

**2012 至 2015 年度油尖旺區議會
房屋事務及大廈管理委員會
第十五次會議記錄**

日期：2015 年 1 月 29 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

莊永燦議員

副主席

關秀玲議員

區議員

鍾港武議員, JP

劉柏祺議員

高寶齡議員, BBS, MH, JP

黃頌議員

陳偉強議員

黃建新議員

蔡少峰議員

黃舒明議員

許德亮議員

增選委員

李仲明先生

梁幸輝先生

何非池先生

錢雋永先生

政府部門代表

譚熹利先生

高級結構工程師/F1

屋宇署

陳志清先生

油尖旺民政事務處

民政事務總署

高級聯絡主任(大廈管理)

秘書

關明慧女士

油尖旺民政事務處

民政事務總署

行政主任(區議會)2

列席者：

郭偉勳先生, JP	助理署長(4)	民政事務總署
潘銳秋先生	高級專業主任/招牌監管 1	屋宇署
李偉豪先生	高級屋宇測量師/防火規格 5	屋宇署
趙偉乾先生	樓宇改善課 2 署理高級消防區長	消防處
鄧繼明先生	助理消防區長	消防處
陳文瀚先生	消防設備專責隊伍 助理消防區長	消防處
彭蔚珊女士	高級產業測量師/九龍中區 (九龍西區地政處)	地政總署
區永雄先生	牌照事務處總主任	民政事務總署
溫純良先生	總行政主任(牌照)	民政事務總署

缺席者：

侯永昌議員, BBS, MH	區議員	
程文梯先生, MH	增選委員	
曹佩卿女士	房屋事務經理 (西九龍及港島三)	房屋署

開會詞

莊永燦主席歡迎與會者出席房屋事務及大廈管理委員會(“房管會”)第十五次會議。他報告房屋署房屋事務經理(西九龍及港島三)曹佩卿女士未能參加是次會議，另外侯永昌議員因事告假。

2. 莊永燦主席申報利益。他表示議項六提到一宗個案，他是該個案申訴人的代表律師，而根據《油尖旺區議會常規》，他作為區議會轄下委員會的主席，如發現所屬委員會的會議議程有討論事項涉及其個人利益，便應在會議開始時提出，由所有出席會議的委員決定有關事項應否納入議程。

3. 莊永燦主席續稱，民政事務總署(“民政總署”)在書面回應中指出，該個案的旅館持牌人已向相關的上訴委員會提出上訴，署方不會就個案進一步評論。他建議在是次會議討論議項六，惟討論不應涉及該宗上訴個案，眾無異議。

4. 莊永燦主席另外詢問各委員是否同意他就議項六發言，抑或他應在委員討論該議項時，僅列席旁聽，甚或避席。如他需為此避席，他欲知委員是否同意屆時由關秀玲副主席代為主持會議。

(委員李仲明先生於下午 2 時 37 分到席。)

(委員梁幸輝先生於下午 2 時 38 分到席。)

5. 許德亮議員表示，他認為會上應集中討論撤銷旅館牌照的政策。如只討論這方面的政策問題，而不觸及議項文件中的個案，他贊同由莊永燦主席主持討論該議項，眾無異議。

(委員錢雋永先生於下午 2 時 40 分到席。)

議項一：通過上次會議記錄

6. 上次會議記錄無需修訂，獲得通過。

議項二：《建築物管理條例》(第 344 章)檢討 (油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 1/2015 號文件)

7. 莊永燦主席歡迎民政事務總署助理署長(4)郭偉勳先生。

---- 8. 郭偉勳先生以電腦投影片(附件一)簡述諮詢文件內容。

(高寶齡議員於下午 3 時到席。)

9. 關秀玲副主席詢問現時全港有多少幢大廈已納入強

制驗樓計劃的目標名單。她表示，屋宇署會同時向多幢大廈業戶發出驗樓通知，在工程監督和承辦商供不應求的情況下，大廈業主難以聘請相關人士展開工程，他們或需因此提高工程預算，以較高工程費用聘請承辦商。她欲知屋宇署可否分階段向目標名單的大廈發出驗樓通知，以便業界分配人手和時間檢驗全港的高樓齡的大廈。對於收緊收集和核實委任代表文書的規定，她表示支持。此外，她得悉個別公契經理人在服務年期及酬金方面誤導業主，以致業主儘管不滿意其服務，仍誤以為要繼續聘用該經理人，並為此繳付較高酬金。

(鍾港武議員於下午 3 時 05 分到席。)

10. 許德亮議員查詢《建築物管理條例》(第 344 章)的罰則。他表示，現時業主就大廈管理問題意見有分歧時，民政事務處(“民政處”)人員只擔當顧問的角色，或轉介業主至調解機構，他們亦不能直接負責仲裁，可見法例賦予民政處的權力不足。

11. 黃建新議員表示，他希望民政總署在三個月的《建築物管理條例》檢討諮詢期完結後，整合收集到的意見，再與大廈業主及其他相關人士進行另一輪諮詢。有關提高業主立案法團(“法團”)會議的法定人數至業主總數 20% 的建議，他認為此舉能減少大廈維修工程的圍標情況。他另表示，一些單幢式樓宇單位不多，難以召集符合法定人數的業主召開法團會議，以致經常流會，業主因而未能就展開大廈維修工程達成共識，但法團成員仍不斷收到屋宇署的大廈維修命令，他們難免感到有心無力。他續稱，現時法團成員人數與大廈單位數目的比例，按屋苑的規模而定，他建議參考這比例釐定法團會議的法定人數。此外，對於成立法團的門檻由總共擁有份數的 30% 降至 20% 的建議，他有所保留，認為這會令法團的認受性降低，政府實應鼓勵更多業主參與法團會議及大廈管理工作。

12. 黃舒明議員初步支持當局修訂《建築物管理條例》的方向，但她指出，條例沒有就法團舉行業主大會提供詳細的指引，在大廈維修方面，容易讓人有機可乘。她舉例說，《建築物管理條例》未有訂明如何核實法團會議委任代表文書的正本，也沒有規範選票的形式。現時更

有法團未有查證業主擁有的業權份數，便計算投票結果。她認為就同一業權份數發出一張選票，較為恰當。此外，有些新成立的法團只以舉手方式計算票數，但每票代表的業權份數並不相同。就這些情況，她希望民政總署能為業主提供指引。她續稱，當局建議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%，但現時很多私人樓宇或屋苑的大多數業權份數都由大財團擁有，即使三成業主同意撤換物業管理公司，大業主仍可投票續聘原有物管公司，屆時管理費定會增加，因此，她認為有需要就降低總共擁有份數門檻加添附註。

