**二○一四至二○一五年度**

**中西区区议会**

**中西区关注楼宇管理工作小组**

**第三次会议简录**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **日期** | ﹕ | 二○一五年五月七日(星期四) |
| **时间** | ﹕ | 下午一时十五分 |
| **地点** | ﹕ | 香港中环统一码头道38号 海港政府大楼11楼 中西区区议会会议室 |

**出席者：**

主席

张国钧议员,JP

组员

陈学锋议员,MH

文志华议员,MH

列席者

霍炜儿女士 中西区民政事务处高级联络主任(大厦管理)2

赖宝钧先生 中西区民政事务处联络主任主管(大厦管理)2

曾一匡先生 中西区民政事务处联络主任(大厦管理)2(1)

巫桂欣女士 中西区民政事务处联络主任(大厦管理)2(2)

李冠纬先生 中西区民政事务处联络主任(大厦管理)2(3)

许稼农先生 食物环境卫生署中西区环境卫生总督察

秦臻女士　 廉政公署高级廉政教育主任

王锦玲女士 屋宇署屋宇测量师/A3-SD

杜文辉先生 香港警务处西区警民关系组警民关系副主任

曾志斌先生 香港警务处中区警民关系组警民关系副主任

秘书

刘咏嘉女士 中西区民政事务处行政主任(区议会)1

因事缺席者

林怀荣议员

许智峰议员

李志恒议员

杨景祥先生 香港房屋协会物业管理咨询中心

殷倩华女士 市区重建局高级社区发展经理

|  |  |
| --- | --- |
|  | **主席致欢迎辞** 主席欢迎各与会者出席中西区关注楼宇管理工作小组2014/15年度的第三次会议。 |
|  | **第一项：通过会议议程及上次会议简录** 1. 主席表示，秘书处在会前没有收到会议议程及上次会议简录的修订建议。组员没有其他意见，会议议程及2014/15年度第二次会议简录获得通过。
 |
|  | **第二项：汇报已举办的活动情况**1. 主席表示，本小组于去年12月10日及16日举办大厦管理进阶证书课程，由廉政公署、香港房屋经理学会专业实务委员会委员、律师及法团代表担任嘉宾讲者，向参加者讲解大厦维修招标注意事项及防贪知识、大厦维修招标程序及如何监察维修过程、分享与大厦维修有关的法律个案及经验，主席请中西区民政事务处联络主任(大厦管理)2(2)巫桂欣女士汇报活动情况。
2. 巫女士汇报是次课程为期两日，参加人数约100人，共收回83份问卷。参加者普遍对课程的时间、地点和内容感到满意。巫女士请各组员参考呈台的参加者意见分析表，由于参加者都面对不同的大厦管理问题，他们尤其对律师分享的真实案例感兴趣。另外，不少参加者希望来年继续邀请律师担任讲者，让他们对《建筑物管理条例》的要求和应用有更深入的理解。总括而言，参加者的反应都是正面的。巫女士感谢主席帮忙邀请律师担任嘉宾讲者，同时亦感谢文志华议员于课程期间分享大厦维修的实践经验。
3. 主席表示两天的大厦管理进阶证书课程得以顺利举行，有赖各组员的支持。他感谢中西区民政事务处借出坚尼地城社区综合大楼活动室作为活动场地及协助筹办是次活动。主席表示认识大厦管理并愿意花时间分享的律师不多，但将继续尝试邀请该名律师担任讲者。
 |
|  | **第三项：讨论及通过二○一五/一六年度的活动计划及财政预算**(中西区关注楼宇管理工作小组文件第1/2015号及第2/2015号)1. 主席汇报，在今年4月23日召开的财务委员会会议通过2015/16年度预留港币51,040元供小组筹办活动，拨款额较去年增加16%。今年小组将继续举办工作坊和课程，让区内的业主立案法团管理委员会委员和大厦业主可了解强制验窗验楼计划，并互相分享大厦维修的经验与所面对的困难。
2. 主席续表示，小组拟于2015/16年度举办两次工作坊及一个为期两天的进阶课程。主席请各位组员参阅呈台文件第1/2015号，并请巫女士为大家详细解释活动内容。
3. 巫女士表示，小组计划在2015年7月至8月期间举办两次大厦管理工作坊，并由中西区民政事务处协办是项活动。工作坊的主要对象为法团管理委员会的委员及大厦业主，同时亦欢迎管理公司的职员参加；小组将透过于区内挂横额、邮寄海报到大厦法团及业主委员会作广泛宣传。
