

屯門區議會
2014-2015 年工商業及房屋委員會
第五次會議記錄

日期：2014 年 8 月 4 日(星期一)

時間：上午 9 時 33 分

地點：屯門區議會會議室

<u>出席者</u>		<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
李洪森先生, MH (主席)	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
龍更新先生 (副主席)	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
梁健文先生, BBS, MH	屯門區議會副主席	上午 9:30	上午 10:56
嚴天生先生	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
古漢強先生	屯門區議員	上午 9:36	會議結束
陳雲生先生, MH, JP	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
陶錫源先生, MH	屯門區議員	上午 9:30	上午 11:09
江鳳儀女士	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
吳觀鴻先生	屯門區議員	上午 9:33	會議結束
黃麗嫦女士	屯門區議員	上午 9:48	會議結束
蘇愛群女士, MH	屯門區議員	上午 9:48	會議結束
何杏梅女士	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
徐 帆先生	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
程志紅女士	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
龍瑞卿女士	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
陳文華先生, MH	屯門區議員	上午 9:43	會議結束
周錦祥先生, MH	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
陳文偉先生	屯門區議員	上午 9:53	下午 12:10
張恒輝先生	屯門區議員	上午 9:31	會議結束
何君堯先生	屯門區議員	上午 9:40	上午 11:33
朱順雅女士	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
曾憲康先生	屯門區議員	上午 9:57	會議結束
馬廬金華女士	增選委員	上午 9:30	會議結束
陳金兒女士	增選委員	上午 9:30	下午 12:00
鍾智欣先生	增選委員	上午 10:26	會議結束
葉俊遠先生	增選委員	上午 9:36	上午 11:30
陳運明先生	增選委員	上午 9:33	上午 11:36
麥美儀女士	增選委員	上午 9:42	會議結束
劉志誠先生	增選委員	上午 9:30	會議結束
何敏盈女士 (秘書)	屯門民政事務處行政主任(區議會)一		
蔡雅玲女士 (候任秘書)	屯門民政事務處行政主任(區議會)一(候任)		

缺席者

陳樹英女士
林德亮先生, MH, JP
黎溢慈先生

屯門區議員
屯門區議員
增選委員

應邀嘉賓

趙坤宣先生
陳智恒先生
張宇亮先生
王德才先生
阮健昌先生
郭健文先生
蔡笑芬女士
梁順楷先生
陳威豪先生
任佩雯女士

領匯管理有限公司高級社區關係經理
領匯管理有限公司物業經理
領匯管理有限公司項目主任
房屋署房屋事務經理(屯門三)
房屋署高級建築師(獨立審查組)(3)
屋宇署高級屋宇測量師/強制驗樓 2-E
屋宇署屋宇測量師/強制驗樓 2-E4
民政事務總署總主任 (牌照)
民政事務總署高級消防區長 (牌照)
民政事務總署屋宇測量師 (牌照)

列席者

黃錦全先生
翟敏儀女士
嚴婉玲女士
張詒信先生
蘇偉雄先生
周兆麟先生
陳妙鈴女士
陳美聯女士

屯門民政事務處署理高級聯絡主任(一)
屯門民政事務處聯絡主任主管(大廈管理及市中心)
屋宇署高級屋宇測量師/E5
消防處青山灣消防局局長
房屋署房屋事務經理(屯門四)
廉政公署新界西北廉政教育主任
勞工處署理勞工事務主任(勞資協商促進科)
屯門地政處行政助理(地政)

歡迎詞

主席歡迎各與會者出席工商業及房屋委員會（下稱「工房委」）第五次會議。

2. 主席代表工房委感謝即將調任的秘書何敏盈女士過去為工房委作出的貢獻，同時歡迎接替她的候任秘書蔡雅玲女士。
3. 主席提醒各委員，如發現會議討論的事項涉及其個人利益，應在討論該事項前作出申報。他會根據《屯門區議會會議常規》第39(12)條，決定曾就某事項披露利益關係的委員可否就該事項發言或參與表決，可否留在席上旁聽，或應否避席。所有作出利益聲明的個案均會記錄在會議記錄內。

