

屯門區議會
2012-2013 年工商業及房屋委員會
第三次會議記錄

日期：2012 年 4 月 2 日(星期一)

時間：上午 9 時 33 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 9:30	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
蘇焯成先生	屯門區議員	上午 9:36	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 9:38	上午 10:26
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	上午 11:16
陳樹英女士	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
黃麗嫦女士	屯門區議員	上午 9:58	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 9:34	會議結束
林頌鎧先生	屯門區議員	上午 9:32	會議結束
徐 帆先生	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 9:38	會議結束
林德亮先生, MH	屯門區議員	上午 9:31	會議結束
陳文偉先生	屯門區議員	上午 9:53	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 10:04	上午 11:23
朱順雅女士	屯門區議員	上午 9:34	會議結束
曾憲康先生	屯門區議員	上午 9:34	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 9:30	會議結束
梁志豪先生	增選委員	上午 9:31	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 9:43	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

程志紅女士	屯門區議員
黃秀華女士	增選委員
張玉生先生	增選委員
吳為祺先生	增選委員 (缺席獲委員會同意)

應邀嘉賓

傅德明先生	屋宇署高級屋宇測量師
黃鎮傑先生	屋宇署高級屋宇測量師
湯齊樂先生	屋宇署屋宇測量師
黃沛光先生	魚類統營處高級經理
謝振邦先生	魚類統營處二級經理
李灌豪先生	消防處高級消防隊長
蔡少明先生	領匯管理有限公司分區關係經理
吳永益先生	領匯管理有限公司助理物業組合經理

列席者

列浩然先生	署理屯門民政事務專員
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)
蔡鴻基先生	屋宇署高級屋宇測量師
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)

歡迎詞

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。

委員請假事宜

3. 秘書處收到吳為祺委員因身體不適缺席會議的申請。根據《屯門區議會會議常規》第42(1)條，如吳委員在兩個淨工作日內呈交醫生證明書，其缺席申請將可獲工房委同意。

（會後補註：由於吳委員已於會議翌日呈交醫生證明書，其缺席已正式獲同意。）

通過會議記錄

2012-2013年工房委第二次會議記錄

4. 工房委一致通過上述會議記錄。

續議事項

(一)「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

（工房委第二次會議記錄29至51段）

5. 主席表示，在上次會議上，工房委議決委派程志紅議員參與「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」選取目標樓宇諮詢委員會，並將推薦目標樓宇的工作交由大廈管理工作小組（下稱工作小組）跟進，擬定名單後交回工房委考慮。工作小組早前已召開第一次會議，討論有關事宜，但並未草擬目標樓宇推薦名單。工作小組議決邀請屋宇署及香港房屋協會，就有關事宜委派常設代表，出席工作小組會議，以便回應委員的查詢及關注。委員備悉上述安排。

6. 屋宇署傅德明先生表示，署方接受工作小組的邀請，將委

派代表列席工作小組的會議。他表示，有關計劃仍在起步階段，署方會積極配合工作小組草擬目標樓宇名單的工作。他建議，待上述計劃推行一至兩季後，應按工作小組的需要檢討署方的列席安排。

7. 委員的意見及提問綜述如下：

- (i) 工作小組憂慮掌握的資料不齊全，甚至與屋宇署的資料不符，影響草擬目標樓宇名單的工作。建議署方提供更多有關資料，釋除成員的疑慮。
- (ii) 在強制驗樓及強制驗窗法例生效前，有許多業戶曾自發驗窗。當時，政府沒有就檢驗人員的資歷詳加規定。屋宇署應考慮上述情況，彈性處理有關業戶的驗樓及驗窗事宜。此外，查詢如何處理不久前曾經驗窗，但無法提交有關承建商或個別技術人員資歷的個案。
- (iii) 就「強制驗窗計劃」，關注屋宇署會與目標樓宇的業主立案法團交涉，或是去信個別業主要求強制檢驗。此外，查詢屋宇署如何強制檢驗沒有業主立案法團或管理公司的單幢樓宇。
- (iv) 查詢屋宇署選取的目標樓宇，是否全部既要強制驗樓，又強制驗窗。
- (v) 促請屋宇署交代有關計劃對技術人員資歷的要求。查詢並非受僱於承建商的個別技術人員，能否執行有關計劃的檢驗工作。
- (vi) 屋宇署在上次工房委會議上，沒有就委員的提問，回應強制驗樓及驗窗所引致的檢驗及修葺費用由何人承擔。

