

屯門區議會
2014-2015 年工商業及房屋委員會
第九次會議記錄

日期：2015 年 4 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 9:30	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
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 9:30	會議結束
陳雲生先生, MH, JP	屯門區議員	上午 9:30	上午 11:29
陶錫源先生, MH	屯門區議員	上午 9:30	上午 10:07
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 9:42	會議結束
黃麗嫦女士	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
蘇愛群女士, MH	屯門區議員	上午 9:38	會議結束
何杏梅女士	屯門區議員	上午 10:00	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, MH	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
林德亮先生, MH, JP	屯門區議員	上午 9:30	上午 11:45
周錦祥先生, MH	屯門區議員	上午 9:30	上午 11:39
陳文偉先生	屯門區議員	上午 9:40	上午 11:40
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 9:47	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	上午 10:53
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 9:30	會議結束
劉志誠先生	增選委員	上午 9:30	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
程志紅女士	屯門區議員
黎溢慈先生	增選委員
陳運明先生	增選委員
麥美儀女士	增選委員

應邀嘉賓

廖偉明先生	地政總署署理高級產業測量師(重建及改裝工廈組)
何婉貞女士	規劃署高級城市規劃師/屯門 1
王德才先生	房屋署房屋事務經理(屯門三)
冼趣思女士	房屋署屋宇保養測量師(獨立審查組)(2)
蔡少明先生	領匯管理有限公司社區關係經理
陳志凱先生	領匯管理有限公司項目經理
盧思源女士	領匯管理有限公司助理物業組合經理

列席者

古潔儀女士	屯門民政事務處高級聯絡主任(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
溫志平先生	消防處青山灣消防局消防隊長
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
陳國強先生	勞工處勞工事務主任(勞資協商促進科)
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。

委員請假事宜

3. 秘書處收到程志紅議員因身體不適缺席會議的申請。如程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：程議員已於本年4月14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

工房委第八次會議記錄

4. 工房委一致通過上述會議記錄。

續議事項

(一) 安定郵政局的服務需求

（上次會議記錄第5至13段）

5. 主席表示，工房委於上次會議表示，希望郵政署能重新研究郵政服務，不應倉促關閉安定郵政局。由於署方尚須研究有關事宜，因此沒有委派代表出席是次會議。他續表示，工房委會密切關注有關情況。

6. 委員首輪的查詢及意見綜述如下：

(i) 表示郵政署於上次工房委會會議稱，擬於本年9月關閉安定郵政局，對郵政署沒有委派代表出席是次會議表示不滿。此外，表示屯門東南分區委員會已去信郵政署，希望工房委亦密切關注此議題。另有委員查詢區議會於9月休會時如何跟進此議題；

(ii) 表示安定邨長者人口多，對郵政服務需求亦大，認為關閉安定郵政局會對社區帶來負面影響；

(iii) 指出郵政署曾向房屋署探討租用安定邨車位停放流動郵政車的

方案，認為郵政署欲以流動郵政車取代安定郵政局。就此，認為郵政車輛並不方便，安定邨屋邨管理諮詢委員會亦強烈反對以郵政車輛取代安定郵政局；

- (iv) 擔心關閉安定郵政局後，署方便會逐步關閉其他郵政局；
- (v) 表示安定郵政局除服務安定邨的居民外，亦服務青山公路一帶的居民。指出居民如駕車前往屯門中央郵政局，只能將車輛停泊在屯門柏麗廣場，若要郵寄包裹，更為不便。相較之下，安定郵政局位置方便，亦可停泊車輛，故不應關閉。另有委員表示，若關閉安定郵政局，整個屯門東南分區將沒有郵政局；
- (vi) 建議擴大郵政服務的發展空間，例如為日益蓬勃的網購提供貨物交收點；
- (vii) 建議待兆麟苑的綜合大樓落成後，先觀察其服務情況，再考慮檢討屯門區的郵政服務。另有委員認為若未能改善現時的郵政服務，應暫緩關閉安定郵政局的方案，並考慮保留安定郵政局；
- (viii) 認為郵政局與私人機構不同，應考慮居民需要，不應因為虧蝕而關閉；
- (ix) 認為郵政署既無委派代表出席是次會議，亦無提交書面回應，認為並不尊重區議會，建議去信譴責郵政署；以及
- (x) 對各部門不出席區議會會議，或只提交書面回應表示不滿。

7. 主席回應表示，郵政署早前曾回覆表示會出席是次會議，但於上星期五才再接獲郵政署通知，表示署方不會委派代表出席會議。他對郵政署沒有委派代表出席是次會議表示遺憾，即使郵政署於會後或會提交書面回應，做法亦不妥善。他續表示，工房委關注並會繼續跟進此議題，然而關於以流動郵政車取代安定郵政局的消息，郵政署未有就有關事宜提交正式文件，就此希望屯門民政事務處（下稱「民政處」）與郵政署保持緊密聯繫。如稍後收到郵政署的書面回應，亦會經電郵傳送予各委員。此外，查詢郵政署有沒有服務承諾，以及有沒有實踐其服務承諾。

8. 民政處高級聯絡主任古潔儀女士回應表示，郵政署於上星期五表示

正就此議題探討方案，因暫時未有確實方案，故不出席是次會議。此外，於今早會議舉行前亦再與郵政署聯絡，郵政署表示待得出探討方案後，會盡快提交書面回應予工房委。她續表示，民政處會向郵政署反映委員的意見及不滿，並會透過秘書處通知各委員有關郵政署方面的消息。

9. 主席認為應去信郵政署署長，內容應包括以下各項：（a）表示郵政署不應於會前倉促回覆不出席是次會議；（b）反映委員於是次會議表達的意見；（c）指出郵政署應不斷跟進安定郵政局事宜，並於工房委會議上報告整體情況；以及（d）使用「譴責」的字眼。

10. 有委員表示，反對以流動郵政車取代安定郵政局，希望工房委能凝聚共識，在信中表明工房委於現階段不接受這方案。

11. 主席回應表示，郵政署未有書面提出此方案，工房委亦沒有就此進行討論。因此，不宜在信內提及反對此方案。

12. 另有委員表示，除非有委員反對，否則希望以工房委的名義去信反映反對關閉安定郵政局的意見。

13. 主席回應表示，上次工房委會議曾提及不應倉促關閉安定郵局的意見。此外，上次會議並無就這意見進行表決，故此工房委並沒有就此達成整體共識。

14. 有委員表示，「倉促關閉安定郵政局」只是主席個人的結論，並不代表工房委的意見，認為以工房委名義去信郵政署時，不應該寫「倉促關閉」，而應該寫「不應關閉」。

15. 另有委員建議就此進行表決。

16. 主席回應表示，委員所說的是委員個人的意見，表決後的結果才是工房委的意見。此外，由於他於上次會議作總結時，並無委員反對，故那就是工房委就該議題的總結。

17. 有委員認為「倉促關閉」即最終亦會關閉，去信時應寫「不要關閉」。

18. 另有委員表示，主席剛才詢問委員對會議記錄有沒有修訂建議時，大家並無意見，現時卻反對上次會議的總結，並不符合會議程序。

19. 民政處高級聯絡主任古女士回應表示，上次會議記錄已清楚記錄委員多次反對關閉安定郵政局的意見。「倉促關閉」是主席綜合了各委員的意見而得出的結論。

20. 主席建議就去信郵政署署長反映工房委意見一事進行表決。

21. 有委員認為無須表決，直接去信譴責郵政署。此外，希望民政處多加注意，要求部門出席會議。另有委員贊成去信譴責郵政署出爾反爾的行為，並在信上加上工房委經表決後的立場。此外，她認為政府對區議會抱着「有事鍾無艷，無事夏迎春」的態度。但作為諮詢架構，區議會的意見代表了民意。就此，她認為民政事務專員有責任捍衛區議會的地位，就委員提交的每一份文件，要求相關部門委派代表出席會議。除常設部門代表外，政府亦為區議員提供「一站式官員列表」，認為至少須委派該列表中的官員出席會議，回應委員提交的文件。

