

深水埗區議會
有關物業管理業監管局的成立及
民政事務總署在大廈管理上可提供的協助的回應

就深水埗區議會標題為「要求儘快成立物業管理服務條例下的監管局，監管物業管理公司」及「要求降低『樓宇更新大行動 2.0』的申請入門門檻，及完善打擊圍標的政策」的文件(文件)，民政事務總署(民政總署)樂意出席本年 11 月 7 日的會議，回答議員的提問。就文件中提及兩方面與民政總署相關的問題，現綜合回應如下：

(1) 《物業管理服務條例》(第 626 章)中的物業管理業監管局(監管局)何時可正式成立

2. 《物業管理服務條例》旨在透過成立監管局規管和管制物業管理服務的提供，就經營提供物業管理服務業務的公司和個人引入發牌制度，以及推動物業管理業專業行事持正，並提升行業專業的地位。監管局自去年 12 月成立以來，成立了 5 個常設委員會及 3 個專責工作小組，成員分工合作，在民政總署的支援下，策劃推進各項籌備工作，包括制訂發牌框架細節、成立行政辦事處、租用辦公室、招聘員工及籌備一系列相關事宜。視乎有關發牌制度的附屬法例的推展進度，目標是於在 2018 年底落實發牌規管制度。文件提出的意見將會轉交監管局參考。

(2) 與物業管理公司的糾紛及民政總署可提供的協助

3. 根據《建築物管理條例》(《條例》)(第 344 章)的規定，業主立案法團(法團)可以藉法團業主大會的決議，發出通知終止公契經理人的委任，而無需給予補償¹。業主或法團亦可根據《條例》向土地審裁處提出申請，就有關大廈管理的事宜(包括管理開支或收費、涉及經理人的權利及職責的法律問題等)尋求

¹ 根據《建築物管理條例》(《條例》)附表 7 第 7 段的規定，有關決議須憑藉由親自投票或委派代表投票的業主以過半數票通過，及獲總共擁有份數不少於 50%的業主支持。

裁決。

4. 就文件所提述有關物業管理公司的糾紛，民政總署一直推行各種措施，為業主和法團提供協助。民政總署成立了「大廈管理糾紛顧問小組」，就複雜的大廈管理案件和糾紛，向業主提供中肯且權威性的專業意見。如有需要，民政總署亦可安排業主或法團申請「大廈管理免費法律諮詢服務」，約見義務律師徵詢初步的法律意見。

5. 如果爭拗雙方均願意接受透過調解處理糾紛，民政總署亦會介紹他們參加由香港調解會及香港和解中心推行的「義務專業調解服務」計劃，接受免費的專業調解服務。

6. 除上述的措施外，民政總署將會以試驗計劃形式推行「解決大廈管理爭議服務」，邀請退休法官主理，就爭議個案提供客觀意見。

民政事務總署

二零一七年十一月