

大埔区议会
2012 年第五次会议记录

日期：2012 年 9 月 6 日(星期四)

时间：上午 9 时 30 分至上午 11 时 40 分

地点：大埔区议会会议室

出席者：

		<u>出席时间</u>	<u>离席时间</u>
张学明议员,GBS,JP	主席	会议开始	会议完毕
文春辉先生,MH	副主席	会议开始	会议完毕
区镇桦先生	区议员	上午 10 时 16 分	上午 11 时 32 分
陈志超先生,MH	区议员	会议开始	会议完毕
陈灶良先生	区议员	上午 9 时 35 分	上午 10 时 55 分
陈笑权先生,MH	区议员	会议开始	会议完毕
郑俊平先生,JP	区议员	上午 10 时 05 分	会议完毕
郑俊和先生	区议员	上午 9 时 35 分	会议完毕
张国慧先生	区议员	会议开始	会议完毕
何大伟先生,MH	区议员	会议开始	会议完毕
关永业先生	区议员	会议开始	会议完毕
刘志成博士	区议员	会议开始	会议完毕
林泉先生	区议员	会议开始	会议完毕
李国英先生,BBS,MH,JP	区议员	会议开始	会议完毕
罗舜泉先生	区议员	上午 9 时 40 分	会议完毕
谭荣勋先生	区议员	会议开始	会议完毕
邓光荣先生,BBS	区议员	会议开始	会议完毕
邓友发先生	区议员	会议开始	会议完毕
王秋北先生	区议员	会议开始	会议完毕
黄碧娇女士,MH	区议员	会议开始	会议完毕
黄容根议员,SBS,JP	区议员	会议开始	会议完毕
任启邦先生	区议员	上午 9 时 36 分	会议完毕
邱荣光博士,JP	区议员	会议开始	上午 11 时
余智荣先生	区议员	会议开始	会议完毕
梁少强先生	秘书	会议开始	会议完毕

列席者：

郑青云先生,JP	大埔民政事务专员 / 民政事务总署
杜奕霆先生	大埔民政事务助理专员 / 民政事务总署
施得志先生	大埔警区指挥官 / 香港警务处
叶永祥先生	总工程师 / 新界 1(新界西及北) / 土木工程拓展署
胡洁贞女士	沙田、大埔及北区规划专员 / 规划署
陈升惕先生	物业管理总经理(大埔、北区、沙田及西贡) / 房屋署
钟国星先生	高级房屋事务经理(北区、大埔及将军澳) / 房屋署
郑惜梅女士	大埔及北区助理福利专员 1 / 社会福利署
李建毅先生	大埔地政专员 / 地政总署
廖碧强先生	行政助理 / 地政(大埔地政处) / 地政总署
陈辅民先生	总学校发展主任(大埔) / 教育局
罗家勤先生	高级运输主任 / 大埔 / 运输署
刘翠珍女士	大埔区环境卫生总监 / 食物环境卫生署
胡锦涛先生	大埔区康乐事务经理 / 康乐及文化事务署
陈开明先生	大埔民政事务处高级联络主任(1) / 民政事务总署
陈汉钧先生	大埔民政事务处高级联络主任(2) / 民政事务总署
曾境锋先生	大埔民政事务处一级行政主任(区议会) / 民政事务总署

宣布

主席欢迎区议员及部门代表出席会议，并宣布以下事项：

- (一) 大埔民政事务助理专员杜奕霆先生接替已调职的黎旨轩先生出席区议会今后的会议。
- (二) 地政总署大埔地政处行政助理廖碧强先生接替已调职的郭瑞昌先生出席区议会今后的会议。
- (三) 大埔区议会秘书处曾境锋先生接替已调职的林佩施女士出席区议会今后的会议。
- (四) 运输署总运输主任(新界东)杨马玉玲女士因事未能出席会议，由高级运输主任 / 大埔罗家勤先生代表出席。
- (五) 房屋署物业管理总经理(大埔、北区、沙田及西贡)陈升惕先生因事需于稍后时间才能到来，由高级房屋事务经理(北区、大埔及将军澳)钟国星先生暂代出席。
- (六) 社会福利署大埔及北区福利专员余廖美仪女士因事未能出席会议，由大埔及北区助理福利专员 1 郑惜梅女士代表出席。

I. 屋宇署署长与大埔区议会议员会面

2. 主席欢迎屋宇署署长区载佳太平绅士、署长行政助理吴嘉贤女士及高级结构工程师潘志昌先生出席会议。

3. 区署长简介屋宇署的主要职责和工作，重点如下：

(甲) 主要职责

(一) 屋宇署的主要职责是根据《建筑物条例》的规定监管私人楼宇及相关建筑工程、推广楼宇安全、为私人楼宇厘定及施行安全、卫生及环境方面的建筑标准，以期改善建筑环境的质素。

(二) 关于新建楼宇，屋宇署负责审批建筑图则、就建筑工程及地盘安全事宜进行审查，以及在楼宇落成后发出“入住许可证”。在环境质素方面，该署近年推行措施鼓励发展商在新建楼宇加入环保设施，以推广环保和创新的楼宇及优质生活空间。该署已于 2011 年制订相关指引，致力提倡可持续的建筑设计。

