**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**

**第三次會議簡錄**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **日期** | ﹕ | 二○一七年五月二十五日(星期四) |
| **時間** | ﹕ | 中午十二時 |
| **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

伍月梅女士 中西區民政事務處聯絡主任(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)

李冠緯先生 中西區民政事務處聯絡主任(大廈管理)2(3)

許稼農先生 食物環境衞生署中西區環境衞生總督察

何展明先生 廉政公署廉政教育主任

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

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年度的第三次會議。 |
|  | **第一項：通過會議議程**     1. 會議議程及2016/17年度第二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，本小組於2017年1月13日及1月20日舉辦的「中西區大廈管理進階證書課程」圓滿結束，是次邀請了香港房屋經理學會的代表擔任主講嘉賓，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法團的財務安排、財務管理及策略、以及樓宇維修策略及管理。另外，小組亦邀請了港燈經理介紹港燈智惜用電基金、以及業主立案法團管理委員會委員暨菁英領導研習班畢業學員陳國光先生分享申請環保相關津貼之心得。主席續請中西區民政事務處聯絡主任李冠緯先生匯報活動情況。 2. 李先生請組員參考呈檯之參加者意見分析。李先生報告，為期兩天的「中西區大廈管理進階證書課程」參加人數為約100人，共收回問卷175份。當中，約七成參加者對課程的整體評價非常滿意及很滿意。參加者亦表示對法團的財務管理方面非常有興趣，因為有關知識與他們日常的法團運作息息相關。另外，亦有參加者希望小組及民政處多舉辦類似講座。整體來說，參加者對活動均有良好及正面的評價。 3. 主席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，亦感謝民政處職員協助籌辦是次活動。 |
|  | **第三項：討論及通過二零一七/一八年度上半年的活動計劃及財政預算**   * + 1. **中西區大廈管理工作坊**   **(中西區關注樓宇管理工作小組文件第1/2017號)**   1. 主席匯報，在2017年4月20日召開的財務委員會會議上，通過2017/18年度預留予本工作小組的撥款為$99,000，與去年撥款$44,000相比，撥款增加$55,000(增長率為110%)。今年度在區議會的增撥資源下，本小組會全方位加強宣傳有關樓宇管理的訊息，特別是隨着樓宇老齡化，業主/業主立案法團會面對樓宇維修的問題及衍生之圍標問題。因此，本小組的宣傳策略為舉辦兩次工作坊(而工作坊的論題由兩個增加到三個)、大廈管理進階課程(由去年舉辦兩晚增加至三晚)、編印兩期中西區大廈管理通訊(用刊物形式去宣傳大廈管理資訊)，以及製作便條貼套裝並印上宣傳口號等。透過持續地宣傳大廈管理訊息，本小組務求扎實區內居民對大廈管理基本功，積極參與大廈管理。 2. 主席請各位組員參閱呈檯文件第1/2017號，並請李先生為大家講解兩次工作坊的內容。 3. 李先生指本小組預計於2017年7月至8月間舉行兩場「中西區大廈管理工作坊2017」，並由中西區民政事務處協辦活動。本工作坊的目標對象為法團的管理委員會委員以及業主為主，同時亦歡迎大廈管理公司職員參加。小組將於區內懸掛宣傳橫額及郵寄邀請信及宣傳單張予業主立案法團、業主委員會及居民聯絡大使，以邀請有關人士參加。每一場工作坊共分三節，第一節小組將邀請消防處代表介紹大廈消防安全知識及《消防安全(建築物)條例》(第572章)。第二節則邀請到勞工處及職業安全健康局(職安局)代表介紹樓宇裝修及維修工程的職業安全，和如何選用合適的裝修維修承建商。為加強法團委員和業主有關圍標方面的認知，第三節會邀請競爭事務委員會講解圍標的資訊，包括圍標個案分享及防止圍標的方法。至於場地方面，第一場將於中區街坊福利會舉行，另一場則於堅尼地城社區綜合大樓舉行。財政預算方面，兩場工作坊將會合併宣傳，以節省開支。兩場工作坊的總預算為21,462元。   (會後紀錄：由於競爭事務委員會未能出席7月份的講座環節，該環節將由屋宇署代表負責講解私人大廈之僭建物事宜。各環節內容的先後次序按部門實際情況而定。