

屯門區議會

2012-2013 年工商業及房屋委員會

第八次會議記錄

日期：2013 年 2 月 4 日(星期一)

時間：上午 9 時 30 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, BBS, MH	屯門區議會副主席	上午 9:30	上午 11:23
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 9:30	上午 10:13
陶錫源先生, MH	屯門區議員	上午 9:34	上午 10:23
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 9:32	上午 10:25
陳樹英女士	屯門區議員	上午 9:37	會議結束
黃麗嫦女士	屯門區議員	上午 9:47	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	上午 10:35
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	上午 10:15
陳文華先生	屯門區議員	上午 9:30	上午 11:21
林德亮先生, MH, JP	屯門區議員	上午 9:41	上午 11:30
陳文偉先生	屯門區議員	上午 10:28	會議結束
張恒輝先生	屯門區議員	上午 9:34	上午 11:12
何君堯先生	屯門區議員	上午 9:38	上午 11:07
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
馬盧金華女士	增選委員	上午 9:34	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 9:30	會議結束
黃秀華女士	增選委員	上午 9:41	上午 11:30
黎溢慈先生	增選委員	上午 9:32	會議結束
張玉生先生	增選委員	上午 9:43	會議結束
吳為祺先生	增選委員	上午 9:46	上午 11:24
巫成鋒先生	增選委員	上午 9:38	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

鍾智欣先生 增選委員

應邀嘉賓

郭健文先生 屋宇署高級屋宇測量師/強制驗樓 2-E
 鄭康伶先生 屋宇署屋宇測量師/強制驗樓 2-E3

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)
 林偉文先生 屋宇署署理高級屋宇測量師/E5
 蘇偉雄先生 房屋署房屋事務經理(屯門四)
 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)
 陳美聯女士 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」)第八次會議。

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。

委員退會通知

3. 秘書處收到蘇嘉雯議員退出工房委的通知。

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年工房委第七次會議記錄

5. 工房委一致通過上述會議記錄。

討論事項

(一)要求增發免費電視牌照及有關的動議

(工房委文件2013年第1號)

6. 主席表示，就文件所載的動議，修訂限期已於本年1月31日屆滿，秘書沒有收到委員提出的修訂動議。

7. 委員的意見綜述如下：

- (i) 認為電視業的發展應由市場力量主導。由於增發電視牌照對電視業帶來的影響未明，有關做法亦可能會激化電視業汰弱留強的過程，加劇壟斷，故政府在處理有關事宜時務須審慎，並充分諮詢業界的意見，區議會亦不應介入有關的爭議。另有委員表示，區議會作為諮詢組織，有責任向當局反映民意。此外，認為當局至今仍未批出新的免費電視牌照，難免令人懷疑有

政治考慮。

- (ii) 認為香港雖然有兩間免費電視台，但實際上是「一台獨大」，沒有競爭。另有委員認為，由於兩間免費電視台的節目質素每況愈下，市民沒有足夠的渠道接收資訊，導致公民質素下降，故有必要為免費電視行業引入競爭。此外，就當局遲遲未批出新的免費電視牌照，工房委應去信予以譴責。有其他委員認為，「一台獨大」是競爭的結果，即使新的免費電視台出現，亦不能保證電視節目的質素。

8. 經討論後，工房委就上述動議進行表決。

9. 工房委以9票贊成，15票棄權，0票反對，通過上述動議。

(會後補註：上述動議已於會議同日以書面通知商務及經濟發展局和通訊事務管理局。)

報告事項

(一)強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的簡介

(工房委文件2013年第2號)

10. 屋宇署郭健文先生透過投影片，向委員簡介「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」。

11. 委員的意見及提問綜述如下：

- (i) 認為區內目標樓宇的狀況比部分未獲揀選的樓宇良好，就此查詢屋宇署揀選目標樓宇的準則。此外，指出部分獲選參與「強制驗窗計劃」的樓宇，樓齡已達27或28年，即將要參與強制驗樓計劃，認為署方應待這些樓宇樓齡滿30年後，一併強制其驗樓及驗窗，否則將對居民構成不必要的滋擾。
- (ii) 認為屋宇署在黃大仙舉辦兩場檢驗計劃的簡介會，不利便其他地區目標樓宇的居民，建議署方應在不同地區舉辦簡介會。另有委員同意上述意見，並促請署方加強有關簡介會的宣傳工作。

