

2008 至 2011 年
黃大仙區議會轄下房屋事務委員會
第十九次會議記錄

日期：2011年2月22日(星期二)

時間：下午2時30分

地點：九龍黃大仙龍翔道138號龍翔辦公大樓6樓黃大仙區議會會議室

出席者：

主席：

陳偉坤先生 黃大仙區議會議員

副主席：

陳炎光先生 黃大仙區議會議員

委員：

李德康先生, MH, JP 黃大仙區議會主席

黃金池先生, MH, JP 黃大仙區議會副主席

陳曼琪女士 黃大仙區議會議員

陳安泰先生 黃大仙區議會議員 } 為議程三(iii)出席會議

徐百弟先生 黃大仙區議會議員

許錦成先生 黃大仙區議會議員

簡志豪先生, BBS, MH 黃大仙區議會議員

郭秀英女士 黃大仙區議會議員

黎榮浩先生 黃大仙區議會議員

林文輝先生, JP 黃大仙區議會議員

劉志宏博士, BBS, JP 黃大仙區議會議員

李達仁先生, MH 黃大仙區議會議員

莫仲輝先生 黃大仙區議會議員

莫健榮先生 黃大仙區議會議員

莫應帆先生 黃大仙區議會議員

蘇錫堅先生	黃大仙區議會議員	
陶君行先生	黃大仙區議會議員	
黃錦超博士	黃大仙區議會議員	
黃國恩先生	黃大仙區議會議員	
黃逸旭先生	黃大仙區議會議員	
袁國強先生	黃大仙區議會議員	
葉澤深先生	黃大仙區議會房屋事務委員會增選委員	
白宛蘭女士	黃大仙區議會房屋事務委員會增選委員	
楊國雄先生	黃大仙區議會房屋事務委員會增選委員	
文耀強先生	黃大仙區議會地區設施管理委員會增選委員	} 為議程三 (iii) 出席會議

因事缺席者：

何漢文先生	黃大仙區議會議員
何賢輝先生	黃大仙區議會議員
蔡子健先生	黃大仙區議會房屋事務委員會增選委員

列席者：

戚瑜暉先生	黃大仙民政事務助理專員	黃大仙民政事務處	
徐金龍先生	高級房屋事務經理 (黃大仙)	房屋署	
何偉權先生	結構工程師	屋宇署	
黃嘉慧女士	高級衛生督察(環境衛生)	食物環境衛生署	
鄭康伶先生	專業主任	滲水試驗計劃聯合辦事處	
許曉暉女士,JP	副局長	民政事務局	} 為議程三 (i) 出席會議
何皓璇女士,JP	助理署長(4)	民政事務總署	
陳惠蓮女士	物業服務經理/物業服務 (黃大仙、青衣、荃灣及離島)(3)	房屋署	} 為議程三 (iii) 出席會議
彭淑華女士	高級聯絡主任(2)	黃大仙民政事務處	

秘書：

劉灝熙先生

行政主任(區議會)五

黃大仙民政事務處

主席致開會辭

主席歡迎各委員出席房屋事務委員會(房屋會)第十九次會議，特別歡迎為議程(三)(i)出席會議的民政事務局(民政局)副局長許曉暉女士及民政事務總署(民政總署)助理署長(4)何皓璇女士，首次出席會議的房屋署高級房屋事務經理(黃大仙)徐金龍先生及新任黃大仙民政事務助理專員戚瑜暉先生，並對已調職的馬瓊芬女士過去對本會作出的貢獻，予以致謝。

2. 主席表示，席上放有會議議程修訂本，增加了一項議程「提名人選以供考慮委任為根據建築物條例(第 123 章)第 5(3A)及第 11(4A)條委出的紀律委員會成員」。

3. 委員同意採納修訂議程進行會議。

一. 通過第十八次會議記錄

4. 第十八次會議記錄獲得通過，無須修改。

二. 黃大仙區議會轄下房屋事務委員會二零一零年十二月十四日第十八次會議續議事項進展報告

(黃大仙區議會房屋事務委員會文件第 1 / 2011 號)

5. 委員備悉文件。

三. 討論／資料文件

三(i) 「設立物業管理行業的規管架構」的公眾諮詢

(黃大仙區議會房屋事務委員會文件第 2 / 2011 號)

