

沙田區議會
發展及房屋委員會
二零一三年度第二次(擴大)會議記錄

會議日期：二零一三年二月二十八日(星期四)

時間：下午二時三十分

地點：沙田政府合署四樓
沙田區議會會議室

<u>出席者</u>	<u>職銜</u>	<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
楊文銳先生(主席)	區議會議員	下午二時三十分	下午四時三十分
楊倩紅女士,MH(副主席)	”	下午二時三十分	下午四時三十分
何厚祥先生,BBS,MH	區議會主席	下午二時三十分	下午三時十五分
彭長緯先生,BBS,JP	區議會副主席	下午二時三十分	下午四時三十分
陳國添先生,MH	區議會議員	下午二時三十分	下午四時三十分
陳敏娟女士	”	下午二時三十分	下午四時三十分
鄭則文先生	”	下午二時五十分	下午四時二十五分
招文亮先生	”	下午二時三十分	下午四時三十分
莊耀勤先生	”	下午二時四十分	下午四時三十分
何國華先生	”	下午二時三十分	下午四時三十分
羅光強先生	”	下午三時四十一分	下午四時零九分
李錦明先生,MH	”	下午二時三十分	下午四時三十分
梁志偉先生	”	下午三時零四分	下午四時二十分
梁家輝先生	”	下午二時五十五分	下午三時二十分
李世榮先生	”	下午二時三十分	下午二時四十五分
麥潤培先生	”	下午二時四十四分	下午四時三十分
莫錦貴先生,BBS	”	下午二時三十分	下午四時三十分
吳錦雄先生	”	下午二時三十分	下午四時三十分
蕭顯航先生	”	下午二時三十分	下午四時三十分
鄧永昌先生	”	下午二時三十分	下午四時三十分
湯寶珍女士,MH	”	下午二時四十一分	下午四時三十分
董健莉女士	”	下午二時三十分	下午四時三十分

出席者

<u>出席者</u>	<u>職 銜</u>	<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
衛慶祥先生	區議會議員	下午二時三十分	下午四時三十分
黃嘉榮先生	”	下午二時三十分	下午四時三十分
黃宇翰先生	”	下午二時四十分	下午三時三十一分
丘文俊先生	”	下午二時三十分	下午四時三十分
姚嘉俊先生	”	下午二時三十分	下午四時三十分
余倩雯女士	”	下午二時五十四分	下午四時三十分
容溟舟先生	”	下午二時三十分	下午四時三十分
張程滔先生	增選委員	下午二時三十分	下午四時三十分
林玉華女士	”	下午二時三十分	下午四時三十分
勞越洲先生	”	下午三時三十分	下午四時二十四分
麥林榮先生	”	下午二時三十分	下午三時三十五分
蕭繼忠先生	”	下午二時三十分	下午四時三十分
黃冰芬女士	”	下午二時三十分	下午三時五十分
石嘉曆先生(秘書)	行政主任(區議會)3		

列席者

<u>列席者</u>	<u>職 銜</u>
鄭兆勛先生	沙田民政事務助理專員
曾淑儀女士	沙田民政事務處高級行政主任(區議會)
黃廣善先生	食物環境衛生署 沙田區環境衛生總監
余蕭少娟女士	房屋署 署理高級房屋事務經理(沙田及馬鞍山)
陸國安先生	規劃署 高級城市規劃師/沙田
劉業明先生	地政總署 高級產業測量師/東南(沙田地政處)

應邀出席者

黃錦全先生

許可彥先生

陳慶生先生

翟敏儀小姐

何佩珩小姐

郁恩霆先生

黃 瑩女士

黃希恒先生

李志恒先生

黃梓豪先生

職 銜

屋宇署

高級結構工程師

屋宇署

結構工程師

金融糾紛調解中心有限公司

高級調解員

金融糾紛調解中心有限公司

傳訊經理

金融糾紛調解中心有限公司

傳訊主任

金融糾紛調解中心有限公司

調解計劃主任

民政事務總署

建築師(工程)7

沙田民政事務處

高級工程督察

葉福全建築工程師樓

建築助理

葉福全建築工程師樓

建築助理

未克出席者

陳諾恒先生

林松茵女士

郭錦鴻先生

龐愛蘭女士,JP

黃澤標先生

李子榮先生

潘國山先生

職 銜

區議會議員 (已請假)

