**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**

**第一次會議簡錄**

日 期：二○一八年五月十七日(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

中西區民政事務處會議室

**出席者：**

主席

盧懿杏議員, MH

組員

伍凱欣議員

楊開永議員

楊學明議員

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 |
| 伍月梅女士 | 中西區民政事務處聯絡主任主管(大厦管理)2 |
| 曾一匡先生 | 中西區民政事務處聯絡主任(大廈管理)2(1) |
| 李冠緯先生 | 中西區民政事務處聯絡主任(大廈管理)2(3) |
| 胡凱怡女士 | 中西區民政事務處聯絡主任(大廈管理)2(4) |
| 莊漢明先生 | 食物環境衞生署中西區環境衞生總督察 |
| 何展明先生 | 廉政公署廉政教育主任 |
| 林蘊菁女士 | 屋宇署屋宇測量師/A3-SD |
| 馮智偉先生 | 香港警務處西區警民關係社區聯絡主任 |
| 葉偉詩女士 | 香港警務處中區警民關係組學校聯絡主任 |
| 李健勤先生 | 市區重建局社區發展助理經理 |

因事缺席者

陳學鋒議員, MH, JP

李志恒議員, MH

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年度的第一次會議。主席歡迎今年度三位新加入本會的委員，包括陳學鋒議員MH, JP、李志恒議員MH及伍凱欣議員，亦在此多謝上屆許智峯議員對本小組的貢獻。

**第一項：通過會議議程及上次會議簡錄**

2. 會議議程及2016/17年度第四次會議簡錄獲得通過。

**第二項：討論及通過中西區關注樓宇管理工作小組二○一八/一九年度的職權範圍及組員名單**

(中西區關注樓宇管理工作小組文件第1/2018號)

3. 中西區關注樓宇管理工作小組二○一八/一九年度的職權範圍及組員名單獲得通過。

**第三項：匯報已舉辦的活動情況**

1. **中西區大廈管理進階證書課程**

4. 主席表示，本小組於2018年1月12日、19日及26日連續三個星期五舉辦一個為期三天的「中西區大廈管理進階證書課程」。課程邀請了市區重建局、香港房屋經理學會、警務處中西區防止罪案組、廉政公署及香港測量師學會等代表及菁英領導研習班畢業學員文志華先生分享樓宇維修工程的注意事項。主席請中西區民政事務處的李冠緯先生匯報活動情況。

5. 李先生請組員參考呈檯之中西區大廈管理進階證書課程2018活動報告一覽表。李先生報告本年度大廈管理進階證書課程邀請了共六個單位的代表向業主講解有關樓宇維修的事宜。是次課程參加者反應熱烈，共有138人報名參加，而出席率方面亦達百分之六十或以上。另外，此活動的開支總額為$22,298.50。李先生表示，大部份參加者指課程的內容非常實用，惟講者演講的時間以及問答時間太短。

6. 主席感謝組員支持大廈管理進階證書課程，並希望各位繼續向廣大市民推廣大廈管理的訊息，同時亦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，亦多謝民政處職員協助籌辦是次活動。

7. 主席留意到課程期間業主對於樓宇維修時的招標程序較為關注，希望小組來年的課程可以增加有關方面的知識。另外，主席建議加長問答環節的時間，或考慮增設問題收集箱，以便預先收集業主的問題。

8. 楊學明議員表示近日時有大廈的升降機出現問題，建議邀請機電工程署或機電工程師講解升降機安全方面的知識，以讓業主立案法團的委員或大廈保安員可以留意升降機出現異常時的跡象。主席同意有關意見。中西區民政事務處高級聯絡主任(大廈管理)2霍煒兒女士表示曾就有關事宜與機電工程署(機電署)聯絡，署方表示稍後再考慮出席講座講解有關資訊。主席表示除了機電署外，亦可考慮邀請學會代表講解基本知識。

(會後紀錄：霍女士於會後與機電署再聯絡，該署確定會安排同事出席小組於8月舉行之工作坊，向區內之法團委員/業主/物管公司代表等講解如何管理及優化升降機。)

