

目 錄

	頁數
摘要	i
第 1 章 引言	1
第 2 章 現況	3
第 3 章 新方向	10
第 4 章 為業主提供一站式服務	17
第 5 章 支援措施	19
A. 推動業主自行管理大廈	19
B. 確保業主按期繳款	20
C. 嘉許良好大廈管理及維修	21
D. 財政援助	21
E. 執法和支援	22
F. 「可持續性」的考慮	23
第 6 章 未來工作	25

摺 弓

引言

於 2003 年年初爆發的嚴重急性呼吸系統綜合症（非典型肺炎），令我們意識到忽視大廈管理維修可能會引致嚴重後果。現時不少樓宇的管理和維修均需要加以改善，才能延長樓宇壽命和增加物業價值，而更重要的是藉此改善住戶和鄰里的衛生和居住環境。

背景

2. 樓宇管理及維修的基本原則是業主有責任確保樓宇整體狀況良好。由於這項原則未獲廣泛接受，以致現時社會上保養大廈的意識薄弱。此外，缺乏有關專業知識和能力、沒有持之以恆保養樓宇和對拆卸重建抱錯誤的期望，也是樓宇失修的原因。

3. 多年以來，政府嘗試透過立法、執法、支援業主、宣傳教育，以及市區更新等，去解決業主忽視樓宇管理維修的問題。政府每年投入數以億計的資源去進行這些工作，但成效有限。危險或違例的建築工程不勝枚舉，並對市民構成危險。另一方面，現時約有 11 000 幢大廈尚未成立業主立案法團及並無聘用物業管理公司。我們需要謀求有效而又持續可行的方法，及早解決問題。

新方向

4. 總括而言，處理這個問題有 3 個方案。第一是繼續現時的工作，但市區老化、樓宇失修及居住環境惡劣等現存問題非但不能解決，而且會不斷加劇。

5. 第二個方案是實施強制性樓宇安全檢驗計劃，規定達到若干樓齡的大廈要定期驗樓，並按驗樓結果針對樓宇狀況進行所需的維修。這樣可及早發現和修正問題。不過，驗樓計劃本身屬一次性，重點在於補救而非預防。研究如何將定期驗樓融入持續有效的整體大廈管理及維修工作，效益可能更大。無論如何，驗樓是業主的責任，不應由納稅人承擔。

6. 第三個方案是融合妥善維修和有效管理。持續關注樓宇管理及維修，不但可以及早發現和修正樓宇的問題及損毀情況，還可以預防樓宇失修。長遠來說，業主既可節省開支，同時其物業作為一項重要資產亦可獲保值甚至增值。此外，環境若得到改善，社會亦不再需要投入大量資源去解決樓宇失修問題，社會和居民因而受惠。因此，將妥善樓宇管理及維修融入日常工作內，並持之以恆，相信是更具吸引力的長遠解決方法。私人機構應可提供業主所需的服務，從而達至妥善管理維修的目標。

7. 在訂出推行策略的細節前，我們希望了解社會各界是否普遍認同「融合妥善管理維修」這個方案。因此，我們特別就下列各項徵詢社會意見：

- (a) 業主應負責確保樓宇整體狀況良好，並負擔有關費用的基本原則；
- (b) 我們應繼續協助市場發揮功能，並促進私人機構提供所需服務。同時，亦透過執法行動，確保大廈達到安全標準；
- (c) 第 3.11 至 3.14 段所載推行「融合妥善管理維修」的主要理據是否值得支持。

下一步的工作

8. 我們在釐訂未來路向時，會參考社會各界對以上問題的回應。以下是我們可以考慮的下一步工作。

9. 現代的大廈管理維修工作除了需要不少時間和努力外，亦涉及各項專門知識。因此，業界應滙聚各類專才，發展成具競爭力的行業，透過提供一站式長期服務，以滿足不同大廈和不同業主的需要。可以考慮的做法包括：把鄰近的大廈納入同一個管理維修計劃，讓營運開支達到最佳效益；以及提供全包合約，兼顧大廈的日常管理和長期維修。我們鼓勵業界循這些方向進一步發展。

10. 許多保養欠佳的樓宇根本沒有正式的管理架構。我們明白單靠成立業主立案法團本身未必一定能夠完滿解決問題。然而，我們需研究法團在大廈管理上的角色，以及探討在甚麼情況下需要實施強制性大廈管理。

11. 如何確保所有業主繳付所需費用，對大廈的妥善管理和維修極為重要。我們認為政府不宜直接干預有關費用的收取。不過，我們可考慮應否加強目前追討管理費用的辦法，以及研究是否有需要推出新措施。

