

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(2)1540/12-13號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔號：CB2/PL/HA

民政事務委員會 會議紀要

日期：2013年5月28日(星期二)
時間：上午10時45分
地點：立法會綜合大樓會議室1

出席委員：馬逢國議員, SBS, JP (主席)
陳家洛議員 (副主席)
何秀蘭議員
林大輝議員, SBS, JP
張國柱議員
葉國謙議員, GBS, JP
毛孟靜議員
易志明議員
姚思榮議員
陳志全議員
梁志祥議員, BBS, MH, JP
黃碧雲議員
葉建源議員
蔣麗芸議員, JP
鍾樹根議員, BBS, MH, JP
謝偉銓議員

列席議員：涂謹申議員
梁美芬議員, JP
郭偉強議員

缺席委員：王國興議員, MH
李慧琼議員, JP
何俊賢議員
胡志偉議員, MH

出席公職人員： 議程第IV項

政府當局

民政事務局局長(署任)
許曉暉女士, SBS, JP

民政事務局首席助理秘書長(文化)2
王月華女士

康樂及文化事務署助理署長(文博)
吳志華博士

康樂及文化事務署博物館總館長(藝術館)
譚美兒女士

議程第V項

政府當局

民政事務局局長(署任)
許曉暉女士, SBS, JP

民政事務總署署長
陳甘美華女士, JP

民政事務總署副署長(2)
陳積志先生, JP

《建築物管理條例》檢討委員會

主席
鍾沛林先生, GBS, JP

列席秘書 : 總議會秘書(2)2
梁淑貞女士

列席職員 : 助理法律顧問3
盧志邦先生

高級議會秘書(2)2
蘇淑筠小姐

議會事務助理(2)2
張毅敏小姐

經辦人／部門

I. 通過會議紀要

(立法會 CB(2)1071/12-13及 CB(2)1193/12-13號文件)

2013年3月22日及4月15日兩次會議的紀要獲得確認通過。

II. 自上次會議後發出的資料文件

(立法會 CB(2)974/12-13(01) 及 (02) 、
CB(2)1010/12-13(01) 、 CB(2)1060/12-13(01) 、
CB(2)1126/12-13(01) 、 CB(2)1140/12-13(01) 及
CB(2)1219/12-13(01)號文件)

2. 委員察悉，事務委員會自上次會議後曾發出下列文件 ——

- (a) 鍾樹根議員於2013年3月22日就關注維多利亞公園新游泳池場館建造工程進度發出的函件；
- (b) 政府當局對鍾樹根議員函件內就維多利亞公園新游泳池場館建造工程所提問題作出的回應；
- (c) 毛孟靜議員於2013年4月17日就下述事宜表達關注意見的函件：在各區提供社區設施及集中政府服務供應點以便利市民；
- (d) 政府當局就有關檢討及優化天水圍天秀墟的事宜提供的資料文件；
- (e) 立法會秘書處公共申訴辦事處就富安花園關注組提出檢討《建築物管理條

例》(第344章)的要求所發出的轉介便箋；

- (f) 政府當局對毛孟靜議員於2013年4月17日就關注在各區提供社區設施及集中政府服務供應點發出的函件所作的回應；及
- (g) 立法會秘書處公共申訴辦事處就有關向非領取社會保障援助的露宿者提供支援一事所發出的轉介便箋。

3. 就上文2(g)段所述事項，主席表示，"有關支援沒有領取綜合社會保障援助的露宿者的事宜"已納入福利事務委員會2013年6月10日會議的議程，而本事務委員會的委員亦已獲邀參與該事項的討論。

III. 下次會議日期及討論事項

(立法會CB(2)1076/12-13(01)、CB(2)1076/12-13(02)及CB(2)1192/12-13(01)號文件)

2013年6月的例會

4. 委員察悉，政府當局建議在2013年6月14日(星期五)上午8時30分舉行的下次會議上討論兩個事項，分別是"首次全港性非物質文化遺產普查"及"向少數族裔提供的支援及協助"。

5. 鑒於政府當局就上文第2(d)段所述有關天秀墟的運作情況提交了進度報告，而天秀墟檔主大聯盟最近亦就該事宜提交了意見書，張國柱議員認為事態緊迫，並建議事務委員會在2013年6月的會議上討論天秀墟的運作情況。

