

二零二三年四月三日  
討論文件

## 立法會民政及文化體育事務委員會

### 政府在推動大廈管理方面的工作 和在民政事務總署重新開設一個首長級編外職位的建議

#### 目的

本文件旨在向委員匯報政府在推動大廈管理方面的工作，包括《建築物管理條例》(第 344 章)(《建管條例》)的檢討進展；以及就民政事務總署（民政總署）重新開設一個首長級丙級政務官（首長級薪級第 2 點）編外職位，職銜為民政事務總署助理署長(5)，由財務委員會（財委會）批准當日起生效至 2026 年 3 月 31 日止，為期約三年的建議，徵詢委員的意見。

#### 政府在大廈管理方面的角色

2. 管理大廈是業主的責任。政府在大廈管理方面的政策是擔當推動者的角色，鼓勵業主成立合適的居民組織，包括透過《建管條例》成立業主立案法團（法團）；以及加強業主對《建管條例》及良好大廈管理的認知，並提供適當支援，協助業主履行管理大廈的責任。

3. 民政總署一直以多管齊下的方式推動大廈管理方面的工作，包括：

- (a) 在能力建設方面，加強業主對《建管條例》及良好大廈管理的認知；
- (b) 為業主提供一系列免費的大廈管理支援服務，協助他們履行《建管條例》下的共同責任；以及
- (c) 不時檢討《建管條例》，完善法例條文。

## 政府近年的工作

### 《建管條例》檢討

4. 《建管條例》提供法律框架讓業主成立和運作法團。《建管條例》應與時並進，配合大廈管理的最新發展。
5. 經過公眾諮詢和公眾參與活動後，政府於 2017 年與立法會前民政事務委員會（委員會）討論《建管條例》修訂建議。經討論後，歸納了以下六個主要範疇的立法修訂建議：
  - (a) 「大型維修工程」和一般採購；
  - (b) 保存會議紀錄；
  - (c) 帳目和財務報表；
  - (d) 刑事制裁；
  - (e) 委任代表文書；及
  - (f) 主管當局在《建管條例》下的權力。
6. 由於立法修訂建議涉及多個範疇，草案先行處理上述首四類公眾較為關注而爭議較少的修訂建議（即「大型維修工程」和一般採購、會議紀錄、財務報表和刑事制裁），以盡早回應公眾的期望。草案主要內容載於下文第 19 至 31 段。

### 草擬《建管條例》修訂期間的其他措施

7. 繼委員會早前的討論後，政府當局已著手準備和草擬修訂條例草案。與此同時，我們已推出和加強不同措施以推動大廈管理，詳情如下。

### 落實物業管理（物管）業界發牌制度

8. 不少大廈已聘請物管公司，為大廈提供專業管理。根據各區民政事務處日常聯絡工作所得的資料，全港目前近 70% 的私人大廈已聘請物管公司。

9. 2018 年，物業管理業監管局（物監局）按《物業管理服務條例》（第 626 章）（《物管條例》）成立。透過成立物監局及實施物管業界發牌制度，可規管及管制在香港提供物管服務、推動物管業專業行事持正，並提高該專業的能力及專業性，以及維持和提升物管業專業的地位。

10. 《物管條例》下的物管業界發牌制度於 2020 年 8 月 1 日開始實施，並會於 2023 年 8 月 1 日全面落實。屆時所有向香港有公契的物業提供多於一個類別的物管服務<sup>1</sup>的公司，以及擔任管理或監督角色的物管人，均須按法例要求持有相關牌照。

11. 儘管遵守《建管條例》是業主的責任，物管公司及物管人作為持牌專業人士，協助業主跟從相關規定亦是其專業服務的一部分。實際上，大部分物管公司會協助業主根據《建管條例》處理大廈管理工作（包括財務管理、採購、擬備和保存會議文件等）。就此，監管局已發出 14 份操守守則，以及相關的良好作業指南，當中涵蓋為符合《建管條例》有關規定而向物管公司及物管人提供的實務指引，如物管公司與業主組織協議的工作範圍包括擬備收支表及資產負債表，物管公司須遵守《建管條例》內有關的要求；《代客戶進行採購服務及防止圍標》操守守則亦按《建管條例》訂明招標方面的要求。

12. 業主可委聘持牌及專業的物管公司及物管人協助管理物業，包括妥善履行《建管條例》的相關條文，例如定期召開法團會議、擬備財務報表、定期進行審計、提升大廈管理事宜的透明度等。在持牌物管公司及物管人的專業支援下，業主能更易落實良好大廈管理和妥善履行相關條文，有助提升大廈管理相關事宜的透明度，以及減少業主間的糾紛。

---

<sup>1</sup> 《物管條例》附表 1 訂明七項物管服務 –

- (i) 關乎物業的一般管理服務；
- (ii) 物業所處環境的管理；
- (iii) 物業的維修、保養及改善；
- (iv) 關乎物業的財務及資產管理；
- (v) 關乎物業的設施管理；
- (vi) 關乎物業管理所涉的人員的人力資源管理；及
- (vii) 關乎物業管理的法律服務。

