

屯門區議會
2014-2015 年工商業及房屋委員會
第十一次會議記錄

日期：2015 年 8 月 3 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, JP	屯門區議會副主席	上午 9:33	上午 11:15
嚴天生先生	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
古漢強先生	屯門區議員	上午 9:37	下午 12:10
陳雲生先生, BBS, MH, JP	屯門區議員	上午 9:30	下午 12:27
陶錫源先生, MH	屯門區議員	上午 9:31	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 9:34	會議結束
黃麗嫦女士	屯門區議員	上午 9:33	會議結束
蘇愛群女士, MH	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
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, MH	屯門區議員	上午 9:31	會議結束
周錦祥先生, BBS, MH	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 9:31	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 9:30	會議結束
陳金兒女士	增選委員	上午 9:33	會議結束
鍾智欣先生	增選委員	上午 9:30	會議結束
葉俊遠先生	增選委員	上午 9:37	會議結束
麥美儀女士	增選委員	上午 10:08	會議結束
劉志誠先生	增選委員	上午 9:31	會議結束
蔡雅玲女士 (秘書)	屯門民政事務處行政主任(區議會)一		

缺席者

吳觀鴻先生	屯門區議員
林德亮先生, MH, JP	屯門區議員
陳文偉先生	屯門區議員
張恒輝先生	屯門區議員
黎溢慈先生	增選委員

陳運明先生

增選委員

應邀嘉賓

陳志偉先生

水務署工程師/新界西區(分配 3)

湯詩燕女士

水務署工程師/客戶服務(視察)新界西區

黃耀華先生

水務署水務化驗師/水質處理(3)

程乃邦先生

房屋署屋宇保養測量師(屯門東)

王德才先生

房屋署房屋事務經理(屯門三)

阮健昌先生

房屋署高級建築師(獨立審查組)(3)

列席者

黃錦全先生

屯門民政事務處署理高級聯絡主任(一)

翟敏儀女士

屯門民政事務處聯絡主任主管(大廈管理及市中心)

戴旭森先生

屋宇署高級屋宇測量師/E5

游杰民先生

消防處青山灣消防局高級消防隊長

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

程婉雯女士

勞工處署理勞工事務主任(勞資協商促進)

莫慶祥先生

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」）第十一次會議。

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／退出工房委事宜

3. 主席表示，增選委員陳運明先生因連續三次缺席工房委會議，故已按會議常規第33(12)條的規定喪失其工房委成員的身分。

4. 秘書處收到蘇嘉雯議員加入工房委的通知。

委員請假事宜

5. 秘書處收到陳文偉議員因身體不適缺席會議的申請。如陳議員在兩個淨工作日內呈交醫生證明書，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：陳議員已於本年8月5日提交醫生證明書，其缺席遂正式獲工房委同意。）

通過會議記錄

工房委第十次會議記錄

6. 工房委一致通過上述會議記錄。

討論事項

(一)全面打擊樓宇圍標 加強監管和執法

（工房委文件 2015 年第 24 號）

（民政事務總署的書面回應）

7. 文件提交人表示，最近有報導指沙田翠湖花園的管理公司及業主立案法團（下稱「法團」）牽涉刑事責任，然而蒙受最大損失的仍是已繳付二、三十萬元維修費用的小業主，並指出屯門區亦有同類圍標事件發生。他續表示，近年政府有關部門推行「樓宇更新大行動」及「強制驗樓計劃及強制驗窗計劃」，小業主須遵行法例而進行樓宇維修工程，令不法之徒有機可乘，串謀欺詐小業主，加速圍標和貪污問題。他認為廉政公署（下稱「廉署」）未能遏止上述情況，並指出2013年廉署共接獲1 600多宗舉報，當中有600多宗涉及樓宇

維修貪污個案，佔總數約40%；然而成功檢控的個案卻只有20宗。就此，他認為政府應加強力度打擊圍標事件，並建議成立樓宇事務審裁處，專責處理與大廈管理及業主糾紛等相關的問題，相信會比土地審裁處更能有效地解決問題。

8. 委員首輪意見及查詢如下：

- (i) 指出屯門民政事務處（下稱「民政處」）沒有派員出席法團有關樓宇大型維修相關的會議，若法團以不正當手段處理與大型維修相關的事宜，小業主亦無從知悉。此外，他指出民政處將處理確認授權書事宜視作屋苑事務而不作處理；若市民遇到與大型維修相關的問題諮詢民政處的意見時，處方未能即時安排約見律師以提供專業支援，而聯絡主任所提供的意見，亦是在《建築物管理條例》可看到；
- (ii) 認為廉署對處理樓宇圍標事宜責無旁貸。他指出曾接觸不少與樓宇圍標相關的事件，然而當向廉署作出投訴時，廉署視之為業主的內部糾紛，不當作貪污案件處理；而當知悉事件牽涉議員，廉署因不希望惹上政治風波而迴避問題。他認為廉署不全面介入調查，令不法之徒有機可乘。此外，他認為若立法後沒有部門執行法例並提供支援，法例形同虛設。另有委員亦認為廉署應加強執法；
- (iii) 同意民政事務總署（下稱「民政總署」）應在每區成立管理小組，處理與樓宇維修、圍標事宜等相關的問題。另有委員敦促民政總署成立樓宇事務審裁處，配合強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，專責支援樓宇大型維修方面的事宜，從中提供意見或協助進行監管；
- (iv) 指出樓宇圍標問題在這兩年情況更趨嚴重，法團雖然擔心圍標問題，但因大部分成員並非專業人士，故只能依賴管理公司處理工程招標等事宜；若有立心不良的管理公司與不法之徒串謀，法團卻要蒙受不白之冤，小業主亦無所適從。當中有委員認為大廈管理資源中心並無提供有用建議，只建議查詢者諮詢法律顧問；
- (v) 指出約兩年前有關方面曾舉行跨部門會議商討打擊圍標事宜，但其後卻沒有收到相關行動的消息。他指出圍標集團是有組織的，小業主難以對抗；若交由法團自行解決，易生問題，而翠湖花園法團主席涉嫌與人勾結，收受利益二千多萬，讓圍標集團中標，即為一例；
- (vi) 認為應重新設計授權書，建議加入投票意向書，避免由出席人士代為投票。另有委員認為授權書只可用作計算出席率，不能作投票之

