

屯門區議會
2016-2017 年工商業及房屋委員會
第三次會議記錄

日期：2016 年 4 月 11 日(星期一)

時間：上午 9 時 34 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>
程志紅女士 (主席)	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
陳文偉先生 (副主席)	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
李洪森先生，MH	屯門區議會副主席	上午 9:32	會議結束
陶錫源先生，MH	屯門區議員	上午 9:30	上午 10:36
江鳳儀女士	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
黃麗嫦女士	屯門區議員	上午 9:32	會議結束
歐志遠先生	屯門區議員	上午 9:38	會議結束
何杏梅女士	屯門區議員	上午 9:36	會議結束
林頌鎧先生	屯門區議員	上午 9:30	上午 11:54
徐 帆先生	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 9:40	會議結束
陳文華先生，MH	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
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 9:35	下午 12:14
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 9:44	會議結束
蘇嘉雯女士	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
甘文鋒先生	屯門區議員	上午 9:38	會議結束
巫成鋒先生	屯門區議員	上午 9:42	會議結束
楊智恒先生	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
甄紹南先生	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
譚駿賢先生	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
馮沛賢先生	增選委員	上午 9:52	上午 11:28
吳家豪先生	增選委員	上午 9:30	會議結束
吳國仁先生	增選委員	上午 9:35	會議結束
陳邐恆先生	增選委員	上午 9:30	會議結束
蔡承憲先生	增選委員	上午 9:30	會議結束
蔡雅玲女士 (秘書)	民政事務總署屯門民政事務處行政主任(區議會)一		

缺席者

吳觀鴻先生
馬盧金華女士
張永佳先生

屯門區議員
增選委員
增選委員

應邀嘉賓

謝勵志先生
梁萬年先生
吳子威先生
蕭鳳貞女士
石樂彤女士

食物環境衛生署屯門區環境衛生總監
食物環境衛生署屯門區高級衛生督察(小販)
金融糾紛調解中心行政總裁
金融糾紛調解中心傳訊經理
金融糾紛調解中心傳訊主任

列席者

葉文斌先生
古潔儀女士
翟敏儀女士

屯門區議員
民政事務總署屯門民政事務處高級聯絡主任(一)
民政事務總署屯門民政事務處聯絡主任主管(大廈管理及市中心)
屋宇署屋宇測量師/E5-4
消防處青山灣消防局局長
房屋署房屋事務經理(屯門四)
勞工處勞工事務主任(勞資協商促進科)
地政總署屯門地政處行政助理(地政)

羅仁傑先生
鄒昭亮先生
鄭翠琮女士
陳國強先生
莫慶祥先生

I. 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」）第三次會議。

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。她會根據《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。

II. 委員告假事宜

3. 秘書處收到馬盧金華委員因身體不適提交的告假申請及醫生證明書，工房委根據會議常規第42（1）條同意其缺席申請。

III. 通過2016年2月15日舉行的第二次會議的會議記錄

4. 工房委一致通過上述會議記錄。

IV. 續議事項

(A) 屯門區租置屋邨的小販管理問題 （上次會議記錄第 57 至 88 段） （席上派發文件第 1 號） （香港警務處的書面回覆）

5. 主席歡迎食物環境衛生署（下稱「食環署」）屯門區環境衛生總監謝勵志先生及高級衛生督察梁萬年先生出席會議。

6. 主席表示，工房委於上一次會議通過將事件交由地區管理委員會跟進，並於工房委續議此議題；工房委亦通過去信警方，查詢有關管理員問題及警方執法的情況。就此，地區管理委員會已於本年2月25日舉行會議討論此議題；另警方亦已提交書面回覆。此外，有議員曾提交與此議題有關的文件於3月1日舉行的區議會大會討論，但根據《會議常規》第13（4）條，於6個月內曾進行討論的事項不得在區議會或有關委員會的會議上重新討論，故該文件現交由工房委於是次會議上一併討論，而警方亦已就這份文件提交書面回覆。

7. 有委員對良景邨小販衝突事件中警方的執法情況表示關注，認為警方不應對打架事件置之不理。她亦表示不希望有暴力事件發生，要求警方嚴正執法。

8. 主席表示，警方曾於3月1日舉行的區議會大會上報告良景邨小販衝突

事件，並已向工房委提交書面回覆。如有最新資料，警方或會在下次區議會大會上報告。此外，她表示房屋署、食環署及良景邨業主立案法團（下稱「法團」）已就良景邨小販問題緊密合作，共同採取行動並留意事件發展，良景邨由4月1日至今暫未見有小販擺賣，小販問題暫時受到管控。

9. 有委員對警方代表不出席是次會議表示失望，並建議留待大會再作討論。

10. 另有委員認為工房委可從整體房屋管理方面作出討論。他指出有些小販居住於良景邨，可能在家中製造食物出售，就此建議房屋署與管理公司合作，若發現有單位製造食物出售而並無申領牌照，可按扣分制處理。

11. 主席表示，食環署、房屋署和管理公司正在進行這方面的工作。此外，小販問題不是警方的主要工作。

12. 食環署謝總監表示，食物製造工場須申領牌照。如有確實證據證明屋邨居民於住所無牌製造食物出售，署方可採取檢控行動。

13. 房屋署鄭翠琮女士表示，署方已就上述方面加強邨內巡查，對懷疑將單位用作食物製造工場的住戶加以管制並轉介予有關部門跟進。如證實租戶將租住單位用作食物製造工場，署方會根據租約或扣分制採取相應行動。房屋署於本年3月1日的管委會上，促請法團正視無牌小販問題，並採取有效、積極的對策；同時建議法團於邨內各座地下大堂、當眼位置及小販擺賣處張貼告示及標語，加強教育及宣傳，以勸喻居民不要光顧無牌小販。此外，署方已清理擺放於邨內公眾地方無人看管的小販擺賣木頭車，另法團亦已申請禁制令，於3月17、18及31日向無牌小販派發律師信，作出警告。由4月1日至今，良景邨範圍內未有再發現小販擺賣，署方相信法團採取的小販管控行動有初步成效。在符合《消防條例》的情況下，署方亦建議法團在無牌小販擺賣處放置障礙物，以杜絕小販擺賣。

