

民政事務總署

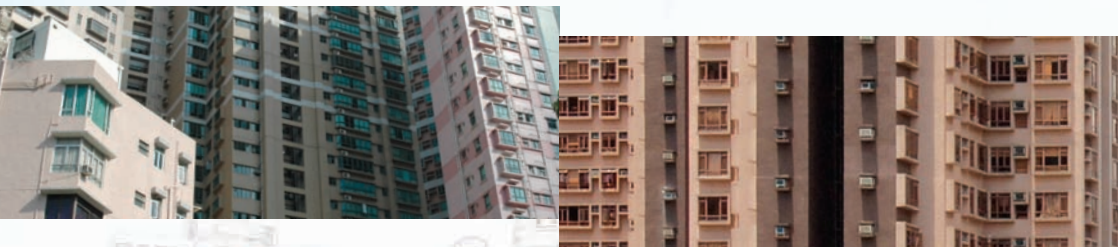
與私人大廈管理



民政事務總署

前言

“安居之所，穩固為先。”對大部分香港人來說，置業安居，不但是一个心願，也是畢生最重要的投資決定。大廈管理得當，讓業主有一个良好而舒適的居住環境，也可確保他們的資產不會因大廈管理和維修不善而受到影響。



政府政策

政府在大廈管理方面的政策，向來是鼓勵和協助業主成立業主立案法團（法團），以便他們有效地管理大廈。政府一直擔當推動者的角色，通過多項措施，包括提供法律架構和支援服務，協助大廈業主履行管理大廈的責任。

主要信息

- 管理和維修私人物業是業主應盡的責任；
- 為本身的利益着想，業主和住戶應積極參與管理自己居住的大廈；
- 法團能更有效管理大廈。

民政事務總署的角色

民政事務總署一向致力協助多層大廈業主籌組法團。法團是根據《建築物管理條例》註冊成立的大廈管理法定組織，具有獨立的法人地位及權力。根據《建築物管理條例》，法團的管理委員會（管委會）獲委任和賦權負責處理大廈公用部分的管理和行政事宜，包括維修、消防設備保養、保險、清潔和保安等。



為了鼓勵私人大廈業主成立法團，並協助他們更妥善地管理自己的大廈，各區民政事務處的地區大廈管理聯絡小組（聯絡小組）職員及社區幹事會進行下列工作：

- 探訪區內私人大廈的業主，向他們推廣良好的大廈管理方法；
- 就成立法團的程序，向業主提供意見；
- 向業主會議召集人發出豁免證明書，讓他向土地註冊處免費索取其大廈的業主記錄，以便召開會議籌組法團；
- 出席業主會議，並在有需要時向業主提供意見；
- 處理業主根據《建築物管理條例》第3A條要求民政事務局局長頒令召開業主會議的申請；
- 舉辦有關大廈管理的訓練課程、研討會、講座和工作坊，為法團管委會成員提供訓練；

- 舉辦教育和宣傳活動，包括舉行大廈管理工作巡迴展覽，以及製作一系列以大廈管理、維修、保險為主題的宣傳資料，以推廣良好有效的大廈管理方法；
- 處理有關大廈管理的查詢和投訴；
- 協助執法部門執行與大廈維修和改善消防安全有關的工作；
- 協助業主、法團和管理公司調解糾紛。

社區幹事主要負責進行家訪和調查，以及與業主和法團保持密切聯絡，並會在有需要時出席業主會議。

聯絡小組的職員並非法律專業人士，因此不會也不應就法律條文或私人合約，作出任何詮釋或決定。有關的法律條文（如《建築物管理條例》）或私人合約（如大廈公契或維修合約），應由法律專業人士或認可的專業人士解釋。法團應就這些問題徵詢專業顧問的意見。

私人大廈是私人物業，管理私產是業主應盡的責任。各區民政事務處會協助聯絡有關各方和提供諮詢服務，但不會代業主履行管理大廈的責任。如發生大廈管理糾紛，民政事務處人員會保持中立，不偏不倚地協助調解，盡量幫助業主解決大廈管理問題。

如有任何關於大廈管理的問題，請向各區民政事務處的聯絡小組查詢：

聯絡小組	電話號碼
中西區	2119 5010
東區	2886 6569
九龍城	2621 3406
觀塘	2171 7465
深水埗	2150 8175
南區	2814 5762
灣仔	2835 1999
黃大仙	3143 1160
油尖旺	2399 2155
離島	2852 4318
葵青	2494 4543
北區	2675 1719
西貢	2163 9431
沙田	2158 5388
大埔	2654 1262
荃灣	3515 5654
屯門	2451 3047
元朗	2478 6120

有關大廈管理方面的資料，可瀏覽本署的網頁

<http://www.buildingmgt.gov.hk>。

結語

政府十分重視大廈管理工作。由於社會不斷進步，生活水平持續提升，市民對居所的要求也日漸提高，因此越來越重視大廈管理工作，並更加明白成立法團的重要性。要妥善管理大廈，業主必須衷誠合作，羣策羣力，積極參與大廈管理工作。各區民政事務處會繼續加強與業主溝通，以為業主提供適切的服務。

民政事務總署
二零零七年一月