

立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(2)1669/18-19(02)號文件

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

立法會秘書處就 2019 年 6 月 24 日會議擬備的背景資料簡介

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

本文件旨在概述民政事務委員會("事務委員會")過往就民政事務總署("民政總署")在大廈管理事宜的工作及為舊樓提供的支援措施所作的討論。

背景

2. 據政府當局提供的資料，民政總署負責在私人多層大廈推廣有效的大廈管理，並協助成立業主立案法團("法團")，以及解決該等大廈的管理問題。民政總署轄下各區民政事務處("民政處")就大廈管理的事宜(包括根據《建築物管理條例》(第 344 章)成立法團及法團的運作)向業主提供意見，並在財務管理和採購供應品、貨品及服務等方面給予指導。

3. 各區民政處亦處理有關大廈管理的查詢和投訴，並協助業主以建設性的態度解決彼此的紛爭。為向業主提供外展和支援服務，民政總署在 18 區各個民政處成立了由聯絡主任組成的地區大廈管理聯絡小組("聯絡小組")。民政處會協助轉介有需要的業主到香港房屋協會轄下的物業管理諮詢中心，免費約見各專業人士，如律師、測量師和房屋經理。

4. 為了在大廈管理和樓宇維修方面加強支援私人大廈的業主，民政總署自 2011 年起推出多項支援服務，提高他們處理大廈管理日常事宜的能力，以及推廣妥善管理大廈的文化。主要的支援服務包括：

- (a) 大廈管理專業顧問服務計劃；
- (b) 居民聯絡大使計劃；
- (c) 關愛基金下的舊樓業主立案法團津貼計劃；
- (d) 大廈管理義務專業調解服務計劃；
- (e) 大廈管理免費法律諮詢服務；
- (f) 大廈管理糾紛顧問小組；
- (g) 解決大廈管理爭議服務；
- (h) 法團會前諮詢服務；
- (i) 法團諮詢服務試驗計劃；及
- (j) 大廈管理中央平台。

委員自第五屆立法會的商議工作

5. 在 2013 年 5 月 28 日的事務委員會會議上，政府當局向委員簡介民政總署推出的各項大廈管理措施。他們的主要商議工作概述於下文各段。

向業主立案法團及業主提供的協助

6. 部分委員認為，由於法團不會獲批法律援助，如發生大廈管理糾紛，法團往往因而不願對有關方面(例如大型物業管理公司)採取法律行動。他們建議，政府當局應考慮成立信託基金，向合資格的法團及業主提供這方面的經濟援助。政府當局回應時表示，當局一向準備協助安排會議，與物業管理公司等有關各方討論進一步改善大廈管理服務的事宜。

7. 委員促請政府當局加強支援舊式單幢唐樓的業主，因為該等業主在組織法團方面有困難或欠缺維修大廈的知識及資源。他們亦批評政府當局在法團成立後向它們提供的跟進支援不足。

8. 政府當局表示，民政總署推行大廈管理專業顧問服務計劃，為大廈業主提供一站式專業意見及支援，以助他們為參與大廈的消防、電力及其他公用設施擬備管理檢核報告、成立法

團、申請各項資助或貸款計劃，以及跟進維修工程和投標事宜。另外亦有專上學院為法團管理委員會委員所提供的有系統訓練課程，以提升他們的大廈管理知識和能力。

9. 部分委員建議，除市建局的"招標妥"樓宇復修促進服務計劃外，民政總署應推行措施以提高業主對合謀定價(俗稱"圍標")的認知。政府當局表示，民政總署向業主和法團提供多項與大廈管理有關的支援服務，從而提高他們對大廈管理的意識，並協助解決糾紛，以期減少圍標活動出現的機會。

民政事務總署在處理大廈管理糾紛方面所扮演的角色

10. 委員認為，民政總署應定期與法團接觸，確定該等法團在日常運作方面有何潛在問題和衝突，並向它們提供所需協助，而不是在出現糾紛後才被動地提供調解服務。舉例而言，民政總署職員最低限度應每月出席一次法團會議。該等委員詢問，政府當局會提供甚麼法律協助以處理該類糾紛，以及當局對引入調解機制處理大廈管理個案的立場。

11. 政府當局解釋，大廈管理糾紛通常源自各持份者(例如業主、租客、法團或其他形式的居民組織，以及物業管理公司等)之間的溝通不足、欠缺專業知識、組織技巧有限或欠缺資源所致。政府一直以來的政策，是因應情況需要積極推動業主和居民組織，發揚鄰里互助精神。民政總署轄下各區民政處會就大廈管理的事宜向業主提供意見和協助，以協助他們管理自己的大廈。民政處的工作包括就法團成立程序向業主提供意見和協助，以及在法團成立後應邀列席法團會議，就法團的運作提供意見和支援。此外，民政處亦處理有關大廈管理的查詢和投訴，並充當調停人的角色，協助解決業主、法團及管理公司之間的紛爭。

地區大廈管理聯絡小組的角色及人手

12. 委員認為，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，從而提供更佳支援予業主履行其大廈管理責任。

13. 政府當局表示，當局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，並應邀列席會議，就成立法團程序向業主提供意見。在 2019-2020 年度，負責執行與大廈管理有關職務的聯絡主任將由 138 名增加至 144 名。

14. 委員認為，聯絡主任對《建築物管理條例》的認知不足。政府當局回應時表示，為使聯絡主任具備專業知識，有效執行與大廈管理有關的職務，民政總署定期和按需要為他們舉辦訓練課程和簡介會，當中包括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，以及為較資深的聯絡主任舉辦以《建築物管理條例》條文和相關案例判決為主題的工作坊和講座。民政總署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專設訓練課程，特別集中於多層大廈管理的相關法律事宜。

相關文件

15. 相關文件一覽表載於**附錄**。該等文件已登載於立法會網站。

立法會秘書處
議會事務部 2
2019 年 6 月 18 日

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

相關文件

委員會	會議日期	文件
民政事務委員會	2013年5月28日 (議程第V項)	議程 會議紀要
	2018年9月27日*	民政事務總署署長有關民政事務總署推出大廈管理中央平台的函件(立法會CB(2)2033/17-18(01)號文件)
財務委員會	2019年4月10日	在財務委員會審核2019-2020年度開支預算期間，政府當局對委員書面問題的答覆(第329至331頁、第361至363頁、第369至371頁及第379至383頁)

*發出日期

立法會秘書處

議會事務部 2

2019年6月18日