

立法會：民政事務局局长就「改善舊區居住環境」議案的開場發言（只有中文）

以下是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」議案的開場發言全文：

主席：

李慧琼議員提出「改善舊區居住環境」的動議包括十幾點內容，範圍廣泛；其中，我特別希望與議員交流有關促進大廈管理的意見。

私人大廈是業主的物業，管理及維修私人大廈是業主的責任。《建築物管理條例》提供了法律架構，方便大廈的各位業主組成法團，共同管理自己的大廈。現時全港約有四萬幢私人大廈，其中約一萬六千幢已經根據《建築物管理條例》成立業主立案法團。此外，亦有大廈業主成立其他居民組織如業主委員會等，又或聘請物業管理公司協助處理日常的大廈管理和維修工作。

香港現時約有八百間物業管理公司，規模有大有小，應市場需求而生，提供的服務和收費水平不一，當中大約百分之十的公司規模較大，各管理超過五十座大廈，提供較系統化的物業管理服務。另一方面，約百分之四十的物業管理公司，只管理單幢樓宇的小型公司，通常只提供清潔和保安等基本服務。個別業主選擇和衡量物業管理公司的服務標準會因人而異，就管理費可以接受的水平，也會產生分歧以至爭議。

大廈管理涉及複雜的事務，例如對大廈公用部分的管理，污水渠和公用設施的維修，僭建物的處理等，往往涉及多方面的知識。法團管理委員會或居民組織的成員大多以義務身分擔任，如果缺少處理有關問題的知識和經驗，在做出決定的時候，有時候就會被其他業主或住客質疑。

在舊區裏，不少樓齡高的單幢式樓宇，業主多數是長者，或者是基層市民，經濟和組織能力有限。也有部分業主抱着等待收購重建的心態，不願意出錢做管理維修。加上這類樓宇有不少業權不清的情況，又有一部分業主把單位出租，透過代理收租，平日難以聯絡，所以很難組成業主立案法團，就會欠缺管理和維修。

無論是大廈或舊式的多層樓宇，都是香港市民聚居和生活的地方，實際上是大小不同的社區。在群居當中，由於包括眾多不同的持份者例如業主、租客、法團或其他形式的居民組織、物業管理公司等，會有各自的利益考慮和不同的觀點，如果處理不善，固然會很容易產生糾紛。但是我們應該看到，在市民共聚的社區裏面，大多數人的根本利益總是共通的。我們認為，促進大廈管理、促進舊

式多層樓宇的管理，是建設社區的重要環節，可以推動發展新時代的鄰里關係，凝聚社會力量，加強市民的歸屬感。只要我們以積極的態度對待大廈管理工作，辦法總比問題多。

例如，昨天我們公布的一項「大廈管理專家義工服務」計劃，就是一個調集社會力量、支持大廈管理及樓宇維修的一項嘗試，目的是幫助業主深入了解持續管理和定期維修的效用，改善私人大廈的居住環境。我們會結合社會各界的力量，在不同地區開展促進大廈管理的計劃，積累經驗，加以推廣。

民政事務總署已經一直為業主及法團提供多方面的協助。民政處的聯絡主任會定期探訪全港所有私人大廈，鼓勵成立法團，並會就成立程序，向業主提供協助。法團成立後，民政處職員會應邀列席會議，就法團的運作向業主提供意見。他們也會處理有關大廈管理的查詢和投訴，及協助解決業主、法團、管理公司之間的一些紛爭。

此外，為推廣良好和有效的大廈管理信息，各區民政處會定時舉辦各種教育和宣傳活動，包括訓練課程、工作坊及講座等，邀請各政府部門以及相關的專業人士，如房屋經理、測量師、會計師和保險業界人士等，講解大廈管理方面的專業知識。

民政處亦與香港房屋協會屬下的十間物業管理諮詢中心緊密合作，並會在有需要的時候，轉介業主到中心使用其免費專業人士的約見服務。

大廈管理及維修涉及錯綜複雜的問題。我會仔細聆聽各位議員的建議之後，再作回應。

完

2010年3月3日（星期三）