

元朗區議會文康、社區服務及房屋事務委員會
二零一五年度第一次會議記錄

日期：二零一五年一月六日(星期二)

時間：下午二時三十分至六時三十五分

地點：元朗橋樂坊二號元朗政府合署十三樓元朗區議會會議廳

出席者

主席：	湛家雄議員, BBS, MH, JP	會議開始	會議結束
副主席：	文光明議員	會議開始	會議結束
委員：	陳美蓮議員	會議開始	會議結束
	陳思靜議員	會議開始	會議結束
	張木林議員	會議開始	會議結束
	趙秀嫻議員	會議開始	下午 4:25
	周永勤議員	會議開始	會議結束
	徐君紹議員	會議開始	下午 4:20
	郭慶平議員	會議開始	下午 4:50
	郭強議員, MH	會議開始	會議結束
	鄺俊宇議員	下午 2:40	會議結束
	劉桂容議員	下午 3:10	會議結束
	李月民議員, MH	會議開始	下午 3:15
	陸頌雄議員	下午 2:55	下午 5:50
	麥業成議員	會議開始	會議結束
	蕭浪鳴議員	下午 2:40	會議結束
	鄧焯謙議員	會議開始	會議結束
	黃卓健議員	會議開始	會議結束
	黃煒鈴議員	會議開始	會議結束
	王威信議員	會議開始	會議結束
	黃偉賢議員	會議開始	會議結束
	邱帶娣議員, BBS, MH	會議開始	會議結束
	姚國威議員	會議開始	會議結束
	袁敏兒議員	會議開始	會議結束
增選委員：	陳嘉輝先生	會議開始	下午 4:15
	陳永堅先生	會議開始	會議結束
	張賢登先生	會議開始	下午 5:20
	趙小燕女士	會議開始	會議結束
	李盛白先生	下午 5:10	下午 6:25
	文浩賢先生	會議開始	會議結束

伍天祐先生	會議開始	會議結束
岑 彬先生	會議開始	會議結束
鄧國新先生	會議開始	下午 3:50
黃偉旋先生	會議開始	會議結束
黃玉珍女士	下午 2:40	下午 5:00

秘 書：楊森森先生 元朗民政事務處行政助理(區議會)一

列 席 者

鄭少玫女士	元朗民政事務處高級聯絡主任(市區)
鄭綺玲女士	房屋署房屋事務經理/元朗(6)
許桂芬女士	社會福利署元朗區助理福利專員 1
李柏聰先生	教育局高級學校發展主任(元朗)4
單文俊先生	康樂及文化事務署元朗區副康樂事務經理 1
伍智輝先生	香港警務處元朗警區警民關係組社區聯絡主任

議程第二項

蔡松霖先生	元朗民政事務助理專員(二)
黃文忠先生	民政事務總署高級政務主任

議程第四項

魏文輝先生	水務署高級工程師/客戶服務(新界西區)
陳智平先生	水務署工程師/客戶服務(申請)新界西區
謝明波先生	水務署工程師/客戶服務
陳志偉先生	水務署工程師/新界西區(分配 3)

議程第五項

劉柱良醫生	博愛醫院急症科副顧問醫生
羅善柱先生	新界西醫院聯網院務經理(秘書及公共事務)

議程第六項

余絳芝女士	屋宇署結構工程師
-------	----------

議程第七(2)項

鄧錦成醫生	新界西醫院聯網服務總監(質素及安全)
羅善柱先生	新界西醫院聯網院務經理(秘書及公共事務)

議程第七(4)項

鍾榮輝先生	聯合辦事處專業主任
-------	-----------

韓銘疇先生 食物環境衛生署元朗區高級衛生督察

議程第七(5)項

邱君誠先生 房屋署高級屋宇裝備工程師(屯門及元朗)
余國培先生 房屋署署理高級物業服務經理(屯門及元朗)
盧弘斌先生 房屋署物業服務經理(屯門及元朗三)
伍子元先生 消防處新界西區指揮官
覃大剛先生 消防處流浮山消防局局長
陳文瀚先生 消防處消防設備專責隊伍助理消防區長

其他事項

江國彪先生 元朗民政事務處高級行政主任(區議會)

缺席者

文志雙議員 (因事請假)
葉家輝先生 (因事請假)
曾憲強議員, MH

* * * * *

歡迎詞

主席歡迎各委員及政府部門代表出席二零一五年度第一次會議。

第一項：通過二零一四年度第六次會議記錄

- 2 · 委員一致通過上述會議記錄。

第二項：《建築物管理條例》(第 344 章)檢討 (文委會文件 2015 / 第 1 號)

- 3 · 主席歡迎民政事務總署高級政務主任黃文忠先生出席會議。

- 4 · 黃文忠先生簡介文件。

- 5 · 委員就議題發表的意見摘錄如下：

- (1) 反映難以界定大型維修工程的定義，對於一些大型屋苑，由於住戶數目多的關係，工程費用被分攤後每戶所需支付的費用就變得很少，相反，對於單幢式的樓宇或唐樓，每戶所需攤分的費用就相對較多，建議在界定大型維修工程的定義時應該按照不同物業的規模區分；
- (2) 建議在界定大型維修工程的定義時可以參照每戶業主所交管理費的金額，例如超過每戶業主所交管理費十五倍的可被界定為大型維修工程；
- (3) 表示提高業主立案法團(法團)會議的法定人數的門檻雖然能夠提高其代表性，惟對於一些住戶數目較少而同時又有業主持有多個物業的樓宇或屋苑則影響不大；
- (4) 表示憂慮有可能會出現同一個屋苑內成立多於一個法團的情況，建議杜絕這類情況發生，如採用先到先得的註冊方法；
- (5) 表示有關修訂並不能堵塞管理委員會(管委會)主席以收不到住戶百分之五的聯署信為由而拒絕召開法團會議的情況；

