

屯門區議會  
2014-2015 年工商業及房屋委員會  
第七次會議記錄

日期：2014 年 12 月 1 日(星期一)

時間：上午 9 時 35 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     | 會議結束        |
| 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 9:35     | 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 9:39     | 下午 12:00    |
| 江鳳儀女士          | 屯門區議員             | 上午 9:30     | 上午 11:43    |
| 吳觀鴻先生          | 屯門區議員             | 上午 9:33     | 會議結束        |
| 陳樹英女士          | 屯門區議員             | 上午 9:37     | 會議結束        |
| 黃麗嫦女士          | 屯門區議員             | 上午 9:53     | 會議結束        |
| 蘇愛群女士, MH      | 屯門區議員             | 上午 9:30     | 會議結束        |
| 何杏梅女士          | 屯門區議員             | 上午 9:50     | 會議結束        |
| 徐 帆先生          | 屯門區議員             | 上午 10:08    | 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        |
| 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 10:09    | 會議結束        |
| 張恒輝先生          | 屯門區議員             | 上午 9:30     | 上午 11:45    |
| 何君堯先生          | 屯門區議員             | 上午 9:38     | 上午 11:38    |
| 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 9:43     | 會議結束        |
| 馬盧金華女士         | 增選委員              | 上午 9:30     | 會議結束        |
| 鍾智欣先生          | 增選委員              | 上午 9:43     | 會議結束        |
| 黎溢慈先生          | 增選委員              | 上午 9:30     | 會議結束        |
| 葉俊遠先生          | 增選委員              | 上午 9:35     | 會議結束        |
| 蔡雅玲女士 (秘書)     | 屯門民政事務處行政主任(區議會)一 |             |             |

缺席者

|               |       |
|---------------|-------|
| 陳文華先生, MH     | 屯門區議員 |
| 林德亮先生, MH, JP | 屯門區議員 |
| 陳金兒女士         | 增選委員  |
| 陳運明先生         | 增選委員  |
| 麥美儀女士         | 增選委員  |
| 劉志誠先生         | 增選委員  |

### 應邀嘉賓

梁嘉盈女士  
黃文忠先生  
蔡少明先生  
陳智恒先生  
王德才先生  
詹玉娟女士  
阮健昌先生

民政事務總署助理署長(五)  
民政事務總署高級政務主任(五)  
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  
房屋署房屋事務經理(屯門三)  
房屋署房屋事務經理(元朗一)  
房屋署高級建築師(獨立審查組)(3)

### 列席者

古潔儀女士  
翟敏儀女士  
丁才峯先生  
張詒信先生  
蘇偉雄先生  
周兆麟先生  
陳國強先生  
莫慶祥先生

屯門民政事務處高級聯絡主任(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」）第七次會議。

2. 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

3. 秘書處沒有收到委員的告假申請。

## 通過會議記錄

### 工房委第六次會議記錄

4. 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6至24段)

5. 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有關，主席建議一併省覽工作小組的報告。委員對此項安排沒有意見。

6. 召集人表示，根據上一次工作小組會議，領匯沒有霸佔公眾地方。

7. 領匯代表蔡少明先生表示沒有補充。

8. 委員提出首輪查詢及意見，內容綜述如下：

(i) 認為領匯應報告在視察安定商場防煙廊後的跟進工作，並促請領匯盡快改善防煙廊。此外，指出防煙門長時間被打開，不但失去防火作用，亦造成滋擾。就此，（a）認為房屋署獨立審查組（下稱「獨立審查組」）有失職之嫌，要求部門重新檢視處事方式；（b）查詢長時間打開防煙門是否違法；以及（c）認為防煙廊如沒有實際作用，應當還原；

(ii) 認為領匯縱使沒有霸佔公眾地方，亦不代表其行為正確，因為領匯：（a）剝奪公眾利益——安定邨和友愛邨的居民三十多年來一直使用有蓋行人通道，不用擔心刮風或下雨；（b）無視程

序公義——領匯在工程進行前並無諮詢，先斬後奏；

- (iii) 認為必須跟進領匯商場出入口的使用權，領匯不能推卸責任。指出安定商場出入口原本是24小時開放的公眾通道，有斜路連接，可供殘疾人士使用；現在改變了設計，商場出入口只純粹用作商場通道，市民使用此通道受到限制，如半夜時分不能經商場回家。就此，認為領匯須提供建議，並回應受關注的問題；以及
- (iv) 召集人表示，上述問題已在工作小組報告提及。在防煙廊方面，工作小組曾於2014年11月13日進行實地視察，證實防煙門的確較重，開或關都很困難。此外，長時間打開防煙門讓居民通過並不正確，必須妥善處理。關於領匯佔用公地事宜，各方表示未能提交相關文件，只口頭回應說領匯並無霸佔公地。至於地契條款事宜，有工作小組成員要求屯門地政處（下稱「地政處」）在工房委會議上提供有關資料，但至今仍未收到。關於補建有蓋行人通道方面，方案一需要地政處豁免／放寬地積比率，但在工作小組會議上得到的回覆是，領匯的工程師表示商場外牆不能承受外掛式的建構物，故須採用方案二，即在商場外的公眾行人通道補建上蓋。然而，方案二須勘探地底的公共設施，相信工程需時，因此建議由工作小組繼續跟進委員提出的問題。

9. 獨立審查組阮健昌先生回應表示，工作小組已巡視了防煙門，而防煙門應經常關閉。至於防煙門較重的問題，獨立審查組已向領匯聘請的認可人士反映問題，並建議選購防火、透明及較輕的物料，以方便居民出入。他表示領匯的認可人士正在處理有關事宜。

