較高的承建商，然後再要求他們酌量減價，違反投標原則。然而，小業主即使得悉有不當行為，往往因苦無證據而求助無門，故希望當局能透過舉辦簡介會，主動接觸小業主，提供協助；以及
- (iv) 指出投標和處理授權書均容易引發糾紛和不法行為，建議當局推行實務指引規管有關程序。

13. 警方新界北總區反三合會行動組關先生回應表示，本計劃由當局在全港主動推行，並由有組織罪案及三合會調查科和各警區執行。警方已掌握了全港正進行維修或將進行維修的樓宇名單，並會分期進行把關工作。警方首先會主動接觸正進行維修的樓宇，亦歡迎計劃維修樓宇的業主尋求警方協助，警方的警民關係組及反黑組樂意提供支援。警方亦會請參與計劃的各部門提供專業意見，讓本計劃更臻完善。事實上，在其他部門的協助下，本計劃的宣傳小冊子已載有具指導作用的資訊。此外，雖然警方在樓宇管理會議上沒有法定角色，但樂意出席這些會議並提供協助。

14. 屯門民政事務處(下稱「民政處」)趙錦珍女士表示，民政處樂意參與本計劃。有委員對此表示欣慰，並認為民政處掌握區情，有助執法部門了解樓宇管理問題的背景。此外，他亦促請當局加強本計劃的宣傳工作。

15. 主席總結表示，工房委期望本計劃能為面對樓宇管理疑難的小業主提供具體協助，並再次感謝關先生及何先生出席是次會議。此外，他建議大廈管理工作小組考慮就本計劃進行宣傳工作，並邀請警方參與。

(三)要求為政府之外判員工提供休息配套設施

(第十二次會議記錄第15至21段)

(政府產業署的書面回應)

16. 主席表示，康樂及文化事務署(下稱「康文署」)在上次工房委會議後表示，根據2007年向政府產業署(下稱「產業署」)提交的文件檔案，康文署最終主動撤回為外判員工提供休息室的面積需求建議。因此，他再次邀請康文署派代表出席會議，繼續與委員商討有關事宜。他代表工房委歡迎應邀出席會議的黃樹恩先生及葉麗梅女士，黃先生是首次出席工房委會議。

17. 康文署黃先生表示，他到任後曾視察屯門西北游泳池。署方與員工商討後，決定將地面一處面積約80平方尺的貯物空間改裝為臨時休息室，供外判員工使用。由於該處的通風系統本為貯物而設，故署方會與建築署跟進相關的改善工程，使其切合臨時休息室的需要。此外，康文署在2007年提交為外判員工提供休息室的建議面積需求後，接獲產業署多次查詢，最終康文署撤回有關申請。署方已汲取是次經驗，並將與產業署商討制定為外判員工提供休息設施的統一標準。有關標準訂立後，康文署在提交為外判員工提供休息設施的建議面積需求時，只須提供外判員工的人數，由產業署按上述標準計算面積需求。他相信此舉長遠有助署方為外判員工提供充足的休息設施。

18. 黃先生續表示，康文署較早期設施清潔工作由公務員負責，這些設施均設有員工休息室。新設施的清潔工作則主要由外判員工負責，署方日後會汲取經驗，為這些員工安排休息設施。他為早前屯門西北游泳池外判員工休息設施不足致歉，並指出在康文署與產業署訂立有關的面積標準後，相信不會再有類似情況出現。

