

二零二零至二零二一年度
楼宇管理及反围标工作小组
第二次会议简录

日期：二零二零年十一月六日(星期五)

时间：下午二时三十分

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

伍凯欣议员

组员

张启昕议员

彭家浩议员

黄永志议员

黄健菁议员

列席者：

郑丽琼议员

郑玉琴女士

伍月梅女士

梁宝玲女士

郑洁心女士

胡凯怡女士

邓婉恩女士

中西区民政事务处 高级联络主任(大厦管理)1

中西区民政事务处 联络主任主管(大厦管理)2

中西区民政事务处 联络主任 (大厦管理)2(1)

中西区民政事务处 联络主任 (大厦管理)2(3)

中西区民政事务处 联络主任 (大厦管理)2(4)

廉政公署 西港岛及离岛办事处廉政教育主任

秘书：

李天赐先生

中西区民政事务处 行政主任 (区议会)1

欢迎

主席欢迎各与会者出席会议。她指秘书处已依照组员于上次会议的意见，邀请不同机构代表担任本小组常设列席代表。食物环境卫生署中西区环境卫生办事处、屋宇署、市区重建局、廉政公署和消防处消防安全总区楼宇改善课均会委派代表出席会议，惟她对香港警务处中区警民关系组和西区警民关系组未能派遣代表出席表示失望。

2. 郑丽琼议员表示若果以往曾邀请警民关系组列席，希望能继续邀请相关部门列席，并表示由于大厦维修涉及警务处工作，因此希望警务处能派员列席。

3. 黄健菁议员表示其选区内早前曾有单位遭到爆窃，希望警务处能够加强巡逻。

4. 主席表示希望秘书处能够查核以往警务处是否常设列席代表。

5. 郑丽琼议员表示即使以往警务处并不是常设列席代表，本届区议会亦可邀请警务处作为常设列席代表。

6. 主席表示上次会议已通过邀请警务处作为常设列席代表，但是警务处婉拒小组的邀请。因此，需要继续跟进直至警务处列席会议。

第 1 项：通过会议议程及上次会议记录

7. 小组通过会议议程和纪录。

第 2 项：汇报楼宇管理及反围标工作小组已推行的活动

8. 中西区民政事务处联络主任(大厦管理)2(4)胡凯怡女士汇报活动状况。她表示一期通讯已于去年十月透过邮寄、中西区区议员、民政咨询中心等渠道派发予区内业主立案法团、业主委员会、业主联会、及居民联络大使。她表示有关内容介绍了楼宇管理及反围标工作小组活动预告、民政事务总署推行的法团咨询服务计划、大厦管理最佳做法行政指引、物业管理业的发牌制度及规管事宜、诚信优质楼宇管理、中西区区议会会见市民计划、中西区区议员电话、中西区大厦管理常用电话及预防肺炎及呼吸道传染病资料。稍后推出的十二月版本将会介绍楼宇管理及反围标工作小组活动预告、物业管理业的过渡安排、推广反围标资讯、介绍提升楼宇内置电讯系统及光纤网络接达楼宇登记计划、推广斜坡安全及维修。她续指廉政公署代表接着会就其部门如何配合物业管理业监管局的发牌事宜进行介绍。

9. 廉政公署西港岛及离岛办事处廉政教育主任邓婉恩女士表示廉政公署有因应物业监管局的发牌制度为物业管理从业员提供防贪指引。她表示物业管理监管局与四间大专院校合作安排了一系列的课程，物管人员若能够符合学历资格或完成指定课程就能够获得相关牌照。廉政公署亦已度身订造防贪培训内容供教学人员使用。廉政公署亦会透过物业管理监管局和举办课程的机构派发宣传单张，希望从业员知悉防贪法例和廉政公署的服务。未来，廉政公署亦会与相关大专院校及专业团体加强合作。此外，廉政公署一直有为楼宇管理组织提供防贪教育服务，廉政公署制作了就财务管理、楼宇管理和大厦维修方面的防贪指引，希望协助楼宇管理组织从预防的角度去堵塞贪污漏洞。另外，廉政公署亦透过专题网页推广资讯，并设有咨询热线供法团和市民联络。若相关组织举办活动时，亦可向廉政公署借用展板和摊位游戏等资源。廉政公署亦希望能够接触更多业主立案法团，让相关组织了解维修工程的法例要求及防贪法例。她希望组员能够协助区内法团主动接触廉政公署以举办相关的讲座。
10. 郑丽琼议员表示区内有很多没有聘请管理公司的大厦，亦对居民就业主立案法团需要申请甚么证书和牌照有不同疑问，希望部门代表能够回答相关问题。
11. 主席表示在大厦管理通讯上可增设常见问题部份，以回答居民的问题。她表示除了要报读相关课程外，有关人士需要有八年楼宇管理的工作经验才能够申请「临时物业管理人牌照」，因此提了解业主立案法团成员不需要申请有关牌照。她续指若大厦管理通讯的篇幅许可，希望能够加上中西区区议员的联络电话。
12. 伍月梅女士表示有关安排要视乎篇幅而定，认为若位置有限的话，可考虑增设网上连结或条码供读者扫描。
13. 郑丽琼议员表示由于长者未必懂得使用手机及二维码，认为把有关资讯印于纸上会较适合。
14. 主席表示若组员同意，她将代表小组于部门草拟好有关文稿后作出审批，然后开始印制。
15. 组员通过有关安排。
16. 主席邀请梁宝玲女士汇报「中西区大厦管理工作坊」活动。
17. 梁宝玲女士表示工作小组已分别于 10 月 7 日及 14 日假上环文娱中