10. 領匯蔡先生回應表示，認可人士正與獨立審查組聯絡，尋求較佳的方法以解決防煙門重的問題。

11. 地政處莫慶祥先生回應表示，安定邨的地契條款上並無列明必須提供有蓋行人通道。他續表示，地政處的角色是執行地契條款，即審核工程有否超出地契所容許的樓面面積。至於將會補建的有蓋行人通道，由於屬安定邨範圍，應由領匯及香港房屋委員會就工程達成共識後，並在符合相關法例及地契條款的情況下才可進行。

12. 委員提出第二輪查詢及意見，內容綜述如下：

- (i) 查詢房屋署補建有蓋行人通道的時間表；

- (ii) 質疑獨立審查組在審批防煙廊時，為何不考慮清楚防煙廊是否能運作；
- (iii) 認為領匯在工作小組實地視察安定商場後仍無改善；
- (iv) 向地政處查詢以下問題，包括：(a)安定商場的樓面面積；(b)現時被領匯納入商場範圍的有蓋行人通道是當作公眾通道還是商場的樓面面積，若是後者，則領匯擴闊了其可用的樓面面積，並查詢擴闊樓面面積及補地價的申請程序；以及(c)領匯的改建圖則是否已獲審批；
- (v) 表示此議題已在工房委討論了三次，然而結論仍是無棱兩可，尤其是領匯佔用公地的疑問仍未解決，並斥責領匯敷衍議會，無視政府及市民。建議邀請運輸及房屋局（下稱「運房局」）派代表出席會議，解釋有關事宜，避免與領匯繼續糾纏，浪費公帑；以及
- (vi) 認為獨立審查組應設立機制，跟進並改善工程結束後的情況。

13. 房屋署蘇偉雄先生回應說，地政處表示領匯並無佔用公地，認為應討論解決方法。他指出方案一較簡單，所需時間及費用較少，但領匯認可人士已表示商場外牆不能承受新加的建構物。因此，房屋署將採用方案二，即在房屋署的公用地方，研究如何補建有蓋行人通道。

14. 房屋署王德才先生報告補建有蓋行人通道的最新進展。他表示已和地政處及獨立審查組進行初步溝通，綜合各方要求後，房屋署工程組的認可人士已準備了一份圖則，待房屋署的物業管理總經理簽署有關文件後，可在這星期三／星期四遞交予獨立審查組審批，獨立審查組亦會將圖則分發給消防處、規劃署及地政處作進一步審批。房屋署須待各部門審批圖則後，才能正式進行有關工程。此外，當收到審批結果後，房屋署亦須聯絡地下設施的公司及領匯，商討遷移地下設施的方案，以配合有蓋行人通道地基的建造。

15. 地政處莫先生回應表示，還未收到補建有蓋行人通道的圖則，因此暫時未能知道有關工程是否違反地契條款。

16. 召集人回應表示，關於此議題，於第一次工作小組會議上已有「諮詢

不足」的結論。她指出獨立審查組只根據《建築物條例》審批圖則，欠缺諮詢，導致出現一連串的問題，在議會上不斷反覆討論，猶未解決。她續表示，於第三次工作小組會議上討論補建有蓋行人通道的工程費用時，領匯表示會根據公契列明的業權份數，分攤有關費用。然而，將會補建的有蓋行人通道位於房屋署範圍，她質疑領匯是否會承擔費用。此外，她指出各部門各自為政，令工作小組難以跟進一連串的問題。

17. 委員提出第三輪查詢及意見，內容綜述如下：

- (i) 不滿房屋署代表的議事方式——當主席詢問部門有無報告時並不作聲，經追問後才逐點講述。認為此議題的重點已在工作小組清楚說明——要求有關方面提供補建有蓋行人通道的時間表，並說明如何補建有蓋行人通道；指出若房屋署在會議開始時便報告有關進度，委員便不會追問，也就不會浪費時間；
- (ii) 查詢地政處有無執法權。若領匯沒有交齊文件，理應不能審批有關工程，質疑領匯為何可以開展工程。此外，若此項工程須補地價，而領匯沒有進行補地價手續，則可被起訴。建議去信審計署，查詢有關工程有否導致公帑的損失；
- (iii) 建議用「三個階段、七個部分」解決問題。首先，應構思方案，並充分諮詢區內人士。第二，不同政府部門單位一同開會討論、研究、決定及執行有關工作。第三為檢討部分，探討已完成方案的不足之處。領匯只是商場的業權共有人，負責審批及管理的部門有一定權力；以及
- (iv) 表示防煙廊令很多居民弄傷手腳，獨立審查組已通知領匯的認可人士處理防煙門，但領匯一再拖延；查詢政府部門有沒有巡查有關防煙門。此外，認為須在工房委會議上繼續跟進此事項。

18. 消防處張詒信先生回應表示，根據消防法例，防煙門不能長期打開，否則是違法的，管理公司可被起訴。他續表示，他曾多次巡查安定商場的防煙廊，發現防煙門的確長期被打開。然而，因該防煙門較重，難以推開，加上商場人流較多，若關上防煙門，在人多擠逼時居民可能要排隊才能通過。因應此特別情況，暫時不會向領匯發出「消除火警危險通知書」，但促請領匯盡快改善防煙門。

19. 有委員認為，若消防處不發出「消除火警危險通知書」，即領匯仍可長時間把防煙門打開。他認同若把防煙門關上，當發生火警時，居民會因

為防煙門難以推開而被迫聚集在防煙廊內，很大機會會在樓梯跌倒。他建議借鏡兆禧苑，拆除沒有實際用途的防煙廊。

20. 消防處張先生回應表示，防煙廊門後是樓梯的設計，是由領匯結構工程師提出的，審批部門是獨立審查組。消防處的職權範圍是協助跟進審批後的防煙門，並提供意見。

21. 地政處莫先生回應表示，地政處的角色是執行地契條款，至於在審核工程有否超過許可的樓面面積方面，地政處不時與領匯聯絡，亦提醒領匯須遵守地契條款。他續表示，暫時沒有發現安定商場改建工程違反地契條款的地方。至於補建有蓋行人通道事宜，因還未收到圖則，故暫時不作評論。