12. 爲了嘉許優質的大廈管理維修，我們會探討自願樓宇評級制的可行性。

13. 在業主應負責大廈管理維修的大前題下，任何以公帑提供的援助，應只限於真正有需要的業主。屋宇署已設有貸款計劃，向業主提供過渡性援助，以應付非經常性的大廈維修工程。目前，此計劃的對象只包括個別業主。我們可考慮

放寬借款的資格，使業主立案法團亦可向基金借款，並在需要時增加該基金的注資。我們也可研究應否和如何協助真正有需要者，如年老而又收入低微的業主。此外，我們也可研究是否需要就設立大廈維修備用基金，為業主提供指引，以協助他們應付非經常性開支。

14. 政府會透過適當的法律架構等措施，繼續提供有利的環境，促進業主和業界合作，從而繼續支援和推動大廈的妥善管理和維修。我們亦會繼續採取執法工作，提高業主對大廈管理維修的意識，以及確保有關政策全面而一致。我們也會與區議會緊密合作，並盡量借助香港房屋協會及市區重建局等非政府機構的專業知識及資源，致力推展有關工作。

未來工作

15. 我們歡迎各界就本文件提出意見。提交方法載於封面內頁。

第 1 章

引言

1.1 擁有、轉讓及繼承財產的權利，對香港舉足輕重。當中，物業擁有權尤為重要。在 2002 年，樓宇業權佔本地生產總值 13%。

1.2 對很多人來說，他們的自住物業就是最重要的資產。在香港，業權通常指與他人共同擁有多層大廈內的份數（分權共有）。業主獨自擁有本身的單位，同時與其他業主共同擁有大廈的公用部分。「獨自擁有」的概念較易了解，但一般人對「共同擁有」的概念則較陌生。業主往往對本身要維修大廈公用部分的責任欠缺認知及承擔，以致大廈管理不善，缺乏妥善維修。截至 2003 年 8 月，在香港 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¹。

1.3 於 2003 年年初爆發的嚴重急性呼吸系統綜合症（非典型肺炎），令我們意識到忽視大廈管理可能會引致嚴重後果。這場疫症觸發社會人士廣泛討論如何加強樓宇管理及維修，不同的專業團體和相關組織亦提出多項建議。

1.4 對於市民日益認同樓宇管理及維修的重要性，我們感到鼓舞。社會的共識是，現時不少樓宇的管理及維修均需要加以改善。接下來的關鍵在於如何為業主、住客、鄰里和整

¹ 資料來源：民政事務總署的「香港私人大廈資料庫」。

體社會創造一個多贏的局面，從而：

- (a) 延長樓宇壽命；
- (b) 讓物業保值甚至增值；
- (c) 改善衛生和居住環境；
- (d) 減慢市區老化速度和改善市容；以及
- (e) 減少採取執法行動的需要。

1.5 在進行多層大廈管理和維修時，所涉及的工作包括基本的清潔、保安、電力／消防安全措施，以至第三者保險等，範圍甚廣。因此，業主在履行責任時，往往需要專業人士協助。在本諮詢文件中，我們會概談如何讓業主與業界合作，共同締造更美好的居住環境。

第 2 章

宗況

宗車問題

2.1 目前，社會上保養大廈的意識薄弱。儘管非典型肺炎事件促使公眾關注到這問題，不過業主的關注往往只局限於其私人單位，而不太願意承擔保持大廈整體狀況的集體責任。引致業主忽視樓宇管理維修的其他原因包括：

- (a) 缺乏專業知識：現代多層大廈管理和維修涉及頗多專業範疇，業主可能缺乏足夠的專業知識去履行責任；
- (b) 工作缺乏持續效果：許多業主以為本身的責任只在於間中進行檢查或維修，而忽略需要不時監察樓宇狀況的責任；
- (c) 對拆卸重建抱錯誤期望：由於舊樓的樓價偏低，部分業主認為花費在管理維修上，只是浪費資源。他們誤以為樓宇失修會促使發展商或市區重建局（市建局）加快進行重建；
- (d) 欠缺能力：部分業主難於支付管理和維修大廈的費用，亦沒有預留足夠款項，故無法承擔非經常性的大廈維修工程費用；以及
- (e) 缺乏通盤方案：未有制定全面而長遠的政策。

