

以「聯廈聯管」解決「三無大廈」問題研究報告

香港經濟民生聯盟

2019年7月

提要：

在香港的舊樓當中，有不少是社會俗稱的「三無大廈」，即沒有業主立案法團、沒有任何居民組織、沒有管理公司的大廈。這些「三無大廈」主要集中在九龍西，單是油尖旺區、深水埗區及九龍城區的「三無大廈」，已佔全港總數40%。「三無大廈」衍生出衛生、治安、消防、管理、維修等問題，對居民的生活和安安全構成極大影響。

針對目前「三無大廈」問題，經民聯提出設立「聯廈聯管」先導計劃。「聯廈聯管」是指由政府牽頭為同區多幢相鄰的「三無大廈」，按機制安排一間物業管理公司根據合約條款和服務要求在指定期限內聯合管理，直至大廈成立法團為止。有關安排機制，須符合多數授權、招標公平、行政便民、節省成本四項原則。主要建議包括：

1、針對「三無大廈」問題，調整本港支援舊樓物業管理的政策，加強政府的引導和支援角色。

2、制定「聯廈聯管」執行細節，與地區合作收集業主主流意見，落實委託物管公司管理。

3、計劃可分兩期進行：第一期為「三無大廈」；第二期為業主立案法團停運的大廈。

4、在大廈設立管理公司的基礎上，配合現行的「大廈管理專業顧問服務計劃」和「居民聯絡大使計劃」，協助大廈成立法團。

5、以油尖旺區作為「聯廈聯管」試點，在「油尖旺地區主導行動計劃」的基礎上，「聯廈聯管」先導計劃可一併解決垃圾、加強治安及更新消防系統等問題。

6、參考「樓宇更新大行動」及「優化升降機資助計劃」撥款經驗，由政府注資成立基金推動「聯廈聯管」先導計劃。

7、放寬收集門檻，設立授權租客等方式遞交「聯廈聯管」參與同意書。

8、新增加強支援「三無大廈」法團運作特別措施，列入「聯廈聯管」先導計劃條款中。

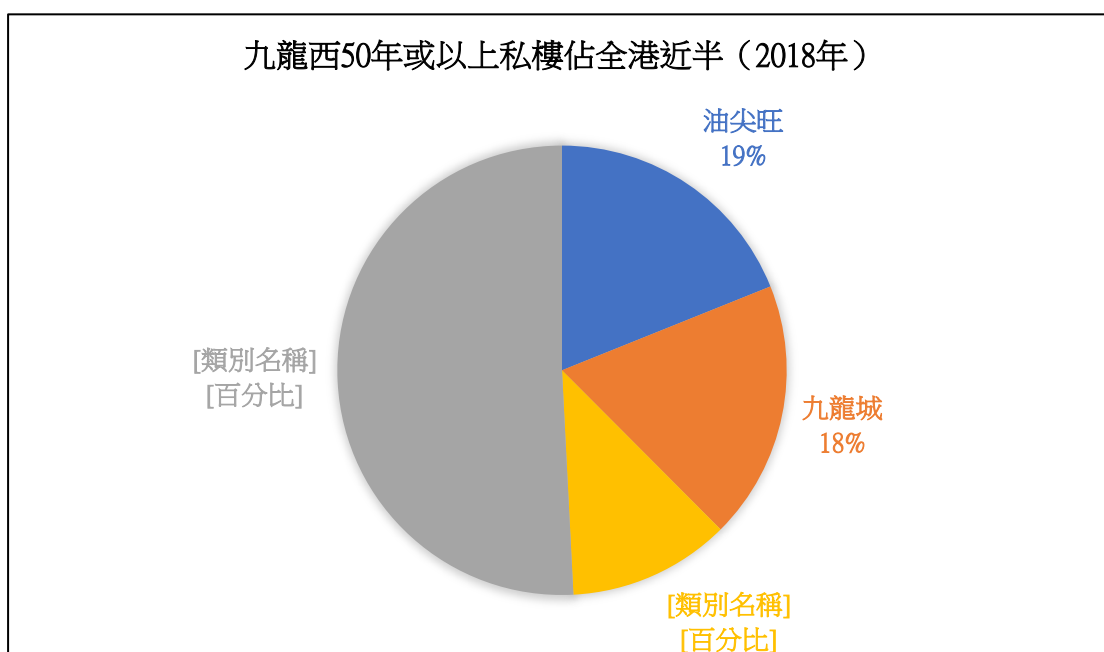
9、從三方面做好「聯廈聯管」聯絡工作：密切聯絡當區區議員和相關居民團體；加強業主聯絡工作；善用「居民聯絡大使計劃」的聯絡大使。

一、「三無大廈」背景與政府相關政策

1.本港舊樓數目不斷增加 九龍西是舊樓最密集地區

市區重建局 2018 年 7 月的數字顯示，全港樓齡 50 年或以上的樓宇總數，2016 年約 9,000 幢，2018 年增加至約 10,200 幢，以平均每年 600 幢的速度遞增，估計至 2046 年，全港將有 20,000 多幢超過 50 年樓齡的樓宇。[1]隨着香港舊樓數目不斷增加，舊樓維修、保養、管理、治安甚至清潔問題將愈來愈受到社會各界關注。

