

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2146/09-10號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/BC/4/09/2

《2010年建築物(修訂)條例草案》委員會 第五次會議紀要

日 期：2010年5月6日(星期四)
時 間：上午8時30分
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：葉國謙議員, GBS, JP (主席)
何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP (副主席)
陳鑑林議員, SBS, JP
梁劉柔芬議員, GBS, JP
劉健儀議員, GBS, JP
石禮謙議員, SBS, JP
余若薇議員, SC, JP
王國興議員, MH
劉秀成議員, SBS, JP
甘乃威議員, MH
何秀蘭議員
李慧琼議員
梁美芬議員

缺席委員：吳靄儀議員
涂謹申議員
李永達議員
張學明議員, GBS, JP

出席公職人員：署理發展局副秘書長(規劃及地政)2
杜永恒先生

發展局助理秘書長(屋宇)2
連庭欣先生

民政事務總署助理署長(4)
何皓璇女士

屋宇署副署長
林少棠先生

屋宇署助理署長／支援
周劍平先生

律政司高級政府律師
蔡之慧女士

律政司政府律師
吳珮淇女士

列席秘書 : 總議會秘書(1)4
王兆宜先生

列席職員 : 助理法律顧問7
盧詠儀小姐

高級議會秘書(1)5
冼柏榮先生

議會事務助理(1)7
蕭靜娟女士

經辦人／部門

I 通過會議紀要

(立法會 CB(1)1788/09-10 號——2010年3月31日會議的紀要)
文件

2010年3月31日會議的紀要獲確認通過。

II 與政府當局舉行會議

揀選目標樓宇及向業主提供支援

(立法會 CB(1)1787/09-10(01)——政府當局就強制驗樓及驗窗計劃下揀選目標樓宇及支援有需要業主提交的文件)

先前會議的待議事項

- (立法會 CB(1)1624/09-10(01)——政府當局就對註冊專業人士及承建商的執法行動提交的文件
- 立法會 CB(1)1787/09-10(02)——政府當局就協助推廣大廈管理的社區幹事的工作及培訓提交的文件
- 立法會 CB(1)1417/09-10(02)——政府當局就2010年2月19日會議席上所提事宜(載於立法會 CB(1)1390/09-10(08)號文件)於2010年3月18日作出的回應)

先前發出的其他相關文件

- (立法會 CB(3)389/09-10號——條例草案文本文件
- 立法會 CB(1)1168/09-10(01)——法律事務部擬備的條例草案標明修訂文本
- 檔號：DEVB(PL-CR) 2-15/08——立法會參考資料摘要
- 立法會 LS42/09-10號文件 ——法律事務部報告
- 立法會 CB(1)1168/09-10(02)——立法會秘書處就《2010年建築物(修訂)條例草案》擬備的文件(背景資料簡介)
- 立法會 CB(1)1782/09-10(01)——因應2010年4月19日會議席上所討論而須採取的跟進行動一覽表
- 立法會 CB(1)1609/09-10(01)——因應2010年3月31日會議席上所討論而須採取的跟進行動一覽表

立法會 CB(1)1500/09-10(01)——因應 2010 年 3 月
號文件 20 日會議席上所
作討論而須採取

的跟進行動一覽表
立法會 CB(1)1390/09-10(08)——因應 2010 年 2 月
號文件 19 日會議席上所
作討論而須採取的
跟進行動一覽表)

2. 法案委員會進行商議(會議過程索引載於
附錄)。

政府當局須採取的跟進行動

3. 法案委員會要求政府當局提供下列資料——
- (a) 該 730 名社區幹事的資歷、服務年資、就業背景，以及人員流動率。
 - (b) 社區幹事在協助業主處理大廈管理事宜方面的職責。
 - (c) 調配往各區的聯絡主任及社區幹事的數字。
 - (d) 在《2010 年建築物(修訂)條例草案》通過成為法例後，為應付因協助業主成立業主立案法團而預期會增加的工作量，估計所須增加的聯絡主任職位數量，並解釋如何能達致此目標。
 - (e) 在強制驗樓計劃下提供的首次驗樓資助的申請資格準則，以及有超過 400 個住宅單位的樓宇是否符合資格申請該項資助。

III 其他事項

4. 議事完畢，會議於上午 10 時 30 分結束。

立法會秘書處
議會事務部 1
2010 年 6 月 7 日

**《2010年建築物(修訂)條例草案》委員會
第五次會議過程**

日期：2010年5月6日(星期四)