- (6) 認為主席的權力過大，不應該只由主席決定誰人可以列席會議，建議有關決定應由全體委員表決；
- (7) 認為由管委會主席裁定委任代表文書的有效性有利益衝突之嫌，建議開箱程序及裁定委任代表文書有效性的過程應該盡量公開及透明，以減少爭拗，並應考慮聘用獨立會計師或律師收集委任代表文書及核對文書的有效性；
- (8) 認為委派獨立會計師負責收集委任代表文書更具公信力；
- (9) 認為雖然公開展示招標書的副本有助提高透明度，惟一般市民難以理解這麼專業的文件，建議將不同標書內的重要資料列出並作出比較；
- (10) 表示對於將收據留在訂立委任代表文書的業主的單位內或放入該單位的信箱內的建議有所保留，由於有不少樓宇單位的住客都是租戶，不能確保租戶收到收據後會轉交業主，因此，應要求會議召集人以郵寄或電郵通知不居於該物業的業主；
- (11) 建議容許業主有權查閱作廢的委任代表文書；
- (12) 表示對於被裁定為作廢的委任文書，應該制定簡單的機制供住戶上訴；
- (13) 反映現時並未為某一個人能夠同時被委任代理投票的次數設限，建議設立上限，以防止少部分委任人可以操控投票結果的情況；
- (14) 認為經理人的任期必須設有上限，而五年最為妥當，以保障業主的權益；
- (15) 認為現時經理人的酬金過高，建議必須按年遞減經理人的酬金，並按大廈的樓齡及市場價格調整經理人酬金的金額；

- (16) 認為在計算經理人的酬金時，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，如電費和水費及就公契經理人的總部或母公司招致的某些開支項目，並豁免一些具爭議性的大型維修工程項目的經理人酬金，以增加經理人的公信力；
- (17) 認為由公契經理人委出一名業主與下任服務提供者簽署合約有可能會出現利益輸送的情況，建議改為由業主大會委任；
- (18) 建議檢視現時將公契引伸的爭拗送交土地審裁處處理的方法，認為這樣不但耗費金錢和時間，而且要小業主用自己的金錢與用管理費作為訴訟費的法團訴訟並不公平，期望有具公信力的部門負責處理相關糾紛，或考慮成立專責機構負責調解及仲裁；
- (19) 查詢經理人的酬金為何需以大廈總開支的百分比計算，而不能用大廈總收入的百分比計算，認為以大廈總收入的百分比計算可以防止經理人胡亂花費；
- (20) 認為把終止委任公契經理人所需的門檻降至 30% 仍然並未足夠，因為有發展商仍然擁有部分樓宇大部分的業權；
- (21) 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，並應於現有屋苑優先實行；
- (22) 認為相關條例諮詢及立法所需的時間過久，期望有機制能夠處理現時的問題，如壓止圍標活動及處理現時建築物條例不足之處，以保障業主的權益；
- (23) 反映現時法團選舉委員的方法並沒有統一的標準，期望能夠統一選舉法團委員的方法；
- (24) 不滿諮詢文件內並沒有提及如何提升民政事務處(民政處)於處理法團運作時的角色，以減少相關爭拗；

- (25) 關注部分物業如一些低密度獨立屋苑因為公契上沒有訂明小業主的不可分割業權份數，因此不能成立法團，以致由管理公司決定一切有關大廈管理的事務，建議提升其業主委員會或互助委員會在屋苑的法定權力；及
- (26) 建議署方可以參考私隱條例，授予小業主有絕對的權力向法團索取有關業主利益的資料，以保障業主的權益並鼓勵更多業主參與大廈管理的工作。

6. 黃文忠先生綜合回應如下：

- (1) 表示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；
- (2) 反映已經收到不同地區市民的意見，就法團會議的法定人數及成立法團的要求會按照不同屋苑的規模制定不同級別的要求，如大型屋苑召開法團會議所需的業主數目相對較多，因此會相應調低其召開法團會議法定人數比例的要求，相反，由於單幢式樓宇的業戶數量較少，因此對其召開法團會議所需的法定人數的比例要求會較高；
- (3) 反映在諮詢文件中有建議主席於決定委任文書的作廢時，需要在委任文件上列明原因；
- (4) 表示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，亦會考慮容許業主、業主代表及第三方覆核主席的決定；
- (5) 反映民政處在大廈管理方面的角色主要是當管委會的做法不符合建築物條例的情況下，民政處的職員會按照建築物條例的相關條文及過往慣例提醒管委會。另外，民政處會推行有關大廈管理方面的計劃，協助管委會和法團履行其大廈管理的職責，民政事務總署(總署)亦有推行有關大廈管理調解方面的計劃，如「大廈管理糾紛顧問小組」，由對大廈管理有相當經驗的專業人士組成的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；