用。此外，她認為只能容許由出席會議的業主進行投票，避免不法之徒欲以授權書控制投票結果；

- (vii) 指出除了樓宇大型維修的問題外，私人大廈亦遇到管理方面的問題，但民政處只委派聯絡主任旁聽法團會議。當小業主提出不涉及法律方面的問題時，聯絡主任會根據《建築物管理條例》、大廈公契和常規解答問題；但若問題涉及法律層面時，聯絡主任便不作回應。他續指出民政總署促使私人大廈成立法團，雖亦曾成立大廈管理資源中心及提供其他支援，然而多年來未能提供適切的協助。此外，他認為政府應全面處理樓宇大型維修所衍生的問題。另有委員指出很多小業主對於須繳付二、三十萬元大型維修費用感到吃力，而當召開業主大會時亦感到徬徨無助。她認為民政處未能提供具體意見支援業主，而業主並非工程方面的專業人士，對工程的造價、市價等並不熟悉，故唯有採用最低標的承建商，然而卻因此容易落入圍標集團的陷阱。就此，她認為政府須加強對民政處的支援，使民政處能提供更多意見予小業主；
- (viii) 指出《建築物管理條例》有不少漏洞，知悉立法會正在修訂《建築物管理條例》，希望能修補漏洞，使條例內容更清晰；
- (ix) 指出民政總署的書面回應表示，就是否成立樓宇維修監管局，同意可交予民政事務局（下稱「民政局」）作出跟進。就此，她希望能落實成立樓宇維修監管局。此外，她指出香港房屋協會（下稱「房協」）一直資助樓宇進行維修工程，應有監管樓宇維修的經驗可供參考。她建議法團如需尋找顧問公司或承辦商時，不應自行招標，而應透過房協抽籤，在抽籤所得的範圍內進行招標，以降低法團或管理公司與人合謀的機會。進一步而言，希望樓宇維修監管局能設有機制，對每一項維修工程訂定當時的合理價格指標，以打擊天價工程；以及
- (x) 重申文件所載的要求，並指出全港很多大廈需進行維修，希望政府全面協助小業主及法團進行樓宇維修及大廈管理的事宜。

9. 民政處署理高級聯絡主任黃錦全先生回應表示，處方關注私人大廈維修方面的問題，亦經常與有關部門商討如何防止大廈維修方面的非法行為、加強對小業主和法團的宣傳教育，以及加強民政處職員對法團的支援。由於事件或涉及法律層面，而民政處職員並非法律方面的專業人士，故未能即時提供法律意見。此外，他表示處方要求民政處職員定期出席法團會議，當中雖有機會與其他會議撞期，或會議未必需要委派民政處職員列席，然而民政處職員已盡量出

席業主大會，希望在會議上提供有關意見，協助解決問題。

10. 廉署周兆麟先生的回應綜述如下：

- (i) 廉署關注樓宇維修的問題，亦曾於工房委會議上提及，若市民懷疑於樓宇維修過程中涉及行賄、受賄的貪污行為，可致電廉署 24 小時熱線，或親身前往廉署查詢或舉報，署方有權根據《防止賄賂條例》依法處理；
- (ii) 就宣傳教育方面，廉署最近製作並上載短片於廉署網頁及 Youtube 頻道上，希望以較淺白的方式向市民解釋圍標問題。此外，若屯門、元朗兩區的樓宇收到由屋宇署發出的私人大廈維修令或由消防處發出的安全指示，廉署新界西北辦事處會主動發信邀請有關樓宇管理組織安排倡廉教育服務；而廉署新界西北辦事處過去數年亦有應收到維修令或消防安全指示的樓宇管理組織的邀請，提供相關防貪教育服務。此外，廉署新界西北辦事處亦會提供防貪教育服務予新成立的法團；以及
- (iii) 就預防圍標事宜方面，署方在 2013 年修訂了「樓宇維修實務指南」（下稱「指南」）供樓宇管理組織參考，亦建議相關組織可在招標文件中加入誠信及反圍標條款；指南內亦附有範本，以供參考。此外，廉署代表將擔任於本年 8 月 18 日由屯門民政處舉辦的樓宇管理講座嘉賓，是次講座主題為「廉潔樓宇管理及維修」，當中會提及圍標等問題，並會向業主解釋廉署會在法定職權內積極、依法處理涉及貪污舉報的問題。