(三) 关于现存楼宇，屋宇署会按执法政策向僭建物采取执法行动，以减少违例建筑物和广告招牌造成的危险和滋扰。该署又鼓励业主要妥善及适时地维修和保养楼宇、排水渠及斜坡。

(乙) 清拆僭建物行动

2011 年以前，屋宇署的执法政策是优先取缔有迫切危险或新建的僭建物。过往十多年，该署每年均采取大规模行动，集中处理和清拆一些主要位于楼宇外墙而又有较高风险的僭建物。经过十多年的努力，上述高危僭建物大部分已拆除。经检讨后，政府认为应调配资源处理其余量多但风险较低的僭建物。有关工作如下：

(一) 针对天台、平台、后巷和天井僭建物的清拆行动

经修订的僭建物执法政策由 2011 年 4 月 1 日起实施。须优先取缔僭建物的范围扩大至包括所有位于楼宇外部(包括天台、平台、后巷和天井)的僭建物，不论其对公众安全构成的风险程度如何或属新建与否。除处理有关这类僭建物的举报外，屋宇署每年会巡查 500 幢在天台、平台、后巷和天井建有僭建物的楼宇，并会采取大规模的清拆行动。

(二) 针对“劏房”的大规模行动

由 2011 年 4 月 1 日起，屋宇署每年派员主动巡查约 150 幢有“劏房”的楼宇。如发现有建筑工程影响楼宇结构或消防安全，又或发现排水渠漏水严重影响环境卫生，该处将会采取适当的执法行动。

(三) 针对新界村屋僭建物的执法行动

- (i) 为保障公众安全和遏止村屋僭建物蔓延，屋宇署一向有对那些对生命财产明显构成迫切危险及正在施工的违例建筑工程采取执法行动。在考虑新界村屋的实际情况和参考过去处理市区僭建物的经验后，该署以依循现行法例及确保楼宇安全为大前提，由 2012 年 4 月 1 日起以“分类规管、按序处理”的方式，务实地处理新界村屋的违例建筑工程和僭建物。
- (ii) 屋宇署首轮取缔目标是风险较高的僭建物，例如本是三层高、及后加建至四层或以上的村屋。该署于 2012 年 4 月 1 日展开大规模行动，逐村巡查上述目标僭建物，首轮巡查覆盖每个新界行政区内其中一条村，行动中共巡查了 2 400 间村屋。截至 2012 年 9 月 4 日，该署已就首轮巡查所发现的目标僭建物发出 81 张清拆令，其中 6 张是针对大埔区首轮执法目标村落下黄宜坳村而发出的。
- (iii) 屋宇署由 2012 年 4 月 1 日起展开一项为期六个月的新界村屋僭建物申报计划(“申报计划”)，让业主就一些违规情况不算严重、楼宇安全风险不算太高的构筑物进行申报。业主在申报后的六个月内须聘请一位合资格人士(即 T2 人士)验证构筑物的安全，并向该署提交一份构筑物安全报告，然后往后每五年再安排检测一次。业主完成上述程序后，有关僭建物在首轮取缔目标的执法阶段将不会被强制实时拆除，亦即有关僭建物可暂时保留。截至 2012 年 9 月 4 日，该署已接获八百多份申报表，当中五百多份是在过去个多星期才递交的。该署相信会有更多业主在临近 2012 年 9 月 30 日申报计划截止日期时递交申报表。区署长在会上呼吁有关业主尽快递交申报表。

(丙) 楼宇维修

在楼宇维修方面，屋宇署近年推广的计划包括“楼宇更新大行动”、“强制验楼计划”、“强制验窗计划”和“小型工程监管制度”，有关详情如下：

(一) “楼宇更新大行动”计划

为改善楼宇安全，政府于 2009 年 5 月起联同香港房屋协会(“房协”)和市区重建局(“市建局”)推行“楼宇更新大行动”计划，藉着提供津贴和技术支持，协助楼龄超过 30 年的私人楼宇业主进行维修。获批参加这项计划的合资格楼宇，一般为修葺费用的八成由计划资助，资助上限为每户 16,000 元，余数则由业主负责。自计划推出以来，政府连同房协和市建局合共斥资 35 亿元，协助约 1 500 幢旧楼的业主进行维修。

(二) “强制验楼计划”及“强制验窗计划”

- (i) “强制验楼计划”及“强制验窗计划”于 2012 年 6 月 30 日开始全面实施。“强制验楼计划”主要针对楼龄达 30 年或以上的私人楼宇。屋宇署每年拣选约 2 000 幢该类楼宇同时进行强制验楼及验窗。有关业主须委聘合资格专业人士检验楼宇安全，并进行适当维修，验楼的周期为每十年一次。另一方面，该署每年会拣选另外 3 800 幢楼龄达十年或以上的私人楼宇只进行强制验窗。有关业主亦须聘请合资格专业人士检查和维修大厦窗户，以确保安全，验窗的周期为每五年一次。
- (ii) 屋宇署每季均会拣选目标楼宇进行强制验楼 / 验窗。在首季度，陈笑权议员代表大埔区议会出任有关拣选目标楼宇咨询委员会的委员，而大埔区有五幢楼宇获拣选同时进行强制验楼及验窗，另有 46 幢楼宇获拣选只进行强制验窗。该署已向首批获拣选楼宇的业主 / 业主立案法团发出预先知会函件，预计强制验楼的法定通知会于六个月后发出。