九龍西是舊樓集中的地區，發展局 2019 年 4 月就指出，根據屋宇署紀錄，截至 2018 年年底，樓齡介乎 40 至 49 年的私人樓宇有 5,994 幢，50 年或以上的有 8,083 幢。在 50 年或以上的私樓當中，油尖旺區有 1,529 幢，冠絕全港十八區，其次是有 1,504 幢的九龍城區，深水埗區也有 943 幢，排第五。[2]九龍西三區 50 年或以上的私樓佔全港總數 49%。



資料來源：發展局

樓齡達 50 年或以上的香港私人樓宇數目（截至 2018 年年底）

地區	數目
油尖旺	1,529
九龍城	1,504
中西區	1,004

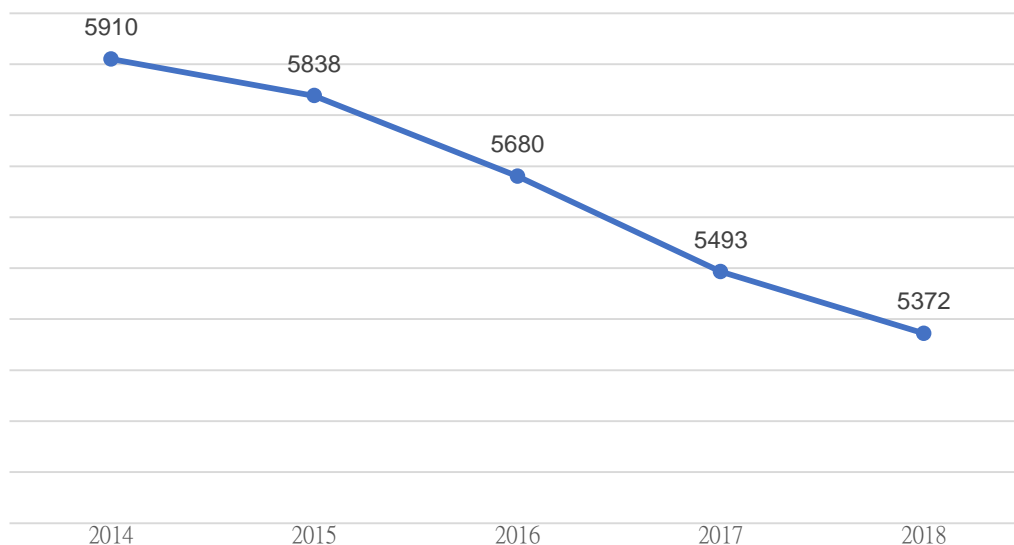
灣仔	990
深水埗	943
南區	505
東區	472
北區	231
觀塘	200
荃灣	179
黃大仙	170
元朗	92
西貢	91
離島	60
大埔	40
沙田	35
葵青	25
屯門	13
總數	8,083

資料來源：發展局

2.何謂「三無大廈」

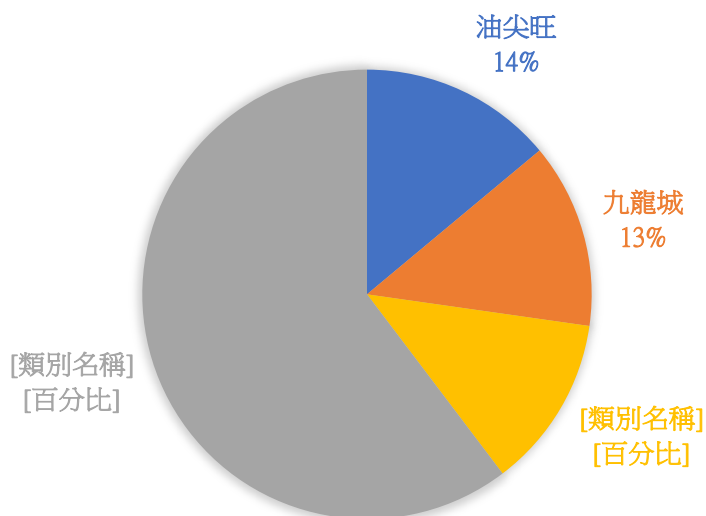
在香港的舊樓當中，有不少是社會俗稱的「三無大廈」。「三無大廈」是指：沒有業主立案法團、沒有任何居民組織、沒有管理公司的大廈。民政事務局 2019 年 4 月指，截至 2018 年 12 月，全港有 5,372 幢「三無大廈」，其中油尖旺區有 749 幢，九龍城區有 715 幢，深水埗區有 668 幢，分別排全港第二、三、四位。^[3] 根據有關數字，單是九龍西區內的「三無大廈」，已佔全港總數 40%。

全港「三無大廈」數字近年有所下跌，但仍有超過5,000幢。



資料來源：民政事務局

九龍西「三無大廈」佔全港四成（2018年）



資料來源：民政事務局

「三無大廈」數目（截至2018年12月）

地區	數目
中西區	851
油尖旺	749

九龍城	715
深水埗	668
灣仔	580
北區	376
元朗	313
南區	273
大埔	218
西貢	146
荃灣	133
東區	111
觀塘	85
黃大仙	57
屯門	40
葵青	35
離島	12
沙田	10
總數	5,372

資料來源：民政事務局

沒有業主立案法團（下稱法團）是「三無大廈」的主要問題。法團是根據《建築物管理條例》成立、由業主組成的法人團體，在法律上代表所有業主處理有關大廈管理的事宜，小至公用地方的清潔、垃圾處理，大至聘用管理公司、聘請維修商進行大型維修等。法團讓業主就大廈管理的事宜作出集體決定，若未能成立，每個大廈管理決定均須所有業主一致同意，但這在現實上並不可行。[4]

