

**民政事務總署**  
香港灣仔軒尼詩道一百三十號  
修頓中心廿九、三十及三十一樓



**Home Affairs Department**

29<sup>th</sup>, 30<sup>th</sup> and 31<sup>st</sup> Floors,  
Southorn Centre,  
130 Hennessy Road,  
Wan Chai, Hong Kong

本署檔號 Our Ref. ( ) in HAD HQ CR/20/3/3SF1/(C) Pt. 74

來函檔號 Your Ref. CB4/PAC/CS(78,78A&79)

電話 Tel.: 2835 2088

傳真 Fax.: 2147 0984

香港中區立法會道 1 號  
立法會綜合大樓  
立法會政府帳目委員會秘書  
陳向紅女士

陳女士：

**跟進政府帳目委員會第 75A 號報告書  
民政事務總署在促進大廈管理的工作**

謝謝你 2024 年 1 月 8 日致民政事務總署署長有關題述事宜的信件。就委員關注本署支援「三無大廈」的工作，現回覆如下。

2. 「三無大廈」泛指沒有業主立案法團（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）管理的大廈。雖然管理私人大廈是業主的責任，但由於「三無大廈」可能未有合適平台處理大廈管理問題，民政事務總署（民政總署）一直為「三無大廈」提供多方面的支援。民政總署的政策是協助和鼓勵「三無大廈」成立包括法團在內的居民組織。即使「三無大廈」因種種原因而未能成立居民組織，民政總署亦會提供支援，協助「三無大廈」業主更妥善地管理其大廈。

3. 在協助「三無大廈」成立法團方面，民政總署由 2011 至 2020 年先後推行了三期「大廈管理專業顧問服務計劃」（「顧問服務計劃」），透過委聘富經驗的物管公司，免費提供一系列大廈管理專業意見及跟進服務，包括協助成立法團或協助法團恢復運作、協助法團申請各類維修資助和貸款計劃，及跟進驗樓／驗窗和維修工程及招標等。三期「顧問服務計劃」協助合共 540 個法團成立／恢復運作。考慮到「顧問服務計劃」的成效，民政總署已把其恆常化。

4. 審計署和立法會政府帳目委員會在 2020 至 2021 年間詳細檢視「顧問服務計劃」的運作，並提出多項建議。民政總署早前已全面採納相關建議，包括在恆常化的「顧問服務計劃」下以試驗方式，邀請具有大廈管理或相關方面經驗的社區組織／非政府組織參與接觸「三無大廈」業主，鼓勵及協助他們成立法團。試驗計劃於 2022 年 6 月率先在深水埗及荃灣展開，並自 2022 年 12 月起進一步擴展至其他有較多「三無大廈」的地區，即中西區、東區、灣仔、油尖旺、北區、大埔及九龍城。試驗計劃的成效良好，並獲社區和使用者的支持。截至 2023 年 12 月，計劃接觸了合共 581 幢「三無大廈」，協助成立了 70 個法團。
5. 未來，民政總署會以類似的運作模式，於 2024 年 7 月起在全港十八區推行「顧問服務計劃」，並會與地區組織／非政府組織訂立年期更長的合約，例如將合約期由現時一年增加至三年，確保有關工作的持續性，讓有需要的大廈和業主得到更適切的支援。
6. 儘管我們持續提供支援和協助，部份「三無大廈」或因種種原因未能成立法團。民政總署亦致力為該些大廈提供支援。民政總署設有「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」業主或住戶作為居民聯絡大使，以建立一個居民聯絡網絡，促進居民商討和處理日常大廈管理事宜，並協助政府部門聯絡居民及宣傳有效的大廈管理訊息。因應審計署和立法會政府帳目委員會早前建議，民政總署已加強招募居民聯絡大使的工作，特別在未有居民聯絡大使的「三無大廈」。例如，在上述「顧問服務計劃」的試驗計劃下，民政總署為社區組織／非政府組織制定與招募居民聯絡大使相關的績效指標(每幢目標大廈招募最少兩名居民聯絡大使)。截至 2023 年 12 月，現時居住在「三無大廈」的居民聯絡大使超過 2000 名。民政總署亦合共透過居民聯絡大使協助成立了約 600 個法團。民政總署會繼續在合適的情況下加強招募居民聯絡大使。
7. 此外，地區民政處會透過「地區主導行動計劃」，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。疫期間，我們亦為部分大廈（包括「三無大廈」）提供深層清潔服務，提高相關業主及居民對保持環境衛生的意識。

8. 截至 2023 年 12 月，全港約有 3 100 幢「三無大廈」<sup>1</sup>。事實上，透過持續推廣良好大廈管理和相關支援措施，「三無大廈」的數目較 2011 年的約 6 700 幢相比已大幅下降。民政總署會繼續積極透過「顧問服務計劃」協助「三無大廈」成立法團，並透過居民聯絡大使推廣樓宇清潔及良好大廈管理，以及為居民聯絡大使定期舉辦活動，讓業主體會妥善管理大廈的好處，以鼓勵他們成立法團。

民政事務總署署長

(楊江鋒



代行)

二零二四年一月十五日

副本送：  
民政及青年事務局局長  
財經事務及庫務局局長  
審計署署長

---

<sup>1</sup> 不包括單一業主擁有並可自行管理的「三無大廈」。