**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**

**第二次會議簡錄**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **日期** | ﹕ | 二○一六年九月二十二日(星期四) |
| **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

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

范家賢先生 香港警務處西區警區社區聯絡主任

葉偉詩女士 香港警務處中區警民關係組學校聯絡主任

秘書

葉穎忻女士 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

賴寶鈞先生 中西區民政事務處聯絡主任主管(大廈管理)2

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年度的第二次會議。 |
|  | **第一項：通過會議議程**     1. 會議議程及2016/17年度第一次會議簡錄獲得通過。   **第二項：匯報已舉辦的活動情況**     1. 主席表示，本小組分別於今年7月22日及7月29日舉辦「中西區大廈管理工作坊」，邀請屋宇署、市區重建局、競爭事務委員會及消防處的代表擔任講者，讓區內的業主立案法團管理委員會委員和大廈業主了解「強制驗樓驗窗計劃」、相關資助計劃、《競爭條例》及《消防安全（建築物）條例》。該工作坊已圓滿結束，主席續請中西區民政事務處聯絡主任巫桂欣女士匯報活動情況。 2. 巫女士請組員參考呈檯之參加者意見分析。巫女士報告本年7月22日舉行的中西區大廈管理工作坊(I)邀請了屋宇署結構工程師公眾教育及宣傳小組的代表講解「強制驗樓驗窗計劃」，並以有獎問答的形式提高參加者對工作坊的興趣，反應熱烈。當天，屋宇署同時亦派出兩位結構工程師到場解答業主的難題。另外，市區重建局樓宇復修部亦派代表介紹「樓宇維修綜合支援計劃」及「強制驗樓資助計劃」。在本年7月29日舉行的中西區大廈管理工作坊(II)則邀請競爭事務委員會兩位代表介紹《競爭條例》(第619章)，以及消防處助理消防區長介紹《消防安全(建築物)條例》(第572章)。巫女士感謝組員對活動的支持，同時亦感謝中區街坊福利會借出活動室舉行第一場的工作坊。 3. 巫女士表示於兩場工作坊完結後向參加者派發問卷，均獲得正面評價。參加者普遍滿意兩場工作坊的內容以及安排，同時亦有參加者感謝主辦及協辦單位的努力，希望定期舉辦類似活動。 4. 主席留意到有業主表示希望了解有關大廈圍標、如何追討管理維修費及公契解讀等資訊。主席認為雖然向業主介紹公契解讀方面的資訊有一定難度，但建議可參考該意見，並於未來的大廈管理工作坊考慮加入有關法律上的資訊。 5. 主席再次感謝中西區民政事務處協助及中區街坊福利會借出場地以舉辦以上活動。 |
|  | **第三項：討論及通過二零一六/一七年度下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3/2016號)   1. 主席匯報，本年度本工作小組獲區議會撥款$44,000。首輪獲批$20,146為兩場工作坊開支，餘額$23,854可供本小組舉辦有關大廈管理的活動。 2. 主席表示本小組建議於2017年1月舉辦一個為期兩天的「中西區大廈管理進階證書課程」，本年度的內容將圍繞法團及其工程的財務安排及管理、實際個案、涉及之公契解釋及案例分析等，正好回應前述工作坊參加者的意見。主席請各位組員參閱呈檯文件第3/2016號，並請巫女士為大家講解這進階證書課程的內容。 3. 巫女士指「中西區大廈管理進階證書課程」預計於2017年1月舉行，課程為期兩天，目的是讓法團委員對大廈的財務管理有更深入的認識。課程計劃於堅尼地城社區綜合大樓之活動室舉行，預計參加人數約100至110人。第一天的課程內容包括法團的財務安排，財務管理及策略以及工程的財務安排及管理。第二天的課程則建議由主講嘉賓與參加者分享有關法團工程的財務個案、涉及之公契解釋及案例分析。另外亦計劃邀請香港電燈有限公司代表講解「港燈智惜用電基金」，以及菁英領導研習班畢業學員分享申請環保相關津貼的心得。 4. 巫女士續指是次活動開支包括宣傳橫額、背幕、宣傳單張、課程證書、郵費、茶點、公作人員津貼以及雜項等。預計活動總開支為本小組餘下的區議會撥款23,854元，活動全數由中西區區議會資助。 5. 主席指職業安全健康局曾聯絡中西區民政處，希望透過講座，向市民介紹如何選用合適的裝修/維修承建商及注意事項，及介紹職安健「星級企業名冊」，名冊內的企業，都是參與由職安局及勞工處舉辦的「職安健星級企業裝修維修安全認可計劃」，企業需要派員參加該計劃的課程，為僱員提供合適的安全裝置，實踐有效的安全管理系統，並通過嚴格的安全審核，提供廣大市民揀選合適承建商的平台。