「三無大廈」同樣缺少居民組織，包括業主委員會。業主委員會是根據及按照公契成立的業主組織，組成、運作細則、職責和權力都須依從公契的規定。與法團不同的是，業主委員會並不是法人團體，意見沒有法律效力。[5]

3.政府有關私人大廈管理方面的政策方針

民政事務總署 2019 年 4 月書面回覆油尖旺區議會社區建設委員會指，擁有私人物業既有權利也有責任，管理私人大廈是業主應盡的責任，政府的政策是鼓勵和協助業主成立法團等居民組織，以便他們有效地管理大廈，並提供多項措施，包括制定有效的法律架構讓業主成立法團，也向法團和業主提供支援服務。政府認為管理私人大廈是業主應盡的責任，業主為本身的利益着想，應積極參與管理自己居住的大廈。[6]

4.政府支援「三無大廈」的管理措施：「大廈管理專業顧問服務計劃」及「居民聯絡大使計劃」

民政事務總署於 2011 年 11 月推出「大廈管理專業顧問服務計劃」及「居民聯絡大使計劃」，協助舊樓特別是「三無大廈」提升管理。[7]

「大廈管理專業顧問服務計劃」透過委聘物業管理公司，為有需要的舊樓業主、特別是「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、跟進維修工程及招標等事宜，協助業主更清楚明白及履行為自己的物業承擔責任，解決大廈失修的問題。

業主如有興趣參與計劃，須符合多個條件，包括：大廈樓齡須為 30 年或以上；住宅單位每年平均應課差餉租值不高於 162,000 元（包括沙田、葵青及荃灣在內的市區，新界則為不高於 124,000 元）；公用部分失修或破損需要維修；尚未成立法團或法團已停止運作。

計劃已推行兩期，現正進行的第三期由 2017 年 4 月開始，至 2020 年 3 月為止。民政事務總署數字指，首兩期計劃成功協助成立 295 個法團，協助 229 個法團申請樓宇維修資助或貸款，並協助 198 個法團展開大廈維修工程，形容是「超出目標」。[8] 其中在油尖旺區，截至 2019 年 2 月，計劃已成功為目標大廈成立或重新啟動 97 個法團，並已協助 91 個法團申請維修資助或貸款和 60 個法團展開大廈維修工程。[9]

至於「居民聯絡大使計劃」，則透過招募居住在「三無大廈」的業主或租客成為大使，協助政府部門聯絡大廈居民，一起商討和處理日常的樓宇管理事宜，長遠目標是通過居民網絡協助大廈組織法團。

這些大使會獲安排參加政府的大廈管理基礎訓練課程、樓宇安全或防火訓練活動，有需要時會參與民政事務處召開的「居民聯絡大使」會議，商討廣受關注的樓宇管理事宜。[10]

民政事務局指，截至 2017 年 4 月 30 日，共有 2,569 名「居民聯絡大使」，其中油尖旺區有 665 名（截至 2019 年 2 月有 830 名 [11]），九龍城區有 504 名，深水埗區有 572 名。而在 2016 年，全港有 1,256 幢「三無大廈」已招募大使，佔「三無大廈」總數 22.1%，其中油尖旺區有 287 幢，九龍城區有 261 幢，深水埗區有 270 幢。[12]

二、「三無大廈」衍生的問題

由於沒有法團和居民組織調動居民集體商討大廈問題的機制，加上沒有管理公司協助管理，令「三無大廈」問題叢生，主要有以下幾方面：

1.衛生問題

不少油尖旺區居民都反映區內「三無大廈」劏房林立，在欠缺管理公司、沒有管理員、又沒有安裝閉路電視監察的情況下，不少劏房戶常將垃圾棄置樓梯間，既發出惡臭，也招惹蟲鼠，加上污水渠道滲漏嚴重，衛生環境十分惡劣，令鼠疫有社區傳播之虞。

有旺角大南區的「三無大廈」居民反映，居民連自行找清潔公司處理垃圾也沒有能力。雖然有大廈曾成功聘請清潔公司清理大廈，但是由於環境太惡劣，清潔公司拒絕繼續承辦，居民只有將垃圾扔附近的公眾垃圾桶旁，導致該區成為丟棄家居廢物的黑點。

另外，不少大廈業主不願承擔清潔費用及法律責任，令成立法團遙遙無期，難以改善大廈公用地方的惡劣衛生情況。



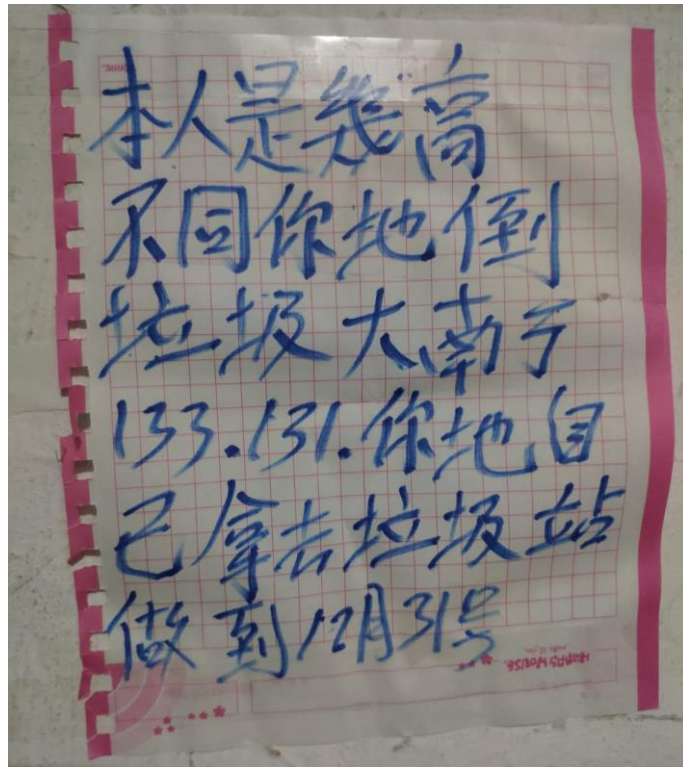
旺角大南區有 200 幢「三無大廈」，不少外牆已十分破舊，內裡更問題多多。
(網上圖片)