6. 民政局許曉暉女士介紹文件。文件主要就設立物業管理行業的規管架構諮詢黃大仙區議會的意見，重點如下：

(i) 背景：

物業是市民最重要的資產，有效地管理物業、保障物業質素及妥善的維修均十分重要，更有賴業主及物業管理公司的合作。物業管理行業整體的健康發展和加強物業管理公司與大廈管理團體間的互動，能更有效地保障業主的權益及法團的利益。政府過往曾就物業管理架構諮詢持分者意見，普遍認同加強監管物業管理行業的需要。

(ii) 目前香港的管理物業行業：

(a) 現時全港共有 40 000 幢私人樓宇，當中六成約 24 000 幢由物業管理公司管理，9 000 幢由業主立案法團或居民組織管理。此外，全港約有 800 家物業管理公司，當中約一成管理超過 50 幢樓宇的大型物業管理公司，提供全面及有系統的服務；約四成物業管理公司主要管理單幢式樓宇，提供清潔及保安等簡單及基本服務。

(b) 香港目前使用的物業管理模式與英國相近，主要由專業團體自我監管，而日本、韓國及中國等則使用強制發牌計劃。

(iii) 政府的原則：

- (a) 避免增加物業管理成本；
- (b) 避免過度提升物業管理的門檻，導致物業管理公司或從業員的數目不足；
- (c) 容許有意從事物業管理行業者自由加入，避免出現壟斷。

(iv) 發牌制度的主要準則：

政府在制定發牌制度前，會諮詢公眾對制度的主要準則的意見，包括：

(a) 規管層面：

政府對應規管公司或個人，還是公司與個人均受規管持開放態度。現時業界普遍支持在公司層面實施發牌制度，對個人發牌則意見不一。

(b) 發牌級別：

政府正考慮無論是公司或個人層面，推行單一發牌或多級發牌的規管制度。

(c) 規管範圍：

在公司層面考慮以公司的註冊資本及專業人員的數目等作參考；個人層面考慮以年資及學歷

等作參考，規管範圍將直接影響物業管理行業的參與資格，部分從業員或須進修以取得相關資格。

(d) 規管機構：

可考慮不同體制安排，包括由政府部門或設立獨立的規管架構如地產代理監管局，負責規管。

(e) 過渡期：

不論是設立強制發牌或自由認證制度，均需要充足的時間(預計約三年)讓管理公司在運作、人手和資本作準備及讓從業員取得所需資歷，特別是若實施個人層面的規管，從業員將需較長時間進修及獲取認證。

(v) 公眾諮詢：

政府正就設立物業管理行業的規管架構進行公眾諮詢，以進一步完善物業管理制度，保障市民的資產及確保獲得妥善的維修管理服務。市民可在二零一一年三月十五日或之前將意見書送交民政總署。

7. 黃錦超議員歡迎政府提出發牌制度，現時本港物業管理行業的質素參差，業主以高昂的薪金聘用欠缺專業知識的物業經理，未能協助解決大廈管理問題。但考慮到中小型物業管理公司欠缺資源，難以達到政府要求的資金、人手比例及員工資歷，若採用分級制容易造成標籤效應，令市場被大型物業管理公司壟斷，故此贊成單一發牌制。另外，市民關注發牌制度會增加物業管理公司成本，在市場被壟斷的情況下，只能無奈接受增加管理費。此外，政府可考慮現時由居民管理組織負責管

理的樓宇，容許單位數目少於一定數量的樓宇豁免聘用物業管理公司，自行管理，避免增加成本。他認為三年過渡期已經足夠讓業界適應。

8. 蘇錫堅議員支持規管物業管理行業，認為物業管理公司、業主立案法團及業戶息息相關。屋苑維修、財務管理、規劃、需要符合相關法例，包括消防條例及電力裝置條例等、斜坡鞏固工程及水務問題等繁瑣事項，皆需專業的物業管理公司或從業員提供協助。但現時物業管理行業的質素參差，政府應訂立法例統一規管。此外，由於業主立案法團每一至三年進行重選，法團成員需要管理公司提供協助以維持樓宇管理的持續性，保障業主的權益。另外，政府在推行發牌制度時，需提供足夠的時間供業界適應。

