

電話號碼 : 2869 9264  
傳真號碼 : 3529 2837

便 箋

受文者 : 總議會秘書(1)4  
          總議會秘書(2)2  
          經總議會秘書(2)2轉呈

發文者 : 議會秘書(2)2

檔 號 : CB2/DC/KC/10

日 期 : 2011年4月4日

立法會議員與九龍城區議會議員  
於2011年1月6日舉行之會議的跟進事項

協助舊樓業主改善"五無樓宇"的大廈管理問題

立法會議員曾於2011年1月6日與九龍城區議會議員(下稱"九龍城區議員")會晤,討論上述議題。

2. 九龍城區議員指出紅磡、土瓜灣及九龍城地區的許多舊樓被私人發展商收購後,因大部分業主遷出變成"五無樓宇"(無法團、無管理、無保安、無清潔、無照明),環境衛生及治安都出現嚴重問題。他們促請政府當局立例規定已收購80%單位的發展商負起大廈管理的責任,直至大廈清拆為止。他們得悉政府正研究聘用一些非牟利機構或代理人協助舊區的長者業主管理這一類五無大廈,故促請政府加快研究有關方案,使問題及早得到解決。對於一些收購舊區樓宇的發展商以不正當手法令目標大廈的環境變得惡劣,逼使居民遷走,九龍城區議員亦提出政府應研究遏止這類不法行為。出席會議的立法會議員同意,將有關意見轉介發展事務委員會及民政事務委員會考慮及跟進。

3. 現附上會議紀要的節錄,以供參閱及跟進。煩請將此事項的最新進展情況,盡快告知本人備悉。

議會秘書(2)2

歐陽靜芳

(歐陽靜芳)

連附件

立法會議員與九龍城區議會議員  
舉行會議的紀要節錄

日期：2011年1月6日(星期四)  
時間：上午10時45分  
地點：立法會大樓會議室A

出席議員：謝偉俊議員 (召集人)  
何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP  
李華明議員, SBS, JP  
涂謹申議員  
劉健儀議員, GBS, JP  
張宇人議員, SBS, JP  
馮檢基議員, SBS, JP  
梁美芬議員  
葉國謙議員, GBS, JP  
黃毓民議員

應邀出席者：九龍城區議會議員  
王國強先生, SBS, JP (主席)  
劉偉榮先生, JP (副主席)  
陳景煌先生  
張仁康先生  
左滙雄先生  
何顯明先生, MH  
梁英標先生, BBS, MH  
李蓮女士, MH  
莫嘉嫻女士  
伍精民先生  
吳寶強先生  
潘國華先生  
尹才榜先生, MH  
黃以謙醫生  
葉賜添博士  
任國棟先生

**九龍城民政事務處  
區議會秘書處**

高級行政主任  
林育英女士

行政主任  
李穎嫻女士

主席助理  
庾皓賢先生

**列席職員** : 總議會秘書(2)2  
黃少健先生

議會秘書(2)2  
歐陽靜芳女士

---

經辦人／部門

\* \* \* \* \*

**III. 協助舊樓業主改善"五無樓宇"的大廈管理問題**

20. 李蓮女士代蕭婉嫦女士闡述此項議題。李女士表示，近年許多私人發展商不斷收購紅磡、土瓜灣及九龍城地區的舊樓。該等舊樓在大部分業主遷出後變成"五無樓宇"(無法團、無管理、無保安、無清潔、無照明)，法團解散及有關銀行戶口被凍結，在欠缺管理的情況下，環境衛生及治安都出現嚴重問題。儘管發展商擁有大部分業權，卻不肯負起管理責任，使一些仍然居住在這些大廈的業主苦不堪言。有見及此，蕭女士建議政府立例規定已收購80%單位的發展商負起大廈管理的責任，直至大廈清拆為止。

21. 陳景煌先生、何顯明先生、吳寶強先生、葉賜添博士及梁英標先生均認同對蕭婉嫦女士的

建議。陳先生和梁先生指出五無樓宇情況堪虞，不僅是樓宇內部的問題，空置地鋪滋生鼠患，影響所及，附近行人道的衛生情況非常惡劣，但現時食物環境衛生署卻指私人地方，署方無權干涉。梁先生認為該署應檢討可否通過修例協助改善有關問題。

22. 何顯明先生表示，九龍城區議會秘書處曾去信發展局提出這一要求。考慮到修訂法例需時，何先生建議政府當局可否先委託社會福利署或市建局聘用一些社福機構，協助這些五無大廈的居民管理樓宇。吳寶強先生表示許多五無大廈只剩下長者業主居住，他們沒有能力組成業主立案法團或因政府對法團加強規管(例如強制規定購買第三者風險保險規例的實施)而不願意成立法團，導致這些大廈因缺乏管理而在環境衛生及保安方面都出現問題。吳先生察悉發展局自去年一月已開始研究聘用一些非牟利機構或代理人協助這類長者業主管管理五無大廈，但至今未有進展。鑒於近日又有舊區大廈發生火災，他促請政府加快步伐研究，盡快推行措施解決有關問題。

23. 葉國謙議員及馮檢基議員均指出，私人樓宇管理涉及業權問題，業主有權拒絕進入私人地方，政府若研究聘請非牟利機構或代理人管理樓宇，始終要修訂法例才能施行。葉議員表示他是立法會民政事務委員會的主席，據他所知，大廈管理事宜屬民政事務局而非發展局的職權範疇。現時民政事務局正就改善五無大廈的管理問題進行研究，倘有進展，他會盡快向區議會報告。

24. 馮檢基議員表示樓宇建築問題與管理問題分別由發展局及民政事務局各自負責，政出多門反而使市民求助無門。政府應統整工作，由同一個部門負責與樓宇建築或管理的所有問題。馮議員亦不同意就各種樓宇問題不斷修例的做法，他認為通過規管物業管理公司及在有需要時引入強制管理才是最根本的解決方法。馮議員表示他曾向政府當局建議，發展局局長可有權收回大廈的管理權，然後以小區管理的形式，使管理公司可以自負盈虧的方式，承辦數條街的大廈管理工作。

25. 葉賜添博士及梁英標先生均指出許多收購舊區樓宇的發展商以不正當的方法，造成目標大廈環境惡劣，逼使居民因無法忍受而遷走。政府應一方面檢討法例，規定已收購超過一半業權的發展商負起樓宇管理的責任，另一方面研究如何遏止這類不法行為。葉國謙議員認為應將這些不法個案交由警方處理，區議員方面亦可發揮更重要角色，監察這些不法行為，協助區內的弱勢社群。馮檢基議員指出，倘有發展商向居民發放不真確的消息，乃違法行為。例如：有發展商聲稱已成功收購超過八成業權，區議員若經土地註冊處查核，確認該發展商發放虛假資料，可報警處理或向民政事務處投訴。九龍城區議會主席建議區議會可協助進行宣傳工作，以免居民被不法商人誤導。

26. 黃毓民議員建議民政事務局檢討現時由香港房屋協會管理的"長者維修自住物業津貼計劃"，可否擴大涵蓋範圍，除了協助長者業主維修和保養物業，亦支援五無大廈的長者業主進行大廈管理。黃議員亦建議政府當局主動接觸正在收購舊區樓宇的發展商，呼籲他們負起所收購物業的管理責任。

27. 因應召集人的建議，議員同意把上述意見／關注轉介發展事務委員會及民政事務委員會考慮。

\* \* \* \* \*

立法會秘書處  
議會事務部2  
2011年3月28日