**二○一八至二○一九年度**

**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○一九年五月三十日(星期四) |
| **時間** | ﹕ | 下午一時三十分 |
| **地點** | ﹕ | 香港中環統一碼頭道38號 海港政府大樓11樓 中西區民政事務處會議室 |

**出席者：**

主席

盧懿杏議員, MH

組員

陳學鋒議員, MH, JP

李志恒議員, MH

楊學明議員

楊開永議員

伍凱欣議員

列席者

|  |  |
| --- | --- |
| 鄭玉琴女士 | 中西區民政事務處高級聯絡主任(大廈管理)1 |
| 盧偉綾女士 | 中西區民政事務處高級聯絡主任(大廈管理)3 |
| 伍月梅女士 | 中西區民政事務處聯絡主任主管(大廈管理)2 |
| 梁寶玲女士 | 中西區民政事務處聯絡主任(大廈管理)2(1) |
| 陳嘉昌先生 | 中西區民政事務處聯絡主任(大廈管理)2(2) |
| 傅嘉俊先生 | 中西區民政事務處聯絡主任(大廈管理)2(3) |
| 梁慧娟女士 | 食物環境衞生署中西區衞生總督察1 |
| 鄧婉恩女士 | 廉政公署廉政教育主任 |
| 徐宇軒先生 | 廉政公署助理廉政教育主任 |
| 林蘊菁女士 | 屋宇署屋宇測量師/A3-SD |
| 殷倩華女士 | 巿區重建局社區發展高級經理 |
| 馮智偉先生 | 香港警務處西區警區社區聯絡主任 |
| 葉偉詩女士 | 香港警務處中西區警民關係組學校聯絡主任 |
| 劉懿德女士 | 中西區民政事務處行政助理(區議會)3 |

