

### 2016-17年度油尖旺區大廈管理推展運動統籌委員會簡介

新一屆的油尖旺區大廈管理推展運動統籌委員會(統籌委員會)已於2016年4月成立，成員主要包括油尖旺區議會議員、分區委員會委員及其他熱心區內大廈管理事務的增選委員。



本屆統籌委員會合照(由左至右)

後排：林劍龍先生、何兆德先生、莊毅強先生、呂金房先生、梁耀華先生、林惠龍女士、馬德昌先生、葉兆德先生  
前排：黃建新議員、鍾港武議員, JP、程文梯先生, MH、鍾澤暉議員、林健文議員、劉柏祺議員

### 2016-17年度油尖旺區 大廈管理推展運動統籌委員會 成員名單：

主席：鍾澤暉議員

證書課程及研討會工作小組召集人：  
程文梯先生, MH

委員(排名不分先後)：

蔡少峰議員 鍾港武議員, JP

楊鎮華議員 林健文議員

劉柏祺議員 鄧銘心議員

黃建新議員 楊子熙議員, MH

莊毅強先生 何兆德先生

林劍龍先生 林惠龍女士

梁耀華先生 梁顯揚先生

呂金房先生 馬德昌先生

葉兆德先生

### 大廈維修遇難題 專業支援全面到位

市區重建局

安居樂業是每個業主的夢想，然而，開展大廈維修工程涉及很多功夫，市區重建局(下稱「市建局」)為舊樓業主立案法團(下稱「法團」)及業主提供多方面的專業支援，以協助解決樓宇維修的難題。

個案為一幢樓齡超過四十年的單幢式私人商住樓宇，大廈業主均明白大廈維修保養的重要，奈何多年來屬「小修小補」，外牆剝落、滲水和污水喉爆裂的問題持續。適逢政府推行「樓宇更新大行動」，由市建局協助執行，2011年法團不再「頭痛醫頭，腳痛醫腳」，決心以此為契機，進行大維修。不過有決心不代表有信心，法團主席形容當時心情戰戰兢兢，對於籌組樓宇維修的手續和程序全然陌生，惟有摸着石頭過河，見步行步。

#### 前期籌備履歷感迷茫

「當時，法團對整個招標程序完全欠缺認識，不知道怎樣聘請工程顧問公司和邀請承建商入標，更不清楚需要辦理甚麼手續和提交甚麼文件，感到很徬徨，惟有不斷致電予各方求助，查詢相關手續和程序。」主席慨嘆如果當時有一些介紹樓宇維修程序的指南作參考，可省卻不少功夫。法團透過登報招標，三十多份維修工程回標中只有一份符合市建局委託獨立顧問的市場價估算，而其他回標則遠高於該估算。主席形容：「看似有選擇，實在無選擇。」猶疑不決之際，2013年市建局推出「工程承建商招標新安排」，法團同意透過招標新安排重新招標，令大家的煩惱一掃而空。

#### 第三方支援添信心

主席指，在新安排下，市建局委託獨立會計師事務所處理承建商招標工作，省卻行政工序之餘，所有投標工程承建商的名字和標價絕對保密，令投標更公平公正。通過新安排再次招標的結果令人鼓舞，法團收到四十四份回標，其中四份標價均低於獨立顧問的市場價估算，亦有不少標書與估算相近，令回標更具競爭性。法團最後揀選第三低標價，而且面試表現不俗的承建商承接工程。維修工程迅即展開，並順利進行，業主們都很滿意結果。

「其實，很多業主立案法團均有意進行樓宇維修，往往因為缺乏相關專業知識，以及擔心『圍標』風險而卻步。一個獨立的專業顧問從旁協助並為維修工程作出市場估價，以及公平公正的招標平台，確實可消除很多不必要的疑慮，令業主更放心籌組及落實工程。」主席建議有計劃開展樓宇維修工程的業主立案法團可尋求市建局的支援和協助。