8. 屋宇署傅先生的回應如下：

- (i) 草擬中的《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則》載有「強制驗窗計劃」的具體要求，並已上載屋宇署網頁，歡迎委員參考。

- (ii) 「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」就樓宇檢驗的規格有一定要求，惟屋宇署歡迎已驗樓或驗窗的業戶向署方提交維修記錄。若個別樓宇已於不久前進行符合上述計劃要求的檢驗，業戶又能提交詳細記錄，署方則會考慮暫時豁免有關樓宇。若有業戶已於不久前為樓宇進行檢驗，卻未能提供詳細記錄，屋宇署會與他們保持溝通，並考慮接納後補資料。
- (iii) 屋宇署會向個別單位及業主立案法團發出法定通知信，要求強制驗樓及驗窗。同時，就強制驗窗計劃，屋宇署會在法定通知發出前 1 個月左右，向業主立案法團發出預先知會函件，或將函件張貼在所揀選樓宇的顯眼地方。
- (iv) 在屋宇署的目標名單中，既強制驗樓又強制驗窗的樓宇約有 2000 幢，只強制驗窗的樓宇則有 3800 多幢。就個別業主的個別單位，業主可選擇由業主立案法團統籌整幢樓宇的檢驗工作，或自行聘請合資格人士進行檢驗。「合資格人士」主要包括一般承建商及小型工程承建商，有關資料已上載屋宇署網頁。
- (v) 有關計劃要求檢驗人員或承建商進行合法登記。個別技術人員也可聯絡屋宇署，登記為合資格的一般承建商及小型工程承建商。

9. 主席請傅先生向屋宇署反映委員會的意見。他表示，工房委將待大廈管理工作小組完成草擬目標樓宇推薦名單後，繼續跟進有關事宜。為簡化會議流程，獲推薦的名單將會在日後工房委省覽工作小組報告時一併列出，以供考慮通過。

(會後補註：屋宇署補充，有關強制驗樓及驗窗所引致的檢驗及修葺費用須由業主承擔。)

討論事項

(一)要求於屯門設立優質海水供應站

(工房委文件2012年第7號)

10. 秘書表示，會上收到工房委2012年第6號文件的後補附件，有關附件在影印後將於席上派發。為利便會議繼續進行，秘書建議先行討論工房委2012年第7號文件。委員對此安排並無異議。

11. 文件提交人表示，新界西的海鮮商戶須長途跋涉向區外供應商購買潔淨海水，或採用昂貴的化學鹽提升食水鹽度，希望魚類統營處（下稱魚統處）在青山魚類批發市場設立優質海水供應站（下稱供應站）。她知悉區內的海鮮從業員希望與魚統處會面，商討上述事宜。

12. 委員的意見及提問，綜述如下：

- (i) 知悉經常有運水車在慧豐園對開海面取用海水，供應予區內海鮮商戶，反映海水供應短缺，故有必要在青山魚類批發市場設立供應站。
- (ii) 區內部分海鮮商戶選擇從區外購入海鮮，反映青山魚類批發市場的競爭力不及區外魚類批發市場。相信設立供應站可為服務增值，有助提升青山魚類批發市場的競爭力。
- (iii) 海鮮業界已有共識，認為區內應設立供應站。若未能在青山魚類批發市場設立供應站，應考慮在區內其他地方設立。
- (iv) 青山魚類批發市場作為全港最新的魚類批發市場，採用不設優質海水供應站的舊式設計，並不合理。
- (v) 詢問魚統處就設立供應站進行諮詢需時多久。此外，建議工房委敦促魚統處於本年8月向工房委匯報設立供應站計劃的進度。
- (vi) 要求魚統處說明青山魚類批發市場的交易量。如有關數據未如理想，應考慮關閉上述市場。