- (iii) 查詢如目標樓宇的窗戶須要進行維修，署方會否要求居民把安裝在窗戶附近的冷氣機拆除。
- (iv) 查詢如目標樓宇在強制檢驗後發生窗戶從建築物墮下的事件，責任將由署方、檢驗人員還是業主承擔。
- (v) 因應在兩個檢驗計劃推行後，大廈維修工程數量會有所增加，建議廉政公署(下稱「廉署」)密切跟進「圍標」及「綁標」的懷疑個案。
- (vi) 認為各部門應通力合作，加強兩個檢驗計劃的宣傳工作，並應加強發放有關收費及各項資助計劃的資訊。另有委員認為，當局應將兩個檢驗計劃的流程及有關措施的資訊，製成簡單的圖表發放，以便公眾了解詳情。
- (vii) 關注在兩個檢驗計劃推行後，市場上原本免費的檢驗服務開始收費，價格飛漲。就此，查詢當局是否有措施防止業界牟取暴利。
- (viii) 查詢為何目標樓宇名單仍未上載至屋宇署網站，亦沒有載列於署方提交工房委的報告中。認為區議員應得悉有關名單，以便提醒目標樓宇的業主盡快進行檢驗。

12. 屋宇署郭先生的回應如下：

- (i) 署方揀選目標樓宇的原則，是涵蓋不同地區內不同狀況及不同樓齡的樓宇。如樓宇曾在近期完成維修工程，並能提供資料證明，署方會因應個別情況，考慮延後向這些樓宇發出強制驗樓及驗窗的法定通知。另一方面，就一些樓齡達 30 年的樓宇，署方會安排有關樓宇同步進行強制驗樓及驗窗計劃。
- (ii) 署方會聯同房協和市建局，每季在各區合辦地區簡介會，向目標樓宇的業主講解兩個計劃的詳情及可提供的支援，當中包括屯門區。署方將於本年 3 月 1 日在安定/友愛社區中心舉辦強制驗窗計劃的簡介會，歡迎居

民參與。

- (iii) 在強制驗樓及驗窗計劃下，註冊檢驗人員或合資格人士無須為僭建的冷氣機架進行檢驗。
- (iv) 如樓宇窗戶在檢驗和修葺後發生安全問題，署方會因應不同個案的情況作出跟進，並會在調查時考慮多個因素，包括負責檢驗或維修的合資格人士及註冊承建商有否遵照相關規定及指引進行檢驗及修葺，以及業主是否適當地使用及保養等因素。
- (v) 為協助業主防止「圍標」及「綁標」，屋宇署已擬備《強制驗樓及驗窗計劃作業備考》(下稱「《備考》」)，並上載至署方網頁。《備考》已參考廉署的建議，載列在強制驗樓計劃及強制驗窗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。此外，廉署已就有關事宜製作宣傳光碟，供業主參考。
- (vi) 署方在進行兩個檢驗計劃的宣傳工作上不遺餘力。有關計劃在去年 6 月 30 日開始實施，而署方早於去年 2 月便已展開第一輪宣傳工作，當時主要重點宣傳註冊檢驗人員註冊的事宜。第二階段的宣傳工作由去年 5 月初展開，署方在網站設立專題網頁，載述檢驗計劃的詳情，供公眾參考。一系列報章特刊亦由 2012 年 5 月中開始出版。另外，為宣傳計劃的全面實施，屋宇署在 2012 年 6 月底推出另一輯有關檢驗計劃規定的政府宣傳短片／聲帶、小冊子、一般指引、海報及戶外廣告等宣傳工具。有關宣傳的小冊子除已上載屋宇署網頁外，亦擺放在各屋宇署及民政處的刊物展示櫃上供市民參閱。另一方面，為方便業主了解強制驗窗計劃的主要程序，有關的流程圖會隨法定通知的函件一併附上。房協及市建局的一站式聯絡服務亦會提供技術及財政支援的資訊。在兩項強制檢驗計劃的各個階段，合資格的業主均可從房協、市建局及政府部門獲得不同形式的協助和支援。此外，署方會透過社福機構，邀請長者出席講座，從而加強對長者的支援工作。
- (vii) 根據署方的資料，本港合資格提供強制驗窗服務的人士約有一萬名，相信數目足以提供一個公平的競爭平台，讓業主／法團可從市場上不同的合資格人士取得