- (6) 表示業主參加管委會的工作屬義務性質，如果加入更多罰則，會令有興趣服務大廈的業主卻步；
- (7) 反映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，一起改善大廈的管理。另外，如部分獨立屋苑的公契訂明業主持有共用部分的業權，則可以根據《建築物管理條例》成立法團，例子如位處元朗的葡萄園；
- (8) 認為委員以大廈的總收入取代大廈的總開支計算經理人酬金的百分比是好的建議，惟表示這樣的安排可能會導致管理公司提高管理的費用，最終業主所支付的經理人酬金金額可能分別不大；
- (9) 表示署方會考慮委員就公契經理人的終止委任及酬金方面發表的意見；及
- (10) 反映就管理公司及公契經理人的規管，總署亦有一條有關規管物業管理公司運作的草擬條例正在立法會審議，草擬的條例當中涵蓋管理公司對業主披露資料的安排，如果該草擬條例在立法會順利通過，有望提高管理公司的透明度。

7. 主席總結，委員基本上對有關的修訂建議表示支持，而委員發表的意見亦相當全面，包括核實委任文書的提議和程序、限制會議召集人的權力、提高資訊披露的透明度、容許業主查核與自己有關的文件、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以減少業主將個案訴諸法庭等。認為署方應盡快落實爭議性不大的修訂建議如業主無須再支付一些不涉及公契經理人任何增值服務的指明開支項目，如電費和水費及就公契經理人的總部或母公司招致的某些開支項目，並請民政事務局在修訂法例時考慮各委員在會上提出的各項意見。

第三項：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

(文委會文件 2015／第 2 號)

8. 秘書報告二零一五至一六年度第一季申請區議會撥款的新團體共三個，有關的團體資料載於文委會文件第 2 號，該三個新團體均有活動獲初步推薦申請區議會撥款，惟當中康 57 的申請撥款的團體元朗青聯有限公司尚未能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，而現時該地址的租戶為另一名稱新界青聯發展基金會有限公司的機構。

9. 有委員查詢是否秘書處不推薦青聯有限公司的活動撥款申請。

10. 秘書回應指出，2011 至 2012 年度第一季文康社撥款申請遇有類似的個案，該季的新申請撥款的團體「天晴社區服務處(康 47)」經文委會討論後，委員議決推薦撥款予財委會，但要求該團體提交房屋署的信件等資料，以證明該團體可使用房屋署轄下的立法會議員辦事處作為其元朗區的辦事處，但由於該團體未能於 2011 年 3 月 18 日舉行的財委會會議前提交資料，故此該團體的新團體資格及相關的撥款申請未獲財委會通過。委員可參考過往的處理手法考慮是否推薦青聯有限公司的撥款申請。

11. 經討論後，委員通過向財委會推薦三個新團體申請區議會撥款的資格，惟要求元朗青聯有限公司須提交所需文件給財委會。

(2) 二零一五年四月至六月(第一季)的文藝活動

(文委會文件 2015/第 3 號)

(3) 二零一五年四月至六月(第一季)的康樂及體育活動

(文委會文件 2015/第 4 號)

(4) 二零一五年四月至六月(第一季)的社會服務活動

(文委會文件 2015/第 5 號)

12. 秘書報告在二零一五年四月至六月(第一季)以元朗區議會撥款舉辦社區參與計劃的申請共 121 項，活動支出總額約為 206 萬元，包括 182,169.3 元以資助 20 項文藝活動，607,034.5 元以資助 57 項康樂及體育活動以及 624,290.3 元以資助 44 項社會服務活動。本財政年度擬預留給地方團體舉辦活動的撥款總額為 600 萬元，第一季預算撥款約 141 萬元，佔撥款總額的 24%。秘書處已初步審核各項撥款申請。

13. 委員一致通過向財委會推薦上述撥款申請。

14. 主席總結，委員通過向財委會推薦撥款 1,413,494.1 元，資助第一委合共 121 項以元朗區議會撥款舉辦社區參與計劃的申請。

第四項：元朗區海水沖廁轉換計劃簡介 (文委會文件 2015／第 6 號)

15· 主席歡迎以下人士出席會議：

水務署

高級工程師/客戶服務(新界西區)

魏文輝先生

工程師/客戶服務(申請)新界西區

陳智平先生

工程師/客戶服務

謝明波先生

工程師/新界西區(分配 3)

陳志偉先生

16· 謝明波先生簡介文件。

17· 委員就議題發表的意見摘錄如下：

- (1) 表示上述計劃有利於善用食水資源，期望盡快落實，並最終可普及至元朗區的全部樓宇；查詢是次計劃是否包括天水圍內比較大型的屋邨如俊宏軒和天逸邨等；
- (2) 表示有不少會轉換為海水沖廁的屋邨都是房屋署轄下的，憂慮如果部門間沒有足夠的配合容易產生問題，查詢房屋署有什麼計劃配合水務署的工作；
- (3) 查詢轉換至海水沖廁後，公共和住戶的設施是否需要提升和會否加速相關家居設施和喉管的損耗；
- (4) 表示現時用淡水沖廁的費用是計算在管理費內，查詢轉換至海水沖廁後，由於海水是免費的，房屋署會如何處理減少了的費用，會否回贈予住戶或相應扣減管理費用；
- (5) 查詢為什麼在元朗市周邊地區 22 個屋邨的大廈的隣近地方如朗屏圍、新元朗中心、雍翠豪園、朗景臺等並沒有包括在是次轉換計劃之內；
- (6) 表示洪水橋丹桂村附近有一個配水庫，查詢為什麼配水庫附近沒有

