

沙田區議會
發展及房屋委員會
二零一九年度第四次會議記錄

會議日期：二零一九年七月四日(星期四)

時間：下午二時三十分

地點：沙田政府合署四樓
沙田區議會會議室

出席者	職銜	出席時間	離席時間
龐愛蘭女士,BBS,JP (主席)	區議會議員	下午二時三十分	下午六時十六分
蕭顯航先生(副主席)	區議會議員	下午二時三十分	下午六時十六分
何厚祥先生,SBS,MH	區議會主席	下午二時三十分	下午六時十六分
彭長緯先生,SBS,JP	區議會副主席	下午二時三十分	下午六時十六分
陳兆陽先生	區議會議員	下午二時四十六分	下午五時十五分
陳國強先生	"	下午二時三十分	下午六時十六分
陳敏娟女士	"	下午二時三十分	下午六時十六分
陳諾恒先生	"	下午二時三十三分	下午五時十九分
鄭則文先生	"	下午二時三十分	下午五時十五分
程張迎先生,MH	"	下午二時三十分	下午六時十六分
趙柱幫先生	"	下午五時三十一分	下午六時十六分
招文亮先生	"	下午二時三十分	下午五時三十五分
許銳宇先生	"	下午二時四十二分	下午四時零八分
黎梓恩先生	"	下午三時十五分	下午五時十四分
林松茵女士	"	下午二時三十分	下午六時十六分
李子榮先生,MH	"	下午四時二十二分	下午五時三十三分
梁家輝先生	"	下午二時三十六分	下午四時四十一分
李世鴻先生	"	下午二時四十一分	下午六時十六分
李世榮先生	"	下午二時四十五分	下午六時十六分
李永成先生	"	下午二時三十三分	下午六時十六分
麥潤培先生	"	下午二時三十七分	下午四時十二分
莫錦貴先生,BBS	"	下午二時三十三分	下午四時五十分
吳錦雄先生	"	下午二時三十分	下午五時二十三分

<u>出席者</u>	<u>職 銜</u>	<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
潘國山先生 ,MH,JP	區議會議員	下午二時三十分	下午六時零五分
丁仕元先生	”	下午二時三十分	下午五時四十二分
唐學良先生	”	下午二時三十分	下午五時二十一分
曾素麗女士	”	下午三時零六分	下午五時十五分
董健莉女士	”	下午二時三十分	下午六時十六分
衛慶祥先生	”	下午二時三十分	下午六時十六分
王虎生先生	”	下午二時三十分	下午六時十六分
黃學禮先生	”	下午二時五十分	下午六時十六分
黃嘉榮先生 ,MH	”	下午二時三十七分	下午五時五十二分
黃冰芬女士	”	下午二時三十分	下午六時十六分
黃宇翰先生	”	下午二時三十分	下午六時十六分
丘文俊先生	”	下午二時三十分	下午五時三十五分
葉 榮先生	”	下午二時三十分	下午六時十六分
姚嘉俊先生 ,MH	”	下午二時三十分	下午六時十六分
余倩雯女士	”	下午三時三十一分	下午四時二十八分
容溟舟先生	”	下午二時三十三分	下午六時十六分
劉繕儀女士(秘書)	沙田民政事務處行政主任(區議會)5		

<u>列席者</u>	<u>職 銜</u>
黃添培先生	沙田民政事務助理專員(1)
袁俊傑先生	沙田民政事務處
甄嘉傑先生	高級行政主任(區議會)
劉振謙先生	食物環境衛生署
洗桂蘭女士	沙田區衛生總督察 3
敖寶玲女士	規劃署 高級城市規劃師/沙田 地政總署 高級產業測量師/西北(沙田地政處) 房屋署 高級房屋事務經理(大埔、北區及沙田一)

<u>應邀出席者</u>	<u>職 銜</u>
余姚玉心女士	香港房屋協會 總經理(物業管理)

應邀出席者

符肇廉先生

劉杜燕琴女士

吳兆輝先生

張嘉賢先生

劉鳳儀女士

林木麗女士

高青青女士

吳奕紅女士

黃震威先生

鍾玉榮先生

職銜

香港房屋協會

助理總經理(企業及社區關係)

香港房屋協會

高級經理(物業管理)

屋宇署

屋宇測量師/新界東 5

物業管理業監管局

總經理(規管事務)

物業管理業監管局

高級經理(牌照)

公務員事務局

住屋資助及宿舍編配主任

稅務局印花稅署

高級總監(樓宇轉讓)(署任)

政府產業署

物業估價測量師(物業管理)2

沙田民政事務處

高級聯絡主任(北)

香港警務處

沙田區情報組警長

負責人

主席歡迎委員和政府部門代表出席發展及房屋委員會(發房會)本年度第四次會議。

通過二零一九年五月二日會議記錄

2. 委員一致通過上述會議記錄。

續議事項

政府部門及有關機構就上次會議所議事項的回覆

(文件 DH 31/2019)

3. 委員備悉上述文件。

討論事項

《物業管理服務條例》(第 626 章)發牌制度的建議 (文件 DH 32/2019)

4. 主席歡迎物業管理業監管局(監管局)總經理(規管事務)張嘉賢先生和高級經理(牌照)劉鳳儀女士出席會議。

5. 張嘉賢先生簡介文件。

6. 程張迎先生的意見綜合如下：

- (a) 他表示原則上支持物業管理公司及物業管理人的發牌制度(發牌制度)；
- (b) 他欲了解發牌制度是否適用於商場和住宅物業。如負責商場的物業管理公司舉措影響到住客時，當局會如何跟進；
- (c) 在發牌制度下，當局是否容許一名持牌物業管理人同時“掛名”在不同物業，以滿足發牌制度的要求；
- (d) 他認為本港現時的上訴委員會公信力普遍一般。他問監管局將如何吸納在社會上具信服力的人士或代表加入上訴委員會，以確保個案可公平公正地處理；以及
- (e) 監管局如何釐定物業管理公司管理少於1 500個單位便無須持牌的準則。

