

屯門區議會  
2012-2013 年工商業及房屋委員會  
第九次會議記錄

---

日期：2013 年 4 月 8 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, 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	上午 11:14
陶錫源先生, MH	屯門區議員	上午 9:41	上午 10:41
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 9:35	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 9:40	會議結束
何杏梅女士	屯門區議員	上午 9:38	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 9:31	會議結束
龍瑞卿女士	屯門區議員	上午 9:30	上午 11:17
陳文華先生	屯門區議員	上午 9:35	會議結束
林德亮先生, MH, JP	屯門區議員	上午 9:30	下午 12:59
陳文偉先生	屯門區議員	上午 9:32	會議結束
張恒輝先生	屯門區議員	上午 9:30	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
馬盧金華女士	增選委員	上午 9:35	下午 1:17
陳金兒女士	增選委員	上午 9:53	上午 11:41
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	下午 12:58
黎溢慈先生	增選委員	上午 9:30	下午 12:10
吳為祺先生	增選委員	上午 9:32	下午 12:25
鍾智欣先生	增選委員	上午 9:30	下午 12:25
巫成鋒先生	增選委員	上午 9:45	下午 12:25
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

蘇愛群女士  
何君堯先生  
張玉生先生

屯門區議員  
屯門區議員  
增選委員

應邀嘉賓

范瑞康先生  
蔡少明先生  
陳智恆先生  
曾振邦先生  
蕭儉偉先生  
黃中衛先生  
郁恩霆先生  
翟敏儀女士  
郭健文先生  
鄭康伶先生

領匯管理有限公司高級物業組合經理  
領匯管理有限公司分區關係經理  
領匯管理有限公司物業經理  
香港警務處警民關係主任(屯門區)  
香港警務處社區聯絡主任(屯門區)  
香港警務處防止罪案組主管/(屯門區)  
金融糾紛調解中心有限公司調解計劃主任  
金融糾紛調解中心有限公司傳訊經理  
屋宇署高級屋宇測量師/強制驗樓 2-E  
屋宇署屋宇測量師/強制驗樓 2-E3

列席者

趙錦珍女士  
劉美玲女士  
林偉文先生  
張詒信先生  
蘇偉雄先生  
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(1)  
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」）第九次會議。

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。

## 委員加入通知

3. 秘書處收到蘇嘉雯議員加入工房委的通知，主席歡迎蘇議員再次加入工房委。

## 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年工房委第八次會議記錄

5. 工房委一致通過上述會議記錄。

## 工房委文件2013年第8號及2013年第9號的討論安排

6. 在進入討論事項前，主席就工房委文件2013年第8號及第9號的討論安排，諮詢委員的意見。他請委員留意規劃署的書面回覆，並引述規劃署表示，署方將於5月或6月就《屯門分區計劃大綱圖》的修訂建議諮詢屯門區議會，一併介紹改劃大綱圖內容，以及回答各議員的提問。此外，他指出29區、2區及廣財街市舊址的用途，曾分別在2012年11月及本年1月的環境、衛生及地區發展委員會（下稱「環委會」）上討論。他續提醒委員，區議會轄下的六個專職委員會各有特定的職權範圍。基於上述原因，在進入討論事項前，他請委員考慮是否應該由工房委跟進上述兩份涉及《屯門分區計劃大綱圖》的文件，並請秘書以投影片展示工房委及環委會的職權範圍。

7. 有委員認為，如個別文件的部分內容牽涉其他專職委員會的職權範圍，可將該部分交由有關的專職委員會跟進，惟所有與文件內容相關的專職委員會，均可跟進有關文件。她認為文件2013年第8號及第9號均與住宅供應有關，故適宜由職權範圍涵蓋房屋政策的工房委跟進。另有委員表示，理解愛琴海岸居民的關注，同時認為上述兩份文件不屬房屋政策範疇，而是涉及土地用途及諮詢程序事宜，應交由區議會與相關的官員跟進。他認為，基於職權範圍的限制，工房委沒有法理基礎跟進這兩份文件。因應屯門及元朗規劃處即將諮詢區議會，他建議把兩份文件交由區議會考慮跟進。其他多名委員表示，區議會及其轄下的專職委員會應盡快跟進地區的所有事宜，不應拘泥於職權範圍。