#### 「招標妥」多方支援舊樓業主

市建局汲取「樓宇更新大行動」的經驗，推出一項嶄新的「招標妥」樓宇修復促進服務，以三管齊下的方式支援樓齡三十年或以上合資格的私人住宅/商住用途樓宇業主進行大廈維修，包括：

- 提供一套自助手冊，介紹籌組樓宇維修工程的各種指引、文件範本，以及招聘工程顧問及承建商須注意事項等；
- 安排專業人士以第三者身分就所需進行的維修工程一般範疇及費用估算提供獨立意見；
- 設立電子招標平台，供法團就招聘承建商時使用，並以大角咀市建一站通作為收標地點，所有標書資料絕對保密，由獨立專業人士監察開啟，減低招標過程中受操控或干擾的風險。

有關「招標妥」的詳情，請瀏覽以下網頁：<http://www.ura.org.hk/tc/schemes-and-policies/rehabilitation/smart-tender.aspx>，或致電3188 1188查詢。

### 大廈管理的調解服務—善用調解 創建和諧社區

香港和解中心

近年香港政府大力推動調解，隨著2010年推行的司法改革，調解作為一種另類糾紛解決方法，已得到越來越多市民認識及採用。到底調解是甚麼、怎樣進行、與訴訟有甚麼不同呢？我們先看看一個有關大廈管理的罕見法庭個案。

#### 因燒香拜神煙霧鬧上法庭的官司

原告與被告是鄰居，原告難忍被告每天在大門外燃燒大香(每次6炷大香)，令煙味攻進其家中。於是她向管理處投訴，可是結果卻適得其反，被告上香的次數變得更加頻繁。由於

燒香煙味令她飽受困擾，致其懷孕期間未能好好休息引致早產，於是她向法院申請禁制令以禁止被告燒香。

原告曾兩度報警並發律師信予被告，情況反而變得更差。被告碰見她便稱「見到鬼」，又在冥神時叫她「早歸天國」，原告的大門前又無故有白色粉末。於是她決定興訟，被告向法院提出承諾書，承諾會改用環保香、減少燒香的次數、數量及燃燒時間，於正式審訊前雙方亦進行調解，唯未能達到一個雙方皆能接受的解決方案。

#### 法官的話

法官在判詞中指出：(1)香港居住環境擠逼，鄰居之間應互相體諒，友善解決雙方的紛爭。(2)若被告當初能嘗試了解原告面對的問題，並非一早認定原告過於敏感及找麻煩，而報以敵對態度，相信本案訴訟可以避免，被告敗訴亦只能怪責自己。(3)如果雙方不改變處事的態度，法官相信他們日後亦會繼續有類似的訴訟。法官裁定原告可獲賠償7.5萬元，兼獲得大部分堂費，而被告則可以在所限制的條件下繼續燒香。

在上述案件中，表面上原告勝訴並獲得賠償和大部分堂費，但是如果雙方一早採取調解去處理他們的爭議，結果會否一樣呢？

#### 調解的特點

調解是另類糾紛解決方法，採用各方均認為公平的程序去解決爭議，達成具持久性和各方可以接受的結果，並有效地運用資源。在調解的過程中，調解員會在不出判決的情況下，協助爭議各方互相溝通，找出爭議之處、探討和擬定解決方案、及就全部或部分的爭議達成協議。

#### 調解的三大優勢：

##### ①調解沒有舉證的壓力

調解是基於爭議雙方的需要為主導，討論焦點會集中在雙方需要上，而非判斷誰是誰非；調解所關注的方向是將來如何解決事件，而不是過去所發生的事情，故此各方並不需要提出證據去證明自己的論點或對方的錯失。