不少「三無大廈」住戶都將垃圾棄置樓梯間。(油尖旺區議員李思敏供圖)



不少「三無大廈」住戶都將垃圾棄置樓梯間。(油尖旺區議員李思敏供圖)



由於環境太惡劣，有清潔公司拒絕繼續承辦大南街一幢「三無大廈」的清潔服務。(油尖旺區議員李思敏供圖)



由於「三無大廈」沒有聘用清潔公司，居民只有將垃圾扔到附近的公眾垃圾桶旁，導致大南區成為丟棄家居廢物的黑點。(油尖旺區議員李思敏供圖)

2.治安問題

「三無大廈」缺乏管理，不少更出現無大閘、無保安員、無閉路電視系統的保安問題，不法之徒在「三無大廈」自出自入，容易發生罪案。有居民反映，大廈保安員有助預防罪案發生，對於大廈治安極為重要，即使大廈附近有警察巡邏，往往只能在罪案發生後才趕抵大廈現場處理，但「三無大廈」卻沒有辦法聘請保安員。

同時，部分「三無大廈」儘管門口安裝大閘，但亦未能完全阻截陌生人潛入大廈；部分「三無大廈」大閘更曾出現不翼而飛、被人刻意破壞的情況。2011年，旺角就出現「偷閘黨」，數天內有5幢舊式大廈共6道鋼閘被人拆走。

九龍西由於舊樓林立，本身就潛藏不少安全風險。由2004年旺角西洋菜南街發生飛磚事件，到2008年至2010年全港出現多宗投擲腐蝕性液體事件，再到2014年西洋菜南街發生飛椅殺人慘劇，都令公眾關注「三無大廈」近乎「零設防」所衍生的「都市炸彈」問題。



大南區有「三無大廈」的大閘底部不翼而飛。
(油尖旺區議員李思敏供圖)



大南區有「三無大廈」的大閘又殘破又長期打開。
(油尖旺區議員李思敏供圖)

3. 維修問題

2010年，紅磡馬頭圍道唐樓倒塌，造成4人死亡的嚴重事故，震驚全港。2017年，紅磡唐樓露台在黃色暴雨警告下倒塌。這些事件都反映舊樓失修所隱藏的安全風險。

絕大部分「三無大廈」樓齡均在50年以上，失修事故時有發生。有個案顯示，不少「三無大廈」單位的石屎剝落情況嚴重，廁所石屎空隙足可放入一枚5元硬幣。由於缺乏法團或居民組織處理大廈保養及維修事宜，「三無大廈」比一般舊式大廈更容易出現石屎飛墜、水管/糞管破裂，以致樓宇坍塌等問題。

根據實地了解，不少「三無大廈」單位的業主都是將單位用作出租，出租後，對包括樓宇安全在內的大廈管理事宜態度並不積極，成為「三無大廈」失修嚴重的一個原因。

雖然當局有多個支援大廈進行復修的計劃，鼓勵業主自行維修大廈，但不少計劃皆以法團為申請單位。以市建局的「樓宇復修綜合支援計劃」為例[13]，其中的「強制驗樓資助計劃」、「公用地方維修資助」、「『招標妥』樓宇復修促進服務」及「優化升降機資助計劃」，均要由法團向市建局提交申請，如未有法團則必須由全體業主提交申請。[14][15][16][17] 由於計劃條件制約，「三無大廈」不可能得到這些援助。

「三無大廈」業主雖然可以申請「樓宇更新大行動 2.0」、「家居維修免息貸款」、「樓宇安全貸款計劃」及「長者維修自住物業津貼計劃」，但這些計劃也有限制：「樓宇更新大行動 2.0」目前僅限於由屋宇署按風險評估結果選出的樓宇

[18]，「家居維修免息貸款」、「樓宇安全貸款計劃」僅為貸款而非津貼或資助，「長者維修自住物業津貼計劃」僅限於 60 歲或以上、符合入息及資產限額的業主申請。[19] 這些計劃各有側重，都難以全面照顧本港「三無大廈」的維修需要。



大南區有「三無大廈」門口殘破，電線外露。
(油尖旺區議員李思敏供圖)



有「三無大廈」走廊石屎剝落，鋼筋外露。(油尖旺區議員李思敏供圖)

