

# 民政事務總署

香港灣仔軒尼詩道一百三十號  
修頓中心二十九、三十及三十一樓



# HOME AFFAIRS DEPARTMENT

29<sup>th</sup>, 30<sup>th</sup> and 31<sup>st</sup> Floors,  
Southorn Centre,  
130 Hennessy Road,  
Wan Chai, Hong Kong.

本署檔號 Our Ref. HAD HQ IV/20/1/116

來函檔號 Your Ref.

電話 Tel.: 2835 2167

傳真 Fax.: 2147 0984

地區組織/非政府組織  
負責人

先生/女士：

## 邀請提供服務建議書及報價 大廈管理專業顧問服務計劃

民政事務總署(民政總署)現誠邀合資格及有興趣的地區組織/非政府組織提交大廈管理專業顧問服務計劃(顧問服務計劃)建議書及報價，於2024年7月1日至2027年6月30日期間在指定地區提供上述計劃下的顧問服務。

### 背景

2. 為加強支援「三無大廈<sup>1</sup>」的業主，民政總署自2011年起推出顧問服務計劃，委聘物業管理公司(物管公司)協助成立業主立案法團(法團)和提供其他大廈管理方面的支援服務。為提高計劃的成效，自2022年年中開始，民政總署先後在九個地區推行「大廈管理專業顧問服務試驗計劃」，邀請具大廈管理或相關經驗的地區組織/非政府組織競拍持牌物管公司為「三無大廈」的業主/居民提供服務。

### 顧問服務計劃 (2024-2027)

3. 民政總署現計劃於全港十八區推行新一輪顧問服務計劃，運作模式與試驗計劃相若，服務期由2024年7月1日至2027年6月30日。

4. 民政總署根據各區「三無大廈」的數目，把十八區劃分為以下五個區域，並訂定各地區於服務期內的目標「三無大廈」數目。每個區域各有一份服務合約。

---

<sup>1</sup>即沒有業主立案法團或任何形式的居民組織，亦沒有聘用物業管理公司的大廈。

區域	地區	目標「三無大廈」/「三無大廈」群組 <sup>2</sup> 的數目
區域 1	油尖旺	137
區域 2	深水埗、荃灣、葵青	深水埗：137、荃灣：23、葵青：3
區域 3	中西區、灣仔、東區、南區、離島	中西區：89、灣仔：67、東區：27、南區：25、離島：4
區域 4	九龍城、黃大仙、觀塘、西貢	九龍城：121、黃大仙：19、觀塘：9、西貢：15
區域 5	北區、大埔、沙田、屯門、元朗	北區：94、大埔：53、沙田：8、屯門：4、元朗：32

5. 參與顧問服務計劃的地區組織/非政府組織必須與一間按《物業管理服務條例》(第626章)持有有效的物業管理牌照及具備合共逾十年香港物業管理經驗的物管公司合作，於三年的服務期內提供民政總署指定的服務，及達成相關的服務指標與成效指標。顧問服務計劃詳情，包括所需提供的服務範圍、服務指標、監管機制、付款條款等，請參閱附件一。

#### 地區組織/非政府組織的申請資格

6. 申請的地區組織/非政府組織必須符合以下要求：
- (a) 根據下列其中一項組成的團體並具有簽訂合約的法定資格：
    - (i) 依據《公司條例》(第 622 章)成立或註冊的公司，或
    - (ii) 在香港依法成立的法人團體，或
    - (iii) 依據《社團條例》(第 151 章)註冊的團體，或
    - (iv) 依據《稅務條例》(第 112 章)第 88 條獲豁免繳稅的慈善機構或信託團體；
  - (b) 完全或主要為服務地區居民而設立；及
  - (c) 擁有大廈管理或相關經驗、具備一定地區網絡及對擬服務的社區有深入了解。

