



## 關注政府如何協助業主改善大廈管理工作

### 背景

2004 年 11 月屋宇署宣報將會實施新法例，加強管制樓宇的僭建物。另外，民政事務總署也計劃向立法會建議修改建築物管理條例。因此業主未來將會面對更多新的法例。

### 問題

1. 在新法例下，請問屋宇署介紹如何處理樓宇的僭建物？
2. 請問民政事務處在本年度何時會向立法會提交修改建築物管理條例的建議？請問建議修改條例的內容如何？

### 建議

由於區內業主將會面對更多及複雜的樓宇管理問題，中西區區議會成立「關注樓宇管理工作小組」，目的推動區內業主關注樓宇管理工作。

### 文件提交人

楊浩然 甘乃威 何俊麒 阮品強 鄭麗琼 黎國雄 郭家麒 梁耀祖 何秀蘭

2004 年 12 月 2 日

## 關注政府如何協助業主改善大廈管理工作

### 屋宇署的回覆

二零零四年建築物（修訂）條例將於本年十二月三十一日生效，修訂條例之目的是要改善建築監管制度、加強樓宇安全的規定、利便執法和改善為市民提供的服務。

修訂條例的主要內容包括引入警告通知、檢控不合作業主及提高某些違反建築物條例的刑罰，藉此鼓勵業主自發地遵從有關條例的規定。

修訂條例賦予建築事務監督權力，向違例建築物所在處所的業主發出警告通知，若有關違例建築物沒有在指定的限期內被拆除，屋宇署便會將警告通知在土地註冊處註冊。建築事務監督在違例建築物被拆除後，會向土地註冊處遞交針對有關警告通知的滿意文書，將有關警告通知註銷。

修訂條例訂明，任何人士如無合理辯解而阻礙業主立案法團遵從建築事務監督發出的法定命令而展開的工程，可被檢控，一經定罪可被判處最高罰款一萬元及監禁六個月。過往，由於個別業主採取不合作的態度，有些工程的施工曾經受阻。新例將有助業主立案法團履行其遵從法定命令的責任。

為了起阻嚇作用，在修訂條例內亦將一些罪行的罰款提高：未獲建築事務監督批准及同意而進行建築工程的最高罰款，會由目前的十萬元增至四十萬元，每日罰款亦由五千元提高至二萬元，兩年的監禁期則維持不變。至於無合理辯解而沒有遵從清拆令，最高罰款會由五萬元增至二十萬元，每日罰款由五千元加至二萬元，一年的監禁期則維持不變。

此外，修訂條例亦規定所有新發展項目必須提供緊急車輛通道，從而提高樓宇安全方面的要求。至於經已設有緊急車輛通道的現存樓宇，業主及物業管理公司亦應妥善保養有關設施。如緊急車輛通道有任何破舊或欠妥之處，建築事務監督可向業主發出修葺令。

為了提供更全面的服務，屋宇署會根據收回成本的原則收取訂明費用，讓市民查閱樓宇紀錄及複印非核証副本。樓宇業主可透過這服務，確定其樓宇內的建築工程或構築物是否已獲建築事務監督的批准。

透過修訂條例的實施，屋宇署將會繼續向樓宇業主提供支援，以確保一個安全和健康的居住環境。至於業主方面亦應主動愛護他們的物業，若有任何樓宇問題，便應馬上處理，切莫延遲。

爲了向公眾宣傳修訂條例的內容，以鼓勵業主主動維修，一輯全新製作的電視宣傳片，已在電視、電台及公共交通工具上播放。另外，屋宇署亦印製了有關的小冊子，郵寄給全港一百二十萬私人住宅住戶。市民如有查詢，歡迎致電本署電話熱線（2 6 2 6 1 6 1 6）。

(二零零四年十二月二十二日收到)

中西區區議會秘書處

二零零五年一月

關注政府如何協助業主改善大廈管理工作

民政事務總署的回覆

《建築物管理條例》修訂的時間表及其內容

民政事務總署在2003年廣泛諮詢社會就《建築物管理條例》修訂的意見後，計劃在今年四月向立法會提交草案。經綜合收集回應的意見之後，修訂建議的摘要如下：

管理委員會(下稱“管委會”)委員就業主立案法團(下稱“業立法團”)的決定的個人法律責任

1. 在《建築物管理條例》中明確列明，管委會委員不會就業立法團的集體決定負上個人法律責任。

業立法團終止公契經理人的委任

2. 在《建築物管理條例》中訂明附表7第7(1)段只可用於終止公契經理人的委任，以及刪除有關不能在連續3年內終止委任多於一位經理人的條文。

委任管委會的程序

3. 修訂第3(2)條(刪除有關公契的提述)，訂明根據《建築物管理條例》成立的管委會只可由份數不少於30%的業主決議委任，而且該決議也必須在同一個會議上由業主以大多數票通過。
4. 在《建築物管理條例》第3條加入條文，提醒業主須參考公契訂明的業權份數投票權。
5. 在《建築物管理條例》中訂明，凡根據第3(1)(c)條召開的業主會議(由不少於5%份數的業主召開)，有關業主應互相選出一人主持該業主會議。
6. 訂明首屆管委會可由擁有業權份數合計不少於30%的業主決議委任，以

