

2008 至 2011 年度油尖旺區議會
第十七次會議記錄

日期：2010 年 6 月 24 日(星期四)

時間：下午 2 時 30 分

地點：九龍旺角聯運街 30 號

旺角政府合署 4 樓

油尖旺區議會會議室

出席者：

主席

鍾港武先生, JP

副主席

梁偉權先生, JP

區議員

陳文佑先生

葉傲冬先生

陳少棠先生

關秀玲女士

陳偉強先生

羅永祥博士

蔡少峰先生

黃萬成先生

莊永燦先生

黃舒明女士

仇振輝先生, BBS, JP

吳萬強先生, BBS, MH

侯永昌先生, MH

楊子熙先生

許德亮先生

高寶齡女士, MH, JP

孔昭華先生

政府部門代表

郭黃穎琦女士, JP

油尖旺民政事務專員

民政事務總署

趙文軒先生

油尖旺民政事務助理專員

民政事務總署

劉業成先生

油尖區指揮官

香港警務處

賈樂德先生

旺角區指揮官

香港警務處

廖偉城先生

油尖旺區康樂事務經理

康樂及文化事務署

陳漢光先生

旺角區環境衛生總監

食物環境衛生署

謝仲康先生

油尖區衛生總督察(1)

食物環境衛生署

樊容權先生

總運輸主任(油尖旺)

運輸署

梁日池先生

總工程師/九龍 1

土木工程拓展署

黃瑞華女士

高級房屋事務經理(西九龍)

房屋署

列席者：

張雲正先生	署長	香港郵政
陳玉芬女士	總經理(管理事務)	香港郵政
蕭黃慧玲女士	總經理(門市業務)	香港郵政
溫少玲女士	高級聯絡主任(大廈管理)1	民政事務總署
胡錦和先生	樓宇部署理高級結構工程師/F5	屋宇署
李志良先生	機電工程師/用戶裝置(3)	機電工程署
何明生先生	署理總技術主任/用戶裝置	機電工程署
蔡亮女士	工商及旅遊科旅遊事務助理專員	商務及經濟發展局
劉耀強先生	商品說明及貨物轉運管制科 首席貿易管制主任	香港海關
董耀中先生	總幹事	香港旅遊業議會
郭志傑先生	總經理業務拓展	香港旅遊發展局
李祖賢先生	工程師／旺角及油麻地(1)	運輸署
蘇翠影女士	首席助理秘書長(規劃及地政)4	發展局
張鎮基先生	助理秘書長(市區更新)1	發展局

秘書

伍翠鸞女士	油尖旺民政事務處 高級行政主任(區議會)	民政事務總署
-------	-------------------------	--------

缺席者：

林浩揚先生	區議員
-------	-----

開會詞

鍾港武主席歡迎各政府部門代表出席會議。他報告食物環境衛生署(“食環署”)油尖區環境衛生總監龐國基先生因事缺席，由油尖區衛生總督察(1)謝仲康先生代表出席。他建議議員就每一議項首次發言不超過兩分鐘，並只作一次補充提問，限時一分鐘。他續稱秘書處在會前一日收到羅永祥議員題為「擱置油尖旺區節項目 重新審議」的傳真文件，要求在是次會議討論，他提議在議程六下討論此文件，各議員並無異議。

(莊永燦議員及關秀玲議員於下午 2 時 42 分到席。)

議程一：簡介油尖旺區內郵政設施
(油尖旺區議會第 80/2010 號文件)

2. 鍾港武主席歡迎香港郵政署長張雲正先生、香港郵政總經理(管理事務)陳玉芬女士和總經理(門市業務)蕭黃慧玲女士。

3. 張雲正先生簡介油尖旺區內的郵政設施時表示：

- (a) 因香港郵政是營運基金，故必須保持自負盈虧和提供與私營機構直接競爭的增值服務。
- (b) 香港郵政已有 169 年歷史，惟因互聯網的普及應用而面對重大挑戰，除不少人選擇透過社交軟件通訊外，商業信函電子化亦帶來影響。
- (c) 本地郵件業務正快速萎縮，反觀電子商貿和經香港轉口的小型包裹卻為國際郵件業務帶來增長動力。
- (d) 香港郵政一直與不同機構商討如何善用覆蓋全港的零售網絡發展輕型貨件配送和內部文件交收服務，又正與銀行界研究透過郵局辦理繳費交易和為政府部門提供代理服務。
- (e) 為應付日益增加的運費和終端費，香港郵政與航空公司商討合約時會致力爭取更佳的條款，並盡快落實跨境郵件轉運安排。

(陳文佑議員及黃舒明議員於下午 2 時 55 分到席。)

4. 鍾港武主席欲知「不收取通函」安排的進展，並希望落實在海庭道興建市政大廈及郵政局的規劃建議。

5. 陳偉強議員認為現時區內郵局的地點未能配合近年人口向海旁伸延的發展趨勢，他並建議在郵局增設銀行和護照方面的多元化服務。

6. 許德亮議員和關秀玲議員表揚香港郵政前線員工盡心為市民服務。許德亮議員欲知社區設立郵局所需的人口比例，並查詢香港郵政會否考慮在旺角街市現址設立郵局。關秀玲議員則希望按人口發展增刪郵局，以善用資源。

7. 楊子熙議員欲知在中九龍幹線影響下，九龍中央郵政局遷往海庭道和在現址改建小型郵局的詳情。他並建議增加人手，改善領取掛號信及郵包的服務。

8. 陳文佑議員認為本港郵政提供的服務有限。他另外反映大角咀區新區郵筒不足，希望香港郵政能改善市民需跨區領取郵件的情況。

9. 黃萬成議員表示非政府社會服務機構對郵遞服務需求殷切(如郵寄日常通訊和募捐單張)，希望香港郵政考慮為根據《稅務條

例》第 88 條獲豁免繳稅的慈善機構提供優惠收費。

10. 孔昭華議員請香港郵政因應尖沙咀西的住宅和商業發展增設郵局，並提醒部門管理層和前線員工有關接收郵件的標準(如郵遞議員工作報告需要三邊封口)。

11. 梁偉權議員認為九龍中央郵政局頗為殘舊，期望該局搬遷重置後，能具有中央郵政局的風範。此外，他表示京士柏衛理道一帶的郵筒集中於伊利沙伯醫院，希望香港郵政考慮把個別郵筒遷至京士柏徑民居，或於該處增設郵筒。

(吳萬強議員於下午 3 時 25 分到席。)

12. 張雲正先生感謝議員支持香港郵政的工作，並強調部門堅守為市民提供優質及可靠服務的承諾。就議員的意見和提問，他回應如下：

- (a) 對中小型企業、慈善團體、立法會議員及區議員而言，通函是可靠和經濟的通報訊息途徑。為回應公眾訴求，香港郵政已就海外廣泛使用的「不收取通函標貼」諮詢區議會正副主席和不同組織，結果顯示超過八成受訪者支持引入類似的安排。市民將可在本年內於各區郵局、民政事務處和大廈管理處索取表示不欲收取通函的標貼，但政府部門、議員和根據《稅務條例》第 88 條獲豁免繳稅的慈善機構投遞的通函則不受影響。
- (b) 香港郵政會就油尖旺區人口西移的現象檢討整體郵務設施，惟在過程中難免會按個別郵局的營運狀況調整其規模或安排搬遷。
- (c) 由於香港是國際金融中心，郵政銀行的概念或難以實踐，反而星加坡郵政提供銀行和保險代理服務的經驗值得借鏡。香港郵政現時亦有為香港海關推行的「道路貨物資料系統」提供代理服務，並致力把上述代理服務擴展至其他政府部門。
- (d) 香港郵政會在一、兩所郵局進行翻新工程時嘗試引入新設施和布局，例如設立小型諮詢櫃台和特定空間供包裝用途，方便顧客以大量空郵投寄物品。
- (e) 香港郵政傾向在政府產業內的合適場地設置郵局，但不能獨力主導全面改建或優化街市等大型建築物。
- (f) 九龍中央郵政局遷至海庭道的計劃沒有改變，惟進度須配合路政署中九龍幹線工程。當局會在該局現址附近重置政府合署並預留地點作郵政服務之用。

- (g) 設置新郵筒需參考與其他設施的距離和使用量等客觀因素，但若現有郵筒位置對使用者帶來不便，議員也可向香港郵政反映。此外，他亦會檢討跨區領取郵包的情況。
- (h) 香港郵政理解到不少根據《稅務條例》第 88 條獲豁免繳稅的慈善機構都經常使用郵政服務，而「通函郵寄服務」正可滿足這方面的需求。
- (i) 香港郵政會考慮改善九龍中央郵政局和廣華街郵政局的布局，並檢討京士柏道的郵筒位置。

13. 高寶齡議員欲知香港郵政計劃與內地進行跨境協作方面的進展。

(蔡少峰議員於下午 3 時 31 分到席。)

14. 仇振輝議員讚揚並期望香港郵政保持其優質服務，特別是在選舉期間為候選人提供的郵遞服務。他請香港郵政聆聽議員的意見，以完善區內的郵筒分布，並加強宣傳各類郵政服務。

15. 張雲正先生續回應如下：

- (a) 他知悉區內人口轉移和年齡分布廣泛，歡迎議員就遷移個別郵筒的位置提出意見。
- (b) 政府會支付郵寄選舉通函的費用，為香港郵政帶來額外收入。這類通函的正式規格是三邊封口，但前線人員考慮到時間因素會在可行情況下作彈性處理。
- (c) 香港郵政的「特快專遞服務」在價格競爭力而言雖不及私人速遞公司，但其環球網絡對投寄小型包裹至發展中國家或偏遠地區的顧客仍具相當吸引力。
- (d) 香港郵政不斷與中國郵政深化策略性夥伴關係，期望能促進兩地融合及協助中小企開拓國內市場。現時的合作項目包括多種速遞及增值服務(如郵資到付與代收貨款)，並正洽談聯網售賣國內航班機票、成立泛珠三角電子商貿網站和擴大跨境通函服務覆蓋範圍等。

