

**2014-2015 年工商業及房屋委員會轄下  
大廈管理工作小組  
第三次會議記錄**

---

日期： 2014 年 7 月 7 日（星期一）

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  
龍瑞卿女士  
葉俊遠先生  
劉志誠先生  
郭妙儀女士 秘書

缺席者： 陳文華先生, MH  
何君堯先生  
鍾智欣先生

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**

2. 2014-2015 年度建議活動工作計劃詳載於附件一。

**(1) 報告各項活動進展**

**屯門區大廈管理座談會**

3. 主題為「大廈維修」的首場屯門區管理座談會將於本年 9 月 12 日舉行。工作小組表示座談會將預留時間予嘉賓講者在問答環節中解答市民對大廈維修的疑難。此外，工作小組希望律師代表能熟悉大廈維修和講解相關的案例。工作小組亦建議在第二場及第三場座談會中加入案例解釋。

[會後補註：已於 7 月 22 日發信予香港律師公會，提醒嘉賓講者引用相關案例進行演講。]

4. 此外，工作小組擬為三場大廈管理座談會專題各自設計一份調查問卷，並會徵詢各成員的意見。屯門區大廈管理座談會建議問卷現載於附件二。

秘書處

[會後補註：屯門區大廈管理座談會問卷已於 7 月 16 日電郵予各小組成員徵詢意見。]

## (2) 跟進大廈管理小冊子製作

5. 第一輪邀請信發出後，工作小組沒有接獲任何團體提交上述活動的計劃書。工作小組同意由秘書處再次發信邀請更多地區團體，夥拍工作小組合辦上述活動。工作小組議決夥拍團體邀請信於 7 月 25 日截止。

秘書處

6. 工作小組期望小冊子能於 2015 年 1 月中前定稿，並於同年 3 月分發區內團體。夥拍團體邀請名單現載於附件三。

[會後補註：大廈管理小冊子夥拍團體邀請信已於 7 月 8 日發出。]

## (3) 跟進大廈管理紀念品製作

7. 工作小組計劃製作食物盒，並貼上有關大廈管理的宣傳字句，以宣揚良好大廈管理的訊息。此外，工作小組通過以電郵傳閱方式通過紀念品報價的有關安排。

秘書處

## (三) 下次開會日期

8. 議事完畢，召集人於上午 10 時 54 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 7 月 29 日

檔案：HAD TM DC/13/35/CIHC/2

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"> <li>● 工房委轄下大廈管理工作小組</li> <li>● 屯門民政事務處</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 主題內容：              第一場：「大廈維修」              嘉賓：              1. 廉政公署防止貪污處              張展杰先生              (7:30p.m. - 7:45p.m.)              2. 香港警務處高級督察              何信榮先生              (7:45p.m. - 8:00p.m.)              3. 香港律師會代表              蔡穎德律師              (8:00p.m. - 8:30p.m.)              4. 問答環節              (8:40p.m. - 9:30p.m.)               第二場：「委任代表文書責任」、簡介「建築物能源效益條例」              嘉賓：              1. 香港律師會代表           </li> </ul>

					<p>鍾沛林律師</p> <p>2. 機電工程署代表</p> <p>第三場：「業主要求召開會議程序」、簡介「建築物能源效益條例」</p> <p>邀請嘉賓：律師、機電工程署代表</p>
2.	大廈管理巡迴展覽	<p>日期及地點(暫定)：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 良景社區中心 2014年10月14日至10月20日</li> <li>- 井財街社區會堂 2014年10月21日至10月27日</li> <li>- 屯門市中心社區會堂 2014年10月28日至11月3日</li> <li>- 安定/友愛社區中心 2014年11月4日至11月10日</li> <li>- 龍逸社區會堂 2014年11月11日至11月17日</li> <li>- 蝴蝶灣社區中心 2014年11月18日至11月24日</li> <li>- 湖山路社區會堂 2014年11月25日至12月1日</li> </ul>	<p>\$16,500</p> <p>(由屯門民政事務處撥款)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 工房委轄下大廈管理工作小組</li> <li>● 屯門民政事務處</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>
3.	長者維修自住物業津貼計劃簡介會	<p>日期：2014年12月4日</p> <p>時間：下午4時至7時</p> <p>地點：屯門大會堂演講室</p>	不適用	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 香港房屋協會</li> <li>● 工房委轄下大廈管理工作小組</li> <li>● 屯門民政事務處</li> <li>● 仁愛堂</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>

