

屯門區議會
2016-2017 年工商業及房屋委員會
第九次會議記錄

日期：2017 年 4 月 3 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>
程志紅女士 (主席)	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
陳文偉先生 (副主席)	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
梁健文先生, BBS, MH, JP	屯門區議會主席	上午 9:30	會議結束
李洪森先生, MH	屯門區議會副主席	上午 9:30	會議結束
江鳳儀女士	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 9:30	會議結束
歐志遠先生	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 9:30	會議結束
林頌鎧先生	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
徐 帆先生, MH	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
龍瑞卿女士, MH	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
張恒輝先生	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
何君堯先生, JP	屯門區議員	上午 9:32	上午 11:53
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
甘文鋒先生	屯門區議員	上午 9:32	會議結束
巫成鋒先生	屯門區議員	上午 9:38	會議結束
楊智恒先生	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
甄紹南先生	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
譚駿賢先生	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
馮沛賢先生	增選委員	上午 10:51	會議結束
吳國仁先生	增選委員	上午 10:19	會議結束
陳邐恆先生	增選委員	上午 9:30	會議結束
蔡承憲先生	增選委員	上午 9:30	會議結束
何翠雲女士 (秘書)	民政事務總署屯門民政事務處行政主任(區議會)一		

缺席者

陶錫源先生，MH

吳觀鴻先生

馬盧金華女士

吳家豪先生

屯門區議員

屯門區議員

增選委員

增選委員

列席者

古潔儀女士

翟敏儀女士

蔡志民先生

鄭翠琮女士

何植東先生

莫慶祥先生

周勁梅女士

民政事務總署屯門民政事務處高級聯絡主任(一)

民政事務總署屯門民政事務處(大廈管理及市中心) 聯絡主任主管

屋宇署高級屋宇測量師/E5

房屋署房屋事務經理(屯門四)

勞工處勞工事務主任(勞資協商促進)

地政總署屯門地政處行政助理(地政)

食物及環境衛生署高級衛生督察(聯合辦事處)

I. 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。她會根據《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被記錄在會議記錄內。

II. 委員請假事宜

3. 秘書處收到增選委員馬盧金華女士因事缺席會議的通知。

III. 通過2017年2月6日舉行的第八次會議記錄

4. 主席表示，秘書處收到一項由廉政公署提出的修改建議，並已於2017年3月29日透過電郵通知委員有關修訂。她查詢委員是否同意上述修改建議。

5. 席上沒有委員表示反對，工房委遂通過上述會議記錄。

IV. 續議事項

(A) 建議改善房署球場的設施 **上次會議記錄第7至18段** **（工房委文件2017年第1號）** **（房屋署的書面回覆）**

6. 主席表示，工房委於上一次會議曾要求房屋署為增設球網提供安裝時間表，以及就屯門區內的公共屋邨設施聯絡當區議員收集意見，以供是次會議討論，她請房屋署報告上述工作的進度。

7. 房屋署房屋事務經理鄭翠琮女士回應表示，署方於2017年3月21日至3月31日期間，就屯門區內九個公共屋邨及水圍園公園，訪問了共13名當區議員。當中六個公共屋邨（大興邨、安定邨、蝴蝶邨、富泰邨、龍逸邨及三聖邨）的七位當區議員表示沒有特別意見。其餘五位當區議員提出意見如下：