報價，以作參考及比較。此外，部分專業團體曾就檢驗及維修工程的價格進行研究，公眾可參閱有關資料。

- (viii) 目標樓宇的名單會在強制驗樓及驗窗的法定通知發出後，才會上載至屋宇署網頁。此安排是考慮到在強制驗樓及驗窗的法定通知發出前，被揀選的目標樓宇其後可能基於各種原因由名單中剔除。例如，若屋宇署並無有關樓宇的維修記錄，一些剛完成維修的樓宇可能仍會被揀選進行強制驗樓及驗窗。就這些個案，業主收到屋宇署的預先知會函件後可聯絡署方，提供其樓宇近年的維修資料，屋宇署會因應個別情況，考慮押後向這些樓宇發出強制驗樓及驗窗的法定通知。

13. 就郭先生的回應，委員提出進一步的查詢及意見如下：

- (i) 希望署方加強地區簡介會的宣傳工作，讓不同類型房屋的居民亦能得悉有關資訊。此外，認為署方應向業主提供檢驗及維修要求的具體細節及合資格人士的資料。
- (ii) 要求屋宇署致函「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」目標樓宇的單位業主，通知他們強制驗窗，並為他們舉辦簡介會。此外，要求署方在提交工房委的報告中加入接獲預先知會函件的目標樓宇名單。
- (iii) 認為驗樓及驗窗是業主本分，而屋宇署及屯門民政事務處(下稱「民政處」)的宣傳工作亦尚算充足。期望屋宇署妥善處理有關的執行細節，以保障公眾利益。

14. 屋宇署郭先生回應表示，兩個計劃的要求細節，已詳載於《強制驗樓及驗窗計劃作業守則》中。宣傳工作方面，署方會知會民政處並向目標樓宇的業主發放地區簡介會的資訊。

15. 屋宇署鄭康伶先生補充表示，署方樂意參考委員的意見，改善地區簡介會的宣傳工作。此外，署方在地區舉行簡介會時，會預備資料夾派發予參加者，當中有強制檢驗的流程及各項有關資助計劃的資訊。鄭先生續表示，就「強制驗樓計劃」而言，業主立案法團會接獲強制檢驗樓宇公用部分的法定通知，而個別單位

業主會接到強制檢驗樓宇私人部分的法定通知。

16. 民政處劉美玲女士表示，屋宇署去年7月舉辦地區簡介會時，並沒有知會工房委轄下大廈管理工作小組及民政處。其後，大廈管理工作小組曾建議屋宇署透過民政處，邀請區內的業主立案法團代表參加去年11月舉辦的地區簡介會。屋宇署考慮到場地可容納的人數有限，建議集中邀請樓齡達30年或以上大廈的業主參加。其後，民政處去信區內樓齡達30年或以上大廈的業主立案法團，邀請他們參加地區簡介會，惟業主的反應並不熱烈。

17. 經討論後，主席總結表示，「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」是法定措施，工房委認為屋宇署有必要加強宣傳工作，為受影響的住戶提供足夠資訊。因應委員的建議，工房委將邀請屋宇署出席下一次工房委會議，匯報有關計劃的進度。

秘書處

(二) 工房委轄下工作小組報告

(工房委文件2013年第3號)