14. 有委員表示曾於上一次區議會大會上就警方的執法情況作出查詢，警方代表回應指有關案件已進入司法程序，不便於會上討論具體細節。就此，她認為下次區議會大會若跟進這議題，警方不應以進入司法程序為理由而拒絕回應，認為警方應就良景邨小販衝突事件交代執法情況。

15. 另有委員希望房屋署及食環署加強巡查，認為署方並非難以發現住在屋邨內的小販和違例的住戶，亦希望上述部門作出報告。

16. 主席請房屋署及食環署適時跟進良景邨內的小販問題，並指出現階段小販問題暫時受到控制。此外，她表示警方已提交兩份書面回覆，而大會沒有良景邨小販衝突事件的議題。她請秘書處記錄委員於是次會議提出的意見並提交予警方。

（會後補註：上述信件已於本年4月27日發出。）

V. 討論事項

(A) 有關要求取消入邨限制事宜

（工房委文件 2016 年第 7 號）

（房屋署的書面回覆）

17. 文件提交人表示，曾與房屋署討論題述事宜，但署方並沒有直接答覆，故將此事提交工房委處理。他查詢安定邨道路的擁有權、收費及維修費用的權責，並指出駕駛者若撞壞閘桿，會被管理公司要求賠償一萬元。他認為賠償金額過高，但房屋署不予理會，沒有負上應擔當的責任。

18. 有委員表示支持這文件。她指出房屋署在很多公共屋邨設置閘桿，若這是良好的安排，道路應暢通無阻。但自從加設閘桿後，每逢閘桿故障，車輛都因未能進入安定邨而導致塞車，因此要求拆除閘桿。她另指出有貨車於深夜時分進入屋邨卸貨，房屋署卻不予理會，認為房屋署應檢討管理公司的管理情況，並認為署方不應將道路權交予管理公司。

19. 另有委員指出個別屋邨及屋苑有其限制，應尊重屋邨自行決定改善方案，並指出目前屋邨會定期舉行屋邨諮詢管理委員會（下稱「邨管會」），討論及跟進提升管理質素的事宜。

20. 房屋署鄭女士回應表示，房屋署為現時安定邨的公契經理人，負責邨內公用部分（包括限制道路）的管理工作，就道路管制方面，會對違泊的車輛採取鎖車、發警告信等行動。至於貨車於深夜時分進入屋邨卸貨的問題，屋邨經理正初步搜集資料，將於監察領展工作小組會議上報告。

21. 文件提交人認為房屋署代表沒有回應他的問題，故再次查詢現時安定邨道路的擁有權、收費及維修費用的權責，並表示一萬元的閘桿賠償費用並不合理，房屋署不能不予以正視。此外，他查詢安裝閘桿的原因及管理情況，並要求拆除閘桿。

22. 有委員指出其他屋邨亦設有類似的閘桿，並查詢現時於安定邨出入口設置的閘桿，是根據地契、公契還是合約而交由領展管理。

23. 房屋署鄭女士回應表示，房屋署在安定邨是擔當公共契約經理人的角色，並負責管理限制道路；由於停車場及相關設施屬領展擁有，道路上的車位亦已出售予領展，故道路上的時租收費歸領展，而領展與房屋署須共同就公用部分（包括限制道路）繳交管理費。此外，有關閘桿問題將轉介予領展回覆後，再作報告。

24. 有委員表示現時才知悉道路已出售予領展，並表示房屋署出售物業予領展時，沒有提供條款細節予區議會參閱，認為立法會議員也有責任看清楚條款，免令居民受影響。

25. 副主席認為應從道路使用效率及安全角度衡量設置閘桿的利弊。他指出有委員認為由於閘桿阻礙車輛進出屋邨，而且撞毀閘桿需賠償一萬元，故認為不應設置閘桿。但亦有委員指出有貨車於凌晨時分進入屋邨，若不設置閘桿，則車輛可以24小時進出屋邨，對居民造成影響。他表示自己是駕駛人士，認為屯門鄉事會路修路工程相較設置閘桿更加阻礙道路，並不認為閘桿帶來影響，但同意可討論閘桿的位置是否需要向後移。

26. 主席同樣表示現時才知道道路已出售予領展，並認為問題未必能夠於是次會議上解決，故建議把此議題留待下次會議續議。

27. 有委員表示自己也是駕駛人士。若沒有道路管制固然方便，但實際上道路管制是有需要的，可有助紓緩違例泊車的情況。他認為管理公司、領展或房屋署須澄清一萬元的賠償費用是如何釐定的，並提供資料供委員討論。

28. 文件提交人表示，兆安苑居民因閘桿的原故，回家受到限制，認為設置閘桿並不合理。此外，他表示道路的維修保養由房屋署負責，但道路的收益卻歸領展所有，認為這一安排並不合理，並指出其他屋邨亦有同樣情況。

