

立法會十三題：大廈管理專業服務試驗計劃及大廈管理專業顧問服務計劃

\*\*\*\*\*

以下為今日（四月十八日）在立法會會議上涂謹申議員的提問和民政事務局局長曾德成的書面答覆：

問題：

政府聯同香港房屋協會及 4 個物業管理專業團體，於 2010 年 4 月推行了一項為期 1 年的「大廈管理專業服務試驗計劃」（試驗計劃），為舊樓較多的 5 個地區、約 1,600 個舊樓單位的業主，免費提供專業的物業管理意見及跟進服務；又於去年 11 月推行「大廈管理專業顧問服務計劃」（服務計劃）至 2014 年 3 月，以擴展試驗計劃。就此，政府可否告知本會：

（一）就試驗計劃所提供的各項服務的最新實施詳情，當局曾進行多少次逐戶家訪，以直接聯絡業主，協助他們成立業主立案法團（法團）；曾為多少幢大廈撰寫大廈公用部分管理檢核報告；出席了多少個法團的會議，以及共出席多少次該等會議，以提供專業意見及支援文書工作；曾協助多少個法團申請各項維修資助及貸款計劃，以及跟進維修工程和標書等；已協助多少個法團購買第三者風險保險；為法團負責人和一般業主提供的大廈管理培訓課程或講座等的數目為何；

（二）按年及區議會分區劃分，在試驗計劃中屬第一類目標大廈／大廈群組（即由參與機構共同選定的大廈群組，約共 900 個服務單位）中，政府曾進行家訪的大廈群組數目為何，以及至現時為止，當中有多少幢大廈於其後成立或重組法團；另外政府協助業主成功統籌和協調樓宇維修工作的個案數目為何；

（三）按年及區議會分區劃分，在試驗計劃中屬第二類目標大廈／大廈群組（即由有意參與該計劃的業主提出申請的大廈）的數目為何，以及至現時為止，當中有多少幢大廈參與試驗計劃後成立或重組法團，而另外當中有否大廈退出計劃；若有，詳情為何；此外，政府協助業主成功統籌和協調樓宇維修工作的個案數目為何；

（四）政府有否統計，在試驗計劃中，一般需時多久才能完成單一個案的跟進工作；

（五）鑑於政府會推行服務計劃至 2014 年 3 月，並通過公開招標批出合約予兩間物業管理公司提供有關服務，而據悉，政府在合約中規定兩間物業管理公司須在服務計劃期內為指定數目的大廈成立法團，每間公司每年的目標數目分別為何（按區議會分區列出分項數字）；

(六) 鑑於服務計劃「以大廈群組形式推行」，「鼓勵群組內的大廈業主互相仿效，改善舊樓失修的問題」，有關的實施詳情為何；現時有何「群組」；

(七) 服務計劃的服務範疇中「為法團負責人及業主提供大廈管理培訓」的具體內容為何；是否所有合資格大廈的業主均可享用此服務；及

(八) 鑑於據悉，政府同時於去年 11 月推行「居民聯絡大使計劃」，招募年滿 18 歲，以及居於樓齡 30 年或以上的「三無大廈」的業主或租客參與該計劃，以協助政府部門聯絡居民，政府有否統計，至今共有多少名該等居民參與該大使計劃；若有，人數為何（按區議會分區列出分項數字）；政府會否定期檢討該大使計劃的成效；以及當反應未如理想，政府會否加強宣傳；若會，詳情為何？

答覆：

主席：

為加強對舊樓業主的支援，民政事務局及民政事務總署（總署）於 2010 年 4 月，聯同香港房屋協會以及四個物業管理專業團體，推行為期一年的大廈管理專業服務試驗計劃（試驗計劃），由物業管理專業團體義務工作人員組成的專家小組，在舊樓較多的五個地區（包括油尖旺、九龍城、深水埗、荃灣及中西區），為舊樓單位的業主提供免費的專業物業管理意見及跟進服務。試驗計劃十分成功及受到業主和居民歡迎。

為進一步加強對舊樓業主的支援，總署在 2011 年 11 月推出「大廈管理專業顧問服務計劃」（顧問服務計劃），委聘兩間物業管理公司在全港 18 區為 1,200 幢（約 18,000 個單位）舊樓的業主提供專業顧問服務。顧問服務計劃為期兩年多至 2014 年 3 月為止。

就涂議員提出的問題，現回覆如下：

(一) 至 (三) 試驗計劃已於 2011 年 3 月結束。專家小組共為超過 1,600 個舊樓單位的業主（包括兩幢第二類大廈（註一）共 26 個單位的業主）提供專業服務，包括進行家訪、出席業主會議（註二）、提供大廈管理的基本知識和資訊，及為所有有關大廈評估並編寫大廈管理檢核報告。當中，專家小組曾為 9 幢大廈（約 282 個單位）提供維修保養建議，及協助他們申請各項維修資助和統籌樓宇維修工作。另外，專家小組亦成功為 10 幢大廈（約 155 個單位）成立 11 個業主立案法團（法團），及協助兩個法團重選委員，使法團重新運作（分區數字見附

件一)。在成立法團後，專家小組協助了六個法團購買／通過決議購買第三者風險保險。參與試驗計劃的大廈，並沒有中途退出。

(四) 由於每幢大廈的情況不一，因此有關的跟進工作所需時間亦不相同。一般而言，由家訪、撰寫大廈公用部分檢核報告、協助業主成立法團，以及申請有關資助等，需時約一年。至於維修工程所需的時間，則視乎有關維修項目的範圍和工程複雜程度。

(五) 為推行顧問服務計劃，總署根據各區的舊樓數目，把全港分為七個區域，分別進行公開招標，以委聘合適的物業管理公司提供有關服務。根據顧問服務計劃的合約條款，各區域每年須成立的法團數目載於附件二。

(六) 顧問服務計劃是以「大廈群組」為本位，即是以位於同一街道或附近街道的大廈組成群組。我們希望透過大廈群組的形式提供服務，以提高成本效益，同時讓毗鄰的大廈互起示範及推動作用。

(七) 在顧問服務計劃下，獲委聘的物業管理公司會按情況和目標大廈業主的需要，提供合適的大廈管理培訓課程和講座，例如法團的成立程序與運作、大廈維修、相關的維修資助計劃等。參與顧問服務計劃大廈的所有業主均可參與。

(八) 總署於 2011 年 11 月推出「居民聯絡大使」計劃，目的是招募居於樓齡 30 年或以上的「三無大廈」的業主和租客，以協助政府部門聯絡居民，商討和處理日常的樓宇管理問題。計劃的長遠目標，是提升大廈居民對樓宇管理的認識及興趣，並通過居民網絡，協助這些大廈組織業主立案法團，以便有效地推行樓宇管理的工作。

截至今年 3 月 31 日，總署共招募了 632 位「居民聯絡大使」（按顧問服務計劃的七個區域列出的人數見附件三）。地區民政事務處亦成功地透過「居民聯絡大使」這個網絡，在中西區、灣仔、油尖旺、九龍城及黃大仙等地區成立了七個法團。「居民聯絡大使」計劃推行至今，已初見成效，成績令人鼓舞。總署會繼續積極向目標大廈的業主和租客宣傳此計劃，招募更多「居民聯絡大使」，並不時檢討計劃的成效。

註一：試驗計劃的對象分為兩類。第一類是由參與機構共同選定的大廈群組；第二類則由有意參與計劃的業主提出申請的大廈。

註二：我們並無備存專家小組家訪、出席業主法團會議或安排大廈管理講座的具體數字。

完

2012年4月18日(星期三)