

九龍城區議會  
有關支援九龍城區舊樓業主或法團  
遵辦驗樓與消防安全指示的建議

民政事務總署的回應

感謝九龍城區議會就題述事宜提出的建議。民政事務總署(民政總署)的回應如下。

民政總署對未遵辦驗樓與消防安全指示的法團和業主的支援

2. 政府各相關部門和機構一直以多管齊下的措施，透過執法、宣傳教育、及加強對業主立案法團(法團)和業主的支援，以協助法團和業主處理大廈維修，以及遵辦驗樓／驗窗／消防安全指示等工程。

3. 民政總署的主要工作，是透過支援法團和業主，及推行宣傳教育，提高法團及業主對樓宇維修工程的關注。民政總署設立「大廈管理中央平台」，定期為業主、法團和業主委員會(業委會)舉辦簡介會，並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、市區重建局和競爭事務委員會等，介紹各類與大廈管理及維修相關的服務／計劃。

4. 「大廈管理中央平台」的主要對象是收到屋宇署及／或消防處所發出的命令／通知／指示的業主、法團和業委會。民政總署和地區民政處會邀請相關業主及居民組織出席上述一站式的簡介會，以了解更多相關的資訊。

民政總署對「三無大廈」業主的支援

5. 為加強支援「三無大廈」的業主，民政總署推行「大廈管理專業顧問服務計劃」，為有需要的「三無大廈」業主，免費提供大廈管理專業意見及跟進服務，包括協助成立法團，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。

6. 此外，民政總署推行的「居民聯絡大使計劃」，招募居住在樓齡 30 年或以上的「三無大廈」業主或住戶作為居民聯絡大使，以建立一個居民聯絡網絡，促進居民討論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。長遠目標是協助這些大廈成立法團，讓業主更有效管理自己的物業。

民政總署對有需要的法團的支援

7. 為加強對法團的支援，促進有效的大廈管理，民政總署在「法團諮詢服務計劃」下，委聘物管公司為法團提供免費大廈管理諮詢服務，包括就日常的大廈管理事宜向法團提供意見和協助、協助法團投

購第三者風險保險或聘請會計師審計財務報表、協助法團遵從屋宇署及／或消防處所發出的命令／通知／指示，以及協助法團使已停止運作／不活躍的管委會恢復正常運作等。

#### 「聯標」方式建議

8. 大廈管理日常運作涉及不同的範疇，包括常見的環境衛生、大廈保安、公用設施保養等，這些工作所牽涉的安排及費用，理應經由大廈業主商討，並按照公契的規定處理。除了成立法團外，業主亦可按自身需要、樓宇的狀況，以及公契條款，成立其他合適的居民組織（例如業委會），共同磋商和處理有關大廈的事宜，或共同聘用承辦商為其提供基本清潔、保安或其他服務。

9. 公契除了訂明大廈的公用部分、個別業主的專用部分和各個單位的不可分割業權份數之外，也會就很多大廈管理事宜作出詳細的規定及指引。大廈公契是因應大廈本身的情況而訂立的私人合約，由於大廈有其各自的公契，不同大廈的公契所訂明的業主責任及權利亦有所不同。因此，任何採用「聯標」或類似的方案，必須透過所有相關大廈的業主共同商議並達成共識方能成事，並需要相關的居民組織理順不同大廈因公契條文所衍生的管理問題。

10. 民政總署樂意聽取社會人士就改善舊樓管理的意見，並會繼續為有需要的業主及居民組織提供支援。

民政事務總署

2024年5月

（秘書處於5月21日收到）

九龍城區議會秘書處

2024年5月