

二零一零年三月十七日
討論文件

立法會 CB(2)1082/09-10(03)號文件

立法會民政事務委員會

支援大廈業主及業主立案法團以促進大廈管理、維修和保養

目的

本文件旨在向委員匯報政府為促進大廈管理及樓宇維修和保養而推行的一系列措施，並邀請委員對有關措施發表意見，以及就如何加強有關工作提出建議。

背景

2. 政府於二零零五年曾就樓宇管理和維修保養進行公眾諮詢。調查結果顯示社會上普遍認同妥善管理和維修物業是業主應負的責任。政府會繼續就大廈管理與維修的事宜為業主提供意見及協助，並在關乎公眾安全與環境衛生的前提下，對有真正困難的業主提供適度的支援。這種做法並不改變政府認為管理及維修物業的責任在於業主的基本看法。

大廈管理

3. 多層式私人大廈是大部份香港市民生活的地方。大廈管理包括眾多不同的持份者，例如業主、租客、業主立案法團或其他形式的居民組織、物業管理公司等。如果各持份者溝通不足、欠缺有關的專業知識、組織能力有限或欠缺資源，便很容易會產生糾紛。因此，民政事務局一直以來的政策，是因應情況需要積極推動業主和居民組織，發揚鄰里互助精神，以便做好大廈管理工作。

4. 《建築物管理條例》提供法律架構，方便私人大廈業主組成業主立案法團，管理自己的物業。現時全港約有四萬幢私人大廈，其中約一萬六千幢已經根據《建築物管理條例》成立業主立案法團。此外，大廈業主可成立其他形式的居民組織，如業主委員會或互助委員會，

或者聘請物業管理公司，處理和統籌日常的大廈管理和維修工作。

5. 民政事務總署(總署)是協助民政事務局局长執行《建築物管理條例》的部門。總署轄下各區民政事務處(民政處)就大廈管理的事宜向業主提供意見和協助，以妥善管理自己的大廈。民政處的工作包括就業主立案法團的成立程序向業主提供意見和協助；應邀列席業主立案法團會議，就業主立案法團的運作程序向業主提供意見和支援；處理有關大廈管理的查詢和投訴；以及協助解決業主、業主立案法團、管理公司之間的紛爭。

6. 總署會統籌各區民政處舉辦教育和宣傳活動，包括訓練課程、工作坊及講座等，邀請各政府部門以及相關的專業人士，如房屋經理、測量師、會計師和保險業界人士等出席，講解大廈管理方面的專業知識。總署也出版了一系列的刊物和製作電腦光碟，以簡單易明及提綱挈領形式推廣良好大廈管理的信息。各區民政處一直與香港房屋協會屬下的十個物業管理諮詢中心緊密合作，並會在有需要時轉介業主到中心使用其免費約見各專業人士，如律師、測量師、房屋經理等。

大廈維修

7. 樓宇安全方面，屋宇署、其他相關政府部門及其他提供支援的非政府機構一直共同合作，透過多管齊下的措施去改善本港的樓宇安全。為要可持續地解決樓宇失修的問題，我們必須充分利用資源，並與參與處理樓宇管理和保養的各持份者，包括樓宇業主、住客、建築專業人員、地產發展業界和支援機構，緊密配合，發揮最佳的協同效應。當局採取的措施涵蓋以下四個主要的範疇：

- (a) 立法；
- (b) 執法；
- (c) 支援及協助措施；以及
- (d) 宣傳及公眾教育。

8. 就政府加強樓宇安全的建議措施方面，發展局及民政事務局曾於2010年2月3日及3月3日先後兩次的立法會動議辯論上，及發展局於立法會發展事務委員會於2月23日的會議中，詳細匯報政府的

計劃。政府會在未來數月研究強化樓宇安全的工作中，認真探討各位議員提出的意見和各方的關注。有關計劃的詳情載於發展事務委員會文件 CB(1)1157/09-10(05)。立法會秘書處亦邀請民政事務委員會委員及其他立法會議員參與該議程的討論。

支援及協助

9. 政府關注有部分大廈業主未必有足夠知識或經濟能力改善其大廈的管理，或為其物業進行所需的保養及維修工程。在這方面，政府及香港房屋協會及市區重建局等機構一直緊密合作，並已有一套全面的技術和財政支援措施，以配合不同業主立案法團和樓宇業主的需要。民政處職員在探訪區內的樓宇時，會積極向業主立案法團介紹由屋宇署、香港房屋協會和市區重建局提供的樓宇維修貸款及資助計劃，以鼓勵有需要的業主立案法團進行維修。主要的貸款及資助計劃簡述如下。