13. 黃頌議員表示，在 2015 年 1 月 21 日晚上，他與其服務團隊及民政處高級聯絡主任陳志清先生與大廈法團代表討論《建築物管理條例》的檢討事項，他稍後將會把載列有關意見的文件轉交民政專員。他不認同「一刀切」下調成立法團的總共擁有份數，認為應根據大廈伙數定出門檻，以免對大型屋苑和單幢式樓宇不公。此外，政府應收緊核實委任代表文書的規定，因為在驗證這類文書的真偽時，往往會有糾紛，業主需尋求警員協助，徒然浪費時間。他另表示，政府支援業主管理大廈的措施不足，法團實難以詮釋《建築物管理條例》，而民政處人員在這方面亦無仲裁權力。他認為現時政出多門，應由一個部門專責處理相關的執法工作。

(黃舒明議員於下午 3 時 35 分退席。)

14. 委員何非池先生贊同按大廈伙數釐訂法定人數的門檻。他指出在一梯兩伙的單幢式樓宇，低至 10% 的法定人數門檻，會讓極少數業主控制法團。在召開業主大會方面，他舉例指有法團發信通知業主商議涉及 800 個單位的大廈維修工程，但信上並無法團主席姓名、簽名或印鑑，他就此徵詢相關部門代表的意見，但獲告知並無相關的規定，他認為這類文件的法律地位容易惹起質疑。他另表示，在業主首次召開大會時，列席的民政處人員應就程序問題給予指引，而非不發一言。他認為雖然民政處大廈管理組訓練有素，但如果不在起始階段處理好業主的問題，只會積壓糾紛，故民政處對業主的支援相當重要。有關委任代表文書，他指有法團成員登門向大廈業主收集授權簽名，居心叵測。此外，民政總署應與屋宇署配合，按大廈維修工程的規模和大廈伙數訂定完

工期限，以免工程延誤無期。民政總署更可表明，在需要時會代業主進行有關工程，並追討工程開支和徵收一定費用。他續稱應每三年檢討《建築物管理條例》一次，以便及時修例，否則非法之徒可預先防範，影響修例效果，反而浪費資源。

15. 委員李仲明先生詢問，《建築物管理條例》在修訂後，是否可以凌駕大廈的公契。

16. 郭偉勳先生回應如下：

- (i) 《建築物管理條例》的精神是提供法律框架，讓業主成立法團，履行管理大廈的責任。在這框架下，政府透過民政處的支援，協助業主處理大廈管理問題。因應《建築物管理條例》的實施問題，政府不時檢討該條例，惟過程甚長，就 2007 年的修訂，立法會審議了兩年方獲通過，其間議員和社會人士不斷提出改善意見，以收集思廣益之效。民政總署會視乎情況，就大廈管理作出改善建議，包括發出行政指引，以解決問題。
- (ii) 現時全港大概有 40 000 幢私人樓宇，市區約佔 46%，新界區約 54%。
- (iii) 針對物業管理公司的行為操守問題，民政總署提交了《物業管理服務條例草案》（《條例草案》），立法會現正審議有關草案。在《條例草案》獲通過後，所有物業管理公司，包括公司的主管人員，均須領牌，以整體提升物管行業的服務水平。物管公司將須遵守操守守則，協助法團執行《建築物管理條例》及其他相關法例。他相信立法落實發牌制度和釐清對物管公司的要求，對改善大廈管理大有幫助。
- (iv) 《建築物管理條例》訂有罰則條文，例如根據第 27 條，管理委員會委員未能在指定期間擬備財務報表，已屬違法，經定罪後會受懲處；根據第 28 條，如法團不投購第三者保險，同屬違法，經定罪後亦會受懲處；任何

人提供虛假陳述及資料，亦會觸犯第 36 條。民政總署會在宣傳刊物中提及這些罰則，但署方一直強調大廈管理是義務工作，他相信如有更多業主群策群力監察大廈管理工作，存心和刻意的違規行為將難以得呈。

- (v) 現時在《建築物管理條例》下，民政處人員並無仲裁的權力，有關紛爭須交土地審裁處裁決。儘管如此，諮詢文件亦提到，由於法律程序費用高，而且耗費精力及時間，署方不希望每宗個案都交由土地審裁處處理，鼓勵市民以調解方式處理大廈管理的爭議。他表示，民政總署快將與香港調解會及香港和解中心合作，就每宗申請免費提供 15 小時的調解服務。根據經驗，調解最大的困難，往往是爭議雙方有一方不願意和解。因此，在新計劃下，調解學會將首先分別約見爭議雙方，向他們解釋如何可以透過調解處理紛爭，然後才正式開始進行調解。民政總署在兩年前推出的「大廈管理糾紛顧問小組」計劃，亦可為業主提供法律、工程和物業管理等方面的意見，協助業主處理紛爭。他相信這兩項計劃相輔相成，對業主會有幫助。
- (vi) 是次檢討範圍廣泛，民政總署在諮詢過程中，會一直與立法會及區議會保持溝通，聆聽意見。
- (vii) 有關以總共擁有份數的某個百分比，作為成立法團以及通過大型工程議決門檻的問題，民政總署明白大型屋苑和單幢式樓宇面對的情況大有分別，故以「一刀切」方式處理門檻問題，執行時或會出現不同問題。民政總署希望透過今次諮詢聽取不同的建議，以考慮處理方法，但大原則是門檻不宜過高，以免妨礙大廈(尤其是單幢式樓宇)展開維修工程。他補充，民政總署過往十多年一直以方便業主成立法團為工作方向，有關門檻亦在下調，但同時署方需取得平衡，確保有足夠業主參與和支持法團的事務。

- (viii) 他理解黃舒明議員提到的委任代表文書問題，但《建築物管理條例》應留有彈性，以適用於不同屋苑及大廈。民政總署樂意聽取議員的意見，以制訂適用的指引。如已有相關指引，署方會加強宣傳。
- (ix) 商住大廈不同部分的業權糾紛，長期以來都是難以處理的問題。公契是由發展商、經理人與業主訂立的私人契約。一如其他所有私人合約，公契任何一方均不得在未經其他各方同意下，單方面修改公契任何條款。公契已訂明商場和住宅的業權份數，如要重新分配不可分割份數或管理份數，很可能讓一部分業主得益而同時損害另一部分業主的利益。民政總署希望可以透過調解機制，協助業主處理有關問題。
- (x) 民政總署會透過提供不同措施，協助業主解決紛爭，例如與相關組織合作提供調解服務；推出「『顧問易』大廈維修諮詢服務計劃」，由工程師學會、測量師學會和建築師學會協助法團物色和委聘認可人士；以及由2015年1月開始，在香港律師會合作下，為業主和法團提供免費法律諮詢服務。
- (xi) 有關文件格式的問題，法團可就其運作自行訂定一些規則，但這是否偏離慣常做法，需視乎個案而定。

