

處理大廈管理糾紛三層機制明年推出 方便區議員調解員及早介入

麥美娟：一條龍助「三無廈」參與「聯廈聯管」

本報專訪

香港第一個五年規劃及新一份施政報告於早前出爐，特區政府民政及青年事務局在不同方面提出多項新措施。特區政府民政及青年事務局局長麥美娟日前接受香港文匯報訪問時，闡述多項與大廈管理相關的新措施，包括「處理大廈管理糾紛三層機制」首層由區議員促成各方對話，第二層由民政處提供專業調解服務，第三層交由法庭裁決，理念是在矛盾尚淺階段介入，加強業主、法團及業主委員會溝通；「聯廈聯管」計劃除繼續協助舊樓，尤其「三無大廈」共同聘用管理公司攤分成本，亦透過「大廈管理專業顧問服務計劃」協助「三無大廈」成立法團後參與「聯廈聯管」計劃，提供一條龍支援。

●香港文匯報記者 李芷珊

律政司聯同環境及生態局與食環署合作推行「社區調解先導計劃」，主要針對樓宇滲水問題，為物管人員提供專業調解訓練，協助他們處理業主之間的滲水爭議。而施政報告提出民政事務總署明年推出的「處理大廈管理糾紛三層機制」，處理範圍則聚焦於大廈管理糾紛。麥美娟表示，不少業主之間的爭議未必存在絕對的對與錯，不過，業主意見分歧便容易產生矛盾，種種小事不斷累積，最終演變成重大的物業管理爭端。

民青局期望，業主之間能理性處理樓宇管理問題，故引入相關機制。第一層交由區議員負責，區議員主動聯繫促成各方對話。倘若問題依舊未解決，便會進入第二層機制。第二層由民政處提供3個計劃，包括有專業調解服務，配備專業調解員，亦有退休司法人員參與協助調解。假使第二層的专业調解仍舊無法解決爭議，才進入第三層，交由法庭作出裁決。



●麥美娟希望，透過「大廈管理專業顧問服務計劃」協助「三無大廈」成立法團後，參與「聯廈聯管」計劃，提供一條龍支援。圖為深水埗一幢「三無大廈」。

數幢共聘管理公司 攤分固定成本

施政報告亦提及，由2027/28年度起，政府會繼續在有需要的地區推行「聯廈聯管」計劃，為期兩年。麥美娟表示，部分唐樓屬於一梯兩伙單位較少，若聘用專業物業管理公司，固定成本由十數戶業主分攤，費用十分昂貴。麥美娟透露，不少業主寧願放棄聘用管理服務，部分樓宇只有相熟住戶自行打理公共地方，其餘區域則堆積垃圾、環境污穢，甚至樓梯照明失靈，衍生各種管理問題，故此特區政府提出「聯廈聯管」計劃，由數幢樓宇共同聘用一間管理公司攤分固定成本。

善用科技可減管理成本

至於在區議會設立大廈管理工作小組，麥美娟透露目的是讓議員之間互相交流，掌握處理大廈管理個案的方法，以及將相關經驗分享予各業主立案法團、業主組織以及居民。她希望，透過大廈管理工作小組、區議員以及各個地區網絡，令更多業主認識「聯廈聯管」計劃的益處，鼓勵他們參與。

此外，當局早前推行「大廈管理專業顧問服務計劃」(BMPASS)。麥美娟說，期望該計劃協助「三無大廈」成立業主立案法團後，再鼓勵樓宇參與「聯廈聯管」計劃招



●麥美娟日前接受香港文匯報專訪。

香港文匯報記者曾興偉 攝

標聘請管理公司，提供一條龍支援。

五年規劃亦提及要鼓勵智慧管理方案創新落地，麥美娟解釋，重點是運用科技手段壓低管理成本。過往大廈需要聘用保安員巡樓，開支不菲；部分唐樓樓梯狹窄，連擺放保安員座位的空間也沒有。

為此，特區政府會協助樓宇安裝鐵閘，設置遠端管理設備，例如閉路電視系統等。而管理公司建立中央平台，同時監察參與計劃大廈的狀況，善用科技進行管理，一方面可以降低成本，另一方面亦提升管理的便利性。

