

屯門區議會
2014-2015 年工商業及房屋委員會
第三次會議記錄

日期：2014 年 4 月 7 日(星期一)

時間：上午 9 時 35 分

地點：屯門區議會會議室

| <u>出席者</u> | | <u>出席時間</u> | <u>離席時間</u> |
|----------------|-------------------|-------------|-------------|
| 李洪森先生, MH (主席) | 屯門區議員 | 上午 9:30 | 會議結束 |
| 龍更新先生 (副主席) | 屯門區議員 | 上午 9:30 | 會議結束 |
| 梁健文先生, BBS, MH | 屯門區議會副主席 | 上午 9:30 | 會議結束 |
| 嚴天生先生 | 屯門區議員 | 上午 9:30 | 會議結束 |
| 古漢強先生 | 屯門區議員 | 上午 9:37 | 會議結束 |
| 陳雲生先生, MH, JP | 屯門區議員 | 上午 9:30 | 會議結束 |
| 陶錫源先生, MH | 屯門區議員 | 上午 9:33 | 上午 10:48 |
| 江鳳儀女士 | 屯門區議員 | 上午 9:30 | 會議結束 |
| 吳觀鴻先生 | 屯門區議員 | 上午 9:30 | 會議結束 |
| 陳樹英女士 | 屯門區議員 | 上午 9:45 | 會議結束 |
| 黃麗嫦女士 | 屯門區議員 | 上午 9:56 | 會議結束 |
| 蘇愛群女士, MH | 屯門區議員 | 上午 9:39 | 會議結束 |
| 何杏梅女士 | 屯門區議員 | 上午 9:33 | 會議結束 |
| 林頌鎧先生 | 屯門區議員 | 上午 9:45 | 會議結束 |
| 徐帆先生 | 屯門區議員 | 上午 9:30 | 會議結束 |
| 程志紅女士 | 屯門區議員 | 上午 9:30 | 會議結束 |
| 龍瑞卿女士 | 屯門區議員 | 上午 9:30 | 會議結束 |
| 陳文華先生 | 屯門區議員 | 上午 9:37 | 會議結束 |
| 林德亮先生, MH, JP | 屯門區議員 | 上午 9:38 | 會議結束 |
| 周錦祥先生, MH | 屯門區議員 | 上午 9:30 | 上午 11:49 |
| 陳文偉先生 | 屯門區議員 | 上午 9:50 | 會議結束 |
| 張恒輝先生 | 屯門區議員 | 上午 9:30 | 會議結束 |
| 朱順雅女士 | 屯門區議員 | 上午 9:30 | 會議結束 |
| 曾憲康先生 | 屯門區議員 | 上午 10:09 | 會議結束 |
| 鍾智欣先生 | 增選委員 | 上午 9:30 | 下午 12:10 |
| 黎溢慈先生 | 增選委員 | 上午 9:30 | 會議結束 |
| 葉俊遠先生 | 增選委員 | 上午 9:37 | 會議結束 |
| 陳運明先生 | 增選委員 | 上午 9:30 | 會議結束 |
| 麥美儀女士 | 增選委員 | 上午 9:40 | 會議結束 |
| 何敏盈女士 (秘書) | 屯門民政事務處行政主任(區議會)一 | | |

缺席者

何君堯先生
馬盧金華女士
陳金兒女士
劉志誠先生

屯門區議員
增選委員
增選委員
增選委員

應邀嘉賓

李謝尚芬女士
趙坤宣先生
蔡少明先生
陳智恆先生

民政事務總署高級聯絡主任(大廈管理)3
領匯管理有限公司高級社區關係經理
領匯管理有限公司社區關係經理
領匯管理有限公司物業經理

列席者

古潔儀女士
戴玉娣女士
嚴婉玲女士
馬步青先生
蘇偉雄先生
陳國強先生
陳美聯女士

屯門民政事務處高級聯絡主任 1
屯門民政事務處聯絡主任(市中心)1
屋宇署高級屋宇測量師/E5
消防處青山灣消防局局長
房屋署房屋事務經理(屯門四)
勞工處勞工事務主任(勞資協商促進科)
屯門地政處行政助理(地政)

歡迎詞

主席歡迎各與會者出席工商業及房屋委員會（下稱「工房委」）第三次會議，特別是第一次列席的屯門民政事務處（下稱「民政處」）高級聯絡主任古潔儀女士。

2. 主席提醒各委員，如發現會議討論的事項涉及其個人利益，應在討論該事項前作出申報。他會根據《屯門區議會會議常規》第39(12)條，決定曾就某事項披露利益關係的委員可否就該事項發言或參與表決，可否留在席上旁聽，或應否避席。所有作出利益聲明的個案均會記錄在會議記錄內。

委員退會通知

3. □ 委員備悉蘇炤成議員及蘇嘉雯議員已經退出工房委。

委員請假事宜

4. 秘書處沒有收到委員的告假申請。

通過會議記錄

工房委第二次會議記錄

5. 工房委一致通過上述會議記錄。

續議事項

(一)抗議房協無理扣減長者自住居所維修資助

(上次會議記錄第 25 至 28 段)

(香港房屋協會的書面回應)

6. 主席表示，香港房屋協會（下稱「房協」）已透過書面方式回覆了工房委在上次會議上提出的關注。

7. 有委員認為，兆康苑業主領取「長者維修自住物業津貼計劃」（下稱「津貼計劃」）資助的安排，是由業主立案法團和管理公司與房協跟進的，工房委不宜介入，因此不宜繼續討論本議題。另有委員指出，區內其他屋苑的長者業主，亦可能會面對兆康苑業主申請津貼計劃資助所遇到的困難。她希望房協汲取處理本個案的經驗，妥善跟進日後的申請。

8. 主席認為，房協已詳細回應了工房委的關注和疑慮。工房委希望房協繼續妥善處理津貼計劃的申請，包括兆康苑的個案。

討論事項

(一)要求分階段重建大興邨及原邨安置

(工房委文件 2014 年第 8 號)

9. 房屋署蘇偉雄先生表示，根據香港房屋委員會（下稱「房委會」）重建先導研究小組在 2014 年 2 月的資料，房委會正研究非拆售屋邨的重建事宜。大興邨是否重建，涉及較複雜的考慮因素，包括與領匯的業權分配等。房委會暫時沒有計劃重建大興邨。他續表示，屋邨重建有四個主要考慮因素，包括：（一）大廈結構是否安全；（二）維修費用是否合乎經濟效益；（三）重建後單位數量會否較多；以及（四）擬重建屋邨附近有否適合的接收屋邨。

10. 文件提交人表示，雖然大興邨露天停車場的業權屬於領匯，重建前或須以高價向領匯回購業權，但由於大興邨的設計不完善，他仍希望當局在善用公帑的原則下，積極考慮回購大興邨的業權，並分階段重建。

