

文康、社區服務及房屋事務委員會進展報告

文康、社區服務及房屋事務委員會(文委會)於二零一五年一月六日舉行二零一五年度第一次會議，會上討論要點如下：

《建築物管理條例》(第 344 章)檢討

2． 委員對於諮詢文件內的修訂建議表示支持。就有關鼓勵業主更多參與大型維修工程的實施事宜，有委員建議按照不同物業的規模界定大型維修工程的定義和召開業主立案法團(法團)會議的法定人數，並限制會議主席/召集人的權力。就有關收緊收集和核實委任代表文書的規定，有委員建議提高核實委任文書程序的透明度、容許業主查閱作廢的委任代表文書及制定簡單的上訴機制，並為某一個人能夠同時被委任代理投票的次數設立上限。就有關公契經理人的委任和酬金，有委員認為現時公契經理人(經理人)的酬金過高，建議按年遞減經理人的酬金及為其任期設立上限，並按大廈的樓齡及市場價格調整經理人酬金的金額，在計算經理人的酬金時，亦不應計算一些不涉及公契經理人任何增值服務的指明開支項目及就公契經理人的總部或母公司招致的某些開支項目。另外，有委員認為相關的修訂不能只適用於新的發展項目，必須覆蓋現有的屋苑，並建議提升民政事務處(民政處)於處理法團運作時的角色，並加強調解的機制或成立專責機構負責調解與大廈管理有關的事宜及容許業主向法團查核與自己有關的文件。亦有委員關注部分獨立屋苑未能成立法團的事宜。

3． 民政事務總署(總署)代表回應，就大型維修工程的定義，諮詢文件建議可考慮的方案包括以法團每年預算總額的某個百分比或每個單位業主須為工程支付的金額釐定。在兩個建議方案下，大型維修工程均會視乎屋苑的規模而界定。而就法團會議的法定人數按屋苑規模制定不同級別的建議，總署持開放態度。諮詢文件建議容許業主代表和獲委任的第三方查閱作廢的委任代表文書，視乎諮詢期間收到的相關意見，可考慮容許業主查閱有關文件。總署備悉委員就公契經理人的終止委任及酬金發表的意見。就民政處的角色方面，民政處有推行有關大廈管理方面的計劃，協助管理委員會和法團履行其大廈管理的職責，總署亦有推行有關大廈管理調解方面的計劃，如由對大廈管理有相當經驗的專業人士組成的「大廈管理糾紛顧問小組」，為法團和業主就具爭議的個案或有關大廈管理的問題提供意見。而獨立屋苑之所以未能成立法團是由於該類屋苑的公契通常不會分配不可分割份數予業主，業主是其小分段的唯一擁有人，並沒有屋苑內公用部分的業權，該類屋苑可以透過成立業主委員會或互助委員會等業主組織與管理公司保持緊密的接觸。

二零一五至一六年度以元朗區議會撥款舉辦社區參與計劃的申請

(1) 申請區議會撥款的新團體

(2) 二零一五年四月至六月(第一季)的文藝活動

(3) 二零一五年四月至六月(第一季)的康樂及體育活動

(4) 二零一五年四月至六月(第一季)的社會服務活動

4. 委員通過向財務委員會(財委會)推薦三個申請區議會撥款的新團體資格，惟要求其中一個新團體元朗青聯有限公司提供房屋署的信件等資料，以證明該團體可使用元朗天水圍天耀邨耀盛樓地下作為籌辦活動的場所。

5. 委員一致通過向財委會推薦撥款 1,413,494.1 元，資助二零一五至一六年度第一季合共 121 項以元朗區議會撥款舉辦社區參與計劃的申請。

元朗區海水沖廁轉換計劃簡介

6. 委員普遍支持上述計劃，希望盡快落實，並期望最終可普及至元朗區全部的樓宇。有委員對於用海水沖廁表示憂慮，擔心海水有臭味和水質較淡水污濁，並會加速相關家居設施和喉管的損耗，一旦水管爆裂導致的問題亦會較使用淡水沖廁嚴重，期望署方做好預防措施。有委員向署方查詢為何有些樓宇鄰近被揀選的目標樓宇卻未被列入轉換範圍。另外，有委員期望政府或香港房屋協會提供資助予須自行更換或修正沖廁系統的住戶，並給予住戶足夠的時間進行工程。另外，有委員期望署方會於第二階段的計劃實施前再次諮詢委員的意見。

7. 水務署代表回應，為盡快推出有關計劃，需優先選定一些較易落實有關計劃的樓宇，之後會逐步將計劃的範圍擴展至元朗區其餘可轉換海水沖廁的樓宇，而署方亦會給予須自行更換或修正沖廁系統的住戶合理的時間完成工程。水質方面，海水會經加氯的程序來作適當的消毒和殺菌後才供應給住戶，以保證水質合乎署方的要求。第一階段的轉換計劃大約需時三年，而署方亦會於實施第二階段計劃前預先諮詢委員的意見。

冬季流感服務高峰期的應對計劃

8. 委員閱悉並支持上述計劃。

前議事項：

王威信議員要求屋宇署及有關當局制訂窗花安全指引

9. 委員認為現時規管窗花的安全標準不夠嚴謹，引致不少意外接連發生，促屋宇署重新檢視現時窗花的安全標準，提高其安全水平。

10. 屋宇署代表表示會將委員的意見記錄在案，用作日後檢討之用。

委員提問：

姚國威議員、劉桂容議員、鄧焯謙議員、岑彬先生、葉家輝先生要求討論領匯拆售商場及停車場

11． 委員反映天水圍的公共屋邨的車位原本已經供不應求，而領匯有限公司(領匯)拆售停車場的車位將會引發炒風，導致問題進一步惡化。有委員建議政府可考慮回購有關車位或增建新的停車場，以舒緩車位供應不足的問題。

