**二○一四至二○一五年度**

**中西區區議會**

**中西區關注樓宇管理工作小組**

**第三次會議簡錄**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **日期** | ﹕ | 二○一五年五月七日(星期四) |
| **時間** | ﹕ | 下午一時十五分 |
| **地點** | ﹕ | 香港中環統一碼頭道38號 海港政府大樓11樓 中西區區議會會議室 |

**出席者：**

主席

張國鈞議員,JP

組員

陳學鋒議員,MH

文志華議員,MH

列席者

霍煒兒女士 中西區民政事務處高級聯絡主任(大廈管理)2

賴寶鈞先生 中西區民政事務處聯絡主任主管(大廈管理)2

曾一匡先生 中西區民政事務處聯絡主任(大廈管理)2(1)

巫桂欣女士 中西區民政事務處聯絡主任(大廈管理)2(2)

李冠緯先生 中西區民政事務處聯絡主任(大廈管理)2(3)

許稼農先生 食物環境衞生署中西區環境衞生總督察

秦臻女士　 廉政公署高級廉政教育主任

王錦玲女士 屋宇署屋宇測量師/A3-SD

杜文輝先生 香港警務處西區警民關係組警民關係副主任

曾志斌先生 香港警務處中區警民關係組警民關係副主任

秘書

劉詠嘉女士 中西區民政事務處行政主任(區議會)1

因事缺席者

林懷榮議員

許智峯議員

李志恒議員

楊景祥先生 香港房屋協會物業管理諮詢中心

殷倩華女士 市區重建局高級社區發展經理

|  |  |
| --- | --- |
|  | **主席致歡迎辭** 主席歡迎各與會者出席中西區關注樓宇管理工作小組2014/15年度的第三次會議。 |
|  | **第一項：通過會議議程及上次會議簡錄** 1. 主席表示，秘書處在會前沒有收到會議議程及上次會議簡錄的修訂建議。組員沒有其他意見，會議議程及2014/15年度第二次會議簡錄獲得通過。
 |
|  | **第二項：匯報已舉辦的活動情況**1. 主席表示，本小組於去年12月10日及16日舉辦大廈管理進階證書課程，由廉政公署、香港房屋經理學會專業實務委員會委員、律師及法團代表擔任嘉賓講者，向參加者講解大廈維修招標注意事項及防貪知識、大廈維修招標程序及如何監察維修過程、分享與大廈維修有關的法律個案及經驗，主席請中西區民政事務處聯絡主任(大廈管理)2(2)巫桂欣女士匯報活動情況。
2. 巫女士匯報是次課程為期兩日，參加人數約100人，共收回83份問卷。參加者普遍對課程的時間、地點和內容感到滿意。巫女士請各組員參考呈檯的參加者意見分析表，由於參加者都面對不同的大廈管理問題，他們尤其對律師分享的真實案例感興趣。另外，不少參加者希望來年繼續邀請律師擔任講者，讓他們對《建築物管理條例》的要求和應用有更深入的理解。總括而言，參加者的反應都是正面的。巫女士感謝主席幫忙邀請律師擔任嘉賓講者，同時亦感謝文志華議員於課程期間分享大廈維修的實踐經驗。
3. 主席表示兩天的大廈管理進階證書課程得以順利舉行，有賴各組員的支持。他感謝中西區民政事務處借出堅尼地城社區綜合大樓活動室作為活動場地及協助籌辦是次活動。主席表示認識大廈管理並願意花時間分享的律師不多，但將繼續嘗試邀請該名律師擔任講者。
 |
|  | **第三項：討論及通過二○一五/一六年度的活動計劃及財政預算**(中西區關注樓宇管理工作小組文件第1/2015號及第2/2015號)1. 主席匯報，在今年4月23日召開的財務委員會會議通過2015/16年度預留港幣51,040元供小組籌辦活動，撥款額較去年增加16%。今年小組將繼續舉辦工作坊和課程，讓區內的業主立案法團管理委員會委員和大廈業主可了解強制驗窗驗樓計劃，並互相分享大廈維修的經驗與所面對的困難。
2. 主席續表示，小組擬於2015/16年度舉辦兩次工作坊及一個為期兩天的進階課程。主席請各位組員參閱呈檯文件第1/2015號，並請巫女士為大家詳細解釋活動內容。
3. 巫女士表示，小組計劃在2015年7月至8月期間舉辦兩次大廈管理工作坊，並由中西區民政事務處協辦是項活動。工作坊的主要對象為法團管理委員會的委員及大廈業主，同時亦歡迎管理公司的職員參加；小組將透過於區內掛橫額、郵寄海報到大廈法團及業主委員會作廣泛宣傳。