22. 主席表示，工房委會議應處理與工房委相關的議題，其他議題應交由財務、行政及宣傳委員會處理。

23. 主席請委員就去信郵政署署長一事進行表決。他請委員就以下選擇投票：

選擇一：「不應倉促關閉安定郵政局」；

選擇二：「反對關閉安定郵政局」。

24. 經表決後，大部分委員同意選擇二，工房委遂議決去信郵政署署長，以表達「反對關閉安定郵政局」的立場。

（會後補註：上述信件已於5月4日發出。有關的書面回應請參閱附件二。）

(二) 查詢屯門區工廠大廈的活化進度

（上次會議記錄第14至19段）

25. 主席表示，工房委於上次會議表示希望向地政總署查詢屯門區內活化工廠大廈的數目和進度，以及解釋何謂「容忍費」。此外，希望了解規劃署採取什麼措施鼓勵工廠大廈業主推行活化工廠大廈。主席隨後表示歡迎規劃署高級城市規劃師何婉貞女士及地政總署重建及改裝工廈組署理高級產業測量師廖偉明先生出席會議。

26. 規劃署高級城市規劃師何女士簡介文件。

27. 主席查詢上次會議所提及的「容忍費」是什麼。

28. 規劃署高級城市規劃師何女士表示，《城市規劃條例》下並無「容忍費」，城市規劃委員會（下稱「城規會」）主要考慮土地用途，而豁免費用並非向規劃署或城規會申請。有關豁免費用或行政措施的詳情，請屯門地政處（下稱「地政處」）作補充。

29. 地政處行政助理莫慶祥先生回應表示，上次會議提及的「容忍費」是指個別工廈單位改變其用途時，向地政處申請臨時豁免書所繳交的費用，與活化整幢工廈是兩回事。

30. 有委員查詢是否真有「容忍費」這名稱。

31. 地政處行政助理莫先生回應表示，因委員查詢時是用「容忍費」這三字，經向委員詳細了解後，為方便各位理解，回應時便同樣使用「容忍費」這三字。他表示會查證有關「容忍費」的正式名稱，然後再告知委員。

地政處

（會後補註：地政處代表於會後補充表示，「容忍費」是指「短期豁免書內的豁免費」。）

32. 委員首輪查詢及意見綜述如下：

- (i) 認為工廈用作「商貿」用途可以接受，亦支持作「非污染工業」用途，認為能有助美化屯門河，但若用作「住宅」或「綜合發展」用途，則會帶來問題，然而文件並無提及。就此，認為規劃署應交代（a）交通配套問題及如何處理交通擠塞的情況；（b）活化整幢工廈的五宗申請的詳細資料；（c）水貨客對工廈帶來的影響；以及（d）工廈將來的用途，以及「其他用途」的定義。他表示，若工廈被改作貨倉用途（包括迷你倉），也不符合條例要求，就此查詢該如何處理。他另指出現時很多工廈單位的用途已被改變，然而地政處只對輿論提及的某些工廈加強執法；以及
- (ii) 關注已審批的活化整幢工廈的申請是否與九龍巴士（一九三三）有限公司（下稱「九巴」）的車廠有關，如是，認為區議會應嚴肅跟進有關事宜。她表示規劃署提交關於改變屯門市中心土地用途的建議時，區議會已強烈反對改變九巴位置用途的申請，然而規劃署卻一意孤行。她查詢，若已審批的活化整幢工廈的

申請涉及九巴車廠，九巴車輛日後在何處停泊，並認為不應提供屯門區其他地方供九巴設置車廠或停泊車輛。此外，認為九巴把取得的屯門地皮用來經營地產生意，所賺取的利潤卻歸其股東，然後再申請其他土地作廠房停泊車輛，此舉不能接受。

33. 規劃署高級城市規劃師何女士回應表示，上次會議的回應文件曾指出，規劃署於2009年完成了研究報告，報告建議將合適的工業用地更改為不同用途，如「住宅」、「綜合發展」和「其他指定」用途，然而，這些只是初步的背景資料。雖然屯門市中心九巴車廠一帶的土地用途已經更改為綜合發展區，但現時該地帶並未重新發展。她指出屯門區由2009年至今，共有五宗活化整幢工廈的申請，有關資料曾在地區設施管理委員會上匯報。她續指出，該五宗申請所涉及的工廈都是較舊的、經營貨倉類型的空置單位，當中四幢工廈的業主一致決定申請整幢工廈的改變用途建議，以經營辦公室及服務行業等商業活動，亦有申請作會所用途。以上申請如符合《消防條例》及運輸署等的規定，規劃署亦予以支持，詳情會於會後提供。

34. 委員第二輪查詢及意見綜述如下：

- (i) 表示上次會議所提及的「容忍費」，是指個別物業單位申請更改用途時所須繳交的費用，雖不同於活化整幢工廈，但仍希望了解個別工廈單位申請更改用途的情況。她指出，由於更改用途須繳交相關費用，導致有些工廈單位私下更改用途經營非規定行業。此外，查詢規劃署有沒有了解一些工廈中途撤銷活化申請的原因，認為應多作了解，以便改善活化工廈的措施；
- (ii) 查詢規劃署及地政處如何解決上述九巴問題，並對此問題表示擔心。他指出九巴現時用以停泊車輛的臨時停車場位於第16區，是政府以低價租借給九巴，認為此舉浪費公帑。他表示區議會一直反對更改九巴車廠一帶的用途，質疑規劃署的文件為何沒有提及這問題。此外，指出文件亦無提及四宗已獲審批的活化整幢工廈申請的詳細資料，質疑曾否就有關申請進行諮詢，擔心有官商勾結的情況；
- (iii) 指出規劃署曾就個別工廈單位更改用途向區議會進行諮詢，但在活化整幢工廈方面，區議會所掌握的資料不多。他特別關注九巴車廠未來的用途，認為規劃署與區議會的想法不一致，對此表示擔心。當中九巴用地最具爭議，原因是九巴曾將車廠一帶的地皮租予啤酒廠作為貨倉，收取租金，然後將巴士胡亂泊在街上。此外，指出九巴巴士晚上駛回車廠時，車龍很長，影

響大興邨至友愛邨的居民；

- (iv) 建議活化屯門市中心附近工廈的措施能符合屯門區的整體發展。就此，查詢屯門市中心一帶未來如何再次改變用途，表示已成立專責小組跟進有關事宜，希望能掌握更多資料；以及
- (v) 表示最近有人誤會湖山遊樂場的土地會興建公屋，認為這是規劃署文件不清晰所致。

