**二○一六至二○一七年度**

**中西區區議會**

**中西區關注樓宇管理工作小組**

**第一次會議簡錄**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **日期** | ﹕ | 二○一六年四月二十六日(星期二) |
| **時間** | ﹕ | 下午一時十五分 |
| **地點** | ﹕ | 香港中環統一碼頭道38號 海港政府大樓11樓 中西區民政事務處會議室 |

**出席者：**

主席

盧懿杏議員

組員

楊開永議員

楊學明議員

列席者

霍煒兒女士 中西區民政事務處高級聯絡主任(大廈管理)2

賴寶鈞先生 中西區民政事務處聯絡主任主管(大廈管理)2

曾一匡先生 中西區民政事務處聯絡主任(大廈管理)2(1)

巫桂欣女士 中西區民政事務處聯絡主任(大廈管理)2(2)

許稼農先生 食物環境衞生署中西區環境衞生總督察

秦臻女士　 廉政公署高級廉政教育主任

王錦玲女士 屋宇署屋宇測量師/A3-SD

杜文輝先生 香港警務處西區警民關係組警民關係副主任

吳松佳先生 香港警務處中區警民關係組助理警民聯絡主任

秘書

劉詠嘉女士 中西區民政事務處行政主任(區議會)1

因事缺席者

許智峯議員

王德榮先生 香港房屋協會物業管理諮詢中心

殷倩華女士 市區重建局高級社區發展經理

|  |  |
| --- | --- |
|  | **主席致歡迎辭** 主席歡迎各與會者出席中西區關注樓宇管理工作小組2016/17年度的第一次會議。 |
|  | **第一項：通過會議議程** 1. 主席表示，秘書處在會前沒有收到會議議程的修訂建議。如組員沒有其他意見，會議議程獲得通過。

**第二項：討論及通過中西區關注樓宇管理工作小組二○一六/一七年度的職權範圍及組員名單**(中西區關注樓宇管理工作小組文件第1/2016號) 1. 主席表示，秘書處日前收到香港房屋協會(房協)的通知，表示房協物業管理諮詢中心自2015年7月起已停止接受「樓宇維修綜合支援計劃」的新申請或提供查詢服務，因此不會派員出席本小組的會議。本人建議將「香港房屋協會物業管理諮詢中心經理」一項從組員名單上剔除，並請中西區民政事務處高級聯絡主任(大廈管理)2霍煒兒女士解釋原因。
2. 霍女士解釋房協物業管理諮詢中心自2005年起為各區大廈業主、住客、業主立案法團、互助委員會等提供物業諮詢服務，以協助他們解決大廈管理、維修和保養等問題。由於房協資源整合，以專責其物業發展等項目，隨著市區重建局(市建局)為區內業主和業主立案法團提供大廈管理的支援服務，房協開始分階段在各區淡出提供服務予法團及協助法團的角色。因此，自2015年7月1日起，房協物業管理諮詢中心停止接受「樓宇維修綜合支援計劃」的新申請，並把相關工作移交予市建局，而於2015年7月1日前該計劃的申請，房協會繼續跟進直至完結為止。
3. 主席建議沿用2014/15年度的職權範圍，亦請各位核對組員名單。本年度共有4位議員加入小組，並徴詢各組員意見。
4. 小組通過小組組員名單及職權範圍。
 |
|  | **第三項：匯報已舉辦的活動情況**1. 主席請中西區民政事務處聯絡主任(大廈管理)2(2)巫桂欣女士匯報活動情況。
2. 巫女士匯報，大廈管理進階證書課程已於2016年1月12日及19日舉行。課程由廉政公署代表、市區重建局代表及律師擔任嘉賓講者，向參加者講解市區重建局資助計劃、樓宇復修資訊平台、業主在樓宇復修流程內需要注意的事項與重點、廉潔樓宇維修個案及個案分享。第二晚的課程亦邀請了業主立案法團管理委員會委員「菁英領導研習班」的四位畢業學員包括文志華先生、周錦輝先生、關志興先生及卓大立先生，與參加者就一個有關維修的訴訟案件進行小組討論及分享經驗，讓參加者更清楚大廈維修所遇到的實際問題及法庭判例。課程的參加人數約100人，兩天課程共收回156份問卷，約七成半的參加者對於工作坊的整體評價是非常滿意及很滿意。參加者普遍對課程時間、內容及地點感到滿意，尤其對法律案例感到有興趣，因為案例與他們日常遇到的樓宇維修問題息息相關，有參加者表示希望增加答問時間，同時希望本小組來年再次舉辦相關的課程，讓他們更了解《建築物管理條例》的要求及應用。總括而言，參加者的反應良好及正面。
3. 主席表示這課程一向受歡迎，希望大家繼續支持小組舉辦同類活動，同時感謝中西區民政事務處借出堅尼地城社區綜合大樓活動室作為活動場地及協助籌辦是次活動。
 |
|  | **第四項：討論及通過二○一六/一七年度上半年的活動計劃及財政預算**(中西區關注樓宇管理工作小組文件第2/2016號)1. 主席匯報，在2016年4月14日召開的財務委員會會議上，通過本年度預留予本工作小組的撥款為$44,000。今年，本小組繼續舉辦工作坊和課程，讓區內的業主立案法團管理委員會委員和大廈業主可了解並互相分享大廈維修的經驗與所面對的困難。
2. 主席續表示，小組擬於2016/17年度7月舉辦兩次工作坊。主席請各位組員參閱呈檯文件第2/2016號，並請巫女士為大家詳細解釋活動內容。
3. 巫女士表示，小組計劃由中西區民政事務處協辦兩次大廈管理工作坊。工作坊的主要對象為法團管理委員會的委員及大廈業主，同時亦歡迎管理公司的職員參加；小組將透過於區內宣傳掛橫額及郵寄海報到大廈法團業主委員會及居民聯絡大使以作宣傳。
4. 巫女士補充，兩次的工作坊計劃於2016年7月22日及29日在可容納50至60人的中區街坊福利會及100至120人的堅尼地城社區綜合大樓活動室舉行。由於以往的活動參加者都反映屋宇署及市區重建局都就驗樓驗窗計劃及津貼的例子講解反應良好，因此本年度計劃再次邀請他們為擔任工作坊的講者。第一晚的工作坊計劃邀請屋宇署講解驗樓驗窗計劃及市建局講解市建局的津貼計劃；另外，很多大廈業主立案法團及物業管理公司都在收到命令後，在進行符合法例的樓宇維修時遇到困難，而且於去年九月的會議中有組員建議把消防改善工程及有關反競爭的主題增加到小組活動內；因此第二晚的工作坊將圍繞這兩個主題，並會邀請消防署代表介紹《消防安全建築物條例》(第572章)，期望透過詳細講解讓他們明白法例的要求。此外，為了節省成本開支，兩場工作坊將共用宣傳橫額、背幕及郵費。此外，由於第一場工作坊可容納的人數較少，因此茶點數量會較第二場工作坊少，兩場工作坊的預算合共為20,346元。

