

立法會
規劃地政及工程事務委員會

樓宇管理及維修
公眾諮詢

引言

本文件概述《樓宇管理及維修》諮詢文件（見附件）的內容。

背景

2. 不少業權分散的舊樓維修不善，衛生情況惡劣。截至 2003 年 8 月，在本港 38,400 幢私人多層大廈中，大約有 11,000 幢仍未成立業主立案法團及並無聘用物業管理公司。

3. 多年以來，政府已建立架構，透過屋宇署和民政事務總署的工作去推動私人大廈的管理及維修，以及透過市區重建局去處理市區老化問題。這些措施的摘要載於諮詢文件第 2.2-2.6 段。

4. 儘管我們已投入大量資源，但現行措施成效有限。總括而言，這些工作面對以下問題：

- (a) 社會上保養大廈的意識薄弱；
- (b) 現行工作為一次性，缺乏持續效果；
- (c) 市區更新計劃產生鼓勵樓宇失修的反效果；及
- (d) 社會上普遍忽略樓宇的管理和妥善維修之間的相互關係。

5. 為透過促進樓宇管理及維修去改善環境，政府 2003 年施政綱領的其中一項新措施是：

“透過教育和宣傳，以及專業團體和私營機構更積極的參與，加強私人樓宇管理及維修，並開展討論如何為私人樓宇業主提供一站式服務”。

6. 在嚴重性呼吸系統綜合症發生後，社會普遍意識到現時不少樓宇的管理和維修均需要加以改善。全城清潔策劃小組於 2003 年 8 月發表的《改善香港環境衛生措施報告》中，亦建議就如何在全面綜合的架構下促進保養大廈的意識，徵詢公眾意見。

政策方向

7. 考慮到上文第 4 段中提及現行工作所面對的問題，我們建議把下列要素納入樓宇管理及維修工作中，以提昇居民的生活環境：

- (a) 我們應提高業主對照顧大廈的意識；
- (b) 應融合樓宇的管理和維修，從而為樓宇失修問題提供持續可行的解決辦法；及
- (c) 業主和業界應在照顧大廈方面共同合作。

8. 就上文第 7(a)段，正如其他私人財產一樣，業主有責任確保大廈得到妥善保養。業主應負責妥善管理和維修其大廈，包括承擔所需費用。鑑於許多保養欠佳的樓宇都缺乏正式的管理架構，社會應考慮業主立案法團和專業物業管理人在提昇保養大廈質素方面的角色。

9. 就上文第 7(b)段，良好的大廈管理往往是妥善樓宇維修的先決條件。因此，我們應把定期樓宇維修納入日常大廈管理工作內，以期更全面綜合和持續可行地去保持樓宇整體的狀況良好。

10. 就上文第 7(c)段，現代的大廈管理維修涉及不同專業範疇。舉例來說，所需服務包括向業主提供法律意見、協助成立業主立案法團，以及進行日常物業管理和定期維修。大部分業主缺乏這些工作所需的專業知識和時間，故需要簡便地取得專業人士所提供的不同服務。因此，業界有潛力透過匯聚法律、建築、測量、管理及其他方面的專才，提供迎合業主需要和成本效益高的一站式服務。這些私人機構所提供的服務，可協助業主妥為照顧自己的樓宇。

11. 政府的角色是透過下列措施去協助業主，以及支援和推動妥善的樓宇管理及維修：

- (a) 制定所需的法律架構；
- (b) 提供有利促進業主和業界互相合作的環境；
- (c) 推行宣傳教育，提高業主的意識；及
- (d) 執行有關法例。

12. 為了推動樓宇維修的需求和供應，政府會在落實上述政策構思時，一併考慮研究一系列的支援措施，包括：

- (a) 強制多層大廈有某種形式的管理；
- (b) 在確保業主按期繳付管理維修費用方面，提供協助；

(c) 透過自願樓宇評級制度，嘉許管理及維修良好的樓宇；及

(d) 向真正有需要的人士提供財政援助。

我們會視乎公眾諮詢的結果，仔細研究上述支援措施。

公眾諮詢

13. 公眾諮詢會於 2003 年 12 月 29 日至 2004 年 4 月 15 日期間進行。我們希望透過這次諮詢，讓社會各界討論如何處理樓宇失修問題，以及提高業主對妥善樓宇管理及維修的認識和接受。

14. 樓宇管理及維修涉及不少複雜的課題。我們明白到在處理樓宇失修這個存在已久的問題時，不宜操之過急。這次諮詢的目的，是鼓勵社會各界就這個關乎各人的重要課題，展開討論。我們期望透過這些討論，社會大眾在政策方向上達成共識。我們會參照公眾的回應，制訂推行細節，以促進樓宇保養意識和締造良好生活環境。

結語

15. 我們歡迎議員就建議的政策方向提供意見。

房屋及規劃地政局
二零零三年十二月