「三駕馬車」分工合作 助政府處理市民急難愁盼

香港文匯報訊（記者 李芷珊）香港第一個五年規劃明確提出健全地區治理力量支持與資源保障工作机制，提升地區治理效能。特區政府民政及青年事務局局長麥美娟表示，在各區民政事務專員的領導下，「三駕馬車」即區議會、地區三會（減罪委員會、防火委員會和分區委員會）及關愛隊一直在地區緊密合作，協助特區政府處理市民急難愁盼。她形容「三駕馬車」分工清晰，具備各自服務職能，同時緊密協作。若關愛隊計劃在地區開展服務，區議員辦事處可作為聯絡據點，方便關愛隊在小區開展服務；遇到地區突發應急事故時，區議員與關愛隊亦會聯合行動，共同動員力量協助居民。

關愛隊第一期於2023年啟動，合計452支隊伍依據不同小區狀況提供服務，各區民政專員同時擔任該區關愛隊的總指揮，負責協調各隊的工作與服務。第二期關愛隊運作時間為2025年至2027年，並增加3隊至455支隊伍。麥美娟指出，關愛隊每當地區發生突發事件，關愛隊隊員與義工便立刻到場提供服務。

此外，當局亦為各支關愛隊訂立指標，各隊執行家訪探訪等工作，大多數超出既定要求；接獲市民查詢及服務請求的數量，亦經常高於當初訂下的標準。

因此第二期關愛隊當中，她強調要把服務做深做廣，包括加強隊員培訓，豐富他們的知識儲備，例如安排消防處講解消防安全知識、應急救援常識等課程，但培訓並不代表隊員取代專業部門的職能。她表示，目標是讓隊員對相關服務建立更深認識，當社區出現突發事件，或是市民提出求助時，隊員可清楚各個專業部門的服務範圍，做好對接與轉介。

「耆樂共融」幫長者組社群聯繫

2022年香港共有八間少數族裔人士支援中心及一間翻譯中心，經過4年多時間，分別已增加至十間和兩間。特區政府今年將推出「耆樂共融」計劃，麥美娟解釋部分土生土長的少數族裔長者因語言問題，甚少得到政府服務和融入社區，計劃可讓區內長者組成小組社群，透過網絡聯繫同儕朋友，而支援中心服務時間較長，在日間學堂上學、市民上班的時段會專門開辦長者活動。

此外，政府推行「成功友導」計劃，部分少數族裔青年在不同領域取得不俗成就，當局期望他們帶動更多同輩投身社區事務。

香港第一個五年規劃及新一份施政報告提出充分利用內地資源開展青少年愛國主義教育，麥美娟表示，民青局每年透過「民青局青年內地交流資助計劃」及「民青局青年內地實習資助計劃」，資助非政府機構舉辦相關項目。她強調交流計劃並非旅行團，每項計劃均須設定明確主題，部分融入愛國主義教育元素，例如東江水供港六十周年、長征勝利及航天等，既有配合當年重要事件的年度主題，亦有長期推行的主題供機構選用。

現時本港共有3處青年設施：「啟航1331」由國家支持興建的社區隔離設施改造成青年驛站，設宿舍住宿，可接待世界各地青年，方便他們與本地青年交流；「年輕南昌」把南昌社區中心其中兩層改造為青年設施，舉辦講座、交流會等活動；青年廣場內的「青立坊」去年已把其中一層改造成青年聚會交流場地。民青局會把其定位為「國際青年人才交流基地」，舉辦交流會、座談會和講座等，協助香港青年認識國際社會發展趨勢，加強對國際議題的掌握。

34宏福業主成功揀樓 啟陽苑最搶手



●宏福苑業主「特設銷售計劃」昨日首天揀樓，結果有34戶成功揀樓。

香港文匯報記者北山彥 攝

香港文匯報訊（記者 朱欣欣）為宏福苑業主而設的「特設銷售計劃」昨晨約10時於觀塘房委會綠置居售樓處，接受首批共35戶宏福苑業主揀樓，香港文匯報記者昨日到現場了解情況，發現除一戶未有到場外，其餘34戶均已順利選樓，當中啟德啟陽苑最搶手，獲14戶垂青。多位業主昨日難掩興奮心情，向記者表示順利選得心儀單位，並感謝特區政府、解說專隊以至各界的支援，協助他們重新安置。他們都感覺如今總算能夠舒一口氣，均表示「終於可以好好安頓」、「展開新生活」。

特區政府昨日表示，申請者會陸續按照信件上訂明的日期和時間選購「特設銷售計劃」推售的單位，預計於11月底完成所有揀樓程序。

長者揀樂嶺軒：終於可以好好安頓

自大火發生後，79歲的譚太與行動不便的丈夫先後兩度在外租屋，目前的租約將於明年2月到期，兩人一度十分徬徨。直至昨日他們順利選上粉嶺樂嶺軒13樓一個兩房單位，實用面積約超過480平方呎，項目預計今年第四