16. 鍾港武主席感謝香港郵政署長及其同事出席會議，並宣布結束是項討論。

議程二：通過油尖旺區議會第十六次會議記錄

17. 上次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程六：匯報油尖旺區節進度
(油尖旺區議會第 83/2010 號文件)

18. 鍾港武主席表示，於會議當日收到羅永祥議員在前一天下午 6 時 50 分傳真至秘書處的文件(附件一)，要求重新審議油尖旺區節項目。鑑於文件內容關乎區節進度，他建議先討論此文件，議員並無異議。他強調這次安排不應視作先例，以免影響議會日後的運作。

19. 羅永祥議員補充文件內容，並表示必須先有相關的文件提呈區議會審議，區議會才能就某事項作出表決。他指出油尖旺區節項目未有列入本年內務會議的議程，關注議員未能在該次會議前得悉會議當日會就區節項目作出表決，他並對區節的討論時間是否充足和此事項的表決程序表示質疑。

20. 陳文佑議員詢問內務會務是否等同區議會大會，以及可否在內務會議上通過舉辦區節。

21. 秘書伍翠鸞女士表示，內務會議按《油尖旺區議會常規》(下稱《常規》)所列的程序召開，《常規》只提及公開和非公開性質的會議，而「內務會議」應屬後類。她申明區議會公開及非公開會議的合法性理應相同，而本年內務會議亦有討論成立統籌委員會和這些委員會的正、副主席選舉等事項。如 2010 年 2 月 5 日內務會議記錄所載，議員在會議當日獲悉民政事務總署(“民政總署”)額外撥款供區議會推行多元化社區活動，席間有議員建議舉辦油尖旺區節，並從該筆撥款中預留 500 萬元作區節之用。她續稱每次動用該筆預留撥款時，仍須向區議會提呈申請文件，以待審批。

22. 鍾港武主席補充，議員在本年 2 月 5 日內務會議上曾討論各統籌委員會的架構，並按實際需要增刪這些委員會，包括增設區節統籌委員會。會上並選出各統籌委員會的正、副主席。

23. 秘書伍翠鸞女士說，去屆及本屆的區議會均在內務會議上討論成立各統籌委員會和選舉這些委員會正、副主席的事宜。

24. 羅永祥議員認為須提呈區議會文件及列入議程，並經區議會大會同意和授權，方可成立區節統籌委員會。

25. 陳文佑議員認同羅永祥議員的觀點，並指出內務會議不計算出席率，不能取代區議會會議。

26. 黃萬成議員和吳萬強議員表示內務會議與區議會會議皆依據相同的程序和規章召開和進行，以往亦曾於內務會議議決合併工作小組和更改這些小組的名稱，因此，內務會議應等同區議會會議。黃萬成議員憶述油尖旺民政事務專員在本年 2 月 5 日內務會議上匯報，本區將有 600 萬元額外撥款作多元化社區活動用途，

席間，與會者經討論後，普遍支持從該筆撥款中預留 500 萬元，用以舉辦油尖旺區節。

27. 陳偉強議員說，秘書曾表示必須在區議會提呈文件，才可要求區議會進行表決。鑑於是次會議前的議程和會議文件均沒有提及區節項目，故區議會應未就區節項目作出表決。他續稱 500 萬元的撥款數額龐大，該筆撥款的運用應受市民和傳媒監察，不應只在非公開的會議上討論。

28. 吳萬強議員以調整撥款準則往往經內務會議討論為例，指出內務會議有一定的合法性。他表示內務會議已訂定整個區議會的財務分配，以便區議會轄下的委員會和工作小組依循和推行活動。

(仇振輝議員及蔡少峰議員於下午 4 時退席。)

29. 許德亮議員對內務會議就區節項目作出議決，以及沒有提呈區議會文件而成立工作小組的合法性，表示質疑。

30. 莊永燦議員建議再次確認成立區節統籌委員會。

31. 羅永祥議員認為區議會應講求法治和議事規則，有關區節項目的決議屬於不合法。

32. 鍾港武主席表示，秘書已指出多年來內務會議和區議會會議所作的決定，以及經內務會議成立的委員會、工作小組和統籌委員會有其合法性。

33. 葉傲冬議員憶及在本年 2 月 5 日內務會議上，議員是得悉當局額外撥款 600 萬元後，才討論如何運用該筆撥款，當時亦無與會者對區節項目的建議提出反對意見。再者，雖然該次會議原則上同意預留 500 萬元撥款舉辦區節，但每項區節活動撥款仍須區議會審批申請撥款文件。

34. 羅永祥議員認為議項必須列入議程，才可作出決議。

35. 鍾港武主席表示，以往成立委員會、工作小組和統籌委員會的事宜，同樣亦是在內務會議上作出決定。

36. 侯永昌議員認同內務會議的合法性，並表示本年 2 月 5 日內務會議除同意預留 500 萬元撥款舉辦區節外，亦分別預留 31 萬元和 30 萬元供油尖旺區撲滅罪行委員會和油尖旺健康城市執行委員會舉行活動之用。

37. 楊子熙議員希望釐清內務會議的合法性，以及將來成立委員會、工作小組和統籌委員會的正式程序。

38. 郭黃穎琦女士表示，《常規》並無分別就內務會議、區議會

會議和區議會轄下委員會/工作小組會議是否具合法性訂定權限。

39. 在郭黃穎琦女士發言期間，陳文佑議員多次打斷專員的回應，指出內務會議不計算出席率。鍾港武主席多番提醒陳議員尊重議會規則無效，為維持議會秩序，他宣布休會五分鐘。

(休會五分鐘。)

40. 秘書伍翠鸞女士澄清本年 2 月 5 日內務會議的議程包括成立 2010 至 2011 年度油尖旺區議會轄下統籌委員會一事，而有關文件亦請議員檢討和決定是否保留現有的統籌委員會，以及建議應在 2010 至 2011 年成立的統籌委員會。經討論後，統籌委員會有所增刪，當中包括新增區節統籌委員會。

41. 陳偉強議員表示，早前言論(上文第 27 段)有關須先提呈文件才可作表決，是指動議而言。此外，內務會議不計算出席率，與內務會議的合法性無關。

42. 梁偉權副主席贊同舉辦區節，認為此舉能善用公帑和惠澤社區。他希望議員互諒互讓，藉此契機完善區議會的程序。鑑於區節項目有爭議性，他建議在短時間內舉行特別會議，由油尖旺民政事務處(“民政處”)整理資料和提呈文件，供議員再行審議區節項目。莊永燦議員和楊子熙議員亦表贊同。楊子熙議員並提出一併審議在 600 萬元額外撥款項下建議預留的其他款項。

43. 羅永祥議員強調須藉此機會釐清會議程序。

44. 鍾港武主席在徵詢與會者後，表示會安排盡快召開特別會議，釐清區節事宜，再討論油尖旺區議會第 83/2010 號文件。他建議議員將來若有類似的關注，應盡早提出。

45. 高寶齡議員同意主席的安排。她補充本年 2 月 5 日內務會議通過舉辦區節，並提出區節的具體目標和內容，區節統籌委員會遂按此進行工作，經過四次會議磋商，然後訂立整項工作的框架，並原打算在是次會議向向議會匯報區節的整體內容和撥款事宜。

46. 議員沒有其他意見，鍾港武主席宣布結束是項討論。

(會後補註：油尖旺區議會第三次特別會議訂於 2010 年 7 月 9 日舉行。)

議程三：「安居油尖旺」社區協作計劃工作小組申請油尖旺區議會轄下多元化社區活動撥款
(油尖旺區議會第 105/2010 號文件)

47. 鍾港武主席表示，相關工作小組早前已審批有關標書，此項

計劃所需撥款額為 336,000 元，預留撥款的餘款尚有 164,000 元。

48. 郭黃穎琦女士說，區議會已於上次會議通過成立相關工作小組，負責審批標書和監察承辦商的工作。工作小組現已選出承辦商，待撥款申請獲得通過後，民政處便會協助區議會處理餘下程序。她請區議會稍後討論如何使用尚餘撥款，但建議必須按文件第二段所載的撥款要求和對象運用撥款。

49. 與會者通過撥出 336,000 元，供「安居油尖旺」社區協作計劃工作小組委託承辦商推行計劃。鍾港武主席在徵詢議員意見後，表示稍後會再討論如何運用預留撥款的餘款。

**議程四： 製作區議會印刷品及領叻申請油尖旺區議會撥款
(油尖旺區議會第 81/2010 號文件)**

50. 與會者通過撥出 184,000 元，供宣傳及推廣工作小組在 2010 至 11 年度製作宣傳油尖旺區議會的印刷品及領叻。

**議程五： 油尖旺區議會撥款截至 2010 年 6 月 15 日為止的財政狀況
(油尖旺區議會第 82/2010 號文件)**

51. 議員備悉油尖旺區議會撥款截至 2010 年 6 月 15 日為止的財政狀況。

(陳偉強議員及羅永祥議員於下午 4 時 52 分退席。)

**議程七： 為確保大廈召開業主大會議決進行大維修的認受性
要求修改建築物管理條例(第 344 章)的出席法定人數
(油尖旺區議會第 84/2010 號文件)**

52. 鍾港武主席表示民政總署的書面回覆(附件二)已在會前發給各議員備覽，發展局的書面回覆(附件三)亦置於桌上，供議員參閱。他繼而歡迎民政總署高級聯絡主任(大廈管理)1 溫少玲女士。

53. 許德亮議員補充文件內容。

54. 溫少玲女士簡介民政總署書面回覆的內容。

55. 黃舒明議員反映舊區樓宇存在哄騙長者填寫授權書以召開業主大會的情況，令立心不良的人士可藉機透過大廈維修工程牟利。此外，她查詢「樓宇更新大行動」第二期計劃的詳情。

