

要求政府制定三無大廈長期支援計劃，以解決三無大廈的管理及安全問題

背景：

中西區「三無大廈」及舊式唐樓推展維修工程困難重重，若要推行維修，大廈需要法人代表，如果未有成立法團則無法進行。過去我們一直努力協助舊式唐樓成立法團，可是工作同樣存在不少問題，包括受公契限制、業主年事已高無法執行公契等，令法團的成立舉步維艱。政府於二零二三年在中西區推行為期一年的大廈管理專業顧問服務試驗計劃，由非政府組織夥拍物管公司，為區內三無大廈成立業主立案法團，並提供各項維修命令的處理、資助申請以及管理支援。計劃由二零二三年二月一日起至二零二四年一月三十一日止，為期一年；新計劃為期五個月，至二零二四年六月三十日止。

我們發現，上述計劃欠缺長期營運及支援，單憑成立業主立案法團，難以徹底解決「三無大廈」存在的問題，「三無大廈」業主和租客普遍屬於沒有財政資源的群體，而且大廈面對業主年紀老邁、樓宇日久失修、垃圾堆積等情況，政府不能任由新成立的法團自生自滅，應該研究從《建築物管理條例》（第 344 章）着手，授予政府部門權力協助大廈推出「聯廈聯管」等計劃，以保障法團有效運作。

建議：

1. 現時在中西區推行的大廈管理專業顧問服務計劃合約應以三年或五年為期限，而非一年，令大廈在專業團隊的協助下有足夠時間解決問題。
2. 建議政府聘用專業團隊負責管理中西區三無大廈，而多番嘗試後仍無法成立法團的三無大廈，則應交由屋宇署負責推行維修，再向業主收取費用。
3. 對於成立法團後，因大廈單位數量不足而無法承擔聘請物管和清潔公司的開銷，建議政府在區內推出「聯廈聯管」計劃，以解決成立法團後的後續支援。

文件提交人：

施永泰、楊學明、楊開永、葉亦楠、劉天正、張嘉恩

二零二四年三月七日