(三) “小型工程监管制度”

“小型工程监管制度”由 2010 年 12 月 31 日起实施。在这个制度下，业主只需遵从一些经简化的程序，便可透过聘请合资格专业人士进行一些加建、改建或维修的小型工程而无须事先提交图则予屋宇署审批。这个制度既可保证小型工程的质素，又可以让业主合法和安全地进行上述小型工程，从而达到减少僭建物的目的。

4. 李国英先生表示，“劏房”的问题在他所属的大埔墟选区非常严重。大埔墟旧楼宇较多，基于各种原因，例如为增加租金收入，业主往往将他们的楼宇改建成“劏房”出租。他指这些“劏房”造成大量社会问题，甚至引起私人民事诉讼，其议员办事处亦曾收到不少关于“劏房”的投诉。他留意到区署长曾指不少“劏房”均涉及僭建或违例建筑等问题，政务司司长林郑月娥亦曾表示了解“劏房”问题的严重性，但碍于“劏房”涉及私人物业，入内执法有一定困难。他希望知道屋宇署在这个情况下如何评估“劏房”的情况，以及如何进行执法。

5. 刘志成博士表示，新界村屋僭建物申报计划(“申报计划”)将于今年 9 月 30 日截止，其选区内约 20 条乡村有不少村民希望屋宇署能延长申报期。他指虽然现时该署只接获八百多份申报表，但其实还有不少村民打算就村屋僭建物进行申报，但基于种种原因而致还未申报(例如不在香港、不了解申报方法或在寻找合格人士验证建筑物安全上遇到困难)。另外，他指香港创价学会去年申请在他所属的选区内设置 12 000 个骨灰坛位(相关地段编号为 TPTL127)，社会人士、上届当区区议员和乡事委员会对此均极力反对，无奈该项申请最终获城市规划委员会批准。据他了解，香港创价学会可能将该项计划的图则交予屋宇署审批。他希望该署提供相关资料。

6. 黄容根先生指出，现时全新界顶楼加盖屋的实际数目远远超过现时已申报的 800 间。他询问，如不延长申报期，屋宇署是否会强行清拆没有申报的顶楼加盖屋，抑或会循其他方法解决问题。另外，他表示于 1964 年因兴建船湾淡水湖而于三门仔建造的其中 36 间渔民屋出现“咸水楼”现象，部分钢筋外露，楼宇空间亦见不足。这些渔民屋早年得靠热心人士资助才能进行天台维修工程。他想了解为何这些渔民屋不能申请政府的屋宇维修基金。

7. 文春辉副主席提出以下意见及查询：

- (一) 六十年代，不少唐楼被分间成“木板隔间房”，每间“木板隔间房”均有独立电表，厨房和卫生等设施则与其他住户共享。现时，香港一些旧区仍有这类“木板隔间房”。他想知道“劏房”和“木板隔间房”有何分别。
- (二) 一些只有两层共约 20 呎高的村屋，如住户自行在顶层搭建简单的檐棚而村屋的总高度少于 27 呎，这类构筑物会否被视为僭建。
- (三) 估计全港有过万间顶楼加盖屋，新界亦有过千条乡村，但屋宇署现时只收到八百多份申报表，证明申报计划推行仓猝，并未给予村民足够时间考虑。在推行申报计划前，政府亦未有考虑与新界乡议局合作，才会造成现时的局面。因此，政府应检讨申报方法，亦应延长申报期，甚至考虑以其他方法解决问题。他认为申报计划只针对

新

界村屋的僭建物，是将新界村屋和市区的僭建物分类，造成社会分化。

- (四) 三门仔的渔民屋属寮屋。屋宇署在收到投诉时会立即采取行动，要求有关住户清拆寮屋的构筑物。不仅在新界东北地区，现时全港超过 10 万间寮屋均面对相同的问题。这些寮屋住户不清楚寮屋重建和维修的申请程序，亦不符合资格申请资助房屋。这个问题会进一步分化社会，他希望政府加以正视。

8. 陈灶良先生表示，西贡北及大埔区曾就申报计划安排多场讲座，但不少市民，当中包括专业人士，仍然对申报计划不甚了解。他又指出，不少市民身处海外，未必能在申报期届满前申报，有市民更向他的议员办事处留下联络电话甚至大门钥匙，希望他能提供协助。碍于今届立法会选举在 9 月举行，他须待选举过后才能协助他们。他表示，即使市民向区议员寻求协助，但碍于申报涉及进入私人物业检查，他们亦不能代劳。他希望屋宇署延长申报期。此外，他表示该署早前曾派员到大埔乡事委员会讲解申报计划的详情，部分已申报人士当时表示，既然申报时已证明构筑物的结构安全，申报计划中对已申报构筑物所用“暂缓执行”的字眼应予斟酌。