當局至今的工作

2.2 經多年努力，政府透過立法、執法、支援業主、宣傳

教育，以及市區更新等，已建立架構解決樓宇失修問題。下文概述有關工作。

2.3 民政事務局局長透過民政事務總署，推動私人大廈的管理，工作包括：

- (a) 就業主立案法團的成立及運作，民政事務總署會根據《建築物管理條例》（第 344 章）提供協助。目前，該條例就法團的成立、會議程序、權力及職責提供了法律架構，更要求法團確保大廈公用部分保持良好及清潔。不過，當局並無強制規定成立法團。一般來說，只要有不少於 30% 大廈份數的業主在委任管理委員會的會議上通過決議，便可成立業主立案法團²。此外，針對指定的情況，《建築物管理條例》亦設有強制大廈管理措施的條文。
- (b) 民政事務總署設有支援架構，加強大廈管理服務。該署把 1985 年起成立的 15 個大廈管理統籌小組加以擴展，組成目前的 18 個地區大廈管理聯絡小組（聯絡小組）。聯絡小組負責協助業主成立業主立案法團、就法團的日常運作與大廈管理和維修提供意見，以及協助各有關政府部門舉辦改善大廈安全的活動。
- (c) 自 1998 年起，民政事務總署分別在九龍（油麻地）、港島（中環）、新界西（荃灣）及新界東（沙田）成立了 4 個大廈管理資源中心，就大廈管理向市民提供

² 根據《建築物管理條例》，在少於 30%份數的業主同意的情況下，如同意的業主所擁有的份數達 20%或 10%時，亦可分別向民政事務局局長或土地審裁處申請，成立業主立案法團。

意見、資訊及支援服務，以及安排專業團體在各中心為市民提供免費的諮詢服務。

- (d) 為提高市民的大廈防火意識，全港各區在民政事務處的協助下，自 1998 年 3 月起先後成立地區防火委員會。委員會每年都會舉辦不同的宣傳和教育活動，包括火警演習、防火講座及參觀消防局。
- (e) 民政事務總署及轄下各區民政事務處不時舉辦以樓宇管理及維修為主題的宣傳教育活動，形式包括訓練課程、研討會、講座、工作坊及巡迴展覽等，以推廣良好大廈管理。

2.4 另一方面，房屋及規劃地政局局長現時的工作重點，在於確保大廈安全和實施《建築物條例》（第 123 章），並主要透過屋宇署執行有關工作，詳情如下：

- (a) 屋宇署根據《建築物條例》採取執法行動。過去幾年，屋宇署針對大廈損毀情況及違例建築工程的問題，大力加強執法。自 1998 年至 2002 年，當局每年所發出要求業主修葺樓宇（包括水渠）和拆除違例建築工程的命令由 4 300 個增至 54 600 個，增幅超過 10 倍。
- (b) 屋宇署設有為數 7 億元的樓宇安全貸款計劃，向私人大廈業主提供貸款，以便進行改善大廈安全的工程。一般與大廈維修有關的工程，例如改善大廈結構、改善消防安全、拆除違例構建物，以及改善電力裝置、升降機及排污系統等工程，均符合申請資格。政府會按照“無所損益”的原則提供低息貸款。在某些個案中，例如是領取綜合社會保障援助或普通高齡津貼的

業主，更可申請免息貸款。這項計劃由 2001 年 7 月推出至 2003 年 9 月期間，合共批出 1 億 7,100 萬元貸款，有接近 5 600 名申請人受惠，涉及大廈超過 1 000 幢。

- (c) 由 2000 年 11 月起試辦的屋宇維修統籌計劃，旨在加深業主認識大廈維修的重要性，並鼓勵他們組織起來，共同承擔責任。屋宇署會聯同 5 個政府部門巡查目標大廈，就所需的維修保養工程向業主提供意見。直至目前為止，已有 550 幢大廈³納入這項試驗計劃。
- (d) 屋宇署亦舉辦不同類型的宣傳教育活動，透過研討會、宣傳短片、展覽、校際問答比賽等，推廣大廈安全和適時維修的信息。

2.5 為加強業主對管理和維修大廈的認識，屋宇署與民政事務總署印發了下列刊物：

- (a) 根據《建築物條例》發出工作守則，向法團就購買供應品及貨品、聘用服務，以及所須遵守的管理常規和安全標準等事宜提供指引；
- (b) 多份有關建築工程的小冊子及指引，例如《清拆常見的違例建築工程及進行外牆一般維修的指引》；
- (c) 多份有關業主立案法團的成立及運作的小冊子，例如《大廈管理》、《怎樣成立業主立案法團》及《廉潔有效樓宇管理－業主立案法團財務管理指引》；

³ 在 2000 年、2001 年及 2002 年，分別有 150 幢、200 幢及 200 幢大廈被列為屋宇維修統籌計劃的目標大廈。

- (d) 供公眾免費借用的一系列相關宣傳影帶；以及
- (e) 《樓宇維修全書》，旨在向大廈業主提供有關大廈維修的重要資訊，例如大廈常見的損毀情況、屋宇裝置（電力裝置、消防裝置、升降機及供水裝置），以及維修保養工程的策劃等。