22. 主席回應表示，工作小組一直跟進及監察領匯改建工程事宜的整體程序，表示會邀請運房局代表出席下次工房委會議，商討及解決有關問題。此外，他建議工作小組繼續跟進此議題，並在工房委會議上報告，但不建議放在續議事項討論。

23. 有委員認為此議題有需要在工房委續議。

24. 主席回應表示，工房委已設有工作小組跟進此事項，而工作小組亦有提交報告，故無須在續議事項討論，以免架牀疊屋。

25. 另有委員表示，工作小組已做了很多跟進工作，只等待補建有蓋行人通道。他認為進度才是問題關鍵。就此，他建議在續議此事項時，各部門應清楚交代進度，當面討論細節，依時間表做事，並遞交進度報告。

26. 主席回應表示，若工作小組認為領匯或有關部門敷衍塞責，可要求工房委向領匯或有關部門反映。他續表示，工作小組召開會議後，亦會在工房委會議上報告，領匯及有關部門均須出席工房委會議。

27. 有委員同意將此事項交由工作小組繼續跟進。她知悉工作小組於兩個月內已不斷開會，然而由於相關部門仍未收齊圖則，獨立審查組亦未落實可否拆除防煙門，故認為工作小組也很為難。她建議若工作小組在工房委會議前已召開會議，此事項可納入工作小組報告內一併討論；如工作小組未及在工房委會議前召開會議，就以續議事項形式討論。

28. 召集人回應表示，自工作小組成立後，每月都召開會議，上次會議是

在2014年10月31日舉行，而2014年11月13日亦進行了視察活動。獨立審查組、房屋署、消防處、地政處和領匯代表每次都有出席工作小組會議。她認為若在工房委跟進此事項，並沒有需要繼續設立工作小組；相反，若繼續設立工作小組，則此事項應由工作小組繼續跟進。

29. 主席回應表示，工房委每兩個月召開一次會議，而工作小組則每月召開會議，可更密切地跟進此事項。他宣布由工作小組繼續跟進此事項。

30. 有委員同意交由工作小組繼續跟進此事項，但認為須更換部門代表，澄清工作小組解決不到的問題，否則亦將不會有進展可言。

31. 主席總結表示，會就此事項去信運房局，讓局方了解整體情況，要求局方解釋，並派代表出席下一次工房委會議。

秘書

（會後補註：運房局的書面回覆見附件一）

## **討論事項**

### **(一)《建築物管理條例》（第 344 章）檢討**

（工房委文件 2014 年第 28 號）

32. 主席歡迎民政事務總署（下稱「民政署」）助理署長梁嘉盈女士及高級政務主任黃文忠先生出席會議。

33. 民政署助理署長梁女士以投影片（見附件二）簡介《建築物管理條例》（下稱「條例」）檢討的公眾諮詢文件。

34. 主席表示投影片內容精簡，並說會按照以往做法把投影片夾附在會議記錄供委員參閱。但由於會議記錄需時完成，故請秘書於會後先透過電郵將投影片分發給各委員。

秘書

（會後補註：《建築物管理條例》檢討公眾諮詢的投影片，已於會議當日以電郵形式分發予工房委委員。）

35. 委員提出首輪查詢及意見，內容綜述如下：

(i) 認為諮詢文件未能對症下藥，解決不了大廈管理的核心問題。  
另有委員認為諮詢文件有進步，立意良好；

(ii) 認為條例先天不足，缺憾頗多，模糊不清，表示小業主希望能

有清晰簡單的條例作指引。他續指出，民政署表示部分大廈管理的問題需循法律途徑處理，是因為法例未能涵蓋所有有關大廈管理上的問題，而部分業主卻不願以大廈公費進行訴訟等；

- (iii) 有關成立法團的門檻方面，認同由現時總共擁有份數的30%，下調至20%；
- (iv) 有關委任代表文書方面的意見包括：（a）建議條例應列明業主須履行業主責任，例如須承擔參與業主會議的責任；（b）表示當大廈進行外判服務（如大廈管理、保安及清潔服務）招標時，有公司利用員工拿取委任代表文書，此舉有利益衝突之嫌，並曾就此向廉政公署投訴。然而，因條例沒有清晰列明此舉為違法行為，廉政公署在調查及執法方面有困難，建議可參考新屯門中心和富健花園的案例；（c）查詢開啟委任代表文書收集箱的規定，認為應在法例列明開啟收集箱時可邀請所有業主參與，以增加透明度；（d）建議把提交委任代表文書的截止時間，由開會前48小時改為72小時，因有些大廈於星期日召開業主會議，若在48小時前停止收取委任代表文書，即星期五晚，無法向政府部門查詢處理有問題的委任代表文書事宜；（e）建議委任代表文書背後可夾附投票意向書，雖說有記名投票的成分，但業主若不介意，亦可推行，因此舉可清楚反映業主意願；（f）指出有業主對委任代表文書的理解不十分透徹，未有在委任代表文書上寫明授權誰人，委任代表文書遂變成廢票。因此，認同規定須於會議舉行前至少24小時，在大廈顯眼處展示已提交了委任代表文書的單位名單的建議措施，並建議民政署應教育居民如何正確填寫委任代表文書；（g）認同現時法例要求於會議舉行至少48小時前送交委任代表文書、由秘書在會議舉行前發出收據，以及於會議舉行前在會議舉行地點展示單位資料至會議結束的做法；以及（h）認為法例應規定委任代表文書的內容須由投票人親自填寫，不能由第三者代為填寫，避免在不知情下被他人利用委任代表文書進行有目的活動，事後亦難以追究；
- (v) 有關成立業主立案法團方面的意見包括：（a）認為屯門民政事務處（下稱「民政處」）只協助成立法團，但法團成立後卻協助不足，而只派員出席業主會議。然而，法團與業主之間所涉及的有關法律的問題，民政處只保持中立，難以解決問題，因此建議政府提供法律支援，委派律師出席法團會議；（b）認為須關注新墟的情況，因該處的單幢式樓宇和長者數目眾多，然