## 行政措施

13. 正如上文第 3 段提及，民政總署一直在能力建設方面，加強業主對《建管條例》及良好大廈管理的認知；以及為業主提供一系列免費的大廈管理支援服務，協助他們履行《建管條例》下的共同責任。民政總署自 2018 年起已加強以下行政措施。

### (a) 加強業主對《建管條例》及良好大廈管理的認知

14. 近年，因應《建管條例》的修訂建議，民政總署更新和公布了多項守則和指引，以鼓勵法團及業主及早透過自願方式按修訂建議行事，並讓政府從實踐經驗中檢視修訂建議的可行性，以便按需要調整建議。有關守則和指引包括 –

- (i) 於 2018 年發布經修訂的《供應品、貨品及服務採購工作守則》及《大廈管理及安全工作守則》(《工作守則》)，以加入申報利益衝突、擬備招標書、收集和開啟標書、簽訂合約的時間等規則，提高大廈採購工作的透明度；
- (ii) 於 2019 年發布《大廈管理的最佳做法》(《最佳做法》)，以行政指引方式載列採購程序、財務安排、使用和處理委任代表文書<sup>2</sup>等不同範疇的最佳做法；以及
- (iii) 於 2019 年發布《大廈管理程序核對清單》(《核對清單》)，綜合《建管條例》、《工作守則》和《最佳做法》的內容，以一覽表的形式列出有關召開和舉行法團業主大會的相關規定和最佳做法，方便法團管理委員會(管委會)、經理人和物管公司依循有關規定。

---

<sup>2</sup> 業主可根據《建管條例》委任代表出席業主會議。《最佳做法》就委任代表文書的格式、委任代表文書的有效性，以及展示委任代表文書資料等方面提供指引，包括獲委任的代表應作出聲明，表示委任代表文書是從相關業主誠實地獲得；管委會應提前展示已送交委任代表文書的資料，以及公布被裁決為無效的委任代表文書的原因等。

15. 此外，民政總署亦定期舉辦「菁英領導研習班」，委聘大專院校為擔任法團職務的業主提供系統性的培訓，讓業主學習大廈管理的知識，包括《建管條例》的規定，從而更有效地處理大廈管理的工作，並在社區推廣良好的大廈管理文化。畢業學員更可參加「菁英領導進階班」，更深入地探討大廈管理方面的課題。截至 2022 年年底，研習班和進階班已分別完成 35 和 18 屆課程，分別有 909 和 659 位學員畢業。

(b) 為業主提供免費大廈管理支援服務，協助他們履行《建管條例》下的共同責任

16. 《建管條例》的條文涉及法團的運作及相關程序。民政總署一直提供不同類型的免費支援服務，協助法團遵從《建管條例》和處理其他日常運作面對的實務問題。民政總署近年更推陳出新，在諮詢服務、解決爭議等方面推出新的試驗計劃，並因應持份者的反饋，恆常化相關服務，包括：

(i) 「法團諮詢服務計劃」

民政總署於 2018 至 2019 年間以試驗方式推行「法團諮詢服務計劃」，委聘專業物管公司，為有需要的法團提供免費的大廈管理諮詢服務，協助法團遵守《建管條例》和《工作守則》、採用《最佳做法》和《核對清單》，以及處理日常的大廈管理事宜。

有關計劃已於 2020 年恆常化。截至 2022 年底，「法團諮詢服務計劃」共為 641 個法團提供 1 329 次諮詢服務，包括協助法團遵從《工作守則》和採用《最佳做法》、投購第三者風險保險、聘請會計師審計財務報表、申請樓宇維修資助計劃等。

(ii) 「解決大廈管理爭議服務」

由 2018 年起，民政總署以試驗方式推行由退休法官／司法人員主理的「解決大廈管理爭議服務」。具有處理大廈管理個案經驗的退休法官／司法人員會以調解的形式，協助爭議各方尋求和擬訂解決方案，以期就爭議達成和解。

服務已於 2020 年恆常化。截至 2022 年底，「解決大廈管理爭議服務」已完成處理 116 宗申請，並順利解決 65 宗爭議，當中涉及大廈公用部份的定義和使用權、業主會議程序、財務安排等的爭議。

(iii) 「免費大廈管理外展法律諮詢服務」

為加強法團在業主大會上的法律支援，民政總署自 2019 年起以試驗方式與香港律師會合作推出「免費大廈管理外展法律諮詢服務」，委派具處理大廈管理個案經驗的律師為法團提供不超過六小時的免費法律服務，包括出席會前會議、閱讀與會議相關的資料、出席業主大會和在會上提供法律意見。

服務已於 2022 年 9 月恆常化。截至 2022 年底，「免費大廈管理外展法律諮詢服務」共完成處理 24 宗申請。個案主要涉及大廈維修、財務安排、委任管委會委員等事宜。