11. 委員第二輪意見及查詢如下：

- (i) 指出管理公司對樓宇維修工程方面的專業知識不足，並指出一些承辦商原以價低者得的原因中標，然而在工程中後期變更定單，影響維修工程費用；
- (ii) 表示對民政總署的書面回應有所保留。他認為各個部門仍有很多改善空間，應加強修訂法例漏洞，以免令不法分子有機可乘。就此，他建議民政總署完善授權書的設計，避免濫用或偽造授權書的情況發生。此外，他建議民政處在每一區成立專責團隊，例如由民政事務助理專員負責處理私人樓宇問題並提供專業意見，而非像現時只委派聯絡主任列席會議。他續表示，希望來屆區議會能繼續討論此議題，以便徹底解決問題。另有委員指出私人大廈的管理公司和法團存有問題多時，甚至現時租置公屋亦設有法團，所牽涉的範圍甚大，民政總署應負責跟進大廈管理等相關問題；

- (iii) 指出曾邀請民政處的聯絡主任見證處理授權書事宜，然而民政處的聯絡主任拒絕出席會議。另有委員亦指出民政處職員不列席業主大會。此外，有委員認為只向部門代表反映意見作用不大，希望邀請民政事務局局長出席會議；以及
- (iv) 指出圍標不是合謀定價，而合謀定價是違反「競爭條例」；圍標是由多間承辦商串謀決定由哪間公司中標，沒有中標的公司從中亦有得益。因此，廉署的教育短片「圍標不等於貪污」存有邏輯謬誤，要求盡快修改有關內容。

12. 主席總結表示，局方沒有委派代表出席是次會議，而部門代表亦理解，每一次工房委會議的部門報告亦有提及上述事宜。他表示，綜合委員的意見，工房委通過去信立法會司法及法律事務委員會，向上述委員會反映委員就修訂《建築物管理條例》的意見。工房委亦希望民政總署增撥資源，成立專責團隊處理與大廈管理相關的問題。此外，主席指出民政總署的書面回應詳細，然而一些回應內容未必是民政總署的職權範圍，故建議去信民政局，以反映成立樓宇維修監管局的建議，並查詢是否可派員出席區議會會議，以提供更多資料並作出討論。

秘書處
民政局

（會後補註：上述信件已分別於 9 月 4 日及 10 日發出。）

(二)強化屯門經濟發展的推動力

（工房委文件 2015 年第 25 號）

13. 主席表示，雖然此文件更適宜在財務、行政及宣傳委員會會議作出討論，但因文件提及的屯門經濟發展工作小組中部分工作與工房委有關，故接納此文件於工房委會議作出討論；然而，由於文件上所提及的另外兩個工作小組並非工房委的職權範圍，故只容許就屯門經濟發展工作小組作出討論。

14. 文件提交人認為此文件適合在工房委會議上討論，因文件提及的三個工作小組均與推動屯門經濟發展有關。他指出曾在 2008 年區議會大會上建議將國際旅遊工作小組隸屬工房委，以統籌有關經濟及旅遊發展事宜，避免各有關的工作小組架床疊屋；然而，目前卻分別由三個工作小組並動用民政處及區議會秘書處的人手及資源，處理與經濟及旅遊發展有關的事宜。他另指出，屯門經濟發展工作小組運用了五十萬元製作研究報告，其後卻沒作出跟進，浪費資源。此外，他認為若委員會主席身兼工作小組召集人，應合併各工作小組舉辦的同類活動，例如可參考 2004-2007 年將沙灘節、海鮮節和古蹟文物導賞遊互相串連，各活動的目標均為推動屯門區的經濟發展。他另指出，民政處以二百萬元舉辦的沙灘節，只為推動文娛康樂發展，並沒有滲入經濟發

展元素。

15. 委員的意見及查詢綜述如下：

- (i) 認為來屆區議會應汲取經驗，在成立工作小組時訂立清晰目標，集結並善用資源。當中有委員認為運用五十萬元製作的研究報告沒有為社區帶來效益，並認為沙灘節被界定為重點大型活動項目卻只偏重於文娛性質，反而在推動旅遊方面效果並不顯著。此外，她建議來屆區議會考慮如何推動屯門的經濟發展，希望能振興農業及工業，以及推廣重視生態保育的信息；
- (ii) 對工作小組就推動屯門經濟發展所作出的工作表示肯定。他認為推動經濟發展涉及多方面的客觀因素，非由召集人作主導，並認為委員應在工作小組籌備活動的過程中表達意見，而非在活動完成後才表達意見。此外，他指出正因海鮮節、沙灘節等活動舉辦成功，閱讀節和藝術節應運而生，並行之有效。故此，他認為工作小組應在既有的資源上，精益求精；
- (iii) 表示此文件的目的是希望來屆及全港的區議會能善用資源，並表示一直以來都有對工作小組提出意見；認為在成立工作小組時，應歸納目標，而工作小組亦不應各自為政；以及
- (iv) 認為有委員建議工作小組應推動第一、二產業，並不符合實際情況，並認為工作小組只能按實際情況及既有資源，配合屯門區的發展而制定工作。另有委員指出，政府最近就復興農業方面提交諮詢文件，希望發展高科技農業；而在立法會公聽會上，不少人表示希望保留優質農地。此外，工業可帶來產業多元化的好處。就此，認為工作小組應盡量探索發展空間，包括考慮於屯門區推動第一、二產業。

16. 主席總結表示，區議會大會及其轄下六個專職委員會分工合作實無容置疑。委員所提及為何舉辦如此多文娛康樂活動，其中一個原因是由於康樂及文化事務署每年獲區議會600萬元的撥款推行活動。此外，他指出工作小組所推行的活動，是由工作小組成員討論所得的集體決定，並非只由召集人或主席作出決定。因此，就文件所提及的成立工作小組相關事宜，應待來屆區議會成立後再提出商議。

(三)有關：兆康苑拆除花架事宜

(工房委文件 2015 年第 26 號)