11. 其他委員的意見及提問綜述如下：

- (i) 理解回購領匯業權的實際困難，但認為這並非不重建的理由。他知悉部分居民不願意在大興邨居住，據此推想房屋署在編配大興邨單位時，應曾遇上困難，並認為大興邨樓齡已高達三十餘年，須要重建。此外，他指出如考慮重建後的單位數量，屯門區多個屋邨亦應重建。另有委員就此查詢當局有否計劃重建這些屋邨；
- (ii) 指出大興邨戶數多，物色接收屋邨或有困難。此外，興偉樓的單位較大，樓層較少，而邨內部分單位已空置或作貨倉用途，加上邨內巴士站和商場佔地較多，故大興邨重建後應可增加不少單位，並查詢大興邨空置及作貨倉用途的單位數量。另有委員同意大興邨的設計欠佳，令大量土地不必要地被佔用，限制了單位數量，加上維修費用可觀，又沒有電梯，不利長者出入，應該重建；
- (iii) 認為當局在考慮重建屋邨的同時，不應停止進行樓宇維修工程。此外，如重建大興邨，當局應原區安置居民。另有委員指出，分批重建有助原區安置，居民亦容易接受；以及
- (iv) 指出大興邨第一期由於建築用料不理想，可能要經常維修。如大興邨重建，應分階段進行，並先重建第一期的樓宇。

12. 房屋署蘇先生回應表示，如屋邨的維修費用高昂，並不符合經濟效益，而其他三項條件亦適合，尤其是當有足夠和合適的遷置資源，署方會考慮重建。署方已在「全面結構勘察計劃」下，檢查了部份樓齡 34 年以上屋邨的樓宇，這些樓宇的結構均是安全的。未有合適遷置資源而需要暫時繼續保留的屋邨，署方會進行「全面結構勘察計劃」和「屋邨改善計劃」，確保其未來 15 年是安全的。他指出，分階段重建會是將來重建屋邨的其中一種方式，但往往需時較久。此外，因應委員查詢大興邨的空置率和作貨倉用途的單位數量，他將在會後提供資料。

13. 因應蘇先生的回應，有委員表示，雖然大興邨的樓宇結構仍然安全，但外牆和天花等部分均已頗為殘舊。他續指出，重建大興邨有利領匯改建大興商場，又可善用土地，故署方可積極與領匯探討回購安排。另有委員指出大興邨樓宇結構特殊，低層單位較大，加上落成已久，憂慮會出現結構問題。他並以新發邨重建為例，指出大興邨應該重建，以便重新規劃土地，地盡其用。

14. 房屋署蘇先生回應表示，如大興邨確有需要重建，署方會與領匯研究妥善處理業權事宜。此外，署方會繼續每五年在大興邨進行「全方位維修計劃」，確保樓宇安全。

15. 主席總結表示，工房委關注大興邨部分樓宇樓層較少，規劃上亦未能地盡其用，並認為現有的剩餘空間有利安排原邨安置，故當局應積極考慮重建大興邨。主席續表示，新界區暫未有屋邨重建，當局宜考慮重建當中樓齡較高者。他請蘇先生向當局反映委員的意見，以及向工房委提供包括大興邨單位使用情況等與重建事宜相關的資料。

（會後補註：房屋署已提供大興邨單位使用情況的資料，見附件一。）

(二)領匯改建商場霸佔公地？

（工房委文件 2014 年第 9 號）

16. 文件提交人表示，領匯管理有限公司（下稱「領匯」）就安定商場酒樓大廈優化工程諮詢屋邨管理諮詢委員會（下稱「邨管會」）時，並沒有提及行人通道和部分有蓋通道會變窄甚至被拆除，質疑領匯是否已獲有關部門批准進行上述工程。

17. 其他委員的意見及提問綜述如下：

- (i) 以友愛邨的無障礙通道工程、加建電箱工程、冷氣機噪音問題及封閉式通道為例，指出領匯監管承建商不力。地區管理委員會亦關注領匯工程的問題，包括行人通道的消防安全，認為邨

管會和房屋署事前並不知悉安定商場酒樓大廈優化工程的影響；

- (ii) 指出各邨管會未必有足夠時間考慮領匯的改建工程。此外，促請領匯為轄下商場設置足夠的無障礙通道，並希望商場的改建工程能盡快完成；以及
- (iii) 要求領匯交代安定商場酒樓大廈優化工程是否拆除了部分有蓋通道，以及要求領匯提供就工程諮詢邨管會所提交的文件。此外，委員指出領匯不是邨管會的常設代表，未必會就每項改善工程諮詢邨管會的意見。

18. 領匯趙坤宣先生回應表示，安定商場酒樓大廈優化工程屬領匯在物業範圍內進行的改裝工程，領匯曾就工程諮詢邨管會和區議員的意見。領匯已獲房屋署獨立審查組審核後批准進行有關商場內部改建工程。據了解，房屋署獨立審查組是綜合各有關部門意見後才正式批准有關工程。由於工程已獲政府批准，並不存在非法僭建問題。他知悉委員就商場優化工程進行期間帶來不便的意見，表示會密切監察工程承辦商表現，並會作出妥善安排，確保通道安全和暢通無阻。

19. 委員作出第二輪查詢及提問，內容綜述如下：

- (i) 查詢房屋署是否知悉工程詳情，以及是否有權監管領匯的工程。此外，質疑領匯沒有就工程細節和改動諮詢當區議員；
- (ii) 表示不希望領匯拆除安定邨的有蓋通道。如須拆除，希望有重置安排；
- (iii) 查詢房屋署或相關部門會否定期巡查施工地盤，以免出現通道過窄等問題；
- (iv) 指出友愛邨愛曦樓連接行人天橋、半開放式走廊和巴士站的通道，在工程後被密封，查詢這有否違反包括《消防條例》在內的有關法例，憂慮安定商場的工程會出現類似情況；
- (v) 指出密封安定商場酒樓大廈的行人通道，會影響地積比率，就此要求有關部門書面回覆有關比率的改變是否已獲批准，以及工程後行人通道的設計是否符合當局的規定；以及
- (vi) 多名委員認為應續議是項議題。當中一位關注其他領匯工程的

安排是否恰當，另一位則認為應邀請房屋署獨立審查組代表列席下次會議。

20. 房屋署蘇偉雄先生回應表示，領匯在其物業範圍內進行的改裝工程，一般事前無須諮詢房屋署的意見。雖則如此，房屋署會繼續不時向領匯反映區議員及邨管會就工程提出的意見。在居屋屋苑、租置屋邨和已拆售予領匯管理的零售物業及停車場設施內進行的工程，房屋署獨立審查組獲屋宇署署長授權，按照《建築物條例》執行監管。領匯聘請的認可人士於 2011 年 6 月向獨立審查組呈交有關安定商場改建及加建工程的申請，而獨立審查組根據《建築物條例》所規定的要求和程序，於 2011 年 8 月批准申請。