56. 梁偉權副主席表示，老弱和知識水平較低的業戶實際上未必

有能力管理大廈事務。他反映伙數少的大廈出現兩至三人便能決定大廈事務的情況，反而大型屋苑則難以召集足夠人數召開業主大會。此外，業主立案法團（“法團”）主席可決定是否接受授權書的條款亦有爭議。他認為當局應不時檢討和修訂《建築物管理條例》。

57. 莊永燦議員認為為利便法團召開會議，業主大會法定人數須為業主人數 10%的條款應予保留。他提議當局加強介入「樓宇更新大行動」計劃，包括監察授權書的合法性和真確性、確保授權書清楚列明獲授權人士贊成和反對建議的權限，以及監察會議進程。

58. 關秀玲議員贊同文件內容，並詢問遇有多法團大廈各代表持不同意見，或法團主席以精神有問題或長年患病為由拒絕召開業主大會討論大廈維修費用時，應如何處理。

59. 楊子熙議員認同文件的建議，並反映業戶較少的法團希望當局修改《建築物管理條例》，讓整段街的樓宇組成聯合法團。

60. 鍾港武主席表示，他在民政總署召開的地區行政高峯會上，曾指出大廈業戶數目兩極化的問題。根據《建築物管理條例》，業主大會的法定人數規定為業主人數的 10%，因此，業戶少的大廈只需數位業主便可決定重要的大廈事務，並有機會左右大廈維修的決定，故他同意文件針對業戶少的大廈增加業主大會法定人數比例的建議，尤以業主大會討論大廈維修事宜為然。至於擁有數千業戶的大型屋苑，因實際上難以召集足夠業主召開業主大會，他建議如業主大會討論金額較低的保養維修項目時，可適當調低法定人數比例，待討論牽涉較大金額的事宜時，才維持業主人數 10%的法定人數規定。

61. 許德亮議員表示，文件主要針對發展局「樓宇更新大行動」計劃作出建議。他認為《建築物管理條例》存在灰色地帶，例如該條例規定解散管理委員會和管理公司的法定人數分別須為全部業主的 20%和 50%，但大廈維修動輒開支過百萬元，卻只須 10%業主便可召開業主大會。他又指出有法團在私人地方舉行會議，以致其他業戶未能參與，但民政總署對這不合理的情況無權干涉，只能作出勸籲。他期望溫少玲女士向署方反映修訂《建築物管理條例》的必要性。

62. 溫少玲女士表示理解議員的關注，她回應民政總署在考慮修例時，會一併考慮議員的意見。她續稱《建築物管理條例》附表 2 第 4(2)(6)段規定，若管理委員會委員因精神或身體上的疾病而致喪失行為能力，便須停任委員。業主可引用上述條文，要求法團主席離任。如有需要，業主也可根據《建築物管理條例》第 45 條及附表 10 向土地審裁處尋求裁決。此外，如業主對舉行會議地點有任何意見，可向法團管理委員會反映，或根據《建築物管理條例》附表 3 第 1(2)段的規定，由不少於 5%的業主要求法團主席就

業主所指明的事宜召開業主大會，共商解決方法。

63. 鍾港武主席希望部門代表向決策局反映議員的憂慮和建議，使大廈管理工作更加順利，業戶的權益得到保障。他感謝部門代表出席，並宣布結束是項討論。

**議程八： 要求有關當局落實旺角街市發展用途
(油尖旺區議會第 85/2010 號文件)**

64. 鍾港武主席表示，食物環境衛生署(“食環署”)及地政總署的書面回覆(附件四及五)已在會議前發給各議員備覽。他歡迎食環署旺角區環境衛生總監陳漢光先生參與討論是項。

65. 黃舒明議員補充文件。她表示當局應按民意考慮是否清拆旺角街市，把土地闢作其他用途。

66. 陳漢光先生指出街市的經營能力是規劃公眾街市的重要考慮因素。對於在旺角街市原址重建街市，把附近的排檔遷入，即變相興建「新旺角街市」的建議，食環署不表贊同。

67. 許德亮議員詢問當局有否就旺角街市場址擬定長期及短期方案、食環署是否已交出業權，以及會否有其他政府部門徵用該土地。若未有土地用途計劃，他建議清拆原建築物，以闢建公園、多用途市場、郵政署或警署。

(陳少棠議員於下午 5 時 25 分到席。)

68. 吳萬強議員和侯永昌議員表示旺角街市商檔的空置率高，同意應關閉該街市。他們對有關用地再發展作街市的建議有所保留，認為改作中醫藥或醫療中心或其他用途，對市民更為有利。吳萬強議員請食環署加強管理街市旁的排檔，並參考外國市場設計檔位，使排檔保持環境清潔，能成為具社區特色的新式街道市場。

69. 黃萬成議員表示旺角街市自本年 3 月 31 日關閉至今只有三個月時間，當局或需時間跟進原址日後的發展用途，他認為應由食物及衛生局(“食衛局”)交代該用地的可行用途。

70. 孔昭華議員查詢當局處理已關閉政府設施的程序。他得悉當局會先徵詢各部門的意見，才考慮原址的其他用途；若是，議會應待徵詢程序完成後，再討論旺角街市用地的可行用途。

71. 高寶齡議員表示當局應積極考慮該土地的長期及短期用途，並改善當地的環境衛生。她憶及食衛局早前有關市政大樓的檢討曾指出商販只願租用底層鋪位，她欲知有關檢討的最終結果。

72. 鍾港武主席表示在前屆及現屆議員極力爭取下，旺角街市終

告關閉。他請部門交代處理該場址的程序，以及該用地的短、中及長期用途方案。

73. 梁偉權副主席促請相關部門交代該用地可行用途的方案，否則，他和許德亮議員希望油尖旺民政事務專員能作統籌，協調各部門在一定時間內提出建議方案，以諮詢民意，供市民選擇。

74. 陳漢光先生回應謂，食衛局正聯同相關部門及機構研究旺角街市現址的其他可行用途。他續稱，油尖旺區議會在去年10月29日會議上曾建議當局考慮把旺角街市關作社區健康中心或中醫藥診所等設施，而當時的食環署旺角區環境衛生總監已即時把有關意見轉交食衛局考慮。

75. 許德亮議員表示，自開始爭取關閉旺角街市至今已有一段相當長的時間。他促請食環署盡快交出該用地，讓地政總署和規劃署早日諮詢各部門，加快發展該用地，以免土地空置，浪費公帑。

76. 陳文佑議員請食環署回應如何使用該場址，並交出擬定該用地用途的時間表。

77. 黃舒明議員表示食環署對街市的經營能力應負責任。她和許德亮議員對有關土地的用途持開放態度，但最重要的是盡快發展該用地。食環署如無意保留該場址，應盡快交還土地。若當局考慮把該用地發展為社區健康中心或中醫藥診所，應先研究社區是否有此需要，並諮詢附近眾多公、私營中醫藥診所的意見。她欲知民政處何時會展開相關諮詢工作和交代該用地的短期、中期及長期發展方案。

78. 鍾港武主席表示，議員關注食衛局和食環署現時有否該場址的短期、中期及長期發展方案，他促請部門盡快擬定該用地的發展方向和進行諮詢。

79. 郭黃穎琦女士說，根據食環署和地政總署的回覆，有關用地現時仍為食環署的永久撥地，而食衛局現正聯同相關的部門及機構探討旺角街市現址的可行用途方案。她表示待食衛局或有關部門落實土地發展方向，並諮詢當區議員和區議會後，在地區層面的諮詢工作便會展開。

80. 鍾港武主席促請部門盡快匯報有關用地的短期、中期和長期發展方案，並請旺角區環境衛生總監向食衛局反映議員的意見。

(吳萬強議員於下午5時45分退席。)

議程九：關注行人及車輛安全，要求正視區內招牌與大型廣告的問題
(油尖旺區議會第86/2010號文件)

81. 鍾港武主席表示，屋宇署的書面回覆(附件六)已在會議前發給各議員備覽。他繼而歡迎屋宇署樓宇部署理高級結構工程師／F5 胡錦和先生、機電工程署(“機電署”)機電工程師／用戶裝置(3)李志良先生和署理總技術主任／用戶裝置何明生先生列席會議。

82. 鍾港武主席及孔昭華議員補充文件內容。

83. 胡錦和先生表示，屋宇署對新豎設的招牌訂立了更嚴謹的要求，並會對新豎立的違例招牌和現有的危險招牌即時採取執法行動。署方正逐步清拆棄置、危險和違例的招牌，過去九年，平均每年在油尖旺區清拆 400 個招牌。他續稱屋宇署於去年展開特別行動，清拆區內 1 500 個招牌，並計劃在本年繼續清拆約 1 000 個招牌。

84. 陳文佑議員要求屋宇署巡查區內所有招牌，在下一次會議向區議會報告巡查結果。他建議參考澳門的商業招牌保險制度，並訂立條款，規定凡申請在大廈外牆豎立招牌，須先取得大廈業權人同意。

85. 莊永燦議員促請當局撥出資源和制訂政策處理招牌問題，並即時清拆未經審批的新豎設招牌和全港現存的兩萬個棄置招牌。

86. 鍾港武主席、陳少棠議員及葉傲冬議員指區內不少離地面高度不足的招牌對行人造成不便和危險，在下雨天問題尤為嚴重。

87. 陳少棠議員認為新豎設招牌的速度遠高於清拆違例招牌的速度，故問題一直存在。他建議屋宇署先根據現行條例執法，清拆區內離地面高度和離行人路邊闊度不足的招牌。

88. 葉傲冬議員請當局慎重考慮設立監管招牌制度，並規定在大廈外牆豎立招牌的人士須向大廈法團支付按金。

89. 關秀玲議員希望屋宇署從速處理依附於主招牌下的招牌，以保障市民和遊客的安全。

(黃萬成議員於下午 6 時退席。)

90. 楊子熙議員關注法團在無權要求招牌擁有人支付按金，以及對依附在地面商舖的招牌無權過問的情況下，仍需為其大廈外牆的招牌承擔責任。

91. 孔昭華議員欲知拒絕按屋宇署命令清拆有危險招牌的人士向法庭上訴的一般理據，以及署方如何跟進此等個案。他詢問在全港 20 萬個招牌中，違規豎立者所佔比率為何，並建議屋宇署在新批准豎設的招牌加上標記或代號，方便市民在需要時可作出查詢。