19. 主席認為康文署從善如流，值得稱讚。他關注其他部門的外判員工是否亦面對休息設施不足的問題。

20. 其他委員的意見綜述如下：

- (i) 外判員工與公務員應享有同等的配套設施。如外判員工佔用供泳客使用的空間休息或更衣，會對泳池的管理及形象有不良影響。他建議將是次事件記錄在案，供其他聘請外判員工的部門參考；
- (ii) 感謝康文署為屯門西北游泳池的外判員工提供休息設施，但她認為康文署在 2007 年時，接受產業署提問後便撤回有關的申請，做法難以接受，希望署方盡快為屯門西北游泳池的員工設立永久的休息設施，並汲取經驗，日後在計算面積要求時，必須顧及外判員工的需要；以及
- (iii) 建議署方覆檢現正興建的設施是否配合外判員工的需要。她表示產業署的工作定位不清晰，認為該署應負責制定統一的空間佔用標準，供所有政府部門使用，而非負責與個別部門商討面積需求，或審批有關的申請。

21. 主席表示，工房委建議產業署就政府部門應向外判員工提供的休息設施及空間制定標準，供所有部門使用。他請秘書去信產業署反映工房委的建議，並請民政處向各部門轉達工房委的意見。

秘書處
民政處

(會後補註：上述致政府產業署的信件已於2014年1月14日發出。)

討論事項

(一)建議設立屯門區業主立案法團高峰會

(工房委文件2013年第27號)

22. 文件提交人表示，本文件旨在分享他參與大廈管理工作小組的心得。他認為工作小組過去兩年以有限資源，發揮最大效益。他指出，業主對於複雜的大廈管理議題認識不足，工作小組為此舉辦座談會，反應踴躍，工作小組感到十分鼓舞。他希望區議會在推動良好大廈管理的工作能更進一步。他特別關注強制驗樓及驗窗計劃推出後，與維修有關的不當行為有增加趨勢，希望透過舉行業主立案法團高峰會，讓區內的大廈管理組織交流經驗，並加強警方、民政處、屋宇署、廉署及業主間的聯繫。

23. 身兼大廈管理工作小組召集人的委員表示，感謝工作小組成員的參與。她認為各成員積極發揮創意，令工作小組過去兩年工作成果豐碩，

更首次連續舉辦四場座談會，就大廈管理議題作專題探討，又透過問卷方式收集居民的意見。她對文件提交人延續工作小組工作的精神表示讚賞。她指出，當局現正進行《建築物管理條例》(第344章)的修訂工作，工作小組希望收集居民的意見，向當局反映。因此，她贊同文件的建議，並指出須探討舉辦大型高峰會的撥款安排。

24. 其他委員的意見綜述如下：

- (i) 指出一般小業主只會在大廈管理問題出現時，才會關注有關事宜。他贊同文件的建議，認為舉辦高峰會有助教育小業主保障自身權益，當問題出現時，亦懂得向當局反映或求助；
- (ii) 認為文件的建議缺乏突破，因為民政處已在進行類似的工作。此外，他認為如工作小組舉辦座談會，不應單單重視舉辦的數量，亦應重視其質素。他建議區議會就大廈管理事宜推行「會見市民計劃」，並指出個別區議會亦已推行類似計劃。由於大廈管理涉及複雜的法律問題，他認為有關計劃應由具法律專業知識的議員統籌。另有委員認為，就大廈管理事宜推行「會見市民計劃」頗為冒險。她知悉有居民曾就大廈管理的個案，向多個香港房屋協會轄下的物業管理諮詢中心尋求協助，但這些諮詢中心提供的意見卻彼此分歧，令居民無所適從，最終只好建議居民尋求專業的法律意見。她憂慮如屯門區議會推行類似計劃，亦會出現上述情況。其他委員表示，區議員均是社會賢達，不一定須具備法律專業知識，才能勝任大廈管理工作小組的召集人。大廈管理工作小組的召集人表示，區議員各有所長，是否勝任召集人一職，須視乎有關議員在工作小組的工作能否得到公眾認同。另有委員認為，只有德高望重、有責任感和凝聚力的議員，才會獲推舉為召集人。上述的委員回應表示，他並非認為必須由具法律專業知識的議員出任大廈管理工作小組召集人，只是認為工作小組如希望深化推廣良好大廈管理的工作，則有關工作須由具法律專業知識的議員統籌，而文件提交人便是適當人選。
- (iii) 指出民政處職員未必具備法律專業知識，故在處理大廈管理方面的問題時，或會遇上困難，認為這並非他們的責任；
- (iv) 認為文件的建議應由大廈管理工作小組討論，並向工房委報告具體安排。主席及大廈管理工作小組的召集人回應表示，

