

電話號碼： 2869 9223
傳真號碼： 2521 7518

便 箋

受文者： 總議會秘書(2)2
經由首席議會秘書(申訴)轉呈 *SW*
17/2/2011

發文者： 高級議會秘書(申訴)2

檔 號： CP/C 33/2011

日 期： 2011年2月16日

屯門兆禧苑管理問題

湯家驊議員(召集人)、梁耀忠議員及張學明議員於2011年2月16日與屯門兆禧苑一群業主(下稱"申訴團體")的代表會晤。申訴團體主要是不滿民政事務總署就屯門兆禧苑管理問題所提供協助。申訴團體認為民政事務總署應更加積極參與處理大廈業主立案法團及業主間的糾紛。另外，申訴團體亦建議以發牌制度監管物業管理公司，並以扣分制度評核其表現。

2. 有鑒於立法會民政事務委員會將於2011年2月18日舉行特別會議，邀請有興趣的人士就政府當局關於規管物業管理行業的諮詢文件提出意見，故議員指示將申訴團體提出的關注事項轉交民政事務委員會以作備悉。隨文附上申訴團體提交的意見書及政府當局的回應，以供參閱。

高級議會秘書(申訴)2

陳李湘雯

(陳李湘雯女士)

致民政事務總署

以下是我的建議

監管物業管理公司及其從業員

強制發牌制度

- (1) 分級制：物業管理公司及其從業員
諮詢業界制定準則
- (2) 扣分制：物業管理公司及其從業員
懲罰犯錯的物業管理公司及其從業員
類似駕駛執照扣分制度
- (3) 設立一個監管機構，賦予接受投訴，調查，懲處及檢控的權力。檢討現行建築物業管理條例不足之處，要盡快修例要有多些遵字性的法律條例，條例不要含糊不清，有效地保障小業主之利益。
- (4) 管理公司不能權力過大又要訂立一些標準管理合約的條款，不能任由管理公司自行訂定管理合約招標條款及訂定領取標書合理金額。以防被現任管理公司制做圍卡，壟斷當時被管理公司

管理才的屋苑管理合約(七)北禧苑是一個很現成的例子,屋苑管理公司由1997年開始管理本屋苑(至現時)

(5) 監管機構最好能招攬多些民間人士,特別是多年來樂於圍攻管理公司有紛爭的人士,透過他們多年積聚面對屋苑各類的問題及經驗,提供一些好好的意見,改善屋苑管理的問題,減少不必要之紛爭。

多年關注屋苑管理
要求條例的業主

何炳權

11-2-11

民政事務總署

第四科

香港灣仔軒尼詩道一百三十九號
中國海外大廈二十一樓



HOME AFFAIRS DEPARTMENT

Division IV
21st Floor, China Overseas Building,
139 Hennessy Road,
Wan Chai, Hong Kong.

本署檔號 Our Ref.: (6) in HAD HQ IV/20/10/6

來函檔號 Your Ref.: CP/C 2640/2010 CP/C 33/2011

電話 Tel.: 2123 8388

傳真 Fax.: 2147 0984

香港中環
長臣道八號
立法會大樓

立法會秘書處秘書長

(經辦人：陳李湘雯女士) S 2

傳真(2521 7518)及電郵

李女士：

投訴民政事務總署在屯門兆禧苑管理問題所提供協助

貴秘書處本年一月十一日致函本署，表示屯門兆禧苑何炳權先生及其他業主(申訴團體)要求與立法會議員會面，就兆禧苑的管理糾紛探討本署在大廈管理的角色及局方的權力。申訴團體也建議本署加強監察物業管理公司，以及引入發牌制度監管物業管理公司。應貴秘書處的要求，本署就個案的背景，本署提供的協助及申訴團體的關注/建議回覆如下。

背景資料

兆禧苑由五座樓宇組成，各座樓高 37 層，合共 2 800 個單位。二零零零年，業主根據《建築物管理條例》(條例)成立兆禧苑業主立案法團(法團)。法團在二零零九年十月十一日的業主周年大會上，委出現屆管理委員會(管委會/「在任管委會」)。

據了解，法團在二零一零年六月二十七日業主大會上通過屋苑的翻新工程。部分業主對有關決議表示不滿。不少於 5% 的業主根據條例附表 3 第 1(2)段的規定，要求管委會主席就有關翻新工程召開業主大會。管委會主席在八月八日舉行業主大會，會上通過推翻六月二十七日業主大會有關屋苑翻新工程的決議。

其後，不少於 5% 的業主再次引用條例的相關條文，要求主席召開特別業主大會，撤換管委會委員。管委會主席因應要求，在九月五日下午二時舉行業主大會，商討兩項議程，分別是：(1) 議決撤去現屆法團管委會主席、秘書、司庫及所有委員的職務，以及(2) 如議程(1)獲得通過，議決補選管委會主席、秘書、司庫及所有委員。兩項議程均在會議通知書上列明。

