

**第五届观塘区议会属下
房屋事务委员会
第二十三次会议记录**

日期：2019年7月23日(星期二)

时间：下午2时30分

**地点：九龙观塘观塘道392号创纪之城6期20楼05-07室
观塘民政事务处会议室**

出席者：

柯创盛议员, MH (主席)

欧阳均诺议员

毕东尼议员

陈俊杰议员

陈国华议员, BBS, MH

陈华裕议员, MH, JP

陈耀雄议员

郑景阳议员

郑强峰议员

张培刚议员

张顺华议员, MH

张姚彬议员

蔡泽鸿议员

洪锦铨议员, MH

符碧珍议员 (副主席)

金 坚议员

简铭东议员, MH

黎树濠议员, BBS, MH, JP

吕东孩议员, MH

马轶超议员

莫建成议员

苏冠聪议员

苏丽珍议员, MH, JP

谭肇卓议员

谢淑珍议员

黄子健议员

黄春平议员, MH

姚柏良议员, MH

增选委员

许有为先生

梁腾丰先生

吴伟俊先生

曾佑祥先生

出席会议的政府部门代表

蔡姿嫻女士	观塘民政事务助理专员(1)	
李贤斌先生	观塘民政事务处高级行政主任(区议会)	
潘雅诗女士	房屋署建筑师(56)	) 议项 II
张嘉贤先生	物业管理业监管局总经理(规管事务)	) 议项 III
陆国豪先生	物业管理业监管局经理(牌照)	)
莫国禧先生	房屋署高级房屋事务经理/东九龙(1)	) 议项 V

秘书

黄靖怡女士 观塘民政事务处行政主任(区议会)3

缺席者：

陈汶坚议员	颜汶羽议员
张琪腾议员	方美玲女士
徐海山议员	李嘉恒先生

开会辞

主席欢迎各与会人士出席第五届观塘区议会属下房屋事务委员会第二十三次会议。主席欢迎黄靖怡女士接任本委员会秘书一职，并感谢上任秘书李蕙雯女士过去在本委员会的工作。

I. 通过上次会议记录

2. 卫生署在会前提出修订建议，上次会议记录经修订后获得通过。有关修订如下：

段落	修订前	修订后
5.6	拟建的公营房屋发展计划内的普通科门诊诊所，属医院管理局所管辖，而该诊所尚在初步规划阶段，房署及卫生署代表暂未能提供有关的详细资料；及	拟建的公营房屋发展计划内的普通科门诊诊所，属医院管理局所管辖，而该诊所尚在初步规划阶段，房署 及卫生署 代表暂未能提供有关的详细资料；及

II. 房屋署公共房屋工程进展报告

(观塘区议会房屋事务委员会文件第11/2019号)

3. 房屋署(下称「房署」)代表向委员介绍文件。

4. 委员提出意见及查询如下：

4.1 有委员查询KT16NR秀润楼项目的具体竣工日期；

4.2 委员关注KT16NR秀润楼项目中的配套设施(包括小区会堂、小型图书馆、自修室、行人天桥、升降机塔及电单车车位)能否于公屋入伙时同步启用。若不能同步启用，委员希望了解房署计划何时启用配套设施；

4.3 很多居民已接受了房署预配单位，委员查询签订正式租约及装修的具体日期；及

4.4 委员感谢房署及运输署聆听议员的声音，并成功为公屋居民争取在秀茂坪邨范围外邻近空地设置电单车车位。委员希望署方可报告现时设置电单车车位的进展。

5. 房署就委员的意见及查询响应如下：

5.1 房署表示KT16NR秀润楼项目公屋部分已于2019年4月竣工，预期于2019年8月可取得入住许可证，届时会转交屋邨办事处安排后续事宜；

5.2 就秀润楼配套设施的启用时间，房署解释各项设施的情况如下：

5.2.1 行人天桥预期于2019年8月竣工。另外，行人天桥落成后需进行验收，验收后房署会与路政署商讨何时交予路政署安排开放天桥及让其接管维修保养工作；

5.2.2 小区会堂已于本年5月竣工，房署预期会于8月取得入住许可证，并会尽快安排将项目交予民政事务总署(下称「民政总署」)作公开使用安排；

5.2.3 就小型图书馆与自修室方面，房署需等待相关审批，在取得入住许可证后，小型图书馆会交由康乐及文化事务署作公开使用安排而自修室会以招标形式邀请非政府机构营运有关设施；

