

致：九龍城區議會房屋及基礎建設委員會

### 有關要求繼續推行「大廈管理專業顧問服務計劃」的意見

就九龍城區議會李慧琼議員、陸勁光議員、潘國華議員、吳寶強議員、吳奮金議員、邵天虹議員、關浩洋議員及林德成議員提出要求繼續推行「大廈管理專業顧問服務計劃」(「顧問服務計劃」)的意見，民政事務總署(民政總署)回覆如下。

#### 政府在大廈管理的政策

2. 政府在大廈管理方面的政策，一直是擔當推動者的角色，通過多管齊下的措施，包括透過《建築物管理條例》(第 344 章)(《條例》)提供法律框架，及不同的支援服務，鼓勵和協助業主成立合適的居民組織，例如業主立案法團(法團)，以便他們有效地管理大廈。

#### 就有關提議的回應

##### 大廈管理專業顧問服務計劃

3. 民政總署自 2011 年起，為加強對舊樓業主的支援，特別是「三無大廈」(即沒有法團、居民組織及物業管理公司(物管公司))的業主，推行了「顧問服務計劃」，委聘專業物管公司為合資格的舊樓業主，免費提供一站式的專業意見和跟進服務，包括組織和協助有需要的「三無大廈」和舊樓的業主成立法團或重啟法團以履行職責，並協助他們申請各類維修資助和貸款計劃，以及跟進維修工程和招標等事宜。民政總署於 2011 年 11 月至 2017 年 3 月期間，已推行兩期「顧問服務計劃」，受惠的舊樓約有 2 400 幢。有見「顧問服務計劃」具有成效，並受有關各界人士歡迎，民政總署已推行第三期

「顧問服務計劃」，以惠及未納入第一期或第二期「顧問服務計劃」的合資格舊樓業主。服務期由 2017 年 4 月至 2020 年 3 月。

4. 就貴會議員建議在第三期「顧問服務計劃」完結後，繼續推行「顧問服務計劃」，民政總署已備悉有關意見。在第三期「顧問服務計劃」完結前，我們會總結經驗，檢討計劃的成效，以決定「顧問服務計劃」的未來路向。

### 民政總署對舊樓業主的支援

5. 為加強對舊樓，特別是「三無大廈」業主的支援，除了「顧問服務計劃」外，民政總署及轄下各區民政事務處(民政處)一直致力提供各方面的支援，包括針對業主及居民組織不同需要的服務計劃、訓練課程及宣傳教育等，協助舊樓業主處理大廈管理事宜，詳情如下。

#### 「居民聯絡大使」計劃

6. 民政總署注意到部分「三無大廈」的業主並非居於大廈內，以致難以成立法團和妥善管理大廈，因此於 2011 年推行「居民聯絡大使」計劃，招募業主／居民成為「聯絡大使」，凝聚業主／居民的力量，協助改善大廈的管理及環境，長遠目標是透過「聯絡大使」推動這些舊樓業主成立法團，以履行公用部份管理的責任。

#### 大廈管理免費法律諮詢服務

7. 在日常大廈管理工作上，業主不時遇到各種法律問題，例如對《條例》及大廈公契的詮釋、法團的權責、維修費及管理費的分攤等。為協助業主及有關組織，民政總署與香港律師會於 2015 年合作推行「大廈管理免費法律諮詢服務」，以預約方式免費提供口頭的法律意見。

## 法團諮詢服務試驗計劃

8. 就您們在文件中提及法團在日常大廈管理工作上，會不時涉及不同的工作範疇，例如開會的程序、採購物品或服務的事宜、或跟進政府發出的指示等。為加強對法團就這方面的支援，民政總署於 2018 年 5 月起推行「法團諮詢服務試驗計劃」(試驗計劃)，在試驗計劃下，民政總署委聘了一間物管公司，為法團提供免費諮詢服務，包括：

- i) 就日常管理大廈工作提供意見及協助，以協助法團遵從《條例》、相關《工作守則》的規定及跟從相關《行政指引》處理大廈管理事宜；
- ii) 出席法團會議，就會議程序提供意見，以協助法團遵從《條例》、相關《工作守則》的規定及跟從相關《行政指引》進行會議；及
- iii) 協助法團申請各項大廈管理支援服務及資助計劃。

## 大廈管理中央平台

9. 就協助業主及有關居民組織處理大廈維修等事宜，民政總署由 2018 年 9 月開始推出了「大廈管理中央平台」。透過定期的簡介會，邀請相關政府部門及機構，包括屋宇署、消防處、機電工程署、警務處、廉政公署、市建局和競爭事務委員會，介紹各類與大廈管理及維修相關的服務／計劃。透過此一站式簡介會，業主及有關居民組織可了解更多相關的服務／計劃的詳情、申請辦法，以及日後查詢時的聯絡方法。民政總署和地區民政處會主動向收到包括消防處及屋宇署發出的指示在內的業主及有關居民組織，宣傳上述一站式的簡介會，並鼓勵他們參加。

## 菁英領導研習班

10. 自 2011 年起，民政總署委聘大專院校為在法團擔任職務的業主，提供系統性培訓課程，讓法團委員可以有系統地學習大廈管理的知識，了解《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。

畢業學員更可參加菁英領導進階班，探討及了解大廈管理上更深入的課題。

### 講座及工作坊

11. 民政總署及各區民政處不時舉辦講座及工作坊，為業主介紹有關大廈管理的資訊及相關服務，以加深他們對大廈管理工作的了解。講座及工作坊的主題包括大廈管理不同範疇，例如九龍城民政處曾分別於 2019 年 1 月及 2 月舉辦「九龍城區大廈管理證書課程政府部門篇」和「九龍城區大廈管理證書課程專業團體篇」，邀請政府部門代表和專業團體代表講解與大廈管理有關的法定要求和分享有關大廈管理的知識。

### 地區聯絡小組

12. 此外，各區民政處設有大廈管理聯絡小組，為業主和法團提供支援服務，包括：探訪區內私人大廈的業主，推廣良好的大廈管理方法；就成立法團事宜，出席業主會議或簡介會，講解成立法團的程序並向業主提供資料，協助召開業主大會及提供查冊資助；在管理委員會(管委會)和法團會議前向管委會委員講解《條例》、《工作守則》、《行政指引》的規定，並就會議程序提供資料；以及提供一系列與大廈管理有關的刊物，以簡單易明及提綱挈領的形式，推廣有效的大廈管理。

13. 總括而言，積極參與管理自己居住的大廈是良好大廈管理的關鍵，民政總署及各區民政處聯絡小組會繼續為業主提供適切的支援服務，鼓勵和協助業主成立法團等居民組織，以便業主共同承擔管理和維修大廈公用部分的責任。

14. 九龍城民政處會代表民政總署出席這議程。

民政事務總署  
2019 年 5 月