香港特別行政區第五屆黃大仙區議會
第十二次會議記錄

日期： 二零一七年九月十二日(星期二)
時間： 下午二時三十分
地點： 九龍黃大仙龍翔道 138 號龍翔辦公大樓 6 樓
黃大仙區議會會議室

主席：

李德康先生, BBS, MH, JP

副主席：

黎榮浩先生, MH

出席者：

陳曼琪女士, MH, JP	黃大仙區議員
陳安泰先生	"
陳偉坤先生, MH	"
陳炎光先生	"
陳英先生	"
蔡子健先生	"
何漢文先生, MH	"
許錦成先生	"
簡志豪先生, BBS, MH, JP	"
郭秀英女士	"
林文輝先生, JP	"
李東江先生	"
雷啟蓮女士	"
莫健榮先生, MH	"
沈運華先生	"
譚美普女士	"
丁志威先生	"
黃逸旭先生	"
胡志健先生	"
胡志偉先生, MH	"
袁國強先生, MH	"

因事缺席者：

施德來先生	黃大仙區議員	
譚香文女士	"	

列席者：

張天祥博士, JP	署長	屋宇署	) 為議程
戴志豪先生	高級結構工程師	"	) 三(i)
黃鳳笙女士	署長行政助理	"	) 出席會議
謝小華女士, JP	署長	民政事務總署	) 為議程
			) 三(ii)
			) 出席會議
江潤珊女士, JP	黃大仙民政事務專員	黃大仙民政事務處	
楊志文先生	黃大仙區副指揮官	香港警務處	
林文儀女士	署理黃大仙及西貢區福利專員	社會福利署	
黃漢傑先生	物業管理總經理 (黃大仙、青衣及荃灣)	房屋署	
容建文先生	總工程師	土木工程拓展署	
蔡植生先生	總運輸主任／九龍	運輸署	
梁志輝先生	黃大仙區康樂事務經理	康樂及文化事務署	
陳寶儀女士	黃大仙區環境衞生總監	食物環境衞生署	
徐卓鋒先生	黃大仙民政事務助理專員	黃大仙民政事務處	
梁惠珍女士	高級聯絡主任 1	"	
彭淑華女士	高級聯絡主任 2	"	
吳惠蓮女士	高級行政主任(地區管理)	"	
唐慧蘭女士	一級行政主任(區議會)	"	

秘書：

傅申女士	高級行政主任(區議會)	黃大仙民政事務處

開會辭

主席歡迎各與會者出席第五屆黃大仙區議會第十二次會議，特別歡迎屋宇署署長張天祥博士太平紳士、高級結構工程師戴志豪先生，以及署長行政助理黃鳳笙女士到訪黃大仙區議會。另外，亦歡迎香港警務處黃大仙區副指揮官楊志文先生代替指揮官鮑湛誠先生，以及社會福利署署理黃大仙及西貢區福利專員林文儀女士出席會議。

2. 議員備悉放於席上的議程及項目討論時間表的建議。

一 通過黃大仙區議會二零一七年七月四日第十一次會議記錄

3. 議員得悉秘書處於會前沒有收到關於上次會議記錄的意見，並同意通過上次會議記錄。

二 黃大仙區議會二零一七年七月四日第十一次會議進展報告
(黃大仙區議會文件第 60/2017 號)

4. 秘書報告由上次會議至是次會議期間曾傳閱的黃大仙區議會文件：

(i) 第58/2017號－有關黃大仙區街道(啟新道)命名諮詢文件；及

(ii) 第59/2017號－可持續大嶼藍圖。

5. 議員備悉進展報告的內容。

三 討論事項

(i) 屋宇署署長到訪黃大仙區議會

6. 主席再次歡迎屋宇署署長張天祥博士太平紳士出席黃大仙區議會會議，並請張署長介紹屋宇署的工作。

7. 張天祥署長表示，屋宇署根據《建築物條例》規定，監管私人樓宇及相關建築工程，既是執法部門，亦是技術部門。屋宇署為私人樓宇釐定及施行有關安全、衞生及環境方面的建築標準，旨在改善建築環境的質素，及推廣樓宇安全。屋宇署現時共聘用六百一十位專業人員、六百一十位技術人員及五百四十位一般職系人員。公務員職位共一千七百六十個，非公務員合約人員共一百四十位。

(i) 新建樓宇

新建樓宇方面，屋宇署的職責是審批建築圖則、就建築工程及地盤安全進行審查及於工程進行期間檢測工程進度和建築安全。新樓宇落成後，屋宇署人員會實地視察並發出「入伙紙」。同時，屋宇署亦致力推廣可持續建築設計。

未來幾年將有相當數量的新發展落成，包括西九文化區、啟德發展區及市區重建區。署方未來會致力加快審批圖則的速度，及提升監管建築安全的質素。

(ii) 現存樓宇

香港現存約有四萬二千七百幢私人樓宇。不少樓宇因老化失修，導致例如外牆批盪鬆脫或混凝土剝落的失修情況，產生樓宇安全的問題。此外，個別樓宇的僭建情況嚴重。

屋宇署自二零零一年開始執行「樓宇安全及適時維修策略」，至今已有十多年。署方的執法工作除了拆除超過五十四萬幢僭建物外，更包括清拆五千四百幢單梯樓宇的天台僭建物。因為單梯樓宇於發生火警時，樓梯是唯一的逃生通道，這時天台若有僭建物便會嚴重影響居民疏散。另外，屋宇署亦清拆了超過三萬三千個危險或棄置招牌，同時亦修葺了一萬六千幢樓宇。

(iii) 打擊僭建

屋宇署多管齊下打擊僭建行為。為了遏止新違建工程，根據屋宇署的服務承諾，一旦收到市民懷疑僭建的舉報，署方必須於 48 小時內派員到現場巡查。如果發現有人正在興建僭建物，署方人員會立即發出清拆令，以減少僭建物數量的增長。署方亦會透過大規模行動，有系統有秩序地逐步減少現存僭建物的數目。署方更會透過宣傳和教育，提高市民對僭建物的認識，例如招募中學生參與「樓宇安全大使計劃」，並舉辦免費課程予業主或業主立案法團(法團)。屋宇署每年均舉辦「樓宇安全週」，藉此向更多市民傳播樓宇安全的訊息。

經過多年的大規模行動，署方需要加緊處理未遵從清拆令的積壓個案。屋宇署已成立專責小組，加強檢控未遵從清拆令的業主。除了檢控工作外，屋宇署亦加強向業主提供適切協助，幫助他們清拆僭建物。僭建物的種類繁多，例如天台、平台、天井及後巷僭建物，違規「劏房」，新界村屋僭建物，新界私人農地僭建物，以及市區的違例、危險及棄置招牌等。

署方透過大規模行動，清理天台、平台、天井及後巷的僭建物。全港已處理的目標樓宇共有二千六百幢，發出的清拆令共三萬四千多張。至於黃大仙區共有九十幢目標樓宇，並發出清拆令二百四十張。

(iv) 處理違規「劏房」

處理違規「劏房」是屋宇署正進行中的一大任務。違規「劏房」，即分間單位，主要分成住用/綜合用途樓宇及工業樓宇兩個類別。就工業樓宇，署方會於深夜時分出動查證，檢視有沒有出現違規用作居住用途，並針對違規情況作出檢控。工業大廈內可能進行工業程序，並儲存危險物品及易燃物品，消防安全隱患非

常高，不可作居住用途。署方進行執法行動後會令其回復原先的工業用途，以保障市民安全。全港處理「劏房」的大規模行動中，總共有一千四百多幢目標樓宇，黃大仙區有三十一幢，當中有十一幢為工業樓宇。

(v) 違例/危險/棄置招牌的執法工作

屋宇署主要透過大規模行動，有系統有秩序地逐步處理大型違例招牌。此外，署方亦會處理危險棄置的招牌。署方明白招牌對商戶的商業價值，因此不會一刀切清拆所有招牌。屋宇署推出「招牌檢核計劃」，希望針對一些規模較小及潛在風險較低的現存違例招牌，讓商戶以自願形式安排檢查、鞏固及核證其結構安全。屋宇署不會對已檢核的招牌發出清拆令，除非該招牌出現危險，否則商戶可繼續保留使用，惟往後每隔五年須重新進行安全檢核。

(vi) 樓宇更新大行動

樓宇更新大行動於二零零九年五月開始推行，斥資三十五億元，由屋宇署、香港房屋協會及市區重建局(市建局)協助樓齡超過三十年的私人樓宇進行維修。受惠於樓宇更新大行動的樓宇共有三千零六十一幢。參加大行動的樓宇分為兩個類別，第一類是業主自行安排維修，申請樓宇更新大行動的資助；第二類的樓宇則因未能遵從屋宇署的修葺令，而被署方撥入樓宇更新大行動，由屋宇署為業主代辦工程，樓宇更新大行動亦會提供資助。

全港共有約一千五百幢第一類別樓宇，及約一千五百幢第二類別樓宇，各佔一半。黃大仙區一共有四十二幢樓宇更新大行動的目標大廈，其中二十八幢為業主自行安排進行修葺，十四幢由屋宇署代辦工程。由此可見，黃大仙區業主的組織能力比較強，當中三分之二的業主可以自行組織修葺工作，這是署方樂意看到的景象。

(vii) 小型工程監管制度

小型工程監管制度於二零一零年十二月三十一日實施。在這之前，業主如想進行任何建築工程，均須委任認可人士，向屋宇署申請批准圖則，獲得批准後才可開始工程，然後再由認可人士向屋宇署報告完成工程。過程費時，費用龐大。因此署方希望透過小型工程監管制度，讓業主無須得到屋宇署批准，便可委任註冊小型承建商進行規模及風險比較小的工程，為業主提供合法、簡易、安全及方便的途徑。此外，屋宇署為了處理小型僭建物，也有推出檢核計劃，業主可尋求認可人士或者小型工程承建商，檢核小型家居設施的安全，然後向屋宇署報告安全狀況。檢核證明安全後，屋宇署不會再向涉事業主發出清拆令，直至僭建物出現危險。截至今年六月，署方已接獲超過六十二萬份小型工程的申請。

