

屯門區議會  
2012-2013 年工商業及房屋委員會  
第二次會議記錄

---

日期：2012 年 2 月 13 日(星期一)

時間：上午 9 時 35 分

地點：屯門區議會會議室

<u>出席者</u>		<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 9:36	會議結束
梁健文先生, 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 9:30	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	屯門區議員	上午 10:20	會議結束
陶錫源先生, MH	屯門區議員	上午 9:35	上午 11:00
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 9:38	會議結束
黃麗嫦女士	屯門區議員	上午 9:41	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 9:42	會議結束
林頌鎧先生	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 9:35	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	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 9:38	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 9:38	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 10:10	會議結束

張玉生先生	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	會議結束
巫成鋒先生	增選委員	上午 9:30	會議結束
陳詠彤女士 (秘書)	屯門民政事務處行政主任 (區議會) 1		
何敏盈女士 (候任秘書)	屯門民政事務處候任行政主任 (區議會) 1		

#### 缺席者

吳觀鴻先生	屯門區議員
張恒輝先生	屯門區議員
何君堯先生	屯門區議員
梁志豪先生	增選委員
鍾智欣先生	增選委員

#### 應邀嘉賓

簡德昌先生	屋宇署高級結構工程師/專責事務 1-D
傅德明先生	屋宇署高級屋宇測量師/專責事務 2-B

#### 列席者

趙錦珍女士	屯門民政事務處高級聯絡主任(1)
劉美玲女士	屯門民政事務處聯絡主任主管 (大廈管理及市中心)
王建業先生	屋宇署高級屋宇測量師/E5
張廣源先生	消防處青山灣消防局局長
張張玉英女士	房屋署高級房屋事務經理/屯門
周兆麟先生	廉政公署新界西北廉政教育主任
陳國強先生	勞工處勞工事務主任 (勞資協商促進科)
周嘉德先生	屯門地政處行政助理(地政)

**(I) 開會詞**

主席歡迎各與會者出席屯門區議會工商業及房屋委員會（下稱工房委）第二次會議。

2. 主席歡迎接替工房委秘書陳詠彤女士的候任秘書何敏盈女士，並感謝陳女士過去為工房委作出的貢獻。

3. 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。所有申報利益的個案均會記錄在會議記錄內。

**(II) 委員退會通知**

4. 主席報告，秘書處收到陳有海議員退出工房委的通知。

**(III) 委員告假申請**

5. 秘書處沒有收到委員的告假申請。

**(IV) 通過 2012-2013 年工商業及房屋委員會第一次會議記錄**

6. 上述會議記錄無須修訂，獲工房委一致通過。

**(V) 討論事項**

**(一) 2012-2013 年工商業及房屋委員會職權範圍  
(工房委文件 2012 年第 1 號)**

7. 主席請各委員省覽文件。

8. 主席表示，上述職權範圍已於 2012 年 1 月 5 日舉行的區議會

會議上獲得通過。主席請各委員確認上述職權範圍。

9. 有委員認為，工房委過去就工商業法則、職業安全及健康保障、勞工法例及政策等提供意見，並非只限職權範圍第 2 項所述，並參與舉辦相關活動。此外，第 5 項「推廣區內的防火活動」與屯門區防火委員會的職權相似。因此，他認為應就以上兩項作出修訂，清晰界定職權範圍。

10. 主席回應表示，職權範圍以簡明扼要為宜，不宜列出工房委職權所有內容。他指出工房委向來關注區內的防火活動，也與屯門防火委員會合作，唯兩者並無從屬關係。另一方面，工房委職權範圍已獲區議會通過，如有修訂，須向區議會報告。

11. 有委員建議，將職權範圍第 5 項改為「就工房委職權範圍內的工作進行推廣活動」，而不限於防火工作。如工房委希望將推廣防火活動列為重點工作之一，可為此成立工作小組。否則，可不必在職權範圍內保留「推動區內的防火活動」。

12. 經商討後，工房委通過修訂職權範圍如下：

- a. 促進區內經濟及工商業發展；
- b. 就工商業法則、職業安全及健康保障、勞工法例及政策等問題提供意見；
- c. 就房屋政策與區內公共屋邨和居屋屋苑的管理、改善計劃及保養問題提供意見；
- d. 就私人樓宇的管理問題提供意見；以及
- e. 就委員會職權範圍內的工作進行推廣活動。

