



沙田區議會
發展及房屋委員會

黃浩鋒先生的提問：

“美盈苑自二零一七年五月起入伙至今，大廈經理人為房屋署，房屋署一直與‘其士富居物業管理有限公司’（‘其士富居’）簽定合約管理美盈苑。然而，本人由去年九月以來收到業主立案法團（法團）和不少業主投訴，指‘其士富居’長期沒有依照合約妥善管理屋苑，而房屋署作為屋苑管理合約執行者，在法團和業主不斷向該署和‘其士富居’提出投訴及多項質疑時，亦沒有詳盡回應。由於房屋署監管不善，‘其士富居’管理美盈苑 3 年以來帳目混亂，一直沒有妥善管理屋苑，令諸如大廈升降機近半年頻頻出現故障，危害居民安全。就此，提問如下：

(a) 房屋署沒有盡大廈經理人的職責：

負責協助管理美盈苑的房屋事務經理陳國成先生於法團二零二零年五月的管理委員會（管委會）表示，於二零二零年四月才第一次收到‘其士富居’提交的單據和發票，之前從未收過相關資料。陳先生二零二零年五月才開始核實單據程序，換言之，房屋署從來沒有與‘其士富居’查核美盈苑的管理帳目。

房屋署與‘其士富居’合約訂明實報實銷，法團翻查帳目後，發現保安員每月都支取薪酬的最高上限。‘其士富居’在二零一九年十二月二十三日（CPML-MYC-G-2019）發出的信件表示獲准支取最高上限，法團向陳先生查詢，他表示房屋署總部合約訂明的實報實銷為每月計算，但年終代通知金是酌情准許‘其士富居’超出上限，萬事都在乎法、理、情。法團絕不同意此做法，‘其士富居’不恰當使用屋苑開支，房屋署是否疏忽？請房屋署按照合約實報實銷處理，即時發還 3 年內的多付金額。

此外，法團發現‘其士富居’員工在離職時額外收取了屋苑四萬多元，經理人陳先生未能解釋合約上哪項條款容許從屋苑支取那麼多金錢。

由於房屋署從來沒有查核帳目，‘其士富居’去年已離職的無牌技工於二零二零年年初仍從法團支取薪酬。

法團翻查帳目後，發現‘其士富居’1.5萬元以下的單據均在沒有取得經理人和法團批准下採購，包括無理購買香港仔魚旦和向紙品廠購買200支光管等。

法團發現戶口中74萬元存款不翼而飛，房屋署解釋因手民之誤而提供錯誤數目，法團當時並不接受房屋署的解釋。74萬元並非小數目，政府部門一向嚴謹處理財務，實不應草率了事。

房屋署有否為美盈苑重新核數，查明入伙至今，‘其士富居’從美盈苑支取的管理費中，有多少屬不應付的帳目？如有，包括甚麼項目？須即時發還3年內的多付金額。如不發還，原因為何？

- (b) 法團和業主曾指出房屋署沒有監管服務質素，以致‘其士富居’沒有妥善依照合約聘請員工管理屋苑：
- (i) 保安服務未如理想。‘其士富居’長期沒有聘用全職保安員。過去1年，居民發現保安員天天不同，更有保安員晚上獨自在某房間內鋪地而睡，保安員失職，威脅大廈安全。
 - (ii) 沒有按照清潔合約聘請清潔工人。合約訂明早晚兩更各聘請1名清潔工人，但現實卻只設早更一更，兩名清潔工人同時工作；晚更沒有提供清潔服務，因此晚上沒有人處理垃圾和清潔，但清潔費用卻收足。
 - (iii) 法團發現‘其士富居’曾聘用不合資格的人員擔任技工一職，及後因被揭發才換上合資格人員。
 - (iv) ‘其士富居’前員工不合法地獲取業主的個人資料，導致

私隱資料外洩，房屋署並沒有指令‘其士富居’停止違規行為和採取必要的補救措施。

- (v) ‘其士富居’向屋苑申領制服費用每月港幣 1,400 元，但法團向保安員了解後，發現保安員制服根本由保安員自備。

房屋署會如何協助監管以上違約事宜？詳情為何？如不協助，原因為何？房屋署會如何為屋苑追討賠償損失？詳情為何？如不為屋苑追討，原因為何？

- (c) 房屋署至今仍未完成多項驗收項目的維修執漏工作，例如屋苑正門。房屋署會否安排維修？如會，各項執漏的時間表為何？如否，原因為何？
- (d) 房屋署自疫情開始，沒有親自或派代表出席法團管委會，只透過電話開會，法團曾發信邀請房屋署面談，但遭拒絕。房屋署會否願意正視問題，與法團和‘其士富居’一同會面，以解決3年來屋苑管理上多項問題？如會，詳情為何？如否，原因為何？
- (e) 根據房屋署於二零一八年九月十四日向美盈苑法團發出的信件(來函編號：HD3-4/TNS/9-11/2/2(OC))，香港房屋委員會在終止公契經理人職權前，仍負責屋苑的管理事宜，包括管理合約採購。法團於二零二零年五月二十日發出信件，要求房屋署安排新物業管理公司合約的採購事宜。房屋署會否與法團合作，協助處理新合約採購？如會，詳情為何？如否，原因為何？”

房屋署的綜合回覆：

美盈苑於 2018 年 8 月成立業主立案法團，法團自成立以來，房委會代表已就法團的逾百信函查問關於屋苑各種事項作出跟進，其中所包括屋苑的管理事宜，已即時處理。關於屋苑的帳目及核數事宜，管理公司一直按照相關條例要求經業主會議通過聘用合資格的香港執業會計師事務所，就屋苑的財務報表進行審核，2017/2018 及 2018/2019 分別兩個年度的獨立核數師報告均指出屋苑的財務報表真實而中肯反映屋苑管理基金的財務狀況，而核數師報告受相關會計法例監管。

關於屋苑管理公司按照管理合約所申領的駐場員工工資，以及駐場技工的安排，由於管理公司與法團對合約條文要求有不同詮釋，會考慮就此徵詢法律意見，房委會代表會就屋苑各項事務繼續與法團商議。

沙田區議會秘書處

STDC 13/70/30

二零二零年六月