

第五届观塘区议会属下  
房屋事务委员会  
第十三次会议记录

日期：2017年11月21日(星期二)

时间：下午2时30分

地点：九龙观塘观塘道392号创纪之城6期20楼05-07室  
观塘民政事务处会议室

出席者：

柯创盛议员, MH (主席)	符碧珍议员 (副主席)
欧阳均诺议员	简铭东议员
毕东尼议员	黎树濠议员, BBS, MH, JP
陈俊杰议员	吕东孩议员
陈华裕议员, MH, JP	马轶超议员
郑景阳议员	莫建成议员
郑强峰议员	颜汶羽议员
张琪腾议员	苏冠聪议员
张培刚议员	苏丽珍议员, MH, JP
张顺华议员, MH	谭肇卓议员
张姚彬议员	谢淑珍议员
蔡泽鸿议员	黄子健议员
洪锦铨议员, MH	黄春平议员
金 坚议员	姚柏良议员, MH

增选委员

方美玲女士	梁腾丰先生
许有为先生	吴伟俊先生
李嘉恒先生	曾佑祥先生

出席会议的政府部门代表

赵广坚先生 观塘民政事务助理专员(2)  
高楚翘先生 观塘民政事务处一级行政主任(区议会)

黄嘉贤女士 房屋署建筑师(60) ) 议题II  
邵伊敏女士 房屋署建筑师(48) )

莫国禧先生 房屋署高级房屋事务经理/东九龙(1)

何宇扬先生 民政事务总署高级政务主任(4) ) 议题IV  
李谢肖芬女士 民政事务总署首席联络主任(大厦管理) )

### 秘书

李蕙雯女士 观塘民政事务处行政主任(区议会)3

### **缺席者：**

陈国华议员, BBS, MH 张培刚议员  
陈汶坚议员 徐海山议员  
陈耀雄议员

### 开会辞

主席欢迎各与会人士出席第五届观塘区议会属下房屋事务委员会第十三次会议。

### **I. 通过上次会议记录**

2. 委员通过上次会议记录。

## **II. 房屋署公共房屋工程进展报告**

(观塘区议会房屋事务委员会文件第 20/2017 号)

3. 房屋署(下称「房署」)代表向委员介绍文件。
4. 委员提出意见及查询如下：
  - 4.1 有委员表示会继续关注彩兴苑周边发射塔的情况，并已于会前向房署递交一封与居民联署的信件，建议房署尽快作出回复及跟进；
  - 4.2 有委员查询为何安泰邨内有公共范围被护栏围封；以及
  - 4.3 有委员关注安泰邨的配套设施会如何安排和何时开放。
5. 房署就委员的意见及查询响应如下：
  - 5.1 房署表示上次会议后已就彩兴苑周边发射塔的情况与相关委员联络，房署亦备悉其意见，并将就是次会议收到的信件再作跟进。待详细了解和收集数据后，房署会研究是否需要调整发射塔的方向及数目；
  - 5.2 房署指安泰邨部分公共地方范围稍后将会有园艺工程进行，预计于年底或明年年初展开，届时被护栏围封的范围(包括邻近巴士站的位置)可望重新开放；以及
  - 5.3 就安泰邨的配套设施，房署预计街市及一个用作快餐店的铺位可于 2018 年 1 月完工，招标程序亦会随即展开，期望可配合地盘 B 的入伙时间开始营运。其余十多个铺则预计于 2018 年 3 月完工，届时房署亦会展开招标程序。

## **III. 房屋事务委员会 2017/2018 年度财政报告**

(观塘区议会房屋事务委员会文件第 21/2017 号)

6. 秘书介绍文件。
7. 委员通过有关文件。

#### IV. 其他事项

8. 主席欢迎民政事务总署(下称「民政总署」或「署方」)高级政务主任(4)何宇扬先生及首席联络主任(大厦管理)李谢肖芬女士应邀出席会议，响应议员就改善大厦管理提出的建议。

9. 民政总署代表向委员介绍会上呈阅文件。

10. 委员提出意见及查询如下：

10.1 多名委员认为，规定每人最多持有不多于业主人数5%的委任代表文书的建议在实际操作上有一定难度。被委任者往往难以确定委任代表文书的数目何时超出5%的上限，同时亦难以说服有关委任者授权他人作代表。有委员亦查询如何处理超出上限的委任代表文书；

10.2 有委员则认为持有业主人数5%的委任代表文书的上限过于宽松，这个数目已足以让委任代表操控会议的决定，建议民政总署收紧上限；

10.3 有委员建议业主立案法团(下称「法团」)管理委员会(下称「管委会」)秘书应在会议前的更早时间张贴送交了委任代表文书的单位的列表，由民政总署早前建议的会议前的24小时进一步提早至会议前的48小时；