2.6 在市區更新方面，市建局於 2001 年 5 月成立，負責重建及復修大廈以改善市容，以及保存具歷史文化價值或建築特色的樓宇。截至 2003 年 12 月，市建局除了接手前土地發展公司 10 個重建發展項目外，本身亦展開了 13 個重建發展項目⁴。此外，市建局亦在若干地區展開復修及復興舊區項目，為這些地區重新注入活力。

2.7 事實上，社會已在上述工作投入大量資源，例如在 2002-03 年度：

- 屋宇署動用 4,400 萬元為屋宇維修統籌計劃中 550 幢目標大廈提供服務；
- 民政事務總署動用 9,400 萬元推廣大廈管理；以及
- 市建局耗資 8 億 6,200 萬元進行收地重建工作。

在同一期間：

- 200 幢於 2001 年展開的屋宇維修統籌計劃目標大廈中，只有約 20% 開始了大廈改善工程，而其中一幢已完成所需工程⁵；

⁴ 其中兩項是與香港房屋協會共同進行。

⁵ 至今，當局共動用了 1 億 300 萬向 550 幢屋宇維修統籌計劃目標大廈提供協助。當中，約有 32% 開始了大廈改善工程，而只有 10% 完成所需工程。

- 成立了 300 個業主立案法團；以及
- 市建局收購了 457 項物業權益。

2.8 與此同時，當局仍然收到許多有關危險或違例建築工程的投訴或舉報，數字如下：

<u>年份</u>	<u>個案數字</u>
2000	20 400
2001	20 000
2002	21 000

此外，繼續有市民因大廈建築部分墜下而受傷或死亡：

<u>年份</u>	<u>受傷人數</u>	<u>死亡人數</u>
2000	32	0
2001	17	1
2002	17	2

按照現時進度，即使不計算日後落成的新樓，估計也需要：

- 超過 60 年，才可把全港大約 11 000 幢尚未成立業主立案法團及並無聘用管理公司的大廈，納入屋宇維修統籌計劃內；以及
- 超過 18 年，民政事務總署才可協助上述 11 000 幢大廈成立業主立案法團⁶。

因此，我們必須仔細考慮上述工作能否帶來相稱的效益，以及現行策略是否持續可行。

⁶ 假設每年可成立 300 個業主立案法團，而每個法團平均負責兩幢大廈。但此計算未有考慮到在舊式唐樓成立業主立案法團的過程會遇到較多問題。

2.9 在非典型肺炎事件後，市民都要求有更安全、更衛生的居住環境，這實屬理所當然。顯而易見，我們需要進一步尋求持續有效的長遠方法，以便及早解決樓宇失修這個存在已久的問題。

第 3 章

新 加 坡

3.1 為尋求能符合社會經濟效益的最佳辦法，去解決樓宇失修問題，本章闡述若干大原則、可供選擇的方案及其可取之處，以供討論。

原 則

3.2 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。業主必須明白，他們對保養大廈責無旁貸，並須持之以恆，同時需要作出有關財政上的承擔。這個原則在澳洲及新加坡等地亦獲公認，應該繼續奉行。

3.3 現代的樓宇管理及維修需要不同專業參與。一般而言，獲得妥善管理及維修的大廈，業主通常都依賴專業的物業管理公司協助。這一點清楚說明，私人機構能夠提供所需專業服務，以協助業主妥善管理和維修大廈。因此，我們應繼續協助市場發揮功能，並促進私人機構提供有關服務。同時，透過執法行動，確保大廈達到安全標準。

各 個 方 案

維 持 現 狀

3.4 在這個方案下，當局會繼續執行第 2.3 至 2.6 段所述的現有工作。有關的正反意見如下：

<u>支持意見</u>	<u>反對意見</u>
<ul style="list-style-type: none"> - 維持現狀無須多作調整。 - 不熱心妥善維修大廈或沒有負擔能力的業主無須作出額外財政上的承擔。 	<ul style="list-style-type: none"> - 現有問題（例如大廈過早老化、衛生情況欠佳，以及居住環境惡劣）非但未能解決，而且會不斷加劇。 - 隨着市區日趨老化，今後在執法、清潔及處理相關社會問題，將需要投入更多資源。

