

立法会：民政事务局局长就「改善旧区居住环境」议案的总结发言（只有中文）

\*\*\*\*\*

以下为民政事务局局长曾德成今日（三月三日）在立法会会议上，就「改善旧区居住环境」议案的总结发言全文：

代主席女士：

多谢各位议员的发言，包括提及如何促进大厦管理和维修工作。我作几点回应。

土瓜湾楼宇倒塌事件之后，议员及公众对大厦管理都作出深入讨论。无论在二月三日立法会的休会辩论或透过媒体发表的论述，主流意见仍然认为，管理及维修私人大厦是业主应尽的责任，不应该用纳税人的钱去资助业主，否则会引起道德风险问题，对于自己出钱交管理费的市民便十分不公平。

不过，正如我在第一次发言时讲到，促进大厦管理，是建设小区的重要环节，可以推动发展邻里关系，凝聚社会力量，所以，从社会建设和加强凝聚力的角度，我们在民政方面，会因应情况需要，积极推动业主和居民组织起来，发扬邻里互助精神，做好大厦管理工作。还有，就是如何锺泰议员所讲到的情况，在关乎公众安全与卫生的前提下，政府亦会对有真正困难的业主提供适度的支持，这种做法并不改变我们认为管理及维修责任在于业主的这个基本看法。

例如，针对部分旧楼业主经济和组织能力有限的问题，我们昨天公布了一项「大厦管理专家义工服务」计划，向五十幢旧楼、大约一千个单位的业主，提供一系列的免费大厦专业管理服务，为期一年。我很遗憾听到有议员将义工及专业对立起来，认为义工就是非专业的，这其实是出于误解。民政事务局做了协调及统筹工作，联合香港房屋协会和四个物业管理专业团体（即香港房屋经理学会、房屋经理注册管理局、英国特许房屋经理学会亚太分会及香港物业管理公司协会）推出这项计划。这项计划的特色，正是物业管理行业的参与，为业主提供免费的专业意见，以及具体细致的跟进服务，这些义工服务又是充分专业的。

我们希望这项计划能起示范作用，经过一年的实践，可以让旧楼业主承担责任，为自己的物业作妥善的管理。

我们会视乎计划的成效作适当的调整，并会与专业协会讨论未来的可行合作模式，在这个过程里面，我们会考虑如王国兴及其它议员所提到的小区管理的方式，以及各方面的意见，去订出我们未来的策略。

正如议员也提到的，要有效解决旧楼维修及管理的问题，不是一个政策局或部门可以单独处理的，而是需要相关的政策局及部门通力合作。土瓜湾楼宇倒塌事件发生之后，政务司司长已着手统筹改善旧楼安全的有关工作，并委派发展局作为牵头的政策局，成立跨部门的专责小组，与相关政策局及部门一起研究改善旧楼失修的问题，民政事务局会一如既往，全力配合。李慧琼议员提到的「一厦多法团」以及「多厦一法团」的楼宇管理效率欠佳的问题。法团是根据一份大厦公契一个法团的法例规定成立的，「一厦多法团」的问题主要是因为个别比较旧的大厦有多份大厦公契，对于这些大厦，可以由各个法团委派代表组成联合管理委员会，一起管理大厦内的公用部分。大厦管理需要业主齐心协力、共同参与，如果个别法团，即部分业主，不愿意成立联合管理委员会，即使我们作出强制，他们在大厦管理事宜上，依然会提出反对、或是不合作，未能妥善管理大厦的公用部分，所以最合适的方法是鼓励业主衷诚合作、积极协商，为整幢大厦着想，组成联合管理委员会。民政处会继续提供协助，调解各方的分歧。

至于「多厦一法团」，是现时大厦管理普遍的现象，特别是多幢大厦有共同的设施，例如停车场或屋苑会所等，我们不认为规定法团只可管理一幢大厦是现实及符合现时大厦管理模式的做法。至于修订大厦公契，必须指出大厦公契是业主、经理人及发展商之间的私人合约协议，列明契约各方的权利及责任。与所有私人合约一样，契约的任何一方如果未经其它各方同意，不得单方面修改公契的任何条款，这是契约的一个原则。政府知道一些旧式公契在草拟时，未必有全面顾及契约各方的权益，在《建筑物管理条例》内，有条文对大厦公契的条款是具有凌驾性的作用。二〇〇七年修订条例时，亦就大厦管理的开支总额的厘定、帐目的保存、中止经理人的委任等事宜的规定作出修改，以加强对业主利益的保障。政府原则上并不反对通过立法途径，修订公契或引入修订公契的机制，当然任何有关公契的修订，都难免影响契约各方的权利及责任，我们必须小心考虑机制对产权的影响，以及如何确保这些因修订公契而受影响，或者反对修订公契的业主获得适当的保障。

至于物业管理公司是否发牌的问题，随着公众对大厦管理事宜的关注与日俱增，市民对物业管理公司和人员的服务水平和要求也渐趋严格，当中有建议认为政府应该设立发牌制度，对从事物业管理行业的公司与人员加以规管，以提高整体楼宇管理的水平。但亦有意见认为一旦全面推行发牌制度，可能会使管理费大幅度提高，增加业主的负担。一些规模较小的物业管理公司在发牌制度下，更可能会无法在业内立足。

为了能够掌握更多有关的资料，我们已着手对规管物业管理公司这个课题进行研究。在第一阶段的研究中，我们就本港物业管理行业的运作和概况、海外当局和内地规管物业管理行业的方式，以及本港规管其它行业的经验这三个范畴，

进行数据收集和分析，并且已经于二〇〇八年七月向民政事务委员会汇报研究结果。因应有关结果及议员的意见，民政事务总署现正进行进一步的研究，包括探讨不同规管模式的优点和缺点，以及有关运作安排。我们希望在本年内完成有关研究，并向立法会汇报结果及咨询议员的意见。

作为总结，我想强调妥善的大厦管理，最重要是得到各业主的衷诚合作，「减分歧、增互信」。根据经验，大部份关于大厦管理的纠纷都可以通过沟通及调解而获得解决。我们的重点是缔造和谐融洽的邻里关系，和安全卫生的居住环境。我们会继续用不同渠道宣传良好的大厦管理信息，鼓励所有业主应为自己的大厦管理与维修事宜负上应尽的责任。多谢各位。

完

2010年3月3日（星期三）