**二○一八至二○一九年度**

**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○一八年五月十七日(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

中西区民政事务处会议室

**出席者：**

主席

卢懿杏议员, MH

组员

伍凯欣议员

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 |
| 伍月梅女士 | 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) |
| 李冠纬先生 | 中西区民政事务处联络主任(大厦管理)2(3) |
| 胡凯怡女士 | 中西区民政事务处联络主任(大厦管理)2(4) |
| 庄汉明先生 | 食物环境卫生署中西区环境卫生总督察 |
| 何展明先生 | 廉政公署廉政教育主任 |
| 林蕴菁女士 | 屋宇署屋宇测量师/A3-SD |
| 冯智伟先生 | 香港警务处西区警民关系小区联络主任 |
| 叶伟诗女士 | 香港警务处中区警民关系组学校联络主任 |
| 李健勤先生 | 市区重建局小区发展助理经理 |

因事缺席者

陈学锋议员, MH, JP

李志恒议员, MH

秘书

叶颖忻女士 中西区民政事务处行政主任(区议会)1

**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2018/19年度的第一次会议。主席欢迎今年度三位新加入本会的委员，包括陈学锋议员MH, JP、李志恒议员MH及伍凯欣议员，亦在此多谢上届许智峯议员对本小组的贡献。

**第一项：通过会议议程及上次会议简录**

2. 会议议程及2016/17年度第四次会议简录获得通过。

**第二项：讨论及通过中西区关注楼宇管理工作小组二○一八/一九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1/2018号)

3. 中西区关注楼宇管理工作小组二○一八/一九年度的职权范围及组员名单获得通过。

**第三项：汇报已举办的活动情况**

1. **中西区大厦管理进阶证书课程**

4. 主席表示，本小组于2018年1月12日、19日及26日连续三个星期五举办一个为期三天的「中西区大厦管理进阶证书课程」。课程邀请了市区重建局、香港房屋经理学会、警务处中西区防止罪案组、廉政公署及香港测量师学会等代表及菁英领导研习班毕业学员文志华先生分享楼宇维修工程的注意事项。主席请中西区民政事务处的李冠纬先生汇报活动情况。

5. 李先生请组员参考呈台之中西区大厦管理进阶证书课程2018活动报告一览表。李先生报告本年度大厦管理进阶证书课程邀请了共六个单位的代表向业主讲解有关楼宇维修的事宜。是次课程参加者反应热烈，共有138人报名参加，而出席率方面亦达百分之六十或以上。另外，此活动的开支总额为$22,298.50。李先生表示，大部份参加者指课程的内容非常实用，惟讲者演讲的时间以及问答时间太短。

6. 主席感谢组员支持大厦管理进阶证书课程，并希望各位继续向广大市民推广大厦管理的讯息，同时亦感谢中西区民政事务处借出坚尼地城小区综合大楼活动室作为活动场地，亦多谢民政处职员协助筹办是次活动。

7. 主席留意到课程期间业主对于楼宇维修时的招标程序较为关注，希望小组来年的课程可以增加有关方面的知识。另外，主席建议加长问答环节的时间，或考虑增设问题收集箱，以便预先收集业主的问题。

8. 杨学明议员表示近日时有大厦的升降机出现问题，建议邀请机电工程署或机电工程师讲解升降机安全方面的知识，以让业主立案法团的委员或大厦保安员可以留意升降机出现异常时的迹象。主席同意有关意见。中西区民政事务处高级联络主任(大厦管理)2霍炜儿女士表示曾就有关事宜与机电工程署(机电署)联络，署方表示稍后再考虑出席讲座讲解有关信息。主席表示除了机电署外，亦可考虑邀请学会代表讲解基本知识。

(会后纪录：霍女士于会后与机电署再联络，该署确定会安排同事出席小组于8月举行之工作坊，向区内之法团委员/业主/物管公司代表等讲解如何管理及优化升降机。)

