



香港房屋經理學會 The Hong Kong Institute of Housing

1988年創會 Established in 1988
1997年按香港法例第507章成立 Incorporated in 1997 under Cap. 507, Law of Hong Kong
2020年物業管理業監管局認可專業團體 PMSA Recognised Professional Body in 2020

News Clipping

Publication : News.gov.hk
立法會十一題：改善舊式樓宇的大廈管理
Date : 22 October 2025
Link : <https://www.info.gov.hk/gia/general/202510/22/P2025102200294.htm>

香港特別行政區政府
新聞公報

GovHK 香港政府一站通 簡體版 English

立法會十一題：改善舊式樓宇的大廈管理

立法會十一題：改善舊式樓宇的大廈管理

以下是今日（十月二十二日）在立法會會議上陳學鋒議員的提問和民政及青年事務處處長麥美娟的書面答覆：

問題：

市區重建局（市建局）與香港房屋經理學會組成的團隊在二〇二二年於九龍城「龍城區」的單幢式舊樓試行「聯廢聯管」，在協助未有成立業主立案法團（法團）的舊樓成立法團後，再協調不同單幢式舊樓聘用同一物業管理公司，讓業主能以較相宜的費用獲取專業管理服務。然而，市建局於今年三月向政府提交的《九龍城區「聯廢聯管」試行經驗分享報告》中提及，「龍城區」四幢參與聯廢聯管計劃的大廈中，有一半退出計劃。就此，政府可否告知本會：

（一）據悉不少舊樓業主均為年長退休人士，不太熱衷參與大廈管理事務，以致該等樓宇的法團運作幾近停擺，政府有何措施鼓勵舊樓業主改善大廈的管理和進行維修，例如會否讓其在無須成立法團的情況下參與「聯廢聯管」或其他資助大廈管理計劃；

（二）鑑於政府已在今年六月在油尖旺、深水埗、九龍城和荃灣推行為期一年的「聯廢聯管」試驗計劃，而據悉位於港島西的30年樓齡或以上的私人樓宇有超過5 000幢，政府會否將該試驗計劃擴展至港島西的舊式私人樓宇；若會，實施時間表為何；

（三）鑑於有地區人士表示，上月荷李活道一幢舊式綜合用途及住用建築物發生公用食水管爆裂事故，惟由部分住宅單位業主委聘的承辦商未能成功進入地舖單位維修水管，以致整幢大廈的住宅單位沒有食水供應，政府有否統計，過去五年有多少宗因人為情況（例如相關業主拖延或不合作）而導致大廈維修工程未能及時進行的個案；若有，個案的數目及詳情為何；及

（四）鑑於政府於去年修訂《消防安全（建築物）條例》（第572章），賦權香港消防處和屋宇署代未能遵從第572章的要求的業主進行消防安全改善工程，並在工程完成後向其收回費用，而根據《建築物條例》（第123章）屋宇署亦會委聘政府承建商代業主進行緊急工程，政府會否參考第572章及第123章的做法，立法賦權水務署、機電工程署或其他政府部門，代業主處理水管或污水渠滲漏等樓宇維修個案，再向業主收取費用；若會，有關工作的時間表為何？



香港房屋經理學會 The Hong Kong Institute of Housing

1988年創會 Established in 1988

1997年按香港法例第507章成立 Incorporated in 1997 under Cap. 507, Law of Hong Kong

2020年物業管理業監管局認可專業團體 PMSA Recognised Professional Body in 2020

答覆：

主席：

大廈的管理和妥善維修是業主的責任。政府在大廈管理的角色是擔當推動者，透過《建築物管理條例》（第344章）提供法律框架，讓業主成立業主立案法團（法團），並提供一系列支援服務，協助業主共同履行管理大廈的責任。

就陳議員提問的各部分，經諮詢發展局後，現綜合回覆如下：

（一）及（二）為加強對法團的支援，促進有效的大廈管理，民政事務總署（民政總署）自二〇一八年推出「法國諮詢服務計劃」，委聘物業管理（物管）公司為有需要法團提供免費的大廈管理諮詢服務，包括協助已停止運作或不活躍的法國管理委員會（管委會）恢復運作。對於未有成立業主組織或聘用物管公司管理的「三無大廈」，民政總署自二〇二二年透過「大廈管理專業顧問服務計劃」（「專業顧問服務計劃」），委託具有大廈管理或相關經驗的地區組織接觸業主，鼓勵及協助他們成立法團；同時亦透過「居民聯絡大使」計劃，協助政府部門聯絡大廈居民，商討和處理樓宇管理工作，並推動有關大廈成立法團。

就協助法團和業主處理大廈維修等事宜方面，民政總署透過「大廈管理中央平台」，定期舉辦簡介會，邀請相關政府部門及機構，包括屋宇署、消防處、機電工程署、營務處、勞工處、廉政公署、市區重建局和競爭事務委員會，介紹各類與大廈管理及維修相關的服務和財政支援計劃。簡介會除了實體舉行，亦進行網上直播，有關視頻亦會上載到民政總署的專題網站，方便法團及業主閱覽。

民政總署和18區民政事務處（民政處）亦定期舉辦各類大廈管理的教育和宣傳活動，包括研討會、培訓課程、講座和展覽等，提升法團和業主對大廈管理及維修的知識。同時，民政總署亦會邀請區議員出席及參與，透過區議員和其地區網絡，向社區及居民傳遞相關信息。

