

西貢區議會
房屋及環境衛生委員會
二〇一一年第一次會議記錄

日期：二〇一一年一月十三日(星期四)

時間：上午九時三十分

地點：西貢區議會會議室

出席者	出席時間(上午)	離席時間(下午)
凌文海先生，MH (主席)	九時三十分	十二時二十五分
祁麗媚女士 (副主席)	九時三十分	十二時二十五分
周賢明先生，MH	九時三十分	十二時二十五分
張國強先生	九時三十分	十二時二十分
鍾群珍女士	九時三十分	上午十一時二十五分
范國威先生	九時三十分	十二時二十分
方國珊女士	九時五十五分	十二時二十五分
何民傑先生	十時三十五分	十二時二十五分
林少忠先生	九時三十分	十二時二十五分
劉偉章先生	九時三十分	上午十一時二十五分
梁里先生	九時三十分	十二時二十五分
陸平才先生	九時四十五分	十二時二十分
陸惠民先生	九時三十分	十二時二十五分
伍炳耀先生	九時三十分	十二時二十五分
吳雪山先生	九時三十分	十二時二十五分
柯耀林先生	九時三十分	上午十一時四十分
溫悅昌先生	九時三十分	十二時二十分
邱玉麟先生	十時二十分	十一時五十分
莊元荃先生	九時三十分	十二時二十五分
李鎮浩先生	九時三十分	十二時二十五分
梁國榮先生	九時三十分	十二時二十五分
李天福先生	九時三十分	十二時二十五分
麥子熙先生	九時五十分	十二時二十五分
孫藹雯女士	九時三十五分	十二時二十五分
黃嘉盈小姐 (秘書)	西貢民政事務處行政主任(區議會)1	

列席者

吳仕福 SBS 太平紳士	西貢區議會主席
溫悅球, BBS, JP	西貢區議會副主席
邱戊秀先生	西貢區議會議員
何觀順先生	西貢區議會議員
劉京科先生	西貢區議會議員
陳甘美華女士	民政事務總署署長
何皓璇女士	民政事務總署助理署長(4)
胡錦賢先生	西貢民政事務專員
曾展鴻先生	西貢民政事務助理專員
樊慧玲女士	西貢民政事務處高級行政主任(區議會)
梁毅成先生	西貢民政事務處一級行政主任(區議會)
陳翠薇女士	聯絡主任主管(將軍澳)中
林鄧淑儀女士	房屋署房屋事務經理(租約)(將軍澳一)
劉翠珍女士	食物環境衛生署衛生總督察
劉偉祥先生	食物環境衛生署衛生督察(防治蟲鼠)
馮嘉慧女士	康樂及文化事務署西貢區副康樂事務經理 2
陳檳林先生	環境保護署高級環境保護主任(區域東)4
謝興哲先生	西貢地政署高級地政主任/土地徵用
陳詠美女士	香港警務處觀塘警區將軍澳分區指揮官
梁銘亮先生	香港警務處觀塘警區警民關係主任

(一) 歡迎詞

主席歡迎委員以及部門和機構的代表出席二〇一一年西貢區議會房屋及環境衛生委員會(下稱“委員會”)第一次會議，特別是：

房屋署房屋事務經理(租約)(將軍澳一) / 林鄧淑儀女士；以及
西貢地政署高級地政主任/土地徵用 謝興哲先生。

2. 主席提醒各位在會議進行時，請將手提電話轉為震動模式，如有需要，請在會議室外使用手提電話。

3. 主席報告，陳繼偉先生、駱水生先生、簡少祺先生、莊雅真女士以及謝榮洲先生因私人理由而未能出席是次會議，並已於會前向秘書處請假。根據會議常規第 51 條，委員一致同意他們的缺席申請。主席表示，任何委員如未能出席會議，必須在該次會議舉行前，通知秘書處缺席的原因，以便委員會考慮是否同意他們的缺席申請。

(二) 通過上次會議記錄

4. 委員一致通過房屋及環境衛生委員會二〇一〇年第六次會議記錄。

(三) 新議事項

二〇一一年西貢區第一期滅鼠運動

(SKDC(HEHC)文件第 1/11 號)

5. 主席表示秘書處已於十二月二日把文件發送至各委員備悉。

香港電台的將軍澳前用地更改為休憩用地

(SKDC(HEHC)文件第 3/11 號)

6. 主席表示動議文件由方國珊女士動議，並由陳國旗先生和陳繼偉先生和議。

7. 馮嘉慧女士表示，康樂及文化事務署（下稱“康文署”）對此動議持中立態度。她表示由於此動議涉及改變土地用途，屬規劃署的工作範疇，需要諮詢他們的意見。至於動議上提出以綠化平台橫跨環澳路，她表示署方態度中立，但由於現時土木工程拓展署正為環澳路一帶進行交通及其他基建工程的研究，有關興建綠化平台的建議需要交由他們一併作可行性研究。

8. 吳雪山先生表示，支持此動議，因此方案能帶動將軍澳的經濟。

9. 周賢明先生表示，由於此動議牽涉改變土地用途，希望規劃署能出席此委員會參與討論。

10. 主席表示，由於此地的用途牽涉規劃署的工作，委員會將去信規劃署邀請他們出席下次會議，一同參與有關此用地的討論。他表示此動議將留待下次會議讓規劃署提供更多資料予委員，再作表決。

負責人:秘書處

環保大道種植大樹，阻隔噪音及清塵

(SKDC(HEHC)文件第 4/11 號)

11. 主席可請委員參閱由方國珊女士提出的討論議題。

12. 陳檳林先生表示，種植樹木因枝葉較疏對阻隔噪音沒有幫助，隔音屏障才能有效阻隔噪音。他表示如要種植樹木以美化環境，可請其他相關部門考慮。

13. 周賢明先生表示，議會一直有相關的議題希望改善區內的噪音，包括環保大道等路段、86 區的新界東南堆填區，及 137 區內的運作和區內兩個臨時巴士廠。他希望環保署和規劃署合作重新估算將來環保大道的汽車流量，讓委員會更有系統地跟進有關事宜。他同意如有需要，在環保大道加設隔音屏障。他支持在離民居較近的地方進行綠化以美化環境，但必須考慮到附近和地下的設施。