29. 另有委員表示，房屋署對車輛有所管制，例如限制重型車輛進出屋邨的時間。她並指出在屯門鄉事會路進行維修工程前，安定邨已設有閘桿，邨管會一直有討論有關問題。她希望安定邨能特事特辦，拆除閘桿，並希望房屋署解釋有關事宜。

30. 主席查詢邨管會曾否討論此議題。

31. 文件提交人表示，他並非邨管會委員。

32. 有委員認為安定邨特事特辦的做法會影響全港屋邨，故表示強烈反對，並認為應由房屋署考慮解決方案。

33. 主席表示工房委將在下次會議上續議此議題，並建議於續議前先交予監察領展工作小組跟進。

34. 監察領展工作小組召集人回應表示，曾於3月18日召開工作小組會議，然而領展沒有派代表出席上述會議。她認為可於技術層面解決閘桿對兆安苑居民的影響，例如房屋署可製作智能卡，以方便兆安苑居民進出屋邨。此外，她指出屯門區違泊問題嚴重，倉促拆除閘桿會令道路管理更加困難。就此，她認為房屋署應在下次工房委會議上提供方便兆安苑居民進出屋邨的解決方案。此外，她表示曾親自致電邀請領展出席會議，但不果，故認為工作小組無法跟進這議題，而房屋署和領展應共同解決問題。

35. 主席請房屋署主導，就委員提出的意見與領展商討解決方案，並於下次會議續議此議題時作出匯報。

36. 委員首輪意見及查詢綜述如下：

- (i) 對因為有駕駛者投訴而直接提交文件予區議會討論的做法表示質疑，查詢提交文件的程序是否正確，並指出屯門有很多屋苑，某屋苑出現管理問題便提交區議會討論，是不恰當的做法。他表示並非不關心這議題，但認為屋邨管理問題應先在邨管會上討論，區議會不應僭越邨管會的職權。他指出閘桿由領展管理，路權亦已出售予領展，認為議題不只牽涉管權問題，更牽涉業權問題；
- (ii) 表示同意在下次會議上續議這議題，並認為房屋署、地政處及領展應出席下次工房委會議。此外，他認為可透過屯門民政事務處（下稱「民政處」）諮詢持份者的意見，不宜急於拆除閘桿。他查詢邨管會曾討論的議題是拆除閘桿事宜還是道路管理問題；
- (iii) 指出事件牽涉領展、房屋署和法團，三者應先作商討，並認為領展必須派代表出席下次工房委會議，不應只提交書面回覆；以及
- (iv) 指出文件提交人於提交文件前已在跟進這事宜，因事件未能解決才提交工房委討論。有委員或因沒有聽到文件提交人的解釋而不清楚有關背景。此外，道路的收益歸領展所有，而房屋署卻需繳付維修費，這一安排並不合理。房屋署與領展有共同管理權，即

使道路已出售，房屋署亦需負責。

37. 主席表示，委員可提交與職權範圍相符的討論文件。

38. 委員第二輪意見及查詢綜述如下：

- (i) 認為若不提出特事特辦或拆除閘桿的要求，工房委便不會詳細討論這議題。已在邨管會不斷提出閘桿問題，但直至現在才知道整條道路已出售予領展；
- (ii) 表示書面回覆只提及領展負責管理閘桿，並查詢閘桿的擁有權屬於哪一方，以及閘桿是根據公契、地契還是合約而交由領展管理。若是根據合約，便可於合約期滿後作出更改。他表示同意在下次會議上續議此議題，並希望部門清楚交代；以及
- (iii) 表示若工房委有權討論此議題，文件應包括更深入的內容以便討論，例如邨管會討論的資料及設置閘桿的背景。此外，既然可討論任何文件，則屋邨管理費的增加亦可提交議會討論。

39. 主席表示，議員可決定提交文件的內容，至於是否接納文件作討論會按文件內容是否符合職權範圍而定。此外，主席表示是項議題因未能由邨管會解決才提交予工房委討論。

40. 文件提交人表示，他於第一次發言時已表示提交文件前已在跟進事件。此外，他表示並非邨管會成員，故未能出席邨管會會議發表意見，但作為議員，其角色不應只局限於邨管會。

41. 有委員表示希望當局在下次會議前一併提交邨管會討論的資料，以便討論。

42. 主席表示，請房屋署代表提供有關資料，並邀請領展和地政處出席下次工房委會議。

43. 房屋署鄭女士回應表示，安定商場和街市已一併出售予領展（前稱「領匯」），道路上車位的收入歸領展所有，然而維修費用並非由房屋署全數繳付，而是由房屋署與領展按比例以管理費形式繳付，作邨內公用部分的維修及保養用。她表示屋邨經理正聯絡領展及兆安苑業主立案法團代表，冀召開會議討論問題。此外，房屋署會將委員的意見及查詢以書面形式交予領展，並希望領展回應相關問題。

44. 主席總結，請房屋署與各有關方面商討此事項，工房委將於下次會議續議此議題。

房屋署

(B) 跟進兆麟商場更改用途問題
(工房委文件 2016 年第 8 號)
(屯門地政處的書面回覆)

45. 地政處莫慶祥先生表示，根據已發展物業圖則，題述地段的商業用途面積已用盡地契上限。此外，由於地契沒有訂明該地段須作社會服務用途，故地政處無權要求業主更改和提供這種用途。若處方收到業權人的豁免書或修訂地契的申請，會諮詢相關部門，並會透過民政處諮詢地區人士的意見，以便跟進。

46. 文件提交人表示，題述地段的商業用途面積已用盡，擔心業主會更改地契。她表示居民希望題述物業能作社會服務用途，例如設立老人中心或圖書館，並建議透過社會福利署為居民提供更多服務。她表示若業主改變土地用途，希望地政處能透過民政處將有關申請通知區議會及持份者，並進行全面諮詢。

