

有效的私人大廈管理

講者：民政事務總署署長

2010年5月15日



特色



- 約有一半的人口居住在多層私人大廈。
- 多層大廈單位的擁有權複雜，業權分散，管理困難。
- 政府透過制定法例，使業主得以組織起來，有效管理自己的大廈。



政府在私人大廈管理的角色

■ (一)提供法律綱領

- 1970：制定《多層建築物(業主法團)條例》
- 1993：大幅修訂，並改稱為《建築物管理條例》
- 其後：多次作出修訂，包括**2007**年的大幅度修訂
- 目的：完善條例內容，利便業主成立法團及有效處理和執行大廈管理事務。



法團的角色



- 業主根據條例成立法團後，即成為法定的大廈管理組織。
- 有權力及責任代表大廈的所有業主處理大廈公用部分的控制、管理及行政事宜。
- 有權決定是否聘請受薪員工、管理公司或專業人士協助執行職責及行使權力。



法團的角色 (2)



- 法團可按照條例的規定，有效地討論有關大廈管理及維修事宜。
- 通過的決議對大廈的所有業主都有約束力。
- 條例亦賦予業主權力及責任監察法團及其管委會的運作及表現。



政府在私人大廈管理的角色 (2)

(二)提供協助



- 民政署專責大廈管理的政策及統籌事務。
- 於**18**區民政事務處成立地區大廈管理聯絡小組。
- 積極鼓勵及協助業主成立法團。
- 向法團提供聯絡、諮詢服務，並就大廈管理事宜提供適切的意見及協助。



政府在私人大廈管理的角色 (3)

(三)提供訓練及宣傳



- 定期舉辦各類大廈管理訓練課程、工作坊及講座等，以提升業主在大廈管理方面的知識及水平。
- 透過各類教育和宣傳活動，向業主推廣良好有效的大廈管理方式。



困難及挑戰

- 業主對成立法團及參與大廈管理事務反應冷淡。



- 等待收購重建。

- 長者/低收入人士，缺乏金錢，即使有心亦無力承擔大廈維修管理費用。

- 法團委員缺乏大廈管理知識。



解決方法及未來路向



- 加強向市民大眾灌輸管理私人大廈是業主的基本責任的意識。
- 加強為法團管委會成員提供訓練與支援。
- 加強與其他部門及非政府機構的合作，為業主和法團提供更廣泛及全面的支援服務。



解決方法及未來路向(2)

大廈管理專業服務計劃



- 為約1 000個舊樓單位的業主，免費提供專業的物業管理意見及跟進服務，致力改善舊樓的管理。
- 旨在起示範作用，讓舊樓業主更清楚明白必須為自己的物業作出承擔。
- 在物業管理人員的專業、貼身的協助下，解決各類大廈管理的問題，以提升居住環境質素。



總結

優質大廈齊共創