(黃頌議員於下午 4 時 15 分退席。)

17. 莊永燦主席認為政府應積極研究成立樓宇事務審裁處(“樓審處”)的可行性。他表示，小額錢債審裁處(“審裁處”)只處理金額不超過 50,000 元的糾紛，而不少大廈管理糾紛涉及的金額都不高於此上限。據他了解，審裁處的優點，是訴訟雙方不用承擔訟費，而於樓審處處理糾紛，訴訟雙方同樣無需承擔訟費。他續稱在新加坡，法例要求業主於 21 日內處理其單位的滲水問題，如逾期問題仍未解決，有關處所上下層單位的業主亦會受罰，藉此有效解決業主糾紛。他又表示，香港現時共有 40 000 幢私人樓宇，如政府認為由樓審處處理所有樓宇糾紛，

數量過多，大可考慮讓物業差餉額較低或資產較少的業主使用樓審處的服務，而支付較高差餉的業主，則可到土地審裁處、區域法院或高等法院尋求解決糾紛。他另指出，不少市民不懂得如何界定大廈管理責任，例如住所天花漏水時，業主往往不清楚是上層單位或公共地方出現問題。他認為樓審處由專業人士處理業主糾紛，應能準確找出責任誰屬，可更快解決問題。他補充，民政總署職員並非專業人士，他們就業主糾紛提供的意見未必有效，而香港律師會只為市民提供免費法律諮詢服務，以致糾紛長年仍未解決。因此，他希望政府認真考慮成立樓審處的建議。

18. 關秀玲副主席表示，區內有一屋苑，由於大業主佔51%的業權份數，其餘49%業權份數由190名業主擁有，故大業主在揀選屋苑維修工程承辦商時有決定權。縱使屋苑維修費用高昂，但大業主負擔的維修費份額與每名小業主須負擔的比例相同，有關分擔維修費的方式，對小業主並不公平。就此，她欲知《建築物管理條例》有沒有相關條款保障小業主的利益。

19. 委員何非池先生表示，民政總署應提供業主大會通知信的樣本，供法團及業主參考。此外，他認為轉介審裁處處理的業主糾紛過多，排期時間長，費時失事。他舉例說，曾有法團主席擅自免費出租大廈公共地方予攤檔報販，而且未能提供租用人的資料。他認為這類個案宜交警方直接處理。

20. 劉柏祺議員贊成提高業主大會的法定人數和通過決議的投票份數，但他指出在一些大型屋苑，唯獨法團成員及物管公司職員有權進行家訪(俗稱「洗樓」)，要求不擬出席業主大會的業主簽署委任代表文書，但一般業主卻沒有此權利。他認為任由法團或物管公司這樣做，對並非法團成員的業主並不公平，而即使提高業主大會通過決議的投票份數，法團或物管公司只需多收集委任代表文書，仍可操控大廈維修工程的表決結果。他續稱，很多大廈維修糾紛都因為委任代表文書而起。因此，除了業主大會的透明度和委任代表文書的真偽問題外，更應關注取得委任代表文書的方式。為免法團或物管公司在家訪時，以大廈的升降機或清潔服務可能停頓為由，威嚇業主簽署委任代表文書，讓他們代為投票，政府應

考慮在《建築物管理條例》中列明，所有業主都可以進行家訪和收集委任代表文書。他希望民政總署能藉檢討《建築物管理條例》的機會，就此問題建議改善措施，否則修訂《建築物管理條例》亦屬徒然。

21. 鍾港武議員指出，政府在過去十多年曾多次修訂《建築物管理條例》，這次的修改力度較強，檢討範圍亦較廣泛。對於提高業主大會的法定人數和業主大會通過決議所需投票份數的建議，他表示理解有關修訂的目的，因為大廈(尤其是大型屋苑)的維修工程往往涉及龐大金額，業主大會的法定人數如只是業主總人數的 10%，少數人便可以通過投票結果，例如揀選工程承辦商。他認為提高業主大會的法定人數，有助減低大廈維修工程出現圍標的情況。然而，現時很多大型屋苑召開業主大會，出席者不及業主總數 10%的法定人數。例如在他的選區，有一個多達 4 000 戶的大型屋苑先後兩次召開業主大會，均由於法定人數不足而流會。如把召開業主大會的法定人數提高至業主總人數 20%，流會機會更大，他希望政府設法鼓勵業主出席業主大會，參與揀選大型維修工程承辦商，否則即使通過新修訂的《建築物管理條例》，大廈維修工程始終難以展開。此外，一些業主可能不贊成維修大廈，當他們得知召開業主大會的法定人數門檻很高時，便會故意不出席，間接地令維修工程無法落實進行。他認為政府在修訂《建築物管理條例》時應取得平衡，一方面能防止圍標情況，另一方面亦能召開業主大會，讓大廈維修工程得以展開。

22. 高寶齡議員表示，大型屋苑的伙數可高達 4 000 戶，而單幢式樓宇只有百多戶，不宜劃一以業主總人數的 10%作為業主大會的法定人數。她認為政府不應以「一刀切」方式調高或降低業主大會的法定人數門檻，至於以甚麼方式設定門檻，例如按大廈伙數計算法定人數，抑或作彈性安排，她請相關部門詳加考慮。她另表示，是次《建築物管理條例》檢討能針對現時法團及業主面對的問題，但在委任代表文書方面，條文仍然不夠清晰，只能減少一部分爭拗。她續稱，雖然民政總署代表表示，條例之間，可以互補不足，但一般市民未必清楚知道可引用哪些適用的法例。此外，她同意在大型屋苑，法團或物管公司很容易取得業主的委任代表文書，這些屋苑的發展商也佔有很大比例的業權份數。她續稱，有關委

任代表文書的修訂建議已較前清晰，但針對性仍然不足，這情況在大型屋苑更為易見。

23. 陳偉強議員表示，香港有很多不同類型的選舉，最嚴謹如區議會和立法會選舉等政治性選舉，有不同條例監管，不容許任何人誤導或阻礙別人投票，或操控選舉結果，否則屬刑事罪行，但《建築物管理條例》在監管業主大會表決方面，相對「兒戲」，因為物管公司在收集足夠的委任代表文書後，可召開業主大會，而關於大型維修工程的決議，牽涉龐大利益，物管公司卻負責點票和聘請會計師，會有利益衝突，民政處則只有一人在旁監察，變成由涉及利益的人士主持投票，實屬荒唐。他建議政府日後立法，強制由獨立的公司主持業主大會的投票過程，而該等公司須受相關的舞弊條例監管，以防物管公司壟斷投票。他續稱，有些大廈在召開業主大會時，與業主相熟的保安人員會引導無意出席大會或年邁的業主簽署委任代表文書，有關業主因此有機會被誤導，隨意授權他人代為投票。他質疑是否有相關的條例檢控誤導業主的人士。他不希望有人藉法律的灰色地帶，謀取巨大利益，營私舞弊。