9. 徐百弟議員表示，社會普遍同意規管物業管理行業，但關注過分規管會減少自主空間及令經營成本上升。部分舊式單幢樓宇或經濟能力較差的業主，或無法負擔物業管理支出的業戶，會成為規管制度的受害者。大型物業管理公司獲得較大優勢，容易造成壟斷。而低下階層的市民欠缺渠道表達意見，將更難改變處境。

10. 陳炎光副主席表示，社會普遍支持成立發牌制度，但他對發牌制度可提升物業管理行業質素有所保留。地產代理及導遊均設有發牌制度，但兩者的質素未有明顯提升，關鍵在於發牌的準則及規管。不少業主立案法團代表反映，他們關注法團管理制度多於物業管理公司的質素。此外，從業員關注待遇及過渡期問題。若發牌制度要求指定資歷方可註冊執業，而從業員在進修後，專業學識增加但待遇沒有改善，從業員將欠缺動力進修。

11. 陳曼琪議員關注發牌制度的規管層面。根據民建聯的調查，受訪者普遍支持物業管理公司發牌制度。中小型物業管理公司普遍支持單一發牌制，認為物業管理行業應由市場主導，市民可按屋苑需求、物業管理公司規模及收費等自行選擇。部分市民則反映多級發牌制讓他們較易選擇適合的物業管理公司。民建聯支持公司發牌制，但細節需再作商議。另外，就個人層面的規管，她認為三年的過渡期足夠讓從業員適應制度。政府亦需要考慮是否每一職能都需要規管，她認為保安或清潔無須發牌，但管理層則應規管。另外，個人牌照應獨立於公司牌照，即無須規定持牌從業員在持牌公司工作，讓單幢舊式樓宇較易獲取合適的管理服務。規管機構方面，大廈管理與發展局及民政局息息相關，民建聯建議成立大廈管理局專責處理發牌事宜，成員應包括業界及非業界人士。政府應充分諮詢持分者，除中小型物業管理公司外，亦應聽取大型物業管理公司的意見。

12. 陶君行議員認為發牌制度的主要目的是控制供應，減少競爭並提升收入，與解決物業管理問題無必然關係。在政府的諮詢文件中，部分職能已設有規管，例如保安設有保安牌、財務資產管理由執業會計師審核，餘下一般人事管理或根據《建築物管理條例》進行大廈管理等，均無須特別發牌。他關注政府未能達到定下的政策目標，包括避免物業管理成本增加或出現壟斷，因為加強規管將令有意從事物業管理行業者更難加入市場競爭，最終導致壟斷。

13. 陳安泰議員認為設立物業管理發牌制度對社會有利，制度須由政府部門負責，否則容易造成私相授受等問題。他舉例現時消防處防火組負責消防工程公司或消防從業員的規管，發牌分為一至三級，其中三級牌照是個人牌照，負責常務工作；一級牌照及二級牌照同屬公司層面，分別處理不同的系統工程。香港人口持續增長，房屋數目不斷增加，相

關房屋問題將會大增，負責規管的部門應與該行業相關，屋宇署或房屋署可作為物業管理的發牌機構。他再舉例澳洲市民透過中介公司租住房屋，租戶與公司皆要向政府監管機構提交保證金，當租戶欠租或樓宇損毀時會從中扣除，日後亦較難租住房屋。政府可參考消防牌照分級制度及澳洲的租住房屋制度，要求物業管理公司或承辦商向法定機構提交保證金。

14. 黎榮浩議員表示，民建聯支持設立物業管理行業發牌制度。發牌制度除方便政府規管物業管理行業外，亦需同時考慮保障業權、未來物業管理市場的發展及創造就業。但政府的諮詢文件側重方便政府規管。政府在推行發牌制度時，應考慮行業經營成本、質素及市民的選擇權。現時發展商在落成樓宇後成立管理公司負責樓宇管理，政府未有規管，市民難按需要轉用其他管理公司。政府亦要考慮市場的自由流通，協助物業管理公司轉型以取得牌照，否則將造成市場壟斷。他支持設立公司發牌制度，但認為公司牌照及個人牌照應獨立處理，亦需要小心考慮個人牌照的門檻。