(獨立審查組的書面回覆)

(房屋署的書面回覆)

17. 主席歡迎屋宇署高級屋宇測量師戴旭森先生出席會議。
18. 文件提交人向屋宇署查詢有關屯門區由2011年至今拆除花架的數字，並查詢可否將拆除花架數字包括在提交予工房委的屋宇署報告當中，以增加透明度。此外，她指出有居民應有關部門的要求拆除花架後重新安裝花架的情況。
19. 屋宇署戴先生回應表示，根據2011年屋宇署對違例建築工程修訂的執法政策，外牆附建的花架屬優先取締的違例建築工程。除花架外，另有很多僭建物亦被列作優先取締類別。此外，他表示署方暫時沒有拆除花架的相關統計數字，建議委員向房屋署或房屋署獨立審查組（下稱「獨立審查組」）作出查詢。
20. 主席表示，對獨立審查組積極進行拆除花架等僭建物的行動表示理解，因僭建物は違規的，須予以取締，並指出於過往數年兆畦苑亦曾進行上述行動。此外，他表示屋宇署提交予工房委的報告已包括僭建物的資料，然而他同意可要求獨立審查組提供拆除花架的相關資料。
21. 有委員認為有關部門應全面清拆花架，一視同仁。她亦指出現時有住戶在螺絲架外牆安裝掛鈎，把花盆懸掛在螺絲架上，認為獨立審查組及屋宇署亦須就此作出跟進。此外，她表示已向投訴清拆花架行動的住戶解釋，有關行動是以安全為出發點。
22. 屋宇署戴先生回應表示，若收到把花盆懸掛在螺絲架上的舉報，署方會進行調查並按個別情況處理。
23. 主席表示，工房委理解僭建物容易構成危險，希望政府部門加強宣傳，呼籲居民不應在外牆加建僭建物。此外，他希望獨立審查組及屋宇署加強執法，一視同仁地處理所有僭建物，避免令居民有所誤會。
24. 有委員查詢獨立審查組代表是否臨時缺席會議。此外，她表示若獨立審查組將清拆花架視作獨立項目處理，希望能報告有關數字。此外，她指出因民生所需，一些比花架體積更大的晾衣架不用被清拆，可見有關部門對僭建物仍有相當的容忍限度。就此，希望獨立審查組能就有關行動向業主作出解釋。
25. 主席表示，僭建物屬違規建築，而其他屋苑亦須清拆晾衣架，若只有兆康

苑無須清拆花架是說不通的。此外，他表示出席是次工房委會議的獨立審查組代表並非回應此議題的代表。

26. 有委員表示在《建築物條例》下，大廈的外牆屬公眾部分，不容許任何僭建物，晾衣架因而不能獲得豁免。就此，他希望獨立審查組和屋宇署作出澄清，避免居民質疑為何兆康苑的晾衣架無須被清拆。他認為不論僭建物的大小和用途，既是僭建便須拆除。

27. 有委員對署方容許晾衣架懸掛外牆表示驚訝，並認為若真有其事，管理公司難以執行公契。當中一位委員指出，租置計劃屋邨的晾衣架有其原有的固定位置，在該位置安裝的晾衣架無須清拆；然而若在窗台等其他位置安裝晾衣架則須清拆。

28. 主席表示，獨立審查組均清拆了兆哇苑、兆隆苑、兆邦苑等屋苑的晾衣架，而《建築物條例》亦規定外牆等公眾地方不容許任何僭建物。

29. 屋宇署戴先生表示，由於外牆現有的晾衣架是適意及民生所需的設施，所以可以有限度保留，但需符合體積限制。另新建或正在興建的晾衣架，而未有按《建築物條例》入則或按小型工程程序進行，屬即時取締的建築工程。至於有關屯門區屋苑清拆花架的情況，以及取締項目的類別，須向獨立審查組查詢。此外，他表示會向獨立審查組反映委員將獨立審查組大型行動的數字歸納在報告內的意見，並表示獨立審查組於會前提交「既定勘察計劃的大規模違例建築物清拆行動」的數字予屋宇署，署方會在下一次工房委會議上提交有關數字予委員參考。

30. 有委員查詢屋宇署及獨立審查組容忍晾衣架不作清拆有何法理根據，並質疑此舉凌駕《建築物條例》之上。他指出屋宇署在通知屋苑須清拆晾衣架時，沒有提及可容忍某些體積的晾衣架。就此，他認為屋宇署及獨立審查組須作出澄清，並認為這對全港私人樓宇及居屋業主構成影響。

31. 屋宇署戴先生回應表示，由於香港的僭建物數字達數以十萬計，署方須按優先次序作出取締。他指出如業主希望在外牆附建或加建構建物，應委聘專業人士向屋宇署提交圖則審批或根據小型工程監管制度展開工程，亦須確保有關工程不會抵觸其他有關條文的規定，否則，該構建物屬違例建築工程。署方會按優先次序採取執法行動，優先取締外牆破舊及較大型的伸建物，並向有關人士發出命令，着令拆除該外牆構建物。如業主將有關構建物進行修改工程並符合有關體積的限制，署方會向業主發出滿意信，但信上會列明有關建築工程只是作出修改；署方擬暫緩採取進一步管制行動及撤銷有關的命令，不能據此解釋為上述處所並無任何其他違例建築工程。除了晾衣架外，署