**(二) 成立 2012-2013 年工商業及房屋委員會轄下之工作小組  
(工房委文件 2012 年第 2 號)**

13. 主席請各委員省覽文件，並請各委員就是否保留文件所述的工作小組發表意見。

14. 有委員表示，工房委應按本區實際需要設立工作小組，而有關需要可隨時間改變，因此不應拘泥於舊制。爲了善用資源，應積極檢討上屆工作小組的工作效益。此外，過去職業安全及健康工作小組在利益申報及公開招標等方面出現問題，希望今屆工房委能汲取經驗，改善做法，避免重蹈覆轍。

15. 主席表示，職業安全及健康工作小組的歷年報告顯示，共有 15 個工商業機構列席會議。工作小組在有限的資源下與這些機構合作，在區內舉辦各種活動，建立了一定聲譽。因此，工作小組的成效應獲肯定。

16. 有委員表示對屯門經濟發展工作小組感到失望，因爲區議會曾邀請專業顧問就工作小組的成效進行調查並撰寫詳細報告，然而工作小組並未參考有關報告，改善工作成效。

17. 有委員表示，屯門經濟發展工作小組曾獲得不少人士表揚，他對工作小組去屆的工作表現感到滿意。

18. 有委員關注，按屯門區議會邀請伙拍團體合辦活動的機制，預算撥款額達 100,000 至 500,000 元的活動，須邀請 5 個或以上伙拍團體。預算撥款額達 500,000 元以上的活動，則必須成立獨立評審團揀選合適團體。然而，區議會過去沒有嚴格執行這些規定。部分與區議員相熟的伙拍團體，往往順理成章獲選合辦活動。她認爲區議會、委員會、工作小組及督導小組都應該遵守有關規定，並建議民政處協助邀請合適專業人士作獨立評審。另有委員表示同意上述意見。

19. 委員經商討後，一致同意保留以下三個常設工作小組，任期至 2013 年 12 月 31 日：

(i) 職業安全及健康工作小組

(ii) 屯門經濟發展工作小組

(iii) 大廈管理工作小組

20. 主席請各委員提名上述三個工作小組的召集人。

21. 職業安全及健康工作小組召集人一職有一項提名：

<u>獲提名人</u>	<u>提名人</u>	<u>和議人</u>
李洪森議員	陳文華議員	徐帆議員

22. 主席宣布他本人自動當選。

23. 屯門經濟發展工作小組召集人一職有兩項提名：

<u>獲提名人</u>	<u>提名人</u>	<u>和議人</u>
林德亮議員	程志紅議員	蘇愛群議員
嚴天生議員	嚴天生議員	江鳳儀議員

24. 主席請委員就選舉屯門經濟發展工作小組召集人進行表決。結果如下：

<u>候選人</u>	<u>總票數</u>
林德亮議員	18
嚴天生議員	4

25. 主席宣佈林德亮議員當選為本屆屯門經濟發展工作小組召集人。

26. 大廈管理工作小組召集人一職有一項提名：

<u>獲提名人</u>	<u>提名人</u>	<u>和議人</u>
程志紅議員	曾憲康議員	巫成鋒先生

27. 主席宣布程志紅議員自動當選。

28. 主席請秘書處在會後發信邀請各委員加入上述工作小組，並請各委員踴躍參與，按時出席工作小組會議。

(會後補註：秘書處已於本年 2 月 13 日發信邀請各委員加入上述三個工作小組。)

**(三) 「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」－有關成立「選取目標樓宇諮詢委員會」及推薦目標樓宇  
(工房委文件 2012 年第 3 號)**

29. 主席歡迎屋宇署高級結構工程師簡德昌先生和高級屋宇測量師傅德明先生出席會議。他請委員參閱文件，以便選出一位議員代表屯門區議會，出任署方「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」的「選取目標樓宇諮詢委員會」(下稱選委會)成員。

30. 屋宇署簡先生隨後就「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」作出簡介，並表示署方現正著手進行有關計劃的前期準備工作，期望十八區都能派出區議員參與選取目標樓宇。