3.5 非典型肺炎事件後，公眾日益意識到目前的情況必須加以改善，維持現狀似乎並不可行。而且，從第 2 章可見，現行架構成效有限，所以這個方案看來並不可取。

強判驗樓

3.6 自非典型肺炎事件以來，有意見要求政府再考慮較早前所建議的強制性樓宇安全檢驗計劃。該建議曾於 1997 年 8 月至 10 月諮詢公眾，規定樓齡 20 年或以上的住宅大廈業主，必須每 7 年驗樓一次，並按結果進行所需維修。

3.7 在公眾諮詢期間，社會上對驗樓責任誰屬進行過不少討論。前臨時立法會在 1997 年 11 月通過動議，促請政府承擔驗樓責任，並成立大廈維修基金，協助無力負擔維修費用的業主。政府當時認為，私人大廈業主有責任保養其物業，包括定期檢驗大廈的狀況，而不應該要求納稅人補貼業主。由於當時

缺乏共識，因此該建議便擱置下來。

3.8 關於要求指定樓齡的大廈進行定期驗樓的正反意見如下：

<u>支持意見</u>	<u>反對意見</u>
<ul style="list-style-type: none">- 定期驗樓可讓業主及早發現問題。強制性驗樓計劃為定期檢驗大廈制定機制，讓業主根據樓宇狀況進行修葺工程。- 由於新樓一般問題較少，集中資源處理舊樓更合經濟原則。- 有些人認為相隔長時間才驗樓，業主的財政負擔便可較輕。業主只須在有需要時繳付費用。	<ul style="list-style-type: none">- 所謂“預防勝於治療”，預防大廈失修應從妥善的維修做起。如果強制驗樓的對象僅限於指定樓齡的大廈，則可能會令到其他大廈出現失修或過早老化的情況。- 驗樓為一次性，旨在讓業主發現損毀情況，並進行有關修葺工程。驗樓屬被動性質，無助於鼓勵業主妥善保養大廈。- 相隔長時間才驗樓，例如之前所建議的 7 年一次，未必能配合不同項目的使用周期。即使是相同的項目，不同大廈的驗樓需要亦可能有別。

	<ul style="list-style-type: none"> - 相隔長時間才驗樓，可能使業主誤以為在下次驗樓前大可高枕無憂，但其實業主須經常確保樓宇狀況良好。 - 如要顧及業主的負擔能力，則檢驗範圍必然有限。儘管如此，進行這些檢驗工作時，仍勢必加重沒有預留款項的業主的財政負擔。
--	--

3.9 毫無疑問，驗樓對於樓宇妥善保養有一定作用。但這只是整體大廈保養的其中一環。因此，驗樓不應被視為最終目標。事實上，驗樓與保養息息相關，不可以分開處理。提議由政府負擔強制性樓宇檢驗計劃的費用，顯然未掌握這些基本原則。社會如認同業主有責任保養大廈，則業主應當妥為履行責任並負擔驗樓費用。因此，政府依然認為業主有責任保養大廈，包括進行所需的檢驗。

3.10 強制性驗樓計劃亦非十全十美，因為強制驗樓的效果為一次性，重點在於補救而非預防。況且，將驗樓計劃硬性地套用於所有樓宇，實為不妥。這個方案在原則及推行方面都可能問題，是否應單獨推行確實存疑，反而研究如何將定期驗樓融入持續有效的整體大廈維修保養工作內，效益可能更大。

綜合妥善維修管理

3.11 大廈保養是長期工作，只要大廈存在，就必須保養。對於如何確保大廈長期得到妥善保養，假如大眾認同缺乏持續效果的方案並非解決辦法，則持續又完善的管理及維修似乎較為可取。因此，有意見認為要求全港大廈設立基本的管理架構，是解決問題的長遠方法。

3.12 對於要求所有大廈進行妥善管理和維修的正反意見如下：

<u>支持意見</u>	<u>反對意見</u>
<ul style="list-style-type: none">- 大廈的管理保養持之以恆，可避免大廈失修及延長其壽命，並可讓業主及早發現問題，以及進行所需維修工作。- 大廈保養良好，進行昂貴維修工程的需要也會相應減少。長遠來說，業主可節省開支。此舉亦有助大廈保值。- 在一段時間內分攤支付管理及保養費用，相比起要承擔非經常性的維修及補救工程開支，業主可更有預算。	<ul style="list-style-type: none">- 部分業主不願意或無力進行妥善管理及維修。他們可能認為沒有必要推行強制性管理，或不願承擔有關費用。- 有些人認為應由業主自行決定管理物業的最佳辦法。- 對於部分業主（如期望重建的業主及空置／出租單位的業主），樓宇管理及維修並不能帶來實際益處。

<ul style="list-style-type: none"> - 住戶可享有清潔安全的居住環境。 - 透過減少執法行動及改善整體環境，社會可因而受惠。 	
---	--

