



本署檔號 Our Ref.

來函檔號 Your Ref.

電話 Tel: 2835 1489

傳真 Fax: 2574 8638

各位沙田區議員：

我很高興在 5 月 21 日出席沙田區區議會會議，介紹民政事務總署的工作，並聽取您們對地區事務的意見。當天議員踴躍表達意見，並在多個範疇提出很多寶貴建議，例如大廈管理、區議員酬金、津貼和開支償還款額、地區小型工程、地區設施管理等等，我也於會上一一回應，在此不贅。未及即場回應的事項，現以書面回覆如下。

### 民政事務專員的權力

有議員建議加強民政事務專員（專員）的權力，就不同問題擔任統籌角色。行政長官在 2013 年的施政報告中公布由 2014 年 4 月至 2015 年 8 月在深水埗和元朗推行先導計劃，給予由專員擔任主席的地區管理委員會（區管會）決策權，處理部分涉及公共地方的管理和環境衛生等問題，並由區議會就工作優次提供意見。政府會增撥人手和資源推行先導計劃，藉以累積經驗，探索如何更有效地逐步擴大落實「地區問題地區解決，地區機遇地區掌握」的理念。

在先導計劃下，政府給予由專員擔任主席的區管會更大的主動權，以便在地區上能更有效地統籌協調不同部門的工作，按區情積極回應市民訴求。先導計劃亦賦予區管會決策權，處理有關的地區問題，在區管會的決策過程中，會吸納區議會的意見。換言之，專員會聯同區管會及區議會發揮非常重要的決策角色。

行政長官在 2014 年的施政報告中公布，政府會於今年 8 月先導計劃完結後進行檢討，視乎情況，積極考慮增撥人手和資源，於下一屆區議會期開始，在 18 區全面推行。

## 大廈管理

有議員表示民政事務處(民政處)在鼓勵大廈成立法團或互委會後，只派員出席旁聽會議，而出席的代表往往未能提供專業意見及援助，以致未能全面發揮民政處的協調角色。有議員認為現時民政處支援大廈管理的對象主要是法團成員，認為並不足夠。一般業主對《建築物管理條例》(第 344 章)(《條例》)一知半解，不了解自己的權益。有議員建議本署成立一支由專業人士組成的物業管理巡查隊伍，以巡查各屋苑在物業管理上有否不妥之處及保障居民權益。

管理私人大廈是業主的責任。政府在大廈管理方面的政策，是鼓勵和協助業主成立合適的居民組織(例如業主立案法團(法團))，以便妥善管理大廈。政府以多管齊下的措施，包括提供法律框架和支援服務，協助業主履行管理大廈的責任。法團是根據《條例》註冊成立的法人團體，具有獨立的法律地位。《條例》一方面賦予法團管理委員會(管委會)權力和職責，代表業主處理和執行大廈管理的工作，另一方面也賦予業主權力和責任，監察法團和管委會的運作。

本署轄下各區民政處的大廈管理聯絡小組，為法團和業主提供適切的意見和支援服務，協助業主妥善管理大廈。民政處職員如獲邀列席法團業主大會，會在有需要時按照《條例》的規定向法團及業主提供意見，但不能代替業主履行管理大廈的責任。因為民政處職員並非法律專業人士，所以不會亦不能就法律條文作任何詮釋或決定。有關的法律條文，應由法律專業人士解釋。《條例》亦沒有賦權民政處可就爭議的事項作出仲裁。根據《條例》，土地審裁處具有大廈管理事宜的司法管轄權。

為提升業主及法團管委會委員的大廈管理的知識和能力，我們定期籌辦由專上學院提供的有系統訓練課程，也聘請在大廈管理有豐富經驗的法律專業人士與管委會委員探討大廈管理常見問題、相關案例及解決方法。最

近，我們在香港律師會的支持下，向業主和法團提供與大廈管理有關法律事宜的免費法律諮詢服務。

此外，如業主與法團就大廈管理事宜有不同看法及出現糾紛，民政處會鼓勵和協助雙方加強溝通，以消除分歧。如有需要，民政處會向他們提供以下的協助：

- (一) 轉介業主與本署特設的「大廈管理糾紛顧問小組」的專家會面，獲取中肯和具權威的意見，以助解決爭議。顧問小組由律師、會計師、測量師、物業經理等專業人士組成；及
- (二) 轉介業主和法團參加本署於本年三月聯同香港和解中心及香港調解會推出的“大廈管理義務專業調解服務試驗計劃”。只要雙方願意嘗試透過調解處理糾紛，本署會安排專業的認可調解員提供最多 15 小時的免費專業調解服務，協助雙方就爭議達成和解協議，省卻因採取法律行動而招致的開支和時間，迅速和有效地解決爭議。

