

(資料文件)

**九龍城區議會轄下  
社會服務、房屋及發展規劃委員會  
第六次會議工作進度報告**

主旨

本文件旨在概述九龍城區議會轄下社會服務、房屋及發展規劃委員會(下文簡稱「社房會」)在 2024 年 12 月 12 日第六次會議上討論的主要事項。有關該會議之討論詳情以獲社房會通過的會議記錄為準。

**多管齊下加快樓宇復修**

2. 有委員表示九龍城區有多幢「三無大廈」日久失修，而近年因舊樓失修引致石屎墮下的個案日多，引起社區廣泛關注。自推出「強制性驗樓計劃」以來，涉及需強制驗樓的樓宇合共約 7 000 幢，覆蓋率約為三分之一，最終只有 2 200 幢樓宇完成驗樓及維修，即每年平均只有 200 幢，廈要完成整個流程需時 4 至 8 年，嚴重落後於樓宇老化速度。最近一次的「樓宇更新大行動 2.0」已結束，新的「樓宇更新大行動」未見推出。因此有委員建議當局提供代聘顧問的選項，除可以排除工程顧問參與「圍標」的風險之外，同時有助加快籌辦維修工程的進度。

3. 市區重建局(下稱「市建局」)表示，市建局在 2016 年 5 月推出「招標妥」計劃，提供一系列專業支援服務，當中「電子招標平台」的服務，可協助法團／業主於市場上以公平公正的方法，尋覓合適的專業人士提供顧問服務。此外，就第三輪「樓宇更新大行動 2.0」的申請個案，局方正循四方面加強對法團／業主的支援，包括(i)編制工程顧問和承建商「預審名單」，申請人必須透過「招標妥」的電子招標平台邀請「預審名單」內的服務提供者入標；(ii)深化維修工程進度時間表，要求法團／業主必須遵從；(iii)以法團或業主的名義替樓宇維修工程招標，並於標書開啟後再交由申請人自行判標；及(iv)編制一套只涵蓋「強制驗樓計劃」訂明修葺範圍的招標文件，加快招標過程。在這四方面措施的支援下，法團／業主在獲發原則上批准通知書後，由委聘樓宇維修工程顧問、提交工程投標文件，以至批出工程合約的時間，將由以往平均需時大約 43 個月，大幅度縮短至最快 19 個月便能完成。在第三輪「樓宇更新大行動 2.0」的推行下，現時已有 20 宗個案於指定時間內成功發出招標文件。

## **建議支援「三無大廈」和聯廈聯管事宜**

4. 有委員表示《行政長官 2024 年施政報告》提出在選定的小區推行「聯廈聯管」試驗計劃（下稱「試驗計劃」），通過協調多棟「三無大廈」進行統一管理，從而節省管理成本，讓業主能夠以更為相宜的費用享有物業管理服務。然而有委員認為「試驗計劃」在實施過程中仍然面臨一些挑戰，例如租戶可能不願意支付額外費用，或部分業主對統一管理方案存在疑慮。因此委員建議政府設立相關基金，支援地區公共機構在部分大廈試行「試驗計劃」，並藉此進一步推動計劃的實施。委員並建議政府部門提供法律和技術支持，協助引導「三無大廈」的業主和租戶理解並同意實施「試驗計劃」。

5. 民政事務總署表示，為加強支援「三無大廈」的業主，署方已把「大廈管理專業顧問服務計劃」（「顧問服務計劃」）恆常化，為「三無大廈」的業主免費提供一系列大廈管理專業意見及跟進服務，包括成立法團。「顧問服務計劃」由 2011 年推出至今，已協助超過 640 個法團成立和運作，成效顯著。由於部份舊式單幢大廈單位數量不多，難以聘用專業物管公司協助執行日常大廈管理工作。根據《行政長官 2024 年施政報告》，署方會在 2025 年於選定小區推行「試驗計劃」，鼓勵及協助地理位置相鄰的「三無大廈」和舊式單幢樓宇的業主達成共識，共同聘用同一間物管公司聯合管理樓宇，攤分管理費用，以較相宜的費用獲得基本大廈管理服務，從而改善居住環境。署方正考慮「試驗計劃」推行模式的其中一個考慮方案，是由具備豐富地區網絡的非政府組織，接觸小區內的「三無大廈」及舊式單幢大廈的業主。有關組織可以透過其豐富的地區網絡與業主溝通協調，將能鼓勵他們參加試驗計劃。署方亦會協助有意參與計劃的「三無大廈」先成立法團，再協調相鄰或附近大廈參與「試驗計劃」。

九龍城區議會秘書處

2025 年 1 月