一個屋苑被列入是次的轉換計劃；

- (7) 表示不少舊式樓宇的業主接到消防處的命令，要求他們在天台加裝消防水缸，但由於費用高昂，部分承辦商建議無須安裝消防水缸，可以用現時的鹹水缸取代，如果將來大廈需要接駁海水沖廁時可以再額外安裝一個較小的鹹水缸，查詢承辦商所說的話是否實情，而未來安裝的鹹水缸是否並沒有指定的大小規格，如果承辦商所說的話並非實情，促請署方提醒市民有關準則，以免市民受騙；
- (8) 表示很多唐樓的家居設備需要更換才能使用海水沖廁，而更換費用亦動輒幾萬元起，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；
- (9) 憂慮海水有臭味和水質較淡水污濁，並會增加相關家居用品和喉管的消耗，一旦水管爆裂導致的問題亦會較使用淡水沖廁嚴重，期望署方能做好預防措施，並加密檢查水管的次數；
- (10) 查詢在推行上述計劃時預期會遇到什麼困難；
- (11) 查詢在全面轉換至海水沖廁後，未來還有什麼關於珍惜水資源的後續發展計劃；
- (12) 查詢當首階段元朗區三十萬用戶轉換至海水沖廁後，每日能節省多少立方米的食水；
- (13) 期望署方會於第二階段的計劃實施前與委員交待計劃的詳情，如會否將元朗的鄉效地區列入第二階段的轉換計劃，當中涉及接駁的水管的長度及所需支付的費用，以及署方要求強制轉換至海水沖廁的程度會有多高等；
- (14) 查詢署方在過去曾否統計其他地區由淡水轉換至海水沖廁後，基於海水免費的關係，用戶的用水量有否提升，以及署方有否推行相關的教育工作增加市民節約用水的公民意識；及

- (15) 查詢需要多少時間完成第一階段的計劃，以及天水圍區最快會在什麼時候完成有關轉換計劃。

18. 魏文輝先生綜合回應如下：

- (1) 表示是次計劃將包括俊宏軒和天逸邨，署方現正招聘顧問工程公司，當工作開展時會與房屋署及管業處保持緊密聯絡；
- (2) 為盡快推出有關計劃，第一階段須優先選定一些較易落實有關計劃的樓宇，之後署方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，主要為元朗市中心及元朗-屯門走廊一帶，而當中新型大廈的內喉一般都能符合署方要求的規格，在工程進行前亦會再實地視察，因此相信落實計劃時遇到的問題都能夠處理；
- (3) 對委員提及的某些地點並未列入第一階段轉換計劃，主要是由於部份海水支管仍在籌劃中，但往後署方亦會逐步實落；
- (4) 表示舊式大廈並非署方首階段的落實目標，會留待下一階段再作考慮，並會視乎個別情況提供意見或協助；
- (5) 表示就是否會扣減管理費用，有待房屋署進一步考慮；
- (6) 如果住戶想將大廈的鹹水缸改為消防水缸，必需事先向水務署作出申請並獲得批准，未獲批准而擅自改動則屬違法，鹹水缸的大小取決於大廈用水量，有既定準則，而署方一般都不輕易批准這類型的改動或縮小建議，而市民應聘請註冊水喉匠按相關準則進行工程；
- (7) 表示署方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；
- (8) 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；

- (9) 表示首階段若元朗區三十萬用戶轉換至海水沖廁後，每日能節省大約二萬四千立方米食水；
- (10) 第一階段的轉換計劃大約需時三年，而第二及其餘階段的轉換安排實際內容仍未定，署方亦會於實施第二階段計劃前預先諮詢委員的意見；及
- (11) 其他地區由淡水沖廁轉換至海水沖廁後，對用水量沒有產生明顯影響，因用戶沖廁是基於實際需要，但署方亦會繼續節約用水的宣傳教育工作。

19． 主席總結，歡迎署方推出上述計劃，期望盡快落實，並與房屋署、私人大廈的管理公司做好充分的協調工作，讓有關工程能夠順利進行，以及在第二階段計劃開始前亦主動徵詢委員的意見，和做好節約用水的教育工作。

第五項：冬季流感服務高峰期的應對計劃 **(文委會文件 2015／第 7 號)**

20． 主席歡迎以下人士出席會議：

醫院管理局

博愛醫院急症科副顧問醫生

新界西醫院聯網院務經理（秘書及公共事務）

劉柱良醫生

羅善柱先生

21． 劉柱良醫生簡介文件。

22． 主席總結，委員備悉上述計劃，並對上述應對計劃表示支持。

第六項：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 **(文委會文件 2014／第 99 號)**

23． 主席歡迎屋宇署結構工程師余絳芝女士出席會議。

24． 委員認為現時規管窗花的標準不夠嚴謹，離地超過 1.1 米的窗台仍可容人站

立其上，隨時引發意外。另外，香港一般的居住環境較為狹窄，導致有不少住戶的床都直接緊貼著窗台放置，增加了發生意外的風險，促請署方重新檢視規管窗花的安全標準，提高其安全水平。有委員反映經常能從新聞報導中知悉小朋友不慎爬出窗台墮樓的意外，表示雖然現時樓宇的窗戶離地面 1.1 米以上的位置安裝的窗花並非受《建築物條例》規管，但以往走廊的欄杆亦由於有意外頻生而提高了欄杆相關的安全標準，建議可以先行制定指引給予業界及相關持份者參考，並就是否強制立法諮詢公眾意見；另外，有委員表示幼童穿越窗花間隙墜樓的意外發生至今將近半年，查詢署方是否有任何行動跟進事件。

25. 余絳芝女士表示會將委員的意見記錄在案，用作日後檢討之用。

第七項：委員提問

(1) 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

(文委會文件 2015/第 8 號)

