檔號：HAD K&T DC/13/9/29A/15 Pt.1

葵青區議會
房屋事務委員會
第六次會議記錄(二零一四)

日期：二零一四年十二月二日

時間：下午二時四十五分至四時零七分

地點：葵青民政事務處會議室

<u>出席者</u>	<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
黃耀聰議員, MH (主席)	會議開始	座談會結束
張慧晶議員	會議開始	座談會結束
周偉雄議員	會議開始	下午三時四十三分
周奕希議員, BBS, JP	會議開始	下午三時三十五分
朱麗玲議員	會議開始	座談會結束
何少平議員	下午三時十二分	座談會結束
林翠玲議員, MH	會議開始	座談會結束
林紹輝議員	會議開始	下午三時三十八分
劉美璐議員	會議開始	座談會結束
羅競成議員, MH	會議開始	座談會結束
李志強議員, MH	會議開始	座談會結束
梁國華議員	會議開始	座談會結束
梁偉文議員, MH	會議開始	下午四時零七分
梁耀忠議員	會議開始	座談會結束
盧慧蘭議員	下午三時十五分	座談會結束
吳劍昇議員	會議開始	下午四時零七分
潘小屏議員, MH	會議開始	下午三時五十五分
譚惠珍議員, MH	會議開始	下午三時五十五分
徐曉杰議員	會議開始	下午四時零七分
徐生雄議員	下午二時五十五分	下午四時零七分
黃炳權議員	會議開始	下午四時零七分
黃潤達議員	會議開始	下午四時零五分
呂耀祖先生	下午二時四十九分	座談會結束

列席者

梁嘉盈女士
黃文忠先生
胡天祐先生

民政事務總署助理署長(5)
民政事務總署高級政務主任(5)
葵青民政事務處葵青民政事務助理專員

張盧碧玉女士
莫黃桂琴女士
呂博謙先生(秘書)

房屋署高級房屋事務經理(葵涌)
房屋署署理高級物業服務經理(葵涌)
葵青民政事務處行政主任(區議會)三

缺席者

許祺祥議員	(因事請假)
林立志議員	(因事請假)
梁錦威議員	(因事請假)
鄧瑞華議員	(因事請假)
曾梓筠議員	(因事請假)
陳偉文先生	(因病請假)
張偉文先生	(因事請假)
潘志成議員	(沒有請假)
尹兆堅議員	(沒有請假)
劉展鵬先生	(沒有請假)
劉碧堅先生	(沒有請假)

(梁志成議員及梁子穎議員分別於下午四時十九分及下午四時零八分到達，並出席座談會至座談會結束。)

歡迎詞

主席歡迎各委員及政府部門代表出席葵青區議會房屋事務委員會第六次會議(二零一四)。

2. 主席表示，希望各委員根據議程所定時間進行討論。
3. 委員會一致通過許祺祥議員、林立志議員、梁錦威議員、鄧瑞華議員、曾梓筠議員、陳偉文先生及張偉文先生的請假申請。

通過房屋事務委員會第五次會議記錄(二零一四)

4. 主席表示，會前秘書處沒有收到有關上述會議記錄的修訂建議。潘小屏議員動議通過會議記錄，譚惠珍議員及林翠玲議員和議，委員會一致通過有關會議記錄。

諮詢文件

《建築物管理條例》(第344章)的檢討

(由民政事務總署提出)

(房屋事務文件第 39/2014 號)

5. 主席歡迎民政事務總署助理署長(5)梁嘉盈女士及高級政務主任(5)黃文忠先生出席會議。
6. 梁嘉盈女士簡介文件。
7. 張慧晶議員的意見如下：
 - (i) 葵青區內私人屋苑因樓齡增長以致業主需承擔的維修費用大幅上升，而公契經理人酬金亦長期偏高，故認為是次《建築物管理條例》(《條例》)的修訂是與時並進。
 - (ii) 民政事務總署(總署)在進行諮詢時，應加強所有業主立案法團(法團)的參與，以有效收集所有業主的意見。
8. 潘小屏議員的意見如下：

- (i) 現時法團可按照與物業管理公司訂明的合約條款，在給予規定的通知期後，終止與管理公司的合約，而終止委任公契經理人則須召開業主大會，故詢問公契經理人與管理公司的角色分別為何。
- (ii) 《條例》的修訂規定管理委員會(管委會)須於一定期限內在大廈顯眼處展示清單，列明送交了委任代表文書的單位。她擔心此做法涉及業主的私隱問題。
- (iii) 她認為，過往管委會主席召開會議時，並沒有蓄意調動議程，故規定把業主提出的討論事項列為議程的優先處理項目，作用不大。