24. 郭偉勳先生回應如下：

- (i) 成立樓審處的問題已討論多時，在《建築物管理條例》的中期檢討報告中，亦曾深入探討此模式對大廈管理是否有效用。他續稱，土地審裁處屬司法機構的一部分，在大廈管理方面亦有司法權，如成立樓審處，恐會令架構重疊。此外，大廈管理糾紛如涉及對《建築物管理條例》或公契的詮釋，如訴訟雙方沒有法律代表，未必能有效解決糾紛。至於一些較簡單的個案，市民透過調解服務已可解決問題，無需土地審裁處處理。政府樂於聆聽各界的意見，但他相信在實際運作上，設立樓審處未必是最有效解決大廈管理糾紛的方法。他歡迎市民在這方面多提供意見，讓政府考慮。
- (ii) 政府明白早期訂定的公契往往容易引起樓宇管理糾紛，不易處理，加上公契是三方合約，當中牽涉持份者的利益分配，故難於更改。而利

用公權力介入糾正，亦涉及法律以至《基本法》問題。政府鼓勵業主多加溝通，或透過調解服務，尋求彼此可接受的方法處理。

- (iii) 民政總署鼓勵法團妥為擬備文件，遇有牽涉法律程序的糾紛，法團保存齊備的文件，對法團本身及業主都有保障。署方明白現時不少爭議源於委任代表文書，尤其是收集及核實委任代表文書的安排，故是次《建築物管理條例》檢討就收緊收集和核實委任代表文書的規定作出多項建議措施。然而，大型屋苑和單幢式樓宇面對的情況大不相同，如在法例中作出硬性規定，不同類型的屋苑未必可以全部遵從。有關收集委任代表文書的安排，由於法團是法人團體，由各業主組成，負責管理大廈/屋苑的公用地方，故業主間的通訊應由法團根據屋苑的實際情況處理。政府理解有市民關注法團和物管公司會因為收集委任代表文書而出現利益衝突，故諮詢文件建議以收集箱形式收集委任代表文書，而將來《物業管理服務條例》亦會規定物管公司必須遵守操守守則。政府歡迎市民就收集委任代表文書提供意見，令收集過程更完善，以提高透明度、公平性和可行性。
- (iv) 有關大型維修工程決議的門檻，「一刀切」的規定未必適用於所有大型屋苑及單幢式樓宇。民政總署會小心考慮按何準則(如伙數、業權份數)設定相關門檻。民政總署會跟進在諮詢期內收集到的意見，再向立法會交代這方面的進展。

25. 莊永燦主席感謝民政總署助理署長出席會議。

**議項三：屋宇署處理油尖旺區招牌的進度報告
(油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 2/2015
號文件)**

26. 莊永燦主席歡迎屋宇署高級專業主任/招牌監管 1 潘銳秋先生。

27. 潘銳秋先生簡述進度報告的內容。他表示屋宇署除去信區議會，請議員舉報棄置或危險招牌外，亦會安排學生大使在地區巡查，協助舉報該等問題招牌。署方希望透過以上措施，可提升舉報數字。

28. 關秀玲副主席感謝屋宇署人員努力處理區內的問題招牌。她表示，屋宇署已處理兩個經她舉報的大型招牌，她讚賞署方人員在清拆過程中與相關大廈的業主緊密溝通，終能完成清拆工作。

29. 莊永燦主席表示，去年區內棄置或危險招牌的舉報個案只有 36 宗，他詢問是否全屬市民舉報的個案。他續稱，全港現有 120 000 個違例招牌，欲知當中油尖旺區所佔數目。

30. 黃建新議員表示，屋宇署持續跟進區內的問題招牌，成績有目共睹。他請署方說明 2015 年處理問題招牌的目標數字。

31. 高寶齡議員憶述在上次房管會會議上，有議員指出西洋菜南街有一個從樓宇低層外牆伸延至路旁的大型廣告支架，該支架近路旁的一端以鐵柱支撐，阻塞行人路，惟上次會議至今，一直未見屋宇署針對該支架採取任何行動，她欲知署方跟進該結構物的情況。

32. 潘銳秋先生回應如下：

- (i) 根據早前的統計資料，油尖旺區有 28 000 個招牌，大部分屬違例招牌。屋宇署正致力處理區內的危險/棄置招牌，相信問題招牌數字會越來越低。
- (ii) 屋宇署初步擬訂在 2015 年處理區內棄置或危險招牌的目標數字，將較 2014 年的數字為高，待議定今年的目標數字後，署方會於房管會會議上公布。

33. 譚熹利先生回應如下：

- (i) 有關西洋菜南街路旁的大型廣告支架，屋宇署已根據《建築物管理條例》第 24 條向有關業主

發出清拆命令，着令拆除該支架。業主代表其後提出上訴，個案現已交由屋宇署的上訴審裁小組處理，待有裁決，署方會再跟進該個案。

- (ii) 該大型廣告招牌的擁有人聲稱，有關支架用於窗戶維修工程，只會短暫豎設於上址。招牌擁有人並表示，將於維修工程完成後，自行處理該結構物。

34. 高寶齡議員表示，上述支架阻塞行人路，引起不少市民關注。她希望屋宇署能在上訴審裁小組作出裁決後，盡快跟進該個案。

35. 莊永燦主席擔心招牌擁有人會濫用上訴權，當屋宇署要求他們清拆違例招牌時，即提出上訴，以拖延清拆期限，長者可達一至兩年。他請署方代表要求部門研究可否修訂上訴程序。

**議項四：關注《消防安全(建築物)條例》(第 572 章)執行情況
(油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 3/2015 號文件)**

36. 莊永燦主席歡迎：

- (i) 屋宇署高級屋宇測量師/防火規格 5 李偉豪先生；以及
- (ii) 消防處樓宇改善課 2 署理高級消防區長趙偉乾先生、助理消防區長鄧繼明先生和消防設備專責隊伍助理消防區長陳文瀚先生。

37. 關秀玲副主席補充文件內容。

38. 陳文瀚先生回應如下：

- (i) 消防處對消防裝置承辦商有一套嚴謹的註冊及監管制度。要申請成為註冊消防裝置承辦商必須符合有關的學歷要求，或擁有相關的專業資格證書，並且通過考試，方可成為註冊消防裝置承辦商。