5.2.4 房署以油丽邨信丽楼为例，自分发锁匙予住户后，服务中心已随即展开装修，并将于7月底、8月初入伙。房署会尽量抓紧时间，令配套设施可配合入伙时间投入服务，让居民享用社福服务；及

5.3 房署指秀茂坪邨秀润楼于8月取得入住许可证后，仍需经过收楼和出信予准租户的程序，才可安排准租户签约入伙。现时秀润楼大约有235户接受了初步预配，房署希望能于9月分发锁匙，确实日期则需视乎入住许可证的签发时间。

6. 观塘民政事务助理专员(1)蔡姿嫻女士补充，指民政事务处(下称「民政处」)正就秀润楼小区会堂与房署联络，大约于8月会取得入住许可证。民政处希望在取得入住许可证后邀请区议员进行视察，就轻微执漏及改动提供意见，以方便居民使用。

7. 主席请地区设施管理委员会主席谭肇卓先生备悉秀润楼小区会堂参观一事。

8. 委员备悉文件。

III. 《物业管理服务条例》(第626章)发牌制度的建议

(观塘区议会房屋事务委员会文件第12/2019号)

9. 物业管理业监管局(下称「监管局」)介绍文件。

10. 委员提出意见及查询如下：

10.1 委员对《物业管理服务条例》(下称《物管条例》)表示支持，并希望监管局详细说明《物管条例》(第626章)与《建筑物管理条例》(第344章)的分别；

10.2 委员表示议员会就大厦管理提出意见，并参与业主大会及管理委员会的会议，因此查询议员是否须申请物业管理人(下称「物管人」)牌照；

10.3 当物业未能成立业主立案法团(下称「法团」)，由于有关物业有公契，便由发展商指定物业管理公司(下称「物管公司」)管理大厦。委员查询若这些物管公司在过渡期或之后仍未取得牌照，监管局将如何处理。委员表示物业没有法团，即没有法人代表，在这情况下是不能签订新管理合约；

10.4 有委员表示个别物管公司表现非常差，但由于没有法人代表而不能解雇物管公司。委员希望了解非法团的业主组织，可否要求终止未获发牌的物管公司的过渡期安排，并按业主要求解雇物管公司；

10.5 委员对发牌制度表示支持，指发牌制度可针对提供物管服务的非物管公司或小型公司，以提升物管服务素质。有些法团没有物管公司及物管人，法团会自行聘请员工担任物管工作。对于这类人士，委员查询法团可否推荐他们修读相关课程，使其日后取得相关牌照，维持生计；

10.6 委员关注政府及房署是否受《物管条例》所监管，以及是否须依循《物管条例》聘请相关注册同事。另外，就已获房署外判管理的屋邨，委员关注负责物管的外判公司是否亦受《物管条例》所监管；

10.7 有委员表示现时房署属下的单位由独立审查组负责检

示建筑物的结构及管理。独立审查组不受屋宇署条例监管，而香港房屋委员会(下称「房委会」)属下的物管公司亦不受《物管条例》监管。即使独立审查组强调其管理质素不会低于《建筑物条例》或屋宇署条例要求，鉴于上述情况，房署仍应成立一个独立部门，以确保独立审查组的监管质素。委员希望监管局就以上的衍生情况作出响应；

10.8 就利益冲突方面，委员指有物业发展商占有大比例业权，亦不允许成立业主立案法团。在这情况下，有关管理公司便同时为公契经理人，委员查询监管局会如何处理此利益冲突；

