

定 稿

離島區議會社區事務及文化康樂委員會會議記錄

日期：2019 年 9 月 9 日(星期一)

時間：下午 2 時正

地點：離島區議會會議室

出席者

余麗芬女士 (主席)

曾秀好女士 (副主席)

周玉堂先生, SBS

余漢坤先生, JP

翁志明先生, BBS

陳連偉先生

李桂珍女士

鄧家彪先生, JP

容詠嫦女士

鄭官穩先生

周浩鼎先生

傅曉琳女士

黃開榆先生

郭慧文女士

王俊傑先生

莫廣源先生

黎洛文先生

應邀出席者

張嘉賢先生 物業管理業監管局 總經理(規管事務)

劉鳳儀女士 物業管理業監管局 高級經理(牌照)

朱靜嫻女士 康樂及文化事務署 總經理(藝術節及觀眾發展)

黃潔怡女士 康樂及文化事務署 高級經理(社區節目)

列席者

陳淑芳女士	康樂及文化事務署 離島區副康樂事務經理(分區支援)
郭麗娟女士	康樂及文化事務署 圖書館高級館長(離島區)
王芬妮女士	康樂及文化事務署 高級經理(新界南)文化推廣
黃建新先生	廉政公署 西港島及離島辦事處高級廉政教育主任
李志安博士	教育局 高級學校發展主任(離島)1
梁保華先生	社會福利署 中西南及離島區助理福利專員 2
歐尚旻先生	離島民政事務處 離島民政事務助理專員(1)
阮慧筠女士	離島區校長會 代表

