

討論文件

2019年6月24日

**立法會
跟進舊樓重建、維修及管理事宜聯合小組委員會**

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

目的

本文件旨在向委員匯報民政事務總署(民政總署)在大廈管理事宜的工作，以及民政總署的支援措施(包括為舊樓提供的措施)的主要特點。

背景

2. 私人大廈是一眾業主的物業，而大廈管理是業主的責任。政府在大廈管理方面的一貫政策，是通過多項措施協助大廈業主履行管理大廈的責任。我們透過《建築物管理條例》(第344章)(《條例》)提供法律框架，讓業主成立及運作業主立案法團(法團)。《條例》訂明法團的組成、權力、運作規則和監察機制等事宜，以期協助業主管理其大廈。

3. 此外，為加強支援住客、業主、法團和其他居民組織，我們在民政總署總部設有專責科別，並在全港18區民政事務處設有地區大廈管理聯絡小組(聯絡小組)。聯絡小組為居民組織和大廈業主提供外展服務，包括協助業主成立法團、應邀出席法團會議、解答查詢以及舉辦訓練課程。

民政總署的支援措施

4. 良好的大廈管理有賴業主的共同努力和合作。為協助業主有效履行管理大廈的責任，我們自二零一一年起已為業主和法團等推出多項支援措施。我們務求以全面的方式，照顧業主在大廈管理不同範疇的需要，包括籌組法團，提供有關《條例》和大廈管理程序的資訊，

以至提供專業諮詢和解決爭議服務。

成立法團

5. 由於法團在法律上代表所有業主管理建築物的公用部分，成立法團是有效管理大廈的其中一項重要工具。我們的聯絡小組會向擬成立法團的業主提供援助，例如向業主和業主會議召集人提供相關程序的資料；向召集人發出豁免業權查冊收費證明書，讓他/她免費索取其大廈的業主紀錄，以便召開業主會議籌組法團；出席業主會議以協助成立法團；以及委任管理委員會(管委會)成員的程序提供資訊等。民政總署的大廈管理專題網站 (<https://www.buildingmgmt.gov.hk>)亦提供有關成立法團和署方所提供支援的詳情。

6. 為加強對舊樓業主的支援，尤其是「三無大廈」(即沒有法團或任何形式的居民組織，亦沒有聘用物業管理公司(物管公司)管理大廈)的業主，我們已推出大廈管理專業顧問服務計劃(顧問服務計劃)。在此計劃下，專業物管公司會主動接觸這些大廈的業主，並就大廈管理提供專業顧問和支援服務，包括成立法團。民政總署亦已招募居民聯絡大使，作為「三無大廈」的統籌點。顧問服務計劃和居民聯絡大使計劃的詳情，已另載於題為《民政事務總署為「三無大廈」提供的支援措施》的討論文件。

公眾教育

7. 《條例》及根據《條例》發出的《工作守則》已列明各項程序規定，以確保法團的運作具有透明度和問責性。為確保業主和法團的管委會委員能遵從最新的規定，他們對有關規定的認識尤為重要。我們為此採取了下述措施：

(a) 菁英領導研習班

菁英領導研習班於二零一一年推出，由獲委聘的大專院校免費為管委會委員提供系統性的大廈管理培訓課程，使他們更有信心和有效地履行職責。菁英領導研習班的畢業學員會獲邀參加菁英領導進階班，班上由資深專業人士就常見的大廈管理問題作深入探討，並會按需要講解相關法例和案例，以進一步加強參加者的大廈管理知識。截至二零一九年三月，超過 570 名管委會委員修畢菁英領導研習班，當中約 460 人參加菁英領導進

階班。

(b) 其他教育及宣傳活動

為推廣良好大廈管理的概念，我們不時舉辦大廈管理研討會、培訓課程和講座，並透過宣傳短片及網頁發放大廈管理的重要訊息。在過去數年，我們進行了約 400 次研討會和講座。

諮詢服務

8. 除了公眾教育活動外，我們亦為法團提供以下的諮詢服務，當中透過下述的(b)和(c)項就程序規範方面給予支援：

(a) 大廈管理免費法律諮詢服務

民政總署與香港律師會合作，於二零一五年推行這項服務，由獲委派律師在灣仔的民政總署辦事處或油尖旺的市建一站通資源中心，以預約方式免費提供法律意見。截至二零一九年三月，服務共處理 716 宗申請。

(b) 法團會前諮詢服務

法團會前諮詢服務於二零一七年推出，主要服務對象為新成立的法團、新一屆管委會，以及預期將討論有爭議性議題的法團。聯絡小組會在法團會議前向管委會委員講解會議程序及提供相關資料，以協助法團遵從《條例》和《工作守則》的規定及鼓勵法團跟從相關指引行事。截至二零一九年三月，聯絡小組為管委會委員提供的諮詢服務超過 10 800 節。

(c) 法團諮詢服務試驗計劃

為進一步加強對法團的支援，我們於二零一八年五月起推行試驗計劃，委聘一間物管公司為合資格的法團(即新成立的法團、新改選管委會的法團和有需要協助解決爭議事項的法團)在以下方面提供專業諮詢服務：

