

二零二零至二零二一年度
樓宇管理及反圍標工作小組
第二次會議簡錄

日期：二零二零年十一月六日(星期五)

時間：下午二時三十分

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

伍凱欣議員

組員

張啟昕議員

彭家浩議員

黃永志議員

黃健菁議員

列席者：

鄭麗琼議員

鄭玉琴女士

伍月梅女士

梁寶玲女士

鄭潔心女士

胡凱怡女士

鄧婉恩女士

中西區民政事務處 高級聯絡主任(大廈管理)1

中西區民政事務處 聯絡主任主管(大廈管理)2

中西區民政事務處 聯絡主任 (大廈管理)2(1)

中西區民政事務處 聯絡主任 (大廈管理)2(3)

中西區民政事務處 聯絡主任 (大廈管理)2(4)

廉政公署 西港島及離島辦事處廉政教育主任

秘書：

李天賜先生

中西區民政事務處 行政主任 (區議會)1

歡迎

主席歡迎各與會者出席會議。她指秘書處已依照組員於上次會議的意見，邀請不同機構代表擔任本小組常設列席代表。食物環境衛生署中西區環境衛生辦事處、屋宇署、市區重建局、廉政公署和消防處消防安全總區樓宇改善課均會委派代表出席會議，惟她對香港警務處中區警民關係組和西區警民關係組未能派遣代表出席表示失望。

2. 鄭麗琼議員表示若果以往曾邀請警民關係組列席，希望能繼續邀請相關部門列席，並表示由於大廈維修涉及警務處工作，因此希望警務處能派員列席。
3. 黃健菁議員表示其選區內早前曾有單位遭到爆竊，希望警務處能夠加強巡邏。
4. 主席表示希望秘書處能夠查核以往警務處是否常設列席代表。
5. 鄭麗琼議員表示即使以往警務處並不是常設列席代表，本屆區議會亦可邀請警務處作為常設列席代表。
6. 主席表示上次會議已通過邀請警務處作為常設列席代表，但是警務處婉拒小組的邀請。因此，需要繼續跟進直至警務處列席會議。

第 1 項：通過會議議程及上次會議記錄

7. 小組通過會議議程和紀錄。

第 2 項：匯報樓宇管理及反圍標工作小組已推行的活動

8. 中西區民政事務處聯絡主任(大廈管理)2(4)胡凱怡女士匯報活動狀況。她表示一期通訊已於去年十月透過郵寄、中西區區議員、民政諮詢中心等渠道派發予區內業主立案法團、業主委員會、業主聯會、及居民聯絡大使。她表示有關內容介紹了樓宇管理及反圍標工作小組活動預告、民政事務總署推行的法團諮詢服務計劃、大廈管理最佳做法行政指引、物業管理業的發牌制度及規管事宜、誠信優質樓宇管理、中西區區議會會見市民計劃、中西區區議員電話、中西區大廈管理常用電話及預防肺炎及呼吸道傳染病資料。稍後推出的十二月版本將會介紹樓宇管理及反圍標工作小組活動預告、物業管理業的過渡安排、推廣反圍標資訊、介紹提升樓宇內置電訊系統及光纖網絡接達樓宇登記計劃、推廣斜坡安全及維修。她續指廉政公署代表接著會就其部門如何配合物業管理業監管局發牌事宜進行介紹。

9. 廉政公署西港島及離島辦事處廉政教育主任鄧婉恩女士表示廉政公署有因應物業管理局的發牌制度為物業管理從業員提供防貪指引。她表示物業管理監管局與四間大專院校合作安排了一系列的課程，物管人員若能夠符合學歷資格或完成指定課程就能夠獲得相關牌照。廉政公署亦已度身訂造防貪培訓內容供教學人員使用。廉政公署亦會透過物業管理監管局和舉辦課程的機構派發宣傳單張，希望從業員知悉防貪法例和廉政公署的服務。未來，廉政公署亦會與相關大專院校及專業團體加強合作。此外，廉政公署一直有為樓宇管理組織提供防貪教育服務，廉政公署製作了就財務管理、樓宇管理和大廈維修方面的防貪指引，希望協助樓宇管理組織從預防的角度去堵塞貪污漏洞。另外，廉政公署亦透過專題網頁推廣資訊，並設有諮詢熱線供法團和市民聯絡。若相關組織舉辦活動時，亦可向廉政公署借用展板和攤位遊戲等資源。廉政公署亦希望能夠接觸更多業主立案法團，讓相關組織了解維修工程的法例要求及防貪法例。她希望組員能夠協助區內法團主動接觸廉政公署以舉辦相關的講座。

