

檔號：HAD K&T DC/13/9/29A/14 Pt.1

葵青區議會
房屋事務委員會
第四次會議記錄(二零一四)

日期：二零一四年七月二十二日

時間：下午二時四十二分至四時十六分

地點：葵青民政事務處會議室

<u>出席者</u>	<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
黃耀聰議員, MH (主席)	會議開始	會議結束
曾梓筠議員 (副主席)	會議開始	會議結束
張慧晶議員	會議開始	會議結束
周奕希議員, BBS, JP	會議開始	會議結束
朱麗玲議員	會議開始	會議結束
何少平議員	會議開始	會議結束
許祺祥議員	會議開始	會議結束
林翠玲議員, MH	會議開始	會議結束
林立志議員	會議開始	會議結束
林紹輝議員	下午二時四十七分	下午四時正
劉美璐議員	會議開始	會議結束
羅競成議員, MH	會議開始	會議結束
李志強議員, MH	會議開始	會議結束
梁志成議員	下午三時十五分	會議結束
梁錦威議員	會議開始	會議結束
梁國華議員	下午三時三十二分	會議結束
梁子穎議員	會議開始	會議結束
梁偉文議員, MH	會議開始	會議結束
梁耀忠議員	會議開始	會議結束
盧慧蘭議員	下午三時零二分	會議結束
潘志成議員	下午二時四十四分	會議結束
潘小屏議員, MH	下午三時二十三分	下午三時五十二分
譚惠珍議員, MH	會議開始	會議結束
鄧瑞華議員	會議開始	下午三時五十二分
徐曉杰議員	會議開始	會議結束
徐生雄議員	下午二時五十一分	下午四時正
黃炳權議員	會議開始	下午三時零五分
黃潤達議員	下午四時零六分	會議結束

劉碧堅先生
呂耀祖先生

會議開始
下午三時零六分

下午三時五十一分
會議結束

列席者

郭偉勳先生, JP
胡天祐先生
張盧碧玉女士
胡栢霖先生
呂博謙先生(秘書)

民政事務總署署理副署長(2) / 助理署長(4)
葵青民政事務處葵青民政事務助理專員
房屋署高級房屋事務經理(葵涌)
房屋署高級物業服務經理(葵涌)
葵青民政事務處行政主任(區議會)三

缺席者

吳劍昇議員	(因事請假)
尹兆堅議員	(因事請假)
陳偉文先生	(因事請假)
張偉文先生	(因事請假)
劉展鵬先生	(因事請假)
周偉雄議員	(沒有請假)

歡迎詞

主席歡迎各委員及政府部門代表出席葵青區議會房屋事務委員會第四次會議(二零一四)。

2. 主席表示，是次會議會按會上提交的議程修訂本為準，希望各委員根據議程所定時間進行討論。

3. 委員會一致通過吳劍昇議員、尹兆堅議員、陳偉文先生、張偉文先生及劉展鵬先生的請假申請。

通過房屋事務委員會第三次會議及座談會記錄(二零一四)

(房屋事務文件第 31/2014 號，會上提交)

4. 主席表示，會前秘書處收到許祺祥議員就上次會議記錄的修訂建議，詳情載於上述文件。周奕希議員動議通過會議記錄，劉美瑛議員及徐曉杰議員和議，委員會一致通過有關會議記錄。

諮詢文件

《旅館業條例》的檢討

(由民政事務總署提出)

(房屋事務文件第 24/2014 號)

5. 主席歡迎民政事務總署署理副署長(2)/助理署長(4)郭偉勳先生出席會議。

6. 郭偉勳先生簡介文件。

7. 梁耀忠議員的意見如下：

(i) 他詢問民政事務總署(總署)現時執法舉證的困難之處為何，並要求提供法例上以環境證據作為呈堂證供的其他例子。

(ii) 只以客觀環境推斷作為檢控證據容易冤枉無辜者，故他詢問該署以環境證供判定單位為無牌旅館之標準為何。

8. 周奕希議員的意見如下：

- (i) 《旅館業條例》(《條例》)的規管過於寬鬆，以致執法時遇到一定程度的舉證困難。他認為部分環境證供，例如宣傳廣告等，已足夠證明目標單位作為經營旅館之用。
- (ii) 不同規模及間隔的旅館應被界定為不同類別，再以獨立的條例分開監管，以便該署對危險性較高的旅館加強執法，同時確保旅客入住一個安全舒適的環境。