委員請假事宜

4. 秘書處沒有收到委員的告假申請。

通過會議記錄

工房委第四次會議記錄

5. 工房委一致通過上述會議記錄。

續議事項

(一)領匯改建商場霸佔公地？

（上次會議記錄第16至27段）

6. 主席表示，由於監察領匯改建工程工作小組（下稱「工作小組」）的職權範圍與本議題相關，他建議在續議本事項時，一併省覽工作小組的報告。委員對此項安排沒有意見。
7. 工作小組召集人向工房委匯報工作小組訂立的職權範圍和討論概要。工房委通過工作小組的工作報告。
8. 有委員指出，領匯管理有限公司（下稱「領匯」）在改建安定商場前沒有充分諮詢區議會及屋邨管理諮詢委員會（下稱「邨管會」），建議領匯汲取經驗，改善諮詢制度。另有委員表示，負責審批商場改建工程圖則的房屋署獨立審查組（下稱「獨立審查組」）事前亦沒有進行公眾諮詢，質疑其工作目標是為了配合商業發展還是保障公眾安全。他們亦促請獨立審查組清楚說明審批圖則的標準。
9. 房屋署蘇偉雄先生表示，署方會汲取今次經驗，例如日後在蝴蝶邨改建街市一事上，將會與當區議員、邨管會委員及領匯代表實地視察，收集

意見，避免同類事件再次發生。另外，他同意獨立審查組日後在工程進行前將領匯的申請知會相關持份者，以收集各方意見。

10. 獨立審查組阮健昌先生回應表示，獨立審查組是根據《建築物條例》審批領匯設計的工程圖則的。由於圖則沒有違反《建築物條例》，獨立審查組須予批准。另外，《建築物條例》雖沒有規定商場進行改善工程前要進行諮詢，但獨立審查組已提醒領匯，應諮詢持份者的意見後才開展工程，以免工程過度影響居民生活。

11. 委員提出第二輪的查詢及意見，內容綜述如下：

- (i) 有委員認為《建築物條例》雖沒有明確表明諮詢的必要，但獨立審查組應以民為本，合法之餘也應情理兼顧。另一委員不滿獨立審查組批准領匯將公眾通道納入商場範圍，認為此事應交由申訴專員公署跟進。此外，另有委員認為獨立審查組忽視諮詢工作，應該解散，並將圖則審批權交還屋宇署；
- (ii) 認為如果房屋署及領匯無法妥善處理此事，屯門民政事務處（下稱「民政處」）應協助統籌跨部門會議；
- (iii) 詢問香港房屋委員會（下稱「房委會」）向領匯出售安定商場的商鋪時，是否一併出售公眾通道或其他公用地方。另有委員以屯門市廣場、華都花園商場和 V city 的通道為例，指出部分商場通道屬於公眾通道，甚至因受地契條款的限制而必須全日開放。然而，由於房委會在賣地前沒有限制公眾通道的用途，領匯得以從中取巧。另一委員要求房屋署日後清楚列明公眾通道的規限；以及
- (iv) 認為領匯須延長現時安定商場行人通道的開放時間。

12. 房屋署蘇先生回應表示，公契已清楚列明分別屬於領匯及屬於房屋署的地段範圍。

13. 領匯趙坤宣先生回應表示，商場改建工程圖則由專業人士繪畫，然後交由獨立審查組審批，過程符合條例規定。他續表示，領匯會改善諮詢程序，在工程進行前先諮詢各持份者的意見。他亦指出，現時商場行人通道於晚上12時關閉，並於頭班車開始時開放。

14. 委員提出第三輪的查詢及意見，內容綜述如下：

- (i) 不滿領匯於晚上 12 時便關閉居民必經的行人通道，因 12 時後

仍有通宵巴士服務，居民仍有需要使用該通道。她認為若領匯不跟進此事，運輸署應加設班馬線、紅綠燈，使居民有路可過。她亦認為屯門地政處應告知委員有關公眾通道的地積比率；另有委員關注若行人通道被領匯關閉，居民繞道而行會否有危險。另一委員要求領匯提出通道改善措施，方便居民往還；以及