時間：上午8時30分

地點：立法會大樓會議室A

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
000000 – 000554	主席	致開會辭及通過會議紀要(立法會CB(1)1788/09-10號文件)	
000555 – 000956	主席 政府當局	<p>政府當局就其提交的文件作簡介(立法會CB(1)1787/09-10(02)號文件)</p> <p>(a) 政府當局表示,社區幹事職責範疇涵蓋甚廣,包括進行家訪及調查、與業主及業主立案法團(下稱"法團")聯絡,以及在有需要時出席法團會議。現時約有730名社區幹事應付與約8 570個法團相關的工作。</p> <p>(b) 政府當局進一步表示,社區幹事屬兼職性質的非公務員合約員工。當局已為社區幹事提供大廈管理方面的適當培訓,包括如何遵守《建築物管理條例》(第344章),以及與成立法團相關的事宜。在2009-2010及2010-2011兩個財政年度,當局額外撥款50萬元,為參與大廈管理工作的社區幹事多提供約11 400小時的培訓。</p>	
000957 – 002006	王國興議員 政府當局 主席	<p>(a) 政府當局在回應王議員時表示,社區幹事的時薪為41.50元。部份社區幹事為全日制學生,或是有全職工作的人士。各社區幹事的就業背景有很大的差異。</p> <p>(b) 王議員表示,政府當局應以長期聘用的條件保留具經驗及適當資歷的社區幹事,並為工作表現未達標者提供進一步培訓,使其表現能達致可接受的水平。</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		<p>(c) 王議員表示，社區幹事不能取代聯絡主任，而政府當局應增加更多聯絡主任職位，以支援當局在推廣大廈管理方面的目標。</p> <p>(d) 政府當局表示，聘用社區幹事旨在協助聯絡主任處理大廈管理事宜。他們會獲分派處理相對上較為簡單及沒有異議的事宜。當局亦建議社區幹事就其遇到的任何難題向聯絡主任尋求意見。</p> <p>(e) 主席要求政府當局提供資料，闡明該730名社區幹事的資歷、服務年資、就業背景，以及人員流動率。此外，當局亦應提供進一步的資料，闡明社區幹事在協助業主處理大廈管理事宜方面的職責。</p>	政府當局須按會議紀要第3段的要求採取行動
002007 – 002810	副主席 政府當局	<p>(a) 副主席詢問，社區幹事的職責為何，以及曾接受哪些培訓。他建議，當局應為不同背景及經驗的社區幹事提供不同的培訓。</p> <p>(b) 政府當局表示，就大廈管理而言，社區幹事負責聯絡大廈業主或互助委員會、協助法團的日常運作、編寫報告，以及處理查詢。社區幹事亦會進行家訪，以提供基本的資料，以及鼓勵業主成立法團。</p> <p>(c) 鑒於社區幹事只是兼職員工且大部分均在晚間工作，而他們負責處理的大廈為數甚多，副主席質疑他們在支援法團方面的成效，以及他們是否有能力處理紛爭和提供意見。</p> <p>(d) 政府當局表示，聯絡主任會親自處理例如就招標程序提供意見等事宜。在推廣大廈管理方面，有較多經驗及知識的社區幹事會擔當更積極主動的角色。</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
002811 – 003529	甘乃威議員 政府當局 主席	<p>(a) 甘議員詢問，在甚麼情況下，社區幹事會把有關的查詢轉介予聯絡主任處理。政府當局表示，社區幹事應就所遇到的任何難題，即時聯絡其督導聯絡主任。</p> <p>(b) 政府當局在回應甘議員就聯絡主任的人手所提詢問時表示，民政事務總署會尋求額外的人手資源，以協助推廣大廈管理工作，藉以推行強制驗樓計劃和強制驗窗計劃。當局現正計算這方面確實需要的人手。</p> <p>(c) 甘議員詢問，當局會否向法團提供更具體的支援，例如協助其擬備會議紀錄。政府當局回應表示，當局會向出任法團職位的人士提供關於法團運作及程序方面的意見，但提供例如擬備法團會議紀錄等方面的支援，則超出民政事務總署的工作範疇。</p> <p>(d) 甘議員表示，政府當局若不承諾會增加人手支援，以協助法團履行有關的法定要求，就不能期望委員會支持條例草案。</p>	
003530 – 003918	劉秀成議員 主席	<p>(a) 劉議員認為，不少社區幹事並不明白他們的角色和職能，而當局提供給他們的培訓並不足夠。民政事務總署應制訂更好的人手計劃及培訓方案，以確保在強制驗樓計劃和強制驗窗計劃推行時，法團能獲提供合適的建議和支援。</p> <p>(b) 政府當局表示，民政事務總署會尋求新的資源以增加聯絡主任職位，以便推行強制驗樓計劃和強制驗窗計劃。</p>	