14. 胡錦賢先生表示，同意周賢明先生的意見，並指出附近的 77 區有一個很大的綠化地區，假如有關部門能夠在該區多種樹木美化環境會更好，並提升該區的空氣質素。

15. 柯耀林先生表示，此議題需由多個部門共同跟進。

16. 主席表示，委員會將去信相關部門表達委員希望政府能對沿環保大道地區作長遠的計劃。

負責人：秘書處

(四) 續議事項

西貢區二〇一一年度歲晚清潔大行動

(上次會議記錄第 6 至 17 段)

17. 主席建議及委員同意刪除此項目。

二〇一一年辛卯年年宵市場簡介(西貢區)

(上次會議記錄第 18 至 23 段)

18. 主席建議及委員同意刪除此項目。

要求房屋署將轄下公共屋邨的食水喉全面更換為銅喉，並在今後落成的公共屋邨使用食水銅喉

要求房屋署全面將尚德邨的食水喉更換為銅喉，保障尚德邨居民的健康

(會上呈閱：房屋署覆函)

(上次會議記錄第 48 至 59 段)

19. 主席表示請委員參閱(會上呈閱：房屋署覆函)，備悉房屋署的回覆。

20. 林鄧淑儀女士報告房屋署並未再有收到居民有關黃水的投訴。

21. 主席建議及委員同意刪除此項目。

要求食環署於西貢及將軍澳各街道合適位置增設狗糞收集箱

(會上呈閱：狗糞收集箱位置)

(上次會議記錄第 60 至 66 段)

22. 主席表示請委員參閱(會上呈閱：狗糞箱位置)，備悉食物環境衛生署(下稱“食環署”)提供狗糞箱位置的列表。

23. 林少忠先生表示，已出售公屋的位置並未有設置狗糞收集箱，並以翠林邨的翠林路為例。他希望署方考慮在公共屋邨區附近加設狗糞收集箱。

24. 劉翠珍女士回應表示，署方擺放狗糞收集箱的地點只限於公眾地方，屋邨範圍內的地方需由房屋署決定是否有需要設置狗糞收集箱。

25. 林鄧淑儀女士回應表示，將軍澳區內的租置屋邨暫時只有寶林邨在該邨範圍內設置狗廁所，而景林邨和翠林邨並未有相關的設施。

26. 林少忠先生表示，希望食環署考慮在公共屋邨外的公眾道路設置狗糞收集箱。

27. 劉翠珍女士回應表示，食環署將派人視察現時設置在寶林北路的狗糞收集箱是否足夠。她指出署方在增加狗糞收集箱前會考慮投訴數字和現場視察環境的結果。她表示歡迎委員隨時提出有需要增加狗糞收集箱的位置，讓署方跟進。

28. 主席表示，希望署方與林少忠先生跟進狗糞收集箱的位置，並於下次會議報告有關事項的進展。

(會後補註：本署職員在 2011 年 1 月 26 日曾聯同林少忠議員往寶琳北路一帶的公眾地方巡查狗糞收集箱的設施，並已安排於康盛花園附近再多加一個狗糞收集箱。)

建議房屋署考慮於公屋增設衛星電視接收系統

(會上呈閱：房屋署覆函)

(上次會議記錄第 67 至 68 段)

29. 主席表示請委員參閱(會上呈閱：房屋署覆函)，備悉房屋署的回覆。

30. 陸惠民先生表示，現時的收費電視為居民帶來很多問題，有時候需要消費者委員會的協助才得以解決。他表示本港的免費電視未能滿足居民的需要，而衛星電視能提供國內不同的頻道，為居民提供更多的娛樂和資訊，所以希望房屋署就於公共屋邨增設衛星電視再作考慮。

31. 梁里先生表示，房屋署的回覆並未有清楚解釋為何未能在公共屋邨增設衛星電視。他指出衛星電視有為少數族裔而設的電視節目，現時有不少少數族裔的人士為公共屋邨的居民，增設衛星電視可照顧他們的需要。

32. 陸平才先生表示，房屋署的回覆是在迴避有關的問題。他認為市民有接受資訊的權利，希望房屋署考慮提供免費的衛星電視服務。

33. 張國強先生表示，希望委員會去信房屋署署長反映委員希望署方將衛星電視納入為標準設施。

34. 林鄧淑儀女士表示，將與相關同事研究和考慮委員的意見。

35. 主席表示，委員達成共識，認為委員會應該繼續向房屋署爭取於公共屋邨增設衛星電視設施。他表示委員會將去信房屋署署長反映委員的意見。

負責人：秘書處

要求房屋署為建築時因施工或材料出現問題的居屋提供長期維修

(上次會議記錄第 75 段)

36. 林鄧淑儀女士表示，房屋署正在處理有關事項，將稍後向各委員詳細匯報此事項的進展。

促請政府部門加強管理區內樹木，保障行人安全

本會促請當局立即增撥資源，巡查並詳細勘察各區樹木的健康情況，盡快整固或移除有問題的樹木，並公佈有關樹木的位置及於樹上掛上識別標籤，以保障市民的安全

要求康文署深化樹木檢測方法

(會上呈閱：樹木辦回應)

(上次會議記錄第 76 至 80 段)

37. 主席表示樹木辦事處（下稱“樹木辦”）已就委員於會上提出的問題樹木作實地檢查，並請委員參閱(會上呈閱：樹木辦回應)，備悉樹木辦的回覆。

38. 主席建議及委員同意刪除此項目。

要求在清水灣道興建隔音屏障(井欄樹村 60 號屋旁約 30-40M 長)