9. 徐生雄議員的意見如下：

- (i) 現時雖有法例監管持牌旅館，但有意經營旅館者即使最終未獲發牌，亦會以其他途徑（例如無牌經營）把單位出租牟利。改建及出售單位的過程或會對附近業主及居民造成滋擾，故認為總署應在旅館經營者有意改變物業用途時已着手監管，地方部門亦應加強巡查，確保單位符合訂明的物業用途。
- (ii) 該署未能監管旅館於互聯網上的宣傳活動，旅客在網上選購旅館時難以分辨其合法性。

10. 林立志議員的意見如下：

- (i) 總署每年的巡查數字由 2009 年的二千多次提升至 2013 年的九千多次，惟檢控數字持續偏低。
- (ii) 相對其他地區，香港的旅館價格一直偏高。他擔心《條例》是次的修訂會導致申請旅館牌照的程序更加繁複，過嚴的規管亦會扼殺部分旅館的生存空間，使旅館的供應量大減，進一步推高旅館價格，並打擊旅遊業。

11. 張慧晶議員希望總署以客觀環境推斷作為檢控證據時要小心處理，以防冤枉無辜者。

12. 郭偉勳先生的回應如下：

- (i) 無牌經營旅館屬刑事罪行，故法庭對舉證的要求相當嚴格，須達至毫無合理疑點，方能入罪。無牌經營者亦逐漸了解該署執法策略，愈來愈警覺，使搜證程序加倍困難。另一方面，由於《條例》所規管的是短期收費住宿，因此必須涉及金錢交易。總署近年的執法經驗發現，部分無牌旅館的金錢交易並非在香

港境內進行，使搜證工作倍增困難，單憑環境證供往往難以成功提出檢控。

- (ii) 「推定條文」在香港已有先例，例如《賭博條例》及《危險藥物條例》均有推定條文，被告可提出相反理據辯護，法庭會視乎證據和案情，判決推定是否適用。
- (iii) 推定並不會改變香港普通法中「無罪推定」的原則，因為控方仍有責任向法庭提供足夠可被接納的證據。他強調個別的環境證供，未必足以證明無牌旅館的經營。
- (iv) 該署於草擬有關條例時會徵詢律政司的意見，確保條例符合《普通法》及《基本法》之精神及要求。
- (v) 法例已規定旅館經營者要於申領牌照後方可進行經營活動。該署會於收到牌照申請後之二十六個工作天內，視察有關處所，並就需改善之地方，發出改善工程通知書，確保該旅館符合《消防條例》及《建築物條例》要求，並會於工程完成後再派員上門視察，待確保符合所有要求後方會發牌。
- (vi) 該署會於審批時考慮大廈的逃生設計之負荷，保障旅客及居民之安全。惟現時條例並不容許該署以違反大廈公契為由，拒絕發牌，亦有經營者於獲發牌後，從事違反大廈公契的活動。故該署希望透過是次修例，能以大廈公契內的限制性條文為由拒絕發牌。
- (vii) 根據《建築物條例》，「住用用途」的定義包括旅館，因此旅館只可設於准許作「住用用途」之大廈內。
- (viii) 該署已於今年四月增設通報機制，在收到旅館牌照申請時，會即時通知大廈業主立案法團及管理公司。如大廈並無以上團體，該署會通知大廈業主，若持份者認為旅館違反大廈公契，可入稟土地審裁處申請強制令。
- (ix) 該署承諾若收到無牌經營旅館之投訴，會於八個工作天內跟進。
- (x) 旅遊業為香港經濟之重要支柱，惟《條例》規管之目標為確保旅館安全。

13. 梁耀忠議員的意見如下：

- (i) 香港大部分法例均屬刑事條例，而每條刑事條例均需嚴謹處理，故並不是只有總署執法舉證困難的理由。
- (ii) 推定條文只適用於特殊情況，在沒有充足佐證之下，容易錯誤檢控無意經營旅館之市民。如該署未能清晰定義何為充足佐證，亦會對執法人員及市民造成困擾。

