

對舊樓業主的支援

有見及油尖旺區議會將就 2020 年 11 月 15 日廣東道 562 號一樓發生大火事件提出的關注事宜，我們現提供背景資料如下。

政府在大廈管理的政策

2. 政府在大廈管理方面的政策是擔當推動者的角色，通過多管齊下的措施，鼓勵和協助業主成立合適的居民組織，包括透過《建築物管理條例》(第 344 章)(《條例》)提供法律框架讓大廈成立業主立案法團(法團)，以及提供適當支援，協助業主履行管理大廈的責任。

對舊樓業主的支援

大廈管理專業顧問服務計劃

3. 為加強對舊樓，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))業主的支援，民政事務總署(民政總署)自 2011 年 11 月起推行大廈管理專業顧問服務計劃(顧問服務計劃)，委聘專業物管公司，為合資格的舊樓(目標大廈)業主，提供一站式的免費專業意見和跟進服務，服務範疇主要包括逐戶家訪和直接聯絡業主；撰寫大廈公用部分管理檢核報告；協助招募居民聯絡大使；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事宜；以及協助法團投購第三者風險保險等。

4. 民政總署在2017年4月推行第三期顧問服務計劃，並根據各區目標大廈的數目，把全港18區分為6個區域，委聘兩間物管公司，包括中國海外物業服務有限公司(中國海外)及瑞安物業管理有限公司(瑞安)，為1367幢目標大廈提供顧問服務。中國海外為油尖旺、九龍城、深水埗、九龍東及新界西的目標大廈提供顧問服務；而瑞安則為香港島及新界東的目標大廈提供顧問服務。中國海外的顧問服務合約總金額為26,345,340元。

油尖旺區的情況

5. 就油尖旺區而言，在第三期顧問服務計劃下，物管公司為298幢目標大廈提供一系列的顧問服務，包括為每幢大廈撰寫公用部份管理檢核報告；進行了1350次家訪及2432次大廈探訪；以及招募了348名居民聯絡大使。此外，物管公司亦成功為目標大廈成立或重新啟動47個法團；出席439次法團會議，提供專業意見及文書支援服務；協助65個法團申請維修資助或貸款；協助23個法團展開大廈維修工程；協助44個法團購買第三者風險保險；以及為法團管理委員會委員、業主和居民聯絡大使提供與大廈管理有關的培訓。

6. 由於很多「三無大廈」存在固有的問題或實際條件限制，使它們難以成立管理組織。例子包括：大廈的大多數居住者為租戶而非業主；大廈較多年長業主，他們對成立法團不感興趣；大廈擁有多於一份公契，導致業權和管理責任不清；以及大廈正被收購等。這些問題對物管公司的工作造成相當大的阻礙。儘管如此，物管公司已主動透過多種方法鼓勵業主成立法團，例如透過電話及信件主動聯絡有關物業的登記業主，以及鼓勵年長業主的子女協助有關業主參與法團事務等。

7. 此外，物管公司在進行家訪或提供顧問服務期間，會向有需要的業主提供中英文雙語服務。如有需要，亦會向由非牟利機構營辦的少數族裔人士支援服務中心尋求傳譯服務，加強與少數族裔人士的溝通。

8. 總括而言，在 2011 年起的三期顧問服務計劃下，物管公司已為 872 幢在油尖旺區的目標大廈提供顧問服務，並成功成立或重新啟動 117 個法團。此外，根據土地註冊處資料顯示，油尖旺區由 2011 年至 2020 年 9 月，一共成立了 341 個法團。事實上，透過持續推廣良好大廈管理與顧問服務計劃提供的支援，「三無大廈」的數目在過去一直逐年減少，由 2011 年年中約 6 600 幢減少至 2020 年 9 月約 5 000 幢，而當中油尖旺區佔 716 幢。

關愛基金—舊樓法團津貼計劃(第三期)

9. 為了減輕舊樓法團在日常運作開支的負擔，以協助法團遵守《條例》的相關規定，民政總署亦於 2018 年 10 月推行關愛基金—舊樓法團津貼計劃(第三期)。截至 2020 年 9 月，關愛基金—舊樓法團津貼計劃(第三期)共批出約 800 萬元，涉及超過 1 000 個法團。當中油尖旺區佔 173 萬元，涉及 226 個法團。

地區大廈管理聯絡小組

10. 除了上述的支援服務，民政總署在全港 18 區民政事務處設立地區大廈管理聯絡小組(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；提供不同的支援服務予業主及相關人士；舉辦教育和宣傳活動(包括訓練課程、工作坊及講座)；以及出版一系列的刊物，以簡單易明及提綱挈領的形式，推廣有效的大廈管理。業主如就大廈管理事宜需要協助，可隨時聯絡各區聯絡小組。

11. 積極參與管理自己居住的大廈是良好大廈管理的關鍵，民政總署及地區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。

地區主導行動計劃

12. 油尖旺民政事務處(民政處)在2018年7月至2019年9月期間推行地區主導行動計劃——「消防安全指示支援服務先導計劃」，之後延長6個月至2020年3月。由2020年4月起正式推出「消防安全指示服務計劃」，為區內約200幢目標大廈提供消防安全支援服務。計劃暫定推行至2021年9月。

13. 「消防安全指示服務計劃」為區內30年樓齡或以上的大廈提供支援服務，協助業戶跟進及處理消防安全指示、委任註冊檢驗人員／認可人士進行樓宇檢查及／或消防安全工程及提交「消防安全改善工程資助計劃」文件，以改善樓宇公用地方的消防安全設備及裝置。同時，亦協助區內目標大廈業戶申請市區重建局推出的「消防安全改善工程資助計劃」。

14. 由2018年7月推出至今，「消防安全指示服務計劃」的人員共出席了216次業主大會及39次管理委員會會議，協助成立了17個法團及協助5個法團進行補選以恢復法團運作。計劃推行期間，民政處派員到大廈進行約200次家訪，以了解業戶對遵辦消防安全指示的意向，並同時招募居民聯絡大使。計劃人員會進一步跟進有意進行消防改善工程的業戶。

15. 此外，在教育與宣傳工作方面，民政處除了進行家訪、派發宣傳單張和紀念品外，亦舉辦了3場講座、1場「大廈消防安全改善工程導賞」參觀活動及1場「如何遵辦消防安全指示」分享會，以加強參加者對遵辦消防安全指示的認識。

提高少數族裔人士的防火意識

16. 有議員關心少數族裔人士的防火意識。油尖旺區防火委員會(防火會)曾聯同民政處及消防處探訪三無大廈，向居民派發防火宣傳紀念品，加強他們對消防安全的認識。為提高區內少數族裔人士的防火意識，消防處曾聯同防火會，並在學校及相關機構的協助下，於2019年9月29日舉辦“油尖旺區少數族裔消防安全講座”，提高區內少數族裔的防火意識。

17. 此外，油尖旺社區建設委員會於2020年9月24日的特別會議上，通過撥款予防火會舉辦社區防火話劇匯演，其中一場話劇專為區內少數族裔而設，暫定於2021年1月23日在梁顯利油麻地社區中心禮堂舉行。

18. 民政處將繼續支持防火會持續於區內透過不同活動推廣防火知識，並會製作不同語言的宣傳品，讓少數族裔人士能更深入認識防火的重要性。

油尖旺民政事務處

2020年11月