

2000 年 11 月 21 日
討論文件

立法會規劃地政及工程事務委員會

樓宇安全及適時維修 推廣適時維修

目的

本文件旨在就推廣私人樓宇適時維修的取向，徵詢議員的意見。

背景

2. 香港希望成爲我國主要城市及亞洲內的一個首要國際都會。爲達到這些目標，我們需要舒適、安全、優美的生活環境。我們要致力推廣樓宇的妥善管理和適時維修。

3. 本港舊區面對的一些問題包括：

- 樓宇破舊失修；
- 外牆的違例建築物；
- 危及消防與樓宇結構安全的天台非法搭建物；以及
- 棄置或廢置的廣告招牌。

這些是建築環境漸趨老化的現象。

4. 鋼筋混凝土建成的樓宇，預計壽命一般長達 50 至 80 年。不過，落成超過 20 年的樓宇往往開始出現維修問題。如果缺乏有效率的管理，問題則更加嚴重。其實，只要業主關注他們的樓宇，這些問題是可以遏止，甚至避免的。

5. 因此，業主承擔管理和適時維修自己樓宇的責任，是絕對符合他們的利益的。政府的角色是支持業主承擔責任，尤其是爲有困難者伸出援手。

建立新文化的需要

6. 政府銳意確保樓宇安全。今年 2 月，政府成立了專責小組，隸屬規劃地政局局長，負責就下列事項制定整體策略，諮詢公眾的意見：

- (一) 推廣適時維修；
- (二) 對付違例僭建；以及
- (三) 規管廣告招牌。

在研究過程中，專責小組曾參考過去多年的記錄（包括立法會會議記錄、其他立法會記錄、新聞報導及其他評論）。小組亦曾借鑑海外的經驗。

推廣適時維修

7. 本文件簡介專責小組就上述三項中第一個範疇的取向。

加強對業主的支援

8. 政府一直協助業主，包括提供諮詢及聯絡服務，培訓課程及財政上的支援。民政事務總署致力動員及組織業主。屋宇署已完成部門重組，引進了屋宇維修統籌主任制度，向業主和法團提供更佳的技術指引和服務。其他部門（消防、機電工程及土木工程）製備和修訂一些簡易指南。

財政上的援助

9. 目前，政府設有兩個援助業主的貸款基金：

- （一）屋宇署 5 億元的改善樓宇安全貸款基金；以及
- （二）消防處 2 億元的改善消防安全貸款基金。

專責小組認為可以合併兩個基金，為有需要的業主提供更有效的援助。

對業主立案法團的支援

10. 《建築物管理條例》規定業主立案法團須代表業主在某些事務上履行職責，亦可處理關乎共同利益的事務。因此，在法例指明的某些情況下，法團可將個別業主單位出售或作出押記註冊。

11. 不過，法團往往遇到不負責任或拒絕合作的業主，使其無法履行職務，尤其是難以籌款進行大型修葺和維修。為了支援法團代表願意合作及承擔責任的業主處理樓宇事務，專責小組提議法團應可申請貸款維修樓宇。

區域性一站式服務

12. 各區民政事務處在區內提供諮詢、聯絡和調解服務。民政事務總署亦成立了大廈管理資源中心，就有關安全、管理及維修標準，提供詳盡的資料。為了進一步協助業主，一些區議會曾提出加強大廈管理資源中心的角色，使這些中心成為區域性一站式服務中心，將查詢和投訴轉介有關部門，輔助民政事務處的工作。專責小組就此徵詢過民政事務總署的意見，對此建議十分支持。

改善維修有問題的樓宇

13. 現有樓宇，即使樓齡較高，亦不一定殘破不堪。大部分只要加以修葺和維修，便可達到合適的標準。最近，屋宇署根據現行法例，試行統籌維修計劃，與其他部門攜手合作，協助業主改善樓宇質素。《建築物條例》授權屋宇署可以命令業主勘測樓宇，並修葺任何欠妥之處。

14. 妥善的管理，對於確保樓宇的持續保養、樓宇狀況的定期監察，以至令樓宇得以保值，至為重要。民政事務局局長實施多項措施，以提高樓宇管理的水平和協助業主組成法團。今年 6 月，立法會通過了《2000年建築物管理(修訂)條例》。

15. 這些措施取向正確。其他可行的方案包括註冊樓宇管理公司為業主確保服務質素及借助市場力量推動適時維修。

改善樓宇安全須有遠見

16. 改善樓宇安全必須要有遠見，確保新建樓宇從開始便易於修葺及維修。發展商與業主的責任必須有更清晰的界定，以確保樓宇在整個生命中能夠貫徹良好管理和適時維修的理念。

優質建造

17. 屋宇署署長公佈計劃，鼓勵發展商及專業人士在設計樓宇和選用建築方法及物料時，着眼於樓宇未來長久耐用和易於維修。政府亦已成立建造業檢討委員會，就各項有關建造業的事宜提供意見，使建造業的未來發展得到長遠和全面的改善。

從地契及公契開始

18. 專責小組深信，要使新建樓宇易於維修，應在動工之前，從土地契約及大廈公契開始。這些文件訂明發展商、業主與樓宇管理之間的關係。

建立伙伴關係

19. 為了在樓宇安全和維修方面培養更積極負責的態度，我們需要整體社會文化的轉變。

伙伴合作關係

20. 要取得成功，社會所有有關人士必須共同推動樓宇安全和適時維修。業主和住客、立法機構和區議會、建築專業人士和承建商、政界人士和傳媒，以及政府，大家都必須接受挑戰，承擔責任，關注樓宇和建築環境的安全。區議會更擔當重要的角色：為社區謀福祉是他們的重任。

推行全民教育

21. 關注樓宇的良好文化需要社會各界的支持和更積極的態度，特別是業主和住客的參與。為宣傳疏忽所引致的危險，改變市民的態度，以及鼓勵適時維修樓宇，有關部門應：

- (一) 統籌並持續推行多媒體全民教育；以及
- (二) 向各界人士傳遞明確的訊息。

這些訊息應重覆發放及不時予以更新，以建立關注樓宇安全和適時維修的文化。

結語

22. 專責小組期望議員就上述有關推廣適時維修的取向發表意見：

第 8 至 12 段	加強對業主的支援；
第 13 至 15 段	改善維修有問題的樓宇；
第 16 至 18 段	改善樓宇安全須有遠見；
第 19 至 20 段	建立伙伴關係；以及
第 21 段	推行全民教育。

規劃地政局
2000 年 11 月