003919 – 004628	梁劉柔芬議員 政府當局	<p>(a) 梁劉柔芬議員表示，鑒於業主最終須負責其物業的保養工作，她不同意政府當局須擔當過多的工作，甚至為法團擬備會議紀錄。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b) 政府當局在回應梁劉柔芬議員的詢問時表示，社區幹事的最低入職條件是中五程度(亦即在香港中學會考取得5科E級或以上的成績，當中須包括中國語文及英國語文(課程乙))。有關工作無需具備工作經驗，當局會提供在職培訓。</p> <p>(c) 梁劉柔芬議員表示，政府當局應為社區幹事編制容易使用的手冊，並應為社區幹事提供職業發展途徑，以鼓勵他們改善其工作技能。</p>	
004629 – 005323	李慧琼議員 政府當局	<p>(a) 李議員建議，民政事務總署應抽查聯絡主任及社區幹事的表現，並檢討可如何改善其質素及技能。政府當局表示，社區幹事的表現會定期獲評核。除與樓宇管理相關的工作外，社區幹事亦會負責其他職務。</p> <p>(b) 李議員要求政府當局提供資料，述明現時調配往各區的聯絡主任及社區幹事的數字，以及社區幹事的流動率。</p>	政府當局須按會議紀要第3段的要求採取行動
005324 – 010054	劉健儀議員	<p>(a) 劉議員表示，社區幹事應具備樓宇管理及相關法律事宜的知識、熟悉會議程序，以及成熟可靠並能夠在法團會議上提供意見和調解爭議。她建議，政府當局應向社區幹事提供正式培訓，或考慮以兼職形式聘請見習律師或建築師，擔任社區幹事。</p> <p>(b) 政府當局表示，當局聘請社區幹事，旨在為聯絡主任提供基本的支援。政府當局現正透過大廈管理專業服務試驗計劃，動員樓宇管理專業人員，向業主提供更多專家意見及支援。</p> <p>(c) 劉議員表示，政府當局應以兼職但長期聘用的形式，聘請現職或見習律師或建築師，而不是邀請志願人士在大廈管理專業服務計劃下提供服務。</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
010055 – 010434	王國興議員	<p>(a) 王議員表示，法團期望出席其會議的社區幹事可提供具體及實際的意見，但培訓手冊所提供的內容，並不足以讓社區幹事處理業主的查詢。若獲編配的工作根本無法應付，對他們實在有欠公允。</p> <p>(b) 王議員表示，當局應聘請更多聯絡主任，為推行該兩項強制檢驗計劃提供支援，否則委員難以支持《條例草案》。</p>	
010435 – 010652	李慧琼議員 政府當局	<p>(a) 李議員表示，政府當局應提供資料，述明在《2010年建築物(修訂)條例草案》通過成為法例後，為應付因協助業主成立法團而預期會增加的工作量，估計所須增加的聯絡主任職位數量，並解釋如何能達致此目標。</p> <p>(b) 政府當局表示，民政事務總署會尋求資源，增設聯絡主任職位，以便推行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃。</p>	政府當局須按會議紀要第3段的要求採取行動
010653 – 011229	主席 劉健儀議員 政府當局 甘乃威議員	<p>(a) 主席表示，政府當局應釋除委員對聯絡主任和社區幹事的質素和表現，以及所需人手等方面的疑慮。政府當局能否釋除該等疑慮，會影響委員在是否支持《條例草案》方面的立場。</p> <p>(b) 劉議員表示，若需要更多社區幹事以支援法團，政府當局便應透過專業團體，以兼職形式聘請具有更高資歷的人士。</p> <p>(c) 政府當局認為，民政事務委員會或會是討論提供聯絡主任服務及社區幹事的質素等關注事項的合適平台。主席同意，此建議可作為一個選擇方案。</p> <p>(d) 甘議員表示，當局提供的資源是否足以支持推行該兩項強制檢驗計劃，會影響委員對《條例草案》的研究工作。</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
011230 – 012515	主席 政府當局	(a) 政府當局向委員簡介立法會CB(1)1787/09-10(01)號文件的內容，包括成立法團、樓宇業主遵從法定命令的情況、專業人士及社區人士參與揀選目標樓宇、通知期、協助法團所採取的支援措施，以及用以推行兩項強制檢驗計劃的額外資源。	