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"> <li>● 香港房屋協會</li> <li>● 工房委轄下大廈管理工作小組</li> <li>● 屯門民政事務處</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>
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"> <li>● 工房委轄下大廈管理工作小組</li> <li>● 屯門民政事務處</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 製作的數量約 1,000 至 1,500 本</li> <li>● 主要內容包括： <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 土地審裁處</li> <li>2. 業主的責任和權利</li> <li>3. 法團的財務管理</li> <li>4. 大廈管理及維修</li> <li>5. 法團的採購</li> <li>6. 公契與分公契</li> <li>7. 經理人</li> <li>8. 更換管理人</li> <li>9. 委任代表文書責任</li> <li>10. 業主要求召開會議程序</li> <li>11. 屯門區大廈管理案例精選</li> </ol> </li> </ul>
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"> <li>● 工房委轄下大廈管理工作小組</li> <li>● 屯門民政事務處</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 製作食物盒紀念品，派發予區議員及區內市民，藉以推廣大廈管理的工作。</li> </ul>

屯門區議會 工商業及房屋委員會 大廈管理工作小組

## 屯門區大廈管理座談會

姓名/團體/大廈名稱:

聯絡電話 / 電子郵件:

閣下是次參與的座談會是:-

<u>日期</u>	<u>題目</u>	
2014 年 9 月 12 日	大廈維修	<input type="checkbox"/>
2014 年 12 月 12 日	委任代表文書的責任	<input type="checkbox"/>
2015 年 3 月 3 日	業主要求召開會議程序	<input type="checkbox"/>

多謝閣下參加是次座談會，大廈管理工作小組現正收集區內居民對大廈管理及維修事宜的意見，現誠邀閣下提供有關下列事項的意見（請在適當位加上「✓」）：

- 閣下對是次座談會的意見:-  
是次座談會是否能為閣下解決有關本題目上的疑難?  
是       否  
閣下對是次座談會的題目的其他意見:-

### 大廈維修

- 閣下對大廈維修事宜關注的題目包括:-  
 強制驗窗計劃    強制驗樓計劃    大廈維修的資助計劃  
 防止貪污    召開業主大會通過大廈維修的程序  
 挑選顧問公司    挑選承建商    監管工程  
 其他：（請列明）
- 閣下的大廈是否在最近 5 年內進行任何形式的維修?  
是       否  
如有進行維修，在維修期間，曾遇到哪方面的問題:-  
商討維修工程上   決議維修項目上   挑選顧問公司及承建商上     
財政上   監管工程上   驗收維修項目上  
其他：（請列明）

4. 閣下對現時政府及公營機構(包括房協)的支援是否足夠： 是 否
- |                 |                          |                          |
|-----------------|--------------------------|--------------------------|
| 在揀選顧問公司及承建商方面   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 在提供財政資助方面       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 在召開業主大會通過大廈維修方面 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 在工程方面           | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

如支援不足夠，閣下認為哪些方面的支援應該加強：

5. 閣下對強制驗窗計劃及強制驗樓計劃是否有足夠的認識？
- 是       否
6. 閣下認為政府現時就強制驗窗計劃及強制驗樓計劃的推廣及宣傳是否足夠？
- 是       否

如支援不足夠，閣下認為哪些方面的支援應該加強：

#### 委任代表文書的責任

7. 閣下是否曾接觸過或使用過委任代表文書？
- 是       否
8. 閣下認為政府現時就委任代表文書推廣及宣傳是否足夠？
- 是       否
9. 閣下是否曾遇過收集委任代表文書的情況？
- 有      沒有
10. 當業主出示委任代表文書時，曾否遇上問題？
- 有      沒有
- 如有，請說明：
11. 閣下對處理委任代表文書的真偽問題有否遇上困難？
- 有      沒有