21. 消防處馬步青先生表示，房屋署獨立審查組會將有關消防裝置及設備的圖則諮詢消防處新建設課的意見。房屋署獨立審查組曾表示，由於友愛邨商場及安定邨商場進行工程期間，商舖不會開放，所以這兩個商場之間的行人通道的人流會減少。根據屋宇署的《火警逃生途徑守則》，逃生途徑的寬度為不少於 1 050 毫米。消防處曾派員視察，得悉上述通道的寬度多於 1 050 毫米。

22. 屯門地政處陳美聯女士表示，處方曾接獲房屋署獨立審查組轉介安定商場酒樓大廈優化工程的圖則。為審批有關工程，地政處曾請領匯提交補充資料，包括有關工程會否改變安定商場的樓宇總面積，以及會否佔用公共地方。領匯尚未提交有關資料，而地政處亦沒有批准有關工程的圖則。

23. 委員作出第三輪查詢及提問，內容綜述如下：

- (i) 認為領匯不體察居民使用行人通道的需要，並認為必須重置行人通道，重申領匯在諮詢邨管會時，沒有提及行人通道會受到工程影響；
- (ii) 查詢消防處派員視察行人通道的時間。他指出有關的行人通道並非專為商場而設，而是安定邨和友愛邨居民進出的重要通道，故必須考慮其寬度是否足夠。另有委員同意上述意見。其他委員亦指出，安定邨的行人通道不方便輪椅進出，在繁忙時間亦十分擠迫，消防處應考慮相關情況；
- (iii) 基於屯門地政處未有批准有關工程的圖則，兩名委員質疑領匯為何仍進行工程。另有兩名委員認為，屯門地政處如發現領匯違例進行工程，應發信警告，或勒令停止有關工程；

- (iv) 認為有關部門已有足夠時間回應文件的關注，不應語焉不詳。另有委員認為屋宇署的列席代表亦有責任了解有關事宜，向委員會說明問題是否與屋宇署有關；以及
- (v) 認為領匯提供的資料未必可信，房屋署有責任覆核，指出當局在寮屋區的執法行動十分嚴厲，如領匯僭建而當局沒有執法，則當局有厚此薄彼之嫌。

24. 消防處馬先生回應表示，逃生途徑的寬度標準是由屋宇署制訂的，至於公共屋苑的逃生途徑則由房屋署獨立審查組負責審批及執法，消防處只負責有關逃生途徑被阻塞事宜的執法行動。屋宇署嚴女士表示，上址為領匯物業，有關工程由房屋署獨立審查組審批，屋宇署並沒有相關的資料。

25. 房屋署蘇先生補充表示，據他所得的資料顯示，地政總署可就相關的工程申請直接與認可人士聯絡。

26. 有委員表示，屋宇署在制訂消防通道的寬度規定時，除了考慮消防安全外，還會考慮無障礙通道的需要；建議工房委視察安定商場酒樓大廈工程的處所，並請相關部門包括領匯、房屋署、屯門地政處及消防處等派代表出席了解有關事宜，即場與委員研討。

27. 主席總結表示，工房委關注政府部門審批安定商場酒樓大廈工程的程序或不完善，該商場亦可能沒有提供足夠的無障礙通道。就此，工房委將邀請領匯及有關部門的代表，一同視察安定商場酒樓大廈。工房委亦會在下次會議上續議此議題，並去信邀請領匯及有關部門包括房屋署獨立審查組的代表列席下次會議，以及提供書面資料，回應委員的意見。此外，因應委員關注領匯就有關工程諮詢邨管會的過程，主席請有關部門或領匯在會後向工房委提供有關資料。

領匯
房屋署

（會後補註：有關的視察活動已於本年 5 月 22 日舉行。）

報告事項

(一)簡介「顧問易」大廈維修諮詢服務計劃及大廈管理專業顧問服務計劃

（工房委文件2014年第10A號及10B號）

28. 主席歡迎民政事務總署高級聯絡主任李謝肖芬女士出席會議。他表示，民政事務總署於本年2月下旬去信十八區區議會議員，介紹「顧問易」大廈維修諮詢服務計劃（下稱「顧問易」）及大廈管理專業顧問服務計劃（下稱「顧問服務計劃」）（第二期），並夾附簡介、提名表等資料，邀請議員鼓勵合資格的法團申請「顧問易」，以及出席「顧問服務計劃」簡

介會，及提名大廈參與有關計劃。

29. 民政事務總署李女士透過投影片（見附件三），向委員簡介上述兩項計劃。

30. 委員提出查詢及意見如下：

- (i) 認為上述兩個計劃立意良好，惟「顧問易」的參與門檻較高，而「顧問服務計劃」新界西的名額只有 50 幢，相信屯門區較少大廈能受惠於兩個計劃。隨著當局推行強制驗樓及驗窗計劃，與大廈維修有關的糾紛日多，各區民政事務處應加強支援和培訓業主。另有委員要求署方報告屯門區參與兩個計劃的情況。此外，有委員質疑兩個計劃的成效，認為「顧問服務計劃」只是減輕各區民政事務處的工作量；
- (ii) 認為上述兩個計劃未必有助減少大廈維修工程可能出現的利益衝突及「圍標」等問題，反而可能製造機會讓別有用心的工程承辦商或合資格人士藉詞樓宇或窗戶需要維修牟取暴利。委員指出部分工程顧問公司更索取高價，但業主欠缺專業知識判斷及選取工程項目，建議當局應為業主設立申訴機制；
- (iii) 認為上述兩個計劃的協助只屬表面。在舊樓較多的地區，當局必須探討如何鼓勵長者業主參與培訓課程以及成立樓宇管理組織；認為「顧問易」的專家小組可能只會提供空泛的意見，而署方的預防措施也未必能夠阻止相關成員向參加的法團推銷服務。此外，與以往相比，民政事務處的職員較少出席業主立案法團（下稱「法團」）會議，所提供的意見亦較空泛；質疑上述兩項計劃是否有助解決困擾不少業主的滲水問題；
- (iv) 憂慮上述兩個計劃「中看不中用」，認為只是安撫區議會，未能解決大廈管理的核心問題，即各區民政事務處人手不足，無法經常派員列席法團會議。另有委員認為民政事務處宜多加留意部分工廠和商業大廈的業主，因政府推出強制驗樓及驗窗計劃而踴躍參與樓宇管理工作，可能是另有所圖的；以及
- (v) 查詢兩個計劃的進展情況。