(上次會議記錄第 81-86 段)

39. 陳楨林先生表示，已再與路政署確定，暫定在二月份安排以低噪音物料重鋪該路段，而由於該路段為主要道路，此項工程將需要橫跨最少三個月。

40. 主席表示同意該路段為西貢通往九龍的主要幹道，必須小心處理，並希望環境保護署（下稱“環保署”）繼續跟進有關工程的進展。

41. 周賢明先生表示，在聖誕節期間進行的將軍澳隧道公路鋪設低噪音物料工程的規模跟之前討論的小。他查詢路政署該工程是否完成還是會在復活節期間再進行。

42. 林少忠先生查詢環保署剛才是否報告有關清水灣道工程的進度。他認為將軍澳隧道公路工程應該已在聖誕節期間完成。

43. 陳檳林先生回應表示，剛才是報告有關清水灣道工程的進度，並確認將軍澳隧道公路工程經已完成。

44. 主席表示，由於多位委員均表示對清水灣道工程的關注，委員會將去路政署查詢有關工程的進度。

負責人：秘書處

設立物業管理行業的規管架構（新議事項）

(SKDC(HEHC)文件第 2/11 號)

45. 主席歡迎以下人士到場：
民政事務總署署長陳甘美華女士；以及
民政事務總署助理署長(4)何皓璇女士。

46. 主席表示此為擴大會議的議程，歡迎以下議員參與討論：
吳仕福先生；
溫悅球先生；
邱戊秀先生；
何觀順先生；以及
劉京科先生。

47. 主席請陳甘美華女士簡介文件內容。

48. 陳甘美華女士表示過往區議會、社區人士和物業管理團體提出希望政府立法規管物業管理行業，因現時香港在這方面沒有一套劃一的標準。她表示政府考慮有關意見後，行政長官在今年度的施政報告第 48 段表明支持有關的規管，並先進行公眾諮詢，所以於去年十二月推出諮詢文件。她指出業界普遍認同政策的大方向，但在規管的框架和細節持有不同的意見，而他們的關注大致可歸類為以下幾方面：

一、 在公司層面或個人層面還是在兩個層面均實施規管

政府應只規管物業管理公司，還是亦需規管物業管理從業員？

二、 單一級別發牌制度相對多級發牌制度

政府應該以單一級別發牌，即無論管理公司管理多少幢大廈都以劃一的規管標準，或是應該採用分級制，即管理大型屋苑、提供較複雜的管理服務、及需要管理資源較多的管理公司，便採用較高的發牌標準；而管理單幢式樓宇或規模較小的管理公司便採用較低的門檻？

三、 規管制度的範圍

香港目前大約有 24,000 幢大廈由物業管理公司管理；及 9,000 幢由法團自行管理，而他們一般會聘請保安員和清潔公司提供基本的服務。政府應否把這 9,000 幢大廈納入規管制度的範圍？

四、 規管機構的體制安排及職能

在物業管理行業的規管機構方面，應該由政府部門抑或法定規管機構（例如地產代理監管局）擔當？如由法定規管機構擔當，可能由行政長官委任董事局成員，並可邀請業內的專業人士、業外其他方面的專業人士及對物業管理有認識的社會賢達參加。

五、 過渡期

政府需要提供足夠的時間讓從業員取得所需資歷以管理大廈。一般的管理大廈專上課程需要三年時間完成，而立法也約需三年時間，兩者可同時進行。另外，在政策實施後，政府是否需要設立過渡期讓業界和業主適應新的安排？

她表示公眾諮詢期直至二零一一年三月十五日。署方亦同時會到 18 區區議會諮詢對擬議規管制度主要準則的意見，以及舉辦公眾諮詢會收集市民的意見。她表示歡迎議員和公眾人士在上述截止日期前提交意見。

49. 張國強先生表示，分級制的發牌制度較為公平和理想，讓市民或業主能夠分辨管理公司的規模和質素，在聘請管理公司時因應所需的級別作為參考。他指出一般由法團管理的管理委員會的委員都是由業主互選產生，因此出現「外行管理內行」的現象。他希望署方能夠為管理委員會的委員，特別是在法團裏擔當重要職位的人士，提供務實的管理課程以便他們認識每個崗位的角色和工作，避免管理上的混亂和誤解。

50. 方國珊女士表示，物業管理行業和地區人士均歡迎分級制，讓規模較小的管理公司能夠有機會為相對較小型的屋苑提供服務。她認為此舉能為業界引入更多競爭，不讓大型公司抹煞中小型公司的生存空間。她希望署方澄清

此政策是否只為物業管理公司，而非業主立案法團，提供物業管理課程以提升他們的管理質素。她表示認同需要發牌制度。她指出有地區人士留意到有屋苑涉及潛建或違例建築物而不能夠購買保險，並知道署方正在解決有關問題，但仍希望署方能提供多些資料讓工程界人士能夠配合。

51. 柯耀林先生申報他是物業管理從業員。他指出香港物業管理公司協會是由幾家大型物業管理公司組成，而其餘的中小型公司在較早前成立了另一個聯會為業界發聲，並對這份諮詢文件有一些意見。他指出聯會贊成立例發牌規管，但希望就發牌的準則和年期表達意見。他解釋文件指出香港的規管模式會參考一些國家的實例，而比較接近和相信政府將參考中國的例子，問題是中國的制度很倚重考慮公司的註冊資本，而註冊資本動輒過百萬，但香港現行的做法是物業管理公司與立案法團協議由法團預支一至兩個月的管理費作為管理公司的營運資金，所以他認為註冊資本的實際效益不是太重要，最重要的是法團能否預支營運資金予管理公司以便他們靈活運作。他表示全港有很多大廈沒有業主立案法團管理，或由公契管理人(DMC Manager)管理，而較早前也有一些有關公契管理人問題的新聞，所以認為此法案必須處理公契管理人的問題。他指出中小型公司不贊成設立單一規管架構，因為物業管理，正如飲食業一樣，是一個相當複雜的行業並牽涉不同部門的法例。他建議物業管理可參考飲食業的模式由各自不同的部門引用自己的法例進行監管。他表示業界提議立法期和過渡期不要重疊，讓他們有足夠的適應時間，因為可見立法後將加速中小型公司的收購合併。