(viii) 強制驗樓及驗窗計劃

「強制驗樓及驗窗計劃」由二零一二年六月三十日起全面實施，其理念為「預防勝於治療」及從根源解決樓宇失修問題。

強制驗樓計劃主要處理三十年樓齡及以上的樓宇，檢驗的項目為樓宇的公用部分和外牆，業主須委任註冊檢驗人員進行檢驗。強制驗窗計劃處理十年樓齡及以上的私人樓宇，業主須為所有窗戶委任合資格人士進行檢驗。直至今年七月，同時進行驗樓及驗窗的目標樓宇共有四千七百二十八幢，只進行驗窗的樓宇有四千三百一十一幢。黃大仙區共有一百一十七幢樓宇同時進行驗樓及驗窗，而只進行驗窗的則有三十七幢。

針對「強制驗樓及驗窗計劃」，屋宇署加強對業主的支援，希望全方位協助業主，例如定期在各區舉辦簡介會，向相關業主或法團講解計劃運作。「強制驗樓資助

計劃」從財政方面支援業主。「樓宇維修綜合支援計劃」則配合市建局向業主提供技術諮詢，令業主了解如何執行計劃。

最後，屋宇署收到不少業主反映，他們不知道到訪家中檢驗窗戶的人員是否合資格人士，即使在屋宇署網頁核對姓名是合資格人士，但檢查當天出現的又是另一個人。因此，屋宇署推出了「驗窗卡」。所有合資格人士到業主家中驗窗時，均須出示驗窗卡，從而讓業主可輕易辨識該人是否合資格人士。屋宇署亦製作了小冊子，簡介「強制驗樓及驗窗計劃」的流程。

(ix) 樓宇滲水

滲水是另一個樓宇經常面對的問題。雖然樓宇滲水屬於樓宇管理及保養問題，但當滲水問題造成公眾衞生滋擾、影響樓宇結構安全或浪費供水，政府可行使有關法例賦予的權力介入處理個案。以往滲水問題由屋宇署、食物環境衞生署(食環署)及水務署分別處理。市民受到滲水困擾，必須分別接觸三個部門。為簡化程序並方便市民，屋宇署與食環署於二零零六年組成聯合辦事處，一站式處理滲水舉報。

聯合辦事處內屋宇署人員的角色是協助找出滲水源頭。確證滲水源頭後，聯合辦事處會根據《公眾衞生及市政條例》向有關人士發出「妨擾事故通知書」。由於調查單位均為私人物業，署方只能局限於執行非破壞性測試。傳統測試包括濕度水平量度、色水測試、蓄水測試及反向壓力測試。這些測試直接有效，能確切找出滲水源頭。但並非所有個案都可以用上述方法成功找出滲水源頭，因此署方於二零一三年開始以試驗性質引入先進的儀器進行調查，包括紅外線探測儀及微波探測儀，協助了解濕度的情況。雖然這些儀器無法直接找出滲水源頭，但可以協助署方人員推論滲水源頭。紅外線探測儀主要掃描樓面及天花內的溫

度。牆壁內如果含有水分，該位置的溫度會相對較低，如此便能推斷出滲水位置。微波探測儀使用微波頻譜探測牆身內水分的高低。這些儀器協助了解滲水情況，並提升找出滲水源頭的機會。

聯合辦事處於二零一六年共接獲超過三萬七千宗滲水投訴個案。聯合辦事處已實行多項措施，包括擬定調查工作的內部指引，及制訂指標以監察調查工作的進度，盡快幫助業主解決滲水困擾。此外，署方亦委託顧問公司進行研究，檢視可查證樓宇滲水的最新科技及方法。聯合辦事處以往是先導性質，編制多為合約僱員，因此流失率較高。處方陸續於二零一四年至二零一六年將非公務員合約職位轉為公務員職位，令減低流失率，讓個案可由同一調查人員持續跟進。

8. 張署長表示，屋宇署未來的挑戰是，希望優化現時的法例及設計標準，繼續改善現有建築物的安全及衞生狀況，積極推動強制驗樓和驗窗計劃，善用資源，簡化工作流程。此外，屋宇署亦會加強教育及宣傳，向業主灌輸適時維修樓宇的文化，並與伙伴機構加強向有需要的業主提供適切支援及協助。

(陳炎光議員於二時四十分到席。)

9. 袁國強議員代表民建聯黃大仙支部介紹題為「要求優化屋宇署與食環署聯合辦事處調查滲水的程序及措施以真正解決大量樓宇單位滲水個案問題」的意見書(附件一)。

10. 李東江議員對新蒲崗部分工廈改建成劏房的情況表示關注，指出部分工廈除了改建成劏房外，更改建成商業用寫字樓。他希望了解屋宇署對這些工廈是否有固定的巡查時間，以及署方人員如何進入這些單位進行調查。他引述個案指某朋友位於新蒲崗工廈的單位發生滲水問題，與樓上業主糾纏很久後而求助於屋宇署，但署方指這是私人物業糾紛而拒絕提供協助。滲水影響公眾衞生以至於樓宇結構，屋宇署不應袖手旁觀。李議員又查詢，若樓上單位業主拒絕讓屋宇署人員進入單位調查，署方會如何處理。此外驗窗計劃已推出一段時間，

他接獲不少居民的意見指，合資格人員到訪家中，隨便看幾眼就完成檢查。檢查費用昂貴，而維修又要另外付費，除了造就巨大商機予這些驗窗師傅外，只加重了居民的負擔，他查詢驗窗價錢會否有調低的空間。

11. 雷啟蓮議員表示，四、五十年樓齡的樓宇或工廠大廈往往面對包括樓宇結構、漏水、劏房等的諸多問題，讓業主、租客及住戶都備感困擾。就署長指署方自二零一三年開始已經使用紅外線或微波探測等比較先進的科技測試滲水源頭，她希望了解在什麼情況下，署方人員才會使用這些高科技儀器。在她所接觸的個案中，未曾聽過有使用微波或者紅外線的科技進行測試。一般均使用色水測試，而色水測試速度緩慢。基本上九十日內無法找到滲水源頭，甚至需要更長時間。在她所接觸的個案中，部分單位的天花已露出鋼筋，甚至結成鐘乳石。她反映，法團獲得有關驗窗驗樓計劃的資訊甚少。他們只能每次收到法定命令時，尋求外判公司或顧問公司協助。雖然署長指每一區均會舉辦宣傳講座，但業主未能掌握最新資訊。另外市建局已進行第二期「招標妥」，希望署方能加強針對業主及法團的宣傳。

12. 陳英議員表示，部門處理滲水投訴時，當發現滲水位置的濕度等於或高於百分之三十五，便會安排下一階段調查，查詢這百分之三十五的標準是如何釐定。他引述署長指，署方會使用微波及紅外線等高科技調查滲水投訴。他查詢署方會在什麼情況下才使用高科技儀器，因他每次見到滲水辦人員只採用色水測試。滲水的成因不外乎來水或去水，色水只能測試排水口。他引述曾接觸的某個案中，署方因未能找出滲水源頭，而致函投訴人及被投訴人指滲水原因不明，導致樓上單位業主有藉口不作任何維修及跟進行動。接著，他又引述所屬選區的某個案中，樓上及樓下單位因滲水問題而訴諸法庭，官司糾纏長達四年。最近因為樓下單位業主聘用了多家公證行，採用微波技術證明是樓上單位導致滲水問題，樓上單位業主才終於願意商討和解。若署方可一早採用高科技儀器協助業主，便可避免以上事件發生。就驗窗計劃，他引述曾接觸的某個案表示，有居民在聘請了合資格承辦商驗窗後，因承辦商忘記為居民向屋宇署登記完成驗窗程序，以致居民要再花費重新驗窗。他希望署方能執行保證金制度，承辦商完成登記後，便可向屋宇署取回保證金，以確保承辦商完成所有程序。

13. 陳炎光議員反映現時「樓宇安全貸款計劃」的五萬元無抵押貸款金額過低。就他記憶所及，一九九七年前已經是五萬元。現時裝修成本日漸上漲，他認為應該將無抵押金額上調至八至十萬元。此外，屋宇署要求單梯樓宇的窗戶需要密封，以達防火作用。他認為，對於有電梯的大廈而言，走廊密封窗戶問題不大，但對於單梯樓宇而言，該樓梯是唯一的出入通道。炎炎夏日於密不透風的樓梯出入，居民苦不堪言。他希望署方能研究其他方案，既可防火又可加強走廊及樓梯的通風問題。

14. 莫健榮議員表示，最近香港受多個強勁的颱風吹襲，舊樓招牌的安全問題令人擔憂。他查詢署方有否定期巡查招牌安全，或是待接獲投訴後才去調查。此外，黃大仙區內的舊樓地面不少食肆皆安裝了伸縮簷篷，署方會否定期巡查這些簷篷的結構性安全。他擔心如果這些簷篷沒有定期檢查，終有一日會被颱風吹倒而危及途人。

15. 陳安泰議員希望屋宇署將滲水投訴時間規範化，例如規定涉及的單位於指定時間內處理滲水問題。署方應多採用微波及紅外線高科技儀器協助業主找尋滲水源頭，減低對受影響單位的滋擾。此外，署方應以表格形式向涉事業主報告個案進度，並在調查過所有可能涉事的單位卻仍未能找到滲水源頭的情況下允許業主自行聘請專業人士及公證行進行調查。他指內喉漏水問題，應該採用手搖泵方法測試。他認同將員工改為公務員制有助改善滲水調查，並認為應將滲水調查及過程規範化，保管所有調查有關的文件，以及加強員工培訓。

16. 許錦成議員認為舊私人樓宇普遍存在僭建問題，而達四、五十年樓齡的私樓數目增長速度快。屋宇署作為技術部門，應在技術方面多支援舊樓業主，並教育居民樓宇維修的重要性。此外署方亦應與民政事務總署合作，解決舊樓成立法團的問題。最後，許議員表示「樓宇更新大行動」雖好，但計劃已接近尾聲，他希望署方能爭取延長計劃，並惠及全港舊樓業主。

17. 郭秀英議員欣賞署方採用高科技儀器調查滲水投訴，及將合約員工改為公務員職位，希望署方繼續投放資源，改善調查滲水投訴的方法。此外，黃大仙區內不少樓宇開始執行強制驗窗計劃。她表示署方初期執行計劃時稍有混亂，但已日見改善，例如為了驗證進入單

位調查的人士是否合資格人士而推出了「驗窗卡」。她認為驗樓驗窗計劃為承辦商帶來巨大的商機，署方應加強向業主介紹計劃，座談會亦應盡量在受影響屋苑內舉辦，以方便居民參加。此外獨居長者或未能明白署方信件的內容，署方應主動協助他們完成驗窗計劃。除了製作資料小冊子供業主參考外，她希望署方可為業主提供更多財務及技術上的支援。