方亦會就體積過大的簷篷提出清拆命令，並作優先取締。

32. 有委員查詢屋宇署暫時容忍僭建物的做法為何只有少數人知悉，而署方會如何跟進已因應屋宇署要求而清拆晾衣架的情況，並查詢需時多久才能劃一有關行動的準則。另有委員要求屋宇署提供暫時容忍僭建物的準則，查詢若居民沒有超出容忍標準，則是否可以無需理會署方的清拆命令。此外，認為署方對不同屋苑採取不同做法並不恰當。

33. 有委員認為僭建物實屬違法，應予以取締，並認為署方應向區議員提供容忍僭建物的準則，所採取的行動亦須一視同仁。另有委員查詢署方容忍晾衣架的期限為多久，並查詢若僭建物在署方的容忍期限之內掉到街上弄傷途人，後果由誰承擔。

34. 屋宇署戴先生表示會於會後提交有關可予以容忍的晾衣架體積的補充資料，並指出僭建是違法的，署方並不鼓勵市民作違法事宜；縱使該晾衣架的體積符合可獲容忍的範圍，署方仍會打擊違例新建的晾衣架。此外，因業主是僭建物的擁有人，若僭建物掉到街上，而又與業主有關，應由業主負責。

屋宇署

35. 有委員認為署方明知僭建物屬違法卻予以容忍，並不恰當；而當僭建物掉到街上，後果卻由業主承擔，亦不恰當。他認為無論是現有的抑或是新建的晾衣架，也是因為有需要才安裝，不能只取締新建的而容忍舊有的晾衣架。

36. 主席總結表示，屋宇署指出因僭建物數量太多，未能即時全部處理而暫時容忍某些情況。就此，希望有關部門加強執法和宣傳。此外，綜合委員的意見，工房委通過去信屋宇署，以查詢署方暫時容忍某些僭建物的法理根據，並要求署方在執行清拆行動時，應一視同仁，避免令居民有所誤會。

秘書處

（會後補註：上述信件已於9月18日發出。）

(四) 有關：食水含鉛問題

（工房委文件 2015 年第 27 號）

37. 主席歡迎水務署水務化驗師黃耀華先生、工程師湯詩燕女士及陳志偉先生，以及房屋署屋宇保養測量師程乃邦先生、房屋事務經理蘇偉雄先生及王德才先生出席會議。

38. 文件提交人表示，希望在這討論文件加上一位委員的名字。主席表示，根據會議常規，此舉不獲批准。

39. 文件提交人要求房屋署詳細檢驗公共屋邨整體的食水及喉管等相關配件。她指出有團體已要求政府更換發現食水含鉛問題的五個屋邨的食水喉，並向上述屋邨居民提供驗血服務；若食水含鉛影響健康，政府亦應向受影響居民提供適切的補償。此外，她建議政府設立基金資助私人樓宇檢驗食水。她指出水務署雖設有「大廈優質食水認可計劃」，但上述計劃並無將重金屬納入檢驗範圍。就此，認為上述計劃應根據世界衛生組織（下稱「世衛」）的標準，將重金屬納入檢驗範圍，合資格人士在檢驗食水時應一併檢驗重金屬含量。

40. 委員首輪的意見及查詢如下：

- (i) 表示最近市民「談水色變」，人心惶惶。當中有委員認為在檢驗食水的同時，亦須查找源頭，因為除水管焊接位置可能出現問題外，亦懷疑很多市面上出售的水龍頭或銅管亦存有問題——在抽取大廈公眾部分喉管的食水樣本作檢驗時，鉛含量沒有超標；然而在個別單位拿取食水樣本檢驗，卻發現鉛含量超標，追查下去發現該單位曾更換水喉或進行裝修。由於政府現時並無就此類產品進行監管，而市民對這方面亦不認識，故建議政府加強監管市面上出售的水龍頭及銅管。另有委員指出，水務署並沒有就五金鋪出售水喉等配件進行監管，只是純粹檢驗水質。就此，他敦促水務署盡快在這方面作出監管。此外，有委員建議政府增加宣傳教育，令市民對水喉等配件有更多的認識；
- (ii) 認為政府除協助公共屋邨居民檢驗食水、更換水喉及提供驗血服務外，亦應向私人樓宇的業主立案法團（下稱「法團」）提供支援（例如成立基金）。有委員指出法團或管理公司對檢驗食水方面欠缺充分知識，希望水務署和房屋署協助提供相關指引。另有委員指出，因私人樓宇的水喉配件須獲水務署批准才可使用，故應由水務署負責檢驗食水樣本。亦有委員認為政府有責任為居屋居民檢驗食水，因居屋由政府興建；
- (iii) 指出鉛水事件令市民對優質食水失去信心。她查詢「大廈優質食水認可計劃」是否仍在推行，建議將重金屬納入上述計劃的檢驗範圍，並建議更改計劃名稱為「優質食水無鉛」，令市民對優質食水恢復信心；
- (iv) 表示明白署方在檢驗食水方面有先後緩急之分；然而，政府亦應訂定時間表，全面檢驗食水。她表示房屋署稱現時未有足夠資源全面檢驗公共屋邨的食水，這令人感到擔心，有區議員遂自行為居民驗水。就此，她認為政府處理危急情況的應變措施緩慢且被動。她亦指出，基層市民難以承擔檢驗食水及購買濾水器的費用，希望政府

盡快為舊屋邨進行全面驗水，並希望房屋署和水務署積極配合以處理問題。另有委員查詢屯門區現時檢驗食水的安排。亦有委員指出早前運輸及房屋局局長已公布會為全港公屋檢驗食水，然而認為不應分批檢驗食水，建議每一個屋邨應自行抽取食水樣本進行檢驗；

