

**2014-2015 年工商業及房屋委員會轄下
大廈管理工作小組
第四次會議記錄**

日期： 2014 年 8 月 19 日（星期二）

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 B

出席者：	程志紅女士	召集人	缺席者：	陳文華先生, MH
	龍瑞卿女士			何君堯先生
	鍾智欣先生			葉俊遠先生
	劉志誠先生			

	郭妙儀女士	秘書		
列席者：	蔡雅玲女士	工商業及房屋委員會秘書		
	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）		

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. 工作小組已去信予香港律師公會，提議嘉賓講者多引用相關案例進行演講，並已發信邀請區內業主出席 9 月 12 日的大廈管理座談會。首場大廈管理座談會的問卷現載於附件二。

4. 此外，屯門民政事務處已提交訂租申請表格予屯門大會堂，以預留 2015 年 3 月 3 日或 5 日舉行第三場座談會，現有待屯門大會堂回覆。

大廈管理巡迴展覽

5. 工作小組已落實大廈管理巡迴展覽的日期及地點，並擬在展覽

中派發紀念品予市民。

(2) 跟進大廈管理小冊子製作

6. 經過第二輪邀請夥拍團體後，至截止日期工作小組仍然沒有接獲任何團體提交上述活動的計劃書。

7. 經討論後，工作小組認為大廈管理小冊子的製作形式可以不局限於書本印刷形式，隨着智能手機的普及，可考慮製作手機應用程式，令市民更容易查找有關大廈管理的資料。手機應用程式的資料將選取及使用民政事務總署有關大廈管理的書刊，工作小組並建議可每年更新手機應用程式。手機應用程式建議計劃現載於附件三。

8. 此外，工作小組建議舉辦屯門區大廈管理領導研習班，以深化區內業主立案法團委員對大廈管理的知識，每個業主立案法團可提名一名委員參加。工作小組通過邀請本地各大學的校外進修學院籌辦屯門區大廈管理領導研習班。屯門區大廈管理領導研習班建議計劃現載於附件四。

9. 工作小組議決發出兩個活動計劃的邀請信，並因應財政預算再決定舉辦的活動。

秘書處

[會後補註：手機應用程式製作及屯門區大廈管理領導研習班的報價邀請信已於 8 月 27 日發出。]

(3) 跟進大廈管理紀念品製作

10. 工作小組將製作 8000 個食物盒並於會上參閱食物盒樣板。每個區議員將有 200 個食物盒派發予區內市民，並預計承辦商將於 9 月下旬將食物盒送至各區議員辦事處。此外，餘下的紀念品將在工作小組活動中派發予參加者。

(三) 下次開會日期

11. 議事完畢，召集人於上午 10 時 48 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 9 月 2 日

檔案：HAD TM DC/13/35/CIHC/2

活動名稱	日期／時間／地點	預算	主辦團體／合辦團體	活動內容
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)	● 工房委轄下大廈管理工作小組 ● 屯門民政事務處	● 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」 嘉賓： 1. 香港警務處高級督察何信榮先生 (7:30p.m. - 7:45p.m.) 2. 廉政公署高級防貪主任招啟明先生 (7:45p.m. - 8:05p.m.) 3. 香港律師會代表蔡穎德律師 (8:05p.m. - 8:35p.m.) 4. 問答環節 (8:45p.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. 香港律師會代表鍾沛林律師 2. 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
大廈管理巡迴展覽	日期及地點： - 良景社區中心 2014 年 10 月 14 日至 10 月 20 日 - 井財街社區會堂 2014 年 10 月 21 日至 10 月 27 日 - 屯門市中心社區會堂 2014 年 10 月 28 日至 11 月 3 日 - 安定/友愛社區中心 2014 年 11 月 4 日至 11 月 10 日 - 龍逸社區會堂 2014 年 11 月 11 日至 11 月 17 日 - 蝴蝶灣社區中心 2014 年 11 月 18 日至 11 月 24 日 - 湖山路社區會堂 2014 年 11 月 25 日至 12 月 1 日	\$16,500 (由屯門民政事務處撥款)	● 工房委轄下大廈管理工作小組 ● 屯門民政事務處	● 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。
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	● 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	● 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。