31. 民政事務總署李女士的回應如下：

- (i) 第一期顧問服務計劃於 2011 年 11 月推行，為 1 200 幢目標大廈就大廈管理事宜提供顧問服務，新界西佔 50 幢，當中屯門區佔

3 幢。獲委聘的物業管理公司已在屯門區協助 1 幢大廈成立法團、申請維修資助和委聘工程顧問以開展維修工程。另一方面，屯門區有 28 個法團符合資格參與「顧問易」。在「顧問易」截止報名日期(即本年 3 月 31 日)前，署方沒有收到來自屯門區的申請；

- (ii) 闡述第一期「顧問服務計劃」的成效。有關數據表列如下(截至 2014 年 2 月)－

| 服務範圍 | 已完成的數目 (個／幢) | 服務指標 (個／幢) |
|------------------------------------|-----------------|---------------|
| 協助成立業主立案法團或其他業主／居民組織，或協助業主立案法團恢復運作 | 154 | 99 |
| 協助業主立案法團申請維修資助及貸款計劃 | 111 | 99 |
| 協助業主立案法團／大廈聘任工程顧問公司／認可人士及維修承辦商 | 80 | 51 |
| 協助業主立案法團投購第三者風險保險 | 126 | -- |

- (iii) 大廈維修工程涉及專業知識及龐大費用。為協助業主聘請合適的工程顧問公司／認可人士，以展開維修工程，民政事務總署與 3 個專業學會合作，在今年 4 月以試驗和義務形式，推出「顧問易」。學會成員會組成專家小組，與法團會面，就聘請工程顧問的招標及標書分析等方面提供專業意見。署方會為專家小組成員訂明工作指引，避免利益衝突，並會在計劃結束後檢討成效；
- (iv) 各區民政事務處會協助調解大廈管理糾紛。如糾紛未獲解決，經業主同意，有關個案可轉介由民政事務總署設立的「大廈管理糾紛顧問小組」，由律師、會計師、測量師等專業人士，向業主提共中肯而權威的專業意見；
- (v) 為加強聯絡主任在大廈管理方面的專業知識，民政事務總署均定期與大專院校合辦訓練課程，從法律層面探討多層大廈的管理，也舉辦講座，聘請資深的專業人士講解大廈管理的相關知

識。然而，由於聯絡主任並非法律專業人士，法團如有法律問題，應徵詢專業人士的意見；以及

- (vi) 除地區民政事務處定期為業主及法團成員舉辦訓練課程及講座外，民政事務總署也與大專院校合作，提供「菁英領導研習班」課程，有系統地向法團成員講授大廈管理方面的知識，也為畢業學員舉辦「菁英領導進階班」，聘請資深的專業人士講解大廈管理常見問題(例如滲水、僭建等)，以及相關的法例和案例。「菁英領導研習班」會由民政處提名，屯門區也有法團成員獲提名參加有關課程。

32. 委員提出第二輪意見及查詢，內容綜述如下：

- (i) 希望當局在兩項計劃推行一段時間後，向區議會匯報成效；
- (ii) 兩名委員查詢「大廈管理糾紛顧問小組」是否只會在市區與市民會面。另有委員查詢有需要的業主可否直接聯絡「大廈管理糾紛顧問小組」；
- (iii) 知悉屋宇署處理滲水投訴時，期間或因無法進入懷疑滲水的單位而難以繼續跟進，就此查詢當局有何解決辦法；以及
- (iv) 認為「顧問易」流於表面，而第一期顧問服務計劃的服務指標亦可能定得過低。此外，有法團曾邀請聯絡主任監察核查授權書不果，對此表示不滿。

33. 民政事務總署李女士表示，「大廈管理糾紛顧問小組」的個案是由各區民政事務處轉介，由民政事務總署安排顧問小組成員與相關業主在其辦事處(灣仔)會面。由於法團主要負責管理樓宇的公用部分，如滲水涉及公用部分而需要進行維修工程，法團可透過「顧問易」專家小組的協助，就法團聘請工程顧問公司／認可人士給予專業意見。

34. 李女士續指出，各區民政事務處會探訪「三無大廈」，向業主介紹良好的大廈管理方法，例如成立法團，但有些大廈因各種原因致未能成立法團，故在推行「顧問服務計劃」及釐定服務指標時不會低估當中的難度。第一期「顧問服務計劃」委聘的物業管理公司與地區民政事務處已盡力接觸及組織業主有效管理大廈。署方會在計劃完成後，檢視其成效。

35. 因應李女士的回應，有委員表示不滿「顧問易」未能協助解決樓宇私人地方的滲水問題，認為應該修訂有關滲水的法例。另有委員表示，「三無大廈」普遍樓齡較高，署方應恆常推行「顧問服務計劃」。此外，有委員知悉屯門區有28幢樓宇符合資格參加「顧問易」，希望這些樓宇可參與相關計劃。

36. 主席總結表示，希望民政事務總署可調撥更多資源，讓各區民政事務處更有效地協助業主管理大廈，並請李女士向署方反映工房委的意見。

（會後補註：根據民政事務總署提供的資料，暫未有屯門區的個案交「大廈管理糾紛顧問小組」給予專業意見。）

(二)2012-2013年工房委轄下工作小組的工作匯報

（工房委文件2014年第11號）

(a) 職業安全及健康工作小組

37. 有委員希望工作小組邀請更多團體夥拍舉辦活動，包括與勞工事務相關者。召集人回應表示，工作小組邀請夥拍團體，須遵從區議會撥款守則的有關規定，包括該機構的註冊地址必須位於屯門區等，工作小組會盡力邀請。

(b) 屯門經濟發展工作小組

38. 有委員表示，工作小組宜慎選夥拍團體，確保其工作嚴謹。委員已去信嶺南大學，表達對上屆工作小組的《屯門工商業發展路向研究報告》的意見，正等候校方回覆，並希望能在公開論壇上與校方討論上述報告。該委員續表示，上述報告不應刊載太多區議員的照片，並希望區議會日後能較明確地界定何謂「過度宣傳」。另一方面，由於多屆工作小組均曾編製旅遊刊物，認為日後應多利用互聯網，宣傳屯門區的旅遊景點。

39. 另有委員認為，退休人士能否就業，主要視乎僱主是否願意聘請他們。委員指出培訓退休人士再就業的機構，一般有服務指標，確保一定比例的受訓人士獲聘。工作小組如進行類似的工作，亦應制訂有關指標。召集人回應表示，政府在解決人口老化問題上採取的重要措施之一，是釋放本地的勞動力。考慮到婦女事務委員會已推行鼓勵婦女就業的工作，而屯門區議會的其他工作小組亦正設法協助青少年就業，故工作小組希望集中探討如何幫助退休人士就業，並會邀請職業訓練局和勞工處等提供意見。另一位委員表示，工作小組宜邀請有關部門合作，妥善分配資源。