92. 許德亮議員促請當局立例，要求申請豎立招牌的人士提交保險金、按金及獲大廈法團准許的證明。他並請屋宇署和機電署借鑑警方清拆區內色情招牌的處理方法。

93. 侯永昌議員認為區內繁忙街道上離地面高度不足的招牌最影響途人安全。

94. 胡錦和先生回應如下：

(a) 離地面高度和離行人路邊闊度不足而可能致令途人或車輛觸碰到的招牌，同樣視為危險招牌。如接獲有關這類招牌的投訴，屋宇署會立即發出清拆命令。

(b) 屋宇署期望透過本年推出的小型工程監管制度，更有效監管新豎立的招牌。

(c) 拒絕按屋宇署命令清拆招牌而向法庭上訴或抗辯的理據，多是指招牌屬其他人士擁有，在這方面，屋宇署搜集證據跟進確有一定困難。

(d) 屋宇署於 2009 年年初估計棄置招牌應不多於兩萬個，是指全港而言。署方在同年透過巡查和舉報，已清拆其中 5 700 多個棄置招牌，並會繼續加強有關工作。

95. 葉傲冬議員建議屋宇署參考消防處監察消防裝備的做法，每年巡查和檢測招牌，並向達標招牌的擁有人發出滿意紙。

96. 楊子熙議員表示，地鋪簷篷底的外伸招牌不屬大廈外牆或公用地方範圍，他欲知若這些招牌涉及事故，應由地鋪擁有人還是大廈法團負責。他續詢問法團可循什麼渠道要求清拆未經他們同意而偷偷在一、兩天內豎立的違例招牌。侯永昌議員補充，此等招牌的擁有人常故意安排於周末或周日豎設招牌，以致法團發現時，往往已經太遲。

97. 孔昭華議員追問違規豎立的招牌佔全港 20 萬個招牌的比率。他建議當局透過立法，解決藉申辯拖延清拆危險招牌的個案。

98. 莊永燦議員詢問，就面積超過 5 平方米的違例招牌，由屋宇署發出清拆命令，直至提出檢控和完成清拆需時多久。

99. 胡錦和先生回應如下：

(a) 根據《建築物條例》，若違例招牌上列明地鋪名稱，屋宇署會先接觸有關地鋪的擁有人；若有關人士提出抗辯，署方會搜集更多證據。此外，當局只會安排政府承辦商處理有即時危險的緊急工程或未有履行屋宇署清拆命令的個案。

- (b) 現時並無全港 20 萬個招牌中違規豎立者所佔比率的準確數據。
- (c) 屋宇署會跟進於一、兩天內豎立小型招牌的個案，並會引用適用於新豎設招牌的較嚴格標準，以審理該等個案。
- (d) 屋宇署會先向違例新豎立招牌的擁有人發出清拆命令，要求該人士在兩個月內清拆招牌；若有關人士未有在限期內履行清拆命令，署方會向其發出警告信；若有關人士仍不履行清拆命令，署方會在發出警告信後一至兩個月內向其提出檢控。整個過程至完成清拆違例招牌約需時六至九個月。

100. 賈樂德先生補充，警方有權力和資源清拆色情招牌。他呼籲議員若發現此等招牌，可通知警方。

101. 鍾港武主席促請屋宇署就離地面高度和離行人路邊闊度不足的招牌主動採取取締行動。陳少棠議員期望屋宇署以處理有即時危險招牌的方式處理該等招牌，並優先處理議員舉報有特別危險的招牌。

102. 鍾港武主席報告，蔡少峰議員和仇振輝議員已分別授權葉傲冬議員和梁偉權議員代其投票。他覆述有關動議，內容為“要求政府部門加大力度處理違規招牌，特別採取行動針對行人路招牌離地距離過少及距離行車路位置不足，以保障公眾安全。”。投票結果如下：

贊成的議員 及票數	鍾港武主席、梁偉權副主席、陳文佑議員、陳少棠議員、蔡少峰議員(葉傲冬議員獲授權代為投票)、莊永燦議員、仇振輝議員(梁偉權副主席獲授權代為投票)、侯永昌議員、許德亮議員、孔昭華議員、葉傲冬議員、高寶齡議員、關秀玲議員、黃舒明議員、楊子熙議員(15 票)
反對的議員 及票數	(0 票)
棄權的議員 及票數	(0 票)

103. 鍾港武主席宣報動議獲得通過，並請屋宇署充分考慮議員的意見。

議程十：關注樓宇「劏房」影響結構 要求部門正視跟進
(油尖旺區議會第 87/2010 號文件)

104. 鍾港武主席表示屋宇署及水務署的書面回覆(附件七及八)已在會議前發給各議員備覽。他繼而歡迎：

- (a) 食環署旺角區環境衛生總監陳漢光先生和油尖區衛生總督察(1)謝仲康先生；
- (b) 屋宇署樓宇部署理高級結構工程師／F5 胡錦和先生；以及
- (c) 機電署機電工程師／用戶裝置(3)李志良先生和署理總技術主任／用戶裝置何明生先生。

105. 關秀玲議員和楊子熙議員補充文件內容。

106. 胡錦和先生簡述屋宇署書面回覆的內容。

107. 莊永燦議員詢問屋宇署是否有權進入懷疑進行劊房工程的單位調查和封閉「劊房」樓宇。他認為有關人士只會偷偷進行「劊房」工程，不會按小型工程監管制度向屋宇署提出申請，因此質疑該制度對當局偵察此等違例工程的成效。

108. 許德亮議員和孔昭華議員認為應透過立法解決「劊房」問題。

109. 陳文佑議員表示房屋事務及大廈管理委員會曾多次討論「劊房」議題，但問題依然存在。他建議邀請署長級人員和決策局官員出席下一次會議，共同商討對策。

110. 侯永昌議員憂慮有集團專門收購樓宇，並聘用非法勞工和使用質素差的物料進行「劊房」工程，以分租「劊房」單位牟利。

(許德亮議員及高寶齡議員於下午 6 時 40 分退席。)

111. 黃舒明議員查詢當局處理正進行疑似「劊房」工程個案的程序，並認為若處理個案需時過長，會助長有關人士以僥倖心態繼續分間套房出租牟利。

112. 梁偉權副主席關注「劊房」引致電力負荷倍增和漏水等情況，易生危險，並建議當局在立法規管「劊房」前，先訂立完善的通報制度，方便市民舉報「劊房」個案。

113. 關秀玲議員說，集團收購地點優越和剛透過政府資助完成大維修的大廈以「劊房」出租牟利的情況越見嚴重。她擔憂升高地台和分間套房會危害大廈居民安全，促請當局加強執法，及時阻止正在進行的「劊房」工程。

114. 葉傲冬議員反映佐敦區的「劊房」問題嚴重。除電力負荷倍

(莊永燦議員於下午 6 時 47 分退席。)

115. 胡錦和先生澄清根據現行法例，「劏房」並非違法，即使如此，屋宇署會根據《建築物條例》處理「劏房」衍生的問題，如樓宇結構構件荷載過重、影響緊急逃生通道和去水引致衛生問題等。對於有關正在進行「劏房」工程的舉報，屋宇署會於四十八小時內派員到場調查，並根據《建築物條例》跟進。他表示政府正在決策局層面研究改善樓宇安全(包括「劏房」事宜)的整體政策。

116. 鍾港武主席總結說，議員高度重視「劏房」問題及由此帶來的社區影響，要求當局必須立法監管「劏房」。他請出席的部門代表向發展局反映有關意見。

**議程十一： 嚴打黑店、趕絕無良旅行社以確保油尖旺區作為
國際旅遊購物中心的形象
(油尖旺區議會第 88/2010 號文件)**

117. 鍾港武主席歡迎：

- (a) 商務及經濟發展局工商及旅遊科旅遊事務助理專員蔡亮女士；
- (b) 香港海關(“海關”)商品說明及貨物轉運管制科首席貿易管制主任劉耀強先生；
- (c) 香港旅遊業議會(“旅議會”)總幹事董耀中先生；
- (d) 香港旅遊發展局(“旅發局”)總經理業務拓展郭志傑先生；以及
- (e) 油尖警區指揮官劉業成先生及旺角警區指揮官賈樂德先生。

118. 陳文佑議員補充文件內容。

119. 蔡亮女士強調政府和業界絕不容忍一少撮人的不良營商行爲影響香港購物天堂的美譽，因此，當局推廣誠信旅遊和採取不同措施，保障遊客權益，包括業界加強對同業的監管；警方和海關加強執法打擊售賣假貨及欺詐行爲；與內地旅遊當局聯合打擊旅行社零負接待費等不良經營手法；定期聯絡國家旅遊局和廣東省及深圳旅遊局，交換意見和採取聯合行動；旅發局在內地積極推廣“優質誠信香港遊”；以及由兩地消費者組織聯合加強內地赴港旅遊的消費者教育等。

120. 劉耀強先生表示，海關重視保障消費者(包括訪港旅客)的權益。自《商品說明(修訂)條例》(“修訂條例”)在 2009 年 3 月 2 日正式生效，海關採取以下相應措施，加強執法和宣傳：

