

立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(2)1871/18-19 號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB2/PS/4/16

發展事務委員會及民政事務委員會

跟進舊樓重建、維修及管理事宜聯合小組委員會 第三次會議紀要

日期：2019 年 6 月 24 日(星期一)
時間：上午 10 時 45 分
地點：立法會綜合大樓會議室 3

出席委員：劉國勳議員, MH (主席)
郭偉強議員, JP (副主席)
毛孟靜議員
梁志祥議員, SBS, MH, JP
盧偉國議員, SBS, MH, JP
尹兆堅議員
朱凱迪議員
林卓廷議員
柯創盛議員, MH
容海恩議員
譚文豪議員
鄭泳舜議員, MH
謝偉銓議員, BBS

缺席委員：石禮謙議員, GBS, JP
張宇人議員, GBS, JP
謝偉俊議員, JP
陳恒鑾議員, BBS, JP
何君堯議員, JP
邵家臻議員
陳淑莊議員
張國鈞議員, JP

出席公職人員： 議程第 I 至 II 項

民政事務總署副署長(2)
王秀慧女士, JP

民政事務總署助理署長(5)
李冠殷先生

民政事務總署高級政務主任(4)
何宇揚先生

列席秘書 : 總議會秘書(2)4
詹詠儀女士

列席職員 : 議會秘書(2)4
鍾傲倫先生

議會事務助理(2)4
許賽芳小姐

經辦人/部門

I. 民政事務總署在大廈管理事宜的工作及為舊樓提供的支援措施
(立法會 CB(2)1669/18-19(01)至(02)號文件)

聯合小組委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附件**)。

II. 民政事務總署為"三無大廈"提供的支援措施
(立法會 CB(2)1669/18-19(03)至(04)號文件)

2. 聯合小組委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附件**)。

III. 其他事項

3. 議事完畢，會議於下午 12 時 26 分結束。

經辦人/部門

立法會秘書處
議會事務部 2
2019年8月22日

跟進舊樓重建、維修及管理事宜聯合小組委員會

第三次會議過程

日期：2019年6月24日(星期一)

