

小業主准組法團 監督維修迎「美景」

一成業權已夠數 成首宗勝訴案例利其他屋苑援引

香港文匯報訊(記者 翁麗娜)前年青衣美景花園維修費用高達近1.7億元,觸發部分業主入稟法院要求成立業主立案法團,防止同類事件重演。土地審裁處昨日批准美景花園業主以較低門檻,由過往須集齊三成業權,現集齊一成業權即可成立法團,成為全港首宗勝訴的相關案例。執業大律師陸偉雄接受本報訪問時,形容裁決結果「令人鼓舞」,指其他屋苑業主日後可援引案例,修訂其大廈憲章以降低組團門檻,發揮監督物業管理公司的作用。

由於維修工程造價昂貴,加上懷疑有圍標情況,部分業主希望成立法團以擁有「話事權」。惟美景花園的業權屬於「三分天下」,由發展商、政府及業主瓜分。由於發展商曾與政府換地,兩者合共持有超過三分之二的業權,而業主僅佔29%業權,難以集齊業權成立法團。故此,約10%、近700名的業主去年入稟土地審裁處,申請以《建築物(管理)條例》第四條,即以較低申請門檻,透過集齊一成業權同意,冀法庭頒令一名業主委任人召開管理委員會會議,再籌組成立業主立案法團,最終獲法庭接納有關申請,規定6個月內召開管理委員會會議,最終可達至籌組法團。

官:沒理由自己福利放別人手

法官黃敬華判詞指,美景花園公契要求成立的業主委員會「不太運作到」,整個屋苑管理運作無居民參與,而社會趨勢是居民自主管理屋苑,指「沒理由將自己福利放在別人手上」,所以頒令批准以成立法團為目的召開管理委員會會議。

今次是全港首次有屋苑引用上述條文並獲勝訴,業主何太太對裁決感到滿意及感到「好開心」。

由於案件裁決並不代表立法法團已經成立,何太太坦言有點擔心法團終未能籌組,她希望業主齊心關注屋苑事務,如再有維修事項,法團齊心可防止圍標等問題出現。

案件於今年6月已首次審訊,申請方為690名業主,惟當時申請方計算的6.5萬份屋苑總業權份數,與土地註冊處所載的7.5萬份有差距,審裁官質疑申請的小業主合共可能未有條例要求的一成業權下限,要求他們向發展商及土地註冊處釐清業權資料。

申請方代表律師昨日向法院指出,屋苑總業權份數應為6.5萬份,因早前的商業用地及公眾地方業權涉及重複計算,以致數額有誤,現獲得屋苑發展商、地政署及土地註冊處確認,美景花園業權總數實應為6.5萬份。

美景花園服務處回應稱,已知悉土地審裁處之裁決,政府一直鼓勵業主成立業主立案法團,同時法

例有清晰程序協助業主,會配合土地審裁處委任之召集人進行相關事宜。

陸偉雄:免物業公司「話晒事」

陸偉雄表示,任何屋苑及大廈遲早因老化而進行樓宇維修,業主立案法團一直扮演監督的角色;過往組成法團的門檻過高,致使小業主難以組團,結果有冤無路訴。他說,今次案例具啟示作用,推動本港更多屋邨成立業主立案法團,以制衡物業公司的決定,例如有權選擇哪一間公司進行大廈維修,避免讓物業公司「話晒事」。

姚松炎:有利有弊 或更易圍標

中大地理與資源管理學系副教授姚松炎接受本報訪問時認為,裁決有利有弊,視乎觀點與角度。對於降低成立法團人數門檻的壞處,他指業主多數是各家自掃門前雪,一旦進一步降低人數要求,不排除有人聯群結黨、霸佔法團主席及成員的位置,更容易操控如圍標的情況。不過,他同意降低門檻有利大型屋苑更易成立法團。



■青衣美景花園。鄧偉明攝

民記倡百億基金解安老「三難」



■立法會議員梁志祥(左)建議當局撥款100億成立「安老院舍發展基金」。左二為郭婞媛。

香港文匯報訊(記者 袁楚雙)本港人口老化,民建聯估計,屆2040年本港總人口中有三分之一人為長者,立法會議員梁志祥認為,政府有需要提早籌備將來,建議當局撥款100億成立「安老院舍發展基金」,為未來的老齡社會做好準備,包括透過現金資助模式提升私營安老院舍基本設施和服務質素至甲一級水平,令更多院舍合乎現行「改善買位計劃」的參與資格,從而直接增加政府資助宿位的供應數目,減少長者輪候宿位時間。