- (a) 巡查：《修訂條例》就過往的不良銷售手法(如標價不清晰和虛假聲稱)加強管制，其附例亦新增條款，規定某些指定行業須在售賣產品時發出收據或發票，清楚載明產品和店鋪資料及有關提供售後服務的詳情。海關在去年 3 月至 12 月執行的 1 900 多次巡查中，有 248 次巡查油尖旺區店鋪，而本年首五個月進行的 730 多次巡查中，油尖旺區店鋪佔 275 次，巡查對象主要為售賣珠寶手飾、流行電子產品和蔘茸海味等較受內地旅客歡迎物品的店鋪。
- (b) 聯合行動：海關與警方在 3 月進行聯合行動，巡查區內標價不清晰的蔘茸海味店，成功把法例要求清晰標價的訊息傳遞給業界。在往後的巡查中，海關發現不單油尖旺區，其他地區蔘茸海味店的標價均較以往清晰。
- (c) 成立快速行動小組：海關針對留港期較短的旅客成立了快速行動小組，以便這類旅客在購物遇到不公平對待或受騙時召喚海關人員到場協助。行動小組在 2009 年至本年 5 月共出動 13 次，其中四次由內地旅客召喚。
- (d) 宣傳教育：海關與旅議會和消委會合作，為業界商戶舉辦講座及研討會，介紹《修訂條例》的內容，並在 6 月 29 日及 7 月下旬為本地登記導遊安排課程，講解《修訂條例》內容及該條例與他們的關係，以提升他們的守法意識。

121. 董耀中先生說，旅議會致力確保旅行社和導遊的服務水平，並推出六個月內百分百退款計劃。他指出旅議會不能接受文件中旅行社的處理手法，尤其對該旅行社在知情的情況下聘請無證導遊，明顯違反旅議會規則非常不滿，因此，旅議會已剔除該旅行社的會藉。此外，該旅行社向旅議會提交的資料有疑點，個案已交警方跟進。他續稱旅議會已委託獨立公司加強巡查工作，特別是巡查接待遊客的店鋪。旅議會並已通知深圳旅遊局議會將會採取“放蛇”行動。旅議會亦會對違規導遊和旅行社加強處分，並要求店鋪在當眼處貼出列明旅客權益和查詢電話的海報，另外亦會提醒旅客保存導遊帶團購物的資料，供旅議會參考。旅議會將訂定更嚴格的守則，不容許旅行社提供零團費甚至負團費的旅行團。旅議會另已要求旅行代理商註冊處審查旅行社帳目，並爭取導遊工會的支持和配合。他補充，旅議會主席親自負責的專責小組會在三個月內提出新的應對措施。

122. 郭志傑先生說，旅發局自 2006 年起開始與內地旅行社合作，陸續在內地城市和互聯網平台推出“優質誠信香港遊”產品。“優質誠信香港遊”並無指定購物點、強迫性自費活動和兒童長者附加費，現時國內 18 個城市共 59 所旅行社(包括兩所網上旅行社)均有提供此項產品。旅發局會繼續(特別在旅遊旺季)與內地旅行社合作宣傳這項產品。另一方面，旅發局亦積極推廣“優質旅遊服務認證計劃”，參與的商戶均需申請認證，在每年申請續證時，亦須接受嚴格的專業評審，旅發局並會安排突擊訪查和額外抽查，以確保參與計劃的商戶達到一定的服務水平。現時油尖旺區已有 1 500 多個商戶響應參與這項認證計劃。此外，旅發局自 2007 年一直與警方、海關等執法部門和區內代表定期會晤，就區內非法招徠和違規銷售活動交換意見。旅發局並邀請內地及外國傳媒到油尖旺區進行採訪和拍攝，致力向旅客推廣區內的旅遊景點和活動。

123. 梁偉權副主席認為旅遊業對本港經濟發展十分重要，他促請當局和業界加強打擊零團費旅行團和提高導遊質素。

124. 關秀玲議員表揚警方對內地旅客受威迫購物個案即時採取行動。她並請當局關注尖沙咀和紅磡區有不少店鋪只接待內地遊客的情況。

125. 陳文佑議員欲知旅行團鮮有帶遊客到連鎖店購物的原因，並反映正當經營的店鋪擔心生意會受不良營商手法的店鋪影響。

126. 董耀中先生說，導遊須經過嚴謹的考試制度，才可獲發導遊證，他們並須完成持續進修課程，才獲續證。他同意本港導遊的態度有改善空間，並表示旅議會正與業界研究實行導遊最低工資的可行性。他續稱，在旅議會登記的店鋪需嚴格遵行 180 日退款保證的條款。旅議會亦會安排調查員巡查店鋪，並會對不許可顧客自由出入的店鋪扣分，當扣至零分，店鋪便會從登記名單中除名。

127. 蔡亮女士表示當局非常重視旅遊業。每年訪港旅客約有 3 千萬人，六成為內地旅客，其中只有少於一成人隨旅行團訪港。旅發局網站和消委會的“精明消費香港遊網站”均載列不少介紹香港旅遊特色及精明消費注意事宜的資訊，以供遊客參考。她強調雖然有發生零負接待費和強迫旅客購物的情況，但絕大部分旅遊業從業員及零售商戶均有良好操守及服務。當局定必打擊業界不良營商行爲，並加強宣傳教育，以保障消費者的權益。

128. 鍾港武主席感謝部門代表出席，並宣布結束是項討論。

議程十二： 要求徹底解決區內廢料回收車問題
(油尖旺區議會第 89/2010 號文件)

129. 鍾港武主席表示環境保護署(“環保署”)的書面回覆(附件九)已在會議前發給各議員備覽。他繼而歡迎：

- (a) 油尖警區指揮官劉業成先生和旺角警區指揮官賈樂德先生；
- (b) 運輸署工程師／旺角及油麻地(1)李祖賢先生；以及
- (c) 食環署旺角區環境衛生總監陳漢光先生和油尖區衛生總督察(1)謝仲康先生。

130. 孔昭華議員補充文件內容。

131. 賈樂德先生表示，警方會就車輛嚴重阻街或對公眾構成威脅的個案即時採取行動。旺角警區在 2009 年及 2010 年首五個月就違規停泊的廢料回收車分別發出 192 張及 77 張定額罰款告票，並作出 45 次及 19 次口頭警告。

132. 劉業成先生說，就街道管理而言，油尖警區會即時處理可能導致有人受傷或罪案發生的違例個案。他表示油尖區現時共有六個停泊廢料回收車的黑點，油麻地和尖沙咀各佔三個。在 2010 年首五個月，油尖警區就廢料回收車阻塞街道或引致交通問題的情況共發出 144 張告票，而收到的投訴則只有兩宗，反映油尖警區主動採取行動處理有關問題。對於沒有構成即時危險的個案，警方亦會向違例者發出警告或告票。他認為有關問題並不能單靠執法解決。

133. 陳漢光先生表示，食環署的主要職責關乎環境衛生，署方在日常巡查或收到投訴時，會調查廢料回收活動會否阻礙清掃街道；若有，便會採取相應行動。即使廢料回收活動沒有造成阻街，署方亦會勸喻有關人士確保貨物不可阻礙途人，並須保持環境衛生。

134. 鍾港武主席指出回收車往往在收集廢料過程中影響環境衛生，希望食環署能正視問題。他並詢問法例上是否容許回收車停泊馬路上販賣和收購廢料，引致阻礙交通等問題。

135. 楊子熙議員、陳少棠議員、關秀玲議員、葉傲冬議員和侯永昌議員認同區內亦有守法的廢料回收商。

136. 楊子熙議員反映經營不善的回收商嚴重影響環境衛生。他詢問對於長期於馬路或行人路擺放回收廢料，造成臭味，以及把廢料回收車停放在停車位而引致滴漏污水的回收商，食環署會否提出檢控。

137. 陳少棠議員表示廢料回收鐵籠嚴重影響環境衛生，而且某些回收物料較為鋒利，會對途人造成危險。他並請當局正視店鋪不法經營(如玉器街的回收店非法佔用公眾地方)的問題。

138. 關秀玲議員指出在金巴利街，回收廢料車產生的油漬影響途人，附近居民亦擔心回收的電子廢料會引致幅射問題。她認為罰款金額偏低，未能對不法經營的回收商起阻嚇作用。

139. 黃舒明議員欲知食環署對“非法擺賣”的定義，以及署方可否對標明收購價錢的廢料回收車(如亞皆老街的回收車)執行《簡易治罪條例》。她並詢問署方會否勸喻回收車駛離環境衛生已非常惡劣的地方，另覓地點進行交易。

140. 孔昭華議員認為廢料回收車長期佔用上落客位(例如海防道的情況)，引致其他車輛需駛往別處上落客，間接引致交通阻塞。他建議運輸署制訂包括發牌措施的監管條例，讓回收車在特定時間經營，以長遠解決問題。

141. 陳文佑議員希望油尖旺民政事務專員以地區管理委員會主席的身分考慮解決方案。

142. 陳漢光先生表示，市民到廢料回收車變賣物品，在法例上廢料回收車不會視為非法小販。如回收車經營者未能清理回收車引致的垃圾，食環署會向其發出罰款通知書。如回收車上的物品發臭，個案則會轉交環保署跟進。

143. 李祖賢先生表示，運輸署鮮有接獲廢料回收車收買活動造成交通問題的投訴，署方的關注點是貨車停泊會否造成交通阻塞和妨礙使用車位及避車處設施。他續稱，若執法部門認為交通管理措施或道路設施欠佳，以致貨車停泊引起街道管理問題，署方樂意考慮以合適的交通管理措施配合執法行動，協助改善有關問題。

144. 鍾港武主席指出容讓回收車在不會造成交通阻塞的情況下進行收買活動，會令廢料回收車問題轉趨嚴重，並引致其他行業仿倣，因此，有關當局應慎重考慮訂立管制措施。

145. 劉業成先生指投訴數字偏低，或是因為市民已見到警方執法所致。

146. 郭黃穎琦女士表示，有關部門會按不同情況及黑點衍生的滋擾和交通問題採取相應的執法行動，若透過法例管制，則需謹慎考慮會否因此扼殺其他商業活動的生存空間。民政處會向有關部門及決策局反映意見。她續稱，地區設施管理委員會(“設管會”)非常關注區內商業活動引致道路及行人路阻塞和造成滋擾。設管會將與相關部門協調和推行宣傳教育活動，並促請執法部門重點打擊黑點和檢討行動的成效。