時間：上午10時45分

地點：立法會綜合大樓會議室3

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
<i>議程第1項——民政事務總署在大廈管理事宜的工作及為舊樓提供的支援措施</i>			
000526-002104	主席 政府當局	政府當局匯報民政事務總署("民政總署")在大廈管理事宜的工作，以及民政總署為大廈業主(包括舊樓業主)提供的支援措施的主要特點(立法會 CB(2)1669/18-19(01)號文件)。	
002105-002549	主席 盧偉國議員 政府當局	<p>盧偉國議員關注到部分長者業主缺乏技術知識或財政資源處理其大廈的僭建物。他詢問民政總署會否為這些業主提供專屬支援服務。</p> <p>政府當局回應時表示：</p> <p>(a)民政總署推出大廈管理中央平台("中央平台")，藉以更妥善地協助接獲屋宇署發出的強制驗樓計劃通知、強制驗窗計劃通知或修葺令，或消防處和屋宇署發出的消防安全指示的舊樓業主；及</p> <p>(b)民政總署會定期透過中央平台舉行簡介會，邀請來自相關政府部門和機構的代表，就大廈管理和維修事宜提供資料，並介紹其有關服務和計劃。</p>	
002550-003249	主席 尹兆堅議員 政府當局	<p>尹兆堅議員認為，部分民政總署職員並非法律專業人員，因此未能在業主立案法團("法團")會議上有效地協助法團處理大廈管理及法律事宜。他詢問：</p> <p>(a)提供免費大廈管理外展法律諮詢服務所需的人手及時間表；及</p> <p>(b)民政總署會否向法團提供進一步法律支援及財政援助。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>政府當局回應時表示：</p> <p>(a) 應邀出席法團會議的民政總署職員樂意提供有關《建築物管理條例》(第 344 章) ("《條例》") 的資料。不過，他們不便提供法律意見；</p> <p>(b) 民政總署將與香港律師會合作推行為期 3 年的免費大廈管理外展法律諮詢服務試驗計劃，法團可免費享用有關服務。民政總署會為律師提供津貼，以協助合資格的法團舉行法團會議，並於會上提供法律意見。民政總署會在推行 3 年後檢討該服務；及</p> <p>(c) 民政總署於 2018 年 4 月推出為期兩年的解決大廈管理爭議服務免費試驗計劃，由退休法官/司法人員主理，協助相關各方找出大廈管理的爭議點，探求和擬訂解決方案，以期就爭議達成和解。</p>	
003250-003923	主席 柯創盛議員 政府當局	<p>柯創盛議員認為政府當局未有提供足夠支援服務應對大廈業主的需要，亦沒有提供足夠培訓，使前線職員能有效地執行職務。他詢問：</p> <p>(a) 民政總署為舊樓業主提供的各項支援措施的受惠者數目；</p> <p>(b) 涉及法團與業主之間的糾紛的投訴數字有所增加，政府當局有否研究箇中原因；</p> <p>(c) 政府當局如何鼓勵更多專業團體向業主提供有關大廈管理及維修事宜方面的協助；</p> <p>(d) 政府當局會否積極向法團提供各項有關大廈管理計劃的資訊；及</p> <p>(e) 政府當局有否收集業主對民政總署為舊樓提供的支援措施的意見。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>政府當局回應時表示：</p> <p>(a) 民政總署提供的各項大廈管理支援措施，其受惠者數目的詳情載於政府當局文件(立法會 CB(2)1669/18-19(01)號文件)；</p> <p>(b) 政府當局訪問了使用者，當中八成以上大致滿意民政總署就推動更有效大廈管理提供的相關支援措施；</p> <p>(c) 民政總署已為新聘聯絡主任舉辦關於大廈管理原則與實務的入職課程，以及《條例》條文和相關案例為主題的分享會。民政總署亦資助聯絡主任修讀有關大廈管理的碩士課程；</p> <p>(d) 民政總署將再加強培訓聯絡主任，鼓勵他們更積極向法團提供資訊；及</p> <p>(e) 民政總署成立了大廈管理糾紛顧問小組，成員來自不同界別的專業人士，包括律師、會計師、測量師和物業管理專業人士。此外，民政總署聯同香港和解中心及香港調解會推行大廈管理義務專業調解服務計劃。</p>	