31. 有委員表示，有關計劃只針對住戶保養樓宇的責任，並不全面。部分樓宇失修，並非因為住戶保養不佳，而是因為發展商的施工質量出現問題。另有委員認為，政府並沒有進行足夠宣傳，使住戶獲得保養樓宇的資訊。如要求住戶承擔有關檢驗及修葺的全部費用，並不公允，恐會招致居民不滿，希望屋宇署進一步說明費用承擔的安排。

32. 有委員認為，有關計劃的著眼點在於分配責任，市民將須承擔檢驗所引致的支出。他質疑政府成立選委會，並邀請區議員擔任成員，是希望區議會能與政府分擔責任。另有委員表示同意上述意見。

33. 有委員認為，區議會應杯葛加入選委會。她表示，對區議員而言，推薦樓宇的責任過於重大，而且有關資訊很多，難以掌握。她相信，屋宇署已就本港樓宇訂立驗樓及驗窗的先後次序，認為當局應先訂立具體執行細節，包括如何向尚未成立業主立案法團的樓宇推行計劃，然後才要求區議會考慮派出代表參與。另一方面，有關計劃一經落實推行，市場上對驗樓及驗窗的專業服務需求將會大增，導致價格因此上升，屋宇署對此需有充足的準備。

34. 有委員表示，以年期判別樓宇是否有驗樓及驗窗的需要，是過於籠統，並未顧及個別樓宇的實際狀況。

35. 有委員表示，部分樓宇業權分散，關注當局如何在這些樓宇推行有關計劃。另外，當局要求區議會每季推薦樓宇，將對議員構成壓力。當局應加派人手巡查樓宇，而不是要求區議員分擔工作。

36. 有委員表示，有關計劃擴大區議會對地區事務的參與及權力，有一定正面作用，然而屋宇署並未仔細考慮執行上的困難。區議員並非驗樓及驗窗專業人士，未必勝任推薦樓宇的職責，而屋宇署亦沒有提供全面的資料及支援。另外，有關計劃可能引致地區矛盾，即不同選區因樓宇推薦問題產生爭議。有其他委員同意上述意見。他們認為當局已充分掌握樓宇狀況，不須要求區議員協助。

37. 有委員表示，有關計劃能確保樓宇安全，對全港市民有益，也妥善回應了社會對保養樓宇的訴求，立意可取。即使在細節上有所不足，仍值得支持。區議員應該積極參與有關計劃，並放下門戶之見，合作處理地區問題。

38. 主席表示，有關計劃已獲立法會通過並已立法。而區議員建議的目標樓宇，只會屬推薦性質，最後仍須選委會通過作實。他曾諮詢地區人士，發現有關計劃頗受歡迎。他續表示，委員雖就文件內措辭有所質疑，然而整體而言，有關計劃立意可取。

39. 屋宇署簡先生回應指，選委會的組成屬有關計劃的前期工作。落實執行細節後，當局會向市民及區議會提供更詳盡的資訊。在強制驗樓及驗窗法例通過前，當局只能就失修的樓宇發出修葺令。有關計劃則涵蓋所有合資格樓宇，不論其狀況及種類，當局只須決定執行的先後次序。樓宇檢驗實屬必要，預防工作比事後補救措施更為妥當。從公眾安全的立場出發，業主理應為私人樓宇的安全負責。

40. 簡先生續表示，當局邀請區議員參與有關計劃，是希望區議員提醒屋宇署留意個別有潛在危險的樓宇，並及早安排檢驗。由於計劃涵蓋所有樓宇，邀請區議員參與決定先後次序，並非要區議會分擔責任。此外，由於私人物業屬業主所有，當局就有關計劃向業主提供資助有困難。然而，香港房屋協會、市區重建局及部分非政府機構提供的驗樓及驗窗資助，亦適用有關計劃。在宣傳教育方面，當局會準備一系列公民教育及業主資訊，將於稍後公布。最後，簡先生感謝部分委員對計劃的支持。

41. 有委員表示，以往墮窗事件頻密發生時，一些業主立案法團曾向業主提供免費驗窗服務。就這些樓宇而言，強制驗窗計劃效益不大。此外，如當局要求的規格比承辦商免費提供的服務規格高，可能會推高成本，為住戶帶來不便。

42. 簡先生回應表示，法例要求驗窗須由合資格人士執行。有關人士包括認可人士、註冊結構工程師、註冊檢驗人員、註冊一般建築承建商及註冊小型工程承建商。至於是否繼續提供免費驗窗服務，屬個別承建商的商業決定，當局不會干涉。