(i) 寶田邨：當區議員希望署方按優先次序為區內球場增設以下設施：(a) 籃球網及足球背網、(b) 球場地膠、(c) 飲水器及(d) 儲物櫃；

- (ii) 友愛邨：兩位當區議員要求署方為邨內球場增設項(i)所述的設施，並同時考慮將上述設施納入標準設施。他們亦建議署方注意日後保養及維修的安排；
 - (iii) 湖景邨：當區議員提出以下建議：(a)為邨內的七人足球場加高球網；(b)改善球場看台的設計，以防止垃圾積聚；以及(c)於適當位置增設洗手間；以及
 - (iv) 良景邨：當區議員要求署方於2017-2018年度的工作計劃內詳細解釋水圍園球場的改善工程，並反映球場內燈光不足，地面亦有破損，要求署方重鋪球場地面，以及於附近補種樹木。
8. 房屋署鄭女士表示會向署方反映上述意見，並感謝各當區議員抽空接受訪問。
9. 主席表示，部分小型工程如增設球網等，可由屋邨管理諮詢委員會（下稱「邨管會」）負責，但若工程涉及較大金額，應由署方增撥資源進行。
10. 委員首輪的意見綜述如下：
- (i) 認為邨管會的資源不多，如利用邨管會的資源進行改善工程，會削弱邨管會的資源運用。另外，署方應就標準設施的項目作出檢討；
 - (ii) 表示署方並沒有邀約他作實地視察，而會前亦未有機會細閱署方報告的資料，他希望署方日後能與各當區議員保持良好溝通；
 - (iii) 要求署方回應會否落實各當區議員提出的建議，她另指出租置屋邨並沒有邨管會，希望署方能與此類屋邨的當區議員加強聯繫；
 - (iv) 指出建生邨及田景邨的球場均由房屋署管轄，但署方並沒有訪問上述地區的當區議員，他希望不論是公共屋邨或租置屋苑均能獲得公平對待；
 - (v) 認為署方可先落實小型工程，如增設球網，以觀成效。另外，他希望署方可與時並進，重新檢視設施的標準，作出改善；
 - (vi) 希望能盡快落實為球場增設球網，故不反對利用邨管會的資源進行上述工程。此外，他對署方回覆表示不會增設飲水機感到難以理解，認為上述建議既方便使用者，亦可減少飲用樽裝水，從而推動環保。他

希望署方再次考慮有關建議，將飲水機列為標準設施；

- (vii) 表示視察區內設施時，發現水圍園球場的設施最落後。由於該場地是手球及足球共用，他建議署方如計劃重鋪球場，應注意地面的標線是否準確。另外，水圍園距離商鋪較遠，建議署方考慮增設飲水機；以及
- (viii) 認為署方應有系統地為所有公共屋邨進行改善工程，不應只在個別屋邨進行。

11. 房屋署鄭女士回應表示，邨管會一向有撥款進行小型工程及維修，故利用邨管會的資源裝設球網是符合慣常的做法。此外，鑑於2016-2017年度的邨管會撥款仍有超過三成的餘額，故署方建議考慮利用邨管會的資源進行小型工程，以便更有效地運用資源。

12. 她續指出，租置屋邨如田景邨及山景邨的設施管理一直由物業管理公司負責，惟由於署方收到不少意見指水圍園的設施較為破舊，故藉此機會到該處視察。就租置屋邨設施的更新安排，署方已要求物業管理公司將更新工程納入來年的工作計劃。

13. 主席表示，租置屋邨的物業管理公司已多年沒有與當區議員聯絡。她請署方向有關的物業管理公司反映，並要求相關的物業管理經理主動聯絡當區議員及定期召開會議，讓當區議員得悉各租置屋邨的情況。她另指出，署方需與當區議員作實地視察，以了解各邨的實際需要，並回應能否落實各邨的建議。

房屋署

14. 委員第二輪的意見綜述如下：

- (i) 希望能透過工房委會議與署方達成共識，盡快落實改善屯門區公共屋邨的設施；
- (ii) 認為署方的標準設施形同虛設，亦與委員的期望有落差，促請署方檢討標準設施是否不合時宜；以及
- (iii) 認為署方不應因委員所建議的設施並不屬於標準設施而拒絕設置。

15. 主席總結表示，政府部門在管理設施上不應有雙重標準，促請房屋署參考康樂及文化事務署的設施標準，優化公共屋邨的設施。她要求房屋署就可落實的建議按優次排序並提供落實時間表，以便工房委續議。她另請公共

