

九龍城區議會
社會服務、房屋及發展規劃委員會
要求加強對舊式大廈的管理及清潔

民政事務總署及九龍城民政事務處的回應

感謝九龍城區議會社會服務、房屋及發展規劃委員會就題述事宜提出建議。民政事務總署(民政總署)的回應如下。

民政總署在大廈管理方面的支援

2. 私人大廈是業主的私人產業，管理大廈和保持大廈環境衛生是業主的責任。為加強支援「三無大廈」的業主，以及已成立業主立案法團（法團）但其管理委員會（管委會）已停止運作的大廈，民政事務總署（民政總署）在 2011 年至 2020 年間推出了 3 期「顧問服務計劃」，委聘物業管理公司（物管公司）為有需要的舊樓業主，特別是「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。

3. 「顧問服務計劃」受到目標大廈業主及社會有關人士歡迎，認為計劃有助舊樓業主改善大廈管理、居住環境及樓宇安全。因此，民政總署決定把計劃恆常化。參考立法會政府帳目委員會的建議，民政總署在恆常化計劃下以試驗方式，邀請具有大廈管理或相關經驗的地區組織／非政府組織參與接觸「三無大廈」業主，鼓勵及協助他們成立法團。試驗計劃已於 2022 年 6 月率先在深水埗及荃灣展開，並已逐步在「三無大廈」較多的 7 個地區推行，包括中西區、東區、灣仔、九龍城、油尖旺、大埔及北區。計劃的成效良好，獲社區和使用者大力支持，認為透過邀請具廣泛地區網絡的組織參與計劃，能夠更有效地接觸「三無大廈」的業主，提高成立法團的成功率。民政總署將參照試驗方式，邀請具有大廈管理或相關經驗的地區組織／非政府組織參與計劃。

4. 為了協助舊樓住戶改善樓宇管理，民政總署自 2011 年起推行「居民聯絡大使計劃」(「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，令私人樓宇業主能有效管理自己的物業。

5. 此外，地區民政事務處(民政處)一直透過「地區主導行動計劃」等渠道，為有需要的舊樓，包括「三無大廈」，按實際情況提供公用部分清潔服務，以示範良好大廈管理所帶來的好處，並呼籲業戶保持環境衛生。民政總署會視乎實際需要不時檢視有關安排，為「三無大廈」提供支援，提高相關業戶對良好大廈管理的意識。就此，九龍城民政事務處在 2023-24 年度為區內 254 座「三無大廈」提供公用部分清潔服務，並開始將滅鼠工作加入服務範圍，要求服務承辦商在完成清潔工作後在大廈的公用地方放置鼠餌盒，以全面改善「三無大廈」的衛生情況。

「聯廈聯管」模式

6. 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(例如業主委員會)，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。

7. 然而，若由政府推行「聯廈聯管」的管理方式，一方面有違業主負責管理和維修私人大廈的原則，亦可能會引起不必要的爭拗甚至訴訟。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。

8. 因此，任何採用「聯廈聯管」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。考慮到「三無大廈」的實際處境，要在沒有任何居民組織的情況下理順不同大廈因公契條文所衍生的管理問題，從而以「聯廈聯管」方式進行管理，未必切實可行。即使由政府委聘物管公司為相鄰的「三無大廈」提供統一的物管服務，亦不能解決不同大廈的公契所訂明的業主責任及權利有異而需要相關大廈的業主共同商議並達成共識的根本問題。

(秘書處於3月18日收到)

九龍城區議會秘書處

2024年3月