4.消防問題

《消防安全（建築物）條例》規定，1987年3月1日或之前建成的綜合及住宅樓宇，必須提升至切合現代要求的防火保障。消防處及屋宇署會就有關樓宇的消防裝置及消防建設項目，向業主或佔用人發出消防安全指示，以提升樓宇的基本防火措施。然而，部分「三無大廈」業主及住客反映，當收到當局發出的消防指示時，由於「三無大廈」缺乏統一管理，在統籌遵辦指示所要求的改善工程時有心無力。雖然當局可因應情況酌情處理違規行為或作出豁免，但未能協助居民根本解決消防問題以符合法例要求，個別「三無大廈」的消防隱患沒有消除。

5.「一廈兩契」和法團停運問題

「三無大廈」存在複雜的業權問題。由於歷史原因，一些「三無大廈」在同一幢大廈內出現兩個門牌號數，分成兩張公契。根據《建築物管理條例》(香港法例第344章)，一個法團根據一份公契成立，如果大廈其中一邊成立法團，另一邊未能成立，該已成立的法團不能管理整幢大廈，也不能代表整幢大廈申請資助。法團即使成功成立，管理大廈也受到很大掣肘。

另外，從地區實際了解，即使成立法團，也不時因故而停運。由於多數舊樓業主有關大廈維修的知識不深，在大廈擔任法團委員的業主又全屬義務，容易中途退出，令法團因而停運。政府為維修大廈及法團運作提供的支援、資源不足，難以鼓勵業主主動、持續做好大廈管理工作。

6.政府現行支援「三無大廈」管理措施的問題和不足

(1)「大廈管理專業顧問服務計劃」

按照「大廈管理專業顧問服務計劃」的服務內容，計劃提出多個服務範疇支援「三無大廈」業主。但是，根據實際運作情況，由民政事務處或通過區議員去接觸收到消防安全指示（消防令）、修葺令或執行驗樓令的「三無大廈」居民，會透過這些法令作為「觸發點」，推動大廈業主成立法團，讓他們主動承擔責任，向市建局申請撥款維修大廈，從而解除命令。

一般而言，計劃只協助到一些尚有條件面對命令、有能力成立法團的「三無大廈」，反而是那些最需要幫助、最水深火熱的舊廈，即條件極差、連基本衛生及治安都難以處理的「三無大廈」，計劃效用不大。從面談個案中得知，這些大廈的業主認為這些命令「告到埋身先算」，收到命令時就會消極處理，不會理會勸喻，只到上庭待法官裁決才去面對。受制於業權分散、業主聯絡困難、業權和管理知識薄弱、文化程度較低等因素，不少「三無大廈」業主就算明知要履行命

令要求，都感到有心無力。

從數字可知，計劃自 2011 年推行以來，為舊樓成立法團進度緩慢，未能跟上本港舊樓老化的規模和速度。以油尖旺區為例，在計劃下只有 97 幢大廈成立或重新啟動法團；計劃推行 8 年來，區內的大南區至今仍有 200 幢「三無大廈」未成立法團。這些久久未能成立法團的舊廈，就是管理極為困難的個案。

「三無大廈」居民反映，計劃沒有對應居民日常生活面對的困難，去處理大廈實務管理。例如，在衛生問題上，計劃只建議業主自行聘請清潔公司，沒有提供進一步的實質支援拉動業主做好第一步的清潔管理工作。由於計劃未有考慮這些大廈難於主動集合業主意見的特殊情況，令計劃停留在理論和勸說層面，失去現實針對性。

(2)「居民聯絡大使計劃」

數字顯示，2016 年有 1,200 多幢「三無大廈」成功招募「居民聯絡大使」，僅佔當年 5,680 幢「三無大廈」的 22%。在地區面談中，大部分居民未有聽聞計劃。

已招募「居民聯絡大使」的大廈佔「三無大廈」比例（2016 年）

地區	「三無大廈」數目	已招募「居民聯絡大使」的大廈數目	比例
黃大仙	65	49	75.38%
荃灣	135	72	53.33%
深水埗	717	270	37.66%
九龍城	764	261	34.16%
油尖旺	898	287	31.96%
東區	125	32	25.60%
沙田	9	2	22.22%
葵青	37	8	21.62%
觀塘	103	20	19.42%
南區	164	31	18.90%
大埔	218	36	16.51%
灣仔	590	95	16.10%

中西區	977	65	6.65%
北區	381	22	5.77%
屯門	29	1	3.45%
元朗	320	5	1.56%
西貢	136	0	0%
離島	12	0	0%
總數	5,680	1,256	22.35%

資料來源：民政事務局

有九龍城區個案顯示，雖然計劃的長遠目標是通過居民網絡協助大廈組織法團，但有聯絡大使指，自 2012 年起當大使以來，近年只每年開會一次，其大廈於 2015 年成立法團，他也沒有參與，籌組中他更無任何角色。

民政事務處內部對計劃的認識也成疑。有調查指，在 7 區的民政事務處中，有 5 區職員對計劃支吾以對，有兩區職員對內容一知半解，其中一區的職員更指做大使不用開會，對大使有關「協助召集居民舉行會議，商討日常的樓宇管理問題」等職能一無所知。[20] 這些情況反映，「居民聯絡大使計劃」認受性低，在聯絡上沒有發揮實質效用，當局亦未有重用大使角色，聯絡大使往往形同虛設。