房屋署

屋邨的當區議員於邨管會會議中釐清哪些項目由邨管會負責。

16. 委員建議署方於下一次會議解釋公共屋邨的標準設施是如何制定，以及提供標準設施的清單。

房屋署

V. 討論事項

(A) 要求滲水辦引進先進儀器及檢討現時檢測滲水程序 (工房委文件2017年第6號) (滲水投訴調查聯合辦事處的書面回覆)

17. 主席歡迎食物環境衛生署（下稱「食環署」）高級衛生督察（聯合辦事處）周勁梅女士出席會議。

18. 文件提交人表示，樓宇滲水往往對居民造成很大困擾，但食環署現時以色粉測試滲水，部分個案經過一年或以上的時間仍未能找到滲水源頭。現時市面上有其他較先進的儀器，如紅外線探測器，可協助檢測滲水源頭，建議署方考慮購入先進儀器，以便更有效率地處理滲水個案。

19. 委員首輪的意見及查詢綜述如下：

- (i) 認為滲水投訴調查聯合辦事處（下稱「聯辦處」）的辦事效率強差人意，調查範圍狹窄，只會處理涉及污水的個案。如滲水源頭涉及食水或雨水，該處均不受理；
- (ii) 指出聯辦處於回覆中指「會以先導計劃的方式在一些較複雜的滲水個案中採用紅外線探測儀和微波探測儀以探測滲水源頭」，她查詢處方有否將屯門區納入先導計劃；
- (iii) 表示過往處理樓宇滲水個案時，聯辦處的職員向他反映處方的儀器落後。此外，他質疑顧問公司的研究報告為何需時三年才能完成，並查詢為何滲水位置的濕度須高於35%才會被確認為滲水個案；
- (iv) 質疑如聯辦處有決心更新儀器，並不需要三年時間。他指滲水問題嚴重影響家居衛生，促請處方增加人手以提升效率；
- (v) 建議環境、衛生及地區發展委員會（下稱「環委會」）主席考慮邀請業界的專業人士出席環委會會議提供意見，以便就滲水問題作深入跟進；
- (vi) 指出聯辦處人手嚴重不足，部分個案需輪候一個月才獲處方安排職員

到滲水單位視察。他建議聯辦處簡化調查程序，將第二及第三階段的調查同步進行，即安排食環署及屋宇署同時進行檢查，以縮短處理時間；

- (vii) 指出環委會十年前已就滲水的議題進行討論，當時聯辦處表示會研究發展新的探測儀器，她不明白為何處方不考慮於市場上購置合適的儀器；
- (viii) 建議聯辦處考慮將個案外判，讓更專業的人士處理滲水個案；同時認為不應以公帑補貼私人住宅業主，建議處方向涉及私人單位的滲水個案徵收費用；以及
- (ix) 表示處理的滲水個案中，大部分均未能於95日內完成調查，有個案因為聯辦處與公證行的調查結果不一致而需透過訴訟解決。他認為如處方沒有足夠的專才，便應將調查程序外判。

20. 食環署周女士表示，有關滲水的樓宇檢測程序及檢控程序會由她回應，至於探測儀器的使用方面，她請屋宇署高級屋宇測量師蔡志民先生作出回應。

21. 屋宇署蔡先生回應表示，聯辦處會利用紅外線探測儀及微波探測儀處理較複雜的滲水個案，而尋找滲水源頭往往有一定困難，即使利用先進儀器，效果亦會因環境不同而出現差異，故需要配合其他測試或資料才能有效確定滲水源頭。此外，混凝土或批盪的表面濕度都會因為周邊環境的相對濕度而維持在一定的水平，若混凝土或批盪的表面濕度不是明顯高於該基本濕度，聯辦處便不能確定是否出現滲水的情況。因應混凝土或批盪的基本濕度並根據過往數據及個案經驗，聯辦處以35%濕度讀數作為是否展開調查的指標，希望能更客觀有效地運用資源。雖然聯辦處不會進一步跟進滲水位置表面濕度讀數低於35%的個案，若舉報人日後發現滲水的情況變得嚴重，可以通知聯辦處，聯辦處職員會再到受影響單位進行調查。就更新檢測儀器方面，處方已委託顧問公司進行研究，並會參考本港及外地的科技發展，以及檢討現時的調查程序，藉此作出改善，該報告預計在2017年年底完成。