##### ②調解重視各方的關係

調解的關注點是雙方的關係，故此解決方案是由雙方確認共同接受的解決方案。調解除

了能夠解決雙方之間的爭議外，更可以讓他們修復甚至增進彼此之間的關係，而這點是訴訟不能給予的。

##### ③調解的保密性

保密是調解一個最大的特點，根據於2013年1月1日生效的「調解條例」，清楚指出在調解過程中曾出現的「調解通訊」並不能成為呈堂證供，亦不能向任何非與會人士披露。

就如上述燒香的案件，控辯雙方的個人資料和案件詳情均能從法庭判詞和報章上一一得知。相反在調解中，所有資料都會保密，絕不會像訴訟案件中，成為公眾茶餘飯後的談話內容。

#### 調解的結果

在上述案件中，原告於訴訟中是贏家，但是從調解的角度看，原告也可以說是輸家，是雙輸局面。在整個訴訟過程中，雙方需要付出大量金錢和時間去應付審訊及預備證據，更對家人的身心健康和生活造成一定影響。原告雖然獲得賠償，但是法官也准許被告在有限制下繼續拜神燒香。

調解作為另類糾紛解決方法，並不影響爭議各方的法律權利，如果最後未能成功和解，任何一方也可以進行法律訴訟。但是如果大家想用一個快速、簡單、便宜又保密的方法去解決爭議，又何須勞民傷財去進行訴訟呢？

香港和解中心聯絡方法：  
電話：2866 1800  
網址：[www.mediationcentre.org.hk](http://www.mediationcentre.org.hk)

#### 大廈管理義務專業調解服務試驗計劃

由2015年3月至2017年2月，民政事務總署(下稱「民政署」)與香港和解中心及香港調解會加強與調解相關的服務，合作推行「大廈管理義務專業調解服務試驗計劃」，如有關人士願意嘗試透過調解處理大廈管理的糾紛，民政署會安排專業調解員隊伍提供免費的專業調解服務。如欲索取申請表格及簡介，可到各區民政事務處諮詢服務中心索取，或於網頁：[www.buildngmgt.gov.hk](http://www.buildngmgt.gov.hk)下載，市民亦可致電2835 2500查詢。

### 2016-17年度油尖旺區大廈管理推展運動統籌委員會活動推介

為了加強區內坊眾對大廈管理的認識和提高他們積極參與大廈管理的興趣，統籌委員會將於2016年10月至2017年2月舉辦下列宣傳和教育活動：

#### 油尖旺區大廈管理證書課程

內容：由專業人士及政府部門代表以課程形式介紹和推廣大廈管理知識  
舉辦日期：2016年10月18日、10月25日、11月1日及11月8日(星期二)  
時間：下午7時30分開始  
地點：大角咀福全街6號市建一站通  
對象：油尖旺區內居民、業主立案法團、互助委員會、業主委員會、管理團體代表及居民聯絡大使等  
查詢：2399 2578(何先生)  
備註：課程以廣東話形式進行。



#### 油尖旺區大廈管理研討會暨 大廈管理證書課程結業典禮

內容：以研討會形式介紹和推廣大廈管理知識  
舉辦日期：2017年1月14日(星期六)  
時間：下午2時至5時  
地點：油麻地眾坊街60號梁顯利油麻地社區中心禮堂  
對象：油尖旺區內居民、業主立案法團、互助委員會、業主委員會、管理團體代表及居民聯絡大使等  
查詢：2399 2578(何先生)  
備註：研討會以廣東話形式進行。

#### 油尖旺區大廈管理資訊展板展覽

內容：設立展板向公眾介紹最新的大廈管理資訊  
舉辦日期：2016年10月至12月  
地點：油尖旺區社區中心/會堂和康樂及文化事務署場地  
查詢：2399 2578(何先生)

#### 《油尖旺區大廈管理通訊》(2017年1/2月號)

內容：大廈管理通訊、專題探討及統籌委員會活動總結報告等  
出版日期：2017年(出版日期待定)  
對象：油尖旺區內居民、業主立案法團、互助委員會、業主委員會、管理團體代表及居民聯絡大使等  
查詢：2399 2578(何先生)