8. 主席認為，由於文件2013年第8號及第9號均屬規劃範疇，故應交由環委會或區議會跟進。他續表示，各專職委員會均有具體的職權範圍，並各有不同的常設部門代表。他請委員對此予以充分考慮，而不應僅從討論時機判斷個別文件應由哪個專職委員會跟進，以免抵觸各專職委員會職能的合理分配。

9. 有委員表示，專職委員會主席應承擔定奪議程的責任。如主席認為個別事項不應由該專職委員會討論，便不應將其列入議程。另一方面，他建議參考立法會轄下委員會的做法，當個別事宜涉及多個委員會的職權範圍，便可在不同的會議場合重複討論，而此安排亦有利專職委員會的增選委員發表意見。主席回應表示，他沒有在議程發布前，作出不討論上述兩份文件的決定，是因為不希望在決定這兩份文件應否由工房委討論上獨斷獨行，而希望能充分諮詢委員的意見。此外，如區議會討論後，認為個別事宜適宜由轄下的專職委員會跟進，增選委員亦有機會就這些事宜發表意見。

10. 文件2013年第9號的提交人表示，如個別文件不適宜提交工房委討論，提交人應及早獲知。她認為議程列出的所有事項均應討論，並指出在議程公開後，不同持份者會因應議程列出的事項，決定是否旁聽會議。有其他委員同意上述意見，並認為即使沒有相關的部門代表出席會議，委員仍可討論議程列出的事項，並去信當局反映意見。

11. 主席表示，他知悉秘書在收到上述兩份討論文件後，曾聯絡有關的議員，詢問有關文件是否適宜在工房委討論。秘書補充表示，在收到文件後，她曾致電文件2013年第8號的提交人（同時亦

是文件2013年第9號的提交人之一)何杏梅議員。何議員在電話中表示應盡早跟進上述兩份文件，故希望在工房委本次會議而非稍後舉行的區議會／環委會會議上討論。在知悉何議員的意見後，秘書與主席商討，最終作出現有的安排。何杏梅議員回應表示，由於上述文件的內容涉及房屋政策，故認為適宜由工房委跟進。她續表示，愛琴海岸對開的空地現已列入賣地表，有關的規劃事宜具迫切性，須盡早跟進。另有委員表示，雖然她是文件2013年第9號的提交人及有關動議的動議者，但並沒有接獲秘書的通知。主席補充表示，考慮到何議員的意見，以及有關文件在頂端註明提交工房委，故他沒有堅持在議程發布前作出有關文件不在工房委討論的決定，以示尊重委員的意願。

12. 有委員建議以表決方式決定是否討論上述兩份文件，但另有委員表示不同意上述安排。其中一名文件提交人表示，她對於是否以表決方式作出決定沒有意見，惟希望委員考慮到有關議程已經發布，亦有持份者旁聽會議，可能不適宜臨時修改議程。有其他委員表示，在聽取各委員的意見後，他仍認為上述兩份文件不適宜在工房委討論，而應交由區議會或環委會考慮跟進。惟因應有委員希望就有關事宜發表意見，他亦認為不妨作出初步討論，並透過動議表達工房委的立場，供有關部門在正式諮詢區議會時一併參考，以促進區議會的議事效率。

13. 經討論後，主席總結表示，因應大部分發言委員的意見，他決定在議程中保留工房委文件2013年第8號及第9號。

## 討論事項

### (一)再次要求領匯為兆禧苑商場改建升降機

(工房委文件2013年第6號)

14. 文件提交人表示，他已是第二次提交文件，要求領匯管理有限公司(下稱「領匯」)將兆禧苑商場樓梯改建為升降機。他查詢領匯在書面回覆所述改善措施的詳情，並促請領匯盡快推出短期的改善措施。他認為領匯、屋宇署及消防處不必堅持採用有關樓梯作為逃生途徑，而可採用兆禧苑商場與悅湖商場連接的天橋，同時將有關樓梯改建為升降機，以利便行動不便的途人。同時，他認為領匯不應出租旗下商場的通道予攤販，質疑此舉是否符合消防條例的規定。

15. 有委員認為，領匯旗下商場的無障礙設施有待改善，例如良景商場的升降機空間狹小，只能容納一部輪椅及兩至三名成人。她續表示，現時領匯旗下多個商場的樓梯均屬密封式設計，期望領匯一併作出改善。此外，她查詢房屋署獨立審查組與屋宇署就批核有關工程的分工安排。另有委員表示，在領匯開始密封旗下商場的樓梯時，已曾反映潛在的通風及保安問題，亦曾促請領匯加裝通風系統。