而民政處的大廈聯絡工作多着重於市中心；此外，認為負責市中心大廈聯絡組別只有一名主管及兩名主任，卻要兼管三個區份，人手不足；（c）認為諮詢文件所載的建議只適用於一般屋苑，單幢式樓宇卻未必適用。由於單幢式樓宇戶數較少，若具備升降機、消防裝置等設施，業主相對而言多付了管理費。因此，建議成立法團的法例要求應分為兩類——單幢式樓宇和屋苑的法團；以及（d）指出有些大廈公契根本難以讓業主成立法團，如錦繡花園和加州花園，認為須解決此問題；

- （vi）有關委任公契經理人的意見包括：（a）因公契經理人的權力太大，建議的五年委任期太長，認為當屋苑一旦成立法團，公契經理人身分應自動取消。此外，委員指出很多業主不一定想切換管理公司，建議可將公契經理人轉為合約管理人，以終止其享有公契經理人的特權；（b）認為現時終止委任公契經理人需要50%總共擁有份數的門檻太高，雖然諮詢文件建議下調至30%，但門檻仍然過高——因為有些屋苑的發展商擁有較多業權。就此，認為應與建議中成立法團的低門檻相同，以20%總共擁有份數即可；（c）認為現時公契經理人辭任時，應在交接期間向法團或新合約經理人多交待工作及交出相關管理文件作跟進；以及（d）公契經理人酬金方面，就每年按指明的百分比降低公契經理人酬金比率上限的建議，建議就少於100個單位的大廈，有關百分比為每年0.5%；就多於100個單位的大廈，有關百分比為每年1%；
- （vii）指出文件沒有提及招標程序。她續表示，由於出現圍標情況，導致工程造價昂貴，故應就招標程序訂立更嚴格的規定，以避免出現圍標情況；
- （viii）有關處理大廈維修的意見包括：（a）指出大廈維修分為兩類，分別是結構性維修和美化性維修。條例對於前者有所規管，然而後者並非必要，因此各業主意見不一。民政處雖有提供建議，但業主對維修內容沒有認識，民政處可幫助的並不多；（b）建議把大型維修工程分為兩類：第一類為50個單位以下的單幢式樓宇，以業權份數計算，分攤工程費用為5萬元以上；第二類為50個單位或以上的樓宇，若工程費用佔每年預算開支的20%以上，即工程費用為250萬元以上，則可定義為大型工程；（c）認為大廈多欠缺大型工程招標藍本，建議請建築師學會協助製作藍本；以及（d）建議土地審裁處參考設立家事法庭的做法，撥出法庭專門處理與大廈管理有關的個案，盡快調解

糾紛；

- (ix) 有關法團會議通知方面，認為會議如與大型維修工程有關，應參考公司法，將會議通知提前至28天前發出。此外，法例亦須規定會議通知必須夾附招標書，以及列明需分攤的工程費用；另有委員認同諮詢文件的建議，將會議通知提前至21天前即可；
- (x) 有關通過大型維修工程會議方面的意見包括：（a）建議法定人數由10%業主總人數上調至30%；以及（b）由於單位數目及業主人數不同，應就屋苑及單幢式大廈有關會議法定人數以及通過決議投票份數的要求，分開處理；
- (xi) 有關法團主席出缺情況方面的意見包括：（a）認同在法團主席出缺的情況下，任何一個委員均可擔任主席，召開並主持業主大會，不可拖延會議；以及（b）同意在主席一職出缺時，如5%的業主要求召開業主大會，有關會議的主持人可由該5%業主互選產生；以及
- (xii) 有關修改大廈公契方面的意見包括：（a）指出大廈公契很重要，是大廈的小憲章。他認為近年大廈公契趨於成熟，但早期的發展商為單幢式樓宇所訂定的大廈公契則較粗疏。因此，建議政府可參考公司章程，將公契內條項標準化，如有任何與現時法例有不一致的地方，均以法例為準，避免業戶有所爭拗；以及（b）認為大廈公契難以修改——因要得到總共擁有100%業權份數的業主同意，幾乎無法做到。就此，建議得到總共擁有75%業權份數的業主支持，就可以修改大廈公契。

36. 民政署助理署長梁女士多謝委員的意見，其回應綜述如下：

- (i) 民政署藉各種不同的途徑為業主和法團提供支援，當中包括：
  - （a）除了負責恆常地區大廈管理工作的同事會解答業主的查詢／出席業主會議外，還有提供不同形式的支援措施予業主，例如舉辦研討會、工作坊等予管委會委員，以豐富他們對大廈管理的知識；
  - （b）提供針對性的支援計劃，如「大廈管理專業顧問服務計劃」，委聘專業物業管理公司，為「目標三無大廈」提供一站式專業意見及支援；此外，由今年開始推行的「顧問易大廈維修諮詢服務計劃」，由三個專業學會（即香港測量師學會、香港工程師學會和香港建築師學會）派出會員組成專家小組，協助法團招聘工程顧問，以開展維修工程；以及
  - （c）民

政署亦加強訓練相關人員，豐富他們對大廈管理的知識，以提供更佳的支援服務予業主，例如委任大專院校定期舉辦訓練課程予前線人員，亦有支助聯絡主任修讀與房屋管理相關的課程；