**第四項：討論及通過二○一八/一九年度上半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2/2018號)

9. 主席匯報，在2018年4月26日召開的財務委員會會議上，通過2018/19年度預留予本工作小組的撥款為$99,000。今年本小組會加強宣傳有關樓宇管理及安全的訊息，亦會嘗試向外傭宣傳保持大廈環境衞生方面的資訊。因此，本小組建議今年除了舉辦恆常的工作坊、大廈管理進階課程、編印中西區大廈管理通訊，以及製作便條貼套裝外，還特別增加兩次專為外傭而設的有關大廈環境衞生的講座，讓他們在大廈管理方面一起參與，提高他們對保持大廈環境衞生的意識。透過持續地宣傳大廈管理訊息，本小組務求加深區內居民對大廈管理的認識，積極參與大廈管理工作。

1. **中西區大廈管理工作坊2018 (I) & (II) 及中西區大廈管理之關注樓宇環境**衞**生講座(菲傭篇)／(印傭篇)**

10. 主席表示，本小組建議於2018年8月舉辦兩次大廈管理工作坊及10月為外傭舉辦兩場講座。主席請中西區民政事務處的胡凱怡女士講解中西區大廈管理工作坊內容。

11. 中西區民政事務處聯絡主任(大廈管理)2(4)胡凱怡女士指本年度會繼續舉辦每年一度的中西區大廈管理工作坊，工作坊的目標參加者為中西區居民，以及大廈法團委員會的委員、業主、租客以及大廈保安公司。一如以往，小組會透過區內懸掛橫額以及郵寄宣傳單張予區內法團、業主委員會及居民聯絡大使，宣傳有關活動。小組建議於本年8月份連續兩個週五晚上七時半至九時半舉行，日期待定。兩天的工作坊分別會於市區重建局H6 Conet以及堅尼地城社區綜合大樓活動室舉行。工作坊主要分為三節，小組邀請到市區重建局代表介紹樓宇更新大行動2.0計劃、香港保險業聯會代表介紹購買大廈保險的注意事項、以及勞工處及職業安全健康局代表介紹樓宇裝修及維修工程的職業安全及如何選用合適的裝修維修承建商。小組擬向區議會申請22,000元撥款以舉辦活動。

12. 中西區民政事務處聯絡主任(大廈管理)2(3)李冠緯先生表示中西區大廈管理之關注樓宇環境衞生講座共有兩場，分別向菲傭及印傭介紹大廈環境衞生以及綠色大廈管理。小組計劃於本年10月其中兩個週日的上午及下午舉辦有關講座。小組會透過香港拜仁里恒信託協會及香港印傭協會將是次講座的邀請信及報名表派發予海外家庭傭工。出席講座的參加者將獲得證書一張。講座主要分為兩個環節，首先邀請到食物環境衞生署的代表介紹如何保持大廈環境衞生及協助飼養寵物的注意事項，例如應如何處理寵物的排泄物。此外，小組亦邀請到環保署的代表介紹綠色大廈管理，例如廢物源頭分類、乾淨回收的正確方法。小組擬向區議會申請$4,000以舉辦活動。

13. 主席表示是次為外傭而設的環境衞生講座屬一個試點，有關講座是首次舉辦。礙於場地限制，小組暫只能舉辦小型的講座。如是次講座的反應良好，日後小組可考慮投放更多資源以舉辦更大型的講座。

14. 楊開永議員建議於中西區大廈管理工作坊加入升降機安全的內容。主席建議於工作坊第三部份有關維修安全的內容可以加入相關資訊。中西區民政事務處聯絡主任主管(大厦管理)2伍月梅女士表示可與機電署或相關學會聯絡，研究是否能夠派代表介紹有關升降機維修安全的資訊。

15. 楊學明議員表示以他理解，機電署有印製有關升降機安全小冊子的英文版本，他建議小組可於外傭工作坊期間派發予參加者以作參考。

16. 小組通過以上的活動安排並授權主席在需要時為上述活動計劃及預算細目等事項作出修訂。

17. 主席指小組亦計劃於2019年初舉辦大廈管理進階證書課程，有關詳情會於小組下一次會議再作商討。

1. **印製中西區大廈管理通訊以及討論通訊初稿**

18. 主席表示本小組過去出版的「中西區大廈管理通訊」，得到不少正面的評價，今年將於2018年7月及2018年12月出版「中西區大廈管理通訊」。主席請中西區民政事務處曾一匡先生介紹2018年7月份通訊的初稿。