心及西营盘社区综合大楼礼堂举行「中西区大厦工作坊 2020」。两场工作坊均邀请了通讯事务管理局办公室和物业管理业监管局代表担任主讲嘉宾，让区内业主立案法团、管理委员会委员、大厦业主及管理公司代表了解物业管理发牌及规管事宜，以及提升楼宇内置电讯系统及光纤网络接达楼宇登记计划。两日的工作坊分别各有约五十人参与，参加者积极向主讲嘉宾发问。

18. 郑丽琼议员表示曾在疫情期间到文娱中心参与有关活动，认为参加者反应热烈，值得每年为街坊举行有关活动。她亦询问日后每年举行两次工作坊活动是否可行。

19. 主席表示以往的拨款只足够举行两次工作坊及证书课程。由于本年度所获拨款额较多，因此会多印制一期中西区大厦管理通讯，并透过议员办事处派发少量纪念品予街坊和法团。

20. 郑丽琼议员询问早前活动有否进行录影，认为若能把讲座内容上载至区议会网页，可以让未能参加讲座的市民透过录影片段获得更多资讯。

21. 主席表示本年度的工作坊已经完结，如有需要可在下年度处理录影事宜。她表示活动原本计划在 H6 Conet 举行，奈何租金较为昂贵，而文娱中心可免费借出场地，认为下年度若能够一并租用文娱中心的摄录器材，把录影片段上载至互联网更为便利。

22. 主席邀请郑洁心女士汇报「中西区大厦管理进阶证书课程」的筹备进展。

23. 郑洁心女士表示工作小组将于 2021 年 1 月 8 日及 1 月 15 日晚上 7 时 30 分至 9 时 30 分假西营盘社区综合大楼社区会堂礼堂举办两天的「中西区大厦管理进阶证书课程」，预计活动参加人数约 80 至 100 人，将透过邮寄方式邀请中西区区议员、业主立案法团、业主委员会及居民联络大使等参加。2021 年 1 月 8 日当日的课程主题包括如何防范围标、大厦管理防贪事宜和介绍护老同行计划。2021 年 1 月 15 日的主题包括斜坡安全及维修、物业管理业的发牌制度及规管事宜，以及由菁英领导研习班毕业学员分享研习班所学的知识及在大厦管理方面的经验和心得。

24. 郑丽琼议员表示过往曾经提名一些议员助理参加大厦管理证书课程，询问能否把课程录影并上载至区议会或民政处网站，方便市民学习相关知识。

25. 主席询问是否有足够人手进行拍摄。

26. 郑洁心女士表示本年度拨款没有预留拍摄费用，在不增加拨款的情况下只能按现时人手以手提电话摄录上载至互联网。另外，在邀请主讲嘉宾时并没有提及会有现场录影，故须先获得嘉宾同意才可进行摄录工作。此外，手机摄录的质素或许未如理想，惟可先研究相关的可能性。

27. 郑丽琼议员同意上述考虑因素，并指过往邀请主讲嘉宾时会事前表明有关录影版权属区议会所有。她指是次课程邀请了不同的主讲嘉宾，若课程内容能上载至互联网对大厦业主必定有所裨益。她建议可发信予相关主讲嘉宾征询是否可以由区议会进行摄录及持有播放版权。

28. 郑洁心女士表示若未获得主讲嘉宾同意，可考虑向主讲嘉宾索取课程讲义或投影讲稿，希望能获得更多资讯予未能参加课程的市民参阅。

29. 主席表示同意组员的意见，但不建议摄录问答环节。另外，若部份主讲嘉宾不同意摄录，亦希望能上载其他已获主讲嘉宾同意的课程内容，让未能参加课程的市民参阅。

第 3 项：通过楼宇管理及反围标工作小组余下活动安排 (楼宇管理及反围标工作小组文件第 3/2020 号)