如有，閣下有否妥善地解決問題？

有      沒有

12. 閣下認為現時是否有足夠的支援處理使用委任代表文書方面遇上的問題？

是 否

如不足夠，閣下認為哪方面可加強支援？

13. 閣下認為現時的法例是否有效地監管委任代表文書的使用？

是 否

### 業主要求召開會議程序

14. 閣下對現時有關召開業主大會的法例及程序是否有足夠的認識？

是 否

15. 閣下認為政府現時就召開業主大會的法例的推廣及宣傳是否足夠？

是 否

如不足夠，閣下認為哪方面可加強支援？

16. 閣下是否曾遇上業主要求召開業主大會的問題？

是 否

如有，閣下有否妥善地解決問題？

有 沒有

17. 閣下是否曾遇上以 5%的業主同意方式而要求召開業主大會的情況？

是 否

如有，閣下有否妥善地解決問題？

有 沒有

18. 閣下認為現時是否有足夠的支援處理業主要求召開業主大會而遇上的相關問題？

是 否

如不足夠，閣下認為哪方面可加強支援？

## 其他

19. 閣下認為現時政府就解決及處理大廈管理事宜紛爭上的協助是否足夠？

是      否

20. 閣下對土地審裁處的功能是否有足夠的認識？

是      否

21. 閣下認為現時就土地審裁處的功能的推廣及宣傳是否足夠？

是      否

22. 在大廈管理工作上，法團對大廈公契條文理解上有否遇上困難？

有      沒有

23. 閣下認為現時是否有足夠的支援去解釋大廈公契條文？

是      否

如不足夠，閣下認為哪方面可加強支援？

24. 建議日後舉辦講座的題目和值得探討的大廈管理及維修事宜：

25. 其他意見：

**感謝參與是次座談會及完成本問卷！**

擬邀請的大廈管理小冊子夥拍團體名單	
	機構
1	工程及醫療義務工作協會展毅中心
2	仁愛堂
3	仁愛堂屯新青鄉郊社區服務中心
4	仁愛堂社區中心
5	仁愛堂彩虹社區綜合發展中心
6	屯門文藝協進會
7	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
8	屯門青年協會
9	屯門青年協會青年天地教育中心
10	屯門健康城市協會有限公司
11	屯門區小學校長會
12	屯門區中學校長會
13	屯門區少年警訊名譽會長會
14	屯門婦聯
15	屯門敬老會
16	屯門贖世主堂青年小組
17	屯門體育會
18	協基會屯門青少年綜合服務中心
19	明愛屯門區青少年外展社會工作隊
20	明愛賽馬會屯門青少年綜合服務
21	東華三院屯門綜合服務中心
22	信義會屯門青少年綜合服務中心
23	香港小童群益會賽馬會屯門青少年綜合服務中心
24	香港明愛明愛賽馬會屯門青少年綜合服務
25	香港明愛容圍中心
26	香港明愛賽馬會屯門青少年綜合服務
27	香港盲人輔導會樂悠居
28	香港青年協會青年支援服務計劃
29	香港青年協會青年就業網絡
30	香港青年協會賽馬會建生青年空間
31	香港家庭福利會新界(良景)分會
32	香港崇德社湖景綜合服務中心
33	香港基督教女青年會屯門綜合社會服務處
34	香港基督教女青年會蝴蝶灣綜合社會服務處

35	香港基督教女青年會賽馬會屯門綜合社會服務處
36	香港基督教女青年會賽馬會蝴蝶灣綜合社會服務處
37	香港基督教協基會屯門綜合青少年服務中心
38	香港基督教服務處屯門早期教育及訓練中心
39	香港基督教服務處培愛學校
40	香港基督教青年會 - 屯門會所
41	香港善導會陳震夏怡翠軒
42	香港復康會職業復康及再培訓中心
43	香港循理會循理會屯門青少年綜合服務中心
44	香港聖公會屯門地區支援中心
45	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
46	基督教協基會屯門綜合青少年服務中心
47	基督教宣道會屯門堂家庭服務處 - 興耀服務中心
48	基督教香港信義會屯門青少年綜合服務中心
49	基督教香港信義會屯門青少年綜合服務中心 (兆康中心)
50	基督教香港信義會屯門青少年綜合服務中心 (寶田中心)
51	基督教香港信義會社會服務部屯門青少年綜合服務中心
52	基督復臨安息日會港澳區會山景綜合青少年服務中心
53	救世軍屯門東青少年綜合服務
54	救世軍屯門青少年綜合服務
55	救世軍蝴蝶隊暨社區服務中心
56	博愛醫院文柱石家庭多元智能中心
57	博愛醫院李何少芳紀念兒童及家庭發展中心
58	循理會屯門青少年綜合服務中心
59	鄰舍輔導會友愛展能中心暨宿舍
60	鄰舍輔導會屯門綜合就業服務中心
61	鄰舍輔導會悠然居庭、欣然居庭
62	鄰舍輔導會就業服務 (新界)