15. 許錦成議員表示，根據政府的諮詢文件，全港共有 40 000 幢私人樓宇，其中約 24 000 幢由物業管理公司管理，管理質素本已有所保證；約 7 000 幢沒有聘用物業管理公司也沒有成立法團或居民組織，日後設立發牌制度亦無助解決問題。制度只能協助約 9 000 幢現由法團或居民組織管理的樓宇，提升管理質素或協助尋找適合的物業管理公司。他關注政府能否達成諮詢文件中提及的三項政策目標，包括避免增加管理成本、避免壟斷市場及避免導致管理公司或從業員數目不足。在規管的過程中陸續訂立新標準將令成本增加，不利中小型物業管理公司的加入，容易造成壟斷。此外，他認為在實施物業管理行業規管制度時，需強制要求法團聘任已獲發牌的物業管理公司。

16. 莫健榮議員認為，規管制度令中小型物業管理公司或低學歷的從業員較難取得證明並會提高成本。發牌制度要求從業員獲取最低學歷及接受培訓等，部分低技術、年老的從業員及不符合要求的中小型公司將被淘汰，使行業整體供應下降，導致成本上升。政府應考慮訂立較低的發牌門檻，實行有效規管，並為中小型公司及從業員提供足夠的協助。

17. 李達仁議員表示，新蒲崗區居民管理組織眾多，管理公司良莠不齊，同意管理公司發牌制度。他關注管理公司發牌制度令物業管理成本增加，長久以來沒有聘用管理公司的法團或業主，將進一步拒絕聘用管理公司。只有強制法團聘用合資格的物業管理公司，方能令物業管理行業健全發展。現時物業管理從業員流失率甚高，在設立發牌制度後將更難聘請人手，因此對設立個人牌照制度有所保留，建議留待公司發牌後按市場需要再考慮。

18. 蘇錫堅議員補充，支持設立公司發牌制度並採用多級發牌，讓屋苑按各自需要聘用不同級別的物業管理公司。此外，部分從業員經驗豐富但欠缺學歷，或無法符合發牌要求，政府可參考過往規管地產行業時，在職從業員可優先獲發牌。另外，他反對由屋宇署負責發牌，表示由屋宇署及食物環境衛生署組成專責處理樓宇滲水問題的聯合辦事處（聯辦處），工作效率不彰。他建議由政府委派專業人士及地方人士成立專責機構處理發牌問題。

19. 陳曼琪議員補充，社會對單一或多級發牌仍有爭議，關注多級發牌制度引致標籤效應或壟斷。若使用多級發牌，政府可考慮住宅樓宇以單位數目分級，而商業樓宇以總樓宇面積分級，聘用相應級別的物業管理公司。若物業管理公司需聘用指定數目的註冊從業員，在註冊從業員數目有限的情況下，會令中小型物業管理公司無法經營，容易造成壟斷。個人發牌方面，部分從業員關注發牌要求嚴謹或令工作更艱辛。

20. 陳安泰議員補充，政府可參考設立水喉牌照的經驗，具 5 年工作經驗的從業員可透過公司推薦申請豁免發牌要求。此外，消防處防火組具有專業防火知識及經驗，政府可參考防火組的制度訂立物業管理行業的規管架構，由與相關行業的專業人士負責規管行業。

21. 民政局長許曉暉女士感謝委員的寶貴意見及對設立物業管理行業規管的支持，重點回應如下：

(i) 發牌計劃：

委員普遍同意從公司層面接受規管。所有制度皆有利弊，設立發牌制度可訂定行業最低標準，但同時影響物業管理公司或從業員需盡力達到標準，可視為提升管理質素本身的成本。政府同意發牌制度不應大幅增加行業成本。基於市場上的競爭，物業管理公司不能過分增加管理費，因此發牌制度不會令管理費過分上升。

(ii) 壟斷與門檻要求：

發牌制度的目的是為保障物業管理服務的質素。政府會繼續諮詢並聽取持分者的意見，定取合理的規管及發牌門檻，盡量減低對物業管理公司及從業員的影響，避免過分增加成本。

(iii) 單一及多層發牌：

業界對單一發牌或多層發牌未有共識，大型物業管理公司支持多層發牌，而中小型物業管理公司則傾向單一發牌。政府會從整體考慮，以服務市民為依歸，繼

續與業界商討，務求最終規管架構最能平衡各方要求。

(iv) 公司與個人牌照：

社會上有部分意見表示，每間公司應由一至兩名註冊從業員作代表，以期責任清晰；亦有意見認為發牌應開放予更多從業員，促進就業自由。政府會在收集各方意見後制定政策，從提升物業管理質素和保障消費者各方面作整體考慮。