14. 徐生雄議員的意見如下：

- (i) 現時總署並沒有就單位改建旅館設立完善的通報機制，同一大廈內的居民往往在旅館完成建設工程並獲發牌後方接獲通知。
- (ii) 由於部分經營者或會於正式遞交旅館牌照申請前事先進行改建工程，這亦會對其他居民造成困擾，故該署應完善其通報機制，並加強巡查目標樓宇。一旦發現有關改建工程，應即時通知大廈業主立案法團及管理公司，使其可及早作出跟進。

15. 張慧晶議員認為，由於刑事檢控的舉證要求非常嚴格，總署可考慮從民事方向執法，例如發出禁制令等，亦可完善執法行動以加強檢控的成功率。

16. 林立志議員的意見如下：

- (i) 他詢問，在《旅館業條例》完成修訂後，總署會否即時檢控違規旅館，或向旅館經營者提供寬限期，以供進行改善工程，從而讓旅館符合條例的要求。
- (ii) 如旅館涉及海外經營者，他擔心，如該署的執法行動令有關旅館倒閉，或會影響香港旅遊業的形象，故希望該署於草擬有關條例時會考慮此因素。

17. 主席表示，在完成有關修訂後，總署可詢問居民意見，以決定是否與現時持有牌照的旅館續牌，惟他亦擔心此舉會對現時持有牌照的旅館經營者造成重大影響，並會因旅館供應不足而引起價格上漲。

18. 郭偉勳先生的回應如下：

- (i) 按現行的通報機制，總署會於接獲旅館牌照申請時，即時通知大廈業主立案法團、居民組織及管理公司。當申請人完成指定工程後，該署會於發牌前再次通知有關人士。在未獲牌照下，提前經營旅館等同經營無牌旅館，該署必定會採取執法行動。
- (ii) 舉證須達至毫無合理疑點，方能把經營者入罪。部分個案雖有完備之環境證供，惟現有條例要求符合「少於二十八天的短期住宿」、「住宿涉及收費」、以及「有人負責經營」這三項要素，方可提出檢控。常有經營者以「提供住宿予親人或朋友」為自己開脫，因此該署必須搜集到充份的證據證明有人提供短期收費住宿，是故檢控工作並非容易。
- (iii) 旅館住客多為外籍人士，他們大多不願意來港出庭作證，亦不願意提供資料協助調查。該署曾聘持外國護照者或少數族裔進行「放蛇」行動，惟無牌旅館經營者日益警覺，該署往往需採取多次行動，才能成功搜集證據，未必符合成本效益。故該署希望針對旅館業獨特的情況和經營模式，引入推定條文，以便可以在有足夠環境證供（如網上廣告、價目表、網上訂購記錄、旅客記錄冊及大量毛巾、牙刷等）下，執法部門便可提出檢控。他強調控方必須搜集足夠可被法庭接納的證據，才可以引用「推定條文」，絕不會矯枉過正。
- (iv) 根據該署的統計數字，現時全港約有八萬間酒店房間以及九千多間賓館房間，經初步估計後，約二百多間因大廈公契載有限制性條文，日後可能不獲續牌。至於因居民反對而不獲續牌的數字，則視乎經營者與居民的關係而定，不能一概而論。

19. 劉碧堅先生詢問，按總署估計，無牌旅館的數量為何。他同時詢問該署如何確保無牌旅館於短時間內結束營業，以保障旅客安全。

20. 主席詢問，於九千多次的執法行動中，同一旅館被重複調查的數字為何。

21. 郭偉勳先生的回應如下：

- (i) 總署在缺乏足夠證據的情況下不會把個別單位視為無牌經營，故並沒有無牌旅館的估計數字。

(ii) 該署關注旅館範圍內的安全問題，故此希望提出針對性的建議，加強執法成效，並加入發牌條件，例如要求旅館購買第三者保險及設立廿四小時櫃台等，為旅客及大廈居民提供進一步保障。

