

九龍城區議會轄下
房屋及基礎建設委員會
何顯明主席

要求繼續推行『大廈管理專業顧問服務計劃』服務

為支援舊樓業主協助其成立法團、申請資助及加強管理，當局推行「大廈管理專業服務試驗計劃」。

顧問服務計劃得到目標大廈業主及有關各界歡迎，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。

然而，該計劃至下年3月便會結束，很多大廈感到擔心。因為為應對政府命令，很多大廈正聘請顧問、進行大廈維修及消防工程等，有關開會商談、進行工程可能會持續一段長時間，而當中涉及頗多程序及法例，惟舊樓法團委員很多年紀較大，缺乏有關知識，仍需要計劃的支援。

九龍城區有近千幢樓齡達50年以上的樓宇，此外還有不少樓齡達30年以上的樓宇。我們要求繼續推行『大廈管理專業顧問服務計劃』，因為

1. 舊區樓宇持續老化

據屋宇署在2011年發表的數字，全港有4,011幢樓齡達50年或以上樓宇，經過8年光景，全港現時樓齡達50年或以上樓宇數量勢必增加，需要『大廈管理專業顧問服務計劃』的專業顧問團隊協助的業主及樓主數量定有所遞增。

與此同時，全港同時出現另一批樓齡達30年或以上的三無大廈舊樓業主，他們亦會面對處理大廈日久失修、處理由屋宇署發出的強制維修命令、以及面對由屋宇署/消防處發出的消防安全指示改善工程問題，更需『大廈管理專業顧問服務計劃』

的專業顧問團隊協助。

2. 較有效協助舊樓業主成立業主立案法團

九龍城區大部分舊樓為唐樓，樓齡越高樓宇業主多為長者，業權亦較分散，缺乏能力處大廈日常管理事宜，自行組織成立業主立案法團，以及處理大廈各種維修事務，有關大廈業主更需『大廈管理專業顧問服務計劃』的專業顧問團隊協助。

3. 較有效協助舊樓業主處理「強制驗樓命令」及消防安全指示

九龍城區業主經『大廈管理專業顧問服務計劃』，很多已成功成立了業主立案法團，並有不少樓宇成功處理由屋宇署發出的「強制驗樓命令」，甚至完成了樓宇的大維修工程及成功處理由消防處及屋宇署向大廈發出的消防安全指示，有效解決「強制驗樓命令」所面對的困難，為業主提供到適切支援。

4. 較有效減低舊樓業主立案法團進行大維修時被「圍標」的機會

『大廈管理專業顧問服務計劃』的推行為協助受助的大廈業主有效改善大廈管理，改善居住環境。參與計劃下的舊樓業主在計劃下的管理顧問協助下，能更了解正確招標程序及揀選工程公司，以致增加程序透明度的方法，減低了業主在進行大維修時被「圍標」的機會。

5. 深化舊樓業主對建築物管理條例的認識，及喚醒舊業主對樓宇管理及大廈維修、保養的重要

計劃下的管業顧問，出席法團會議及業主大會，提出專業意見和文書服務，讓業主透過日常運作了解、學習並透過日常運作去實踐與大廈管理的相關法例要求，從而改善法團運作。而計劃下的管業顧問，亦更讓舊樓業主認真了解到自住大廈的實際狀況及維修需要後，隨後重點地協助舊樓業主解決了舊樓的維修問題，可安居樂業。

6. 照顧大廈管理專業顧問服務計劃(第一期)及(第二期)未有參與計劃而現時需面對維修需要的大廈

不少之前被納入大廈管理專業顧問服務計劃(第一期)及(第二期)的目標大廈業主可能因各樣原因(如未有收到政府部門所出的維修命令)未有採用及接受『大廈管理專業顧問服務計劃』服務。現在有部份大廈樓宇相繼收到相關部門新發出或再發出的維修命令，並有急需成立業主立案法團及展開維修的處理的需要，故建議可把有關大廈再次納入於『大廈管理專業顧問服務計劃』，再次給予大廈業主接受服務的機曾。

7. 加強及教育舊樓業主認識不斷更新的建築第管理條例

大廈管理的範疇甚廣並包括各方面的專業知識，業主花時間了解相關法例(建築第管理條例 344章)實非易事；業主們要於工餘時間自組業主立案法團及自行處理大廈維修事務，未必能了解相關法例要求及處理，故需『大廈管理專業顧問服務計劃』的協助。

建築物管理條例於 2007 年修訂後沿用至今，政府於 2018 年 9 月 1 日生效的《工作守則》修訂並涵蓋了《供應品、貨品及大型採購的工作守則》，業主需時了解及熟習，對年長業主更為困難，實需『大廈管理專業顧問服務計劃』的協助。

民政事務局和民政總署就 2014 至 2015 度對《建築物管理條例》的檢討進行公眾諮詢時作出建議，以及於 2017 年向立法會民政事務委員會匯報的優化建議，並制定了《大廈管理最佳做法行政指引》，當中涵蓋成立業主立案法團、財務安排、採購程序中有關擬備把標書，是否採納標書後的工作，也包括召開業主大會和使用委任代表文書的最佳做法。

民政事務總署雖為方便各方依循故推出《程序核對清

單》，以一覽表形式載列指引，現正為有需要的法團提供諮詢服務。有關指引由 2019 年 1 月 1 日推出至今，不少業主均表示需時了解當中內容，若由業主自行遵循更是難以執行，故繼續推行『大廈管理專業顧問服務計劃』，有助沒有聘用物業管理公司的舊樓業主多了解及學習法例要求，有助解決舊樓業主改善大廈管理及維修問題。

8. 彌補「招標妥」服務的範疇對舊樓業主進行維修時未涵蓋地方

「招標妥」只為舊樓業主提供招標文件的籌備、審閱、回標分析的等服務。但舊樓業主由籌組業主立案法團至完成大廈維修，期間約要 4 年時間方可完成；當中涉及不少大廈管理，相關法例、繁複的資助申請手續以及種種沉重的文書工作和會議安排，業主更需要『大廈管理專業顧問服務計劃』的物業管理顧問服務支援。

9. 物業管理發牌制度制度遲遲未推行

政府建議發牌規管物業管理行業，這對加強監管管理公司，增加行業的透明度，及增加業主聘請管理公司的信心無疑加強，有助鼓勵業主聘請管理公司改善大廈管理，長遠對改善大廈的居住環境有幫助。管理公司能大大分擔法團管理委員會的工作。但因現在沒有發牌制度，市場上管理公司質素參差不齊，亦缺乏監管，致令大廈業主擔心卻步，未有聘請管理公司。

然而當局自 2010 年就物管發牌進行第一次諮詢以來，工作進展緩慢，至今仍未落實及進行立法規管。在舊樓業主缺少對沒有發牌監管的物管公司的信心下，很多舊樓未有聘請管理公司，故更需要繼續大廈管理專業顧問服務計劃。

針對將在明年三月合約完結的大廈管理專業顧問服務計劃，由於當局規劃、決策及進行招標、投標等程序需時。為保障繼續推行計劃時，不會出現多個月份過渡時間的真空期，令舊樓業主的支援中斷，我們要求當局需未雨綢繆，盡

早研究及落實，以至及早公布繼續推行大廈管理專業顧問服務計劃，解除舊樓業主的擔心，及令其得到適切的支援。

民建聯九龍城支部

九龍城區議員

李慧琼 陸勁光 潘國華 吳寶強
吳奮金 邵天虹 關浩洋 林德成

二零一九年五月七日