

「聯廈聯管」試驗計劃

目的

本文件旨在介紹民政事務總署（民政總署）於2025年推行的「聯廈聯管」試驗計劃（試驗計劃），並就在九龍城區推行試驗計劃以及委聘非政府組織協助推行試驗計劃的事宜，諮詢議員的意見。

背景

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，包括提供法律框架和適當的支援，協助業主成立合適的組織（例如業主立案法團（法團）），以履行管理大廈的責任。就「三無大廈」方面，在「大廈管理專業顧問服務計劃」（「顧問服務計劃」）下，民政總署委聘具有大廈管理或相關方面經驗的社區組織／非政府組織接觸「三無大廈」業主，鼓勵及協助他們成立法團。民政總署亦設立「居民聯絡大使計劃」，招募居住在樓齡三十年或以上「三無大廈」業主或住戶作為居民聯絡大使，促進居民商討和處理日常大廈管理事宜，並協助政府部門聯絡居民及宣傳有效的大廈管理訊息。如大廈已成立法團，民政總署會透過「法團諮詢服務計劃」，委聘物業管理（物管）公司為法團提供免費的大廈管理諮詢服務。

3. 部份「三無大廈」及舊式單幢大廈因單位數量不多，財政資源不足，難以獨自聘用物管公司協助執行日常的大廈管理工作。行政長官於《2024年施政報告》宣佈，民政總署會於2025年在選定小區推行為期一年的「聯廈聯管」試驗計劃，協助區內的「三無大廈」和舊式單幢樓宇，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。

試驗計劃

4. 民政總署計劃於2025年上半年，在油尖旺、深水埗、九龍城及荃灣推行為期一年的試驗計劃，委聘具備豐富地區網絡，及大廈管理或相關經驗的非政府組織，鼓勵及協助區內的「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大

廈，協助執行日常大廈管理工作。在試驗計劃下，獲委聘的非政府組織會按個別大廈的情況提供所需的協助及支援。如大廈已成立法團，並擁有正常運作的管理委員會（管委會），會較容易達成共識參與計劃及解決落實細節的問題。至於「三無大廈」或法團管委會未能正常運作的大廈，若業主同意參與試驗計劃，獲委聘的非政府組織會提供適當支援，以期協助有關大廈推行「聯廈聯管」。

5. 在試驗計劃下，地區民政事務處（民政處）會委聘具有豐富地區網絡及大廈管理或相關經驗的非政府組織，接觸小區內大廈的業主，鼓勵及協助他們參加試驗計劃。獲委聘的組織須提供以下服務：

- (i) 向目標大廈的法團／業主／住戶宣傳及介紹試驗計劃，以鼓勵目標大廈的法團／業主參與試驗計劃。當中包括舉行服務使用者諮詢會議，並邀請當區區議員參與；
- (ii) 協助有興趣參與試驗計劃的法團，按《建築物管理條例》（第344章）（《條例》）的規定，召開會議討論及議決參與試驗計劃；如有關法團的管委會已停止運作，先協助其恢復運作，再召開會議討論及議決參與試驗計劃；
- (iii) 轉介有興趣參與試驗計劃的「三無大廈」的業主參與「顧問服務計劃」，以成立法團，再召開法團會議討論及議決參與試驗計劃。如成立法團需時或其他原因而尚未成立法團，但有關「三無大廈」的業主同意參與試驗計劃，則協助他們處理採購「聯廈聯管」服務的事宜；
- (iv) 當有超過一幢目標大廈同意參與試驗計劃，協助有關大廈按《條例》及大廈公契的規定採購「聯廈聯管」的服務；
- (v) 監察已推行「聯廈聯管」大廈的狀況，並每月提交報告，匯報有關大廈的管理狀況。

九龍城區試驗計劃

目標小區

6. 按大廈的樓齡、分布和樓宇狀況，九龍城民政處計劃在龍城、宋皇臺、馬坑涌及馬頭角一帶推行試驗計劃。

委聘非政府組織

7. 民政處將邀請具備豐富地區網絡，擁有大廈管理或相關經驗的非政府組織，就試驗計劃遞交報價及建議書。民政處會按報價及建議書作出甄選，獲選的非政府組織會獲委聘在九龍城區推行試驗計劃。民政處初步打算邀請完全或主要為服務地區居民而設立、具備一定地區網絡及對擬服務的社區有深入了解，以及擁有大廈管理或相關經驗的非政府組織，遞交報價及建議書。有關非政府組織須根據香港法例成立並具有簽訂合約的法定資格。

徵詢意見

8. 請議員就上文有關「聯廈聯管」試驗計劃的推展事宜（包括目標小區），提供意見。

九龍城民政事務處

2025年3月