(會後補註：天秀墟檔主大聯盟於2013年5月27日提交的意見書已於2013年5月30日隨立法會CB(2)1244/12-13(01)號文件送交委員參閱。)

6. 主席表示，事務委員會可要求政府當局就天秀墟檔主大聯盟意見書中所提事項作出書面回應，然後才決定是否需要在6月份的會議上討論該事。謝偉銓議員支持主席的意見，並指出應讓政府當局及東華三院有充足時間制訂及推行措施，以改善天秀墟的運作及競爭力。

7. 張國柱議員認為，在政府當局的進度報告(立法會CB(2)1060/12-13(01)號文件)所載述的優化措施欠缺成效，並強調有需要解決許多與發展及營運天秀墟有關的深層次問題。依他之見，事務委員會盡早就該事與政府當局、有關各方及天秀墟檔戶進行討論，會有助解決該等問題。梁志祥議員、姚思榮議員及何秀蘭議員贊同他的意見。

8. 何秀蘭議員繼而建議，鑒於政府當局最近為若干私人遊樂場地契約續期，事務委員會應在2013年6月討論"監管私人遊樂場地契約"的事宜。如有需要，事務委員會應舉行一次特別會議，以討論下述兩個事項："天水圍天秀墟的營運情況"及"監管私人遊樂場地契約"。副主席及張國柱議員對何議員的建議表示支持。張議員又建議，應邀請團體代表就天秀墟的相關事項提出意見。

9. 因應委員的建議，主席建議就委員所提兩個事項的適當討論時間諮詢政府當局。委員表示贊同。委員請秘書在會後與政府當局聯絡，然後再徵詢主席的意見。

政府當局

(會後補註：在是次事務委員會會議舉行過後，政府當局建議在2013年6月14日舉行的下次例會上討論上文第8段所述由委員提出的兩個事項，另加一個政府當局原先已建議在2013年6月討論的事項(即"首次全港性非物質文化遺產普查")。至於"向少數族裔提供的支援及協助"一事，則會押後至2013年7月舉行的事務委員會會議上討論。秘書處已於2013年5月30日發出立法會CB(2)1234/12-13號文件，將上述會議安排告知委員。)

檢討區議會

10. 主席請委員參閱副主席2013年5月20日的函件(立法會CB(2)1192/12-13(01)號文件)，當中建議事務委員會討論與檢討區議會有關的事宜，包括區議會的角色和職能及資源分配。他並告知與會人士，政制事務委員會曾於2013年5月20日的會議上討論第五屆區議會民選議席數目檢討。至於副主席所提出且屬於本事務委員會職權範圍的其他事項，主席建議將有關事項納入事務委員會的待議事項一覽表，委員表示贊同。

11. 副主席同意上述安排，但希望事務委員會可在2015年舉行的下次區議會選舉前，盡快編排有關討論。

IV. 提供撥款以供購置藝術作品

(立法會CB(2)1076/12-13(03)及(04)號文件)

12. 應主席之請，民政事務局局長(署任)向議員簡介政府當局撥款5,000萬元予康樂及文化事務署(下稱"康文署")購藏本地藝術家的作品並委約他們創作藝術品的建議，相關詳情載於政府當局的文件。

政府當局的建議撥款

13. 主席、副主席、林大輝議員、蔣麗芸議員及謝偉銓議員表示，他們支持政府當局撥款5,000萬元予康文署購藏本地藝術家的作品並委約他們創作藝術品的建議。

14. 姚思榮議員詢問政府當局運用該5,000萬元額外撥款的計劃及時限，民政事務局局長(署任)回應時表示，該筆5,000萬元的撥款屬專用撥款，用於購藏本地藝術家的作品並委約他們創作藝術品，作展覽及公開展示用途。由於每件藝術作品均獨一無二，而作品的價格因其性質、規模和藝術價值而有所不同，因此，無法預計有關撥款可購置多少件藝

術品。為靈活行事，政府當局不會就使用該筆撥款設定任何時限。

15. 易志明議員詢問，預期該筆5,000萬元的建議撥款可購置多少件藝術作品，以及政府當局會否考慮以經常性質預留撥款予博物館購藏藝術品。

16. 民政事務局局长(署任)表示，鑒於每件藝術作品均屬獨一無二，而且很難準確預計其供應及價值，該筆5,000萬元不設時限的專用建議撥款可為康文署購藏藝術作品提供較大彈性。值得注意的是，除該筆建議撥款外，康文署轄下的博物館以往亦透過捐贈而取得為數不少的珍貴藝術作品。