- (ii) 以二級消防裝置承辦商為例，申請人或申請人公司的其中一名董事、僱員或合夥人，須持有根據《水務設施條例》發出的第一級水喉匠牌照；以及上述人士當中至少一人，持有香港理工大學(前身為香港理工學院)或工業學院的文憑，或持有電機工程高級證書或消防處處長認許為相等於該等文憑或證書的資格，方符合註冊資格。
- (iii) 為監管註冊消防裝置承辦商的工程標準，消防處已制訂《裝置及設備之檢查、測試及保養守則》(《守則》)，要求註冊消防裝置承辦商遵從。消防處會不時檢討和修訂《守則》，以確保《守則》內的指引符合處方規定的最新標準。處方並會發出通函或舉辦簡介會，讓承辦商知悉有關消防裝置及設備最新的資訊。
- (iv) 為有效監管大廈及處所的消防裝置及設備的狀態，並確保註冊消防裝置承辦商的工程符合消防處的要求，消防處在收到承辦商提交「有損壞事項」的「消防裝置及設備證書」後，會以風險為本的方式對相關的大廈進行巡查。至於在「沒有損壞事項」的消防裝置及設備證書中，消防處會經電腦隨機抽樣稽核有關的裝置及/或設備。

39. 李偉豪先生表示，在《建築物條例》第 3 至 13 條已詳列認可人士、註冊結構工程師、註冊承建商等的資格、註冊程序及對某些事項的紀律行動等。若屋宇署知悉該等人士涉及紀律事項，會考慮採取適當行動。如該等人士觸犯《建築物條例》第 40 條的罪行，屋宇署會考慮提出檢控。

40. 關秀玲副主席表示，曾有大廈業主接到消防處的「消防安全指示」，獲告知需在大廈天台加設水缸。業主為此招標，認為其中一個承辦商的標書內容最能符合消防處的要求，故而委聘該承辦商進行天台水缸工程。然而，由於大廈的實際情況，承辦商在施工時面對重重困難，工程拖延了一年多，仍未能按標書內容完成。另一方面，消防處不斷發信催促有關業主根據「消防安全指示」完成消防裝置工程，令業主陷入兩難。從這個案可

見，法例未能有效監管消防承辦商，以保障大廈業主的利益。她欲知消防處有何措施監管消防裝置承辦商。

41. 趙偉乾先生表示，消防處會根據消防裝置改善工程的實際進展和大廈業主的理據，酌情考慮批准延期完成工程的申請，以便業主在合理時間內遵辦「消防安全指示」，處方不會貿然向業主提出檢控。

42. 關秀玲副主席查詢現時有沒有機制監管表現不佳的註冊消防裝置承辦商。

43. 陳文瀚先生回應如下：

- (i) 就註冊消防裝置承辦商一些較輕微的失當問題，消防處會透過「註冊承辦商違例記分制」對該承辦商作出「違例記分」，並加密檢查其負責的消防裝置及設備。
- (ii) 至於較為嚴重的失當，消防處可根據《消防（裝置及設備）規例》第 9 條檢控有關的註冊承辦商；一經定罪，最高罰款 50,000 元。
- (iii) 消防處亦會考慮根據《消防（裝置承辦商）規例》第 10 條，把註冊承辦商的失當事宜轉交註冊消防裝置承辦商紀律委員會（“紀委會”）作出研訊，最高處罰為將該承辦商永久從註冊紀錄冊中永久刪除。研訊結果會刊憲，並在消防處網站上公布，以備公眾知悉。
- (iv) 在 2012 年 1 月至 2014 年 9 月期間，消防處共向 14 名註冊承辦商作出「違例記分」，對註冊承辦商提出的檢控則有 11 宗，罰款由 1,000 至 15,000 元不等。此外，有 13 宗個案，承辦商受到紀委會譴責；有兩宗個案，承辦商從註冊紀錄冊中除名七天；另外四宗，承辦商被除名 14 天。

44. 莊永燦主席感謝相關政府部門代表參與討論此議項。

議項五：非牟利旅舍(Non-profit making hostel)應受監管嗎？
(油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 4/2015 號文件)

45. 莊永燦主席表示，地政總署及民政總署的書面回應(附件二及三)已在會前以電郵方式分發予各委員備閱。他繼而歡迎地政總署高級產業測量師/九龍中區(九龍西區地政處)彭蔚珊女士。

46. 莊永燦主席補充文件內容。他表示提呈標題文件，是要求政府正視非牟利團體廉價租用政府土地發展旅舍，但高價出租旅房賺取利潤的問題。雖然個別非牟利團體澄清旅舍收入全數用於團體轄下其他服務單位，但他認為這解釋難以接受。他詢問政府是否有措施監管非牟利團體營運旅舍，例如強制設定房租上限。他續稱，非牟利團體在按房間供求情況訂定房租時，應配合政府的旅遊政策，提供低廉旅房。

47. 彭蔚珊女士回應如下：

- (i) 一般而言，直接批地予非牟利團體的地契條款所指的「非牟利性質運作」，最重要的是要求承批土地團體不可向外分撥從營運有關地段內設施所得的利潤，而非禁止該團體透過營運有關地段內的設施獲得利潤。
- (ii) 地契條款沒有規定非牟利團體開辦旅舍的房租上限。

48. 莊永燦主席表示，非牟利團體只須向政府繳付低廉地價和每年繳交地租，便可在指定土地上營運旅舍。各非牟利團體與政府簽訂的地契，條款雖然不盡相同，但均沒有規定承批土地團體經營旅舍的房租上限，因此，可能會有團體為求賺取高利潤而違反非牟利原則。他欲知全港有多少非牟利團體租用政府土地作旅舍用途。

(許德亮議員於下午 4 時 50 分退席。)

49. 彭蔚珊女士回應如下：

- (i) 非牟利團體按《稅務條例》註冊，須向稅務局提交帳目，因此，該等團體經營的旅舍亦受該條例規管。該等團體營運旅舍所所得的利潤，須用作慈善用途，以符合《稅務條例》的規定。
- (ii) 地政總署以地主身分，執行向非牟利團體批地的地契條款。
- (iii) 她未能即時說明現時全港有多少個非牟利團體正在經營旅館或酒店。

50. 關秀玲副主席詢問政府會否根據《稅務條例》審核非牟利團體經營旅館的賬目，該等團體又是否須就營運旅館賺取的利潤繳稅。

51. 高寶齡議員欲知與該等旅舍地契有關的法例和《稅務條例》在何時訂立。她認為非牟利團體應提高轄下旅館賬目的透明度，政府並須嚴格監管該等旅館，以防非牟利團體利用法例的灰色地帶獲利，而不向政府申報利潤。