由於本年度的證書課程的主題為法團財務管理，職安局之講座內容則為選用維修承建商，主席建議小組可考慮於下年度舉辦職安局建議之講座。 6. 主席就上述活動(即前述第10段及11段)計劃的內容及財政預算詢問各位組員意見。 7. 主席續表示可以開始考慮是次進階證書課程主講嘉賓人選，並查詢民政處有否建議。中西區民政事務處高級聯絡主任霍煒兒女士建議在會後由本處代表小組聯繫相關人士或組織，邀請他們擔任主講者，並就此事宜與主席保持聯絡及匯報有關進度。   (會後紀錄: 本秘書處於會後獲得香港房屋經理學會代表為本課程擔任主講嘉賓；該學會建議課程主題為法團的財務安排、財務管理及策略、樓宇維修策略及管理。另外，菁英領導研習班畢業學員陳國光先生亦接受本處邀請，出席第二天課程並分享申請環保相關津貼之心得。)   1. 經討論後，與會者通過「中西區大廈管理進階證書課程」活動計劃及預算，有關的預算開支將向財委會申請撥款。 2. 為方便活動推行，經討論後，與會者一致通過授權主席如有需要，修訂有關活動計劃及預算細目等事項。 |
|  | **第四項：討論「中西區大廈管理通訊」初稿**   1. 主席表示本小組的「中西區大廈管理通訊」已於本年6月出版，下一期的通訊將於12月出版，並請中西區民政事務處聯絡主任曾一匡先生為大家介紹通訊的初稿。 2. 曾先生表示通訊將一如以往以半年刊的形式，於每年6月及12月出版。下一期將於2016年12月推出。民政處將於本小組通過初稿的內容後邀請承辦商設計此大廈管理通訊。今期的主題將集中提及冬季防蚊及大廈環境衞生，提醒大廈管理人員及市民留意垃圾收集箱的擺放位置、溝渠要保持暢通、留意清理簷篷上的垃圾、蚊與蠓的分別以及防治方法等。此外，通訊亦會包括活動預告及曾舉辦活動的花絮、廉政公署的資訊以及中西區防火委員會的活動資訊。由於中西區防火委員會的活動仍在進行中，所以暫時未能提供相關資料予各組員參閱。 3. 主席詢問大約出版日期以及派發方式。曾先生表示通訊將訂於2016年12月初出版，並以郵寄方式派發予區內大廈法團，市民亦可以於民政諮詢中心取閱。另外，民政處會上載通訊的電子版到大廈管理網頁以及民政處的網頁供市民閱覽。 4. 楊學明議員建議於今期或下期通訊內考慮加入管理大廈範圍內的樹木的資料，例如因應樹木辦要求私人地方需每年聘請樹藝師檢查樹木並提交報告、樹木的定期護理及保養等，避免待樹木倒塌後才開始留意有關資訊。楊議員續指區內有私人大廈擬斬除大廈範圍內的樹木，但發現於斬除樹木之前需要請樹藝師提供樹木評估報告，包括如何斬除等。目前法例上並未有限制斬除大廈私人範圍內的樹木，但樹木辦亦有相關規則，希望業主管理樹木時留意。 5. 霍女士表示民政處於擬定今期通訊內容時曾考慮因應香港城市大學較早前因大廈天台種植而天花倒塌的事件加入相關的大廈管理資料。但因為中西區內近日發生三宗登革熱個案，所以今期的主題則改為大廈環境衞生。而今期通訊的內容排版已訂，她建議可於下一期加入楊議員所提議的主題。 6. 主席表示上期的大廈管理通訊曾刊登與大廈管理有關的常用電話，建議於今期刊登這些常用電話，並將樹木辦的電話加入其中。 7. 霍女士表示可以修改通訊的篇幅及字體，以加入與大廈管理有關的常用電話，同時亦建議加入政府的查詢電話1823，以加深中西區居民的印象。 8. 經討論後，與會者一致通過大廈管理通訊的初稿及出版安排。為方便出版事宜，主席獲授權修訂通訊的具體設計。   **第五項：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」，霍女士報告第二期計劃截至2016年8月底，中西區內合資格申請的法團總數為421個，其中82個表示有興趣申請，已遞交申請的法團數目為21個，申請總額約為9萬元，最多法團申請的項目為購買第三者風險保險。霍女士呼籲組員鼓勵合資格的法團遞交申請。本計劃是個三年計劃，第二期的計劃的完結日期為2018年9月底。每個法團的申請上限為2萬元，最多遞交5次申請。如果有法團較早前已遞交申請，並於第二期計劃期間住宅樓宇每年應課差餉租值為12萬以下的要求，則可以繼續遞交申請。 2. 主席詢問計劃資料會否上載到網頁，霍女士指計劃的詳細資料包括申請表格及申請守則等已上載到民政事務總署的網頁。 3. 楊開永議員表示近日有法團表示有團體邀請大廈進行垃圾徵費試驗，詢問政府部門會否有相關資料提供。 4. 霍女士表示相關計劃應為環保署聯同一些非政府機構舉行。有關是次試驗計劃，楊學明議員補充中西區半山業主聯會聘請了專責人員負責此項目。霍女士續表示可聯絡中西區半山業主聯會的相關人員以了解試驗計劃的資料，並請該人員聯絡楊開永議員。楊開永議員詢問次計劃是否自由參與，霍女士指參與與否應由相關法團與業主開會決定。   (會後紀錄: 霍女士已接觸121C回收社周先生有關該社協助環保署在西區推行垃圾徵費試驗計劃，要求他與楊開永議員聯絡以簡介該計劃內容。其後，周先生回覆已跟進有關事宜。) |
|  | **第六項：下次會議日期**  29. 會議於下午一時五十分結束，下次會議日期待定。 |

中西區關注樓宇管理工作小組

二○一七年一月