大廈管理工作小組已討論文件的建議，並認為值得提交工房委討論具體的安排；以及

- (v) 指出如要增進業主的大廈管理實務知識，有賴所有區議員的努力。至於大廈管理工作小組成員如何各司其職，則應留待下一屆工作小組成立後，交由工作小組再作討論。

25. 文件提交人表示，他感謝委員認同文件的建議。他認為深化推廣良好大廈管理是集體工作，不能單靠個別具法律專業知識的人士進行。他建議先舉行一次業主立案法團高峰會，以增進業主的實務知識，然後再循序漸進，而有關工作亦不應與現正進行的工作重疊。他希望在屯門區取得成果後，高峰會能推廣至其他地區。

26. 民政處趙女士表示，大廈管理所涉甚廣，而一般小業主在問題發生前，未必十分關注大廈管理。因此，她認同工作小組在區內四個不同地點舉辦座談會，方便小業主抽空參與。她認為可分別從「深」與「廣」兩方面推廣良好大廈管理，並由大廈管理工作小組擬訂高峰會的細節。她續指出，工作小組及民政處一向審慎處理向小業主提供法律意見的事宜，例如為座談會邀請講者時，只會邀請政府部門代表或專業團體推薦的人士，以確保其公信力。

27. 主席總結表示，舉辦業主立案法團高峰會的有關安排交由大廈管理工作小組考慮。他鼓勵工作小組確保工作的持續性。他續指出，大廈管理事宜十分複雜，小業主如遇上大廈管理問題，一般的大廈管理知識未必足以應付，往往須尋求專業的法律意見。他知悉大廈管理工作小組舉辦的座談會，曾邀得鍾沛林律師擔任嘉賓講者，而鍾律師解答大廈管理疑難的經驗十分豐富，相信已協助了不少業主。

報告事項

(一)工房委轄下工作小組報告

(工房委文件2013年第28號)

(席上派發文件)

(a) 職業安全及健康工作小組

28. 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

29. 在主席的同意下，一名委員提交的文件在席上派發，有關文件載於附錄。

30. 工作小組召集人感謝各成員過去兩年積極參與工作小組的事務。他續表示，不認同席上派發文件的觀點，認為該份文件是對人不對事，質疑提交的委員缺乏經濟或規劃的專業知識。他指出，《屯門發展路向研究報告》(下稱「本報告」)由專業的學者撰寫，工作小組認為報告符合期望，而工作小組及嶺南大學公共政策研究中心(下稱「嶺大」)亦為本報告付出了許多心血和時間。他希望本報告得到委員的認同。

31. 提交文件的委員表示，他持有學士學位，主修政治及經濟。他認為本報告有很多不足之處，並曾徵詢大學導師的意見，他們亦認為本報告水平不足。他指出，2007年香港大學(下稱「港大」)為區議會撰寫的研究報告比本報告嚴謹，而且所需時間亦較短，只需五個月時間便完成。他認為本報告並不全面，例如沒有討論新墟和商業大廈的發展、活化工廠大廈的阻力和警署及消防局搬遷的建議選址等。本報告亦沒有如上述香港大學的報告一樣，列出訪談人士的名單。同時，本報告的建議沒有新意，只是重複區議會多年來提出的意見，學術水平不足，如倉卒付印，不但浪費公帑，還會令區議會和嶺大蒙羞。