民政總署大廈管理支援服務一覽表載列於附件一。

17. 另一方面，對於沒有法團或任何形式的居民組織，亦沒有聘用物管公司的「三無大廈」，民政總署亦提供多項針對性的支援服務，以協助這些大廈成立法團和改善大廈管理，包括透過「大廈管理專業顧問服務計劃」，協助「三無大廈」成立法團；以及透過「居民聯絡大使計劃」，建立居民聯絡網絡，推廣有效管理大廈的信息。民政總署亦按個別需要為「三無大廈」提供清潔服務，以示範良好大廈管理的成效。詳情見附件二。

## 《建管條例》修訂建議

18. 正如上文第 5 及 6 段提及，首階段修訂建議先行處理四類委員會在 2017 年討論的建議，包括「大型維修工程」和一般採購、會議紀錄、財務報表和刑事制裁。在今次諮詢民政及文化體育事務委員會前，我們合共舉辦 13 場會面，分別約見不同政黨、立法會議員和物管業界，聽取他們對修訂建議的意見。擬議的修訂建議和持份者的反饋如下。

### 「大型維修工程」

19. 隨著愈來愈多舊樓需要進行維修和翻新，大廈維修工程不時引起爭議。修例建議是在《建管條例》引入名為「大型維修工程」的採購類別，並對這類工程的討論和決議施加額外規定。按前委員會在 2017 年的討論，如維修工程的價值超過或相當可能超過以下水平，便屬「大型維修工程」<sup>3</sup>：

單位數目	《建管條例》所訂明的款額	佔過去三年的 經審計每年平均開支 的百分比
		兩者以其較低者為準
2 001 或以上	3,000 萬元	30%
501 to 2 000	1,500 萬元	50%
301 to 500	500 萬元	70%
101 to 300	300 萬元	100%
100 或以下	100 萬元	200%

20. 現時，《建管條例》規定法團業主大會的法定人數須為業主人數的 10%<sup>4</sup>。業主可親自或透過委派代表出席會議。為鼓勵業主參與，建議有關討論「大型維修工程」的大會法定人數將由 10% 提高至 20%，而有關決議須至少有業主人數的

<sup>3</sup> 大廈管理的一些恆常服務（例如保安、清潔等）一般不具太大爭議，但或涉及相當大的合約金額。這些恆常服務將不會視為「大型維修工程」，以免對大廈的日常採購工作造成不必要的阻礙。

<sup>4</sup> 《建管條例》附表 3 第 5(1)(b)段。

10%或 400 名業主（兩者以其較小者為準）親自投票通過<sup>5</sup><sup>6</sup>。管委會須在會議紀錄中分別記錄業主親自投票及透過委任代表投票的人數。

21. 在與持份者溝通的過程中，部份意見指出由於近年工程費用大幅上漲，擬議「大型維修工程」定義的金額偏低，容易令小規模的維修服務被定義為「大型維修工程」，為法團日常的採購工作造成不便。另一方面，有意見亦認為「大型維修工程」的定義不宜大幅放寬，以保障業主的權益。經平衡兩方意見，我們建議考慮可適度上調金額，並以清晰易明的方式定義「大型維修工程」（例如，若工程費用按大廈單位數目計算的平均成本超出 30,000 元<sup>7</sup>，便屬「大型維修工程」）。

22. 至於討論「大型維修工程」的會議要求方面，不少意見認為法團難以滿足新的法定人數和親自投票要求，特別是法定人數提高至 20%的要求，容易導致法團會議流會，令重要的維修工程無法展開。就大型屋苑而言，法團亦難以找到合適的場地容納數百名業主舉行會議。此外，亦有意見認為擬議的放寬機制（見註腳 5）在操作上十分複雜。因此，我們建議考慮適度調低有關要求，例如維持 10%法定人數不變，只增設親自投票規定（不少於 5%的業主或 200 名業主）。此舉既可增加業主的參與度，也令新規定更簡單直接，減少不便。

23. 為提高透明度，建議規定如業主大會將討論或議決「大型維修工程」，有關的會議通知須載列重要提示，說明每名業

---

<sup>5</sup> 根據現時的建議，如法團已曾召開業主大會討論／議決「大型維修工程」，但未能達到新的法定人數和／或親自投票規定，法團可隨後透過業主大會上通過決議，設定較低的法定人數（不少於 10%的業主）及／或較低的親自投票規定（不少於 5%的業主或 200 名業主，兩者以其較小者為準）。

<sup>6</sup> 就業主親自投票議決「大型維修工程」的新規定，我們將引入新機制，讓法人業主通過其董事或其他管理機構決議，委任獲授權自然人代表其在會議上行事。若獲授權自然人代表其投票，法人業主則會被視為在會議上親自投票。

