

立法会十二题：大厦管理

以下为今日（三月十六日）在立法会会议上涂谨申议员的提问和民政事务局局长曾德成的书面答复：

问题：

最近有居住于大角咀的市民向本人投诉，表示有发展商已收购其大厦约三成单位，惟发展商拥有的单位长期欠交管理费，导致其大厦的业主立案法团（法团）出现财政及运作困难。此外，传媒亦不时报道发展商以滋扰手法收购单位。就此，政府可否告知本会：

（一）过去三年，每年民政事务总署、屋宇署及香港警务处等政府部门分别收到多少宗涉及怀疑以滋扰手法收购单位的求助个案，以及每宗个案的详情为何；

（二）鉴于地产代理监管局（监管局）去年发出执业通告，以监管地产代理收购旧楼的手法，是否知悉，过去三年，监管局共收到多少宗涉及收购单位的投诉，当中多少宗投诉成立，每宗个案的详情及处分为何；监管局去年发出通告后，情况有否改善；

（三）鉴于发展局于本年一月提出的两项先导计划只针对准备提出强制售卖土地申请的业主，因应有市民提出政府应监管收购旧楼的程序，政府有何响应；政府有否研究在类似上述的情况下，会如何协助小业主；

（四）鉴于民政事务局局长可根据《建筑物管理条例》（第344章），向土地审裁处提出申请，为个别大厦委任管理人，过去三年，民政事务局局长有否使用该权力；若有，每宗个案的详情为何，以及当中有否涉及被收购中的单位；

（五）鉴于上述位于大角咀的大厦的法团有意继续自行管理大厦，民政事务局会向其提供甚么协助，以及会否介入事件作出调解；及

（六）针对现时因收购单位而出现的管理纠纷，政府会否重新考虑成立楼宇事务审裁处或类似机构，向法团提供简易的处理纠纷途径？

答复：

主席：

就问题的六个部分，综合了发展局、地产代理监管局（监管局）、屋宇署、香港警务处，以及民政事务总署（总署）的数据，现答复如下：

（一）由于总署就大厦管理问题所备存的个案，并没有以收购单位的个案作分类统计，因此并没有这方面的统计数字。

如滋扰收购手法涉及刑事成分，警方可按每宗个案的情况，根据不同的刑事罪行，例如恐吓或刑事毁坏等，拘捕及检控犯案者。警方备存的罪案数字亦没有以收购单位的个案作分类统计。

屋宇署方面，过去三年，并没有收到任何怀疑以滋扰手法收购单位的求助个案。

（二）监管局非常关注地产代理从业员（从业员）在进行收购旧楼工作时的执业手法。就此，监管局于二〇一〇年五月邀请了一些从事收购旧楼的从业员参加了一个讨论旧楼收购执业手法的研讨会，并于二〇一〇年八月发出执业通告，清楚列出从业员参与旧楼收购时应遵循的法例要求和行为准则。

该执业通告要求地产代理在进行旧楼收购活动时，必须告知客户他们是代表业主抑或代表买方，抑或同时代表业主及买方；必须向客户披露他们在处理有关收购事宜上获得的金钱或其它利益；不可滋扰业主或使用任何不当手段迫使业主卖楼；应向年老的业主建议在其家人或近亲陪同下进行议价；以及须向业主解释物业买卖协议的条文，以及避免安排业主在交易条款上未有填上数据（例如订约方、楼价、订金、成交日等）的临时买卖合约上签署。

监管局有留意到近期有传媒报道，大角咀一幢住宅大厦的业主表示被正在收购该大厦的发展商滋扰及拖欠管理费等。虽然监管局截至今年三月十日并无收到该大厦业主的投诉个案，但监管局已主动了解有关事件。

由二〇〇八年至二〇一一年二月底，监管局共收到 9 宗有关收购旧楼的投诉，其中 4 宗在监管局发出有关的执业通告前收到，另外 5 宗在之后收到。这些个案涉及的内容包括地产代理涉嫌安排卖方在条款漏空的临时买卖合约上签署、就已收购业权成数提供失实和误导的数据、误导卖方以低于市价出售物业、误导卖方在签署临时买卖合约后可取消合约等。这 9 宗个案中，其中 1 宗成立，有关地产代理因未有与卖方订立地产代理协议，经纪律研讯后被处以训诫。另外，有 4 宗个案被投诉人撤回，其余 4 宗个案仍在调查中。

（三）有关监管收购旧楼的程序方面，监管局在二〇一〇年八月发出编号 10 -

05(CR)执业通告，列明从业员在从事有关收购旧楼活动时应遵循的适当行为指引。发展局与监管局亦已加强联系，透过个案转介，以便监管局处理有关的投诉。

发展局表示若小业主受到怀疑与收购活动有关的滋扰，包括公共卫生或治安问题，可向有关的政府部门求助，包括食物环境卫生署（食环署）和警方。

（四）根据《建筑物管理条例》（第344章），如建筑物的占用人或业主处于或可能处于危险情况，民政事务局局长及土地审裁处有权下令管理委员会（业主立案法团的前身及／或执行小组）委任建筑物管理代理人。在过去三年，由于没有个案的情况需要根据《建筑物管理条例》而采取行动，因此民政事务局局长并没有根据上述条例命令任何有管理委员会的建筑物委任建筑物管理代理人。

（五）总署会协助业主召开业主大会，让业主共同商讨解决法团财政及运作上出现的困难。如发展商持有的单位长期欠交管理费，总署会建议法团可以按大厦公契及《建筑物管理条例》将发展商持有的单位的土地权益出售，或于土地注册处作出押记注册。如法团在维持大厦公用部分环境卫生及治安等方面遇到困难，总署会联络食环署及警务处跟进有关问题。

在有需要时，总署辖下的各区民政事务处会转介有需要的业主到香港房屋协会辖下的十个物业管理咨询中心，免费约见律师，寻求专业法律意见。如果争议各方愿意尝试透过调解处理纠纷，总署会安排他们免费接受专业的调解服务。土地审裁处也为寻求调解人士提供免费咨询服务，并向有关人士提供合资格调解员名册。

（六）政府一直鼓励业主透过沟通或调解等诉讼以外的途径，解决大厦管理的纷争，以寻求共赢的解决方案，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，在五万元或以下，个案也可以如其它小额钱债纠纷一样，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，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迭。政府在决定未来路向时，会仔细参考有关意见。

土地审裁处现时提供的调解服务，也可为法团就处理纠纷提供另一个途径。

完

2011年3月16日(星期三)