16. 領匯蔡少明先生回應表示，領匯是根據屋宇署發出的消防安全警示，進行兆禧苑商場的消防安全改善工程，有關的批核工作由屋宇署負責。工程在去年初完成後，領匯接獲居民的意見，表示密封樓梯可能引起通風及治安問題。就此，領匯於本年1月7日與屋宇署及有關的分區委員會實地視察該樓梯，並商討改善方法。領匯已就可行的改善措施諮詢屋宇署的意見，現正等候署方的回覆，以便跟進處理。另一方面，根據《建築物條例》(第123章)，升降機並不能取代樓梯作逃生用途，因此，領匯不會改建該樓梯為升降機。同時，逃生途徑的設立須遵從相關規定，亦不能隨意改動。

17. 因應領匯蔡先生的回應，有委員表示不滿有關問題已拖延超過一年，但領匯及屋宇署仍未就改善方案達成共識。她促請領匯盡快作出改善。此外，多名委員建議工房委與領匯及屋宇署實地視察該樓梯，並繼續跟進有關事宜。

18. 領匯范瑞康先生回應表示，根據有關法例，在1990年以後落成的建築物，須根據最新消防安全標準設立逃生途徑。領匯在接到消防安全警示後，為符合有關法例的要求而密封兆禧苑商場的樓梯。經過1月7日的實地視察後，領匯現正就改善方案的可行性諮詢屋宇署的意見，這些方案包括將梯間外牆改為透光玻璃或安裝通風系統。

19. 因應領匯范先生的回應，有委員表示，良景商場在1990年以前落成，無須受最新的消防安全標準限制。另有委員表示，兆禧苑商場四通八達，容易逃生，況且居民即使要逃生，亦不會選擇一條密封式通道。

20. 屋宇署林偉文先生表示，他會向署方的有關人員轉達委員的意見。消防處張詒信先生表示，消防處的角色是根據屋宇署批核的圖則巡查各處所，並在有需要時向負責人發出消除火警危險通

知書或知會屋宇署採取行動。他亦曾視察有關的樓梯。領匯范先生表示，樂意與屋宇署代表及委員視察該樓梯，冀能採取可行的方案改善其情況。

21. 經討論後，主席總結表示，工房委將實地視察兆禧苑商場樓梯，並於下次會議續議是項議程。

秘書處

(會後補註：上述實地視察已於5月20日進行。)

## **(二)要求正視樓宇維修引致的罪行**

(工房委文件2013年第7號)

22. 文件提交人表示，屯門部分私人屋苑在進行大型維修工程時出現利益衝突，並有居民因而遇襲受傷，情況令人憂慮。雖然廉政公署（下稱「廉署」）已發布業主立案法團成員申報利益的有關指引，但有關指引並非強制性，成員亦不須就所申報內容的真確性宣誓，阻嚇力不足。她促請相關部門採取更多措施防微杜漸，避免上述情況惡化。此外，她認為警方在調查涉及違法的個案時，除應採納報案者的口供及環境證供外，亦應調查所有相關人士。

23. 其他委員的意見及提問綜述如下：

- (i) 多名委員促請屯門民政事務處（下稱「民政處」）、廉署及警方加強監管或執法，並運用專業知識，妥善跟進居民提供的資料，遏止不法行爲。當中有委員表示，知悉區內一幢工廠大廈舉行業主會議前，有委任代表的文書（即「授權書」）在規定時限屆滿後才送交召集人，並涉嫌爲偽造文件。他因應居民的投訴，將事件轉介民政處跟進，惟有關的業主立案法團仍拒絕重選。他認為民政處應更積極地介入類似事件。此外，他關注有另一幢工廠大廈的業主會議出現數十份偽造文書，而警方的調查工作仍未有進展。另有委員表示，曾有業主向廉署舉報懷疑貪污或「圍標」行爲，惟廉署以證據不足爲由不予受理。她知悉有業主自行與業主立案法團交涉後受襲，並須送院治理，惟警方除向受襲者錄取口供外，並沒有積極調查懷疑涉案人士，受襲的業主最終亦搬離原址。