147. 楊子熙議員認為應訂立有效執法措施，嚴懲製造污染的回收商，否則應請決策局考慮修例。

148. 孔昭華議員認為運輸署應到黑點實地視察，不應因投訴數字低而不採取任何行動。

149. 關秀玲議員欲知相關部門如何處理阻街或非法佔用路面的回收車。

150. 鍾港武主席總結時表示，議員提出區內不少廢料回收車黑點。由於現時並無相應政策針對性解決有關問題，他促請警方就明顯阻街的個案採取行動。他希望部門加緊注意議員提出的黑點(如海庭道近海富苑彎位)，並充分考慮議會的意見，以便向相關政策局反映問題。

**議程十三：油尖旺區議會 第三屆全港運動會籌備工作匯報
(油尖旺區議會第 90/2010 號文件)**

151. 鍾港武主席歡迎康樂及文化事務署(“康文署”)油尖旺區康樂事務經理廖偉城先生。

152. 陳少棠議員獲推舉為油尖旺區代表團的團長。他表示第三屆全港運動會(“全港運”)將於2011年5月14日至6月5日舉行，並簡介全港運的內容。他請議員為代表團選出一至三名副團長和八名領隊，並建議在選出領隊後，經康文署聘請合資格教練訓練參賽隊員。

153. 與會者接納陳少棠議員提出的下列副隊長和領隊名單：

副團長	<ul style="list-style-type: none">● 油尖區康樂體育會主席 趙汝熙 BBS 太平紳士● 旺角文娛康樂體育會主席<u>林建康</u>先生
領隊(比賽項目)	
網球	<u>陳少棠</u> 議員
田徑	<u>陳文佑</u> 議員
游泳	<u>孔昭華</u> 議員
足球	<u>侯永昌</u> 議員
排球	<u>葉傲冬</u> 議員
乒乓球	<u>黃萬成</u> 議員
羽毛球	<u>黃舒明</u> 議員
籃球	<u>梁偉權</u> 議員
領隊(啦啦隊)	<u>關秀玲</u> 議員

154. 梁偉權副主席希望陳少棠議員能為本區代表隊爭取更多贊助。

155. 廖偉城先生補充比賽不設獎金，優勝者將獲發獎牌留念。

156. 鍾港武主席感謝議員抽空擔任領隊，並呼籲眾議員同心協力，支持本區代表隊參與全港運。

議程十四： 關注強拍條例實施後對油尖旺區的影響
(油尖旺區議會第 91/2010 號文件)

---- 157. 鍾港武主席表示發展局規劃地政科的書面回覆(附件十)已在會議前發給各議員備覽。他繼而歡迎發展局首席助理秘書長(規劃及地政)4 蘇翠影女士和助理秘書長(市區更新)1 張鎮基先生。

158. 陳文佑議員補充文件內容。

159. 蘇翠影女士回應如下：

- (a) 陳文佑議員提出的市區重建局大角咀重建個案，與《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(俗稱《強拍條例》)並無關連。
- (b) 根據過往有公開資料的案例，小業主因強制售賣以重建所獲得的賠償額平均是物業現有用途價值的 2.5 倍。任何申請強制售賣地段的多數份數擁有人，必須提交售賣地段上每個物業現有用途價值的估值報告，以作為計算多數份數擁有人和少數份數擁有人攤分出售土地得益的基礎。《強拍條例》下，小業主會分享到物業重建價值。
- (c) 《強拍條例》可視為私人市場進行市區重建的工具。她得悉有報導指有發展商欲就個別項目向小業主提供樓換樓的安排，但條例並無此要求；至於以鋪換鋪是否可行，須由發展商與受影響小業主磋商決定。
- (d) 發展局局長曾承諾政府會研究引入調解機制。發展局在過去三個月已與司法機構、律政司和八大提供調解服務的團體會晤，期望盡快落實先導計劃。此外，發展局亦與司法機構商討在強拍和土審前先進行調解的可行性。

160. 孔昭華議員擔心舊樓小業主未必具有與發展商議價的知識，欲知當局會否向這些小業主提供專業意見和附近樓宇價格等資料。

161. 陳文佑議員引述 20 個強拍個案，表示大部分個案的樓宇收購價與樓宇實際價值相若或較低。他追問當局如何保障地鋪物業業主的利益。

162. 梁偉權副主席認同透過《強拍條例》進行市區重建的方向，

並希望當局在宣傳地區諮詢機制和執行《強拍條例》前，能安排獨立的專業團隊(如社工、測量師和會計師)協助受影響的小業主。

163. 蘇翠影女士回應如下：

- (a) 條例的目的是提供私人(包括發展商和小業主)參與重建的渠道。市區樓齡在 50 年或以上的樓宇正不斷增加，反映市區老化的情況，而樓宇重建除考慮樓齡外，《強拍條例》有條文要求土地審裁處必須考慮樓宇的維修狀況。隨着樓宇維修的意識增強，將來樓宇重建未必是主導方向。她期望「市區重建策略檢討」下建議的市區諮詢平台會擴大諮詢層面，進一步吸納民意。
- (b) 根據「市區重建策略檢討」下的建議，將來就重建項目進行的社區影響評估會在較早階段(即未決定是否進行重建項目前)進行，以增加社區參與和重建項目的認受性。
- (c) 《強拍條例》已涵蓋計算賠償額的基準，由於小業主可分享物業的重建價值，故此小業主在強拍後所攤分的金額應不會較其物業在市場上的市價低。發展局自發出《強拍條例》的法律公告後，自 4 月 1 日起已透過香港房屋協會和香港測量師學會在前者的十個物業管理諮詢中心提供資訊服務和專業支援，而地產代理監管局亦正考慮為地產代理進行舊樓收購訂立有關的操守指引。
- (d) 根據土地註冊處的記錄，希雲街 42 號地鋪連其樓上單位的收購成交價實高於報導的 2,000 多萬元，買賣合約列明除成交價外，發展商另有補貼，總額實為 3,500 多萬元。她指出由於買家最終成功取得物業 100% 業權，故此個案不屬強拍類別。個案反映降低強拍門檻未必會降低小業主的議價能力，因發展商亦會考慮時間和成本因素。

164. 鍾港武主席反映市民對《強拍條例》或會有所顧慮，希望發展局能向公眾發放更多條例資訊和推廣調解機制。他感謝發展局代表出席會議，並宣布結束是項討論。

議程十五： 工作進展報告

- (一) 地區管理委員會
(油尖旺區議會第 92/2010 號文件)
- (二) 社區建設委員會
(油尖旺區議會第 93/2010 號文件)

- (三) 地區設施管理委員會
(油尖旺區議會第 94/2010 號文件)
 - (四) 食物及環境衛生委員會
(油尖旺區議會第 95/2010 號文件)
 - (五) 房屋事務及大廈管理委員會
(油尖旺區議會第 96/2010 號文件)
 - (六) 交通運輸委員會
(油尖旺區議會第 97/2010 號文件)
 - (七) 關注色情問題工作小組
(油尖旺區議會第 98/2010 號文件)
 - (八) 民族事務工作小組
(油尖旺區議會第 99/2010 號文件)
 - (九) 宣傳及推廣工作小組
(油尖旺區議會第 100/2010 號文件)
 - (十) 關愛社群工作小組
(油尖旺區議會第 101/2010 號文件)
 - (十一) 婦女事務工作小組
(油尖旺區議會第 102/2010 號文件)
 - (十二) 促進旅遊業及本土經濟工作小組
(油尖旺區議會第 103/2010 號文件)
 - (十三) 油尖旺分區委員會報告
(油尖旺區議會第 104/2010 號文件)
-

165. 議員備悉上述工作進展報告的內容。

議程十六：其他事項

166. 餘無別事，鍾港武主席宣布議事完畢，會議於晚上 9 時結束。下次會議定於 2010 年 8 月 26 日(星期四)下午 2 時 30 分舉行。

油尖旺區議會秘書處
2010 年 7 月

附件一

羅永祥 區議員辦事處

旺角彌敦道 707-713 號銀高國際大廈 5 字樓 電話 : 23946903 傳真 : 27898025 電郵 : ytmclaw@netvigator.com

擱置油尖旺區節項目 重新審議

背景

本人從 6 月 24 日區議會會議議程中察覺到有一份名為“匯報油尖旺區節進度”文件(油尖旺區議會第 83/2010 號文件,文件內容於 6 月 23 日送交各區議員)。據本人了解,有關油尖旺區節項目,未經區議會討論及正式議決,其合法性存疑。而有關區節項目更涉及 500 萬元公帑。

建議

收回油尖旺區議會第 83/2010 號文件,擱置油尖旺區節相關項目,重新審議。

文件提呈 2010 年 6 月 24 日油尖旺區議會供全體議員討論。

提呈人：羅永祥
2010 年 6 月 23 日

注：由於有關議題屬突發性，未能於會期 14 天前提交文件，敬希油尖旺區議會全體議員表決是否接納本文件作為正式議程

油尖旺區議會第 84 /2010 號文件

為確保大廈召開業主大會議決進行大維修
的認受性 要求修改建築物管理條例(第 344 章)的
出席法定人數

民政事務總署的書面回應

就許德亮議員所提出的問題及建議，本署謹回覆如下：

政府在大廈管理方面的政策，向來是鼓勵和協助業主成立業主立案法團(法團)，以便他們有效管理大廈。「建築物管理條例」(條例)的制定，旨在為業主提供一個法律框架，利便業主成立法團，協助業主履行管理大廈的責任。

根據條例附表 3 第 5(1)段的規定，法團業主大會的法定人數，在一般情況下，須為業主人數的 10%；如根據條例第 30 條解散法團管理委員會(管委會)和委任管理人，則須為業主人數的 20%。

條例把法團業主大會的法定人數規定為業主人數的 10%，是要在保障業主權益和利便法團運作兩者之間取得平衡。為免業主大會經常因法定人數不足而流會，阻礙法團透過業主大會商討及議決大廈管理事務，如果在大廈維修時，或大廈單位數目不多於 50 個的情況下，把出席業主大會的法定人數提高至百分之三十，這會增加業主大會因人數不足而流會的可能性，使法團未能適時進行維修，威脅業主、住客及公眾人士的安全。