7. 彭長緯先生的意見綜合如下：

- (a) 就《物業管理服務條例》(第626章)已於二零一六年立法，他欲了解3年過渡期是否由實施發牌制度當日，即二零二零年一月三十一日起計算；

- (b) 於過渡期內，如物業管理公司或持牌人違規，監管局會否如常執法；
- (c) 立法的原意是保障業主立案法團(法團)。他詢問小業主有何途徑監管或揭發法團或物業管理人員對小業主不公平的行為。他舉例指，水務署安裝智管網時，有沙田區屋苑的低層水壓受影響。水務署和顧問公司在會議上已通知該物業管理經理並指出屋苑的水管滲漏，需要找出滲漏位置和更換水管。其後當業主詢問為何物業管理公司沒有跟進，該經理便稱沒有收到水務署的書面通知指需要跟進。他認為這是物業管理公司失職或管理人員違反專業守則。他欲了解法例能否監管此類個案；以及
- (d) 他欲了解是否所有超過1 500個單位的屋苑都須由獨立的持牌人管理。

8. 何厚祥先生的意見綜合如下：

- (a) 他支持當局在物業管理方面實施監管；
- (b) 就物業管理主要有兩大持份者，分別為業主委員會(業委會)或法團和物業管理從業人員，他指由於物業管理人員受僱於業委會或法團，他們在現實中或需無奈地接受一些不合常理的安排。就此，他問監管局有何良策提升業委會或法團的管理質素；
- (c) 他問監管局有否評估現時行業是否有足夠的人力資源，或會在培訓方面下工夫以確保有足夠資歷的持牌人。他擔心如人力資源不足，會間接令聘請人員的成本上升；
- (d) 就雲疊花園有超過1 500個單位但已獲豁免的個案，他欲了解有關豁免實施發牌制度的要求和準則；以及

(e) 他詢問當局是否放任或放棄規管1 500個單位以下的屋苑。

9. 容溟舟先生的意見綜合如下：

(a) 他指雲疊花園是沙田區內自管比管理公司管理為佳的例子。就文件指自管1 500個或以上單位物業的業主組織，若涉及提供多於1個類別的物業管理服務的業務實體，便須持有牌照，他欲了解雲疊花園是因按物業管理服務類別1至7的哪項管理而獲豁免。他請當局提供清晰指引，供有1 500個或以上單位物業而欲自管的業主組織參考有關要求；

(b) 據他了解，自管而獲豁免的業主組織不須持有物業管理公司牌照。他關注當局會否監管管理屋苑人員的質素和自管的業主組織是否需要跟從規定聘請持牌人來管理物業；

(c) 他指現時很多大型地產商擁有保安和清潔服務等子公司。他問當局有何機制防止利益衝突或使大型機構在披露資訊上有足夠透明度；

(d) 就當局進行先訂立後審議的程序，他詢問局方預計何時會將附屬法例刊憲和呈交立法會作討論和修訂；以及

(e) 在附屬法例生效後，如公眾對法例執行有疑問時，該如何表達意見或提出建議。

10. 王虎生先生欲了解如持牌人早已指出物業的設施需維修或花槽需修葺，惟法團有異議或意見，並因延誤維修工程而導致意外發生時，權責誰屬。

11. 李永成先生的意見綜合如下：

- (a) 從規管角度，他支持發牌制度，以進一步保障市民；
- (b) 以1 500個單位劃線，他認為所涉及的屋苑會有一定規模，如一梯10伙、樓高25層的樓宇至少需要6座；
- (c) 他指如屋苑分別聘請7間公司提供各類別服務，由於所提供的物業管理服務並不多於1個類別，因此不須持有物業管理公司牌照，他擔心這情況會成為附屬法例的漏洞；以及
- (d) 他請監管局邀請社會上受敬重的人士擔任上訴委員會成員。

12. 黃嘉榮先生的意見綜合如下：

- (a) 他指法例早在二零一六年通過，惟當時沒有任何附屬法例。他認為監管局提供的文件過於簡單；
- (b) 在牌照的學歷要求上，他指香港大學、香港理工大學和香港城市大學均有開辦工商管理學士課程，他詢問這是否認受的學歷，以及海外學位將如何評核為同等學歷。他請監管局闡述“指明的物業管理學位或同等學歷”要求；
- (c) 他表示其屋苑單位逾萬個。若按每3 000個單位最少1名一級持牌物業管理人和最少2名二級持牌物業管理人，他指其屋苑至少須聘請3名一級持牌物業管理人和6名二級持牌物業管理人。他指按3至6年工作經驗和平均數5萬元計算，在未包含強積金的情況下，1年開支約45萬元。他憂慮這會加重小業主的管理費負擔；
- (d) 他認同監管物業管理服務行業和其保障市民的原意。惟就一級牌照需要4 000人和二級牌照需要7 500

人，他詢問當局有否跟大學討論栽培人才和現時市場是否有足夠人手；以及

(e) 他擔心有大型機構壟斷大量的持牌人員，並淘汰小型物業管理公司。他請監管局留意和致力保持行業的正常運作，確保市場健康發展。

13. 吳錦雄先生的意見綜合如下：

(a) 他欲了解現時沒有牌照的物業管理公司數目；

(b) 他詢問住宅物業、會所、商場、停車場將會是分開還是捆綁模式管理；

(c) 如大型屋苑分拆為第一期、第二期等計算，是否可只聘請二級持牌人而變相下降管理質素；

(d) 他欲了解監管局是否有檢控權；以及

(e) 就管理1 500個單位以下的物業管理公司可自管，他詢問現時單幢式的新居屋，如美柏苑(288個單位)、美盈苑(216個單位)、尚翠苑(962個單位)和嘉順苑(216個單位)是否無需申領牌照。

