

香港特別行政區
第四屆灣仔區議會屬下
社區建設委員會
第二十次會議紀錄

日期：二零一五年一月十三日（星期二）

時間：下午四時十一分

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

鄭琴淵博士, BBS, MH

委員

孫啟昌議員, SBS, MH, JP

李均頤議員

鄭其建議員

黃楚峰議員

龐朝輝議員

鍾嘉敏議員

增選委員

孫日孝先生

張曼莉女士

盧天送先生, MH

政府部門代表

陸綺華女士

黎慧怡女士

陳小萍女士

廖少芳女士

周潮明先生

民政事務總署灣仔民政事務專員

民政事務總署灣仔民政事務助理專員

灣仔民政事務處高級聯絡主任（社區事務）

灣仔民政事務處高級聯絡主任(大廈管理)2

廉政公署高級廉政教育主任

李仲然先生
黃少芬女士
王偉昌先生
張就明先生

香港警務處社區聯絡主任
社會福利署東區及灣仔區助理福利專員 3
康樂及文化事務署灣仔區副康樂事務經理 2
教育局學校發展主任(灣仔)1

秘書

顏文駿先生

民政事務總署灣仔民政事務處行政主任(區議會)3

缺席者

增選委員

陳延邦先生, MH

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二十次會議。主席歡迎民政事務總署灣仔民政事務專員陸綺華女士出席是次會議。

負責人

1. 主席請委員留意放置於席上經修訂議程的建議討論時間及文件。

第 1 項：通過灣仔區議會屬下社區建設委員會第十九次會議記錄

2. 經黃楚峰議員動議，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 1/2015 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 2/2015 號文件)

4. 委員備悉文件。

第 4 項：2014/2015 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 3/2015 號文件)

5. 委員備悉文件。

(黃文忠先生於下午四時十三分出席會議。)

討論事項

第 5 項：《建築物管理條例》(第 344 章)檢討 (社區建設委員會 5/2015 號文件)

6. 主席歡迎民政事務總署黃文忠先生就議題出席會議。
7. 黃先生向委員簡介《建築物管理條例》(第 344 章)(《條例》)檢討的背景及建議內容。
8. 委員詢問署方收到多少個由法團提出修訂《條例》的要求。
9. 黃先生表示，署方會確保《條例》與時並進，考慮到《條例》實際操作的

情況，適時檢討《條例》，並非因為收到一定數量修訂的要求而進行檢討。現時署方收到有關條例的訴求來自不同類型樓宇的業主，當中有來自大型屋苑，也有來自單幢式樓宇。署方明白不同類型的屋苑會因其單位數目或業主組成不同而有不同的需要。在檢討的過程中，署方會考慮是否需要對大型屋苑或單幢式樓宇制定不同的要求。署方歡迎各委員提供意見。

(鍾嘉敏議員於下午四時四十四分出席會議。)