(c) 大廈管理工作小組

40. 工房委備悉工作小組的有關報告內容。

41. 主席宣布，工房委通過轄下三個工作小組的報告。

(三)屯門區私人大廈管理工作報告

(工房委文件 2014 年第 12 號)

42. 工房委備悉民政處有關的報告內容。

(四)屋宇署報告

(工房委文件 2014 年第 13 號)

43. 因應委員的查詢，屋宇署嚴女士表示，大型清拆行動 BUC 自 2001 年開始進行至 2011 年，其後署方繼續進行同類型行動 Rein-beauty。上述委員查詢署方如何跟進未能入屋調查的懷疑僭建物個案。嚴女士回應表示，就需要入屋調查的個案，署方會嘗試多次登門，並向業主發信。有需要時，署方亦可援引法例向法庭申請手令，以便入屋視察。上述委員希望署方能提供屋宇署需要入屋調查的懷疑僭建個案數目。

(會後補註：屋宇署已於 5 月 13 日提供有關的資料予上述提問的委員。根據該署現行的執法政策，當收到舉報時，有關人員會前往視察，該署亦會發信給有關的佔用人或業主。如未能進入有關的處所，有關人員會在外圍視察，如發現任何優先取締類別的違例建築工程，該署會先向有關業主發出「擬申請進入處所的手令通知書」，其後該署會根據《建築物條例》第 22 條向法庭申請手令。上述條例於 2012 年 7 月修定，截至 2014 年 4 月，本署已發出 61 張「擬申請進入處所的手令通知書」及引用上述條例向法庭申請 10 張手令，以進入有關處所視察。)

下次會議日期

44. 議事完畢，主席在上午 11 時宣布會議結束。下次會議日期為本年 6 月 9 日。

屯門區議會秘書處

日期：2014 年 6 月 3 日

檔號：HAD TM DC/13/25/CIHC/14

大興邨住宅單位空置率
截至2014年4月11日

| 樓宇名稱 | 總單位數目 (a) | 空置單位 數目 (b) | 空置率 (%) (c) = (b)Y(a) |
|-----------|--------------|-------------------|--------------------------|
| 興昌 | 1,376 | 4 | 0.29% |
| 興輝 | 1,391 | 8 | 0.58% |
| 興平 | 1,392 | 11 | 0.79% |
| 興盛 | 1,388 | 10 | 0.72% |
| 興泰 | 1,388 | 10 | 0.72% |
| 興偉 | 280 | 2 | 0.71% |
| 興耀 | 1,392 | 16 | 1.15% |
| 總數 | 8,607 | 61 | 0.71% |

安定邨屋邨管理諮詢委員會 2011/2012 年度 第六次會議記錄

附件二

日期：二〇一二年三月三十日(星期五)

時間：晚上八時三十分

地點：安定邨辦事處會議室

出席者

| | |
|--------|-----------------|
| 方美蘭女士 | 房屋事務經理（屯門三）（主席） |
| 鍾莊香梅女士 | 副房屋事務經理/安定邨（秘書） |
| 吳婉琮女士 | 副房屋事務經理（安定邨） |
| 江鳳儀女士 | 屯門區議會議員（委員） |
| 陳昇先生 | 定康樓互助委員會主席（委員） |
| 嚴謂良先生 | 定德樓互助委員會主席（委員） |
| 黃兆雄先生 | 定龍樓互助委員會主席（委員） |
| 陳德勝先生 | 定福樓互助委員會主席（委員） |
| 黃佩珍女士 | 定祥樓互助委員會代表（委員） |

應邀出席者

| | |
|-------|--------------------|
| 張寶傑先生 | 屋宇保養測量師（屯門西） |
| 鄭文燕女士 | 警務處代表（屯門警區警民關係組警長） |
| 劉兆文先生 | 宇宙警衛有限公司（營運經理） |
| 邢福峻先生 | 成發建築有限公司（地盤總管） |
| 黃銘昌先生 | 成發建築有限公司（地盤副總管） |
| 李國任先生 | 真會記有限公司（分區經理） |
| 劉敬娣女士 | 真會記有限公司（安定邨監督） |
| 賴海燕女士 | 真會記有限公司（安定邨管工） |
| 蔡少明先生 | 領匯管理有限公司（分區關係經理） |
| 陳智恆先生 | 領匯管理有限公司（物業經理） |
| 李恆偉先生 | 領匯管理有限公司（助理物業組合經理） |
| 劉佩雯女士 | 房屋事務主任/安定邨（會議秘書） |

因事缺席

| | |
|-------|----------------|
| 袁利祥先生 | 定泰樓互助委員會主席（委員） |
|-------|----------------|

第 1 頁

負責人

開會程序

1. 主席歡迎各委員及與會人士出席會議。

通過上次會議記錄

2. 各委員一致通過上次會議記錄。

議事事項**安定商場優化計劃**

3. 主席表示由於有委員曾反映希望了解安定商場優化計劃的詳情，故此邀請領匯管理有限公司（下稱領匯）代表出席是次會議。領匯物業經理陳智恆先生介紹有關改善工程的詳情，他表示工程除了商場翻新外，亦都著重提供無障礙通道，包括在安定酒樓大樓加裝一部由地下至四樓平台的升降機及在一樓商場加裝兩組扶手電梯。陳先生亦表示將會在商場四樓平台進行綠化工程，包括加建緩跑徑及栽種樹木。

4. 各委員聽完陳先生的報告，提出以下的查詢：

查詢事項

- a) 委員江風儀女士對改善無障礙通道表示歡迎，但反映現時有商舖入口門檻過高，令輪椅人士未能進入舖內。
- b) 委員陳昇先生查詢有關工程的完工時間。
- c) 委員黃兆雄先生查詢有關冷氣裝置，是否合乎環保要求。

領匯的回應

領匯

領匯表示會向工程部反映有關問題。

領匯表示由於現正進行勘探工程，暫未有時間表，稍後會再作通知。

領匯表示新安裝的冷氣系統會以水冷及風冷運作，較以往只以風冷運作環保，而新的冷氣機亦較為寧靜。

第 2 頁

負責人

查詢事項領匯的回應

- d) 委員嚴謂良先生關注翻新期間會否對就近的定德樓居民造成影響。
- e) 委員黃兆雄先生促請領匯妥善管理其上落貨區及禁止商戶在車道上隨意上落貨物。
- f) 委員黃佩珍女士反映巴士站附近柱身有渠水流出。
- g) 委員嚴謂良先生反映商場洗手間的衛生問題。
- h) 秘書查詢有關連接安定商場的臨時斜台會否進行翻新的。
- i) 委員江鳳儀女士表示 h) 項所提及的斜台地面很滑，希望領匯在清拆前盡快安排加強防滑措施。