**第四项：讨论及通过二○一八/一九年度上半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2/2018号)

9. 主席汇报，在2018年4月26日召开的财务委员会会议上，通过2018/19年度预留予本工作小组的拨款为$99,000。今年本小组会加强宣传有关楼宇管理及安全的讯息，亦会尝试向外佣宣传保持大厦环境卫生方面的信息。因此，本小组建议今年除了举办恒常的工作坊、大厦管理进阶课程、编印中西区大厦管理通讯，以及制作便条贴套装外，还特别增加两次专为外佣而设的有关大厦环境卫生的讲座，让他们在大厦管理方面一起参与，提高他们对保持大厦环境卫生的意识。透过持续地宣传大厦管理讯息，本小组务求加深区内居民对大厦管理的认识，积极参与大厦管理工作。

1. **中西区大厦管理工作坊2018 (I) & (II) 及中西区大厦管理之关注楼宇环境**卫**生讲座(菲佣篇)／(印佣篇)**

10. 主席表示，本小组建议于2018年8月举办两次大厦管理工作坊及10月为外佣举办两场讲座。主席请中西区民政事务处的胡凯怡女士讲解中西区大厦管理工作坊内容。

11. 中西区民政事务处联络主任(大厦管理)2(4)胡凯怡女士指本年度会继续举办每年一度的中西区大厦管理工作坊，工作坊的目标参加者为中西区居民，以及大厦法团委员会的委员、业主、租客以及大厦保安公司。一如以往，小组会透过区内悬挂横额以及邮寄宣传单张予区内法团、业主委员会及居民联络大使，宣传有关活动。小组建议于本年8月份连续两个周五晚上七时半至九时半举行，日期待定。两天的工作坊分别会于市区重建局H6 Conet以及坚尼地城小区综合大楼活动室举行。工作坊主要分为三节，小组邀请到市区重建局代表介绍楼宇更新大行动2.0计划、香港保险业联会代表介绍购买大厦保险的注意事项、以及劳工处及职业安全健康局代表介绍楼宇装修及维修工程的职业安全及如何选用合适的装修维修承建商。小组拟向区议会申请22,000元拨款以举办活动。

12. 中西区民政事务处联络主任(大厦管理)2(3)李冠纬先生表示中西区大厦管理之关注楼宇环境卫生讲座共有两场，分别向菲佣及印佣介绍大厦环境卫生以及绿色大厦管理。小组计划于本年10月其中两个周日的上午及下午举办有关讲座。小组会透过香港拜仁里恒信托协会及香港印佣协会将是次讲座的邀请信及报名表派发予海外家庭佣工。出席讲座的参加者将获得证书一张。讲座主要分为两个环节，首先邀请到食物环境卫生署的代表介绍如何保持大厦环境卫生及协助饲养宠物的注意事项，例如应如何处理宠物的排泄物。此外，小组亦邀请到环保署的代表介绍绿色大厦管理，例如废物源头分类、干净回收的正确方法。小组拟向区议会申请$4,000以举办活动。

13. 主席表示是次为外佣而设的环境卫生讲座属一个试点，有关讲座是首次举办。碍于场地限制，小组暂只能举办小型的讲座。如是次讲座的反应良好，日后小组可考虑投放更多资源以举办更大型的讲座。

14. 杨开永议员建议于中西区大厦管理工作坊加入升降机安全的内容。主席建议于工作坊第三部份有关维修安全的内容可以加入相关信息。中西区民政事务处联络主任主管(大厦管理)2伍月梅女士表示可与机电署或相关学会联络，研究是否能够派代表介绍有关升降机维修安全的信息。

15. 杨学明议员表示以他理解，机电署有印制有关升降机安全小册子的英文版本，他建议小组可于外佣工作坊期间派发予参加者以作参考。

16. 小组通过以上的活动安排并授权主席在需要时为上述活动计划及预算细目等事项作出修订。

17. 主席指小组亦计划于2019年初举办大厦管理进阶证书课程，有关详情会于小组下一次会议再作商讨。

1. **印制中西区大厦管理通讯以及讨论通讯初稿**

18. 主席表示本小组过去出版的「中西区大厦管理通讯」，得到不少正面的评价，今年将于2018年7月及2018年12月出版「中西区大厦管理通讯」。主席请中西区民政事务处曾一匡先生介绍2018年7月份通讯的初稿。