19. 曾先生表示下一期的「中西區大廈管理通訊」將集中介紹大廈的防盜及保安事宜，其中與大廈業主有關的是聘請大廈的保安人員以及《保安及護衛服務條例》。如大廈業主希望聘請保安人員，必須要符合《保安及護衛服務條例》以及《建築物管理條例》的要求。同時，通訊內亦加入了香港警務處防止罪案科的網頁，以便讀者了解大廈內各項防盜及保安設施。小組建議於通訊中為關愛基金舊樓業主立案法團津貼計劃作宣傳，以鼓勵合資格的申請者於本年9月30日或之前提交申請。本期通訊亦會提及準備大廈維修招標時的程序，小組將《供應品、貨品及服務採購工作守則》中的重點列出，以便業主了解有關程序，而下一期通訊將會介紹截標後應如何安排開標及揀選中標者的程序。本通訊將透過郵寄方式傳遞到各業主立案法團、業主委員會及居民聯絡大使。

20. 主席詢問會否將通訊電郵予區議員以便轉發，曾先生表示會按一貫做法將通訊電郵供各位議員參閱。

21. 楊開永議員建議於大廈防盜及保安篇提醒業主立案法團留意保安人員的許可證有效日期。楊議員表示，過去曾有大廈聘請保安人員時有檢察該人員的許可證，但由於期後法團及該人員並未有留意證件的有效日期而觸犯法例。他希望可以透過通訊提醒法團留意有關事項。另外，據楊議員了解，如法團解僱保安人員，亦須於14日內通知香港警務處，建議於通訊內包括這項資訊。

22. 楊學明議員建議於中西區大廈管理常用電話一欄加入機電工程署、勞工處及中區及西區警處的電話號碼，方便業主就升降機安全、聘用保安人員等事宜向相關政府部門查詢。

23. 主席贊成楊開永議員的意見，同意將相關資訊加入通訊內。另外，主席建議下一期通訊可以延續聘請保安人員的議題，探討聘請人員時按《勞工法例》需要注意的事項。

24. 主席指通訊的設計、印刷費用、工作人員費用及郵費約為$43,000，有關的預算開支將向財委會申請撥款。經討論後，與會者一致通過授權主席對於通訊的設計及內容作修訂。

(會後紀錄：

* 在編印通訊時，本組收到民政事務總署有關物業管理業監管局（監管局）的宣傳文件。因與大廈管理有關，在今期的大廈通訊加入有關宣傳資料，讓區內人士得悉此局的運作。此乃經主席同意。
* 監管局的運作詳情及其徵費如下述：物業管理業監管局是根據《物業管理服務條例》(香港法例第626章)第42(1)條成立的法人團體，並肩負規管和推動業界發展的責任。監管局為自負盈虧的法定機構，其經費來自牌照費及徵款。監管局的願景是透過規管在香港提供物業管理服務的公司及從業員，推動行業朝向優質化及專業化發展，從而提升生活環境質素。由2018年7月1日開始，用以轉讓不動產（包括住宅物業及非住宅物業）之售賣轉易契下的承讓人，須繳付定額徵款$350予物業管理業監管局，用於該局的運作。

1. **中西區關注樓宇管理工作小組宣傳活動**

25. 主席指為響應民政事務總署鼓勵業主參與法團事務，本小組去年製作了便條貼套裝，於「中西區大廈管理工作坊」、「中西區大廈管理通訊」及「中西區大廈管理進階證書課程」中派發，獲得良好反應。今年本小組建議再製作便條貼套裝，由民政處及區議員派送予法團及業主，以收宣傳之效。

26. 主席表示便條貼套裝的設計、印刷費用約為$10,000，有關的預算開支將向財委會申請撥款。小組通過向財委會申請撥款，並同意授權主席在製作便條貼套裝的預算細目、設計及內容等事項作出修訂。便條貼套裝將於「中西區大廈管理工作坊」、「中西區大廈管理之關注樓宇環境衛生講座」及「中西區大廈管理進階證書課程」中派發，亦會隨大廈管理通訊郵寄往區內法團及由區議員代為派發。