35. 規劃署高級城市規劃師何女士回應表示，由2009年至今，屯門區共有五宗活化整幢工廈的申請，當中四宗已獲審批，餘下一宗涉及提供車位要求的問題，正由部門與申請人處理。她表示，有關申請已依照城規會第16條規劃指引的程序，在報紙刊登廣告，並分別透過民政處及規劃署根據議員的個別要求向議員發放相關資料。她續表示，從2009年至今的活化整幢工廈的申請不多，委員或許沒有留意，但規劃署曾就上述申請進行匯報，會後亦提交有關的申請資料供委員參閱。至於有關湖山遊樂場風波，表示會向局方反映，免卻不必要的疑慮。

36. 主席回應表示，請規劃署高級城市規劃師何女士向工房委提供有關五宗活化整幢工廈的申請資料，並表示關注屯門市中心一帶的發展。

37. 有委員表示，規劃署會透過民政處傳閱有關工廈申請更改用途的文件，但並非每份文件都會發放予議員。此外，認為文件上的地點以地段編號標示，並不能清楚顯示實際地點，而圖則所顯示的地點亦很小。就此，希望文件內容能更清晰，另有委員建議在圖則上加上地標，以便清楚顯示實際地點。

38. 主席回應表示，這是環境、衛生及地區發展委員會的議題。

39. 有委員查詢規劃署在什麼情況下會就土地更改用途進行諮詢，並查詢會向相關委員會的委員、當區議員抑或所有議員發放圖則。

40. 地政總署重建及改裝工廈組署理高級產業測量師廖先生簡介投映片內容（詳見附件二）。

41. 主席表示，將於會後透過電郵將投映片傳送予委員。

（會後補註：上述投映片已於4月14日透過電郵傳送予委員。）

42. 主席總結表示，請規劃署向工房委提供上述有關資料，以供委員參閱。 規劃署

（會後補註：規劃署於會後提交上述資料，詳見附件三。）

討論事項

(一) 要求標準工時儘快立法

（工房委文件 2015 年第 12 號）

（勞工及福利局的書面回覆）

43. 主席表示，秘書於會前發信予勞工及福利局（下稱「勞福局」），並收到勞福局的書面回應。

44. 主席歡迎勞工處勞工事務主任陳國強先生出席會議。

45. 文件提交人認為標準工時能保障僱員權益，促請盡快就標準工時立法。此外，認為政府在立法制訂標準工時前，不應把某些工種外判。她表示合約工時由僱主和僱員雙方協定，由僱主作主導，僱員沒有議價能力，不能保障僱員權益。另一方面，她對原動議被修訂表示遺憾，指出修訂動議刪除了「強烈反對合約工時」一句，認為工房委的立場——不要合約工時，要求盡快落實標準工時立法——應清晰表達。

46. 委員首輪查詢及意見綜述如下：

- (i) 表示2011年5月開始就最低工資立法，四年以來，尚有很多問題有待檢討，然而社會上更關心的是能否就標準工時儘快立法。他指出現時無償工時的剝削情況嚴重，特別在金融業，若不訂立標準工時，情況會進一步惡化。此外，認為工時過長、超時工作與家庭和諧的理念背道而馳。就此，認為應制訂標準工時，並應考慮以下建議：（a）每周44小時工作時間；以及（b）超時工作應有補貼。另一方面，認為立法制訂標準工時後，應每年進行檢討。以最低工資為例，兩年才檢討一次，與實際市場脫節，不能保障僱員權益。基於以上所述，提出修訂動議，希望能照顧廣大僱員的權益，盡快落實立法制訂標準工時；
- (ii) 表示討論文件是回應標準工時委員會拖延立法，對有委員提出修訂動議感到莫名其妙，甚至憤怒，認為原動議清楚表明反對合約工時的立場，然而修訂動議卻刪除了「強烈反對合約工時」，只提及立法制訂標準工時，認為此舉是暗渡陳倉，原地踏步，質疑提出修訂動議的動機；

- (iii) 認為大部分委員不會反對爭取立法制訂標準工時，但質疑是否有需要寫上「反對合約工時」，亦質疑是否有需要反對勞資雙方訂立合約的模式，認為這與爭取標準工時是不同的概念。他表示，為了廣大僱員的福祉，焦點應放在「爭取標準工時立法」上；以及
- (iv) 認為標準工時與合約工時在概念上最大不同之處是，標準工時的工作時數是在道德上確立標準，僱主應以這標準聘請僱員，而不應只以經濟條件為考慮基礎，並認為政府如希望推行家庭友善政策，應落實立法制訂標準工時。此外，查詢修訂動議有沒有包括反對合約工時的立場。

47. 勞工處勞工事務主任陳先生回應表示，標準工時是一個複雜而影響深遠的議題，標準工時委員會正全面客觀考慮社會各界的不同意見及已搜集的詳盡工時數據，盡量凝聚共識，以釐定適合香港的工時政策方案。標準工時委員會預期於明年第一季向政府提交報告。他續表示，政府對應否立法制定標準工時沒有既定立場，政府會在收到標準工時委員會的報告後小心及全面地考慮這議題。

48. 主席表示，勞福局的覆函除了提及勞工處勞工事務主任陳先生所言的程序模式外，亦夾附了標準工時委員會的委員名單，當中有僱主及各行業和政治團體的勞方代表。

49. 文件提交人表示，討論文件是要求標準工時委員會不應拖延立法制訂標準工時。此外，表示行政長官在競選時已表示會盡快就標準工時立法。另一方面，表示若將標準工時改為合約工時後果嚴重。就此，表示工房委的立場應清晰、一致，反對合約工時，要求盡快就標準工時立法。

50. 委員第二輪查詢及意見綜述如下：

- (i) 認為對於是項議題，工房委的立場應該一致，目標都是保障工人權益。故此，希望能夠就標準工時委員會拖延立法，向該委員會表達強烈不滿；
- (ii) 另有委員認為不同議會和黨派對標準工時的內容都有不同的詮釋，質疑是否有需要統一看法，認為就標準工時得到大多數同意的意見已經足夠，這才是顧及勞工的福祉；以及

- (iii) 認為在立法制訂標準工時一事上，工房委委員應該沒有分歧，無論措辭強硬或溫和，都是希望政府盡快就標準工時立法。然而，推行法例並不容易，以小巴司機為例，他們底薪低，多勞多得，若訂立了標準工時，小巴司機超時工作的工資應如何計算，以底薪計算還是增加車資。他認為香港有獨特的營商結構、獨立的勞資關係，若工時不能得到資方配合，社會上只會有爭拗。他指出社會對最低工資亦有不同的意見，有人認為訂立最低工資能保障基層工人的利益，但亦有人埋怨，例如有保安員指不但不能得到好處，反而受影響，亦有僱主表示，現時以過萬月薪也難以聘請洗碗員。因此，縱使立法，若脫離現有行規或市場供求，亦是無補於事。

51. 主席表示，關於是項議題的動議方面，秘書處已於3月31日發出是次會議的會議議程，並於同日把此議題的動議經電郵發予各委員參考。及後，秘書處於4月8日收到對上述動議提出的一項修訂動議。秘書處亦已於4月10日把該項修訂動議經電郵分發予委員參考。主席請委員根據《會議常規》的規定，先考慮是否通過有關的修訂動議。若工房委通過有關的修訂動議，會再就有關修訂動議進行表決。如對原動議的修訂不獲通過，則工房委須就原動議進行表決。

