

二零二一年三月十日（星期三）
審計署署長在立法會政府帳目委員會公開聆訊就
第七十五號報告書第 4 章
“民政事務總署協助大廈管理的工作”
所作的簡介

主席：

多謝你邀請我在這裏簡短介紹《審計署署長第七十五號報告書》第 4 章“民政事務總署協助大廈管理的工作”。

這份審計報告分為 4 個部分。

報告的第 1 部分“引言”是介紹這項審查工作的背景。

管理私人大廈的公用部分，屬大廈業主的共同責任。民政事務總署(民政總署)負責執行政府政策，透過各項支援服務，協助私人大廈業主成立業主立案法團(法團)以及處理大廈管理事宜。

報告的第 2 部分探討民政總署為成立法團而提供的支援服務。

截至 2019 年年底，本港有 5 255 幢私人大廈並沒有設立法團或任何形式的居民組織，亦沒有聘用物業管理公司。這些大廈一般稱為“三無大廈”。民政總署自 2011 年起，委聘承辦商推行兩項計劃，即大廈管理專業顧問服務計劃(顧問服務計劃)和居民聯絡大使計劃，以協助“三無大廈”業主成立法團，從而改善其大廈的管理。顧問服務計劃亦涵蓋已成立法團但其管理委員會已停止運作的大廈，而不包括無法根據《建築物管理條例》(第 344 章)成立法團的大廈，例如單一業權的私人大廈。審計署發現，民政總署沒有備存該些大廈數目的現成資料，故未能確定顧問服務計劃下的合資格大廈數目。

截至 2020 年 3 月，在顧問服務計劃於 9 年前推出以來所接觸的 3 820 幢大廈中，只有 536 個法團在計劃下成立或恢復運作，整體成功率為 14%。至於居民聯絡大使計劃，在 2015 至 2019 年期間，招募的居民聯絡大使人數下跌了 24%，而樓齡 30 年或以上的“三無大廈”中，有現任居民聯絡大使的介乎 22%至 35%。

報告的第 3 部分探討民政總署就其他大廈管理事宜提供的支援服務。

民政總署在全港 18 區民政事務處(民政處)均設立地區大廈管理聯絡小組(聯絡小組)。小組由聯絡主任組成，負責就大廈管理事宜提供支援服務。在法團會前諮詢服務方面，審計署發現部分民政處並沒有就所提供的服務備存妥善記錄。此外，在 2016 至 2019 年期間，民政總署《聯絡主任大廈管理工作手冊》所載“聯絡主任每年最少探訪每幢私人大廈一次”的要求沒有達到，每年有 47%至 54%大廈未獲探訪。有部分大廈在過去 5 年都未獲探訪，然而另有一些大廈則在同一年內獲探訪多次，但聯絡小組卻沒有接觸有關的業主組織。

至於為聯絡小組的聯絡主任而設的大廈管理培訓，審計署留意到，在 2015-16 至 2019-20 年度期間，出席者總數由 329 人次減至 282 人次，減幅為 14%。

報告的第 4 部分探討其他行政事宜。

就其管制人員報告中有關“聯絡私人大廈業主／管理團體”的服務表現指標，民政總署為 18 個民政處和總部分別訂定目標聯絡次數。審計署發現，在 2019 年，有 14 個民政處和總部未達到聯絡次數總數的目標；而在 18 個民政處中，有 7 個(39%)在 2017 至 2019 年期間連續 3 年未能達標。此外，對於“大廈管理方面的教育及宣傳活動”的服務表現指標，在點算活動數目方面有可予改善的空間，例如民政總署總部及部分民政處重覆點算了相同活動，以及 1 個在 6 天播出的電視廣告被點算為 60 項“活動”。

民政總署設有大廈管理資訊系統，備存全港各區私人大廈的基本資料，例如單位數目、建築年份、大廈管理組織等資料，以供該署用以規劃和推行各項服務。截至 2020 年 3 月 31 日，該系統共載有 40 944 幢大廈的資料。審計署留意到，部分資料並未有載列或更新，例如當中 7 099 幢(17%)大廈並沒有“建築年份”的資料。

審計署因應上述審計結果，向民政總署提出改善建議，而這些建議亦獲民政總署接納。我藉此機會向民政總署的人員致謝，感謝他們在審查期間及 2019 冠狀病毒疫情下，充分合作，並積極提供協助和回應。

多謝主席。