

政府多方面着手加强大厦管理（附图）

为了提升大厦管理和加强市民对楼宇管理和安全的关注，民政事务总署（民政署）继续从多方面作全方位努力，并推展一系列短、中、长期的新措施。

民政事务局常任秘书长杨立门今日（六月三十日）表示，在短期措施方面，政府会在「三无大厦」较多地区展开联合行动，劝喻居民遵守消防及楼宇安全规定和向居民宣传消防及楼宇安全意识；以及扩大为协助旧楼业主改善物业管理而设的「大厦管理专业顾问服务计划」。中至长期措施包括设立物业管理行业的规管架构以提升专业水平、检讨《建筑物管理条例》以及继续推广妥善保养大厦文化等。

就设立物业管理行业的规管架构方面，杨立门说政府在详细研究于公众咨询期内收集到的意见后，建议向物业管理公司及从业员实施强制发牌监控制度。

他说：「社会的共识是实施强制发牌制度。我们认为这既可为业主带来较大的保障，也可以确保公司及个人的服务质素，并有助提升业界的专业水平。」

就公司方面而言，政府建议实施单一级别发牌，而只提供单一服务的公司，例如只提供保安或只提供清洁服务的公司，将不会被纳入规管架构。

杨立门表示，对公司实施单一级别的发牌制度，辅以公开透明的信息，相信可以平衡大公司、中小型公司及消费者的利益，促进竞争，并将标签效应减至最低及保障中小型公司的生存空间。

政府同时建议自行管理大厦的业主立案法团（法团）不会被纳入规管架构，但为了平衡确保法团运作畅顺及确保大厦的管理质素两个大原则，政府将考虑进一步加强法团管理大厦的能力，例如为法团管理委员会的干事提供深化培训课程及提供经验分享平台等。

至于从业员方面，鉴于社会上的共识，政府建议只规管担当管理级别职务，并负责监管大厦物业管理质素的人士。至于是否分级，将由日后成立的咨询委员会决定。

杨立门说：「社会普遍支持成立一个由业界、相关专业界别及社会人士组成的独立法定机构。」

「该个由行政长官委任的独立法定机构，既是监管机构，也是业界发展推动

者。建议的监管机构的主要收入来源为牌费及从每宗物业买卖交易征收一个很少百分比的征费，建议是不超过交易额的 0.01%，举例说明而言，一宗价值五百万元的物业交易，只需缴交不超过五百元。」

为了让现有的物业管理公司及从业员作好准备，政府建议在发牌制度全面推行前，设立三年的过渡期。

政府亦将成立一个由业界、相关专业界别，以及社会人士组成的咨询委员会，以协助订立日后的发牌细节。

杨立门表示，除了致力提升物业管理行业的专业水平外，政府亦会积极加强对旧楼业主的支持。在未来三年，民政署将扩展「大厦管理专业顾问服务计划」，免费为旧楼业主提供专业的物业管理意见及跟进服务，以改善旧楼的管理。

该项专业顾问服务最先于去年四月推行以六个区作试验。试验计划进行期间，民政署联同香港房屋协会以及四个物业管理专业团体，共为约 1 600 个旧楼单位的业主提供了服务。

有见试验计划取得极大成效，政府决定扩展该项计划，在未来三年把目标大厦增加至每年 400 幢（约 8 000 个单位），即三年 1 200 幢大厦约 24 000 个单位，惠及全港十八区。

杨立门说：「我们已完成第一阶段的工作，委聘了一间物业管理公司，从本年四月开始继续为试验计划下的大厦提供服务。」

「至于第二阶段，我们将会在七月中开始接受申请。我们会透过业主主动提出申请，及由各区区议员和地区民政事务处提名两类途径甄选目标大厦／大厦群组。」

获委聘的物业管理公司将提供关乎楼宇和公众安全范畴的专业顾问服务，包括协助业主成立法团或其它居民组织；撰写大厦公用部分管理检核报告；出席法团会议提供专业意见及支持文书工作；协助法团申请各项维修资助及贷款计划，跟进维修工程、标书等；协助法团购买第三者风险保险；以及为法团负责人和一般业主提供大厦管理培训等。

除此以外，杨立门指出早前在土瓜湾马头围道发生的火灾，引起了公众对无业主立案法团、无聘请管理公司、无居民组织的「三无大厦」消防及楼宇安全的关注。就此，民政署、消防处和屋宇署会在「三无大厦」较多的地区陆续展开联

合行动。

首阶段的联合行动今日在九龙城马头围道启动，再推展至深水埗和油尖旺，并逐步扩展至旧楼较多的其它地区。

民政事务处和地区防火委员会将联同消防处和屋宇署人员，到区内「三无大厦」劝喻居民遵守消防及楼宇安全的规定，并向居民宣传消防及楼宇安全意识。

另一项政府正在进行的工作是检讨《建筑物管理条例》。杨立门说：「我们已成立了《建筑物管理条例》检讨委员会，现正检视常见的大厦管理问题，并研究是否需要透过修订条例以解决有关问题。委员会亦会就加强业主立案法团的运作，以及保障各业主的利益，向政府提出建议。」

此外，为推广妥善保养大厦文化，政府现正推出一系列新的公众参与活动，提供适切的支持予各持份者，增强业主对大厦保养的意识。具体推广工作包括：

- * 为义务参与大厦管理事务、在业主立案法团担任职务的业主提供由专上学院授课的有系统性的培训课程，为他们设立平台交流心得及为业主及法团提供意见；
- * 计划成立顾问小组，成员为专业人士，例如律师、会计师和测量师，处理由各民政事务处转介的复杂个案，为业主提供具权威性且中立的专业意见。

杨立门说：「我们希望藉着多方面的措施，继续为大厦业主和法团就大厦管理提供全方位的支持，并透过宣传教育活动，推广良好大厦管理的信息，鼓励所有业主及居民齐心参与大厦的管理工作。」

完

2011年6月30日（星期四）