012516 – 013235	李慧琼議員 主席 政府當局	<p>(a) 李議員詢問，強制驗樓計劃會否包括檢驗個別物業的內部及違例建築工程。</p> <p>(b) 政府當局表示，當局對於在強制驗樓計劃下處理關乎內部改建工程及違例建築工程問題的做法有所保留，因為業主未必會讓檢驗人員進入其私人物業。即使業主讓檢驗人員入內檢驗，檢驗人員亦可能因為室內的裝飾或修飾工程而難以全面檢驗隱藏的樓宇結構。</p> <p>(c) 政府當局進一步表示，強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的目的，旨在協助業主養成妥善保養其樓宇的文化。樓齡達30年或以上而從未進行任何修葺工程的樓宇，在強制檢驗後，很可能需要進行修葺。然而，樓宇若進行妥善的修葺工程及定期維修，便無需進行大型且費用高昂的修葺工程，直至下一個強制檢驗周期才再作檢驗。</p> <p>(d) 政府當局在回應主席的詢問時表示，當局現正檢討如何綜合及簡化各項資助計劃的申請程序。</p>	
013236 – 014139	甘乃威議員 政府當局	(a) 政府當局在回應甘議員的詢問時表示，在樓宇獲選進行強制驗樓計劃及獲送達法定通知書後，業主才需要進行強制檢驗或修葺工程。業主如已自願檢驗及修葺樓宇，並符合強制驗樓計劃所規定的標準，便可知會建築事務監督。若其樓宇已參加自願樓宇評級計劃，並獲等同或高於強制驗樓計劃所規定標準的滿意樓宇安全評級，便不會被揀選進行強制驗樓計劃。	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		<p>(b) 甘議員查詢首次驗樓資助的申請資格準則。政府當局表示，當局現正考慮的準則與香港房屋協會(下稱"房協")現行計劃的準則相若，例如有不超過400個住宅單位及應課差餉租值不超出若干上限的樓宇。</p> <p>(c) 主席要求政府當局提供資料，述明在強制驗樓計劃下提供的首次驗樓資助的申請資格準則，以及有超過400個住宅單位的樓宇是否符合資格申請該項資助。</p> <p>(d) 甘議員詢問，提供予業主的一站式服務，是否包括監察揀選顧問及承建商的招標程序，以防範操縱投標的活動。</p> <p>(e) 政府當局表示，當局會與業主分享在樓宇更新大行動中汲取有關防止操縱投標及其他不當行為方面的經驗。至於沒有任何形式的管理的樓宇，房協及市區重建局(下稱"市建局")會密切跟進，就如何遵從法定規定，以及如何適當地招標或揀選顧問和承建商等事宜，向業主提供技術方面的意見。</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3段的要求採取行動</p>
014140 – 014840	梁美芬議員 政府當局	<p>(a) 政府當局在回應梁議員的詢問時表示，當局會集中力量處理欠缺管理，且業主缺乏樓宇維修知識或並無回應法定命令的樓宇。當局會向有關業主提供更多技術支援。屋宇署、房協或市建局可為業主安排一個聯絡點以供查詢，如有需要，房協或市建局可能會與業主接觸。至於提供予業主的技術與財務支援的範圍，則須視乎個別情況而定。</p> <p>(b) 政府當局進一步表示，現時有為不合資格申請首次驗樓資助的業主而設的其他資助計劃。</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
014841 – 015041	李慧琼議員 政府當局	李議員建議，政府當局應考慮放寬首次驗樓資助計劃的申請資格中有關住宅單位數目的限制。政府當局表示，當局會考慮有關建議。	
015042 – 015527	主席 王國興議員	王議員認為，在法案委員會進一步討論有關提供聯絡主任及社區幹事以支援法團的事宜時，民政事務總署應派代表出席有關的會議。	
015528 – 015651	何秀蘭議員 主席 政府當局	<p>(a) 政府當局向委員簡介自願樓宇評級計劃。</p> <p>(b) 政府當局在回應主席及何議員時表示，已參加自願樓宇評級計劃並獲得滿意的樓宇安全評級的樓宇，在整個10年檢驗期內將不會被揀選進行強制驗樓計劃。若有關樓宇的業主決定不再參加自願樓宇檢驗計劃，該等樓宇便須進行強制檢驗計劃。</p>	
015652 – 015855	主席 李慧琼議員	<p>(a) 主席表示，下次會議會集中討論執法事宜。</p> <p>(b) 李議員查詢有關針對專業人員的檢控／紀律處分個案。主席表示，該課題將於2010年5月27日上午8時30分舉行的下次會議席上討論。</p>	