(a) 職業安全及健康工作小組

18. 工房委備悉工作小組的有關報告內容。

(b) 屯門經濟發展工作小組

19. 召集人補充表示，民政處有派代表出席屯門經濟發展路向研究報告座談會。此外，因應委員的查詢，召集人表示，根據活動夥拍團體屯門婦聯提供的資料，報名參加座談會的人士包括地產從業員、業主立案法團成員、學生及區內居民。座談會當日反應踴躍，場內 120 個座位均座無虛席。

20. 有委員認為，工作小組應及早召開會議，討論屯門經濟發展路向研究報告的細節安排。此外，他憂慮工作小組要求負責進行研究的機構於本年三月完成報告，時間較為緊迫，會影響報告質素。另一方面，他認為如研究報告的重點是擴展屯門的中央商業區，可能會與政府目前的規劃工作重疊。另有委員表示，工作小組應要求中標的專業機構提供日程表，並將收集所得的數據交予工作小組審閱，以便工作小組跟進研究進度。

21. 召集人回應表示，工作小組已持續召開會議，並密切跟進活動進度。他認為雖然研究報告的工作時間較為緊迫，但相信投標的專業機構能妥善編配人手。工作小組會繼續跟進有關工作，待研究報告有初步成果，便會就其內容提供具體意見。

(c) 大廈管理工作小組

22. 召集人感謝工作小組成員、民政處及屋宇署協助編製大廈管理及維修資料單張，並邀請委員出席工作小組於本年 3 月 5 日舉行的首場相關講座。

23. 召集人續表示，屋宇署及房屋署獨立審查組分別負責在私人樓宇／居屋及租置計劃屋邨推行「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」。她知悉房屋署獨立審查組會就上述計劃致函目標樓宇的個別單位業主。此外，屋宇署會在本年 3 月初舉辦第二次地區簡介會，對象是接獲預先知會函件的目標樓宇業主。民政處會協助將有關資訊發放予區內所有業主立案法團，工房委各委員亦會收到有關通知。

24. 有委員認為，因應與大廈管理及維修相關的不法行為有所增加，大廈管理工作小組應積極跟進。召集人回應表示，工作小組今後舉辦的講座及座談會均會設有特定主題，以便針對性地探討相關問題，並收集持份者的意見，向有關部門反映。此外，工作小組擬於區內不同地點舉辦講座及座談會，以收集各分區居民的意見。

25. 此外，工房委同意大廈管理工作小組申請區議會撥款，印製資料單張，有關的撥款申請將會提交財委會審批。

26. 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 4 號)

27. 因應委員的查詢，民政處劉美玲女士表示，涉及大廈維修工程的求助或諮詢個案，大多列入「有關財務問題」或「有關維修保養問題」的統計欄目。至於部分有多重性質的個案，則會分別列入各個相關的統計欄目。

(四) 屋宇署報告

(工房委文件 2013 年第 5 號)

28. 委員備悉屋宇署的有關報告內容。

(五) 廉政公署的防貪教育工作簡報

29. 因應多名委員關注與大廈管理及維修相關的不法行為有所增加，主席請廉署周兆麟先生向委員口頭簡介署方的防貪工作。

30. 廉署周先生表示，廉署社區關係處持續為樓宇管理組織提供防貪教育服務。樓宇管理組織如有需要有關服務，歡迎與廉署聯絡；如發現懷疑貪污個案，可致電廉署 24 小時熱線 25 266 366 舉報。此外，廉署防止貪污處近日製作了「樓宇維修防貪簡介」DVD 光碟，以個案探討形式介紹樓宇維修時可能遇到的貪污問題及《防止賄賂條例》等，歡迎樓宇管理組織索取參考。

31. 有委員建議署方定期就區內的防貪工作，向工房委提交報告。主席請周先生向署方反映委員的意見。

下次會議日期

32. 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 4 月 8 日(星期一)上午 9 時 30 分舉行。農曆新年將至，他祝各委員身體健康。

屯門區議會秘書處

日期：2012 年 3 月 25 日