3.13 我們應該從實際的情況來分析上述理據。舉例說，希望物業被重建許多時既不可行、亦不切實際。過早進行重建對地區網絡、環境及經濟活動都帶來不良影響，社會代價不菲。如果有關地段的發展潛力已經用盡，重建則缺乏經濟效益。如何兼顧社會的整體利益和個別業主漠不關心的態度，正是問題癥結所在。公眾必須正視大廈失修所產生的惡性循環和相關的經濟代價。

3.14 初步看來，贊成妥善管理維修的理據鏗鏘有力得多。優良的大廈保養必須持之以恆，而妥善維修大廈的種種優點已載於上文第 1.4 段。現代大廈維修涉及不少法律和其他責任，故需要許多專業知識及持續進行。由此看來，將妥善樓宇管理及維修融入日常工作，確有需要。

社會的身位

3.15 部分社會人士可能會提出，正當不少大廈的狀況迅速惡化之際，追求大廈妥善管理及維修是否過於理想？以其他方法(例如採取執法行動)來解決當前的問題，是否更直接有效？一向以來，政府非常重視樓宇安全。過去幾年，政府更針對危險／違例建築工程而加強執法，足見我們在這方面的決心。我們會繼續嚴格執行如《建築物條例》及《升降機及自動梯（安

全) 條例》(第 327 章) 內的安全規定。我們定會要求業主適當跟進違例／危險或會造成環境衛生問題的工程／構建物。如有需要，我們會先採取跟進行動，保障公眾安全和健康，然後再向業主追討費用。不過，這不代表我們無須尋求持續可行的長期策略，去解決保養大廈意識薄弱的問題。反之，這正正突顯出制訂長遠策略的重要性。

3.16 在訂出推行策略的細則前，我們希望了解社會是否認同「融合妥善維修管理」是解決樓宇失修的長遠方法。因此，政府現就下列各項徵詢社會意見：

(a) 上文第 3.2 及 3.3 段所述的原則，即

- (i) 業主應負責確保樓宇整體狀況良好，並負擔有關費用的基本原則；
- (ii) 我們應繼續協助市場發揮功能，並促進私人機構提供有關服務。同時，透過執法行動，確保大廈達到安全標準；以及

(b) 第 3.11 至 3.14 所載推行「融合妥善維修管理」的主要理據是否值得支持。

3.17 我們會在釐訂未來工作時，參考社會各界對以上問題的回應。第 4 及第 5 章介紹我們下一步可以考慮的工作。

第 4 章

為業主提供一站式服務

4.1 現代的大廈管理維修是一門專業，即使業主覺得責無旁貸，執行起來也可能不知從何入手。以大廈修葺工程為例，繁多的工序包括預備招標文件、與承辦商商議、購買保險及檢驗工程是否符合要求等等。此外，在招聘和管理保安員、清潔工人和其他員工時，更要對有關的勞工法例有充分認識。至於如何處理業主的集體責任，也需要有專業的知識。這些工作除了需要不少時間和努力外，亦涉及各項專門知識。

4.2 大廈管理維修千頭萬緒，業主如可一次過獲得有關服務，無須分別聯絡不同的公司和承辦商，當可事半功倍。因此，業主及管理維修專業人士應要建立長期的合作關係。業界如能滙聚法律、建築、測量、管理及其他方面的專才，當可為業主提供優質便利的服務。但這並不表示個別大廈或屋苑的管理處要有律師、建築師和測量師等等當值，而只要在有需要時得到服務便已足夠。

4.3 滙聚大廈管理行業各類專才的構思並不完全陌生。現時，一些物業管理公司其實已具備這種能力，為許多管理得宜的大廈提供該種服務。這種滙聚專才的形式有發展潛力，業界可發展成為既全面而又具競爭力的行業，提供一站式長期服務，以滿足不同大廈和不同業主的需要。服務範圍可遍及提供法律意見、日常管理，以及工程監督等等。

4.4 我們鼓勵業界盡量善用商機，構思有創意的方案，為業主提供服務。除了跨越傳統的服務範圍外，業界還可以在

運作上提高彈性，配合不同業主的需要。以下是一些可參考的辦法：

- (a) 接受同一街道或鄰近的大廈參與同一個管理維修計劃，實行「多銷」，從而攤分成本，以達致最佳效益；以及
- (b) 提供全包合約，兼顧大廈的日常管理和長期維修，包括按大廈狀況擬備維修時間表，並負責進行或安排所需工程和監工。