(會後跟進: 由於區議會財務委員會在「橫額式背幕」設有支出上限，該項財政預算由800元修訂至600元，工作坊總預算修訂為20,146元)1. 主席表示活動的財政預算與上年度的大致相同，活動內容方面新增了有關《競爭條例》的講解。由於競爭事務署表示只能派員出席一次工作坊，小組將觀察是次工作坊參加者的反應，有需要時將於日後再舉辦。
2. 楊開永議員表示得悉市建局將於五月發放有關市建局樓宇維修先導計劃的資訊，而工作坊計劃在七月舉行，詢問市建局代表在第一晚的工作坊講解其先導計劃詳情的可能性。
3. 中西區民政事務處聯絡主任主管(大廈管理)2賴寶鈞先生回應小組曾向建議市建局於工作坊內講解「樓宇維修先導計劃」，但由於該計劃的詳情仍未落實而資訊預計於六月發佈，因此擔心屆時未必有足夠資訊放在七月舉行的工作坊內容。賴先生表示會嘗試與市建局方面了解，若時間可配合，將調整課程內容，否則將留待日後再介紹「樓宇維修先導計劃」。
4. 經討論後，小組通過「大廈管理工作坊2016 (I) & (II)」活動計劃及預算，有關的預算開支將向財委會申請撥款。主席感謝中西區民政事務處借出堅尼地城社區綜合大樓、以及中區街坊福利會借出活動室作為活動場地。另外，組員授權主席修訂活動計劃及預算細目等。
5. 主席續表示，本小組亦計劃於2017年年初舉辦「大廈管理進階證書課程」，有關詳情將於下次會議再作商討，預計下次會議將在九月下旬或十月舉行。

**第五項：討論「中西區大廈管理通訊」初稿**1. 主席表示去年小組及中西區民政事務處聯合出版的「中西區大廈管理通訊」(通訊)得到不少正面的評價。今年將再接再厲，分別於六月及十二月出版「中西區大廈管理通訊」。主席請中西區民政事務處聯絡主任(大廈管理)2(1)曾一匡先生為大家介紹通訊的初稿。
2. 曾先生表示通訊將以半年刊的形式出版，下一期將於2016年6月推出。承接上期大廈維修招標流程的準備工作，今期的主題將集中講解法團在截標後安排開標及揀選中標者的程序，詳情可參閱呈檯文件。通訊亦會介紹中西區關注樓宇管理工作小組曾舉辦活動的花絮，包括「大廈管理進階證書課程」，及小組的活動預告。此外，由於「關愛基金—舊樓業主立案法團津貼計劃」第二期經已展開，民政處希望能透過通訊作宣傳，讓市民及合資格的法團業主得悉第二期計劃的詳情包括申請時期及申請資格等。另外，本期通訊將會加入中西區大廈管理的常用電話，如消防署消防設備科、屋宇署、滲水辦、樓宇維修綜合支援計劃熱線、市建局及民政署大廈管理聯絡小組的電話，方便市民查詢。曾先生續表示，本期通訊亦包括了由廉政公署提供的就大廈樓宇維修工程招標提出注意事項及防止貪污舞弊的措施等。另一方面，民政處亦預計市民對楊開永議員提及的市建局「樓宇維修先導計劃」有興趣而曾聯絡市建局，但該局表示暫時未能提供完整的宣傳圖件或文件予以參考，並預計5月才能發佈有關資訊。因此小組計劃如時間上可配合，會把先導計劃的內容加入通訊內；若市建局未能趕及在通訊出版前提供資料，亦會在加入市建局提供的宣傳稿件介紹其他計劃。
3. 主席感謝中西區民政事務處撥款$30,000，以支付這份通訊的設計、印刷費用及郵費，並邀請組員就通訊設計及內容發表意見。
4. 主席詢問以往的通訊是否郵寄予法團。曾先生回應指通訊以往是透過郵寄方式送到各法團，亦預留了一定的數量在民政事務處的諮詢服務中心供市民索取，同時將電子版本上載到民政事務處及民政事務處大廈管理資訊網頁讓市民查閱。主席建議民政事務處代表列席法團會議時可多宣傳此通訊，提醒法團留意，以免浪費資源。
5. 經討論後，與會者通過「中西區大廈管理通訊」初稿，小組通過與中西區民政事務處聯合出版該刊物。