<sup>7</sup> 有關數字經參考市區重建局（市建局）樓宇復修計劃下的工程費用。根據粗略統計，在 2018 至 2020 年間完成的工程中，平均工程費用介乎每單位約 30,000 元至 270,000 元不等，當中牽涉 4 至 294 個單位。鑑於大廈的不同類型和單位數目，以及工程的規模和複雜性，我們難以釐訂一個客觀而適合所有大廈的水平。考慮到參與市建局樓宇復修計劃的工程一般為大型工程，以及為向業主提供較大保障，我們建議採用較保守的水平，把有關水平訂為 30,000 元。

主應為採購支付的預算金額。此外，除了要求法團在業主大會 28 天內於建築物的顯眼位置展示會議紀錄至少連續七天外<sup>8</sup>，建議規定有關「大型維修工程」的會議紀錄副本必須在會議 28 天內發送給業主。

## 其他一般採購的建議

24. 現時，《建管條例》規定如任何供應品、貨品或服務的價值超過或相當可能超過 200,000 元或法團每年預算的 20%，法團須以招標承投的方式取得<sup>9</sup>；後者更必須經業主決議通過<sup>10</sup>。建議以「過去三個財政年度的經審計每年平均開支」取代「每年預算」作為基準，減低每年預算被刻意加大的風險。

25. 為提高採購流程的透明度，我們已在 2018 年發布的《工作守則》（見上文第 14(i)段）中引入一項規定，要求管委會委員須就標書申報與公契經理人或物管公司的任何金錢／個人利益或任何其他關係<sup>11</sup>。經修訂的《工作守則》亦為公契經理人和物管公司引入了類似的申報規定<sup>12</sup>。建議將修改《建管條例》，把上述申報規定列為強制要求。

## 財務報表

26. 在現行《建管條例》下，只有大廈多於 50 個單位的法團須審計財務報表<sup>13</sup>。然而，鑑於單位數目較少的大廈（例如單位數目不多的低密度大廈或屋苑）可能也有可觀的收支，以收支作為審計的基準更為合適。因此，建議如大廈每年收入或支出超過或相當可能超過 500,000 元，不論單位數量多寡，法團須審計財務報表。

---

<sup>8</sup> 《建管條例》附表 3 第 6(3)段。

<sup>9</sup> 《建管條例》第 20A(2)條及附表 7 第 5(1)和 5(2)段。

<sup>10</sup> 《建管條例》第 20A(2B)條及附表 7 第 5(2)段。

<sup>11</sup> 《工作守則》第 2.6 段。

<sup>12</sup> 《工作守則》第 2.7 段。

<sup>13</sup> 《建管條例》第 27(1A)條。

27. 此外，《建管條例》現時只規定財務報表連同會計師報告須在法團業主周年大會上提交法團省覽<sup>14</sup>。為使業主更早查閱財務報表，建議將增設一項新規定，要求財務報表一經備妥，便須在建築物的顯眼處展示（縱使周年大會未舉行）。

## 制裁

28. 按 2017 年委員會的討論，建議針對不遵守保存會議紀錄、招標文件、委任代表文書的行為施加刑事制裁。一經定罪，每名管委會委員將被處以第 4 級罰款。就《建管條例》中的所有違規行為，管委會委員可獲法定辯解。有關制裁水平與《建管條例》現有制裁相若。

29. 在與持份者溝通的過程中，有意見認為《建管條例》應引入更嚴厲的刑事制裁，包括加入監禁作為罰則，以加強阻嚇違規行為。然而，亦有意見指出，管委會委員義務代表其他業主執行大廈管理工作，刑事制裁會令有意擔任管委會工作的業主卻步。政府需要在阻嚇力和影響業主擔任法團職務的意欲之間取得平衡。因此，我們建議維持第 28 段所述的制裁，並維持有關的制裁水平。

30. 除了在《建管條例》的層面實施制裁，物業管理業監管局（監管局）亦會在今年內根據《物管條例》，制訂有關物管公司於《建管條例》下的責任的操守守則及良好作業指南，讓持牌物管公司更好地協助法團或其他業主組織遵守《建管條例》的相關要求。持牌人若違反有關守則，有機會干犯違紀行為，監管局可按《物管條例》及既定程序進行調查、召開紀律聆訊和作出制裁，包括施加罰款、暫時吊銷牌照、撤銷牌照等。

31. 此外，建議有關「大型維修工程」、一般採購及財務報表的修訂適當地納入《建管條例》附表 7<sup>15</sup>，藉公契條文涵蓋所有大廈，使沒有成立法團的大廈業主也能受惠。

---

<sup>14</sup> 《建管條例》第 27(1)(c)條。

<sup>15</sup> 《建管條例》附表 7 的條文須隱含地納入所有公契內。現時，附表 7 已載有關於採購和帳目的條文。

## 其他立法修訂建議

32. 正如上文第 5 及 6 段提及，除上述建議外，「主管當局在《建管條例》權力」及「委任代表文書」範疇亦有立法修訂建議。這兩個範疇的修訂建議別具爭議性，有關委任代表文書的建議亦有不少執行上的困難。