4.5 大廈業主都希望以合理價格獲得優質管理維修服務。我們相信市場力量最終可達致這個目標。

4.6 發展綜合的大廈管理維修行業和提供一站式服務，可讓業主易於得到所需服務，妥為照顧自己的樓宇。最終可為業主和業界達致雙贏局面。

第 5 章

支援措施

5.1 一系列推動妥善維修管理的支援措施載於下文各段。

A. 推動業主自行管理大廈

5.2 縱然許多業主都願意承擔妥善管理和維修的責任，並願支付有關費用，但往往因工作繁忙或資源不足，未能組織起來聘用管理公司照顧物業。有些樓宇（特別是舊樓）欠缺基本管理架構，故業主根本難以開展改善樓宇管理及維修工作。此外，亦有些業主不願合作，有些則無法聯絡，使問題更形複雜。因此，我們需要探討最佳辦法，從而協助業主克服這些問題。

5.3 許多保養欠佳的大廈都缺乏正式的管理架構。因此，有建議立法規定業權分散的大廈必須成立業主立案法團。強制成立業主組織並非新概念。在某些海外地區，業權分散的大廈必須成立業主組織。例如，澳洲新南威爾斯的分層計劃管理法（Strata Schemes Management Act of New South Wales）便規定，當要為分層大廈業權註冊時，業主便需要成立業立法團。法團主要負起管理職責，而業主則一概自動成為法團成員。

5.4 我們明白單靠成立業主立案法團，並不一定能確保樓宇得到理想的管理及維修。其實，以往亦有些例子，法團內不同業主組成對立的圈子，對大廈的管理造成不良影響。另一方面，有些大廈（如部分私人屋苑）沒有業主立案法團，但管理和維修工作卻做得頭頭是道。表面而言，單靠成立業

主立案法團本身未必一定能夠完滿解決問題。我們還需要研究法團在大廈管理上的角色，也要研究是否需要清楚界定在甚麼情況下適用強制性大廈管理⁷。

B. 確保業主抄與繳款

5.5 要保持優質管理和維修，經常都遇到一個問題，就是如何避免大部分合作的業主，因其他業主欠付管理費用等款項而感到困擾或利益受損。

5.6 目前，追收管理費用的辦法要視乎公契⁸條款和大廈是否已成立業主立案法團，現有辦法的摘要載於附件。但以舊樓（特別是唐樓）來說，因常有業主無法聯絡、或居住人口的特性、或是單位的居住情況各異，現有辦法能否收到管理費用供大廈長遠管理之用，實令人關注。

5.7 有建議認為政府應更加積極介入追收管理費用，如：

- (a) 政府先向管理公司支付管理費用，然後向業主收回費用。其中可考慮收回費用的方法是將費用加入差餉內；以及
- (b) 政府向每宗物業交易徵收費用，以累積款項設立基金，向管理公司支付業主拖欠的管理費用。

⁷ 《建築物管理條例》目前已有強制性大廈管理的條文。如建築物的佔用人或業主處於或可能處於危險情況，主管當局（現為民政事務局局长）及土地審裁處有權下令管理委員會（業主立案法團的前身及／或執行小組）委任建築物管理代理人。然而，有關係文未曾被引用。

⁸ 公契是一份在土地註冊處註冊的文件，界定業主之間的權利、權益、責任，以及（如適用）大廈經理人的角色。

5.8 我們初步認為政府不宜直接干預私人糾紛。業主對管理自己的大廈責無旁貸，並須按公契繳交應負擔的管理費用，而不應由政府介入私人合約，代業主立案法團或管理公司收取管理費用。要求其他大廈業主代拖欠款項的業主繳付費用，亦同樣不對。此外，不同大廈和不同單位的管理費用各異，收費水平又時有變動，政府代為收取和支付款項須設立繁複的機制。

5.9 不過，我們可考慮應否加強目前向個別業主追討管理費用的辦法，以及是否有需要推出新措施，務求在協助業主之餘，也確保各種措施恰到好處。

C. 嘉許良好大廈管理之維修

5.10 我們應該嘉許優質的大廈管理維修。為了鼓勵業主承擔責任，有建議指政府應考慮設立自願樓宇評級制度。屋宇署已委託顧問公司研究樓宇評級標準及計分辦法，內容包括就管理維修狀況草擬評審準則、就有關評審過程的投訴提出處理辦法，以及探討由獨立機構推行評級計劃的運作和經費事宜。顧問研究即將完成。我們會先與學術機構和業界研究各項建議，再探討可否由非政府機構推行自願評級制。

