

第三屆觀塘區議會屬下
房屋事務委員會
第二十一一次會議記錄

日期：2011 年 1 月 20 日(星期四)

時間：下午 2 時 30 分

地點：觀塘政府合署 3 樓觀塘民政事務處會議室

出席者：

柯創盛議員(主席)	徐海山議員(副主席)
陳國華議員, MH	梁芙詠議員, BBS, MH
陳百里議員	呂東孩議員
陳華裕議員, MH	吳耀民議員
張順華議員	潘進源議員, MH
蔡澤鴻議員	蘇冠聰議員
符碧珍議員	蘇麗珍議員
馮美雲議員	施能熊議員
洪錦鉉議員	鄧志豪議員
簡銘東議員	黃偉達議員
郭必錚議員, MH	姚柏良議員
黎樹濠議員, BBS, MH, JP	

增選委員

張琪騰先生

譚肇卓先生

經常出席會議的政府部門代表

區慶源先生, JP	觀塘民政事務專員
徐耀良先生	觀塘民政事務助理專員
李賢斌先生	觀塘民政事務處高級行政主任(區議會)
林錦鴻先生	房屋署高級房屋事務經理
吳鈞致先生	房屋署建築師
黃艷桃女士	房屋署建築師

協助討論議項 I 的政府部門代表

梁振榮先生, JP	民政事務總署副署長(2)
葉倩菁女士	民政事務總署高級政務主任(4)

秘書

柯躁恩女士

觀塘民政事務處行政主任(區議會)3

缺席者：

陳汶堅議員

林家強議員

伍兆祥議員, MH

方妙玲女士

黃木枝先生

馮錦源議員

麥富寧議員

張培剛先生

龐譽顯先生

開會辭

主席歡迎各與會人士出席第三屆觀塘區議會屬下房屋事務委員會第二十一次會議。

2. 主席報告，秘書處會前收到麥富寧委員和張培剛委員的缺席通知，請委員備悉。

I. 通過上次會議記錄

3. 委員通過上次會議記錄。

II. 為物業管理行業設立規管架構

(觀塘區議會房屋事務委員會文件第 1/2011 號)

4. 主席歡迎民政事務總署副署長梁振榮先生, JP 及高級政務主任葉倩菁女士參與討論。

5. 梁振榮先生介紹諮詢文件重點內容。

6. 委員提出的意見及查詢如下：

6.1 委員查詢物業管理行業的現況，並詢問設立規管架構的具體原因和目標；

6.2 委員支持設立物業管理行業規管架構，認為監管有助提升行業的質素，並期望設立監管機制能促進行業的競爭力，令物業管理行業更規範化；

6.3 發牌制度方面：

- i. 委員表示設立發牌制度可加強法團對管理公司資金運用的監察，使法團和管理公司可以互相制衡，避免造成財務上的糾紛；
- ii. 委員認為發牌制度有助提升從業員的質素，但發牌門檻不宜訂得太高，避免造成就業問題；
- iii. 委員認為條例應清晰明確，避免法團和管理公司之間權責不清；
- iv. 有委員認為採用單一發牌制度較可取，屋苑或法團在選擇管理公司時可自行考慮公司的經驗及資本等因素，若釐訂不同級別的發牌制度，或會導致壟斷的情況，令小型屋苑找不到適合的管理公司；
- v. 委員認為多級發牌制度有其好處，但每個級別之間的註冊資本不宜釐訂得太狹窄；

6.4 對法團造成壓力：就部分沒有聘請管理公司或沒有成立法團的私人大廈，有委員認為不宜將他們納入監管範圍，並指出這些私人樓宇要成立法團已面對一定的困難。若要他們成立公司並受到監管，會令這些法團無所適從，對他們造成很大的影響；

6.5 註冊資本方面：

- i. 委員指出大型屋苑和單幢式樓宇的戶數相差可達數百戶，因此註冊資本應按戶數劃分為不同級別，以免為中、小型管理公司帶來經營上的困難；
- ii. 委員認為規管時需考慮公司的資本額和屋苑規模，以避免有公司投標大型屋苑的管理合約後，因規模不足而無法承擔有關工作；