13. 魚統處黃沛光先生回應如下：

- (i) 魚統處主要負責處理冰鮮海魚，也為部分魚類批發市場提供活魚分銷服務；潔淨海水服務屬活魚分銷的配套措施之一。
- (ii) 青山魚類批發市場在 2010 年遷往第 44 區時，按其沿用的拍賣模式設計。與直銷模式比較，拍賣模式所需空間較多，故上述市場的空間使用率接近飽和，以致未能提供活魚分銷服務及作為配套的海水配售服務。
- (iii) 因應業界設立供應站的要求及空間不足的問題，魚統處正徵詢青山魚類批發市場業戶的意見。如他們同意撥出地方，或全面改以直銷模式經營，以節省空間放置水缸及停泊水車，魚統處樂意提供海水配售服務。
- (iv) 魚統處計劃於 2013 年農曆新年前後，為青山魚類批發市場提供海水配售服務，期望在本年 8 月向工房委匯報有關計劃的最新進展。

14. 經討論後，主席總結表示，工房委與海鮮業界皆有共識，認為魚統處應在青山魚類批發市場設立優質海水供應站。主席請魚統處回應工房委及業界的要求，積極跟進上述事宜，並於本年 8 月向工房委匯報有關進展。

魚統處

(會後補註：根據香港法例第291章海魚(統營)條例成立，魚類統營處是一個財政獨立的非牟利法定機構，其法定功能是為本地捕魚業及漁產貿易提供冰鮮海魚批銷服務及設施。現時，如果魚統處轄下魚類批發市場有可騰出的地方，魚統處會透過許用協議把騰出的地方供市場用家使用，包括活海產批銷用途；而潔淨海水服務是向活海產批銷營運商提供的配套措施之一。就屯門區內海鮮業界對青山魚類批發市場提供潔淨海水服務的要求，魚統處會詳細考慮，包括徵詢現時該市場用家的意見。)

(二)要求領匯為兆禧苑商場改建升降機

(工房委文件2012年第6號)

15. 主席請各委員省覽文件及席上派發的附件。

16. 文件提交人補充，他理解領匯管理有限公司（下稱領匯）為符合屋宇署及消防處的要求，將兆禧苑商場樓梯的開放式設計

改為圍封式，惟圍封式設計會引起潛在保安及衛生的問題，務須解決。此外，文件附件所示兆禧苑商場斜道為舊式設計，相對狹窄，不能同時讓兩部輪椅通過，也不便嬰兒車及電動輪椅使用，並不符合「無障礙通道」的要求。考慮到斜道擴闊工程所費不菲，建議領匯將兆禧苑商場的密封式樓梯改建為透明的升降機，一併解決密封式樓梯及舊式斜道造成的問題。

17. 有委員認為，領匯設計商場通道時，並未考慮使用者的實際需要，領匯旗下不少商場的通道，都不方便傷健人士進出，例如良景邨商場面積比兆禧苑商場大，人流也較多，惟只有一部升降機開放。她續指出，良景邨商場巴士總站的58M線候車處有一梯級，輪椅無法通過。

18. 領匯蔡少明先生就文件及上述意見回應如下：

- (i) 為符合《消防安全（商業處所）條例》的規定，領匯於去年在兆禧商場進行消防改善工程，包括圍封樓梯及加裝防煙門。為解決潛在的保安問題，已加強梯間的照明，並在轉角處安裝廣角鏡。此外，已加派保安員巡邏樓梯。考慮到設計屬圍封式，已在樓梯頂部安裝百頁窗。惟根據條例的規定，不可在梯間安裝風扇。
- (ii) 已將委員安裝透明升降機的建議交領匯的有關專責小組考慮。若商場將來進行大型翻新工程，會一併研究有關建議的可行性。
- (iii) 有關法例要求商場斜道闊度不得少於 1050 毫米。兆禧苑商場斜道闊 1360 毫米，符合現時有關法例的要求。

19. 屋宇署黃鎮傑先生回應如下：

- (i) 屋宇署根據《消防安全（商業處所）條例》，向領匯發出「消防安全指示」，要求改善兆禧苑商場樓梯設計。其後，領匯聘請的顧問公司向屋宇署提交圍封樓梯的方案。由於上述方案符合有關法例，屋宇署不反對方案。