17. 鑒於康文署在過去5年(2008-2009至2012-2013年度)曾花費逾2,000萬元購藏本地藝術家的作品，姚思榮議員詢問政府當局有否評估該段期間所購置的藝術品的現今價值；若有，該等藝術品在價值方面的增幅或減幅為何。他又詢問本地藝術家的知名度提升了多少，以及康文署所購藏的藝術作品是否有助提升其轄下博物館的訪客人數。

18. 康文署助理署長(文博)(下稱"康文署助理署長")回應時表示，政府當局沒有就以往購藏的藝術品的現今價值進行任何評估。但根據一般觀察所得，本地藝術家的作品已較受人注意，而他們在藝術界亦變得更為活躍。民政事務局局长(署任)表示，政府當局會向事務委員會提供藝術市場現況的資料，以供議員參考。至於公共博物館的訪客人數，康文署助理署長表示，公共博物館的訪客總數在過去10年有很大增長，在2012年更錄得破紀錄的580萬人次。

政府當局

19. 主席從政府當局就其在審核2013-2014年度開支預算期間所提書面問題作出的答覆中察悉，除額外撥款5,000萬元外，康文署在2013-2014財政年度用於購置藝術品的估計開支約為80萬元。他詢問這80萬元會用於購置本地抑或非本地藝術家的作品，並要求政府當局就其運用該5,000萬元撥款的計劃提供詳細資料。

20. 康文署助理署長回應時表示，在購藏藝術品方面，康文署轄下博物館並無定下本地與海外藝術品的比例，但政府的一貫政策是以購置本地藝術家的作品為主。該筆5,000萬元的額外撥款會用於購藏本地藝術家的作品和委約他們創作藝術品，作展覽、公開展示和教育／研究用途。至於該筆80萬元的撥款，則會用於為康文署其他博物館(例如香港文化博物館及香港歷史博物館)購置藏品。民政事務局局長(署任)補充，由於香港的文化源自"嶺南"(即華南地區，尤其是廣東地區)傳統，購置該類主題的藝術作品會屬於該筆5,000萬元撥款的涵蓋範圍。

21. 黃碧雲議員察悉，康文署將會進行一系列有關香港藝術史的研究，以識別從過去到現今不同時期具代表性的藝術家。她不滿意政府當局在完成該等研究前、在欠缺研究結果相關資料的情況下，將撥款建議提交本事務委員會考慮。她反對政府當局向財務委員會(下稱"財委會")提交撥款申請。

採購程序及評審準則

22. 由於藝術鑑賞品味因人而異，林大輝議員關注到當局會採用甚麼評審準則來購置藝術作品，以確保所購置的藝術作品是物有所值。鑒於政府當局會將本地藝術家創作的藝術品在公園和政府建築物等公共空間展出，以提高市民欣賞藝術的興趣和推廣香港藝術家的作品，他詢問當局會採取甚麼措施，防範市民因無心之失而損及在不同地方展示的藝術作品。

23. 民政事務局局長(署任)回應時表示，在考慮廉政公署(下稱"廉署")防止貪污處的意見後，康文署已為博物館購置藝術品訂定了一套程序和評審準則。康文署轄下的藝術推廣辦事處一直與本地藝術家保持密切連繫，就公共藝術計劃定期委約他們創作藝術品。以本地藝術家設計的座椅及藝術品將公園美化的"潮裝公園"計劃及"藝綻公園"計劃，均為箇中例子。關於防範因無心之失而損及在公共地方展示的藝術品的問題，政府當局會在這方面加強公民教育。

24. 何秀蘭議員、涂謹申議員、黃碧雲議員及葉建源議員對博物館專家顧問(下稱"專家顧問")就購藏藝術作品採用的評審程序和準則表示關注。何議員、涂議員及葉議員認為，就購藏本地藝術家的作品和委約他們創作藝術品而言，專家顧問的公信力及遴選程序的公開程度是至關重要的。何議員認為，除遵行廉署建議的相關原則及程序外，康文署亦須公開專家顧問就每項購藏所給予的理由和理據。她提述政府當局的文件第8段，並要求當局提供詳細資料，說明為博物館購藏藝術作品的採購程序及評審準則。