33. 就主管當局權力方面，不少意見認為現時主管當局引用《建管條例》權力（如第 40B 條<sup>16</sup>）的門檻過高，令主管當局難以介入處理大廈管理問題。但亦有意見指出大廈屬業主私人財產，主管當局不應干預法團事務，例如解散由業主投票產生的管委會。事實上，不少大廈管理爭議涉及業主之間的糾紛，難以透過主管當局介入解決；更合適的做法是透過調解服務（如上文第 16 段提及的「解決大廈管理爭議服務」），協助衝突各方化解爭議。因此，我們須小心研究有關主管當局權力的建議。

34. 至於委任代表文書規管事宜，一些持份者表示部份有關委任代表文書建議並不可行。例如，我們早前建議委任代表文書收集箱須雙重上鎖並放在大廈顯眼處，以及每個箱的兩條鎖匙須分別由管委會秘書／召集人和一個第三方保管的建議。一些持份者指出不少單幢大廈不設大堂，難覓空間放置委任代表文書收集箱。部份意見亦認為一些修訂建議在操作上涉及繁複的程序<sup>17</sup>；若以「最佳做法」等行政措施方式鼓勵法團採用，將較透過立法方式強制執行更為可取。

---

<sup>16</sup> 凡主管當局覺得有管委會的建築物有下述情況(i)該建築物是沒有人管理的；(ii)其管委會在相當程度上沒有履行法團的職責；以及(iii)該建築物的佔用人或業主因上述的情況而處於或可能處於危險境況，則主管當局可命令該管委會委任建築物管理代理人管理該建築物。

<sup>17</sup> 例如，我們早前建議業主於委任代表文書中就「大型維修工程」訂明投票指示（即表示「贊成」或「反對」決議）。相關建議已納入《最佳做法》和《核對清單》。然而，有法團表示投票選項可能會視乎會議的討論而改變，不限於「贊成」及「反對」（其他選項包括招聘顧問、重新招標等），因此業主難以事先於委任代表文書中表明投票意向。物管公司等持份者亦表示於委任代表文書中訂明投票指示、由委任代表加簽和作出聲明等要求繁複，難以及時處理文書。

35. 另一方面，隨著政府落實物管業界發牌制度（見上文第 9 至 12 段），監管局可透過發出操守守則及良好作業指南，向物管公司及物管人提供規範和指引。由於處理委任代表文書涉及複雜程序，更合適的做法是由持牌物管公司及物管人協助處理相關工作。我們進一步研究如何善用物管業界的專業知識和經驗，推展有關委任代表文書的建議。

36. 我們會因應委員和持份者的意見，進一步檢視如何繼續改善建築物管理，包括但不限於「主管當局在《建管條例》權力」及「委任代表文書」事宜，亦會考慮合適的方式吸納持份者意見。

### 在民政總署重新開設一個首長級編外職位的建議

37. 民政總署於 2018 年 7 月獲財委會批准開設一個首長級丙級政務官編外職位（首長級薪級第 2 點），職銜為民政事務總署助理署長(5)（助理署長(5)），由財委會批准當日起至 2023 年 3 月 31 日止，以專責大廈管理和《建管條例》檢討、修訂及執行工作，並負責檢視及落實各項行政支援措施。

38. 過去五年，助理署長(5)已就《建管條例》的立法修訂建議，諮詢律政司及相關部門，以及與律政司草擬修訂條例草案；並已領導落實一系列大廈管理行政措施和支援服務（見上文第 13 至 17 段），以加強業主對《建管條例》及良好大廈管理的認知，以及協助法團處理日常大廈管理，並鼓勵法團自願遵守立法修訂建議。

39. 此外，2022 年《施政報告》中宣佈於全港 18 區成立「地區服務及關愛隊伍」（「關愛隊」），以支援政府地區工作。政府根據區議會選區分界，把全港 18 區劃分成 452 個小區，每小區各設一隊「關愛隊」，並先於荃灣和南區起動「關愛隊」。自新一屆政府上任以來，助理署長(5)亦在其原有大廈管理和《建管條例》相關工作上，額外承擔籌備成立「關愛隊」的工作，包括制定相關政策和籌備於 2023 年第一季在荃灣和南區起動「關愛隊」的工作。

## 重新開設擬議職位的理由

40. 我們計劃於今個立法年度向立法會提交《建管條例》修訂草案，涵蓋上文第 19 至 31 段介紹的立法修訂建議。因此，我們需要專職首長級人員繼續領導有關推展《建管條例》的修訂工作，包括與持份者、律政司及其他部門保持緊密聯繫，在立法會審議相關修訂時跟進議員的意見，以及在草案通過後進行宣傳和教育工作，協助法團和業主理解修訂內容，讓修訂條文能早日落實。

41. 我們亦需要專職首長級人員繼續跟進其他包括委任代表文書、主管當局權力等建議（見上文第 32 至 34 段），包括諮詢持份者的意見，以合適的方式落實相關建議。

