

**2009年3月12日(星期四)上午10時45分在立法會會議廳
立法會議員與東區區議會議員舉行的會議紀要節錄**

出席議員 : 余若薇議員, SC, JP (召集人)
劉秀成議員, SBS, JP
甘乃威議員, MH
陳淑莊議員
張國柱議員
葉劉淑儀議員, GBS, JP
謝偉俊議員

應邀出席者 : **東區區議會議員**

丁毓珠女士, SBS, JP (主席)
陳靄群女士, MH
趙資強先生
趙家賢先生
鍾樹根先生, MH, JP
傅元章先生
許嘉灝先生, MH
葉就生先生, MH
江澤濠先生, MH
龔栢祥先生
郭偉強先生
林翠蓮女士
梁志剛先生
梁國鴻先生
梁兆新先生
梁淑楨女士
勞鑠珍女士, MH
羅榮焜先生, MH
呂志文先生
顏才績先生
顏尊廉先生
邵家輝先生
丁江浩先生
杜本文先生
曾向群先生
曹漢光先生

黃健興先生
黃建彬先生
黃月梅女士
楊位醒先生, MH

列席職員 : 總議會秘書(2)5
蘇美利小姐

高級議會秘書(2)7
林偉怡女士

議會秘書(2)2
黎佩明小姐

經辦人／部門

X X X X X X X X X X

IV. 民政事務總署在樓宇管理方面的角色

13. 丁江浩先生表示，民政事務總署應在解決業主與業主立案法團("法團")之間的糾紛方面扮演更積極的角色，而不是建議業主自行尋求法律協助或將個案交由土地審裁處以作裁決。丁先生指出，《建築物管理條例》(第344章)(下稱"該條例")第40A條賦權民政事務局局長或其授權人員可為確定建築物的控制、管理或行政事宜的方式而作出多項行動，包括要求法團或管理建築物的人向他提供由法團或該人(視屬何情況而定)所管有的有關資料，查閱帳簿或帳項紀錄及其他紀錄，以及查閱法團所保存的與其職能、職責或權力有關的任何其他文件或紀錄。丁先生表示，為使民政事務總署能更有效地執行建築物管理事務方面的職能，政府當局應向該署增撥資源，以便向大廈業主及法團提供法律服務。黃建彬先生亦有同感，他建議民政事務總署應聘請全職法律顧問，為該署在18區民政事務處成立的地區大廈管理聯絡小組工作，提供有關建築物管理的全面服務。

14. 羅榮焜先生、梁國鴻先生及趙家賢先生指出，民政事務總署向法團提供的支援及協助遠遠不足。例子之一，是民政事務總署通常只派遣不大熟悉

該條例的低級職員(即聯絡主任)出席業主會議。勞鏢珍女士及傅元章先生亦表示，民政事務總署在協助私人大廈業主成立法團後便撒手不管，不再協助他們處理大廈管理的事宜。

15. 葉劉淑儀議員贊同東區區議員就民政事務總署對私人樓宇業主缺乏支援及協助的看法。為改善情況，民政事務總署應研究各種方法以協助私人樓宇業主更妥善管理和維修其物業，例如請香港律師會提供援手等。

16. 謝偉俊議員建議採取下列措施，以便更有效地協助私人樓宇的業主處理樓宇管理問題 ——

- (a) 在民政事務總署轄下設立一個專責部門，向私人樓宇的法團及業主提供協助，包括法律諮詢服務；
- (b) 為派遣以協助業主及法團處理樓宇管理事宜的民政事務總署職員提供充足培訓，加強他們對該條例條文的瞭解；及
- (c) 長遠而言，可考慮立法規定私人樓宇發展商在出售物業之前設立基金，供法團日後支付有關樓宇管理問題的法律費用，以及／或要求物業管理公司備撥款項，作同樣用途。

17. 召集人表示，除向業主及法團提供關於該條例的法律意見外，民政事務總署亦應研究多採用仲裁以解決業主、法團與管理公司之間的糾紛。

18. 劉秀成議員表示，法團就樓宇管理問題取得專業意見的另一方法，是聘請有經驗且聲譽良好的物業管理公司。

19. 林翠蓮女士表示，為確保物業管理公司提供高質素的服務，當局應制訂一個強制發牌制度。林女士又表示，鑒於很多法團成員均有全職工作，18區的民政事務處均應延長辦公時間至晚上，並在星期六及星期日辦公。

經辦人／部門

20. 江澤濠先生表示，鑒於公務員建屋合作社轄下樓宇的公契仍由政府持有，技術上這些樓宇的住戶並非樓宇業主，因此並無資格向政府申請財政資助進行改善樓宇安全工程。江先生促請立法會議員向政府當局跟進此事。

立法會秘書處

21. 召集人建議將東區區議員的意見／建議轉交民政事務委員會考慮。立法會議員表示贊同。

X X X X X X X X X X