14. 蕭顯航先生的意見綜合如下：

(a) 他認為實施發牌制度很大程度上會增加物業管理公司的運作成本；

(b) 他指土地審裁處(土審處)可讓業主上訴，他關注監管局是否有執法權和足夠律師，不然他擔心法例只是“無牙老虎”；以及

(c) 他指現時物業管理公司仍是“世襲制”。除了罰款，他建議當局考慮加設每5年1次，容許法團更換在評核後表現不達標的物業管理公司。

15. 衛慶祥先生的意見綜合如下：

- (a) 他欲了解現時物業管理市場的人手是充裕還是緊絀，並請監管局提供參考資料；
- (b) 他指現時有部分物業管理公司的表現欠佳，但由於須有最少50%業主投票通過才可更換，因此儘管物業管理人員質素欠佳仍可繼續管理。他詢問當局有否考慮保障小業主的權益，發牌制度能否迫使表現差勁的公司改善，否則該制度是否即變相成為物業管理公司加價的理由；
- (c) 他觀察到有物業經理是1人分身管理數個屋苑。他欲了解發牌制度會以公司還是屋苑作為基礎。他擔心發牌制度會加重小業主的負擔；以及
- (d) 監管局預計發牌後，市場上物業管理公司的數目會增加還是減少。他關注在新制度下，沒有地產發展商扶植的服務公司不能在市場上生存，以及長遠而言會影響行業整體服務質素。

16. 林松茵女士的意見綜合如下：

- (a) 就文件指物業管理公司須申領牌照，而提供服務的人員不一定須領牌。她欲了解當局如何有效監管和提升物業管理服務人員的質素；
- (b) 在紀律事宜上，她欲了解監管局的調查模式會否如香港廉政公署(廉署)、當局有何機制讓小業主或法團提出投訴，以及舉證的責任誰屬；以及
- (c) 有關提升公信力的基礎，她欲了解監管局有何既定機制或服務承諾，如調查多久會有結果等，以保障小業主的權益。

17. 主席的意見綜合如下：

- (a) 她欲了解在逾9 000份意見書中，法團對法例的提問和關注集中在哪一方面；
- (b) 她表示現時業主對物業管理公司聘請管理人員及員工等開支或加薪安排並沒有機會參與，縱使他們是繳費者及直接用家，最清楚個別員工的表現，但亦沒有決定的權力，而每年卻要按公契規定付8%至10%總開支的經理人酬金，她舉例指8%在御龍山每年的費用達數百萬元。另外，物業管理公司表示會提供中央的資訊科技、法律和合約等服務，但業主卻無從得知收費細節。她欲了解法例可如何保障小業主的權益和增加收費的透明度；
- (c) 就1 500個單位的分界線，她欲了解當局對低密度住宅的規管；
- (d) 當物業管理人員領牌後，會否在持續進修上有規定；以及
- (e) 她欲了解法例會否繼續容許同一物業管理經理同時管理3至5個屋苑或需要說明每個屋苑的服務時數等。她認為小業主最關注是當局如何讓物業管理公司調低收費之餘，應提高收費及員工聘請的透明度和提升服務質素，讓市民安居樂業。

18. 張嘉賢先生的回應綜合如下：

- (a) 他表示監管局的權力範圍適用於所有有公契的物業，包括住宅、工廈和商場等；
- (b) 就委員關注“掛名”問題，物業管理公司需將其管理的所有物業單位總數，按法例要求的比例聘用足夠的全職持牌人員，而持牌人員只能服務該物業管

理公司負責的屋苑，不可同時服務其他物業管理公司所服務的屋苑。因此，持牌人不能“掛名”。如聘用持牌人員有任何變更，須於31天內通知監管局；

- (c) 監管局成員的組成，主體法例規定業界代表不能超過25%，而主要的成員包括社會賢達、律師和會計師等。上訴委員團將由民政事務局(民政局)局長委任，監管局成員不得獲委任，亦無權干涉。他表示會向民政局轉達委員希望由具廣泛民意和有質素的代表加入的意見；
- (d) 任何市民，包括商場的顧客、租客、業主和法團等，均可透過投訴熱線、以書面方式或親身投訴；
- (e) 監管局是主體法例賦予調查權的執法機關。獲委任的調查員可發出書面通知，要求任何人士在指定時間交出指定的文件和資料。如沒有合理解釋而拒絕交出資料，便屬刑事罪行；
- (f) 違規行為最高可罰款30萬元、停牌或撤銷牌照。現時的違規罰則對沒有遵從守則的持牌人，具阻嚇作用；
- (g) 舉證的責任在監管局。監管局會在搜集證據後，由監管局法律部提出檢控和在有需要時請市民作證；
- (h) 當監管局制定處理投訴的流程和服務承諾後，會適時向市民公布；
- (i) 監管局在完成立法程序後，預計於二零二零年一月三十一日推出發牌制度。由實施發牌制度當日起計3年為過渡期。於過渡期內，監管局不規定物業管理公司和物業管理人須領有牌照；
- (j) 在過渡期後，如沒有按規定領有牌照，便屬刑事罪行，最高罰款是港幣50萬元和監禁2年；

- (k) 於過渡期間，監管局會透過大量宣傳和公眾教育讓業主組織認識發牌制度，並鼓勵業主考慮跟有牌照的物業管理公司簽署合約。如業主組織選用沒有牌照的公司，監管局將無法處理其投訴；
- (l) 物業管理公司須按照管理的所有物業的單位數目總和，按指定比例以全職形式聘用有關數目的持牌物業管理人，建議比例為每3 000個單位或以下須聘用至少1名一級持牌物業管理人，以及每1 500個單位或以下須聘用至少1名二級持牌物業管理人；
- (m) 回應委員查詢持牌人同時服務多個屋苑，他指物業管理公司須按將來通過的附屬法例聘用足夠比例的全職持牌人，執行管理和督導的職務，確保前線員工按守則處理市民的投訴，並處理業主就合約資料的查詢等，從而提升物業管理行業的服務水平。監管局現階段未有就物業管理公司所管理的每一個屋苑訂明委派有關持牌人數目的細則；
- (n) 第一級持牌人除了須擁有指定學位、最低年數的本地物業管理經驗和已加入監管局認可的物業管理專業團體成為會員外，持牌人須進行強制性的持續進修和遵從所有發牌條件；
- (o) 監管局會設立登記冊載有違規紀錄，供公眾查閱；
- (p) 1 500個單位的分界線是立法會就法例草案討論的結果，適用於業主組織。監管局會記錄委員的意見，並在將來檢討法例時一併考慮；
- (q) 建議的附屬法例中有訂明如業主組織執行《建築物管理條例》的職責不是物業管理服務，不論單位是否超過1 500個，均無需領牌；
- (r) 監管局已接觸雲疊花園代表，並向其解釋業主組織執行《建築物管理條例》的職責不是物業管理服務，