42. 此外，設立「關愛隊」是行政長官選舉政綱中的重要舉措，亦是新一屆政府的優先工作之一。除荃灣和南區外，其餘 16 區「關愛隊」已於 2023 年 3 月中開始接受報名，並即將進行遴選工作。有關項目涉及新政策的落實，以及龐大資源管理工作。民政總署亦需要在全港各區「關愛隊」成立後監察其運作，檢視政策的成效和制定未來路向。這些工作須由專職首長級人員參與和督導。

43. 助理署長(5)的首長級丙級政務官編外職位已於 2023 年 4 月 1 日到期撤銷。為確保上文第 40 至 42 段的工作順利推展及落實，我們建議重新開設擬議的首長級丙級政務官編外職位（首長級薪級第 2 點），由財委會批准當日起生效至 2026 年 3 月 31 日止，為期約三年。建議開設職位年期約為三年，主要考慮推動《建管條例》修訂草案，以及繼續跟進其他在草案未涵蓋的建議（見上文第 32 及 34 段）所需的時間。另一方面，18 區「關愛隊」將於今年內陸續起動，資助協議期為約兩年。擬議的編外職位會在各區「關愛隊」首個資助協議期結束後，檢視政策的成效和制定未來路向。因此，擬議職位的關鍵績效指標包括落實《建管條例》修訂草案和成立 18 區「關愛隊」及制定未來路向。有關職位的建議職責說明載於附件三。民政總署總部現行和建議的組織圖載於附件四。

## 非首長級人員的支援

44. 民政總署會安排共 45 名非首長級職位的人員為擬議的助理署長(5)編外職位提供支援，包括 23 名常額公務員職位人員、9 名有時限的公務員職位人員（包括於 2023-24 年度新增 8 個職位）和 13 名非公務員合約僱員。這些職位涵蓋政務主任、行政主任、聯絡主任、文書和秘書等職系。

## 曾考慮的其他方法

45. 我們曾探討可否重新調配民政總署總部現有資源處理上述與大廈管理、《建管條例》以及「關愛隊」相關的工作，但認為並不可行。民政總署總部現有 4 個常額首長級丙級政務官職級的助理署長職位。他們分別須持續處理日常工作，包括社區建設、鄉村社區事務、青年發展、社區重點項目計劃、小型工程計劃、社會企業發展、內地新來港定居人士和少數族裔人士支援、牌照事務等；以及推行各項新措施，包括地方行政檢討、「開心香港」、物業管理行業發牌制度等，實無暇兼顧大廈管理、《建管條例》檢討和「關愛隊」的工作。

## 對財政的影響

46. 在民政總署總部重新開設 1 個首長級丙級政務官編外職位，按薪級中點估計，所需的年薪開支總額為 2,340,600 元，所需的每年平均員工開支總額（包括薪金和員工附帶福利開支）約為 3,178,000 元。

47. 上文第 44 段所述為擬議的助理署長(5)編外職位提供支援的 8 個新增有時限非首長級公務員職位，按薪級中點估計，所需的年薪開支總額為 6,032,040 元，而所需的每年平均員工開支總額（包括薪金和員工附帶福利開支）則約為 8,174,000 元。我們已於 2023-24 年度開支預算草案中預留足夠款項應付建議所涉開支，並將在其後相應年度的預算中反映相關開支。

## 徵詢意見

48. 視乎委員的意見，我們會繼續與律政司跟進《建管條例》修訂工作，以期在今個立法年度內向立法會提交修訂草案。請委員就本文件發表意見，並支持在民政總署重新開設擬議的首長級丙級政務官編外職位。如獲委員同意，我們預計會在2023年第二季把重新開設編外職位的建議提交立法會人事編制小組委員會審議，並提請財委會批准。