7. 有興趣的地區組織/非政府組織，請選擇有意提供服務的一個區域，按有關區域的地區情況及「三無大廈」特點，提交服務建議書及報價(附件二)一式兩份(正、副本各一份)。服務建議及報價的評審準則會包括該地區組織/非政府組織的地區網絡和服務經驗、其計劃及報價在技術及財政上是否可行等，詳情請參閱附件三的評審準則。

<sup>2</sup> 「三無大廈」群組指一個公契下的鄉村式房屋發展。

8. 提交服務建議書及報價的截止日期為**2024年5月20日**。有興趣的地區組織/非政府組織須於截止日期前把服務建議書及報價，以郵寄方式送抵「灣仔軒尼詩道130號修頓中心31樓民政事務總署高級聯絡主任梁慧珊女士」，或於辦公時間內親身遞交。信封面請註明“**大廈管理專業顧問服務計劃服務計劃書及報價**”。服務建議書及報價不接受以傳真或電郵方式遞交。

9. 如申請地區組織/非政府組織獲選為服務機構，其核准的服務計劃書會及報價將成為與民政總署簽訂的服務協議的一部分(民政總署可作出任何進一步修訂或補充)。如服務建議書及報價內容與服務協議條款有不一致之處，以服務協議的條款為準。

10. 民政總署將於**2024年5月7日下午2時30分**假修頓中心**31樓2號會議室**舉行顧問服務計劃簡介會，向有興趣參與計劃的地區組織/非政府組織講解顧問服務計劃的詳情及要求，及解答相關問題。為方便安排，如欲出席簡介會，請填妥夾附的回條，於**2024年5月2日或之前**透過傳真(傳真號碼：2147 0984)或電郵(bm\_enq@had.gov.hk)回覆。

11. 計劃簡介、服務建議書範本與報價表，以及評審準則可從民政總署大廈管理網頁下載 ([https://www.buildingmgt.gov.hk/tc/Support\\_Services/2\\_18.html](https://www.buildingmgt.gov.hk/tc/Support_Services/2_18.html))。

12. 如有查詢，請致電2835 2201與蕭慧媚女士或2835 1547與黃桂浩先生聯絡。

民政事務總署署長

(梁慧珊  代行)

連附件

2024年4月22日

## 大廈管理專業顧問服務計劃 計劃簡介

### 目的

大廈管理專業顧問服務計劃(顧問服務計劃)旨在加強支援「三無大廈<sup>1</sup>」的業主，免費提供一系列大廈管理專業顧問及跟進服務，包括協助成立法團、協助法團購買第三者風險保險和申請各類維修貸款及資助計劃、跟進驗樓／驗窗和維修工程及招標，以及協助法團按照《建築物管理條例》(第 344 章)、公契及其他有關香港法例的規定運作。

### 背景

2. 民政事務總署(民政總署)在 2011 年至 2020 年間推出了三期顧問服務計劃，委聘物業管理公司(物管公司)提供專業顧問服務。為提高計劃的成效，自 2022 年年中，又在九個地區推行「大廈管理專業顧問服務試驗計劃」(試驗計劃)，邀請具大廈管理或相關經驗的地區組織／非政府組織為「三無大廈」的業主／居民提供服務。每個獲選的地區組織／非政府組織須與一間物管公司合作提供服務，而該物管公司須按《物業管理服務條例》(第 626 章)的規定，持有有效的物業管理牌照，並須具備合共逾十年的香港物業管理經驗。

3. 根據試驗計劃，民政總署轄下的分區委員會(下稱「分區會」)亦參與監察地區組織／非政府組織的表現，其角色屬監察及諮詢性質，包括就甄選地區組織／非政府組織、有關地區內合資格「三無大廈」的數目、揀選目標大廈，以及須達到的成效指標提供意見，並協助監察推行進度和地區組織／非政府組織的表現。各區民政事務處(民政處)負責擬備合資格「三無大廈」的名單供分區會考慮、為分區會提供行政支援、核對由地區組織／非政府組織提交的工作進度報告，以及處理關於地區組織／非政府組織所提供的服務的查詢及投訴。