- (ii) 多名委員關注強制驗樓及驗窗計劃推出後，牟取暴利的不法行動會日益猖獗。此外，他們關注區內業主立案法團成員知識水平一般不高，可能會被不法分子利用或威逼，繼而同流合污。有關部門應主動積極探討不同方案，防止此類罪行。

24. 廉署周兆麟先生回應表示，自2008年起，署方與香港房屋協會（下稱「房協」）、民政事務總署及相關專業團體展開為期三年的「誠信優質樓宇管理計劃」，內容包括出版《樓宇維修實務指南》等三本指南。此外，有關業主立案法團成員申報利益的表格範本，可在署方網頁下載。現行法例沒有賦予署方權力，強制業主立案法團使用署方的表格範本申報利益，或就利益申報表進行宣誓。但假如個別業主立案法團認為有需要，署方會協助他們制訂大廈管理的工作紀律守則。任何人士如對樓宇維修過程涉及貪污有合理懷疑，可致電廉署24小時熱線25 266 366舉報，署方會依法跟進有關投訴。

25. 香港警務處曾振邦先生表示，警方關注任何與大廈管理及維修有關的刑事案件，例如恐嚇、暴力罪行或爆竊，並會持續進行防罪宣傳。警方亦會積極跟進懷疑涉及刑事的案件，如證據充分，必定會提出起訴。聯絡工作方面，警民關係組一直與居民、區議員、業主立案法團及有關部門保持聯繫。如接獲市民報案，警方會密切留意涉事的大廈，並將有關資訊及線索發放予前線及調查人員，以助防止和偵查罪行。他續表示，如委員知悉個別大廈有需要舉辦防止罪案講座，歡迎轉介警民關係組。

26. 民政處趙錦珍女士表示，民政事務總署會在適當時候研究修訂《建築物管理條例》(第334章)，處方亦會將委員對業主立案法團申報利益及宣誓的意見，交予民政事務總署參考。就委員所述兩個業主立案法團的情況，她知悉民政處的職員正在跟進，並會與業主會面商討。民政處會提醒有關的法團成員，業主須在會議舉行時間至少48小時前把委任代表的文件進交秘書，如有法團在知悉選舉程序有問題的情況下，仍拒絕重選，須承擔有關的法律責任。強制驗樓及驗窗計劃方面，她同意有需要加強有關的宣傳教育。她知悉大廈管理工作小組會定期舉辦相關講座，民政處亦會協助邀請相關的部門代表協助講解，同時鼓勵居民及大廈管理組織出席，以加深他們對有關課題的認識。

27. 屋宇署代表表示，署方會定期舉辦強制驗樓及驗窗計劃簡介會，並在每場簡介會預留30分鐘，播放廉署的防貪資訊光碟。署方已參考廉署的建議，擬備了有關的作業備考，並上載至署方網頁，供業主／法團參考。

28. 因應部門代表的回應，有委員認為，雖然各部門均正進行相關工作，但事態發展顯示這些工作的力度不足。因應《建築物管理條例》(第334章)修訂需時，她建議民政處與廉署在上述條例完成修訂前，積極研究其他可行方案，加強有關的規管工作，並在下次的工房委會議繼續跟進有關事宜。此外，她關注屋宇署在書面回覆中表示，認為為建築專業人士(包括認可人士及註冊結構工程師等)及註冊承建商引入一套類似註冊升降機／自動梯承建商的表現評級制度並不合適。她憂慮如不設立樓宇註冊檢驗人員的評級制度，他們將缺乏監管，導致檢驗及維修工作質素參差。她認為署方應參考房協的做法，要求維修顧問抽籤選擇工程承建商。另有委員同意上述意見，認為單是宣傳教育不能有效遏止罪行，有必要加強執法。有其他委員建議大廈管理工作小組與民政處探討如何提升業主立案法團的透明度及認受性。另有委員認為，民政處應更積極善用專業知識，介入大廈管理事宜，而非只是協助業主成立業主立案法團。

29. 經商討後，主席總結表示，因應強制驗樓及驗窗計劃推行後，不法行為有增加跡象，工房委希望各部門能做好應對準備。工房委認為，一般居民即使知悉不法行為存在，亦沒有相關的專業知識追查更多線索，相關部門有責任積極追查有關案件，以及為居民提供所需協助。他請大廈管理工作小組繼續舉辦相關的活動，並探討廉署、屋宇署及警方如何加強執法及宣傳，同時參考委員對民政處工作的意見。