是無須領牌。若負責達2類或以上的物業管理服務則須持牌。雲疊花園代表已表示現職的物業經理和主任有意領取牌照，因此，雲疊花園將來可按實際情況自行決定是否申領牌照；

- (s) 就委員擔心有機構透過不同子公司提供單一服務而避開申領牌照的規定，他表示監管局會透過大量宣傳提醒業主，如果聘用沒有牌照的物業管理公司，該公司將不受監管局規管，監管局日後也無法受理業主的投訴；
- (t) 就物業管理公司以公契經理人或按合約訂定的工作範圍進行維修，監管局日後在制定相關操守守則時會包括維修權責、如何避免爭拗和增加透明度等。監管局會肩負監管和執法的角色；以及
- (u) 在公眾諮詢收集的逾9 000份意見書中，大部分都是範本形式的信件。他指法團一般表達對發牌制度的憂慮。他重申，如屋苑單位不足1 500個而自管或法團只執行《建築物管理條例》的職責，有關法團並不需要領牌。監管局會透過與民政事務總署(民政總署)和消費者委員會等在公眾教育方面合作和向業主提供指引。

19. 何厚祥先生指雲疊花園代表早前的理解是可按現有模式，即法團聘請1位經理繼續管理屋苑。按剛才監管局代表的解說，由於雲疊花園涉獵多於1類的物業管理服務，法團其實並沒有獲豁免領牌。他問法團是否需要以居民組織的身份領牌或改變管理模式，以符合法例要求。

20. 黃嘉榮先生的意見綜合如下：

- (a) 他表示監管局未有正面回應他的提問；
- (b) 他指現時的大型發展商如新鴻基地產、長江實業和

恆基兆業地產等旗下均有不同名稱的公司提供清潔、保安等服務。他欲了解如7類服務分別由7間子公司提供，該承辦商是否可豁免申領牌照；以及

- (c) 就法例導致對物業管理人才的需求增加，他擔心在不健康的競爭環境下，小型物業管理公司面對的挑戰會更大，而最終小業主和市民要面對強制驗樓的新規定、差餉、租金和更昂貴的管理費等負擔。

21. 蕭顯航先生的意見綜合如下：

- (a) 他表示認同黃嘉榮先生的意見，認為物業管理公司可借發牌制度巧立名目增加管理費；
- (b) 他欲了解土審處和監管局的職能有否重疊。如業主對大廈公契有疑問或法律爭拗，可否向監管局提出申訴；以及
- (c) 如法團要求物業管理公司提供文件，而物業管理公司只提交未經核實的文件，他欲了解這是否已違反操守或屬違規個案。

22. 容溟舟先生的意見綜合如下：

- (a) 他欲了解到底豁免雲疊花園的例子是否將物業管理經理的職責歸納為類別6(關乎物業管理所涉的人員的人力資源管理)，並由該經理一人聘請獨立的保安人員、清潔人員和花王等而獲豁免領牌；
- (b) 他請監管局就類別1至6的服務訂明提供定義和例子；以及
- (c) 立法會預計在本年十月才可復會，他欲了解先訂立後審議的程序和局方把附屬法例提交立法會的時間表。

23. 王虎生先生欲了解如持牌物業管理人已就防火或泵房設施需要維修向法團提供專業意見，而法團按《建築物管理條例》(第 344 章)管理而出現爭拗時，權責將如何釐定。

24. 衛慶祥先生的意見綜合如下：

- (a) 就監管局呼籲法團聘用有牌照的物業管理公司，他建議當局先了解目前全港有多少個屋苑正在聘用公契經理人。他指現實情況是，如沒有最少 50% 業主支持，法團根本難以更換公契經理人；
- (b) 他關注附屬法例實施後，會導致物業管理公司的數目會增加或減少；以及
- (c) 他認為小業主最關心的是物業管理公司能否提供預期的專業服務而非公司領牌與否。他欲了解監管局是否有機制讓小業主解僱表現不佳的物業管理公司。

25. 李永成先生的意見綜合如下：

- (a) 他擔心如物業管理公司把服務分拆，僅提供單一服務便可避開條例監管。他促請監管局務必跟進此漏洞；
- (b) 他欲了解監管局是基於甚麼基礎或數據訂定 1 500 個單位；以及
- (c) 他擔心條例最終會導致物業管理公司加價，加重小市民的負擔。

26. 主席的意見綜合如下：

- (a) 她表示法例旨在提升物業管理行業的服務質素，使業主安居樂業。惟市場上為人詬病的是即使物業管

理服務未如理想，業主沒有能力影響經理人的薪酬、人手調配、經理人酬金比率及內容細則，因為按照公契，有些要求50%業權份數支持才能成事，但實質上業主份數低於50%，即沒有可能基於公契更換管理公司；

- (b) 部分公契經理人會通知業主，物業管理公司會以中央模式提供資訊管理和法律顧問服務的收費，但業主除付款外，並無任何決定權。她欲了解法例如何保障小業主的權益；以及
- (c) 委員普遍擔心條例生效後小業主需繳付更昂貴的管理費，她欲了解監管局指不會增加小業主負擔的理由。

27. 張嘉賢先生的回應綜合如下：

- (a) 大廈公契經理人需要領牌和遵守監管局的守則。如違反守則、公契、《建築物管理條例》和經法庭裁定違規個案後，最高罰款為30萬元和持牌人可被撤銷牌照；
- (b) 就業主的角度而言，如大型發展商（“大判”）聘請子公司提供單一服務，提供服務的仍然是“大判”。監管局並不會因服務外判而豁免物業管理公司領牌；
- (c) 除監管外，培育人才也重要。監管局作為行業的推廣者，會到各大院校宣傳，鼓勵青年人入行，增加行業的人才供應；
- (d) 監管局是執行《物業管理服務條例》的發牌、規管、紀律處分等事宜，並不代替土審處的功能；
- (e) 監管局會就不同物業管理服務範疇制定操守守則，使公契經理人能持正行事。關於公契經理人薪金或