47. 有列席會議的議員指題述物業空置多時，希望用作社區用途，例如圖書館、自修室或法團會議室。他表示希望地政處能協助與業主商討，以便知悉業主是否繼續申請改變土地用途。由於題述地段的商業用途面積已用盡，希望業主考慮作社區用途。此外，他指出題述物業原屬房屋署，出售給領展後，領展再轉售予私人公司，其間沒有修訂地契，認為若舊地契因領展出售資產後已不適用，政府應與新業主商討，因應現時情況作出改善，並寬免或簡化申請程序。

48. 主席表示，擔心領展在陸續出售資產時更改地契，並擔心題述物業被暗中更改作商業用途。就此，她認為地政處在領展分拆出售商場並更改土地用途時，應知會持份者。

49. 有委員查詢地政處收到涉嫌違反地契條款的舉報後，從調查到檢控需時多久，擔心有商戶會利用行政時間簽訂短期租約賺取利潤。

50. 地政處莫先生回應表示，有關的商場業權在兆麟苑入伙時原屬香港房屋委員會，地政處聯同房屋署根據當時落成發展的圖則擬備地契；若現時業主要求更改土地用途，而有關申請符合資格，地政處會啟動程序，諮詢相關部門並透過民政處就改變土地用途的申請諮詢地區組織。此外，地政處會要求業權人在豁免書申請未獲批准前不得擅自運作，否則不會協助處理

有關的申請。

51. 文件提交人表示，縱使部門與業主商討，業主亦未必同意將土地作社會服務用途。就此，她希望地政處透過民政處作全面諮詢，以便讓居民知悉業主改變土地用途的計劃以及有關做法是否符合規例。此外，她表示若委員持有領展的股份，不宜討論與領展相關的議題。

52. 主席表示自己並沒有領展股份。此外，她重申地政處同意收到改變土地用途的申請時，會通知地區組織及民政處。

53. 民政處高級聯絡主任古潔儀女士表示，民政處收到部門的資料及要求協助進行地區諮詢後，會依照行之有效的機制，根據部門提供的資料進行諮詢。

54. 有委員指兆麟苑及鄰近地方均欠缺社福機構及議員辦事處，對居民不便，故建議題述物業可作社福機構或議員辦事處之用。

55. 有列席會議的議員表示，他是兆麟苑其中一位當區議員，希望於選區內開設議員辦事處。他曾查詢商場的管理公司是否可租用店鋪作議員辦事處，但因商場的商業用途面積已用盡，目前仍未得到管理公司的答覆。就此，他查詢地政處，議員辦事處是否屬於商業用途。若是，則感到可惜，並表示有居民指寧可將題述物業用作正常商業用途而不希望空置。此外，他指出題述地段於領展管理時已經空置。新業主改變土地用途的原因或許是因為不知道該處不能作商業用途。他亦指出地契現時已不合時宜，部門應考慮實際情況作出處理，以免題述物業繼續空置。

56. 地政處莫先生對議員於選區內未能設立辦事處的情況表示理解。他另表示若業權人不提出豁免書或修訂地契作改變土地用途的申請，地政處亦未能跟進。

57. 有委員認為應根據公契處理改變土地用途的申請，即題述物業不能改變作商業用途，並建議該處作社會服務用途。此外，她表示地政處和民政處應諮詢兆麟苑居民。

58. 主席表示，地政處和民政處已表示，收到改變土地用途的申請時會知會地區、議會等持份者的意見，工房委可適時於會議上討論有關事宜。

VI. 報告事項

(A) 介紹金融糾紛調解中心服務 (工房委文件 2016 年第 9 號)

59. 主席歡迎金融糾紛調解中心（下稱「調解中心」）行政總裁吳子威先生、傳訊經理蕭鳳貞女士及傳訊主任石樂彤女士出席會議。她表示調解中心亦曾於2013年派代表出席工房委會議介紹有關服務。

60. 調解中心蕭女士以投映片（見附件一）簡介文件。

61. 調解中心吳先生表示，調解中心每年均收到很多議員的轉介個案，希望能繼續得到議員的支持。

62. 有委員表示，以調解方式處理糾紛是大勢所趨。她查詢若市民不接受判詞而循法律途徑解決問題，該份判詞是否可作為呈堂證據。此外，她查詢市民可否選擇調解員，以及現時的服務收費。

63. 另有委員表示支持「先調解，後仲裁」的處理糾紛方式，並指出曾有議員大力推動調解服務，對調解中心的設立表示高興。此外，他查詢調解中心的架構，並查詢調解中心由哪一方作監管及如何交代其收入和支出。此外，他查詢除金融機構外的其他商業、民事糾紛是否也屬調解中心的服務範疇；若否，則是否有其他渠道可協助市民。

64. 調解中心蕭女士的回應綜述如下：

- (i) 表示仲裁是一審終局的決定，不能因不滿裁決而上訴，只能就判詞法律觀點所產生的問題向法院提出上訴；
- (ii) 指出調解中心不會公開名單上六十多位調解員的姓名，但會先聽取雙方的意願，於名單上挑選三位調解員供他們選擇；
- (iii) 指出服務申請費為200元。若市民的申索金額為10萬元以下，以4小時調解計算，調解費為1,000元；若申索金額為10萬元至50萬元，調解費為2,000元。此外，金融機構的調解費是市民的五倍。參閱法庭數據，數據顯示中心收費低於市場平均價格，另四小時限時調解的好處是雙方可易於計算需付出多少金錢和時間處理糾紛；
- (iv) 表示調解中心是獨立運作的機構，向董事會匯報工作，並由董事會監察運作，並非直接隸屬政府或兩個監管機構。董事會主席為