本署的大廈管理網頁([www.buildingmgt.gov.hk](http://www.buildingmgt.gov.hk))亦提供各類與大廈管理有關的資訊，供市民免費瀏覽及下載。本署編製的大廈管理刊物，市民亦可在各區民政處的諮詢服務中心索取或從網頁下載。

### 檢討《建築物管理條例》

擁有私人物業既有權利亦有責任。《條例》提供法律框架，讓業主合力履行管理大廈的責任。為配合在大廈管理方面不斷轉變的需要和情況，政府成立了《建築物管理條例》檢討委員會(檢討委員會)，就《條例》進行全面檢討。

鑑於檢討委員會的建議，我們在 2014 年 11 月至 2015 年 2 月期間，就《條例》的檢討展開廣泛的公眾諮詢。我們先後諮詢 18 區區議會和相關團體，聽取他們的意見。在諮詢期內，我們共接獲超過 1 400 份書面意見。

我們正整理《條例》檢討公眾諮詢期內所收到的意見，並會仔細和深入分析研究，然後制訂最終建議。我們會盡快完成現階段整理和分析意見工作，並在稍後時間向立法會匯報進展。

物業管理行業現時沒有一套劃一標準，規範物業管理公司(物管公司)和物業管理從業員(物管從業員)的基本資格。議員關注物業管理行業，以確保物業管理公司為居民提供專業的服務。為提升業界標準和專業水平，我們已於2014年5月將《物業管理服務條例草案》(《條例草案》)提交立法會審議。《條例草案》建議成立物業管理監管局(監管局)，以規管物業管理行業，監管局會按法例的要求，訂立專業守則，並會為物管公司和物管從業員設立發牌制度。有關公司及從業員須符合指定的資歷設定，並須遵守監管局制定的專業守則和指引，否則監管局有權就不當行為施加罰則和紀律處分。

立法會已成立《條例草案》委員會，審議《條例草案》的條文。待主體法例獲通過後，我們會向立法會提交附屬法例。立法會完成審議後便可正式實施物業管理發牌制度。

### **區議員開支償還款額安排**

有議員認為雜項開支津貼對區議員來說較具彈性，但希望這項津貼可以豁免徵稅。區議員於選區內設立辦事處對其執行區議員職務及服務市民有莫大幫助，但部分議員的選區內只有私人屋苑，單是租金已佔去大部分“營運開支償還款額”，希望本署作出檢討。此外，亦有議員認為本署所撰的《有關香港特別行政區區議會議員酬金、津貼和開支償還款額安排的指引》(《指引》)中的條文不夠清晰。

我們一直與時並進，因應區議員的實際運作需要，檢視營運開支償還款額的安排。現時營運開支償還款額涵蓋不同的支出項目，可讓不同地區的區議員按其選區的需要而靈活運用相關資源。我們作出了全面考慮，在2014年1月1日起，實質增加營運開支償還款額34%，協助區議員應付寫字樓租金和職員薪酬普遍上升的情況。

至於雜項開支津貼的稅務安排，根據稅務局局長的意見，雜項開支津貼為非實報實銷津貼，不設申領範圍，因此不符合稅務局豁免稅項的要求。

我們會繼續留意實際運作情況，按需要定期更新《指引》。

## 地區管理問題

有議員關注城門河畔歌舞表演者發出的聲浪滋擾附近居民。雖然民政處這幾年已經做了不少工作，但問題仍未解決。亦有議員要求於利安邨及翠擁华庭旁的小徑加裝路燈。此外，有議員以富寶花園為例，提出政府批地時，把斜坡同時交由屋苑或物業管理公司管理，但斜坡可能佔據相當大面積，以致屋苑的管理開支甚高，有欠公平。