(v) 居民組織：

政府考慮現由居民管理組織負責管理的樓宇可繼續自行管理，按業主的利益及需求持續提供服務。

(vi) 政府的目標：

政府明白發牌制度應避免增加物業管理成本或提高入職門檻；並應兼顧從業員的就業自由及物業管理公司日後的發展。在 2011 年 3 月 15 日公眾諮詢完結後，政府會整理收集的意見，制定未來規管架構。

22. 主席請民政局備悉委員的意見，並感謝許曉暉女士及何皓璇女士出席會議。

三(ii) 提名人選以供考慮委任為根據建築物條例(第 123 章)第 5(3A)及第 11(4A)條委出的紀律委員會成員

(黃大仙區議會房屋事務委員會文件第 6 / 2011 號)(席上提交)

23. 主席表示，席上放有文件第 6 / 2011 號「提名人選以供考慮委任為根據建築物條例(第 123 章)第 5(3A)及第 11(4A)條委出的紀律委員會成員」。建築事務監督邀請黃大仙區議會提名議員，供發展局局長考慮委任為註冊承建商紀律委員會成員。

24. 秘書介紹文件。屋宇署在 2011 年 1 月 31 日致函黃大仙區議會，表示發展局將根據《建築物條例》第 11(1)條委出註冊承建商紀律委員會，並根據《建築物條例》第 5(3A)條及第 11(4A)條的規定，邀請黃大仙區議會提名不多於兩名業外人士，在紀律委員會會議中提出建議及意見。獲提名人須符合以下準則：

- (i) 與建築業無關連；
- (ii) 非根據《建築物條例》所委出的認可人士註冊事務委員會、結構工程師註冊事務委員會、岩土工程師註冊事務委員會或承建商註冊事務委員會的成員；
- (iii) 為香港永久居民；
- (iv) 無偏頗意見；
- (v) 能操中英雙語及曾擔任類似的職務者可獲優先考慮。

25. 主席請委員提名，供發展局局長考慮委任為註冊承建商紀律委員會成員。

26. 李德康議員提名陳偉坤議員、黃國恩議員及陳曼琪議員出任紀律委員會成員。
27. 劉志宏議員認為蘇錫堅議員適合出任紀律委員會成員。
28. 簡志豪議員認為李德康議員的提名人選皆符合紀律委員會成員的準則，予以支持。
29. 陳曼琪議員支持陳偉坤議員及黃國恩議員出任紀律委員會成員。
30. 房屋會通過提名陳偉坤議員及黃國恩議員代表黃大仙區議會，供發展局局長考慮委任為註冊承建商紀律委員會成員。

三(iii) 有關房屋署為東頭邨第九期重建計劃的名命

(黃大仙區議會房屋事務委員會文件第 3 / 2011 號)

31. 主席歡迎為本議程出席會議的房屋署物業服務經理/物業服務(黃大仙、青衣、荃灣及離島)(三)陳惠蓮女士及地區設施管理委員會委員。
32. 房屋署徐金龍先生代表介紹文件。房屋署對屋邨的命名持開放態度，文件主要就東頭邨第九期的命名向黃大仙區議會進行初步諮詢，房屋署在收集委員的意見及得到區議會的同意後，會落實屋邨、社區中心及會堂的命名。
33. 房屋署陳惠蓮女士表示，東頭邨第九期重建計劃在東頭(一)邨第二十三座原址重建，共兩座住宅樓宇。由於毗鄰的東頭(二)邨屬「租者置其屋計劃」的屋邨，具有獨立的業主立案法團及管理公司，為避免東頭邨第九期與東頭(二)邨混淆，令管理及維修事宜因錯誤轉介而延遲處理，建議不再沿用「東頭」系列命名。東頭邨第九期與東頭(二)邨及美

東邨匯聚在一起，並由東頭(一)邨第二十三座重建而成，房屋署建議取名「東匯」邨，而兩座樓宇則取「二」和「三」的諧音，命名為「匯仁」樓(第 1 座)和「匯心」樓(第 2 座)。此外，邨內設有三層高的社區中心供鄰近社區使用，房屋署採納地區意見，將其命名為「東頭社區綜合大樓」，而中心內的會堂則命名為「東頭社區會堂」。