「樓宇更新大行動」

10. 作為在 2008 年金融海嘯下一項「保就業」的針對性措施，政府與香港房屋協會及市區重建局合作，在 2009 年 5 月推出一項 20 億元的「樓宇更新大行動」(更新行動)，透過提供津貼和一站式技術支援，協助破舊和失修樓宇的業主進行維修及保養工程。為切合不同情況的樓宇及業主的需要，更新行動特別設計以涵蓋以下兩類樓宇 –

- (a) 第一類別目標樓宇包括已經成立業主立案法團的樓宇。有關業主立案法團可申請參加更新行動，以進行自願性的維修工程；以及
- (b) 第二類別目標樓宇屬在組織維修工程上有困難的樓宇，例如沒有業主立案法團的樓宇。如樓宇的業主不願意或無法自行進行維修工程，屋宇署會代業主進行有關維修工程。扣除在更新行動下可獲得的津貼後，屋宇署會向業主收回餘下的維修費用。

11. 更新行動已於 2009 年 5 月接受申請。截至 2010 年 2 月 2 日，

更新行動共涵蓋 1,016 幢第一類別目標樓宇和 615 幢第二類別目標樓宇。為協助更多舊樓業主盡快進行維修，財政司司長於今年財政預算案建議向更新行動增撥 5 億元，並重點協助沒有組織能力的舊樓業主進行維修，包括沒有成立業主立案法團的破舊樓宇。發展局計劃在今年年中，向立法會交代下一階段樓宇更新大行動的安排和細節。

「長者維修自住物業津貼計劃」

12. 政府留意到過往長者業主往往因缺乏經濟能力而無法為其自住物業進行維修及保養工程，致使樓宇日久失修，危及住客和使用者。按政府關懷長者的政策目標，政府設立了一項 10 億元的「長者維修自住物業津貼計劃」，加強對長者自住業主的財政支援，協助他們維修和保養其自住物業。津貼計劃是針對 60 歲或以上、收入低微及只有少量資產的長者自住業主而設。每名長者自住業主可在 5 年內申領最多 40,000 元津貼。津貼除涵蓋樓宇公用地方的一般修葺工程外，還涵蓋單位內的工程，包括修葺剝落的混凝土、修理排水管、修理及更換窗戶等。此外，津貼計劃亦容許合資格的長者自住業主，以津貼償還他們於屋宇署、香港房屋協會或市區重建局拖欠或仍在定期還款的貸款。

其他財政資助及貸款計劃

13. 除了上述計劃外，政府、香港房屋協會和市區重建局亦推行了其他資助及貸款計劃，協助有需要的大廈業主。這些計劃包括屋宇署的「改善樓宇安全綜合貸款計劃」（可向合資格業主提供免息貸款）；香港房屋協會的「樓宇管理維修綜合計劃」和市區重建局的「樓宇復修物料資助計劃」和「樓宇復修貸款計劃」。這些計劃專為切合業主和樓宇的不同需要而設，協助他們進行不同類型的維修保養工程。政府正繼續與香港房屋協會和市區重建局保持良好的合作關係，並會探討如何進一步協調和整合這些計劃，使其能更配合用者的需要。

大廈管理專業服務計劃

14. 民政事務局將聯同香港房屋協會和物業管理專業團體，於本年 4 月推行一項名為「大廈管理專業服務」的試驗計劃，為約一千個舊樓

單位的業主免費提供專業的物業管理意見及跟進服務，致力改善舊樓的管理。這項計劃結合了物業管理專業人士的力量，攜手改善舊樓管理與維修的問題，並特別為一些沒有組織能力或欠缺專業知識的業主提供更適切的支援及服務。我們希望計劃可以起示範作用，讓業主了解持續管理和定期維修的效用，改善私人大廈的居住環境。

15. 香港房屋協會及物業管理專業人士將組成專家小組，於未來十二個月到目標大廈群組，逐家逐戶進行家訪，直接聯絡業主以提供專業意見及解答問題，以及為樓宇撰寫大廈管理檢核報告，就如何改善大廈管理與維修狀況提出建議。香港房屋協會及有關的政務處會配合專家小組的家訪及專業意見，盡力為群組中的大廈籌組業主立案法團，或把有關單位的業主組織起來，以商討及通過所需的大廈改善計劃。此外，專家小組會協助業主及法團申請各項資助及貸款計劃、協助法團就改善或維修工程制定標書及跟進標書的審核及落實，並為法團負責人及一般業主提供大廈管理的培訓。

徵詢意見

16. 請委員備悉我們為加強大廈管理和樓宇維修及保養的一系列措施，並歡迎委員就措施提出意見及建議。

民政事務總署

二零一零年三月