

立法會：署理民政事務局局长就「馬頭圍道 45 號 J 樓宇倒塌調查報告」議案開場發言（只有中文）

以下為署理民政事務局局长許曉暉今日（五月二十六日）在立法會會議上，就「馬頭圍道 45 號 J 樓宇倒塌調查報告」議案的開場發言全文：

代主席女士：

何鍾泰議員提出「馬頭圍道 45 號 J 樓宇倒塌調查報告」的動議，剛才多名議員就議案從居民、建築安全和大廈管理等關心範圍，提出修正，政府各部門和各位議員一樣，一直非常關心受影響的災民，以及香港樓宇，特別是舊樓的安全、維修和管理的狀況。

馬頭圍道 45 號 J 座當日發生塌樓事故後，民政事務處馬上開放臨時庇護中心收容災民，並設置跨部門援助站，為受影響居民提供緊急援助與服務。當時的即時具體措施包括：

開放臨時庇護中心；在塌樓現場、臨時庇護中心及醫院等地方，設立跨部門援助站，為居民作即時登記；向已登記的災民發放援助金，以解燃眉之急；統籌各政府部門及志願機構在臨時庇護中心的服務，為災民及死者家屬提供膳食、援助物資及心理輔導；在石籬邨安排單位作臨時居所，為災民準備基本家居用品；聯繫屋宇署向災民解釋拆卸樓宇的安排；於歲晚時資助慈善團體為災民舉辦團年宴；另外有居民當時未趕及取回財物，我們亦安排居民在樓宇拆卸前，返回居所取回重要物品。

綜合來說，在善後支援方面，我們在經濟援助方面，九龍城民政處共向 74 戶合資格居民發放援助金。在房屋安置方面，部分受影響的居民獲房屋署安排暫住石籬邨。政府並已根據相關規定，為災民進行評估及安排房屋援助。社會福利署亦已向房屋署推薦 30 多個符合體恤安置條件的家庭。至今，大部分有需要的居民已獲房屋署編配公屋，其餘的個案亦已轉介市建局按有關重建計劃下的方案處理。

另外，社會福利署的社工會繼續密切留意受影響家庭的情緒和其他福利需要，為他們提供適切的支援、輔導、情緒支援和跟進服務等，務求為受影響居民提供持續的支援。

至於在樓宇安全與大廈管理方面，導致建築物出現危險的狀況的原因大致可分為兩類。第一類是突發事件，第二類是由於樓宇長期失修。前者能否避免要視

乎個別情況而定，後者則可透過檢驗和維修，確保大廈處於安全狀態。安排檢驗和維修的方法很多，如按樓宇情況在有需要時作一次性的安排。而更全面的做法是透過定期檢驗和進行所需的維修。

大廈管理需要業主的共同參與，是長遠和恆久的工作。通過妥善有效的大廈管理，可以有系統地保養各項設施，及在較早的階段偵測到大廈潛在的問題，採取及時的維修工程，減慢樓宇老化的速度，保障業主、住戶及市民大眾的生命和財產安全。剛才發展局局長已經簡述了政府在達致妥善樓宇檢驗和維修方面的工作。

現在讓我專注談談大廈管理這方面。

私人大廈是業主的個人財產，管理及維修私人物業是業主的責任。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。法團是獨立法人組織，在法律上代表所有業主管理建築物的公用部分，行使和執行有關的權利和職責，以及監督物業管理公司的工作。此外，有大廈業主選擇成立其他居民組織如業主委員會等，或透過聘請物業管理公司，協助處理日常的大廈管理和維修工作。

