

香港特別行政區
第四屆灣仔區議會屬下
社區建設委員會
第二十四次會議紀錄

日期：二零一五年九月二十二日（星期二）

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

鄭琴淵博士, BBS, MH

委員

孫啟昌議員, SBS, MH, JP

鍾嘉敏議員

黃楚峰議員

李均頤議員

增選委員

張曼莉女士

盧天送先生, MH

政府部門代表

黎慧怡女士

陳小萍女士

廖少芳女士

凌慧姿女士

李仲然先生

黃少芬女士

呂智忠先生

張就明先生

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

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

教育局高級學校發展主任(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

委員

龐朝輝議員

增選委員

陳延邦先生, MH

孫日孝先生

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二十四次會議。主席報告，孫日孝委員因事未能出席會議。

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二十三次會議記錄

2. 經鍾嘉敏議員動議，盧天送委員和議，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 (社區建設委員會第 46/2015 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 47/2015 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 48/2015 號文件)

5. 委員備悉文件。

討論事項

(陳志鴻先生及趙沛雅女士於下午四時十五分出席會議。)

第 5 項：有關樓宇維修的支援問題 (社區建設委員會第 45/2015 號文件)

6. 主席歡迎市區重建局樓宇復修高級經理陳志鴻先生及社區發展助理經理趙沛雅女士出席會議。

7. 市區重建局陳志鴻先生就議員的書面問題作出回應，重點如下：

- (i) 由二零一五年七月起，市區重建局（市建局）進一步優化「樓宇維修綜合支援計劃」（綜合計劃），集中資源協助更有維修需要的舊樓進行全面維修工程，以配合本局擴大服務範圍至全港。
- (ii) 在「公用地方維修津貼」內增設每戶上限\$1,500 的環保維修項目津貼，鼓勵大廈業主進行維修時選用一些環保物料或設備，以推廣可持續發展。因此該計劃的津貼金額由每戶\$3,000 增加至最高\$4,500；
- (iii) 參考過往申請數字，新的綜合計劃每年最多接收 250 個申請；及
- (iv) 為進一步宣傳樓宇復修及加強業主意識，市建局會投放更多資源

於「樓宇復修資訊平台」，讓業主更容易獲得樓宇維修相關的資料。該平台包括：

- (一) 「樓宇復修資訊通」網站
- (二) 樓宇維修支援計劃熱線 3188 1188
- (三) 「市建一站通」資源中心
- (四) 於各區舉辦的簡介會

8. 委員就上述議題有以下提問及意見：

- (i) 近年灣仔區內的樓宇升值，即使舊樓也會超過差餉租值限額。委員希望局方檢討限額水平；
- (ii) 詢問局方如何協助法團處理「返標」程序及如何防止「圍標」情況；
- (iii) 建議由局方承擔工程顧問公司／認可人士的角色的可行性；
- (iv) 希望局方在樓宇維修工程中提供專業技術支援；
- (v) 由於近來維修價格高漲，委員希望檢討津貼金額；
- (vi) 希望局方能為經濟困難的業主先墊付維修費用；及
- (vii) 希望民政事務處能增加「大廈管理專業顧問服務計劃」的人手及資源。

(張曼莉女士於下午四時四十分出席會議。)

9. 市區重建局陳志鴻先生就委員的提問及意見回應如下：

- (i) 市建局曾聘用獨立顧問為三十年樓齡或以上的大廈作出樓宇狀況研究，結果顯示差餉租值越低的樓宇，失修情況相對嚴重。由於市建局希望協助較有需要的舊樓業主進行維修工程，故採用差餉租值為其中一項參加計劃的要求。據資料顯示，現有差餉租值限額要求已涵蓋大部分三十年或以上舊樓，市建局亦會每年檢討限額水平，以決定是否合適；
- (ii) 在防止「圍標」的工作上，市建局與廉政公署及警方緊密接觸及交流。此外，市建局亦積極鼓勵維修市場上具資格的專業人士及維修承建商參加舊樓維修的服務，讓法團增加選擇，減低圍標風險；
- (iii) 樓宇維修是業主應承擔的責任，市建局透過綜合計劃內的「公用地方維修津貼」，為大廈提供財務上支援外，亦提供第三者技術支援，當中包括如何聘請維修顧問公司、招標流程及安排、獨立顧問為維修項目作市場價格評估等，希望協助業主妥善進行維修工程；
- (v) 市建局已於本年七月一日開始，於「公用地方維修津貼」增加額外每戶最多\$1,500的環保津貼，令津貼額由每戶\$3,000提高至最多\$4,500。
- (vi) 市建局綜合計劃內，已設有高達一萬元的維修補助金，供經濟上有困難的業主申請；及
- (vii) 表示會向市建局管理層反映委員們的意見。

10. 民政事務處廖少芳女士就委員的提問及意見回應如下：

- (i) 「大廈管理專業顧問服務計劃」在二零一一年十一月至二零一四年三

月間推行，由民政事務總署委聘物業管理公司，為全港共 1200 幢大廈免費提供有關大廈管理的專業意見及跟進服務。鑑於計劃深受社會各界人士歡迎，民政事務總署已於二零一四年四月展開第二期計劃，為期三年至二零一七年三月，為另外 1200 幢舊樓提供支援；

- (ii) 第二期計劃分為兩個階段，第一個階段由二零一四年四月開始，第二個階段由今年四月開始。每個階段均設有申請期及區議員的提名期；
- (iii) 對於未能在截止申請前提交申請的大廈，署方會將有關申請存檔。若有關計劃獲得延續，遲交申請的大廈亦符合資格時，署方會把其納入下次計劃的目標大廈名單，亦歡迎委員向署方提名符合資格的大廈；及
- (iv) 在第二期計劃結束後，署方會進行檢討，並根據計劃的歡迎程度及資源情況考慮是否延續計劃。

11. 委員就上述議題有以下意見：

- (i) 灣仔區的大廈即使樓價高漲，但業主卻無力支付維修費用。委員希望市區重建局實地考察灣仔區的舊樓，並作出彈性處理；
- (ii) 反映有大廈因聘任了不負責任的顧問公司／認可人士而導致工程爛尾。委員希望市區重建局向管理層反映，全面檢討計劃；及
- (iii) 鑑於部分年長的業主未必懂得在「樓宇復修資訊通」網站上獲取資訊，委員希望市區重建局能對年長的業主提供協助。

(陳志鴻先生及趙沛雅女士於討論此議題後，於下午五時十五分離席。)

第 6 項：二零一六年香港花卉展覽「綠化推廣攤位」 (社區建設委員會 49/2015 號文件)

12. 委員同意參與上述活動。

第 7 項：其他事項

13. 委員沒有其他事項。

14. 主席表示，由於本屆區議會將於本年十月二日起暫停運作，是次會議為本屆區議會任期內的最後一次社區建設委員會會議。主席多謝各委員及政府部門代表對委員會的支持。

15. 議事完畢，會議於下午五時二十分結束。

灣仔區議會秘書處

二零一五年十二月

本會議記錄於二〇一五年十二月三十一日正式通過。