- (ii) 就有關委任代表文書方面，她表示在諮詢文件中亦提出了一系列建議，包括要求在會議通知裏清楚列明委任代表文書收集箱的位置及開啟收集箱的時間，讓業主能加以監察。她續表示，署方會認真考慮有關建議；以及
- (iii) 就委員建議條例應對單幢式樓宇和大型屋苑有不同的規範方面，她表示明白由於大廈規模、單位數目和業主人數不同，法團和業主所面對的問題亦不同。她續表示，現時條例預留了空間予業主，讓業主有適度的自主權，因應大廈情況決定法團的運作細節。對於已在條例作規定的事項，如召開業主大會的法定人數、支持成立法團所需的業權分數，是否可對單幢式樓宇和大型屋苑採取不同的規範，需仔細考慮；然而，在考慮時亦需基於其他因素，包括（a）如何在條例適當地劃分對單幢式樓宇和大型屋苑的規範；以及（b）如何避免整個制度過於複雜而對業主構成混亂。

37. 委員提出第二輪查詢及意見，內容綜述如下：

- (i) 表示大型屋苑的管理公司就有關大型工程有其招標名冊，不良的公司會以此作為圍標手段。現時政府立例禁止圍標，建議條例亦應對招標名冊作出規定，避免出現漏洞；
- (ii) 建議條例規定如工程費用涉及大廈總開支的若干比例，必須召開特別業主大會作決定；
- (iii) 希望民政署多關注單幢式樓宇。他表示現時有些大廈因單位數量少，法團只有三數人，有些大廈更沒有人願意擔任法團管委會主席及委員；
- (iv) 指出有些單位更換了業主，但管理公司並未更新業主資料，仍用舊業主的資料。他希望民政處能協助有關大廈索取查冊資料；
- (v) 指出屯門有上百幢單幢式樓宇，但只有28幢符合參加「顧問易」

計劃的條件，因此認為「顧問易」對屯門區作用不大；

(vi) 表示在計算支持成立法團／公契經理人罷免所需業權份數時，公用部分所佔業權份數是否包括在內；

(vii) 指出現時大型維修工程的招標只有指引，建議應加入法例之內，受法例監管。

38. 民政署助理署長梁女士回應表示，「顧問易」是今年推行的新計劃，現處於試行階段，署方會考慮推行時所收集的意見，並在下一階段作出檢討及改善。此外，就成立法團所需要的業權份數方面，會在法例清楚列明沒有投票權的公用部分並不計算在總業權份數內。

39. 主席總結表示，委員就條例的檢討提供了很多意見。他呼籲各委員在2015年2月2日諮詢期結束前，就上述事宜提供詳細建議。他希望條例經修訂後能變得簡易清晰。此外，他希望民政署於條例修訂後，能多印製小冊子，令市民能夠明白在大廈管理方面的權利和義務。

## **(二)抗議房署行政失誤 要求恢復兆康商場設銀行**

(工房委文件 2014 年第 29 號)

40. 主席歡迎房屋署詹玉娟女士出席會議。

41. 文件提交人表示，房屋署在兆康商場三次招標而沒有銀行回標的情況下，將鋪位租予一所個人護理用品連鎖店，該店於兆康西鐵站也設有一間分店，認為此舉未能回應居民所需，而房屋署亦欠缺諮詢。她續表示，在房屋署的管轄下，蝴蝶邨、良景邨和富泰邨都沒有銀行，現在由其他業權人管理就能設有銀行；嶺南大學亦無商業元素，卻能設有銀行，並且能夠維持，因此，認為能否在商場開設銀行，事在人為。此外，她認為房屋署並非一無是處，於街市管理方面做得好，但應追求卓越，三次招標沒有銀行回標就放棄，不是應有的工作態度。

42. 委員提出首輪查詢及意見，內容綜述如下：

(i) 認為抗議是有需要的，但抗議的對象應是銀行業界。表示明白房屋署在三次招標而沒有銀行回標的情況下，不應將鋪位空置，浪費資源，審計署或會有意見。他指出龍門居與銀行業界周旋15年，才爭取到一部匯豐銀行櫃員機，銀行業界不理會居民意見，而區議員曾與銀行經營者商討，銀行業界亦不理會，這才是最大問題。因此，他認為此事項的投訴對象應是銀行業界及金融界，認為個別委員可透過立法會向金融界代表爭取；

- (ii) 認為房屋署做事僵化，三次招標不果就放棄設置銀行，將店鋪改為其他用途。她查詢房屋署有否考慮其他方法，例如縮減店鋪面積，使租金下調，或許會吸引銀行營運者；
- (iii) 查詢補救方法是待有空置店鋪時再向銀行招標，還是待該店鋪的合約完結後再向銀行招標；
- (iv) 指出兆康苑長者人數較多，而兆康西鐵站亦只設有銀行櫃員機，甚為不便；
- (v) 查詢房屋署有沒有機制規定在沒有回標的情況下，可改變店鋪的用途；
- (vi) 表示蝴蝶邨一向設有銀行，只是當時匯豐銀行關閉時，居民群情洶湧投訴，才爭取到提款機，並表示現會繼續爭取設立存款機；以及
- (vii) 指出4B區原設有匯豐銀行，該銀行關閉時，他曾向香港金融管理局（下稱「金管局」）和民政署反映，現該處設有兩部匯豐銀行提款機。他表示，銀行以商營商，議員難以解決，希望透過工房委，邀請金管局／商務及經濟發展局／銀行工會，講解18區銀行的分布情況。如上述機構負責監管銀行，可建議在人口密集的地區開設小型銀行。

43. 房屋署詹小姐回應表示，銀行若提供櫃位服務，一般有其營商原則、設計和設施上的考慮，而鋪面的規格亦有所限制。房屋署在進行有關鋪位的公開招標時，除了在報章刊登廣告及在房委會網頁上載招標告示外，亦曾主動積極聯絡銀行業界，除前承租人外，亦有邀請其他銀行營運者到場視察。在2014年7月的兆康商場商會會議上，房屋署亦有匯報有關的招標情況，並獲與會者支持及協助，將銀行鋪位招標事宜向友好銀行業界推介，惜未有銀行承租。此外，她表示前承租人現時於兆康商場設有自助櫃員機，署方會繼續嘗試與前承租人溝通，希望前承租人考慮在兆康商場提供較小型銀行櫃位服務。