10. 鄭麗琼議員表示區內有很多沒有聘請管理公司的大廈，亦對居民就業主立案法團需要申請甚麼證書和牌照有不同疑問，希望部門代表能夠回答相關問題。

11. 主席表示在大廈管理通訊上可增設常見問題部份，以回答居民的問題。她表示除了要報讀相關課程外，有關人士需要有八年樓宇管理的工作經驗才能夠申請「臨時物業管理人牌照」，因此提了解業主立案法團成員不需要申請有關牌照。她續指若大廈管理通訊的篇幅許可，希望能夠加上中西區區議員的聯絡電話。

12. 伍月梅女士表示有關安排要視乎篇幅而定，認為若位置有限的話，可考慮增設網上連結或條碼供讀者掃描。

13. 鄭麗琼議員表示由於長者未必懂得使用手機及二維碼，認為把有關資訊印於紙上會較適合。

14. 主席表示若組員同意，她將代表小組於部門草擬好有關文稿後作出審批，然後開始印製。

15. 組員通過有關安排。

16. 主席邀請梁寶玲女士匯報「中西區大廈管理工作坊」活動。

17. 梁寶玲女士表示工作小組已分別於 10 月 7 日及 14 日假上環文娛中

心及西營盤社區綜合大樓禮堂舉行「中西區大廈工作坊 2020」。兩場工作坊均邀請了通訊事務管理局辦公室和物業管理業監管局代表擔任主講嘉賓，讓區內業主立案法團、管理委員會委員、大廈業主及管理公司代表了解物業管理發牌及規管事宜，以及提升樓宇內置電訊系統及光纖網絡接達樓宇登記計劃。兩日的工作坊分別各有約五十人參與，參加者積極向主講嘉賓發問。

18. 鄭麗琼議員表示曾在疫情期間到文娛中心參與有關活動，認為參加者反應熱烈，值得每年為街坊舉行有關活動。她亦詢問日後每年舉行兩次工作坊活動是否可行。

19. 主席表示以往的撥款只足夠舉行兩次工作坊及證書課程。由於本年度所獲撥款額較多，因此會多印製一期中西區大廈管理通訊，並透過議員辦事處派發少量紀念品予街坊和法團。

20. 鄭麗琼議員詢問早前活動有否進行錄影，認為若能把講座內容上載至區議會網頁，可以讓未能參加講座的市民透過錄影片段獲得更多資訊。

21. 主席表示本年度的工作坊已經完結，如有需要可在下年度處理錄影事宜。她表示活動原本計劃在 H6 Conet 舉行，奈何租金較為昂貴，而文娛中心可免費借出場地，認為下年度若能夠一併租用文娛中心的攝錄器材，把錄影片段上載至互聯網更為便利。

22. 主席邀請鄭潔心女士匯報「中西區大廈管理進階證書課程」的籌備進展。

23. 鄭潔心女士表示工作小組將於 2021 年 1 月 8 日及 1 月 15 日晚上 7 時 30 分至 9 時 30 分假西營盤社區綜合大樓社區會堂禮堂舉辦兩天的「中西區大廈管理進階證書課程」，預計活動參加人數約 80 至 100 人，將透過郵寄方式邀請中西區區議員、業主立案法團、業主委員會及居民聯絡大使等參加。2021 年 1 月 8 日當日的課程主題包括如何防範圍標、大廈管理防貪事宜和介紹護老同行計劃。2021 年 1 月 15 日的主題包括斜坡安全及維修、物業管理業的發牌制度及規管事宜，以及由菁英領導研習班畢業學員分享研習班所學的知識及在大廈管理方面的經驗和心得。

24. 鄭麗琼議員表示過往曾經提名一些議員助理參加大廈管理證書課程，詢問能否把課程錄影並上載至區議會或民政處網站，方便市民學習相關知識。

25. 主席詢問是否有足夠人手進行拍攝。

26. 鄭潔心女士表示本年度撥款沒有預留拍攝費用，在不增加撥款的情況下只能按現時人手以手提電話攝錄上載至互聯網。另外，在邀請主講嘉賓時並沒有提及會有現場錄影，故須先獲得嘉賓同意才可進行攝錄工作。此外，手機攝錄的質素或許未如理想，惟可先研究相關的可能性。

27. 鄭麗琼議員同意上述考慮因素，並指過往邀請主講嘉賓時會事前表明有關錄影版權屬區議會所有。她指是次課程邀請了不同的主講嘉賓，若課程內容能上載至互聯網對大廈業主必定有所裨益。她建議可發信予相關主講嘉賓徵詢是否可以由區議會進行攝錄及持有播放版權。

28. 鄭潔心女士表示若未獲得主講嘉賓同意，可考慮向主講嘉賓索取課程講義或投影講稿，希望盡量獲得更多資訊予未能參加課程的市民參閱。

29. 主席表示同意組員的意見，但不建議攝錄問答環節。另外，若部份主講嘉賓不同意攝錄，亦希望能上載其他已獲主講嘉賓同意的課程內容，讓未能參加課程的市民參閱。

第 3 項：通過樓宇管理及反圍標工作小組餘下活動安排

(樓宇管理及反圍標工作小組文件第 3/2020 號)