26. 主席請委員參閱領匯管理有限公司(領匯)及房屋署的書面回覆。

27. 委員就議題發表的意見摘錄如下：

- (1) 反映天水圍的公共屋邨的車位原本已經供不應求，而需求亦有增加的趨勢，擔心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，建議可考慮適量增建新的停車場或興建多層停車場，遏制分拆引伸的炒風，亦可考慮採用私人停車場的留匙泊車服務，短時間內大幅增加車位的供應；
- (2) 認為拆售可以增加買家的議價能力，令租金更具彈性，讓買家可以用更優惠的價錢租到車位；
- (3) 表示領匯將部分停車場拆售與發展商，而發展商又會再分拆車位予不同的買家，而買家亦會將車位租予其他人，形成複雜的結構，不便於管理，促政府積極考慮回購，以解決分拆後出現的問題；及
- (4) 反映房屋署轉售予領匯的停車場的地契規定只能供邨內的居民使用，查詢是否存在批地條款的問題。

28. 鄭綺玲女士回應，轉售資產予領匯乃政策層面的決定，而領匯是一間私人企業，署方只能與領匯保持緊密的接觸，務求將事情做到最好。

**(2) 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
(文委會文件 2015／第 9 號)**

29. 主席歡迎以下人士出席會議：

醫院管理局

新界西醫院聯網服務總監（質素及安全）

鄧錦成醫生

新界西醫院聯網院務經理（秘書及公共事務）

羅善柱先生

30. 鄧錦成醫生簡介文件。

31. 委員就議題發表的意見摘錄如下：

- (1) 對於醫院管理局(醫管局)沒有提供屯門醫院四項最差的醫護服務水平的評分結果表示不滿；
- (2) 反映屯門醫院四項最差的醫護服務水平的評分結果分別為病人感不安時醫護人員有作出安撫和討論、提醒出院病人若有危險徵狀即回院就醫、家屬或照顧者與醫生溝通的機會和提供藥物副作用的資訊，屯門醫院在此四項的分數介乎三十一分至五十四分，比全港的醫院的四十三至六十五為低，若以最低三十一分作為分界點，即有約七成的病人覺得不滿意，認為情況相當嚴重。
- (3) 認為醫管局沒有提供實質改善屯門醫院服務質素的建議，期望將來有詳盡具體的建議交予委員查閱和討論，讓委員可以提供建議讓醫管局跟進；
- (4) 反映過往屯門醫院是新界西聯網內獲得最多最傑出團隊和個人獎項的醫院，查詢為何會在是次醫院病人滿意度調查報告中獲得最差的評分，是否由於人手不足；及
- (5) 不滿調查報告已經完成一段時間，但聯網卻仍然在進行分析。

32 · 鄧錦成醫生綜合回應如下：

- (1) 指出屯門醫院的工作量相較其他醫院繁重，導致員工可能顧此失彼；
- (2) 反映有關醫院病人滿意度調查報告的結果，公眾隨時可以透過醫管局的網站閱覽；
- (3) 指出醫院病人滿意度調查報告分數的計算方法，是透過病人在幾個選項中所選擇的答案決定分數的高低，選項包括經常滿意、有時滿意、不滿意和非常不滿意，而每一個選項都有一個固定分數，之後將全部答案的分數取一個平均值，因此三十一分並不意味有七成的病人感到不滿意；
- (4) 表示醫管局曾透過會議提醒屯門醫院的各部門主管加強有關服務，亦有向屯門醫院的管治委員會報告有關報告的結果。另外，局方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；及
- (5) 表示局方會與管治委員會討論能否提交詳盡的改善建議報告予委員查閱。

(3) 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
(文委會文件 2015 / 第 10 號)

33 · 主席請委員參閱勞工處的書面回覆和醫院管理局(醫管局)席上提交的書面回覆。

34 · 委員就議題發表的意見摘錄如下：

- (1) 不滿勞工處沒有派員出席會議直接回應委員的查詢，建議將是次議程列為下次會議的續議事項，再次邀請勞工處出席解答委員的查詢；
- (2) 反映勞工處和醫管局的書面回覆在判傷方面的人手編制有出入，勞工處回覆判傷是由僱員補償(普通評估)委員會(「評估委員會」)負責，而評估委員會是由勞工處處長委任的兩名註冊醫生、註冊中醫或註冊牙醫及一名勞工事務主任組成，現時醫管局轄下有 16 間醫院有負責判傷的職

員；然而，醫管局卻回覆並沒有有關判傷的人手編制的整體統計數字，要求有關部門澄清；及

- (3) 指出雖然勞工處聲稱的判傷排期的輪候時間一般平均為 12 個星期，但委員遇到的判傷個案的排期時間往往多於 12 個星期，而且情況有不斷惡化的趨勢，期望勞工處會於下次會議出席解答。

35. 主席總結，因有部分委員希望繼續跟進有關議程，議程將於下次會議繼續。

(醫管局會後補充：現時公立醫院會因應個別判傷個案，盡量安排相關專科醫生為工傷案例判傷。不同專科的醫生會按個別個案需要輪替參與判傷工作，因此醫管局未有整體參與判傷工作的人手統計數字。)