大廈管理  
工作小組

### **(三)要求在屯門興建資助房屋 協助年輕人置業**

(工房委文件2013年第8號)

30. 文件提交人表示，雖然環委會曾分別討論屯門第29區地盤、屯門第2區地盤及廣財街市舊址用途，但仍有需要一併討論三幅土地的用途。她認為，如廣財街市舊址和第29區地盤均興建資助房屋及社區設施，而第2區地盤則保留作診所用途，便能平衡全港的住屋需要及個別地區對社區設施的需求。

31. 委員的意見綜述如下：

- (i) 不贊成將第 2 區的「政府、機構或社區」用地改劃為住宅用途。同時，理解有必要增建資助房屋，故促請當局採納區議會的建議，善用廣財街市舊址發展居屋。此外，如廣財街市舊址及第 29 區地盤發展資助房屋，當局應同步增加該兩區的社區設施，以補償受影響的居民。
- (ii) 多名委員認為當局應就各地盤的規劃，充分諮詢當區區議員及居民的意見。當中有委員表示，知悉有第 29 區居民希望該區地盤能作社區設施用途，例如發展包括安老服務、長者健康中心、婦女服務、圖書館及活動室的綜合大樓或是設立診所。
- (iii) 認為當局應興建更多長者宿舍，以便更妥善地照顧長者，亦可騰出公屋單位讓年輕的單身人士或家庭入住。
- (iv) 建議去信發展局和運輸及房屋局，反映文件所述的三項要求。有其他委員表示，當區居民可能不贊成這些要求，而部分當區區議員亦不在席上，故不贊成就文件所述的要求去信當局。另有委員認為，區議會已就廣財街市舊址的規劃達成共識，即認為應將該址作居屋用途，因此建議去信當局，再次反映有關意見。

32. 經商討後，主席總結表示，工房委理解規劃署將就《屯門分區計劃大綱圖》的修訂建議諮詢屯門區議會，並將去信建議署方考慮委員的意見，屆時一併回應。

秘書處

(會後補註：上述信件已於4月25日發出。)

#### **(四)反對雜亂無章式增加建屋用地**

(工房委文件2013年第9號)

33. 文件提交人對政策局沒有委派官員出席會議表示遺憾。她續表示，本年2月28日，當局公布將青山公路掃管笏一帶十幅地皮列入賣地表，當中三幅地皮沒有就更改土地用途進行諮詢。該三幅土地分別是愛琴海岸對出的「政府、機構或社區」用地，以及位於博愛醫院歷屆總理聯誼會鄭任安夫人千禧小學對面及以北的兩幅空地。愛琴

海岸居民於3月8日召開居民大會，共有約150名居民出席。會上，居民向規劃署代表表示，不滿當局在沒有就更更改三幅土地的規劃用途進行諮詢的情況下，便將有關土地納入賣地表。愛琴海岸的業主委員會其後發起簽名運動，共有2000名居民聯署反對當局上述的做法。她表示，區議會須為本區的規劃把關，並希望委員支持文件內的動議。

34. 委員的意見綜述如下：

- (i) 多名委員表示，不滿當局沒有派出官員出席是次會議，同時質疑更改土地規劃用途的過程是否符合有關程序。他們指出，區議會多年前已就愛琴海岸毗鄰的「政府、機構或社區用地」的用途達成共識，即發展為休憩設施。他們促請當局保留該幅土地作休憩設施用途。
- (ii) 多名委員認為，土地規劃及人口政策須從長計議，當局不宜「見縫插針」，倉卒建屋，又沒有充分考慮交通及其他配套設施。當中有委員認為，當局在規劃土地時，應優先考慮當地居民的生活需求，以及應考慮區議會對地區整體規劃的意見。

35. 在主席的同意下，署名「一群愛琴海岸居民」致工房委的請願信在席上分發予各委員。

36. 主席表示，就此議題，文件提交人朱順雅議員亦同時提出一項動議，並由陳樹英議員和議。動議如下：

「反對將愛琴海岸對出政府、機構或社區用地改作住宅用途，並要求政府即時將之從賣地表上剔除。」

37. 修訂動議的限期已於本年4月3日屆滿，秘書沒有收到委員提出修訂動議。

38. 經表決後，工房委以23票贊成，0票反對，0票棄權，通過上述動議。

(會後補註：上述動議已於4月25日以書面通知發展局和屯門及元朗規劃處。)

