

民政事務局局長出席 2010 年地方行政高峰會第二場地區論壇致辭全文(只有中文)

以下為民政事務局局長曾德成今日(六月十五日)出席 2010 年地方行政高峰會第二場地區論壇的致辭全文：

王國強主席、各位區議會主席、各位區議員、各位增選委員、各位來賓：

歡迎大家出席今天地方行政高峰會第二個地區論壇，一起就大廈管理及樓宇維修交流意見。我們將整理各位的意見，集思廣益，為政府未來在大廈管理方面的工作，訂出合適的長遠策略。

現時香港有接近四萬幢私人大廈，約有一萬七千幢樓齡達 30 年或以上，其中樓齡達 50 年或以上的樓宇有四千多幢。我們預計，樓齡達 30 年或以上的樓宇數目將會在十年內增至二萬八千幢。此外，現時約有七千幢大廈並沒有聘請物業管理公司，也沒有成立業主立案法團或其他居民組織。這些俗稱「三無大廈」的樓宇，大部分都是樓齡高、單位少的單幢式大廈。

當中一些位於舊區的「三無大廈」，出現日久失修的問題。要確保大廈安全，透過聘請合資格的專業人士管理、檢驗和維修樓宇，是恰當而迫切的做法。

大廈管理的問題錯綜複雜，涉及多個範疇及不同持份者。我希望今天各位可以特別就以下三個課題，發表寶貴的意見，包括：

- (一) 如何進一步加強對舊樓業主的支援，特別是協助「三無大廈」，做好大廈管理？
- (二) 如何進一步發揮物業管理公司在大廈管理的角色？
- (三) 如何進一步推廣妥善保養樓宇的文化？

關於舊樓管理服務，私人大廈是業主的財產，管理及維修私人大廈是業主的責任。在這個前提下，政府一直向有需要的業主提供意見及支援，包括各種可供合資格業主申請的貸款及資助計劃。

我們關注到部分舊樓業主由於經濟和組織能力所限，對居住大廈的管理與維修感到「有心無力」。民政事務局聯同香港房屋協會和四個物業管理專業團體，於本年四月推行一項名為「大廈管理專業服務」的試驗計劃，為舊樓業主提供免費的物業管理專業意見及跟進服務。

這試驗計劃是結合物業管理專業人士的力量，在市區內舊樓最多的區域挑選目標大廈群，提供專業服務，由物業管理專業人士組成專家小組，逐戶逐家聯絡業主。專家小組會就大廈的公用設施，包括外牆、天台、窗戶、大堂、電力和供水系統、消防和照明設備等，作出評估。就有關提高樓宇安全、改善大廈狀況提出具體建議；協助業主及法團申請各項由政府、香港房屋協會和市區重建局提供的資助及貸款計劃；並會就工程標書的制定、跟進、審核以致落實，提供專業支援。

我希望各位可就舊樓管理問題提供意見，包括政府如何提供誘因鼓勵私人大廈業主，特別是舊樓業主，管理好自己的物業。

第二方面，物業管理公司的角色，物業管理公司匯聚了各類專才，為業主提供各式各樣的服務，在推動良好大廈管理方面扮演重要角色。然而，現時物業管理行業沒有一套劃一標準，規範物業管理公司的基本服務水平。有意見認為，若政府引入強制發牌制度，有助提高物業管理行業的地位，從而改善服務質素。另一方面，我們留意到，擁有數以千計單位及會所設施的大型屋苑，與只有數十伙的單幢式大廈，無論在經濟規模效益和服務需求方面，均存在很大的差異。

我們知道除了服務質素外，管理費的水平也是業主關心的事項。此外，有部分業界人士擔心若引入強制發牌制度，而發牌的門檻過高的話，可能會令一些為單幢式舊樓提供服務的中小型公司無法繼續經營。

面對業主的服務需求，以及業界的不同經營模式，特區政府如何在各持份者之間找出平衡點，一方面確保物業管理公司為業主提供優質的服務，另一方面維持一個具競爭力、多元化的物業管理市場，讓物業管理公司在大廈管理方面發揮更積極及更具成效的角色？在這方面，我希望聽到大家的意見。

有關推廣妥善保養樓宇文化，良好而有效的大廈管理，可以有系統地保養大廈的公用部分和各項設施，在早期找出大廈潛在的問題，讓業主採取及時的維修工程，不但可減慢樓宇老化的速度，還可提高樓宇的價值。

民政事務總署一直進行各項宣傳工作，加強業主對大廈管理的認知，包括印發刊物、舉辦工作坊、製作短片及宣傳聲帶等。各區民政處除了協助業主成立法團，利用《建築物管理條例》賦予的權力，有效率地管理大廈外，也就法團的財務管理、貨品及服務採購、以至大廈維修工作，向業主提供意見。

然而，我們知道大廈管理涉及複雜問題，特別在一些舊樓林立的地區。此外，大廈管理所引起的糾紛，經常涉及法律、會計等專業知識。面對種種由大廈管理

衍生的問題，我們如何加強業主及法團對其權責的認知？是否可以邀請專業人士及區議員，協助增加業主之間的互信？如何深化妥善保養樓宇文化的推廣工作？

我誠邀各位在今日的地區論壇中，就上述課題以及其他大家關心的事項，提供寶貴的意見。多謝各位。

完

2010年6月15日（星期二）