我們關注到部分舊樓業主雖然明白和認同管理及維修大廈是他們應盡的責任，但礙於經濟和組織能力所限，對自己居住的大廈的管理與維修或會感到「有心無力」。因此，民政事務局已聯同香港房屋協會和物業管理專業團體，於本年四月推行一項名為「大廈管理專業服務」的試驗計劃。試驗計劃的目的是為舊樓單位的業主免費提供專業的物業管理意見及跟進服務，致力改善舊樓的管理狀況。這項計劃的其中一個特點，是結合了從事物業管理行業的專業人士的力量，攜手改善舊樓管理、維修和安全的問題，為有心但未有能力的業主，提供更適切的支援及服務。

由物業管理專業人士組成的專家小組，已開始逐家逐戶進行家訪，聯絡和接觸業主。專家小組會為目標樓宇撰寫大廈管理檢核報告，檢核報告將對大廈的設施，包括外牆、天台、公用部分的窗戶、大廈大堂、電力和供水系統、消防和照明設備、及位於公用部分的僭建物等多方面作出評估。在撰寫完大廈管理檢核報告後，專業人士會跟業主解釋報告的內容，並就其有關提高樓宇安全性、改善大廈的維修狀況等提出具體建議。專家小組也會為法團負責人及業主提供大廈管理方面的培訓，透過分享他們專業的知識和經驗，加深法團負責人及業主們對大廈管理的認識。

房協及民政事務處會配合專家小組的家訪及專業意見，為大廈籌組法團，並

把有關單位的業主組織起來，以商討及通過所需的大廈改善計劃。此外，專家小組會協助業主及法團申請各項由政府、房協和市區重建局提供有關大廈維修的資助及貸款計劃。他們也會協助法團就改善或維修工程制定標書及跟進標書的審核及落實。

專家小組已發信聯絡和上門接觸約 460 個單位，部分業主反應積極，專家小組正全力跟進各項業主關心的物業管理事宜。

我們希望經過一年的實踐，讓舊樓業主承擔責任。同時，我們要視乎計劃的成效，就舊樓管理服務作適當調整，並與專業物業管理協會研究可行的策略。

王國興議員提及關於規管香港的物業管理行業。本港現時約有八百家物業管理公司，規模大小不一。大型的物業管理公司，管理物業數目眾多，提供的服務比較全面和精細，例如會為住客會所、游泳池等設施提供管理服務。另一方面，規模較小的公司，通常以較具競爭力的價格，提供清潔、保安等基本服務，而且管理的大廈數目較低，甚至有些小型的物業管理公司只會管理一座大廈。目前，本港四萬多幢私人大廈當中，約有兩萬四千幢已聘請物業管理公司。

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從業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。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行業這個課題進行研究。在第一階段的研究中，我們就三方面，包括第一：本港物業管理行業的運作和概況；第二：海外和內地規管物業管理行業的方式；以及第三：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首階段的研究結果。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。我非常希望議員在今日的動議辯論中就不同程度的規管模式多發表意見，讓我們可以集思廣益。

至於人手安排，同樣是王國興議員提及。民政事務總署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糾紛。

民政事務總署現時約有 110 名聯絡主任從事大廈管理的工作。為了輔助各地區大廈管理聯絡小組的工作，各民政事務處亦有聘請社區幹事。社區幹事的主要工作包括進行家訪和調查，以及與業主和業主立案法團保持密切聯絡，並會在有

需要時出席會議。

我們聽到議員的意見。他們認為由於社區幹事並不是合約員工，推廣大廈管理並非他們全職的工作，加上各人的資歷和經驗都不一樣，所以對社區幹事在推廣大廈管理方面的成效表示疑問。雖然民政事務總署已經為社區幹事安排在職培訓，不過有議員表示，仍然有些社區幹事列席業主會議時未能解答業主和法團的問題。此外，有些議員在審議關於強制驗樓及強制驗窗的計劃時表示，擔心民政事務總署現時的人手資源不足以應付兩個計劃所帶來的工作量。

大廈管理涉及多個不同範疇，是相當複雜的課題。我希望仔細聆聽各位議員的意見之後，再作回應。

多謝各位。

完

2010年5月26日（星期三）