**二○一六至二○一七年度**

**中西区区议会**

**中西区关注楼宇管理工作小组**

**第一次会议简录**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **日期** | ﹕ | 二○一六年四月二十六日(星期二) |
| **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 中西区民政事务处会议室 |

**出席者：**

主席

卢懿杏议员

组员

杨开永议员

杨学明议员

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)

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

吴松佳先生 香港警务处中区警民关系组助理警民联络主任

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

许智峰议员

王德荣先生 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2016/17年度的第一次会议。 |
|  | **第一项：通过会议议程** 1. 主席表示，秘书处在会前没有收到会议议程的修订建议。如组员没有其他意见，会议议程获得通过。

**第二项：讨论及通过中西区关注楼宇管理工作小组二○一六/一七年度的职权范围及组员名单**(中西区关注楼宇管理工作小组文件第1/2016号) 1. 主席表示，秘书处日前收到香港房屋协会(房协)的通知，表示房协物业管理咨询中心自2015年7月起已停止接受「楼宇维修综合支援计划」的新申请或提供查询服务，因此不会派员出席本小组的会议。本人建议将「香港房屋协会物业管理咨询中心经理」一项从组员名单上剔除，并请中西区民政事务处高级联络主任(大厦管理)2霍炜儿女士解释原因。
2. 霍女士解释房协物业管理咨询中心自2005年起为各区大厦业主、住客、业主立案法团、互助委员会等提供物业咨询服务，以协助他们解决大厦管理、维修和保养等问题。由于房协资源整合，以专责其物业发展等项目，随着市区重建局(市建局)为区内业主和业主立案法团提供大厦管理的支援服务，房协开始分阶段在各区淡出提供服务予法团及协助法团的角色。因此，自2015年7月1日起，房协物业管理咨询中心停止接受「楼宇维修综合支援计划」的新申请，并把相关工作移交予市建局，而于2015年7月1日前该计划的申请，房协会继续跟进直至完结为止。
3. 主席建议沿用2014/15年度的职权范围，亦请各位核对组员名单。本年度共有4位议员加入小组，并征询各组员意见。
4. 小组通过小组组员名单及职权范围。
 |
|  | **第三项：汇报已举办的活动情况**1. 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，大厦管理进阶证书课程已于2016年1月12日及19日举行。课程由廉政公署代表、市区重建局代表及律师担任嘉宾讲者，向参加者讲解市区重建局资助计划、楼宇复修资讯平台、业主在楼宇复修流程内需要注意的事项与重点、廉洁楼宇维修个案及个案分享。第二晚的课程亦邀请了业主立案法团管理委员会委员「菁英领导研习班」的四位毕业学员包括文志华先生、周锦辉先生、关志兴先生及卓大立先生，与参加者就一个有关维修的诉讼案件进行小组讨论及分享经验，让参加者更清楚大厦维修所遇到的实际问题及法庭判例。课程的参加人数约100人，两天课程共收回156份问卷，约七成半的参加者对于工作坊的整体评价是非常满意及很满意。参加者普遍对课程时间、内容及地点感到满意，尤其对法律案例感到有兴趣，因为案例与他们日常遇到的楼宇维修问题息息相关，有参加者表示希望增加答问时间，同时希望本小组来年再次举办相关的课程，让他们更了解《建筑物管理条例》的要求及应用。总括而言，参加者的反应良好及正面。
3. 主席表示这课程一向受欢迎，希望大家继续支持小组举办同类活动，同时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。
 |
|  | **第四项：讨论及通过二○一六/一七年度上半年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2/2016号)1. 主席汇报，在2016年4月14日召开的财务委员会会议上，通过本年度预留予本工作小组的拨款为$44,000。今年，本小组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2016/17年度7月举办两次工作坊。主席请各位组员参阅呈台文件第2/2016号，并请巫女士为大家详细解释活动内容。
3. 巫女士表示，小组计划由中西区民政事务处协办两次大厦管理工作坊。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；小组将透过于区内宣传挂横额及邮寄海报到大厦法团业主委员会及居民联络大使以作宣传。
4. 巫女士补充，两次的工作坊计划于2016年7月22日及29日在可容纳50至60人的中区街坊福利会及100至120人的坚尼地城社区综合大楼活动室举行。由于以往的活动参加者都反映屋宇署及市区重建局都就验楼验窗计划及津贴的例子讲解反应良好，因此本年度计划再次邀请他们为担任工作坊的讲者。第一晚的工作坊计划邀请屋宇署讲解验楼验窗计划及市建局讲解市建局的津贴计划；另外，很多大厦业主立案法团及物业管理公司都在收到命令后，在进行符合法例的楼宇维修时遇到困难，而且于去年九月的会议中有组员建议把消防改善工程及有关反竞争的主题增加到小组活动内；因此第二晚的工作坊将围绕这两个主题，并会邀请消防署代表介绍《消防安全建筑物条例》(第572章)，期望透过详细讲解让他们明白法例的要求。此外，为了节省成本开支，两场工作坊将共用宣传横额、背幕及邮费。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20,346元。