## 報告事項

### (一)介紹金融糾紛調解中心

(工房委文件2013年第10號)

39. 金融糾紛調解中心（下稱「調解中心」）郁恩霆先生及翟敏儀女士透過投影片，向委員簡介調解中心。

40. 委員的意見及提問綜述如下：

- (i) 查詢調解中心只處理申索金額在港幣 50 萬元（或等值外幣）以下的個案，是否爲了與現行的存款保障金額（即同爲港幣 50 萬元）相對應。此外，知悉市面上部分金融糾紛仲裁員的收費爲每小時 3,000 元，而調解中心則爲每小時 1,000 元，查詢調解中心的收費是否尙有下調空間。
- (ii) 查詢調解中心的職權是否涵蓋牽涉刑事成分的金融糾紛。

41. 調解中心郁先生的回應如下：

- (i) 根據金融管理局處理金融糾紛個案的數據，約八成糾紛涉及的金額，均在 50 萬元以下。當局參考有關數據並進行公眾諮詢後，訂立港幣 50 萬元的個案金額上限。調解中心已營運接近一年，如日後進行檢討，將會考慮委員就該上限的意見。至於調解中心的收費，亦是當局在諮詢公眾後訂立。調解中心以用者自付的原則提供服務，以便集中資源服務更多市民。除申索人外，金融機構亦須繳交費用，有關費用亦高於申索人須繳交的金額。
- (ii) 調解員在調解會議上，不會裁決金融機構是否違規或觸犯罪行。根據專業守則，調解員如在會議上發現爭議牽涉刑事成分，有權中止會議。此外，根據調解中心與監管機構的諒解備忘錄，如調解中心發現個別金融糾紛牽涉系統性違規，調解中心會向有關的監管機構匯報。

42. 調解中心翟女士補充表示，調解中心希望能接觸更多居民，向他們講解有關的服務，並歡迎市民致電熱線電話3199 5199，查詢調解服務的詳情。

43. 因應調解中心郁先生的回應，有委員查詢調解會議的保密安排會否與交由監管機構跟進個別個案的做法出現矛盾。郁先生回應表示，調解服務由消費者主導，消費者及調解員均有權中止會議，而金融機構則沒有相關權利。調解中心只會在發現有系統性問題時，才會向有關的監管機構匯報，以便後者採取適當行動，阻止問題蔓延。調解中心翟女士補充表示，調解中心會知會涉及爭議的金融機構，調解中心向公眾講解調解服務時，將以不記名的形式引述部分個案。

44. 主席代表工房委，感謝調解中心的代表向委員簡介金融糾紛調解計劃。

## **(二) 工房委轄下工作小組報告**

(工房委文件2013年第11號)

### **(a) 職業安全及健康工作小組**

45. 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**

46. 有委員表示，反對屯門經濟發展路向研究報告延期完成。他認為工作小組在招標時訂立的完成時限倉卒，不理解嶺南大學為何仍然投標。他亦關注工作小組在嶺南大學中標後，才與其商討並決定延期完成研究報告，做法並不恰當。他亦憂慮其他工作小組會採取類似的延期安排。他表示，動用某財政年度的區議會撥款舉辦的活動，理應在該財政年度內完成，延期並非理想的做法。

47. 因應委員的查詢，秘書補充表示，研究報告涉及 2012-2013 財政年度的區議會撥款共 499,990 元，並於上述財政年度內預支了部分撥款。在本財政年度的撥款安排會交由財務、行政及宣傳委員會繼續考慮。

(c) 大廈管理工作小組

48. 召集人補充表示，大廈管理座談會的資訊已於早前分發予各委員參考。工作小組完成 2013 年的多場座談會後，會整理所得的意見，並向工房委匯報。此外，工作小組正與民政處商討 2013-2014 年度的工作計劃，稍後亦會向工房委報告。

49. 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 12 號)

50. 委員備悉民政處的有關報告內容。

**(四)強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的進度報告**

51. 屋宇署鄭康伶先生向委員簡介「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」的進展。鄭先生表示，因應委員的意見，署方已就宣傳工作採取了一系列優化措施，包括在預先知會函件中，載列不同地區的簡介會時間表，最近並已印製宣傳小冊子「窗戶安全須知」，供業主參考。此外，接獲法定通知的目標樓宇名單已上載至署方網頁。《強制驗樓及驗窗計劃作業守則》有關強制驗樓計劃的部份原本只有英文版，現亦已編製中文版。