52. 莊永燦主席明白各個非牟利團體與政府簽訂地契的時間不同，地契條款內容會有分別，但他不滿有關條款監管不足，亦欠缺前瞻性。他希望地政總署代表向部門反映，制訂地契條款需經周詳考慮。他續稱，政府向非牟利團體廉價批地，原意是讓旅客以較便宜的價錢租住旅房。然而，非牟利團體向民政總署牌照事務處（“牌照處”）取得旅館牌照後，以營運酒店的方式和價格出租旅房，政府似有廉價批地，向非牟利團體輸送利益之嫌。他另表示，政府在與非牟利團體續簽土地契約和修訂相關法例時，應就非牟利團體是否須為出租旅房所得利潤繳稅，以及政府如何確保該等團體廉價出租旅房等問題，從長計議。

53. 彭蔚珊女士表示，地政總署需要配合相關政策，日後非牟利團體申請續租政府土地時，署方會諮詢相關政策局。

54. 莊永燦主席感謝地政總署代表參與討論此議項。

議項六： 旅館業監督撤銷旅館牌照的準則是甚麼？
(油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 5/2015
號文件)

55. 莊永燦主席重申他是文件中提及的個案申訴人的代表律師，而他已於會議開始時徵得委員同意，由他主持討論此議項。

56. 莊永燦主席表示，民政總署的書面回應(附件四)，已在會前以電郵方式分發予各委員備閱。他繼而歡迎牌照處總主任(牌照)區永雄先生及總行政主任(牌照)溫純良先生。

57. 關秀玲副主席補充文件內容。她表示，在 2010 年至 2014 年第一季期間，有 397 宗經營無牌旅館的定罪個案，她欲知當中有多少個案，旅館持牌人因營運無牌旅館而遭撤銷牌照，另有多少個案，該等持牌人名下持牌旅館不獲續牌。

58. 區永雄先生回應謂，持牌人如經營無牌賓館，一經定罪，旅館業監督(“監督”)會考慮根據《旅館業條例》第 10 條撤銷其牌照。在上述 397 宗個案中，有 18 宗個案涉及旅館持牌人，他們全部因為無牌經營旅館而被撤銷牌照。

59. 溫純良先生表示，監督亦曾於 2009 年拒絕一宗續牌申請。

60. 莊永燦主席詢問持牌人如無牌經營旅館，是否一定會被撤銷牌照。如監督有權就持牌人無牌經營旅館考慮撤銷或暫時吊銷其牌照，他欲知監督是根據什麼因素決定罰則。

61. 區永雄先生回應如下：

- (i) 根據《旅館業條例》，持牌人如曾在其持牌旅館以外的處所經營無牌旅館而被定罪，監督會考慮援引該條例第 10 (b)(i)條撤銷或暫時吊銷其名下所有旅館的牌照。

- (ii) 牌照處已分別在 2010 年 2 月、2011 年 8 月及同年 9 月向所有旅館持牌人發信，提醒他們因經營無牌旅館會觸犯《旅館業條例》而被定罪，監督可考慮根據《旅館業條例》第 10 條採取行動，撤銷或拒絕將牌照續期。
- (iii) 監督在全面考慮持牌人的書面申述和個案的相關因素後，如決定撤銷或暫時吊銷持牌人的牌照，或拒絕其續期申請，將向持牌人送達書面通知。持牌人如因監督所作的決定感到受委屈，可根據《旅館業條例》第 13 條向上訴委員會提出上訴。該委員會會考慮每宗個案的因素，作出最終決定。

62. 委員何非池先生詢問，持牌人如被發現經營無牌旅館，其名下的持牌旅館會否因此不獲續牌；該等持牌人如正為其他尚未開始營運的旅館申請牌照，又是否一定不獲發牌。

63. 蔡少峰議員表示，根據現時的《旅館業條例》，經營無牌賓館的人士不論是否旅館持牌人，罰則相同，但持牌人經營無牌旅館，他們名下的持牌旅館會被吊銷牌照，因此，他們經營無牌旅館的「成本」較無牌人士更高，法例等於變相鼓勵有意經營賓館的人士不向牌照處申領牌照，日後或會出現更多無牌經營旅館的個案。

64. 關秀玲副主席請牌照處澄清，在上述 397 宗經營無牌旅館的定罪個案中，是否只得 18 宗持牌人因無牌經營旅館而遭撤銷牌照，而其他 300 多宗個案，營運者則因為沒有經營其他有牌旅館而不需面對牽連性的懲罰。

65. 鍾港武議員表示，無牌經營旅館的檢控與定罪數字不同，他欲知在什麼情況下，違例者不會被定罪。他另查詢在 18 宗持牌人遭撤銷牌照或不獲續牌的個案中，有多少宗持牌人是在申請旅館牌照期間，偷步經營無牌旅館而受罰。

66. 高寶齡議員詢問，牌照處如發現持牌人同時經營持牌及無牌旅館，會如何作出處罰。此外，牌照處有沒有告知未獲發牌旅館的經營者不發牌的原因，並協助他們按照既定標準妥善進行和完成處所改善工程，以便他們

盡快取得牌照，正式營運旅館。她另請牌照處說明審批旅館牌照申請時限的服務承諾。

67. 區永雄先生回應如下：

- (i) 上述 397 宗個案的無牌旅館營運者已被法庭定罪，須繳付罰款，就其中涉及持牌人的個案，法庭已明確指出，《旅館業條例》賦予監督權力向被裁定觸犯該條例的持牌人採取撤銷牌照的行動。根據現行政策，就該等持牌人，牌照處必然會進行撤銷牌照的行動。他強調所有旅館持牌人均非常清楚在《旅館業條例》第 10 條下，經營無牌旅館一經定罪，後果嚴重。
- (ii) 牌照處在接獲旅館牌照申請後，會向申請人發出確認通知書。在隨後 22 個工作天內，牌照處會派員到有關處所實地視察和發出改善工程通知書。申請人在完成所有改善工程後，須向牌照處遞交「完工報告表」及相關文件，包括所有證明書。牌照處在接獲該等文件後，會於 28 個工作天內派員視察申請人的遵辦情況。牌照處在確定有關處所符合所有安全規定後，才會發牌。
- (iii) 據他所知，一般申請人未能按規定時間完成處所改善工程，主要原因是未有聘請足夠工人，以及工程未能符合牌照處規定的建築及消防安全標準。
- (iv) 牌照處會盡力協助牌照申請人完成處所改善工程，以便他們盡早取得旅館牌照。

