

立法會：民政事務局局长就「改善舊區居住環境」議案的總結發言（只有中文）

以下為民政事務局局长曾德成今日（三月三日）在立法會會議上，就「改善舊區居住環境」議案的總結發言全文：

代主席女士：

多謝各位議員的發言，包括提及如何促進大廈管理和維修工作。我作幾點回應。

土瓜灣樓宇倒塌事件之後，議員及公眾對大廈管理都作出深入討論。無論在二月三日立法會的休會辯論或透過媒體發表的論述，主流意見仍然認為，管理及維修私人大廈是業主應盡的責任，不應該用納稅人的錢去資助業主，否則會引起道德風險問題，對於自己出錢交管理費的市民便十分不公平。

不過，正如我在第一次發言時講到，促進大廈管理，是建設社區的重要環節，可以推動發展鄰里關係，凝聚社會力量，所以，從社會建設和加強凝聚力的角度，我們在民政方面，會因應情況需要，積極推動業主和居民組織起來，發揚鄰里互助精神，做好大廈管理工作。還有，就是如何鍾泰議員所講到的情況，在關乎公眾安全與衛生的前提下，政府亦會對有真正困難的業主提供適度的支援，這種做法並不改變我們認為管理及維修責任在於業主的這個基本看法。

例如，針對部分舊樓業主經濟和組織能力有限的問題，我們昨天公布了一項「大廈管理專家義工服務」計劃，向五十幢舊樓、大約一千個單位的業主，提供一系列的免費大廈專業管理服務，為期一年。我很遺憾聽到有議員將義工及專業對立起來，認為義工就是非專業的，這其實是出於誤解。民政事務局做了協調及統籌工作，聯合香港房屋協會和四個物業管理專業團體（即香港房屋經理學會、房屋經理註冊管理局、英國特許房屋經理學會亞太分會及香港物業管理公司協會）推出這項計劃。這項計劃的特色，正是物業管理行業的參與，為業主提供免費的專業意見，以及具體細緻的跟進服務，這些義工服務又是充分專業的。

我們希望這項計劃能起示範作用，經過一年的實踐，可以讓舊樓業主承接責任，為自己的物業作妥善的管理。

我們會視乎計劃的成效作適當的調整，並會與專業協會討論未來的可行合作模式，在這個過程裏面，我們會考慮如王國興及其他議員所提到的小區管理的方式，以及各方面的意見，去訂出我們未來的策略。

正如議員也提到的，要有效解決舊樓維修及管理的問題，不是一個政策局或部門可以單獨處理的，而是需要相關的政策局及部門通力合作。土瓜灣樓宇倒塌事件發生之後，政務司司長已着手統籌改善舊樓安全的有關工作，並委派發展局作為牽頭的政策局，成立跨部門的專責小組，與相關政策局及部門一起研究改善舊樓失修的問題，民政事務局會一如既往，全力配合。李慧琼議員提到的「一廈多法團」以及「多廈一法團」的樓宇管理效率欠佳的問題。法團是根據一份大廈公契一個法團的法例規定成立的，「一廈多法團」的問題主要是因為個別比較舊的大廈有多份大廈公契，對於這些大廈，可以由各個法團委派代表組成聯合管理委員會，一起管理大廈內的公用部分。大廈管理需要業主齊心協力、共同參與，如果個別法團，即部分業主，不願意成立聯合管理委員會，即使我們作出強制，他們在大廈管理事宜上，依然會提出反對、或是不合作，未能妥善管理大廈的公用部分，所以最合適的方法是鼓勵業主衷誠合作、積極協商，為整幢大廈着想，組成聯合管理委員會。民政處會繼續提供協助，調解各方的分歧。

至於「多廈一法團」，是現時大廈管理普遍的現象，特別是多幢大廈有共同的設施，例如停車場或屋苑會所等，我們不認為規定法團只可管理一幢大廈是現實及符合現時大廈管理模式的做法。至於修訂大廈公契，必須指出大廈公契是業主、經理人及發展商之間的私人合約協議，列明契約各方的權利及責任。與所有私人合約一樣，契約的任何一方如果未經其他各方同意，不得單方面修改公契的任何條款，這是契約的一個原則。政府知道一些舊式公契在草擬時，未必有全面顧及契約各方的權益，在《建築物管理條例》內，有條文對大廈公契的條款是具有凌駕性的作用。二〇〇七年修訂條例時，亦就大廈管理的開支總額的釐定、帳目的保存、中止經理人的委任等事宜的規定作出修改，以加強對業主利益的保障。政府原則上並不反對通過立法途徑，修訂公契或引入修訂公契的機制，當然任何有關公契的修訂，都難免影響契約各方的權利及責任，我們必須小心考慮機制對產權的影響，以及如何確保這些因修訂公契而受影響，或者反對修訂公契的業主獲得適當的保障。

至於物業管理公司是否發牌的問題，隨着公眾對大廈管理事宜的關注與日俱增，市民對物業管理公司和人員的服務水平和要求也漸趨嚴格，當中有建議認為政府應該設立發牌制度，對從事物業管理行業的公司與人員加以規管，以提高整體樓宇管理的水平。但亦有意見認為一旦全面推行發牌制度，可能會使管理費大幅度提高，增加業主的負擔。一些規模較小的物業管理公司在發牌制度下，更可能會無法在業內立足。

為了能夠掌握更多有關的資料，我們已着手對規管物業管理公司這個課題進行研究。在第一階段的研究中，我們就本港物業管理行業的運作和概況、海外當局和內地規管物業管理行業的方式，以及本港規管其他行業的經驗這三個範疇，

進行資料收集和分析，並且已經於二〇〇八年七月向民政事務委員會滙報研究結果。因應有關結果及議員的意見，民政事務總署現正進行進一步的研究，包括探討不同規管模式的優點和缺點，以及有關運作安排。我們希望在本年內完成有關研究，並向立法會滙報結果及諮詢議員的意見。

作為總結，我想強調妥善的大廈管理，最重要是得到各業主的衷誠合作，「減分歧、增互信」。根據經驗，大部份關於大廈管理的糾紛都可以通過溝通及調解而獲得解決。我們的工作重點是締造和諧融洽的鄰里關係，和安全衛生的居住環境。我們會繼續用不同渠道宣傳良好的大廈管理信息，鼓勵所有業主應為自己的大廈管理與維修事宜負上應盡的責任。多謝各位。

完

2010年3月3日（星期三）