4. 巫女士補充說兩個工作坊的內容相同，都是一晚的課程，第一節計劃邀請屋宇署的代表向參加者介紹「強制驗樓驗窗計劃」。最近很多區內大廈相繼收到屋宇署發出的驗樓驗窗計劃命令，而民政事務處亦收到不少法團的查詢，因此期望透過屋宇署代表的詳細講解，可幫助他們明白法例的要求。工作坊第二節計劃安排香港和解中心的代表介紹調解服務。大廈管理的範疇複雜，即使只是在大廈的日常管理及維修工作方面，業主、法團及管理公司間亦可能有不同的意見，當彼此未能協調時，可能會引起紛爭甚至法律訴訟。現時坊間有一些專業的調解服務，課程期望透過介紹調解服務，為業主介紹另一個解決問題的途徑，以減少因採取法律行動而帶來的開支及時間。
5. 巫女士表示參考組員先前的意見，第一場工作坊擬於中環歌賦街一號的中區街坊福利會或西區社區中心會議室舉行；第二場工作坊則建議在堅尼地城社區綜合大樓的活動室舉行，確實地點及日期待定。另外，為了節省成本開支，兩場工作坊將共用宣傳橫額、背幕及寄往法團的宣傳海報。此外，由於第一場工作坊可容納的人數較少，因此茶點數量會較第二場工作坊少，兩場工作坊的預算合共為26,112元。
6. 主席邀請組員就第一場工作坊舉行地點發表意見。陳學鋒議員認為去年已於西區社區中心舉辦，而且前往該中心需上斜坡，較不方便，因此建議今年假中區街坊福利會舉行，雖然場地面積較小，但容易前往。而且於不同的地點舉辦可招募不同參加者。
7. 文志華議員表示中區街坊福利會可於星期五晚上借出場地，場地可容納約50人，並於旁邊擺放茶點。主席建議兩場工作坊分別於中區街坊福利會及堅尼地城社區綜合大樓的活動室舉行。
8. 陳學鋒議員表示支持工作坊內容涵蓋「強制驗樓驗窗計劃」，很多大廈只在起步階段，甚至不知道該做什麼，因此值得於工作坊上介紹；陳議員建議在調解課程內增加個案分享，如集中討論滲水、欠交管理費等真實個案的調解，認為參加者的興趣將更大。主席認同陳議員的提議，認為調解較著重原則性而內容較空泛，可用最近以調解為題材的電視劇為切入點，配合成功調解的個案更貼身地幫助參加者認識調解。主席提醒邀請講者時可建議他準備有關個案作分享。
9. 經討論後，小組通過「大廈管理工作坊2015」活動計劃及預算，有關的預算開支將向財委會申請撥款。另外，組員授權主席修訂活動計劃及預算細目等。
10. 主席續表示，小組將於2016年1月舉辦一個為期兩天的「中西區大廈管理進階證書課程」，內容圍繞大廈維修及翻新工程有關的注意事項及經驗分享。主席請各位組員參閱呈檯文件第2/2015號，並請巫女士為大家詳細解釋活動內容。
11. 巫女士表示，舉辦大廈管理進階證書課程的目的是讓法團委員對大廈管理有更深入的認識。課程擬訂於堅尼地城社區綜合大樓舉行，預計參加者人數約為100至120人。課程分兩天舉行，第一天的課程集中講解大廈維修及翻新工程流程、介紹樓宇維修之財務管理及防貪措施等，主要以理論為主，計劃邀請香港房屋經理學會及廉政公署代表為主講嘉賓；第二天的課程主要以實戰經驗的分享為主，將邀請參加者就常見的大廈維修問題作討論及分享，再由律師分析大廈維修個案，是次活動預計的開支為24,928元。由於參加者認為真實的法律訴訟實用及有興趣，巫女士希望主席可為課程邀請熟悉大廈管理的律師為主講嘉賓。
12. 陳學鋒議員表示以往的證書課程主要以授課形式舉辦，建議嘗試安排工程師帶領參加者到部份大廈進行實地視察，分析大廈的維修情況，讓他們可透過參觀學習了解不同大廈的實際情況。
13. 文志華議員認為陳議員的構思好，但舉辦課程需要預先計劃，大廈的維修狀況較難與課程配合，因此於實行上可能有困難。
14. 主席認為形式上有討論空間，亦需考慮時間、安全等問題。主席同意課程已舉辦多年，可考慮優化課程形式，例如加入影片講解，以鼓勵法團、業委會等繼續參加。陳議員及文議員都認同主席的建議可行性較高。文議員補充說，小組曾以不同形式如小組個案討論形式舉辦課程，活動饒有趣味，但籌備工作就相對地增加及較複雜。
15. 中西區民政事務處聯絡主任主管(大廈管理)2賴寶鈞先生補充說，幾年前以小組個案討論形式舉行的課程需要投放的資源較多，例如籌備期間需與文議員等協調員開會多次，以討論個案及預備所需資料；課程亦要求每個小組討論後作匯報，過程較複雜。賴先生表示，在時間及模式的取捨下，今年的課程第二天第一節也採用類似的模式，讓參加者因應特定的內容作討論，然後由律師進行講解。賴先生續表示，來年設計證書課程時可考慮安排參觀活動，或請市區重建局提供相關資料如實際圖像等，以更新課程內容。
16. 經討論後，與會者通過「中西區大廈管理進階證書課程」活動計劃及預算，有關的預算開支將向財委會申請撥款。另外，組員授權主席修訂活動計劃及預算細目等。