25. 民政事務局局長(署任)及康文署助理署長表示，採購程序其中一個重要部分，是康文署會邀請相關博物館諮詢小組的專家顧問按照既定程序和準則就擬購置的藝術品提供獨立意見。現時，有超過170名顧問是按所屬的專業範疇，例如香港藝術、設計、攝影、中國文物、歷史繪畫等，獲委任為不同博物館諮詢小組的成員。每次就擬購藝術品而諮詢的顧問數目，視乎藝術品的價值而定；如藝術品的估價在5萬元以上，則至少須諮詢3名專家顧問。為免出現利益衝突，有關的專家顧問在進行評審時必須申報利益，而他們亦不會得到任何報酬或酬金。此外，購置任何藝術品，包括擬提出的價格，必須得到有關專家顧問一致支持。

政府當局

26. 何秀蘭議員重申其對購置程序的透明度的關注，並要求政府當局向事務委員會提供更多細節詳情，說明規管康文署購置博物館館藏的採購程序及評審準則，特別是就購置藝術作品向博物館專家顧問所進行的諮詢及專家顧問的參與。

27. 康文署助理署長回應姚思榮議員的查詢時表示，康文署轄下博物館委任的所有專家顧問的名單可於政府網站取覽。

28. 梁志祥議員對康文署就購藏本地藝術家作品所採用的準則表示深切關注。依他之見，確保專家顧問會就擬購置或委約作展覽及公開展示的藝術作品作出客觀的評核，此點十分重要。為達致此

目標，姚思榮議員及易志明議員建議，就每項擬購藝術品委任進行評核程序的專家顧問數目應予增加，例如增至5名專家顧問。考慮到或難以獲得參與擬議購置的專家顧問一致支持，可採用過半數票作為決定購置與否的依據。民政事務局局长(署任)回應時表示，政府當局會備悉議員的建議。

29. 副主席及謝偉銓議員建議，為提高委約本地藝術家創作藝術品的程序的透明度，政府當局應安排在公共地方展示康文署計劃購置的藝術作品，並收集市民對該等藝術作品的意見，藉以讓市民參與有關過程，令相關專家顧問可考慮市民所提出的意見，作為其評核過程的其中一環。

30. 民政事務局局长(署任)回應時解釋 ——

- (a) 政府的文化政策願景，是令香港成為一個國際文化都會。為達成這個政策目標，當局推出多項措施，當中包括致力培育藝術人才。要培育視覺藝術家，提供機會讓他們經常及持續地展示作品，是十分重要的，這樣可協助藝術家提升知名度及建立觀眾群，為他們在藝術界的發展提供穩固的基礎；
- (b) 要提高本地藝術家的知名度，購置其作品在公共博物館展出為最有效的方法之一；
- (c) 擬購置的藝術品會納入博物館館藏，並會揀選在博物館的常設及專題展覽、其他場地(包括將於2013年5月新落成的油街藝術空間)，以及在內地和海外舉辦的展覽輪流展出，藉以推廣香港藝術家的作品；
- (d) 康文署會就本地藝術家的作品採取多項購藏策略，包括收藏香港當代藝術(雙年)獎的得獎作品和最佳精選作

品，以及購置藝術推廣辦事處在各項公共藝術計劃下委約藝術家創作的精選作品；及

- (e) 康文署會透過舉行公開比賽及與藝術相關的非政府機構合作，甄選藝術家或藝術團隊，委約他們創作藝術品。如屬公開比賽，康文署會成立評審團，就委約創作藝術品選出和推薦合適的藝術品提案。至於合作項目方面，獲指定為合作伙伴的非政府機構，必須是與藝術有關的非牟利機構，並曾負責執行同類的委約項目且表現令人滿意。該機構會先擬定擬議項目的細節和甄選藝術品的機制，以供康文署考慮。康文署會考慮市民對擬議項目的意見，然後才就委約創作藝術品作進一步的決定。

31. 民政事務局局长(署任)在回應涂謹申議員的查詢時表示，在委約創作藝術品方面，相關甄選準則包括：藝術價值及創意、藝術家或藝術團隊的技術水平、提案是否可行和安全，以及施行、管理和維修保養的費用。她強調，推動文化藝術多元化發展是很重要的，並且表示，涉及社會或政治爭議或敏感題材的藝術作品亦會獲得考慮。