003924-004559	主席 鄭泳舜議員 政府當局	<p>鄭泳舜議員認為民政總署未必擁有足夠有關強制驗樓計劃通知、強制驗窗計劃通知或消防安全指示的資料。此外，民政總署應記錄有關舊樓業主支援措施受惠者總數的統計數字，方便日後規劃。他詢問：</p> <p>(a) 聯絡主任流失率高，民政總署會否增加聯絡主任的人數，並改革聯絡主任職級的職系架構；及</p> <p>(b) 民政總署會否加強跨部門合作處理大廈管理事宜。</p> <p>政府當局回應時表示：</p> <p>(a) 過去 4 年，負責執行與大廈管理有關職務的聯絡主任的人手增加了約 20%。在</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>2019-2020 財政年度，負責執行與大廈管理有關職務的聯絡主任將由 138 人增加至 144 人；</p> <p>(b)大廈管理專業顧問服務計劃("顧問服務計劃")自 2011 年 11 月推出以來，物業管理公司("物管公司")已接觸約 3 800 幢大廈，至今已成功進行約 17 500 次家訪。就此，496 個法團已成立/重新啟動。物管公司亦協助了 318 幢大廈的業主申請各項貸款/津貼計劃，又協助逾 200 幢大廈的業主投購第三者風險保險；</p> <p>(c)招募居民聯絡大使計劃自推出以來，已招募逾 4 000 名居民聯絡大使；及</p> <p>(d)民政總署的地區大廈管理聯絡小組會將大廈管理事宜轉介其他相關政府部門，以作出適當的跟進。此外，各民政事務處會與其他政府部門協調，為有需要的業主及法團提供所需協助。</p>	
004600-005342	主席 林卓廷議員 政府當局	<p>林卓廷議員關注到聯絡主任工作量沉重及人手短缺的問題，而民政總署的兼職社區幹事亦未能在法團會議上就複雜的大廈管理事宜提供有用的資訊。他建議政府當局應加強聯絡主任的人手和培訓。</p> <p>林議員詢問：</p> <p>(a)業主若因大廈管理糾紛而向法團採取法律行動，政府當局會否向業主提供財政援助；及</p> <p>(b)政府當局向立法會提出修訂《條例》的時間表，以改善大廈管理的法律框架。</p> <p>政府當局回應時表示：</p> <p>(a)民政總署會讓聯絡主任具備所需知識及技能，並鼓勵他們在法團會議上提供有關大廈管理事宜的資訊；</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b) 聯絡主任出席了約七成的法團會議，其餘三成的法團會議由兼職社區幹事出席。較資深的聯絡主任會出席法團會議，協助相關各方解決可能出現的大廈管理糾紛；</p> <p>(c) 法律援助服務局("法援局")曾檢討應否擴大法律援助輔助計劃的範圍至向多層大廈法團提出的申索等事宜，並於 2017 年 4 月向司法及法律事務委員會匯報。法援局會在目前的檢討重新審視此事；及</p> <p>(d) 民政總署正就 2017 年 11 月向民政事務委員會("事務委員會")提交有關檢討《條例》的各項建議的法律層面，諮詢相關政策局/部門。民政總署的目標是於 2019 年下半年向事務委員會匯報進展。鑒於擬備法例修訂需時，民政總署已將相關立法建議，納入根據《條例》發出的《工作守則》修訂本及行政指引內。</p>	
005343-005843	主席 譚文豪議員 政府當局	<p>譚文豪議員關注到部分聯絡主任未能就大廈管理事宜向業主提供有用的建議。他詢問在這方面為聯絡主任提供的培訓。他建議政府當局應擬備有關大廈管理及維修事宜的常見問題清單，並向聯絡主任提供平台，分享其執行大廈管理職務的心得。</p> <p>政府當局回應時表示，民政總署不時為聯絡主任舉辦入職課程、訓練課程和簡介會，亦委聘了專上學院為負責執行大廈管理相關職務的聯絡主任舉辦訓練課程。此外，聯絡主任已獲發有關大廈管理常見問題清單。</p>	
005844-010336	主席 政府當局	<p>主席認為，聯絡主任的表現未如業主的預期，而且被認為未有積極向業主提供有用資訊，例如舉行法團會議的程序。他建議應為聯絡主任職系設立大廈管理的專責隊伍，務求能適時向業主及法團提供專業意見及協助。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>政府當局回應時表示：</p> <p>(a) 聯絡主任有提供協助，例如就《條例》對舉行法團會議時法團運作的規定提供資料。若出現糾紛，他們會建議法團尋求獨立法律意見；及</p> <p>(b) 聯絡主任職系的主要職能包括大廈管理、社區建設、社區網絡聯繫、鄉郊事務等。聯絡主任會被派往各區執行不同職務。在這些職位所得的經驗，有助他們更有效地執行推動妥善大廈管理的職務。</p>	