- (v) 指出政府只提供驗血服務予受影響居民，卻並無交代下一步將如何提供協助。另有委員查詢，若驗出食水含鉛量超標，政府將提供甚麼支援予受影響居民；
- (vi) 指出食水含鉛量超出世衛標準的問題，多在新建的屋邨發現，特別是在這十年內興建的屋邨。由於龍逸邨、富泰邨和寶田邨約於這十年內興建，查詢上述屋邨的食水含鉛量有沒有超標。此外，他向水務署查詢銅喉的接駁模式不同是否會影響食水含鉛的狀況。另有委員表示，現時很多私人樓宇業主進行裝修時更改水喉位置，例如將水喉藏在地底，這令有關的檢查工作難以進行；
- (vii) 指出消費者委員會（下稱「消委會」）對很多產品訂有標準，查詢消委會為何沒有就水龍頭及水喉進行測試。另有委員查詢為何沒有衛生署代表出席是次會議；
- (viii) 身兼資深水喉匠的委員表示，由於公共屋邨由房屋署接收，水務署的監督工作較簡單；然而私人樓宇和村屋方面，水喉匠均須就用料及工序作自行申報，在水務署的監督下驗收。由於水喉匠就每一件安裝的材料須向署方申報，並由署方批准，故此，若材料有問題，應由水務署承擔責任。他表示，早於數年前曾提及屯門區更換水喉的情況有所改善——從前使用的是鐵喉，比現時的喉管更危險，只是當時未有作出檢驗；現時的喉管沒有鐵喉那般危險，故無需過於恐慌或擔心。此外，他認為政府應加強監管水喉匠並檢查水喉匠的牌照。另有委員表示，他最近協助私人樓宇居民檢驗食水，結果顯示含鉛量很低，故認為私人樓宇安裝水喉時較嚴謹；房屋署雖有工程師，但並非由工程師安裝水喉，而是由屬下人員負責安裝，因而可能有所疏漏；
- (ix) 表示確信食水愈來愈安全，但並不表示就是次鉛水事件並無改善空間，例如水務署雖然規定大廈須定期清洗水箱，但認為署方應增加巡查和抽樣調查的次數；
- (x) 指出政府現時仍未清楚說明抽驗食水樣本的準則，只是根據世衛標準，然而藥劑師和化驗師的說法卻不一。現時市民不清楚所抽驗的

食水樣本，只知道抽驗結果是否含鉛。就此，希望有關部門作出澄清。另有委員查詢現時由哪個部門負責訂定驗水準則，並認為應盡速訂定相關準則；

- (xi) 表示水務署已到龍逸邨抽取32個食水樣本，加上龍逸社區會堂的一個食水樣本，署方合共抽取了33個食水樣本，結果證明食水鉛含量並無超標。雖然如此，居民仍不放心，故她亦向25個住戶拿取食水樣本並根據世衛標準作檢測，結果顯示正常。她續指出龍逸邨去年獲頒「大廈優質食水認可計劃證書」，然而上述計劃只檢驗食水是否含有大腸桿菌，並沒有檢驗是否含有重金屬。就此，查詢優質食水的定義；以及
- (xii) 查詢於選舉期間免費替居民檢驗食水，是否屬於買票行為。此外，他認為政府有責任解決鉛水問題，並應從多方面着手，盡速處理問題。

41. 水務署湯女士回應表示，就「大廈優質供水認可計劃」方面，計劃屬自願參與性質，目的是鼓勵負責單位妥善保養和維修大廈的供水系統，以及向大眾提供優質自來水。計劃要求抽取水樣本進行物理、化學及細菌分析。署方會積極考慮檢討上述計劃，例如將重金屬測試納入計劃範疇。此外，署方亦會與水資源及供水水質事務諮詢委員會檢討有關計劃。至於應否立法要求用戶和代理人必須定期清潔水缸、抽驗水樣本及檢查其內部供水系統，由於用戶者眾，並須就資源和人手方面作考慮，因此，署方會檢視情況，並須先得到社會共識才可推行。

42. 水務署黃先生指出，署方已實施一套廣泛的水質監測計劃，水質從收集、處理及送往用戶的過程中，均會經過品質監控。在整個供水及輸水系統中，署方人員恆常從濾水廠、配水庫、輸水幹管、供水接駁位置和用戶水龍頭抽取樣本進行物理、化學、細菌學化驗，以監察食水水質，保障公眾健康。根據署方的恆常監察結果顯示，本港的食水水質符合世衛所訂定的標準。有關抽驗食水樣本方面，署方參照國際標準ISO5667第五部分有關抽驗水樣本的程序，確保水樣本有其代表性。然而，上述標準沒有指定抽水樣本的時間，若只在早上抽取水樣本，之前又不沖洗喉管，抽取的樣本只能代表食水停留一段時間後的水質，並不代表住戶日常飲用的水質，如以有關數據與世衛的終身飲用食水鉛含量比較，是不太合適；該方法亦會有系統性誤差，因每個樣本停留在喉管的時間不同，會影響結果的可比較性。

43. 主席請水務署考慮要求消委會就水喉等潔具進行測試，並查詢房屋署於舊公共屋邨及居屋進行全面驗水的情況。

44. 房屋署蘇先生回應表示，現時已初步訂定公共屋邨的驗水時間表，並已於立法會公布。署方現時會先檢驗2013年後建成的公共屋邨的食水，然後會檢驗2011-2012年建成的公共屋邨的食水，最後檢驗2005-2010年建成的公共屋邨的食水。至於2005年之前建成的公共屋邨，署方會在完成上述公共屋邨的食水檢驗後作抽樣驗水。此外，他表示香港房屋委員會已成立公屋食水質量控制問題檢討委員會，全面檢視公屋食水供應裝置的品質檢驗及監管制度。另一方面，他表示署方不會替租置計劃屋邨檢驗食水，因房委會只是其中的小業主，故做法會與對私人樓宇檢驗食水的做法一致。