32. 提交文件的委員續表示，他曾列席工作小組會議，希望查詢本報告的事宜。然而，當時召集人不容許他提問。其後，本報告供工房委傳閱，他亦提交了意見書，但工作小組沒有再邀請他列席會議，與他交流意見。因此，他須在工房委會議上陳述本報告的不足之處。他認為本報告必須先經修訂，才能付印。

33. 工作小組召集人回應表示，工作小組曾召開會議，討論委員的意見，嶺大亦已作出回應。工作小組信任負責研究的何灝生教授的專業知識。此外，本報告在招標時，並沒有要求承辦機構參考過往的研究報告。他又指出，2007年的研究報告與本報告不宜作直接比較。至於警署與消防局搬遷的具體選址，以及活化工廠大廈的政策事宜，應交由政府決定。

34. 其他委員的意見綜述如下：

- (i) 兩名委員表示，本報告不應倉卒付印，應作出必要的修改，並交由政府部門作出回應，然後再提交工房委討論。另有多名委員同意上述意見，並認為本報告應補充抽樣方法、問卷樣本和訪談人士的資料。當中一位建議以附錄的方式作出補充。另一位表示，對本報告的部分建議有疑問，並關注搬遷

警署和消防局的建議可能涉及大量公帑，對此有所保留。此外，她認為學者習慣切磋學問，胸襟廣闊，相信定能接納委員的意見。她認為應在新一屆工房委會議上設獨立議程，續議本報告，並邀請政府部門代表列席及回應；

- (ii) 指出席上派發文件的附件一中，「缺乏 3 份問卷的樣本」的陳述，容易令人誤會收回的問卷總數只有三份。此外，他認為研究應獨立客觀，不必囿於過往研究報告的內容。他續表示，工作小組曾舉辦座談會，廣泛聽取不同界別人士的意見，包括商界、宗教界、學校團體、居民組織及社福界。另有委員認為本報告沒有嚴重缺失，亦不應與其他研究報告過分比較。他指出，本報告由嶺大撰寫，有一定認受性，希望各委員肯定工作小組的付出。其他委員認為席上派發文件所述有一定道理，但本報告應即時付印。他表示，屯門區在不斷發展，本報告針對屯門區的現況進行研究，可供政府日後規劃屯門區的發展作參考。另有兩名委員表示，政策制訂是政府的工作，本報告則旨在探討屯門區的發展路向，分享相關的知識。當中一位表示，相信工作小組已多次斟酌研究報告的內容，付出許多心力。她認為每位研究人員均有自己的理念、研究風格及思考方式。如委員能提供正面的建議，將有助工作小組的工作更臻完善，惟應該實事求是，不應針對工作小組；
- (iii) 指出席上派發文件「背景」中第二點的「新春街」是筆誤，應作「新青街」。她認為文件對事不對人，其他委員不應攻擊提交文件的委員，並應公正對待文件內的意見。研究報告交由工房委傳閱，正反映即使是大學教授撰寫的研究報告，亦須博採多方面的意見；
- (iv) 指出過往研究報告印刷數量介乎 500 至 1 000 份，認為是次研究報告不必印刷 5 000 份；以及
- (v) 指出屯門區將於未來數年出現重大轉變，例如赤鱗角連接路將會開通，第 40 區和第 46 區會有新規劃，而政府亦可能會擱置西繞道，以便重新設計走線。他認為可先行將報告付印，以免內容過時。另有委員補充表示，西繞道的原定走線途經藍地，影響該處的油站、物流業和工商業，因此他相信當地居民會歡迎擱置西繞道。

35. 提交文件的委員回應表示，他並非抹煞工作小組的努力，但認為本報告水平不足，工作小組、伙拍團體屯門婦聯和嶺大均有責任。此外，他關注曾為本報告進行訪談的區議員不多，若研究報告付印及派發，便代表了屯門區議會的立場。因此，本報告在付印前須經充分討論。

