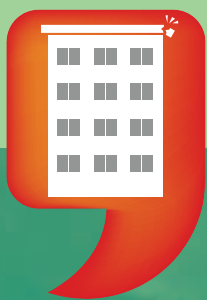


民政事務總署 與 私人大廈管理



民政事務總署
Home Affairs Department

前言

“安居之所，穩固為先。” 對大部分香港人來說，置業安居不單是心願，也是畢生最重要的投資決定。大廈管理妥當，業主及住戶才可享受良好舒適的居住環境，也可確保資產不會因管理和維修不善而受到影響。

政府的政策

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)，以便有效地管理大廈。政府一直擔當推動者的角色，通過採取多項措施，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，居民應積極參與管理自己居住的大廈；
- 法團能更有效管理大廈；
- 各區民政事務處會協助業主籌組法團，但不能代替業主履行管理大廈的責任；
- 業主有責任監察法團的運作，各區民政事務處會提供支援服務。

民政事務總署的角色

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《條例》的規定，法團的管理委員會(管委會)有權力及責任，代表法團處理大廈公用部分的管理及行政事宜，包括維修、消防設備保養、保險、清潔和保安等事宜。


為了鼓勵業主成立法團以及妥善管理自己的大廈，各區民政事務處的地區大廈管理聯絡小組(聯絡小組)會在社區幹事的協助下，進行下列工作：

- 探訪區內的私人大廈，向業主介紹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，以向土地註冊處免費索取其大廈的業主記錄，以便召開籌組法團的會議；
- 應邀出席業主會議，並在有需要時向業主提供意見；

- 協助業主根據《條例》第3A條向民政事務局局長申請頒令召開業主會議；
- 舉辦大廈管理訓練課程、研討會、講座和工作坊，為管委會成員提供訓練；
- 舉辦教育和宣傳活動，以及製作一系列大廈管理刊物及短片；
- 處理有關大廈管理的查詢和投訴；
- 協助執法部門進行大廈維修工作以及改善消防安全；
- 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。

解釋法律條文



法團主席：我們的大廈準備展開大型維修，民政事務總署職員可否為法團詮釋相關的法律條文或維修合約文件？

民政事務總署職員會請法團注意，須按《建築物管理條例》就有關供應品、貨品及服務的採購規定辦事。例如，超過20萬元，或超過法團每年預算的20%(兩者以其較小者為準)，便須以招標方式取得。如採購價值超過法團每年預算的20%，須由業主在法團業主大會揀選標書。

民政事務總署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。如有問題，法團應徵詢專業人士的意見。



管理大廈的責任



業 主：我居住的大廈長期沒有人管理，恐怕會日久失修。民政事務總署可否幫助我們處理大廈管理和維修的問題？

管理私人大廈是業主的責任。為妥善管理大廈，業主可組成法團。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。在《條例》提供的法律框架下，業主可委出管委會，代表法團就大廈管理事宜作出決定。

各區民政事務處會協助聯絡有關各方以及提供諮詢服務，但不能和不會代替業主履行管理大廈的責任。



仲裁大廈管理糾紛




法團委員：我們委員都是義務參與，盡力為自己的大廈出一分力。最近百物騰貴，我們管委會開會通過調高屋苑的管理費，但遭部分業主質疑，民政事務總署職員可否作出仲裁？

大廈如發生管理糾紛，民政事務總署職員會保持中立，不偏不倚地居中調停，盡量幫助業主解決大廈管理問題，但不能作出裁決。如各方願意嘗試的話，可考慮透過專業調解處理糾紛。此外，土地審裁處在大廈管理具有司法管轄權，業主可就爭議向土地審裁處申請，要求聆訊及裁決。



查閱法團帳簿



業主：我居住屋苑的法團遲遲沒有提交財務報表給業主省覽，違反《建築物管理條例》的規定，我要求民政事務局局長查閱法團帳簿。

根據《建築物管理條例》，民政事務局局長只可在大廈的控制、管理或行政出現重大問題時，為了確保大廈得到妥善的管理，避免出現危害安全的情況，以及為了保障業主的權益，才可行使相關權力。

局長會審慎考慮每宗個案的實際情況，包括有關指稱是否屬實；條文有否賦予相關的權力；有關的違例是否蓄意；其他業主是否知悉違例的情況及其原因；違例的情況有否對其他業主造成損害；以及管委會在接獲民政事務處的勸喻後有沒有作出改善等。局長亦會在需要時諮詢律政司的意見，最後才決定是否採取相關的法律行動。



個案五

處理委任代表的文書(授權書)



業主：於最近舉行的業主大會上，管委會主席決定把部分授權書列作無效，有關的委任代表不能代表業主投票。有業主質疑主席就授權書所作的決定，認為可能影響投票結果，民政事務總署職員可否確定授權書的有效性？

《建築物管理條例》附表3第4段訂明，在法團會議上，業主可親自投票或委派代表投票。管委會主席或(如他缺席)主持會議的人須按照《條例》的要求決定收到的授權書是否有效，考慮的因素包括授權書(1)須符合條例附表1A表格2列明的格式；(2)須由業主簽署，或如業主是法人團體，則須(即使其章程另有規定)蓋上其印章或圖章並由獲該法人團體就此而授權的人簽署；以及(3)須在會議舉行時間至少48小時前送交管委會秘書。

《條例》沒有賦予民政事務總署職員權力，確定授權書的有效性。如果業主對授權書有懷疑，應該向管委會反映，或者要求土地審裁處作出裁決。



監察法團的運作



業主：我居住的大廈已成立法團，一向運作良好。但最近法團就維修工程進行招標，雖然法團已在業主大會通過維修項目的決議，以及揀選工程公司開展維修的工作；但仍有業主為維修工程爭論不休，民政事務總署職員可否協助法團監察大廈維修工作，以平息不必要的爭拗？

私人大廈是業主的私人物業，業主有責任管理大廈的公用部分；同時也有責任監察法團的運作；民政事務總署職員不能代替業主履行監察法團的責任。如果業主對大廈管理的事情有任何意見，應直接向管委會反映，也可以根據《建築物管理條例》賦予業主的權力，由不少於5%的業主向管委會主席提出召開法團業主大會，共商解決辦法。



查詢

如有任何關於大廈管理的問題，請向聯絡小組查詢：

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 1159
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 3466
元朗	2470 1125

大廈管理網站

<http://www.buildingmgt.gov.hk>

結語

政府十分重視大廈管理的工作。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更高，因此愈來愈重視大廈管理工作，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，盡業主的責任，積極參與大廈管理工作。民政事務總署會繼續加強與業主溝通，給予業主聯絡和諮詢服務。

民政事務總署
二零一一年七月