辭退表現欠佳的經理人，他相信需與民政總署等持份者多管齊下才能成事。監管局會繼續收集各方意見；

- (f) 就人力資源方面，業界於二零一五至二零一六年間委託香港大學研究物業管理市場的人力供應。研究顯示在未來10年，本港有足夠的物業管理或督導人員。他補充指，監管局知悉業界中前線人員的供應較為緊張，而管理人員的供應則較穩定；
- (g) 由於牌照費用不高，因此監管局相信發牌制度不會對管理費構成壓力；
- (h) 監管局在過渡期內會密切留意市場上管理費的升幅；以及
- (i) 監管局已於本年六月二十四日提交建議的附屬法例的草擬本，並於立法會民政事務委員會上簡介。有關內容可於網上瀏覽，監管局歡迎委員提出意見。

28. 蕭顯航先生認為如監管局的角色能包括執法和調解，才可全面保障業主的權益。

29. 何厚祥先生指雲疊花園屬自管個案，要求監管局進一步說明。

30. 容溟舟先生要求監管局清楚說明雲疊花園可獲豁免的原因屬類別1至6哪項服務。

31. 衛慶祥先生欲了解個別人士或公司向監管局申請牌照時，屋苑法團可否如審批酒牌程序般提出反對，以保障小業主。

32. 主席認為條例應急市民所急，如提供新屋苑公契範本或加強對公契經理人的監管，使條例可保障置業市民的權益。

33. 張嘉賢先生的回應綜合如下：

- (a) 根據《建築物管理條例》第18(1)(c)條，法團負有法律責任妥善管理和維修大廈的公用部分，並須採取一切合理必須的措施，以執行公契載明有關大廈的控制、管理、行政事宜的責任。如雲疊花園只是執行上述條例的責任，並不受監管局規管。如法團執行公契以外涉及提供兩類或以上的物業管理服務，則須持有物業管理公司牌照；
- (b) 監管局同時肩負執法和調停的角色。作為執法者，監管局會對違規公司進行紀律制裁。當市民有查詢和投訴時，監管局會於部分個案擔任調停者，協助雙方溝通；以及
- (c) 監管局會加強公契方面的公眾教育，並歡迎委員提出意見。

34. 主席感謝監管局代表出席會議，並請監管局就未完成解答的提問以書面方式回覆，供委員參考。

35. 委員備悉上述文件。

丘文俊先生提問：有關香港房屋協會在乙明邨新建長者屋的問題

(文件 DH 24/2019)

36. 主席歡迎香港房屋協會(房協)總經理(物業管理)余姚玉心女士、助理總經理(企業及社區關係)符肇廉先生、高級經理(物業管理)劉杜燕琴女士、屋宇署屋宇測量師/新界東 5 吳兆輝先生、地政總署高級產業測量師/西北(沙田地政處)冼桂蘭女士，以及規劃署高級城市規劃師/沙田劉振謙先生出席會議。

37. 丘文俊先生的意見綜合如下：

- (a) 他表示收到很多居民對房協在未有進行任何地區諮詢，已在邨內展開勘察工程表示不滿。他認為於乙明邨加建樓高10層的長者組合屋，共70個單位是大型工程，欲了解為何房協從未就此項目諮詢居民或當區區議員；
- (b) 他認為房協只在記者會公布資訊而不事先通知居民，這做法並不尊重乙明邨居民。他欲了解該長者組合屋的建築方法、單位間隔和工程對環境造成的影响等細節；
- (c) 就現時乙明邨已有91宗“三代同堂長幼共聚居住計劃”（“三代同堂”）的申請，他表示70個單位並不足夠。他詢問有關紓緩“擠迫戶”家庭調遷等會否優先安排給乙明邨居民和騰出寬敞戶單位的處理詳情；
- (d) 他問房協將來會否到地區全面諮詢居民或向乙明邨長者簡介此項目；
- (e) 如乙明邨長者屋項目將取替現有的羽毛球場，他欲了解房協會在哪裏重置羽毛球場；
- (f) 就目前仍有很多細節，如單位間隔及呎數未能確定，他建議房協先擱置項目；以及
- (g) 他表示稍後會提出臨時動議。

38. 容溟舟先生的意見綜合如下：

- (a) 他表示乙明邨有明恩樓、明耀樓和明信樓，3座樓宇高低錯落的設計是比其他同期落成的公屋空間更為寬敞。他指房屋署曾就欣安邨的擴建工程邀請他一同實地考察，共同探討工程會否阻礙居民或行人

等。他指房協稱乙明邨剩餘可建樓面面積約為2 349平方米，因此無需就此項目向城市規劃委員會和地政總署提出修訂分區計劃大綱圖或不就有關地契條款進行地區諮詢，這做法並不理想；

- (b) 就房協未來新建的70個單位沒打算優先分配給乙明邨“三代同堂”的居民或向騰出原有單位的居民提供租金優惠，他問房協作為提供資助房屋的機構，有否肩負應有的社會責任；
- (c) 他問房協會否使用水泥的預製件、工程牽涉打樁還是會使用其他建築材料；
- (d) 他問長者組合屋會否有10年或15年預設的壽命。如有，房協屆時將會如何安置已入住的長者；
- (e) 他欲了解長者組合屋的居民會否需要使用明耀樓低層的升降機；以及
- (f) 興建長者組合屋是否需要借用附近樓宇的消防系統或在現階段有否評估借用消防系統對其他樓宇的影響。

39. 余姚玉心女士的回應綜合如下：

- (a) 她表示，鑑於現時公營房屋供應短缺，為善用公營房屋資源讓更多人士受惠，房協在詳細考慮選址和進行有關的可行性研究後，擬利用乙明邨約2 400平方米未被用盡的地積比率，興建1幢10層高的「組裝合成」長者房屋，提供約70個出租單位；
- (b) 此項目已於本年三月公布。公布期間，房協有與乙明邨的互助委員會(互委會)代表及區議員溝通；房協會繼續聆聽居民和區議員的意見；
- (c) 在項目進度方面，房協於四月聘請顧問公司，展開