18. 胡志偉議員查詢，署長剛才提及於調查滲水投訴個案使用的高科技儀器，是否廣泛地應用，或只是針對特殊的情況才會使用。他認為滲水個案中最棘手的是因技術所限而無法確認滲水的源頭，署方人員往往只能確認單位的確有滲水跡象，卻未能提供指向性資訊，即滲水的確切位置，使業主可以聚焦源頭位置解決滲水問題。他希望署長能循以人為本的角度處理滲水投訴。另外，舊樓面對不同政府部門的命令，包括消防處及警務處，又有屋宇署的僭建物清拆令、樓宇維修、驗樓驗窗等等，但這些命令之間往往有互相矛盾的地方。消防裝置會否合乎屋宇署的規格，例如於天台興建水缸，但水缸本身就是僭建物；另外於牆壁上增加消防喉轆，但這會否影響走火通道。既然樓宇安全是屋宇署的主要職責，當業主面對不同政府部門的法規，屋宇署應加強向業主提供專業技術支援，並指導業主如何平衡各個部門之間的規格。

19. 陳安泰議員認為署長可透過網頁或YouTube向市民講解防水物料的知識，例如市民可使用納米防水物料，於滲水處塗抹少量的防水物料便可解決滲水問題；改建浴缸時可以將防水物料加入英泥，便可以達到防水效果。

20. 主席表示，據他所知，現時滲水投訴中最費時的步驟是申請入屋調查。食環署並無條例容許調查人員入屋調查，因此申請入屋需要較長的時間。但屋宇署有條例容許調查人員入屋調查。他認為既然滲水辦由食環署及屋宇署聯合組成，若遇到較困擾的情況，是否可提升層次，執行屋宇署條例，盡快入屋調查。

21. 張天祥署長表示，署方一直致力協助所有業主確保其樓宇安全。張署長表示已聽取各位議員對「樓宇更新大行動」的意見，並會積極跟進。強制驗樓及驗窗計劃雖然只推出數年，署方一直關心計劃

實際運作時遇到的困難，例如剛才議員提及，合資格人員收取高昂費用後草草完成檢查。署方希望增加計劃的透明度，提供計劃整個流程、工序及資料予相關住客及業主。屋宇署已於網站備有根據合資格人士／承建商提供的報價／廣告單張，有關窗戶檢驗及修葺一般費用的資料，供公眾參考。業主亦可向多位合資格人士報價，以選取適合自己的服務。署方會在這方面多作宣傳，以免市民受騙。此外，署方現時正與業界商討，制定合資格人士行為守則－合資格人士若在遵行《建築物條例》下的職責時出現行為不當的情況，署方可對該合資格人士採取紀律處分，包括罰款、譴責，甚至從名冊內除名。此外，屋宇署推出了手機應用程式，使用者可於程式內以地址查詢單位有否收到強制驗樓驗窗通知，及獲得相關資料。從而業主便可得知合資格人士有否於檢查後為其申報，避免發生議員所引述個案中，業主付了錢但未有進行申報的情況。屋宇署亦就驗樓驗窗計劃推出小冊子及簡易指南，簡介計劃流程及重點。張署長表示，署方會主動聯絡有關屋苑參加簡介會，而若有大型屋苑希望於屋苑內舉辦簡介會，也可聯絡屋宇署為其安排。署方願意派員到屋苑進行簡介會，並聯絡相關團體一同前往，例如同時推介「招標妥」計劃。最後，署方於去年年底至本年年初針對驗窗計劃進行了問卷調查，從而了解合資格人士的服務質素。在該次調查，署方致電一些已完成驗窗的業主，以了解合資格人士到現場檢查的過程、需時、收費，及有否適當解答業主的問題。

22. 張署長表示，一般於大規模清除僭建物行動中，署方會同步協調相關行動，包括同時提升樓宇消防安全水平。例如當樓宇需提升消防安全，或需安裝花灑系統及水缸等設備，這時天台若存有大量僭建物，便無法加建水缸。此時，屋宇署便會協助發出清拆令，要求業主拆除天台僭建物，令其可於天台加建消防水缸。署方亦不時進行大規模行動，清除棄置及違例招牌。署方每年邀請區議員匯報區內棄置及違例招牌，並作出跟進。有關單梯樓宇提升消防安全一事，張署長表示防火窗必須密封，此舉無疑會令走廊空氣欠缺流通。他希望住戶明白防火需要，當單梯樓宇的樓梯與旁邊的樓宇距離太近，樓宇的火警便有機會波及旁邊的樓梯。單梯樓宇只有一條出入口，樓梯如無法用作逃生，便會危及居民的安全。屋宇署現時正與相關業主商討，如何平衡防火需要及為走廊提供有限度通風。如果成功協調，便可向更多單梯樓宇推廣，即使安裝防火窗也不會嚴重影響走廊通風。此外，有關「樓宇安全貸款計劃」增加貸款額的意見，張署長表示會與相關人員檢視調整的需要。

23. 張署長續指，單幢樓宇較難處理樓宇維修事宜，特別是一些沒有成立法團、沒有任何居民組織及沒有管理公司的「三無大廈」。署方非常關注這些樓宇執行強制驗樓驗窗計劃的情況，也瞭解部分業主在接到通知後並沒有採取任何行動。署方除了執法外，亦希望為業主提供支援。屋宇署進行了先導計劃，計劃內有八棟超過五十年樓齡的「三無大廈」。署方安排社工服務隊聯絡相關業主，效果正面，當中有四成樓宇正在安排或已經完成檢驗。雖然「三無大廈」看似沒有任何居民組織，但大廈的公共事務必定有人負責，例如清理大廈垃圾及支付大廈公共地方照明的電費等。循這個方向尋找，通常都會找到一位聯絡人。社工隊與聯絡人共同組織居民完成強制驗樓驗窗計劃，效果十分理想。署方會繼續派出社工隊支援此類業主。此外署方亦發現，若業主居於該大廈內而非把單位作出租用途，社工隊在組織居民完成強制驗樓驗窗的成功率會較高。

24. 張署長表示，如主席剛才所言，根據《建築物條例》，屋宇署可向法庭申請手令，進入涉事單位搜查。根據法例，屋宇署人員需要在多次前往涉事單位而無法入內，或業主拒絕屋宇署人員進入單位並於事涉現場張貼通知後，才可向法庭申請手令。張署長指曾試過有一案例，屋宇署人員聯同消防處人員巡查，可惜業主只容許消防處人員進入單位調查，屋宇署唯有向法庭申請手令。工廈作為住用的風險十分高，大廈內不但進行工業工序，亦存有大量危險品及易燃物品。屋宇署會於晚間進行調查。調查人員會於工廈外圍視察晚間是否出現住用跡象，例如有沒有單位仍然亮燈。調查人員多次到訪單位後，仍無法進入單位調查，便會申請手令。他明白此步驟效率欠佳，同時由於必須獲得業主同意才可進入單位調查，涉事單位可暫時將住用傢俱清理，以避開調查人員追查。張署長表示，現時正在研究循立法方面改善，透過修改法例，容許屋宇署無須事先通知涉事業主便可申請法庭手令，進入單位調查。

25. 張署長表示了解議員對於調查滲水投訴效率及效能的關注。調查滲水投訴需要樓上住戶的配合，讓聯合辦事處人員到其家中進行測試。遇上業主或住戶不願意讓調查人員進入單位的個案，聯合辦事處人員會先進行調解，及後會根據《公眾衞生及市政條例》向法庭申請手令。不過申請手令需要食環署人員完成上述多個步驟才可進行。始終進入涉事業主單位會打擾到其生活，例如蓄水測試基本要進行二

至四個小時，期間業主無法使用洗手間。聯合辦事處在這方面一直很配合業主的要求，例如發出書面證明，詳列測試內容及時間等。不過也有個案調查人員完成多項事前安排後到訪涉事業主家中卻沒有人應門。遇到不願意合作的業主，聯合辦事處只能申請手令。不過，未必所有調查均有結果，對於複雜的個案，署方人員會使用高科技儀器協助調查。有議員提及民事訴訟，署長回應指就民事訴訟而言，法官會按雙方提出的證據根據相關事宜的可能性作出判斷，即最大可能的滲水源頭。但聯合辦事處根據《公眾衞生及市政條例》對涉事業主提出刑事檢控，須先向涉事業主發出「妨擾事故通知書」，如業主不遵從，便會向其發出法庭傳票，而且在法庭上刑事檢控的舉證門檻比民事訴訟高（即需提出沒有合理懷疑的確實證據），故在查證滲水源頭時須要採取嚴格的測試規格。

26. 屋宇署已聘請顧問公司研究滲水調查方法及整合不同國家採用的方式，以及市面上公證行的測試模式。例如市場上使用的紅外線熱成像測試(分析混凝土分層含水量)、紅外光譜分析(透過光譜分析測試色水顏色的各種波長)、聲波測試(如果水管內有流動，會產生震盪，此時可用聲波測試哪一個位置滲水)、閉路電視、雷達掃描、水壓測試，及電阻測試(有水分時會影響電阻水平，便可得知滲水位置)。就樓宇的供水喉管，署方人員只能進行非破壞性測試，以避免引致喉管爆裂。署方人員會進行反向壓力測試，首先關上供水掣，此時應該沒有水流動，若滲水位置的滴水頻率下降，便可引證滲水問題與供水有關。

27. 至於有議員提及是否應該採取彈性指標，而非一刀切以百分之三十五的濕度界定滲水，張署長指這有兩層考慮。首先，執行法例必須有一個清晰門檻，滲水位置的濕度達至百分之三十五，調查人員才被容許根據法例進行下一步的調查工作。其次，單位內的相對濕度會影響牆壁的濕度。濕度低於百分之三十五的滲水跡象並不明顯。張署長表示進行中的顧問研究會檢視現時的調查門檻有沒有需要調整。此外，政府部門收費服務受法例規管，現行法例並沒有賦予屋宇署權力收取調查滲水的費用。張署長亦強調，署方工作向來以人為本，以市民的角度出發，盡力協助住戶解決問題。未來署方會致力繼續改善處理滲水投訴的效率，並研究新的處理方法。

(簡志豪議員於三時四十五分離席。)

28. 陳英議員指署長十分體諒樓上住戶，但似乎忘記了樓下住戶才是真正的受害者。他希望在條例上可以降低滲水濕度的門檻。他憶述坊間公證行早於二零一三年已開始使用紅外線及微波測試，而署方於 二零一七年針對此兩種技術仍停留在試驗階段，希望屋宇署可以與時並進。