44. 委員提出第二輪查詢及意見，內容綜述如下：

- (i) 表示原本對兆康商場設有銀行一事感到樂觀，因為知道屯門市廣場和V city都不肯租予銀行業界，認為銀行業界會選擇位於

西鐵站附近的兆康商場，經營有櫃位服務的銀行。此外，她指出54區並無銀行，而現時兆康商場的現鈔機和支票機亦常爆滿，這反映銀行服務是有需求的，而且是自助銀行應付不了的；

- (ii) 認為不只匯豐銀行，而是全屯門均欠缺銀行服務。他認為有些服務不能只用櫃員機代替。
- (iii) 表示在大學設置銀行亦有其商業用途，例如繳交學費、處理投資事宜等，而且可便利附近居民，故有需要在大學設立銀行。另有委員回應表示，非常尊重在大學設置銀行，亦覺得大學經營有方，希望房屋署亦可以好好經營。

45. 主席總結表示，理解整體情況，然而是否設置銀行是銀行業界的商業決定。他請房屋署繼續審視兆康商場對於銀行服務的需求。此外，他同意去信邀請金管局派代表出席工房委會議，解釋有關情況。

秘書

## **報告事項**

### **(一)工房委轄下工作小組的工作匯報**

(工房委文件 2014 年第 30 號)

#### **(a)職業安全及健康工作小組**

46. 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**

47. 召集人邀請委員出席於2015年1月25日至26日舉行的「屯門人人愛聘就業博覽」活動及2015年2月13日舉行的「永續無窮——繪影尋珍遊屯門」成果禮。

48. 有委員認為勞工處和其他團體經常在屯門舉行招聘會，建議工作小組應把資源投放在別處，以推動屯門經濟發展，而非舉辦同類招聘會。他續表示，「釋放婦女勞動力」有性別歧視之嫌。另建議繼續跟進上年度工作小組製作的「屯門工商業發展路向研究報告」（下稱「研究報告」）。

49. 召集人回應表示，上次委員於工房委會議提出的意見，已在工作小組跟進。「屯門人人愛聘就業博覽」增加了行業講座和專題分享，例如現時護理行業的就業率低，故邀請專職人士到場講解行業情況，以提升市民的就業意向，同時希望釋放婦女和退休人士的勞動力。

50. 有委員表示，召集人還未解答有關問題——是否有需要花資源舉辦招聘會。此外，亦未有回答有關研究報告的跟進事宜。

51. 召集人回應表示，工作小組已跟進委員的意見，亦已提醒夥拍團體在活動方案內列明「釋放勞動力」，並不只限婦女。此外，她表示有關研究報告的事宜，已曾多次在工房委及大會作出討論及報告，委員的意見已備悉並記錄在案。

52. 主席回應表示，根據區議會撥款準則，工作小組現時不能更改活動內容。他建議將意見記錄在案，下年度因應整體情況調整活動計劃。

### **(c)大廈管理工作小組**

53. 主席表示，召集人與民政處合辦了多個課程，呼籲委員踴躍參加。

54. 主席宣布，工房委通過轄下三個工作小組的報告。

### **(二)屯門區私人大廈管理工作報告**

(工房委文件 2014 年第 31 號)

55. 工房委備悉民政處有關報告的內容。

### **(三)屋宇署報告**

(工房委文件 2014 年第 32 號)

56. 工房委備悉屋宇署有關報告的內容。

### **下次會議日期**

57. 議事完畢，主席在下午12時22分宣布會議結束。下次會議日期為2015年2月2日。

屯門區議會秘書處

日期：2015 年 1 月 8 日

檔號：HAD TM DC/13/25/CIHC/15

## 房屋署 Housing Department

本署檔號 : HD(ICU)E3/151(N)EQIII

以傳真(2451 1598)傳送

電話 : 3162 0477

圖文傳真 : 3523 1200

屯門區議會

工商業及房屋委員會主席

李洪森先生

李議員 :

### 工商業及房屋委員會討論「領匯改建商場霸佔公地」的議題

有關閣下於2015年1月14日給運輸及房屋局局長的信件已收悉，房屋署獨立審查組(下稱審查組)獲授權回覆。就貴委員會關於安定商場的提問，現回覆如下：

#### (a) 不滿房屋署獨立審查組沒有在領匯改建安定商場前進行公眾諮詢

審查組獲屋宇署署長授權，須按照《建築物條例》監管「居者有其屋」及「租者置其屋」計劃下出售的樓宇，以及房屋委員會分拆出售予領匯管理有限公司(領匯)的零售物業及停車場設施。審查組會按《建築物條例》及屋宇署現行政策對這些物業進行監管，包括審批按《建築物條例》所呈交的文件，執法安排與屋宇署一致。

審查組理解公眾對領匯屬下商場進行改建及加建工程的關注。但由於審查組是執法機構，只可執行《建築物條例》所規定的要求，並沒有法定權力就領匯聘請的認可人士所呈交有關安定商場改建及加建工程的設計進行公眾諮詢。至於領匯是否有諮詢受該改建及加建工程影響的持份者，亦非在《建築物條例》的規定之內，本組無權力作出相關要求。

#### (b) 不滿安定商場防煙門較重，現時長時間被打開，認為如沒有實際作用，應當還原

安定商場至定祥樓的逃生途徑須設置防煙廊，才可符合《2011年樓宇消防安全守則》的要求，故此該等防煙門是必要的。由於該等防煙門須達到耐火時效及防煙能力的要求，因此會較一般的門為重。據審查組所知，領匯委聘的認可人士已就地區持份者的意見，研議其他符合法例的方案。