九月三日，管委會應部分業主要求，公開點算委任代表文書(即授權書)，其間就核實授權書事宜，與部分業主代表發生爭議。因此，管委會在九月五日發出通告，指稱因未能核實所收到的授權書，宣布該批授權書無效，並呼籲業主親身出席九月五日舉行的特別業主大會。在九月五日的特別業主大會上，管委會主席基於出席業主人數未達法定人數，在徵詢法團法律顧問的意見後，宣布會議流會，管委會委員隨即離場，但其他出席的業主決定繼續舉行會議。在場的業主通過決議，委出「新管委會」及九名委員。

十月二十五日，「在任管委會」向土地審裁處申請禁制令，禁止於九月五日獲部分業主委出的「新管委會」九名委員以法團名義處理屋苑事務；並要求土地審裁處作出裁決，以裁定九月五日管委會主席宣布流會後，業主所通過有關委出「新管委會」的決議是否有效。申請正排期聆訊。據了解，土地審裁處在十月二十九日處理在任管委會申請禁制令的個案，「新管委會」九名委員同意暫時不會以法團名義處理屋苑事務。

民政事務總署對個案提供的協助

自二零一零年六月兆禧苑法團「在任管委會」與部分業主／「新管委會」就屋苑管理及維修出現爭議後，民政處一直就法團的運作及會議程序分別向業主和管委會委員提供意見及協助，包括應邀列席法團會議；講述處理授權書的程序；反映業主對屋苑管理的意見；以及協助調解業主與法團之間出現的糾紛；就部分業主要求民政事務局局長(局長)行使條例第 40A(1)(c)及(e)條所訂明的權力，本署也向局長提交詳細報告，由局長決定是否行使有關權力。

就部分業主不滿法團通過屋苑翻新工程的決議，民政處職員建議業主可根據條例附表 3 第 1(2)段的規定，在不少於 5% 的業主要求下，管委會主席必須在條例指明的期間內就有關業主提出的事宜召開及舉行業主大會。事實上，管委會主席應不少於 5% 業主的的要求，已按照條例的上

述規定分別在八月八日及九月五日就業主所指明的事宜舉行特別業主大會。

關於部分業主關注管委會處理授權書事宜，民政處職員也向他們說明條例附表 3 第 4 段的規定，即管委會主席須按照條例的規定決定收到的授權書是否有效。另一方面，民政處職員也向管委會積極反映業主的意見，並建議管委會以公平、公開及公正的原則處理授權書，例如考慮邀請業主代表列席點算過程，以增加法團運作的透明度。經民政職員的協調後，管委會同意於八月六日及九月三日截止收取授權書後（即業主大會舉行時間至少 48 小時前），邀請業主列席點算授權書過程，讓業主監察有關過程，惟管委會主席最終以保障授權書上的個人資料為由，拒絕在公眾地方查核授權書，更以未能完成處理查核授權書的程序為由，決定所收到的授權書無效。

民政處職員應邀列席法團於六月二十七日、八月八日及九月五日舉行的業主大會，也就會議程序向管委會委員提供意見。在九月五日的業主大會上，民政處職員曾多次向管委會主席反映業主對他宣布所有授權書無效的決定持有不同意見，並建議法團耐心等待以達至足夠的法定人數，惟主席最終在諮詢法團的法律顧問的意見後宣布會議因不足法定人數而流會，管委會委員隨即離場。民政處職員知悉出席的業主決定繼續舉行會議後，遂向在場業主提供意見，指出業主於主席宣布流會後繼續舉行的會議，其合法性或會受到質疑。

九月五日業主大會後，部分業主對「在任管委會」和「新管委會」的有效性，以及對「在任管委會」免收兩個月管理費；與物業管理公司續約三個月；處理物業管理公司招標；和拒絕召開特別／周年業主大會等事宜持有不同意見，要求民政處協助及加強監管法團，為解決業主及管委會在大廈管理方面出現的分歧，民政處職員建議為雙方安排會面，以加強溝通並達成和解，但上述建議不獲其中一方接納。民政處職員也向業主解釋，土地審裁處在建築物管理方面具有司法管轄權，有權就法團管委會的運作或權責的法律問題作出裁決，並知悉「在任管委會」已就「新管委會」的有效性向土地審裁處申請裁決，民政處在現階段對兩個管委會的有效性沒有補充意見。民政處也向業主解釋民政處在大廈管理的角色，以及業主須承擔監管法團的責任。

就業主對「在任管委會」處理物業管理公司招標事宜及召開業主大會等的意見，民政處職員曾多次向管委會轉達業主的意見，提醒管委會須按照條例的規定執行大廈管理的工作，以及將管委會的回應通知相關業