- (ii) 在梯間裝置電器，會影響逃生者安全，有關法例規定走火通道不得安裝並非作緊急用途的電器裝置，因此領匯未能在兆禧苑商場梯間安裝風扇。
- (iii) 有關法例並無要求商場斜道的闊度必須可讓兩部輪椅同時通過。

20. 委員就領匯及屋宇署的回應提出關注事項如下：

- (i) 兆禧苑及鄰近居民經常使用兆禧苑商場樓梯，領匯應考慮他們的日常需要。為盡速回應居民的訴求，應優先推行兆禧苑商場的大型翻新工程，並就此訂立時間表。
- (ii) 回應領匯的保安措施，認為未能解決兆禧苑商場梯間潛在的保安問題。由於廣角鏡於數個轉角位置分開安裝，故身處轉角處，未能掌握整個梯間的情況。另有委員表示，廣角鏡無助於辨別歹徒的樣貌，未能提升梯間的保安水平；建議在梯間安裝閉路電視，以阻嚇歹徒及在梯間便溺者。
- (iii) 回應有關斜道設計，認為不應忽略傷健人士及照顧者的需要。雖然兆禧苑商場斜道的闊度符合有關法例規定，但推動輪椅拐彎十分吃力。此外，有關法例並無規定商場斜道須可讓兩部輪椅同時經過，考慮欠周詳，應作修訂。另一方面，即使法例沒有要求，領匯也應設置兩條斜道，以方便輪椅使用者。另有委員同意上述意見，認為應依照最新的無障礙通道設計指引規劃通道，不應拘泥於可能過時的法例。
- (iv) 將開放式樓梯改為密封式，不利途人逃生，反而防礙救援工作。若將圍封式樓梯改建為透明升降機，更能滿足消防、衛生、保安及傷健人士的需要。此外，關注樓梯入口的防煙門經常打開，查詢消防處曾否作出跟進。
- (v) 理解領匯作為商業機構，須考慮為兆禧苑商場安裝升降機的成本效益。得悉三聖邨有酒樓願意出資在商場興建升降機；此舉既造福該區長者及傷健人士，也不

會對領匯構成財政壓力，不理解領匯為何不接受。

21. 領匯蔡先生回應表示，領匯旗下共有 180 個商場，每年有數個商場進行大型翻新工程。領匯一直密切留意各商場的翻新需要，他會向領匯反映工房委的意見。此外，良景邨商場巴士總站的候車處正興建可供傷健人士使用的斜道。主席回應指出，有關工程已耗時一年多，冀能盡快完成。

22. 屋宇署黃先生回應時指出，按屋宇署《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的規定，斜道闊度不得少於 1050 毫米。兆禧苑商場的斜道符合有關規定。他補充，署方在訂立有關規定時，已諮詢傷健人士的意見。

23. 經討論後，主席總結表示，兆禧苑商場樓梯是居民日常進出的主要通道，領匯宜以人為本，在確保商場設計符合有關法例要求的同時，考慮居民的需要。他請蔡先生向領匯反映工房委的意見，並請領匯就商場設施向工房委提交報告。

報告事項

(一)工商業及房屋委員會轄下工作小組報告

(工房委文件 2012 年第 8 號)

(a)職業安全及健康工作小組

24. 上屆工作小組舉辦職業安全及健康問答比賽，本屆工作小組將接手籌辦頒獎典禮，並向召集人償付墊支款項。有委員表示，報告應詳載上述活動的內容及財務安排，以備本屆委員參考。工作計劃方面，他建議工作小組發揮創意，例如仿效政府有關部門，在工作日的午膳或下午茶時間探訪地盤工友，宣傳職業安全及健康。此外，考慮到有不少建造業工人在區內工作，他建議工作小組加強勞工法例及勞工權益的宣傳教育。