52. 此時，秘書表示收到陳金兒委員授權徐帆議員投票的通知。

53. 主席表示，先請反對接納修訂動議的委員舉手。

54. 此時，有兩位委員舉手，反對接納修訂動議。

55. 有委員認為如有關的修訂動議的提交符合程序，不應反對接納修訂動議。

56. 秘書表示，根據《會議常規》第20條，對動議提出的修訂必須先獲得議會通過（必要時可投票表決），動議（不論是否須作出修訂）才可提交議會投票表決。如有超過一項修訂，則應按其提出的先後次序，逐一處理。

57. 主席表示，按照《會議常規》，修訂動議須先獲議會接納，才可進行表決。

58. 另有委員表示，這一屆區議會曾於會上處理修訂動議，當時無須就

是否接納修訂動議進行表決，以前的做法是修訂動議必然會獲得接納，認為應沿用過去做法。

59. 主席表示，可於會上反對接納修訂動議。

60. 有委員認為因主席也是修訂動議的和議人，故認為可以先詢問大家是否反對接納修訂動議，但無須就此進行表決。

61. 有委員表示，因有委員反對修訂動議，因此才須進行表決。

62. 主席表示，請反對接納修訂動議的委員舉手。

63. 此時，有兩位委員舉手，反對接納修訂動議。

64. 主席表示，由於有委員反對接納修訂動議，工房委現須就是否接納修訂動議進行表決。

65. 委員就是否接納修訂動議進行表決，結果如下：10票贊成，2票反對。工房委遂接納修訂動議。

66. 有委員認為，修訂動議在會議前一個工作天提交，符合程序，應獲接納，而主席應決定是否接納修訂動議。

67. 主席表示，《會議常規》清楚表示，修訂動議須先獲議會接納才可進行表決。

68. 有委員要求在財務、行政及宣傳委員會（下稱「財委會」）上就此進行討論。她指出以前處理修訂動議時，無須先表決是否接納修訂動議。此外，要求澄清接納修訂動議的決定權是在主席還是在議會上，認為主席應有權接納修訂動議。她表示《會議常規》是由區議會訂定的，故可在財委會上提出修改。

69. 主席表示，秘書是根據《會議常規》第20條處理修訂動議，但同意可在財委會上討論接納修訂動議程序的事宜。

70. 工房委其後就是否通過修訂動議進行表決。主席請秘書讀出原動議及修訂動議的內容。

原動議

「屯門區議會工商業及房屋委員會強烈反對合約工時，並要求儘速將標準工時立法，保障工人權益！」

動議人：江鳳儀

和議人：嚴天生

修訂動議

「屯門區議會工商業及房屋委員會要求特區政府為了廣大僱員的福祉，~~強烈反對合約工時，並要求儘速將~~盡快落實『標準工時』立法，~~保障工人權益！~~」

修訂動議人：徐帆

和議人：陳有海、李洪森、陳文偉

71. 委員就修訂動議進行表決，結果如下：10票贊成，0票反對，12票棄權。主席遂表示，工房委通過有關的修訂動議。

（會後補註：上述信件已於5月13日發出。有關的書面回應請參閱 附件四。）

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 13 號）

(a) 職業安全及健康工作小組

72. 有委員建議邀請更多勞工團體合辦職安健嘉年華活動。

73. 主席回應表示，根據區議會的撥款守則，工作小組不能與以職工會名義登記的組織合辦活動。

(b) 屯門經濟發展工作小組

74. 有委員認為應跟進上屆工作小組所製作的「屯門工商業發展路向」研究報告。此外，建議與勞工處合辦招聘活動，既可避免資源重疊，又可擴大招聘會的規模。

75. 工作小組召集人回應表示，委員對上屆工作小組的意見已記錄在

案。此外，招聘會已增加了新元素，例如與學校合作、增加培訓講座。另一活動「永續無窮」亦加入了新元素，要求夥拍團體舉辦與環保和綠色工業有關的活動，並增加導賞團數目。

(c) 大廈管理工作小組

76. 民政處聯絡主任主管翟敏儀女士表示，「大廈管理紀念品製作」的報價程序已經完成，工作小組會跟進有關事宜。

(d) 監察領匯改建工程工作小組

77. 工作小組召集人表示，在補建有蓋行人通道方面，房屋署獨立審查組（下稱「獨立審查組」）已在1月16日審批圖則，但地政處表示，地契與《建築物條例》沒有必然關係，若《建築物條例》所計算的樓面面積超出地契的樓面面積上限，則不會接納圖則。她續表示，直至上星期仍未收到各方的進展報告，如有任何進展，請於是次工房委會議上報告。此外，她表示工作小組亦關注蝴蝶街市的改建工程。

78. 房屋署房屋事務經理王德才先生回應表示，房屋署在1月28日收到地政處的信件，表示補建有蓋行人通道增加了安定邨非住宅樓宇的總樓面面積，超出了地契的總樓面面積的限制。房屋署認可人士其後分別在3月2日及3月20日將已修訂的圖則及總樓面面積的計算資料，再次遞交地政處審批。另一方面，房屋署產業測量師已於3月24日去信地政處並遞交相關文件，再次要求地政處考慮豁免所涉及的總樓面面積的限制，現正等待地政處的回覆。與此同時，房屋署工程組已在3月23日再次與領匯及中華電力有限公司開會，商討勘察地底電纜的工程。原定於復活節假期後在安定邨集友銀行對出空地開鑿地面，勘探工程頭中尾三階段所涉及的供電電纜的深度和位置。其後，房屋署工程組經詳細考慮後，認為開鑿地面或會令雨水影響地底設施，亦擔心工程會阻礙行人過路及商場貨物的運送，故改為聘請承辦商以電子掃描儀器，在地面勘探地底鋪設的設施(包括電纜、石油氣管及通訊設施等)的深度及路線。房屋署已就有關的電子掃描儀器勘探工程招標，預計於本年五月初可進行有關工程。

79. 地政處行政助理莫先生回應表示，已收到房屋署的豁免樓面面積的申請信，正盡快處理，待有消息時會立刻向工房委報告。

80. 領匯管理有限公司社區關係經理蔡少明先生回應表示，已將有關的防煙門的型號通知獨立審查組，稍後亦會向獨立審查組提交補充資料。此外，表示關注蝴蝶臨時街市的情況，因夏天將至，已安裝八部風扇，希望能加強對流，同時會將上述街市的溫度維持在24度左右。

81. 房屋署房屋事務經理蘇偉雄先生回應表示，上次工房委已去信地政總署要求豁免安定邨所涉及的樓面面積，希望地政處盡快解決問題，他擔心若地政處不批准豁免安定邨所涉及的樓面面積，工程便不能進行，而房屋署將會進行的電子掃瞄儀器勘探工程可能會浪費公帑。此外，若地政處不接納豁免樓面面積，可能需要更改地契，這程序需時辦理，希望地政處盡快給予明確及可行的方案，使工程能盡快展開。

82. 主席表示，工房委已去信地政總署，而地政總署的回覆已夾附在會議記錄。

83. 地政處行政助理莫先生回應表示，會盡快處理有關申請。

84. 領匯管理有限公司社區關係經理蔡先生回應表示，對補建有蓋行人通道有保留。如豁免所涉及的總樓面面積不影響其公司的未來發展，並無問題；若因更改地契而影響其公司的未來發展，則會反對有關工程。