秘書

林寶茵女士	離島民政事務處 行政主任(區議會)1
-------	--------------------

因事缺席者

黃漢權先生	
何進輝先生	
何紹基先生	
黃秋萍女士	
郭平先生	
賴子文先生	
林潔聲先生	離島區體育會 代表
蔡國波女士	香港離島文化藝術協會 代表

~~~~~

### 歡迎辭

主席歡迎各政府部門代表、機構代表及委員出席會議。

2. 委員備悉黃漢權議員、何進輝議員、何紹基議員、黃秋萍議員、郭平議員、賴子文先生、林潔聲先生及蔡國波女士因事未能出席會議。

I. 通過 2018 年 7 月 8 日的會議記錄

3. 主席表示，上述會議記錄已收錄政府部門及機構的修改建議，並於會前送交各委員審閱。
4. 委員沒有提出其他修改建議，並一致通過上述會議記錄。

II. 《物業管理服務條例》(第 626 章)發牌制度的建議  
(文件 CACRC 46/2019 號)

5. 主席歡迎出席講解文件的嘉賓：物業管理業監管局(監管局)總經理(規管事務)張嘉賢先生及高級經理(牌照)劉鳳儀女士。
6. 張嘉賢先生以投影片簡介文件內容。
7. 容詠嫦議員提出意見如下：
  - (a) 多謝監管局作出詳細解釋，並要求局方提供投影片英文版的電子副本。
  - (b) 她詢問局方，除向管理公司進行諮詢外，會否造訪各業主立案法團或業主委員會(業委會)進行諮詢，以及若獲邀出席會議，會否簡介條例內容。
  - (c) 就過渡安排，局方表示為物業管理人設立 2 年過渡期，但其後卻表示過渡期由實施發牌制度當日起計 3 年，她希望局方解釋及闡明。
  - (d) 若物業管理人犯了刑事罪行等嚴重錯誤，可循法律途徑處理，但若違反局方的規範事項，物管公司可結束營業，然後更改公司名稱，由原有職員繼續按同樣方式運作，她詢問有否設有預防措施。
  - (e) 局方希望條例可於 2020 年 1 月 31 日生效，並有 2 至 3 年過渡期，若正待發牌或已獲發牌的管理人或管理公司在過渡期期間或之前犯錯，會否受條例約束，而有關法例會否具追溯力？

- (f) 她欣悉局方提議管理公司須向客戶披露利益。《物業管理服務條例》中所述「利益衝突」只屬指引而非規定，很多時候管理公司是地產發展商的子公司，管理公司有不少事務涉及地產發展商及與業主之間的利益分配，例如管理費、電費或升降機費用分攤，大多與物業管理有關；局方作為監管機構，如何處理管理公司的操守問題。
- (g) 關於紀律制裁，刑事罪行個案按《物業管理服務條例》處理，她詢問局方如何處理管理公司或管理人的操守問題，特別是與故意疏忽有關的問題。
- (h) 香港大部分樓宇的管理事宜均由業委會負責，她希望《物業管理服務條例》可幫助業委會成立業主立案法團，但公契由發展商及其子公司、管理公司及或一手買家簽訂，公契的條款，特別在未修訂條例前，一般向發展商傾斜，例如有發展商擁有不可分割的業權達八成，但其繳交的管理費可能只佔一成。她認為由於管理公司不是獨立法人，業主控告管理公司或作出法律行動均需自費，而管理公司卻可動用業主管理費提出訴訟，導致業主卻步。另外，據悉業主立案法團並非由局方監管，局方會否就此向民政事務總署(民政總署)反映。發展商分階段發展並壟斷市場，局方如何保障業主權益。

8. 鄧家彪議員提出意見如下：

- (a) 他雖是公屋區的區議員，但不時遇到私人屋苑的管理問題，當中涉及法團的監管問題。據理解，立法的其中一個理由是提升物業管理專業的透明度及加強公眾信心，例如在處理法團的改選及進行維修或大型招標時，提高物業管理專業質素，並透過條例就違規行為作出投訴。
- (b) 他曾從事物業管理，有關工作需大量時間和耐性。現時公眾對物業管理服務要求有所提高，包括增加透明度及監管途徑，局方會否與學術機構、教育局或資歷核證機構配合，讓牌照持有人、文職及相關人員取得專業資格，以提高行業的專業性。他認為物業管理從業員受業主及不同政府部門監察，又要面對條例下的「除牌制度」，局方應在福利或事業發展方面配合，以免增加行業門檻，同時提高行業的專業性及地位。監管局副主席王國興議員是勞

工界議員，他希望局方代表向董事會轉達其觀點，並就資歷架構發展及改善從業員的薪酬待遇進行討論。

- (c) 他提出兩條情景問題。情景一：5 000 個單位的單一物業發展項目，需聘用多少名全職第一級及第二級物業管理人；情景二：若物業發展項目分為一及二期，各自成立業主立案法團，而每期單位不多於 1 000 個，該兩個業主立案法團可否共用一個全職物業管理人，以節省薪酬開支。
- (d) 有關物業管理服務方面，他認為第 7 項的物業管理法律服務難以落實。他曾向民政總署諮詢物業管理的法律事宜，但職員以未有法律背景為由，建議交由律師處理，因此他擔心物業經理能否提供法律服務。不時有業主就換屆時的授權書有效性諮詢業主立案法團，法團主席通常會把責任推到只負責簽署或提供口頭意見的物業經理身上，他希望局方詳細說明第 7 項的法律服務涵蓋範疇。