領匯表示會盡量做好保護措施，以確保不影響附近的居民。

領匯回覆已收到房屋署的個案轉介，現正採取有關行動。

領匯表示會跟進。

領匯回應會加強清潔。

領匯表示將會清拆臨時斜台，並以現有石屎橋取代。

領匯回應會作出跟進。

5. 委員江鳳儀女士認為因領匯現時仍未能提供有關租務上的詳細資料，希望領匯若有任何構思，務必通知房屋署，及請領匯一切以方便市民為依歸。領匯陳先生表示如有需要，他可再次到諮委會講解商場優化計劃的最新情況。

領匯

(領匯代表在此刻離席)

文件編號：安定(諮)

安定邨屋邨管理諮詢委員會 2012/2013 年度 第一次會議記錄

日期：二〇一二年五月二十五日(星期五)
 時間：晚上八時三十分
 地點：安定邨辦事處會議室

出席者

| | |
|--------|-----------------|
| 方美蘭女士 | 房屋事務經理(屯門三)(主席) |
| 鍾莊香梅女士 | 副房屋事務經理/安定邨(秘書) |
| 吳婉琮女士 | 副房屋事務經理(安定邨) |
| 陳昇先生 | 定康樓互助委員會主席(委員) |
| 嚴謂良先生 | 定德樓互助委員會主席(委員) |
| 黃兆雄先生 | 定龍樓互助委員會主席(委員) |
| 陳德勝先生 | 定福樓互助委員會主席(委員) |

應邀出席者

| | |
|-------|--------------------|
| 張寶樑先生 | 屋宇保養測量師(屯門西) |
| 鄭文燕女士 | 警務處代表(屯門警區警民關係組警長) |
| 劉兆文先生 | 宇宙警衛有限公司(營運經理) |
| 邢福峻先生 | 成發建築有限公司(地盤總管) |
| 黃銘昌先生 | 成發建築有限公司(地盤副總管) |
| 劉敬娣女士 | 真會記有限公司(安定邨監督) |
| 蔡少明先生 | 領匯管理有限公司(分區關係經理) |
| 陳智恆先生 | 領匯管理有限公司(物業經理) |
| 李恆偉先生 | 領匯管理有限公司(助理物業組合經理) |
| 劉佩雯女士 | 房屋事務主任/安定邨(會議秘書) |

因事缺席

| | |
|-------|----------------|
| 江鳳儀女士 | 屯門區議會議員(委員) |
| 袁利祥先生 | 定泰樓互助委員會主席(委員) |
| 黃佩珍女士 | 定祥樓互助委員會代表(委員) |

負責人

開會

1. 主席歡迎各委員及與會人士出席會議。

通過上次會議記錄

2. 各委員一致通過上次會議記錄。

議事事項

安定商場優化計劃

3. 主席表示由於有委員反映希望對安定街市及商場翻新工程提出查詢，故此邀請領匯管理有限公司（下稱領匯）代表出席是次會議。領匯物業經理陳智恆先生表示，工程範圍會用圍板圍封，並會於圍板上加上臨時照明。陳先生表示安定邨街市地下翻新後會規劃成商舖，而街市 M 層將會變為領匯安定商場辦事處。安定新翼商場將於 5 月尾開始收回，部份商舖會遷到定祥樓暫時營業，陳先生表示會盡量維持現有服務給予居民。

4. 各委員聽完陳先生的報告，提出以下的查詢：

| 查詢事項 | 領匯的回應 | 領匯 |
|---|-----------------------------------|----|
| a) 委員黃兆雄先生查詢整個工程的完工時間。 | 領匯表示安定商場工程需時一年半，而整個安定友愛商場工程則需兩年多。 | |
| b) 委員黃兆雄先生查詢翻新後商場會否有食肆。 | 領匯表示翻新後會有食肆，但由於仍在規劃中，詳情稍後會再作通知。 | |
| c) 委員黃兆雄先生、陳昇先生及嚴謂良先生希望領匯確保工程範圍四周要有充足的照明。 | 領匯表示會加上臨時照明，以確保有充足的光線。 | |

負責人

查詢事項領匯的回應

- d) 委員嚴謂良先生及陳昇先生提醒領匯所有噪音工程只可以在早上9時至下午6時進行。
- e) 委員嚴謂良先生希望領匯在工程期間注意泥頭車出入的安全。

領匯表示會配合。

領匯表示會注意工程期間的安全措施。

(領匯代表在此刻離席)

5. 上次續議事項第 21 段有關路德會呂祥光中學電話亭對出位置因屯門市中心交通改善工程被圍封，以致行人路收窄，秘書報告有關路面已擴闊，方便行人通過。

討論事項屋邨治安及保安服務

6. 鄭文燕警長報告由 2012 年 3 月 28 日至 2012 年 5 月 22 日期間，本邨共有十七宗刑事罪行，分別是七宗盜竊、一宗行劫、兩宗行騙、三宗刑事毀壞、一宗毒品、一宗傷人及兩宗雜項案件。

7. 一宗盜竊案件發生在 4 月 14 日下午 6 時 15 分，定康樓一住戶準備進行冷氣維修工程，金屬喉管在單位門外被人偷去。第二宗盜竊案件發生在 4 月 27 日下午 2 時，定泰樓一單位進行工程期間，銅喉被人偷去。第三及第四宗盜竊案件發生在定福樓側通往置樂花園天橋工程地盤內，時間為 4 月 15 日下午 5 時至 4 月 16 日上午 10 時及 4 月 17 日下午 7 時 30 分，分別有鋼筋及金屬鐵片被人偷去。第五宗盜竊案件發生在 4 月 29 日下午 2 時至 4 月 30 日下午 4 時，停車場內一車輛後座車位玻璃被人打破，企圖進行盜竊。第六宗盜竊案件發生在 5 月 1 日下午 2 時，商場內一商戶被人偷去耳筒。第七宗盜竊案件發生在 5 月 8 日上午 2 時 30 分至 5 時 30 分，一商戶有 100 份賽馬報章被人偷去。

文件編號：安定(諮)

安定邨屋邨管理諮詢委員會 2012/2013 年度
第二次會議記錄

日期：二〇一二年七月二十七日(星期五)
時間：晚上八時三十分
地點：安定邨辦事處會議室

出席者

| | |
|--------|-----------------|
| 方美蘭女士 | 房屋事務經理(屯門三)(主席) |
| 鍾莊香梅女士 | 副房屋事務經理/安定邨(秘書) |
| 吳婉琼女士 | 副房屋事務經理(安定邨) |
| 江鳳儀女士 | 屯門區議會議員(委員) |
| 陳昇先生 | 定康樓互助委員會主席(委員) |
| 嚴譚良先生 | 定德樓互助委員會主席(委員) |
| 黃佩珍女士 | 定祥樓互助委員會代表(委員) |