10.4 有委员认为必须进一步确保委任代表文书的真实性，建议规定业主一并提交声明文件及身份证副本；

10.5 多名委员认为，把通过「大型维修工程」决议的业主大会法定人数由10%提高至20%，并且规定须至少10%的业主亲自出席该业主大会的建议，未能适用于全部大厦及屋苑。一些大型屋苑由于单位数目较多，法团不容易鼓励大量业主亲自出席会议，亦欠缺足以容纳大量业主的会议场地。此外，提高法定人数要求亦会大大增加流会的可能性，建议民政总署慎重考虑有关建议；

- 10.6 有委员表示民政事务处(下称「民政处」)委派兼职人员出席业主大会，未能提供有用意见或充分协助业主大会顺利进行，建议民政处委派联络主任或其他专责人员出席，尤其当会议涉及「大型维修工程」决议。有委员亦建议赋予民政处职员作出裁决的权力，以处理会议上出现的争议或明显违规之处；
- 10.7 有委员建议就业主大会会议的议决订立冷静期，尤其在通过「大型维修工程」决议后，与承建商签约之前的期间，让未有出席会议的业主亦能得悉决议。若法团在冷静期内收到一定数目的反对，便须先行处理；
- 10.8 有委员建议针对需要召开紧急会议及作出紧急决议的情况订立指引；以及
- 10.9 有委员反映有法团主席没有应不少于5%业主要求召开业主大会，建议民政总署制订相关措施及罚则，以协助解决法团没有履行职责的问题。

11. 署方就委员的意见及查询响应如下：

- 11.1 署方表示会向立法会民政事务委员会提出修订《建筑物管理条例》(第344章)(下称「《条例》」)的优化建议，若委任代表持有的委任代表文书已达业主人数的5%，则其后收到的委任代表文书均告无效，并指建议的目的为避免少数人持有大量委任代表文书从而操纵会议。署方亦指出委任代表文书上将会列出每名委任代表最多可持有的委任代表文书数目，并须经委任代表加签以让其得悉委任他的业主人数；
- 11.2 署方明白委员对每名人士持有委任代表文书的上限表示关注，表示会向立法会民政事务委员会汇报《条例》优化后的立法建议，收紧大型屋苑的相关上限；
- 11.3 署方表示计划向立法会民政事务委员会建议管委会秘书须在会议前的更早时间张贴送交了委任代表文书的单位的列表；

- 11.4 就要求提交身份证副本以确保委任代表文书真确性的建议，署方表示当中可能牵涉个人隐私。署方认为应提高委任代表文书的透明度及可追溯性，并将向立法会民政事务委员会建议委任代表文书优化后的范本。委任代表文书亦须由代表加签作实，从而提高可追溯性；
- 11.5 署方理解大型屋苑因单位数目众多，未必能符合须有至少10%的业主亲自出席业主大会以通过「大型维修工程」决议的要求，故署方将向立法会民政事务委员会提出优化大型屋苑须亲自出席相关业主大会及就「大型维修工程」决议投票的业主人数的立法建议；
- 11.6 署方指出已于2017年4月推行「法团会前咨询服务」，服务对象为(i)新成立的法团、(ii)新一届法团，以及(iii)预期将讨论有争议性议题(例如维修工程)的法团业主大会。透过新服务，民政处地区大厦管理联络小组会就如何进行管委会和法团会议向管委会委员提供意见，从而加强对管委会和法团的支持；
- 11.7 署方表示会考虑有关冷静期的建议；
- 11.8 针对需要临时召开紧急会议的情况，署方建议修订《条例》，赋权民政事务局局长在紧急情况下缩短法团会议的通知期；以及
- 11.9 就没有履行职责的管委会，署方表示在2017年3月已向立法会民政事务委员会建议赋权民政事务局局长，可在指定百分比的业主要求下，解散没有履行职责的管委会，并委任管理人主持管委会及协助法团运作。

12. 主席总结，委员在会议上充分表达对如何优化《条例》的关注，建议民政总署日后可更主动就相关事项与区议员沟通，聆听地区意见。得悉民政总署将把《条例》的优化建议提交予立法会民政事务委员会于11月27日举行的会议上讨论，主席建议透过秘书处将是次会议的讨论重点转交立法会民政事务委员会参考。主席亦建议民政总署在上述立法会委员会会议后将讨论文件转发

予各委员。

[会后备注：秘书处于2017年11月24日致函立法会民政事务委员会，并于11月30日将民政总署的立法会民政事务委员会讨论文件转发予各委员。]

#### V. 下次会议日期

13. 会议于下午 4 时 30 分结束。

14. 下次会议将于 2018 年 1 月 23 日举行。

本会议记录于 2018 年 1 月 23 日获得通过。

观塘区议会秘书处

2018 年 1 月