4. 有見顧問服務計劃成效良好，深受使用者和地區人士支持，民政總署計劃於全港十八區推行新一輪顧問服務計劃，運作模式與試驗計劃相若，服務期由 2024 年 7 月 1 日至 2027 年 6 月 30 日，為期三年。

---

<sup>1</sup> 即沒有業主立案法團或任何形式的居民組織，亦沒有聘用物業管理公司的大廈。

## 顧問服務計劃(2024-2027)

### 服務範疇

5. 根據各區「三無大廈」的數目，民政總署把十八區劃分為以下五個區域，並訂定各地區於服務期內的目標「三無大廈」數目。每一個區域各有一份服務合約。

區域	地區	目標「三無大廈」／「三無大廈」群組 <sup>註</sup> 的數目
區域 1	油尖旺	137
區域 2	深水埗、荃灣、葵青	深水埗：137、荃灣：23、葵青：3
區域 3	中西區、灣仔、東區、南區、離島	中西區：89、灣仔：67、東區：27、南區：25、離島：4
區域 4	九龍城、黃大仙、觀塘、西貢	九龍城：121、黃大仙：19、觀塘：9、西貢：15
區域 5	北區、大埔、沙田、屯門、元朗	北區：94、大埔：53、沙田：8、屯門：4、元朗：32

註：「三無大廈」群組指一個公契下的鄉村式房屋發展

6. 服務機構在服務期內須與一間具備合共逾十年香港物業管理經驗的物管公司合作提供服務，而該物管公司須按《物業管理服務條例》(第 626 章)的規定，持有有效的物業管理牌照。服務範圍詳述如下：

#### (a) 訂有服務指標的服務

- (1) 為每幢「三無大廈」／每個「三無大廈」群組編製概覽，包括在土地註冊處進行土地查冊，以取得目標「三無大廈」／「三無大廈」群組的公契副本，並按運作需要編製業主記錄；
- (2) 透過逐戶家訪、尋找和聯繫業主、舉行簡介會及提供必要的文書支援服務，協助「三無大廈」／「三無大廈」群組的業主／居民聯絡大使成立法團；
- (3) 為每幢「三無大廈」／每個「三無大廈」群組招募居民聯絡大使，擔任政府、服務機構、物管公司與大廈業主／居民之間的聯絡人；
- (4) 協助根據試驗計劃及為期三年的顧問服務計劃成立的法團購買第三者風險保險；
- (5) 為根據試驗計劃成立的法團提供 12 至 15 個月的服務和協助，以及為根據為期三年的顧問服務計劃成立的法團提供 12 至 15 個月(或直至合約完結為止，以較早者為準)的服務和協助，確保其日常運作符合《建

建築物管理條例》(第 344 章)、其各自的公契及其他有關法例的規定，包括：

- (i) 向土地註冊處登記新成立的法團；
- (ii) 列入登記冊內的資料如有變動，在 28 天內通知土地註冊處；
- (iii) 至少每三個月舉行一次管理委員會會議；
- (iv) 在指定時間舉行業主周年大會；
- (v) 就大廈管理工作開立一個有利息的戶口；
- (vi) 為法團擬備預算；
- (vii) 每三個月(或管理委員會選擇的較短期間)擬備收支概算表，並在該期間後起計的一個月內連續至少七天在建築物的顯眼處展示該概算表的副本；
- (viii) 擬備財務報表及會計師報告(如建築物有多於 50 個單位，該報表須按《建築物管理條例》規定經會計師審計)，並在業主周年大會上提交法團省覽；
- (ix) 協助法團／業主進行必要的驗樓／驗窗、大廈維修／保養工作及／或改善消防安全工程(不論是否接獲修葺通知)，包括擬備招標文件，以及跟進審核標書和施行工程等工作；
- (x) 協助法團申請與大廈管理／維修有關的支援服務和資助計劃；
- (xi) 協助法團僱用清潔服務、保安服務、物業管理服務、清理走火通道及其他與大廈管理有關的服務，而該等服務的費用由法團／業主自行承擔；
- (xii) 提醒法團／業主在委聘承辦商進行維修保養工程和提供清潔、保安及其他服務時，採取公開透明、促進競爭及公平的機制，並就此提供意見。