(d) 認為各部門各自為政，令問題難以解決

審查組跟隨屋宇署的一貫做法，當收到由領匯聘請的認可人士呈交有關安定商場改建及加建工程的申請後，將該申請轉介至其他有關政府部門如消防處、規劃署及地政總署等審閱，所以相關部門均得悉是項工程的申請。其後，消防處及規劃署均表示沒有反對是項工程的申請，而地政總署則已就相關申請，直接與認可人士聯繫。

審查組亦採取同一做法處理安定商場旁加建有蓋行人通道工程的申請，將該申請轉介至其他有關政府部門如消防處、規劃署及地政總署等審閱。

(e) 邀請運房局派代表出席工房委會議

現時審查組及房屋署屋邨管理處均有派員出席工房委及其下相關工作小組的會議，回應議員對安定商場的相關提問。

另外，關於貴委員會來信中的問題(c)，房屋署屋邨管理處的回覆詳列如下—

(c) 查詢有關補建有蓋行人通道的時間表

房屋署屋邨管理處工程組聘請的認可人士已於2014年12月5日向獨立審查組呈交有關補建有蓋行人通道的圖則，而審查組收到有關圖則後，按照一貫程序處理，並於2015年1月26日批准是項工程的申請。房屋署屋邨管理處將會開展補建有蓋行人通道的前期工作，包括進行地盤勘探，與領匯及有關的地底設施公司磋商，研究將地底下阻礙工程的設施（如石油氣管和電纜等）安裝在新位置。當有關遷移地下設施的工作順利完成後，房屋署便會開始進行全面補建有蓋行人通道的工程。除前期工作外，預計建造有蓋行人通道的工程需時約一年。

多謝貴委員會就安定商場改建及加建工程所反映的意見，如對回覆問題(a)，(b)，(d)及(e)有任何查詢，歡迎致電3162 0510與房屋署獨立審查組阮健昌先生聯絡。至於查詢回覆問題(c)，可致電2465 1212與房屋署屋邨管理處王德才先生聯絡。

房屋署署長



(總屋宇保養測量師(獨立審查組) 黃乃光 代行)

2015年1月27日

特別副本分送: 運輸及房屋局局長 (經辦人: 高級行政主任(運輸及房屋局局長辦公室))  
助理署長(獨立審查組)  
助理署長(屋邨管理)(三)  
物業管理總經理(屯門及元朗)  
高級建築師(獨立審查組)(三)

## 《建築物管理條例》檢討公眾諮詢



1

## 《建築物管理條例》檢討公眾諮詢

### 背景

- 《建築物管理條例》(第344章)(《條例》)提供法律框架，讓業主合力履行管理大廈的責任。
- 上一次修訂：2007年

2

## 《建築物管理條例》檢討公眾諮詢

### 背景

- 2011年：成立《建築物管理條例》檢討委員會
  - 主席：鍾沛林律師
  - 成員：物業管理、法律、建築、工程界別專業人士以及立法會議員
  - 增補委員：資深業主立案法團主席

3

## 《建築物管理條例》檢討公眾諮詢

### 背景

- 2013年：發表中期報告
- 兩份指引
  - 《委任代表出席業主立案法團大會》
  - 《應不少於5%的業主要求召開業主立案法團大會》



4

## 《建築物管理條例》檢討公眾諮詢

### 主要建議

- 〈1〉關於大型維修工程的決策程序
- 〈2〉收集和核實委任代表文書的規定
- 〈3〉成立法團
- 〈4〉公契經理人的委任和酬金



5

## 《建築物管理條例》檢討公眾諮詢

### 〈1〉大型維修工程

- 業主大會表決
- 現時規定：
  - 法定人數 – 業主總人數10%
  - 通過決議所需票數 – 出席會議過半數票數



6

## 《建築物管理條例》檢討公眾諮詢

### 〈1〉大型維修工程

- 在討論過程中加強業主的參與
  - 減少日後爭拗的機會
- 採納其中一項建議？
  - 法定人數 – 業主總人數20%？
  - 或
  - 通過決議所需票數 – 出席會議75%票數？



7

## 《建築物管理條例》檢討公眾諮詢

### 〈1〉大型維修工程

- 如何界定大型維修工程？
- 考慮因素：
  - 不應不合理地妨礙法團日常的採購(例如清潔、保安)
  - 如何處理必要的維修工程(例如按照政府命令進行的工程)

8

## 《建築物管理條例》檢討公眾諮詢

### 〈1〉大型維修工程 - 會議通知

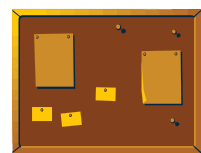
- 現在規定：**14**天前
- 建議：提前至**21**天前
- 以顯眼文字載列“提示”：
  - 每名業主可能須承擔的開支

9

## 《建築物管理條例》檢討公眾諮詢

### 〈1〉大型維修工程 - 招標過程

- 在《條例》就招標過程附加額外的規定：
  - 在大廈顯眼處展示招標書
  - 讓業主查核招標文件



10

## 《建築物管理條例》檢討公眾諮詢

### 〈1〉大型維修工程 – 由5%業主要求召開大會

- 規定管委會主席須把業主提出的討論事項列為議程的優先處理項目



11

## 《建築物管理條例》檢討公眾諮詢

### 〈1〉管委會主席一職出缺以致未能召開業主大會

- 副主席召開業主大會
- 如沒有選出副主席
  - 管委會在指定時間內委任其中一名委員召開業主大會
- 如管委會未能委任委員
  - 召開業主大會的業主可在他們當中提名一名代表召開業主大會

