

## 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

就題述討論事項，中西區民政事務處回覆如下：

為了加強對「三無大廈」業主的支援，民政事務總署（民政總署）在二零一一年至二零二零年間推行三期「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業管理公司（物管公司），免費提供一系列大廈管理專業意見及跟進服務，包括協助成立業主立案法團（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，以及跟進驗樓／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。

「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。因此，民政總署決定把計劃恆常化，並在各主要地區推行。參考立法會政府帳目委員會的建議，民政總署在恆常化計劃下以試驗方式，邀請具有大廈管理或相關方面經驗的地區組織／非政府組織參與接觸「三無大廈」業主，鼓勵及協助他們成立法團。

中西區民政事務處（民政處）分別於二零二三年二月一日至二零二四年一月三十一日及二零二四年二月一日至六月三十日委聘了地區組織－「摩星嶺街坊福利會」及其夥拍的物管公司－「新城市管理服務有限公司」，推行「中西區大廈管理專業顧問服務試驗計劃」（顧問服務試驗計劃），共同為中西區業主提供有關大廈管理的專業顧問服務。第一期計劃已成功協助十幢「三無大廈」業主成立法團，及協助一個業主立案法團購買第三者風險保險。

民政處會於上述「顧問服務試驗計劃」結束後進行檢討，以評估成效，亦會向民政總署反映議員意見，考慮與地區組織／非政府組織訂立年期更長的合約，以增強有關工作的持續性，讓有需要的大廈和業主得到更適切的支援。民政處亦會不時檢視對「三無大廈」業主提供的支援，推動良好大廈管理，鼓勵及協助業主成立法團，務求令業主能妥善管理自己的私人物業。

大廈管理日常運作涉及不同的範疇，包括常見的環境衛生、大廈保安、公用設施保養等，這些工作所牽涉的安排及費用，理應經由大廈業主商討，並按照公契的規定處理。除了成立法團外，業主亦可按自身需要、樓宇的狀況，以及公契

條款，成立其他合適的居民組織（例如業主委員會），共同磋商和處理有關大廈的事宜，或共同聘用承辦商為其提供基本清潔、保安或其他服務。

然而，若由政府委聘物管公司代為決定，一方面有違業主負責管理和維修私人大廈的原則，亦可能會引起不必要的爭拗甚至訴訟。公契除了訂明大廈的公用部分、個別業主的專用部分和各個單位的不可分割業權份數之外，也會就很多大廈管理事宜作出詳細的規定及指引。大廈公契是因應大廈本身的情況而訂立的私人合約，由於大廈有其各自的公契，不同大廈的公契所訂明的業主責任及權利亦有所不同。

因此，任何採用「聯廈聯管」的方案，必須透過所有相關大廈的業主共同商議並達成共識方能成事。要理順不同大廈因公契條文所衍生的管理問題，從而以「聯廈聯管」方式進行管理，未必切實可行。即使由政府委聘物管公司為相鄰的大廈提供統一的物管服務，亦不能解決不同大廈的公契所訂明的業主責任及權利有異而需要相關大廈的業主共同商議並達成共識的根本問題。

儘管民政處持續提供支援和協助，部分「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」，招募居住在樓齡三十年或以上的「三無大廈」業主或住戶作為居民聯絡大使。計劃旨在建立一個居民聯絡網絡，促進居民商討和處理日常大廈事宜，並協助政府部門聯絡居民及宣傳有效的大廈管理訊息，讓業主體會妥善管理大廈的好處，以鼓勵他們成立法團。

另外，民政總署設有其他免費的支援服務，如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頭的法律意見的「大廈管理免費法律諮詢服務」、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，以調解服務的形式，以期就爭議達成和解的「解決大廈管理爭議服務」、及由專業人士包括律師、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「大廈管理糾紛顧問小組」等。業主可因應實際情況尋求專業的支援服務。

中西區民政事務處  
二零二四年三月