**第五項：其他事項**

27. 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。霍女士報告截至2018年4月底，中西區內合資格申請的法團總數為426個，已遞交申請的法團數目為104個，申請總額約為70萬元，最多法團申請的項目為購買公眾及第三者責任保險。霍女士呼籲組員鼓勵合資格的法團遞交申請。本計劃是個三年計劃，第二期的計劃的完結日期為2018年9月底。每個法團的申請上限為2萬元，最多遞交5次申請。霍女士補充指合資格的法團其商住樓宇樓齡須超過三十年，每年應課差餉租值為12萬以下。另外，民政事務總署已於2018年2月分別向18區合資格的法團發出函件，提醒他們有關「關愛基金—舊樓業主立案法團津貼計劃」(第二期)將於2018年9月30日截止申請。有意申請該計劃的法團須盡快填妥申請表，並連同有關單據及文件等郵寄或送交總署。下一期於七月出版的大廈管理通訊亦會就計劃作出宣傳，鼓勵法團盡快遞交申請。

28. 霍女士向組員介紹民政事務總署新推出的兩項關於大廈管理的計劃，包括「解決大廈管理爭議服務」及「法團諮詢服務試驗計劃」。「解決大廈管理爭議服務」為期六個月，旨在為業主、法團管理委員會或業主委員會成員及管理公司代表提供具成效及高效率的途徑以解決爭議。本服務的召集人為退休法官或司法人員，有關人員會為每個個案提供不多於22小時的服務，包括為個案提供意見及評估。「法團諮詢服務試驗計劃」計劃為期六個月，總署委聘了一間物業管理公司為法團提供諮詢服務。本計劃的服務範圍包括按《建築物管理條例》及相關《工作守則》及指引的規定舉行業主大會及選舉的程序、對大廈的管理服務的支援等。計劃的對象為新成立的法團以及新改選管理委員會的法團。

29. 霍女士補充，「法團諮詢服務試驗計劃」為期六個月，總署因應計劃向中西區民政事務處提供了一個法團名單，大廈管理聯絡小組會聯絡個別法團詢問是否有興趣參與試驗計劃。

30. 主席詢問如果法團改選後仍以舊有成員擔任委員，是否合資格參與計劃。楊開永議員詢問如何界定新改選的法團，以便參與該計劃。霍女士表示總署在土地註冊處已登記法團名單中挑選了部分近月成立的法團，並鼓勵他們參與計劃，而中西區已有兩座大廈的法團被挑選。至於如何界定新改選的法團方面，霍女士表示需要向總署了解。

31. 楊學明議員認為如「法團諮詢服務試驗計劃」可推行一年會較為理想。法團每年均需召開周年大會，如計劃為期一年，則可協助法團解決於召開周年大會是所遇到的問題，例如準備財務報告等。主席同意楊議員的意見。霍女士指可以向總署反映有關意見。

32. 伍凱欣議員建議總署委聘的物業管理公司可列席有關法團的會議，以便於會議期間從旁協助。另外，伍議員亦同意計劃只推行六個月時間太短。她指出

，總署建議法團每三個月舉行一次管理委員會，在計劃推行的六個月期間，法團只能召開一至兩次會議，對於新成立的法團未必能夠提供充足的支援。霍女士指可以向總署反映有關意見。

(會後紀錄：

* 霍女士已向民政事務總署（民政總署）反映相關意見。民政總署的回覆如下述：
* 為加強對業主立案法團（法團）的支援，民政總署於2018年5月起推行為期六個月的免費「法團諮詢服務試驗計劃」（試驗計劃），為法團提供諮詢服務。服務將會應各區民政事務處的轉介，提供予合資格的法團。服務主要對象包括新成立的法團或新改選管理委員會（管委會）的法團。新改選的管委會，無論是由原有委員或新任委員組成，均合資格參與試驗計劃。
* 在試驗計劃下，民政總署委聘的物業管理公司會為法團提供免費諮詢服務，包括協助法團按《建築物管理條例》、相關《工作守則》及指引的規定處理大廈管理事宜；就舉行業主大會的程序提供意見；及協助法團申請各項大廈管理支援服務及資助計劃，提供服務形式包括出席兩至三次法團或管委會的會議。
* 民政總署會就試驗計劃檢討成效，並視乎檢討結果及服務需求，考慮延續並優化有關服務。)

**第六項：下次會議日期**

33. 會議於下午二時零九分結束，下次會議日期待定。

中西區關注樓宇管理工作小組

二○一八年七月