應邀出席者

| | |
|-------|--------------------|
| 戴天成先生 | 屋宇保養測量師(屯門西) |
| 鄭文燕女士 | 警務處代表(屯門警區警民關係組警長) |
| 劉兆文先生 | 宇宙警衛有限公司(營運經理) |
| 邢福峻先生 | 成發建築有限公司(地盤總管) |
| 劉敬娣女士 | 真會記有限公司(安定邨監督) |
| 賴海燕女士 | 真會記有限公司(安定邨管工) |
| 劉佩雯女士 | 房屋事務主任/安定邨(會議秘書) |

因事缺席

| | |
|-------|----------------|
| 黃兆雄先生 | 定龍樓互助委員會主席(委員) |
| 袁利祥先生 | 定泰樓互助委員會主席(委員) |
| 陳德勝先生 | 定福樓互助委員會主席(委員) |

負責人

29. 委員陳昇先生提醒成發將鐵馬放好，盡量不要放在行人路。邢先生表示會留意有關情況及作出跟進。戴先生提示工程組同事聯同辦事處同事注視其改善進度。

屋宇保養測量師

(屋宇保養測量師及成發建築有限公司代表在此刻離席)

屋邨清潔服務

30. 委員黃佩珍女士反映定祥樓 13 樓經常有住戶將垃圾包放於升降機大堂，影響環境衛生。主席表示會張貼 A3 通告，再次提醒住戶切勿在公眾地方隨處放置垃圾包，違規者會被扣分。同時，亦會指示樓宇監督加緊巡邏。

屋邨辦事處

31. 委員江鳳儀女士查詢清潔工人在清潔簷篷時有否佩帶安全帶，主席表示房屋署非常重視清潔員工的安全，他們在清潔簷篷時必須佩帶安全帶。

真會記

32. 委員陳昇先生提醒真會記，下雨時必須加緊清掃樓梯積水。真會記劉女士表示會多加留意有關情況。

真會記

33. 真會記劉女士表示已加強滅蚊工作。委員嚴謂良先生提醒真會記在天氣良好才進行噴霧滅蚊行動，避免居民接觸到有化學成份的噴霧。委員江鳳儀女士認為可與食環署加緊聯繫，加強滅蚊工作。

真會記

34. 委員嚴謂良先生表示一名清潔工人在下大雨時仍盡力清掃落葉，值得讚揚。

(真會記清潔公司代表在此刻離席)

其他事項

35. 秘書報告有關領匯管理有限公司（下稱領匯）的安定商場優化計劃中，將會加裝升降機，而升降機將會佔用部份公眾地方。委員表示不反對有關安排。委員黃佩珍女士反映 2 樓臨時斜台地面很滑及有積水，秘書表示會通知領匯作出跟進。委員江鳳儀女士表示領匯應便利居民，工程期間開放升降機或扶手梯供居民使用，江女士表示在東南分區委員會上已反映有關訴求。主席表示會向領匯反映有關事宜。

屋邨辦事處

文件編號：安定(諮)

安定邨屋邨管理諮詢委員會 2012/2013 年度 第三次會議記錄

日期：二〇一二年九月二十一日(星期五)
 時間：晚上八時三十分
 地點：安定邨辦事處會議室

出席者

| | |
|--------|-----------------|
| 方美蘭女士 | 房屋事務經理(屯門三)(主席) |
| 鍾莊香梅女士 | 副房屋事務經理/安定邨(秘書) |
| 吳婉琮女士 | 副房屋事務經理(安定邨) |
| 陳昇先生 | 定康樓互助委員會主席(委員) |
| 黃兆雄先生 | 定龍樓互助委員會主席(委員) |
| 嚴調良先生 | 定德樓互助委員會主席(委員) |
| 陳德勝先生 | 定福樓互助委員會主席(委員) |

應邀出席者

| | |
|-------|----------------------------|
| 鄭文燕女士 | 警務處代表(屯門警區警民關係組警長) |
| 劉兆文先生 | 宇宙警衛有限公司(營運經理) |
| 邢福峻先生 | 成發建築有限公司(地盤總管) |
| 劉敬娣女士 | 真會記有限公司(安定邨監督) |
| 樊桂秋女士 | 基督教懷智服務處安定中心及宿舍(單位主任) |
| 鄭永安先生 | 基督教懷智服務處安定中心及宿舍(社工) |
| 王碧裕先生 | 香港九龍塘基督教中華宣道會友愛堂定福中心(事務幹事) |
| 黃榮德先生 | 防止虐待兒童會有限公司(中心主任) |
| 劉佩雯女士 | 房屋事務主任/安定邨(會議秘書) |

因事缺席

| | |
|-------|----------------|
| 戴天成先生 | 屋宇保養測量師(屯門西) |
| 江鳳儀女士 | 屯門區議會議員(委員) |
| 袁利祥先生 | 定泰樓互助委員會主席(委員) |
| 黃佩珍女士 | 定祥樓互助委員會代表(委員) |

負責人

防止虐待兒童會有限公司

5. 防止虐待兒童會有限公司中心主任黃榮德先生簡介有關夥拍非政府機構計劃的建議書，黃先生表示希望透過活動推動和諧家庭訊息，聯繫屋邨內各團體共同協助及傳遞保護兒童訊息。活動名稱為「珍愛兒童，社會共融」嘉年華，內容包括攤位遊戲、專題展覽及派發保護兒童資料小冊子等。委員嚴謂良先生查詢當日義工人數達 80 人會否太多，黃先生表示當中包括 8 個攤位遊戲的義工、開幕禮及宣傳的義工。委員黃兆雄先生查詢有關保護兒童資料套的內容，黃先生表示該資料套的內容包括該中心的服務單張、社會福利署東屯門綜合家庭服務中心的單張、食物銀行的資料、社區保姆的單張、親子手冊等。各委員一致同意舉辦是項活動。

(防止虐待兒童會有限公司代表在此刻離席)

續議事項

6. 上次續議事項第 30 段有關定祥樓 13 樓有住戶將垃圾包放於升降機大堂一事，秘書表示已派樓宇監督及護衛員加強巡邏。至於早前曾發現一名住戶隨地掉瓜子，已作出警告。辦事處職員亦於 8 月中到 13 樓全層進行家訪及提醒居民切勿隨處擺放垃圾包，違者會被檢控及扣分。現時情況已有所改善。