12

## 《建築物管理條例》檢討公眾諮詢

### 〈2〉委任代表文書 - 收集

- 我們建議採取一系列措施以收緊安排，例如：
  - 在會議通知中清楚列明收集箱的**確實位置**，以及**開啓收集箱時間**
  - 收集箱應**雙重上鎖**，由兩名鎖匙保管人在他人見證下開啓

13

## 《建築物管理條例》檢討公眾諮詢

### 〈2〉委任代表文書 - 核實

- 只接受委任代表文書的**正本**
- 在會議舉行至少**24小時前**，在大廈顯眼處展示送交了委任代表文書的單位的清單，直至會議後七天為止



14

## 《建築物管理條例》檢討公眾諮詢

### 〈3〉成立法團

- 成立法團的門檻
  - 考慮由總共擁有份數的30%降至 **20%**
- 考慮因素：
  - 利便業主成立法團
  - 法團成立後有足夠業主參與法團事務
- 兩者之間**取得平衡**



15

## 《建築物管理條例》檢討公眾諮詢

- 召集人在法團成立過程中擔當重要角色
- 需具備**誠信**
  - 加入召集人資格規定(參考現時適用於管委會委員的規定)
    - 不是破產人士
    - 過去五年沒有干犯判刑超過三個月的罪行

16

## 《建築物管理條例》檢討公眾諮詢

### 〈4〉終止委任公契經理人

- 讓業主能較靈活地終止委任表現欠佳的公契經理人，可考慮採用下列其中一個方案：
  - 把終止委任公契經理人所需的總共擁有份數門檻由50%降至**30%**；或
  - 把公契經理人的委任期限於**五年**

17

## 《建築物管理條例》檢討公眾諮詢

### 〈4〉終止委任公契經理人

- 為何需時五年？
  - 成立法團或業主委員會或委出業主代表
  - 委任新物管公司的招標程序
- 同時適用於新和現有發展項目？只適用於新發展項目？



18

## 《建築物管理條例》檢討公眾諮詢

### 〈4〉公契經理人的酬金

- 酬金上限現時由地政總署發出的《大廈公契指引》規限：

| 建築物的住宅單位和車位總數 | 酬金比率上限 |
|---------------|--------|
| 不超過20         | 20%    |
| 21至100        | 15%    |
| 101或以上        | 10%    |

19

## 《建築物管理條例》檢討公眾諮詢

### 〈4〉公契經理人的酬金



- 建議：
  - 每年按指明的百分比降低公契經理人酬金比率的上限
  - 為大型發展項目的公契經理人設定較低的酬金比率上限，例如，就有超過500、700和1 000個等住宅單位和車位的發展項目，設立不同的上限

20

## 《建築物管理條例》檢討公眾諮詢

- 在計算公契經理人酬金的公式中，不計電費及水費等項目
- 公契經理人須向業主提供詳細分項數字，說明總部/母公司服務費如何由各發展項目分攤
- 同時適用於新和現有發展項目？只適用於新發展項目？

21

## 《建築物管理條例》檢討公眾諮詢

### 總結

- 物業擁有權 → 權利和義務
- 業主共同參與 → 完善的大廈管理
- 政府角色
  - 提供與時並進的法律框架
  - 適切的措施支援業主管理大廈(“顧問易”計劃、大廈管理專業顧問服務計劃、大廈管理糾紛顧問小組)

22

## 《建築物管理條例》檢討公眾諮詢

### 總結

- 諮詢18區區議會
- 會見相關團體



23

## 《建築物管理條例》檢討公眾諮詢

### 總結

- 誠邀公眾人士在**2015年2月2日**或之前，以書面發表意見。
- 我們會考慮諮詢期內所收到的意見，然後草擬《條例》修訂草案。



24

謝謝



HONG KONG MONETARY AUTHORITY  
香港金融管理局

本局檔號: G14/72C

來函檔號: 36 in HAD TM DC/13/10/CIHC/15

新界屯門屯喜路一號  
屯門政府合署2樓209室  
屯門區議會秘書處  
工商業及房屋委員會  
李洪森主席  
(傳真: 2451 1598)

傳真及郵遞

李主席:

有關要求恢復兆康商場設銀行

多謝 貴委員會於1月14日致本局總裁的來信，表達屯門區議員對區內銀行服務的關注。對於議員表達的意見和提出的問題，本局的回應如下。

本局一直提醒銀行在按照商業原則經營業務的同時，亦應顧及市民對銀行服務的需要。本局已經將議員提出的意見轉交香港銀行公會，並促請它們積極考慮在屯門區，特別是在第54區和人口密集處提升銀行服務及設立銀行分行。

另外，就 貴委員會提出有關設於兆康商場的現鈔機及支票機的問題，本局已經與有關銀行跟進。據了解，有關現鈔機及支票機出現停止服務的情況，主因並不是存入的現金或支票量已經達到機器的容量，而是由於人為操作有誤以致紙幣或支票被夾在機器內而出現故障。該銀行並表示有監控其自助銀行設施的運作，一旦遇上壞機的情況，便會盡快安排維修，務求盡快恢復自助銀行服務。本局已敦促有關銀行加強監察其自助銀行服務，以確保有關設施能持續及有效地提供服務予市民。

本局相信以上已經可以回應議員的關注。感謝 貴委員會對事件提出的寶貴意見。

郭仕雅

銀行操守部署理主管  
郭仕雅

2015年1月27日

Tel: (852) 2878 1513  
55th Floor, Two International Finance Centre,  
8 Finance Street, Central, Hong Kong  
Website: [www.hkma.gov.hk](http://www.hkma.gov.hk)

Fax: (852) 2878 2143

Email: [sarah\\_sn\\_kwok@hkma.gov.hk](mailto:sarah_sn_kwok@hkma.gov.hk)  
香港中環金融街8號國際金融中心2期55樓  
網址: [www.hkma.gov.hk](http://www.hkma.gov.hk)