36. 召集人認為提交文件的委員吹毛求疵。他指出，工作小組曾為本報告舉辦座談會，並邀請所有工房委委員出席，質疑提交文件的委員為何沒有出席。他認為，學者對研究的方向和範圍各有洞見，而具體政策則應由政府提出。此外，雖然他沒有經濟學學位，但早於八十年代已獲委任為國內省政府的經濟顧問。工作小組付出了大量時間心力完成研究報告，任期亦將於本年底屆滿。由於是次是本屆工房委最後一次會議，他希望能就研究報告是否付印進行表決。此外，因應委員的查詢，召集人回應表示，本報告獲得的區議會撥款已包括印刷費用。另有委員表示，雖然是次是本屆工房委最後一次會議，但本報告是否付印應從長計議，審慎行事，不應倉卒表決。

37. 主席表示，工作小組本可自行決定本報告是否付印，但由於工作小組在工作報告中就印刷本報告事宜徵求工房委同意，故他請各位進行表決。表決的選項有二：（一）本報告經適當補充資料後，便隨即付印；以及（二）本報告延期付印，並在付印前先作修訂。

38. 經表決後，選項（一）共獲 17 票，選項（二）共獲 6 票，而棄權票則為 0。工房委通過本報告經適當補充資料後隨即付印。

(c) 大廈管理工作小組

39. 工房委備悉工作小組的有關報告內容。

40. 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 29 號)

41. 工房委備悉民政處有關的報告內容。

(三) 屋宇署報告

(工房委文件 2013 年第 30 號)

(房屋署獨立審查組的書面回應)

42. 主席表示，房屋署獨立審查組在書面回應中表示，由於該組人手極為有限，如書面回覆的資料已足夠，希望不必出席是次工房委會議。如不足夠，署方請委員提供問題清單，以便早作準備及安排。他早前請秘書透過電郵，向委員傳閱該信件，並邀請委員提供意見或查詢。截至本年 11 月 22 日回覆限期屆滿，秘書處沒有收到委員的意見或查詢。

43. 主席續表示，他知悉部分委員曾於早前舉行的地方行政高峰會上，就「強制驗樓及驗窗計劃」和「強制驗窗計劃」的預先知會函件及法定通知的發出日期和數量等，向屋宇署署長查詢，惟沒有獲得署長的正面回應。

44. 有委員表示理解屋宇署人手短缺，建議署方增聘專業職系的人手。她亦關注居屋接獲的「強制驗樓及驗窗計劃」和「強制驗窗計劃」的預先知會函件比私人樓宇多，但當局卻一直沒有向居屋發出法定通知。此外，她指出屯門區有許多非法劏房，查詢屋宇署或消防處會否因應秋冬季天氣乾燥，重點巡查不符合消防條例的劏房，避免火警發生。

45. 屋宇署吳兆輝先生表示，署方曾巡查屯門區的劏房，他會將委員的意見向署方反映。

46. 上述委員回應表示，針對消防安全的巡查與即時檢控均十分重要，能避免業主只顧牟利，忽視住戶安全。主席舉佐敦文苑樓劏房早前發生火警為例，促請署方加強有關的巡查及檢控工作。

下次會議日期

47. 主席表示，新一屆工房委的第一次會議定於 2014 年 1 月 7 日(星期二)上午舉行，屆時會選出正、副主席，而在第二次工房委會議上，才會就設立新一屆的工作小組進行商討。由於工作小組於現屆任期完成後、新一屆工作小組成立以前，仍須繼續跟進相關的活動及工作，故區議會已通過沿用過去的做法，同意工作小組及相關的召集人於新一屆小組正式成立以前，可繼續其工作。