25. 工作小組召集人（工房委主席）回應表示，上屆工作小組於 2011 年 8 月舉行上述問答比賽。由於本屆工作小組召開會議需時，原定於本年 1 月或 2 月舉行的頒獎典禮，最終未能趕及於本財政年度內舉行。為免參賽者久候，工作小組擬於本年中舉行頒獎典禮，而不考慮延至 2013 年的「職安健嘉年華」才舉行。財政安排方面，區議會休會期內舉辦活動的開支，須待本屆工作小組議決銀行帳戶簽署安排後，才可由工作小組撥款支付。為免延誤活動，有關款項暫由召集人墊支。本屆工作計劃方

面，工作小組的職權範圍並不涵蓋勞工法例及勞工權益。如有需要，他建議工房委考慮與勞工處互相配合，推展有關活動。

(b) 屯門經濟發展工作小組

26. 委員的意見及提問，綜述如下：

- (i) 其他工作小組舉辦展銷活動，對推動區內社會文化有所裨益。有關活動由社會人士贊助，並無申請區議會撥款。工作小組擬舉辦的展銷會屬商業活動，恐與區議會職能衝突，質疑能否獲批區議會撥款。
- (ii) 查詢本年及來年的工作計劃分別舉辦的活動。此外，有委員促請工作小組提交遴選展銷商及貨品的準則。另有委員補充，若運用公帑舉辦展銷會，展銷商的遴選過程應格外謹慎，避免重蹈工展會售賣翻版貨品的覆轍。
- (iii) 查詢若工作小組舉辦跨年度活動，是否符合區議會撥款的規定。
- (iv) 質疑上屆工作小組展銷活動的帳目是否清晰。
- (v) 若展銷貨品與區內商戶所售相同，或會影響後者的營業額。另有委員認為，短期展銷活動不會誘發展銷商與區內商戶的競爭。
- (vi) 區議會已多次撥款資助有關屯門區發展的研究，本屆工作小組應落實研究報告的建議。

27. 工作小組召集人及其他成員回應如下：

- (i) 本屆工作小組經深入探討後已有共識，認為展銷會值得舉辦。有關活動的目標展銷商不限於非牟利機構或弱勢羣體，也包括有志創業的人士及學生，冀能幫助他們汲取營銷經驗，長遠而言，有助推動本區經濟發展。此外，展銷會將與工作小組的其他活動配合，推動活化工廠大廈，相信有助區內廠家及商戶了解有關政策。

- (ii) 由於活動預算須待區議會及財政、行政及宣傳委員會通過，工作小組尚未擬定活動細節。
- (iii) 工作計劃所列的活動為期都不超過一年，不涉及跨年度撥款。
- (iv) 上屆的展銷活動備有詳備的核數報告供委員參考。由於活動由社會人士贊助，若隨意批評活動帳目不清，對贊助者不公平。
- (v) 報告所載工作計劃屬初步構思，工作小組歡迎委員提供意見。

28. 署理屯門民政事務專員列浩然先生補充，按屯門區議會推行「社區參與計劃」的撥款準則，申請資助的活動不可為個別商業單位帶來專有利益。工作小組擬舉辦的展銷活動最終能否獲得區議會撥款，將視乎活動撥款申請的內容而定。

29. 主席請工作小組參考委員的意見，繼續擬備工作計劃。

(b)大廈管理工作小組

30. 委員備悉工作小組的有關報告內容。

(二)屯門區私人大廈管理工作報告

(工房委文件 2012 年第 9 號)

31. 主席請各委員省覽文件。

32. 委員備悉屯門民政事務處的有關報告內容。

(三)屋宇署報告

(工房委文件 2012 年第 10 號)

33. 主席請各委員省覽文件。

34. 文件提交人表示，知悉屋宇署已於 2012 年 4 月 1 日成立「村

屋組別」，負責處理新界村屋僭建物事宜。屋宇署蔡鴻基先生接納委員的建議，在日後提交工房委的報告中，加入向屯門區村屋業主發出違例建築物清拆令的數目、履行清拆令的數目、署方跟進行動及檢控數字等資料。

其他事項

35. 委員並無提出其他事項。

下次會議日期

36. 議事完畢，主席在上午 11 時 43 分宣布會議結束。

37. 下次會議暫定於本年 6 月 4 日(星期一)上午 9 時 30 分舉行。

屯門區議會秘書處

日期：2012 年 4 月 12 日

檔號：HAD TM DC/13/25/CIHC/12