

立法會十二題：大廈管理

以下為今日（三月十六日）在立法會會議上涂謹申議員的提問和民政事務局局长曾德成的書面答覆：

問題：

最近有居住於大角咀的市民向本人投訴，表示有發展商已收購其大廈約三成單位，惟發展商擁有的單位長期欠交管理費，導致其大廈的業主立案法團（法團）出現財政及運作困難。此外，傳媒亦不時報道發展商以滋擾手法收購單位。就此，政府可否告知本會：

（一）過去三年，每年民政事務總署、屋宇署及香港警務處等政府部門分別收到多少宗涉及懷疑以滋擾手法收購單位的求助個案，以及每宗個案的詳情為何；

（二）鑑於地產代理監管局（監管局）去年發出執業通告，以監管地產代理收購舊樓的手法，是否知悉，過去三年，監管局共收到多少宗涉及收購單位的投訴，當中多少宗投訴成立，每宗個案的詳情及處分為何；監管局去年發出通告後，情況有否改善；

（三）鑑於發展局於本年一月提出的兩項先導計劃只針對準備提出強制售賣土地申請的業主，因應有市民提出政府應監管收購舊樓的程序，政府有何回應；政府有否研究在類似上述的情況下，會如何協助小業主；

（四）鑑於民政事務局局长可根據《建築物管理條例》（第344章），向土地審裁處提出申請，為個別大廈委任管理人，過去三年，民政事務局局长有否使用該權力；若有，每宗個案的詳情為何，以及當中有否涉及被收購中的單位；

（五）鑑於上述位於大角咀的大廈的法團有意繼續自行管理大廈，民政事務局會向其提供甚麼協助，以及會否介入事件作出調解；及

（六）針對現時因收購單位而出現的管理糾紛，政府會否重新考慮成立樓宇事務審裁處或類似機構，向法團提供簡易的處理糾紛途徑？

答覆：

主席：

就問題的六個部分，綜合了發展局、地產代理監管局（監管局）、屋宇署、香港警務處，以及民政事務總署（總署）的資料，現答覆如下：

（一）由於總署就大廈管理問題所備存的個案，並沒有以收購單位的個案作分類統計，因此並沒有這方面的統計數字。

如滋擾收購手法涉及刑事成分，警方可按每宗個案的情況，根據不同的刑事罪行，例如恐嚇或刑事毀壞等，拘捕及檢控犯案者。警方備存的罪案數字亦沒有以收購單位的個案作分類統計。

屋宇署方面，過去三年，並沒有收到任何懷疑以滋擾手法收購單位的求助個案。

（二）監管局非常關注地產代理從業員（從業員）在進行收購舊樓工作時的執業手法。就此，監管局於二〇一〇年五月邀請了一些從事收購舊樓的從業員參加了一個討論舊樓收購執業手法的研討會，並於二〇一〇年八月發出執業通告，清楚列出從業員參與舊樓收購時應遵循的法例要求和行為準則。

該執業通告要求地產代理在進行舊樓收購活動時，必須告知客戶他們是代表業主抑或代表買方，抑或同時代表業主及買方；必須向客戶披露他們在處理有關收購事宜上獲得的金錢或其他利益；不可滋擾業主或使用任何不當手段迫使業主賣樓；應向年老的業主建議在其家人或近親陪同下進行議價；以及須向業主解釋物業買賣協議的條文，以及避免安排業主在交易條款上未有填上資料（例如訂約方、樓價、訂金、成交日等）的臨時買賣合約上簽署。

監管局有留意到近期有傳媒報道，大角咀一幢住宅大廈的業主表示被正在收購該大廈的發展商滋擾及拖欠管理費等。雖然監管局截至今年三月十日並無收到該大廈業主的投訴個案，但監管局已主動了解有關事件。

由二〇〇八年至二〇一一年二月底，監管局共收到 9 宗有關收購舊樓的投訴，其中 4 宗在監管局發出有關的執業通告前收到，另外 5 宗在之後收到。這些個案涉及的內容包括地產代理涉嫌安排賣方在條款漏空的臨時買賣合約上簽署、就已收購業權成數提供失實和誤導的資料、誤導賣方以低於市價出售物業、誤導賣方在簽署臨時買賣合約後可取消合約等。這 9 宗個案中，其中 1 宗成立，有關地產代理因未有與賣方訂立地產代理協議，經紀律研訊後被處以訓誡。另外，有 4 宗個案被投訴人撤回，其餘 4 宗個案仍在調查中。

（三）有關監管收購舊樓的程序方面，監管局在二〇一〇年八月發出編號 1 0 -

O 5 (C R) 執業通告，列明從業員在從事有關收購舊樓活動時應遵循的適當行為指引。發展局與監管局亦已加強聯繫，透過個案轉介，以便監管局處理有關的投訴。

發展局表示若小業主受到懷疑與收購活動有關的滋擾，包括公共衛生或治安問題，可向有關的政府部門求助，包括食物環境衛生署（食環署）和警方。

（四）根據《建築物管理條例》（第 3 4 4 章），如建築物的佔用人或業主處於或可能處於危險情況，民政事務局局长及土地審裁處有權下令管理委員會（業主立案法團的前身及／或執行小組）委任建築物管理代理人。在過去三年，由於沒有個案的情況需要根據《建築物管理條例》而採取行動，因此民政事務局局长並沒有根據上述條例命令任何有管理委員會的建築物委任建築物管理代理人。

（五）總署會協助業主召開業主大會，讓業主共同商討解決法團財政及運作上出現的困難。如發展商持有的單位長期欠交管理費，總署會建議法團可以按大廈公契及《建築物管理條例》將發展商持有的單位的土地權益出售，或於土地註冊處作出押記註冊。如法團在維持大廈公用部分環境衛生及治安等方面遇到困難，總署會聯絡食環署及警務處跟進有關問題。

在有需要時，總署轄下的各區民政事務處會轉介有需要的業主到香港房屋協會轄下的十個物業管理諮詢中心，免費約見律師，尋求專業法律意見。如果爭議各方願意嘗試透過調解處理糾紛，總署會安排他們免費接受專業的調解服務。土地審裁處也為尋求調解人士提供免費諮詢服務，並向有關人士提供合資格調解員名冊。

（六）政府一直鼓勵業主透過溝通或調解等訴訟以外的途徑，解決大廈管理的紛爭，以尋求共贏的解決方案，同時減輕雙方的財政負擔。如果有關的糾紛必須以訴訟形式解決，市民可以向土地審裁處提出訴訟。如果案件涉及的金額，在五萬元或以下，個案也可以如其他小額錢債糾紛一樣，由小額錢債審裁處處理。

設立樓宇事務審裁處的建議涉及不少複雜的政策和法律問題，包括審裁處的法律地位和體制安排，以及與土地審裁處之間的關係等。此外，有意見指出，設置另一個審裁機制，可能會與現有的機制工作重疊。政府在決定未來路向時，會仔細參考有關意見。

土地審裁處現時提供的調解服務，也可為法團就處理糾紛提供另一個途徑。

完

2011年3月16日(星期三)