秘書

|  |  |
| --- | --- |
| 葉穎忻女士 | 中西區民政事務處行政主任(區議會)1 |

|  |
| --- |
| **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2018/19年度的第三次會議。 |
|  |  |
| **第一項：通過會議議程** |
|  |
| 2. | 會議議程及2018/19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) 中西區大廈管理進階證書課程** |
|  |  |
| 3. | 主席表示小組於今年1月11日及1月18日舉辦「中西區大廈管理進階證書課程」，邀請廉政公署、環境保護署（下稱「環保署」）和香港電燈有限公司（下稱「港燈」）代表、陳俊華律師及菁英領導研習班畢業學員傅丹梅女士擔任講者，分享大廈管理資訊。中西區民政事務處亦就2018年9月生效的《建築物管理條例》下的《工作守則》修訂本進行講解。證書課程已圓滿結束，主席請中西區民政事務處聯絡主任陳嘉昌先生匯報活動情況。 |
|  |  |
| 4. | 陳先生報告為期兩天的課程共有六個分題。陳先生表示大部分參加者認為課程內容有用或非常有用，有參加者反映希望將來工作坊或課程提及更多有關條例或法例、會計、財務或開會安排的資訊。雖然活動延遲至七時半開始，仍有參加者與往年一樣表示活動時間太早。另外，有個別講者的講解時間過長，將來舉辦活動時或會考慮控制答問環節時間。 |
|  |  |
| 5. | 主席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，亦感謝民政處職員協助籌辦是次活動。主席認為課程應加入保安條例。就活動舉行時間方面，主席認為若活動延遲至八時開始，結束時間亦相應推遲至十時，對參加者而言太晚。另外，針對有個別講者講解時間太長，主席留意到居民提出的問題大多與自己居住的大廈有關，未來活動的答問環節可再作出調節。 |
|  |  |
| **(2) 中西區大廈管理之關注樓宇環境衞生講座 - 菲傭篇及印傭篇** |
|  |  |
| 6. | 主席表示小組於2018年10月14日舉行了關注樓宇環境衞生講座(菲傭篇)及於2018年10月28日舉行了關注樓宇環境衞生講座(印傭篇)。主席請中西區民政事務處聯絡主任傅嘉俊先生為大家匯報活動情況。 |
|  |  |
| 7. | 傅先生報告兩天工作坊總參加人數為170人，較預期參與人數為多。就活動內容方面，食物環境衞生署衞生督察介紹如何保持家居環境衞生以及協助飼養寵物注意事項，環保署代表則介紹了綠色大廈管理，包括廢物源頭分類、乾淨回收之正確方法等。傅先生表示參加者意見正面，均認為工作坊內容實用，講座時間控制得宜，以及問答環節時間充裕。同時，工作坊有助提高參加者對家居環境衞生及綠色大廈管理的了解及認識。 |
|  |  |
| 8. | 主席感謝傅先生的詳細講解，同時感謝中西區民政事務處職員協助籌辦是次活動及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。同時，主席感謝李志恒議員代表小組出席10月14日的活動。主席關注參加者對講座的反應。 |
|  |  |
| 9. | 中西區民政事務處聯絡主任主管(大廈管理)2伍月梅女士表示參加者反應踴躍，有參加者更建議下次可邀請僱主一同參與講座。 |
|  |  |
| 10. | 主席留意到參加10月28日講座的印傭反應積極，建議下年繼續舉辦同類講座。 |
|  |  |
| **第三項：討論及通過二○一九/二○年度的活動計劃及財政預算** |
|  |  |
| 11. | 主席匯報2019年4月11日召開的財務委員會會議通過2019/20年度預留予本工作小組的撥款為$88,110。今年本小組建議宣傳策略為舉辦兩次工作坊和大廈管理進階課程，以及編印兩期中西區大廈管理通訊。透過持續宣傳大廈管理訊息，讓區內居民對大廈管理有基本的認識，並鼓勵他們積極參與大廈管理工作。 |
|  |  |
| **(1) 中西區大廈管理工作坊****(中西區關注樓宇管理工作小組文件第1/2019號)** |
|  |  |
| 12. | 主席表示小組建議於2019年8月舉辦兩次大廈管理工作坊，並邀請機電工程署（下稱「機電署」）及市區重建局（下稱「市建局」）代表向參加者講解「優化升降機資助計劃」，以及由港燈代表介紹「智惜用電樓宇基金」。主席請中西區民政事務處的傅嘉俊先生為大家詳細解釋活動內容。 |
|  |  |
| 13. | 傅先生表示活動將優先邀請中西區區內業主立案法團、管委會委員或大廈業主等參與，同時亦歡迎租客及管理公司職員參加。工作坊暫定於2019年8月2日（星期五）在堅尼地城社區綜合大樓11樓活動室舉行，另一場則於市建局H6 CONET多用途活動室舉行，日期待定。 |
|  |  |
| 14. | 經討論後，與會者通過「中西區大廈管理工作坊2019」活動計劃及預算，有關預算開支將向財委會申請撥款，並授權主席修訂有關活動計劃及預算細項等。 |
|  |  |
| **(2) 中西區大廈管理進階證書課程** |
|  |  |
| 15. | 主席指出今年是區議會選舉年，今年最後一次財委會將於8月1日舉行，建議於今次會議一併討論下年年初舉行的「中西區大廈管理進階證書課程」。本小組建議於2020年2月14日及21日（星期五）舉辦一個為期兩天的「中西區大廈管理進階證書課程」。主席請中西區民政事務處的陳嘉昌先生為大家介紹進階證書課程的內容。 |
|  |  |
| 16. | 陳先生表示活動暫定於2020年2月中旬舉行，如組員對日期有異議可再作修改。陳先生表示今年活動場地按去年小組成員的意見改於西營盤社區綜合大樓禮堂舉行，因場地可以容納超過200人。然而，由於資源有限，是次活動目標人數將維持在100至110人。陳先生續指將邀請勞工處和廉政公署代表擔任講者，並建議再次邀請法律界代表講解大廈管理的法例及分析案例。陳先生表示會盡量安排早前表示有意出席講解的通訊事務管理局代表。陳先生同時期望如往年安排菁英領導練習班學員分享實際大廈管理經驗。陳先生請組員考慮通過撥款$21,110。 |
