

東區區議會轄下  
房屋事務委員會第六次會議  
會議紀要

上述會議已於 2006 年 11 月 9 日舉行，討論的主要事項摘錄如下：

I. 關注東區公共屋邨環境清潔衛生事宜  
(房屋事務委員會文件第 28/06 號)

委員會表示十分關注公共屋邨環境衛生及清潔的問題，要求房屋署和香港房屋協會(房協)繼續做好清潔工作，加強監管清潔承辦商的清潔服務。有委員提及隨處便溺和亂拋垃圾的問題源自居民不盡公民責任，要徹底解決問題，各部門應考慮加強宣傳保持環境清潔及教育市民或考慮嚴厲懲罰缺德者。

房屋署代表表示，該署對公共屋邨環境清潔衛生十分關注及重視。屋邨管理的同事需要每天巡查清潔公司的日常工作範圍。對於清潔黑點，屋邨管理職員除安排加強清潔外，並會加強巡查該黑點，以收阻嚇之效。另外，屋邨管理諮詢委員會(邨管諮委會)定期每兩個月開會一次，就服務水平向服務承辦商直接反映及提供意見。該署亦會考慮在屋苑大堂張貼清潔承辦商的服務評分圖表，供居民參考。而香港房屋協會(房協)代表表示，已備悉委員建議該會採納房屋署扣分制度的意見。至於在監管清潔承辦商工作表現上，該會轄下的屋邨辦事處職員每月巡查邨內各處地方，嚴格跟進執行進度。另外，辦事處亦會定期與清潔承辦商舉行會議，檢討及提升邨內清潔水平。

II. 有關大廈管理事宜  
(房屋事務委員會文件第 29/06 號)

多位委員表示，一般大廈業主立案法團(法團)、業主委員會(業委會)或互助委員會(互委會)的成員多為義務人士，未必能有足夠知識履行在大廈管理、維修和安全的責任，但現時政府在大廈的管理及維修的事宜上未能提供足夠的支援給予大廈業主，特別是有關法律上的意見。委員認為政府有責任協助業主有效地管理大廈，提供足夠的法律支援以及在管理大廈方面的意見。

民政事務總署代表表示，定期維修及保養大廈是私人大廈業主應盡的責任。民政事務局製訂了「大廈管理及維修工作守則」(工作守則)，以便法團或其他負責管理大廈公用部分的人士或組織有所遵循。此外，民政事務總署在提交給立法會的 2005 年建築物管理(修訂)條例草案獲得通過後，業主的權益便獲得更大的保障。各區民政事務處(民政處)也會建議法團或其他有關人士或組織，委聘專業認可人士，以負責統籌維修工程，如協助擬備招標文件、勘察及估價、甄選合適的承建商及監察承建商的工程進度及質量等等。該署十分理解有些法團在處理大廈管理事宜的過程中，可能會因為缺乏對法律等專業知識而感到困難。不過，民政處職員並非律師，不能為法團提供法律上的意見。該署會繼續透過培訓職員，修訂《建築物

管理條例》等方式，使該署職員能為有關法團提供相關案例參考。各區民政處均定期舉辦有關工作坊，安排專業人士向法團及業主講解有關大廈維修的知識。另外，在接到有關「圍標」的投訴或查詢時，基於有關事宜可能涉及刑事罪行，民政處會建議他們向執法部門(如廉政公署或警務處)舉報或作進一步查詢。

房屋署代表表示，市民通過「居者有其屋」或「租者置其屋」計劃成為業主，當屋苑成立法團後，法團及其管理委員會應按「大廈公契」及「建築物管理條例」，審議所有屋苑管理及維修事宜。在「租者置其屋」計劃的屋苑，由於房屋委員會在屋苑內仍然擁有部分單位業權出租給租戶，房屋署會以業主的身份爭取參與管理委員會工作的機會，方便在日常屋苑管理及維修事宜上，平衡租客、市民及業主的權益，提供意見。

房協代表表示，其『樓宇管理維修綜合計劃』旨在為私人大廈的業主提供一站式的服務，協助業主推行妥善的大廈管理和適時維修的工作，並就有關方面提供專業意見和指引，讓業主擁有一個安全衛生的居住環境。房協現已於各區，包括東區，開設了七間物業管理諮詢中心，就一般大廈管理和維修事宜提供免費諮詢服務和推行『樓宇管理維修綜合計劃』。

廉政公署代表表示，在 2004 和 2005 年平均每年收到 900 多宗與樓宇管理有關的貪污投訴，當中約一半與合約管理及招標有關。而觸犯《防止賄賂條例》，最高刑罰為罰款 50 萬及監禁 7 年。

### III. 要求闡釋互委會規則範本 7(e)(iii)條 (房屋事務委員會文件第 30/06 號)

民政事務總署代表表示，在製訂互委會規則範本，以便大廈住戶在互助委員會(互委會)的成立和運作有所遵循。規則範本第 7(e)(iii)條闡明喪失獲提名為候選人或出任為互委會執行委員會委員(委員)的資格。規則說明，已解除破產而又已向債權人全數償還債務的人，並不會被禁止擔任互委會委員。只有那些雖已解除破產，或與其債權人訂立債務重整協議，或債務償還安排，但他們仍沒有向債權人全數償還債務時，在解除破產後的五年內，有關人士才會喪失獲提名為候選人或出任為委員的資格。他們在五年後，便會恢復資格。該署制定有關條文的目的是，是為保障互委會的有效運作。在制定條文時，該署參考了區議會條例第 547 章第 19 條及立法會條例第 542 章第 39 條的規定。

多位委員認為，現時互委會的成員大多數不是公職人員，因此建議該署考慮放寬對提名為候選人或出任為委員的資格的要求，以鼓勵更多有興趣管理大廈的委員參與互委會的運作。

### IV. 關注東區私家街工作小組第一次會議紀要 (房屋事務委員會文件第 31/06 號)

委員會備悉上述會議紀要。

V. 《東區大廈管理通訊》工作小組第四次會議紀要  
(房屋事務委員會文件第 32/06 號)

委員會備悉上述會議紀要，並通過工作小組就第三十三期《東區大廈管理通訊》的 25,750 元撥款申請。

東區區議會秘書處  
2006 年 12 月