” (”)

” (”)

” (”)

” (”)

” (未有請假)

增選委員 (”)

負責人

主席歡迎各委員及政府部門代表出席發展及房屋委員會(委員會)本年度第二次會議，另外又歡迎房屋署的署理高級

房屋事務經理(沙田及馬鞍山)余蕭少娟女士出席會議。

2. 主席告知與會者，會議議程(二)為擴大討論議題，秘書處已於會前致函邀請所有沙田區議會(區議會)議員出席會議。

委員請假申請

3. 主席表示秘書處收到下述委員的書面請假申請：

陳諾恒先生	身體不適
郭錦鴻先生	”
林松茵女士	工作原因
黃澤標先生	”
陳國添先生	出席中國政府轄下機構的會議
龐愛蘭女士	出席香港政府轄下機構的會議

委員會通過上述委員的請假申請。

通過上次會議記錄

4. 委員會通過二零一三年一月三日的會議記錄。

擴大討論

強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的簡介
(文件 DH 10/2013)

5. 主席歡迎屋宇署高級結構工程師黃錦全先生及結構工程師許可彥先生出席會議。

6. 黃錦全先生簡介文件內容。

7. 彭長緯先生詢問屋宇署在發出強制驗窗通知前，會否發信預先通知業主將會進行強制驗窗，以便業主早作準備。他擔心業主收到強制驗窗通知後，只有兩個月時間聘請合資格承辦商完成驗窗工作，可能不夠時間。由於強制驗窗計劃的目標為落成十年以上的樓宇，他詢問如業主剛剛為單位更換窗戶，可否獲得豁免。有業主希望業主立案法團(法團)可以為屋苑各單位的驗樓和驗窗服務統一招標，以期用較相宜的價錢聘請註冊承辦商，但法團擔憂經檢驗的住宅或窗戶一旦發生意外，法團可能要負上法律責任，他希望屋宇署提供投標程序方面的資料供法團參考。

8. 黃嘉榮先生認為容許法團或管理公司統籌強制驗樓事宜，為屋苑公眾地方統一招標，由業主分擔開支，是理想的做法。強制驗窗計劃包括檢驗、修葺等程序，可能涉及多個承辦商，因而牽涉較為複雜的責任問題，他擔心一般業主及小型屋苑的法團未能掌握當中的技術問題。他希望知道屋宇署是否有計劃向屋苑宣傳及為業主解釋當中的細節，讓個別屋苑或大廈得到充分支援。

9. 容溟舟先生的意見綜合如下：

- (a) 據他了解，有屋苑的業主委員會(業委會)未能掌握他們在計劃中的權責。他詢問如有個別業主因沒有履行強制驗窗的責任而引致意外，其他業主及業委會是否需要負上責任；
- (b) 由於強制驗窗計劃的目標樓宇眾多，而業主大多欠缺相關知識，亦不了解是項新推行的計劃，他詢問屋宇署將以甚麼方法協助業主；
- (c) 樓高三層或以下的建築物獲豁免進行強制驗窗，當中包括符合建築標準的村屋，他詢問屋宇署是否認為村屋風險較低，所以有此安排；

- (d) 不遵從規定進行強制驗窗可能會被判處監禁，但假如受罰的是法團，法團主席會否被判處監禁。假如法團被罰款，涉及的款項需由屋苑各業主負擔，他擔心對法團主席的阻嚇力不足；
- (e) 現時業主可以各自聘請承辦商為單位檢驗，他擔心會出現標準參差的情況，如事後發生意外，將難以斷定責任誰屬；以及
- (f) 他認為屋宇署的代表未有深入了解計劃詳情，以致未能立刻回覆委員的提問，屋宇署的代表如未能即時於會上提供資料，應於會後補充，以免委員等待他們翻閱資料。