4. 巫女士补充说两个工作坊的内容相同，都是一晚的课程，第一节计划邀请屋宇署的代表向参加者介绍「强制验楼验窗计划」。最近很多区内大厦相继收到屋宇署发出的验楼验窗计划命令，而民政事务处亦收到不少法团的查询，因此期望透过屋宇署代表的详细讲解，可帮助他们明白法例的要求。工作坊第二节计划安排香港和解中心的代表介绍调解服务。大厦管理的范畴复杂，即使只是在大厦的日常管理及维修工作方面，业主、法团及管理公司间亦可能有不同的意见，当彼此未能协调时，可能会引起纷争甚至法律诉讼。现时坊间有一些专业的调解服务，课程期望透过介绍调解服务，为业主介绍另一个解决问题的途径，以减少因采取法律行动而带来的开支及时间。
5. 巫女士表示参考组员先前的意见，第一场工作坊拟于中环歌赋街一号的中区街坊福利会或西区社区中心会议室举行；第二场工作坊则建议在坚尼地城社区综合大楼的活动室举行，确实地点及日期待定。另外，为了节省成本开支，两场工作坊将共用宣传横额、背幕及寄往法团的宣传海报。此外，由于第一场工作坊可容纳的人数较少，因此茶点数量会较第二场工作坊少，两场工作坊的预算合共为26,112元。
6. 主席邀请组员就第一场工作坊举行地点发表意见。陈学锋议员认为去年已于西区社区中心举办，而且前往该中心需上斜坡，较不方便，因此建议今年假中区街坊福利会举行，虽然场地面积较小，但容易前往。而且于不同的地点举办可招募不同参加者。
7. 文志华议员表示中区街坊福利会可于星期五晚上借出场地，场地可容纳约50人，并于旁边摆放茶点。主席建议两场工作坊分别于中区街坊福利会及坚尼地城社区综合大楼的活动室举行。
8. 陈学锋议员表示支持工作坊内容涵盖「强制验楼验窗计划」，很多大厦只在起步阶段，甚至不知道该做什么，因此值得于工作坊上介绍；陈议员建议在调解课程内增加个案分享，如集中讨论渗水、欠交管理费等真实个案的调解，认为参加者的兴趣将更大。主席认同陈议员的提议，认为调解较着重原则性而内容较空泛，可用最近以调解为题材的电视剧为切入点，配合成功调解的个案更贴身地帮助参加者认识调解。主席提醒邀请讲者时可建议他准备有关个案作分享。
9. 经讨论后，小组通过「大厦管理工作坊2015」活动计划及预算，有关的预算开支将向财委会申请拨款。另外，组员授权主席修订活动计划及预算细目等。
10. 主席续表示，小组将于2016年1月举办一个为期两天的「中西区大厦管理进阶证书课程」，内容围绕大厦维修及翻新工程有关的注意事项及经验分享。主席请各位组员参阅呈台文件第2/2015号，并请巫女士为大家详细解释活动内容。
11. 巫女士表示，举办大厦管理进阶证书课程的目的是让法团委员对大厦管理有更深入的认识。课程拟订于坚尼地城社区综合大楼举行，预计参加者人数约为100至120人。课程分两天举行，第一天的课程集中讲解大厦维修及翻新工程流程、介绍楼宇维修之财务管理及防贪措施等，主要以理论为主，计划邀请香港房屋经理学会及廉政公署代表为主讲嘉宾；第二天的课程主要以实战经验的分享为主，将邀请参加者就常见的大厦维修问题作讨论及分享，再由律师分析大厦维修个案，是次活动预计的开支为24,928元。由于参加者认为真实的法律诉讼实用及有兴趣，巫女士希望主席可为课程邀请熟悉大厦管理的律师为主讲嘉宾。
12. 陈学锋议员表示以往的证书课程主要以授课形式举办，建议尝试安排工程师带领参加者到部份大厦进行实地视察，分析大厦的维修情况，让他们可透过参观学习了解不同大厦的实际情况。
13. 文志华议员认为陈议员的构思好，但举办课程需要预先计划，大厦的维修状况较难与课程配合，因此于实行上可能有困难。
14. 主席认为形式上有讨论空间，亦需考虑时间、安全等问题。主席同意课程已举办多年，可考虑优化课程形式，例如加入影片讲解，以鼓励法团、业委会等继续参加。陈议员及文议员都认同主席的建议可行性较高。文议员补充说，小组曾以不同形式如小组个案讨论形式举办课程，活动饶有趣味，但筹备工作就相对地增加及较复杂。
15. 中西区民政事务处联络主任主管(大厦管理)2赖宝钧先生补充说，几年前以小组个案讨论形式举行的课程需要投放的资源较多，例如筹备期间需与文议员等协调员开会多次，以讨论个案及预备所需资料；课程亦要求每个小组讨论后作汇报，过程较复杂。赖先生表示，在时间及模式的取舍下，今年的课程第二天第一节也采用类似的模式，让参加者因应特定的内容作讨论，然后由律师进行讲解。赖先生续表示，来年设计证书课程时可考虑安排参观活动，或请市区重建局提供相关资料如实际图像等，以更新课程内容。
16. 经讨论后，与会者通过「中西区大厦管理进阶证书课程」活动计划及预算，有关的预算开支将向财委会申请拨款。另外，组员授权主席修订活动计划及预算细目等。