工程的前期工作，包括樓宇設計、土質和地下設施勘察及因工程而受影響的公用設施等研究工作；

- (d) 此項目旨在鼓勵乙明邨的長者寬敞戶搬遷至新建的長者屋，以騰出大單位讓有需要的家庭入住，從而加快公營房屋的流轉。她表示，就日後編配乙明邨長者房屋和騰出的寬敞戶單位的政策，現時仍未落實。房協會一併考慮區議員所提出讓有需要的乙明邨居民優先申請調遷的建議；
- (e) 至於乙明邨內單位調遷的輪候時間需視乎住戶的家庭人數、合適的單位和住戶的選擇等不同因素，輪候時間一般由數個月至數年不等；
- (f) 她感謝丘文俊先生的意見，房協預計於本年年底有此項目設計更具體資料時，會繼續與居民和各持份者公布及溝通；
- (g) 有關另置羽毛球場的安排，房協正委託顧問公司在選址上作研究；
- (h) 她表示乙明邨「組裝合成」長者房屋項目將會以鐵為主要建築材料。惟項目顧問現時正進行前期工作，工程細節需待委聘承建商後才有進一步資料；
- (i) 她指該長者房屋項目並非臨時性房屋；以及
- (j) 由於該長者屋項目是獨立的樓宇，將會設置其獨立的升降機。

40. 丘文俊先生指房協一直迴避有關地區諮詢的提問。他認為房協應主動向居民匯報現時工程進度，而非待居民目睹勘察工程展開才知悉。他指房協沒妥善發放乙明邨長者屋項目的資訊。

41. 余姚玉心女士回應指，房協已就勘察工程在邨內張貼通告，通知居民。她表示由於顧問公司仍在進行前期工作，當有進一步資料時，房協定會向公眾發放。

42. 主席詢問委員是否同意處理丘文俊先生提出的臨時動議。

43. 委員同意討論丘文俊先生提出的臨時動議。

44. 丘文俊先生提出以下臨時動議：

“沙田區議會發展及房屋委員會強烈反對房協計劃於乙明邨興建長者屋。要求房協撤回有關計劃，建議房協另覓合適土地興建。”

黎梓恩先生和議。

45. 委員一致通過第 44 段的臨時動議。

46. 委員備悉上述文件。

容溟舟先生提問：有關公務員房屋福利事宜
(文件 DH 33/2019)

47. 主席歡迎公務員事務局住屋資助及宿舍編配主任林木麗女士、稅務局印花稅署高級總監(樓宇轉讓)(署任)高青青女士、政府產業署物業估價測量師(物業管理)2 吳奕紅女士、房屋署高級房屋事務經理(大埔、北區及沙田一)敖寶玲女士、地政總署高級產業測量師/西北(沙田地政處)冼桂蘭女士，以及沙田民政事務處高級聯絡主任(北)黃震威先生出席會議。

48. 容溟舟先生的意見綜合如下：

(a) 他詢問政府產業署就公務員宿舍單位的回覆是否已包含公務員事務局回覆內提及位於怡翠花園和穗禾

路22號的19個高級公務員宿舍單位；

- (b) 他欲了解宿舍分配予香港海關、懲教署、衛生署、香港警務處(警務處)、入境事務處和廉署等的分布和分配方法為何；
- (c) 就房屋署指公務員獲配沙田區公屋單位的數量約140個，他欲了解獲配公屋單位的分布是在新落成的屋邨還是舊式屋邨，以及於二零一八至二零一九年度編配給退休公務員的公屋單位數目；以及
- (d) 稅務局如何識別中央人民政府擁有的物業適用於《印花稅條例》第41(1)條，即無須負法律責任繳付任何文書可予徵收的印花稅。

49. 林木麗女士的回應綜合如下：

- (a) 公務員事務局就提問(b)的回覆提供高級公務員宿舍單位的資料，即怡翠花園和穗禾路22號共19個單位，這數目並沒有和政府產業署提供的部門宿舍單位數字重複；以及
- (b) 每年的“公務員公共房屋配額計劃”會有指定限額的公屋單位編配予合資格在職或已退休初級公務員。房屋署就提問(c)回覆了在二零一八至二零一九財政年度，有1 400個公屋配額提供予初級公務員，而公務員獲配沙田區公屋單位的數目約140個。

50. 高青青女士回應指《印花稅條例》第41(1)條訂明的範圍適用於中央人民政府駐港的辦事處如中聯辦和商務部等。

51. 吳奕紅女士的回應綜合如下：

- (a) 她表示，公務員事務局提供的是高級公務員宿舍單位資料而政府產業署提供的是部門宿舍單位資料，

因此兩者的數據並沒有重複；以及

(b) 在宿舍分配上，各有關部門有指定的宿舍限額並由部門自行分配。因此，不同的政府部門各有各輪候冊。

52. 敖寶玲女士回應指，房屋署會按申請人對地區的意願編配初級公務員公屋單位。一般而言，除非申請人指明輪候該年度落成的新屋邨，否則房屋署會根據申請人的家庭人數編配在沙田區內 22 條屋邨的翻新單位。

53. 容溟舟先生的意見綜合如下：

(a) 他欲了解位於怡翠花園和穗禾路 22 號的高級公務員宿舍的分項數目及有關高級公務員宿舍的編配是由相關部門還是由公務員事務局負責；

(b) 他請政府產業署於會後就香港海關、衛生署和懲教處等部門獲配的部門宿舍單位數量及其分布提供補充資料；

(c) 他請房屋署整理和提供沙田區編配予初級公務員的 140 個公屋單位於區內 22 條邨的分布；

(d) 他請稅務局提供《印花稅條例》第 41(1) 條訂明範圍的補充資料，包括中央人民政府、香港特別行政區政府、公職人員法團或以公職人員身分行事的任何人而無須負法律責任繳付印花稅的條件和清單；

(e) 民政總署鼓勵業主籌組法團，他欲了解政府持有的物業是如何進行有關法團的投票決定；以及

(f) 政府是如何界定“基於政策或工作理由而須入住宿舍的人員”。

54. 林木麗女士的回應綜合如下：

- (a) 沙田區內共有19個高級公務員宿舍單位，當中17個位於怡翠花園，兩個位於穗禾路22號；以及
- (b) 高級公務員宿舍的單位編配工作是由公務員事務局統籌，並非由個別部門負責。有關申請資格包括個別人員獲發聘書的日期和薪點的要求，例如本地人員的薪點須達總薪級表第45點或以上。