民政及青年事務局  
民政事務總署  
二零二三年三月

## 附件一

### 民政事務總署大廈管理支援服務

服務名稱	服務內容	已處理 個案數字 (截至2022 年12月)
免費大廈管理外展法律諮詢服務	與香港律師會合作推出，委派具處理大廈管理事宜經驗的律師到成功申請服務的業主立案法團(法團)，提供不超過6小時的免費法律服務，包括： <ul style="list-style-type: none"><li>• 出席法團業主大會的會前會議</li><li>• 閱讀法團提供與會議相關的資料</li><li>• 出席業主大會和在會上提供法律意見</li></ul>	24
大廈管理免費法律諮詢服務	與香港律師會合作推行，以預約方式就大廈管理事宜提供口头的法律意見(約45分鐘)。	1 361
解決大廈管理爭議服務	由具有處理大廈管理個案相關經驗的退休法官／司法人員主理。在服務下，按照爭議各方的意願及每宗個案的情況，該退休法官／司法人員作為服務的召集人，會以調解服務的形式，協助各方找出爭議點，探求和擬訂解決方案，以期就爭議達成和解。	116
大廈管理糾紛顧問小組	由不同界別的專業人士組成，包括律師、會計師、測量師、工程師和物業管理經理等，協助排解複雜的大廈管理糾紛。	40
大廈管理義務專業調解服務計劃	聯同香港和解中心及香港調解會推行，由專業認可調解員提供最多15小時的免費調解服務，協助涉及大廈管理糾紛的各方以調解方式解決爭議。	38
法團諮詢服務計劃	委聘專業物業管理公司，為有需要法團提供免費的大廈管理諮詢服務，協助法團遵守《建築物管理條例》(第344章)(《建管條例》)和相關《工作守則》、採用《大廈管理的最佳做法》和《大廈管理程序核對清單》、投購第三者風險保險、聘請會計師審計財務報表，以及處理日常大廈管理工作。	1 329 次諮詢服務
法團會前諮詢服務	為加強對法團的支援，促進有效的大廈管理，地區大廈管理聯絡小組在法團會議前，為法團管理委員會(管委會)提供免費的諮詢服務，包括講解會議程序及提供相關的資料，以協助法團遵從《建管條例》、《工作守則》和相關指引行事。	27 631次服務
大廈管理中央平台	定期為業主舉辦有關大廈管理及維修的簡介會，並邀請相關政府部門及機構，介紹與大廈管理及維修相關的資訊、服務和計劃。	44場簡介會
菁英領導研習班 (研習班) 菁英領導進階班 (進階班)	委聘大專院校為法團管委會委員提供系統性的培訓課程，學習大廈管理的知識，了解《建管條例》的規定，提升他們在大廈管理方面的專業知識，從而更有效處理大廈管理的工作。	909人研習班 659人進階班
居民聯絡大使計劃	招募居住在樓齡30年或以上而沒有任何管理組織的大廈的業主或租客，成為「居民聯絡大使」，以協助政府部門聯絡大廈居民，一起商討和處理日常的樓宇管理工作。	1 657人
大廈管理專業顧問服務計劃	協助舊樓業主成立法團，以及免費提供一系列大廈管理跟進服務，例如協助申請各類維修資助／貸款計劃、委任顧問／承辦商進行維修工程、投購第三者風險保險等。	551

## 附件二

### 「三無大廈」的支援措施

#### 背景

根據各區民政事務處（民政處）日常聯絡工作所取得的資料，全港目前約有 41 000 幢私人大廈，當中約 2 900 幢為「三無大廈」<sup>1</sup>，即沒有業主立案法團（法團）或任何形式的居民組織，亦沒有聘用物業管理（物管）公司的大廈。

2. 大廈管理是業主的責任，但「三無大廈」的業主之間往往缺乏平台討論和處理相關問題。為向「三無大廈」提供針對性的支援，民政事務總署（民政總署）一直提供不同支援措施，協助「三無大廈」業主更妥善地管理大廈。

#### 支援措施

##### 「大廈管理專業顧問服務計劃」

3. 民政總署於 2011 年 11 月以試驗方式推出「大廈管理專業顧問服務計劃」（「顧問服務計劃」），委聘物管公司協助舊樓業主成立法團，以及免費提供一系列大廈管理跟進服務（例如協助申請各類維修資助／貸款計劃、委任顧問／承辦商進行維修工程、投購第三者風險保險等）。

4. 民政總署已於 2022 年將「顧問服務計劃」恆常化。參考審計署及立法會政府帳目委員會早前的建議<sup>2</sup>，民政總署在恆常化的計劃下以試驗方式，邀請具有大廈管理或相關方面經驗的地區組織／非政府組織向「三無大廈」提供服務。試驗計劃旨在善用地區組織／非政府組織的地區網絡，接觸「三無大廈」的業主／居民，以提高成立法團的成功率。

<sup>1</sup> 上述數字不包括由單一業主擁有並可自行管理的「三無大廈」。

<sup>2</sup> 審計署署長第七十五號報告書第四章和政府帳目委員會第七十五 A 號報告書第四部第三章。

5. 參與的地區組織／非政府組織與物管公司合作，為「三無大廈」提供一系列服務，例如協助業主成立法團、招募居民聯絡大使（見下文第 7 及 8 段）、編制大廈檔案等。有關地區的分區委員會亦會監督社區組織／非政府組織的表現，以達成合約目標。

6. 試驗計劃以地區作為單位，並已於 2022 年年中起陸續在深水埗、荃灣、油尖旺、灣仔、中西區、大埔、東區及北區等地區展開。

### 居民聯絡大使計劃

7. 民政總署在 2011 年 11 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。

8. 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。截至 2022 年 12 月，居住在「三無大廈」的居民聯絡大使有超過 1 650 名。我們亦透過居民聯絡大使協助成立超過 540 個法團。

