

**2014-2015 年工商業及房屋委員會轄下
大廈管理工作小組
第二次會議記錄**

日期： 2014 年 5 月 21 日（星期三）
時間： 上午 10 時正
地點： 屯門屯喜路一號屯門政府合署三樓區議會會議室 A
出席者： 程志紅女士 召集人 缺席者： 劉志誠先生
龍瑞卿女士
陳文華先生
何君堯先生
鍾智欣先生
葉俊遠先生
郭妙儀女士 秘書
列席者： 翟敏儀女士 屯門民政事務處聯絡主任主管（大廈管理及市中心）
戴玉娣女士 屯門民政事務處聯絡主任市中心（一）

負責人

(一) 通過上次會議記錄

工作小組通過上次會議記錄。

(二) 續議事項

(1) 2014-2015 年度建議活動工作計劃

屯門區大廈管理座談會

2. 工作小組將在屯門大會堂演講室舉行三場屯門區大廈管理座談會，並邀請律師代表等專業人士擔任嘉賓，主題依次為「大廈維修」、「委任代表文書責任」及「業主要求召開會議程序」。三場座談會共預算動用屯門民政事務處撥款 4,500 元。工作小組擬於會上向參加者派發問卷，收集他們對相關主題的意見。

大廈管理巡迴展覽

3. 工作小組將在 2014 年 10 月至 12 月，於區內 7 個地點舉辦大廈管理巡迴展覽，預算動用屯門民政事務處撥款 16,500 元。

長者維修自住物業津貼計劃簡介會

4. 工作小組將與香港房屋協會、屯門民政事務處及仁愛堂於 2014 年 12 月 4 日假屯門大會堂演講室合辦長者維修自住物業津貼計劃簡介會，開支由香港房屋協會撥款支付。

大廈管理證書課程

5. 工作小組將在屯門大會堂演講室舉辦大廈管理證書課程，日期為 2014 年 10 月 8 日、15 日及 22 日，開支由香港房屋協會撥款支付。

大廈管理小冊子

6. 工作小組建議製作約 1,000 至 1,500 本大廈管理小冊子，預算動用區議會撥款上限 15 萬元。工作小組曾就邀請夥拍團體的名單作出討論，將會發信邀請的名單載於附件一。有小組成員建議邀請「匯蝶公益」加入夥拍團體名單內，秘書處將跟進此建議。

秘書處

大廈管理紀念品

7. 工作小組將製作大廈管理紀念品，分發予區內居民，以達宣傳之效，並預算動用區議會撥款 5 萬元。小組成員建議製作的紀念品包括毛巾、食物盒、保暖杯和帽子，並建議屯門民政事務處先取價格資料，再於下次會議上討論。

民政處

8. 2014-2015 年度建議活動工作計劃詳載於附件二。

(2) 屯門區大廈管理座談會問卷報告

9. 工作小組成員已將去年在屯門區大廈管理座談會上收回的問卷進行總結並撰寫報告，現載於附件三。

(三) 其他事項

「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」－房屋署邀請推薦目標樓宇

10. 工作小組沒有接獲區內樓宇自薦參與「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」，故暫不會向房屋署推薦樓宇。

邀請列席部門

11. 工作小組將因應小組會議議題，在有需要時邀請相關部門列席。

強制驗樓計劃及強制驗窗計劃屋宇署跟進事宜

12. 工作小組關注屋宇署如何教育市民正確的驗窗程序和方法，並希望署方提醒市民及進行宣傳活動，建議向屋宇署查詢跟進情況。

秘書處

(四) 下次開會日期

13. 議事完畢，召集人於上午 11 時 36 分宣布會議結束。下次會議日期待定。

屯門區議會秘書處

日期：2014 年 6 月 4 日

檔案：HAD TM DC/13/35/CIHC/2

擬邀請的大廈管理小冊子夥拍團體名單	
	機構
1	香港基督教女青年會屯門綜合社會服務處
2	香港青年協會青年支援服務計劃
3	香港青年協會青年就業網絡
4	屯門青少年綜合服務中心基督教香港信義會社會服務部總處
5	香港聖公會福利協會香港聖公會屯門綜合服務 - 賽馬會青年幹線
6	香港循理會循理會屯門青少年綜合服務中心
7	香港小童群益會賽馬會屯門青少年綜合服務中心
8	香港基督教女青年會賽馬會屯門綜合社會服務處
9	仁愛堂屯新青鄉郊社區服務中心
10	東華三院屯門綜合服務中心
11	明愛賽馬會屯門青少年綜合服務
12	香港基督教協基會屯門綜合青少年服務中心
13	救世軍屯門青少年綜合服務
14	基督復臨安息日會港澳區會山景綜合青少年服務中心
15	仁愛堂社區中心
16	仁愛堂彩虹社區綜合發展中心
17	協基會屯門青少年綜合服務中心
18	基督教香港信義會屯門青少年綜合服務中心
19	循理會屯門青少年綜合服務中心
20	屯門婦聯
21	屯門文藝協進會
22	香港青年協會青年支援服務計劃
23	明愛屯門綜合家庭服務中心
24	香港崇德社湖景綜合服務中心