85. 主席表示，房屋署在3月24日去信地政處，現正等待地政處回覆。他表示各方的跟進工作均有進展，但補建有蓋行人通道一事仍有許多困難。

86. 有委員認為補建有蓋行人通道一事不應拖延。她查詢地政總署會否接納豁免所涉及的樓面面積的申請。此外，她對房屋署積極跟進有關事宜表示欣賞。另一方面，她指出現時安定商場除了防煙門外，其他門亦難以推開，雖曾進行實地視察，但情況仍未改善。她認為獨立審查組有責任跟進商場防煙門難以推開的問題。另指出領匯多月來並無改善防煙門問題，商場內沒有指示牌，商場運作一塌糊塗。她認為工作小組已盡力跟進有關事宜，希望盡快改善問題。

87. 領匯管理有限公司社區關係經理蔡先生回應表示，已與獨立審查組研究防煙門問題，領匯的認可人士建議：(a) 採用自動門或 (b) 安裝防煙門電磁門吸。他續表示，因獨立審查組不批准安裝防煙門電磁門吸的方案，現時認可人士已向獨立審查組提交了自動門的目錄資料，稍後會提交補充資料。

88. 獨立審查組屋宇保養測量師冼趣思小姐回應表示，一直與領匯的認可人士保持聯絡，反映工房委的意見，希望能就居民的要求在符合法例的情況下改善防煙門的設計。她表示，已在3月25日與領匯的認可人士開會，探討採用自動門方案，但自動門必須符合防煙門耐火能力的規定。雖然領匯已向獨立審查組提交防煙門的目錄資料，但最重要的是領匯須

提交防煙門耐火能力的報告及採用自動門作防煙門的理據，但至今還未收到上述資料。她表示已一直催促領匯的認可人士，希望能在本月收到相關資料。

89. 主席表示，請工作小組繼續跟進補建有蓋行人通道及改善防煙廊事宜，希望各部門盡速處理。

90. 有委員表示，房屋署已盡力處理補建有蓋行人通道事宜，希望地政處亦能盡快處理有關事宜。此外，他認為蝴蝶街市應參考兆禧苑的做法，將走火樓梯改為半封閉式。他又指出領匯沒有在工作小組提出蝴蝶街市改建工程一事，亦沒有向工作小組提交工程圖則，只是在工作小組成員提出問題後才作交代。他表示除蝴蝶邨居民外，屯門碼頭居民亦會到蝴蝶街市，認為領匯不應只在屋邨諮詢管理委員會進行諮詢，也應諮詢工房委的意見。另一方面，他表示由於夏天將至，應盡快於蝴蝶臨時街市內加裝風扇。

91. 工作小組召集人回應表示，曾在工作小組會議上指出，領匯在改建工程上除了須諮詢地區人士外，亦應徵詢工房委的意見。她表示，安定商場改建工程就是因為諮詢不足，才導致現時的情況。此外，她表示工作小組將於4月28日召開會議，希望相關部門能於會上報告進展。

92. 另有委員表示，雖然事情複雜，但各方已加強溝通，透明度亦有所提高。他指出領匯的改建工程或有瑕疵，但總的來說仍受居民歡迎。希望領匯的改建工程能多從居民角度出發，並加強諮詢。此外，他認為一些委員就領匯的改建工程在地區進行諮詢，功不可沒。

93. 主席總結表示，請工作小組繼續跟進有關事宜，並促請各部門盡快處理，以解決有關問題。

94. 主席宣布，工房委通過轄下四個工作小組的報告。

(二) 屯門區私人大廈管理工作報告

(工房委文件 2015 年第 14 號)

95. 委員備悉民政處有關報告的內容。

(三) 屋宇署報告

(工房委文件 2015 年第 15 號)

96. 委員備悉屋宇署有關報告的內容。

其他事項

97. 主席表示，秘書處收到政府資訊科技總監辦公室的邀請，可將屯門區議會轄下工作小組製作的手機應用程式，上載「政府App站通」及「香港政府一站通」網頁，以便更廣泛地推廣相關的手機應用程式。截至目前為止，工房委轄下的工作小組已製作了兩個手機應用程式，分別是屯門經濟發展工作小組製作的「屯門永續旅遊」及大廈管理工作小組所製作的「大廈管理通」。

98. 主席查詢各委員是否同意將上述兩個手機應用程式上載「政府App站通」及「香港政府一站通」網頁，以作宣傳及推廣之用。沒有委員表示反對，工房委遂通過將上述建議。

下次會議日期

99. 議事完畢，主席在下午12時15分宣布會議結束。下次會議日期為2015年6月1日。

日期：2015年5月8日

檔號：HAD TM DC/13/25/CIHC/15

來函檔號 Your ref.: () HAD TM DC/13/10/CIHC/15
本署檔號 Our ref.: (35) in HQ/COM/15/15
電話 Tel: 2921 2209
傳真 Fax: 2868 0094

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
(傳真: 2451 1598)

李主席:

安定郵政局的服務需求

五月四日來函收悉，多謝 貴會委員的意見。我們正跟進有關安定郵政局的服務事宜，並會儘快回覆。期間如有任何查詢，請致電2908 0100與總經理(策劃及發展)溫兆賢先生聯絡。

香港郵政署長

(吳美霞 代行)



二零一五年五月八日

利便舊工廈重建和 整幢改裝的活化工廈措施

簡介

- 2009年10月政府宣布一系列利便舊工廈重建和整幢改裝的活化工廈措施
- 2011年9月，政府完成活化工廈措施的中期檢討，並於其後推出多項優化措施
- 2013年10月政府推出進一步優化措施



地政處作業備考 (編號：1/2010, 1/2010A 及1/2010B)

● 重建:

以「按實補價」的原則（即按最佳用途及重建項目擬議的總樓面面積）評定土地補價。

如修訂土地契約作重建的土地補價總額超過2,000萬元，則業主可選擇按固定利率，分期攤付80%的土地補價，最長可以分五年，按年攤付。

準則：- 位於非工業地帶的工業地段，重建作非工業用途

● 整幢改裝:

免繳豁免費用，申請特別豁免在現有工廈的整段使用期內或直至現行契約期屆滿或終止為止（以較早者為準），改變整幢大廈現有用途

準則：- (i) 位於「工業」、「商業」或「其他指定用途」註明「商貿」地帶的工廈，而樓齡不少於十五年；

(ii) 申請須由位於大廈地段的全部業主提出；

(iii) 整幢改裝後的新用途須符合相關地帶的規劃意向，但不包括住宅用途。

條款：- (1) 大廈改裝後，樓宇的高度、體積或總樓面面積都不得增加，以下除外：

- (a) 主要天台層設置獲豁免計入總樓面面積的公用設施（如升降機機房），若所佔面積不超過主要天台層對下樓層屋頂面積的 50%，將不會視作增加建築物的高度；同樣地，在大廈外部安裝覆蓋層或幕牆，亦不會視作增加建築物的體積；並且，容許在有此需要時，可在特別豁免書中豁免土地契約訂有的建築物高度限制；
- (b) 容許拆卸建築物外部結構的範圍不得超過現有大廈總樓面面積的 10%，並容許在現有構架外和地段界線內加建，以恢復因上述拆卸工程而失去的總樓面面積，條件是改裝後的總樓面面積不得有所增加，並符合相關建築物及規劃限制（例如上蓋面積及樓宇高度）；