30. 主席表示工作小组本年度预算盈余约九万多元，希望利用余款再印制大厦管理通讯及纪念品。

31. 胡凯怡女士表示中西区大厦管理通讯设计、制作、连送货的预算开支约为 9,900 元，将邮寄该通讯予区内业主立案法团、业主委员会、业主联会及居民联络大使等及透过区议员派发，而是次的特别版通讯共四页，内容介绍工作小组活动花絮、区内大厦渗水问题、市区重建局的资助或贷款计划和土地注册处物业「把关易」的服务，另外如民政事务总署推出新的服务计划，亦会于新一期通讯内介绍。

32. 伍月梅女士表示市区重建局的部份资助已在十月底截止申请，新一期通讯将会介绍恒常的资助或贷款计划。

33. 主席表示市区重建局设有以个人身份申请的资助计划，她希望能够在大厦通讯内加入相关资讯，若篇幅许可，亦希望能够刊登中西区区议员电话。

34. 梁宝玲女士向委员介绍纪念品。她表示现时计划制作三款便条贴套装，各套装上印上宣传口号「大厦管理齐做好 安居乐业可达到」，将随中西区大厦管理通讯(特别版)寄出及于小组活动内派发。

35. 主席询问组员对新一期大厦管理通讯有何意见。
36. 郑丽琼议员表示以往区议会曾经有拨款购买告示板给予大厦法团，她建议在大厦管理通讯增加相关资讯，让有兴趣的大厦法团申请。
37. 主席表示大厦管理通讯特别版内容仍有待跟进，在情况许可下会加入相关资讯，并询问组员对纪念品的意见。
38. 黄健菁议员表示需要确保便条贴有足够粘力。
39. 主席表示便条贴需要有区议会和民政处的徽号，并询问每包便条贴包含的纸贴数量为何。
40. 梁宝玲女士表示每条便条贴约有三十张纸贴。
41. 主席希望能够把纪念品和大厦管理通讯一并邮寄予法团。
42. 梁宝玲女士表示根据重量计算，邮费估计每份为\$7.3。
43. 主席表示小组现时拨款申请约五万元，希望能够增加纪念品和大厦通讯的制作数量以贴近小组剩余的拨款。若获组员授权她跟进相关细节，她将于部门调整纪念品和通讯的数量后，审批有关制作。
44. 组员同意授权主席跟进。

第 4 项：其他事项

45. 黄健菁议员建议进行修例，以改善法团的质素。
46. 主席表示现时证书课程可以协助提升法团委员对《建筑物管理条例》的了解，并建议在来年的工作坊加上法团的产生方法、职能和操守等资讯。
47. 郑丽琼议员表示法团的成员担心需要承担法律责任，因此有个别法团购买保险以减少法律责任。日后可邀请保险业人士在工作坊讲解相关事宜。
48. 主席表示现时法例只要求法团购买第三者风险保险，其他保险则由法团自行决定，亦同意日后可新增议题处理大厦保险问题。
49. 郑丽琼议员表示很多法团没有聘请核数师处理会计问题。

50. 黄健菁议员表示若果没有相应后果，相信法团不会聘请核数师。
51. 郑丽琼议员表示需要告知法团有关核数的技巧，询问民政事务总署有没有相关的表格教导法团如何纪录或处理法团账目。
52. 主席表示来年的工作坊可增设财务设计项目。
53. 郑丽琼议员询问能否自行制作相关表格以改善法团账目问题。
54. 廉政公署邓婉恩女士表示廉政公署有相关的范本。
55. 主席表示廉政公署的范本未必可作修改，不过希望范本能够帮助居民处理账目，询问能否影印相关范本。
56. 邓婉恩女士表示范本已公开予市民使用。
57. 黄健菁议员询问民政处能否要求法团提供账目给民政处存档，待业主有需要时到民政处查阅相关法团账目。
58. 郑丽琼议员表示民政事务处经常鼓励居民成立法团，但没有后续处理。她查询若要求 50 伙以下的法团每年向民政处提交账目副本存档，待有需要的业主/授权人士等到民政处查询账目的可行性。
59. 主席希望部门能够反映组员的意见。
60. 伍月梅女士表示有委员提出业主到民政处查阅法团账目的建议，她会向民政事务总署反映。

(会后注:大厦管理联络小组已将委员的意见向民政事务总署反映。)

第 5 项：下次会议日期

61. 下次会议日期待定。
62. 会议于下午五时正结束。

中西区区议会秘书处

二〇二一年三月