32. 葉建源議員認為，政府當局應繼續在政府處所展示藝術作品及推出更多公共藝術計劃，讓市民可以觀賞及接觸本地新進藝術家的作品。政府當局備悉此建議。

康文署轄下博物館的典藏策略

33. 黃碧雲議員指出，西九文化區M+博物館的願景是建立二十及二十一世紀國際級視藝藏品，範圍包括香港、中國以至亞洲其他地區及世界各地的視覺文化、設計、建築及影像作品。康文署轄下博物館的典藏策略則以香港為本位，藉以反映香港藝術的發展和文化特質，以及本地藝術家的成就，並

會擴展至與香港藝術發展有深厚淵源的華南地區，特別是廣東地區的藝術品和文物。黃議員深切關注到，康文署轄下的博物館與M+博物館在購藏藝術品方面會否有任何競爭。她要求政府當局提供詳細資料，說明M+及康文署轄下博物館各自的典藏範疇及擬達致的使命和願景。

政府當局

34. 民政事務局局長(署任)解釋，為避免在購藏藝術品方面有所重複，康文署與西九文化區管理局(下稱"西九管理局")會就彼此的典藏範疇將加強溝通。康文署轄下博物館與M+在藏品上其實應互相補足。康文署與西九管理局會探討是否可以彼此互借合適的展品，藉此善用資源。由於時間所限，主席要求政府當局在會後提供書面回應。

政府當局

35. 鍾樹根議員提醒政府當局，當局的購藏策略會嚴重影響市場對本地藝術家所創作的藝術品的需求。依他之見，政府制訂一套公開及公平的採購程序和評審準則，供博物館用以購置本地藝術作品，此點至為重要。他要求政府當局提供康文署轄下博物館在藝術品購藏策略方面的詳細資料。

結論

36. 主席作總結時表示，事務委員會大部分委員支持撥款5,000萬元予康文署購藏本地藝術家的作品並委約他們創作藝術品的建議，並不反對政府當局將此項建議提交財委會於2013年6月舉行的會議上審批。主席又要求政府當局備悉議員在會議席上提出的意見及關注。

V. 《建築物管理條例》檢討委員會的中期報告及其他大廈管理措施

(立法會CB(2)1076/12-13(05)及(06)號文件和政府當局於2013年3月發出的"《建築物管理條例》檢討委員會中期報告")

37. 應主席之請，民政事務局局長(署任)向議員簡介《建築物管理條例》檢討委員會(下稱"檢討委

員會")中期報告的結果及民政事務總署近年推出的各項大廈管理措施，相關詳情載於政府當局的文件。

對《建築物管理條例》提出的改善建議

38. 郭偉強議員表示，他歡迎檢討委員會的下述建議：為免業主立案法團(下稱"法團")轄下管理委員會(下稱"管委會")的委員需在監誓員、律師或太平紳士等第三者面前宣誓，檢討委員會建議採用另一替代安排，規定管委會委員只須在獲委任後就其資格作出書面申報。他又認為，把終止委任大廈公契(下稱"公契")經理人的門檻由50%降至30%的建議值得予以研究。他關注到，許多公契包含對大廈業主不公平的條款(例如在業主和發展商之間不公平分配管理份數和不可分割份數)，並詢問政府當局會否考慮訂立機制以處理該問題。鑒於民政事務總署是負責為私人多層大廈推動有效的大廈管理及協助成立法團，他認為民政事務總署在審批公契方面應扮演一個角色，而相關工作現時是屬於地政總署轄下的法律諮詢及田土轉易處的職權範圍。

39. 何秀蘭議員表示，她曾接獲若干新成立的管委會的委員投訴，表示難以取回由舊管委會的委員所保管的文件及紀錄，因而妨礙前者履行其大廈管理職責。她建議政府當局修訂《建築物管理條例》，立法規定在管委會轉換時，舊管委會須將其就管理大廈備存的所有文件或紀錄移交予新的管委會。

