

立法會

規劃地政及工程事務委員會

屋宇維修統籌計劃

目的

本文件報告屋宇維修統籌試驗計劃（以下簡稱“試驗計劃”）的檢討結果。

背景

2. 在 2001 年 4 月 23 日委員會的特別會議上，當局向委員簡介“樓宇安全及適時維修綜合策略”的各項措施，重點是業主維修樓宇的責任，以及政府在協助業主方面所擔當的角色；而試驗計劃便是上述策略所涵蓋的其中一項措施。

3. 屋宇署是試驗計劃的領導部門，負責統籌另外 5 個政府部門在維修私人樓宇方面的工作，協助業主和業主立案法團查明及進行樓宇所需的維修工程，以改善樓宇安全。當局會根據推行計劃期間的經驗，檢討試驗計劃的成效，然後決定是否需要訂立法例，規定定期維修樓宇。

試驗計劃推行詳情

4. 我們於 2000 年 11 月開始在 150 幢樓宇推行試驗計劃，提供“一站式”服務，由 6 個政府部門（即屋宇署、消防處、機電工程署、食物環境衛生署、水務署和民政事務總署）共同確定樓宇須要進行的維修工程，包括清拆危害公眾安全或阻礙維修工程進行的僭建物。

5. 屋宇署委派一名人員擔任屋宇維修統籌主任，負責執行以下職務：

- (a) 與有關部門一同勘察目標樓宇，定出所需改善工程的範圍和性質；
- (b) 透過民政事務處的安排，與業主或業主立案法團開會，告知勘察結果，並詳細解釋有關部門要求他們進行的保養維修工程；
- (c) 協助有需要的業主申請樓宇安全貸款計劃的貸款，以便進行所需的維修及改善工程；以及
- (d) 如業主或業主立案法團沒有在合理時間內進行所需工程，便根據現行法例，聯同有關部門採取執法行動。

6. 納入試驗計劃的 150 幢樓宇均須進行與樓宇安全有關的維修工程，例如結構元件、排水設施、消防設備、機電設備和供水系統等。此外，這批樓宇的外牆均有大量僭建物。

7. 上述 150 幢樓宇當中，有 77 幢是民政事務處轄下大廈管理統籌委員會原定進行改善的樓宇，其餘則是根據部門勘察結果而揀選的樓宇。此外，在推行試驗計劃之前，這 150 幢樓宇當中有 40 幢並無成立業主立案法團。

進度

8. 試驗計劃自 2000 年 11 月推出以來，已有 62 幢樓宇的業主完成所需的維修工程，另外 72 幢樓宇的業主亦開始進行維修。換言之，共有 134 幢樓宇（89%）的業主響應試驗計劃；其餘 16 幢樓宇（11%）的業主則未能安排進行所需的維修工程，原因包括組織欠佳、業主之間缺乏協調、未能解決管理上的問題及糾紛等。

9. 至於清拆 150 幢目標樓宇的僭建物方面，已有 140 幢樓宇（93%）開始進行清拆工程，其中 48 幢樓宇（32%）的業主已完成清拆超過 70% 的僭建物。由於這些樓宇有大量須予清拆的僭建物及需要與樓宇維修同步進行，我們預期業主需要較長時間方能完成所有清拆項目。

10. 試驗計劃開始運作時，在這 150 幢目標樓宇中，有 40 幢樓宇並無成立業主立案法團，其後 21 幢樓宇的業主因當局推行這項試驗計劃而自行組織業主立案法團，進行所需的改善工程。

分析

11. 試驗計劃的目標，是要鼓勵和推動業主認識和承擔妥善維修樓宇的責任，並向他們提供後勤及技術支援，俾能進行所需工程。以往一貫所採用的方式，純粹是在當局發現樓宇出現問題時，直接下令樓宇業主進行維修工程。為了解試驗計劃與一貫方式的成效，我們把兩者作出比較，分析結果如下：

方式	在 12 個月內開始進行維修工程的樓宇百分率	屋宇署每幢樓宇平均所須人手
試驗計劃	85%	17.1 組-日*
一貫方式	45%	12.8 組-日*

*每組由屋宇署一名專業人士及一名技術主任組成

12. 分析結果可明顯看到，相比經屋宇署在日常執法行動中下令維修的業主，試驗計劃下的業主更能自發進行維修工程及作好準備。再者，此試驗計劃促使 93% 目標樓宇的業主進行清拆他們樓宇的僭建物。

13. 上述分析亦顯示，相比一貫方式，屋宇署人員需要更多時間來接見試驗計劃業主及向他們提供支援及意見，但試驗計劃更能有效地推動更多業主履行維修樓宇的責任。當中原因，相信是由於我們會接觸樓宇內所有業主，商討有關維修工程，因而消除了業主之間感到厚此薄彼的情況。試驗計劃明顯有較高的成本效益。但就所有的樓宇維修，業主都須要足夠的時間，方能進行組織及完成所需的維修工程。

14. 我們亦已進行評估，研究餘下 16 幢樓宇的業主能否迅速組織

起來，自行進行維修工程。但由於當中存在的各種問題，例如組織欠佳，業主在管理及財政方面的糾紛等，他們短期內也不大可能進行所需維修。因此我們相信由屋宇署委派本身的定期合約承辦商，進行所需的補救工程，會來得較為實際。

15. 總括而言，前文所述的試驗計劃已促使有關業主自行維修一些他們知道存在已久的樓宇問題。長遠來說，我們希望各有關部門的加倍努力，能產生潛移默化的作用，令業主重視定期檢驗樓宇和維修。

16. 我們認為，若樓宇業主缺乏對樓宇作定期檢驗和維修的觀念及責任感，政府就算引入強制性的計劃，在執法時仍會面對不少困難及阻礙。在此情況下，屋宇署便須不斷委派承建商進行維修工程，同時，又須派員監督，以致增加人手需求。此外，還須向有關業主追討所涉費用。因此我們相信有助建立業主正確樓宇維修觀念的試驗計劃應繼續運作一段較長的時間。

未來路向

17. 由於上述理由，屋宇署打算擴展試驗計劃，促使更多樓齡介乎 20 至 40 年的樓宇獲得維修，同時向市民灌輸保養樓宇的觀念。自 2002 年年初，我們已為 200 幢樓宇展開試驗計劃。

18. 根據試驗計劃的檢討結果及推行期間所得經驗，我們擬對計劃作出下列改善措施：

- (a) 在統籌較複雜的維修工程方面，業主必須聘用認可人士；在統籌較簡單的維修工程方面，則可聘用註冊建築專業人士；
- (b) 尚未成立業主立案法團或樓宇單位數目眾多的樓宇業主，在適當的情況下，應獲給予更多時間，讓他們組織起來，完成所需的維修工程；
- (c) 我們會嘗試擴大清拆僭建物的範圍，使樓宇業主或業主立案法團在集體決定清拆沒有構成危險的僭建物時，亦可進行有關清

拆工程。為求盡早清拆構成危險的僭建物，我們亦會加速發出清拆令；以及

- (d) 我們亦考慮把計劃中的專業部分外判，例如樓宇檢驗和向業主提供技術上的意見等工作。如能進一步擴展外判工作，可助我們將來將更多的樓宇納入這試驗計劃。

19. 由於實行試驗計劃的樓宇數目不多，我們打算在上述 200 幢樓宇的試驗計劃完成後，再次檢討計劃能否達到上述目標，務求更準確地評估計劃的成效。鑑於上述理由及有待檢討結果，加上考慮到目前的經濟情況，我們認為現在並無必要就定期維修樓宇訂立法例。

屋宇署

2002 年 4 月