(b) 其他服務

- (i) 每半年舉行一次服務使用者諮詢會議，與會者包括法團／業主、居民聯絡大使、有關的分區會及民政處的代表；
- (ii) 逐戶家訪期間進行服務使用者滿意度調查，以了解使用者的意見，工作包括設計、分發和收回問卷；
- (iii) 設立熱線，處理業主／佔用人就大廈管理事宜提出的一般投訴及查詢；
- (iv) 透過逐戶家訪、與業主／居民會面、派發政府代表所指定／提供的信件及／或宣傳品，向目標「三無大廈」／「三無大廈」群組的業主介紹顧問服務計劃；
- (v) 出席關於推廣成立法團的業主會議，提供有關大廈管理的專業意見及必要的文書支援服務；
- (vi) 協調有關各方／政府部門的工作，以期順利落實服務、獲得資助和把發現的違規情況轉交有關方面處理；
- (vii) 確保所服務的法團在服務合約期內持續運作；

- (viii) 協助政府實施其他與大廈管理有關的計劃或項目；以及
- (ix) 協助目標「三無大廈」／「三無大廈」群組的業主／居民按情況成立居民組織，而該等費用由業主／居民自行承擔。

7. 上文第 6(a)(1)至(5)段相關服務的成效指標如下-

成效指標/目標數目	區域一	區域二	區域三	區域四	區域五
1. 大廈概覽	137	163	212	164	191
2. 成立法團	17	20	26	20	24
3. 招募居民聯絡大使	274	326	424	328	382
4. 協助新成立法團購買 第三者風險保險	4	5	5	3	5
5. 為新成立法團提供服務	29	55	42	29	36

### 地區組織／非政府組織的申請資格

8. 申請的地區組織／非政府組織必須符合以下要求：

- (a) 根據下列其中一項組成的團體並具有簽訂合約的法定資格：
  - (i) 依據《公司條例》(第 622 章)成立或註冊的公司，或
  - (ii) 在香港依法成立的法人團體，或
  - (iii) 依據《社團條例》(第 151 章)註冊的團體，或
  - (iv) 依據《稅務條例》(第 112 章)第 88 條獲豁免繳稅的慈善機構或信託團體；
- (b) 完全或主要為服務地區居民而設立；及
- (c) 擁有大廈管理或相關經驗、具備一定地區網絡及對擬服務的社區有深入了解。

### 參與模式

9. 有興趣的地區組織／非政府組織可選擇五個區域的**其中一個區域**，按有關區域的情況及「三無大廈」特點，提交服務計劃書及報價。服務計劃書及報價的評審準則包括該地區組織／非政府組織的地區網絡和服務經驗、其計劃(例如工作計劃、推廣計劃、應急計劃)及報價在技術及財政上是否可行等。

### 服務期

10. 每個獲選的地區組織／非政府組織須就指明提供的服務與民政總署簽訂服務合約，為期三年，由 2024 年 7 月 1 日至 2027 年 6 月 30 日，首尾兩天包括在內。

## 監察機制

11. 民政總署負責公開邀請及甄選地區組織／非政府組織，並與獲選的組織簽訂服務合約。地區民政事務處(民政處)則在地區層面擔當監察角色，與有關的分區會共同監察推行進度和服務組織的表現。民政處負責擬備合資格「三無大廈」／「三無大廈」群組的名單、核對和審批服務機構就個別地區提交的工作進度報告，以及處理查詢和投訴。