**第六項：其他事項**1. 主席請霍女士為大家講解「關愛基金—舊樓業主立案法團津貼計劃」，霍女士報告第一期計劃於2012年10月展開至2015年9月完結，期間中西區內合資格申請的法團總數為526個，其中384個表示有興趣申請，已遞交申請的法團數目為248個，申請總額為194萬元。最多法團申請的項目為購買第三者風險保險，佔申請額的57%，而最少的是清理防火通道的費用，佔申請額的0.5%，霍女士補充由於總署仍在跟進申請，上述資料為初步總結。
2. 霍女士解釋計劃第二期較第一期新增了「進行升降機檢驗的支出」及「購買公眾責任保險」兩個項目。霍女士報告「關愛基金—舊樓業主立案法團津貼計劃(第二期)」的最新申請及批核情況。直至2016年3月，中西區內合資格申請的法團總數為407個，其中73個表示有興趣申請，已遞交申請的法團數目為4個，申請總額約為11,000元。樓齡超過30年及應課差餉租值少於120,000元的樓宇符合申請資格，計劃截止日期為2018年9月30日。霍女士向各組員呼籲，如有相熟的法團符合資格應盡快遞交申請。
3. 楊學明議員認為新增的項目「進行升降機檢驗的支出」與事實脫節，計劃申請要求樓宇符合「每年的平均應課差餉租值不高於120,000元」的條件，即平均每月租值不超過10,000元，惟有安裝升降機的大廈的租金大多已過萬元，如不把應課差餉租值的限額提升至例如150,000元或180,000元，沒有樓宇能夠符合申請此項資助的資格，再多的宣傳也是徒勞。楊議員建議向總署反映這個問題，否則很少人能使用此項資助。
4. 楊開永議員認為霍女士報告的合資格申請法團總數由第一期的526個下降至第二期的407個，可能是平均應課差餉租值的提升而使合資格的樓宇數字下降，並認為要就這問題再作考慮。
5. 霍女士解釋第二期符合資格樓宇數字下降的主要原因是樓價上升，但由於第二期為第一期的延續，而且擔心調整後第二期計劃會出現未知的轉變，因此委員會並沒有調整應課差餉租值限額。霍女士表示聽取兩位楊議員的意見後，會向總署作出反映。主席認為此問題不限於中西區，相信很多區都受到影響。

(會後跟進: 霍女士已就委員對「關愛基金—舊樓業主立案法團津貼計劃」第二期的意見向民政事務總署第四科反映。)1. 主席表示，中西區民政處現正計劃邀請測量師學會講解大廈維修，並請霍女士為大家講解詳情。霍女士表示中西區大廈近幾年在樓齡遞增的情況下，不少居民自發性或因收到部門的指令要作大廈維修，因此有很多市民向該組查詢大廈維修知識及需要注意的事項。舉辦工作坊以加強業主對樓宇維修的基本知識。與測量師學會接洽後，該會同意派員到兩場工作坊講解樓宇維修的注意事項。活動資助是來自中西區民政事務處。第一場工作坊將於5月19日（星期四）晚上7時半至9時正假堅尼地城社區綜合大樓活動室舉辦，第二場將於5月27日（星期五）晚上7時半至9時正假中區街坊會綜合活動室舉辦。工作坊主要解釋維修工程的流程及注意事項，希望加深區內法團代表及業主對大廈維修的了解。
2. 主席補充此工作坊是由中西區民政處而非小組舉辦。霍女士補充工作坊的邀請函已於4月21日發送給區議員，而邀請法團及業主委員會出席的信件將於4月下旬發送。
 |
|  | **第七項：下次會議日期**31. 會議於下午一時四十八分結束，下次會議日期待定。 |

中西區關注樓宇管理工作小組

二○一六年五月