45. 主席建議去信立法會，以反映委員上述的意見及查詢。

46. 委員第二輪的意見及查詢如下：

(i) 建議先去信政務司司長，因食水問題與清潔有關，應由「清潔大隊長」由上而下作出決定。她亦建議消委會就潔具（包括水龍頭及喉管）進行測試。就此，希望去信立法會，要求消委會就市面上的潔具進行測試；以及

(ii) 認為每個屋邨應即時進行驗水，並建議由每個屋邨的經理負責進行驗水。

47. 主席表示，理解房屋署因公共屋邨食水檢驗樣本的數量龐大，故須因應情況分階段檢驗食水；然而建議先在所有公共屋邨普遍地抽取食水樣本進行化驗，以令居民安心，待完成上述檢驗後，再安排詳細的食水檢驗。此外，主席亦敦促署方盡速檢驗食水。

48. 有委員認為水務署雖然根據ISO5667的標準抽驗食水，但仍未能釋除公眾的疑慮。她建議在標準之上加設抽驗隔夜水的條件，因為這樣才能知道食水在最污濁的情況下的狀況，另建議將鉛等重金屬的測試納入「優質食水供應計劃」的範疇。此外，她要求房屋署全面檢驗食水，並查詢現時檢驗食水的工作會否包括於2005年之前已更換食水喉的屋邨。她建議去信立法會房屋事務委員會召開特別會議，商討以上問題。

49. 房屋署蘇先生回應表示，署方會先抽驗2005年後建成的公共屋邨的食水，完成後會抽驗2005年前建成的公共屋邨的食水。

50. 主席表示，請房屋署蘇先生向局方反映委員的意見。此外，他建議去信立法會，建議立法會在新的會期討論此議題。

房屋署

51. 另有委員建議，除了去信立法會要求召開會議外，亦需去信委員所提及的政府部門。

52. 主席總結表示，工房委通過去信消委會，敦促消委會檢驗水龍頭等潔具。此外，工房委通過去信立法會，以反映委員的意見。

秘書處

(會後補註：上述信件已於9月18日發出。)

報告事項

(一) 工房委轄下工作小組的工作匯報

(工房委文件 2015 年第 28 號)

(a) 職業安全及健康工作小組

53. 委員備悉有關報告的內容。

(b) 屯門經濟發展工作小組

54. 委員備悉有關報告的內容。

(c) 大廈管理工作小組

55. 工作小組召集人表示，請議員於本年8月31日或之前，完成有關大廈管理工作小組紀念品的派發工作。此外，工作小組會於8月18日舉行「大廈管理座談會」，主題為大廈維修，主講嘉賓為廉署代表及律師。廉署屆時會向業主分享有關案例。工作小組召集人歡迎委員出席上述座談會。

(d) 監察領匯改建工程工作小組

56. 工作小組召集人表示，工作小組於6月30日已舉行第八次會議，並表示領匯代表因事未能出席是次工房委會議。此外，她指出此工作小組為非常設工作小組，查詢於今年任期屆滿後是否需要延長任期。

57. 秘書回應表示，監察領匯改建工程工作小組為非常設工作小組，而非常設工作小組的任期一般為八個月。監察領匯工程工作小組的任期已於本年一月舉行的工房委會議上延長，當時工房委通過延長此工作小組的任期直至領匯改建工程的跟進工作完成為止。

58. 主席查詢，工作小組可否於是次工房委會議後繼續召開會議。

59. 秘書回應表示，工作小組可於本屆區議會暫停運作前（即9月內）召開會議。

60. 主席建議於來屆區議會第一次會議上討論是否需要繼續成立此工作小組。

61. 召集人查詢若工作小組於9月30日前召開會議並有所進展，有關的會議記錄應如何處理。

62. 有委員建議若工作小組於9月30日前召開會議，有關的會議記錄應分發予工作小組成員及工房委委員。此外，若委員欲對此工作小組提出意見，可於9月15日區議會大會上工房委工作報告部分提出。至於來屆是否繼續成立此工作小組，則視乎屆時有沒有這需要。如有需要，可繼續成立此工作小組，以便繼續作出跟進。

63. 主席表示，若工作小組於9月15日前召開會議，請秘書處將工作小組的會議記錄透過電郵傳送給全體工作小組成員及工房委委員。主席提醒工作小組如需召開會議，應預留時間予秘書處撰寫會議記錄；若上述會議記錄並無修訂，便在呈交予區議會大會的工房委工作報告上概覽此工作小組的會議記錄。

（會後補註：工作小組於本年8月11日召開第九次會議，跟進補建安定商場有蓋行人通道工程、蝴蝶邨街市及蝴蝶廣場的改建工程，以及安定商場及友愛商場的改建工程。上述會議的會議記錄已於8月25日經電郵傳送予全體工作小組成員及工房委委員參閱，並已於9月7日獲得通過。）