(i) 就法團的日常工作提供意見及協助，以確保法團遵從《條

例》和相關《工作守則》的規定及跟從其他相關指引行事；

- (ii) 出席管委會和法團會議，就會議程序事宜提供意見；
- (iii) 提供意見和協助法團處理大廈管理問題；以及
- (iv) 協助法團申請各項大廈管理支援服務及資助計劃。

截至二零一九年三月，有關的物管公司已為 88 個法團提供服務。這些法團普遍認為這項服務有助提升大廈管理的水平。一如二零一八年的《施政綱領》所述，我們會於二零一九年年底將計劃恆常化。

解決爭議服務

9. 大廈管理的爭議，往往源於業主、法團和物管公司等持份者不了解或誤解《條例》和公契等的相關條文。為協助有關各方更迅速和有效地解決大廈管理爭議，和省卻採取法律行動可能涉及的金錢和時間，民政總署在相關專業團體和人士協助下，推行了/將推行以下的解決爭議服務：

(a) 大廈管理糾紛顧問小組

顧問小組於二零一一年成立，成員來自不同界別對大廈管理事宜具有豐富經驗的專業人士(包括律師、會計師、測量師和物業管理專業人士)，旨在提供中立、權威和專業的意見，以協助有關各方解決糾紛。

(b) 大廈管理義務專業調解服務計劃

民政總署聯同香港和解中心及香港調解會於二零一五年推行這項計劃，由專業認可調解員協助有關各方以調解方式解決爭議。

(c) 解決大廈管理爭議服務

解決大廈管理爭議服務試驗計劃由二零一八年四月起推行，為期兩年，由具有處理大廈管理個案相關經驗的退休法官／司法

人員主理。視乎爭議各方的意願及每宗個案的情況，退休法官／司法人員會協助各方找出爭議點，探求和擬訂解決方案，以期就爭議達成和解。

(d) 免費大廈管理外展法律諮詢服務

一如二零一八年的《施政綱領》所述，為加強對法團在舉行業主大會方面的法律支援，民政總署將與香港律師會合作，在二零一九年年中推行為期三年的免費大廈管理外展法律諮詢服務試驗計劃，委派律師協助合資格的法團舉行法團會議，並於會上提供法律意見。

針對舊樓而設的支援措施

關愛基金－舊樓業主立案法團津貼計劃

10. 為鼓勵更多大廈成立法團，並促進良好的大廈管理，關愛基金在二零一二年十月推出計劃，為合資格的舊樓法團提供津貼(津貼計劃)。這個計劃由民政總署負責推行，合資格的法團¹可以實報實銷方式，最多分五次就指定項目申請資助。每個項目最多可獲發放實際支出的 50% 的津貼，每個法團的可獲津貼總額上限為 24,000 元。指定的津貼項目如下：

- (a) 根據《條例》的規定向土地註冊處提交文件以供註冊或存案；
- (b) 就大廈公用部分購買公眾責任保險或第三者風險保險的年費；
- (c) 為消防裝置及設備進行例行檢查；
- (d) 為電力裝置進行例行檢查；
- (e) 檢驗升降機；以及

¹ 合資格的大廈須符合以下兩項準則：

- (a) 樓齡 30 年或以上的住宅或綜合用途(商住兩用)樓宇；以及
- (b) 住宅單位每年平均應課差餉租值：
 - (i) 市區(包括沙田、葵青及荃灣)：不高於 162,000 元；以及
 - (ii) 新界：不高於 124,000 元。

(f) 每年一次清理走火通道。

11. 津貼計劃的第一期和第二期分別已於二零一五年九月和二零一八年九月完結。現行第三期的津貼計劃於二零一八年十月起推出，為期三年。過去數年，我們不斷檢討津貼計劃的資助範圍，以期讓更多有需要的法團受惠。例如，我們把津貼範圍擴大至涵蓋購買公眾責任保險及檢驗升降機的支出。此外，我們亦把津貼計劃第三期的津貼款額上限由 20,000 元調高至 24,000 元，並放寬有關每年平均應課差餉租值的申請資格。

12. 截至二零一九年三月，共有 2 723 個法團受惠於津貼計劃，涉及資助總額達 3,410 萬元。

大廈管理中央平台

13. 為協助舊樓業主更妥善地管理大廈和處理大型維修工程，民政總署在二零一八年九月推出大廈管理中央平台，主要對象為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大廈業主、法團、業主委員會和互助委員會。

14. 民政總署會定期透過大廈管理中央平台舉行簡介會，邀請來自屋宇署、消防處、機電工程署、香港警務處、廉政公署、市區重建局和競爭事務委員會等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。這些一站式簡介會讓參加者進一步了解有關服務和計劃的詳情、申請辦法和聯絡方法。

15. 截至二零一九年三月，民政總署已舉行七場簡介會，合共有約 550 人參加，涵蓋了有較多舊樓的地區，如中西區、油尖旺區、深水埗區、灣仔區和九龍城區等。有關即將舉行的簡介會詳情，可瀏覽民政總署的大廈管理專題網站 (<https://www.buildingmgt.gov.hk>)。

民政事務局

民政事務總署

二零一九年六月