及該決議須在同一個業主會議上由業主或業主任任的代表以多數票通過。

7. 訂明業主或其委任的代表可在委任首屆管委會的同一個會議上，以多數票通過決議，委任管委會委員和擔任職位者，惟該會議的法定人數須為全部業主的10%。
8. 訂明現任管委會在業主周年大會上退職時，業主法團須藉業主在該大會上通過的決議，委任新的管委會、其委員及擔任職位者。
9. 修訂附表2以刪除有關公契的提述，並賦予業主酌情權，可決定是否須在管委會內設立副主席一職以執行大廈管理工作。
10. 在附表2中訂明，所有秘書和司庫，無論屬管委會成員與否，均須根據附表2第5(1)段的規定，在業主法團召開的第二次業主周年大會及其後每隔一次的業主周年大會上，與其他管理委員會成員一起退職。
11. 訂明所有為委任管委會而召開的業主會議，其法定人數須為全部業主的10%。
12. 刪除《建築物管理條例》中對“擔任職位者”的提述(包括條例的第18條、附表2及附表4)。

#### 業主法團採購及選用供應品、貨品及服務

13. 刪除民政事務局局長發出的《有關供應、物料及服務的採購及選用事宜守則》有關招標的條文，使任何價值超過所訂明限額的採購或選用，須根據《建築物管理條例》以招標方式取得。
14. 訂明須以招標方式或須由業主法團藉業主大會通過的決議取得的供應品、貨品或服務的價值限額。

#### 業主法團向政府申請貸款，以遵從法定通知、命令及其他文件

15. 授權業主法團代表個別拖欠或拒交部分費用的業主，向政府申請貸款，以遵從有關大廈公用部分的法定通知、命令及其他文件。

#### 個別業主向業主法團索取若干大廈管理文件副本的權利

16. 訂明業主有權在支付合理費用後，取得管委會及業主會議的會議記錄副本。

#### 業主委任代表出席業主大會

17. 修訂有關須蓋上法人團體印章的規定，改為蓋上法人團體的橡皮印章再加上其授權的簽署。
18. 在《建築物管理條例》中訂明，送交委託書的最後限期為會議舉行前24小時。
19. 在《建築物管理條例》附表3第4段加入一小段，規定委任代表的文書須按所提供的樣本的格式撰寫。

#### 為業主法團開立帳戶

21. 加強附表7第3及第4段對物業管理公司的規定，訂明經理人須就管理大廈所收取的款項開立及保留1個或多個以業主法團為戶名的獨立戶口，而每個戶口須為信託戶口或客戶戶口，並考慮應否對違反上述規定者施行相應的罰則；及
22. 在附表7第2(2)段加入條文，規定經理人除了就每段期間擬備收支概算表之外，也須同時擬備資產負債表，以說明在該期間結束時的資產情況。

(二零零五年一月十五日收到)

中西區區議會秘書處

二零零五年一月

中西區大廈管理聯絡小組於 2001 年 6 月成立，目的為採取更積極的態度及更具系統的方法，專責協助市民處理私人樓宇之管理問題。此外，由 2003 年 4 月起，中西區民政事務處更接管了港島區大廈管理資源中心，就協助市民處理私人樓宇管理事宜上提供更專業、更全面及更具效率的服務。

中西區民政事務處就私人大廈管理事宜上的工作及成效：

工作項目	大廈管理聯絡組 (成立前)	大廈管理聯絡小組 (成立後)	備註
1. 業主立案法團 數目	969 (截至 2001 年 7 月 份)	1142 (截至 2004 年 12 月份)	2002/03 年度: 成立 45 / 預訂目標 42 2003/04 年度: 成立 50 / 預訂目標 40 2004//05 年度: (截至 2004 年 12 月) 成立 43* / 預訂目標 35
2. 大廈管理推廣 及教育活動	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 大廈管理研討會</li> <li>● 大廈火警演習</li> <li>● 私人樓宇管理手冊</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 中西區大廈管理研討會</li> <li>● 家居防火安全講座</li> <li>● 大廈管理交流茶敘</li> <li>● 私人樓宇管理手冊</li> <li>● 家居電器安全手冊</li> <li>● 私人樓宇消防安全巡查表</li> <li>● 大廈火警演習</li> <li>● 大廈管理工作坊</li> <li>● 大廈管理訓練課程</li> <li>● 大廈管理資料展覽</li> </ul>	
3. 大廈管理統籌 委員會	目標大廈數目: 122 (截至 2001/02)	目標大廈數目: 86 (截至 2004 年 12 月份)	2002/03 年度: 刪除 12 幢 2003/04 年度: 刪除 4 幢 2004/05 年度: 刪除 19 幢 (截至 2004 年 12 月份) (見附頁一)
4. 指明商業樓宇 聯絡小組	--	指明商業樓宇數目: 220 (截至 2004 年 12 月份)	指明商業樓宇聯絡小組於 2002 年 9 月成立，已完成所需消防工程的樓宇合共 18 幢。

