

討論文件

2019年6月24日

立法會  
跟進舊樓重建、維修及管理事宜聯合小組委員會

民政事務總署為「三無大廈」提供的支援措施

**目的**

本文件旨在向委員匯報民政事務總署(民政總署)為「三無大廈」提供的支援措施。

**背景**

2. 根據各區民政事務處日常聯絡工作所取得的資料，全港目前約有 40 000 幢私人大廈，當中約 5 300 幢沒有業主立案法團(法團)或任何形式的居民組織，亦沒有聘用物業管理公司(物管公司)管理大廈(即所謂「三無大廈」)。雖然管理大廈是業主的責任，但由於「三無大廈」業主和住戶缺乏平台討論和處理共同關注的問題，往往難以有效管理這些大廈。相對較舊的「三無大廈」若缺乏適當管理和維修，可能導致樓宇失修，也可能影響樓宇和公眾安全。

**民政總署為「三無大廈」而設的支援措施**

3. 除了另一份題為《民政事務總署在大廈管理事宜的工作及為舊樓提供的支援措施》的文件中提及的一般大廈管理支援措施外，民政總署也推出了針對為「三無大廈」而設的支援服務。這些措施旨在協助「三無大廈」業主自行成立法團以便他們改善大廈的管理，在有需要時進行樓宇維修工程，以及申請相關貸款或資助。對於初期未能成立法團或其他居民組織的大廈(例如因住戶流動性較大)，我們仍會設法提高業主對大廈管理的興趣，並協助他們獲得相關知識，以改善這些大廈的管理。有關措施詳見下文。

## 大廈管理專業顧問服務計劃

4. 為加強支援「三無大廈」的業主，以及已成立法團但其管理委員會已停止運作的大廈，民政總署於二零一一年十一月推出大廈管理專業顧問服務計劃(顧問服務計劃)，委聘物管公司為有需要的舊樓業主，特別是「三無大廈」的業主，免費提供一系列大廈管理專業意見及跟進服務。

### 目的

5. 顧問服務計劃旨在協助業主更清楚明白及履行管理自己物業的責任，以減緩大廈失修的問題，提升樓宇安全及保障公眾安全。物管公司憑藉它們的專業知識及推行顧問服務計劃的經驗，協助業主克服起步和統籌方面的困難，並循序漸進地培訓業主，最終使業主能承擔管理責任。

### 申請資格

6. 顧問服務計劃現時為第三期(由二零一七年四月至二零二零年三月)。申請資格條件如下：

- (a) 樓齡 30 年或以上的住宅或綜合用途大廈<sup>1</sup>；
- (b) 住宅單位每年的平均應課差餉租值不高於 162,000 元(適用於市區，包括沙田、葵青及荃灣)或 124,000 元(適用於新界的大廈)；
- (c) 大廈的公用部分失修或破損，需要進行保養及維修工程；
- (d) 大廈未成立法團，或已成立法團但其管理委員會已停止運作；以及
- (e) 不屬於第一期或第二期顧問服務計劃的大廈。

7. 有意參與顧問服務計劃的業主可向民政總署提交申請。區議員或各區民政事務處也可提名大廈參與此計劃。

---

<sup>1</sup> 不包括新界小型屋宇和村屋，以及獨立洋房屋苑。

### 服務範疇

8. 物管公司提供的服務範疇包括：
- (a) 逐戶家訪和直接聯絡業主；
  - (b) 撰寫大廈公用部分管理檢核報告；
  - (c) 協助招募居民聯絡大使；
  - (d) 協助成立法團或協助法團恢復運作；
  - (e) 出席法團會議，提供專業意見和文書支援服務；
  - (f) 協助法團申請各類維修資助和貸款計劃，以及跟進驗樓／驗窗和維修工程及招標等事宜；
  - (g) 協助法團投購第三者風險保險；
  - (h) 協助法團購置和安裝節約能源設備；以及
  - (i) 為法團負責人、業主和居民聯絡大使提供大廈管理培訓。

### 協助發放資訊

9. 除了上述服務外，民政總署亦透過物管公司擔當政府與「三無大廈」業主之間的溝通橋梁，提供其他服務。舉例來說，物管公司會協助傳達差餉物業估價署要求樓宇正確標示門牌號數的信息。物管公司亦會向法團和居民聯絡大使傳達防蚊信息；如有關大廈正在進行或即將進行維修或翻新工程，也會提醒他們採取防蚊措施的重要性。最近，物管公司更協助民政總署推廣《大廈管理最佳做法行政指引》。這套指引由民政總署於二零一九年年初發布，旨在協助業主更妥善地履行管理大廈的責任。