主。據悉，「在任管委會」主席在二零一一年一月十三日發出通告，就物業管理公司招標及召開業主大會事宜交待情況。通告指出，管委會在去年十二月曾就屋苑管理服務合約公開招標，但回標情況不理想；管委會也就「新管委會」的有效性向土地審裁處申請裁決。在此情況下，管委會在去年十二月三十日舉行會議討論有關事項，經諮詢法團律師意見後，決定待土地審裁處的案件完結後，再就屋苑管理服務合約公開招標及召開業主周年大會。

部分業主要求局長行使條例中第 40A(1)(c) 及 (e) 條賦予的權力，要求法團向局長提供九月五日法團業主大會及九月三日管委會主席點算授權再的有關錄影及文件資料；並要求局長查閱委任代表的文書，以確定該等文書是否有效，從而進一步確定九月五日的業主大會及其後所選出的「新管委會」也屬有效。為此，本署向局長提交詳細報告。經過仔細考慮相關條文的政策原意及管委會九月五日處理法團業主大會及九月三日處理委任代表文書的情況，以及相關因素後，局長認為不適宜向法團管委會採取他們所建議的行動。本署已向有關業主詳細回覆局長的決定。

民政事務總署在大廈管理的角色

私人大廈是私人物業，業主有責任管理和維修他們的物業。法團是業主根據條例成立的法人組織，在法律上代表大廈所有業主管理大廈的公用部分。管委會由業主選出，代表法團行使條例賦予的權力和執行條例委以的職責。政府的政策是鼓勵和協助業主有效地管理本身的大廈，包括提供法律框架(即條例)和支援服務。換言之，本署在大廈管理是擔當推動者的角色，不能代替業主履行管理大廈的責任。

條例除了規範法團的成立與運作外，也賦予業主權力及責任監察法團及其管委會是否按條例規定執行工作。例如業主可以透過管委會會議紀錄及親身出席業主大會，了解及監察法團的運作情況。如果業主對大廈管理事宜有任何意見，可向管委會反映，也可根據條例附表 3 第 1(2) 段的規定，由不少於 5% 的業主向管委會主席要求，就有關事宜在條例指定的時間內召開法團業主大會，共商解決方案。同時，業主也可根據條例第 45 條及附表 10，就條例條文和公契條款的釋義、法團及其管委會的運作／權責等，向土地審裁處申請裁決。

綜觀這宗個案，本署與民政處均按照部門的政策協助兆禧苑法團「在任管委會」與部分業主／「新管委會」處理他們的糾紛，並根據條例的規定就法團的運作向他們提供意見；應邀列席法團會議；以及協助調解業

主、法團與物業管理公司之間出現的糾紛。鑑於「在任管委會」已就「新管委會」的有效性向土地審裁處申請裁決，有關案件已進入法律程序；「在任管委會」也就屋苑運作事宜徵詢律師意見，本署在現階段沒有補充意見。

物業管理行業的規管

來信提述申訴團體建議本署加強監察物業管理公司的表現，以及引入發牌制度監管物業管理公司。

現時，物業管理行業沒有一套劃一標準，規範物業管理公司及從業員的基本資格。本署同意法定發牌制度有助為物業管理行業訂立一個基本的服務水平準則。這除了可提高公眾對物業管理公司須具專業水平的認知，讓他們加深了解聘用合資格物業管理公司的重要性外，也有助推廣持續有效的樓宇管理，既可保障樓宇安全又可令樓宇得以保值的概念。行政長官在去年十月的《施政報告》公布，政府計劃透過立法為物業管理行業設立發牌制度，監察物業管理公司的營運及確保物業管理服務的質素。就此，本署現正對「設立物業管理行業的規管架構」進行公眾諮詢，聽取公眾人士的意見。政府的政策目標，是確保業主有更多優質、具效率及收費可予負擔的物業管理服務選擇。如申訴團體擬獲取更多有關諮詢文件的內容，可於各區民政事務處的諮詢服務中心索取，或於民政事務總署網頁(www.had.gov.hk)及大廈管理網頁(www.buildingmgmt.gov.hk)下載。如擬就諮詢文件發表意見，請於二零一一年三月十五日或之前提出。

民政處會繼續與法團保持緊密聯絡，提醒法團管委會須按照條例的規定處理及執行人廈管理事務，該處亦樂意為業主和法團就大廈管理事宜提供協助。

如有查詢，請致電2123 8388與下開代行人聯絡。

民政事務總署署長
(李謝肖芬李海平 代行)

副本送：

屯門民政事務專員(經辦人：王淑嫻女士) 傳真：2460 7615

二零一一年一月二十八日

