

立法會
《2010 年建築物（修訂）條例草案》委員會

支援大廈業主及業主立案法團以促進大廈管理

目的

在 2010 年 3 月 20 日舉行的法案委員會會議上，委員認為民政事務總署（總署）就大廈管理事宜向業主和業主立案法團（法團）提供的協助，對於大廈能否順利進行維修工程，是不可或缺的。委員就各區民政事務處（民政處）從事大廈管理工作的地區大廈管理聯絡小組人力資源方面表示關注。本文件載述政府促進大廈管理的工作及對上述問題的意見。

大廈管理

2. 《建築物管理條例》（第 344 章）提供法律架構，方便私人大廈業主籌組和成立法團，從而共同管理自己的物業。除了成立法團，大廈業主亦可成立其他形式的居民組織，如業主委員會或互助委員會，或者透過聘請物業管理公司，讓它們協助業主處理和統籌日常大廈管理和維修的工作。

3. 總署是協助民政事務局局長執行《建築物管理條例》的部門。總署轄下各區民政處的地區大廈管理聯絡小組的聯絡主任會就大廈管理的事宜向業主提供意見和協助，使他們能夠妥善管理自己的大廈。現時約有 440 名聯絡主任，當中約四分之一，即約 110 名聯絡主任從事大廈管理工作。他們會定期探訪全港所有私人大廈，鼓勵尚未成立法團的大廈成立法團，並就法團的成立程序向業主提供意見和協助。此外，在應邀列席法團會議時，他們會就如何成立法團、法團的運作程序、廉潔有效的財務管理、貨品及服務採購工作手則、大廈管理及維修工作手則等課題，向業主提供意見和支援。他們亦會處理有關大廈管理的查詢和投訴，並協助排解業主、法團、管理公司之間的紛爭。然而，我們須強調，大廈管理所引起的糾紛，當中可能涉及複雜法律和會計等專業的問題，民政處員工會建議業主就個案的獨特情況，徵詢專業人士的意見，並在適當時協助業主尋求免費的法律或調解服務。

4. 就大廈管理的教育和宣傳活動，總署扮演統籌的角色。各區民政處會不時舉辦訓練課程、工作坊及講座等，並邀請各政府部門以及相關的專業人士，如房屋經理、測量師、會計師和保險業界人士等出席，講解大廈管理方面的專業知識，加深業主對於大廈管理和維修事宜的認知。總署也出版了一系列的刊物和製作電腦光碟，以簡單易明及提綱挈領的形式，就大廈管理方面採購供應品、貨品和服務時應注意的事項以及如何成立法團等事宜提供指引，從而推廣良好大廈管理的信息。

5. 香港房屋協會（房協）現時屬下共有十個物業管理諮詢中心，為各區大廈業主、住客、法團、互助委員會等提供物業管理諮詢服務，包括為區內業主就成立法團的事宜提供指導以及協助業主聘請物業管理公司及工程顧問公司等，以協助他們解決大廈管理、維修和保養的問題。各區民政處一直與它們緊密合作，並會在有需要時轉介業主和法團到中心免費約見各專業人士，如律師、測量師、房屋經理等。

6. 本港約有 40 000 多幢私人大廈，其中約 16 000 幢大廈已根據《建築物管理條例》成立法團（約佔 40%）。在 2007 年、2008 年和 2009 年，民政處分別協助成立了 249、219 和 315 個法團。儘管如此，現時不少位於舊區且樓齡高的單幢式樓宇，業主多數是長者，或者是基層市民，經濟和組織能力有限。也有部分業主抱 等待收購重建的心態，不願意出錢做管理維修。加上這類樓宇很多都有業權不清的情況，又有一部分業主把單位出租，透過代理收租，平日難以聯絡，所以很難組成法團。

大廈管理專業服務計劃

7. 民政事務局將聯同房協和物業管理專業團體，於本年四月推行一項名為「大廈管理專業服務」的試驗計劃，為約一千個舊樓單位的業主免費提供專業的物業管理意見及跟進服務，致力改善舊樓的管理。這項計劃結合了物業管理專業人士的力量，攜手改善舊樓管理與維修的問題，並特別為一些沒有組織能力或欠缺專業知識的業主提供更適切的支援及服務。我們希望計劃可以起示範作用，讓業主了解持續管理和定期維修的效用，改善私人大廈的居住環境。

8. 房協及物業管理專業人士將組成專家小組，於未來十二個月到目標大廈群組，逐家逐戶進行家訪，直接聯絡業主以提供專業意見及解答問題，以及為樓宇撰寫大廈管理檢核報告，就如何改善大廈管理與維修狀況提出建議。大廈改善報告將對大廈的設施，包括就外牆、天台、公用部分的窗戶、大廈大堂、電力和供水系統、消防和照明設備、及位於公用部分的僭建物等多方面作出評估。專業人士將會親自探訪目標大廈，就大廈改善報告裡面的每個細項作出評估，並會把資料整理過後提出具體可行的建議。

9. 房協及有關的民政處會配合專家小組的家訪及專業意見，盡力為群組中的大廈籌組法團，或把有關單位的業主組織起來，以商討及通過所需的大廈改善計劃。此外，專家小組會協助業主及法團申請各項資助及貸款計劃、協助法團就改善或維修工程制定標書及跟進標書的審核及落實，並為法團負責人及一般業主提供大廈管理的培訓。

徵詢意見

10. 請委員備悉我們為加強大廈管理的一系列措施，並歡迎委員就措施提出意見及建議。

民政事務總署

2010年3月