10. 衛慶祥先生詢問，樓高三層或以下的建築物獲豁免進行強制驗窗，假如樓高三層的村屋僭建至四層或以上，是否同樣受計劃監管。若個別屋苑近年已進行或短期內將進行大型維修，能否獲豁免進行強制驗樓，讓業主免卻不必要的支出。他詢問屋宇署是否有驗窗報告的範本可供參考，以便承辦商提交符合屋宇署標準的報告。假如已通過驗窗的單位發生窗戶脫落的意外，應該由業主抑或確認窗戶安全的專業人士負上責任。

11. 吳錦雄先生詢問屋宇署對負責強制驗窗的專業人士的專業水平有何要求，是否與小型工程監察制度的專業水平相若。根據現行法例，如工程的防護欄障超過 1.1 米，二級承辦商便沒有資格進行工程。因此，如強制驗窗計劃的專業要求與小型工程監察制度相若，二級承辦商便不能承辦更換窗戶的工程，業主需要改聘一級承辦商，當中可能會牽涉聘請結構工程師等顧問費用，開支較為高昂。屋宇署如未能於會上交代專業水平方面的要求，希望可於會後以書面回覆。

12. 許可彥先生多謝委員提出意見，並綜合回應如下：

- (a) 屋宇署會於發出強制驗樓的預先知會函件後六個月，向受影響屋苑發出法定通知，業主有三個月時間聘請專業人士驗樓，而專業人士可於三個月內完成驗樓，最後業主需於六個月內完成維修工程。強制驗窗方面，屋宇署會於發出法定通知前兩個月發出或張貼預先知會函件，有關業主/法團須在通知發出日期起計的三個月內委任一名合資格人士，並在通知發出日期起計的六個月內完成訂明檢驗及所需的訂明修葺工程；
- (b) 儘管法團可以在聘請專業承辦商方面為大廈或屋苑的業主提供協助，但個別業主應自行負責為自己的單位安排驗窗。他不建議法團為整個屋苑或整棟大廈不同的單位聘請同一個承辦商進行驗窗，但可以向承辦商招標，然後將收到的報價提供予業主，以便他們考慮選擇聘請哪個承辦商；
- (c) 假如不同的合資格人士在驗窗報告中的意見有差異，單位業主可以自行選擇其中一份報告，然後採取相應的跟進行動，屋宇署承認任何合資格人士的專業報告；
- (d) 由於制定相關法例不屬於他的職權範圍，他未能解釋強制驗樓計劃及強制驗窗計劃並未涵蓋樓高三層或以下住宅建築物的背後原因，但認為相關部門應已在風險及人手需求之間取得平衡；
- (e) 至於不遵從強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的要求而受到的懲罰，應該由法庭裁決。根據經驗，過去鮮有因違反相關法例而被判處監禁的個案，因此法團主席因違反相關法例而被判處監禁的機會不大；

- (f) 樓宇高度方面，以獲批准的高度為準，因此僭建至四層或以上的村屋並未受強制驗樓計劃及強制驗窗計劃監管；
- (g) 屋宇署會根據記錄，避免選擇近年進行過維修的大廈及屋苑。個別大廈或屋苑如進行了維修而屋宇署沒有記錄，可主動將維修記錄提交屋宇署，該署會視乎維修記錄的內容，考慮是否准許暫緩執行有關命令。個別大廈或屋苑如預算於短期內進行大型維修，亦可主動通知屋宇署，該署可提前發出強制驗樓令，以便屋苑一併處理；
- (h) 有關驗窗報告的範本，屋宇署已向合資格人士提供作業指引作參考之用，亦提供了表格範本供合資格人士填寫，合資格人士不用重新草擬報告；以及
- (i) 如發生窗戶脫落的意外，屋宇署會進行調查，以了解負責檢驗及維修的專業人士有否遵守指引，亦會研究業主是否適當地使用窗戶，他相信經過檢驗及維修，窗戶脫落的機會應該不大。他指出，強制驗窗計劃的目的，主要是希望業主及早發現窗戶的問題，然後安排維修，要將窗戶全部更換的可能性應該不大。