9. 李志強議員的意見如下：

- (i) 核實業主身分的工作由召集人兼任，做法並不透明。
- (ii) 如業主未能按照《條例》第3條委出管委會和成立法團，亦可根據第3A及第4條，以較少業權份數的方式成立法團，這同時亦顯示現時法團的認受性不足。
- (iii) 若更改公契經理人酬金的釐定方法，是否需對公契內容作出修訂。
- (iv) 在計算終止委任公契經理人所需的業權份數時，應把公眾部分的業權份數剔除。
- (v) 很多時候業主先委出管委會再從中推選一人作法團主席，他認為應由業主在業主大會中直接投票選出法團主席。

10. 徐生雄議員認為，由於大業主可能在整體業權中佔有極大份數，即使是次《條例》的修訂可降低終止委任公契經理人的門檻，仍難以有效終止委任表現欠佳的公契經理人，總署應研究大業主在業主大會上投票的規限。

11. 周奕希議員的意見如下：

- (i) 總署應加強其鼓勵業主參與維修工程的角色，例如在法團主席辭任後，主動委派公職人員協助召開臨時會議。

- (ii) 他同意降低終止委任公契經理人的門檻，並認為公契是由發展商主導訂立的契約，對業主並不公平，惟是次《條例》的修訂並沒有提及修訂公契。
- (iii) 總署應設立一個資料庫，公開業主對顧問公司及維修承辦商的投訴記錄。

12. 梁耀忠議員的意見如下：

- (i) 曾有法團沒有遵從《條例》的建議向業主公開其財政狀況，惟總署並沒有作出任何檢控行動。事件顯示要有效地發揮《條例》的作用，必須有一個政府部門負責執行有關條例，或總署明確地賦予業主法律權力跟進違反《條例》的任何情況。
- (ii) 公契經理人酬金與支出總額掛鉤並不合理，總署應為該酬金設定一個上限。
- (iii) 只要不少於 5% 的業主要求，管委會須就該等業主所指明的事宜召開業主大會，惟總署應設定一個時限，以防召開業主大會的次數過於頻密。
- (iv) 總署應研究一個更有效的方法，以核實授權票的真確性。

13. 梁嘉盈女士的回應如下：

- (i) 總署已透過十八區民政事務處發信及諮詢文件予所有法團及業主組織，通知他們有關《條例》檢討的公眾諮詢，歡迎公眾人士在諮詢期內提供意見，總署會仔細考慮和研究收到的意見。
- (ii) 公契經理人是大廈公契內指明負責管理該大廈的經理人，業主可按指明的機制終止公契經理人的委任，並於其後尋找其他合約物業管理公司。
- (iii) 如採購金額超過二十萬元或法團預算開支的 20%，法團須以既定的招標程序進行採購，如屬後者(即超過法團預算開支的 20%)，更須於業主大會上表決是否進行該採購。由於聘任合約物業管理公司的金額往往超過上述限額，故合約物業管理公司的聘任一般都會經業主大會討論及通過。

- (iv) 關於成立法團所需的業權份數，文件亦有就是否保留或應否相應降低《條例》第 3A 及第 4 條的規定諮詢公眾意見，總署對此持開放態度。
- (v) 就終止委任公契經理人方面，總署除建議把終止委任公契經理人所需的業權份數降低外，亦建議可考慮為公契經理人的委任期設立一個五年的限期。
- (vi) 《條例》現時規定管委會委員並非破產人士及在過去五年內沒有被裁定干犯判刑超過三個月的罪行，總署在諮詢文件建議對召集人的資格施加同樣的規定，以確保召集人的誠信。
- (vii) 在日常支援服務上，總署除了會派員出席業主大會外，亦不時舉辦研討會或工作坊邀請管委會的委員參加，並在近年推行多項針對性的支援計劃，例如「大廈管理專業顧問服務計劃」，透過委任專業物業管理公司，為大廈居民提供一站式的顧問意見。

14. 譚惠珍議員認為，總署對核實委任代表文書的監管不足，導致法團主席往往能輕易獲得大量未經核實的授權票，從而在大會上作出主導性的決定。故此她認為應規定須在委任代表文書上註明授權者及獲授權者的身分，並應為法團成員的任期設定年限。