### 監察工作及計劃成效

10. 顧問服務計劃推行期間，民政總署負責監察及監督物管公司的表現，確保物管公司為業主提供全面和優質的服務。民政總署已制定一系列的監察措施，當中包括定期檢討物管公司前線職員的服務表現

及成效，與物管公司管理層會面以檢視進度及策略，突擊檢查，與業主及住戶舉行諮詢會及進行滿意度調查等。

11. 顧問服務計劃受到目標大廈業主及社會有關人士歡迎，認為計劃有助舊樓業主改善大廈管理、居住環境及樓宇安全。自顧問服務計劃於二零一一年十一月推出以來，物管公司已接觸約 3 800 幢大廈(涉及 58 000 個單位)，涵蓋計劃下全部合資格的「三無大廈」。物管公司至今已成功進行約 17 500 次家訪，成效重點綜合如下：

	第一期 (二零一一年至 二零一四年)	第二期 (二零一四年至 二零一七年)	第三期 (二零一七年至 二零二零年； 截至 二零一九年 三月的數字)
已成立／重新啓動的 法團數目	157	194	145
獲協助申請維修貸款／ 資助的大廈數目	88	98	132
獲協助就維修工程聘任 工程顧問公司／承建商 的大廈數目	68	73	38
獲協助投購第三者風險 保險的大廈數目	不適用 <sup>2</sup>	130	88
招募居民聯絡大使數目	不適用 <sup>2</sup>	1 255	1 339

### 居民聯絡大使計劃

12. 作為我們協助舊樓住戶改善大廈管理的措施之一，民政總署在二零一一年十一月推出居民聯絡大使計劃，招募居住在樓齡 30 年或以上的「三無大廈」的業主或租客，成為居民聯絡大使。這項計劃旨在建立居民聯絡網絡，推廣有效管理大廈的信息。居民聯絡大使會協助居民商討和處理日常的大廈管理事宜(例如大廈的清潔、保安及消防安全等)，以及鼓勵居民分享大廈管理的經驗和知識。他們亦會協助政府部門聯絡居民，以傳達大廈管理相關事宜的信息。

<sup>2</sup> 獲委聘的物管公司在顧問服務計劃第二期起負責協助法團投購第三者風險保險，以及招募居民聯絡大使。

13. 在顧問服務計劃下受聘的物管公司會逐戶探訪目標大廈的住戶，並舉辦講座，鼓勵住戶成為居民聯絡大使。即使最初未能成功招募居民聯絡大使，物管公司一般會持續呼籲，以期在稍後階段成功招募。各區民政事務處亦透過日常聯繫邀請「三無大廈」的住戶參與計劃，並在不時舉辦的大廈管理研討會及工作坊作出宣傳及呼籲。為增進居民聯絡大使在大廈管理方面的知識，各區民政事務處亦會邀請他們出席大廈管理工作坊和研討會，以及由各個政府部門舉辦的樓宇安全與防火活動。這項計劃自推出以來，已招募逾 4 000 名居民聯絡大使<sup>3</sup>，而截至二零一九年三月，透過居民聯絡大使參與協助成立的法團共有 416 個。

### *地區層面的工作*

14. 視乎「三無大廈」的狀況和需要，部分民政事務處會提供協助，以改善它們的大廈管理狀況，例如透過「地區主導行動計劃」，為「三無大廈」提供一次性的清潔服務，以示範良好大廈管理的成效，鼓勵住戶參與大廈管理工作。

### **整體觀察所得**

15. 透過持續推廣良好大廈管理與推行上述支援措施，「三無大廈」的數目在過去數年逐漸減少，由二零一一年年中約 6 600 幢減少至二零一九年三月約 5 300 幢<sup>4</sup>。我們會繼續推行合適的支援措施，利便「三無大廈」成立居民組織，並協助該等大廈的住戶改善大廈管理。

**民政事務局**  
**民政事務總署**

二零一九年六月

---

<sup>3</sup> 由於計劃已推行數年，部分居民聯絡大使已搬離目標大廈或因個人理由退出計劃。

<sup>4</sup> 根據各區民政事務處日常聯絡工作所得的資料。