52. 周賢明先生表示，社會上有很多需要解決的房屋管理問題，重整與房屋管理相關的法例是應該的，因為現時的建築物管理條例和建築物條例在過去十多年也有不少改動。他認為將來的物業管理法例應該參考兩條相關條例的精神：安全和衛生。他指出大型屋苑或多幢式大廈多已有聘請管理公司，希望有關法例能對他們作更有效的監管；反而單幢式大廈或舊式大廈更需要政府的協助，所以認為無論公司層面或個人層面都需要進一步的規管，而且兩個層面都需要多層的註冊或需符合一些法定要求的制度。他認為在個人層面，不同職級或不同專業的從業員都應該考取不同的專業資格；而公司層面亦需要有簡單的認證，但不應設定過高的門檻，讓不同規模的公司都有機會爭取生意，否則便會造成「大魚不吃細餌」的情況，令大型管理公司放棄利潤較低的大廈，讓舊式大廈缺乏管理的問題無法得到改善。他認為政府必需為業界提供過渡期，而且建造業訓練局(CITA)或相關的培訓機構不需要等待有關規管機構成立後才有提供相關的牌照課程。

53. 陸平才先生表示，從諮詢文件第五頁的圖表可看到有聘請物業管理公司的大廈有 24,000 幢，而由法團自行管理的有 9,000 幢，民政事務局已向各大廈宣傳自行管理多年，但兩者的差距仍然非常大，對此表示失望。他指出—

些新落成的樓宇往往由發展商或地產商附屬的物業管理公司為公契管理人 (DMC Manager)，並把經理人酬金 (Manager Remuneration) 定於一個相當高的水平，有的可達 10% 或以上，而且這些公契管理人更可憑合約避免在若干年內被終止服務。他表示特別是港鐵上蓋物業的公契所定的商場和住宅業權份數比例嚴重失衡，令住宅的業主無法取得半數業權以終止表現欠佳的物業管理公司。他查詢民政署怎樣解決此法例的發牌制度與署方鼓勵業主組織業主立案法團自行管理所產生的不一致情況。他指出現時物業管理公司以低價作招徠，沒有成立法團的大廈是無法選擇，與有立案法團的大廈形成很大的落差，因此產生很多問題。他查詢署方如何處理公契管理人帶來的問題，以及如何讓批出的文件或買地條款協助制定公契。

54. 劉京科先生表示，物業管理規管諮詢文件裏所建議的方案 3 比較可取，讓公司和個人層面都得到全面的規管，對提升和確保服務質素有所幫助。他希望署方對發牌制度作程度較低的規管，讓大小公司都有不同的發展和生存空間。

55. 溫悅昌先生表示，同意物業管理行業是需要立法規管以確保未來物業管理的質素。他表示支持在公司和個人層面都必須有發牌制度。他認為單幢式樓宇或小型的管理公司有可能會在政策實施後被淘汰，所以贊成為業界提供過渡期，讓未合資格的從業員考取有關的專業資格。他表示支持發牌制度在公司和個人層面均實行多級制，以避免壟斷的情況出現及讓不同公司提升競爭力。他建議政策實施後不要收費過高，以免管理費增加從而轉嫁給業主。

56. 麥子熙先生表示，署方的文件指出此政策有幾項目標，但卻未有在文件上清楚表示落實的方案，所以查詢民政署如何確保不會讓物業管理成本大增，如何避免物業管理公司和從業員在法例生效後不足以應付社會的需求，及如何繼續讓有意從事物業管理行業的人士自由加入。他認為從物業管理行業現況的統計數字來看，擔心此法例是強迫那約 9,000 幢由法團或其他居民組織自行管理和約 7,000 幢沒有聘請物業管理公司也沒有成立法團或居民組織的樓宇聘請物業管理公司，而變相監管這些樓宇的業主。

57. 陳甘美華女士感謝議員就條例所發表的意見。她指出大部分議員都表示對立法規管表示認同。對於有議員表示擔心有中小型公司因發牌制度而對他們的要求提高，導致他們被淘汰或合併，她引用諮詢文件中物業管理事務範疇最少牽涉七大類作出解釋。她以“為業主、租客和社區提供物業管理服務”為例，管理單幢式樓宇的公司在這方面的要求便會相對簡單；相反，管理大型屋苑或附有會所和商場的屋苑，管理的要求便會相對複雜，所需的專業要求也會較高。她再以“大廈修葺保養”為例，大型屋苑面對大廈保養維修的金錢是非常龐大而單幢式樓宇相對較小。她表示在其他五個範疇也是一樣，

管理大型屋苑所牽涉的複雜性和規模也較高。她表示有部份人士認為分級制可避免中小型公司在過程中被淘汰。她解釋假如這些公司被淘汰，合規格的管理公司和從業員的數目不能應付市場的需求；管理費有機會大幅增加；以及引起失業問題。她表示將來的規管架構需具包容性，不讓物業管理成本大增及大量物業管理公司和從業員被淘汰。她相信足夠的過渡期、適當的機制、一個有效率的規管機構及盡量降低所徵收的費用，便可達到文件所列出的目標。