15. 李志強議員的意見如下：

- (i) 他詢問，在計算終止委任公契經理人所需的業權份數時，會否先把公眾部分的業權份數剔除。
- (ii) 部分大廈公契會容許業主成立業主委員會(業委會)，管理大廈的日常運作，惟成立業委會有諸多限制，故他詢問是次修訂的適用範圍可否擴展至成立業委會上。
- (iii) 他認為應為公契經理人酬金設定一個上限，並詢問是次《條例》的修訂會否同時修改公契上有關公契經理人酬金的規定。

16. 梁耀忠議員的意見如下：

- (i) 現時倘業主間因對大廈公契的看法不同而出現磨擦，總署只會建議其尋找法律意見而不會作出仲裁。他認為除了更改法律框架外，總署更應盡快確立一個有權力就大廈公契事宜作出仲裁的部門，以解決業主間的糾紛。
- (ii) 他強調，總署應研究如何更有效地確保授權票的真確性。
- (iii) 總署應設定一個時限，以免召開業主大會的次數過於頻密。

17. 吳劍昇議員的意見如下：

- (i) 部分大廈管理的問題，例如部分業主所佔的業權份數過大，都是源於大廈公契的不合理條款，政府應研究如何協助業主修改這些公契。
- (ii) 香港既有大型的私人屋苑，亦有住戶數目不多的單幢式私人樓宇，故他認為在《條例》的修訂中，有關通過決議所需的劃一百分比，並不能同時照顧這兩類型房屋的需要，因此希望總署研究在《條例》中提供足夠的彈性。
- (iii) 由於大多管委會委員及業主均對《條例》一知半解，總署應為大廈管理提供更充足的支援，例如設立專責的部門協助大廈管理。

18. 徐生雄議員的意見如下：

- (i) 是次修訂建議把終止委任公契經理人所需的業權份數降低或為公契經理人的委任期設立一個五年的期限，就已擁有公契經理人的大廈而言，他詢問該五年期限會從何時開始生效。
- (ii) 是次修訂建議源於業主無力監管法團運作，導致大廈維修工程費用偏高。由於香港有不同規模的私人屋苑，而且部分業主會以授權方式委任他人代其投票，故《條例》有關通過決議所需的劃一百分比，並不能照顧所有私人屋苑的實際需要。為免業主參與度不足，他認為總署應提高住戶數目不多的私人樓宇在作出決議時所需的業權份數。
- (iii) 市區重建局(市建局)及香港房屋協會(房協)會為大廈維修工程提供資助，亦會為業主提供有興趣承包維修工程的公司名單，

供業主在招標時選用，惟這些公司卻甚少遞回標書，故業主仍被迫選擇開價更高的公司。房協雖亦有聘任顧問以監察該些公司的報價是否合理，惟卻不會為業主提供指導性的具體意見，故成效存疑。

19. 梁嘉盈女士的回應如下：

- (i) 《條例》的附件已列明委任代表文書的指定格式，亦規定委任代表文書上須列明獲授權人的姓名。諮詢文件臚列了一系列旨在加強收集及核實委任代表文書程序透明度的建議。
- (ii) 至於有關就管委會委員的任期數目設限的建議，總署會仔細考慮，但須考慮到業主擔任管委會委員屬義務性質，有關限制會否令到出任管委會委員的業主數目不足。
- (iii) 私人屋苑各個部分擁有投票權與否需視乎大廈公契所載的條文。諮詢文件建議在計算成立法團所需的業權份數時，沒有投票權的份數不會計入總共擁有份數的總數內。
- (iv) 由於業委會乃按照大廈公契而成立，因此《條例》適用於法團的規定未必適宜延伸至適用於業委會。
- (v) 關於諮詢文件所載建議的細節，例如公契經理人酬金的修訂是否適用於舊有樓宇、公契經理人五年委任限期的計算方法等，總署會因應公眾諮詢期間收到的意見就未來路向提出建議。
- (vi) 一般來說，由於大廈的規模和業主數目各有不同，需要面對的大廈管理問題亦會有所不同。因此，業主需要有適度自主權，決定法團運作的詳細程序。另一方面，有意見認為就着《條例》的某些事宜，例如業主大會的法定人數、成立法團所需的業權分數等，《條例》可按樓宇的單位或業主數目，劃定不同的層級，設定不同的規定。總署十分樂意在諮詢過程中仔細聆聽公眾人士的意見，考慮有關建議時，總署會顧及不同的因素，例如如何能適當地劃分不同的層級，以及如何避免令制度過於複雜而對業主構成混亂等等。
- (vii) 市建局及房協不時優化「樓宇更新大行動」的程序，以防出現違標等不法行為。