13. 主席建議屋宇署於會後書面回覆委員的提問，如有需要，可直接聯絡相關議員，跟進他們的意見。他宣布結束討論是項議題，並多謝屋宇署代表出席會議。屋宇署

介紹金融糾紛調解中心有限公司

(文件 DH 11/2013)

14. 主席歡迎金融糾紛調解中心有限公司(調解中心)高級調解員陳慶生先生、傳訊經理翟敏儀小姐、傳訊主任何佩珩小姐及調解計劃主任郁恩霆先生出席會議。

15. 郁恩霆先生簡介文件內容。

16. 何國華先生詢問於仲裁後，當事人能否再向法庭提出起訴。

17. 容溟舟先生希望調解中心能有效解決金融交易上的爭議。他詢問調解中心是否需要向任何政府部門或決策局負責，如於調解仲裁的過程中收到投訴，將會如何處理，以及調解中心的服務範圍及水準是否受到監管。他另外又詢問調解中心的調解員具備甚麼資歷或專業資格，以及對金融產品是否熟悉，他擔心調解員的質素良莠不齊，以致市民未能有效透過調解解決糾紛。如當事人對仲裁結果提出爭議，調解中心將會如何處理。他認為調解中心應使用投影片，讓與會者更容易了解文件的要點。

18. 衛慶祥先生詢問現時是否有金融機構不受香港金融管理局(金管局)和證券及期貨事務監察委員會(證監會)監管，他擔心不受監管的金融機構不屬調解中心的服務範圍。如糾紛所牽涉的金額超過 50 萬元，是否不符合使用調解中心服務的資格，抑或調解中心可以處理其中 50 萬元。如糾紛牽涉的金融機構拒絕參與調解，合資格申索人是否唯有付出龐大訟費，以訴訟形式解決爭議。

19. 麥潤培先生詢問服務收費的設定是否有參考準則。他希望知道調解中心調解員的資歷，以及他們在金融產品方面的知識水平。他認為處理金融糾紛的調解員對金融產品的認

識，可能需要比一般調解員豐富。另外，他又詢問調解中心如何監管其服務水平。

20. 莊耀勤先生的意見綜合如下：

- (a) 詢問服務收費是否有量化準則，又會否考慮採用累進制，取代現時以每宗個案索償金額十萬元以下，收取一千元調解費；每宗個案索償金額十萬元至五十萬元收取五千元調解費的兩種收費；
- (b) 希望知道調解中心調解員的資歷，以及收費會否視乎調解員的資歷而有所不同；
- (c) 文件提及過去的調解個案成功率達七成多，調解中心有否統計其餘個案未能成功調解的原因何在；
- (d) 假如金融機構不合作，拒絕出席安排好的調解會議，當中涉及的調解費將由誰人負責，又會否對申索人作出補償。在個案完結後，調解費又會如何攤分；
- (e) 詢問調解中心現時有多少位資深調解員及調解員，以及用甚麼準則來區分資深調解員；以及
- (f) 希望了解調解中心有否向未能成功調解的個案雙方發出服務評估問卷，以及以甚麼標準處理投訴。

21. 鄧永昌先生相信“先調解，後仲裁”的方法有效解決金融糾紛。由於金融產品十分複雜，他擔心仲裁員未具公眾認同的專業資格。他詢問仲裁的結果是否具法律效力，可否用作索償理據。他擔心調解會議沒有法律約束力，詢問會否用傳票傳召相關機構出席。如涉及複雜的金融產品，他認為仲裁員未必能有效處理糾紛。

22. 張程滔先生認為金管局及證監會未能有效處理金融糾紛，因此歡迎設立調解中心。他指出，現時有認股證發行商以不公平的手段運作，他詢問調解中心會否處理相關投訴，以及調解中心是否屬半官方機構。他希望知道能否於調解中心的網頁看到成功的調解個案資料。

23. 主席詢問調解中心有否預計每年可以處理的個案數目，三年後能否自負盈虧，又曾否有團體向調解中心表示，該中心的運作影響到一向處理金融糾紛的律師的業務。另外，調解中心收到的過千宗查詢中，有多少宗受理。