(c) 在建築物外部安裝覆蓋層或幕牆而超越地段界線至政府土地。地政總署署長可以在適當的情況下酌情批准有關契約修訂，而免收須繳付的土地補價。

(2) 須在豁免書發出後三年內完成改裝工程。

(3) 在豁免期間，大廈只可用作特別豁免書上指定用途，不得回復作工業用途。

位於屯門區的特別豁免書申請 (截至2015年3月底)

	個案
接獲申請	6
獲批申請	5
• 已簽立土地文件	2
• 申請人在獲批後撤回申請/ 終止已簽立的文件	3
在處理途中申請人撤回申請	1

地政總署
重建及改裝工廈組
2015年4月

規 劃 署

屯門及元朗西規劃處
香港新界沙田上禾輦路一號
沙田政府合署 14 樓



Planning Department

Tuen Mun and Yuen Long West
District Planning Office
14/F, Sha Tin Government Offices,
1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, N.T.
Hong Kong

本函檔號 Your Reference
本署檔號 Our Reference () in PDTM 4/1/196
電話號碼 Tel. No.: 2158 6282
傳真機號碼 Fax No.: 2489 9711

2015 年 5 月 19 日

屯門民政事務處
屯門區議會秘書處
(經辦人：蔡雅玲女士)

蔡女士：

屯門工商業及房屋委員會討論文件
查詢屯門工廠大廈活化進度

有關議員於 2015 年 4 月 13 日屯門工商業及房屋委員會會議上就標題事宜的查詢，本署應會上議員的要求，提供位於屯門區有關活化工廈規劃申請的資料載於附件一供議員參考。

規劃署署長

(何婉貞女士

代行)

JH/ST/st

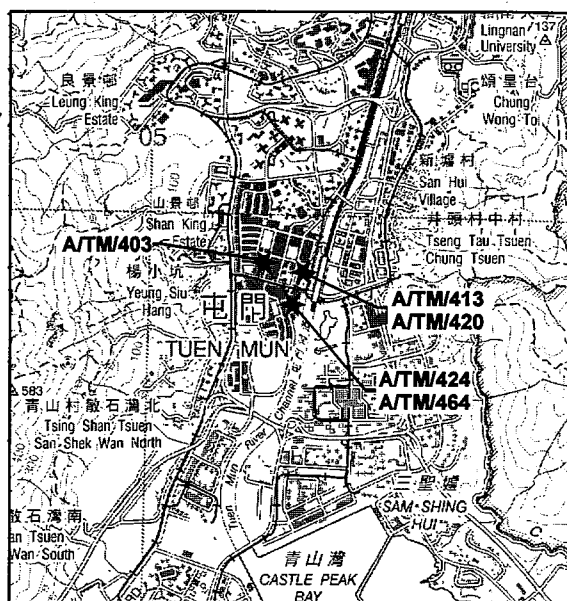
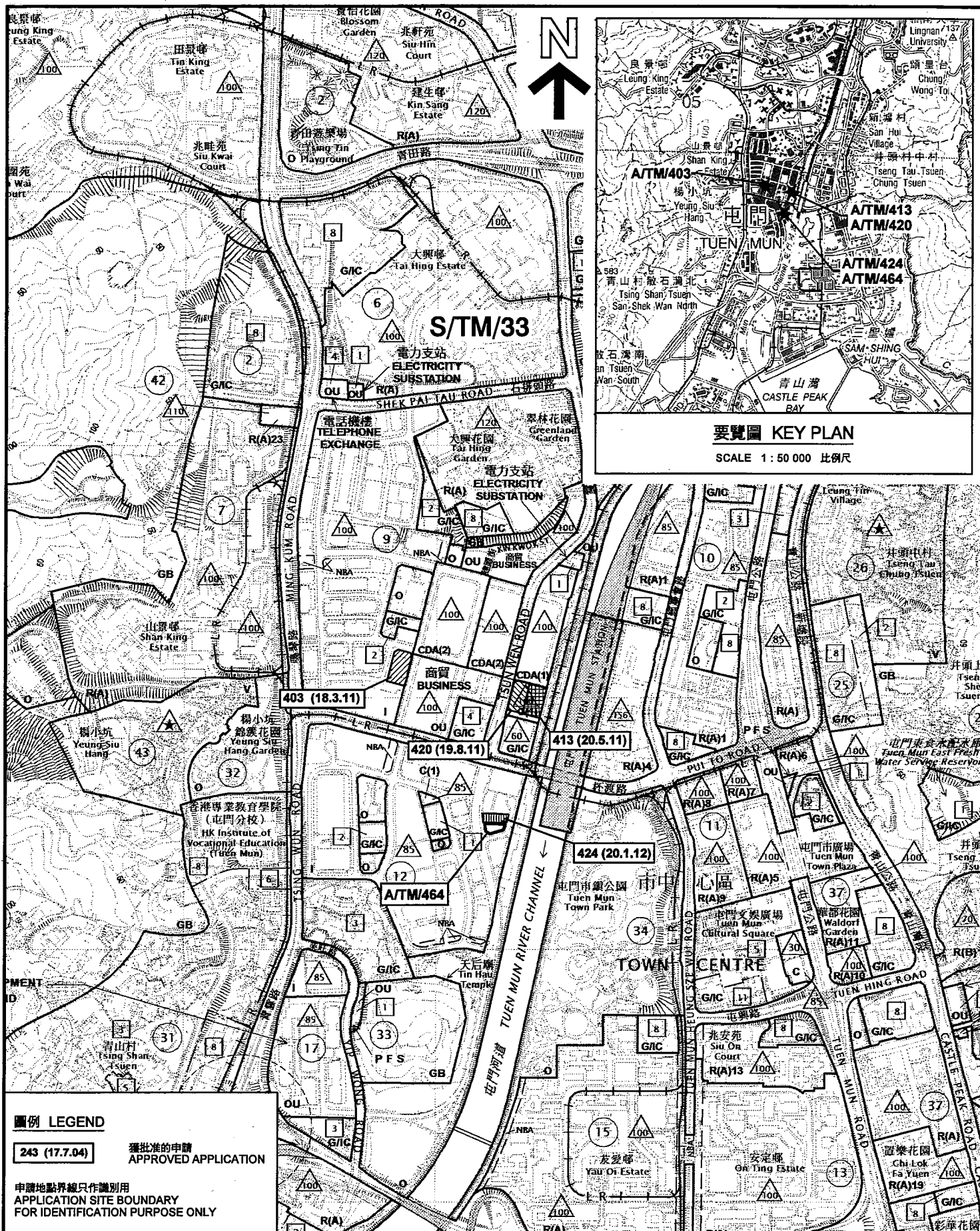
屯門工廠大廈活化進度

規劃署接獲的活化工廈規劃申請

(2009 年至 2015 年 5 月 15 日)

自政府於 2009 年宣布一系列活化工廈措施後，規劃署共接獲 5 宗位於屯門區有關活化工廈的規劃申請(圖 A-1)。其中 4 宗規劃申請已獲城市規劃委員會(城規會)在有條件下批給許可，而其餘 1 宗有待城規會審批(圖 A-2a 至圖 A-2c)。