40. 檢討委員會主席表示，檢討委員會亦注意到，在管委會轉換時，新舊管委會與物業管理公司之間可能會出現大廈管理糾紛，尤其是當物業管理公司是負責管理及監督相關大廈法團的紀錄存檔工作。他表示，檢討委員會會進一步研究何秀蘭議員所提出的事項，以確定應如何在下一階段工作中作出改善。民政事務總署署長表示，檢討委員會會在下一階段工作中進一步研究有關事項，而民政事務總署會鼓勵業主積極參與大廈管理工作，包括日常運作的事宜。

41. 黃碧雲議員以黃埔花園為例，指出在大型私人屋苑居住的業主在籌組法團及業主委員會管理物業方面遭遇不少困難，原因是物業發展商在相關公契內訂立了不公平的條款，令業主與物業發展商之間出現很多大廈管理糾紛。她促請檢討委員會在下一階段工作中研究與公契不公平及不合理條款有關的事宜。

42. 檢討委員會主席回應時表示，黃埔花園的糾紛主要與終止委任公契經理人有關，而該問題是檢討委員會曾進行初步分析的數個事項之一。檢討委員會會在下一階段工作中進行深入的研究，然後才向政府作最終建議。檢討委員會主席繼而表示，檢討委員會知悉部分業主關注到在終止委任公契經理人方面的困難，即使他們不滿意現時的公契經理人的表現及希望挑選新的服務提供者。檢討委員會曾深入檢討該問題，以探討是否有可以改善的空間，並曾研究不同的方案，例如把終止委任公契經理人的門檻由50%降至30%。檢討委員會會進一步研究不同方案在法律和運作方面的影響，然後才就日後的工作路向提出建議。

43. 就部分舊公契對個別業主不公平，毛孟靜議員表示相若關注，並詢問政府當局會否設法解決該問題。民政事務局局长(署任)回應時表示，公契是發展商、公契經理人與大廈業主之間的私人契約。與其他任何私人合約一樣，公契的某一方不得未經所有其他方同意而單方面修改公契的任何條款。這是一項重要的合約原則。鑒於部分業主對終止委任公契經理人方面的困難表示關注，檢討委員會已進行研究，並會繼續探討其他方案的可行性，包括把終止委任公契經理人的門檻由50%降至30%、訂立公契經理人獲委任的時限，以及規定以公開招標甄選其後的物業管理服務提供者。

44. 檢討委員會主席補充，地政總署發出的《大廈公契指引》規定，如不根據建築樓面面積而按其他基準分配不可分割業權份數和管理份數，則必須令法律諮詢及田土轉易處信納採用其他基準不會導致妨礙或阻撓法團的組成。因此，黃碧雲議員及

毛孟靜議員所提述的黃埔花園個案屬獨立事件，與公契的擬寫方式無關。

政府當局

45. 檢討委員會主席回應黃碧雲議員的查詢時表示，在1993年修訂《建築物管理條例》時，當局加入了新條文，用以修訂或廢除公契及次公契內某些被認為是對業主不公平及不合理的條款，而《建築物管理條例》會凌駕於與其有抵觸的任何公契條款。黃議員要求政府當局提供書面回應，說明以往在修訂該條例時，所制訂的哪些現行條文屬凌駕性條文，用以修訂或廢除公契及次公契內被認為是對業主不公平及不合理，又或與《建築物管理條例》有抵觸的條文。

46. 鑒於大型私人屋苑的小業主在籌組法團及業主委員會管理物業方面遇到困難，梁美芬議員認為，政府當局應鼓勵物業經理人先根據公契訂立"內務守則"，然後才成立法團，令業主得以參與大廈管理事宜。

47. 葉建源議員查詢檢討委員會完成最終報告的時間表，民政事務局局長(署任)回應時表示，檢討委員會的目標是在2013年年底完成下一階段的檢討及敲定其建議。

向法團及業主提供的協助

48. 蔣麗芸議員對民政事務總署向所謂"三無大廈"(即沒有成立法團、沒有任何形式的業主／居民組織，以及沒有聘請物業管理公司的大廈)的業主及居民所提供的支援表示深切關注。她詢問民政事務總署會否及會如何在日常大廈管理及保養維修方面協助"三無大廈"的業主。

49. 民政事務局局長(署任)及民政事務總署署長回應時表示，民政事務總署一直致力培養良好大廈管理文化。為加強支援業主和居民，尤其是住在"三無大廈"的業主和居民，民政事務總署近年推行了多項措施，包括以下兩項 ——