(iii) 該署一直透過宣傳呼籲旅客入住持牌旅館，持牌旅館的名單則詳列於該署的牌照事務處的網頁內。另外，該署亦提供持牌旅館標誌，以茲識別。

22. 劉碧堅先生詢問，在成功檢控的數字當中有否涉及重複檢控的個案。

23. 郭偉勳先生回應，在成功檢控的數字當中，大部分個案均屬首次檢控。由於部分個案需跨年審理，故同一年度的檢控及定罪數字會有輕微差別。

24. 主席表示，如對諮詢文件有任何意見，委員可於諮詢期內把有關意見提交予總署。

討論事項

公屋長者住屋單位空置問題

(由林立志議員提出)

(房屋事務文件第 25、25a 及 25b/2014 號)

25. 林立志議員簡介文件。

26. 張盧碧玉女士的回應如下：

(i) 房屋署一直關注公屋長者住屋單位空置問題，故於 2006 年推出逐步轉型計劃。計劃已於 2011 年伸展至所有長者住屋一型單位，並於 2013 年推行至非長者界別。

(ii) 該署會以鼓勵措施，例如組織並帶領長者認識及參觀二型、三型長者住屋單位，以協助長者適應新的居住環境。該署亦會聯絡志願團體協助長者搬遷，但不會強制長者調遷。

(iii)該署在收回空置單位後亦會盡快還原，以編配給輪候冊上的市民。

27. 梁錦威議員表示，房屋署的回覆文件中提及有一千八百多個單位不可出租並待改建，他詢問該署有關改建單位的確實時間表。

28. 張盧碧玉女士回應，該一千八百多個單位已於上年開始陸續進行改建。為使長者可以安享晚年，房屋署會以自然流失方式處理，故計劃未有確實完成日期。就非長者住戶，該署希望在兩年內完成調遷工作，並會於 2015 年評估計劃的成效。

29. 劉碧堅先生認為，房屋署較難利誘獨佔長者住屋的長者由較大單位調遷至小型單位。然而，他認為該署可提供長者搬遷的支援服務，例如電費減免等，以加快計劃成效。

30. 梁錦威議員詢問，該一千八百多個單位當中已空置並待改建的數量，以及下年度非長者住戶搬離後，可以改建之單位數量為何。

31. 主席表示，房屋署於 2015 年會檢討計劃成效，但並非收回單位的期限。

32. 林立志議員的意見如下：

(i) 他詢問逐步轉型計劃開始前後全港及葵青區空置單位之數字為何，有關資料有助比對計劃之成效。

(ii) 房屋署可從多方面利誘長者調遷，例如多加探訪、提供更多搬遷及租金津貼，以及與社會福利署加強合作，於搬遷、裝修事務上提供更多協助，以減少公屋資源的浪費。

33. 張盧碧玉女士回應，房屋署於 2012 年 11 月前已收回二千多個長者住屋一型單位，反映計劃成效不俗。同時，該署於 2015 年會檢討計劃及鼓勵措施的成效。住戶搬遷時，該署亦會透過社會福利署或志願團體提供協助。

34. 主席詢問，房屋署有否就租戶不欲調遷的個案進行了解。

35. 張盧碧玉女士回應，房屋署曾就租戶不欲調遷的個案收集有關資料，大多因不欲離開熟悉的社區、等候家人團聚等原因而拒絕調

遷。該署已因應個別家庭情況探討調遷的可行性，惟部分住戶年紀較大，拒絕調遷，故搬遷與否取決於其意願。

36. 林立志議員希望房屋署提供葵青區各邨長者單位空置情況的資料，並建議該署以同邨較大面積單位利誘住戶搬遷。

37. 主席希望房屋署提供有關葵青區各邨長者單位空置情況的資料。

(會後註：房屋署回覆指，當長者住屋一型單位內剩餘的租戶遷出後，該署會即時安排將有關單位改建為一般單位出租。根據 2013 年 3 月底紀錄，在長者住屋一型空置單位中，葵青區佔四分之一。)

資料文件

房屋署對區內各房屋事務統計數字及進度報告

(二零一四年五月至六月)

(房屋事務文件第 26/2014 號)

38. 許祺祥議員表示，大窩口邨升降機的故障問題嚴重，大部分故障集中於富德樓、富賢樓及富泰樓，並皆由零件故障引起。他希望房屋署盡早把以上樓宇全面納入升降機改善工程。