29. 胡志偉議員指，「妨擾事故通知書」具刑事責任，他請署長考慮於調查中期以民事訴訟標準提供資訊予投訴人，以便投訴人可憑此資料自行執行民事法律程序。

30. 主席感謝張天祥署長及相關同事到訪黃大仙區議會，並相信署長會跟進議員的意見。

(ii) 民政事務總署署長到訪黃大仙區議會

31. 主席歡迎民政事務總署署長(署長)謝小華太平紳士到訪黃大仙區議會，並請署長介紹民政事務總署(民政總署)的工作。

32. 署長感謝主席和議員提供機會，讓她能就地區關注的事項作交流討論。她表示，現屆香港特別行政區政府非常重視區議會的意見和關注的事項。行政長官於現屆政府任期開始時已經要求所有司局長盡量到訪地區作交流和參觀設施，並希望藉著這些交流和會面，讓官員更深入地了解地區的問題及需要改善的地方。

33. 署長以投影片輔助介紹民政總署的工作，重點綜合如下：

(i) 地區主導行動計劃

行政長官在二零一六年《施政報告》建議在全港十八區推行地區主導行動計劃。她讚揚黃大仙區的成績非常好。黃大仙區的地區主導行動計劃推行了約一年多便已成功落實了解決地區問題和掌握地區機遇的理念。黃大仙區議會經討論後迅速地推展了社區資源中心，為地區居民提供新的歇腳點；

另外，在地區主導行動計劃下，黃大仙區推展了不同提升市民衞生意識的活動，如派發清潔包、舉辦額外清潔活動及打擊衞生黑點等；

(ii) 社區重點項目計劃

署長對黃大仙區的兩個社區重點項目—「黃大仙廣場擴闊及改善工程」及「摩士公園的康樂設施改善工程」的良好進展表示高興。其中前者已經迅速完成，並已舉辦開幕禮。她相信擴建後的黃大仙廣場能讓區內團體更善用這個場地舉辦不同的活動，並期待在二零一八年另一個項目完成後，摩士公園四號場內露天劇場的設備將更為完善，以配合舉辦地區活動。另外，她更特別感謝「起動黃大仙」社區重點項目工作小組主席簡志豪議員，為推展這兩個社區重點項目所付出的努力；

(iii) 社區參與計劃

政府於今年特別增撥了一億資源，讓十八區區議會在二零一七至一八年度推行更多社區參與計劃下的活動，其中黃大仙區的撥款增加了四百五十多萬元。署長期望黃大仙區議會能舉辦更多活動，並透過社區參與計劃團結並建設更和諧的社區；

(iv) 地區小型工程計劃

地區小型工程計劃非常受市民支持和歡迎。改善工程如興建行人路上蓋及其他地區改善項目除了能為市民帶來日常的便利外，同時也改善了區內的環境和衞生情況。另外，署長亦讚揚黃大仙區的設施管理情況良好；

(v) 大廈管理

過去民政總署曾就大廈管理方面推展不同措施。面對建築物老化、強制驗樓及大廈維修等問題，署方最近向立法會民政事務委員會(事務委員會)提出有關《建築物管理條例》(《條例》)(第 344 章)檢討的立法建議。繼二零一六年五月提出二十多項改善建議，署方於今年三月進一步向事務委員會提交了三十四項修訂建議，希望能進一步完善《條例》中有關採購和大型維修工程、委任代表文書、妥善保存和傳閱紀錄等方面的規定等。署方明白有部分市民認為，如通過大型維修項目決議的業主大會法定人數由業主人數的百分之十提升至百分之二十，可能會令維修項目更難推展。另一方面，署方也聽到不少意見認為如果法定人數的要求維持不變，而大部分出席者都是獲授權的代表，會出現在很大部分業主不知情下通過一些大型維修工程決議的情況。署方將會進一步優化部分立法建議，然後再提交事務委員會討論。與此同時，由於修訂《條例》需時，民政總署會將與現行《條例》並無牴觸的建議納入《工作守則》或行政指引，以盡早回應公眾關注。

署方希望立法建議能幫助法團的運作和令業主在將來推展大型維修項目時更安心。此外，市建局亦推出了「招標妥」樓宇復修促進服務，向業主提供進行大型維修項目上招標時的顧問服務。政府已為此計劃撥出三億元，讓業主以優惠費用參加「招標妥」計劃，目的是鼓勵更多業主申請及在計劃下受惠；及

(vi) 黃大仙青年發展網絡

就青年人發展這一方面，黃大仙青年發展網絡亦推行了多項活動計劃。民政總署將一如既往地繼續支持各地區推展有關青少年支援和身心發展的項目。

34. 主席表示秘書處在會前一共收到四份意見書。

35. 雷啟蓮議員代表東九龍居民委員會介紹題為「有關《建築物管理條例》(第344章)檢討的意見」的意見書(附件二)。

(陳炎光議員於四時二十分離席。)

36. 蔡子健議員代表民建聯黃大仙支部介紹題為「高度關注大廈管理問題，要求署方協助改善及解決」的意見書(附件三)。

37. 胡志健議員代表民主黨黃大仙黨團介紹題為「要求政府盡快修訂《建築物管理條例》及加強民政事務總署對大廈管理支援」的意見書(附件四)。

38. 莫健榮議員代表工聯會黃大仙區議員聯合辦事處介紹題為「有關互委會選舉優化問題」的意見書(附件五)。

39. 陳英議員認為根據現時《條例》，業主更換大廈物業管理公司須先獲合計擁有不少於百分之五十的業權份數的業主投票通過，這在實行上有一定的困難，故建議署方將百分比適當地下調，否則，業主在《條例》限制下很難撤換表現不符居民期望的物業管理公司。另外，他希望署方加強有關大廈大型維修的規管，並減低圍標的情況。可是，在舉行普通週年大會時，居民出席的法定人數百分比要求不能太高。根據他以往的經驗，居民並不踴躍出席例行的週年大會，如將居民出席的法定人數百分比提高會增加流會的機會，故建議署方按會議的性質調整有關規定。他亦建議民政總署能成立專責小組協助法團管理公司或管理委員會處理週年大會的事務，因為並不是所有聯絡主任都熟悉《條例》。他認為聯絡主任的意見對市民而言甚有影響力，如果聯絡主任未能向居民提供肯定的意見會令會議無法順利舉行。故此，他希望民政總署能增加有關人手。另外，陳議員亦表示黃大仙區在主席的領導下成功舉辦了許多不同的活動，導致區議會秘書處職員的工作繁重，希望署方能增加秘書處的人手。

(沈運華議員及胡志健議員於四時三十五分離席。)

40. 許錦成議員認為署方應該加強對私人樓宇工作的支援，當中包括對成立一支專業、穩定及熟悉《條例》的團隊的支援，並能讓團隊在法團會議和業主大會上提供客觀和清晰的意見和加深業主對《條例》的理解。他認為民政總署對私人樓宇的管理責無旁貸，並有責任令私人樓宇得到更好的管理。在他印象中，署方曾成立私人樓宇統籌小組來協助私人樓宇的管理工作。可是，現在只靠聯絡主任提供協助，並要求聯絡主任完全熟悉《條例》，這樣對他們並不公平。他認為署方必須加強這方面的支援，以提升樓宇管理的質素。另外，由於現時輪候免費法律諮詢服務需時，他認為署方應加強與義務律師合作，增加法律諮詢服務的支援。許議員也建議署方考慮於黃大仙區增設一名民政事務助理專員（助理專員），以協助處理民政事務處（民政處）日趨上升的工作量。最後，他建議署方考慮加強對區議會及民政事務專員（專員）的權力下放，令他們能真正協調各部門處理區內問題。

41. 胡志偉議員指出曾有聯絡主任在大廈會議上拒絕提供有關《條例》的法律意見。儘管聯絡主任曾經接受過培訓，卻仍不敢在會議上引述案例或提出他們的觀點。為此，他希望署方改變聯絡主任的評核制度。相比負責社區工作的聯絡主任，負責處理大廈管理工作的聯絡主任遇上責難及各種糾紛的可能性較高。如果兩者都使用相同的評核制度，對負責處理大廈管理工作的聯絡主任並不公平。這種制度會令負責處理大廈管理工作的聯絡主任在工作時更為謹慎保守，以避免出錯。另外，在民政總署現時的編制下，只有百多位聯絡主任負責全港超過一半的樓宇，即私人樓宇大廈的管理工作，但卻有過千位人員負責處理公共屋邨的管理工作，這樣並不合乎比例。他認為，民政總署將成立法團的工作外判的安排並不理想，因為聯絡主任仍須在外判的物業管理公司成立法團後繼續進行有關的管理工作，故未能有效減輕他們的工作壓力。負責大廈管理的聯絡主任並非專職專責，他們在努力學習大廈管理的知識後又會被安排調職，他認爲這是一種資源浪費。他請署方認真審視聯絡主任在大廈管理範疇所擔當的角色和功能，並就負責大廈管理的聯絡主任在處理法團的事務時應否提供法律意見給予清晰指示。另外，他認為署方應改善區議會在地方行政上的職能，區議會不應只停留在扮演聯絡及諮詢的角色，而應被賦予實質的執行和議決權力。加強區議會在地方行政的權力能令區議會和專員更有效地聯同各個政府部門處理地區問題。

(陳曼琪議員於四時四十五分離席。)

42. 黎榮浩副主席歡迎署長到訪黃大仙區議會。首先，他表示關注民政總署人手不足的問題，聯絡主任未能以專職專責模式處理大廈管理工作。他指出聯絡主任缺乏時間、人力資源和專業知識處理大廈管理工作，令他們在工作時感到非常吃力。他期望署方設法改善問題，並投放更多資源發展聯絡主任專職專責的工作模式。其次，他亦關注有關大廈管理的問題。考慮到現時法團對《條例》非常熟悉，而他們所提出的問題會相對棘手，他認為署方只提出修改《條例》並未能徹底改善問題，故建議署方增加人手及制定更完善及公平的政策。

43. 譚美普議員感謝署長到訪黃大仙區議會。她認同議員對署方應加強大廈管理的建議。她明白聯絡主任負責的工作愈來愈多，特別是在處理居民與法團的爭執時，聯絡主任須擔當協調及斡旋等角色。她認為署方應增撥資源解決前線員工的壓力，並發展專職專責的工作模式，讓聯絡主任能更有效處理大廈管理問題。