64. 主席表示，工房委通過上述四個工作小組的工作報告。

(三) 屯門區私人大廈管理工作報告

（工房委文件 2015 年第 29 號）

65. 委員備悉民政處有關報告的內容。

(四) 屋宇署報告

（工房委文件 2015 年第 30 號）

66. 有委員指出報告提及「發出的強制驗樓計劃法定通知」的數字在這一年多有所增加，然而報告並無提及屯門區有多少幢大廈已完成驗樓及維修工作並符合相關標準，質疑並沒有大廈能完成有關的維修工作。此外，他指出現時大廈管理方面存有許多問題，特別是圍標問題，認為需暫緩強制驗樓計劃。他建議待《競爭條例》推行後，或確立真正解決圍標等相關問題的法例時，才進行強制驗樓計劃。

67. 屋宇署戴先生回應表示，如有需要，可於會後提交相關數字。

68. 主席表示，請屋宇署戴先生將有關資料提交予秘書處，由秘書處經電郵傳
屋宇署
送予各委員。此外，主席就早前討論有關兆康苑拆除花架事宜（見第20段），
秘書處
請秘書去信獨立審查組，請獨立審查組提交與清拆僭建物相關行動的資料予
獨立審查組
工房委。

（會後補註：上述信件已於9月18日發出。此外，屋宇署回應表示，截至2015年7月15日為止，署方共發出1 232張強制驗樓計劃法定通知（大部分仍未屆指明期限），有關法定通知仍未被遵從。）

其他事項

69. 主席表示，在2015年7月7日舉行的屯門區議會會議上，有議員提及「關閉安定郵政局」事宜。經討論後，屯門區議會議決致函商務及經濟發展局局長，要求全面審視安定郵政局的情況，並回應區議會的訴求，保留安定郵政局服務。秘書處於7月29日收到局方的回覆，表示香港郵政現正審視早前在區內收集所得的意見，然後再進一步考慮未來的路向，署方不會按原來計劃在今年9月1日關閉安定郵政局。秘書處亦已於7月29日將上述信函電郵予議員參閱。由於工房委關注此議題，故亦在是次會議通知委員有關局方的覆函。

70. 有委員擔心署方雖表示不會在9月關閉安定郵政局，但或會在10月關閉安定郵政局。就此，認為仍需去信商務及經濟發展局，要求郵政署應先出席區議會進行諮詢，並得到區議會的共識，才決定是否關閉安定郵政局。

71. 主席表示，上述信件是局方發予區議會大會的覆函，並非發予工房委。他請秘書將工房委委員就覆函的意見轉達區議會大會，若需再次去信局方，亦應由區議會大會跟進。

72. 有委員表示，工房委曾有結論指郵政署若未得到工房委同意，不可關閉安定郵政局。換言之，郵政署應再次提交方案予工房委討論。他指出郵政署曾就黃大仙竹園郵政局的安排提出三個方案，對署方現時仍未就安定郵政局的安排提出方案表示不滿，並擔心署方只是將關閉該郵政局的日期押後。他續指出，郵政署只需約三個星期至一個月時間通知房屋署，便可取消安定郵政局的租約，擔心署方會於區議會選舉期間關閉該郵政局，並表示不能接受署方在未經工房委討論下關閉安定郵政局。

73. 主席表示，上次工房委的會議記錄已載列委員上述的意見，無需重複。此外，委員上述的意見將呈交區議會大會。

74. 另有委員認為工房委是專責處理此項議題的委員會，應由工房委再次去信商務及經濟發展局。

75. 主席表示，工房委從屬區議會大會，既然區議會大會已去信局方，工房委不應重複。再者，上一次工房委的會議記錄已清楚顯示委員上述的意見，即「工房委反對關閉安定郵政局，署方就安定郵政局的安排須得到工房委的共識」。雖然如此，若委員議決再次去信局方，亦無不可。沒有委員反對是項安排，工房委遂通過去信商務及經濟發展局反映委員上述的意見。

秘書處

（會後補註：上述信件已於8月6日發出。商務及經濟發展局的書面回應見附件。）

下次會議日期

76. 議事完畢，主席在下午 12 時 30 分宣布會議結束。

日期：2015 年 9 月 15 日

檔號：HAD TM DC/13/25/CIHC/15

香港特別行政區政府
商務及經濟發展局
工商及旅遊科



COMMERCE, INDUSTRY AND TOURISM BRANCH
COMMERCE AND ECONOMIC
DEVELOPMENT BUREAU
GOVERNMENT OF THE HONG KONG
SPECIAL ADMINISTRATIVE REGION

香港添馬添美道二號
政府總部西翼二十三樓

23/F, WEST WING
CENTRAL GOVERNMENT OFFICES
2 TIM MEI AVENUE
TAMAR, HONG KONG

來函機號 Your ref.: HAD TMDC/13/10/DC/15 Pt. 2
本署機號 Our ref.: CIB CR 140/05/1
電話 Tel: 2810 2958
傳真 Fax: 2869 4420

新界
屯門
屯喜路一號
屯門政府合署二樓
屯門區議會
工商業及房屋委員會
李洪森主席

李主席：

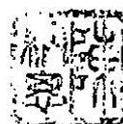
有關安定郵政局服務事宜

八月六日來函收悉。

正如本局在七月二十九日致屯門區議會梁健文副主席的覆函所述，香港郵政在處理安定郵政局的服務事宜上，一直採取審慎的態度。署方早前就關閉安定郵政局的事宜廣泛與區內人士(包括屯門區議會轄下工商業及房屋委員會)交流和聽取意見。署方現正審視這些意見，考慮未來路向，故此，不會按原來計劃在今年九月一日關閉安定郵政局。當署方容後就此事有進一步安排，會再與屯門區議會溝通。

商務及經濟發展局局長

(陳納思



代行)

二零一五年八月十七日

副本抄送：香港郵政署長