

立法會四題：加強私人樓宇管理

以下為今日（十一月三日）在立法會會議上陳健波議員的提問和民政事務局局長曾德成的答覆：

問題：

行政長官在剛發表的《施政報告》提出，政府將採取多項措施，加強私人樓宇的管理，包括建議透過立法為物業管理行業設立發牌制度，以監察物業管理公司的營運，確保服務質素，並會加強對舊樓業主的支援，及展開一系列工作以深化業主及業主立案法團對其權責的認識。就此，政府可否告知本會：

（一）在推行物業管理行業發牌制度時，如何確保中小型物業管理公司仍有生存空間；

（二）針對舊樓業主多為長者和基層市民，當局計劃推行甚麼具體的新措施協助他們成立業主立案法團，以及將會成立的專責小組所提供的一站式專業大廈管理服務的詳情為何；及

（三）會否強制物業管理公司投購專業責任保險，以加強對僱用物業管理公司的業主的保障？

答覆：

主席：

多謝陳議員的提問。政府在大廈管理方面的工作，是提供法律架構和支援服務，協助業主履行他們管理大廈的責任。政府將會就大廈管理採取多項新措施，協助各持分者（包括業主、業主立案法團和物業管理行業）妥善管理和保養大廈。

就質詢的三個部分，現答覆如下：

（一）我們認為實施強制發牌制度，就物業管理公司提供的服務制訂基本標準，可提升及確保物業管理服務的質素。我們知悉一些中、小型物業管理公司關注到牌照的門檻若訂得過高，可能會影響其經營成本。有意見認為可考慮設立不同等級的牌照，讓符合最基本要求的中、小型物業管理公司取得較低級別的牌照，而規模較大及經驗較長的物業管理公司則可申請較高級別的牌照。這樣，具有不同背景的物業管理公司，只要符合訂明的要求，便可繼續為不同類型的大廈提供服

務，發牌制度對行業的影響也可以減到最小。我們會在下月展開公眾諮詢，聽取業界的意見。

(二) 我們關注到一部分舊樓業主雖然認同管理及維修大廈是他們應盡的責任，但礙於經濟能力或其他原因，對自己所住大廈的維修管理感到有心無力。因此，我們打算進一步加強對舊樓業主的支援，會聯同物業管理行業組成專家小組到目標群組中的大廈進行家訪，為業主提供所需的技術意見，並撰寫大廈管理檢核報告，就如何改善維修管理提出建議。專家小組也會協助業主及業主立案法團召開會議討論改善計劃，以及幫助申請各項資助及貸款計劃、就維修工程制定標書及跟進標書的審核落實，提供管理培訓等。各區民政事務處會配合專家小組，為大廈籌組業主立案法團，包括協助他們召開業主大會。

(三) 我們知悉有意見認為物業管理公司應投購專業責任保險，若果有涉及專業疏忽等行為而致業主和業主立案法團蒙受損失，就因應法律責任作出賠償。我們會在諮詢公眾時細心聽取各持分者的意見，包括應否透過法例強制物業管理公司投購專業責任保險。

多謝主席。

完

2010年11月3日(星期三)