

**香港特別行政區
第四屆灣仔區議會屬下
社區建設委員會
第五次會議紀錄**

日期：二〇一二年七月二十六日（星期四）

時間：下午四時十分

地點：灣仔民政事務處區議會會議室

出席者

主席

李碧儀議員

副主席

鄭琴淵議員, BBS, MH

委員

鍾嘉敏議員

李均頤議員

鄭其建議員

龐朝輝議員

黃楚峰議員

增選委員

莊創業先生

盧天送先生, MH

政府部門代表

吳慧鈞女士

民政事務總署灣仔民政事務助理專員

劉詩雅女士

民政事務總署灣仔民政事務處聯絡主任主管(議會)

鄭小玲女士

民政事務總署灣仔民政事務處高級聯絡主任(大廈管理)2

卓偉嘉先生

教育局高級學校發展主任(灣仔)1

廖燕敏女士

廉政公署高級廉政教育主任

黃瑞明先生

香港警務處灣仔區警民關係組社區聯絡主任

黃少芬女士

社會福利署東區及灣仔區助理福利專員 3

王偉昌先生

康樂及文化事務署灣仔區副康樂事務經理 2

其他政府部門及機構代表

李秀峰先生	屋宇署高級結構工程師	}	出席議程第 5 項
宋雅亭先生	屋宇署結構工程師		
鄧振明先生	屋宇署結構工程師		
歐陽家裕先生	香港房屋協會長者安居資源中心經理	}	出席議程第 6 項
尹家碧女士	香港房屋協會高級經理(長者服務)		

秘書

楊海玲女士 民政事務總署灣仔民政事務處行政主任(區議會)3

缺席者

委員

孫啓昌議員, BBS, MH, JP

增選委員

陳延邦先生

開會辭

主席歡迎各委員及政府部門代表出席灣仔區議會屬下社區建設委員會第五次會議。主席報告，孫啓昌議員因事未能出席會議。另外，民政事務處高級聯絡主任（社區事務）陳小萍女士亦因事未能出席會議，由民政事務處聯絡主任主管（議會）劉詩雅女士代表。同時，警務處呂啓文先生因事未能出席會議，由警務處黃瑞明先生代替。

負責人

1. 主席請委員留意放置於席上經修訂的議程及有關文件。

第 1 項：通過灣仔區議會屬下社區建設委員會第四次會議記錄

2. 經盧天送委員動議，李均頤議員和議，會議記錄獲得通過。

資料文件

第 2 項：灣仔區議會屬下社區建設委員會行動清單

(社區建設委員會 47/2012 號文件)

3. 委員備悉文件。

第 3 項：社區建設委員會屬下工作小組的進度及委員會活動報告

(社區建設委員會 38/2012 號文件)

4. 主席請大廈管理工作小組主席鍾嘉敏議員補充。

5. 鍾嘉敏議員匯報大廈管理證書訓練課程的最新進展如下：
 - (i) 大廈管理證書訓練課程已順利舉行；在一百名的參加者中，六十名為大廈法團成員，而其餘的四十名則是大廈管理公司的成員；
 - (ii) 各參加者投入討論，而法團成員發問亦十分精闢，令參與者皆獲益良多；及
 - (iii) 民政署同事把整個課程的經過錄影下來，以作下次舉辦同類活動的參考。
6. 委員備悉文件。

**第 4 項：2012/2013 年度撥予社區建設委員會的灣仔區議會撥款使用情況
(社區建設委員會 39/2012 號文件(經修訂))**

7. 秘書補充，是次向委員會提交的撥款申請共四份，故席上經修訂的文件中向撥款及財務委員會提交的撥款申請金額為 202,420 元。
8. 委員備悉文件。

(李秀峰先生、宋雅亭先生及鄧振明先生於下午四時十五分出席會議。)

討論事項

**第 5 項：強制驗樓計劃及強制驗窗計劃
(社區建設委員會 40/2012 號文件)**

9. 主席歡迎政府屋宇署高級結構工程師李秀峰先生、結構工程師宋雅亭先生及結構工程師鄧振明先生就議題出席會議。
10. 李先生向委員介紹強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的內容，當中包括計劃的目的、立法、計劃的範圍及標準、計劃的規定及程序、服務提供者的職責、對業主的支援及業主或業主立案法團的法律責任。

(鄭其建議員及黃楚峰議員分別於下午四時二十分及下午四時三十分出席會議。)