24. 陳慶生先生多謝委員提出意見，並綜合回應如下：

- (a) 調解中心由財經事務及庫務局、金管局及證監會成立，董事局成員包括三個部門和機構的官守成員，以及多位獨立人士，包括前平等機會委員會主席胡紅玉女士、前消費者委員會主席劉燕卿女士及金融服務界代表，主席則為資深的仲裁員兼大律師，因此調解中心同時向該三個部門和機構以及多位獨立人士負責；
- (b) 無論個案成功與否，調解中心在處理每宗個案後都會請涉案的申索人及金融機構填寫問卷，以評估服務水平；根據記錄，多於 80% 的受訪者在問卷中表示對調解中心的服務感到滿意或非常滿意，而調查結果會提交予董事局；
- (c) 香港的調解員大多為專業人士，包括律師、工程師、測量師等。現時調解中心認可的八間調解中心包括香港國際仲裁中心、香港律師會、香港大律師公會、香港和解中心、香港測量師學會、香港建築師學會、香港仲裁司學會及特許仲裁學會。此八間調解中心亦為在高等法院大樓內的聯合調解辦事處之創會成員。這些機構都有資歷水平方面的要求。要成為調

解中心的調解員，必須為上述八個機構的登記調解員，並須完成為期兩天有關金融產品及其銷售過程的培訓課程，更需要處理過最少三宗與金融糾紛有關的調解個案，或涉及商業機構與個人的商業調解個案，以確保有足夠的調解經驗。至於資深調解員，則沒有法定標準，主要看年資。調解員不需要具備特定行業的專門知識，而是着重技巧方面的培訓，以獨立持平的態度協助雙方分析個案，以便雙方自行作出決定。政府將推行調解員認證及發牌程序，以解決行業良莠不齊的問題。調解中心收到百多個調解員的申請，其中 31 人符合資格列入調解中心的調解員名單；

- (d) 仲裁員需受《仲裁條例》監管及獲法院認受。仲裁員的裁決等同法庭裁決，具法律效力。香港國際仲裁中心、香港仲裁司學會及特許仲裁學會均享有國際地位，香港大律師公會、香港測量師學會及香港建築師學會亦有其仲裁員，提供為期數月的課程及安排考試，以確保合資格的仲裁員符合標準，能夠撰寫合乎規格的仲裁文件。要成為調解中心的仲裁員，必須為上述六個機構的登記仲裁員，並且需要仲裁過最少三宗與金融糾紛有關的個案，或涉及商業機構與個人的個案，亦須完成有關金融產品及其銷售過程的培訓課程。資深仲裁員則沒有法定標準，主要看年資，當中包括資深大律師及退休法官。現時調解中心共有六位仲裁員；
- (e) 調解中心會成立紀律聆訊小組，如調解員或仲裁員在處理個案或操守方面被投訴，便會召開聆訊，研究有否違反調解中心職權範圍的規定及專業操守，如有的話，調解中心會作出制裁；
- (f) 經仲裁的案件具法律效力。上訴程序受《仲裁條例》規管，如仲裁員根據事實證據作出裁決，與法律觀點無關，不可再向法庭提出上訴，但如仲裁員引用

錯誤的法律觀點，發生糾紛的雙方可以向法院提出上訴，由法庭判決；

- (g) 受金管局的行為守則及證監會監管的發牌條例列明，金融機構均為調解計劃成員，亦即必須遵守調解中心職權範圍的規定。當調解中心受理個案後，金融機構必須參與調解，否則便與其行為守則或發牌條例有所抵觸，因此他相信涉案機構會與調解中心合作，參與調解，而過去從未有金融機構缺席或不合作；
- (h) 釐定調解中心收費的方法，是參照目前市場上的收費水平，估算中等資歷調解員每小時的收費。釐定仲裁費用時，亦參考市場上的累進方式，換算至調解中心處理的個案所涉及的款額。考慮到市民的負擔能力有別於金融機構，調解中心向金融機構收取的調解費及仲裁費比例較申索人為高，比例大約為一比五，但如未能於四小時的調解會議上解決紛爭，其後的收費比例會變為一比一，但一般而言，四小時的調解會議已足以處理個案。調解中心會不斷檢討其收費水平；
- (i) 保險公司不受金管局及證監會監管，因此一般保險產品不屬調解中心的職權範圍，但如金融產品是經由金管局或證監會監管的銀行或投資公司購買，則屬調解中心的職權範圍。從事貴金屬或倫敦金交易的公司大多不受金管局及證監會監管，因此不屬調解中心的職權範圍；
- (j) 個案的金額上限方面，如申索人放棄申索 50 萬元上限以外的金額，亦可向調解中心提出申請；
- (k) 金融產品種類繁多，並非所有金融糾紛都牽涉複雜的金融產品，而大多數個案的關鍵與金融產品的複雜程度及制度問題無關，而是關乎申索人的背景及