|  |  |
| 17. | 主席認為2月14日為節日，建議活動延後一星期開始以吸納更多參加者。小組成員同意。 |
|  |  |
| 18. | 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。為方便活動推行，經討論後，與會者一致通過授權主席，如有需要，修訂有關活動計劃及預算細項等。(會後註：由於物業管理業監管局希望向業主介紹新近推出的物業管理業的發牌及投訴機制，經主席同意，取代原先計劃的職安健資訊。另外，社署亦希望向業主推介「護老同行」計劃，透過前線物業管理人員協助辨識有需要的長者。為配合講者的日程表，第一天的課程內容將先講解案例、「護老同行」計劃及分享樓宇管理經驗；而第二天則介紹防貪資訊及物業管理業的發牌及投訴機制。) |
|  |  |
| **(3) 印製中西區大廈管理通訊以及討論通訊初稿** |
|  |  |
| 19. | 主席指去年本小組出版的「中西區大廈管理通訊」得到不少正面的評價，建議於本年7月及12月出版「中西區大廈管理通訊」，並請中西區民政事務處聯絡主任梁寶玲小姐為大家介紹七月份通訊的初稿。 |
|  |  |
| 20. | 梁小姐請各位組員參閱呈檯的七月「中西區大廈管理通訊」初稿，內容主要包括小組將在8月份舉行的工作坊活動及活動回顧、簡述2019年推出的大廈管理最佳做法內容、推介優質升降機資助計劃以及推薦區內法團使用元創方作會議用途及介紹廉政公署樓宇維修防貪系列。 |
|  |  |
| 21. | 主席指出大廈最關注優質升降機資助計劃，建議淡化背景顏色，使文字更清晰突出。梁小姐表示這只是初稿，稍後再確認設計。 |
|  |  |
| 22. | 主席表示兩期通訊的設計、印刷費用、工作人員費用及郵費約為$45,000，有關的預算開支將向財委會申請撥款。經討論後，與會者一致通過上述預算。 |
|  |  |
| 23. | 為方便出版事宜，主席獲授權在有需要時，為兩期「中西區大廈管理通訊」的設計、內容，以及預算細項等作出修訂。秘書處將跟進通訊之出版安排。 |
|  |  |
| **第四項：其他事項** |
|  |  |
| **(1)關愛基金 — 舊樓業主立案法團津貼計劃** |
|  |  |
| 24. | 主席請中西區民政事務處高級聯絡主任(大廈管理)1鄭玉琴女士為大家講解「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。 |
|  |  |
| 25. | 鄭女士報告計劃截至今年4月底，中西區內合資格申請法團總數為614個，當中64個表示有興趣申請，已遞交申請的法團數目為2個，項目已被批核。鄭女士呼籲組員鼓勵合資格的法團遞交申請。 |
|  |  |
| 26. | 主席提議應簡化申請程序，以吸引更多法團申請。 |
|  |  |
| 27. | 陳學鋒議員指出最近鼠患嚴重，建議關愛基金應增加津貼項目，讓法團可聘請清潔或滅鼠公司，消除鼠患。 |
|  |  |
| 28. | 主席建議放寬有關環境衞生的津貼項目申請。(會後註: 秘書處已於會後向總部反映相關意見。) |
|  |  |
| **(2)大廈管理中央平台** |
|  |  |
| 29. | 鄭女士向大家介紹「大廈管理中央平台」最新情況。鄭女士表示「中央平台」簡介會除了邀請舊有部門或機構，此次更邀請到競爭事務委員會就大廈維修及管理講解。鄭女士表示2019年將於香港島、九龍及新界分別舉行十一場講座，市民可自由參加一場或多場講座。 |
|  |  |
| **(3)《大廈管理的最佳做法》及《大廈管理程序核對清單》** |
|  |  |
| 30. | 主席匯報民政事務總署分別於2019年1月1日及2月22日發佈《大廈管理的最佳做法》(下稱《最佳做法》)及《大廈管理程序核對清單》(下稱《核對清單》)，以供業主、法團、業委會、公契經理人及物業管理公司參考，希望協助各方妥善履行管理大廈的職責，並請鄭女士為大家介紹。 |
|  |  |
| 31. | 鄭女士請組員參閱呈檯書刊，書刊內容包括《建築物管理條例》(第344章)、《供應品、貨品及服務採購工作守則》、《大廈管理及安全工作守則》(修訂版)、《最佳做法》及《核對清單》，方便大廈業主查閱。鄭女士表示《最佳做法》旨在提高法團運作效率及其透明度，並減少法團與業主之間的爭議，同時期望有效減低造假風險。鄭女士強調《最佳做法》只屬指引，並無法律效力。鄭女士從成立法團和大型採購方面簡介《最佳做法》。鄭女士指出《最佳做法》含有新授權書版本，若授權他人投票，授權人須指示代出席者投贊成或反對，並於會議前144小時遞交授權書。 |
|  |  |
| 32. | 主席詢問此書刊是否已派發予區內大廈，大廈業主可否索取更多書刊。 |
|  |  |
| 33. | 陳學鋒議員指出法團通常在業主大會才公佈大型採購詳情，避免商業資料在公開場合發放，業主難以預先指示代出席者投票。鄭女士表示會將意見反映給總署參考。(會後註: 秘書處已於會後向總部反映相關意見。) |
|  |  |
| 34. | 鄭女士表示書刊因重量問題未能寄給區內法團，但已擺放於民政諮詢中心及大廈管理小組，書刊同時設有網上版本可供查閱。 |
|  |  |
| 35. | 主席建議派發約三十份書刊給議員，擺放在辦事處內以供有關人士領取。(會後註: 秘書處已於會後聯絡區內各區議員領取相關書刊。) |
|  |  |
| **第五項：下次會議日期** |
|  |  |
| 36. | 會議於下午二時二十分結束，下次會議日期待定。 |
|  |  |
| 中西區關注樓宇管理工作小組二○一九年十月 |