12. 服務機構須根據民政總署所規定的形式和方式，向有關民政處提交季度工作進度報告，並妥善保存檔案，以便在民政處提出要求時提交查閱。

13. 服務機構須按有關民政處的指示參加會議(包括有關分區會的會議)，匯報工作進度，以及舉行使用者諮詢會議和進行使用者滿意度調查。如區域內有多於一個分區會，服務機構須在接獲有關民政處的通知後，出席各分區會的會議。

## 付款條款

14. 簽訂服務合約後，服務機構會收到核准資助額 5% 的上期款項以應付前期開支；另 90% 的款項，會視乎民政處對工作進度報告的評核和審批結果，分十二期按季支付。如服務機構在合約期屆滿或之前(即 2027 年 6 月 30 日或之前)完成全部五個指定的成效指標，便會獲發核准資助總額餘下 5% 的款項，否則只按每個已完成的成效指標獲發資助額 1% 的款項。

民政事務總署

2024 年 4 月



**範本**  
**大廈管理專業顧問服務計劃**  
**服務建議書**

申請服務區域： \_\_\_\_\_

**1. 申請機構的資料**

- 機構基本資料
  - 機構的正式中英文全名
  - 機構的註冊詳情(須提交註冊文件的副本)
  - 主要管理人員姓名及職位
  - 機構獲授權人姓名、職位及聯絡方法
  - 機構的地址、電話號碼、傳真號碼及網址
  - 機構目前提供的服務
  - 現行員工架構及組織圖
  - 最近期經審計的財務報表
- 證明其符合申請資格的文件

**2. 工作計劃**

- 整體策略及如何達到計劃的目的及成效指標要求
- 與具備至少 10 年物業管理經驗的物業管理公司的合作細節，包括物業管理公司的資格和經驗，以及合作的意向書(如有)
- 實施計劃和時間表，包括在服務開始前和結束時進行職責的接管/交接的安排
- 設立辦公地點的安排
- 員工工作時間的安排
- 提供服務的詳細建議及推行時間表
- 提高服務使用者參與率和避免浪費資源的措施

**3. 組織計劃和監督計劃**

- 工作團隊的指揮和工作分配制度及相關組織圖
- 工作團隊及員工職責和工作分配的詳細計劃安排
- 負責人員的專業資格和經驗
- 設定監督及處理員工表現/行為/紀律等的制度
- 提供給員工執行服務所需的培訓安排
- 服務質素保證的機制(包括投訴處理程序)

**4. 推廣計劃**

- 整體推廣宣傳策略及如何達到計劃目的及成效指標要求
- 推行時間表

**5. 應變計劃**

- 危機管理運作及應變計劃的詳請

**6. 創新建議**

- 具創意的計劃／增值計劃（如有）的詳請
- 推行時間表

**7. 地區服務經驗**

- 與所申請區域的業主/居民建立聯繫的總年數及人數
- 在過去十年內，即服務計劃書截止日期前，為所申請區域的業主/居民提供地區服務及與大廈管理專業顧問服務類似服務的往績及經驗
- 有關經驗的證明文件及資料

**8. 財務管理**

- 每月運作開支的預算，例如員工薪酬、辦公室運作成本、服務推行成本、宣傳推廣費用等的詳細分項數字
- 現金流量預測
- 申請機構的墊支/出資額(如有)
- 財務管理及監管機制的說明

(如有需要，可夾附附件)

申請機構負責人：[姓名、職位、簽署]

遞交日期：[遞交建議書日期]