22. 食環署周女士補充表示，隨着屯門區樓宇老化，每年的滲水個案均以倍數上升，但聯辦處的人手未能隨個案的上升而增加，故處理個案所需的時間相對增長。一般而言，當聯辦處收到滲水投訴後，會分三個階段進行調查。第一階段會檢測滲水位置的濕度，以確定個案是否成立。如個案成立，聯辦處職員會檢查投訴單位的滲水性質，如懷疑滲水涉及食水，個案會交由水務署跟進。滲水若是由雨水經外牆或天台滲漏引起的，根據現時法例，有

關個案並不屬聯辦處的執法範疇。

23. 她續表示，第二階段聯辦處會透過「非破壞性」及「排除法」的原則尋找滲水位置，即先測試污水管是否有破損導致滲漏，然後在第三階段再檢查地台。兩階段的測試均以觀察或測試「色水」會否滲漏至投訴單位作依據。除因為調查程序需時，亦因很多市民不願意與聯辦處合作，以致調查個案需要更加長的時間。

24. 主席請部門代表回應委員首輪發言時提出的查詢，包括(i)為何研究報告需時長達三年才能完成；(ii)先導計劃是否涵蓋屯門區；以及(iii)聯辦處的人手編制。

25. 屋宇署蔡先生表示有關屯門區利用先導計劃的儀器進行調查的滲水個案數字，他會於會後提供。此外，由於需揀選合適的個案進行實地測試，以便修訂技術指引，故署方預計於2017年年底才能完成研究報告。

屋宇署

26. 委員第二輪的意見及查詢綜述如下：

- (i) 認為聯辦處處理滲水個案時不夠進取，倚賴私人單位業主自行與公證行解決滲水問題並不符合公眾期望。此外，他認為食環署就滲水測試結果回覆業主時，應清楚說明即使未能找出滲水源頭，不代表該單位沒有滲水，否則業主會以署方找不到滲水源頭為由拒絕跟進；
- (ii) 指出聯辦處如未能找出滲水源頭，會建議業主自行與顧問公司跟進，她認為聯辦處應購置先進器材處理這些個案。此外，部分滲水個案涉及樓宇外牆的污水喉管破損，導致污水滲進單位內，而聯辦處會以滲水源頭是室外為由將個案轉介屋宇署跟進。但因為沒有即時危險，屋宇署只會向涉事單位業主發出沒有法律效力的勸諭信，業主一般不願意即時進行維修，以致滲水的情況一直持續。她認為不論滲水源頭是否位於室內，只要涉及污水便應由聯辦處跟進；
- (iii) 認為問題的重點是聯辦處與市場上其他顧問公司所提供的服務有太大落差，假如該顧問報告需時三年方可完成，署方應要求顧問公司於中期提交進度報告；
- (iv) 表示曾聯絡水務署，對方表示食水測試是由食環署負責，與部門代表的回應有出入。另認為聯辦處應增加人手加快處理滲水個案；
- (v) 查詢聯辦處根據甚麼準則判斷是否採用先進儀器進行滲水檢測，以及

