

立法會議員與觀塘區議會議員
在2001年2月1日舉行會議的紀要撮錄

X X X X X X X X

經辦人／部門

III. 政府如何協助業主立案法團避免誤墮法律陷阱

14. 觀塘區議會議員表示，政府對大廈管理的規定欠缺彈性。舉例來說，當局規定業主立案法團（“業主法團”）所舉行會議的出席居民及業主人數必須達到某一百分比，才可通過其所作的決定。至於為進行保養維修而由業主法團管理的款項，不論有關大廈的面積大小，進行招標的金額上限一律定為50萬元。他們建議政府當局應參考徵收差餉的方法，從而為管理商業及私人樓宇設立更為完善的制度。

15. 雖然政府在這方面的政策，是要鼓勵私人大廈業主成立業主法團，以確保有效的大廈管理，但觀塘區議會議員關注各區民政事務處向業主法團提供的支援是否足夠。大部分業主法團執委的法律知識有限，而且欠缺有關業主法團運作的經驗。由於他們往往無法察覺大廈管理可能存在的漏洞，因而容易招致法律責任。觀塘區議會議員建議政府當局應投入更多資源，並為業主法團提供有效的支援，包括提供法律意見及行政和技術方面的協助。

16. 觀塘區議會議員關注民政事務處職員在處理有關業主法團的事宜及糾紛方面，其人手、經驗及能力是否足夠。舉例來說，在觀塘市中心，一名聯絡主任須負責該區約100幢私人大廈，而且當局只會調派兼職的社區幹事出席業主法團的會議。他們認為，除非當局改善上述情況，否則業主法團的執委會漸漸不再熱衷參與大廈管理工作。

17. 召集人指出，在1999年6月舉行的上次會議席上，以及在立法會民政事務委員會其後於1999年6月29日舉行的會議上，均曾討論此事項。雖然立法會議員已向政府當局轉達其關注事項，但當局至今仍未提出任何建議。政府當局在回應立法會秘書處最近的查詢時表示，當局準備協調政府各有關部門的工作，以方便業主法團的運作，並協助斡旋糾紛。召集人告知觀塘區議會議員，政府當局已採取以下措施：

- (a) 由1985年起，在全港15個地區成立“大廈管理統籌小組”，以協助業主法團改善大廈管理；

- (b) 分別在九龍和港島設立兩間大廈管理資源中心，以提供一般的大廈管理資訊和意見，以及提供某些方面的免費專業意見，例如有關法律、工程和管理意見；及
- (c) 為業主法團舉辦各類訓練課程、工作坊、研討會和經驗交流會，藉以提高業主對大廈管理的關注和認識。

政府當局在此方面計劃了一系列其他措施，包括為各區民政事務處在業主法團的諮詢和聯絡方面增加額外人手、為各區民政事務處職員及業主法團舉辦更多有關大廈管理法例的訓練課程、成立專責處理大廈管理事宜的新科別，以及設立相關的網頁。

18. 一位觀塘區議會議員表示，各區民政事務處向業主法團提供的意見相當有限。一旦出現法律糾紛，業主法團往往被要求自行徵詢法律意見，或直接往土地審裁處求助。他亦指出，當局舉辦的大廈管理課程只是提供基本知識，實用價值不高。他促請政府當局檢討其現時協助業主法團的方式。

19. 另一位觀塘區議會議員建議，為提高市民大眾對大廈管理的認識，及加強對業主法團運作的監察，當局應將此兩項題材納入有關的公民教育計劃內。這些措施亦可防止業主法團執委濫用其職位來謀取個人利益。

20. 對於觀塘區議會議員關注到，各區民政事務處在業主法團的事務上只能提供有限的支援，陳婉嫻議員回應時表示，檢討樓宇安全及預防性維修專責小組主管也察覺，政府當局有需要加強給予業主法團的支援。政府當局現正考慮各項改善建議。

高級主任(1)7

21. 召集人建議由立法會民政事務委員會跟進此事，尤其是下述事宜：政府當局推行業主法團事宜的資源；民政事務處的人手支援及其所需的專業訓練；以及各區民政事務處在此事上所扮演的統籌角色及權限。立法會議員同意召集人所提建議。至於觀塘區議會議員提出檢驗大廈的問題，召集人建議民政事務委員會檢討，有關檢驗可否由政府而非由小業主承擔；政府其後可透過某種形式，例如徵收差餉，以收回有關檢驗的成本。

(會後補註：觀塘區議會議員所關注的事項已於2001年2月28日轉交立法會民政事務委員會跟進。)

X X X X X X X X

立法會秘書處
2001年7月3日