52. 委員的意見及提問綜述如下：

- (i) 在安定／友愛社區會堂參加簡介會時，發現宣傳小冊子數量不足，未能派發予所有出席者。另有委員關注署方簡介會的參與人數較少，成效不彰，同時署方沒有應個別業主立案法團的邀請，另行舉辦相關講座。
- (ii) 詢問房屋署獨立審查組的驗窗準則是否與屋宇署的驗窗準則不同。
- (iii) 關注強制驗窗計劃的目標樓宇有 207 幢，而署方發出的預先知會函件亦是 207 封，查問署方有否採納工房委的建議，向個別單位的業主發放預先知會函件。此外，關注承辦有關檢驗及維修工程的人士不多，憂慮有關服務費用昂貴，查詢當局就此有何跟進行動。另有委員知悉有關服務供不應求，已須排期預約，希望當局

發放更多合資格人士的資訊。有其他委員查詢，如業主無法在法定時限內預約檢驗及維修，署方會否酌情處理。

- (iv) 知悉在同一屋苑的樓宇中，只有部分收到預先知會函件，查詢這是否表示該屋苑的其餘樓宇暫時不須強制檢驗。她認為同一屋苑的樓宇如同時進行強制檢驗，能減少對居民的滋擾。
- (v) 希望房屋署獨立審查組亦能向工房委提交強制驗樓及驗窗計劃的進度報告，並派代表出席工房委會議。

53. 屋宇署鄭先生的回應如下：

- (i) 由於署方人力資源有限，故未必能為個別大廈另行舉辦講座。署方歡迎目標樓宇的業主出席署方聯同房協和市建局為屯門區合辦每季至少兩場的地區簡介會，以了解兩個計劃的詳情及業主可獲得不同形式的協助和支援。此外，署方會繼續檢視宣傳及簡介會的安排，並就如何加強宣傳諮詢民政處的意見。
- (ii) 屋宇署和房屋署獨立審查組均是根據《建築物條例》的規定執行的強制驗樓及驗窗計劃，該法例已清晰說明有關的檢驗要求。
- (iii) 有關提供窗戶檢驗及維修專業服務所需的收費，會因應不同因素而有所分別，如樓宇大小及其窗戶的數量及尺寸、保養及維修狀況、及行業當時的市場環境等。現時，合資格提供驗窗及修葺服務的註冊一般建築承建商及名列於關乎窗戶的小型工程級別類型及項目的註冊小型工程承建商約有 10,000 名，數量足以提供市場一個公平競爭的平台，讓業主／法團可從不同的合資格人士取得報價，以作參考及比較。當中以公司名義登記的申請者，可能包括多名合資格人士。為方便業主／法團選擇合適的合資格人士，屋宇署最近亦將部份專業學會／聯會／工會有興趣提供強制驗窗服務的合資格人士的名冊上載於屋宇署網頁。署方會持續更新有關名單。至於延期進行強制檢驗的申請，署方會視乎個案情況，根據既定的機制跟進。

(會後補註：就委員查詢個別目標屋苑只有部分樓宇業主收到預先知會函件事宜，有關屋苑為景峰豪庭。署方於會後表示，在一般情況下會向同一目標屋苑的樓宇的業主發出法定通知，以減少對居民的滋擾。署方證實已向景峰豪庭所有樓宇發出預先知會函件。)

54. 經討論後，主席總結表示，署方有必要加強發放有關計劃的資訊。因應委員的建議，他請大廈管理工作小組就強制驗樓及驗窗計劃舉行簡介會，並邀請屋宇署及房屋署代表出席，為工房委委員及區內的業主立案法團講解計劃的安排。此外，他請屋宇署郭先生及鄭先生向署方反映委員的意見。

大廈管理  
工作小組  
屋宇署

### (五)屋宇署報告

(工房委文件 2013 年第 13 號)

55. 委員備悉屋宇署的有關報告內容。

### 下次會議日期

56. 議事完畢，主席在下午 1 時 30 分宣布會議結束。下次會議定於 2013 年 6 月 3 日（星期一）上午 9 時 30 分舉行。

屯門區議會秘書處

日期：2013 年 5 月 21 日