9. 陈笑权先生表示，他出任村长的下黄宜坳村有 150 多幢村屋，屋宇署在进行新界村屋僭建物首轮巡查后，合共向该村发出六张清拆令。他指村民一直有就申报计划与他和其他区议员磋商，亦有配合屋宇署的巡查。他不明白为何申报期限定于本年 9 月 30 日，但该署又在期限前向该村有关村民发出清拆令。他表示作为区议员，他须负责处理多个大埔乡郊地方的事宜，该署的检控行动令他疲于奔命。他已联同合资格的专业人士在区内举办多场大型咨询会，但仍有不少市民不太明白如何界定僭建物，至今市民仍不断向他查询有关清拆和申报的详情。他认为申报计划推行过急，部分市民仍期望政府会放宽新界村屋僭建物政策或以其他方法解决问题，甚至急停政策。他认为屋宇署应延长申报期，让市民有更多时间申报。他指申报计划涵盖的是 2011 年 6 月 28 日或以前搭建的僭建物。他希望了解政府如何处理在上述日期后搭建的僭建物。他又指出，村屋天台的玻璃屋有隔热之效，能减少使用空调，亦能让居民晾晒衣物。他希望政府为具环保节能功用的建构物(例如占用天台范围少于一半的玻璃屋、为村屋热水装置或电灯提供电力的太阳能发电板等)设立合法搭建的机制。

10. 罗舜泉先生感谢政府早前推行“长者维修自住物业津贴计划”，为每位合资格长者自住业主提供四万元津贴，供维修保养及改善楼宇安全之用。他又提出以下意见：

- (一) 不仅深水埗和长沙湾一带的唐楼，大埔墟六乡一带的唐楼亦有“劏房”问题。除了唐楼，寮屋、村屋甚至教堂亦有“劏房”。据地政总署的回复，教堂的地契条文复杂，因此难以查清教堂“劏房”问题所在。据他理解，教堂可免补地价兴建，若将教堂分成“劏房”出租，利润相当可观。他认为纵然教堂的地契条文复杂，有关部门亦有责任进行调查。
- (二) 在他所属选区内的 13 条乡村中，其中三条为寮屋村。他指寮屋本来不可买卖，但白桥仔村有三个寮屋单位以每个约 30 万元出售，每间再分成八至十间“劏房”出租。这些寮屋位处山边斜坡之上，环境相当危险。他曾向负责寮屋管制的政府部门投诉，表示如问题未获实时处理，他会向传媒举报，结果有关部门在一个星期内便采取行动。他质疑是否每次都要以传媒名义向部门施压，问题才会受理。
- (三) 近十至二十年，寮屋、丁屋以至私人楼宇均有僭建和违规建筑问题。新界大量村屋加高一至两层，又或在顶层加建玻璃屋，在他所属的选区内亦有村屋加建至四层高，这些村屋往往分成“劏房”出租。政府一直未有正视“劏房”问题，现时却匆匆执法，令不少“劏房”住户失去栖身之所。政府在处理“劏房”问题之余，亦应协助“劏房”住户解决住屋问题。

11. 邱荣光博士赞扬屋宇署早前迅速处理一宗排水渠爆裂事故，避免意外发生。他又提出以下意见：

- (一) 大埔区议员早前在区内举办不少讲座，向居民讲解申报计划的详情和申报时须留意的事项。除了在大埔区外，他亦有在沙田和其他地区举办同类讲座。过程中他发现很多居民仍然不清楚申报计划的内容，不懂得如何申报。他指申报期将于本年 9 月 30 日届满，但屋宇署现时只收到八百多份申报表，数字实属冰山一角。他认为该署应延长申报期，又或派员到各乡村协助居民申报。他明白这样做或会增加有关人员的工作量，但他希望该署能予以考虑。
- (二) 他曾量度村屋三楼的室温，发现日间的温度非常高，有时甚至高达摄氏 50 度，不适合居住。由于村屋天台的玻璃屋能做到隔热的效果，没有加建天台玻璃屋的住户须长期开启空调以降低室温，消耗大量能源，不符合环保原则。此外，虽然有建筑公司可协助居民在村屋天台装设太阳能发电板，但安装后村屋有可能被视作发电厂。政府一方面鼓励节能减排，一方面又阻止村屋设置这些环保设施。他希望政府深入检讨现行法例，研究是否有空间让村屋设置上述环保设施。

- (三) 现时所有大厦进行大型装修时均须进行能源审计，但众多强制检验法例令市民无所适从。部门应设立一站式热线或集中发放信息，让市民知道在不同情况下应留意哪些法例。

12. 余智荣先生表示他极反对劏房。他认为政府部门各自为政，一方面不断取缔“劏房”，一方面又不增加房屋供应，未能解决市民住屋问题。他又指出，屋宇署辖下自置公屋和居屋有不少楼龄超过 20 年的单位出现漏水的问题。该署联合食物环境卫生署(“食环署”)成立俗称“漏水办”的联合办事处，负责协助市民解决单位漏水的问题。联合办事处接到市民的报告后会要求外判公司跟进，但外判公司往往未能找出漏水问题的根源，有时个案会拖延一至两年仍未完全解决。现时本港旧楼数目众多，有关住户极需政府协助处理漏水问题。联合办事处应加快处理个案、提高外判公司人员的质素、准确找出漏水根源及厘清责任谁属。