11. 委員對本議題有以下意見：
 - (i) 計劃的程序中，由樓宇的揀選、樓宇的維修評估、以至實質檢查的進行，全由目標樓宇諮詢小組的五個團體、負責強制驗樓的註冊檢驗人員(RI)及負責強制驗窗的合資格人士(QP)等人士一力承包，提供一條龍服務；委員詢問廉政公署在此推行模式下會否牽涉利益衝突問題及如何協助業主在公平、公開、公正的環境下進行大廈維修檢驗；
 - (ii) 詢問有關認可人員牌照問題；
 - (iii) 詢問樓宇非法招牌在強制驗樓計劃中拆卸的問題及應負責的部門；
 - (iv) 支持強制驗樓計劃及強制驗窗計劃；
 - (v) 指出個別大廈在強制驗樓驗窗計劃推出前已收到檢驗及維修的指令；委員擔心再邀請這些大廈參與強制驗樓驗窗計劃會出現重複的情況，委員

詢問屋宇署協調的方案；

- (vi) 指出由於未能組織法團或未能聯絡業主，很多目標大廈因而未能配合屋宇署的要求而作出相應的檢驗及維修；委員認為屋宇署向不遵從通知的業主索取的懲罰過重；及
- (vii) 認為修葺費用的資助計劃限制大，業主未必能真正受惠。

12. 廉政公署廖燕敏女士就委員的問題回應如下：

- (i) 廉署一向鼓勵業主積極參與樓宇維修工程的監察工作，並採取防貪措施，包括處理利益衝突的問題；
- (ii) 廉署樂意為樓宇管理組織提供防貪指引，並曾出版「樓宇維修實務指南」，詳列樓宇維修工程中可能出現的貪污問題及相應的防貪措施，已派發給全港業主立案法團參考；
- (iii) 表示於會後將透過秘書處向委員提供廉署防止貪污處就強制驗樓計劃及強制驗窗計劃所提供的防貪服務的有關資料。

(會後補註：秘書處已於二〇一二年八月二十八日收到廖女士的書面回覆，並於二〇一二年八月二十九日向各委員傳閱有關文件。)

13. 李先生就委員的提問及意見有以下回應：

- (i) 揀選目標樓宇諮詢小組是由不同的政府部門代表、業界代表、區議員及專業人士等組成，並會透過公平的方法篩選出目標樓宇；李先生相信委員擔心遴選結果被操控的情況並不會出現；
- (ii) 在揀選目標樓宇時，屋宇署會把已參與樓宇更新大行動，或已收到關於樓宇公用部分或外牆的大型維修命令的大廈從遴選名單中剔除，以確保這些大廈不會被選中參與強制驗樓驗窗計劃；
- (iii) 表示屋宇署會因應個別大廈的情況而作出罰款的考慮，而不會輕易地向業主實施懲罰；
- (iv) 指出修葺費用的資助計劃主要是由香港房屋協會及市建局負責，相信它們能提供更詳細的資料；及
- (v) 有關樓宇招牌問題：強制驗樓計劃只針對樓宇已批准的構築物上，如未獲批准的構築物，將不會在計劃中檢驗。

14. 委員對李先生的回應有以下補充：

- (i) 詢問有關註冊檢驗人員的人數及詢問他們屬自願性質還是篩選出來；委員擔心註冊檢驗人員的人數過少會令服務的費用變得昂貴；
- (ii) 若被選中必須參與強制驗樓計劃的大廈外懸掛著非法招牌，委員詢問屋宇署將如何處理此等個案；
- (iii) 詢問屋宇署就註冊檢驗人員及合資格人士等一條龍服務提供者涉及互相維護、利益衝突等問題的罰則；同時，委員詢問小型工程及一般工程的分別，並希望屋宇署能提供清晰的界線；
- (iv) 希望屋宇署能就貸款計劃提供更清晰及詳細的資料；

- (v) 認為屋宇署對業主的罰則太苛刻；委員建議屋宇署的社工隊介入並作跟進工作，以了解居民在配合強制驗樓驗窗計劃時遇到的困難；
- (vi) 要求屋宇署製作一個有關強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的圖表，清晰地向居民解釋計劃的內容及介紹驗樓及驗窗計劃的異同；同時，委員要求屋宇署提供更簡潔的單張或小冊子，如業主須知、建築商須知等，讓不同持份者能清楚知道自已的責任；另外，委員亦要求署方為灣仔的大廈作初步的評估，使區議員、地區人士及居民等能早一步為參與強制驗樓及強制驗窗計劃作準備；
- (vii) 詢問已完成樓宇更新大行動的大廈會否落入強制驗樓驗窗計劃的名單中及詢問上述兩個計劃之間會否有真空期；
- (viii) 指出三層或以下的樓宇可豁免參與強制驗樓及強制驗窗計劃；委員查詢樓層數目的計算方法；及
- (ix) 詢問若大廈同時收到參與強制驗樓及強制驗窗計劃的邀請，是否代表他們需要同時聘請註冊檢驗人員及合資格人士。