58. 吳雪山先生表示，支持和贊同文件的方向，並認為此政策可幫助業界的運作和監管。

59. 何民傑先生表示，擔心此政策會「汰小留大」，小型公司被市場淘汰。他以地產代理為例，在實施發牌制度後，市場上只留下兩家大型的地產公司，而小型公司在競爭下被迫結業或與大型公司合併。他指出物業管理與地產代理相似，擔心業主最終只接受大型管理公司投標，導致小型公司慢慢被淘汰，因為此政策不能監管業主在標書上的要求。他表示只有大型公司在市場上提供服務對市民孰好孰壞還是未知之數。他認為個人層面的規管最理想是由業界的組織自行管理，讓業界的問題可互相監察。他指出雖然文件上提到中國採取嚴格監管，但並不見得他們的物業管理公司質素特別高，有很多香港的物業管理公司都失敗而回。他希望署方考慮由政府發牌是否等於提升業界的質素。

60. 何觀順先生表示，支持有關的文件，但要小心當中的一些細節。他贊成循序漸進加強管理物業管理行業，先對公司層面作規管，然後再在個人層面作規管。他亦贊成分級制，並表示分大、中、小三級更為理想，因為可對不同層次的公司作不同規格上的要求，讓市民較容易作出選擇。他認為在個人層面所牽涉更多的培訓，所以建議稍後才在個人層面作規管。

61. 祁麗媚女士表示，大部分參與法團的人士只屬義務性質，並非專業人員，所以有了發牌制度後，他們在選擇管理公司時可以此為標準。她指出一般法團都以「價低者得」的方式選擇管理公司，有了發牌制度後，他們可以此為標準。她表示立法過程需要循序漸進，給市民時間適應。她最後表示支持立法規管物業管理行業。

62. 周賢明先生表示，個人層面的監管較為重要，因為物業管理公司也是依靠這些物業管理的專業人士來營運，所以法定的監管機構必須具備紀律監管的職能。他認為應該在這條條例加上物業管理助理級的監管和培訓。他指出現時房屋經理註冊局是由內部的研訊委員會審查有關物業經理的投訴，認為應有非業界人士參與。他表示相關的 AAS（負責簽名的人士）或一些指定的專

業人士在發牌制度中擔當重要的角色，署方應考慮他們的資格、經驗和紀律。他表示政府的支援和資助在政策實施開始時非常重要，包括成立相關的監管機構和從業員的培訓。

63. 柯耀林先生表示，物業管理公司在大廈管理當中只擔當執行人的角色，因他們需要遵從業主立案法團的指令。他指出物業管理公司只能在緊急情況下或在預先設定的金額的範圍內，才可自行動用資金進行一些管理或維修的工作。他認為在立法規管物業管理公司時必須考慮業主立案法團這個因素。他表示他個人和中小型公司對物業管理公司作分級制的監管有所保留，因為現實屋苑和大廈都以「價低者得」來選擇他們的物業管理公司，行業之間競爭激烈，假如法團在不太懂物業管理行業的實制運作的情況下，必定會選擇價錢相若而級數較高的公司。他表示中小型公司擔心在這情況下被淘汰，最後造成大型公司壟斷市場，管理費因應上升。他表示業界對此有所保留，希望署方留意。

64. 吳仕福先生表示，希望署方能與其他部門合作，就各自不同的範疇與居民緊密合作，便可作出更好的管理，而不需另立法定監管機構。他表示支持有關文件，但不支持另立法定監管機構。他認為只需要投放多些資源到有關部門，讓他們加強原有的工作範圍便可減少現有的各種問題。

65. 鍾群珍女士表示，贊成物業管理發牌制度以提升物業管理公司的質素，令業主有所保障。

66. 陸平才先生表示，一些沒有業主立案法團或物業管理公司管理的私人樓宇常常發生問題，所以贊成對這些樓宇作出規管，甚至立例硬性規定他們聘請物業管理公司。他表示贊同小型公司在競爭下終被迫結業，而且在個人層面應用勸喻的方式鼓勵從業員進修以保持個人的競爭力。他表示不明白為何要在公司層面單一或分級制發牌，因為現時的大型管理公司很多都有發展商背景，他們比較容易取得公司牌照。他認為發牌制度有商榷的餘地。

67. 溫悅球先生表示，支持文件所提出的大方向，即制定發牌制度和規管物業管理行業的工作。他認為另立管理機構未免有架構重疊的可能，反而應由最接近的專業部門，如房屋署，統籌將來的發牌和執法工作。他表示物業管理所牽涉的範圍很廣闊，所以建議由房屋署負責統籌所有有關的事宜，好像食環署統籌食肆的發牌一樣。

68. 陳甘美華女士總結表示，署方也非常關心小型公司在發牌制度下可能被淘汰的問題，所以也會重點研究如何處理有關的課題。至於有議員另建議強制所有大廈必須聘請物業管理公司，她表示如要推行該建議，市民便會要求

政府確保這些公司的質素以保障他們的利益，而發牌制度便可發揮確保這些公司符合基本要求的作用。就議員提出有關公契管理人的問題，她指出目前的建築物管理條例已有條文規管在什麼情況下可轉換公契管理人，並表示行政長官的施政報告已表明政府將檢討建築物管理條例，檢討工作將於今年展開，檢討範圍包括有關更換公契管理人的規定。

(討論完畢，陳甘美華女士、何皓璇女士和出席是次擴大會議的議員先行離席。)

要求有關部門加強巡邏紀執法以改善健明邨內治安

(上次會議記錄第 24 至 47 段)

69. 主席歡迎以下人士到場：

香港警務處觀塘警區將軍澳分區指揮官陳詠美女士；以及
觀塘警區警民關係主任梁銘亮先生。

70. 梁里先生表示，健明邨於前幾個月有數宗爆竊案及一直存在的夜青噪音問題。他查詢警方校隊對區內學生與放學後在區內流連的處理方法。有鑒於健明邨治安有惡化的跡象，他希望警方加派人員在邨內巡邏以阻嚇非法分子進行一些違法的行爲。