13. 谭荣勋先生跟进联合办事处处理漏水问题的情况。他表示其所属选区内的楼宇楼龄高，漏水情况严重；其议员办事处收到漏水投诉后，会将个案转介食环署跟进，该署又会将个案转介联合办事处调查，而联合办事处又会把个案转交外判公司处理，待联合办事处收到外判公司的报告时，漏水情况很多时已变得极度严重。经调查后，联合办事处发现不少个案为上层单位漏水所致，而这些单位的业主往往罔顾联合办事处发出的要求，部分业主更拒绝让工作人员入屋检查，又或诸多推搪。他认为屋宇署的入屋检查行动如无牙老虎般欠实质作用，往往令事件一拖再拖，甚至超过一年还未解决。另外，他发现联合办事处的人员经常转换，不少经其议员办事处转介的个案都经三至四名人员接手处理。他希望了解这是否和他们为合约员工、工作太多、薪酬待遇太差等原因有关。他表示，由于联合办事处的人员经常转换，很多个案迟迟未有回复。现时联合办事处的工作效率不彰，而个案处理时间越长，住户越受滋扰。纵然相关上层单位业主愿意合作，联合办事处亦往往未能找出渗漏源头。他希望屋宇署能为联合办事处提供充足人手及支持，以提升该办事处的工作效率。

14. 王秋北先生询问，政府宣布推行“强制验楼计划”及“强制验窗计划”后，除了派发单张和海报进行宣传外，有否派员到居屋或租住屋邨进行检查。他认为推行上述计划不能单靠宣传。以其所属选区内的富亨邨为例，他指该屋邨已落成 21 年，在他担任五届业主立案法团主席的期间，从未有政府部门就相关计划前来与法团商讨或到该屋邨进行抽样检查。他希望屋宇署提供相关的检查数字。此外，他亦关注联合办事处找寻漏水源头的方法。他表示，该办事处现时使用传统的“试粉”方法进行检查，这个方法不能有效找出渗漏源头。他曾聘用私人公司，以红外线设备成功为漏水单位找出渗漏源头。他希望该署引入相关设备，以提高工作效益。

15. 区署长回应如下：

- (一) 并非所有“劏房”均涉及违规工程。屋宇署会针对影响楼宇结构安全、消防安全、环境卫生等违规工程执法。如“劏房”加建间墙的重量令楼层负荷过重，影响楼宇结构安全，又或“劏房”涉及封闭单位出入后楼梯，影响走火通道，屋宇署会予以取缔。一般而言，如“劏房”并无违反《建筑物条例》的规定、没有涉及重大违规、又或没有影响楼宇安全，该署不会主动取缔。
- (二) 不少违规个案涉及私人物业。过往，如住户或业主拒绝合作，屋宇署人员较难进入相关单位视察。现在，相关法例已经修订，署方可向法庭申请入屋令，以进入相关单位视察和执法。
- (三) 现时法例并无界定何谓“劏房”和“木板隔间房”。一般而言，“劏房”是指须在单位内进行建筑工程将单位分间成多个独立房间；屋宇署会针对违规的建筑工程进行执法。就“木板隔间房”而言，由于在六十年代建成的楼宇多采用唐楼设计，单位内只分间出厨房和洗手间，法例容许单位在入伙后用木板分间出多个房间。由于木板间墙较轻，不会令楼宇负荷过重。此外，板间墙最高不能触及单位天花，以留空间作通风和透光之用。不过，单位分间后亦不可封闭通往出入后楼梯的走火通道。
- (四) 屋宇署在选出强制验楼及验窗的目标楼宇后，会向相关业主发出预先知会函件。今年7月，该署已向本年第一季被拣选进行强制验楼及验窗的楼宇的业主发出预先知会函件。如有需要，该署会向有关业主简介计划安排和提供协助。市建局和房协亦会主动向相关业主简介有关安排和提供支持。此外，房屋署的独立审查组会负责选出租置屋邨楼宇进行检验。
- (五) 政府明白市民希望政府尽快协助他们处理楼宇渗漏问题。如渗漏造成卫生滋扰或浪费食水等问题，政府因事件涉及违法而须介入处理。不过，楼宇渗漏多与楼宇管理和保养有关，当中牵涉不同单位业主的私人交涉和民事纠纷，如不涉及上述违法事项政府不宜介入其中。为查明渗漏原因，食环署和屋宇署合组的联合办事处(“联办处”)人员须进入相关单位调查。为免造成过分滋扰，在一般情况下，联办处会先与怀疑是渗水源头的单位的业主联络，在得到其同意后入屋调查。如渗漏情况非常严重，而业主又拒绝合作的话，该处可向法庭申请入屋令。由于调查需时，该处希望各方体谅。
- (六) 坊间采用的新科技如红外线等只能检测某个地方有否渗水情况，但未能确定渗漏根源。现时联办处采用的传统方法调查渗水情况，更能有效找出渗漏源头。