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	● 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	● 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。
大廈管理小冊子 (待 定)	不適用	\$150,000 (由屯門區議會撥款)	● 工房委轄下大廈管理工作小組 ● 屯門民政事務處	● 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。 ● 主要內容包括： 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
大廈管理紀念品製作	日期：2014 年 8 月至 9 月下旬	\$50,000 (由屯門區議會撥款)	● 工房委轄下大廈管理工作小組 ● 屯門民政事務處	● 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。 ● 製作的數量為 8,000 個

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

2014年9月12日 題目 - 大廈維修

姓名/團體/大廈名稱:

聯絡電話 / 電子郵件:

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

大廈維修

1. 閣下的大廈是否在最近 5 年進行任何形式的維修？

☐有 ☐沒有

如有，在維修期間，曾遇到甚麼問題：-

☐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）

2. 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 ☐ ☐

在提供財政資助方面 ☐ ☐

在召開業主大會通過大廈維修方面 ☐ ☐

在工程方面 ☐ ☐

如支援不足夠，閣下認為哪些方面的支援應該加強：

3. 閣下對強制驗樓計劃及強制驗窗計劃是否有足夠的認識?

☐ 是 ☐ 否

4. 閣下認為政府現時就強制驗樓計劃及強制驗窗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：

5. 閣下對是次座談會的意見:-
是次座談會能否為閣下解決有關本題目上的疑難?
☐ 能 ☐ 不能
閣下對是次座談會的題目的其他意見:-

其他

6. 閣下認為現時政府就解決及處理大廈維修事宜的協助是否足夠?
☐ 是 ☐ 否
7. 閣下對土地審裁處的功能是否有足夠的認識?
☐ 是 ☐ 否
8. 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
9. 在大廈維修工作上，法團對大廈公契條文理解上有否遇上困難?
☐ 有 ☐ 沒有
10. 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?
11. 閣下對未來的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)
12. 其他意見：

感謝參與是次座談會及完成本問卷!

**大廈管理工作小組
手機應用程式建議計劃**

(一) 目的	利用智能手機程式有趣地介紹有關大廈管理及相關法例的知識予市民及宣傳工作小組活動，提高市民對大廈管理的認識及方便市民於有需要時可使用手機應用程式查找有關大廈管理的資料。
(二) 對象	屯門區以及全港市民
(三) 預算製作時間	2015 年 3 月前
(四) 金額	15 萬（包括 1 年維修）
(五) 手機應用程式內容	● 建議訂立名稱： 1. 大廈管理小知識 2. 大廈管理錦囊 ● 文字資料 / 美工圖案 / 互動小遊戲 / 問答遊戲 / 搜尋功能 ● 將選取及使用民政事務總署有關大廈管理相關書刊的資料，當中主要內容包括： 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. 其他大廈管理相關資料（例如：相關部門聯絡資料、強制驗樓及驗窗計劃資料等）

**屯門區大廈管理領導研習班
建議計劃**

目的： 活動旨在深化業主立案法團委員對其權責的認識，以使委員完成研習班後既能掌握課堂知識，亦能更有效地履行其職責，並在區內協助推廣優質大廈管理。

對象： 區內業主立案法團委員 (每個業主立案法團只可提名一名委員參與)

邀請承辦者： 本地各大學校外進修學院

日期：2014 年 12 月至 2015 年 2 月

時間： 晚上 7 時 30 分至 10 時 (每星期一堂)

地點： 學院所屬教學中心

課堂： 4 堂

每班人數：30 人 (建議可開辦 2 班)

講者： 學院教授 / 資深大律師

建議講授內容：(可選擇其中數項)

1. 大廈管理賦權及起源、業主立案法團及管理委員會
2. 管理委員會會議
3. 法團會議及其程序
4. 法團的採購安排
5. 業主於大廈維修及安全方面應所負有的責任
6. 法團財務安排
7. 法團、管委會及物業管理公司的關係
8. 法團、管委會及業主的關係
9. 經驗及心得分享