

立法会十三题：大厦管理专业服务试验计划及大厦管理专业顾问服务计划

\*\*\*\*\*

以下为今日（四月十八日）在立法会会议上涂谨申议员的提问和民政事务局局长曾德成的书面答复：

问题：

政府联同香港房屋协会及 4 个物业管理专业团体，于 2010 年 4 月推行了一项为期 1 年的「大厦管理专业服务试验计划」（试验计划），为旧楼较多的 5 个地区 约 1,600 个旧楼单位的业主 免费提供专业的物业管理意见及跟进服务；又于去年 11 月推行「大厦管理专业顾问服务计划」（服务计划）至 2014 年 3 月，以扩展试验计划。就此，政府可否告知本会：

（一）就试验计划所提供的各项服务的最新实施详情，当局曾进行多少次逐户家访，以直接联络业主，协助他们成立业主立案法团（法团）；曾为多少幢大厦撰写大厦公用部分管理检核报告；出席了多少个法团的会议，以及共出席多少次该等会议，以提供专业意见及支持文书工作；曾协助多少个法团申请各项维修资助及贷款计划，以及跟进维修工程和标书等；已协助多少个法团购买第三者风险保险；为法团负责人和一般业主提供的大厦管理培训课程或讲座等的数目为何；

（二）按年及区议会分区划分，在试验计划中属第一类目标大厦／大厦群组（即由参与机构共同选定的大厦群组，约共 900 个服务单位）中，政府曾进行家访的大厦群组数目为何，以及至现时为止，当中有多少幢大厦于其后成立或重组法团；另外政府协助业主成功统筹和协调楼宇维修工作的个案数目为何；

（三）按年及区议会分区划分，在试验计划中属第二类目标大厦／大厦群组（即由有意参与该计划的业主提出申请的大厦）的数目为何，以及至现时为止，当中有多少幢大厦参与试验计划后成立或重组法团，而另外当中有否大厦退出计划；若有，详情为何；此外，政府协助业主成功统筹和协调楼宇维修工作的个案数目为何；

（四）政府有否统计，在试验计划中，一般需时多久才能完成单一个案的跟进工作；

（五）鉴于政府会推行服务计划至 2014 年 3 月，并通过公开招标批出合约予两间物业管理公司提供有关服务，而据悉，政府在合约中规定两间物业管理公司须在服务计划期内为指定数目的大厦成立法团，每间公司每年的目标数目分别为何（按区议会分区列出分项数字）；

(六) 鉴于服务计划「以大厦群组形式推行」，「鼓励群组内的大厦业主互相仿效，改善旧楼失修的问题」，有关的实施详情为何；现时有何「群组」；

(七) 服务计划的服务范畴中「为法团负责人及业主提供大厦管理培训」的具体内容为何；是否所有合资格大厦的业主均可享用此服务；及

(八) 鉴于据悉，政府同时于去年 11 月推行「居民联络大使计划」，招募年满 18 岁，以及居于楼龄 30 年或以上的「三无大厦」的业主或租客参与该计划，以协助政府部门联络居民，政府有否统计，至今共有多少名该等居民参与该大使计划；若有，人数为何（按区议会分区列出分项数字）；政府会否定期检讨该大使计划的功效；以及当反应未如理想，政府会否加强宣传；若会，详情为何？

答复：

主席：

为加强对旧楼业主的支持，民政事务局及民政事务总署（总署）于 2010 年 4 月，联同香港房屋协会以及四个物业管理专业团体，推行为期一年的大厦管理专业服务试验计划（试验计划），由物业管理专业团体义务工作人员组成的专家小组，在旧楼较多的五个地区（包括油尖旺、九龙城、深水埗、荃湾及中西区），为旧楼单位的业主提供免费的专业物业管理意见及跟进服务。试验计划十分成功及受到业主和居民欢迎。

为进一步加强对旧楼业主的支持，总署在 2011 年 11 月推出「大厦管理专业顾问服务计划」（顾问服务计划），委聘两间物业管理公司在全港 18 区为 1,200 幢（约 18,000 个单位）旧楼的业主提供专业顾问服务。顾问服务计划为期两年多至 2014 年 3 月为止。

就涂议员提出的问题，现回复如下：

(一) 至(三) 试验计划已于 2011 年 3 月结束。专家小组共为超过 1,600 个旧楼单位的业主（包括两幢第二类大厦（注一）共 26 个单位的业主）提供专业服务，包括进行家访、出席业主会议（注二）、提供大厦管理的基本知识和信息，及为所有有关大厦评估并编写大厦管理检核报告。当中，专家小组曾为 9 幢大厦（约 282 个单位）提供维修保养建议，及协助他们申请各项维修资助和统筹楼宇维修工作。另外，专家小组亦成功为 10 幢大厦（约 155 个单位）成立 11 个业主立案法团（法团），及协助两个法团重选委员，使法团重新运作（分区数字见附

件一）。在成立法团后，专家小组协助了六个法团购买／通过决议购买第三者风险保险。参与试验计划的大厦，并没有中途退出。

(四) 由于每幢大厦的情况不一，因此有关的跟进工作所需时间亦不相同。一般而言，由家访、撰写大厦公用部分检核报告、协助业主成立法团，以及申请有关资助等，需时约一年。至于维修工程所需的时间，则视乎有关维修项目的范围和工程复杂程度。

(五) 为推行顾问服务计划，总署根据各区的旧楼数目，把全港分为七个区域，分别进行公开招标，以委聘合适的物业管理公司提供有关服务。根据顾问服务计划的合约条款，各区域每年须成立的法团数目载于附件二。

(六) 顾问服务计划是以「大厦群组」为本位，即是以位于同一街道或附近街道的大厦组成群组。我们希望透过大厦群组的形式提供服务，以提高成本效益，同时让毗邻的大厦互起示范及推动作用。

(七) 在顾问服务计划下，获委聘的物业管理公司会按情况和目标大厦业主的需要，提供合适的大厦管理培训课程和讲座，例如法团的成立程序与运作、大厦维修、相关的维修资助计划等。参与顾问服务计划大厦的所有业主均可参与。

(八) 总署于 2011 年 11 月推出「居民联络大使」计划，目的是招募居于楼龄 30 年或以上的「三无大厦」的业主和租客，以协助政府部门联络居民，商讨和处理日常的楼宇管理问题。计划的长远目标，是提升大厦居民对楼宇管理的认识及兴趣，并通过居民网络，协助这些大厦组织业主立案法团，以便有效地推行楼宇管理的工作。

截至今年 3 月 31 日，总署共招募了 632 位「居民联络大使」（按顾问服务计划的七个区域列出的人数见附件三）。地区民政事务处亦成功地透过「居民联络大使」这个网络，在中西区、湾仔、油尖旺、九龙城及黄大仙等地区成立了七个法团。「居民联络大使」计划推行至今，已初见成效，成绩令人鼓舞。总署会继续积极向目标大厦的业主和租客宣传此计划，招募更多「居民联络大使」，并不时检讨计划的功效。

注一：试验计划的对象分为两类。第一类是由参与机构共同选定的大厦群组；第二类则由有意参与计划的业主提出申请的大厦。

注二：我们并无备存专家小组家访、出席业主法团会议或安排大厦管理讲座的具体数字。

完

2012年4月18日(星期三)