**(4) 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
(文委會文件 2015/11 號)**

36. 主席歡迎以下人士出席會議：

食物環境衛生署

聯合辦事處專業主任

元朗區高級衛生督察

鍾榮輝先生

韓銘疇先生

37. 委員就議題發表的意見摘錄如下：

- (1) 反映過去幾年都有討論過相關議程，但問題卻一直未有改善；
- (2) 認為聯合辦事處(辦事處)的回覆不夠具體，委員提問要求列出辦事處的工作流程中每一階段的服務承諾，但辦事處卻只列出第一階段的服務承諾，並未有第二及第三階段的服務承諾，查詢是否除了第一階段外，其餘階段的都沒有服務承諾。如果是由於沒有第二及第三階段的服務承諾導致辦事處未能迅速處理相關個案，促請辦事處訂立第二、三階段的服務承諾；
- (3) 反映很多情況下，辦事處就居民涉及滲水的投訴個案時經常會回覆滲水來源不明和促請居民向專業人士查詢。認為受滲水影響單位的業主在求助辦事處後仍須自行聘請專業人士調查滲水來源過程繁

複，耗費不少時間和金錢，而有些業主亦不認受辦事處以外其他專業人士的調查結果，建議辦事處專責處理有關個案以提升效率，如果是由於辦事處的設備或員工的專業水平不足以致未能找到滲水來源，應該提升現有設備和相關員工的專業水平；

- (4) 表示辦事處和房屋署對於受滲位置的濕度在多少個百份比才構成滲水滋擾的標準不一，導致市民混亂，建議統一其標準；
- (5) 表示辦事處處理涉及滲水個案的投訴的處理速度有所提升，惟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，而 35%以下則不作跟進可能會導致滲水問題惡化、影響樓宇結構安全及引發居民間的衝突；
- (6) 反映就算受滲位置濕度在 35%或以上，辦事處亦只會調查滲水來源，而不會再作跟進如命令或監管滲水單位的維修工程，要依靠受滲水影響的單位的業主自己透過司法程序才能逼令滲水單位的業主進行維修工作，建議改善現行機制，並授予辦事處更多權力，可以逼令滲水單位的業主進行維修工作；
- (7) 表示冷氣機滴水都會被罰款，而屋內滲水比冷氣機滴水的嚴重性更高，建議加入罰款機制；
- (8) 表示辦事處跟進有關單位滲水的問題進度緩慢，部分個案需要以年來計算，建議滲水單位的業主如未能在指定時間內完成維修則需施加罰則；
- (9) 表示不少受滲水影響的單位的業主都會擔心支付維修費用，建議可考慮強制業主購買水險，減少業主的憂慮；
- (10) 反映涉及食水管滲水的個案，水務署可以根據相關法例，以浪費食水的名義檢控滲水單位的業主，建議辦事處轉介相關個案予水務署跟進；及
- (11) 查詢如果滲水單位的業主長時間都不在家，辦事處多久後才會向法

院申請搜查令入屋調查。

38 · 鍾榮輝先生綜合回應如下：

- (1) 表示調查的第二及第三階段並沒有明確的服務承諾，而當中第三階段的調查由於需要事先與懷疑滲水單位的業主預約入屋調查的時間後，才能安排人員作滲水及灑水測試，而在第一次測試完成後還需再另行安排時間進行複檢測試，因此整個調查過程難免較為耗時和漫長，而當辦事處接到的投訴個案過多時，由於辦事處聘請的顧問公司只有固定的人手，未必能夠迅速處理全部個案，惟辦事處亦會督促顧問公司跟進處理進度過長的個案；
- (2) 反映管理及維修樓宇是業主的責任，辦事處只負責監督與滋擾性有關的滲水個案的維修工程如廁所和廚房滲水的個案。辦事處會在確認為滋擾性的滲水個案後，發出防滋擾事故的通知信予滲水單位的業主，限該業主於指定時間內，一般為十四至二十八日完成有關維修，當維修工程完結後，辦事處亦會派員去受滲水影響的單位巡視滲水情況，如發覺滲水情況仍然持續，辦事處會進行確認測試，確認滲水單位的業主是否進行了相應維修；
- (3) 表示如果首次進行測試後發現受滲位置濕度在 35% 以下，而業主之後發現滲水情況有惡化的跡象，可以再次請求辦事處進行滲水測試；
- (4) 表示現時辦事處在做完非破壞性的滲水測試後如仍未能檢測到滲水來源，會試用微波和紅外線的滲水測試作跟進，顧問公司亦正在進行研究，參考一些其他地方調查滲水來源的方法能否在香港落實，相關研究會於今年下半年有結果；
- (5) 表示調查後如果懷疑個案與食水管滲水有關，辦事處會進行反向壓力測試，而在證實與食水管滲水有關後，會轉介相關個案予水務署跟進；
- (6) 認為委員提出要求強制業主購買水險的想法正面，有助鼓勵業主主動作出維修，但相關建議與屋宇管理條例有關，並非是辦事處的職權範圍；

- (7) 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；
- (8) 會向辦事處反映委員就要求訂立第二及第三階段調查的服務承諾的意見；及
- (9) 如業主透過聘請專業人士進行滲水調查後確認了滲水來源，可以透過司法程序追討賠償，無須擔心滲水單位的業主是否承認相關的調查結果。

39. 韓銘疇先生補充，當辦事處去調查時若遇到業主不在家的情況，會留下預約通知書，如之後業主沒有主動聯絡辦事處，辦事處會再去有關單位放下擬進入單位調查的通知書，如果再未被理會，就會按不同情況作出調查，如在星期六、日或平日下午五點後的時間進行調查，如果調查後發現是由於業主不合作，會考慮向法庭申請搜查令。

40. 主席總結，委員普遍不滿辦事處跟進有關單位滲水的問題進度緩慢，對第二及第三階段的調查沒有訂立服務承諾感到失望，而受滲位置濕度在 35%或以上才構成滲水滋擾的標準亦過高，期望辦事處參考委員的意見並作出改善。