(ii) 詢問領匯是否將被拆除的區議會告示板原地重置。

15. 領匯趙先生回應表示，現時友愛邨通往安定商場的通道24小時開放給市民使用。關於重置區議會告示板一事，領匯代表早前曾與當區議員到安定邨考察，並已決定重置區議會告示板的位置，該位置亦已獲邨管會通過。新告示板將根據早前被拆除告示板的樣式製造，領匯正就告示板設計與秘書處溝通。

16. 委員提出最後一輪的查詢及意見，內容綜述如下：

(i) 表示工作小組應繼續跟進此事。另有委員要求領匯日後要在工作小組會議上匯報商場改建工程，並由工作小組協助跟進；

(ii) 查詢設置商場防煙廊的實際需要及工作進度。另外，於防煙門設計方面，現時防煙廊一面設有防煙門，另一面則完全開放，質疑此防煙廊是否符合防火條例的規定；

(iii) 重申獨立審查組日後須制訂諮詢機制；以及

(iv) 希望房屋署盡快補建行人通道上蓋，並查詢其初步設計。

17. 消防處張詒信先生回應表示，根據房屋署獨立審查組資料，安定商場新設計下的逃生途徑數目是足夠的，當中一條逃生途徑是經安定商場通向友愛的樓梯。依設計圖則看，該樓梯一邊是密封的，另一邊則是開放式的，密封的一邊因為會有「困煙」的潛在危險，所以須裝設防煙門保護；而開放式的一邊因為容易通風，故即使沒有防煙門保護亦屬安全。

18. 房屋署王德才先生表示，署方一直跟進補建行人通道一事。早前署方曾與領匯進行可行性研究，計劃於領匯商場外牆加建行人通道。經覆檢樓面面積限制後，發現樓面總面積只剩下30平方米，不符合在外牆加建行人通道所需的樓面面積要求。因此，署方會重新設計加建有蓋行人通道的方案，然而此方案需時完成，原因有二：（一）署方須重新設計圖則；以及（二）地底設有石油氣喉管、電纜及水管等公共設施，署方工程師需時勘探。王先生舉例指出，安定邨定龍樓最近興建的行人通道於工程進行時

才發現地底有很多公共設施，須與顧問公司商討工程細節，結果花了近兩年時間才能開展工程。王先生認為是次加建行人通道工程同樣需時，希望領匯配合，延長商場通道開放時間，以方便居民。

19. 主席總結表示，工作小組將繼續跟進本事項。此外，工房委通過去信房屋署署長及屋宇署署長，反映事件及委員的訴求。工房委將於下次會議續議本議題。

秘書

討論事項

(一)完善相關法例 加強監管顧問公司

(工房委文件2014年第19號)

20. 文件提交人補充在強制驗樓及驗窗計劃下顧問公司的監管問題。他表示，政府雖規定工程承建商不可與顧問公司有利益衝突，然而不法的顧問公司卻利用法例的灰色地帶壟斷工程或誇大維修金額。隨着須進行維修的大廈逐漸增加，情況令人關注。

21. 委員提出的意見及提問綜述如下：

- (i) 認為屋宇署對顧問公司監管不足，建議屋宇署對顧問公司所決定的必須維修項目進行監管，並加強抽查顧問公司的報告；
- (ii) 認為民政處應發揮協調功能，於大廈維修及管理方面，為業主提供持平公正的意見；以及
- (iii) 認為廉政公署應主動進行取證工作，以收阻嚇作用。

