

屯門區議會
2012-2013 年工商業及房屋委員會轄下
大廈管理工作小組
第五次會議記錄

日期： 2012 年 10 月 25（星期四）
時間： 上午 10 時正
地點： 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
龍瑞卿女士
何君堯先生
吳為祺先生
巫成鋒先生
陳浣晶女士 秘書

缺席者： 鍾智欣先生

列席者： 鄭康伶先生 屋宇署屋宇測量師
劉美玲女士 屯門民政事務處聯絡主任主管（大廈管理及市中心）
李嘉燕女士 屯門民政事務處活動統籌員（區議會）二

負責人

通過上次會議記錄

工作小組通過上次會議記錄。

續議事項

（一）「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」－推薦目標樓宇予屋宇署

2. 工作小組得悉，屋宇署「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」已於 2012 年 6 月 30 日開始全面實施。於每年每季，署方均會訂定目標樓宇名單，並邀請區議會推薦最多 5 幢區內目標樓宇以同時強制驗窗及驗樓，及另外最多 10 幢目標樓宇以進行強制驗窗計劃。現邀請工作小組向選委會推薦目標樓宇。

3. 如被選委會選中的目標樓宇，署方會在發出法定通知的 6 個月前發出預先知會函件。若業主已於較早前完成檢驗及修葺工程，可向屋宇署申報轄免執行。另外，署方會盡可能安排驗窗及驗樓同步進行，從而減低對業主及居民的影響及滋擾。

4. 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」，暫不會向屋宇署推薦樓宇。

5. 工作小組得悉，屋宇署將每 3 個月舉辦有關簡介會，對象為「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」目標樓宇的業主，內容包括：何謂合資格的註冊工程承建商；就有關樓宇公用部分、外牆及伸出物或招牌進行的訂明檢驗；以及合資格的業主在進行兩項強制檢驗計劃的各階段可如何獲取協助。政府部門

及機構已預備隨時為業主提供支援，協助業主籌備檢驗及修葺工程。首場簡介會將於本年 11 月 23 日晚上假安定友愛社區中心舉行。

6. 民政處劉美玲女士補充，為妥善運用資源，是次活動除屋宇署外，民政處亦會協助宣傳，並邀請其他居民出席。考慮到講座場地只能容納 120 人，是次活動會優先邀請區內樓齡達 30 年或以上大廈的業主立案法團出席。民政處亦將發信邀請各工商業及房屋委員會（下稱「工房委」）委員出席。有小組成員建議，屋宇署可舉辦講座，講解有關選取目標大廈的準則，以鼓勵業主立案法團參與計劃。

民政處
屋宇署

7. 因應工作小組的查詢，屋宇署代表表示，由於第二季的預先知會函件尚未發出，屋宇署擬定的目標樓宇大廈名單仍需保密。在發出法定通知後，有關名單會上載至屋宇署網頁。

(二) 「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」－推薦目標樓宇予房屋署獨立審查組

8. 屋宇署授權房屋署獨立審查組「選取目標樓宇諮詢委員會」現已成立，成員包括屋宇署、香港房屋協會及 18 區區議會的代表，負責就揀選目標樓宇提供意見。對象為居屋及租者置其屋業主，召集人代表屯門區議會於 2012 年 10 月 19 日出席「選取目標樓宇諮詢委員會」的第一次會議。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」，暫不會向房屋署推薦樓宇。

9. 房屋署獨立審查組發出預先知會函件予目標樓宇的法團或大廈管理公司，並將該函件張貼於樓宇的當眼地方。

其他事項

(一) 報告事項

10. 首場「長者維修自住物業津貼計劃」簡介會於本年 10 月 25 日下午 3 時至 4 時假良景社區中心舉辦，對象主要為長者、長者家人、社區人士。

(二) 大廈管理建議事項

11. 有成員提出，私人樓宇在召開管理會議時，不時出現法律相關的爭論點。由於沒有法律界人士列席，而民政處「免費法律諮詢計劃」轉介服務的輪候時間又往往長達一個月，故業主較難尋求專業協助，容易誤墮法網。工作小組希望政府可加強宣傳教育的力度，同時容許律師列席大廈管理會議，提供義務或定額收費的法律服務。

民政處

12. 有成員建議，為提高大廈管理質素，有必要將大廈管理規範化，並開設相關之認可管理專業培訓課程，以鼓勵業主立案法團成員持有專業資格，藉此加強其公信力，及保障居民的權益。

13. 為支援業主、業主立案法團及物業管理公司，工作小組考慮邀請香港律師公會、廉政公署等部門／機構合辦講座，重點講解有關大廈管理、財務管理、日常運作、保險、法律責任、防止貪污等資訊及專業知識。

14. 鑑於現時不同部門／機構均設有多個有關大廈管理及維修的資助計劃，資訊成本較高，工作小組考慮綜合各個計劃的資料印制宣傳品，包括相關機構資料、常用電話、常見問題、申請資格及尋求協助之途徑，於日後的簡介會或其他工作小組活動上派發。

15. 有小組成員建議，可就大廈管理、「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」的議題向工商業及房屋委員會提交文件，製作宣傳品，詳情留待下次會議繼續討論。應工作小組的要求，民政處劉美玲女士會將相關資料經秘書處交予工作小組。

民政處
秘書處

(三) 關愛基金「舊樓業主立案法團津貼計劃」

16. 工作小組透過民政處，得悉關愛基金已推出「舊樓業主立案法團津貼計劃」，並於 2012 年 10 月 1 日起接受申請。該計劃由民政事務總署負責推行，合資格的法團所屬大廈，可在計劃推行期間，以實報實銷方式向政事務總署申領津貼，於 3 年內合計之津貼總額上限為港幣 20,000 元正。有關的簡介會已於本年 10 月 22 日舉行。本區符合申請資格的目標樓宇約有 55 至 60 幢。有關計劃詳情，市民可致電民政事務總署，或到互聯網瀏覽，亦可到各區民政事務處諮詢服務中心查詢。

(四) 來年計劃

17. 工作小組正著手計劃來年的活動，詳情將有待下次會議討論。

下次會議日期

18. 議事完畢，主席於上午 11 時 15 分宣布會議結束。下次會議暫定於 2012 年 12 月 18 日（星期二）下午 2 時 30 分舉行。

（會後補註：因場地關係，會議順延至 2012 年 12 月 27 日（星期五）上午 11 時 30 分舉行。）

屯門區議會秘書處

日期：2013 年 1 月 21 日

檔案：HAD TM DC/13/35/CIHC/2