44. 郭秀英議員贊成署方修改法團會議的法定人數，以及有關通過大型維修工程時法團會議的法定人數規定。她認為提升法定人數門檻能有效促使更多業主開會，希望署方鼓勵更多業主親自出席會議。她亦贊成署方檢視現時業主透過授權書委任代表出席會議的情況，並認為署方可透過加強宣傳來鼓勵業主盡量親身出席會議。另外，她認為聯絡主任的專業性對處理大廈管理問題非常重要，特別是協助一些新業主組成法團。可是，她指出現時聯絡主任的培訓並不足夠，希望署方能增撥資源及加強前線員工的培訓。對於有議員提出加強區議會角色和職能的建議，她表示署方也應加強專員的角色。

45. 主席補充指，區議會及專員沒有足夠的權力促使列席地區管理委員會的政府部門有效地處理地區問題。他舉例指，雖然區議會與路政署曾多次在交通事務委員會的會議上討論有關黃大仙交通交匯處的設計，但路政署仍然堅持部門建議，並沒有接納區議會的意見。他明白出席會議的部門代表可能已向部門反映區議會的意見，惟並未獲部門重視。他認為，除出席會議的部門代表外，其他相關的部門成員也應該持有聽取區議會意見的共同理念。民政處常要處理其他部門不願負責的項目，實屬不理想。民政處在處理這些項目的過程中亦得不到其他部門的支持，令處方要花費更大的氣力來解決問題。

46. 署長感謝各位議員提供的寶貴意見，並就議員的意見回覆如下：

(i) 署方在提出修訂《條例》立法建議時只是建議在通過大型維修工程決議時，法團會議的法定人數須提升至百分之二十，而一般法團會議的法定人數仍為業主人數的百分之十；

(ii) 就東九龍居民委員會及民建聯黃大仙支部所提出的關注事項，署長指署方在去年和今年提出的五十多項建議修訂中，有幾項建議引起了公眾討論，其中包括提升通過大型維修工程決議時法團會議的法定人數。她表示，大多數人都支持上述修訂的目的，即希望業主親自出席大會議決大型維修工程，而不是透過委任代表文書委任代表出席會議。她亦明白大型屋苑會擔心出席業主人數不足和遇到其他會議安排上的困難。她認為東九龍居民委員會及民建聯黃大仙支部所提出的建議十分務實，並強調署方正致力研究優化方案；

(iii) 署長表示大部分持份者也贊同規定所有法團就每年的開支提交核數報告的建議，認為這能清楚反映法團的財政狀況。她亦明白有意見指某些建議項目未必適用於所有大廈。有見及此，署方正審視各方意見；

(iv) 署長表示，在署方提出的幾十項修訂建議中，有部分涉及委任代表投票的安排。在建議的新安排下，授權人及被授權代表都須在委任代表文書上簽名作實。其次，委任代表不可持有多於業主人數的 5%的委任代表文書。再者，委任代表文書須在會議前的指定時間送交管委會秘書；管委會秘書應在會議舉行前的指定時間，在大廈顯眼處展示送交了委任代表文書的單位的清單。署長相信這些修訂能協助法團在運作上加強監管委任代表投票的安排，從而增加法團決議的認受性。她明白法團在面對新的程序安排時會有許多疑問，所以署方近日推出「法團會前諮詢服務」，服務對

象為(i)新成立的法團、(ii)新一屆法團管委會，以及(iii)預期將討論有爭議性議題(例如維修工程)的法團業主大會。民政處過去數月已為十八區不同的法團提供了過千次相關的服務。

(v) 署長感謝議員肯定聯絡主任的工作，並理解議員對聯絡主任抱有很高的期望。署方不斷向聯絡主任提供培訓，希望他們能熟悉《條例》中有關程序的部分，並在會議舉行前或會議舉行時能向法團提供有關程序上的意見。她明白議員希望聯絡主任能在現場提供法律意見，但她指出由於聯絡主任不是法律專業人士，故要求他們在會議上提供即時的法律意見在實行上比較困難。關於處理法團糾紛的問題，署方現正建議推出一項處理大廈管理糾紛的服務，以試驗計劃形式，邀請一名退休法官主理，為爭議個案提供客觀意見。

(vi) 署長表示，「大廈管理專業顧問服務計劃」能協助一些沒有法團或法團已停止運作的大廈。該計劃普遍受業主歡迎。雖然聯絡主任需要在法團成立後繼續跟進大廈管理的工作，但由於物業始終由法團和業主擁有，所以他們能夠作出最合適的決定。署長認為，聯絡主任並不能取代法團的工作。署方只能扮演一個提供協助和支援的角色，並期望法團能自己運作。

(vii) 對於議員提及的聯絡主任人手問題，署長指現時編制上只有百餘位聯絡主任負責向全港的法團提供支援服務，而署方在有限的資源下只能集中協助一些有問題的法團，但她相信現時大部分的法團在專業的物業管理公司協助下普遍能順利運作。署方希望通過修訂《條例》令程序變得更公開及清晰，以增加法團議決的認受性，及減低法團在討論維修及集資時出現糾紛的機會；

(viii) 署長感謝郭議員對加強宣傳的建議。她認為除了修訂《條例》及加強支援外，加強宣傳也很重要。署方希望能令業主明白參與法團運作與決定的重要性。根據以往經驗，業主普遍並不會參與進行大型維修工程的討論，只會在得悉進行大型維修工程的相關費用時才參與會議，其時便可能會出現糾紛。署方透過宣傳以教育業主應在早期開始參與進行大型維修的討論，並加強監管委任代表投票的安排，以減少法團糾紛。署方希望在收緊大型維修工程決議過程和協助業主處理大型維修之間取得平衡，避免出現因通過大型維修工程決議變得太困難而引致樓宇日久失修的情況；

(ix) 對於聯絡主任實行專職專責的意見，她指出實行專職專責，會令只有小部分的聯絡主任具有大廈管理方面的知識，除了令人手調配變得困難外，對這些只負責大廈管理的聯絡主任也不公平；

(x) 對於有部分議員關注區議會職能的問題，署長再次表示本屆政府非常關注及重視區議會的意見。她認為地區主導行動計劃及社區重點項目計劃充分體現了政府對地區事務的關注。署方為兩個計劃提供了足夠的資源，前者透過民政處統籌計劃來回應區議會所提出有關地區的訴求，後者更由區議會主導，決定各區的項目、執行計劃等。她明白區議會和民政處以往在統籌一些跨部門的合作事項時可能會力有不逮。署方希望在本屆政府的帶領下能加強民政處的統籌能力，並令各部門明白本屆政府十分重視區議會的意見；

(xi) 署長承認民政總署的人手在社區參與活動撥款增加的情況下並沒有得到相應的增長。她希望來年能爭取更多人手，並感謝各地區的員工在有限的資源下盡力做到最好；

(xii) 就莫健榮議員對互委會的查詢，署方會檢視現行的指引；及

(xiii) 署長認為是次會議非常有用。她明白議員十分關注大廈管理及不同的地區事項，議員亦特別關注《條例》。署方會進一步優化部分修訂《條例》的建議，並會諮詢事務委員會的意見。署長表示願意在通過修訂建議後再次到訪黃大仙區議會解釋有關修訂建議。

47. 胡志偉議員表示他明白聯絡主任不能取代法團的工作，但他指出在處理許多糾紛個案時，往往需要具有經驗、能力及法律知識的聯絡主任的協助。他知道聯絡主任在處理大廈的日常管理工作時付出了許多時間和心血來掌握應有的樓宇管理知識，故署方應該設法協助聯絡主任更有效地執行相關職務。他以勞工事務主任為例，指出勞工事務主任沒有法律背景卻能向市民提供對勞工法例的理解。同樣地，他認為聯絡主任應利用他們大廈管理方面的知識及對案例的了解，協助解決法團的糾紛。他希望署長重新考慮調整現時制度，並建議署方建立有關《條例》的法定文件存檔機制，方便業主取得相關資訊，以減少法團和業主因資訊不對稱而引致的糾紛及減輕聯絡主任的工作負擔。

48. 陳英議員認為聯絡主任應該專職專責。他指出，如果聯絡主任不熟悉相關《條例》便不能在法團會議上發揮應有的作用。他建議署方專門培訓一批特別熟悉《條例》的聯絡主任，讓他們在會議上發揮更有效的作用。另外，他亦促請署長爭取增加秘書處人手。

49. 署長回應指勞工事務主任與聯絡主任所屬部門的架構並不一樣，前者並不需要執行不同的職務。她認為根據現時的部門編制，如實行專職專責，會導致只有百餘人具備大廈管理的知識和經驗，大大減低署方調配人手的靈活性；相比現時的機制，編制內約五百名聯絡主任均有機會接受大廈管理的培訓及累積經驗，人手調配更有彈性。實行專職專責不但對部門的人手流轉造成很大的限制，也會影響聯絡主任的晉升階梯。另外，由於法律上的限制，署方並沒有權力要求法團每年提交有關年度財務報表等法團資料。署方正安排修定法例，要求法團保存相關資料三年至六年不等。由於修訂《條例》需時，署方將發出《工作守則》及行政指引以盡快回應公眾的關注。她亦指出，法團通常會因程序和信任等問題發生糾紛。故此，署方會盡量在會議前令法團理解有關程序，以減少糾紛。

50. 陳安泰議員提出當法團會議的程序出現問題時，聯絡主任有責任挺身而出，並提供適當的意見。他們並不應該任由爭拗持續，影響會議的進行。

51. 胡志偉議員認為，署方應該因應不同職能(包括大廈管理和社區網絡聯繫等)的重要性而安排人手分配和編制。他指出有些工作崗位如統籌社區活動，可以聘請非政府組織代辦或推行其他替代方案，可是大廈管理的工作並不能被取代。其次，他指出聯絡主任在法團會議上面對糾紛時並不敢提出程序上的意見，他促請署方檢討聯絡主任在會議中所扮演的角色和功能，以及是否須要調整對聯絡主任發出的相關指引。

52. 署長回應指聯絡主任理應根據《條例》回答有關程序上的問題，但並不會就法律上的詮釋提供意見。她相信聯絡主任會盡力回答所有問題。

53. 陳安泰議員重申聯絡主任有責任主動提出意見。根據他以往的經驗，聯絡主任在會議時未能提供有關程序上的意見。他促請署方加強有關方面的培訓，避免上述情況再次發生。