- (七) 自联办处成立以来，收到的投诉个案不断增加。近年，该处每年收到近三万宗投诉，如遇上业主刻意阻挠调查或不合作，负责同事更疲于奔命。联办处的成立属临时性质，相关政策局日后会进行检讨，以期找出长远的解决方法。
- (八) 就地段编号 TPTL127 的骨灰坛位申请，除非该地段加建构筑物，否则有关人士或团体无须向屋宇署递交建筑图则。署方会跟进有关事宜。
- (九) 现时新界和市区的建筑物管制法例不尽相同。市区所有建筑工程和新建楼宇须根据《建筑物条例》的规定将相关图则交予屋宇署审批，获得批准后才能展开工程，竣工后亦须向署方申请“入住许可证”。然而在 1960 年之前，《建筑物条例》并不适于新界的建筑物，所有新界的建筑工程均无须事先获得批准，亦即在 1960 年之前建成的新界村屋均不属僭建。及后法例有所修订，由 1961 年 1 月 1 日起，《建筑物条例》亦适用于新界的建筑物。同时，《建筑物条例(新界适用)条例》亦开始实施。该条例列明在新界兴建村屋，只要合乎高度和有盖面积上限，便可获豁免提交图则予屋宇署审批而《建筑物条例》下以订明建筑标准的附属规例亦不适用于这些获豁免的村屋。这些村屋又称新界豁免管制屋宇。不过，如业主及后在这些村屋加建构筑物，令屋宇高度或有盖面积超越上限，这些加建的构筑物便属僭建。如村屋原本只有两层高，后来加建一层，但三层加起来不高逾上限 27 呎，因符合豁免准则，所以不属僭建。
- (十) 有指在村屋天台加建玻璃屋旨在用作隔热，但如玻璃屋令村屋总高度超过三层或 27 呎，玻璃屋便属僭建，政府须加以取缔。其实坊间有其他方法，例如在村屋天台涂上特殊隔热物料，均能有效隔热。
- (十一) 屋宇署所编订关于村屋僭建的小册子有提及在新界豁免管制屋宇加装小型环保及适意设施的安排，包括在村屋顶层安装太阳能板。有关设施只要合乎小册子所列的原则和要求，便属豁免工程，无须屋宇署或地政总署批准便可加装。《建筑物条例》并无规定在建筑物顶层加装太阳能板便须申请为发电厂。
- (十二) 申报计划经过长时间的咨询和讨论才推出，政府在推出计划前亦有咨询新界乡议局。申报计划于 2012 年 4 月 1 日展开，为期六个月，村民应有足够时间申报。屋宇署希望市民明白政府不会有新政策推出，村民宜尽快申报。尽管如此，该署会向有关决策局转达各区议员所提出延长申报期的要求。

- (十三) 除安排过百场讲解会外，屋宇署亦为在申报时遇到困难的村民提供咨询服务，同时又在辖下的村屋组设立服务平台。如有需要，村民可亲身前往村屋组办事处，又或致电咨询热线查询。村民亦可透过村长或乡事委员联络该署，以便安排人员到个别地区进行讲解。
- (十四) 屋宇署首轮取缔僭建物行动的目标不包括已申报的村屋僭建物。该署会把未有申报的僭建物列作优先处理项目，如收到投诉，更会加快处理。由于僭建物众多，该署相信需要较长时间处理，现时未能评估需时多久才能完成处理首轮取缔目标僭建物。
- (十五) 由于部分村屋的僭建属严重违规，属首轮取缔目标，有关业主在2012年9月30日申报期届满前已收到屋宇署的清拆令。例如加建至四层、五层甚至六层的村屋构成的安全风险非常高，该署须优先处理这类违规僭建物。
- (十六) 寮屋属地政总署管制范围。该署对寮屋维修、重建和买卖等有所规定。此外，寮屋并非新界村屋，故此不属屋宇署新界村屋僭建物执法范围之内。
- (十七) 现时除屋宇署外，其他的政府部门对新建楼宇或建筑物都有不同的规定，要订立一个综合指引有一定困难。然而，大型工程通常聘用专业人士进行统筹，他们应清楚相关指引和要求。

16. 文春辉副主席表示了解寮屋并不属屋宇署管制范围，但他得悉有部分个案是由地政总署转介予屋宇署，屋宇署可能不知道有关建筑物属寮屋便向有关住户发出清拆令。

17. 区署长回应指，如个案是由地政总署转介给屋宇署，相信有关建筑物已违反地政总署的规定和豁免准则，成为僭建，便属屋宇署管制范围，屋宇署会按《建筑物条例》和现行的僭建物执法政策予以取缔。

18. 主席感谢区署长出席是次会议，听取议员的意见及响应议员的问题。

II. 介绍强积金“雇员自选安排” **(大埔区议会文件 60/2012 号)**

19. 主席欢迎强制性公积金计划管理局行政部主管李家俊先生、联系课高级经理翁世新先生和联系课经理朱丽丽女士出席会议。

20. 翁世新先生介绍强积金“雇员自选安排”，重点如下：

(一) “雇员自选安排”的目的

- (i) 赋予雇员更大的自主权去选择强积金受托人及计划，鼓励他们更积极地按个人需要管理自己的强积金投资。在旧有的强积金安排下，强积金受托人及计划均由雇主拣选，纵然计划未必有雇员心仪的基金，雇员在受雇期间亦不可把权益转移至其他计划。相关法例修订后，由 2012 年 11 月 1 日开始，雇员可选择把现职账户内雇员强制性供款所产生的累算权益转移至自选的强积金受托人和计划。
- (ii) 进一步促进市场竞争。现时强积金受托人的销售对象主要为约二十多万名雇主，但当“雇员自选安排”实施后，约 235 万名雇员将成为受托人的销售对象。长远而言，能推动受托人之间的良性竞争，从而提供更佳的产品及服务，甚至令相关收费有进一步下调的空间。