三、以「聯廈聯管」處理「三無大廈」問題具體建議

本港推動樓宇管理的政策措施，已具備良好基礎和發展經驗，但對於業權分散、樓齡高、業主自理能力弱的「三無大廈」，仍未有一套度身訂造的全面政策。現有的支援政策強調業主自行承擔責任的傳統私樓物管思維，並未能針對「三無大廈」的問題癥結。將一般私人樓宇的物管做法與管理極為困難的「三無大廈」一刀切處理，更加未能對症下藥，令「三無大廈」問題不斷惡化。為解決「三無大廈」業主面對的物管問題，建議在「大廈管理專業顧問服務計劃」的基礎上，設立「聯廈聯管」先導計劃，以採取比原有「大廈管理專業顧問服務計劃」更大的支援力度。

「聯廈聯管」是指由政府牽頭，為同區多幢相鄰的「三無大廈」，按機制安排一間物業管理公司根據合約條款和服務要求在指定期限內聯合管理，直至大廈成立法團為止。有關安排機制，須符合多數授權、招標公平、行政便民、節省成本四項原則。整個計劃建議，大體可分兩個主體部分：一是政府收集業主主流意見，取得足夠授權進行委託；二是落實推動管理公司管理「三無大廈」。

政府依機制先為「三無大廈」引入管理公司的「聯廈聯管」先導計劃，不同於政府現時只推動「三無大廈」成立法團，再由法團各自聘請物管公司管理本身

物業的「放任自流」的做法，「聯廈聯管」先導計劃可彌補顧問服務計劃的不足。具體建議如下：

1.調整政策加強政府的引導和支援角色

根據民政事務總署的資料，政府認為保養私人資產是擁有者的當然責任，同樣，管理和維修私人物業也是業主應盡的責任。政府在大廈管理方面一貫的政策，是協助大廈業主履行管理大廈的責任。政府會提供多項支援措施，包括制定有效的法律架構讓業主成立業主立案法團，並向法團和業主提供支援服務。另外，民政事務局是《建築物管理條例》的主管當局，民政事務總署是民政事務局的執行部門，負責協助私人大廈業主成立業主立案法團，以及處理有關大廈管理和法團運作的事宜。因此，民政事務局和民政事務總署在設定和推動本港私人物業管理政策和措施方面，具有重要角色。

民政事務總署的資料顯示，民政事務總署人員會向私人大廈業主提供意見，協助他們解決與大廈管理有關的問題，但不會代替業主履行管理大廈的責任。一般來說，總署人員的工作包括：(1) 向業主提供成立法團的程序意見；(2) 向業主會議召集人發出豁免業權查冊收費證明書；(3) 應邀出席業主會議並在有需要時向業主提供意見；(4) 就法團運作事宜向業主提供意見；(5) 舉辦教育和宣傳活動推廣大廈管理方法；(6) 協助業主、法團和管理公司處理糾紛或轉介由民政事務總署與專業學會/人士合作推行的服務計劃。綜合而言，政府有關私樓物管方針政策的特點，是傾向採取勸喻、教育、提供意見、溝通聯繫等誘導方式，強調法團為本、法團主導，政府會盡量抽離具體的物管工作。

政府強調私人物業管理由業主自行負責的政策原則無可厚非，但是若私樓業主始終無法成立法團或法團停運，政府採取「抽離式」的物管政策便不能發揮效用。而且，政府有責任處理涉及公眾安全和民生利益的社會問題。任由這些私樓物管問題惡化，最終構成衛生惡劣、樓宇失修、消防隱患等一系列社會問題，現有政策又未能針對情況予以解決，反映本港私樓物管方面存在政策短板。

「三無大廈」問題存在多年，民政事務局需加快調整本港支援舊樓物業管理的政策，在實務上採取更積極和直接的介入手法，以加強政府的引導和支援角色，為業主引進更多有效自行管理大廈的具體辦法。以「聯廈聯管」模式協助業主收集主流意見並介入安排管理公司處理基本管理問題，既尊重「物業自管」原則，有利銜接現有政策，又符合政府疏導民生問題的基本理念，推動本港物管政策與時俱進。

2.制定「聯廈聯管」執行細節

民政事務總署是推動本港私人物業管理的執行部門。建議由民政事務總署統籌「聯廈聯管」先導計劃，制定具體執行細節，包括授權機制設定、區域分佈、

計劃程序、招標規定、人手安排等，並由各區民政事務處或透過區議員接觸同一街道上或同一小區內的「三無大廈」住戶，當取得大部分居民（例如八成，參考強制拍賣門檻）同意並申請後，即可招標聘請物業公司，於目標時間內統一托管同一小區內相關「三無大廈」，提供保安、清潔、消防系統及樓宇結構檢測等服務。

3.計劃可分兩期進行

由於「三無大廈」個案多達五千多幢，按照個案先後緩急，「聯廈聯管」先導計劃可分兩期進行：

第一期可先處理完全「三無」的「三無大廈」，協助解決最需要管理的個案。

第二期對象是已成立法團但中途停運的舊樓。這類法團停運的大廈，由於情況複雜或管理知識不足等原因，法團委員容易中途退出，但具備一定法團基礎，當局可以接觸一些在法團停運前仍未退出或在較後階段退出的委員，鼓勵他們先重啟法團運作，再考慮參與「聯廈聯管」計劃。

4.以「聯廈聯管」基礎作為推動成立法團新誘因

「三無大廈」長期處於「三無」狀態的其中一個原因，在於業主缺乏管理物業的意識和知識，既沒有強烈意欲成立法團，面對複雜的物管程序和事務又難以入手。由於未能針對「三無大廈」業主沒有成立法團的特殊情況，目前以維修令、整改令等懲罰性、強制性手法作為激發點帶動業主成立法團，效果並不顯著。

