

立法會政府帳目委員會  
《審計署署長第七十五號報告書》  
民政事務總署協助大廈管理的工作

2021 年 3 月 10 日

民政事務局局長發言

主席、各位議員：

我首先感謝審計署就「民政事務總署（民政總署）協助大廈管理的工作」進行衡工量值審計，並提供多項寶貴意見。

2. 在討論審計報告的內容之前，我想先解釋民政總署在大廈管理方面的角色。管理私人大廈是業主的責任。政府的政策是擔當推動者的角色，通過多管齊下的措施，鼓勵和協助業主成立合適的居民組織，包括透過《建築物管理條例》(第 344 章)提供法律框架，讓大廈成立業主立案法團（法團），協助業主履行管理大廈的責任。

3. 除了提供法律框架，民政總署積極向業主提供多方面的支援服務，以便他們有效地管理大廈。我們自 2011 年起不斷推陳出新，包括推出「大廈管理免費法律諮詢服務」和「法團諮詢服務計劃」等諮詢服務；旨在協助解決爭議的「解決大廈管理爭議服務」和「免費大廈管理外展法律諮詢服務試驗計劃」；以及針對舊樓而設的「大廈管理中央平台」和「關愛基金舊樓業主立案法團津貼計劃」等。

4. 審計報告的第二部份檢視了民政總署協助「三無大廈」(即沒有成立法團或任何形式的居民組織，亦沒有聘用物業管理公司管理的大廈)的措施。我亦明白社會十分關注「三無大廈」的管理。事實上，民政總署一直透過「大廈管理專業顧問服務計劃」(顧問服務計劃，即“BMPASS”)積極協助「三無大廈」成立法團，讓業主有一個平台去履行大廈管理的責任；並積極向業主提供多方面的支援服務，持續推廣良好的大廈管理。經過多方面的努力，「三無大廈」的數目持續減少，由2011年年中的約6 600幢減少至2020年年底的約4 900幢。十年間數目減少達25%。然而，正如審計報告提到，很多「三無大廈」存在固有的問題和實際條件限制(例如大廈多數居住者為租戶而非業主、大廈較多年老業主，以及大廈擁有多於一份公契等)，使它們難以成立法團。因此，協助「三無大廈」成立法團的工作將會日益困難。儘管如此，我們接納審計報告的建議，並會總結經驗，以期在今年內推出恆常化的顧問服務計劃，持續協助「三無大廈」成立法團。

5. 除了日常管理外，「三無大廈」也要面對消防隱患、環境衛生、樓宇安全等問題。要妥善處理上述問題，並不能單靠成立法團。事實上，這些問題亦不侷限於「三無大廈」。因此，業主和住客與政府相關決策局和部門共同協作，才是解決問題的根本之道。就以消防問題為例，為更有效提升舊樓的消防安全水平，行政長官早前已表示會考慮修訂《消防安全(建築物)條例》，賦權消防處和屋宇署代沒有能力符合該《條例》要求的舊式樓宇業主進行消防安全改善工程，在工程完成後向他們收回有關費用。就大廈渠管狀況方面，政府早前在財政預算案已宣布預留十億元，夥拍市區重建局推出「樓宇排水系統維修資助計劃」，為老舊、差餉租值較低的樓宇業主提供財政支援，協助他們為大廈渠管進行

檢查、維修或提升工程。由此可見，消防隱患、樓宇安全和環境衛生等問題須由有關部門按相關法例執法，並按實際情況為有需要的業主提供針對性的財政和技術援助。民政總署則會繼續擔當促進者的角色，向業主提供支援和轉介有關部門的服務。

6. 至於審計報告第三及第四部份有關其他大廈管理支援服務和行政事宜的建議，我們已作出跟進，例子包括：

(一) 報告建議增加使用電子方式進行大廈管理中央平台簡介會。我們已於 2020 年 12 月在元朗舉行的簡介會進行網上直播，並會在日後定期持續有關安排；

(二) 參考報告書的建議，我們已向地區大廈管理聯絡小組發布有關保存紀錄和探訪程序的新指引；以及

(三) 在有關指引中要求聯絡主任在進行探訪後填寫特定報告，並記錄是否需要更新「私人大廈電腦資料庫」，藉此提醒同事及時更新資料庫。

7. 總體而言，我們會參考審計報告的建議，進一步完善各項措施和安排。我和民政總署的同事樂意回答委員的提問。

8. 多謝主席。

民政事務總署

2021 年 3 月