### 清潔服務

9. 視乎「三無大廈」的狀況，民政總署總部及民政處會提供協助，例如透過「地區主導行動計劃」，因應實際情況，為有需要的「三無大廈」提供清潔服務，以示範良好大廈管理的成效，鼓勵住戶參與大廈管理工作。為推廣居民聯絡大使計劃，民政總署亦會邀請現任居民聯絡大使提名其大廈接受免費大廈公用地方清潔服務；並且接觸沒有居民聯絡大使的「三無大廈」，邀請居民加入，並提名其大廈接受清潔服務。透過上述措施，在 2022 年，民政總署及民政處已為約 2 200 幢「三無大廈」提供超過 4 000 次清潔服務。

## 整體觀察

10. 透過持續推廣良好大廈管理、推行相關的支援措施及其他因素（例如重建及更新大廈資料），“三無大廈”的數目在過去數年逐漸減少，由 2011 年約 6 700 幢減少至 2022 年 12 月約 2 900 幢。

11. 很多「三無大廈」存在固有的問題和實際條件限制，使它們難以成立法團。例子包括大廈的大多數住戶為租戶或年老業主，他們對成立法團不感興趣；大廈擁有多於一份公契，導致業權和管理責任不清；以及大廈正被收購等。因此，儘管數年來「三無大廈」的數目顯著減少，但政府長遠難以單靠協助成立法團或其他居民組織，解決「三無大廈」的問題。

12. 我們留意到公眾對「三無大廈」的關注大多與樓宇安全、消防安全、環境衛生等有關。這些問題為所有舊樓普遍面臨的問題，並非「三無大廈」獨有。就此，相關決策局及部門一直提供財政及技術援助，協助舊樓業主進行所需的樓宇復修工程。

## 附件三

### **擬議民政事務總署助理署長(5) 職責說明**

**職級：** 首長級丙級政務官（首長級薪級第 2 點）  
**直屬上司：** 民政事務總署副署長 (2)

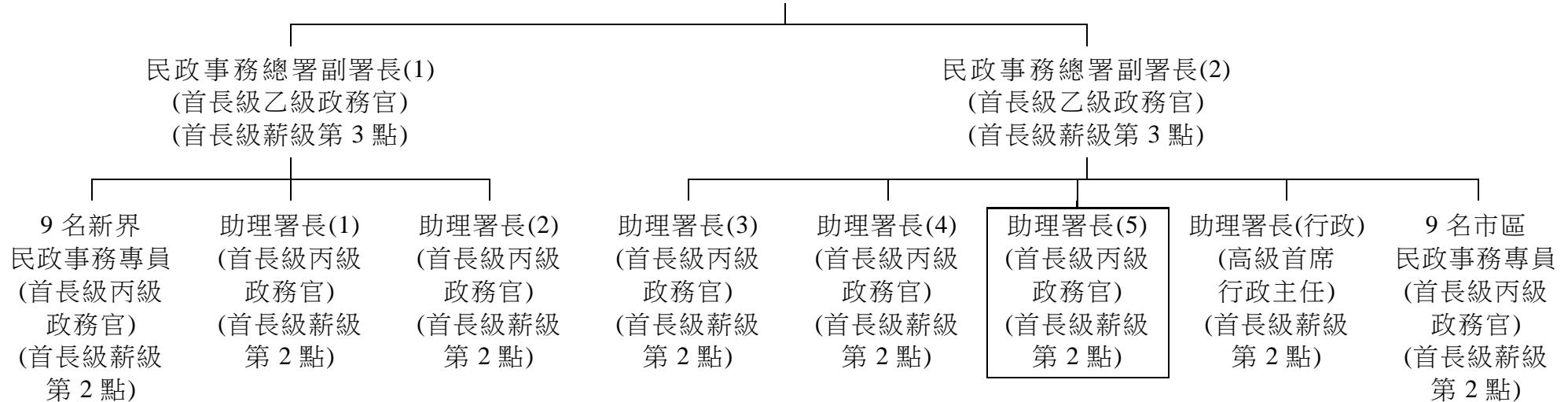
#### **主要職務和職責 —**

1. 推動《建築物管理條例》(第 344 章) 的立法修訂工作，包括與律政司和相關部門草擬修訂條例草案、擬備提交行政會議和立法會的文件，以及在立法會審議草案時提供支援；
2. 在修訂條例草案通過後進行宣傳和教育工作，協助業主立案法團和業主理解修訂內容，讓修訂條文能早日落實；
3. 推行和檢視各項有關大廈管理的支援服務；
4. 制定與「地區服務及關愛隊伍」(「關愛隊」) 有關的政策；
5. 協調 18 區「關愛隊」的遴選工作，包括擔任「全港關愛隊評審及督導小組」的秘書；
6. 監察「關愛隊」的整體運作，檢視政策的成效和制定未來路向；以及
7. 執行民政事務總署副署長(2)指派的其他工作。

## 附件四

### 民政事務總署現行及建議的組織圖

民政事務總署署長  
(首長級甲級政務官)(首長級薪級第 6 點)



#### 說明

擬議重新開設的民政事務總署助理署長(5)的編外職位將由財務委員會批准當日起生效至 2026 年 3 月 31 日。