54. 主席回應指，署長已清楚表示聯絡主任理應根據《條例》回答有關程序上的問題，認為此乃個別事件。

55. 李東江議員認為聯絡主任應具備解說的能力，並希望他們在代表政府出席法團會議時能清楚解釋《條例》的相關程序。

56. 主席總結，他相信署長已備悉委員的意見，而專員及助理專員亦會就區內事宜作出跟進，並再次感謝署長到訪黃大仙區議會。

(iii) 黃大仙區議會及其轄下各委員會二零一八年一月至十二月期間的會議時間表
(黃大仙區議會文件第 61/2017 號)

57. 秘書介紹文件。

58. 主席總結，議員對文件沒有意見，文件獲得通過。

(iv) 黃大仙區議會撥款申請－2017 黃大仙區國際復康日
(黃大仙區議會文件第 71/2017 號)

59. 秘書報告黃大仙區議會轄下社區建設及社會服務委員會已於二零一七年三月二十四日以緊急傳閱方式通過接納勞工及福利局(勞福局)五萬三千元的撥款，以繼續籌辦各類康復服務公眾教育活動。秘書處只收到一份由東九龍居民委員會提交的協作活動撥款申請，活動名為「2017黃大仙區國際復康日」，申請款額十二萬四千元。其中的七萬一千元為向黃大仙區議會申請撥款，而餘下的五萬三千元為向勞福局申請撥款。

60. 主席表示他本人為申請機構東九龍居民委員會的會長，而黎榮浩副主席為申請機構的副會長，需請大會選出一位與申請機構無利益關係的議員以出任代主席主持此議程。

61. 蔡子健議員提名由胡志偉議員擔任代主席，獲陳偉坤議員和議。會議通過由胡志偉議員擔任此討論事項的代主席。

62. 代主席請議員參考由秘書處準備之委員利益申報表，並申報未有列出的利益關係，或提出對利益級別的意見。

63. 代主席表示何漢文議員及袁國強議員分別為申請機構的主席及副主席，屬第三級別利益，並請兩位議員避席。

(何漢文議員及袁國強議員於此時離開會議室。)

64. 代主席表示李德康主席為申請機構的會長，黎榮浩副主席、林文輝議員、簡志豪議員及陳偉坤議員同為申請機構的副會長，雷啟蓮議員則為申請機構的專項主任，均屬第二級別利益，可留在席上旁聽，但須於此議程保持緘默。

65. 代主席亦表示陳曼琪議員為申請機構的法律顧問，而陳安泰議員、莫健榮議員、譚美普議員、李東江議員及蔡子健議員皆為申請機構的名譽顧問，屬第一級別利益，可以參與討論及表決。

(註：有關議員利益申報的詳情請參閱附件六。)

66. 東九龍居民委員會幹事主管鍾博文先生介紹文件。

67. 代主席表示有關機構以往多年亦有向黃大仙區議會申請撥款舉辦同類活動，有足夠舉辦活動的經驗。

68. 就代主席查詢活動的門票安排，鍾博文先生回應指計劃中的「海洋公園同樂日」活動門票，每區將獲分四百個名額，門票將由各協辦團體平均分配派發予機構受眾。

69. 就代主席查詢活動的目標受眾是否皆為殘疾人士及復康人士，鍾博文先生回應指殘疾人士能免費進入海洋公園，因此會提供資助門票予殘疾人士的同行人士，所以計劃受眾會包括殘疾人士及陪同殘疾人士的家屬或朋友，並會由相關機構確認身分，計劃的預期參加人數為四百位殘疾人士連同四百位同行人士。

70. 再無議員就此事項發表意見。代主席宣佈通過「2017黃大仙區國際復康日」撥款申請。

71. 秘書提醒申請機構代表，所有開支單據上的日期均不能早於撥款批核日期，而所有撥款均不得購買資本物品。如需要預支款項，團體的獲授權人須先簽署「預支款項承諾書」，預支申請方會獲處理。

(何漢文議員及袁國強議員於此時返回會議室。)

四 進展報告

72. 議員備悉下列文件：

(i) 社區建設及社會服務委員會二零一七年七月十一日第十次會議進展報告
(黃大仙區議會文件第 62/2017 號)

(ii) 新蒲崗交通規劃工作小組二零一七年七月十七日第二次會議進展報告
(黃大仙區議會文件第 63/2017 號)

(iii) 地區設施管理委員會二零一七年七月十八日第十次會議進展報告
(黃大仙區議會文件第 64/2017 號)

(iv) 交通及運輸事務委員會二零一七年七月二十五日第十次會議進展報告
(黃大仙區議會文件第 65/2017 號)

(v) 財政常務及經濟事務委員會二零一七年八月一日第十次會議進展報告
(黃大仙區議會文件第 66/2017 號)

(vi) 房屋事務委員會二零一七年八月八日第十次會議進展報告
(黃大仙區議會文件第 67/2017 號)

(vii) 提升市容運動工作小組二零一七年八月十日第一次會議進展報告
(黃大仙區議會文件第 68/2017 號)

(viii) 食物環境衞生事務委員會二零一七年八月十五日第十次會議進展報告
(黃大仙區議會文件第 69/2017 號)

(ix) 黃大仙地區管理委員會二零一七年八月十八日會議進展報告
(黃大仙區議會文件第 70/2017 號)

五 <u>下次會議日期</u>

73. 第五屆黃大仙區議會第十三次會議訂於二零一七年十一月七日(星期二)下午二時半在此會議室舉行。

74. 會議於下午五時四十五分結束。

黃大仙區議會秘書處 檔案編號：HAD WTSDC 13-5/5/53 Pt. 47
二零一七年十月

附件六

第五屆黃大仙區議會
第十二次會議
議員利益申報表

			利益級別
2017 黃大仙區國際復康日 (黃大仙區議會文件第 71/2017 號)			
申請機構：東九龍居民委員會	何漢文	主席	第三級
	袁國強	副主席	
	李德康	會長	第二級
	黎榮浩	副會長	
	林文輝	副會長	
	簡志豪	副會長	
	陳偉坤	副會長	
	雷啟蓮	專項主任	
	陳曼琪	法律顧問	第一級
	陳安泰	名譽顧問	
	莫健榮	名譽顧問	
	譚美普	名譽顧問	
	李東江	名譽顧問	
	蔡子健	名譽顧問	

附件一

民建聯 DAB 黃大仙支部 Wong Tai Sin Branch

擇善有為

本處檔案：L/WTSDC/20170907/TLF

敬啟者：

要求優化屋宇署與食環署聯合辦事處調查滲水的程序及措施 以眞正解決大量樓宇單位滲水個案問題

隨著本港的樓宇日漸老化，近年大廈單位滲水的情況大幅增加。據政府統計，接獲的滲水投訴個案數目由 2014 年 27,896 宗，增至 2016 年的 36,376 宗，情況令人關注，特別是超過四五十年的舊式樓宇，長期存在的大廈滲水問題，有機會導致大廈結構出現問題，情況令人擔憂。現時滲水投訴主要由屋宇署及食物環境衞生署聯合辦事處(下簡稱”滲水辦”)處理，但滲水辦的處理手法一直為市民所詬病，未能有效處理單位滲水個案，以致單位業主或住戶往往未能因應滲水源頭而作出跟進及進行修復工作。就此，我們藉著屋宇署署長今天到訪，提出現存的問題及要求優化滲水辦的調查程序及措施建議，其中包括：

第一、 現存的問題

1.1) 處理投訴需時長久

據知，現時滲水辦的調查要求於 90 個工作天內完成，以及將結果通知投訴人。若未能於 90 個工作天內完成調查，滲水辦會書面告知投訴人調查進展。但據居民反映，一般調查均進度緩慢，普遍超過三個月；加上滲水辦職權有限，而人手又不足，假若在調查過程中，滲水辦人員被拒絕進入懷疑滲水單位進行調查，調查所需的時間更會大幅延長，對投訴人單位的住戶造成很大困擾。

1.2) 色粉測試效能有限

滲水辦在第一階段(即確認滲水滋擾階段)及第二階段(即基本調查階段)所沿用至今的色粉測試滲水源頭方法，一直被批評為低成效的「落後」測試方法。儘管滲水辦在第三階段(即專業調查階段)所委聘的顧問公司以試用形式使用新儀器，例如紅外線探測儀和微波探測儀，以助追查複雜個案的滲水源頭，但新技術並未有廣泛應用。

黃大仙支部 九龍黃大仙雙鳳街50-52號成功樓2字樓 Tel：2351 4771 Fax：2351 8014
1/F., No 50-52, Sheung Fung Street, Wong Tai Sin, Kowloon

新蒲崗辦事處 九龍新蒲崗彩虹道60號衍慶大廈1樓C10 Tel：2321 8111 Fax：2321 8081
C10, 1/F., Yin Hing Bldg., 60 Choi Hung Road, San Po Kong, Kowloon

橫頭磡聯絡處 九龍黃大仙橫頭磡邨宏顯樓平台104-105室 Tel：2336 8192 Fax：2336 1592
Flat 104-105, Wang Hin Hse., Wang Tau Hom Est., Wong Tai Sin, Kowloon

真誠為香港

1.3) 其他問題

滲水辦人員會到訪投訴人單位，記錄滲水位置的情況及有關資料，若調查員發現滲水位置的濕度等於或高於 35%及懷疑滲水問題由其他業主單位引致，便會安排進行調查。但由於滲水辦調查滲水源頭所用的「色水測試」技術太落後，往往因水漬乾涸未能找到結果，滲水辦就停止跟進，讓居民投訴無門，做法官僚。