6.6 物業管理成本方面：

- i. 委員指出單位數量較少的樓宇多選擇自行管理樓宇，以減低管理費用，實施監管後，成本很大機會轉嫁至業主身上，擔心居住於此類樓宇的小業主難以負擔；
- ii. 委員表示實施規管制度後，雖然管理費有機會因此提高，但是良好的大廈管理長遠而言能令物業升值。另外，不是所有的法團成員均擁有專業的管理知識，在管理公司的協助下，法團能更有效管理他們的大廈，對業主和住戶都有好處；

6.7 平衡從屬關係：委員認為必須平衡法團和管理公司之間的僱傭從屬關係，從而確保管理公司以專業的操守管理大廈；

6.8 監管物業管理公司的外判權力：委員表示設立物業管理行業規管架構時，應同時監管物業管理公司的外判權力，避免一些空殼公司以“判上判”的手法外判管理工作，影響物業管理的質素；

6.9 培訓課程：委員指出隨著物業管理的培訓課程增加，現在正是時機對此行業加以規管，並且期望在三至五年的過渡期內，業內的管理人員能全部接受訓練；

6.10 單幢式樓宇或自行管理的樓宇方面：

- i. 有委員對強制監管所有的私人樓宇持保留態度，認為無須強制所有單幢式樓宇或自行管理的樓宇聘請管理公司，擔心強制監管對小業主帶來更大的負擔；
- ii. 委員認為署方應為自行管理的法團，提供更多的支援和指引；
- iii. 委員認為在規管架構中應設有豁免制度，例如就單幢式的樓宇，無須強制他們聘請管理公司，可考慮容許他們只聘請一位註冊的管理人員統籌物業管理的工作；

6.11 避免大公司壟斷：委員指出部分屋苑或樓宇在落成時，已將物業管理工作交由指定管理公司承包，若要規管物業管理行業，應盡量避免這類情況，減低大型發展商壟斷的機會。

7. 委員提出的建議如下：

7.1 配套及培訓課程：

- i. 委員認為現時物業管理行業人手不足，建議署方在設立發牌制度時，推出相應的配套和課程，並加強對從業員培訓，從根本改善行業的不足之處；
- ii. 委員建議署方安排適當的課程配套配合規管架構的實施，如提供簡單培訓課程予前線人員；並應確保物業管理的畢業生人數足以應付未來的需求；

7.2 成立獨立的監管機構：委員建議成立獨立的法定機構，專責監管及跟進物業管理行業的事宜；

7.3 自行管理的樓宇：委員建議將現時約 9 000 幢並沒有聘請管理公司的樓宇一併納入規管範圍，要求他們成立法定公司，以便受到監管；

7.4 個人層面的監管：

- i. 有委員表示，現時不少大專院校或專業機構均設有物業管理的課程及培訓，在個人層面上暫時無須規管，並指出若在個人層面實施規管，或會影響畢業生入行的機會和人數，委員建議只在公司層面實施規管；
- ii. 有委員認為在個人層面上，可劃分為兩個級別監管，經理級以上的管理人員需要受到監管，以提升他們的專業技能；基本的管理人員可考慮採用保安人員的牌照制度，確保前線的從業員擁有一般物業管理的知識；
- iii. 委員指出前線人員必須擁有專業的知識，才能有效處理大廈管理的日常事務和住戶的投訴，故此建議前線的從業員亦須受到監管；

7.5 發牌制度：有委員支持採用多級發牌制度，建議若管理公司能力提升，經監管機構審批後，可提升至較高的級別，並指出此升級制度能推動管理公司進步；

7.6 參考房屋署的管理方法：委員指出物業管理公司一般在財務管理和大廈維修兩方面的表現較遜色，建議管理公司參考房屋署管理屋苑的方法；

- 7.7 自願認證計劃：有委員擔心推出物業管理行業規管架構，會對成立業主立案法團帶來阻力，因此建議採用自願認證計劃，以照顧單幢式樓宇的問題，自願計劃亦較適合本港的情況。