22. 屋宇署郭健文先生回應如下：

- (i) 在強制驗樓計劃下，受委任的註冊檢驗人員不可擔任承建商，並須在工程完成後提交證明書，證明其並非獲委任的承建商的合夥人、董事或授權簽署人，而「強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則」（下稱「作業守則」）已列明檢驗及維修的標準及指引，可作為業主判斷有關檢驗及維修項目和範圍是否合理時所依據的基礎。作業守則亦規定註冊檢驗人員應在修葺建議內清楚說明哪些工程屬於強制驗樓計劃規定的項目，並應與其他額外的工程有所區分。此外，署方訂立了一套審查制度，抽樣審查註冊檢驗人員提交的檢驗及完工報告，亦會派員到大廈視察，確保工程依照法例及署方指引進行。署方亦設有投訴渠道，並會於接獲市民投訴後積極跟進；以及
- (ii) 民政處會就強制驗樓及驗窗計劃提供協助，包括租借社區會堂

向市民講解計劃的程序、技術及財政支援，亦會播放廉政公署的宣傳片，以提高法團及業主的防貪意識。

23. 廉政公署周兆麟先生回應，署方一向重視樓宇管理的問題，樂意向有需要的業主立案法團或樓宇管理相關組織提供防貪教育服務。此外，若市民於大廈維修的過程或日常樓宇管理中發現任何涉嫌違反《防止賄賂條例》的情況，可即時聯絡署方，署方將依法跟進。

24. 委員提出第二輪的意見及提問，內容綜述如下：

- (i) 促請政府修改法例，堵塞法律漏洞。此外，認為縱使業主依照程序進行維修，卻難以知道顧問公司與承建商是否有利益衝突，故希望知道是否有上訴機制。另一方面，認為作業守則過於理想化，不能配合實際情況，例如作業守則規定強制驗樓的大廈須於三個月內提交報告，並須於六個月內找承建商展開維修工程，但實際上難以執行；
- (ii) 建議完善監管制度，避免「圍標」情況。提議設立分區專責顧問公司及承建商，處理所屬區域的顧問公司及承建商招標事宜，使該區域處理標書的程序標準一致，而在審批時應採用「價中者得」而非「價低者得」的原則。此外，應加強地方管理如工作小組的監管功能；
- (iii) 認為民政處只派聯絡主任列席大廈法團會議並不足夠，因聯絡主任不能回答法律相關問題；以及
- (iv) 鑑於各顧問公司的回答不一，查詢升降機大堂原有氣窗是否可以開啓。

25. 屋宇署郭先生回應如下：

- (i) 法例要求顧問公司在完工後須提交證明書，證明其與承建商沒有利益衝突，若顧問公司有所瞞騙，即屬違法。署方設有投訴機制，業主若發現懷疑違規行為，可以電話或電郵方式向署方舉報，或直接向預先知會函件所載的個案負責職員舉報及提供資料，以便跟進。此外，若收到強制驗樓通知的業主或法團有需要申請延期完成所須的檢驗及/或修葺工程，可以書面形式向署方提出申請，並詳述申請延期的理據，署方會根據個別情況，考慮有關申請；以及
- (ii) 署方亦已發出「強制驗樓及驗窗計劃作業備考」，就實施強制驗樓及強制驗窗的事宜，提醒建築從業員注意指引中為委聘顧問

公司及承建商進行招標程序的最佳做法。當中包括建議業主使用公開招標方式、要求顧問公司於投標時簽署聲明表示不會與任何其他人士就投標訂立任何協議，以及當顧問公司確定獲得委任時，顧問公司的董事及僱員、代理人及分判顧問公司必須以書面方式，披露關於他們在個人或財務方面，與在合約下的職責之間的任何利益衝突或潛在的利益衝突。在作出如此披露後，這些人士須採取一切合理步驟或措施，以減少或消除產生利益衝突的任何機會等。署方不時會與持份者及社會人士根據運作經驗作出檢討。

26. 民政處黃錦全先生回應表示，民政處聯絡主任列席大廈法團會議時，會盡量避免回答法律相關問題，因此等問題應由法團的法律顧問回答。民政處會安排聯絡主任參加在職訓練課程，以提升其對大廈管理的知識，協助法團解決問題。