該研究報告所提供的建議於三年後會否已經不合時宜；

- (vi) 建議聯辦處應加強宣傳，教育市民如何解決滲水糾紛，以及參考屋宇署的強制驗樓／驗窗計劃，要求業主定期檢查喉管；
- (vii) 認為聯辦處架床疊屋，不斷將滲水個案推給不同部門，認為政府應成立獨立部門處理此類個案。同時認為由雨水引致的滲漏亦屬滋擾，亦一併由處方處理；以及
- (viii) 認為如使用不同顏色的色水，便可將不同的測試位置作出區別，查詢處方為何不可將調查的第二及第三階段同步進行。

27. 食環署周女士回應表示，屯門區聯辦處現時約有20位職員，不足以應付區內不斷上升的滲水個案，故希望居民能先自行商討及解決問題。近期聯辦處的海報宣傳亦提倡「滲水問題同解決，有商有量好街坊」。現時如懷疑滲水源頭涉及食水，聯辦處職員亦會協助水務處進行反向壓力測試。如確認食水喉為滲水源頭，聯辦處會將個案轉介水務署跟進。如涉及外牆的污水喉管破損，處方會將個案轉介屋宇署跟進。聯辦處現時使用的色水有七種，用以測試不同位置的污水管及地台。如確定滲水的源頭，處方會將滲水的準確位置透過防擾事故通知書通知業主，並要求業主在指定期限完成有關維修。聯辦處過往透過色水測試為不少居民解決了滲水問題。由於測試需時，希望業主於調查期間盡量配合聯辦處的工作，以免影響調查進度。

28. 屋宇署蔡先生補充表示，如滲水個案已經過反覆測試(如注水測試或牆壁灑水測試)均未能找到滲水源頭，聯辦處會考慮使用先導計劃的儀器進行測試。他會於會後補充屯門區透過先導計劃處理的滲水個案數字，以及顧問公司會否就研究作中期報告。如滲水的源頭為樓宇外牆的水管，屋宇署會向相關業主發出勸諭信及修葺令（如有需要）。

屋宇署

（會後補註：屋宇署表示，聯辦處過去在屯門區選了九宗個案，以紅外線探測儀及微波探測儀技術嘗試找出滲水源頭。聯辦處已委聘顧問進行研究，預計在2017年內完成，由於研究結果只供政府內部參考，故聯辦處沒有計劃將研究報告對外公開。）

29. 委員第三輪的意見及查詢綜述如下：

- (i) 建議聯辦處可將檢控的程序轉交律政司或香港律師會的律師處理，以及建議工房委就滲水事宜成立工作小組，以便跟進；

- (ii) 希望聯辦處於收到顧問公司的研究報告後，主動向區議會匯報，同時應就何時會於屯門區的聯辦處引入新檢測儀器及技術提供確實時間；
- (iii) 認為政府應向聯辦處增撥資源，以便處方增加人手；以及
- (iv) 建議聯辦處將工序外判，以及立法要求樓宇每20年檢驗喉管一次。

30. 主席請部門代表協助委員反映上述的意見。就有委員提出成立工作小組的建議，主席表示食環署並不是工房委的常設代表，而該署一直就滲水事宜定期向環委會匯報，故建議應由環委會主席考慮上述建議。

VI. 報告事項

(A) 工商業及房屋委員會轄下工作小組報告 (工房委文件 2017 年第 7 號)

(i) 職業安全及健康工作小組

31. 委員備悉上述工作報告。

(ii) 屯門經濟發展工作小組

32. 上述工作小組召集人表示，工作小組本年度召開了六次會議，去年12月並與仁愛堂合作培訓了38位導賞員，帶領超過400名遊客認識屯門。此外，工作小組亦透過「屯門永續遊」手機應用程式推廣屯門。他認為工作小組來年可繼續豐富手機應用程式的內容，以進一步推廣屯門。