010337-010744	主席 盧偉國議員 政府當局	<p>盧偉國議員對政府當局就他詢問民政總署會否向長者業主提供專屬支援服務，以處理其大廈的僭建物一事作出的回應表達不滿。</p> <p>政府當局回應時表示，民政總署已成立大廈管理糾紛顧問小組提供免費專業意見，協助業主解決複雜的大廈管理糾紛，包括釐清處理大廈公用部分的僭建物的責任。</p>	
<i>議程第 II 項 —— 民政事務總署為"三無大廈"提供的支援措施</i>			
010745-012113	主席 政府當局	政府當局簡報民政總署為"三無大廈"提供的支援措施(立法會 CB(2)1699/18-19(03)號文件)。	
012114-012910	主席 鄭泳舜議員 政府當局	<p>鄭泳舜議員就以下各項提出詢問及意見：</p> <p>(a) 顧問服務計劃的成效；</p> <p>(b) 政府當局會否優化顧問服務計劃，並提供更多誘因鼓勵業主成立法團；</p> <p>(c) 政府當局應加強其支援服務，協助"三無大廈"業主改善其大廈的環境衛生及消防安全；及</p> <p>(d) 部分舊樓環境衛生惡劣，政府當局應向其業主提供一次性援助，以改善衛生情況。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>政府當局回應時表示：</p> <p>(a) 顧問服務計劃受到目標大廈業主及社會有關人士歡迎，認為計劃有助舊樓業主改善大廈管理、居住環境及樓宇安全。顧問服務計劃自 2011 年 11 月推出以來，約有 500 個法團已成立/重新啓動。此外，"三無大廈"的數目在過去數年逐漸減少，由 2011 年年中約 6 600 幢減少至 2019 年 3 月約 5 300 幢；</p> <p>(b) 在顧問服務計劃下，物管公司擔當政府與"三無大廈"業主之間的溝通橋梁。舉例而言，物管公司協助食物環境衛生署向法團及居民聯絡大使傳達防蚊及滅鼠信息，以及提醒他們採取防蚊及滅鼠措施的重要性；</p> <p>(c) 民政總署將於顧問服務計劃第三期推行後，檢討該計劃及考慮其未來路向；</p> <p>(d) 部份民政事務處已透過"地區主導行動計劃"，為一些"三無大廈"提供一次性的清潔服務，以示範良好大廈管理的成效，鼓勵住戶參與大廈管理相關活動。在 2018 及 2019 年，約 300 幢舊樓已受惠或將受惠於這類一次性清潔服務；及</p> <p>(e) 政府當局已推出全城清潔運動，加強公眾的清潔意識，推動合力改善環境衛生。</p>	
012911-013819	主席 政府當局	<p>主席關注到顧問服務計劃下成立/重新啓動的法團數目小。他詢問：</p> <p>(a) 政府當局會否提供更多誘因鼓勵業主成立法團；</p> <p>(b) 政府當局會否推出更多試驗計劃和提供支援，以示範成立法團的好處；及</p> <p>(c) 民政事務局局長(作為《條例》的主管當局)會否援引《條例》第 40B 或 40C 條，命令業主委任建築物管理代理人管理其大廈。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>政府當局回應時表示：</p> <p>(a) 會繼續鼓勵業主成立法團。部分大廈的業主可因應其特定需要及意願，以及大廈的實際情況選擇成立其他形式的業主組織，例如業主委員會、互助委員會或居民組織；</p> <p>(b) 為協助業主更妥善地履行管理大廈的責任，政府當局會繼續透過"地區主導行動計劃"協助他們改善其大廈的狀況，以示範良好大廈管理的成效；</p> <p>(c) 成立法團是申請其他政策局/部門的某些財政資助計劃的先決條件之一。政府當局認為，這些計劃會為成立法團提供額外誘因；</p> <p>(d) 援引《條例》第 40B 及 40C 條的門檻高。要援引該等條文，必須確定若干情況，包括大廈的佔用人或業主處於或可能處於危險境況；及</p> <p>(e) 政府當局曾建議刪除《條例》第 40B 條中"其佔用人或業主……處於或可能處於危險境況"的規定，使主管當局可迅速處理大廈管理委員會在相當程度上沒有履行大廈管理職責的情況。</p>	
<i>議程第 III 項 —— 其他事項</i>			
013820-013825	主席	結語	

立法會秘書處
議會事務部 2
2019 年 8 月 22 日