10.9 委员关注《物管条例》下的纪律委员会是否有业界人士参与，使物管人能更了解纪律委员会的运作；

10.10 委员指现时区内有很多「三无大厦」，意指无法团、无居民组织及无管理公司。坊间有政党曾提及「联厦联管」，委员认为「联厦联管」确实有其需要。很多旧楼和唐楼没有大厦管理，区议员办事处因而需协助管理不少楼宇，委员希望民政事务局能主动了解此情况；及

10.11 因监管局牵涉发牌制度，委员希望了解监管局是属于独立法定组织或在政府架构内的局。

11. 监管局就委员的意见及查询响应如下：

11.1 监管局指《物管条例》与《建筑物管理条例》有不同的监管制度，主要分别为《物管条例》是监管物管公司，以及物管公司内负责管理及督导角色的员工；而《建筑物管理条例》则是说明法团成立的程序与公契条款，公契经理人亦须遵守其中一些条款。此外，《建筑物管理条例》由民政总署规管，而《物管条例》则由监管局规管。不过，两者亦有共同之处，例如涉及《建筑物管理条例》的违纪行为同时会受两者监管。例如，物管公司被法庭裁断没有遵守《建筑物管理条例》或公契条款时，民政总署会根据《建筑物管理条例》

例》作出跟进，监管局则会就违纪行为惩罚物管公司。监管局会一直与民政总署保持密切联系，以制定政策、法例及监管手段，确保不会有灰色地带使物管公司不受两者监管；

11.2 就有关议员是否须取得物管人牌照，监管局指《物管条例》已就此情况作出豁免，任何人在无偿情况下给予咨询服务便无须持有牌照；

11.3 对于没有法团但有公契经理人的大厦，监管局指公契经理人亦属物管公司，同样受物业管理公司及物业管理人的发牌制度(下称「发牌制度」)监管。公契经理人仍须持有牌照，并聘用最低人数的持牌物管人，监管手段没有不同。然而，《物管条例》内没有就可终止公契经理人合约的情况作出说明，因此终止管理合约仍须遵从公契或《建筑物管理条例》的有关规定。若公契经理人过了3年过渡期仍未持有牌照，或不获发牌照，而又继续从事物业管理，即属违法，有机会遭监禁及罚款。在这情况下，大厦确实可能会出现因没有物管公司、管理人或法团而不能签订新管理合约的情况；

11.4 监管局指公契经理人也是一门有利可图的生意，只须聘请合格人士便可取得牌照。监管局理解现时很多公契经理人会自行提供物业管理服务(下称「物管服务」)，或外判物管服务予物管公司。监管局相信公契经理人会考虑申请牌照。如公契经理人认为继续担任物管服务无利可图又不想聘请合格人士，则可请辞，让业主另行选择管理安排。在《物管条例》开始实行的首3年，监管局会作充足宣传，令业主知道可能会出现以上情况。物管公司无论是公契经理人与否也需提早作出决定，监管局亦会密切留意情况发展；

11.5 对于有大厦因没有法团或物管公司，而长期聘请个别人士担任物管工作的情况，监管局指若该等人士具相关经验，在无须法团推荐的情况下可申领临时物管人牌照并完成监管局的指定课程，便可以申领物管人牌照；