社會福利署資料顯示,截至今年5月,有超過31萬名長者正在輪候各類資助院舍,過去3個月平均輪候入住護理安老院舍的時間長達21個月,護養院輪候更需時28個月。與子女同住的83歲郭婞媛兩年大前病一場,其後申請入住資助院舍,但至今仍未有回音,她擔心「輪吓輪吓,輪得來自都走囉」。

梁志祥:提升院舍達「甲一級」

立法會議員梁志祥指,現時社會的安老服務存有三大困難,包括「搵人

難」、「搵位難」、「搵地難」,即前線護理人員短缺、長者尋找宿位困難,以及政府難覓地興建更多資助院舍。他認為,政府應該針對人口老化問題,成立「安老院舍發展基金」,撥款100億元,向合資格私營院舍提供一筆過或持續性資助,以全面提升院舍設施和服務。

他認為,基金資助範圍包括進行室內環境設施改善工程,以便符合現時「改善買位計劃」下,人均樓面淨面積有9.5平方米的基本規定(即甲一級標準);添置或翻新院舍基本儀器或設施,方便照顧長者日常護理服務,例如提升院舍電腦系統、護理設施等。

梁志祥續指,政府應同時成立「安老院舍發展基金」督導委員會,密切監察基金計劃推行的情況,基金委員會成員應包括政府相關部門的主要官員、院舍界別以及社福界人士等,職權範圍包括督導及監察基金的審批、推廣工作、落實情況,以及審議與基金有關的事宜,並在基金運作3年後應作出全面檢討。

社署資助福利機構「全城清潔」



■義工向長者派送清潔用品包,加強他們對保持環境清潔的意識。



■一眾觀塘區議員參與區內的清潔街道工作。

香港文匯報訊 為響應「全城清潔2015@家在香港」運動,社會福利署將提供一筆過撥款予營辦資助福利服務單位的機構,加強清潔及預防措施,估計超過1,870個福利服務單位受惠。

社署發言人昨日在公佈有關消息時表示,所有資助的日間或住宿照顧服務單位,均會獲額外資源以加強清潔,包括資助安老院舍及殘疾人士院舍、參加「買位計劃」、「改善買位計劃」或「護養院宿位買位計劃」的院舍、合約院舍和提供服務予長者及殘疾人士日間中心等。

同時,當局亦會向超過700間以自負盈虧方式營運或私營安老院和殘疾人士院舍,提供預防性及清潔消毒用品,以提高環境衛生的意識,協助院舍加強清潔環境的力度。

社署並已發出相關函件予各福利服務單位及院舍,籲請工作人員保持警覺,加強清潔及預防工作。各服務單位及院舍亦應注重服務使用者個人及環境衛生,並制訂切合服務單位情況的應變措施。另外,社署的11個地區福利辦事處會動員義工探訪院舍和其他弱勢社群,如獨居長者,貧困家庭等,以促進其個人及環境衛生。

3區獲准建資助出售房屋

香港文匯報訊 房委會策劃小組委員會通過分別在荃灣、火炭及東涌興建資助出售房屋項目,其中火炭及荃灣區項目有可能作綠置居出售。

房委會策劃小組委員會昨日召開特別會議,討論位於荃灣、火炭、東涌新居屋項目的發展參數,包括建築成本

和可興建的單位數目等,會上通過該3區的新資助房屋項目,預料房署隨即展開招標程序。

其中火炭坳背灣街項目現時是停車場,位於工廠大廈旁,將來會興建一座不超過46層樓高的樓宇,有約810個單位。而荃灣德士古道項目規模較細,提供約500個單位。該兩個項目預計明年動工,2020年落成。至於東涌27區會興建兩棟約41層高的居屋,提供1,000個單位,可容納3,100人居住,預計4年後落成。

回收基金諮詢委員會成立 促進廢物再造

香港文匯報訊(記者 鮑曼珊)環境局昨日宣佈成立回收基金諮詢委員會,以協助推行剛成立的回收基金。委員會的成員由環境局局長委任,就基金的整體管理和運作事宜向政府提供意見和建議。委員會主席由工業總會副主席郭振華出任,而成員包括專家學者、具商業管理經驗人士,以及工商業協會的代表等。委員會成員任期由今年8月1日起,為期3年。