為保障業主的權益，條例除了規定業主大會法定人數的最低要求外，還訂明召開業主大會的程序。管委會秘書須在會議日期至少 14 天前，向每一名業主發出會議通知，當中須指明會議

日期、時間和地點及擬在會議上提出的決議或討論的事宜。此外，秘書亦須在會議日期至少 14 天前，在大廈的顯眼處展示會議通知。藉此，業主便能清楚了解業主大會的討論事項，盡量抽空出席法團業主大會，或委任他信任的人代表他出席會議及投票。

本署一直鼓勵業主應多關心大廈事務，大維修不單涉及高昂的維修費，還直接影響業主的居住環境，業主應更積極參與和支持，親身或委任代表出席業主大會及投票。這是業主應盡的責任，也是監察法團運作的最有效方法。

民政事務總署
二零一零年六月

附件三

政府總部
發展局
規劃地政科



Planning and Lands Branch
Development Bureau
Government Secretariat

香港花園道美利大廈

Murray Building, Garden Road,

本局檔號 Our Ref. (9) in L/M(539) to DEVB(PL-B)75/03/10 電話 Tel.: 2848 6041
來函檔號 Your Ref. YTMDC 13/10/17/08 傳真 Fax: 2899 2916

九龍聯運街 30 號旺角政府合署 4 樓
油尖旺區議會
高級行政主任(區議會)
伍翠鸞女士

油尖旺區議會第 84 /2010 號文件

發展局的書面回應

伍女士:

**為確保大廈召開業主大會議決進行大維修的認受性
要求修改《建築物管理條例》(第 344 章)的出席法定人數**

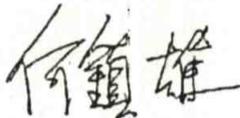
謝謝你於 2010 年 6 月 14 日給發展局的信。就許德亮議員對上述事宜的建議，我們現謹以書面回覆如下。

樓宇更新大行動(更新行動)是一項「保就業」的針對性措施，目的是為建造業界在短期內創造更多就業機會，並達致提升樓宇安全和美化市容的雙重目標。市區重建局(市建局)及香港房屋協會(房協)是更新行動的執行機構，透過提供津貼及一站式技術支援，協助舊樓(包括沒有業主立案法團(法團)的舊樓)的業主進行樓宇維修工程。

為防止在更新行動下進行的維修工程出現貪污及不當行為，市建局和房協經諮詢廉政公署後已制訂及向法團、工程顧問和承建商發出「樓宇更新大行動維修工程指引」，為更新行動訂定執程序，包括反貪污及反合謀的作業模式，以及參與更新行動的維修工程各方的角色及責任詳情。根據有關指引，法團須聘請認可人士和合資格的承建商進行樓宇維修工程，而有關招標程序必須符合《建築物管理條例》的規定及要求進行。市建局和房協亦聘請了獨立的專業顧問進行相關的監察工作，並會安排人員出席法團會議，協助業主組織及進行維修工程。

民政事務總署已於2010年6月22日另函向貴會詳細解釋制定《建築物管理條例》的背景及有關法例的規定，包括法團業主大會的法定人數及召開會議的程序，並對許德亮議員就提高法團業主大會法定人數百分比的建議作出回應。我們沒有進一步的補充。

發展局局長

(何鎮雄  代行)

2010年6月23日

副本送： 民政事務總署 (經辦人：梁肇麟先生)
市區重建局 (經辦人：鄧堃霖先生)

要求有關當局落實旺角街市發展用途

食物環境衛生署的書面回應

1. 旺角街市已於 2010 年 3 月 1 日起關閉，所有舊租戶已遷出。
2. 旺角街市的土地用途屬「政府/團體/社區」用途。按一般程序，在關閉街市後，如本署及食物及衛生局並沒有其他用途，本署會尋求有關部門協助處置旺角街市關閉後空置的建築物及土地。
3. 食物及衛生局現正聯同有關部門及機構，研究旺角街市現址的其他可行用途。現階段食環署和食物及衛生局並未有對旺角街市現址有任何發展用途的具體計劃。
4. 油尖旺區議會於 2009 年 10 月 29 日的會議上建議有關當局考慮將旺角街市闢建為社區健康中心或中醫藥診所等與醫療衛生有關的設施。當局備悉有關建議，並會在研究旺角街市現址的其他可行用途時作參考。
5. 經營能力是規劃公眾街市的重要考慮因素。本署不贊成在旺角街市現址興建一個『新旺角街市』的建議。

食物環境衛生署

2010 年 6 月 21 日

要求有關當局落實旺角街市發展用途

地政總署的書面回應

旺角街市現為永久撥地給食物環境衛生署（食環署）使用。地政處目前尚未收到食環署終止使用該撥地的通知。現旺角街市已關閉，食環署可考慮適合的短期使用方案。至於長期用途，據了解，規劃署現正徵詢各部門的意見。詳情可向規劃署查詢。

關注區內招牌與大型廣告的問題

1. 對新豎設的違例招牌（即面積超過 5 平方米或對公眾構成危險的招牌）及現有的危險招牌，屋宇署會即時採取執法行動。屋宇署會引用《建築物條例》(第 123 章)或《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)向有關人士發出清拆命令或「拆除危險構築物通知」，如有關人士在限期內仍未履行清拆命令或「拆除危險構築物通知」的規定，屋宇署便會安排政府承建商代為進行所需的工程，並向其追討有關費用；而有關人士若無合理辯解，將會受到檢控。
2. 自 2003 年起，屋宇署亦展開清拆現存的大型違例招牌(包括巨型密封式招牌)的行動，並於 2006 年加強有關行動，將此類違規招牌納入每年度的大型清拆僭建物行動的清拆項目中，與其他大廈外牆僭建物一併拆除。
3. 屋宇署於 2009 年初估計全港約有 20 萬個招牌，而棄置招牌的數目應不多於 2 萬個。屋宇署一直定期主動巡查和處理公眾就危險及棄置招牌的舉報，在 2001 至 2009 年期間，屋宇署共清拆了超過 2 萬個棄置、危險或違例招牌，而今年亦以清拆 3000 個違例招牌為部門的工作目標之一。
4. 在過去的半年內，屋宇署接獲有關油尖旺區的廣告招牌的投訴共 311 宗，並發出 34 份清拆命令及 97 份「拆除危險構築物通知」；在此段期間，共有 411 個棄置、危險或違例招牌因履行命令或「通知」的規定而被拆除。
5. 有意在現有樓宇豎設招牌的人士，他們須聘請認可人士向屋宇署遞交申請，而屋宇署會加快審批這類申請，以助他們聘請的註冊承建商可以盡快進行豎設招牌工程。此外，透過今年推出的小型工程監管制度，屋宇署將會為有意豎設較小型招牌的人士，提供一個既合法又便捷的途徑。在小型工程監管制度下，有關招牌須由註冊承建商豎設，而招牌擁有人亦須向屋宇署遞交有關資料。這個安排有助屋宇署確認招牌擁有人的身分以及在適當的情況下要求他們維修或清拆有關招牌。

屋宇署

二零一零年六月

回覆油尖旺區議會

關注樓宇「劊房」影響結構的問題

謝謝貴區議會的二零一零年六月九日的來信，以下為發展局及屋宇署的綜合回覆。

1. 屋宇署並沒有油尖旺區內分間套房的統計數字。
2. 屋宇署在過去半年內收到有關油尖旺區內分間套房的投訴約有 160 宗，大多涉及滲水及擔心影響樓宇結構的問題。
3. 若涉及「劊房」的改動工程使樓宇結構構件的荷載超越其原本的承載能力；影響單位或樓宇緊急逃生或救援途徑；或加建的排水系統欠妥，以致污水滲漏，屋宇署可根據《建築物條例》，採取相應的執法行動，其中包括向有關業主發出清拆命令及有需要時採取檢控行動。
4. 政府現正全面研究改善樓宇安全的整體政策，評估是否需要加強處理「劊房」的問題，歡迎各位議員提供寶貴意見。此外，屋宇署將於今年內全面實施小型工程監管制度，由於所有受新制度規管的小型工程均需要由合資格的專業人士負責進行及監督，故此該制度將加強進行這方面工程的安全水平。

就題述事宜，高級結構工程師胡錦和先生將代表發展局及屋宇署出席 6 月 24 日的區議會會議。

屋宇署

二零一零年六月

2008-2011 年度

油尖旺區議會

關注樓宇「劏房」影響結構

要求部門正視跟進

水務署對議員提問的書面回覆

1. 本署並無油尖旺區內分間成「劏房」單位的估計數字。
2. 過去半年，本署並沒有收到油尖旺區內直接由「劏房」引伸的投訴。
3. 一般而言，《水務設施條例》沒有條文可被引用來規管「劏房」。根據《水務設施條例》，如用戶須要更改內部供水系統，用戶應向水務監督提交申請，以確保有關改動合符條例的要求。

根據本署現行政策，如未經批准的內部喉管更改引致浪費或污染供水，或食水用量沒有經由本署水錶記錄，本署將採取適當行動，例如向有關用戶發出維修通知書或截斷供水等。

環境保護署的書面回應

2008至2011年度

油尖旺區議會第17次會議

要求徹底解決區內廢料回收車問題

就上述討論文件要求徹底解決區內廢料回收車問題，環保署回覆如下：

廢料回收車所引致的滋擾，主要涉及違例泊車、行人路被佔用、環境衛生及上落貨時產生噪音等事宜。就此，各相關部門會就其職權範圍內根據相關法例採取適當的執法行動。根據本署過往調查有關投訴所得，並沒發現有違反環保條例的情況。

有關車輛利用公共地方進行文件中提及的工商業活動，屬於街道管理問題。因此，本署現時在環保方面並沒有計劃對廢料回收車引入發牌制度。

環境保護署

2010年6月15日

關注強拍條例實施後 對油尖旺區的影響

發展局的書面回應(修訂)