- 11.6 监管局表示已通过的主体法例已豁免政府及房委会受《物管条例》的监管。《物管条例》适用范围只包括有公契的大厦，监管局不能规管没有公契的公屋。对于有公契的租置屋，房委会会将物管服务外判，而这些外判物管公司则受监管局所监管，须跟从监管局的指示、操守守则、最低持牌物管人数目等，监管局亦会接受市民投诉。不遵从《物管条例》的物管公司会被视为干犯违纪行为；
- 11.7 《物管条例》的主体法例已通过，条例豁免了政府与房委会受有关条例的监管，并赋予监管局权力规管有公契的物业。属政府管辖而有公契的物业，因不须申领牌照，所以属监管范围以外。监管局表示房委会负责管理自己豁下的物业，而房委会内亦有很多资深的物业管理经理及专业学会会员。虽然监管局不能规管上述机构，但希望可透过将来推行的发牌制度、操守守则、持续进修课程等，提供一个较全面的监管方法及指引，以推动物业管理服务业。监管局亦欢迎将来与房委会交流，以改进监管手法；
- 11.8 监管局表示现时接获不少涉及源自公契经理人的问题的市民投诉。公契经理人的管理职务，须获不少于一半业主同意才可辞去。公契经理人受监管局发牌制度监管，因此若公契经理人涉及任何利益冲突，亦须跟从监管局的规定申报，没有申报则会被监管局惩罚，最高可被罚款30万元，甚至遭停牌。因罚款的阻吓性大，监管局认为公契经理人会基于自身利益而申报利益冲突。另外曾被惩罚的物管公司与物管人的有关资料会载于登记册，监管局希望藉此增加透明度，并制衡物管公司与物管人；
- 11.9 根据《物管条例》，监管局有20名委员由特首委任。《物管条例》亦规定须有一定数量委员为业界人士，因此纪律委员会在调查投诉时的判断不会不切实际；
- 11.10 对于「三无大厦」，监管局清楚了解旧楼并没有物业管理。然而，《物管条例》成立目的并非为监管「三

无大厦」，因「三无大厦」没有法团、居民组织或管理公司，不受监管局规管。监管局希望在推出发牌制度后，可作为行业的推广者，吸引更多年轻人与物管公司的参与。在公平竞争的情况下，令市民认识选择物管公司时可参考监管局的登记册，了解那间物管公司曾被惩罚。透过增加竞争，以及令市民更容易找到物管公司，监管局希望可帮助「三无大厦」聘请物管公司。「三无大厦」的处理不属监管局的规管范围，相信民政总署的同事会备悉此事；及

11.11 监管局是根据《物管条例》成立的独立法定机构，不属政府组织。监管局财政独立，能确保调查投诉与进行纪律聆诉的中立性。监管局亦会向市民负责，并会公平公正处理投诉物管公司及物管人个案。

12. 主席表示委员十分关注《物管条例》，欢迎委员就此议题多发表意见，使《物管条例》能配合现时物管工作，令业主及业户安居乐业。

13. 委员备悉文件。

IV. 房屋事务委员会财政报告 **(观塘区议会房屋事务委员会文件第13/2019号)**

14. 秘书介绍文件。

15. 委员通过文件。

V. 其他事项

将军澳道4号观塘纪律部队宿舍

16. 委员指将军澳道纪律部队宿舍工程将近完工，希望会后秘书处可联络有关部门向当区区议员汇报现时进度与情况。

17. 主席请秘书处联络有关部门，于会后向相关议员汇报近期工

程进展。

[会后备注：秘书处已于2019年7月24日联络入境事务处跟进工程进度，入境事务处已联系相关议员汇报现时工程进度与情况。]

冷气机滴水问题

18. 委员提出意见及查询如下：

- 18.1 委员指冷气机滴水为屋邨普遍现象，一直困扰居民。冷气机排水喉淤塞或没有妥善安装，对下层住户造成困扰，包括导致滴水、产生嘈音及滋生蚊虫，亦导致居民间的矛盾。委员表示部分住户投诉冷气机滴水的情况比较严重，希望房署加强检视及处理冷气机滴水问题；
- 18.2 有委员指冷气机滴水问题在晚上发生，管理处难以检查滴水源头，低层住户要承受高层住户的所有滴水问题，希望房署提出可行解决方法；
- 18.3 委员指现时安装晾衣架的公司清楚知道自己的权责，不会顺便帮助住户修理去水喉，以免漏水时要负上责任。委员希望房署考虑安排吊船在大厦进行维修时，一并检查及维修喉管；
- 18.4 就冷气机集水主喉方面，以平田邨为例，自1997年入伙至今仍未全面更新，委员指现时小修小补不符合成本效益。冷气机集水主喉漏水问题严重，已不只是滴水，令居民非常困扰。委员希望署方研究有一定楼龄屋邨的冷气机集水主喉，可否进行全面更新，如秀茂坪邨，并希望房署尽快处理及跟进；及
- 18.5 有委员表示安装冷气机的工程公司，在安装时可能违规接驳去水喉。公屋居民可能不清楚这样是违规，当发现有滴水或集水主喉出现渗漏时，违规接驳的住户需自行解决滴水或渗漏问题，亦有机会需搭棚维修。基于成本及责任分辨问题，住户便与管理公司和房署周旋，令个案一直拖延而未能解决，下层住户便因此