8. 署方就委員的建議及意見回應如下：

- 8.1 物業管理成本：發牌制度所需的成本和管理費的增減，受不同的因素影響。署方明白市民會擔心管理費或會因發牌制度而增加，但優質的管理能令物業升值，確保公眾安全。若樓宇因疏於維修而發生意外，造成人命傷亡，當中涉及的賠償和社會成本難以估計；
- 8.2 推廣妥善樓宇管理：署方期望藉著這次的公眾諮詢，推廣妥善管理及維修能為物業增值，確保樓宇安全的概念，與市民分享和討論；
- 8.3 對法團的壓力：就發牌制度會否令法團委員面對更大的壓力，從另一方面考慮，在沒有管理公司或專業人員輔助下，法團委員需肩負的擔子和面對的壓力或會更大。本港的樓宇日漸老化，亦出現舊樓失修的問題，妥善的樓宇維修十分重要，但統籌維修工程需要不少人力、物力和專業知識輔助，因此實施發牌制度有其需要性；
- 8.4 發牌制度：
- i. 綜合委員不同的意見，多級發牌制度或會較優勝，署方亦明白委員擔心多級制會否造成壟斷的情況；
 - ii. 若採用多級發牌制度，署方會小心處理，讓市民明白不同的級別並不等於管理公司的優劣，而是不同資格的物業管理公司可為不同類型的大廈提供具質素的服務；
 - iii. 署方明白經驗對樓宇管理同樣重要，因此在制定發牌制度時，會考慮不只是強制從業員讀取相關課程，而是會認可其相關經驗；
- 8.5 強制聘請管理公司：就委員提出無須強制 9000 幢由法團或其他居民組織自行管理的大廈聘請管理公司，建議要求這類大廈聘請一名註冊管理人員或由一名法團委員考取基本從業員牌照的方向可加以考慮；

- 8.6 相關培訓課程：現時職業訓練局已有舉辦相關的培訓課程，管理人員每年需上指定時數的課堂，以取得行業最新的資訊，單幢式樓宇的管理人員或可參考此模式，以取得有關資格。署方亦會聯絡各大專院校及職業訓練局，盡快設計合適的課程，以確保推動發牌制度時，有足夠的合資格人員應付市場的需要；
- 8.7 三無大廈：約 7000 幢沒有聘請物業管理公司，也沒有成立法團或居民組織的私人樓宇(俗稱三無大廈)，並不是這次規管的處理範圍，署方會安排其他措施處理；
- 8.8 舉行聚焦討論：署方稍後會與部份自行管理大廈的法團進行聚焦討論，並向法團介紹教育局就資歷架構制定的通用指標，有關資歷架構的資料已載於諮詢文件附件 F；
- 8.9 選擇合適的物業管理公司：在選擇合適的物業管理公司時，除了考慮收費是否能夠負擔，法團亦應考慮管理公司的服務水平；
- 8.10 部份的屋苑公契已經訂明物業管理公司方面：這方面的問題屬《建築物管理條例》的範疇，並不是這次諮詢的範圍，署方已成立相關的委員會檢討這方面的事宜，期望在本年底或明年初提交中期報告；
- 8.11 專業大廈服務管理計劃：去年，署方推出專業大廈服務管理計劃，由房屋經理協調一些沒有聘請物業管理公司、沒有成立法團或居民組織的私人樓宇的管理工作，並向他們提供專業意見。署方將繼續加強推廣這個計劃。

9. 主席總結，委員就設立物業管理行業的規管架構在多方面提出具體的建議和意見。他請委員如有其他補充意見，可以書面形式向民政事務總署反映。

III. 房屋署公共房屋工程進展報告

(觀塘區議會房屋事務委員會文件第 2/2011 號)