5. 私人大廈及後巷之清潔及改善工程	--	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 清洗私人樓宇/單位: <u>143</u> 次</li> <li>● 清拆私人僭建物: <u>21</u> 個</li> <li>● 消理私人後巷: <u>101</u> 條</li> <li>● 重舖私人後巷: <u>5</u> 條</li> <li>● 發出勸喻信: <u>2490</u> 封</li> <li>● 私人樓宇維修及管理問題轉介及跟進個案: <u>21</u> 個</li> </ul>	其中多項工作已於中西區清潔香港委員會上報告。
6. 處理申訴專員投訴個案	--	3 宗	該 3 宗個案均涉及業主之間產生爭拗或建築物管理條例的理解及運用，經調查後，投訴本處職員處理失當並不成立。

中西區民政事務處  
二零零五年一月二十日



Figures on Target Buildings in Central and Western District  
Position as at 31 December 2004

Year (1 April – 31 March)	No. of Target Buildings Selected	No. of Target Buildings Deleted	Total No. of Target Buildings at Year End After Deletion
88/89	24	0	24
89/90	25	0	49
90/91	3	9	43
91/92	12	8	47
92/93	16	4	59
93/94	12	0	71
94/95	9	16	64
95/96	15	4	75
96/97	12	2	85
97/98	12	4	93
98/99	12	4	101
99/00	13	3	111
00/01	11	0	122
01/02	10	11	121
02/03	-	12	109
03/04	-	4	105
04/05 (as at 31.12.04 )	-	19	86
Total	186	100	86

**中西區民政事務處**  
**大廈管理資源中心(香港)工作成效總覽**

### 前言

為推廣有效的大廈管理，大廈管理資源中心(香港)於一九九九年十月廿五日成立以來致力為市民提供有關大廈管理的資訊、服務和意見，以協助改善樓宇的管理、安全及維修保養的水平。

### 工作成效

2. 過去數年，大廈管理資源中心(香港)於推廣大廈管理上扮演了很重要的角色，中心的服務廣受市民的歡迎，有關成效可參閱以下各項：-

	項目	詳情
1	電話口頭查詢數目 大幅增加	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 自成立以來，共處理 43,420 個查詢；</li> <li>● 自 2003 至 2004 年，有關處理數目由 9,827 增至 11,244，大幅增加 14.4%；</li> <li>● 於 2004 年，上半年數目共 3,524，下半年數目共 7,720，比上半年 <u>急升 119%</u>。</li> </ul>
2	會面諮詢數目 大幅增加	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 自成立以來，共處理 14,462 個查詢；</li> <li>● 中心於 2004 年 8 月至 10 月進行裝修工程，影響訪客人數，但全年人數仍有 2,809，較 2003 年共 3,044 人相比只稍降 7%，可見 2004 年訪客人數持續上升；</li> <li>● 而於 2004 年，上半年數目共 886，下半年數目共 1,923，比上半年 <u>急升 117%</u>。</li> </ul>
3	免費專業諮詢服務數目 大幅增加	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 自成立以來，共處理 443 個申請；</li> <li>● 提供服務的團體包括香港律師會、香港會計師公會、香港測量師學會、香港物業管理公司協會、香港工程師學會、香港房屋經理學會及香港建築師學會；</li> <li>● 自 2003 至 2004 年，有關處理數目由 68 增至 87 個案，<u>大幅增加 28%</u>。</li> </ul>

4	證書課程及工作坊服務	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 自 2003 至 2005 年，各財政年度均舉辦兩個證書課程，由於內容充實，講員專業，吸引許多市民報名參加，報名人數為收生人數兩倍。</li> <li>● 各月均舉辦工作坊，以探討熱門大廈管理事宜，如第三者責任保險，廣受公眾歡迎。</li> </ul>
5	多元化資訊提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 包括與大廈管理有關的法例、法庭個案(282 個)、刊物、書籍及通訊等(共 440 項)文件，以及多類型推廣有效大廈管理的宣傳單張、小冊子(共 277 項)、展板、影帶及光碟，加上電腦輔助設備及視聽裝置的輔助，訪客可以自助形式使用中心內豐富的資料，作為參考。</li> </ul>
6	會議室外借	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 外借率高，於 2004 年，約有 45% 比率。</li> </ul>
7	特別服務	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 中心亦十分關注公眾社會的須要，曾於 2004 年 11 月份為添喜大廈的業主提供兩次電話諮詢服務及一次會面諮詢服務，以協助他們解決難題，同時於 11 月 16 至 19 日一連數天晚上特別協助添喜大廈的業主聽取免費的法律諮詢服務，最後共有 9 戶業主使用有關的安排。</li> </ul>

### 總結

3. 故此，大廈管理資源中心(香港)所提供的服務能配合市民所須。中心並會繼續一貫的宗旨，為市民提供高質素的資訊、服務和意見，從而推動更有效的大廈管理。