48. 主席續表示，這是工房委 2012-2013 年度最後一次會議，他藉此機會多謝各委員及出席會議的政府代表在過去兩年的參與。

49. 議事完畢，主席在上午 12 時 15 分宣布會議結束。

屯門區議會秘書處

日期：2014 年 1 月 27 日

檔號：HAD TM DC/13/25/CIHC/13

討論「屯門發展路向研究報告」的撥款問題

背景：

1. 就屯門經濟發展小組呈交由嶺南大學公共政策研究小組所完成的「屯門發展路向研究報告擬稿」，本人感到非常失望！以耗用公帑 40 萬元和需時 9 個月長時間去完成這份低水平的研究報告，可說是物非所值！
2. 報告研究的範圍不完整，有所疏忽。區議會的要求研究方向是：「包括活化工廠大廈及擴闊中央商業區的可行性」。可惜，研究只集中屯門河西面的工廠區！而屯門河東、鄉事會路屯門診所的遷移、新春街舊樓的重建、新墟街市的擴建、獅子公園遷移至屯門河等可行性的探討，卻完全沒有在研究範圍內！
3. 研究報告所提出的建議，非常空泛，流於理論！未能深入探討分析在現行各政府部門的政策框框下，報告所作出的建議其可行性如何呢？例如屯門警署、消防局等社區設施應遷往何處？工廠大廈的業權分佈情況如何？是否會成為「活化工廠大廈」的一大阻力呢？這方面很欠缺！
4. 本人曾將這份研究報告擬稿呈交予一些具專業資格和大專院校的導師參閱。他們都大表驚訝！質疑這份報告完全不夠專業，是一份非常低水平的研究。（請參閱附件一他們對「研究報告」的問題所提出的撮要意見）
5. 研究報告的所謂建議，大部份都是在屯門區議會過去幾年來都經常提出和討論的現象和意見！區議會動用 40 萬元公帑做研究，正正是希望能透過更專業、更深入的研究，建立更好的立論基礎，方便屯門區議會向政府提出，令訴求邁向成功！但事實上，這份研究報告若與 2007 年港大替屯門區議會所做的研究報告比較，則非常遜色，亦欠缺嚴謹！
6. 在 2013 年 2 月，我們分別在工商業及房屋委員會和財務、行政及宣傳委員會提出質疑，認為是份研究報告必須在 2013 年 3 月份完成的條件下，根本難以完成！嶺南大學竟然「夠膽」在 2013 年 1 月 18 日簽署競投是份研究工作。真不敢相信嶺南大學能在短短兩個月內，更適逢農曆新年大假的時限內可完成研究工作！極不尋常！果然在 2013 年 2 月 20 日，屯門經濟發展工作小組和嶺南大學提出將報告完成日期延長至 2013 年 11 月份！是否印証我們一早的懷疑－「不道德行為」？在我們的追問下，2013 年 4 月的財委議決去函嶺南大學，要求解釋為何出現申請延期完成時間比原定的規限多出數倍時間，達 8 個月之長！嶺南大學於 5 月 27 日覆函，辯稱因研究項目再三修改，比之前擴大數倍及人手不足，所以需延長完成日期！但可惜這份已完成的研究報告的內容，竟然出現範圍狹窄、不完整、欠缺深度和具體的可行性建議等問題！

建議：

基於「屯門發展路向研究」的報告書出現嚴重問題，本人建議嶺南大學應重做該份研究報告，或扣減原先 40 萬元的研究費用。

屯門區議員

嚴天生、江鳳儀

(發言人)

二零一三年十一月二十八日

附件一： 研究報告的問題

1. 背景

- 據附件一所提供，標書的研究方向是：「包括活化工廠大廈及擴闊中央商業區的可行性」；受聘機構的職責是：「對過去研究報告及書刊等作回顧，並進行資料搜集。制訂調查方法有關調查的問卷問題設計」