长期受冷气机主喉漏水问题困扰。委员希望了解房署在处理这类个案时会否酌情处理，先处理漏水问题，再追讨责任谁属。

19. 房署就委员的意见及查询响应如下：

19.1 房署了解委员对地区民生的关注，明白冷气机滴水为居民带来环境及卫生问题，并对居民造成困扰。在炎夏来临前，房署已在全港公共屋邨五月份出版的屋邨通讯刊登有关提示居民检查冷气机的讯息，以防出现冷气机滴水的情况而对下层单位住户造成滋扰。另外，房署亦于六月底指示所有管理观塘区公共屋邨的同事在楼宇地下大堂张贴双语通告，吁请住户定期检查冷气机和去水喉管是否安装妥当，以防冷气机滴水而造成滋扰；以及适当地调校冷气机的送风模式，避免因上下楼层单位室温差别而导致楼上单位出现冷凝水令居民滑倒。房署希望透过宣传及教育住户共同努力改善上述的情况；

19.2 房署认同晚间追查冷气机滴水有一定困难，亦理解居民在晚上一般不允许职员入屋，以免妨碍他们休息睡眠。冷气机滴水个案需有耐性地处理，房署亦会适当地跟进例如安排日间家访，要求住户开冷气机让职员检查，最终成功解决滴水问题。房署会以不同方法作劝导、宣传、教育及入屋作协调，希望能尽量处理冷气机滴水个案；

19.3 房署同意委员的观察，指安装晾衣架的公司因合约上的规限，不会同时处理维修或更换冷气机滴水喉管，房署会就此再进行研究及检讨有否改善空间；及

19.4 就大厦外墙方面，房署指大约自2005年或2006年开始，已分批及分期于不同公共屋邨安装冷气机去水喉管。房署知悉有些屋邨已安装这些去水喉管超过10年，会检视是否可以按损毁情况安排更换喉管。

20. 主席请房署备悉委员的意见。

出售公屋建议

21. 委员反映市民意见，希望房署考虑出售公屋的建议。

22. 就重售及出售租置屋事宜，房委会现时在全港共有39个租置屋邨约18万个单位，当中约有4万个单位尚未卖出。房委会亦收到不少意见，希望尽快出售此类单位。房委会辖下的资助房屋小组委员会正细心思考这些意见，探讨可行的方案，加速出售租置单位。

新入伙屋苑的环境卫生管理

23. 委员表示关注新入伙屋苑的环境卫生管理问题，如坪石区彩兴苑内的环境卫生与工程物料放置安排。屋苑内的工程物料胡乱放置，容易令长者及小朋友因踢到工程物料而受伤，因此委员建议应规划好摆放物料位置。另外，居民反映指管理公司因清洁人手不足，每周才清理一次垃圾房堆积的垃圾。委员建议在显眼位置张贴通告，提示住户注意垃圾包裹问题，以改善环境清洁卫生。委员希望房署在这方面可给予指示，让各委员理解后可协助居民，以确保环境卫生清洁，以预防滋生蚊虫、鼠患等问题。

24. 房署指彩兴苑大约在四月底派发锁匙，入伙已有两三个月。关于工程物料没有足够地方放置，房署会促请管理公司提供更多安全措施或在外围竖立围板，并发出通告通知居民。就收集垃圾方面，房署同样关注管理公司清理垃圾房堆积垃圾的次数，特别在炎夏季节，避免滋生蚊虫及鼠患。房署会进一步了解情况，并将情况反映予地区屋苑管理人员。

VI. 下次会议日期

25. 会议于下午3时45分结束。

26. 下次会议将于2019年9月10日举行。

本会议记录于 2019 年 9 月 10 日获得通过。

观塘区议会秘书处
2019 年 9 月