獨立人士，其他成員包括政府代表、兩個監管機構代表、金融業界代表、消費者代表及遴選委員會主席；

- (v) 指出調解中心的成立資金來自政府及兩個監管機構，現時仍在使用該筆資金。調解中心的職權範圍列明未來的資金來源將來自業界，這也是國際上大部分同類型機構的做法；以及
- (vi) 表示調解中心只處理與金融機構相關的案件，不能處理涉及其他機構的糾紛或商業糾紛。雖然如此，調解中心設有查詢服務，每年接獲市民約2 000個查詢，若個案不屬調解中心的職權範圍，會轉介其他機構，冀能幫助市民解決問題。

65. 調解中心吳先生表示，調解中心就市民及金融機構的仲裁調解收費分別為5,000元及20,000元。調解中心直至2015年底有14位仲裁員，他們經嚴格挑選，而且經驗豐富。調解中心每年的財政預算均須提交董事會詳細審核，董事會成員亦包括監管機構代表，故調解中心的收入和支出受嚴格監管。

66. 有委員查詢市民與不良中介公司（特別是信貸公司）的糾紛是否屬調解中心的工作範疇，並查詢調解中心會否處理違反《商品說明條例》的個案。此外，他查詢有多少宗個案由證券及期貨事務監察委員會（下稱「證監會」）、香港金融管理局（下稱「金管局」）及消委會轉介。

67. 另有委員指調解中心的資金來自政府及兩個監管機構，查詢為何只向董事局匯報工作，而董事局會向哪個部門匯報。

68. 調解中心蕭女士的回應綜述如下：

- (i) 表示調解中心現時處理的糾紛，所牽涉的金融機構必須是由證監會或金管局發牌的機構，故未能處理涉及不良中介公司或借貸公司的糾紛，但會盡量提供轉介服務；
- (ii) 指出金融機構若涉嫌違反《商品說明條例》，可能也在調解中心的服務範圍內。金融機構與客戶之間的賠償不屬監管機構的職權範圍，故監管機構最終亦會轉介金融機構及市民到調解中心嘗試調解金錢糾紛。除證監會或金管局轉介個案外，消委會、警方、區議會和立法會議員亦會轉介個案予調解中心；以及
- (iii) 表示調解中心運作獨立、透明，董事局來自社會不同界別人士，

其年報亦公開資金運作。調解中心樂意聽取各方意見。

69. 調解中心吳先生回應表示，董事局內有財經事務及庫務局、證監會及金管局的代表，董事局作決定前需得到上述代表的同意。

70. 有委員查詢調解中心的資金是否有一部分來自業界。若資金來自金融業界，調解中心如何保持獨立運作。此外，她查詢在80%的成功個案中，金融機構及市民各佔多少比率。

71. 調解中心蕭女士回應，未來資金將來自金融業界。此外，和解是由爭議雙方自行決定解決方案，故不存在勝訴和敗訴。她表示董事局的架構闡明調解中心的中立和獨立——董事局成員來自社會各界（如政府監管機構、律師、消委會代表等），未來將有更多代表加入，而現時金融業界代表有兩個席位，亦即兩票。此外，調解中心若在獨立性方面有問題會受各方批評，市民亦不會使用調解中心的服務，故調解中心的獨立運作很重要。

72. 調解中心吳先生回應，其他地區如新加坡、澳洲和英國等的同類型調解中心的資金由業界按比例承擔。董事局體現了調解中心的獨立性，業界除了資金的支持外，不會影響中心的運作，故不會出現利益衝突。

73. 有委員查詢不能調解的兩成個案中有多少比率會提出仲裁，並查詢仲裁個案中市民獲勝訴的比率。她表示牽涉糾紛的款額可能愈來愈大，查詢可否把50萬的限額上調。

74. 調解中心蕭女士回應，調解中心的和解成功率超過八成，不能和解的個案是否以仲裁方式解決問題是按市民的意願而定，而調解中心希望個案能在調解的過程中解決。她表示由於仲裁結果須保密，故未能提供勝訴的數據，而直至2014年底，調解中心共處理了七宗仲裁個案。此外，把申索金額的上限定於50萬元是參考2010年諮詢所得結果，當時金管局處理的八成申索個案均在50萬元或以下，她表示會聽取市民各方的意見考慮調整申索金額的上限。

75. 主席表示，委員可向調解中心提供意見，使調解中心提供更好的服務。

(B) 工商業及房屋委員會轄下工作小組報告
(工房委文件 2016 年第 10 號)

(i) 職業安全及健康工作小組

76. 召集人表示，工作小組發信邀請曾合作的公共事業機構派員出席會議，

共同推廣職安健訊息。

(ii) 屯門經濟發展工作小組

77. 召集人表示，希望在首半年為工作小組定位，並將透過實地考察、與本區持份者商討和參考《屯門工商業發展路向研究報告》，以訂定推動屯門經濟發展及旅遊事業的工作。

(iii) 大廈管理工作小組

78. 身兼召集人的主席表示，將舉辦大廈管理巡迴展覽、座談會及紀念品製作，亦將更新及維修保養「大廈管理通」手機應用程式。她希望委員善用及推廣上述手機應用程式，並指出工作小組製作的兩款紀念品中，一款會透過區議員派發，以宣傳大廈管理的訊息，另一款則會於公眾地方推廣上述手機應用程式時派發。此外，工作小組將舉行名為「踢走天價維修」的座談會，專題講解大廈維修問題。工作小組亦擬舉行大廈管理高峯會，由於籌備需時，工作小組會再作討論。