55. 高青青女士表示會於會後提供《印花稅條例》第41(1)條訂明範圍清單的補充資料。

56. 吳奕紅女士表示會以書面回覆有關部門宿舍單位數量及其分布的資料。

57. 敖寶玲女士表示就“沙田區編配予初級公務員的140個公屋單位分布”的提問，房屋署稍後會以書面回覆。

58. 黃震威先生回應指根據《建築物管理條例》附表三第4(1)段，業主可親身出席或委派代表投票，而委任代表文書須符合附表1A表格2所列的授權書格式，按其業權份數，代表部門投票表決。

59. 主席請稅務局、政府產業署和房屋署於會後提供相關的補充資料給秘書處。

60. 委員備悉上述文件。

黃宇翰先生提問：有關公共屋邨保安及執法事宜

(文件 DH 34/2019)

61. 主席歡迎房屋署高級房屋事務經理(大埔、北區及沙田一)敖寶玲女士和警務處沙田區情報組警長鍾玉榮先生出席會議。

62. 黃宇翰先生的意見綜合如下：

- (a) 他指警方或保安公司每兩個月會在屋邨管理諮詢委員會(邨諮詢會)會議上報告保安情況。他對房屋署指沒有公屋單位爆竊記錄的回覆，感到不解；
- (b) 他指常有人士上門推銷、銷售濾水器和追債等，他詢問房屋署是以何標準認為現時的保安措施施行之有效；
- (c) 就提問(f)，他指新聞報道曾提及不同款式的公屋鐵閘被撬開而發生爆竊案。他表示這是因為房屋署的原裝鐵閘保安度不足，因此住戶需自行改動鐵閘裝置。他認為署方要求住戶在改動裝置後，需自行負責該鐵閘日後的維修保養，這安排並不合理；
- (d) 就房屋署一直無法有效對屋邨內亂拋垃圾執法，他認為署方有必要在公共地方加裝閉路電視以確保屋邨衛生和進一步阻止居民亂拋垃圾或棄置雜物阻塞走廊或樓梯通道；以及
- (e) 他指房屋署稱會與環境保護署(環保署)緊密聯繫，讓其執法人員在公共屋邨住宅樓層內調查住戶棄置違規廢物的情況，似乎是將執法的責任全交給環保署。

63. 容溟舟先生的意見綜合如下：

- (a) 他表示不止瀝源邨，入伙僅8年的欣安邨也發生爆竊案。他認為這不僅是鐵閘問題，可能跟保安的人手編配有關。他指保安人手不足，而且欣安邨大廈的當值保安員座位背着門口，因此保安員無法即時看見來者身份；
- (b) 他指出，警方會在罪案發生後跟保安公司跟進。他詢問房屋署是否過分依賴保安公司而沒有檢視人手

安排或適當監管；

- (c) 他認為欣安邨的地盤管理混亂，地盤有地方或空間讓不法人士匿藏；以及
- (d) 他在欣安邨停車場啟用前3個月已向屋邨經理要求增派人手，但該訴求一直未有得到署方的正面回應，他為此感到不滿。

64. 潘國山先生的意見綜合如下：

- (a) 他認為現時公屋出現上門追債、隨意張貼居民身份證影印本在走廊或淋紅油的情況跟保安設施不足有關；
- (b) 他表示有街坊向他反映，目前有公屋單位的電視機未能如常接收大廈升降機閉路電視的畫面。就明年數碼電視廣播全面實施，他詢問署方的天線是否仍可如常支援閉路電視的畫面；
- (c) 有關“都市固體廢物收費試驗計劃”，他欲了解試驗計劃的進度和房屋署在垃圾膠袋徵費計劃實施後，將如何按層數或沿用現時的垃圾槽模式在大廈大堂徵費，細節為何；以及
- (d) 隆亨邨是由外判公司管理，他欲了解外判公司可否向違規租戶執行扣分制度和發出定額罰款通知書。

65. 敖寶玲女士的回應綜合如下：

- (a) 回應提問(c)，警方沒有向房屋署提供公屋單位遭爆竊而牽涉鐵閘問題的資料；
- (b) 房屋署本年度的工作計劃內有提到署方將陸續更換公共屋邨已老化的鐵閘大門。鑑於公共屋邨落成年份不同，因此鐵閘款式也不同。她表示署方並沒有

數據顯示某款鐵閘容易遭爆竊。她請警方提供相關資料；

- (c) 參閱二零一九年一月至五月沙田區各屋邨的邨諮會會議報告，警方匯報的罪案種類資料上並沒有資料顯示犯案是與鐵閘設計有關，數據顯示在商場的扒竊案較多；
- (d) 她表示，警民關係組較早前與房屋署聯絡，提醒放置在屋邨球場內的財物被偷竊。署方有就此跟進，如發現屋邨有可疑人物，定會馬上通知警方；
- (e) 她表示現時公屋大廈內設有密碼鎖、24小時保安人員當值和閉路電視等，因此保安措施是有效的。根據警方報告，該名在欣安邨的犯案人士是跟從居民進入大廈範圍。她表示這可能跟容溟舟先生提及保安人員座位背向窗口的設計有關。就此，房屋署會檢視和研究跟進；
- (f) 她表示房屋署工程組的人員補充指，如居民只加裝擋板在鐵閘上，並非更換整個鐵閘，居民只需負責該擋板的維修，原本的鐵閘仍會由房屋署負責維修；以及
- (g) 有關落實執行“都市固體廢物收費計劃”時會否增加人手等，房屋署總部正與環保署研究中。待有具體方案後，房屋署定會適時向委員匯報。

66. 鍾玉榮先生表示對提問沒有補充。

67. 黃宇翰先生的意見綜合如下：

- (a) 他表示網上常有很多關於公屋單位遭爆竊的新聞報道。他指只需伸手穿過某些公屋鐵閘底部便能開啟閘門，不需任何工具。就此，他不同意房屋署指現時的鐵閘沒有問題和保安措施有效的說法；