27. 消防處張先生回應表示，升降機大堂原有氣窗是否可以開啓，要視乎該氣窗開啓後會否令有關的升降機大堂失去防止煙霧入侵的功能，例如該大廈是否與附近樓宇很接近，會否因附近樓宇發生火警令該大廈的升降機大堂充斥濃煙而失去保護作用等，故不能一概而論。

28. 有委員建議屋宇署每年向區議會提交報告，尤須注意要讓工房委有機會提出改善意見。另有委員促請屋宇署成立工作小組加強監管顧問公司。

29. 主席總結表示，屋宇署應檢討及加強對顧問公司的監管工作。

報告事項

(一)《旅館業條例》的檢討

(工房委文件2014年第20號)

30. 民政事務總署梁順楷先生透過投影片（見附件），向委員簡介公眾諮詢文件的內容。在地區諮詢方面，文件提出了三個方案：（一）透過民政事務專員徵詢地區人士對牌照申請的意見；（二）成立由非官方成員組成的獨立委員會，負責收集和考慮居民的意見，並向發牌當局提出建議；以及（三）成立新的法定組織，全權負責考慮牌照申請和簽發牌照的工作。他續指出，三個方案各有優劣，方案一及二相對較為簡單，因為無須大幅度改變現行的發牌制度，可以較快落實推行；方案三的諮詢過程透明度高，但須對現行的發牌制度作出重大改變，預計需要較長時間修改相關的申請和處理程序，故較遲才能實施。

31. 委員提出以下意見及查詢：

- (i) 認同以大廈公契作為發牌的其中一個參考準則，然而公契少有明確條文列明大廈不可作為賓館用途，故贊成方案三，即成立新的法定組織全權負責考慮牌照申請和簽發牌照的工作。鑑於方案三落實需時，建議先推行方案一作為過渡措施；
- (ii) 認為現時條例對旅館業的規管並不靈活，除酒店和賓館外，可考慮設置民宿；
- (iii) 建議設立上訴機制；以及
- (iv) 建議若同一處所申請牌照不成功，在限定時間內不得以不同公司名義重複申請。

32. 主席呼籲委員於諮詢期內多提供意見，以完善相關條例。

(二)工房委轄下工作小組的工作匯報

(工房委文件 2014 年第 21 號)

(a)職業安全及健康工作小組

33. 委員備悉工作小組有關報告的內容。

(b)屯門經濟發展工作小組

34. 主席同意委員提出有關「推廣屯門區特色旅遊點」活動中的攝影比賽項目，在評審準則上須列明照片不能用電腦作後期加工。

(c)大廈管理工作小組

35. 召集人報告大廈管理小冊子製作活動經兩輪邀請夥拍團體後，工作小組仍沒收到回覆。工作小組將再次開會商討有關工作。

36. 主席宣布，工房委通過轄下三個工作小組的報告。

(三)屯門區私人大廈管理工作報告

(工房委文件 2014 年第 22 號)

37. 工房委備悉民政處有關報告的內容。

(四)屋宇署報告

(工房委文件 2014 年第 23 號)

38. 工房委備悉屋宇署有關報告的內容。

下次會議日期

39. 議事完畢，主席在下午12時11分宣布會議結束。下次會議日期為本年10月6日。

屯門區議會秘書處

日期：2014年8月21日

檔號：HAD TM DC/13/25/CIHC/14

《旅館業條例》的檢討 公眾諮詢



民政事務總署



《旅館業條例》

- * 規管旅館的目的：保障旅客及公眾安全
- * 透過發牌制度，確保用作旅館的單位在樓宇結構和消防安全方面，達到《建築物條例》和《消防條例》指定的標準。
- * 民政事務總署轄下的牌照事務處(牌照處)，負責執行《條例》，包括簽發牌照和相關的規管和執法職務。