季入伙，兩人才能終於鬆一口氣。

談及這心儀單位，譚太直言，她不習慣居住九龍，亦不喜歡太高樓層，因此今次選樓準則包括「新界、可盡快入伙、無須大裝修」。這些要求如今都能實現，譚太自是高興，又稱讚揀樓流程暢順，十分感謝房屋局「解說專隊」與社工照顧周到，「終於可以好好安頓！」

70多歲的李先生昨日與妻子揀選了啟德啟陽苑一個約385平方呎單位，雖然單位面積較舊屋細數十呎，但自覺兩人居住已很足夠。他看重區內交通便利、配套成熟。

雖然新樓的「預計關鍵日期」為2028年10月31日，不過，李先生表示政府已安排他們暫住房協香港仔單位直至交樓，因此無須憂慮過渡居所。他感謝特區政府、前線人員、民間團體及傳媒等。「令居民可以重新安置、展開新生活。」

揀樓安排暢順 業主均點讚

一家三口的張先生揀選了觀塘安達臣道瀟然約515平方呎單位，認為空間較舒適。他認為今次揀樓安排良好，估計約需補貼百多萬元差額，「整體影響不算太大，只是退



▲十個發展項目中，昨日以啟德啟陽苑的單位最搶手。

香港文匯報記者北山彥 攝

◀房屋局「解說專隊」隊員與社工在場，向前來揀樓的業主講解揀樓的流程和解答疑難。

香港文匯報記者北山彥 攝

休生活要節省一點點。」他認為，有地方安頓才是此刻最重要的事情，感謝特區政府以民為先，陪伴他們走過這段日子，如今總算可以重新起步。

特區政府昨日表示，政府會安排充裕時間向申請者講解及處理整個揀樓過程，讓他們能安心順利地完成揀樓。為協助申請者更深入了解不同項目的資訊，場地設置「特設銷售計劃」銷售展覽，提供各發展項目的展板及其他資料，並首次展出大埔原區頌雅路西項目欣雅苑和曉雅苑的項目模型。

「特設銷售計劃」共有約1,700戶宏福苑業主選擇參與，隨著9月15日順利完成攪珠，並於昨日開始揀樓，計劃正有序協助受影響業主早日重建家園。政府已預留房委會及房協合共十個發展項目合共超過4,400個單位，數量遠超參加計劃的宏福苑業主數目，不同選樓次序的業主均有充裕及多元化的選擇。

有興趣參觀「特設銷售計劃」銷售展覽的申請者可聯絡「解說專隊」成員，或致電政府就宏福苑長遠居住安排設立的查詢熱線2129 8133，預約參觀時間。

「特設銷售計劃」重點及關鍵時間整理

●宏福苑A座至H座八座共有1,971戶（99.3%）業主簽署並交回「接受收購建議信件」，當中約1,700戶業主選擇參與「特設銷售計劃」

●計劃昨日正式展開揀樓程序，首天安排共35戶申請者率先揀樓

●預計11月底完成所有選樓程序

●政府已預留房委會及房協合共十個發展項目，合共超過4,400個單位

●即使排到最後的街坊，仍有超過2,000個單位可選

●實用面積37平方米（400呎）或以上的大單位共約2,800個

資料來源：房屋局

整理：香港文匯報記者 文森

首天各項目獲揀選情況

項目	獲揀選戶數
啟德啟陽苑	14
粉嶺樂嶺軒	9
九龍灣盛緻苑	6
大埔欣雅苑	3
觀塘瀟然	1
將軍澳影輝苑	1

整理：香港文匯報記者 朱欣欣

前舉行頒獎典禮。大會供圖



「信和創響北都」探索創科如何支援日常生活

香港文匯報訊 信和集團旗下「信和創研實驗室」及The Spark，與香港社會創投基金（SVhk）攜手推出「SVhk-信和創響北都」計劃，匯聚初創企業、大學、社區組織及居民，共同探索創新科技如何支援日常生活。

計劃獲發展局北部都會區統籌辦事處、超過10家初創企業、6所本地大學及多個地區組織支持，匯聚

超過50個合作夥伴。至今，已連結超過1,000名北部居民及持份者，透過直接交流，讓參與團隊獲得一手意見和觀察，協助優化方案設計。

信和集團副行政總裁黃永龍表示，隨著北部都會區持續發展，社區的需要亦不斷演變，「創響北都」計劃希望匯聚政、產、學、研、社各界力量，共同探索促進社區福祉的創新方案。



●透過互動工作坊、科技體驗攤位和示範，讓參加者以輕鬆、互動的方式接觸創科。大會供圖