71. 張國強先生表示，有居民反映於將軍澳的一些區域有警力不足的現象，希望警務處調撥多些資源以增加區內的警力。

72. 柯耀林先生表示，於上月有一班約 30 至 40 人的非華藉朋黨破壞劉慧卿議員辦事處外的椅子，認為區內朋黨問題可能遠比想像中嚴重。他表示朋黨問題對區內居民構成治安上的憂慮，希望警方和相關部門關注區內治安問題。

73. 李鎮浩先生表示，希望警方加強健明邨內的警力以保障居民的安全。他表示劉江華議員辦事處與去年十二月亦遭受破壞，希望警方保障議員辦事處的安全。

74. 何民傑先生認為在不斷增加將軍澳的人口當中，私人屋苑需要的警力相對較少，所以警方可減少人手在私人屋苑的路段巡邏。他希望警方能與私人屋苑的管理公司緊密合作，並調撥多些警力維持公共屋邨內的治安。他表示警方可參考秀茂坪邨實行的「駐互委會合作計劃」讓警員於夜間在將軍澳的公共屋邨的互助委員會駐守以收阻嚇之用。他建議相關的部門，包括社會福利署，和深宵外展隊在調景嶺物色場地舉行夜墟活動，讓在屋邨內流連的青年能於夜間在正規場地活動，以減低警方的壓力。

75. 吳雪山先生表示，他與陳繼偉先生在健明邨的議員辦事處亦曾遭受破壞，查詢警方接二連三有議員辦事處收到破壞，會否與將近的區議會選舉有關。他指出區內的網吧吸引學生在放學後流連，而區內的童黨問題嚴重，希望了解警方在將軍澳區反罪案的情況。

76. 方國珊女士表示，希望大家不要認為南亞裔或其他少數族裔的人士便會破壞區內治安。她希望有關部門協調在調景嶺為他們安排休息的地方。她亦希望警方在商場和公共地方加強閉路電視的安排，並增聘南亞裔或其他少數族裔的警員。

77. 劉偉章先生表示，經過上次會議後已將此問題帶到西貢區撲滅罪行委員會（下稱“滅罪會”）討論，希望滅罪會在資源許可下幫助宣傳滅罪的訊息及邀請社工協助有關的工作。他希望警方加強撲滅罪行方面的工作。

78. 陳詠美女士回應表示，感謝議員對區內治安問題踴躍發表意見。她指出將軍澳健明邨約有二萬一千名居民，當中三分一為年輕人，邨內亦有多所中、小學，所以青少年在該邨內活動是可理解的。

79. 至於警力問題，陳詠美女士表示自九十年代初期至今，隨著人口上升，將軍澳分區已分階段增加前線人手以配合需要，在某些階段，警員數目甚至比編制為多。

80. 陳詠美女士指出健明邨的整體罪案數字相比其他將軍澳的屋苑和屋邨不算特別嚴重，去年健明邨有 160 宗罪案比前年增加 61 宗，但大部分只涉及較輕的罪案。自去年十二月底，將軍澳分區於入夜時間調配警車停泊在健明邨當眼位置，以收阻嚇之用。另外，去年五月，觀塘警區已調配資源，增加了一隊隸屬反黑組的特別職務組針對區內的青少年問題，與青少年溝通、收集情報及調查有關的案件，並配合東九龍總區機動部隊、將軍澳分區特遣隊及警民關係組等打擊青少年聚集所帶來的問題。

81. 陳詠美女士表示健明邨約有 500 多名非華裔人士居住，但跟據警方記錄上顯示他們並沒有牽涉任何嚴重罪案或對治安造成威脅。她表示有關警務處聘請非華裔警員的政策是與公務員事務局招聘公務員的基本要求例如語文運用等是一致的。事實上，警務處過去亦有聘請非華裔警員，並透過各類型地區活動，包括少年警訊等，積極推動非華裔社群參與。她亦指出並沒有資料顯示區內有非華裔青少年受黑社會招攬的現象，而個別涉及非華裔青少年的刑事毀壞事件只屬於頑皮行為所致，並沒有政治動機。

82. 陳詠美女士表示將軍澳分區亦與非政府機構保持緊密聯繫和合作，希望共同攜手處理區內青少年問題。以香港青年協會（下稱“青協”）為例，將軍澳分區人員會於青協逢星期五舉辦的夜墟活動中提供協助，警方亦提供青協社工一條電話直線，以便警方有關小隊可盡快處理社工求助。她指出區內的康樂設施不足也造成青少年在區內流連，所以警方的義工隊亦與區內非政府組織籌辦一些興趣班給青少年參加。

83. 陳詠美女士同意何民傑先生的意見，表示私人屋苑的問題相對較少。為加強保安人員防罪意識和應變能力，將軍澳分區過去舉辦兩次保安員講座，由觀塘警區情報組、將軍澳分區特遣隊、東九龍總區防止罪案辦公室人員與出席的保安人員分享遇到可疑人物或發生其他事情的處理方法。

84. 主席表示，由於此討論文件與“要求妥善處理健明邨夜青深宵噪音滋擾問題”相關，建議一併討論。他請委員參閱(SKDC(HEHC)文件第 6/11 號)，備悉房屋署提交的報告。他表示委員會已去信社會福利署反映委員會意見，並請委員參閱(會上呈閱：社會福利署覆函)，備悉社會福利署的回覆。

85. 林少忠先生查詢警方機動部隊會否行常在將軍澳區巡邏或是只是一次性的安排。他指出年近歲晚一些屋苑有爆竊案的發生，查詢警方如何與物業管理公司溝通以減低爆竊案的發生。他希望警方多加注意青少年在 24 小時營業的商店聚集的問題。

86. 梁里先生查詢警方有否與區內學校跟進有關青少年在放學後在屋邨流連的問題。他表示警方有派警車在區內一些地點駐守，以收阻嚇之用，但居民向他反映希望警方多派軍裝警員在健明邨內巡邏以阻嚇不法份子。