(iv) 監察領展工作小組

79. 召集人表示，工作小組於3月4日舉行第一次會議，並已通過經修訂的職權範圍。她對領展不出席工作小組會議表示遺憾，並表示秘書處已將工作小組的意見以書面形式交予領展。她曾致電邀請領展出席會議，但領展回覆不會出席。就此，她請委員討論工作小組應如何跟進有關工作，認為若領展不出席會議，工作小組會議會失去意義。

80. 主席建議，如有需要可先提交文件予工房委討論，再交由這非常設工作小組跟進。由於領展不是政府部門，更非常設代表，故可選擇是否出席會議，而區議會亦未曾嘗試邀請非政府部門擔任常設代表出席會議。

81. 有委員建議去信譴責領展，因領展曾承諾的工作現時並未兌現；另要求跟進前安定商場的磁力門問題，並要求保留工作小組。她指出現時工作小組的職權範圍更廣，領展更須出席工作小組會議，否則須在大會上作解釋。

82. 召集人表示，秘書處已將工作小組成員提出的意見以書面形式提交領展，領展亦已作出書面回覆。她指出領展代表沒有出席是次工房委會議，相信亦不會出席工作小組會議。就此，她查詢委員是否同意工作小組繼續於任期內以書面形式與領展聯絡。

83. 主席認為工作小組可繼續召開會議，因工房委或有議題將交予工作小組跟進。她表示如有需要，可讓非工作小組成員參閱領展的書面回覆，現時

不需提交大會討論。

84. 委員的意見及查詢綜述如下：

- (i) 認為應去信領展，要求盡快處理曾承諾的工作（如防煙門問題），不應只是紙上談兵；
- (ii) 建議召集人發信要求領展跟進曾承諾的工作及出席會議，並提交工程時間表。由於新成立的工作小組所監察的範圍廣泛，需時與領展斡旋，以促請領展出席會議；以及
- (iii) 表示工作小組成員暫未收到領展的書面回覆，工作小組召集人及秘書處已盡力邀請領展出席會議。若領展沒有回覆會議日期，工作小組可於會議上討論如何為工作小組定位。此外，領展並未跟進曾承諾的工作，亦不出席會議，故應以工房委名義譴責領展。

85. 召集人指工作小組曾表示可在訂定會議日期方面遷就領展，並建議領展提供兩個日子供工作小組選擇。但領展代表回覆並非因為會議日期與其他工作撞期而未能出席會議，而是由於領展已決定不會出席工作小組會議。她表示此非常設工作小組將繼續定期召開會議，跟進領展曾承諾進行的工程，並會要求領展提供工程時間表。

86. 有委員表示房屋署代表出席了上次工作小組會議，希望房屋署代表亦能去信領展，要求處理商場的防煙門問題。

87. 主席總結，要求領展出席下次工作小組會議，以商討上述問題。

88. 主席宣布通過上述四個工作小組的報告。

(C) 屯門區私人大廈管理工作報告

（工房委文件 2016 年第 11 號）

89. 民政處翟敏儀女士表示，工作報告所載成功解決「業主對法團或管理公司的意見」的個案數字應更正為六宗。委員備悉工作報告內容。

(D) 屋宇署報告

（工房委文件 2016 年第 12 號）

90. 委員備悉上述工作報告。

VII. 其他事項

(A) 反對領展停車場大幅加租 (席上派發文件第 2 號)

91. 主席表示，鑑於領展停車場擬於本年5月1日起加租，有委員於4月8日提交討論文件，冀作出跟進。是次會議的議程雖已於3月31日發出，但由於事件緊迫，故她同意把是項議題列入是次會議的議程內。沒有委員反對上述安排。

92. 文件提交人指，領展表示會將月租固定車位更改為浮動車位，此舉影響車主的權益。領展停車場亦將由5月1日起加租，而區議會大會於該日期後舉行，故提交文件予是次會議，以討論如何跟進領展變更行政措施及停車場大幅加租的問題。他表示月租固定車位於房屋署管理停車場的年代行之有效，若領展為提高停車場容納車輛的比率而將多個固定車位改為浮動車位，將造成時租車主與月租車主爭車位的問題，情況並不理想，就此希望領展作出解釋，並闡述應對方案。此外，他指出從前房屋署管理的車位租金優惠基層車主，故不同意領展每年大幅增加月租車位的租金，並指出該增幅超逾通脹升幅。

93. 委員首輪意見及查詢綜述如下：

- (i) 表示每年均反對領展加租，但因車位數目嚴重不足而需求量大，其屋苑停車場今年加租9.7%，居民只能無奈接受。她指出浮動車位於今年開始推行，車主爭車位停泊車輛的情況難以解決。她表示領展設置浮動車位的原意是希望提供更多車位供市民彈性地停泊車輛，然而大部分非訪客的車主均在同一時段泊車，設置浮動車位未能顧及他們的需要。她另指出領展表示因地契條款的關係而取消原有的電單車泊位，以致現時新圍苑沒有電單車泊位，就此查詢地政處是否真有上述地契條款。此外，她指出良景邨停車場於房屋署管理時，若有空位便可供鄰近屋邨居民申請使用，但現時領展卻表示由於地契條款的關係未能提供予鄰近屋邨居民使用，就此查詢地政處是否批准領展設置浮動車位，並且不准鄰近屋邨居民申請使用；
- (ii) 指出蝴蝶邨停車場沒有電單車泊位，故表示支持增加電單車泊位。他亦指出領展停車場平均加租8%，而蝴蝶邨停車場更加租10%，故要求領展取消今年的加租，另要求於停車場增加電子顯示屏和閉路電視等裝置。此外，他指出蝴蝶邨已於去年取消三樓和四樓居民的固定月租車位，並改為浮動月租車位，要求恢復固定月租車位；

