

**葵青臨時區議會議員徐生雄就民政事務委員會  
1999年6月29日的特別會議所提交的意見書**

TO：民政事務局，立法會

FAX: 2425 4299

就諮詢文件中，政府建議推行 A、B、C 三點的長遠措施，以改善私人樓宇管理，我們有以下意見：

**A. 管理及維修標準：**

政府雖然訂出管理及維修標準，小業主認為都不能夠真正幫到現時在舊樓的法團管理方面所遇到的困難。

由於法團委員一般都在欠缺有關管理及維修方面的知識之下去執行管理工作或維修工作，難免會出現經驗不足的現象以及無能力去監察維修方面的工程。因此往往令到法團與承辦商發生磨擦或令到維修工程爛尾等的情況，而在現實的個案裏面亦經常出現以上的情況。這些問題會對法團的運作及成長造成不良的影響，亦令到法團委員不願意參予法團的工作。

另一方面就是舊樓仍存在不少花籠；平台及天台僭建物。這些僭建物亦帶來嚴重的問題。（例如：阻塞公共設施、水喉、公共通道，引致公共水喉堵塞、漏水，結構牆漏水、天花脫落等）。這些問題法團在管理方面或維修方面是無能力去處理。故此，居民認為這些因素是造成小業主不願組織參予法團或不願參予法團工作的原因。

據本人了解，政府現時將建議的措施裏面是不包括如何有效地解決在舊樓由僭建物方面引伸的問題。因此建議民政事務局應加強現時功能，主動協助法團去解決他們遇到的困難，及加強與法團或業主組織的聯繫，幫助處理法團與管理公司或業主之間的糾紛，並向其他政府部門轉介有關私樓問題。

**B. 強制管理方面：**

就文件所提及的內容，居民認為祇是一種高壓政策，實際作用不大。因為一些被定為問題的舊樓不只是電力或消防的問題，由僭建物引伸的結構問題，牆身脫落、漏水亦相當嚴重。所以強制管理不應祇是消除火警問題。另外，這類問題樓宇業權分散，且多為老人家庭或低收入人仕，在維修集資方面十分困

難。而現時安全樓宇貸款計劃，手續煩複，成功申請率偏低，可見不能達到政府原有效果，亦不能夠真正幫助有需要的人仕。這類樓宇即使有管理公司，亦祇是執行一般行政事務多於管理上的事務。由僭建引伸的問題，始終由政府負責才能夠解決，才真正達致改善樓宇安全問題。所以，我們建議政府在問題樓宇方面，不應祇實施強制性管理，應加人手及資源幫助處理由舊樓僭建物所產生的問題。

#### C. 強制性投保方面：

居民普遍支持業主法團為大廈購買保險，但現時保單一般不包大廈僭建引致的意外，擔心在僭建物的範圍內如有任何意外時，責任是否由大廈方面承擔？故希望在這方面能有清晰的指引。

徐生雄

23/6/99