87. 范國威先生表示，區內青少年經常在網吧或酒吧聚集，希望警方與青協多些合作，並加強巡邏這些地方的次數。

88. 陳詠美女士回應表示，機動部隊是由總區彈性調動的，並不能定期在區內巡查，機動部隊會繼續在區內進行針夜青和爆竊等問題的行動和截查可疑人物。她指出冬防期間，警方會動員向市民派發傳單以加強市民防盜意識，並暫停警員在這段期間申請休假，以及調動內勤人員外出巡邏以加強警力。她表示警方就青少年問題與區內非政府組織保持緊密聯繫，並設有 24 小時的熱線讓社工及時向警方求助。她指出區內只有三間網吧和兩間酒吧，而過往紀錄未有顯示這些地點有重大治安問題，但亦會應委員的意見加強這些地點的巡邏。她表示之前曾到健明邨瞭解，認為警方可與大廈保安合作維持邨內治安。

(討論完畢，陳詠美女士和梁銘亮先生先行離席。)

將軍澳隧道公路交通噪音事宜

(上次會議記錄第 90 至 94 段)

89. 主席報告，路政署已於去年十二月二十五日至二十六日完成將軍澳隧道公路鋪設低噪音物料工程。

90. 周賢明先生表示，將軍澳隧道公路鋪設低噪音物料工程的路段較短，而且鋪設後的路面有點凹凸不平。他查詢路政署該工程是否完成及如何處理未妥善鋪設的路面。

91. 林少忠先生指出，有怡心苑的居民表示鋪設低噪音物料對減低噪音的效果不大，希望邀請環保署到一些單位量度噪音分貝。他查詢環保署樹木對減低噪音的效果。

92. 陳欝林先生回應表示，在道路兩旁種植樹木完全不能減低交通噪音，只有結實的物料如玻璃和金屬才有效阻隔或吸收噪音。

93. 主席表示，委員會將去信路政署查詢有關工程的進展和跟進行動。他亦希望環保署繼續監察此路段的噪音分貝。

負責人：秘書處

94. 林少忠先生表示，希望委員會能就清水灣道鋪設低噪音物料工程亦去信警務署和運輸署。

95. 主席表示，委員會將去信路政署希望他們能協調所有相關的部門。

促請環保署設法改善將軍澳寶琳北路(鄰近景明苑、康盛花園)及昭信路(鄰近明德邨、顯明苑、和明苑及煜明苑)的路面噪音問題

(上次會議記錄第 87 至 89 段)

96. 陳欝林先生表示希望重新解釋鋪設低噪音物料對減低交通噪音的用處。他解釋交通噪音分為兩類：一、車胎與路面摩擦所產生的噪音，以及二、汽車引擎的聲音。產生的噪音需要視乎行車的速度、路面情況、車種、路面的斜度及行車是否暢順無阻。他表示低噪音物料只能減低車胎與路面摩擦的噪音，所以這種物料最理想用於直路和超過每小時 70 公里的高速路段。他表示這種物料亦可試用於每小時 50 公里的路段，但該路段不能過斜及有較多的彎位及行車需暢順無阻。他解釋在不理想的路段鋪設低噪音物料不單不能減低噪音，反而令路面變得脆弱，重型車輛走過很容易破壞路面製造更大的噪音，並需要花上金錢和時間為路面進行維修，得不償失。他表示當考慮應否

鋪設低噪音物料時，需要考慮以上提到的各點。他表示寶林北路近康盛花園和景明苑一段彎位較多和行人過路設施，根據環保署和路政署的專業意見，並不適合鋪設低噪音物料，勉強鋪設後只會得不償失。他希望林少忠先生可以向居民解釋有關的情況。

97. 林少忠先生表示，靠近寶林北路的居民向他反映該路段的噪音問題，所以一直希望環保署能在該路段興建隔音屏障，而非鋪設低噪音物料。他表示只是環保署之前表示該路段不能興建隔音屏障，才希望低噪音物料能夠解決此問題。他認為既然鋪設低噪音物料並不可行，希望環保署能長遠落實在該路段興建隔音屏障。

98. 邱玉麟先生表示，希望環保署提供具體的改善方案，並提供清水灣道近井欄樹村的分貝水準。

99. 陳檳林先生回應表示，環保署及相關的部門已經與林少忠先生實地視察寶林北路近康盛花園和景明苑一段，該路段不可能興建任何隔音屏障或隔音罩，鋪設低噪音物料亦無幫助。他指出此路段並不能進行舒緩噪音的措施。至於清水灣道近井欄樹村一段的噪音分貝，他表示最近沒有量度，但估計該路段噪音應達 75-76 分貝，超過 70 分貝的規劃指引。他強調香港沒有法例監管交通噪音，如果有路段的噪音超過 70 分貝的規劃指引，目前政府的政策是在可行的情況下，即該路段在結構上或安全上可以考慮一些實施減低噪音的措施，例如鋪設低噪音物料和興建隔音屏障，政府會在資源許可下考慮實施有關的措施。他表示香港現時有數百條道路不能實施減低噪音的措施，只能夠表示這是既定的事實，以現時的科技，政府沒有辦法在這些路段實施任何減低噪音的措施。

100. 主席表示，有關清水灣道近井欄樹村一段，剛才環保署已報告路政署將於二月份鋪設低噪音物料，委員會並將去信路政署查詢有關工程的進展。他表示陳檳林先生已代表環保署表示寶林北路近康盛花園和景明苑一段不能興建隔音屏障，鋪設低噪音物料亦不可取。

101. 林少忠先生表示，希望路政署能夠聘請顧問公司研究實施減低交通噪音措施的可行性。他表示希望委員會去信路政署反映委員的意見。

102. 主席表示，雖然環保署在會上報告在有關路段不可能興建隔音屏障或鋪設低噪音物料，但委員表示對此議題十分關注，所以委員會將去信有關部門反映委員會對此議題的意見。