(黃楚峰議員於下午五時三十分離席。)

15. 李先生對委員的補充有以下回應：

- (i) 表示在揀選樓宇放在遴選委員會的名單時會作出篩選，如剛參與樓宇更新大行動的大廈，它們於五年內並不會被揀選參與強制驗樓驗窗計劃；其他已收到關於樓宇公用部分及外牆的大型維修命令的大廈亦不會被放在遴選委員會的名單中；
- (ii) 同時進行強制驗樓及強制驗窗計劃的大廈共有 2,000 幢，當中註冊檢驗人員可同時兼任合資格人士，並同時監督強制驗樓及強制驗窗計劃；而其他 3,800 幢參與強制驗窗計劃的大廈，合資格人士則只可擔任驗窗的工作；
- (iii) 有關招牌問題：註冊檢驗人員在檢驗大廈時，會把違規的僭建物記錄下來；在記錄過程中，如發現僭建物有危險的情況，註冊檢驗人員會通知屋宇署處理有關危險僭建物。當收到通知後，屋宇署會按既定程序處理僭建物：若有即時危險的，屋宇署會即時採取行動處理；而沒即時危險的，屋宇署會在收集同類問題的大廈名單後，採取大型行動或按既定程序處理僭建物；
- (iv) 表示不能控制註冊檢驗人員的數目，但會鼓勵業界多報名參與；李先生相信註冊檢驗人員的數目將會增加；
- (v) 贊同委員提議屋宇署社工隊介入並作跟進的方案，讓社工隊協助大廈組織法團；
- (vi) 表示會備悉委員有關製作圖表的訴求；同時，李先生表示屋宇署現正編製相關刊物；
- (vii) 表示屋宇署接受任何有關註冊檢驗人員、合資格人士或承建商在操守上或施工質量上問題的投訴，而相關委員會亦會按建築事務監督名冊的資料，向註冊檢驗人員、合資格人士或承建商進行有關調查或施行懲處；

李先生表示，有關詳情已詳列於《建築物條例》，而現有機制亦確保違規人員得以懲處；及

(viii)有關小型工程及一般工程的分別：註冊檢驗人員、合資格人士及註冊承建商全是專業人士，他們一般也很了解自己的職責及應負責的工程類型，而在作業守則上亦已清楚列明小型工程及一般工程的的分界；如註冊檢驗人員、合資格人士及註冊承建商等有逾界或違規行為，他們亦會受到懲處。

16. 主席總結，希望屋宇署能考慮委員的意見；並希望廉政公署能提供更多有關防貪及處理利益衝突等問題的協助。

(李秀峰先生、宋雅亭先生及鄧振明先生討論此議題後，於下午五時四十八分離席。)

(歐陽家裕先生及尹家碧女士於下午五時四十八分出席會議。)

第 6 項：香港房屋協會-長者安居資源中心 (社區建設委員會第 45/2012 號文件)

17. 主席歡迎香港房屋協會長者安居資源中心經理歐陽家裕先生及高級經理(長者服務)尹家碧女士就議題出席會議。

18. 歐陽先生向委員介紹長者安居資源中心的服務。長者安居資源中心的服務包括：(一)就長者房屋、生活及健康等主題舉行展覽及導賞服務；(二)舉辦有關「居家安老」教育及培訓講座；(三)為長者身體功能、生活習慣及家居潛在的危險進行評估；(四)提供有關家居安全、家居設備及環境的諮詢服務；(五)與學術機構及合作夥伴就長者家居安全設備進行研究。同時，歐陽先生向委員介紹最新的智能長者屋「智型居」。

(鄭其建議員於下午六時十分離席。)

19. 委員對本議題有以下意見：

- (i) 詢問長者屋中的智能系統是否可供用家選擇安裝與否；同時，委員查詢長者屋的智能系統的價格；
- (ii) 擔心即使長者的家人能即時接受到長者的健康訊息，也未必能明白這些醫療數據；委員建議中心可與醫院或有醫護人員的院舍合作，相信能更有效地運用這智能系統；同時，委員詢問有關長者家居評估的內容；及
- (iii) 除了一些前瞻性的系統可在家居安裝外，委員詢問中心有否展示其他保障長者安全的傳統家居設施。

