立法會民政事務委員會
二零零三年五月九日會議

民政事務總署為解決大廈成立業主立案法團的有關糾紛而提供的支援服務

目的

本文件旨在向委員簡介民政事務總署就大廈成立業主立案法團而提供的支援服務，並特別從租者置其屋計劃屋邨的情況着眼。

政府的政策

2. 大廈管理的主要目的，是為業主和住客提供良好而舒適的居住環境，以及妥善保養大廈的公用部份，確保業主、住客及公眾的安全。政府一向致力鼓勵和協助業主參與大廈管理。我們的施政方針，是向大廈業主和住客提供詳盡而實用的意見，使他們更有能力履行本身在大廈管理、維修及安全方面的基本責任。

民政事務總署的角色

3. 民政事務總署在大廈管理方面擔當推動者的角色。首先，我們藉着施行《建築物管理條例》(第 344 章)(條例)，為業主立案法團的成立提供法律架構，以便業主能夠合力妥善管理大廈。我們經常審視條例的規定，確保有關條文切合時宜。條例對上一次修訂是在二零零零年；其後，立法會民政事務委員會成立了《建築物管理條例》檢討工作小組委員會，藉此討論如何進一步改善條例。當局即將就修訂條例的建議徵詢有關各方及公眾的意見，並期望在二零零三至零四年度向立法會提交綜合條例草案。現正考慮的修訂建議，旨在方便業主立案法團履行職責和行使權力、使委任管理委員會的程序更加合理，以及為大廈業主的利益提供更大保障。

4. 除提供法律架構外，民政事務總署及轄下各區民政事務處亦為大廈業主和住客提供支援服務和意見，並為他們安排訓練。為了更全面地提供有關大廈管理的服務，全港 18 區的民政事務處各自成立了地區大廈管理聯絡小組，向大廈業主提供外展和支援服務。此外，港九新界現時共有四個大廈管理資源中心，為市民提供有關大廈管理的一般資料、服務和意見。我們亦與專業團體合作，在這些中心免費提供

有關的專業服務和訓練。業主及法團管理委員會成員可前往中心，就大廈管理的各方面事宜(包括法律、會計、測量、工程及管理事務)，向當值的義務專業人員徵詢意見。為了方便市民，現時其中三個中心每星期有兩天已把服務時間延長至晚上十時。大廈管理資源中心(九龍)最近亦已延長服務時間，星期一至五由上午十時至晚上十時，星期六則由上午十時至下午六時三十分。

5. 為了鼓勵大廈業主成立法團，方便他們自行管理大廈，各區民政事務處會：

(a) 派員探訪區內的私人大廈，確定那些大廈可以成立業主立案法團，以及向業主推介良好而有效的大廈管理方式；

(b) 就業主立案法團的成立程序及運作，向業主提供指引和意見；

(c) 發出豁免證明書予會議召集人，讓他們從土地註冊處免費取得有關大廈的業權記錄，以便召開成立業主立案法團的會議；

(d) 應邀派員列席業主會議，在有需要時就會議程序向業主提供意見；

(e) 為法團管理委員會成員舉辦大廈管理訓練課程、研討會、講座和工作坊；

(f) 舉辦教育和宣傳活動，包括舉行大廈管理巡迴展覽、製作一系列有關大廈管理、維修、保險等專題教育錄影帶，以推廣良好而有效的大廈管理方式；

(g) 處理有關大廈管理的查詢和投訴；

(h) 協助執法部門加強大廈維修工作和改善消防安全；

(i) 協助排解業主、業主立案法團、管理公司之間的糾紛。

6. 在業主立案法團成立和運作的過程中，大廈業主之間不時會出現糾紛。為此，民政事務處人員會與有關各方聯絡，以期解決問題；當涉及法律問題時，該處人員會鼓勵業主向大廈管理資源中心的當值律師或他們的律師徵詢獨立的法律意見。鑑於物業屬私人性質，業主始終有責任自行管理物業。民政事務處會為有關各方提供聯絡及諮詢服

務，但政府不會代業主承擔大廈管理的責任。如出現糾紛，民政事務處人員會公正而中立地協助聯絡和調解，盡量幫助業主解決大廈管理問題。

租者置其屋計劃

7. 為了讓公屋租戶有能力自置居所，香港房屋委員會(房委會)於一九九八年推出租者置其屋計劃(租置計劃)，協助租戶購買他們正在租住的單位。截至二零零三年三月三十一日，房委會已先後分五期出售了 30 座公共屋邨的單位，約有 88,000 名租戶根據這項計劃成為業主。

8. 根據租置計劃購買的屋邨單位，與私人物業並無分別，業主須負起有關大廈管理的責任。房委會為這些屋邨管理 24 個月或直至業主立案法團成立為止，以時間較短為準。根據大廈公契的規定，業主立案法團要盡快成立而且不可遲於按租置計劃出售後 9 個月之後。房委會亦鼓勵租置計劃的業主接手管理自已的物業。房委會除了協助租置計劃的業主成立法團，並為日常的管理事務作出適當安排。有關的民政事務處亦為租置計劃屋邨法團的成立及運作所提供協助，與為其他私人大廈所提供的服務並無分別。業主立案法團成立後，業主便可決定如何管理屋邨，以及監察管理費的運用情況。

9. 截至二零零三年三月三十一日，在房委會和各區民政事務處的協助下成立了 30 個法團 。當中 12 座屋邨現由房委會的物業管理服務公司管理，其餘 18 座則由私人物業管理公司負責管理。

總結

10. 政府非常重視大廈管理工作。為了妥善管理大廈，業主必須羣策羣力，積極參與有關的工作。民政事務總署會繼續與業主加強溝通，深入了解他們的需要，以便為市民提供更好的服務。

民政事務總署
二零零三年四月