33. 委員認為無須將已載列於工作小組報告的內容於席上再重複。

34. 召集人回應表示希望讓各委員知道工作小組善用資源。

(iii) 大廈管理工作小組

35. 委員表示，工作小組較早前製作了一批白色的毛巾作為紀念品供各議員派發予居民，她反映有居民希望收到其他顏色的毛巾，希望工作小組考慮有關意見。

36. 另有委員表示，工作小組要求議員將派剩的毛巾點算並拍照記錄。他認為此舉可防止有人中飽私囊，並查詢是否所有議員均已按要求提交報告。

37. 身兼工作小組召集人的主席表示，由於議員於本月月底前仍可提交上述報告，她會於下一次會議報告有關結果。

(iv) 監察領展工作小組

38. 工作小組召集人補充表示，成員會視察安定邨上落客貨區的安排及補種樹木的情況。

39. 委員表示，房屋署曾於工作小組會議中承諾主動聯絡他安排視察安定邨補種樹木的情況，以及與領展資產管理有限公司及業主立案發團商議取消兆安苑入邨限制事宜，但會議完結後並沒有作出跟進。他請主席考慮透過工房委去信房屋署反映。

40. 召集人表示工作小組的任期於本年6月屆滿，如各委員同意，可延續工作小組的任期。

41. 主席請房屋署鄭女士向署方反映上述情況，並表示工房委會於下一次會議討論工作小組的任期事宜。

房屋署

42. 主席宣布通過上述四份工作小組報告。

(B) 屯門區私人大廈管理工作報告
(工房委文件2017年第8號)

43. 委員指出上述工作報告顯示於2017年1月1日至2月28日期間，屯門民政事務處並沒有收到涉及滲水的求助個案，她認為資料與環委會討論文件「進展報告」內由聯辦處所提供的滲水個案數據並不一致，故查詢該數據的準確性。

44. 屯門民政事務處翟敏儀女士表示，上述文件的數據所反映的是業主因不同情況向屯門民政事務處提出求助的個案數字，她確認於2017年1月1日至2月28日期間，屯門民政事務處並沒有收到屯門區業主就滲水提出的求助個案。

45. 委員備悉上述工作報告。

(C) 屋宇署報告
(工房委文件 2017 年第 9 號)

46. 委員反映有業主向他求助，表示收到屋宇署發信要求清拆屋外的簷篷。但他較早前與屯門民政事務處人員及區議會正、副主席視察違例擺賣的情況時，發現有商戶於其鋪位的垂直牆上搭建了超過十尺長的支架，而屋宇署並沒有要求商戶清拆該支架，他認為署方的執法標準並不一致。

47. 屋宇署蔡先生表示，商鋪的簷篷、招牌及冷氣機架等構築物如符合特定安全標準，署方會將它們定為「適意設施」而不會採取執法行動。根據於2010年12月30日起實施的「小型工程監管制度」，部分簡單的工程只須由註冊人士或承建商於工程開始前及完結後知會屋宇署，而無須署方事先批核。如商鋪的構築物沒有按照「小型工程監管制度」的程序而在該法例生效後才建成，署方會要求商戶清拆。但由於此類構築物數量較多，署方會於大型行動時一併執法。

48. 委員表示希望屋宇署能就上述情況提供更多資料，他請署方於會後安排代表與他聯絡以作出跟進。

屋宇署

49. 主席查詢屋宇署能否就「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」於屯門區的進度提供數據，並詢問區內是否有業主受到檢控。

50. 屋宇署蔡先生回應表示，上述報告已載列屯門區「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」的進度數據，他會於會後補充有關檢控個案的數據。

（會後補註：屋宇署表示，截至2017年4月5日，屋宇署及房屋署獨立審查組分別就76宗及151宗與「強制驗窗計劃」相關的個案送達罰款通知書，「強制驗樓計劃」則未有任何檢控個案。）

屋宇署

51. 委員備悉屋宇署有關報告的內容。

VII. 其他事項及下次會議日期

52. 議事完畢，主席在上午11時46分宣布會議結束。下次會議日期為2017年6月5日。

屯門區議會秘書處

日期：2017年5月17日

檔號：HAD TM DC/13/25/CIHC/17