19. 曾先生表示下一期的「中西区大厦管理通讯」将集中介绍大厦的防盗及保安事宜，其中与大厦业主有关的是聘请大厦的保安人员以及《保安及护卫服务条例》。如大厦业主希望聘请保安人员，必须要符合《保安及护卫服务条例》以及《建筑物管理条例》的要求。同时，通讯内亦加入了香港警务处防止罪案科的网页，以便读者了解大厦内各项防盗及保安设施。小组建议于通讯中为关爱基金旧楼业主立案法团津贴计划作宣传，以鼓励合资格的申请者于本年9月30日或之前提交申请。本期通讯亦会提及准备大厦维修招标时的程序，小组将《供应品、货品及服务采购工作守则》中的重点列出，以便业主了解有关程序，而下一期通讯将会介绍截标后应如何安排开标及拣选中标者的程序。本通讯将透过邮寄方式传递到各业主立案法团、业主委员会及居民联络大使。

20. 主席询问会否将通讯电邮予区议员以便转发，曾先生表示会按一贯做法将通讯电邮供各位议员参阅。

21. 杨开永议员建议于大厦防盗及保安篇提醒业主立案法团留意保安人员的许可证有效日期。杨议员表示，过去曾有大厦聘请保安人员时有检察该人员的许可证，但由于期后法团及该人员并未有留意证件的有效日期而触犯法例。他希望可以透过通讯提醒法团留意有关事项。另外，据杨议员了解，如法团解雇保安人员，亦须于14日内通知香港警务处，建议于通讯内包括这项信息。

22. 杨学明议员建议于中西区大厦管理常用电话一栏加入机电工程署、劳工处及中区及西区警处的电话号码，方便业主就升降机安全、聘用保安人员等事宜向相关政府部门查询。

23. 主席赞成杨开永议员的意见，同意将相关信息加入通讯内。另外，主席建议下一期通讯可以延续聘请保安人员的议题，探讨聘请人员时按《劳工法例》需要注意的事项。

24. 主席指通讯的设计、印刷费用、工作人员费用及邮费约为$43,000，有关的预算开支将向财委会申请拨款。经讨论后，与会者一致通过授权主席对于通讯的设计及内容作修订。

(会后纪录：

* 在编印通讯时，本组收到民政事务总署有关物业管理业监管局（监管局）的宣传文件。因与大厦管理有关，在今期的大厦通讯加入有关宣传数据，让区内人士得悉此局的运作。此乃经主席同意。
* 监管局的运作详情及其征费如下述：物业管理业监管局是根据《物业管理服务条例》(香港法例第626章)第42(1)条成立的法人团体，并肩负规管和推动业界发展的责任。监管局为自负盈亏的法定机构，其经费来自牌照费及征款。监管局的愿景是透过规管在香港提供物业管理服务的公司及从业员，推动行业朝向优质化及专业化发展，从而提升生活环境质素。由2018年7月1日开始，用以转让不动产（包括住宅物业及非住宅物业）之售卖转易契下的承让人，须缴付定额征款$350予物业管理业监管局，用于该局的运作。

1. **中西区关注楼宇管理工作小组宣传活动**

25. 主席指为响应民政事务总署鼓励业主参与法团事务，本小组去年制作了便条贴套装，于「中西区大厦管理工作坊」、「中西区大厦管理通讯」及「中西区大厦管理进阶证书课程」中派发，获得良好反应。今年本小组建议再制作便条贴套装，由民政处及区议员派送予法团及业主，以收宣传之效。

26. 主席表示便条贴套装的设计、印刷费用约为$10,000，有关的预算开支将向财委会申请拨款。小组通过向财委会申请拨款，并同意授权主席在制作便条贴套装的预算细目、设计及内容等事项作出修订。便条贴套装将于「中西区大厦管理工作坊」、「中西区大厦管理之关注楼宇环境卫生讲座」及「中西区大厦管理进阶证书课程」中派发，亦会随大厦管理通讯邮寄往区内法团及由区议员代为派发。