(二) “雇员自选安排”的细节

- (i) 强积金账户主要分为供款账户和保留账户。雇主及雇员每月将有关入息的百分之五存入供款账户内，现时雇员不可自行选择受托人。当雇员离职时，雇员有三个选择，第一，将供款转移到新雇主的供款账户；第二，将供款保留于原雇主的强积金计划的保留账户继续投资，或第三，转移供款至其他自选强积金计划的保留账户内。
- (ii) “雇员自选安排”实施后，由 2012 年 11 月 1 日开始，雇员可选择在每公历年内(即每年的 1 月 1 日至 12 月 31 日期间)将现职账户内雇员强制性供款所产生的累算权益全数一笔过转移至自选强积金计划一次。假若雇员有多于一个供款账户，则每个账户内的累算权益每年亦可转移一次，整个转移过程需时约六至八个星期。如雇员曾把以往受雇或自雇时的强制性供款所产生的累算权益转移至现职供款账户内，在“雇员自选安排”实施后，他亦随时可将该部分的款项全数一笔过转移至自选强积金计划。至于现职账户内雇主强制性供款所产生的累算权益，则须保留在原有计划内，直至雇员离职才可转移。
- (iii) 新安排并非容许雇员于入职时指定雇主参加某强积金计划。雇主依旧会安排新雇员参加其选择的计划，雇主对现职雇员的供款安排亦维持不变。由于雇主强制性供款部分须保留在原有计划内，故不会影响雇主安排抵销长期服务金及遣散费的行政工作。

- (iv) 事实上，雇员并非必须，亦无须急于转移权益。如对现职雇主选用的强积金受托人及计划感到满意，雇员无需急于求变，可把累算权益保留在原有计划内，日后再按个人需要作决定。雇员须注意，由于投资市场变化不定，转移权益的投资空档可能招致“低卖高买”，同时基金不能指定买卖价格。有投资于保证基金的成员亦须留意相关的保证条款，如「锁定期」，如未能符合条款而转移权益或会令他们得不到保证基金的保证的回报。此外，雇员亦不应纯粹因推广优惠而贸然转移权益，他们应充分考虑各项因素(包括产品、服务、收费及个人需要等)才作决定。

(三) 加强规管强积金中介人

- (i) 凡从事强积金计划产品的销售或向客户提供相关意见的人士或机构，均须注册为强积金中介人。现时约有 32 000 名注册强积金个人中介人，基本上是银行、保险或证券业的从业员，受相关行业的规管机构监管。
- (ii) 强制性公积金计划管理局(“积金局”)预计，在“雇员自选安排”实施后，强积金计划的销售及推销活动将更频繁。2012 年 6 月 21 日，立法会通过设立法定强积金中介人规管制度，以加强规管强积金计划的销售和推销活动，从而进一步保障计划成员的利益。由 2012 年 11 月 1 日开始，任何公司或人士必须先向积金局注册才可进行销售及推销强积金计划等受规管活动，否则须承担刑事责任，最高刑罚为罚款 500 万元及监禁七年。法例订明强积金中介人必须遵守有关操守要求，否则可能会受到纪律处分。积金局会处理所有关于中介人的投诉，经初步评估后，如发现个案涉及违反有关操守要求，则会交由前线规管机构调查。积金局会根据前线规管机构提供的资料判定投诉是否成立，并会作出惩处。

(四) 与区议员合办活动

- (i) 为加深市民对“雇员自选安排”的认识，积金局诚邀区议员合办以下宣传教育活动：

(a) 讲座及咨询站

在地区合办讲座，讲解“雇员自选安排”的详情。或透过合办咨询站，以一对一形式与市民会面，解答他们的查询。

(b) 茶叙

邀请区议员及议员办事处职员参加茶叙，向他们讲解“雇员自选安排”的具体内容。

(c) 流动宣传车

请区议员建议适合的地点停泊“雇员自选安排”的宣传车。车内将备有展板、宣传刊物、连接积金局网上信息的计算机设施，并会播放“雇员自选安排”教育短片，为市民提供“雇员自选安排”的信息。

21. 文春辉副主席指一般市民对基金理解不深，在选择合适基金时会有一定困难。他建议当局参考其他东南亚国家的做法，容许雇员供款部分用作自置物业供款或支付置业首期，雇主供款部分则用作储蓄。

22. 陈志超先生希望了解雇员在上述期限内转移权益，原受托人或新受托人是否会收取行政费用。对于积金局估计整个权益转移过程需时六至八个星期，他想知道该局会否为权益转移过程订立时限，以免旧受托人故意拖延时间。另外，他认为现时强积金的行政费过高，扣除相关费用后，实质作用并不大。