- (b) 他對署方未能有效檢控居民亂拋垃圾或隨意棄置雜物，感到失望；
- (c) 他詢問房屋署會否考慮安裝流動攝錄機以協助處理居民亂拋垃圾的情況；以及
- (d) 他指豐和邨沒有邨諮會，由外判公司管理。他問署方有何途徑讓他反映意見。

68. 容溟舟先生的意見綜合如下：

- (a) 他指有部分舊式公屋仍使用摺閘或趟閘，保安措施未如理想。他請房屋署通盤考慮不同的因素；
- (b) 就欣安邨入伙8年，他指早已反映大堂通風欠佳和保安座位設計等問題，但署方向來只備悉而沒有跟進；
- (c) 他欲了解房屋署如何計算保安人員數目的比例；以及
- (d) 安裝寬頻、推銷濾水器、派發福袋或上門收集居民個人資料等人士自行進出大廈，保安員要待收到居民投訴後才驅趕那些人士。他不滿這樣的管理方式。

69. 潘國山先生關注外判公司可否向違規租戶執行扣分制度和發出定額罰款通知書。

70. 敖寶玲女士的回應綜合如下：

- (a) 她表示外判公司職員可協助發出扣分通知書，而48小時內租約事務管理處會跟進扣分信件事宜。定額罰款須由政府人員發出；
- (b) 就委員提到不同屋邨出現上門追債的情況，她指這並非政策問題，而是個別屋邨的情況。房屋署可與個別屋邨的保安員加強溝通和加以提醒；

- (c) 有關保安員座位方向的問題，署方會向發展及建築處反映和要求他們就新建屋邨研究相關措施；
- (d) 她表示部分屋邨的邨諮會擔心私隱問題，反對房屋署安裝攝錄機。而目前房屋署總部仍就“都市固體廢物收費計劃”進行檢視，亦會考慮是否安裝攝錄機來執行計劃；以及
- (e) 關於個別屋邨的爆竊事件，她會請相關屋邨組別的職員與黃宇翰先生聯絡和跟進。

71. 主席請房屋署將公屋鐵閘問題和委員的關注帶回部門討論，並就黃宇翰先生的續問提供補充資料、與他緊密聯繫和跟進個別屋邨的問題。

72. 委員備悉上述文件。

報告事項

工作小組報告

(文件 DH 35/2019)

73. 委員備悉上述文件。

資料文件

沙田區公共房屋及私人機構參建居屋計劃屋苑人口

(文件 DH 36/2019)

74. 委員備悉上述文件。

沙田區居者有其屋計劃發展項目命名

(文件 DH 37/2019)

75. 容溟舟先生表示房屋署在未有諮詢沙田區議會(區議會)的情況下，指政府部門沒有意見便通知委員有關屋苑的命名。他指錦泰苑有兩座樓宇的英文名稱十分相似，容易令郵差或訪客產生誤會，但在入伙後，因涉及屋契、地契等卻無法更改名稱。為此，他欲了解現時全港有多少個屋苑是以“錦”字為首和多少座樓宇是以“俊”字為首，並請房屋署於會後提供相關屋苑和樓宇的中、英文名稱作參考，以便及時處理屋苑的命名事宜。

76. 董健莉女士的意見綜合如下：

- (a) 她指碩門邨的居民曾詢問為何喜碩樓的喜字英文譯音選用“Hi”而非“Hei”；
- (b) 招文亮先生請她代為建議將錦俊苑的“俊”字改為“駿”予房屋署考慮，她認為這更能反映屋苑是位於馬鞍山；以及
- (c) 就資料文件請委員備悉命名，她欲了解在現階段仍能否更改屋苑的命名。

77. 敖寶玲女士的回應綜合如下：

- (a) 她指居屋的命名須經過一系列的程序，包括諮詢不同的政府部門，包括香港郵政，以確保樓宇的命名沒有跟現有樓宇名稱重複；
- (b) “喜”字的英文譯音是跟從官方的英文拼音；以及
- (c) 資料文件旨在讓委員備悉。

78. 姚嘉俊先生同意建議房屋署將錦俊苑改用“駿”字，讓馬鞍山居民更有歸屬感。他認為房屋署應先諮詢區議會，並把委員的意見帶回署方考慮後再諮詢其他政府部門，而非在最後階段才通知委員有關屋苑的命名。

79. 主席表示這是資料文件。她同意委員指房屋署應就命名先諮詢區議會，而非直接通知委員有關命名。

80. 黃宇翰先生指豐和邨有“和順樓”，而禾輦邨有“豐和樓”。他表示曾發生“豐和樓”舉辦旅行而旅遊巴一直停泊在豐和邨外等候的情況，以及不少沙田區居民仍誤以為“豐和樓”是豐和邨的一部分。就此，他建議房屋署除了檢查命名有否重複外，應先諮詢區議會，讓委員按當區情況提出意見，以免對地區造成混亂。

81. 彭長緯先生建議以發房會的名義去信房屋署，並列舉委員指過往屋苑命名對地區產生不必要混亂的例子，讓房屋署日後處理屋苑命名時先諮詢區議會。

82. 敖寶玲女士補充屋苑命名是由房屋署總部負責和跟進。

83. 容溟舟先生詢問為何錦英苑、錦豐苑、錦禧苑和錦泰苑的樓宇會以“錦”字為首，而同樣是位於馬鞍山的錦俊苑卻選用“俊”字為首、錦龍苑以“龍”字為首，以及錦鞍苑以“鞍”字命名和放在樓宇名字的第二個字。他欲了解房屋署對屋苑命名的準則。

84. 主席請署方慎重考慮委員今天就屋苑命名的意見和建議。她同意以發房會名義去信房屋署，轉達委員對“沙田區居者有其屋計劃發展項目命名”的意見和詢問房屋署有關屋苑命名的程序和準則。

負責人

下次會議日期

85. 下次會議定於二零一九年九月五日(星期四)下午二時三十分舉行。

86. 會議於下午六時十六分結束。

沙田區議會秘書處
STDC 13/15/30 Pt X

二零一九年八月