

政府多方面着手加強大廈管理（附圖）

為了提升大廈管理和加強市民對樓宇管理和安全的關注，民政事務總署（民政署）繼續從多方面作全方位努力，並推展一系列短、中、長期的新措施。

民政事務局常任秘書長楊立門今日（六月三十日）表示，在短期措施方面，政府會在「三無大廈」較多地區展開聯合行動，勸喻居民遵守消防及樓宇安全規定和向居民宣傳消防及樓宇安全意識；以及擴大為協助舊樓業主改善物業管理而設的「大廈管理專業顧問服務計劃」。中至長期措施包括設立物業管理行業的規管架構以提升專業水平、檢討《建築物管理條例》以及繼續推廣妥善保養大廈文化等。

就設立物業管理行業的規管架構方面，楊立門說政府在詳細研究於公眾諮詢期內收集到的意見後，建議向物業管理公司及從業員實施強制發牌監管制度。

他說：「社會的共識是實施強制發牌制度。我們認為這既可為業主帶來較大的保障，也可以確保公司及個人的服務質素，並有助提升業界的專業水平。」

就公司方面而言，政府建議實施單一級別發牌，而只提供單一服務的公司，例如只提供保安或只提供清潔服務的公司，將不會被納入規管架構。

楊立門表示，對公司實施單一級別的發牌制度，輔以公開透明的資訊，相信可以平衡大公司、中小型公司及消費者的利益，促進競爭，並將標籤效應減至最低及保障中小型公司的生存空間。

政府同時建議自行管理大廈的業主立案法團（法團）不會被納入規管架構，但為了平衡確保法團運作暢順及確保大廈的管理質素兩個大原則，政府將考慮進一步加強法團管理大廈的能力，例如為法團管理委員會的幹事提供深化培訓課程及提供經驗分享平台等。

至於從業員方面，鑑於社會上的共識，政府建議只規管擔當管理級別職務，並負責監管大廈物業管理質素的人士。至於是否分級，將由日後成立的諮詢委員會決定。

楊立門說：「社會普遍支持成立一個由業界、相關專業界別及社會人士組成的獨立法定機構。」

「該個由行政長官委任的獨立法定機構，既是監管機構，也是業界發展推動

者。建議的監管機構的主要收入來源為牌費及從每宗物業買賣交易徵收一個很少百分比的徵費，建議是不超過交易額的 0.01%，舉例說明而言，一宗價值五百萬元的物業交易，只需繳交不超過五百元。」

為了讓現有的物業管理公司及從業員作好準備，政府建議在發牌制度全面推行前，設立三年的過渡期。

政府亦將成立一個由業界、相關專業界別，以及社會人士組成的諮詢委員會，以協助訂立日後的發牌細節。

楊立門表示，除了致力提升物業管理行業的專業水平外，政府亦會積極加強對舊樓業主的支援。在未來三年，民政署將擴展「大廈管理專業顧問服務計劃」，免費為舊樓業主提供專業的物業管理意見及跟進服務，以改善舊樓的管理。

該項專業顧問服務最先於去年四月推行以六個區作試驗。試驗計劃進行期間，民政署聯同香港房屋協會以及四個物業管理專業團體，共為約 1 600 個舊樓單位的業主提供了服務。

有見試驗計劃取得極大成效，政府決定擴展該項計劃，在未來三年把目標大廈增加至每年 400 幢（約 8 000 個單位），即三年 1 200 幢大廈約 24 000 個單位，惠及全港十八區。

楊立門說：「我們已完成第一階段的工作，委聘了一間物業管理公司，從本年四月開始繼續為試驗計劃下的大廈提供服務。」

「至於第二階段，我們將會在七月中開始接受申請。我們會透過業主主動提出申請，及由各區區議員和地區民政事務處提名兩類途徑甄選目標大廈／大廈群組。」

獲委聘的物業管理公司將提供關乎樓宇和公眾安全範疇的專業顧問服務，包括協助業主成立法團或其他居民組織；撰寫大廈公用部分管理檢核報告；出席法團會議提供專業意見及支援文書工作；協助法團申請各項維修資助及貸款計劃，跟進維修工程、標書等；協助法團購買第三者風險保險；以及為法團負責人和一般業主提供大廈管理培訓等。

除此以外，楊立門指出早前在土瓜灣馬頭圍道發生的火災，引起了公眾對無業主立案法團、無聘請管理公司、無居民組織的「三無大廈」消防及樓宇安全的關注。就此，民政署、消防處和屋宇署會在「三無大廈」較多的地區陸續展開聯

合行動。

首階段的聯合行動今日在九龍城馬頭圍道啟動，再推展至深水埗和油尖旺，並逐步擴展至舊樓較多的其他地區。

民政事務處和地區防火委員會將聯同消防處和屋宇署人員，到區內「三無大廈」勸喻居民遵守消防及樓宇安全的規定，並向居民宣傳消防及樓宇安全意識。

另一項政府正在進行的工作是檢討《建築物管理條例》。楊立門說：「我們已成立了《建築物管理條例》檢討委員會，現正檢視常見的大廈管理問題，並研究是否需要透過修訂條例以解決有關問題。委員會亦會就加強業主立案法團的運作，以及保障各業主的利益，向政府提出建議。」

此外，為推廣妥善保養大廈文化，政府現正推出一系列新的公眾參與活動，提供適切的支援予各持份者，增強業主對大廈保養的意識。具體推廣工作包括：

* 為義務參與大廈管理事務、在業主立案法團擔任職務的業主提供由專上學院授課的有系統性的培訓課程，為他們設立平台交流心得及為業主及法團提供意見；

* 計劃成立顧問小組，成員為專業人士，例如律師、會計師和測量師，處理由各民政事務處轉介的複雜個案，為業主提供具權威性且中立的專業意見。

楊立門說：「我們希望藉着多方面的措施，繼續為大廈業主和法團就大廈管理提供全方位的支援，並透過宣傳教育活動，推廣良好大廈管理的信息，鼓勵所有業主及居民齊心參與大廈的管理工作。」

完

2011年6月30日（星期四）