10. 委員就上述議題有以下提問及意見：

- (i) 支持署方修訂《條例》，要求在通過大型維修工程決議的法團會議上增加業主的出席率及參與程度；
- (ii) 表示灣仔區舊樓眾多，若然把法團會議的法定人數佔業主總人數的百分比由 10%提高至 20%，並把通過決議所需的投票份數佔會議投票份數的百分比由 50%提高至 75%，可能會對法團的運作帶來困難。委員建議署方先考慮並評估全港十八區的實際情況，再修改有關規定；
- (iii) 希望署方能為「大型維修工程」作一個明確的定義；
- (iv) 針對在會議舉行至少 21 天前向所有業主送交會議通知的建議，委員認為未必能夠提高業主的出席率。另外，委員認為有關會議的通知文件應於大廈大堂張貼，並寄至業主於土地註冊處登記的地址，以確保業主能收到開會通知；
- (v) 支持在大廈顯眼處展示招標書的副本，以提高招標過程的透明度和便利業主監察；
- (vi) 針對管委會未能委任委員召開業主大會時，要求召開業主大會的業主可在他們當中提名一名代表召開業主大會的安排，委員擔心此舉會造成管理混亂；
- (vii) 就有關收緊收集和核實委任代表文書的規定的建議，委員支持只接受委任代表文書的正本，及在會議舉行 24 小時前至會議後七天的期間，在大廈顯眼處展示送交了委任代表文書的單位的清單的安排；
- (viii) 詢問署方會否限制接受委任代表文書的人數；
- (ix) 希望署方能協助核實委任代表文書的真確性；
- (x) 由於單幢式住宅空間較小，委員希望署方能安排場地以設置委任代表文書收集箱；
- (xi) 詢問諮詢文件建議的可行性及預計的實際執行情況；
- (xii) 關注政府如何協助法團落實及執行《條例》；
- (xiii) 希望署方可以修例規管圍標情況及加強對工程公司的監管；
- (xiv) 有鑑於聯絡主任的工作繁重，人才流失率高，委員希望署方可以改善人手編制，加強培訓，更好地支援聯絡主任大廈管理的工作及強化其職能；
- (xv) 希望署方關注並改善「一廈多法團」的情況；及
- (xvi) 建議建立物業管理公司的發牌制度，以杜絕不良的經營手法。

11. 黃先生就委員的提問及意見回應如下：

- (i) 署方會考慮委員提供的意見；
- (ii) 雖然沒有單一的方法可以解決圍標問題，但二零一零年通過的《競爭條例》或能防止圍標情況。《競爭條例》旨在禁止妨礙、限制或扭曲在香港的競爭的行為。如果業務實體存在圍標協議，則有機會違反《競爭條例》。在《競爭條例》全面實施後，競爭事務委員會可對懷疑的個案進行調查及跟進。在執法方面，警務處及廉政公署會盡力調查圍標行為。在教育方面，民政事務總署、房屋署及市區重建局都會以不同途徑推廣相關訊息。另外，署方亦希望藉修改《條例》增加業主的參與，提高工程的透明度。
- (iii) 署方提高「大型維修工程」的決議門檻是為了增加工程的透明度，令更多業主參與，從而減少將來的糾紛；
- (iv) 署方歡迎委員對法團會議的法定人數佔業主總人數的百分比及通過決議所需的投票份數佔會議投票份數的百分比提出意見。署方會考慮各方的意見，提出建議的百分比，或按需要向不同的大廈訂立不同的要求；
- (v) 為了加強業主參與，署方建議修訂《條例》，有關表決大型維修工程的法團會議的會議通知須以顯眼文字載列“提示”，說明將於法團會議所作的決定，可能導致每名業主須分擔超逾指明金額的開支；
- (vi) 可考慮以郵寄方式通知業主開會的建議，但亦需要考慮所牽涉的成本；
- (vii) 民政事務處的職員會按《條例》向法團提供意見，包括會議程序，會議法定人數，採購安排及財務安排等等。若然法團有違法的行為，業主可以諮詢法律意見，有需要可要求土地審裁處作出裁決；
- (viii) 法團成立的基礎在於大廈的公契。一份公契只可成立一個法團。署方建議業主成立管理委員會，藉以解決「一廈多法團」的糾紛；及
- (ix) 署方已經向立法會提交《物業管理服務條例草案》，並由相關草案委員會審議。若上述草案得以通過，即可成立監管局以監管物業管理行業。

(黃文忠先生於討論此議題後，於下午五時二十分離席。)

(周志敏先生及莊曉陽先生於下午五時二十分出席會議。)

第 6 項：「送暖樂社群」2015－關懷獨居及隱蔽長者活動
(社區建設委員會 6/2015 號文件)

- 12. 主席歡迎港燈公共事務部經理（企業事務）周志敏先生及港燈公共事務部經理（持份者溝通）莊曉陽先生就議題出席會議。
- 13. 莊先生及周先生向委員簡介「送暖樂社群」2015－關懷獨居及隱蔽長者活動。