2. 計劃書內容已有不足

- 計劃書提出研究去發掘的 4 個主題，並無明顯包括活化工廠大廈的可行性，未有回應標書的研究方向。
- 計劃書並未說明調查方法。只提出「向各界的持份者通過不同方式進行問卷調查」，並未說明那些是重要持份者，訪談的規模、對象及數量。
- 計劃書提出「針對屯門區居民所關注的議題而進行問卷調查：如。。。」，與標書要求「研究方向是包括活化工廠大廈及擴闊中央商業區的可行性」無關，計劃書根本未能針對標書要求而寫出相關的研究計劃。
- 計劃書未有清晰說明調查目標及方法，便寫出訪問商界的問卷調查，是不依據基本的調查研究的程序，而且亦未有訪談居民的問卷。顯示計劃書質素未到水平，完全不合格。

3. 報告內容粗糙及未合乎專業學術水平

- 報告缺乏調查報告基本要有的內容：包括調查目標、調查方法及分析架構；缺乏說明居民、商戶及志願機構的問卷題目是收集什麼資料、此等資料如何用作分析研究的題目及研究目標。
- 而對於以量性調查方法（Quantitative Method）以問卷調查去訪問居民，則缺乏抽樣方法（Sampling Method）及抽樣方法的限制。亦缺乏說明如何選取受訪的志願機構及商戶。
- 缺乏資料收集（Data Collection）的基本記錄，如：缺乏 3 份問卷的樣本、缺乏 3 月 27 日座談會的地點、時間，出席名單及座談會程序、過程記錄。缺乏 4 月 26 日及 10 月 8 日的兩次聚焦小組的地點、時間，出席名單及座談會程序、過程記錄。
- 「撮要」提到有人物專訪，卻未有提供專訪人物的身份、訪問日期、時間地點、訪問題目及訪問內容撮要。「撮要」提及規劃署和區議會的刊物，卻缺乏參考書目及未有提供曾參閱的刊物資料。
- 除前言及總結外，共有 4 章。第 3、4 章主要是就二手資料(Secondary Data)作出分析，但內容主要只是表列，並無作出深入分析，更看不到分析與研究題目（活化工廈及擴闊中央商業區）有何關係。根本是堆砌不相關的內容以充塞無實質內容的報告。
- 第 5、6 章應是就調查所得的第一手資料（Primary Data）作分析。但並無有系統地就訪談、座談會及聚焦小組所得的質性資料（Qualitative Data）及居民問卷調查所得的量性資料（Quantitative Data）清晰地將兩類資料所得的結果作出表達及分析。
- 第 6 章的「屯門發展的一些提議」同樣是分析粗糙，所作的提議更有不著邊際的建議：如建議「港鐵或應考慮利用大型巴士與輕鐵並行，疏導乘客」；實不明為何「活化工廈研究及擴闊中央商業區」會提出交通的建議，是否擴闊中央商業區是與交通

配套相關，但報告書並無說明。因為報告書根本缺乏研究目的及分析架構，對商業區亦缺乏清晰的定義及說明：如何謂商業區、商業區對整體社區的作用、角色、要具備的條件等。對重要的研究概念都未清晰表達，又如何能收集到相關資料以作分析。

- 第7章的「結語」應是對之前章節的分析作總結。但實際上卻提出新的分析內容，而且所提的建議比第6章更「無厘頭」。如提出「政府可考慮興建一些有隔音屏障的戶外活動場所和大型綜合場館，這對社區建設大有幫助」，這建議與「活化工廈研究及擴闊中央商業區」如何拉上關係，實在令人費解。

4. 總結

報告書缺乏調查研究的基本內容：缺乏調查目的、調查方法、資料收集及抽樣方法、缺乏理論基礎及分析架構。根本令人難以明白研究員如何決定收集什麼資料、所得的資料如何作分析以及所作的分析如何能得出報告書所提的結論及建議。

報告書連問卷樣本、訪談、座談會及聚焦小組的時間、地點、記錄撮要都未有提供，連大學本科生所寫的研究報告都不如。報告書內容章節混亂、表達論據缺乏系統、分析粗糙，完全未達到專業的學術水平，作為大學機構所提交的收費40萬元的報告，實在令人難以想像及難以接受。