43. 主席請委員就是否派出一名委員參與選委會投票表決。結果，工房委以 12 票贊成、0 票反對以及 15 票棄權，通過推選一名成員參與「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」選取目標樓宇諮詢委員會。

44. 主席請委員提名代表，出席上述諮詢委員會，其後分別有委員提名陳雲生議員及程志紅議員為代表。但由於陳雲生議員表示不接受此項提名，主席遂宣布程志紅議員自動當選，並多謝她承擔有關職責。

45. 此外，主席請委員是否將推薦目標樓宇的工作交予工房委轄下的大廈管理工作小組跟進發表意見。

46. 有委員建議，由於程志紅議員是大廈管理工作小組召集人，從職權範圍及效率兩方面考慮，有關工作都應交予上述工作小組跟進。

47. 有委員認為，待當局公布執行細節，才決定是否將推薦目標樓宇的工作交予大廈管理工作小組，較為可取。他尤其關注區議會代表的意見與區議會意見有否涉及從屬關係，以及當選委會安排與區議會提議產生衝突時應如何處理。他又表示，由於選委會討論的內容須予保密，可能會妨礙代表向區議會匯報工作。

48. 就執行細節的安排，屋宇署簡先生表示，各區區議會代表將評選全港樓宇，並不限於其所屬地區。18名代表將輪流參與選委會會議，每季度有3名代表參與。因此，在兩年的委任期內，部分代表會參與兩次會議，其餘代表會參與一次。至於代表參與會議的細節，尚在籌備當中。就有關計劃會否對區議會構成壓力，簡先生表示，有關安排具彈性，區議會不一定在每季度推薦樓宇。如果區議會沒有意見，當局將自行訂定在區內強制驗樓及驗窗的先後次序。區議會如有意見，可隨時向當局提出，當局會安排於下一次選委會會議上討論。保密安排方面，當局考慮到如服務供應商得知有關目標樓宇名單，可能會進行針對性宣傳，對業戶造成不便。然而，保密期並不會太長，因為當局須每季度對外公布目標樓宇名單。

49. 有委員就保密安排事宜作進一步回應，指出大廈管理工作小組擬定的推薦樓宇名單會先呈交工房委議決，然後再送交選委會討論。由於工房委會議的錄音會上載區議會網頁，故有關的資料難免會公開。

50. 屋宇署簡先生回應表示，區議會推薦的樓宇，在呈交屋宇署前是否保密，屬個別委員會或工作小組的決定，當局並無明文規定。

51. 在聽取委員意見後，主席請大廈管理工作小組跟進推薦目標樓宇的工作。主席表示，委員如有興趣參與有關工作，可透過秘書處向工作小組提名目標樓宇。工房委將於下次會議上繼續討論有關事宜。

秘書處  
大廈管理  
工作小組

## **(VI) 報告事項**

### **(一) 屯門區私人大廈管理工作報告 (工房委文件 2012 年第 4 號)**

52. 主席請各委員省覽文件。

53. 有委員留意到報告內有關財務問題的查詢數量最多。他表示，最低工資法例生效後衍生的財務管理及安排問題困擾區內很多屋苑，故希望在民政處的協助下，新一屆工作小組能盡快安排有關活動例如講座，幫助並非財務管理專業人士的業主立案法團成員妥善處理屋苑的財務。

54. 民政處劉美玲女士回應表示，香港房屋協會、民政處及工房委每年都會合辦大廈管理證書課程，早前並已致函邀請委員參加。有關課程將於本年 2 月 15 日、21 日及 29 日舉行，分別涵蓋 3 個課題。關於委員就舉辦活動提出的意見，她會與大廈管理工作小組商討。

### **(二) 屋宇署報告 (工房委文件 2012 年第 5 號)**

55. 主席請委員省覽文件。委員並無就報告提出意見或提問。

**(VII) 其他事項**

56. 委員並無提出其他事項。

**(VIII) 下次會議日期**

57. 議事完畢，主席在上午 11 時 44 分宣布會議結束。下次會議日期為 2012 年 4 月 2 日(星期一)上午 9 時 30 分。

屯門區議會秘書處

日期：2012 年 4 月 2 日

檔號：HAD TM DC/13/25/CIHC/12