

#### 立法会四题：加强私人楼宇管理

\*\*\*\*\*

以下为今日（十一月三日）在立法会会议上陈健波议员的提问和民政事务局局长曾德成的答复：

问题：

行政长官在刚发表的《施政报告》提出，政府将采取多项措施，加强私人楼宇的管理，包括建议透过立法为物业管理行业设立发牌制度，以监察物业管理公司的营运，确保服务质素，并会加强对旧楼业主的支持，及展开一系列工作以深化业主及业主立案法团对其权责的认识。就此，政府可否告知本会：

（一）在推行物业管理行业发牌制度时，如何确保中小型物业管理公司仍有生存空间；

（二）针对旧楼业主多为长者和基层市民，当局计划推行甚么具体的新措施协助他们成立业主立案法团，以及将会成立的专责小组所提供的一站式专业大厦管理服务的详情为何；及

（三）会否强制物业管理公司投购专业责任保险，以加强对雇用物业管理公司的业主的保障？

答复：

主席：

多谢陈议员的提问。政府在大厦管理方面的工作，是提供法律架构和支持服务，协助业主履行他们管理大厦的责任。政府将会就大厦管理采取多项新措施，协助各持分者（包括业主、业主立案法团和物业管理行业）妥善管理和保养大厦。

就质询的三个部分，现答复如下：

（一）我们认为实施强制发牌制度，就物业管理公司提供的服务制订基本标准，可提升及确保物业管理服务的质素。我们知悉一些中、小型物业管理公司关注到牌照的门坎若订得过高，可能会影响其经营成本。有意见认为可考虑设立不同等级的牌照，让符合最基本要求的中、小型物业管理公司取得较低级别的牌照，而规模较大及经验较长的物业管理公司则可申请较高级别的牌照。这样，具有不同背景的物业管理公司，只要符合订明的要求，便可继续为不同类型的大厦提供服务。

务，发牌制度对行业的影响也可以减到最小。我们会在下月展开公众咨询，听取业界的意见。

（二）我们关注到一部分旧楼业主虽然认同管理及维修大厦是他们应尽的责任，但碍于经济能力或其它原因，对自己所住大厦的维修管理感到有心无力。因此，我们打算进一步加强对旧楼业主的支持，会联同物业管理行业组成专家小组到目标群组中的大厦进行家访，为业主提供所需的技术意见，并撰写大厦管理检核报告，就如何改善维修管理提出建议。专家小组也会协助业主及业主立案法团召开会议讨论改善计划，以及帮助申请各项资助及贷款计划、就维修工程制定标书及跟进标书的审核落实，提供管理培训等。各区民政事务处会配合专家小组，为大厦筹组业主立案法团，包括协助他们召开业主大会。

（三）我们知悉有意见认为物业管理公司应投购专业责任保险，若果有涉及专业疏忽等行为而致业主和业主立案法团蒙受损失，就因应法律责任作出赔偿。我们会在咨询公众时细心听取各持分者的意见，包括应否透过法例强制物业管理公司投购专业责任保险。

多谢主席。

完

2010年11月3日（星期三）