68. 關秀玲副主席質疑牌照處能否履行審批旅館牌照時限的服務承諾。她表示，不少牌照申請人在遞交申請後一年多後，仍未獲發牌。個別申請者反映，延遲發牌的原因，是牌照處一直未能安排人員到處所實地視察。她建議牌照處督促前線人員早日查察擬開設旅館的處所，讓申請人得以盡早展開處所改善工程，取得旅館牌照。她續稱，個別經營「影子賓館」人士早已向牌照處申領牌照，但處方遲遲不批出牌照，其間他們須繳付處所租金及其他開支，為平衡開支，這些人士才偷步經營無牌旅館。

69. 委員錢雋永先生贊同牌照處嚴懲「影子賓館」的經營者，但他指出這些經營者有些早已向牌照處遞交旅館牌照申請，他們只不過在牌照批出前無牌營業。他欲知牌照處可否酌情處理這類個案。

70. 莊永燦主席詢問，對於在申領牌照期間經營「影子賓館」的人士，牌照處曾否行使酌情權，避免撤銷該等人士名下其他持牌旅館的牌照。

71. 區永雄先生重申，牌照處一向主動與牌照申請人溝通，協助他們完成處所改善工程，取得旅館牌照。持牌人如經營「影子賓館」而被定罪，可就監督發出的撤銷牌照意向通知書，提交書面申述，監督在全面考慮與個案有關的因素後，才會作出最後決定。

72. 溫純良先生補充，未獲牌照處發牌的「影子賓館」，與無牌旅館無異，該等處所的樓宇結構及消防安全均未確定符合法定安全標準，對入住者和公眾的生命及財產構成威脅，一旦發生意外，後果不堪設想。因此，牌照處一直致力掃蕩無牌旅館，以保障旅客和公眾的安全。

73. 委員何非池先生請牌照處仿效酒牌局審批酒牌申請的做法，在正式發牌前，先考慮發出臨時牌照，以便旅館合法營運。

(蔡少峰議員於下午 5 時 20 分退席。)

74. 鍾港武議員表示，牌照處的發牌程序繁複，時間冗長，他認為應簡化發牌程序。他另建議牌照處為專門負責旅館修裝工程的承辦商舉辦簡介會，讓業界了解處方對旅館的樓宇結構及消防安全的的要求。

75. 區永雄先生回應如下：

- (i) 現時法例沒有賦權監督簽發臨時牌照。發出臨時牌照牽涉修例，牌照處需周詳考慮。
- (ii) 牌照處現時有舉辦簡介會，與業界具體探討進行處所改善工程時遇到的技術問題。

76. 關秀玲副主席表示，她得知牌照處人員會喬裝顧客，查訪無牌旅館(俗稱「放蛇」)，她希望處方不只針對持牌旅館或正等候審批牌照申請的旅館進行「放蛇」行動，而應嚴懲從沒申請牌照的無牌旅館經營者。

77. 委員何非池先生表示，旅館經營者會聘請發牌顧問，協助他們盡快成功獲取旅館牌照。

78. 區永雄先生回覆，牌照處主要憑舉報及網上的出租旅館房間廣告部署「放蛇」行動，而非以申請人提交的處所資料作此安排。

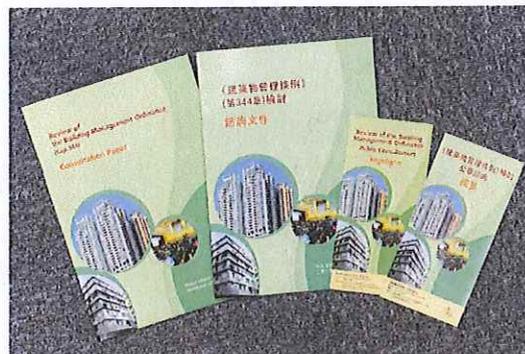
79. 莊永燦主席感謝民政總署代表參與討論此議項。

議項七：其他事項

80. 餘無別事，莊永燦主席宣布散會，會議於下午 5 時 30 分結束。下次會議定於 2015 年 3 月 26 日下午 2 時 30 分舉行。

油尖旺區議會秘書處
2015 年 3 月

《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



《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



《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

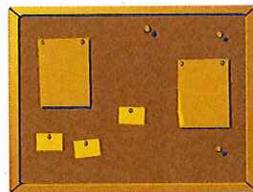
- 現在規定：14天前
- 建議：提前至21天前
- 以顯眼文字載列“提示”：
 - 每名業主可能須承擔的開支

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

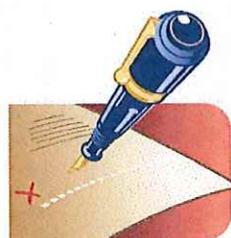
- 我們建議採取一系列措施以收緊安排，例如：
 - 在會議通知中清楚列明收集箱的確實位置，以及開啓收集箱時間
 - 收集箱應雙重上鎖，由兩名鎖匙保管人在他人見證下開啓

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一份數門檻由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

《建築物管理條例》檢討公眾諮詢

謝謝

九龍西區地政處就
非牟利旅舍(Non-profit making hostel)應受監管嗎?
所作的書面回應

就有關文件，本處回應如下：

個別個案是否有違反地契條款的情況，須視乎有關地契條款及相關團體的實際運作而定。如有懷疑，相關分區地政處會向相關機構了解情況，並按需要徵詢有關部門及法律意見。一般而言，在有關直接批地予非牟利團體的地契條款之中所指的「非牟利」性質運作，最重要的要求是承批地契的團體不可以分撥從運作有關地段內的設施所得利潤（若有）出該團體外，而並非禁示有關團體從中取得利潤。

必須一提，按《稅務條例》第 88 條註冊的非牟利團體，其帳目須提交稅務局。據本處理解，一般而言，有關非牟利團體須將獲得利潤用作慈善用途以符合《稅務條例》第 88 條的要求。

本處會以地主身份，執行有關地契條款。若有關地段被證實有違反地契情況，相關分區地政處定會採取合適地契執行行動。總括而言，就所關注的非牟利團體所營辦酒店/旅舍，本處相信各相關部門亦會按其職權或相關法例賦予的權力作合適的監管/跟進。

附件三

油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 4/2015 號文件

書面回應(2)

油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會

2015年1月29日第十五次會議

討論項目：非牟利旅舍(Non-profit making hostel)應受監管嗎

在香港經營旅館受《旅館業條例》(第349章)(《條例》)所監管，目的是確保擬用作旅館的處所的樓宇結構和消防安全達至法定標準，以保障入住者及公眾安全。本署轄下的牌照事務處(牌照處)是負責處理《條例》下有關旅館牌照簽發及執法工作。