39. 林立志議員認為，升降機故障問題與房屋署選用的升降機承辦商有莫大關係。承辦商須多加改善服務質素，該署亦須加強監管，並考慮更換表現未如理想的承辦商，減低對居民的影響。

40. 許祺祥議員同意房屋署在更換升降機時一併更換升降機承辦商，以根治問題。

41. 胡栢霖先生的回應如下：

(i) 大窩口邨部分大廈在五、六月間進行升降機翻新工程，或因運輸材料時不慎攝入沙石，導致較多升降機故障的情況；房屋署已提醒承辦商謹慎運送材料。另外，在工程期間須停用部分升降機，令其他升降機的使用率增高，以致故障次數增加。該署已盡早更換老化零件，並加強檢查、維修及管理，情況已獲改善。

(ii) 就富德樓、富賢樓及富泰樓的升降機故障問題，該署已盡早更換老化零件，故障次數亦由最高峰時每兩個月二十多宗，降至現時每兩個月七至十三宗。他表示，該署會繼續跟進並改善情況，並密切監察這三座樓宇升降機的表現。

42. 主席詢問長亨邨亨麗樓升降機故障頻繁的原因為何。

(會後註：房屋署回覆指，今年五月及六月導致長亨邨亨麗樓升降機故障原因包括電流繼電器故障，啟動安全裝置；升降機門配件接觸不良；以及個別升降機門曾被不小心碰撞。該署已責成管理公司督促保養承辦商密切跟進升降機的保養事宜，以減少故障發生。此外，該署亦會定期檢討承辦商的工作表現，以確保良好的服務質素。)

43. 胡栢霖先生回應，承辦商每次維修及報告皆有記錄，若表現不理想，房屋署將依既定機制檢視並發出警告信，這將影響承辦商將來投標、續約之事宜。

44. 主席表示，房屋署應監管承辦商的表現，避免影響升降機之正常運作。該署亦應認真考慮更換大窩口邨已老化之升降機。

45. 許祺祥議員不認同富德樓、富賢樓及富泰樓之故障情況有所改善，特別富德樓其中一部升降機長期故障，極其擾民。既然承辦商多番更換零件仍未能根治問題，房屋署應該盡早把大窩口邨升降機納入現代化工程。

46. 黃潤達議員表示，葵涌邨升降機內的通風系統狀況並不理想，故希望房屋署加強檢查及清理通風系統。他另詢問該署有否就監管升降機維修的範圍及過程發出指引。

47. 胡栢霖先生回應，房屋署與升降機承辦商訂明之合約內容包括通風系統，清理抽氣扇亦為承辦商的責任，署方會按既定指引監察承辦商的表現，並適當處罰表現未如理想的承辦商。

48. 黃潤達議員表示，部分升降機內使用射燈作照明，令升降機內的溫度更高，故建議房屋署考慮在升降機內使用慳電膽作照明之用。

(會後註：房屋署回覆指，該署已與承辦商商討，將現有的射燈更換為更環保及發熱量更低的燈具，並會先在數部升降機內試行。)

49. 主席希望房屋署考慮委員的意見，改善升降機服務。

葵涌及青衣區房屋事務報告

(二零一四年五月至六月)

(房屋事務文件第 27/2014 號)

50. 委員省覽上述文件。

香港房屋協會對區內各項房屋事務統計數字及進度報告

(二零一四年五月至六月)

(房屋事務文件第 28/2014 號)

51. 主席希望香港房屋協會在下次文件中提供青綠街項目的建屋進度報告。

52. 委員省覽上述文件。

報告事項

工作小組報告

(i) 公屋事務工作小組

(房屋事務文件第 29/2014 號)

(ii) 私人樓宇事務工作小組

(房屋事務文件第 30/2014 號)

53. 委員省覽上述文件。

下次會議日期

54. 下次會議定於二零一四年十月七日(星期二)下午二時三十分舉行。

本會議記錄於二零一四年十月七日獲房屋事務委員會通過。

主席： _____
黃耀聰

秘書： _____
呂博謙

葵青區議會秘書處
二零一四年十月