- (iii) 建議工房委應去信領展，反映委員的意見。有委員表示，領展管理範圍內的屋邨停車場已引起民憤。若領展一意孤行加租，建議以屯門區議會的名義向領展反映意見，希望領展不要漠視民意；
- (iv) 文件提交人表示，領展於最近兩年已不斷推行並設置浮動車位，例如三聖邨及蝴蝶邨停車場已增加了一部分浮動車位。現時領展更於5月起全面實施月租浮動車位，即取消固定車位，將令泊車情況出現混亂——車主不知道有沒有屬於他的車位，如要將車輛駛離停車場亦需輪候。由於現時停車場只有一兩名職員當值，若設置浮動車位將難以處理月租與時租車主爭位的問題，已有停車場職員表示將會因此而辭職。他表示此為民生問題，而停車場職員成了磨心，故希望領展於更改浮動車位前須清楚了解現時情況；以及
- (v) 表示明白議員應為市民爭取合理權益，但現時他們只是一廂情願地以為房屋署當年將資產售予領展的前身領匯後，議會仍能對領展作出合理監管。他指出領展現時是上市機構，上市機構旨在為股東謀取最大利益，企業良心和社會良心對他們而言是次要的。就此，他建議委員考慮應以何種方法與領展商議議題及處理問題，否則縱然有許多為市民爭取利益的議題，上市機構亦未必會跟進和配合，而是全由董事局決定。他認為由於這是全港的問題，可考慮十八區採取聯合行動以解決問題。另有委員表示當年反對領展上市的做法正確。她認同應想出良方與領展商議議題，但認為「自說自話」比不表達意見好，否則問題將更嚴重。

94. 主席表示，由於輿論會對上市公司構成影響，故領展不會對議題置之不理。主席亦指出事件影響基層市民，議會不能不作討論。就此，主席請秘書處去信領展，以反映委員的意見，並要求領展於4月15日前作出回覆。若領展並無積極回覆或一意孤行，工房委將把此項議題提交予大會跟進，並邀請領展出席會議。此外，主席請地政處查看屯門各區領展停車場的地契條款，是否有列明停車場須設有指定的月租和時租車位數量，擔心領展已暗中更改地契條款。此外，她向地政處查詢領展是否有權更改地契條款。

秘書處
地政處

95. 地政處莫慶祥先生表示，會跟進新圍苑及良景邨停車場的地契條款。

96. 主席指蝴蝶邨停車場已於去年暗中更改為浮動車位，故請地政處一併查看屯門各區停車場的地契條款。

97. 地政處莫先生表示，由於每份地契的內容不同，查看屯門區所有屋邨的

地契需要很長時間。

98. 文件提交人建議先查看新圍苑和良景邨的地契，以便知悉車位分配有否牽涉批地條款，這亦有助了解現時全港領展車位的情況。

99. 主席表示，先待領展作出回覆。若領展沒有積極回覆或一意孤行，此項議題將提交予大會跟進。

（會後補註：上述信件已於4月12日發出。領展的書面回覆見附件二。此外，上述議題經屯門區議會主席同意後，已提交予屯門區議會大會跟進，領展亦已派代表出席屯門區議會於本年5月3日舉行的第四次會議，討論此議題。）

100. 議事完畢，主席在下午12時41分宣布會議結束。下次會議日期為2016年6月6日。

日期：2016年5月9日

檔號：HAD TM DC/13/25/CIHC/16



簡介-金融糾紛調解中心

- 背景
- 使命
- 調解中心的工作
- 調解計劃

背景

證監會

- 2008年底，建議成立獨立的糾紛解決計劃
- 快捷簡易，避免過多法律程式
- 不鼓勵由律師代表出席

金管局

- 同樣建議設立獨立的糾紛解決機制
- 有效率地裁決或解決投資者與仲介人間的糾紛

背景

香港政府

- 建議成立本中心，為金融機構解決金錢爭議
- 2010.2.9：公眾諮詢展開，市民普遍支持
- 2010.12：政府宣佈成立本中心
- 2011.11.18：調解中心以擔保有限公司的形式成立，是一所非牟利機構
- 2012.6.19：投入服務

調解中心的工作(1)

- 提供獨立及不偏不倚的「先調解，後仲裁」程序
- 協助本港金融機構及個人客戶解決金錢爭議
- 以建設性的方法處理金融爭議，避免升溫

調解中心的工作(2)

職權範圍

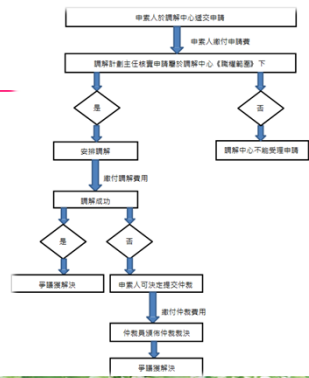
- 管理金融糾紛調解計劃
- 調解計劃成員的定義
- 合資格申索人的定義
- 合資格及不合資格爭議的定義
- 調解及仲裁程序

調解計劃(1)