- (a) 推行大廈管理專業顧問服務計劃，為"三無大廈"的業主提供專設的一站式專業顧問及支援服務。根據大廈管理專業顧問服務計劃，民政事務總署委託了兩家物業管理公司：(i)為這些大廈的公用地方、消防設施和電力設施擬備管理檢核報告；(ii)透過家訪聯絡業主；及(iii)協助他們成立法團、申請各項大廈維修資助或貸款計劃，以及跟進維修工程和投標事宜等。大廈管理專業顧問服務計劃備受業主和市民歡迎，並已見成效。至今，該兩間物業管理公司進行了超過6 800次家訪，並為全部1 200幢目標大廈完成管理檢核報告，以及協助成立或重新啟動超過100個新法團或不活躍的法團；及
- (b) 推行居民聯絡大使計劃，協助政府部門聯絡居住於"三無大廈"的居民，共商日常大廈管理、保安和消防安全等事宜。長遠而言，居民聯絡大使計劃將會是一個非常有效的機制，用以協助舊式唐樓成立法團，以及進一步加強它們的大廈管理。

50. 姚思榮議員表示，根據政府當局提供的上述數字，在鼓勵"三無大廈"業主成立法團方面，大廈管理專業顧問服務計劃的成效遠未如理想。他認為政府當局應提供更多誘因及採取其他措施，鼓勵業主成立法團及推動可持續的大廈管理及維修保養。姚議員又關注到，有些獨立屋屋苑的業主希望成立法團，更妥善管理其物業，但由於獨立屋屋苑擁有權的結構和性質不屬於《建築物管理條例》的規管範圍，獨立屋屋苑的業主若要成立法團，須面對法律上的困難。

51. 民政事務局局長(署任)表示，要達致有效管理大廈的目標，成立法團只是其中之一的的方法。關鍵始終是業主積極參與，以及與物業管理公司緊密聯繫。很多獨立屋屋苑的業主已成立非法定組織，

例如業主委員會，以更妥善管理其物業。政府當局正制訂物業管理行業發牌制度，該制度旨在確保物業管理公司和從業員的服務素質。鑒於由獨立屋屋苑的業主成立法團牽涉複雜的法律事宜，檢討委員會會在下一階段工作進一步予以研究。

52. 謝偉銓議員表示，在當局實施強制驗樓計劃和強制驗窗計劃後，他預期在破舊私人大廈居住的業主及居民或難以瞭解本身的法律責任及遵從相關的法律及規管規定。他對當局在這方面向業主及居民提供的支援表示關注。

53. 民政事務局局长(署任)回應時表示，政府一直透過由市區重建局(下稱"市建局")和香港房屋協會(下稱"房協")推行的"樓宇更新大行動"，向老舊樓宇的業主提供津貼及一站式技術支援，以供進行樓宇維修及保養工程。關於強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，屋宇署已發出作業備考，為在該兩個計劃下委聘註冊檢驗人員、合資格人士及註冊承建商進行招標程序的最佳做法提供意見。市建局及房協亦會向參與該兩個計劃的業主提供支援，包括就招標過程中防止賄賂及防止圍標的做法提供指引。

54. 郭偉強議員認為，政府當局就大廈管理事宜向私人大廈的業主及法團所提供的支援有可以改善的空間。他注意到，當值律師服務在民政事務總署推行的免費法律諮詢計劃未有給予業主方便。欲透過此計劃尋求免費法律意見的市民，須透過轉介機構各分支辦事處(包括在18區民政事務處的諮詢服務中心)預約會見義務律師，而義務律師只在民政事務總署轄下若干指定民政事務處的法律諮詢中心內提供服務。

55. 鍾樹根議員關注到法團在進行大廈維修工程方面所獲得的支援，檢討委員會主席回應時表示，《建築物管理條例》第20A條就法團的採購程序作出規定，當中訂明，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%，即須以招標承投方式取得。為此而提交的投標書是否獲採納，須取決於在法團業

主大會上通過的業主決議。檢討委員會主席進一步表示，《建築物管理條例》第40B及40C條賦權民政事務局局長或土地審裁處命令管委會(或如無成立管委會，則為業主)在若干指明情況下委任建築物管理代理人，以確保進行妥當的大廈維修。根據他的理解，市建局及房協各自有本身的專責隊伍，就大廈管理及維修事宜向業主及法團提供跟進服務。