34. 簡志豪議員表示，對東頭邨第九期的命名沒有意見，但認為邨內的社區中心只有三層，稱為「綜合大樓」予人誇張的感覺，並與黃大仙區內其他社區中心的命名有別。

35. 民政處戚瑜暉先生表示，社區中心服務對象包括「東匯邨」及附近社區的居民，民政處對社區中心的命名持開放態度。

36. 蘇錫堅議員認為，將邨內的社區中心命名為「綜合大樓」不甚貼切，名為「社區中心」則予人老化之感，建議將之命名為「東頭社區會堂」。

37. 莫應帆議員同意簡志豪議員的意見，請民政處澄清社區中心命名的標準，譬如建築物高於若干層方稱為大樓。由於「東匯邨」內的社區中心樓高只有三層，與黃大仙區內其他社區中心高度相約，除非民政總署有既定的命名準則，否則將「東匯邨」內的社區中心命名為「綜合大樓」會予人感到誇張。

38. 房屋署陳惠蓮女士補充，「東匯邨」樓高共三層，地下為社區會堂，二、三樓則是綜合家庭服務中心。由於「東匯邨」將於 2011 年底落成，儘早落實命名可避免阻礙工程的進度。

39. 民政處戚瑜暉先生補充，根據民政總署的資料，新落成的多用途建築物多以「綜合大樓」為名，例如西營盤及堅尼地城的「綜合大樓」，因此民政處建議「東匯邨」的社區中心命名為「東頭社區綜合大樓」，中心內的會堂則命名為「東頭社區會堂」。

40. 簡志豪議員表示，堅尼地城社區綜合大樓較大，有別於「東匯邨」的社區中心。除非民政總署考慮將全港所有社區中心統稱為「綜合大樓」，否則該名稱容易引起市民誤會，以為舉辦小型活動時應租用鳳德社區中心，大型活動則租用「綜合大樓」。

41. 黎榮浩議員不建議將「東匯邨」的社區中心命名為「東頭社區綜合大樓」，否則予人感到名過其實。

42. 民政處戚瑜暉先生表示，民政處未有考慮為已落成使用的社區中心重新命名，以免市民誤會社區中心拆卸或搬遷。民政處會就社區中心的命名諮詢民政總署後，再諮詢黃大仙區議會的意見。

43. 李達仁議員表示，「東匯邨」的社區中心主要服務東頭、新蒲崗及樂富一帶的居民，命名為「綜合大樓」容易令居民誤會，而且委員不同意將社區中心命名為「東頭社區綜合大樓」，請民政處備悉意見。

44. 主席總結，「東匯邨」的社區中心只有三層，命名為「綜合大樓」容易令市民誤會，請民政處備悉委員的意見。委員會通過將東頭邨第九期命名為「東匯邨」，兩座樓宇命名為「匯仁」樓(第 1 座)和「匯心」樓(第 2 座)，並請民政處以傳閱方式就社區中心的命名再諮詢委員會的意見。(秘書處會後註：民政處已在 2011 年 2 月 28 日以傳閱方式就社區中心的命名諮詢黃大仙區議會轄下房屋會及設管會，並在 2011 年 3 月 8 日結束。24 位委員贊成通過文件，沒有委員反對通過文件，15 位委

員棄權，傳閱文件獲得通過。)

三(iv) 2011-2012 財政年度房屋事務委員會獲分配的區議會撥款額
(黃大仙區議會房屋事務委員會文件第 4 / 2011 號)

45. 委員備悉文件。

三(v) 各分區委員會會議所討論的房屋事宜
(黃大仙區議會房屋事務委員會文件第 5 / 2011 號)

46. 委員備悉文件。

四. 其他事項

47. 委員並無討論其他事項。

五. 下次會議日期

48. 房屋會下次會議定於 2011 年 4 月 12 日(星期二)下午 2 時 30 分
在黃大仙龍翔道 138 號龍翔辦公大樓 6 樓黃大仙區議會會議室舉行。

49. 會議於下午四時零五分結束。

黃大仙區議會秘書處
二零一一年三月

檔案編號：HAD WTSDC 13-15/5/5 Pt. 8