根據《條例》，「旅館」是指任何處所，其佔用人、東主或租客顯示在他可提供的住宿範圍內，會向到臨該處所的人士提供收費的住宿地方。現行《旅館業條例》並沒有「旅舍」(Hostel)的定義，任何處所，若其經營模式符合《條例》對「旅館」的釋義，不論是否牟利，均必須領有旅館牌照，方可經營。除非有關處所內提供的所有住宿，每次出租均為連續 28 天或以上，則可根據《旅館業(豁免)令》(第 349C 章)，獲豁免不受《條例》的規限。

按照現行的發牌機制，擬用作旅館的處所必須是經建築事務監督批准可用作「住用用途」或酒店用途，牌照處才會處理有關申請。牌照處在接獲旅館牌照申請後，會對擬用作旅館的處所的樓宇結構安全、消防安全和衛生配置作出審核和規定，有關的要求是按照《建築物條例》(第123章)及《消防條例》(第95章)而訂定。在確定有關處所符合指定的樓宇結構及消防安全標準後，才會根據《條例》向申請人簽發旅館牌照。

牌照處在處理旅館牌照申請時，須按照《條例》所賦予的權限處理有關申請。根據《條例》第8(3)條，旅館業監督只可因為擬用作旅館的處所未能符合《條例》訂明的樓宇結構安全、消防安全、衛生配置和旅館管理等原因而拒絕向有關旅館發出牌照。

牌照處簽發的旅館牌照旨在證明有關處所已達致相關條例訂明的樓宇結構及消防安全標準，而並非針對規管旅館牌照持牌人所經營的業務。旅館牌照並不會免除任何由政府所批出的地契、租約或牌照內所載的任何條件，亦不會影響或改變旅館所在樓宇的大廈公契或其他私人契約的條文。牌照處已在牌照申請表及指引，以及發牌通知信件等相關文件中，提醒持牌人如違反法例、大廈公契或其他契約，須承擔一切後果和責任，絕對不會因獲簽發牌照而得到豁免或受到保護。

民政事務總署

2015年1月

附件四

油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 5/2015 號文件 書面回應

油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會

2015年1月29日第十五次會議

討論項目：旅館業監督撤銷旅館牌照的準則是什麼

在香港經營旅館是受《旅館業條例》(第349章)(《條例》)所監管。《條例》的目的是通過發牌制度，確保擬用作旅館的處所的樓宇結構和消防安全達至法定標準，以保障旅客及公眾安全。民政事務總署轄下牌照事務處(牌照處)是執行《條例》的部門，負責處理牌照簽發及相關的規管和執法工作。

無牌旅館的樓宇結構及消防安全，均未經確定符合法定的安全標準，對入住者及公眾的生命及財產毫無保障，一旦發生意外，後果不堪設想。因此，為保障旅客和公眾的安全，牌照處一直致力打擊和掃蕩無牌旅館活動，並推行針對旅館牌照持有人涉及無牌經營旅館的嚴厲政策。如旅館牌照持有人曾觸犯在持牌處所以外的處所經營無牌旅館而被定罪，旅館業監督(監督)會考慮援引《條例》第10條(b)(i)¹，撤銷或暫時吊銷該持牌人名下所有旅館牌照，或拒絕為該(等)牌照續期。

旅館牌照持有人如因經營無牌旅館而被法庭定罪，監督便會展開撤銷牌照的程序。如該持牌人於程序開展前已為其旅館牌照遞交續期申請，監督則會展開拒絕牌照續期的程序。監督會按照《條例》第11條，在根據第10條送達通知書之前，向該持牌人發出其意向通知書，並在通知書內說明他考慮援引《條例》第10條(b)(i)的原因，以及告知該持牌人可於指定時間內向監督作出書面申述。如監督在全面詳細考慮持牌人的書面申述和該個案其他的相關因素後，決定撤銷或暫時吊銷有關牌照或拒絕有關牌照續期申請，監督會將有關決定寫成書面命令，然後將命令以掛號郵遞寄予有關持牌人。如該持牌人對監督的決定而感受委屈，可根據《條例》第13條向上訴委員會(旅館業)提出上訴。

牌照處在實施上述針對旅館持牌人涉及無牌經營旅館的政策時，已分別於2010年2月、2011年8月及9月向所有旅館牌照持有人發出信函，提醒他們如曾因經營無牌旅館而觸犯《條例》所訂的罪行而被定罪，監督可考慮根據《條例》第10條採取行動，撤銷或拒絕將牌照續期。有關信函亦已上載至牌照處的網頁內的「給旅館牌照持有人及準申請人的建議」，以供參閱。同時，牌照處亦已於簽發旅館牌照予申請人時夾附的信件內提醒申請人，如他們因經營無牌旅館而觸

犯《條例》所訂的罪行而被定罪，監督可考慮根據《條例》第10條撤銷或拒絕將牌照續期，並告知他們須瀏覽上載至牌照處網頁「給旅館牌照持有人及準申請人的建議」內資料。因此，所有旅館持牌人均已非常清楚知悉如因經營無牌旅館而被定罪，根據《條例》第10條所導致的嚴重後果。

此外，於早前一宗有關撤銷旅館牌照而申請批准司法覆核的案件中，主審法官已明確指出《條例》第10(b)(i)條清楚賦予監督有權對被裁定觸犯《條例》的牌照持有人，採取撤銷、暫時吊銷或拒絕將牌照續期的行動。

截至2014年第一季，共有18²宗因旅館持牌人涉及無牌經營旅館，而被撤銷旅館牌照的個案，另有一宗個案為監督於2009年拒絕為該牌照續期。

至於關秀玲議員及錢雋永委員於2015年1月12日提交的文件中提及有持牌人因涉及無牌經營旅館，而被撤銷旅館牌照的個案，由於該持牌人已向上訴委員會（旅館業）提出上訴，因此本署不便作進一步評論。

根據牌照處的紀錄，截至2014年12月31日，位於油尖旺區的持牌賓館數目為982，其中445間位於尖沙嘴區。

民政事務總署
2015年1月

¹ 監督可隨時向就某旅館發出的牌照持有人送達書面通知，因該人被裁定觸犯《條例》而撤銷或暫時吊銷該牌照，或拒絕將該牌照續期，或修訂或更改該牌照的條件。

² 其中兩宗被撤銷旅館牌照的持牌人在民政事務總署於2014年7月發表「《旅館業條例》的檢討」諮詢文件時，已就其個案向上訴委員會（旅館業）提出上訴，因此該兩宗個案並不包括在諮詢文件內的統計數字。上訴委員會（旅館業）其後已審理有關個案，並維持監督撤銷有關旅館牌照的決定。