(viii) 《條例》賦權土地審裁處就着《條例》的釋義和相關法律程序，進行聆訊及裁決。《條例》檢討委員會在檢討過程中考慮過在司法制度以內或在司法制度以外設立專責處理大廈管理事宜的樓宇事務審裁處的建議，但對兩個方案均有所保留。

20. 梁耀忠議員希望總署就是次《條例》的修訂進行全面的諮詢。

21. 主席表示，委員如仍有意見，可於諮詢期內向總署反映。同時，他希望總署在進行諮詢時，能加強各法團及業委會的參與。

22. 主席表示法定人數不足，於下午四時零七分宣布會議改以座談會進行。座談會記錄請參閱附件。

本會議記錄於二零一五年二月三日獲房屋事務委員會通過。

主席： _____
黃耀聰

秘書： _____
呂博謙

葵青區議會秘書處
二零一五年一月

附件

葵青區議會
房屋事務委員會
座談會記錄(二零一四)

日期：二零一四年十二月二日
時間：下午四時零七分至四時二十三分
地點：葵青民政事務處會議室

討論事項

二零一五年度房屋事務委員會例會時間安排

(由葵青區議會秘書處提出)
(房屋事務文件第 40/2014 號)

1. 主席表示秘書處將安排以傳閱方式諮詢委員上述事宜。

秘書處

(會後註：上述事宜已獲委員會以傳閱方式通過，詳見房屋事務傳閱文件第 24 及 25/2014 號。)

動議：“葵青區議會房屋事務委員會要求房屋署盡快在青衣長康邨興建康豐樓至康盛樓升降機。”

(房屋事務文件第 41 及 41a/2014 號)

動議人：梁偉文議員、徐曉杰議員
和議人：潘志成議員

2. 主席表示由於法定人數不足，無法處理動議，有關議題將留待下次會議再討論。

公屋停車場租約問題

(由李志強議員提出)

(房屋事務文件第 42 及 42a/2014 號)

3. 李志強議員簡介文件。

4. 莫黃桂琴女士的回應如下：

(i) 在現行機制下，如公屋停車場在任何時間有車位騰空，邨內居民的申請將獲優先考慮。

(ii) 每年一次統一處理車位申請的安排一直行之有效，故把租約改為半年的建議可能會對現行機制造成影響。

(iii) 部分停車場的車位眾多，為善用資源，房屋署會把剩餘的車位租給非屋邨住戶。

5. 李志強議員的意見如下：

(i) 公屋停車場有車位騰空的機會不大。

(ii) 由於公屋居民難以在私人樓宇停車場租用車位，把租約改為半年的建議可增加其獲得公屋停車場車位的機會。

6. 主席同意如把租約改為半年，可增加公屋居民獲得公屋停車場車位的機會。

7. 莫黃桂琴女士回應，由於有關建議涉及車位出租的政策，牽涉所有由房屋署管理的停車場，故總部須了解各屋邨的實際運作包括出租情況以便考慮，她會把議員的意見如實向總部反映。

房屋署

(會後註：房屋署表示，有關建議已於 2014 年 12 月 3 日呈交該署總部考慮。)

8. 主席認為，房屋署亦可考慮在不影響政策的情況下，針對個別公屋停車場的出租情況作出彈性調整。

資料文件

房屋署對區內各房屋事務統計數字及進度報告

(二零一四年九月至十月)

(房屋事務文件第 43/2014 號)

9. 委員省覽上述文件。

葵涌及青衣區房屋事務報告

(二零一四年九月至十月)

(房屋事務文件第 44/2014 號)

10. 委員省覽上述文件。

香港房屋協會對區內各項房屋事務統計數字及進度報告

(二零一四年九月至十月)

(房屋事務文件第 45/2014 號)

11. 委員省覽上述文件。

報告事項

工作小組報告

(i) 公屋事務工作小組

(房屋事務文件第 46/2014 號)

(ii) 私人樓宇事務工作小組

(房屋事務文件第 47/2014 號)

12. 委員省覽上述文件。

下次會議日期

13. 下次會議定於二零一五年二月三日(星期二)下午二時三十分舉行。

葵青區議會秘書處

二零一五年一月