透過「聯廈聯管」先導計劃，可為參與大廈節省物管成本和行政程序。在「聯廈聯管」之下，大廈已有管理公司作為管理基礎，不僅可以完善大廈管理，而且讓大廈有資格申請多項樓宇復修資助，以符合現代安全標準，令居民生活有所保障。「三無大廈」業主在體會到大廈管理的好處後，可以加強自行成立法團的動機，自行延續管理。此時的「聯廈聯管」先導計劃重點，在於推動業主成立法團，配合現行的「大廈管理專業顧問服務計劃」和「居民聯絡大使計劃」，定期留意法團發展和管理進度。換句話說，「聯廈聯管」計劃可以作為懲罰性、強制性手法以外推動「三無大廈」成立法團的新誘因，更多強調「補底協助」，為更多私樓物業成立法團創造條件，加強了政府的支援作用。

5.以油尖旺區作為「聯廈聯管」試點

參考地區實務情況，「聯廈聯管」在個別地區已具備計劃基礎。以油尖旺區為例，油尖旺民政事務處和油尖旺區議會合作多年、於 2019 至 2020 年度繼續推行「油尖旺地區主導行動計劃」項目——「『消防安全指示』支援服務先導計劃」及「清洗大廈公用部分項目」。前者於 2018 年 7 月至 2019 年 9 月推行，並獲區

議會同意延長至 2020 年 3 月，目標是協助區內舊樓業主跟進及處理消防安全指示及申請「消防安全改善工程資助計劃」，以改善樓宇公用地方的消防安全設備及裝置；後者曾於 2016 至 2017 年度及 2017 至 2018 年度推行，並在 2019 年 5 月至 12 月重推，為區內衛生環境有待改善的大廈清潔公用地方，並藉此鼓勵業戶關心居住樓宇的環境，積極成立或重啟法團，更有效地管理自己的大廈。[21][22]

「油尖旺地區主導行動計劃」有利改善「三無大廈」公用地方衛生及消防問題。「聯廈聯管」先導計劃可視為這項計劃的優化版，在「油尖旺地區主導行動計劃」的基礎上，「聯廈聯管」先導計劃可一併解決垃圾、加強治安及更新消防系統等問題。油尖旺區可以作為「聯廈聯管」先導計劃的試點，加快落實進度。而且，油尖旺區是「三無大廈」其中一個「重災區」，大批個案亟待優先處理，油尖旺區作為試點符合優次緩急的實際需要。

6.由政府注資成立基金推動「聯廈聯管」先導計劃

政府一筆過注資成立基金，協助舊式住宅大廈改善樓宇狀況已有先例。例如，當局於 2009 年起每年注資至「樓宇更新大行動」，推動本港樓宇更新，使其在 2011 年達到 35 億元的規模，惠及 3,000 幢樓宇；政府又在 2017 年公佈撥款 30 億元推行「樓宇更新大行動 2.0」，以及動用 20 億元資助舊樓履行《消防安全（建築物）條例》下提升消防安全的要求。另外，政府在 2018 年提出以 25 億元推動「優化升降機資助計劃」，全面推動本港提升舊樓升降機安全水平。

「聯廈聯管」作為本港推動私人物業管理的新項目，涉及新增行政人員和資源。根據「樓宇更新大行動」及「優化升降機資助計劃」等提升樓宇物管水平的撥款經驗，政府可因應「三無大廈」的情況，一筆過注資成立基金，推動「聯廈聯管」先導計劃，妥善解決「三無大廈」的管理問題。

7.設立授權租客等方式遞交「聯廈聯管」參與同意書

不少「三無大廈」業主將單位放租，並不在大廈居住，聯絡業主並不容易，制約收集「三無大廈」業主意見的效率，拖延成立法團過程。另一方面，租客是居住者，十分了解居住大廈情況，卻受制於業權限制，不能參與管理大廈，寶貴意見未能納入改善大廈管理的計劃中。

因應「三無大廈」租客多、業主較難聯繫的特殊情況，「聯廈聯管」先導計劃作為推動大廈管理的第一步，可以放寬收集意見的門檻，設立授權書方式，鼓勵業主授權租客（包括劏房租客）、親人等以居民身份表達同意參與「聯廈聯管」先導計劃的意願。在大廈成立法團後，法團也可容許租客列席會議，就大廈管理發表意見。

8.新增加強支援「三無大廈」法團運作特別措施

「三無大廈」成立法團的起步難問題，比一般大廈更為突出。新增加強支援「三無大廈」法團運作的特別措施，可以列入「聯廈聯管」先導計劃中，結合「聯廈聯管」計劃和成立法團誘因，作為政府推動「三無大廈」成立法團的特殊安排。

例如，目前「公用地方維修資助」、「『招標妥』樓宇復修促進服務」或「優化升降機資助計劃」的申請人，如為新成立法團、即法團證書簽發日期為遞交申請表前 12 個月內，而申請已獲批《原則上批准通知書》，可獲籌組法團資助，但資助金額只有港幣 3,000 元。[23] 因應「三無大廈」業主多為清貧長者，法團起動金有限，「聯廈聯管」計劃可以列入條目，為「三無大廈」透過「聯廈聯管」計劃成功成立的新法團，增加參與相關維修計劃的籌組法團資助額（如倍增至 6,000 元），加強「聯廈聯管」計劃與成立法團的互動。