### 城門河畔唱歌跳舞

沙田民政處一直關注沙田城門河畔唱歌跳舞噪音滋擾的問題。除定期聯絡各相關部門召開部門會議，並多次聯同有關部門實地呼籲在城門河畔唱歌跳舞的表演團體注意聲浪，向他們介紹降低聲浪小貼士及其他合適表演場地。就警方近期成功檢控兩位表演人士，各相關部門亦於 2015 年 4 月再度召開部門會議，共同檢視最新的情況及探討新策略；沙田民政處將製作宣傳單張及橫額以進一步傳遞製造噪音滋擾將會被檢控的訊息，並會聯同沙田警區、康樂及文化事務署及相關區議員等，再實地呼籲表演團體注意聲浪及申請其他合適表演場地等工作，以新近的成功檢控個案為例，強烈勸喻有關人士以免因製造噪音滋擾而被檢控；而警方則會繼續加強巡邏和檢控工作，以收阻嚇作用。

### 利安邨及翠擁华庭旁的小徑加裝路燈

就利安邨及翠擁华庭旁的小徑設置照明路燈一事，沙田民政事務處正與路政署研究有關建議的技術可行性。

## 斜坡撥入富寶花園屋苑用地

根據地契，有關斜坡由富寶花園的業主負責維修。有關條款已納入富寶花園的《大廈公契》內。

土木工程拓展署轄下的土力工程處設有社區諮詢服務組，該組職員透過直接社區外展的諮詢及資訊服務，協助私人斜坡業主履行其斜坡維修責任和加強斜坡維修及安全教育，包括聯絡和會見業主立案法團(法團)及互助委員會，就如何進行斜坡維修工程向他們提供意見。如有需要，有關法團可致電 2760 5800 聯絡社區諮詢服務組。

此外，土力工程處的一系列有關斜坡維修及改善工程的指南及資訊，亦可為業主提供支援。其中《斜坡維修簡易指南》主要對象是一般市民，包括樓宇業主及負責維修斜坡及擋土牆的代理人，詳列了一套良好的作業標準，以維修人造斜坡及擋土牆，協助業主履行維修責任。

## 地區小型工程

有議員表示有部分地區小型工程計劃的進度欠理想，希望本署對工程進度及工程承辦商多加監察。亦有議員認為地區小型工程造价較高，希望本署加強監察。此外，有議員希望地區小型工程的項目能夠更切合居民所需，並真正達到方便居民的目的，例如改做剪草及修渠的工作。

「地區小型工程計劃」涉及大量的工程項目。在過去六年，各區區議會合共推行了 4 600 項工程，所以需要一定的人員處理各項相關工作。將部份工程委託予定期合約顧問公司，可減少開設政府職位的數目及分擔工程代理部門如各區民政事務處的工程組、建築署及機電工程署等的工作。此外，引入定期合約顧問的模式，亦可省卻為每項工程招聘工程代理人的行政工序，同時也可縮短工程前期工作的時間。

定期合約顧問會由建築署核准名單中的兩個組別選出。第一組別負責較大型的工程，而第二組別負責較小型的工程。以往我們因應合約內的總工程造价而聘用第二組別的顧問。但自 2013 年起，我們已聘用第一組別的

顧問公司，希望引入更多競爭，以提升服務的質素。我們得知新的顧問公司的整體表現，獲區議會的普遍讚賞。

至於由定期合約顧問進行的項目的工程報價，我們會要求獨立的工料測量顧問公司，為工程作估價，而估價亦會由本署工程組審核。換言之，估價工作不會由定期合約顧問負責。此外，有關工程亦需經公開招標，以決定工程造價，並非由合約顧問單方面決定。

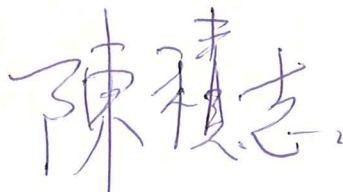
此外，「地區小型工程計劃」的涵蓋範圍已包括剪草及修渠項目，可以改善地區環境衛生。

### 地區設施管理

有議員建議本署為轄下社區會堂增設無線上網服務，以方便居民。政府資訊科技總監辦公室及本署正陸續為全港十八區的社區會堂裝設免費無線上網服務。就沙田區而言，十二間社區會堂當中，已有八間完成無線上網服務工程並已為市民提供服務；餘下的四間包括瀝源、秦石、博康及禾輦社區會堂會在年內完成安裝工程。

最後，我再次感謝各位議員在 5 月 21 日會議上表達的寶貴意見和對本署工作的支持。

祝工作愉快，身體健康！



署理民政事務總署署長陳積志

2015 年 7 月 7 日

副本送：沙田民政事務專員