

立法会六题：大厦管理

以下为今日（二月十一日）在立法会会议上李慧琼议员的提问和民政事务局局长曾德成的口头答复：

问题：

廉政公署去年接获 943 宗涉及楼宇管理的贪污举报，该数字占全年所有私营机构的贪污举报四成多，亦较 10 年前的数字上升了超过一倍。此外，现时有多个政府部门和相关机构（包括民政事务总署、香港房屋协会和市区重建局）向私人楼宇的业主立案法团提供各类支援服务，而小额钱债审裁处和土地审裁署则负责处理有关的法律诉讼。关于改善楼宇管理和减少有关的纠纷，政府可否告知本会：

（一）会不会考虑成立一个专责部门提供一站式的楼宇管理咨询服务，以取代现时由多个政府部门和相关机构向业主立案法团提供支援服务的做法；如果会，详情是甚么；如果不会，原因是甚么；

（二）会不会考虑成立楼宇事务审裁处或仲裁中心，提供一个专业和快捷地解决楼宇管理纠纷的途径；如果会，详情是甚么；如果不会，原因是甚么；及

（三）会不会考虑修订法例，放宽现时必须取得建筑物的全数业主同意，才可更改公契的规定，以期减少与公契有关的各类楼宇管理纠纷；如果会，详情是甚么；如果不会，原因是甚么？

答复

主席：

为协助业主及业主立案法团（法团）提高警觉及采取有效的措施预防贪污，民政事务总署、廉政公署及香港房屋协会（房协）一直携手合作举办教育及宣传活动，透过电视、电台、报刊及网站，以及与十八区区议会合办工作坊及巡回展览，广泛宣传优质大厦管理及诚信维修的讯息。

现在就李慧琼议员的提问答复如下：

（一）楼宇管理及维修涉及不同的专业，政府各部门按其专业范畴依法执行工作及提供支援服务，同时保持紧密的合作。如果要把不同的专业服务都归纳到一处地方，去提供“一站式”服务，则并不现实。至于较集中地为业主提供大厦管理咨询服务，则十八区民政事务处都设有地区大厦管理联络小组，为法团提供多项服务，包括处理有关大厦管理的查询和投诉，协助解决业主、法团、管理公司之间的纷争。

另外，非政府机构如房协及市区重建局，亦会利用本身的资源及经验，提供大厦管理及维修的支援服务。例如，房协设有十个物业管理咨询服务中心，为业主及法团在维修工程方面提供专业的财政及技术支持。各区民政事务处亦与上述两个机构紧密合作。

(二) 政府一直鼓励业主透过沟通或调解等诉讼以外的途径解决有关大厦管理的纷争，以寻求双赢的解决方案，同时减轻双方的财政负担。如果有关的纠纷必须以诉讼形式解决，市民可以向土地审裁处提出诉讼。如果案件涉及的金额较少，在五万元或以下，亦可以如其他小额钱债纠纷一样，由小额钱债审裁处处理。

设立楼宇事务审裁处的建议涉及不少复杂的政策和法律问题，包括审裁处的法律地位和体制安排，以及与土地审裁处之间的关系等。此外，在较早前就强制验楼及验窗计划进行的公众咨询当中，有意见指出，设置另一个审裁机制，可能会与现有的机制工作重叠。政府在决定未来路向时，会仔细参考有关意见。

同时，我们又已经知道司法机构已于去年初于土地审裁处推行建筑物管理案件试验计划，目的为协助双方进行调解，加强土地审裁处在处理有关个案方面的效率。司法机构亦表示会于今年初就试验计划进行检讨，这个计划今年年中大概会有结论。

(三) 大厦公契是业主、经理人和发展商之间的私人合约协议，列明缔约各方的权利和责任。因此，与所有私人合约一样，缔约的任何一方如未经其他各方同意，不得单方面修改公契的任何条款。这是一个重要的法律原则。

另一方面，政府理解市民对公契的关注。自从一九八六年起新发出的非工业用地的土地契约中都已列明，有关公契要经地政总署批准，并符合地政总署现行的大厦公契指引。公契指引对发展商、业主及经理人的权责作出规范。此外，为使业主可以有效地管理大厦，《建筑物管理条例》第 VIA 部及附表 7 已引入一些适用于所有公契的强制性条文。这些条文凌驾于公契的条款，就财务管理、物业管理公司的委任、业主成立法团的权利等重要事宜作出规定，这样是为减少与公契有关的楼宇管理纠纷。

为推动良好大厦管理，政府原则上并不反对通过立法途径，修订公契或引入修订公契的机制。然而，任何有关公契条款的修订，都难免影响缔约各方的权利和责任，甚至影响到业主的业权。我们要小心考虑公契修订机制对产权的影响，以及如何确保那些因修订公契而受影响或反对修订公契的业主获得适当的保障。我们会在小心平衡上述的考虑因素下，继续检讨《建筑物管理条例》，协助业主有效管理大厦。

多谢主席。

完

2009年2月11日(星期三)

香港时间16时15分