

大廈維修工程圍標問題

貴會於2016年12月23日標題為「打擊私樓大廈維修工程圍標切實保障小業主合理權益」的電郵已收悉，現謹覆如下：

2. 政府各相關部門和機構，包括警務處、廉政公署(廉署)、市區重建局(市建局)、香港房屋協會(房協)和民政事務總署(民政總署)等，一直以多管齊下的策略，透過執法、宣傳教育、及加強對法團和業主的支援，打擊樓宇維修工程的圍標的問題。

民政總署的工作

3. 民政總署主要負責(i)支援業主立案法團(法團)和業主以及(ii)宣傳教育工作，目標是提高法團及業主對樓宇維修工程的關注，提升業主參與度，並為業主提供合適的資訊及轉介服務。然而，民政總署的工作並不能直接處理圍標問題；而有關設立大廈維修工程協調小組的建議，亦不屬民政總署的政策範疇。

對法團和業主的支援

大廈管理專業顧問服務計劃

4. 民政總署在過去幾年一直致力加強對業主在大廈管理的支援。民政總署已順利完成兩期的「大廈管理專業顧問服務計劃」(顧問服務計劃)，委聘物業管理公司，為樓齡三十年以上及低租值的舊樓業主，提供專業支援服務，包括協助組織法團、改善大廈管理、開展維修工程和申請相關資助。

聯絡及轉介工作

5. 地區民政事務處(民政處)經常與區內的法團保持聯繫，當知悉大廈或屋苑有意進行維修工程，會提供支援和意見，並鼓勵業主積極參與，及早了解維修詳情。如在大廈維修過程中出現爭拗，民政處會視乎情況，建議法團和業主參加由不同部門及機構提供的支援計劃或將個案轉介至：

- (a) 「大廈管理免費法律諮詢服務」，為有需要的法團和業主就大廈管理事宜提供法律意見；

- (b) 「大廈管理糾紛顧問小組」，由中立和專業的人士提供意見；或
- (c) 「大廈管理義務專業調解服務」，由認可的調解員進行調解。

宣傳教育工作

6. 民政總署與各區民政處近年亦積極與其他部門(如屋宇署、警務處及廉署)和相關機構(包括市建局、房協及相關專業學會)合作，加強宣傳教育工作，以協助業主妥善安排維修。過去一年(2016-17)，民政總署及各區民政處共舉辦了82個有關工作坊/講座/課程。民政總署由2011年起與大專院校合作，為法團委員舉辦系統性培訓課程，提升他們在大廈管理和處理樓宇維修事宜的能力。

檢討法團大會的委任代表文書制度

7. 民政總署在2015年初，就《建築物管理條例》(第344章)(《條例》)的檢討完成了公眾諮詢，並已於2016年5月，向當時的立法會民政事務委員會匯報公眾諮詢的結果。因應公眾的意見，我們在文件中提出多項針對性的建議，包括收緊委任文書安排¹。為盡早回應公眾的關注，民政總署已將部份建議，例如收集委任代表文書和優化業主大會的安排，先透過發出行政指引的方式，建議法團採納。

未來路向

8. 我們會進一步加強對業主在大廈管理的支援。我們亦會考慮持分者的意見，優化修訂《條例》的建議，並提交今屆立法會民政事務委員會考慮。

民政事務總署
2017年1月

¹ 建議措施包括：

- (a) 考慮規定每人最多只能持有不多於業主人數 5%的委任代表文書；
- (b) 須在會議通知中列明委任代表文書收集箱的確實位置；
- (c) 須在會議舉行至少 24 小時前，在大廈顯眼處展示送交了委任代表文書的單位的清單，直至會議後七天為止；及
- (d) 須在每份委任代表文書註明文書作廢的原因等。