

政府當局對《物業管理服務條例草案》委員會
在二零一四年十一月四日會議上
所提事項作出的回應

目的

本文件旨在應《條例草案》委員會委員在二零一四年十一月四日會議上的要求而提供補充資料。

大廈概覽分項數字

2. 就現時由業主立案法團(法團)或其他形式的業主組織管理而沒有聘用物業管理公司(物管公司)的大廈，其概覽分項數字表列如下：

單位數目	單幢式樓宇 數目		管理超過一幢大廈的 法團或業主組織		總數
	(%)	大約 數目 [註]	在界定範圍 內並由法團 /業主組織 管理的物業 單位比例 (%)	由有關法團 /業主組織 管理的大廈 /樓羣的 大約數目 [#]	
少於 50 個 單位	82%	4 744	57%	1 307 (242)	6 051 (72%)
少於 100 個單位	94%	5 442	72%	1 651 (305)	7 093 (84%)
101-200 個單位	5%	267	15%	363 (65)	630 (8%)
201-300	1%	69	4%	185	254

單位數目	單幢式樓宇數目		管理超過一幢大廈的法團或業主組織		總數
	(%)	大約數目 [註]	在界定範圍內並由法團/業主組織管理的物業單位比例 (%)	由有關法團/業主組織管理的大廈/樓羣的大約數目*	
個單位				(18)	(3%)
301-400 個單位		15	4%	331 (15)	346 (4%)
401-500 個單位		14	2%	21 (8)	102 (1%)
500-1 000 個單位		6	2%	49 (10)	
多於 1 000 個 單位	0	0	1%	12 (3)	
總數	-	5 813	-	2 612 (424)	8 425

#括號內的數字為涉及的屋苑數目。

註：在二零一四年十一月四日《條例草案》委員會會議後經複查而得出的修正數字。

現有大廈/屋苑的詳細資料

3. 由於《建築物管理條例》(第 344 章)(《條例》)並無規定法團和業主必須就其大廈的管理形式通知主管當局，因此民政事務總署(總署)並無備存自行管理大廈所採用的管理形式，以及有關大廈開始由法團自行管理的日期等委員要求的資料。至於其他資料，包括大廈名稱、樓齡和單位數目等，是由總署職員日常與業主聯絡時收集，或由業主自願提供。我們認為不宜未經業主同意而披露個別大廈的資料。不過，我們嘗試就自行管理並有多於 500 個單位的大廈/屋苑，作出分析，以供委員參考。詳情表列如下：

單幢式樓宇

地區	樓宇數目	樓齡	樓層數目	單位數目
中西區	1	40 年	23	1 000
東區	3	42-43 年	18-23	502-679
油尖旺	2	49-55 年	15-17	522-754
總數	6	-	-	-

屋苑

地區	屋苑數目	樓齡	座數	樓層數目	單位數目
中西區	2	36-37 年	2-4	21-25	768-850
東區	2	38-40 年	3-6	22-27	972-1 716
九龍城	3	40-42 年	4-9	14-17	754-1 080
觀塘	1	37 年	3	27	648
油尖旺	1	53 年	5	17	1 049
葵青	2	33-35 年	2-5	26-33	608-837
西貢	1	39 年	10	5	510
沙田	1	32 年	2	17	690
總數	13	-	-	-	-

4. “自行管理”並不一定意味著管理不善甚至低於平均水平的管理。根據我們的觀察，大部分上述“自行管理”的大廈/屋苑，均得到妥善管理，大廈的情況普遍令人滿意，而且業主和居民亦滿意現有的管理模式。例如，在土瓜灣，某個超過 40 年樓齡的屋苑(共有九座包括 900 個住宅單位、車位及超過 50 家店舖)，在法團自行安排下，管理完善，並能夠在近期有效地完成大型大廈維修工程。一般來說，這些大廈的居民投訴數字甚低。

新的針對性支援措施

5. 總署將就“自行管理”並有多於 500 個單位的大廈及屋苑，推出新的針對性支援措施，以確保它們得到妥善管理。這些措施包括：

- (i) 安排一名專責聯絡主任與這些大廈/屋苑的法團及業主保持緊密聯繫；
- (ii) 專責聯絡主任會經常致電法團，進行更頻密的大廈探訪(最少每季一次)，並參加他們的法團或業主會議；
- (iii) 讓法團成員優先參與由總署舉辦有系統的培訓課程以及專題工作坊/研討會，以加強他們管理大廈的能力。專責聯絡主任會透過呼籲信、電話和個人接觸，主動邀請他們參加課程、工作坊及研討會；
- (iv) 向合資格的法團介紹由總署或其他相關政府部門/機構推出的各種諮詢和財政援助計劃，例如“顧問易”大廈維修諮詢服務計劃、關愛基金舊樓業主立案法團津貼計劃，以及由市區重建局/香港房屋協會推行的樓宇維修綜合支援計劃等；
- (v) 就聘用物管公司協助管理物業的利弊，向法團和業主提供持平和中肯的意見；以及
- (vi) 將個案轉交相關政府部門(例如屋宇署、消防處等)，以徵詢意見和採取所需的跟進行動。