**第四項：討論「中西區大廈管理通訊」初稿**1. 主席表示，小組自2013年起開始出版一份「中西區大廈管理通訊」，得到不少正面的評價。今年將一如以往地製作通訊，並計劃分別於六月及十二月出版，主席請中西區民政事務處聯絡主任(大廈管理)2(1)曾一匡先生為大家介紹第二期通訊的初稿。
2. 曾先生請各位組員參閱呈檯的「中西區大廈管理通訊」初稿，由於區內的業主、法團陸續收到「強制驗樓令」及「強制驗窗令」，但他們對此的概念不大清晰，因此今期將以「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」為主題，向市民深入淺出地介紹進行「強制驗樓令」及「強制驗窗令」的流程。另外，回應組員的建議，是份通訊簡化了文字內容，讓讀者易於明白；並以圖表、流程表的形式介紹「強制驗樓」及「強制驗窗」的資助計劃流程及相關資料。
3. 曾先生續表示，由於關愛基金的申請將於本年9月30日截止，通訊內亦會提醒有興趣的業主及法團申請。另外，通訊亦包括小組過去一年舉辦的活動花絮及小組活動預告；同時預留了部份位置予中西區防火會的活動剪影，讓區內市民知道區內相關資訊。
4. 主席感謝中西區民政事務處撥款$30,000，以支付這份通訊的設計、印刷費用及郵費，並邀請組員就通訊設計及內容發表意見。
5. 陳學鋒議員認為通訊的設計等不俗，圖表化的設計讓讀者易於理解，但提出一些優化細節的建議。陳議員表示一般市民未必熟悉法例或懂得利用法例名稱尋找其相關內容，建議可於圖表內簡單解釋法例內容，並以備註方式列出引用的法例名稱。文志華議員贊成陳議員的提議，認為列出重點可幫助市民明白，但需同時列出引用的法例名稱。
6. 主席讚賞是份通訊的圖像化設計，並認為通訊內的「強制驗樓驗窗計劃」流程圖實用。

**第五項：其他事項**1. 主席請霍女士為大家講解「關愛基金—舊樓業主立案法團津貼計劃」的最新申請及批核情況。霍女士報告，直至2015年4月底，中西區內合資格申請的法團總數為524個，其中358個表示有興趣申請，已遞交申請的法團數目為173個，申請總額為107萬元。最多法團申請的項目為購買第三者風險保險，佔申請額的54%，而最少的是清理防火通道的費用，佔申請額的0.3%，霍女士表示民政事務總署(總署)現正跟進21個法團的申請。她向各組員呼籲，如有相熟的法團符合資格但仍未申請前述的計劃，應盡快遞交申請，截止日期為2015年9月30日。另外，由於在申請推行至完結的三年期間，可遞交總額合共不多於兩萬元的最多5次的申請，因此霍女士向與會者呼籲已遞交申請並熟悉程序的法團繼續申請。
2. 霍女士介紹總署去年推行了顧問易(AP Easy) 計劃，為期一年的試驗計劃原定於本年4月底完結，但由於反應不俗，總署把計劃延長一 年。霍女士補充說，計劃目的是協助大廈樓齡2 0年或以上而應課差餉租值在30萬元或以下、已成立法團但沒有聘請物業管理公司及接獲通知需要進行大廈維修工程但不清楚做法的法團按部就班地進行維修工作。
3. 霍女士續表示，鑑於法團管理容易出現爭拗，總署與香港和解中心及香港調解會合作，推出為期2年的「大廈管理義務專業調解服務試驗計劃」，鼓勵法團以調解方式解決紛爭。每個個案可獲15小時的免費調解服務，計劃可為法團提供一個解決爭議的平台。
4. 霍女士提醒，已於2月中遷離中環中心的香港房屋協會仍會接受「樓宇維修綜合支援計劃」的申請至本年6月底，市區重建局將於7月接手處理，與會者應適時提醒法團注意申請時間。
 |
|  | **第六項：下次會議日期**32. 會議於下午一時五十五分結束，下次會議日期待定。 |

中西區關注樓宇管理工作小組

二○一五年五月