設立另一機制解決糾紛

56. 鍾樹根議員認為政府當局應考慮在民政事務總署內設立一個特別支援組，或成立一個專責的樓宇事務審裁處，協助有關各方以快捷及具成本效益的方式解決糾紛。謝偉銓議員認為，政府當局及檢討委員會應認真研究有哪些方案可快速處理屬簡單性質的大廈管理糾紛。

57. 民政事務局局長(署任)及民政事務總署署長回應時表示，民政事務總署一直有推行各項措施，藉以加強業主和法團在大廈管理方面的能力，以期減少有關各方之間的糾紛。例如，署方成立了大廈管理糾紛顧問小組，為各區民政事務處轉介的複雜大廈管理個案及糾紛提供中肯而具權威的意見。顧問小組由超過20名大廈管理事務專家組成，包括律師、會計師、測量師和物業經理等。署方會致力為出現糾紛的有關各方安排協商會議，如有需要，亦會建議他們與顧問小組的專家會晤。若雙方同意，民政事務處亦會轉介他們到香港調解會和香港和解中心推行的義務專業調解服務計劃，使用免費的專業調解服務。

58. 葉建源議員關注到大廈管理糾紛顧問小組在處理大廈管理糾紛問題方面的成效，民政事務局局長(署任)回應時表示，檢討委員會曾充分考慮設立樓宇事務審裁處的建議。由於建築物管理個案往往較為複雜，因為除了財務糾紛外，還牽涉複雜的擁有權事宜。故此，很難找出簡單的個案可交由擬議的樓宇事務審裁處解決。即使個案只涉及小額款項，但若牽涉公用部分的擁有權，其性質亦可能非常複雜，而且或會相應影響日後的個案。此外，不

滿仲裁結果者仍可向上級法院上訴，這將不能達致縮短處理個案時間的目的。考慮到上述各項因素，檢討委員會認為，成立專責的樓宇事務審裁處以解決大廈管理糾紛，未必可帶來部分人士所希望達致的效益。民政事務局局长(署任)強調，解決大廈管理糾紛的最有效方法是在根源解決問題，政府會繼續推廣採用調解作為解決該等糾紛的另一個機制。

59. 梁美芬議員表示，她曾於2013年3月27日的立法會會議上動議一項關於"改善物業管理及業主立案法團運作"的議案。依她之見，成立法團未必是解決所有大廈管理問題的圓滿方案。她又質疑為解決大廈管理糾紛而設立的調解機制的成效，尤以對發展商擁有大量不可分割業權份數的情況而言。她認為，政府當局應認真考慮在法院體制內設立樓宇事務審裁處作為另一個解決糾紛的機制的可行性。

地區大廈管理聯絡小組的角色及人手

60. 主席從政府當局就其於審核2013-2014年度開支預算期間所提書面問題作出的答覆中察悉，在民政事務總署總部和18區地區大廈管理聯絡小組(下稱"聯絡小組")參與執行大廈管理職務的聯絡主任現時有120人。他認為政府當局應加強聯絡主任的角色，並增撥資源以增加聯絡主任的人手，從而提供較佳支援予業主履行其大廈管理責任。

61. 民政事務局局长(署任)回應時表示，政府一直透過多管齊下的措施協助業主履行大廈管理責任。在各區民政事務處轄下聯絡小組的聯絡主任定期造訪全港所有私人大廈、鼓勵尚未成立法團的大廈的業主成立法團，並應邀列席法團會議，就成立法團的程序向業主提供意見。政府當局會不時檢討聯絡主任的編制及工作範疇，以配合實際的情況。與此同時，當局會繼續推行其他大廈管理措施，加強支援業主和居民，相關措施包括大廈管理專業顧問服務計劃、居民聯絡大使計劃、大廈管理糾紛顧問小組，以及由關愛基金向舊樓法團提供資助的津貼計劃。

經辦人／部門

62. 民政事務總署署長答覆主席的查詢時證實，當局會調派較具經驗的聯絡主任處理複雜的個案，因為他們較能夠在困難的情況下提供意見。

63. 議事完畢，會議於下午12時49分結束。

立法會秘書處
議會事務部2
2013年7月10日