第二、 要求優化聯辦處的調查程序及措施建議

2.1) 成立專項基金，讓滲水辦加強服務，處理樓宇滲水問題。

2.2) 針對滲水問題，檢討現行以色粉作為主要測試的工具，增加不同的檢測方法，例如紅外線及微波濕度測試，以能更有效確定滲水源頭，改善服務質素。

2.3) 引入更先進探測滲水源頭的設備，同時加強執法速度及能力，在確認有單位受滲水影響時，可以在某個指定限期內到懷疑滲水單位內進行檢查。

2.4) 增加人手，優化跟進程序及改善官僚作風，提高處理效率。

就上述意見及關注，我們希望屋宇署署長積極跟進，優化滲水辦的調查程序及措施，提高解決大廈單位滲水問題的效率，讓政策達到「德政惠民」的效果。

此致

黃大仙區議會主席暨全體委員

民建聯黃大仙支部

黃大仙區議員

簡志豪 李德康 黎榮浩 何漢文
袁國強 蔡子健 譚美普

社區幹事

黃國恩 李美蘭 越毅強 潘卓斌
連俊傑 江景新

二零一七年九月七日

黃大仙支部 九龍黃大仙雙鳳街50-52號成功樓2字樓 Tel：2351 4771 Fax：2351 8014
1/F., No 50-52, Sheung Fung Street, Wong Tai Sin, Kowloon
新蒲崗辦事處 九龍新蒲崗彩虹道60號衍慶大廈1樓C10 Tel：2321 8111 Fax：2321 8081
C10, 1/F., Yin Hing Bldg., 60 Choi Hung Road, San Po Kong, Kowloon
橫頭磡聯絡處 九龍黃大仙橫頭磡邨宏顯樓平台104-105室 Tel：2336 8192 Fax：2336 1592
Flat 104-105, Wang Hin Hse., Wang Tau Hom Est., Wong Tai Sin, Kowloon

真誠為香港

東九龍居民委員會
東九龍居民委員會
(原名：九龍十三鄉委員會)
總辦事處：九龍 新蒲崗 大有街 32 號 泰力工業中心 1201 室
HQ.：Rm.1201, Laurels Industrial Centre, 32, Tai Yau St., Kln., H.K
E.K.D.R.C. 1957-2017
East Kowloon District Residents' Committee
(Former Name : Kowloon Thirteen Villages Committee)
電　話(Tel.)：23502445　傳　真(Fax)：23234445
網　址(Website)：www.eastkowloon.org.hk
電子郵箱(Email)：info@eastkowloon.org.hk

本會檔號 Our Ref.:　170912/LR/60/SC/02
來函檔號 Your Ref.:

黃大仙區議會

李德康主席暨全體議員：

有關《建築物管理條例》(第344章)檢討的意見

特區政府就《建築物管理條例》進一步作出檢討及修訂，完善大廈管理，做法值得支持。然而本會認為修訂建議仍有改善空間，並提出意見如下：

1. 涉及大型維修工程的業主大會法定人數百分比

修訂建議提出，將通過「大型維修工程」決議的業主大會法定人數百分比由10%提高至 20%；同時，20%會議法定人數中，需要至少有 10%業主親自出席，本會對此建議有保留。

有關建議的確可以讓業主有效監察法團運作，維護小業主權益，避免投票結果被少數人操控。但有法團向本會反映增加法定人數百分比或會導致業主大會有流會風險，尤其是大型屋苑。因此，本會認為不可以「一刀切」形式設立，並建議當局可考慮以大、中、小型屋苑制定不同法定人數標準，以符合實際需要。

2. 防止委任代表文書（授權書）被濫用

修訂建議提及不同的方法減少法團會議不當使用或濫用委任代表文書。本會認為諮詢文件中提及的建議，未足以解決現存問題，例如：家人代簽授權書、填寫獲授權人先後次序有異、沒有足夠時間核實授權書等，有關建議未有針對此等現有問題對症下藥，形同虛設，本會期望政府應持續收集民意研究如何防止委任代表文書被濫用。本會同時建議可再降低每人可持業主人數的委任代表文書百份比，以鼓勵更多業主親自出席會議。

3. 為小型屋苑或舊式單幢樓宇提供長期政策支援

據悉，政府正推行「大廈管理專業顧問服務計劃」，及「舊樓業主立案法團津貼計劃(第二期)」，為有需要小型屋苑或單棟樓宇提供協助，本會肯定計劃帶來的作用，尤其對「三無大廈」或舊式單幢樓宇效果更為顯著，但本會認為當局應為這類樓宇制訂長期政策支援。就黃大仙區而言，部份小型屋苑或單幢樓宇無經濟能力聘任管理公司、法團成立後運作停頓、甚至有不少業主不在港、業主逝世由代理人處理物業、法團文書能力有限等問題層出不窮。成立法團、凝聚業主通力合作已困難重重，更遑論要求這類樓宇落實執行第 344 章中的各項細節。本會認為政府更是責無旁貸，政策上應必要為這類樓宇提供長期支援，例如提供資助或

專業人士支援服務，在會前提供諮詢服務、協助文書處理、撰寫會議紀錄、甚至聯絡各業主等，以幫助理順大廈的管理工作，第 344 章才可有效執行。

4. 增加大廈管理的支援

由於大廈管理涵蓋的工作範疇廣泛並且複雜，本會建議政府向民政事務處增撥資源，用以加強民政事務處聯絡主任人手及提供專業培訓，成為「專職專責」模式，讓他們可在協助排解大廈管理糾紛方面提供更適切的支援。

我們認為以上建議能夠進一步完善條例，並期望政府當局能夠接納意見，使條例更能維護小業主權益。

東九龍居民委員會

2017年9月12日

附件三

民建聯 DAB 黃大仙支部 Wong Tai Sin Branch

Stand by What is Right. Strive for Results. 擇善有為

本處檔案：L/WTSDC/20170907/TLF

敬啟者：

高度關注大廈管理問題
要求署方協助改善及解決

大廈管理問題，一直是我們所關注的，亦與居民的生活息息相關。過去，民建聯提出了不少的訴求，主要希望加強對小業主的保障，提高大廈管理的透明度與決策認受性，減少大維修引起爭拗的機會等，而民政事務局於早前公布《建築物管理條例》（第 344 章）的新修訂建議（下簡稱《條例》），當中接納了不少民建聯過往提出的訴求，對此我們表示歡迎，但其中仍有不足之處。今日藉著民政事務總署署長到訪，我們希望就如何改善區內大廈管理問題提出一些意見及關注：

第一、 加強民政事務處對大廈管理及法團會議的支援角色

我們認為現時民政事務處的大廈聯絡主任除了負責協助大廈成立法團、出席法團會議外，更要兼顧其他社區發展工作，未能專注協助大廈管理；加上大廈聯絡主任並非專業職系，影響他們在工作上的積極性，表現有待改善。**我們要求局方提升大廈聯絡主任的服務質素，增加人力資源，解決現存人手不足的問題，以「專職專責」模式，讓大廈聯絡主任能專注大廈管理相關工作。同時，當局應提供更多大廈管理與維修相關知識的培訓，讓大廈聯絡主任能應對不同類型的大廈管理問題。**

此外，我們認為民政事務處應為法團提供更廣泛的支援，包括成立類似過往的大廈管理組，提供實際的支援服務；另外，**亦可考慮研究在法團召開的業主大會中，提供中立及客觀的法律支援服務，較容易同時取得法團成員及業主信賴，讓會議能夠更順利及合乎條例地進行。**

黃大仙支部 九龍黃大仙雙鳳街50-52號成功樓2字樓 Tel：2351 4771 Fax：2351 8014
1/F., No 50-52, Sheung Fung Street, Wong Tai Sin, Kowloon

新蒲崗辦事處 九龍新蒲崗彩虹道60號衍慶大廈1樓C10 Tel：2321 8111 Fax：2321 8081
C10, 1/F., Yin Hing Bldg., 60 Choi Hung Road, San Po Kong, Kowloon

橫頭磡聯絡處 九龍黃大仙橫頭磡邨宏顯樓平台104-105室 Tel：2336 8192 Fax：2336 1592
Flat 104-105, Wang Hin Hse., Wang Tau Hom Est., Wong Tai Sin, Kowloon

真誠為香港

第二、 進一步釐清委任代表文書（即授權書）的運用和操作指引，加強監管

我們認同現行授權書制度存有不清晰的情況，而引發不少爭拗，需要加強監管。而當中局方建議規定每人最多只可持有不多於業主人數 5%的委任代表文書，有法團向我們反映指 5%的門檻過緊，局方應研究適當地放寬。另外，對於單位數目較少的屋苑，5%的門檻甚至會嚴重妨礙授權書的運用，影響法團運作，局方應研究調整門檻或豁免應用至單位數目較少的大廈。

至於局方建議授權書須由代表(即受托人)加簽，而受托人亦須作出聲明，以表示其持有的授權書是誠實地取得，我們認同新建議能提升授權書運用的透明度和嚴謹性。另外，有業主反映指，有不法份子透過利益及款待收集業主的授權書，以此操縱法團的議決，為他們提供利益。我們認為現行《防止賄賂條例》與大廈管理相關法例未能涵蓋這類行為，我們要求局方研究修訂法例，禁止代理人透過利益及款待收集授權書，以避免不法份子借此操縱法團運作。

第三、 提高通過「大型維修工程」決議百份比的門檻，增加居民對大廈事項的關注和提高議決的認受性

3.1) 我們歡迎局方就「大型維修工程」的定義引入三級制度。由於本港的私人物業種類繁多，而各大廈的規模與收支情況各有不同，局方透過三級制的方式能因應不同的大廈規模與收支情況，適當地定義何謂「大型維修工程」，從而達致加強規管「大型維修工程」的目的；

3.2) 局方建議通過議決的法定人數由 10%提高至 20%，以及規定 10%的法定人數須由業主親自出席。我們相信建議能鼓勵業主參與維修工程的討論，增加居民對大廈維修的關注，從而減少往後的爭拗。同時，我們認為局方應研究提高通過大型維修工程決議所需投票的百份比，以增加議決事項的認受性；

3.3) 過往有不法分子走法律縫隙，透過將工程的規模分拆，企圖避過規管。我們建議局方在制定《條例》的細則時，應設法堵塞相關漏洞。

黃大仙支部 九龍黃大仙雙鳳街50-52號成功樓2字樓 Tel：2351 4771 Fax：2351 8014
1/F., No 50-52, Sheung Fung Street, Wong Tai Sin, Kowloon
新蒲崗辦事處 九龍新蒲崗彩虹道60號衍慶大廈1樓C10 Tel：2321 8111 Fax：2321 8081
C10, 1/F., Yin Hing Bldg., 60 Choi Hung Road, San Po Kong, Kowloon
橫頭磡聯絡處 九龍黃大仙橫頭磡邨宏顯樓平台104-105室 Tel：2336 8192 Fax：2336 1592
Flat 104-105, Wang Hin Hse., Wang Tau Hom Est., Wong Tai Sin, Kowloon

真誠為香港

第四、 關注工程圍標情況，要求杜絕問題

工程圍標問題嚴重影響招標過程的公平及公正性，令維修工程的中標價遠高於市場合理水平，業主的維修開支大幅增加，但工程質素卻得不到保障。我們認為局方應進一步完善《條例》以杜絕圍標問題，並加強對大廈維修工程的監察，包括：