《條例》的檢討

- * 無牌旅館對旅客、大廈內的居民和公眾構成危險，必須嚴加取締
- * 多層大廈內的旅館，對居民日常生活造成影響



《條例》的檢討

- * 目標：
 - ✓ 進一步強化執法能力，有效打擊和取締無牌旅館，加強保障公眾安全
 - ✓ 優化發牌制度，減低大廈旅館對居民造成的影響



強化執法工作

取締無牌旅館



強化執法工作

	2009	2010	2011	2012	2013	2014 (第一季)
執法行動	2 430	2 678	3 125	6 791	9 889	3 217
檢控	39	38	53	128	171	46
定罪	36	44	39	110	161	43



強化執法工作

* 建議的目標：

- ✓ 便利執法人員搜集足夠證據，提出檢控；
- ✓ 加強《條例》阻嚇力。



環境證據 — 「推定」條文

- * 在《條例》中加入「推定」條文
- * 只要有足夠的環境證據，例如廣告、價目表、單位的陳設佈局、備有大量旅館會供應的物品等等，該單位即被視為用作旅館。
- * 有關單位的業主、租客或佔用人亦被推定為旅館的經營者。



進入懷疑無牌旅館

- * 賦予執法人員一項新的權力
- * 在有需要時向裁判法院申請手令，准許執法人員根據法庭的命令，進入某一單位視察和執法



提高罰則

- * 建議提高無牌經營旅館的罰則：
- ✓ 最高罰款由200,000元增加至500,000元
- ✓ 監禁期由兩年提高至三年。



提高罰則 — 封閉令

- * 授權牌照處向法庭申請封閉令
- * 若單位**第二次**被裁定經營無牌旅館罪成，可申請封閉該單位**六個月**



提升對旅客的安全保障



提升對旅客的安全保障

* 建議加入新的發牌要求：

- ✓ 規定旅館牌照申請人必須是「適當」人士
- ✓ 要求持牌人為其旅館購買第三者風險保險
- ✓ 規定持牌人在旅館設立24小時有職員當值的接待櫃檯



提升對旅客的安全保障

* 為協助旅客分辨不同類型的住宿：

- ✓ 向專門設計和建造的酒店發出「酒店牌照」
- ✓ 其他位於住宅樓宇內的各類短期住宿地方，發出「賓館牌照」



優化發牌制度

15



發牌考慮因素

- * 根據現行《條例》，發牌當局只可因為有關單位未能符合《建築物條例》和《消防條例》所訂的安全標準，或並非在申請人的持續親自監督下進行，拒絕發牌。



大廈公契

- * 建議修改《條例》，明確授權發牌當局可因為大廈公契載有明確的限制性條文，拒絕發出牌照。

- * 明確的限制性條文是指公契上已清楚列明：

- ✗ 不容許在大廈單位內經營旅館；
- ✗ 不容許在大廈單位內進行商業活動；或
- ✗ 單位只可作「私人住宅用途」。



大廈公契

- * 在立法會通過修訂條例之前：

- ✓ 如果業主已根據公契條文向法庭取得禁制令，發牌當局會根據有關裁決，撤銷有關旅館的牌照或拒絕有關申請
- ✓ 當業主或法團正式入稟法庭，發牌當局會即時暫緩處理有關旅館牌照的申請



地區諮詢

- * 建議修訂《條例》，讓發牌當局可在發牌過程中考慮大廈其他居民的意見。



地區諮詢

- * 三個可行方案：

- 方案一：由民政事務專員進行諮詢。
- 方案二：成立由非官方成員組成的獨立委員會，收集和考慮居民的意見。發牌當局在作出決定時，須顧及獨立委員會的意見和建議。
- 方案三：成立由非官方成員組成的新法定組織，負責考慮申請和簽發牌照。如有需要，法定組織可舉行公聽會，聽取反對者的意見。



公眾諮詢



- * 2014年7月4日至8月28日
- * 以電郵、郵遞或傳真方式提出意見：
電郵：review_hagao@had.gov.hk
地址：香港灣仔軒尼詩道130號
修頓中心31樓
民政事務總署第四科
傳真：2147 0984



問答時間

22