- (e) 物業服務涉及外判清潔、保安、園藝及維修等服務，若物管公司苛刻對待或剝削外判員工，有關係例有否提供投訴途徑。

9. 周浩鼎議員相信局方修訂條例的原意是完善物業管理。報告提到違規管理公司會面對紀律聆訊或紀律制裁，罰款不超過 30 萬元，而最高級別的罰則是除牌。他詢問會否有其他措施令管理公司在特定時間內或永遠不能執業。現時要移除一間物業管理公司(物管公司)並不容易，部分公司在繳交罰款外，可能會向業主收費，他建議局方增設應對措施，除紀律聆訊及紀律制裁外，增設停止執業罰則。

10. 張嘉賢先生綜合回應如下：

- (a) 局方會後會向容議員提供投影片的英文本。

(會後註：監管局已在會後向容議員提供投影片的英文本。)

- (b) 除諮詢業界外，局方亦會向法團及業主進行諮詢。局方樂意應業主組織或區議員邀請參加諮詢會，聽取意見。局方曾在北角舉行聚會，很多業主組織於晚上參與。

- (c) 局方確定過渡期為 3 年。
- (d) 就紀律制裁中裁定停牌或撤銷牌照的公司管理層可否開設新公司營業，根據主體法例，不論公司或個人申請牌照及申請的牌照級別，除學歷、工作經驗及專業資格外，監管局亦會考慮申請人是否持牌的合適人選，若認為申請人不符合資格，可拒絕發出牌照。主體法例列出相關考慮因素，包括若有關人士擔任某持牌物管公司的管理層或高級職員期間該物管公司被除牌，申請人必須申報，局方會考慮是否向其發牌，以防止物管公司被監管局除牌後由原有管理層另設公司的情况。
- (e) 關於在局方推出發牌制度前的違規或失當行為，他表示主體法例並沒有給予局方追溯權，因此任何違紀或違規行為必須在局方推出發牌制度後才可跟進。由於有 3 年的過渡期，在過渡期內任何公司或人士在獲發牌照後才受到監管，若部分人士在過渡期間沒有向局方申請牌照，到最後階段才向局方申請，局方在首 3 年內無法作出監管。因此，局方希望盡快推出發牌制度，以便更全面監管物管公司及物業管理人。
- (f) 有關利益衝突，局方補充說需申報的範圍十分廣泛，例如屋苑的管理公司屬發展商的子公司，而發展商參與投標提供服務給屋苑，或發展商本身涉及利益，管理公司均需作出申報。
- (g) 條例訂明的違紀行為包括失當或疏忽，但沒有按「刻意」或「無意」分類，因此不論意圖為何，任何失當或疏忽的行為均屬局方調查範圍。若確定有關人士有失當或疏忽行為，局方有權作出紀律處分。
- (h) 公契經理人日後需申領物管公司牌照並受局方規管，有關條例下的違紀行為、操守守則及紀律制裁均適用於公契經理人，局方會對此作出監管。另外，公契內容雖然不屬局方監管範圍，但不時有市民查詢，包括表示公契內容對他們不公平，以及物管公司或發展商權力過大等。在推動物管服務行業及其專業方面，局方期望進一步推廣消費者教育，除規管物管公司及公契經理人，亦盡量協助市民。

- (i) 有關會否與院校合作，他表示除法定的規管角色，局方職能包括行業推廣者。正如報告提及，部分業內人士在入職時，教育未如現時普及，因此條例訂有方案考慮接納具有相關經驗的人士，容許在物業管理業工作多年，但未有接受過有關方面的正式教育或訓練的從業員透過香港資歷架構下的「過往資歷認可」計劃取得認可的資歷，晉升至不同級別認證，最高級別為第四級（即相等於現時文憑程度），作為符合第二級物業管理人涉及學歷方面的持牌準則。另外，局方亦會考慮與不同院校合作提供監管局指明的課程，並鼓勵課程承辦商能按持續進修基金機制辦學，使修讀的從業員可申領持續進修基金的 20,000 元津貼。
- (j) 監管局的職權範圍只限於有公契的物業，若物管公司的樓盤均屬公共房屋，並沒有公契或出售的物業，局方便不能進行監管。現時協助房屋委員會(房委會)管理物業的公司即使為房委會管理沒有公契的物業，其業務也可能會涉及有公契的物業，因此需受局方監管。
- (k) 就鄧議員提出的情景題，就 5 000 個單位的發展項目，有關公司需要聘用 2 個第一級及 4 個第二級物業管理人，而這些物業管理人均需為全職員工。局方發牌的準則是物管公司必需有 1 名具有實際控制該公司所提供的物業管理服務的持牌第一級物業管理人，若該人為全職員工，局方會把該人計入 6 名全職員工內，以免加重公司負擔或把成本轉嫁消費者。有關分為一及二期的大型物業業主立案法團可否共用管理人，監管局的職權是監管物管公司，而法團一般並不是其監管對象，局方不會干涉法團的員工招聘事宜。局方會考慮物管公司在香港管理的物業單位總數，計算該公司所需聘用持牌人數目，與法團是否共用持牌人並無關連。雖然如此，局方鼓勵法團聘用具專業資格的持牌人，以有效協助業委會或法團主席妥善管理物業。