4.1）根據強制驗樓計劃，樓齡達 30 年或以上的私人樓宇的業主，須在接獲屋宇署送達法定通知後，委任相關專業人士進行樓宇檢驗及修葺工程。我們要求局方加強對業主的支援，協助業主達致符合強制驗樓計劃的要求，並協助監督維修工程的進行；

4.2）成立「大廈維修管理局」，邀請屋宇署、市建局、廉政公署、警方及民政處等部門參與，共同就樓宇維修中的不同層面上向居民提供相關的專業意見、協助及支援，杜絕圍標行為；

4.3）修改《條例》，要求法團透過業主大會由業主投票選出工程顧問公司，增加業主對維修工程的參與度，一同監察工程的進度及質素，減少往後的爭拗；

4.4）確保執法機關有足夠資源，掌握圍標集團的活動模式，加快相關調查及研究，以取締圍標等嚴重反競爭行為，並加強公眾教育。

第五、 因應小型屋苑的實際情況，考慮豁免審核少於一定數目的帳目和財務報表

局方建議不論建築物單位數目多寡，法團的財務報表均須核數師審核。對於單位數目較少的建築物而言，每年大廈的開支有限，強制要求審核法團帳目不但對屋苑構成額外的財政負擔，而實質的財政監察作用亦不大。我們建議局方應因應小型屋苑的實際情況，豁免每年預算開支少於一定金額的大廈強制核數。

黃大仙支部 九龍黃大仙雙鳳街50-52號成功樓2字樓 Tel：2351 4771 Fax：2351 8014
1/F., No 50-52, Sheung Fung Street, Wong Tai Sin, Kowloon
新蒲崗辦事處 九龍新蒲崗彩虹道60號衍慶大廈1樓C10 Tel：2321 8111 Fax：2321 8081
C10, 1/F., Yin Hing Bldg., 60 Choi Hung Road, San Po Kong, Kowloon
橫頭磡聯絡處 九龍黃大仙橫頭磡邨宏顯樓平台104-105室 Tel：2336 8192 Fax：2336 1592
Flat 104-105, Wang Hin Hse., Wang Tau Hom Est., Wong Tai Sin, Kowloon

真誠為香港

民建聯 DAB 黃大仙支部 Wong Tai Sin Branch

Stand by What is Right. Strive for Results. 擇善有為

就上述意見及關注，我們希望民政事務總署積極跟進，就詬病已久的大廈管理問題，進一步完善制度及措施，並提供實際支援，以保障小業主的權益。

此致

黃大仙區議會主席暨全體委員

民建聯黃大仙支部

黃大仙區議員

簡志豪　李德康　黎榮浩　何漢文

袁國強　蔡子健　譚美普

社區幹事

黃國恩　李美蘭　越毅強　潘卓斌

連俊傑　江景新

二零一七年九月七日

黃大仙支部　九龍黃大仙雙鳳街50-52號成功樓2字樓　Tel：2351 4771　Fax：2351 8014
1/F., No 50-52, Sheung Fung Street, Wong Tai Sin, Kowloon

新蒲崗辦事處　九龍新蒲崗彩虹道60號衍慶大廈1樓C10　Tel：2321 8111　Fax：2321 8081
C10, 1/F., Yin Hing Bldg., 60 Choi Hung Road, San Po Kong, Kowloon

橫頭磡聯絡處　九龍黃大仙橫頭磡邨宏顯樓平台104-105室　Tel：2336 8192　Fax：2336 1592
Flat 104-105, Wang Hin Hse., Wang Tau Hom Est., Wong Tai Sin, Kowloon

真誠為香港

附件四

民主黨黃大仙黨團
沈運華 胡志健 胡志偉
陳利成 張茂清 鄧惠強 翁誠光

九龍牛池灣銀池徑 6 號地下
G/F, 6 Ngan Chi Path,
Ngau Chi Wan Village,,
Ngau Chi Wan, Kowloon

網址 Website： www.dphk.org
電郵 E-mail： chichioioffice@gmail.com
電話 Tel： 2761 3207
傳真 Fax： 2327 7082

致：黃大仙區議會

要求政府盡快修訂《建築物管理條例》及
加強民政事務總署對大廈管理支援

我們要求政府盡快修訂《建築物管理條例》(香港法例 344 章)及加強民政事務總署對大廈管理的支援，特別是聯絡主任於大廈管理的角色及資源。

1. 盡快啟動《建築物管理條例》修例工作

繼 2014 年底民政事務局就《建築物管理條例》諮詢公眾後，政府再於 2017 年年中進行另一次公眾諮詢，但就 2014 年公眾諮詢中提出的建議，政府卻完全沒有任何跟進工作，包括啟動《建築物管理條例》修例工作。

我們一直要求政府先就《建築物管理條例》社會已有共識的修訂建議部分，先進行立法工作。因為《建築物管理條例》涉及的持份者眾多，可預期部分修訂內容，例如涉及管理人酬金或解聘管理人所需業權分數等，或就法團成員的行為引進刑事責任，將導致長時間討論及爭議，如果政府連有共識的部分亦不先行處理，我們擔心《建築物管理條例》最終修例無期。

此外，《建築物管理條例》原先的精神是鼓勵業主參與管理自己所住的屋苑或樓宇，因此條例對未有履行責任的法團成員顯得相當寬容。然而，隨着整個社會的發展，條例的最核心精神其實已有改變：近年出現的大廈管理糾紛已顯示條例未能有效解決大廈管理問題，甚至藉該條例各項規定約束或確保小業主的權益。我們促請政府對條例進行全面審視，探討大廈管理工作是否仍可依賴只對舊有條例作出修補，來達到監管的目的。

2. 加強民政事務總署對大廈管理的支援

在大廈管理上，我們認為，民政事務總署不論在人手及執行上均有不足，現時民政事務總署只有約 130 名聯絡主任專責從事大廈管理工作。現時全港約有 4 萬棟私人樓宇，接近一半已成立法團，每名聯絡主任負責超過一百棟私人樓宇。試問一名聯絡主任，又如何協助過百棟大廈處理大廈管理問題？

民主黨 DEMOCRATIC PARTY

民主黨黃大仙黨團

沈運華 胡志健 胡志偉

陳利成 張茂清 鄧惠強 翁誠光

九龍牛池灣銀池徑6號地下
G/F, 6 Ngan Chi Path,
Ngau Chi Wan Village,,
Ngau Chi Wan, Kowloon

網址 Website： www.dphk.org
電郵 E-mail： chichioioffice@gmail.com
電話 Tel： 2761 3207
傳真 Fax： 2327 7082

此外，我們必須指出，現時聯絡主任並非專業職系，每隔特定年期就會調任其他崗位。就算民政事務總署近年聲稱加強培訓聯絡主任，但完成培訓後聯絡主任有機會被調職，培訓成效成疑；受時間所限，聯絡主任亦根本難以累積大廈管理經驗，未能為大廈提供有用的管理意見。

更重要的是，我們不滿民政事務總署不鼓勵聯絡主任提供法律意見，當有小業主或法團向聯絡主任尋求意見時，聯絡主任往往只會轉介相關人士尋求律師意見。我們要求參考勞工處勞資主任可提供法律意見的做法，讓民政事務總署的聯絡主任可在大廈法團會議中提供法律意見。

黃大仙區議員
沈運華 胡志健 胡志偉
社區主任
陳利成 張茂清 鄧惠強 翁誠光

2017年9月12日

附件五

工聯會黃大仙區議員聯合辦事處

九龍新蒲崗大有街 32 號泰力工業中心 2313 室
RM 2313, LAURELS INDUSTRIAL CENTRE, 32 TAI YAU ST , SAN PO KONG , WONG TAI SIN.
電話：2321-5485　　傳真：2320-6612

致 民政事務總署
謝小華 署長, JP：

有關互委會選舉優化問題

公共屋邨互助委員會是民政事務署與居民間重要的溝通橋樑，亦是傳達政府訊息的重要平台。互委會可申領政府資源支援，互委會選舉亦按民政事務署指引作安排。民政事務署有責任確保選舉合法有序情況下進行，不應只是旁觀協助角色。

近年，屋邨互委會選舉期間出現較激烈爭奪現象，選舉層代表已出現不同政團洗樓收取授權書情況。但指引訂明授權書無一定格式，更無覆核機制認證其真偽。這會出現以下各項漏洞：

1. 由於無統一格式和日期時限，某些人仕拎取授權後就可重覆使用在任何一次日期的層代表選舉；
2. 同一住戶不同成員可能授權予不同人仕，亦無先後或有無效之分；
3. 被授權無上限，被授個別人仕收取全座樓的足夠授權，便可指派屬意的每層層代表和主席，容易被操控和失層代表選舉的意義；
4. 授權並無截止日期，更出現一邊選層代一邊拎授權的情況；
5. 授權書並無提早收取，令民政或房署有時間和程序去核實簽名是否該單位住戶，容易出現冒簽和偽造的漏洞，舉證亦困難。

另外，互委會選舉是該座住戶參與的，現時出現非本座人士一同選舉時洗樓，出席並在層代或主席選舉時發言、提供授權書情況，嚴重干擾選舉正常秩序。居民即場投訴時民政署職員以只是協助選舉為由無法維持秩序。更甚者，互委會選舉出現冒充現屆互委會作假選舉通告情況，署方是否會嚴肅處理並以法律行動跟進？本處期望署方制訂新指引優化互委會選舉安排，堵塞各項漏洞，感謝萬分!

並祝

工作順利！

黃大仙區議員
林文輝、莫健榮、譚美普
社區幹事
黃鎮健、蘇囍樂、李健聰、劉學廉

2017 年 9 月 12 日

附件六

第五屆黃大仙區議會
第十二次會議
議員利益申報表

			利益級別
2017 黃大仙區國際復康日 (黃大仙區議會文件第 71/2017 號)			
申請機構：東九龍居民委員會	何漢文	主席	第三級
	袁國強	副主席	
	李德康	會長	第二級
	黎榮浩	副會長	
	林文輝	副會長	
	簡志豪	副會長	
	陳偉坤	副會長	
	雷啟蓮	專項主任	
	陳曼琪	法律顧問	第一級
	陳安泰	名譽顧問	
	莫健榮	名譽顧問	
	譚美普	名譽顧問	
	李東江	名譽顧問	
	蔡子健	名譽顧問	