30. 主席表示工作小組本年度預算盈餘約九萬多元，希望利用餘款再印製大廈管理通訊及紀念品。

31. 胡凱怡女士表示中西區大廈管理通訊設計、製作、連送貨的預算開支約為 9,900 元，將郵寄該通訊予區內業主立案法團、業主委員會、業主聯會及居民聯絡大使等及透過區議員派發，而是次的特別版通訊共四頁，內容介紹工作小組活動花絮、區內大廈滲水問題、市區重建局的資助或貸款計劃和土地註冊處物業「把關易」的服務，另外如民政事務總署推出新的服務計劃，亦會於新一期通訊內介紹。

32. 伍月梅女士表示市區重建局的部份資助已在十月底截止申請，新一期通訊將會介紹恆常的資助或貸款計劃。

33. 主席表示市區重建局設有以個人身份申請的資助計劃，她希望能夠在大廈通訊內加入相關資訊，若篇幅許可，亦希望能夠刊登中西區區議員電話。

34. 梁寶玲女士向委員介紹紀念品。她表示現時計劃製作三款便條貼套裝，各套裝上印上宣傳口號「大廈管理齊做好 安居樂業可達到」，將隨中西區大廈管理通訊(特別版)寄出及於小組活動內派發。

35. 主席詢問組員對新一期大廈管理通訊有何意見。
36. 鄭麗琼議員表示以往區議會曾經有撥款購買告示板給予大廈法團，她建議在大廈管理通訊增加相關資訊，讓有興趣的大廈法團申請。
37. 主席表示大廈管理通訊特別版內容仍有待跟進，在情況許可下會加入相關資訊，並詢問組員對紀念品的意見。
38. 黃健菁議員表示需要確保便條貼有足夠黏力。
39. 主席表示便條貼需要有區議會和民政處的徽號，並詢問每包便條貼包含的紙貼數量為何。
40. 梁寶玲女士表示每條便條貼約有三十張紙貼。
41. 主席希望能夠把紀念品和大廈管理通訊一併郵寄予法團。
42. 梁寶玲女士表示根據重量計算，郵費估計每份為\$7.3。
43. 主席表示小組現時撥款申請約五萬元，希望能夠增加紀念品和大廈通訊的製作數量以貼近小組剩餘的撥款。若獲組員授權她跟進相關細節，她將於部門調整紀念品和通訊的數量後，審批有關製作。
44. 組員同意授權主席跟進。

第 4 項：其他事項

45. 黃健菁議員建議進行修例，以改善法團的質素。
46. 主席表示現時證書課程可以協助提升法團委員對《建築物管理條例》的了解，並建議在來年的工作坊加上法團的產生方法、職能和操守等資訊。
47. 鄭麗琼議員表示法團的成員擔心需要承擔法律責任，因此有個別法團購買保險以減少法律責任。日後可邀請保險業人士在工作坊講解相關事宜。
48. 主席表示現時法例只要求法團購買第三者風險保險，其他保險則由法團自行決定，亦同意日後可新增議題處理大廈保險問題。
49. 鄭麗琼議員表示很多法團沒有聘請核數師處理會計問題。

50. 黃健菁議員表示若果沒有相應後果，相信法團不會聘請核數師。
51. 鄭麗琼議員表示需要告知法團有關核數的技巧，詢問民政事務總署有沒有相關的表格教導法團如何紀錄或處理法團帳目。
52. 主席表示來年的工作坊可增設財務設計項目。
53. 鄭麗琼議員詢問能否自行製作相關表格以改善法團帳目問題。
54. 廉政公署鄧婉恩女士表示廉政公署有相關的範本。
55. 主席表示廉政公署的範本未必可作修改，不過希望範本能夠幫助居民處理帳目，詢問能否影印相關範本。
56. 鄧婉恩女士表示範本已公開予市民使用。
57. 黃健菁議員詢問民政處能否要求法團提供帳目給民政處存檔，待業主有需要時到民政處查閱相關法團帳目。
58. 鄭麗琼議員表示民政事務處經常鼓勵居民成立法團，但沒有後續處理。她查詢若要求 50 伙以下的法團每年向民政處提交帳目副本存檔，待有需要的業主/授權人士等到民政處查詢帳目的可行性。
59. 主席希望部門能夠反映組員的意見。
60. 伍月梅女士表示有委員提出業主到民政處查閱法團帳目的建議，她會向民政事務總署反映。

(會後註:大廈管理聯絡小組已將委員的意見向民政事務總署反映。)

第 5 項：下次會議日期

61. 下次會議日期待定。
62. 會議於下午五時正結束。

中西區區議會秘書處

二〇二一年三月