(会后跟进: 由于区议会财务委员会在「横额式背幕」设有支出上限，该项财政预算由800元修订至600元，工作坊总预算修订为20,146元)1. 主席表示活动的财政预算与上年度的大致相同，活动内容方面新增了有关《竞争条例》的讲解。由于竞争事务署表示只能派员出席一次工作坊，小组将观察是次工作坊参加者的反应，有需要时将于日后再举办。
2. 杨开永议员表示得悉市建局将于五月发放有关市建局楼宇维修先导计划的资讯，而工作坊计划在七月举行，询问市建局代表在第一晚的工作坊讲解其先导计划详情的可能性。
3. 中西区民政事务处联络主任主管(大厦管理)2赖宝钧先生回应小组曾向建议市建局于工作坊内讲解「楼宇维修先导计划」，但由于该计划的详情仍未落实而资讯预计于六月发布，因此担心届时未必有足够资讯放在七月举行的工作坊内容。赖先生表示会尝试与市建局方面了解，若时间可配合，将调整课程内容，否则将留待日后再介绍「楼宇维修先导计划」。
4. 经讨论后，小组通过「大厦管理工作坊2016 (I) & (II)」活动计划及预算，有关的预算开支将向财委会申请拨款。主席感谢中西区民政事务处借出坚尼地城社区综合大楼、以及中区街坊福利会借出活动室作为活动场地。另外，组员授权主席修订活动计划及预算细目等。
5. 主席续表示，本小组亦计划于2017年年初举办「大厦管理进阶证书课程」，有关详情将于下次会议再作商讨，预计下次会议将在九月下旬或十月举行。

**第五项：讨论「中西区大厦管理通讯」初稿**1. 主席表示去年小组及中西区民政事务处联合出版的「中西区大厦管理通讯」(通讯)得到不少正面的评价。今年将再接再厉，分别于六月及十二月出版「中西区大厦管理通讯」。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通讯的初稿。
2. 曾先生表示通讯将以半年刊的形式出版，下一期将于2016年6月推出。承接上期大厦维修招标流程的准备工作，今期的主题将集中讲解法团在截标后安排开标及拣选中标者的程序，详情可参阅呈台文件。通讯亦会介绍中西区关注楼宇管理工作小组曾举办活动的花絮，包括「大厦管理进阶证书课程」，及小组的活动预告。此外，由于「关爱基金—旧楼业主立案法团津贴计划」第二期经已展开，民政处希望能透过通讯作宣传，让市民及合资格的法团业主得悉第二期计划的详情包括申请时期及申请资格等。另外，本期通讯将会加入中西区大厦管理的常用电话，如消防署消防设备科、屋宇署、渗水办、楼宇维修综合支援计划热线、市建局及民政署大厦管理联络小组的电话，方便市民查询。曾先生续表示，本期通讯亦包括了由廉政公署提供的就大厦楼宇维修工程招标提出注意事项及防止贪污舞弊的措施等。另一方面，民政处亦预计市民对杨开永议员提及的市建局「楼宇维修先导计划」有兴趣而曾联络市建局，但该局表示暂时未能提供完整的宣传图件或文件予以参考，并预计5月才能发布有关资讯。因此小组计划如时间上可配合，会把先导计划的内容加入通讯内；若市建局未能赶及在通讯出版前提供资料，亦会在加入市建局提供的宣传稿件介绍其他计划。
3. 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。
4. 主席询问以往的通讯是否邮寄予法团。曾先生回应指通讯以往是透过邮寄方式送到各法团，亦预留了一定的数量在民政事务处的咨询服务中心供市民索取，同时将电子版本上载到民政事务处及民政事务处大厦管理资讯网页让市民查阅。主席建议民政事务处代表列席法团会议时可多宣传此通讯，提醒法团留意，以免浪费资源。
5. 经讨论后，与会者通过「中西区大厦管理通讯」初稿，小组通过与中西区民政事务处联合出版该刊物。