- (l) 有關物業管理服務中類別 7 的法律服務，議員擔心法團在諮詢物管公司時，物管公司或無法正確回應或不敢作出回應，局方澄清，設立該 7 個類別的物管服務是確定物管公司是否需申請牌照，與法團處理法律查詢沒有直接

關係。簡言之，若物管公司提供多於一個類別的物管服務，例如在提供維修服務時還提供法律服務(例如協助法團追討拖欠的管理費)，便需申請牌照。至於物管公司職員在業主大會或業委會會議時提供錯誤訊息，以致涉及違規或違紀行為，與物業管理服務類別並無直接關係。

- (m) 有關外判服務，近年有物管公司或會向業主收取高昂費用，卻削減清潔工人的薪金，局方就此並沒有直接的管轄權。事實上，物管公司向外判商提供的薪酬水平受市場情況影響或合約方面的約束，若有關行為令物管行業聲譽受損，並違反局方原先訂定的守則，局方可以違紀為由，作出規管。但這不代表物管公司苛刻對待員工，局方便可作出監管。若有關公司的苛刻手法觸犯刑事法例，便屬於主體法例中的違紀行為，待法庭判定行為有損行業聲譽後，局方亦會執行紀律制裁。
- (n) 至於除牌外，局方會否施加其他紀律制裁，局方需視乎嚴重程度作出口頭警告或書面譴責，嚴重者會施加罰款，而罰款額未必每次高達 30 萬元，但若向公司罰款，局方或會以較高金額加強警誡。紀律委員會作出紀律制裁時，會考慮事件的嚴重性、損失、是否重犯、責任屬物管公司本身或與管理層有關等因素。另外，局方可在持牌人的持牌條件上附加條件，若是個人牌照，局方可規定持牌人報讀持續進修課程，如涉及操守問題，可要求持牌人完成特定時數的職業操守專業課程。如持牌人處理管理費失當，局方可禁止有關人士處理現金。局方強調，除牌是極其嚴重的紀律制裁，若除牌後公司仍繼續營運，即屬違法，對有關物業及業主將造成影響，而業主亦需重新招標聘請物管公司。因此，局方在考慮除牌前會先決定應向管理層抑或物管公司問責。局方不排除會有嚴重過錯需要除牌的個案，在有關情況下，局方會考慮對居民的影響，盡量預留時間以便居民進行招標。

11. 容詠嫦議員感謝張經理的回應，並指出香港有不少發展商董事同時擔任物管公司董事，因此經常涉及利益衝突。她詢問局方會否要求發展商每 3 年就物管重新招標，委託不同的物管公司負責管理，以及對發展商及物管公司董事的雙重身份有何看法。

12. 張嘉賢先生回應如下：

- (a) 他強調局方十分關注利益衝突問題，亦接獲不少市民的查詢，因此已在附屬法例中規定物管公司須盡快提供利益衝突的資料。有關對發展商董事同時擔任附屬物管公司董事的關注，局方在處理物管公司的牌照申請時，除要求管理層作合適人選的申報外，亦要求公司所有董事作出合適人選的申報，若局方認為董事人選並不合適，便不會向物管公司發出牌照。
- (b) 就議員詢問有否條款規定發展商每隔數年就物管公司進行重新招標，他表示規管發展商及訂定有關公契並不屬於局方的職權範圍，但局方知悉地政總署的公契指引規定，發展商的物管公司任期為 2 年，意指 2 年內不可與公契經理人解約，除非符合公契條款及《建築物管理條例》訂明的要求，即獲得最少百分之五十業權的業主贊成，但據悉在實際運作上非常困難。局方現階段的可行措施是加強消費者教育，而局方的條例亦規定公契經理人的物管公司須申請牌照，故可在某程度上確保其服務水準，如服務未達水平，或會涉及違規而受到局方責罰。另外，局方強制要求物管人提供特定資料，包括清晰帳目、外判合約資料及利益申報，以加強業主對物管公司的監察力度，但關於公契的政策制定的事宜則不屬局方的職權範圍。

13. 主席感謝物業管理業監管局就《物業管理服務條例》(第 626 章)提供詳細解釋，並指愉景灣屬私人管理物業，希望局方加強宣傳推廣及公民教育，向私人物管公司提供更多訊息及作出全面監管，同時加強消費者教育。若委員希望獲取更多關於《物業管理服務條例》的資料，可向局方查詢。

14. 容詠嫦議員表示愉景灣居民的公民質素很高，清楚理解條例內容，亦在條例諮詢階段提供不少意見，現時居民希望局方適當執行有關條例，讓物管公司清楚明白自身權責。

15. 主席再次感謝局方作出報告，並促請局方加強監管私人物管公司。

(周浩鼎議員約於下午 3 時 15 分離席。)

III. 康樂及文化事務署社區演藝計劃的建議  
(文件 CACRC 45/2019 號)

16. 主席歡迎出席講解文件的嘉賓：康樂及文化事務署(康文署)總經理(藝術節及觀眾發展)朱靜嫻女士及高級經理(社區節目)黃潔怡女士。

17. 朱靜嫻女士簡介文件內容。

18. 委員會支持社區演藝計劃的建議，並原則上通過撥款 650,000 元推行有關計劃。

19. 主席表示，撥款安排需獲下一屆區議會通過方可作實。

IV. 康樂及文化事務署於 2020 年度 4 月至 7 月在離島區舉辦的康樂體育活動計劃  
(文件 CACRC 44/2019 號)

20. 主席歡迎出席講解文件的嘉賓：康文署離島區副康樂事務經理(分區支援)陳淑芳女士。