另外，「大廈管理專業顧問服務計劃」是為新成立法團提供支援服務的重要政府項目，但每期計劃僅維持 3 年，目前進行的第三期到 2020 年 3 月就會截止。延長服務可作為「聯廈聯管」計劃聯動「三無大廈」成立法團的配套。

9. 三方面做好「聯廈聯管」聯絡工作

重視聯絡溝通、促進業主管理是「聯廈聯管」先導計劃的重要一環，特別是「三無大廈」存在業權分散、租客經常遷出、大廈年代久遠等因素，聯繫工作更加困難。推動好「聯廈聯管」計劃，政府需重整聯繫網絡，部署緊密的聯絡工作。

做好「聯廈聯管」的聯絡工作，包括三方面：(1) 密切聯絡當區區議員和相關居民團體，了解地區實際情況，深入掌握「三無大廈」的物管需要；(2) 加強業主聯絡工作，主動派員跟進，推介說明計劃；(3) 由於業主和租客對「聯廈聯管」和一般物管聯絡活動缺乏概念，當局需提供聯絡活動指引，善用「居民聯絡大使計劃」的聯絡大使，加強引導願意義務聯絡的居民，提高大使聯繫社區的積極性。

附注：

- 1 市區重建局 2017-18 年報，2018 年 7 月 31 日，第 9 頁
(<https://www.ura.org.hk/f/publication/3042/URA%20annual%20report%2017-18%20Chinese%20%28low-res%29b.pdf>)
- 2 「財務委員會審核二零一九至二零年度開支預算 管制人員的答覆 發展局局長」(答覆編號：DEVB(PL)036)
(https://www.legco.gov.hk/yr18-19/chinese/fc/fc/w_q/devb-pl-c.pdf)
- 3 「財務委員會審核二零一九至二零年度開支預算 管制人員的答覆 民政事務局局長」(答覆編號：HAB080)
(https://www.legco.gov.hk/yr18-19/chinese/fc/fc/w_q/hab-c.pdf)

4 《建築物管理條例》(第 344 章) 指南 (2018 年 1 月——第十一版), 第 4 頁

(https://www.buildingmgt.gov.hk/file_manager/tc/documents/bmo_guide/a_guide_on_building_management_ordinance_cap344_tc.pdf)

5 同 4, 第 65 頁。

6 《有關「三無大廈求引導聯廈聯管覓前路」的意見》, 民政事務總署, 油尖旺區議會社區建設委員會第 22/2019 號文件書面回應

7 「新措施提升『三無大廈』管理」, 取自民政事務總署——大廈管理網站:
https://www.buildingmgt.gov.hk/tc/whats_new/2_4_9.htm

8 「大廈管理專業顧問服務計劃 (第三期)」, 取自民政事務總署——大廈管理網站:
https://www.buildingmgt.gov.hk/tc/whats_new/2_18.htm

9 同 6

10 「居民聯絡大使計劃」, 取自民政事務總署——大廈管理網站:
https://www.buildingmgt.gov.hk/tc/whats_new/2_7.htm

11 同 6

12 同 3

13 「樓宇復修綜合支援計劃」單張, 2019 年 3 月版, 市區重建局
(<https://brplatform.org.hk/f/page/10013/12558/IBRAS%20A5%20Leaflet.pdf>)

14 「強制驗樓資助計劃」, 取自市區重建局「樓宇復修平台」網站:
<https://brplatform.org.hk/tc/subsidy-and-assistance/integrated-building-rehabilitation-assistance-scheme/schemes-for-buildings/mandatory-building-inspection-subsidy-scheme>

15 「公用地方維修資助」, 取自市區重建局「樓宇復修平台」網站:
<https://brplatform.org.hk/tc/subsidy-and-assistance/integrated-building-rehabilitation-assistance-scheme/schemes-for-buildings/common-area-repair-works-subsidy>

16 「『招標妥』樓宇復修促進服務」, 取自市區重建局「樓宇復修平台」網站:
<https://brplatform.org.hk/tc/subsidy-and-assistance/smart-tender>

17 「優化升降機資助計劃」, 取自市區重建局「樓宇復修平台」網站:
<https://brplatform.org.hk/tc/subsidy-and-assistance/limss>

18 「樓宇更新大行動 2.0」, 取自市區重建局「樓宇復修平台」網站:
<https://brplatform.org.hk/tc/subsidy-and-assistance/operation-building-bright-2-0>

19 同 13

20 「聯絡大使難搵 三無廈怎脫困」, 2017 年 8 月 29 日, 東方日報
(https://orientaldaily.on.cc/cnt/news/20170829/00176_130.html)

21 「油尖旺區地區主導行動計劃進度報告及建議項目」, 2018 年 12 月, 油尖旺民政事務處, 油尖旺區議會第 9/2019 號文件
(https://www.districtcouncils.gov.hk/ytm/doc/2016_2019/tc/dc_meetings_doc/14750/YTM_DC_9_2019_TC.pdf)

22 「2016 至 2019 年度油尖旺區議會第二十次會議記錄」, 2019 年 2 月, 油

尖 旺 區 議 會 秘 書 處

([https://www.districtcouncils.gov.hk/ytm/doc/2016_2019/tc/dc_meetings_minutes/YTM
DC_20th_Minutes_TC.pdf](https://www.districtcouncils.gov.hk/ytm/doc/2016_2019/tc/dc_meetings_minutes/YTM_DC_20th_Minutes_TC.pdf))

23 同 13