7. 上次續議事項第 35 段有關委員希望領匯於工程期間開放升降機或扶手電梯供居民使用，秘書表示已向領匯反映有關居民的訴求。領匯回應已在商場四周張貼通告，指示居民可用定祥樓(近社區中心)的升降機。領匯亦表示會盡快進行升降機及扶手電梯附近位置的相關工程，並會於有關工程完成後盡快開放升降機或扶手電梯。有關 2 樓臨時斜台地面滑一事，領匯表示將於 10 月中加裝防滑條。委員嚴謂良先生表示現時商場新翼正進行改善工程，洗手間已停用，為方便居民，領匯可否開放定祥樓商場 2 樓及 3 樓的洗手間予公眾使用，秘書表示會向領匯查詢。委員黃兆雄先生關注鄉事會路中段近商場天花頂去水喉仍滲漏一事，秘書表示會再去信領匯查詢最新情況。

屋邨辦事處



大廈管理新措施



民政事務總署第四科
2014年4月7日



- (I) “顧問易”大廈維修諮詢服務計劃
- (II) 大廈管理專業顧問服務計劃 (第二期)



2



(I) “顧問易”大廈維修諮詢服務計劃



3



背景

- 維修涉及專業知識及龐大的費用
- 法團在聘任工程顧問公司／認可人士方面欠缺專業知識，經常遇到困難
- 業主與法團就大廈維修出現爭議



4



計劃目的及推行期

- 免費為有需要的法團提供專業和度身訂造的意見及支援，協助他們聘請工程顧問公司／認可人士
- 2014年4月起，以試驗計劃形式推行，為期1年



5



合作伙伴

- 由民政事務總署主辦，三個專業學會全力參與
 - 香港測量師學會
 - 香港工程師學會
 - 香港建築師學會
- 其他支持部門／機構
 - 警務處、廉政公署、市區重建局、香港房屋協會



6

服務範疇

- 專業學會成員組成專家小組
- 參與的法團將獲編配與一個專家小組會面
- 有關專家小組將會在計劃期內，為有關法團提供支援



7

服務範疇 (2)

- 針對個別大廈的實際情況和需要，就聘請工程公司／認可人士，在以下各方面向法團提供專業的意見：
 - 草擬清晰的招標文件
 - 掌握如何分析標書
 - 草擬合約文件
 - 介紹法團和工程顧問的角色和責任



8

計劃對象

- 樓齡20年或以上的住宅或綜合用途(商住兩用)大廈
- 住宅單位平均應課差餉租值30萬元或以下
- 未有聘請物業管理公司
- 有計劃進行維修工程



9

甄選準則

- 民政署會按照下列三項準則，計算符合申請條件的法團的總分，以及訂定先後次序：
 - 樓齡
 - 大廈住宅單位每年應課差餉租值
 - 收到屋宇署或其他政府部門關於清拆僭建物或樓宇勘測/修葺/改善工程的法定命令/法定通知/勸喻信以及/或強制驗樓/驗窗計劃法定通知/預先知會函件的數目



10

宣傳工作

- 民政署會發信邀請符合資格的法團提交申請

(夾附計劃簡介及申請表)

- 發信給區議員簡介計劃
- 索取／下載計劃簡介／申請表
 - 民政事務處各諮詢服務中心
 - 網頁：www.buildingmgmt.gov.hk



11



區議員的協助

- 介紹計劃
- 鼓勵符合資格的法團提交申請



12



(II) 大廈管理專業顧問 服務計劃(第二期)



13



背景

- 「三無大廈」欠缺業主/居民組織，業主處理大廈管理和公用地方維修事宜感到有心無力
 - 第一期服務計劃成效理想，並深受社會各界人士歡迎
 - 第二期服務計劃，為新一批 1200 幢舊樓的業主提供專業顧問服務
- 

14



計劃目標及推行期

- 加強對「三無大廈」的支援，協助組織和推動業主成立法團及申請維修資助/貸款，處理樓宇失修問題，保障住客和公眾安全，改善居住環境
 - 推行期：2014年4月至2017年3月
- 

15



服務對象

- 樓齡30年或以上的住宅或綜合用途大廈
 - 住宅單位每年的平均應課差餉租值
 - 市區(包括沙田、葵青及荃灣)：不高於120,000
 - 新界：不高於92,000元
 - 大廈的公用地方失修或破損，需要進行保養及維修工程
 - 大廈尚未成立法團，或已成立法團但其管理委員會已停止運作
- 

16



服務範疇

- 逐戶家訪，直接聯絡業主，招募居民聯絡大使
 - 協助成立法團，或協助法團恢復運作
 - 撰寫大廈公用部分管理檢核報告
 - 出席法團會議，提供專業意見和文書支援服務
- 

17



服務範疇 (2)



- 協助法團申請各類維修資助及貸款計劃，以及跟進維修工程和投標等事宜
 - 協助法團投購第三者風險保險
 - 為法團負責人、業主和居民聯絡大使提供大廈管理培訓
- 

18

目標大廈數目(以區域劃分)

| 區域 | 目標大廈數目(單位數目) |
|-----|-----------------|
| 油尖旺 | 280 (約5,600個單位) |
| 九龍城 | 280 (約5,600個單位) |
| 深水埗 | 280 (約5,600個單位) |
| 香港島 | 210 (約4,200個單位) |
| 九龍東 | 50 (約1,000個單位) |
| 新界西 | 50 (約1,000個單位) |
| 新界東 | 50 (約1,000個單位) |



19

提名/甄選方法

■ 類別

- 第一類：由有意參與服務計劃的業主提出申請的大廈
- 第二類：由區議員和地區民政事務處提名的大廈



20

宣傳工作

- 各區民政事務處與「三無大廈」業主介紹計劃
 - 在「三無大廈」張貼海報
 - 發信給區議員簡介計劃及舉辦簡介會
 - 索取/下載計劃簡介
- 民政事務處各諮詢服務中心
- 網頁：www.buildingmgmt.gov.hk



21

區議員的協助

- 鼓勵「三無大廈」業主申請
- 提名目標大廈



22

其他大廈管理措施

- 在「三無大廈」推廣及推行**居民聯絡大使計劃**，以改善有關大廈的管理，加強住客與政府之間的溝通
- 協助關愛基金，為**舊樓法團提供津貼**，支付第三者風險保險、消防及電力設備例行檢查及清理走火通道等支出，為期三年。津貼總額上限為20,000元



23

其他大廈管理計劃 (2)

- 推廣妥善保養樓宇的文化，包括
 - 為區議員及其助理舉辦大廈管理講座
 - 支援及推廣**大廈管理糾紛顧問小組**的工作
 - 為法團幹事舉辦更多有系統的「**菁英領導研習班**」及「**菁英領導進階班**」培訓課程
 - 為修畢培訓課程的學員組成**大廈管理之友**，安排外展活動，與其他業主聯繫，分享經驗，促進互助。



24