23. 李家俊先生响应如下：

- (一) 根据现行法例，雇员在上述期限内转移权益，原受托人和新受托人均不得收取任何行政费用。
- (二) 法例规定原受托人须于 30 日内将相关权益转移至新受托人。积金局正积极和受托人商讨如何缩短所需时间，估计整个权益转移程序需时六至八个星期。他强调雇员不一定要作出变动，亦不应急于转移权益。积金局会加强这方面的宣传。
- (三) 积金局认同现时强积金的管理费有下调空间。过去数年，强积金的行政费已下调 18%至 1.74%。该局正积极与受托人商讨如何进一步调低行政费。随着“雇员自选安排”实施，市场上的竞争会更趋激烈，受托人或会因此而进一步调低行政费。此外，积金局已委托顾问就受托人如何有效降低成本进行研究，希望能进一步调低相关收费，让雇员受惠。
- (四) 现时强积金的目的是为参与计划的成员的退休生活提供一定程度的保障。长远而言，积金局会检讨现有的强积金制度，并会与相关部门商讨如何作出改进。

24. 主席感谢积金局人员出席会议，听取议员的意见及响应议员的问题。区议员如欲与积金局合办“雇员自选安排”的宣传教育活动，或对有关计划作出查询，可于日后与积金局联络。

III. 通过大埔区议会 2012 年 7 月 3 日第四次会议记录 (大埔区议会文件 61/2012 号)

25. 秘书处没有收到修订建议，区议员亦没有在会上提出任何修订。上次会议记录无须修订，获通过作实。

IV. 续议大埔区议会 2012 年 7 月 3 日第四次会议事项

(一) 修订《大埔区议会常规》 (2012 年 7 月 3 日会议记录第 7 段)

26. 主席报告，根据第四次会议的议决，区议会同意批准区议员因出席行政会议或担任陪审员而缺席会议，秘书处已修订《大埔区议会常规》的相关条文。他请区议员备悉有关修订。

(二) 更改大埔区议会的会议日期 (2012 年 7 月 3 日会议记录第 7 段) (大埔区议会文件 58/2012 号)

27. 主席报告，依照区议员在第四次会议上所提出的建议，大埔区议会以传阅文件方式通过把区议会的会议日期改为逢单月的第一个星期四。他请区议员备悉有关安排。

(三) 2012 年 6 月 4 日大埔晓运路地下咸水管爆裂及煤气供应暂停事故 (2012 年 7 月 3 日会议记录第 4 项)

28. 主席报告，秘书处已于 2012 年 8 月 28 日将香港中华煤气有限公司向机电工程署的提交报告转交区议员。他请区议员备悉报告内容。

V. 呈交区议会审阅的地区管理委员会报告

(大埔区议会文件 62/2012 号)

29. 区议员备悉文件内容，与会部门代表并无补充。

VI. 大埔区议会辖下委员会及工作小组报告

(大埔区议会文件 63/2012 号)

渔农工商、旅游及文娱康体委员会

30. 渔农工商、旅游及文娱康体委员会于 2012 年 7 月 13 日举行本年度第五次会议。区议员备悉报告内容。

环境、房屋及工程委员会

31. 环境、房屋及工程委员会于 2012 年 7 月 11 日举行本年度第五次会议。区议员备悉报告内容。

社会服务委员会

32. 社会服务委员会于 2012 年 7 月 11 日举行本年度第五次会议。区议员备悉报告内容。

交通及运输委员会

33. 交通及运输委员会于 2012 年 7 月 13 日举行本年度第五次会议。区议员备悉报告内容。

地区设施管理委员会

34. 地区设施管理委员会于 2012 年 7 月 10 日举行本年度第五次会议。区议员备悉报告内容。

VII. 申请区议会拨款

(大埔区议会文件 64/2012 号)

35. 秘书扼述文件内容。

36. 区议会信纳“2012-2013 年度体育活动周年综合颁奖典礼”属区议会拨款的涵盖及资助范围，而且能惠及于区内居住、工作或上学的人士，因此议决拨款 100,496 元予大埔体育会，以供举办该项活动。

37. 区议会已于 2012 年 7 月 20 日以传阅文件方式通过拨款 355,000 元予大埔社团联谊会，以供举办“大埔城乡共融迎中秋 2012”。申请团体其后修订拨款申请中个别项目的申请款额，整体申请款额则维持不变。区议会通过上述修订拨款申请。

38. 区议员备悉在是次会议举行前两个月内获区议会及其辖下委员会通过的 39 项区议会拨款申请及修订拨款申请。

VIII. 区议会合约雇员薪酬调整

(大埔区议会文件 65/2012 号)

39. 秘书扼述文件内容。区议员备悉有关详情。

IX. 其他事项

邀请提名第四届全港运动会筹备委员会委员 **(包括一位团长、三位副团长及一位总领队)**

40. 主席报告，第四届全港运动会(“港运会”)筹备委员会来函邀请区议会组织大埔区代表团，成员包括团长一名、副团长三名、总领队一名，以及八项比赛项目的领队及教练。除代表本区出席港运会的活动外，代表团成员亦须出席由康乐及文化事务署、地区代表团及大埔体育会代表组成的工作小组的会议，商讨与港运会有关的事宜，例如地区宣传工作、运动员选拔等。

41. 经讨论后，区议会议决由张学明议员出任代表团团长，文春辉先生、谭荣勋先生和郑俊平先生出任副团长，朱景玄先生则出任总领队。

X. 下次会议日期

42. 下次会议订于 2012 年 11 月 1 日(星期四)上午 9 时 30 分举行。

43. 余无别事，会议于上午 11 时 40 分结束。

大埔区议会秘书处

2012 年 10 月