## 大廈管理專業顧問服務計劃 報價

申請服務區域：\_\_\_\_\_

### 服務的總金額

申請地區組織/非政府組織將根據《計劃簡介》中列出的所有要求，提供完全符合要求的服務，其總金額及相關細項如下：

項目	描述	(I) 數量	(II) 單價 (港幣) (每月計)	(III)=(I) x (II) 金額 (港幣)
1	根據服務範疇訂明的要求(即《計劃簡介》第6(a)及(b)段)提供整套服務，包括訂有服務指標的服務及其他服務	一套		
			每月總費用：	(A)
			36個月總費用	(B)
			[ (A) x 36 ] :	
	選擇性項目(如民政總署需要申請組織在指定目標「三無大廈」/「三無大廈」群組數目或指定新成立法團數目以外提供服務)：	(IV) 數量	(V) 單價 (港幣)	(VI) = (IV) x (V) 金額 (港幣)
2	根據服務範疇訂明的要求，為一幢「三無大廈」/一個「三無大廈」群組提供整套服務。	一幢/ 一個群組		(C)
3	根據服務範疇訂明的要求，為一個新成立的法團提供服務，服務期為12-15個月(或直至協議結束為止，以較早者為準)。	一個新成 立法團		(D)

備註：

如申請地區組織/非政府組織擬申請為超過一個區域提供服務，請就不同區域分別擬備服務建議書及填寫報價表。

申請地區組織/非政府組織的  
獲授權人簽署：

獲授權人的姓名和職位

申請地區組織/非政府組織名稱

電話號碼：\_\_\_\_\_ 傳真號碼：\_\_\_\_\_ 日期：\_\_\_\_\_

大廈管理專業顧問服務計劃  
服務建議書及報價評審準則

1. 工作計劃 [佔 15%]

- (a) 所提出的員工及資源安排，是否能滿足所需提供服務的要求。
- (b) 協作的物業管理公司的經驗和資格，以及所描述的合作細節是否能滿足所需提供服務的要求。
- (c) 所提出的工作計劃和時間表，是否能滿足所需提供服務的要求，及有效達成成效指標。

2. 組織計劃和監督計劃 [佔 15%]

- (a) 工作團隊的指揮和工作分配的能力。
- (b) 負責人員的專業資格和經驗。
- (c) 監督及處理員工表現/行為/紀律等的制度。
- (d) 提供給員工執行服務所需的培訓安排。

3. 推廣計劃 [佔 10%]

- (a) 向目標大廈的業主/居民推廣成立業主立案法團的計劃。
- (b) 向目標大廈的業主/居民推廣居民聯絡大使計劃及招募其成為居民聯絡大使的措施。
- (c) 鼓勵目標大廈居民聯絡大使繼續參與其所在大廈的管理事務的措施。

4. 應急計劃 [佔 10%]

- (a) 應對意外事故或緊急情況的能力，包括在短時間內動員額外資源和人力的承諾。

5. 創新建議[佔 5%]

- (a) 所提出的創新建議能否提升服務水準及效益。
- (b) 所提出的創新建議細節是否充分及詳細，以證明創新建議的有效性和可行性。

6. 地區組織/非政府組織經驗 [佔 15%]

- (a) 與所申請區域的業主/居民建立聯繫的總年數及人數。
- (b) 在過去十年內，即服務計劃書截止日期前，在申請區域為業主/居民提供大廈管理或相關服務的經驗。
- (c) 財務管理及監管機制的有效性和可行性。

7. 服務報價 [佔 30%]

- (a) 所提供的報價是否合理和具成本效益。
- (b) 申請地區組織/非政府組織為計劃提供額外資源的能力。

致： 民政事務總署 (經辦人:黃桂浩先生)  
電郵地址： bm\_enq@had.gov.hk  
傳真號碼： 2147 0984

回條  
(請在2024年5月2日(星期四)或之前交回)

大廈管理專業顧問服務計劃  
提交服務建議書及報價  
簡介會

日期： 2024年5月7日(星期二)  
時間： 下午2時30分至4時正  
地點： 香港灣仔軒尼詩道 130號修頓中心 31樓2號會議室

本地區組織/非政府組織的下列代表將出席簡介會：

姓名	職位 / 服務單位	日間聯絡電話
1.		
2.		

註：

1. 請安排不多於兩名代表出席簡介會。
2. 簡介會將以粵語進行。

姓名:

\_\_\_\_\_

職位:

\_\_\_\_\_

組織名稱:

\_\_\_\_\_

電話號碼:

\_\_\_\_\_

日期:

\_\_\_\_\_