《土地(為重新發展而強制售賣)條例》

目的

本文件旨在向油尖旺區議會解釋《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(《條例》)和自 2010 年 4 月 1 日生效的《土地(為重新發展而強制售賣)(指明百分比公告)》(《公告》)的內容和有關《條例》向少數份數擁有人提供的保障。本文亦會交待政府籌備「調解機制」先導計劃的最新情況。

背景

2. 面對市區老化問題日趨嚴重，政府有需要採取有效措施協助加快市區更新以改善舊區居民的居住環境問題。根據目前掌握的數據，現時樓齡達 50 年的樓宇約有 4,000 幢。未來十年，這類樓宇將每年增加超過 500 幢，而市區重建局過去平均每年只重建約 65 幢舊樓。由於單靠政府和公營機構的力量並不足夠有效處理市區更新的問題，所以政府的政策是鼓勵業主和私人機構參與市區更新。業主和私人機構在計劃重建發展地段時，一般遇到的問題包括多層大廈業權分散，令集齊所需物業權益以重新發展相關地段時存在困難。在 1999 年生效的《條例》目的正是提供一個機制，幫助解決上述的困難，以方便業主和私人機構參與市區更新工作。

3. 根據《條例》，任何人士如擁有地段的九成業權，可向土

地審裁處(審裁處)申請強制售賣令，以便重新發展地段。《條例》內亦訂明行政長官會同行政會議可透過憲報內公告指明若干地段類別，可採用一個較低的強制售賣申請門檻(惟擁有業權不得低於八成)。

4. 今年 4 月 1 日生效的《公告》，把三類指明地段類別的強制售賣申請門檻由九成降至八成，包括樓齡 50 年或以上的樓宇，地段上的樓宇每個單位各佔該地段不分割份數的 10% 以上，還有位於規劃作非工業用途地段而地段上所有發展均為樓齡 30 年或以上的工業大廈。目的是進一步加快市區更新和改善舊區居民生活環境的步伐，另外可有助釋放珍貴土地資源的潛力，以配合香港的經濟需要。

對少數份數擁有人的保障

5. 《公告》並無改變《條例》中各項條文，包括規管土地審裁處考慮申請的主要條文，以及保障有關業主的保障條文。《條例》仍確保少數份數擁有人獲得公平合理的賠償，以補償其在地段擁有的權益。《條例》由啟動申請強制售賣以至分配出售土地得益的各階段，均關注到需向小業主提供有效保障。概括而言，《條例》向小業主提供的保障包括：

- (a) 當多數份數擁有人提出申請時，他必須擁有地段不少於九成的不分割份數。若屬於自本年 4 月 1 日起生效的《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》內指定三個地段類別，包括樓齡 50 年或以上的樓宇，地段上的樓宇每個單位各佔該地段不分割份數的 10% 以上，還有位於規劃作非工業用途地段而地段上所有發展均為樓齡 30 年或以上的工業大廈，他仍須擁有地段不低於八成的不分割份數。同時他必須連同申請提交一份估價報告，按指定方式評估申請售賣地段上每個物業的現有用途價值。報告的目的是提供基礎，

以便多數份數擁有人和少數份數擁有人日後按此基礎攤分出售土地的得益。

- (b) 在裁定有關的申請時，土地審裁處(審裁處) 必須信納兩項條件，才會作出強制售賣令。這兩項條件分別是「基於地段上現有樓宇的樓齡或其維修狀況，該地段理應重新發展」，而「多數份數擁有人已採取合理步驟收購地段所有不分割份數」；
- (c) 在作出強制售賣令後，審裁處會批准一個已考慮了地段重新發展潛力的底價，並委任信託人透過公開拍賣方式出售地段，除非各有關人士均同意採用其他經審裁處核准的出售方式。地段會售予出價最高的競投者，有關業主亦可參與競投；以及
- (d) 售賣所得收益會按上文(a)項所述估值報告評估「……地段上每名多數份數擁有人和少數份數擁有人相關物業的價值」所得比例，即按照地段上每個物業的現有用途價值在多數份數擁有人與少數份數擁有人之間攤分。

6. 再者，為了保障少數份數擁有人，《條例》亦規定多數份數擁有人向審裁處提出申請時，必須把申請書副本送交少數份數擁有人，如有任何少數份數擁有人對申請書內所評估的任何物業價值有任何爭議，審裁處必須先行聆訊並裁決有關爭議。在處理申請時，審裁處有一名具專業測量師資格的成員為審裁處法官提供意見。從審裁處過往的判詞中清楚顯示審裁處審理申請時充分考慮了各項事宜和證據。

7. 為了加強小業主對有關條例的認識，香港房屋協會(房協)透過香港測量師學會的專業支援，自4月1日起，已在其10個分布於各區的物業管理諮詢中心提供有關條例以及公告的資料

(房協 10 個諮詢中心的分布地點見附件)，向市民解釋《條例》的目的和運作，在《條例》下小業主的權益，審裁處的運作情況和審裁處在批出售賣令前考慮的各項因素等等。房協並會把過往有判詞的案例翻譯成中文，供小業主參考。有關《條例》的一般資料已上載房協網站 <http://www.hkhs.com>。稍後，房協會向區議會和其他團體發放有關《條例》和《公告》的宣傳單張，以加強宣傳教育，增加小業主對強制售賣的認識，以及房協可提供的諮詢服務等。

8. 至於有意見指有關《條例》以業權不分割分數而非物業現有用途值為強制售賣的啓動基礎，對店舖業主不公平，我們想指出，申請人在提出強制售賣申請時，需提交估值報告，該份估值報告須開列各單位的現有用途價值，以及該建築物所有單位在重新發展前的現有用途價值總額。舉例說，店舖單位的現有用途價值通常會較上層住宅單位高。個別單位的現有用途價值與現有用途價值總額之間的比率，將會用作多數份數擁有人與少數份數擁有人在該地段日後拍賣得益的攤分比例。有鑑於此，若利用同一例子，店舖單位無須因為所佔的地段不分割份數與上層住宅單位相同，而擔心在強制售賣中蒙受損失。另一方面，倘若我們基於店舖東主的商業考慮而予以偏袒，則對上層業主不公平。因為有關建築物就算按照嚴格規定已可被審裁處裁定為應進行重新發展，但這些業主仍會因地舖業主的反對而重建無望，被迫繼續居住於極度欠佳的环境。

「調解機制」的最新進展

9. 發展局局長在 3 月 17 日的立法會會議上，就有關《公告》的議案辯論發言時，承諾會積極引入調解機制，協助強制售賣申請的有關雙方在尋求審裁處作出裁決之前，透過調解方式嘗試解決糾紛。

10. 在過去三個月，發展局已全力進行調解機制先導計劃的籌備工作，包括和律政司及司法機構多次商討，以及與「聯合

調解專線辦事處」的本港 8 個提供調解服務的組織深入探討他們參與先導計劃的詳細方案。發展局希望在數月內推出調解機制的先導計劃。此外，我們亦已向司法機構提出建議，考慮訂出實務指引，在審裁處處處理強制售賣申請個案時引入調解程序。我們會繼續向立法會發展事務委員會匯報有關工作的進展情況。

發展局
2010 年 6 月

香港房屋協會
物業管理諮詢中心
Hong Kong Housing Society
Property Management Advisory Centres

物業管理諮詢中心 PMAC	地址 Address	電話 Tel
中區 Central District	香港中環皇后大道中 99 號中環中心地下 5A 室 Room 5A, G/F., The Center, 99 Queen's Road Central, Central, Hong Kong	2839 7533
西區 Western District	香港上環差館上街 8 號尚雅苑地下 C 舖 Shop C, G/F., Elegance Court, 8 Upper Station Street, Sheung Wan, Hong Kong	2839 7183
東區 Eastern District	香港西灣河筲箕灣道 250 號御景軒地 C 舖 Shop C, G/F, Scenic Horizon, 250 Shau Kei Wan Road, Sai Wan Ho, Hong Kong	2839 7480
深水埗 Shamshuipo	九龍深水埗海壇街 163 號 D 銀海大廈地下 G/F., Ngun Hoi Mansion, 163D Hai Tan Street, Shamshuipo, Kowloon	2839 7186
土瓜灣 To Kwa Wan	九龍紅磡馬頭圍道 156 - 162 號天富大廈地下 B 舖 Shop B, G/F., Tin Fu Building, 156-162 Ma Tau Wai Road, Hunghom, Kowloon	2839 7456
油尖旺 Yautsimmong	九龍油麻地眾坊街 60 號梁顯利油麻地社區中心 5 樓 5/F., Henry G. Leong Yaumatei Community Centre, 60 Public Square Street, Yau Ma Tei, Kowloon	2839 7185
大角嘴 Tai Kok Tsui	九龍大角嘴通州街 28 號頌賢花園商場 1 號舖 Shop 1, Shopping Arcade, June Garden, 28 Tung Chau Street, Tai Kok Tsui, Kowloon	2839 7171
荃灣 Tsuen Wan	新界荃灣沙咀道 141 - 169 號滿樂大廈福至樓地下 169 號 舖 Shop 169, G/F, Fook Chi Lau, Moon Lok Dai Ha, 141-169 Sha Tsui Road, Tsuen Wan, New Territories	2839 7184
大埔 Tai Po	新界大埔懷義街 11 - 13 號地下 G/F., No. 11-13 Wai Yi Street, Tai Po, New Territories	2839 7400
元朗 Yuen Long	新界元朗大棠路 41 - 59 號金朗大廈地下 6 號舖 Shop 6, G/F., Kam Long Building, 41 - 59 Tai Tong Road, Yuen Long, New Territories	2839 7128

中心開放時間
Centres' Opening Hours

星期一至三 Mon/Tue/Wed	上午 9 時至晚上 6 時 30 分 9am to 6:30pm
星期四至五 Thur/Fri	上午 9 時至晚上 8 時 30 分 9am to 8:30pm
星期六 Sat	上午 9 時至下午 4 時正 9am to 4pm
星期日及公眾假期 Sun & Public Holiday	休息 Closed