委員會亦會按需要邀請相關的政府政策局及部門代表,包括環境保護署、食物環境衛生署、房屋署、勞工處、工業貿易署等出席會議參與討論。香港生產力促進局則將會提供秘書處服務。

環境局局長黃錦星表示,香港正面對迫切的廢物處理挑戰,需要推動回收業有效運作及可持續發展,以增加廢物回收再造和減少在堆填區棄置廢物,這是本港整體廢物管理策略中的重要一環。環境局又指,政府和委員會會與回收業界以及持份者就基金的運作保持緊密溝通,以確保基金能有效發揮,推動業界發展。

行政長官在去年施政報告中宣佈設立10億元的回收基金,藉此協助回收行業提高作業能力和效率,推動回收業的可持續發展,從而促進廢物回收和再造。

四成999屬誤打濫用

香港文匯報訊 今年首6個月,警方各總區指揮及控制中心共接聽1,114,819個來電,其中約六成,即668,668個為需要處理的求助電話,其餘446,151個來電則屬滋擾性或錯誤撥出。警方昨日呼籲市民切勿濫用999熱線,市民應在緊急情況下才致電999緊急服務中心,而各區警署可迅速處理大部分非緊急案件和求助個案。「濫用緊急熱線,不但影響警方處理緊急事件的效率,亦可能延誤有真正需要的市民向警方求助,甚至令他們的生命安全受到威脅。」

港僱主渴求惡化 65%感「將難求」

香港文匯報訊(記者 聶曉輝)香港勞動力市場供應充足,但優秀人才卻不易求。一項調查顯示,65%受訪香港僱主對物色具備合適技能的人才感到困難,按年上升9個百分點,更位列全球第三。調查又發現,銷售代表繼續成為僱主招攬人才時面對最大挑戰的職位,其次為工程師及資訊科技人員。

人才短缺 港排全球第三

ManpowerGroup 香港昨日公佈第十份年度《人才短缺調查》報告,發現65%受訪香港僱主對物色具備合適技能的人才感到困難,在42個受訪國家或地區當中排行第三,遠高於全球平均的38%。全球人才短缺最嚴重的國家或地區為日本(83%),其次為秘魯(68%),技工則連續4年成為全球僱主感到最難物色的職位。內地則以24%成為全球最無受人才短缺困擾的國家或地區。

438名香港受訪僱主當中,逾半數認為人才短缺高度影響提供客戶所需的能力,另有68%受訪者表示會採取策略吸引及挽留人才,較去年增加8個百分點。香港僱主認為人才短缺的三大主因為本身缺乏應徵者(54%)、薪金要求過於預期(17%)及缺乏經驗(15%)。銷售代表、工程師及資訊科技人員則為香港僱主最求才若渴的職位。

銷售代表續列缺才榜首

ManpowerGroup 大中華區副總裁徐玉珊昨日指出,銷售團隊為公司帶來利潤,但銷售代表職位則從2007年起已位居最難物色合適人才的首位;大量的工程開支亦導致工程師、技工等職位的需求增加。她表示,調升最低工資亦令兼職相關的職位再次位列難於物色合適人才的首十位,「經濟環境的改變增加僱主招聘合適人才的難度,須要慎重考慮薪金及人才供應的財政平衡。」

她續說,對具備合適技能的資訊科技人才需求仍然持續,本年度繼續排行第三位,科技現為提升企業營運效率及生產力不可缺少的部分,「瞬息萬變的業務對外判資訊科技項目工作更見倚重,僱主尤其需要溝通技巧出色的資訊科技員工來與有關的供應商溝通協調。」

22萬人響應「全民運動日」

香港文匯報訊(記者 文森)由康文署主辦的「全民運動日2015」前日順利舉行,全日共有逾22萬人次參加在全港18區指定場地舉辦的免費康體活動及免費使用多項康體設施。康文署發言人昨日表示,前日共有逾19.1萬人使用免費開放的康樂設施,可見市民十分踴躍參與,當中體育館主場的使用率更超過97.5%。

同時,康文署轄下多個游泳池當日也開放予市民免費使用,全日總入場人次逾11.2萬,其中10個游泳池於下午高峰期更會出現滿額情況。至於其他多元化的免費活動包括運動講座及示範、健體園活動、殘疾者活動、親子體育活動和體育同樂等,共有逾3.1萬人次參加。發言人表示,該署會繼續致力在社區推廣普及體育,宣傳多做運動的益處,並在日常生活中持之以恆,讓運動成為生活的一部分,活出健康人生。