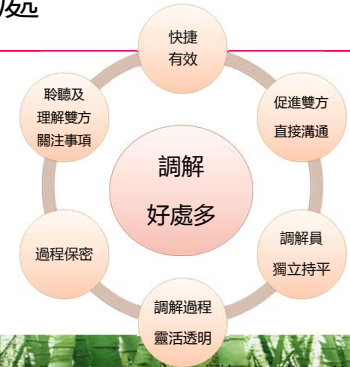
➤ 消費者主導

➤ 爭議解決程序

- 先調解
- 後仲裁



調解的好處



仲裁的好處

- 裁決以書面形式進行
- 為未能調解的爭議作出決定
- 一審終局
- 程序公正
- 裁決對雙方有約束力，可透過法庭執行

調解計劃(2)

調解計劃成員

- 受香港金管局及香港證監會監管的金融機構
- 提供信貸評級的機構除外
- 成員須遵守本中心《職權範圍》的規定

調解計劃(3)

合資格申索人

- 個人或獨資經營者
- 現時或過去與金融機構有客戶關係或
- 曾獲提供金融服務

調解計劃(4)

合資格爭議(1)

- 申請必須由合資格申索人提交
- 金融服務提供者必須為調解計劃成員之金融機構
- 必須屬金錢性質

調解計劃(5)

合資格爭議(2)

- 申索金額：不超過港幣**50萬元**或等值外幣
- 申索人須於購買該金融產品或首次得知有金錢損失的**12個月內**提出申索

調解計劃(6)

合資格爭議(3)

- 必須先由金融機構處理
- 申索人須先向金融機構作書面投訴，並已收到有關金融機構發出的**最後書面答覆**或已超過60日仍未能解決爭議或仍未收到回覆。

調解計劃(7)

不合資格爭議(1)

- 申索屬正進行**法院訴訟**程式或曾循法院訴訟程式處理且已有裁決的案件
- 申索屬已向**保險索償投訴局**作出的投訴
- 申索與金融機構的僱傭事宜有關

調解計劃(8)

不合資格爭議(2)

- 申索與金融機構的**政策和做法、收取的費用、額外費用、收費或利率有關**，但指稱涉及隱瞞、資料披露不足、失實陳述、不正確施行、違反任何法律責任或職責、行政失當，或違反監管規定的爭議除外
- 申索與**投資表現有關**，但指稱涉及隱瞞、資料披露不足、失實陳述、疏忽或違反受信人責任的爭議除外

調解計劃(9)

- **成功率高**：調解中心成立以來，經調解個案**成功率逾八成**
- **快捷有效**：大部分個案能在**3至6個月內完成**

推廣活動(1)

- **調解新旅程**：歡迎市民及團體參觀調解中心、認識調解及仲裁
- **社區全接觸**：因應區議會、議員、地區組織邀請，落區推廣調解及仲裁的好處
- **社區活動**：調解中心亦會主動參與地區活動，向市民介紹調解仲裁及本中心服務

推廣活動(2)

- 期望與議員及地區組織**緊密合作**
- 歡迎**議員轉介個案**

網址：www.fidrc.org.hk

金融糾紛先調解 達至雙贏平又快



3199 5199

www.fidrc.org.hk

fidrc@fidrc.org.hk

網址：www.fidrc.org.hk

版權及免責聲明

版權聲明

- 本簡報的版權及其他權利均屬調解中心所有。在未事先獲得調解中心的書面同意前，不得複製、儲存本簡報的任何部分於存取系統或以任何形式或方式，包括電子、機械、影印、錄影或其他類型傳送本簡報的任何部分。

免責聲明

- 本簡報所載的資料僅供教學之用，不可視為調解中心的法律或專業意見或建議。調解中心在備制本簡報的內容時已力求所有資料準確無誤，惟調解中心並不對此作出任何保證或陳述。對於因使用或依據本簡報內所載的任何資料而招致的任何直接、間接或潛在損失或損害，調解中心恕不負責。

網址：www.fidrc.org.hk

和諧為貴

調解互利



謝謝

FDRC

本函檔號：12/04/2016/C&MS
來函檔號：

屯門區議會秘書處
工商業及房屋委員會
工商業及房屋委員會主席

敬啟者：

有關反對領展車場大幅加租事宜

茲收到 2016 年 4 月 8 日之「屯門區議會工商業及房屋委員會討論文件」有關題述事宜，本公司有以下回應：

「固定」轉「浮動」月租停車位

鑑於本公司過往多次收到泊車人士反映，指部分停車場的時租車位出現輪候，但場內卻有不少泊位的情況，故數年前起，將約 40 個停車場內固定月租車位取消，改為全浮動月租，今次只是再增加約 50 個停車場，以減少時租車輛輪候時間。停車場職員會繼續實施相應措施，確保有足夠車位預留予月租客戶。

增加電單車泊位

有關增加電單車泊位，鑑於地契規定各停車場車位的數量及用途，本公司會依照地契條文規定，出租予合資格之人士。

停車場收費調整

鑑於近年電費、人工、維修及保養等營運開支持續上升，在考慮車位需求及同區市場水平後，將調整旗下停車場的月租及時租車位收費，以紓緩有關開支的上升壓力。據市場調查所得，經調整後的新收費仍低於同區其他停車場。

持續優化停車場設施：

領展持續斥資鉅額為多個停車場進行裝修、增設攝影鏡頭，以及加裝防止跟車尾系統等改善工程，並為全港首個停車場管理公司為所有接載傷健人士的車輛提供 4 折泊車優惠，更於多個停車場內增設近百個電車充車站支持環保。另外，顧客可下載本公司之「泊食易」手機應用程式，即時瀏覽各停車場之車位供應情況。

感謝 貴會對停車場事務的關注。

祝
工作愉快！

領展資產管理有限公司
停車場總經理



杜式文

2016 年 4 月 15 日