



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

2019年6月24日

「三無大廈」

- 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5 300幢沒有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(即所謂「三無大廈」)
- 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



民政總署的支援措施

以全面的方式，照顧業主在大廈管理不同範疇的需要

協助成立法團	公眾教育	諮詢服務	解決爭議服務
<ul style="list-style-type: none">大廈管理專業顧問服務計劃居民聯絡大使計劃關愛基金 - 舊樓業主立案法團津貼計劃	<ul style="list-style-type: none">菁英領導研習班大廈管理中央平台其他教育及宣傳活動 (地區層面)	<ul style="list-style-type: none">大廈管理免費法律諮詢服務法團會前諮詢服務法團諮詢服務試驗計劃	<ul style="list-style-type: none">大廈管理糾紛顧問小組大廈管理義務專業調解服務計劃解決大廈管理爭議服務免費大廈管理外展法律諮詢服務 (即將推出)

藍字為專為「三無大廈」而設的支援措施



3

為「三無大廈」而設的支援措施

大廈管理專業顧問服務計劃

目的

- 委聘物管公司為「三無大廈」的業主免費提供專業意見及跟進服務
 - 協助業主更清楚明白及履行管理自己物業的責任
 - 減緩大廈失修的問題，提升樓宇安全及保障公眾安全
 - 物管公司協助業主克服起步和統籌困難，循序漸進地培訓業主
 - 鼓勵成立法團



4

為「三無大廈」而設的支援措施

大廈管理專業顧問服務計劃

合資格 大廈

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



5

為「三無大廈」而設的支援措施

大廈管理專業顧問服務計劃

物管公司 服務範疇

- 逐戶家訪和直接聯絡業主
- 撰寫大廈公用部分管理檢核報告
- 協助招募居民聯絡大使
- 協助成立法團或協助法團恢復運作
- 出席法團會議，提供專業意見和文書支援服務
- 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/招標等
- 協助法團投購第三者風險保險
- 協助法團購置和安裝節約能源設備
- 為法團負責人、業主和居民聯絡大使提供大廈管理培訓



6

為「三無大廈」而設的支援措施

大廈管理專業顧問服務計劃

發放資訊

- 擔當政府與「三無大廈」業主之間的溝通橋梁
 - 傳達防蚊信息
 - 推廣《行政指引》等



7

為「三無大廈」而設的支援措施

大廈管理專業顧問服務計劃 - 計劃成效

	第一期 (2011-2014)	第二期 (2014-2017)	第三期 (2017-2020) (截至2019年3月)
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	130	88
招募居民聯絡大使數目	不適用	1 255	1 339

8

為「三無大廈」而設的支援措施

居民聯絡大使計劃

目的

- 建立居民聯絡網絡，推廣有效管理大廈的信息
- 協助居民商討和處理日常的大廈管理事宜
- 鼓勵居民分享大廈管理的經驗和知識
- 協助政府部門聯絡居民，以傳達大廈相關事宜的信息



9

為「三無大廈」而設的支援措施

居民聯絡大使計劃

招募方式

- 顧問服務計劃下的物管公司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
- 各區民政事務處的日常聯繫
- 各區民政事務處舉辦的大廈管理研討會及工作坊

截至2019年3月，透過居民聯絡大使參與協助成立的法團
共有416個



10



謝謝!