12． 房屋署代表表示會與領匯保持緊密的接觸，將事情做到最好。

黃偉賢議員、鄺俊宇議員、張賢登先生要求討論醫院病人滿意度調查報告

13． 委員關注屯門醫院提供的醫護服務水平，期望局方有具體改善其醫護服務質素的方法。

14． 醫院管理局(醫管局)代表指出屯門醫院的工作量相較其他醫院繁重，局方曾透過會議提醒屯門醫院方面加強有關服務，亦有透過醫院之間的內部溝通機制，邀請在個別項目評份較高的醫院分享，讓其他醫院參考。

黃偉賢議員、鄺俊宇議員、張賢登先生要求討論工傷判傷排期的事宜

15． 有委員認為勞工處的判傷排期時間過久，而醫管局就參與判傷的人數未有整體統計數字，建議於下次會議邀請勞工處和醫管局代表直接回應委員提問。

黃偉賢議員、鄺俊宇議員、張賢登先生要求討論滲水聯合辦事處的服務承諾

16． 委員認為聯合辦事處(辦事處)跟進有關單位滲水的問題進度緩慢。有委員認為辦事處應該制訂第二及第三階段調查的服務承諾，以及對滲水單位的業主及拖延維修滲水單位的業主徵收罰款。另外，有委員認為現時受滲位置濕度在 35%或以上才構成滲水滋擾的標準過高，建議調低有關標準。有委員促請改善現時機制，授權辦事處可以逼令滲水單位的業主進行維修及強制業主購買水險。亦有議員認為辦事處應該提供完善的調查服務，以免受滲水影響單位的業主須另聘專業人士調查滲水來源。

17． 辦事處回應，第三階段滲水測試的調查過程較為繁複，由於人手有限，辦事處未必能夠迅速處理全部個案。辦事處只負責監督與滋擾性有關的滲水個案的維修工程，而與食水管滲漏有關的個案則會轉交水務處跟進。辦事處聘請的顧問公司有檢討受滲位置濕度在 35%或以上才構成滲水滋擾的標準是否仍然適用，而由房屋署、建築署及其他政府部門組成的督導委員會

亦有就更新有關標準給予意見。認為委員建議強制業主購買水險的想法可取，惟有關事宜並非在辦事處的職權範圍。

黃煒鈴議員要求討論全面檢視監管公共屋邨消防設備事宜

18． 委員對於數月內發生兩宗消防系統的故障表示憂慮，對於在發生是次天華邨華逸樓的火警前，消防承辦商已經對華逸樓的消防設備先後進行了三次檢查，但仍然會在檢查後不久出現警鐘失靈的情況，表示事態嚴重，認為現時對消防承辦商的監管並不足夠，促請署方重新檢視現行檢查消防系統的制度，以堵塞漏洞。有委員建議制訂定期更換老化的消防裝置的計劃及重新檢視懲罰消防承辦商的罰則如加大罰款的金額，並加強緊急事件的通報機制。

19． 房屋署代表回應，已要求外判物業管理服務承辦商加強前線員工在巡視消防設施及應對火警事故方面的訓練、加強對緊急事件的通報機制及突發事件守則的認識和加密巡視邨內消防設備的次數，而消防承辦商亦會與物料製造供應商研究是次警報信號板損壞的原因和改善消防警報系統設計的可行性。署方有一套評估外判物業管理服務承辦商表現的扣評分制，定期每月評估外判承辦商的表現及不定期進行抽查檢驗部分消防系統，以確保系統正常運作。

20． 消防處代表回應，由於屋邨有大量居民，非常重視發生於屋邨的火災。今次火警發生在凌晨時分消防處即時加派人手到現場進行搜救工作，在發生火警的樓層及其對上的樓層作出全面的搜索，並疏散居民到安全地方，而火警亦迅速被撲滅。由於消防人員在接報到場後並未聽到火警鐘響起，消防人員在滅火後立刻在現場作初步了解，並隨後派出專責隊伍進行深入調查，並與房屋署開會商討改善方法。該處設有「註冊承辦商違例記分制」，對被違例記分的註冊承辦商所負責的消防裝置或設備加密檢查，以確保註冊承辦商的施工質素及專業操守。對較為嚴重的失當，消防處可按法例，向有關註冊承辦商提出檢控，或將個案轉介紀律委員會進行研訊。

元朗大會堂「跳脫校園」話劇巡迴演撥款申請

21． 委員一致通過向財委會推薦撥款 197,680 元，資助「跳脫校園」話劇巡迴演活動。

其他事項

22． 秘書報告，有委員要求追認較早前文委會以傳閱文件方式通過向財委會推薦元朗區體育會有關「第二十九屆新界區際田徑運動大會」的撥款申請，其理由是在回覆傳閱文件中表示支持的部分文委會成員是元朗區體育會的現任董事，應作出申報及不計算相關票數。然而，元朗區議會常規(常規)

有關利益申報的條文並無硬性要求非受薪和非收取實惠的董事須作出申報，即使委員就某事項作出申報，主席亦可根據常規決定有關成員可否繼續在會議中發言或投票，或避席。

23． 經討論後，委員普遍認為相關委員的董事身份只屬義務性質，並不存在實質利益；再者，追認已通過的撥款申請亦非一貫採用的傳閱文件的方式，因此並無需要追認有關撥款申請。

元朗區議會秘書處

二零一五年一月