屯門區大廈管理建議活動計劃（2014－2015）

	活動名稱	日期／時間／地點	預算	主辦團體／合辦團體	活動內容
1.	屯門區大廈管理座談會 (共3場)	日期： 第一場：2014年9月12日 第二場：2014年12月12日 第三場：2015年3月3日或5日 時間：晚上7時30分至9時30分 地點：屯門大會堂演講室	\$4,500 (由屯門民政事務處撥款)	<ul style="list-style-type: none"> ● 工房委轄下大廈管理工作小組 ● 屯門民政事務處 	<ul style="list-style-type: none"> ● 為加強區內業主對大廈管理的認識，從而了解自己的權利及義務，邀請區內業主參加，並由專業人士主講。 ● 主題內容： 第一場：「大廈維修」 邀請嘉賓：律師、警方和廉政公署代表 第二場：「委任代表文書責任」、簡介「建築物能源效益條例」 邀請嘉賓：律師、機電工程署代表 第三場：「業主要求召開會議程序」、簡介「建築物能源效益條例」 邀請嘉賓：律師、機電工程署代表
2.	大廈管理巡迴展覽	日期：2014年10月至12月 地點：- 良景社區中心 - 井財街社區會堂 - 屯門市中心社區會堂 - 安定/友愛社區中心 - 蝴蝶灣社區中心 - 湖山路社區會堂 - 龍逸社區會堂	\$16,500 (由屯門民政事務處撥款)	<ul style="list-style-type: none"> ● 工房委轄下大廈管理工作小組 ● 屯門民政事務處 	<ul style="list-style-type: none"> ● 透過巡迴展覽，將載有關於大廈管理資訊的展板於區內各社區會堂、社區中心輪流展出，藉此加強區內人士對建築物管理條例、業主立案法團的成立程序、法團的運作、大廈財務管理及維修等資訊的認識和瞭解，從而提高區內大廈的管理質素。

3.	長者維修自住物業津貼計劃簡介會	日期：2014年12月4日 時間：下午4時至7時 地點：屯門大會堂演講室	不適用	<ul style="list-style-type: none"> ● 香港房屋協會 ● 工房委轄下大廈管理工作小組 ● 屯門民政事務處 ● 仁愛堂 	<ul style="list-style-type: none"> ● 以講座形式，向長者簡介「長者維修自住物業津貼計劃」，鼓勵他們參與有關計劃，從而改善大廈的居住環境。
4.	大廈管理證書課程（共3晚）	日期：2014年10月8、15及22日 時間：晚上7時30分至9時30分 地點：屯門大會堂演講室	不適用	<ul style="list-style-type: none"> ● 香港房屋協會 ● 工房委轄下大廈管理工作小組 ● 屯門民政事務處 	<ul style="list-style-type: none"> ● 以講座及課程形式，教授區內大廈管理組織的成員或居民有關大廈管理的基本知識，讓他們學以致用，改善大廈的居住環境，並邀請修讀大廈管理菁英領導研習畢業學員進行分享。
5.	大廈管理小冊子	不適用	\$150,000 (由屯門區議會撥款)	<ul style="list-style-type: none"> ● 工房委轄下大廈管理工作小組 ● 屯門民政事務處 	<ul style="list-style-type: none"> ● 製作大廈管理小冊子，分發予區內團體，增加市民對大廈管理的認識。 ● 製作的數量約1,000至1,500本 ● 主要內容包括： <ol style="list-style-type: none"> 1. 土地審裁處 2. 業主的責任和權利 3. 法團的財務管理 4. 大廈管理及維修 5. 法團的採購 6. 公契與分公契 7. 經理人 8. 更換管理人 9. 委任代表文書責任 10. 業主要求召開會議程序 11. 屯門區大廈管理案例精選
6.	大廈管理紀念品製作	日期：2014年8月至12月	\$50,000 (由屯門區議會撥款)	<ul style="list-style-type: none"> ● 工房委轄下大廈管理工作小組 ● 屯門民政事務處 	<ul style="list-style-type: none"> ● 製作紀念品，派發予區議員及區內市民，藉以推廣大廈管理的工作。

2013年度大廈管理座談會(總結)

1. 工作小組於2013年內，分別在區內四處不同地點，共舉辦了四場專題大廈管理座談會。在四場大廈管理座談會中，工作小組分別曾邀請多名專業人士就大廈管理、維修及如何揀選物業管理公司方面，向公眾人士講解，特別是區內大廈法團成員，席間，亦有充足的答問時間給予參加者可就他們關注的議題作出發問及獲得有幫助性的答覆。

2. 同時，工作小組亦於大廈管理座談會中以問卷形式，收集講座參加者的意見。經整合後，工作小組就參加者對大廈管理事宜的意見和問題得出以下總結:-

i. 大廈法團在理解大廈公契條文上經常遇到困難，令執行或行使公契上的責任和權利時變得困難，而且法團往往未能獲得足夠的協助以解決該等困難。當公契引申的問題牽涉公營機構時，大廈法團更難處理；

ii. 隨委任代表文書的使用變成恆常，就委任代表文書而引起的問題亦隨之而增加，當中不少人士都關注如何處理委任文書的真偽問題及委任文書的獲得方法。

iii 大廈法團及業主對如何有效地與大廈管理公司(或是經理人) 合作及監管其運作仍面對一些問題。同時，業主及大廈法團往往不太明瞭應如何選擇合適的大廈管理公司。

iv. 大廈法團及業主對新推行的強制驗樓計劃及強制驗窗計劃仍有不少不明白的地方。

v. 在 大廈維修的數目日益增加下，不少大廈法團及業主對應如何處理大廈維修的相關事宜上，如選擇承建商，遇到不少困難。

3 就上述收集的意見，工作小組將會透過不同的渠道，繼續舉辦專題大廈管理座談會，協助進一步教育公眾有關大廈管理的事宜，從而希望幫助他們解決在大廈管理上遇到的困難。