

立法会：民政事务局局长就「改善旧区居住环境」议案的开场发言（只有中文）

\* \* \* \* \*

以下是民政事务局局长曾德成今日（三月三日）在立法会会议上就「改善旧区居住环境」议案的开场发言全文：

主席：

李慧琼议员提出「改善旧区居住环境」的动议包括十几点内容，范围广泛；其中，我特别希望与议员交流有关促进大厦管理的意见。

私人大厦是业主的物业，管理及维修私人大厦是业主的责任。《建筑物管理条例》提供了法律架构，方便大厦的各位业主组成法团，共同管理自己的大厦。现时全港约有四万幢私人大厦，其中约一万六千幢已经根据《建筑物管理条例》成立业主立案法团。此外，亦有大厦业主成立其它居民组织如业主委员会等，又或聘请物业管理公司协助处理日常的大厦管理和维修工作。

香港现时约有八百间物业管理公司，规模有大有小，应市场需求而生，提供的服务和收费水平不一，当中大约百分之十的公司规模较大，各管理超过五十座大厦，提供较系统化的物业管理服务。另一方面，约百分之四十的物业管理公司，只管理单幢楼宇的小型公司，通常只提供清洁和保安等基本服务。个别业主选择和衡量物业管理公司的服务标准会因人而异，就管理费可以接受的水平，也会产生分歧以至争议。

大厦管理涉及复杂的事务，例如对大厦公用部分的管理，污水渠和公用设施的维修，僭建物的处理等，往往涉及多方面的知识。法团管理委员会或居民组织的成员大多以义务身分担任，如果缺少处理有关问题的知识和经验，在做出决定的时候，有时候就会被其它业主或住客质疑。

在旧区里，不少楼龄高的单幢式楼宇，业主多数是长者，或者是基层市民，经济和组织能力有限。也有部分业主抱着等待收购重建的心态，不愿意出钱做管理维修。加上这类楼宇有不少业权不清的情况，又有一部分业主把单位出租，透过代理收租，平日难以联络，所以很难组成业主立案法团，就会欠缺管理和维修。

无论是大厦或旧式的多层楼宇，都是香港市民聚居和生活的地方，实际上是大小不同的小区。在群居当中，由于包括众多不同的持份者例如业主、租客、法团或其它形式的居民组织、物业管理公司等，会有各自的利益考虑和不同的观点，如果处理不善，固然会很容易产生纠纷。但是我们应该看到，在市民共聚的小区里面，大多数人的根本利益总是共通的。我们认为，促进大厦管理、促进旧式多

层楼宇的管理，是建设小区的重要环节，可以推动发展新时代的邻里关系，凝聚社会力量，加强市民的归属感。只要我们以积极的态度对待大厦管理工作，办法总比问题多。

例如，昨天我们公布的一项「大厦管理专家义工服务」计划，就是一个调集社会力量、支持大厦管理及楼宇维修的一项尝试，目的是帮助业主深入了解持续管理和定期维修的效用，改善私人大厦的居住环境。我们会结合社会各界的力量，在不同地区开展促进大厦管理的计划，积累经验，加以推广。

民政事务总署已经一直为业主及法团提供多方面的协助。民政处的联络主任会定期探访全港所有私人大厦，鼓励成立法团，并会就成立程序，向业主提供协助。法团成立后，民政处职员会应邀列席会议，就法团的运作向业主提供意见。他们也会处理有关大厦管理的查询和投诉，及协助解决业主、法团、管理公司之间的一些纷争。

此外，为推广良好和有效的大厦管理信息，各区民政处会定时举办各种教育和宣传活动，包括训练课程、工作坊及讲座等，邀请各政府部门以及相关的专业人士，如房屋经理、测量师、会计师和保险业界人士等，讲解大厦管理方面的专业知识。

民政处亦与香港房屋协会属下的十间物业管理咨询中心紧密合作，并会在有需要的时候，转介业主到中心使用其免费专业人士的约见服务。

大厦管理及维修涉及错综复杂的问题。我会仔细聆听各位议员的建议之后，再作响应。

完

2010年3月3日（星期三）