負責人：秘書處

103. 陳植林先生表示，考慮舒緩現有道路交通噪音是環保署的責任，所以委員會可去信環保署。

104. 胡錦賢先生補充表示，此議題假如不能再委員會上解決，可在區議會大會上再作討論。

要求房屋署於尚德邨加裝監察攝錄系統，監察高空擲物問題

要求房屋署加強監控措施，嚴厲打擊公共屋邨高空擲物，確保居民人身安全

要求房署及警方解決將軍澳健明邨高空擲物問題

(SKDC(HEHC)文件第 5/11 號)

(上次會議記錄第 95 至 98 段)

105. 林鄧淑儀女士請委員參閱(SKDC (HEHC) 文件第 5/11 號)，並表示在去年十一月和十二月期間只有在厚德邨的一宗高空擲物案件，顯示情況有所改善。她報告已在情況較嚴重的健明邨和尚德邨加強流動數碼監測系統的監測。

106. 梁里先生表示，雖然在文件上健明邨在去年十一月和十二月期間並沒有高空擲物的案件，但輕微的案件的確曾經發生，可見高空擲物問題仍然存在。他查詢房屋署是否再在健明邨加裝閉路電視，並希望署方在健明邨內加強反高空擲物巡邏隊的巡邏。

107. 李鎮浩先生表示，贊同輕微的高空擲物案件在過去的兩個月曾經發生，並希望房屋署加強與管理公司的溝通。

108. 麥子熙先生表示，已在上次會議上提出尚義樓一中層單位經常在晚飯時間後高空擲物，但文件上並沒有透露房屋署有否加強監測有關位置，查詢署方的跟進行動。

109. 陸惠民先生表示，尚德邨在過去的兩個月亦曾經發生輕微的高空擲物案件。他認為高空擲物的位置會有改變，查詢房屋署可否因應這個情況而改變已安裝的流動數碼監測系統的位置。

110. 莊元荃先生表示，希望房屋署加強反高空擲物巡邏隊在尚德邨平台巡邏，並特別留意尚禮樓的高空擲物情況。

111. 林鄧淑儀女士回應表示，在短期內暫時沒有考慮增加流動數碼監測系統，而現時反高空擲物巡邏隊會就高空擲物黑點巡查。她表示會提醒保安人員留意尚義樓晚飯時間後高空擲物的問題，並希望各位議員提醒居民可將垃圾放置入各樓層的垃圾桶內，讓清潔工人處理。她表示流動數碼監測系統的位置可因應高空擲物的黑點改變而作出更改。

112. 主席表示，委員會將繼續監察高空擲物的情況，並希望房屋署與管理公司協調，令報告能如實反映有關的情況。

要求妥善處理健明邨夜青深宵噪音滋擾問題

(SKDC(HEHC)文件第 6/11 號)

(會上呈閱：社會福利署覆函)

(上次會議記錄第 99 至 102 段)

113. 主席表示，有關事項已與討論文件“要求有關部門加強巡邏紀執法以改善健明邨內治安”一併討論。

要求儘快解決彩明商場與健明邨通道之間擠塞問題

(SKDC(HEHC)文件第 7/11 號)

(上次會議記錄第 103 段)

114. 主席請委員參閱(SKDC(HEHC)文件第 7/11 號)，備悉房屋署提交的報告，並請房屋署繼續監察有關的人流數據。

115. 梁里先生表示，鄰近健明邨的善明邨將在三月份入伙，人流將有所變化。他希望保留議題繼續與房屋署監察通道的人流。

116. 主席表示會保留議題。

117. 何民傑先生表示，該處是區內一個繁忙的地點，可預見人流因新屋苑入夥和知專學院學生陸續上課而越來越多，希望房屋署繼續探討一些舒緩該處人流壓力的措施，包括另辟通道和增加扶手電梯連接上邨和下邨。

118. 主席表示，委員會將繼續監察通道人流的情況，並希望房屋署考慮委員的建議。

促請解決將軍澳流浪狗問題及要求漁農自然護理署妥善解決將軍澳區內流浪狗問題

(SKDC(HEHC)文件第 8/11 號)

(會上呈閱：漁護署覆函)

(上次會議記錄第 104 至 105 段)

119. 主席亦可請委員參閱(SKDC(HEHC)文件第 8/11 號)，備悉漁農自然護理署提交的報告。

西貢區環境衛生服務統計概覽

(SKDC(HEHC)文件第 9/11 號)

(上次會議記錄第 106 段)

120. 主席請委員參閱(SKDC(HEHC)文件第 9/11 號)，備悉食環署提交的報告。

小販非法擺賣情況

(SKDC(HEHC)文件第 10/11 號)

(SKDC(HEHC)文件第 11/11 號)

(上次會議記錄第 107 段)

121. 主席請委員參閱(SKDC(HEHC)文件第 10/11 號)和(SKDC(HEHC)文件第 11/11 號)，備悉食環署和房屋署提交的報告。

(五) 其他事項

122. 主席表示二〇一一年香港花卉展覽「綠化推廣攤位」工作小組已於一月四日召開會議，並請工作小組召集人周賢明先生報告有關會議的結果。

123. 周賢明先生報告，工作小組通過以「西貢山水樂及地質公園」為攤位主題。他表示「綠化推廣攤位」將於三月十一日至十三日及十九日至二十日開放，秘書處稍後將致函邀請各委員協助推行有關攤位活動，希望各委員踴躍參與。他表示將安排於三月十一日下午在攤位拍照留念，歡迎各委員到場參加。他報告工作小組已向財務及行政委員會申請撥款以支付是次活動的開支。

負責人：秘書處

(六) 下次開會日期

124. 主席表示，二〇一一年第二次會議定於二〇一一年三月十八日(星期五)上午九時三十分舉行。

西貢區議會

房屋及環境衛生委員會

二〇一一年一月