有關安排已知會主席。)   1. 主席補充，過往的大廈管理工作坊從未邀請職安局代表作演講嘉賓，而這次是職安局主動接觸本小組，表示有意向法團代表及業主講解有關安全的問題。主席表示相關資料十分有用，並引用銅鑼灣區某大廈於維修時有裝修工人由高處墮下壓斃途人的事件，指出維修裝修時的安全問題非常值得留意。 2. 楊開永議員提議邀請議員助理參加工作坊。主席詢問過去有否邀請大廈管理公司參與本活動。李先生指過去主要邀請法團管理委員會委員以及業主參與，但有部分法團管委會委員因未能抽空出席亦會由大廈管理公司代表出席。主席指過往工作坊亦有邀請區議員參加，建議若區議員未能出席亦可派代表參加。 3. 經討論後，與會者通過「中西區大廈管理工作坊2017」活動計劃及預算，有關的預算開支將向財委會申請撥款。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。 4. 另外，本小組亦計劃於2018年頭舉辦大廈管理進階證書課程，主席指有關詳情會於小組下一次會議(約於本年九月尾或十月舉行)再作商討。   **(2) 印製中西區大廈管理通訊以及討論通訊初稿**   1. 主席指去年本小組出版的「中西區大廈管理通訊」得到不少正面的評價。今年我們再接再厲，分別於六月及十二月出版「中西區大廈管理通訊」，並請中西區民政事務處聯絡主任曾一匡先生為大家介紹這份通訊的初稿。 2. 曾先生指小組會與中西區民政處大廈管理聯絡小組合作出版「中西區大廈管理通訊」。本期因應雨季來臨，內容會包括樹木護養方面的資訊，例如監察樹木健康、介紹樹木登記冊等，亦會向市民介紹中西區現行的移除樹木通報機制。另外，就楊學明議員於上次會議上指有市民未知如何移除私人地段內的樹木   ，小組已經由樹木辦網頁取得資料並製作相關流程表以刊登於通訊內，供市民參考。通訊內同時會提醒業主如私人地段的地契內有樹木保育條款，在未得到分區地政處的書面同意下便移除樹木，一經發現，分區地政處會就個案採取適當行動。除此之外，通訊亦會刊登大廈管理的常用電話，另亦邀請到廉政公署提供有關大廈管理的防貪資訊。   1. 主席詢問大約出版日期。曾先生表示通訊暫訂於2017年6月出版，惟須視乎財政批核的情況。另外，獲財委會批核後，小組會將通訊的設計工作交予承辦商。同時，民政處會上載通訊的電子版到區議會網頁以及民政處的網頁供市民閱覽。主席建議通訊完成後將電子版電郵予各議員，方便轉發。(會後註：相關通訊的電子版已由秘書處於2017年7月10日電郵予各議員) 2. 主席指這份通訊的設計、印刷費用、工作人員費用及郵費約為$43,000，有關的預算開支將向財委會申請撥款。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。   **(3) 討論小組宣傳活動**   1. 主席指民政事務總署正就業主在參與法團事務方面進行大力的推廣，包括在電視廣告中鼓勵業主參與法團會議，題為「管理大廈要積極 攜手參與齊得益」。本小組建議製作「便條貼套裝」，響應民政總署鼓勵業主參與法團事務。「便條貼套裝」可由民政處及區議員廣泛派送予法團及業主，以收宣傳之效。「便條貼套裝」的設計、印刷費用、約為$10,000，有關的預算開支將向財委會申請撥款。   (會後紀錄：基於製作及申請版權需時，便條貼的宣傳口號改為「大廈管理做得好，住客安居樂悠悠」。此口號獲主席同意。)   1. 組員傳閱便條貼套裝的樣板，主席指便條貼套裝將會於中西區大廈管理工作坊中派發，另詢問其他派發的途徑。中西區民政事務處聯絡主任(大廈管理)2伍月梅女士指於郵寄中西區大廈管理通訊到區內法團時會隨通訊附上一套。主席希望隨通訊附上多套便條貼予區內法團，但由於數量有限，續問現時以預算可以印製多少套便條貼。民政處聯絡主任曾先生指現時預計可製作約2,000份，但指如隨通訊附上更多便條貼套裝，郵費亦會隨此而增加。   （會後紀錄：由於便條貼未能趕及於6月底前隨大廈管理通訊寄予區內法團，將隨12月份的通訊寄出。）   1. 小組通過小組宣傳活動的建議及財政預算，並由秘書處跟進「便條貼套裝」之製作流程。   **第四項：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2017年4月底，中西區內合資格申請的法團總數為423個，其中102個表示有興趣申請，已遞交申請的法團數目為60個，申請總額約為28萬元，最多法團申請的項目為購買公眾及第三者風險保險。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。霍女士補充說合資格的法團其商住樓宇樓齡須超過三十年，每年應課差餉租值為12萬以下。 |
|  |
|  | **第五項：下次會議日期**  21. 會議於下午十二時三十分結束，下次會議日期待定。 |

中西區關注樓宇管理工作小組

二○一七年八月