訴求，因此調解的焦點在於如何照顧雙方的關注點，經雙方直接溝通後尋求雙贏方案；

- (l) 政府的諮詢文件中提及調解中心的目標是每年處理 2 000 宗個案，當中包括查詢，而這個數字應該是參考當年雷曼事件後不同機構收到的個案數字，現時未必具指標作用。調解中心現時預算每年可處理 150 至 300 宗個案。調解中心預計三年後仍未能達致收支平衡，因為收取的調解費全部用來支付調解員收費，預計三年後營運費用由金融業界支付；
- (m) 調解服務與律師就金融糾紛提供的法律服務並無正面衝突，亦有律師擔任調解員，相信不影響律師的收入；
- (n) 受法例所限，調解及仲裁的內容需要保密，因此未能將個別個案上載網頁。但在不記名的情況下可以將個案的摘要公開，調解中心可能會將該等個案摘要刊登在年報內；以及
- (o) 調解中心於二零一二年所收到的 1 000 多宗查詢中，約 400 多宗與金融業有關。調解中心個別約見了 80 多宗個案的申索人，最後有 16 宗申請，其中兩宗由於不屬調解中心的職權範圍而需要予以拒絕，另有一宗在處理過程中退回申請。因此調解中心共處理了 13 宗個案，而和解的成功率到達八成。

25. 主席宣布結束討論是項議題。他多謝調解中心的代表出席會議，並宣布擴大討論議題到此結束，非委員會委員可以離席。

續議事項

政府部門及有關機構就上次會議所議事項的回覆

(文件 DH 12/2013)

26. 主席請委員參閱文件，並歡迎他們提出意見或問題。

27. 丘文俊先生不滿香港上海滙豐銀行(滙豐銀行)的回覆，認為其缺乏社會責任。他又認為滙豐銀行不應因為乙明邨屬於香港房屋協會旗下屋邨，而不將其列為公共屋邨，拒絕提供當初承諾的銀行服務。

28. 主席宣布結束討論是項議題。

討論事項

委員會轄下工作小組的更新成員名單

(文件 DH 13/2013)

29. 主席請委員參閱文件，並歡迎他們提出意見或問題。

30. 委員一致通過文件 DH 13/2013。

二零一三/二零一四年度開支科 2 建議預算

(文件 DH 16/2013)

31. 主席請委員參閱文件，並歡迎他們提出意見或問題。

32. 委員一致通過文件 DH 16/2013。

資料文件

沙田區公共房屋及私人機構參建居屋計劃屋苑人口

(文件 DH 14/2013)

33. 委員會備悉上述文件。

開支科 2(地區改善工程)的財政狀況及工程建議進度報告

(文件 DH 15/2013)

34. 主席歡迎民政事務總署建築師(工程)7 黃瑩女士、沙田民政事務處高級工程督察(沙田)黃希恒先生，以及葉福全建築工程師樓建築助理李志恒先生及黃梓豪先生出席會議。他表示這份文件旨在向委員會匯報委員會轄下地區小型工程的財政狀況、支出預算及工程進度。

35. 委員會備悉上述文件，主席宣布結束討論是項議題。

下次會議日期及時間

36. 下次會議定於二零一三年五月二日(星期四)下午二時三十分在區議會會議室舉行。

37. 會議於下午四時三十分結束。

沙田區議會秘書處
STDC 13/15/30 Pt. IV

二零一三年四月