**第四项：讨论「中西区大厦管理通讯」初稿**1. 主席表示，小组自2013年起开始出版一份「中西区大厦管理通讯」，得到不少正面的评价。今年将一如以往地制作通讯，并计划分别于六月及十二月出版，主席请中西区民政事务处联络主任(大厦管理)2(1)曾一匡先生为大家介绍第二期通讯的初稿。
2. 曾先生请各位组员参阅呈台的「中西区大厦管理通讯」初稿，由于区内的业主、法团陆续收到「强制验楼令」及「强制验窗令」，但他们对此的概念不大清晰，因此今期将以「强制验楼计划」及「强制验窗计划」为主题，向市民深入浅出地介绍进行「强制验楼令」及「强制验窗令」的流程。另外，回应组员的建议，是份通讯简化了文字内容，让读者易于明白；并以图表、流程表的形式介绍「强制验楼」及「强制验窗」的资助计划流程及相关资料。
3. 曾先生续表示，由于关爱基金的申请将于本年9月30日截止，通讯内亦会提醒有兴趣的业主及法团申请。另外，通讯亦包括小组过去一年举办的活动花絮及小组活动预告；同时预留了部份位置予中西区防火会的活动剪影，让区内市民知道区内相关资讯。
4. 主席感谢中西区民政事务处拨款$30,000，以支付这份通讯的设计、印刷费用及邮费，并邀请组员就通讯设计及内容发表意见。
5. 陈学锋议员认为通讯的设计等不俗，图表化的设计让读者易于理解，但提出一些优化细节的建议。陈议员表示一般市民未必熟悉法例或懂得利用法例名称寻找其相关内容，建议可于图表内简单解释法例内容，并以备注方式列出引用的法例名称。文志华议员赞成陈议员的提议，认为列出重点可帮助市民明白，但需同时列出引用的法例名称。
6. 主席赞赏是份通讯的图像化设计，并认为通讯内的「强制验楼验窗计划」流程图实用。

**第五项：其他事项**1. 主席请霍女士为大家讲解「关爱基金—旧楼业主立案法团津贴计划」的最新申请及批核情况。霍女士报告，直至2015年4月底，中西区内合资格申请的法团总数为524个，其中358个表示有兴趣申请，已递交申请的法团数目为173个，申请总额为107万元。最多法团申请的项目为购买第三者风险保险，占申请额的54%，而最少的是清理防火通道的费用，占申请额的0.3%，霍女士表示民政事务总署(总署)现正跟进21个法团的申请。她向各组员呼吁，如有相熟的法团符合资格但仍未申请前述的计划，应尽快递交申请，截止日期为2015年9月30日。另外，由于在申请推行至完结的三年期间，可递交总额合共不多于两万元的最多5次的申请，因此霍女士向与会者呼吁已递交申请并熟悉程序的法团继续申请。
2. 霍女士介绍总署去年推行了顾问易(AP Easy) 计划，为期一年的试验计划原定于本年4月底完结，但由于反应不俗，总署把计划延长一 年。霍女士补充说，计划目的是协助大厦楼龄2 0年或以上而应课差饷租值在30万元或以下、已成立法团但没有聘请物业管理公司及接获通知需要进行大厦维修工程但不清楚做法的法团按部就班地进行维修工作。
3. 霍女士续表示，鉴于法团管理容易出现争拗，总署与香港和解中心及香港调解会合作，推出为期2年的「大厦管理义务专业调解服务试验计划」，鼓励法团以调解方式解决纷争。每个个案可获15小时的免费调解服务，计划可为法团提供一个解决争议的平台。
4. 霍女士提醒，已于2月中迁离中环中心的香港房屋协会仍会接受「楼宇维修综合支援计划」的申请至本年6月底，市区重建局将于7月接手处理，与会者应适时提醒法团注意申请时间。
 |
|  | **第六项：下次会议日期**32. 会议于下午一时五十五分结束，下次会议日期待定。 |

中西区关注楼宇管理工作小组

二○一五年五月