(5) 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
(文委會文件 2015/12 號)

41. 主席歡迎下列人士出席會議：

房屋署

高級屋宇裝備工程師(屯門及元朗)

署理高級物業服務經理(屯門及元朗)

物業服務經理(屯門及元朗三)

邱君誠先生

余國培先生

盧弘斌先生

消防處

新界西區指揮官

流浮山消防局局長

消防設備專責隊伍助理消防區長

伍子元先生

覃大剛先生

陳文瀚先生

42 · 委員就議題發表的意見摘錄如下：

- (1) 讚賞消防處和房屋署處理是次意外迅速和有誠意；
- (2) 表示對於數月內發生兩宗消防系統的故障深表憂慮，而在發生是次天華邨華逸樓的火警前，消防裝置承辦商(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發生警鐘失靈的情況，表示事態嚴重，懷疑承辦商檢查的質素和成效，向署方查詢有何機制能夠確保及監察承辦商的檢查認真和達標，以及消防處會否考慮聘請外部審計突擊檢查承辦商的工作表現；
- (3) 認為能夠及時通知居民的警報系統是十分重要的，就算火警鐘沒響，亦應該有訊號通知管理處的職員，建議署方與消防設備製造商研究後備警報系統，當警鐘失靈時就會啟動；
- (4) 反映平日在天華邨進行的消防演習通常會讓居民在天華邨的籃球場集合，但當日火警發生時該籃球場並沒有開放，顯示署方的緊急應變措施不足，而其他包括疏散居民、讓居民及時掌握火警的訊息，以及與管理公司的協調方法亦有待改善；
- (5) 反映天水圍有一半的市民都居住在公共屋邨，查詢房屋署在是次火警後會有什麼跟進行動，可以令到居民和委員安心；
- (6) 查詢事故的原因會否涉及消防裝置過時或老化，建議制訂定期更換老化的消防裝置的計劃，以及要求房屋署突擊抽查承辦商的工作表現及親自派員抽查消防系統是否運作正常，期望消防處和房屋署重新檢視現時檢查消防系統的機制以確保消防系統能夠有效運作，並汲取是次意外的教訓加強監管；
- (7) 認為消防處如能派員陪同承辦商一同檢查消防設備，效果應該會更為理想；
- (8) 對於接連發生消防系統的故障表示失望，並認為兩次事故並非巧合，相信是出現系統性的漏洞或疏忽，希望署方徹查事件，找出漏洞；

- (9) 反映屋宇署在發生多宗升降機的意外後亦提高了抽樣檢查的百分比，建議署方亦可提升抽檢的百分比；
- (10) 查詢是否有機制監察年檢的質素，以及懲處承辦處的機制，今次事故是否有牽涉人為疏忽和是否有承辦商需要負起法律責任。認為如果涉及承辦商的疏忽，應該重新檢視懲罰承辦商的罰則如加大罰款的金額；
- (11) 表示當消防處收到由註冊承辦商發出的「有損壞事項」的消防裝置及設備證書時會作出巡查，查詢其巡查的範圍是否包括全部證書，抑或只會抽查某個百分比的證書；
- (12) 表示消防處只稽核「沒有損壞事項」的消防裝置及設備的措施並不足夠，認為應該從中抽樣作出巡查，以及查詢稽核的百分比；
- (13) 反映有居民打破消防喉轆的玻璃窗後取出消防喉來洗車，質疑玻璃窗的作用，而消防處、房屋署及水務署聲稱會加強巡查，但卻看不見署方在檢控方面有加強執法力度；
- (14) 建議可以研究開發一個手機應用程式，當有火警發生時能夠即時通知事發地點的手機用戶；及
- (15) 查詢消防從業員是否需要考牌及定期報讀相關的進修課程。

43. 余國培先生簡介文件和綜合回應如下：

- (1) 表示於事故後，署方有要求外判物業管理服務承辦商加強前線員工就巡視消防設施及應對火警事故的訓練、加強對緊急事件的通報機制及突發事件守則的認識、加密巡視邨內消防設備的次數，以確保系統正常運作；
- (2) 反映署方有一套評估外判物業管理服務承辦商工作表現的評分制度，會每月或不定期對外判承辦商的工作表現進行抽查檢驗，房署中

央專隊亦會不定時突擊抽查個別屋邨的消防系統；及

- (3) 表示消防承辦商正與消防裝置的物料製造商研究警報信號板損壞的原因，以及改善現時消防警報系統設計的可行性。

44. 伍子元先生回應，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，過程暢順，只有一名居民感到不適。

45. 陳文瀚先生綜合回應如下：

- (1) 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，並隨後進行深入調查及巡查同邨其他大廈的消防系統，調查後確信是由於火警警報系統的警報信號板有故障導致火警鐘於火警發生時未能正常運作；
- (2) 事故後亦有與房屋署開會商討改善方法，及促請房屋署改善及加強屋邨管理人員日常對消防裝置及設備之巡查及監察；
- (3) 表示消防處於 2014 年收到約十四萬八千多張的「沒有損壞事項」的消防裝置及設備證書，當中稽核的百分比為 5.38%，有 7,999 張，稽核過程會包括派員巡查證書上列出的消防系統；
- (4) 消防處設有「註冊承辦商違例記分制」，以確保註冊承辦商的施工質素及專業操守，巡查期間如發現輕微失當，消防處會對該註冊承辦商作出違例記分，並會對該承辦商所負責的消防裝置或設備加密巡查。亦可按法例，把發出有誤導性質和虛假陳述的消防證書的承辦商作出檢控，一經定罪，最高罰款 5 萬元。消防處亦可將個案轉介紀律委員會進行研訊，委員會具有法定權力，最高罰則可以將承辦商從註冊承辦商紀錄冊中除名；
- (5) 表示有法例監管承辦商的註冊，而註冊承辦商分為三級，各級別的註冊承辦商需合乎法例列明的最低註冊資格；及