14. 主席希望港燈能儘快定下探訪日期，以便各方早日安排義工。

15. 委員歡迎並支持上述活動。

(周志敏先生及莊曉陽先生於討論此議題後，於下午五時三十二分離席。)

書面問題

第 7 項：婦女退休保障問題

(社區建設委員會 4/2015 號文件)

16. 委員提出有關婦女退休保障的書面問題，對現時政府的婦女退休保障方案表示關注。

17. 社會福利署黃少芬女士就委員的書面問題表示，政府明白退休保障是一項重要議題。署方知悉於明天發佈的施政報告中會提及相關議題，歡迎委員在聽取施政報告後再表達意見。

(孫啟昌議員及鄭其建議員於討論此議題後，於下午五時三十五分離席。)

(李海榮先生及朱麗儀女士於下午五時三十五分出席會議。)

討論事項

第 8 項：「第十屆中華兒女—小作家夢成真計劃」協辦邀請

(社區建設委員會 9/2015 號文件)

18. 主席歡迎晉峰青年商會會長李海榮先生及晉峰青年商會副會長朱麗儀女士就議題出席會議。

19. 李海榮先生及朱女士向委員簡介「第十屆中華兒女—小作家夢成真計劃」。

20. 委員詢問有關活動的財政安排。

21. 朱女士表示，上述活動將由贊助機構資助。晉峰青年商會希望通過區議會協辦，能得到區議會協助聯絡學校及租用場地等安排。

22. 主席提醒，與區議會協辦的活動均不可接受煙酒商的贊助。主席要求晉峰青年商會在落實贊助機構後把有關名單提交至委員會，供委員備悉。

23. 委員詢問合辦團體的名單。

24. 朱女士表示，明白與區議會協辦的活動不可接受煙酒商的贊助，所以希望

先徵得區議會的協辦同意後再邀請其他團體合辦或贊助上述活動。

(李海榮先生及朱麗儀女士在聽取委員意見後，於五時五十分離席。)

25. 委員原則上支持上述活動的協辦申請，並要求晉峰青年商會先提供合辦團體及贊助機構的名單，再以傳閱方式作最終決定。

第 9 項：灣仔區送暖行動 2015
(社區建設委員會 10/2015 號文件)

26. 主席向委員簡介灣仔區送暖行動 2015。

27. 委員歡迎並支持上述活動。

第 10 項：2014「特區政府施政十件大事評選」協辦機構函
(社區建設委員會 8/2015 號文件)

28. 委員歡迎並支持上述活動。

第10項：區議會撥款申請

29. 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 7/2015 號	康頤園藝坊－花妍綠意舞娉婷	聖雅各福群會灣仔長者地區中心	13,000	13,000
備註： 1. 此撥款申請將使用社區建設委員會 2015/16 年度撥款； 2. 委員支持豁免攤位遊戲禮物津貼的開支限額；及 3. 委員支持撥款 13,000 元資助這項計劃。				
文件編號	計劃名稱	申請機構	申請款額(元)	建議撥款額(元)
第 29/2014 號(經修訂)	長幼魔術創耆蹟	循道衛理灣仔長者服務中心	32,200	32,200
備註： 1. 委員支持撥款 32,000 元資助這項計劃並通過是項計劃之修訂。				

文件編號	計劃名稱	申請機構	申請款額(元)	建議撥款額(元)
第 49/2014 號(經修訂)	「2014-2015 年灣仔長者友善社區」計劃	循道衛理灣仔長者服務中心	52,800	52,800
備註： 1. 此撥款申請為跨年度計劃，2014/15 年度的現金流為 23,800 元，而 2015/16 年度則為 29,000 元；及 2. 委員支持撥款 52,800 元資助這項計劃並通過是項計劃之修訂。				

下次會議日期

30. 主席宣布，下次會議日期為二零一五年三月十日(星期二)下午四時正。

31. 議事完畢，會議於下午六時正結束。

灣仔區議會秘書處

二零一五年三月

本會議記錄於二〇一五年三月十日正式通過。