申請編號	地址	申請用途	城規會決定
A/TM/403	新界屯門建榮街 25 號 (即百利中心)	商店及服務用途	有附帶條件下 批准 (18.3.2011)
A/TM/413	新界屯門建豐街 4 號 (即有成工業大廈)	辦公室、食肆和 商店及服務行業	有附帶條件下 批准 (20.5.2011)
A/TM/420	新界屯門震寰路 6 號 (即陸氏工業大廈)	辦公室、食肆和 商店及服務行業	有附帶條件下 批准 (19.8.2011)
A/TM/424	新界屯門新合里 3 號 (即愛善中心)	辦公室	有附帶條件下 批准 (20.1.2012)
A/TM/464	新界屯門新合里 1 號 (即鈞善工廠大廈)	辦公室暨商店及 服務行業、私人 會所、食肆	有待審批



規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

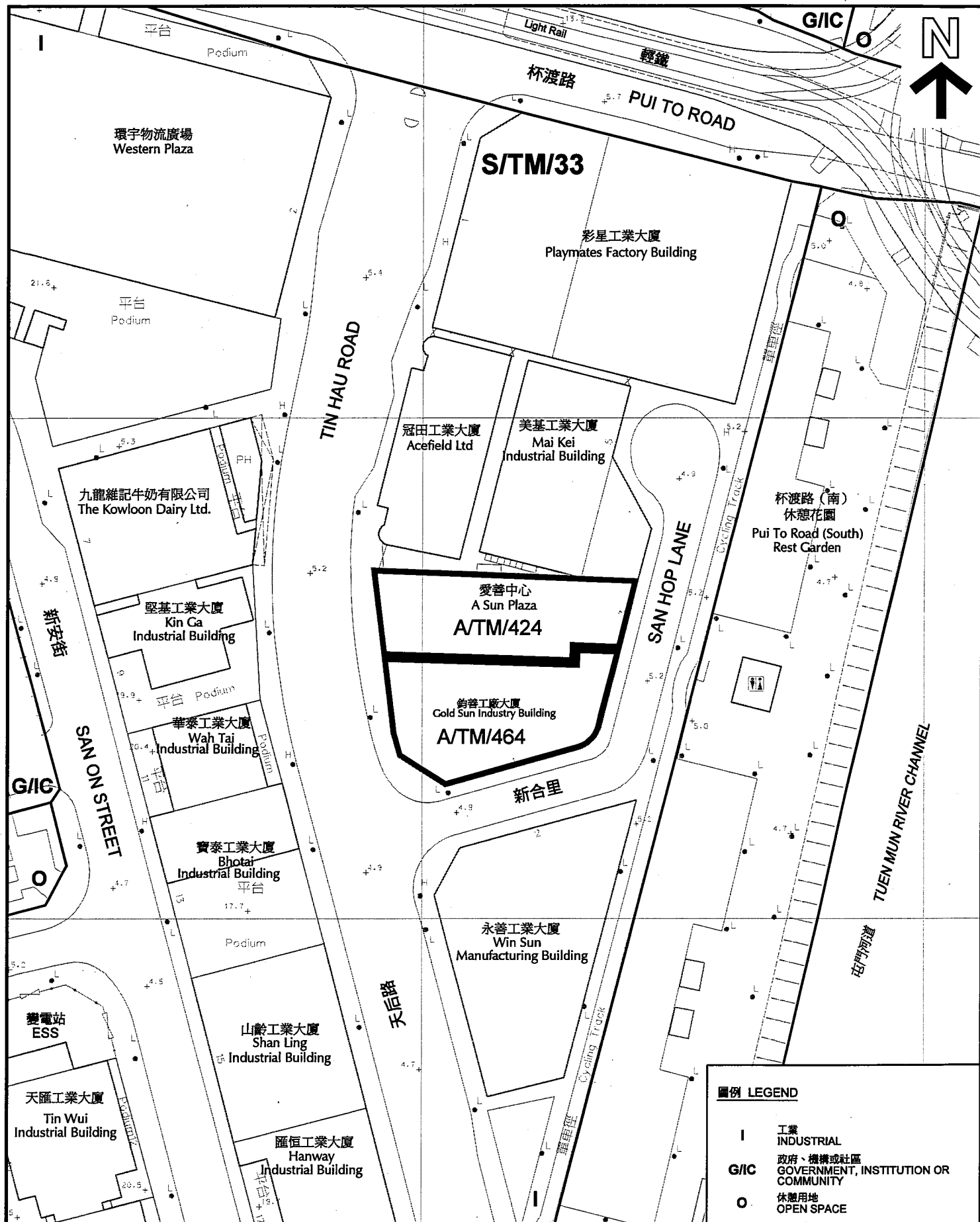


參考編號
REFERENCE No.
M/TM/15/66

圖 PLAN
A-1

本摘要圖於2015年5月19日擬備，
所根據的資料為於2015年2月10日
核准的分區計劃大綱圖編號 S/TM/33
EXTRACT PLAN PREPARED ON 19.5.2015
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/TM/33 APPROVED ON 10.2.2015

SCALE 1 : 10 000 比例尺
METRES 200 0 200 400 METRES



平面圖 SITE PLAN

A/TM/424 & A/TM/464

本摘要圖於2015年5月19日擬備，所根據的資料為測量圖編號 6-SW-6A及6C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 19.5.2015
BASED ON SURVEY SHEETS No.
6-SW-6A & 6C

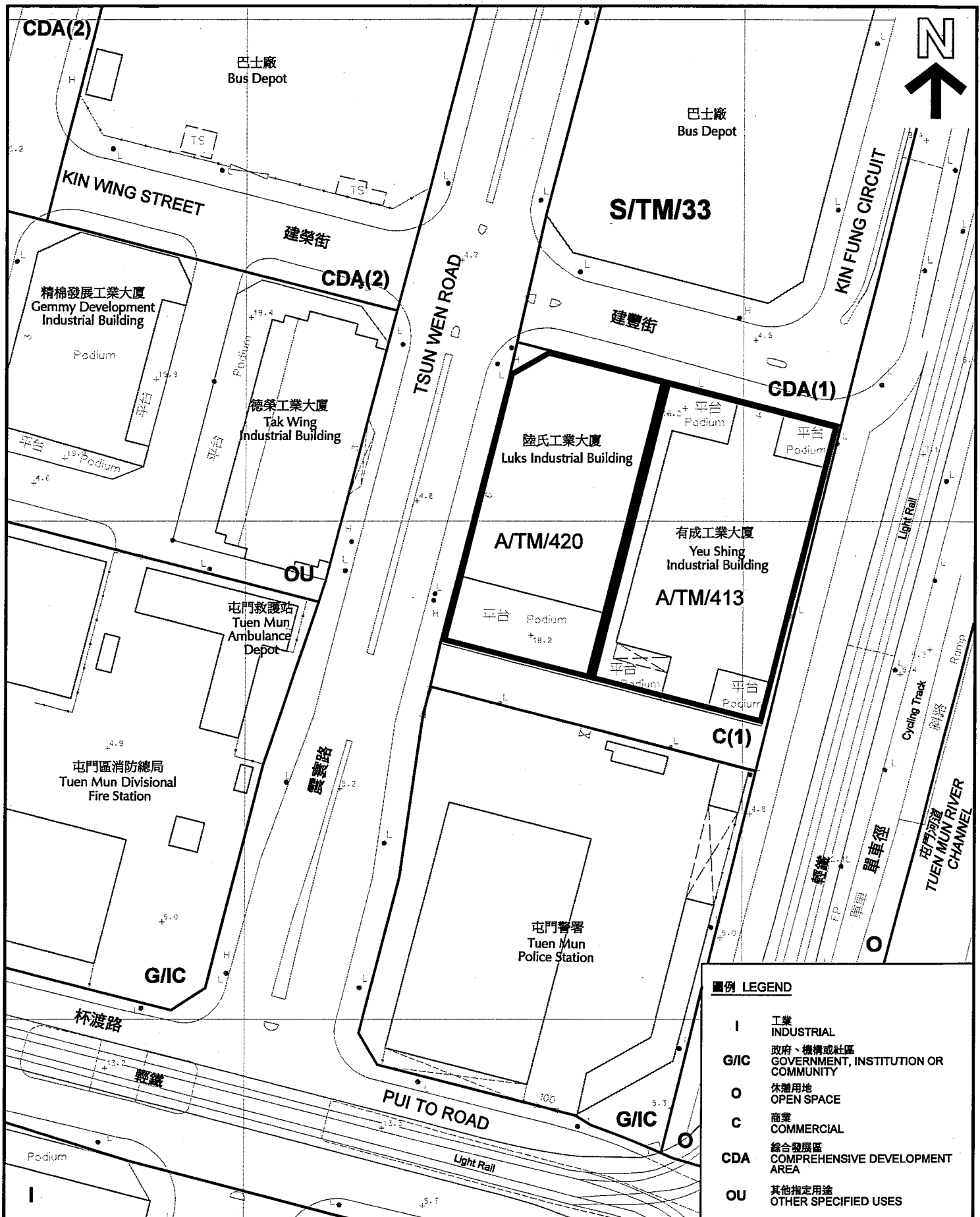
SCALE 1:1 000 比例尺
METRES 20 0 20 40 METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/TM/15/66

