

CB(1)674/03-04(03)

# 樓宇管理及 維修

## 公眾諮詢

房屋及規劃地政局  
二零零三年十二月

## 引言

你的物業是重要的資產，也往往是你的安樂窩。任由它變得破落失修，不是很可惜嗎？

非典型肺炎事件令市民大眾關注到妥善保養樓宇的重要性。正如對付疾病一樣，預防勝於治療，照顧樓宇亦應如此。現在正是我們謀求長遠方法，以解決樓宇失修及老化問題的時候。



## 尋求新方向

我們相信要解決樓宇失修問題，業主、整體社會、業界及政府的共同努力和參與都非常重要。政府在今次諮詢倡議：

- 業主應負責確保樓宇狀況良好，包括負擔所需費用。
- 融合樓宇的管理和維修，是解決樓宇失修問題的持續可行辦法。
- 業界應提供迎合業主需要和成本效益高的管理及維修服務，從而協助業主履行本身的責任。政府除了擔當執法者的角色外，亦應與非政府機構合作，支援和推動樓宇管理及維修。

## 目前情況



- 政府每年動用 4 億 8 400 萬元，主要透過民政事務總署及屋宇署的工作，以協助業主管理和維修樓宇，並執行有關樓宇安全的法例。
- 本港約有 11 000 幢私人樓宇尚未成立業主立案法團及並無聘用管理公司，另有 13 900 幢私人樓宇雖有聘用管理公司，卻沒有成立業主立案法團。
- 屋宇署在 2002 年就樓宇損毀情況及違例建築工程（僭建物）發出約 50 000 個法定命令，其中有 50% 於發出一年後仍未獲有關業主跟進。
- 現時全港有超過 700 000 個僭建物，構成潛在危險。
- 過去 3 年，有 69 宗因樓宇建築部分墜下而導致市民受傷的事件。
- 香港市容因樓宇失修而嚴重受損。
- 屋宇署的屋宇維修統籌計劃共協助了 15 000 名業主，在鼓勵目標大廈業主進行維修方面，取得一定成果。另外，樓宇安全貸款計劃亦已協助了 5 800 名業主。
- 市區重建局推行的復修工作展現了妥善樓宇維修的益處，並為我們提供切實可行的方向。



## 解決方案

要處理忽視樓宇管理維修這個存在已久的問題，大致上有3個方案。第1個方案是維持現狀，即依靠業主自願進行樓宇保養維修工作，而政府則採取執法行動，確保樓宇安全。此舉顯然不能解決市區老化問題。

第二個方案規定達到若干樓齡的大廈要定期驗樓，並進行所需維修。不過，由於驗樓的重點在於補救而非預防，亦欠缺持續效果，因而難以有效解決問題。

將樓宇維修融入日常樓宇管理工作，相信是長遠而持續可行的辦法，可有效地解決樓宇失修問題。因此，融合樓宇管理和維修是可取的方案。

## 融合樓宇管理和維修益處良多

大廈在使用過程中需要不斷加以保養。融合管理和維修可確保樓宇持續得到保養，其優點包括：

### 對業主而言

- 享有安全清潔的居住環境
- 物業可以保值、增值
- 延長樓宇壽命
- 長遠而言，預防性維修可節省因大廈失修而引致的龐大開支
- 定期繳付管理及維修費用更有預算，可避免要應付突如其來的大筆修葺工程開支

## 對社會而言

- 提昇居住環境
- 改善市容
- 減輕因樓宇失修及市區老化對社會及經濟所帶來的不良影響

## 業界的角色

全面的樓宇管理及維修服務業可協助業主履行其責任：

- 匯聚建築、測量、法律等各界專才
- 提供一站式的服務：
  - \* 日常管理
  - \* 定期驗樓和維修
  - \* 向業主提供全面協助

## 政府的支援措施

推廣樓宇管理及維修的支援措施包括：

- 強制多層樓宇有某種形式的管理
- 在追討管理及維修欠款方面，提供協助
- 透過自願樓宇評級制度，嘉許管理及維修良好的樓宇
- 向真正有需要的人士（例如收入低微的長者）提供財政援助

## 邀請你提供意見

由於樓宇管理及維修涉及不少複雜的問題，公眾實在有必要進行充分討論，而房屋及規劃地政局局長在 2003 年施政綱領亦提出就這重要課題諮詢公眾意見。我們在訂出推行細節前，社會各界需要在大原則上達成初步共識。因此，你的意見對我們日後的工作至為重要。

諮詢期至 2004 年 4 月 15 日為止。《樓宇管理及維修》諮詢文件可於各區民政事務處索取，或於房屋及規劃地政局網頁下載 <http://www.hplb.gov.hk>。

請把意見以書面形式送交：

香港花園道美利大廈 9 樓

房屋及規劃地政局（經辦人：助理秘書長（市區重建）4）

傳真：2845 3489

電郵：[bmm@hplb.gov.hk](mailto:bmm@hplb.gov.hk)

如有查詢，請來信上述地址或致電 2848 2718。



樓齡：47 年



樓齡：30 年



樓齡：22 年

**只要獲得妥善的管理及維修，樓齡高的樓宇仍然可以保持良好狀況。讓我們共同努力，締造更優質的生活環境。**

註：房屋及規劃地政局保留權利公開所收到的意見及建議。如提出意見的人士不擬披露本身的姓名及/或意見，請在意見書內註明。