**第五项：其他事项**

27. 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。霍女士报告截至2018年4月底，中西区内合资格申请的法团总数为426个，已递交申请的法团数目为104个，申请总额约为70万元，最多法团申请的项目为购买公众及第三者责任保险。霍女士呼吁组员鼓励合资格的法团递交申请。本计划是个三年计划，第二期的计划的完结日期为2018年9月底。每个法团的申请上限为2万元，最多递交5次申请。霍女士补充指合资格的法团其商住楼宇楼龄须超过三十年，每年应课差饷租值为12万以下。另外，民政事务总署已于2018年2月分别向18区合资格的法团发出函件，提醒他们有关「关爱基金—旧楼业主立案法团津贴计划」(第二期)将于2018年9月30日截止申请。有意申请该计划的法团须尽快填妥申请表，并连同有关单据及文件等邮寄或送交总署。下一期于七月出版的大厦管理通讯亦会就计划作出宣传，鼓励法团尽快递交申请。

28. 霍女士向组员介绍民政事务总署新推出的两项关于大厦管理的计划，包括「解决大厦管理争议服务」及「法团咨询服务试验计划」。「解决大厦管理争议服务」为期六个月，旨在为业主、法团管理委员会或业主委员会成员及管理公司代表提供具成效及高效率的途径以解决争议。本服务的召集人为退休法官或司法人员，有关人员会为每个个案提供不多于22小时的服务，包括为个案提供意见及评估。「法团咨询服务试验计划」计划为期六个月，总署委聘了一间物业管理公司为法团提供咨询服务。本计划的服务范围包括按《建筑物管理条例》及相关《工作守则》及指引的规定举行业主大会及选举的程序、对大厦的管理服务的支持等。计划的对象为新成立的法团以及新改选管理委员会的法团。

29. 霍女士补充，「法团咨询服务试验计划」为期六个月，总署因应计划向中西区民政事务处提供了一个法团名单，大厦管理联络小组会联络个别法团询问是否有兴趣参与试验计划。

30. 主席询问如果法团改选后仍以旧有成员担任委员，是否合资格参与计划。杨开永议员询问如何界定新改选的法团，以便参与该计划。霍女士表示总署在土地注册处已登记法团名单中挑选了部分近月成立的法团，并鼓励他们参与计划，而中西区已有两座大厦的法团被挑选。至于如何界定新改选的法团方面，霍女士表示需要向总署了解。

31. 杨学明议员认为如「法团咨询服务试验计划」可推行一年会较为理想。法团每年均需召开周年大会，如计划为期一年，则可协助法团解决于召开周年大会是所遇到的问题，例如准备财务报告等。主席同意杨议员的意见。霍女士指可以向总署反映有关意见。

32. 伍凯欣议员建议总署委聘的物业管理公司可列席有关法团的会议，以便于会议期间从旁协助。另外，伍议员亦同意计划只推行六个月时间太短。她指出

，总署建议法团每三个月举行一次管理委员会，在计划推行的六个月期间，法团只能召开一至两次会议，对于新成立的法团未必能够提供充足的支持。霍女士指可以向总署反映有关意见。

(会后纪录：

* 霍女士已向民政事务总署（民政总署）反映相关意见。民政总署的回复如下述：
* 为加强对业主立案法团（法团）的支持，民政总署于2018年5月起推行为期六个月的免费「法团咨询服务试验计划」（试验计划），为法团提供咨询服务。服务将会应各区民政事务处的转介，提供予合资格的法团。服务主要对象包括新成立的法团或新改选管理委员会（管委会）的法团。新改选的管委会，无论是由原有委员或新任委员组成，均合资格参与试验计划。
* 在试验计划下，民政总署委聘的物业管理公司会为法团提供免费咨询服务，包括协助法团按《建筑物管理条例》、相关《工作守则》及指引的规定处理大厦管理事宜；就举行业主大会的程序提供意见；及协助法团申请各项大厦管理支持服务及资助计划，提供服务形式包括出席两至三次法团或管委会的会议。
* 民政总署会就试验计划检讨成效，并视乎检讨结果及服务需求，考虑延续并优化有关服务。)

**第六项：下次会议日期**

33. 会议于下午二时零九分结束，下次会议日期待定。

中西区关注楼宇管理工作小组

二○一八年七月