21. 陳淑芳女士簡介文件內容，並請委員原則上支持有關計劃，以便康文署可盡快按計劃展開籌備工作。她補充署方會於明年年初向下一屆區議會提交 2020 年 4 月至 7 月及 2020 年 8 月至 2021 年 3 月的活動撥款申請。

22. 委員會支持康文署於 2020 年度 4 月至 7 月在離島區舉辦的康樂體育活動計劃，並原則上通過撥款 5,335,271 元推行有關計劃。

23. 主席表示，撥款安排需獲下一屆區議會通過方可作實。

(黃開榆委員約於下午 3 時 30 分離席。)

## V. 工作小組報告

### (i) 社區事務及文化康樂委員會審批小組

24. 主席報告如下：

(a) 審批小組於本年 7 月 23 日的會議上，處理了 31 項擬於本年 11 月至 12 月舉行的社區參與計劃的資助申請。有關建議已透過傳閱文件方式提交委員會通過。

(b) 審批小組亦於本年 8 月 27 日的會議上，處理了 34 項擬於 2020 年 1 月至 3 月舉行的社區參與計劃的資助申請。有關建議將會透過傳閱文件方式提交委員會考慮及通過，並於稍後提交新一屆區議會通過後才能作實。

25. 委員備悉 1 份活動評估報告內容。

### (ii) 社區事務及文化康樂委員會活動工作小組

#### 1. 離島區文化節 2019

##### (a) 「“Show Time!” 離島區青年音樂才藝匯演」

- 「“Show Time!” 離島區青年音樂才藝匯演」已於本年 7 月 16 日在香港大會堂音樂廳順利舉行，約有 600 名市民到場欣賞。

##### (b) 「離島區粵劇賀國慶」及「離島區粵劇賀新歲」

- 離島區將舉行 2 項粵劇表演，分別為「離島區粵劇賀國慶」及「離島區粵劇賀新歲」，並定於本年 9 月 9 日及明年 2 月 3 日在香港大會堂音樂廳舉行。「離島區粵劇賀國慶」的門票將以公開抽籤形式派發，另有部分門票將透過各離島區議員辦事處及鄉事委員會

辦事處派發，市民亦可於本年 8 月 28 日起在香港大會堂索取門票。

(c) 「離島區議會呈獻：與你共鳴懷舊金曲欣賞會」

- 「離島區議會呈獻：與你共鳴懷舊金曲欣賞會」將於本年 9 月 26 日在荃灣大會堂演奏廳舉行。經審議後，小組決定委託一墨市場策劃及公關有限公司為服務承辦商。

2. 「跨界實驗空間計劃」

- 西九文化區管理局邀請離島區議會合辦「跨界實驗空間計劃」，於西九藝術公園內舉辦以文化藝術為主題的活動。工作小組已完成審批程序，並決定委託 1a 空間為活動籌劃機構。小組秘書處將聯同籌劃機構出席西九文化區管理局於本年 8 月 30 日舉行的審批會議。

26. 委員備悉及通過上述 2 個工作小組報告。

VI. 康樂及文化事務署在離島區的工作匯報

(i) 文化活動

(文件 CACRC 41/2019 號)

27. 主席歡迎出席講解文件的嘉賓：康文署高級經理(新界南)文化推廣王芬妮女士。

28. 王芬妮女士簡介文件內容。

29. 委員備悉文件內容。

(ii) 公共圖書館舉辦的推廣活動

(文件 CACRC 42/2019 號)

30. 主席歡迎出席講解文件的嘉賓：康文署圖書館高級館長(離島區) 郭麗娟女士。

31. 郭麗娟女士簡介文件內容。

32. 委員備悉文件內容。

(iii) 康樂體育活動

(文件 CACRC 43/2019 號)

33. 主席歡迎出席講解文件的嘉賓：康文署離島區副康樂事務經理 (分區支援)陳淑芳女士。

34. 陳淑芳女士簡介文件內容。

35. 委員備悉文件內容。

VII. 其他事項

(i) 有關長者換領新智能身份證

36. 翁志明議員表示，在上次會議上，委員同意去信入境事務處 (入境處)，要求處方到離島各區協助長者換領身份證，他詢問現時進展如何。

37. 主席表示，早前離島區議會秘書處已去信入境處反映委員意見，處方表示將於稍後回覆，秘書處一旦收到回覆便會轉發予各委員參閱。

38. 翁志明議員詢問入境處何時才會回覆。

39. 主席請秘書處致電入境處詢問進度。

(會後註：秘書處於 9 月 2 日去信入境處反映委員意見，處方已於 9 月 20 日作出書面回覆。)

## VIII. 下次會議日期

40. 主席表示，民政事務總署署長已在憲報刊登公告，宣由 2019 年 10 月 4 日至 2019 年 12 月 31 日暫停區議會的運作，以便舉行第六屆區議會一般選舉。在暫停運作期間，區議會及轄下委員會和工作小組的會議，以及其所舉辦或合辦的活動和計劃，都必須暫停。因此，本委員會和工作小組原定於 2019 年 10 月 4 日之後舉行的會議，將會取消。

41. 議事完畢，會議於下午 3 時 35 分結束。

-完-