- (6) 表示消防喉咀的玻璃間裂設計，是為了在消防人員未抵達火警現場前，在安全情況下，附近的居民能夠使用消防喉輓進行滅火。消防處如收到市民舉報有人濫用消防用水，會將有關個案轉介予水務署跟進。

46. 主席總結，委員都十分關注消防系統的可靠性，認為現時署方對承辦商的監管並不足夠，應該加強罰則，不單止扣分，應該施加罰款和除牌，避免同類事件再次發生，促請署方參考委員的意見並作出改善。

第八項：元朗大會堂「跳脫校園」話劇巡迴演撥款申請 **(文委會文件 2015/13 號)**

47. 李盛白先生簡介上述文件。

48. 有委員關注是次活動會有多少個話劇團體參與演出。委員表示元朗區有不少學校或機構籌辦話劇的素質都相當高，希望元朗大會堂會(大會堂)可考慮邀請他們參與演出。

49. 李盛白先生回應，是次活動只會邀請本地著名話劇團體「明日劇團」參與演出，話劇的主題是「風箏的孩子」，希望透過是次巡迴演培養年青人全面人格的成長和創意發展。由於活動的籌備工作已經接近尾聲且離實際表演的日期不遠，因此改變活動內容的空間不大，但大會堂會於年內舉辦的青年節和藝術節參考委員的意見。

50. 主席總結，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。

第八項：其他事項

51. 江國彪先生報告，因應財委會於 2014 年 11 月 25 日就元朗區體育會有關「第二十九屆新界區際田徑運動大會」的撥款申請的討論，早前文委會已經以傳閱文件方式通過向財委會推薦元朗區體育會有關的撥款申請，申請撥款額為 37,120 元，用以安排代表隊出席於 2015 年 1 月 18 日在屯門鄧肇堅運動場舉行的比賽。有關申請已獲得財委會的批准，而秘書處亦已通知元朗區體育會撥款已獲通過。其後在 2014 年 12 月 24 日，有委員致函秘書處，指在 26 名在回覆傳閱文件中表示支持的文委會成員當中，有 3 名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，因此不足 2/3 成員支持撥款，要求在此次文委會會議上追認有關撥款的申請。

江國彪先生引述元朗區議會常規(常規)中就利益申報的相關章節包括第 48 (5) (a) 條、第 48 (5) (g) 條、48(9) 條及第 48(12)條給委員參考。

52. 主席解釋，就秘書所提供的資料，常規無硬性規定非受薪和非收取實惠的董事一定要申報利益，即使委員就某事項申報，主席亦有權決定有關成員可否繼續在會議中發言或投票，或避席。建議委員可首先討論和考慮是否接納有關委員的要求，即是否有需要在有關申請已獲傳閱文件形式通過的情況下，再於現在的會議上再一次追認通過申請。

53. 委員就議題發表的意見摘錄如下：

- (1) 表示根據常規，認為無須再就已透過傳閱形式通過的文件追認有關撥款，而大部分委員亦都知道哪幾位委員是體育會的董事，他們的董事身份亦只屬義務性質，並不存在實質的利益。另外，有關申請既已獲財委會批准，認為並不需要用常規並無定下的程序和嚴緊標準重新追認有關撥款，而且亦看不到有特別理由需要開先例重新處理相關事宜；
- (2) 反映在秘書處收到有關的撥款申請的時候，離財委會開會仍然尚餘五天的時間，認為有足夠時間可供文委會用傳閱文件徵詢委員的意見，而不應再於財委會討論後才以傳閱文件尋求文委會推薦有關撥款申請；
- (3) 反映在一般情況下，委員無須就各項撥款申請作出投票，因而亦無須避席，但在處理與主席有利益關係的撥款申請時，主席會避席而由副主席負責主持會議，因此認為委員如涉及與申請撥款團體有利益關係時，不應該就有關撥款申請作出投票，所以追認是次撥款並不會構成先例，認為如果要以有與申請撥款團體有直接金錢利益關係的情況下才不予投票，那麼往後委員就無須再就任何關係申報利益，憂慮如果不重新追認有關撥款，往後有關活動的有效性會被挑戰，而於會議上再次追認有關撥款會令該申請完全合乎常規的規定；
- (4) 認為委員申報利益與委員有沒有權利投票是兩回事，因為委員申報了利益亦可以在主席的允許下投票，因此認為是次透過傳閱文件通過的撥款是有效的；而如果委員質疑有關決定的有效性時應該交予已通過該申請的財委會討論和決定，不應該由文委會決定；及

(5) 認為如果再次追認有關撥款，會影響區議會一貫採用的傳閱文件的方式，而且對於已經透過傳閱文件方式通過的事項重新追認會造成冗長的程序。

54． 主席澄清，常規規定主席必須避席，但委員是否需要避席則是由主席決定。

55． 經討論後，委員普遍認為無須追認有關撥款申請。

56． 餘無別事，會議於下午 6 時 35 分結束。

元朗區議會秘書處

二零一五年一月