圖 PLAN
A-2a



平面圖 SITE PLAN

A/TM/413 & A/TM/420

本摘要圖於2015年5月19日擬備，所根據的資料為測量圖編號 6-SW-6A
EXTRACT PLAN PREPARED ON 19.5.2015
BASED ON SURVEY SHEET No. 6-SW-6A

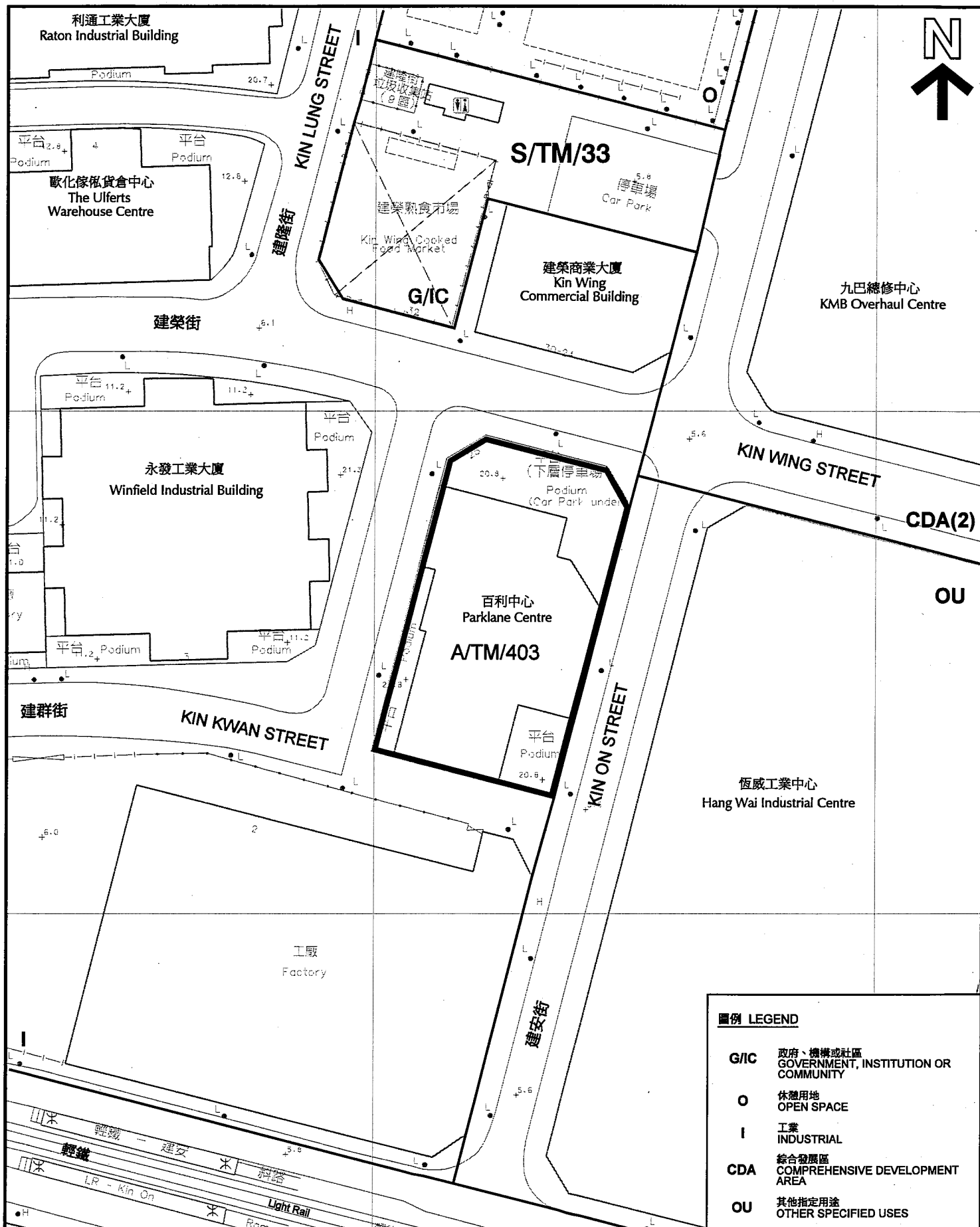
SCALE 1:1 000 比例尺
METRES 20 0 20 40 METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/TM/15/66

圖 PLAN
A-2b



平面圖 SITE PLAN

A/TM/403

本摘要圖於2015年5月19日擬備，所根據的資料為測量圖編號 5-SE-10B及 6-SW-6A
EXTRACT PLAN PREPARED ON 19.5.2015
BASED ON SURVEY SHEETS No. 5-SE-10B & 6-SW-6A

SCALE 1:1 000 比例尺
METRES 20 0 20 40 METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/TM/15/66

圖 PLAN
A-2c

政府總部
勞工及福利局

香港金鐘添美道
政府總部



LABOUR AND WELFARE BUREAU
GOVERNMENT SECRETARIAT

Central Government Offices
Tim Mei Avenue
Admiralty, Hong Kong

本函檔號 Our Ref.:
來函檔號 Your Ref.: HAD TM DC/13/10/CIHC/15

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
秘書蔡雅玲女士

蔡女士：

要求標準工時盡快立法

謝謝您於二零一五年五月十三日的來信，通知本局貴會在第九次會議上通過有關「要求標準工時盡快立法」的動議。

勞工處會將貴會有關動議轉交標準工時委員會參考。

勞工及福利局局長

(何錦標



代行)

二零一五年五月十八日