20. 歐陽先生就委員的提問及意見有以下回應：

- (i) 長者屋內的智能系統並非基本設施，用家可按需要決定安裝與否；

- (ii) 長者屋內的智能系統是創新科技署撥款，由香港應用科技研究院及理工大學研發，以推廣創新科技於長者的家居，並藉著長者安居資源中心作教育及宣傳，讓市民了解如何把科技應用在家中；由於這個系統只屬樣板，現在還未正式推出市場，所以暫未清楚系統的價格；署方希望收集更多市民及長者的意見，以改良現有版本；
- (iii) 系統已預設了一般醫療數據值，使用家能較容易地比較自己的結果；亦可隨接收者的需要，把系統接駁到不同的系統裝置，如家人的手提電話、老人中心或診所；
- (iv) 表示中心內有其他保障長者安全的傳統家居設施展覽；另外，中心內亦有輔助裝置介紹給長者；及
- (v) 有關家居評估：職業治療師會先透過簡單的儀器替長者作身體評估，再考慮長者家居環境後，才確定是否需要替長者安裝安全設施。

21. 尹女士就委員的提問及意見補充如下：

- (i) 指出上述智能系統確實可在將來的家居中應用，並表示在將來的房屋項目中，房協會考慮如何在住宅及院舍加入這些綜合配套設施；同時，房協會審慎考慮及決定智能系統的訊息接收者，以提高服務的效益；
- (ii) 希望上述系統在未來的日子能支援長者的日常生活；
- (iii) 歡迎各委員抽空參觀長者安居資源中心，了解更多有關中心提供的服務；及
- (iv) 表示房協已揀選了一個屋邨作實施「居家安老」住屋模式的試點，免費為有需要長者作家居設備的改裝，務求為他們提供更方便及安全的居住環境。

22. 委員詢問，長者資源中心可容納探訪者的數量及當智能設施成為一件商品後的保用方法。

23. 歐陽先生回應，長者資源中心最多可容納 60 人同一時間參觀；而智能設施有代理商負責維修及保養，如有需要，中心可介紹長者前往代理商購買智能設施。另外，歐陽先生補充，中心的網頁將會提供更多有關智能家居的資料，歡迎市民瀏覽。

(歐陽家裕先生及尹家碧女士討論此議題後，於下午六時二十五分離席。)

第 7 項：區議會撥款申請

24. 委員經討論後，同意合辦以下活動：

文件編號	計劃名稱	申請機構	申請款額 (元)	建議撥款額 (元)
第 41/2012 號	印製區議會 2013 年記事簿	灣仔區議會社區建設委員會	17,500	17,500
備註：委員對此份申請沒有提出任何修改建議，並同意向撥款及財務委員會申請撥款資助是項活動。 會後註： 此撥款申請將交由撥款及財務委員會於二〇一二年九月十八日的會議上審批。				
第 42/2012 號	印製區議會 2013 年賀年月曆	灣仔區議會社區建設委員會	12,500	12,500
備註：委員對此份申請沒有提出任何修改建議，並同意向撥款及財務委員會申請撥款資助是項活動。 會後註： 此撥款申請將交由撥款及財務委員會於二〇一二年九月十八日的會議上審批。				
第 43/2012 號	慶祝特區政府成立十五周年-溫馨家庭盆菜宴	聖雅各福群會	142,290	142,290
備註：委員對此份申請沒有提出任何修改建議，並同意合辦此活動。 會後註： 此撥款申請將交由撥款及財務委員會於二〇一二年九月十八日的會議上審批。				
第 44/2012 號	灣仔區「強制驗樓驗窗計劃」座談會暨茶聚	灣仔區議會社區建設委員會屬下大廈管理工作小組	30,130	30,130
備註：委員對此份申請沒有提出任何修改建議，並同意合辦此活動。 會後註： 此撥款申請將交由撥款及財務委員會於二〇一二年九月十八日的會議上審批。				

其他事項

第 8 項：灣仔區議會社區建設委員會及屬下工作小組與團體合辦/協辦活動的指引 (社區建設委員會第 46/2012 號文件)

25. 主席請委員就灣仔區議會社區建設委員會及屬下工作小組與團體合辦/協辦活動的指引發表意見並考慮是否通過文件。

26. 委員一致通過上述指引。

第 9 項：下次會議日期

27. 主席宣布，下次會議日期為二〇一二年九月二十七日(星期四)下午四時正。

議事完畢，會議於下午六時三十分結束。

灣仔區議會秘書處

二〇一二年九月

本會議記錄於二〇一二年九月二十七日正式通過。