**第六项：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」，霍女士报告第一期计划于2012年10月展开至2015年9月完结，期间中西区内合资格申请的法团总数为526个，其中384个表示有兴趣申请，已递交申请的法团数目为248个，申请总额为194万元。最多法团申请的项目为购买第三者风险保险，占申请额的57%，而最少的是清理防火通道的费用，占申请额的0.5%，霍女士补充由于总署仍在跟进申请，上述资料为初步总结。
2. 霍女士解释计划第二期较第一期新增了「进行升降机检验的支出」及「购买公众责任保险」两个项目。霍女士报告「关爱基金—旧楼业主立案法团津贴计划(第二期)」的最新申请及批核情况。直至2016年3月，中西区内合资格申请的法团总数为407个，其中73个表示有兴趣申请，已递交申请的法团数目为4个，申请总额约为11,000元。楼龄超过30年及应课差饷租值少于120,000元的楼宇符合申请资格，计划截止日期为2018年9月30日。霍女士向各组员呼吁，如有相熟的法团符合资格应尽快递交申请。
3. 杨学明议员认为新增的项目「进行升降机检验的支出」与事实脱节，计划申请要求楼宇符合「每年的平均应课差饷租值不高于120,000元」的条件，即平均每月租值不超过10,000元，惟有安装升降机的大厦的租金大多已过万元，如不把应课差饷租值的限额提升至例如150,000元或180,000元，没有楼宇能够符合申请此项资助的资格，再多的宣传也是徒劳。杨议员建议向总署反映这个问题，否则很少人能使用此项资助。
4. 杨开永议员认为霍女士报告的合资格申请法团总数由第一期的526个下降至第二期的407个，可能是平均应课差饷租值的提升而使合资格的楼宇数字下降，并认为要就这问题再作考虑。
5. 霍女士解释第二期符合资格楼宇数字下降的主要原因是楼价上升，但由于第二期为第一期的延续，而且担心调整后第二期计划会出现未知的转变，因此委员会并没有调整应课差饷租值限额。霍女士表示听取两位杨议员的意见后，会向总署作出反映。主席认为此问题不限于中西区，相信很多区都受到影响。

(会后跟进: 霍女士已就委员对「关爱基金—旧楼业主立案法团津贴计划」第二期的意见向民政事务总署第四科反映。)1. 主席表示，中西区民政处现正计划邀请测量师学会讲解大厦维修，并请霍女士为大家讲解详情。霍女士表示中西区大厦近几年在楼龄递增的情况下，不少居民自发性或因收到部门的指令要作大厦维修，因此有很多市民向该组查询大厦维修知识及需要注意的事项。举办工作坊以加强业主对楼宇维修的基本知识。与测量师学会接洽后，该会同意派员到两场工作坊讲解楼宇维修的注意事项。活动资助是来自中西区民政事务处。第一场工作坊将于5月19日（星期四）晚上7时半至9时正假坚尼地城社区综合大楼活动室举办，第二场将于5月27日（星期五）晚上7时半至9时正假中区街坊会综合活动室举办。工作坊主要解释维修工程的流程及注意事项，希望加深区内法团代表及业主对大厦维修的了解。
2. 主席补充此工作坊是由中西区民政处而非小组举办。霍女士补充工作坊的邀请函已于4月21日发送给区议员，而邀请法团及业主委员会出席的信件将于4月下旬发送。
 |
|  | **第七项：下次会议日期**31. 会议于下午一时四十八分结束，下次会议日期待定。 |

中西区关注楼宇管理工作小组

二○一六年五月