10. 房屋署(下稱“房署”)代表介紹有關文件。

11. 委員提出的意見及查詢如下：

- 11.1 委員欣賞署方就委員的要求作出回應，在進展報告中增加了停車場車位數目的資料；
- 11.2 委員查詢電單車車位與人口的比例是否足夠應付居民的需要，並建議署方預留足夠的電單車車位予居民使用，避免出現違規泊車的問題；
- 11.3 委員查詢油塘第四期項目的商場車位是否已包括輕型貨車位；
- 11.4 委員期望署方在規劃公共屋邨的配套設施時，向委員提供有關資料，以作參考；
- 11.5 委員表示牛頭角下邨一期的電單車車位可能供不應求，如在後期才增加車位，在規劃上較為困難；
- 11.6 委員指出在規劃牛頭角下邨的公屋車位時，應考慮稍後跨區社區文化中心落成後的使用量，以確保車位足以應付日後的需求；
- 11.7 委員查詢停車場有否安裝充電裝置，以應付未來使用電動汽車的環保趨勢；
- 11.8 委員建議署方在規劃時，提高安排車位種類的靈活性，例如在私家車車位的使用量下降時，把部分車位更改為需求較高的種類，靈活調配車位數目，應付轉變了的需求。

12. 房署代表回覆如下：

- 12.1 房署須根據規劃署及運輸署的指引，規劃及安排車位的數目，如有個別供不應求的情況，房署會與規劃署及運輸署磋商車位的數目；
- 12.2 署方正積極研究加裝電動車輛充電裝置，現時已有數個地點將加裝有關設施；

(會後補註：油塘四期商場會提供充電裝置。)

- 12.3 就委員查詢個別屋邨或項目的情況，我們會聯絡負責有關項目的同事了解情況，並於會後跟進處理。

(會後補註： i.有關牛頭角下邨一期的電單車車位事宜，房署正與規劃署及運輸署磋商能否增加百分之二十至三十的電單車車位；

ii.油塘四期所屬地段所需要提供之輕型貨車位已於油翠苑提供。另房屋署會不時檢討車輛的泊車情況，在可行的範圍內可作相應的調整；

iii.根據康文署之資料，牛頭角下邨的跨區社區文化中心將會提供足夠車位給予其訪客，約 120 個私家車車位及 13 個電單車車位。)

13. 房署高級房屋事務經理林錦鴻先生補充報告，牛頭角下邨第十及十一座的清拆工程已接近完成階段，稍後將開展第八座的清拆工程。

14. 委員備悉有關文件。

IV. 在房屋署直接管理的屋邨全面推行租約事務管理與物業管理合併計劃
(觀塘區議會房屋事務委員會文件第 3/2011 號)

15. 房署高級房屋事務經理林錦鴻先生介紹有關文件。

16. 委員備悉有關文件。

V. 房屋事務委員會財政報告
(觀塘區議會房屋事務委員會文件第 4/2011 號)

17. 秘書介紹有關文件。

18. 委員備悉有關文件。

VI. 其他事項

19. 姚柏良議員表示，去年十二月安田邨安健樓發生閘門倒塌意外，事件

引起公眾關注，亦影響居民對大閘安全的信心，希望本委員會促請房署全面檢查全港公共屋邨的閘門，深入檢討外判合約制度，制定有效的監管措施，杜絕意外再次發生，並盡快完成事件的調查報告。

20. 高級房屋事務經理林錦鴻先生回應時表示，署方已開始檢查全港公共屋邨的閘門。有關工作可望於農曆新年前完成，並會向有關同事反映委員的其他意見。

21. 主席請高級房屋事務經理林錦鴻先生，會後了解有關情況，以便作出適當跟進，稍後向有關委員報告進展。

VII. 下次會議日期

22. 議事完畢，會議於下午 4 時 05 分結束。

23. 下次會議將於 2011 年 3 月 17 日舉行。

觀塘區議會秘書處

2011 年 2 月

本會議記錄於 2011 年 3 月 17 日獲得通過



簽署：_____

秘書：_____ 柯蹀恩

簽署：_____

主席：_____ 柯創盛