部分舊式單幢大廈因單位數量不多，財政資源不足，難以獨自聘用專業物管公司協助處理日常的大廈管理工作。民政總署已於二〇二五年六月在油尖旺、深水埗、九龍城及荃灣四區啟動「聯廈聯管」試驗計劃，為期一年，透過委聘具備地區網絡及大廈管理經驗的地區組織，協助區內的舊式樓宇，共同聘請一間物管公司聯合管理大廈，攤分管理成本，以較相宜的費用獲得日常的大廈管理服務，從而改善居住環境。如希望參與試驗計劃的大廈未成立法團，地區組織會先轉介予「專業顧問服務計劃」以協助該大廈成立法團。然而，如因個別情況而未能成立法團，但有關大廈的業主均同意參與試驗計劃，獲委聘的地區組織亦會提供支援，協助有關大廈推行「聯廈聯管」。

計劃推出四個月（截至二〇二五年九月三十日）已取得良好的進展。獲委聘的地區組織已合共接觸近130幢大廈，法團和業主反應正面，已經有70幢大廈簽署意向書參與試驗計劃，其中三幢原本屬「三無大廈」，但為了參與試驗計劃而成立法團。目前，16幢大廈已同意聯合招標，並制訂「聯合招標書」，以招標聘請物管公司，期望儘早落實「聯廈聯管」。

行政長官於二〇二五年《施政報告》宣布，視乎「聯廈聯管」試驗計劃的推展情況，考慮將試驗計劃推廣至其他地區。

政府自二〇一八年先後共投入約190億元，夥拍市區重建局（市建局）推出多項樓宇復修資助計劃，為有需要業主提供財政及技術支援。當中資助業主進行樓宇檢驗及維修工程的主要資助計劃包括「樓宇更新大行動2.0」及「有需要人士維修自住物業津貼計劃」等。

成立法團並非參與這些資助計劃的先決條件。事實上，只要獲得全體業主一致同意，這些資助計劃亦接受「三無大廈」的申請。

（三）一般而言，若位於大廈地鋪範圍內的公用水管出現滲漏而需要維修，大廈相關業主需要商討維修工程上的各項安排，例如維修方法、施工時間、財務安排等，以減低對各方所帶來的影響。其間，水務署會提供技術支援，並在有需要時會聯同當區民政處及區議員提供適切的協助，例如為受影響的用戶提供臨時食水供應。當各方達成共識後，相關業主聘請的承辦商便會進入地鋪範圍進行公用水管維修工程。

根據水務署記錄，過去五年有兩宗涉及因為個別業主拒絕承辦商進入其單位為出現滲漏或爆裂的公用水管進行維修工程，令工程未能及時進行而引致大廈停止食水供應的個案，有關詳情如下：



香港房屋經理學會 The Hong Kong Institute of Housing

1988年創會 Established in 1988

1997年按香港法例第507章成立 Incorporated in 1997 under Cap. 507, Law of Hong Kong

2020年物業管理業監管局認可專業團體 PMSA Recognised Professional Body in 2020

日期	大廈	個案詳情
二〇二四年六月	石塘咀一綜合大廈	位於地鋪後巷的公用水管於六月爆裂，導致地鋪嚴重水浸。基於公眾安全考慮，水務署截斷供水並即時向地鋪及住宅單位用戶提供臨時食水。水務署其後提供技術支援予相關的地鋪業主及其他住宅單位業主以商討解決方案，水管維修工程並於同年六月完成。
二〇二五年九月	上環荷李活道一綜合大廈	位於大廈地鋪內的公用水管嚴重漏水，影響到附近的公眾樓梯，基於公眾安全考慮，水務署截斷供水並向地鋪及住宅單位用戶即時提供臨時食水。中西區民政事務處及區議員已致力斡旋，但考慮到業主需時達成共識以聘請承辦商，為盡快讓居民的食水供應恢復正常，水務署根據《水務設施條例》第17（3）條賦予的權力，代用戶就該段出現滲漏的水管進行維修工程，工程預計在十月內完成。

（四）根據《建築物條例》，屋宇署會先行發出法定命令，要求業主拆除槽建物或修葺失修私人樓宇或排水渠。如業主缺乏籌組能力導致命令久未遵從，屋宇署會考慮進行代辦工程，並向業主收回工程費用、監督費及附加費。另一方面，如發現有明顯危險或緊急情況，而業主又無法籌組緊急維修，不論是否涉及法定命令，屋宇署均會主動介入，根據《建築物條例》安排政府承建商進行緊急工程，先將危險移除，然後向業主收回工程費用及監督費。

至於水務署方面，《水務設施條例》第17（4）條賦權如用戶或代理人收到水務署發出的維修通知書而並無進行通知書內指明的維修工程時，水務署可進行該等維修工程，有關費用則由該用戶或代理人繳付。此外，《水務設施條例》第17（3）條亦賦權水務署可應用戶或代理人要求而更改或修理內部供水系統或公用供水系統，有關費用須由要求進行該等更改或修理的人繳付。水務署會檢視每宗個案的實際情況，以決定是否會根據《水務設施條例》相關條款代用戶或代理人進行維修工程，主要考慮包括有關單位業主能否於短時間內組織起來聘請承辦商（例如「三無大廈」）、供水系統是否涉及重要設施（例如醫院及機場等），及進行維修工程時會否涉及其他較複雜的工程（例如道路工程）。

完

2025年10月22日（星期三）

香港時間13時15分