就法團有意選擇“自行管理”時的警報機制

6. 為物業提供物業管理服務的物管公司可分為公契經理人或合約經理人兩類。

7. 根據《條例》附表 7 第 7(1)段的規定，在為有關目的而召開的業主大會上，法團可藉由業主以過半數票通過，以及獲總共擁有份數不少於 50%的業主支持的決議，發出通知終止公契經理人的委任，而無需給予補償。

8. 至於合約經理人，《條例》就法團採購供應品、貨品及服務，以致委任合約經理人訂明規定。《條例》第 20A(2)條規定，任何供應品、貨品或服務，如其價值超過或相當可能超過 20 萬元或相等於法團每年預算的 20%的款額(兩者以其較小者為準)，即須以招標方式採購。對於後一類採購(即超過法團每年預算 20%款額的採購)，揀選投標書必須藉法團業主大會上通過的決議。委任合約經理人的所需支出一般會佔法團每年預算的較大比例，因此會屬於後一類採購。

9. 一如上文解釋，委任合約經理人一般須經法團業主大會通過決議。因此，法團如擬更改先前的決議，在合約屆滿前終止委任合約經理人，須藉法團業主大會通過的決議決定。

10. 我們了解某些委任合約經理人的決議可能同時授權管理委員會(管委會)在有需要時終止委任合約經理人。此外，如管委會決定在現行合約期屆滿後，不再委任物管公司，亦有可能無須經法團業主大會通過任何決議而行事。然而，業主很快便能察悉到管委會如此的單方面行動。如果業主不滿意管委會的決定，不少於 5%的業主可以要求召開業主大會討論有關事項，並通過決議，推翻管委會的決定。

11. 儘管有關情況並不普遍，總署的前線聯絡主任會通過與法團的日常接觸，就法團有意選擇“自行管理”的個案，保持警覺。如發現此類個案，他們將即時向相關的法團及業主提供意見，包括向他們說明聘用物管公司的利弊、法團及管委會的法律和財政責任等。鑑於有關決定對大廈管理致為重要，並有顯著影響，即使這不是法定要求，我們的前線人員也會強烈建議相關法團藉業主大會深入討論有關事項，並通過決議。

何謂由法團、業主組織或個別業主“自行管理物業”

12. 《條例草案》第 7(3)條訂明，某物業的業主組織如沒有聘用物管公司，《條例草案》並不禁止該業主組織為該物業提供管理服務。《條例草案》第 7(4)條訂明，某物業的業主如沒有聘用物管公司，而提供物業管理服務的業主是個人，則《條例草案》並不禁止該物業的一名或多於一名業主為該物業提供管理服務。《條例草案》第 2 和 3 條訂明“業主組織”、“物業管理服務”和“業主”的定義。

13. 《條例草案》界定“業主”為土地註冊處紀錄顯示，當其時擁有一幅上有建築物土地的一份不可分割份數的人；以及管有該份數的已登記承按人。第 7(4)條的例外情況只適用於業主而不適用於租客及/或代理人。

14. 至於第 7(3)條所訂業主組織的例外情況，“業主組織”就某物業而言，指獲授權代表該物業所有業主行事的組織(不論該組織是否根據《條例》或公契成立)。不同大廈的“業主組織”的組成可能會有所不同，但除特定情況外，通常只包括業主。例如，《條例》附表 2 第 2(1)(c)(ii)及(iii)訂明管委會秘書和管委會司庫職位可由並非業主的其他人出任。《條例》附表 2 第 1(4)段訂明管委會可包括根據《條例》第 15(1)條委任的租客代表(如有的話)。

持續專業發展課程的內容和細節安排

15. 物業管理業監管局(監管局)兼負發牌機構及推動業界發展的雙重職能。在推動行業發展方面，監管局會進行多項工作，包括與相關的專業團體和專上院校合作，確保有足夠的培訓提供予物業管理從業員(物管從業員)以符合發牌要求。監管局成立後會著手與專業團體和專上院校商討有關細節。某些課程例如研討會、講座及工作坊等，可與專業團體合作舉辦，並在辦公時間外舉行。監管局會確保學費會訂在物管從業員所能負擔的水平。在本港推廣物業管理服務時，監管局亦會與物業

管理服務行業以及相關組織(例如消費者委員會、平等機會委員會) 聯絡和合作。

民政事務總署
二零一四年十一月