D. 財政援助

5.11 有些業主因沒有預留款項，以致無力承擔非經常性維修工程的費用。屋宇署設有樓宇安全貸款計劃，提供過渡性協助。我們可作出檢討，確保計劃持續有效。目前，該計劃的對象只包括個別業主。有建議指業主立案法團應可獲授權代表業主向基金借款，以免阻礙整座大廈的維修進度。其實，民政事務總署已在 2003 年 5 月發表諮詢文件，建議修訂《建築物管理條例》。該文件已納入上述建議。此外，我們可不時

檢討樓宇安全貸款計劃，如基金達到承擔額上限時，也可考慮增加注資。

5.12 在業主對大廈保養責無旁貸的大原則下，對於提供其他形式的財政援助，我們必須極度審慎。如提供其他援助，對象應只限於真正有需要的業主，亦要嚴格審查其經濟能力。年老而收入低微的失修單位業主也許就是其中可考慮的例子。我們可研究應否和如何提供援助。

5.13 業主應該未雨綢繆，預留款項以應付非經常性的維修開支。目前，《建築物管理條例》規定，法團須設立並維持一項常用基金，以支付法團行使權力或執行職責時的費用，及其他與保養維修有關的支出。根據該條例，法團亦可設立及維持一項備用基金，以應付任何未有預計或緊急性質的開支。此外，該條例附表 7 規定，有公契的大廈的經理人須設立並維持一項特別基金，以應付非經常性開支。如有法團，則法團須藉業主的決議，釐定各業主在財政年度就特別基金所需繳付的款額及付款時限。這些財政安排，有助減輕需要進行大型工程時所帶來的財政壓力。我們可研究是否需要就基金的規模和設立方式發出指引。

E. 執法和支持

5.14 對於大廈的妥善管理和維修，政府會繼續提供以下支援措施：

- (a) 確保有適當的法律架構；
- (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；
- (d) 繼續執行有關法例；以及

(e) 確保政策全面而一致。

5.15 展望未來，我們會探討如何與區議會及相關專業團體充分合作，推廣大廈妥善管理維修。我們亦會探討如何借助房屋協會（房協）及市建局等非政府機構的專業知識及資源。我們很高興得悉市建局最近所推出的復修試驗計劃。這計劃正好示範業主共同參與樓宇維修可帶來的種種好處，例如改善居住環境，以及提高物業價值。另一方面，房協有數十年物業管理的歷史，其經驗、專業知識及資源對協助促進妥善保養樓宇文化，十分重要。

5.16 在某物業管理公司於 2003 年 8 月倒閉後，有建議指應加強規管這類公司。目前，《房屋經理註冊條例》（第 550 章）為專業房屋經理設有註冊制度，令業界得以自我規管。此外，香港物業管理公司協會的會員共管理全港約 85% 的物業，該協會已為其會員制定守則。政府會仔細研究是否有需要推行發牌／註冊制度，並探討如何由有關專業團體提高會員的專業操守。與此同時，社會須考慮此等制度對大廈管理費用的影響，以及能否阻嚇不法的公司。

5.17 房屋及規劃地政局和民政事務局會緊密聯繫，推廣大廈管理維修，並確保政策全面而一致。我們也會致力加強信息，讓市民明白市區更新計劃中復修工作的重要性，以配合推廣保養大廈的整體目標。

F. 「可持續性」的考慮

5.18 有關加強樓宇管理維修的建議，有助延長樓宇壽命，並改善生活環境。這項建議可營造健康和安全的生活環境，與可持續性的原則一致。發展一站式的管理維修服務，除了

可吸引業內投資外，對增加就業機會亦有幫助。這個建議可能需要大廈業主／租客作出財政上的承擔。我們會在釐訂推行細節前，在諮詢期內聽取公眾的意見。

5.19 我們在釐訂推行細節時，會進行更全面的可持續性評估，並考慮公眾諮詢期間收到的意見。

第 6 章

未來工作

6.1 業主忽視樓宇管理維修問題存在已久，亦涉及複雜課題，因此必須先經過社會充分討論，然後才可考慮可行的方案及釐訂進一步細節。但現時私人樓宇中，全無管理可言的不計其數，所以即使社會可對未來工作達成共識，亦須分階段推行有關措施。

6.2 歡迎社會各界於 2004 年 4 月 15 日之前，就本文件提出意見。提交辦法載於封面內頁。

6.3 諮詢期間，我們會向立法會和區議會解釋建議和徵求意見。我們亦會舉辦諮詢大會，歡迎有興趣的公眾人士參加。此外，我們會與相關專業團體進行討論。

物業主追討欠款的程序辦法

針對欠款業主，有些公契授權經理人把其物業註冊押記和出售。《建築物管理條例》規定，就公契訂明的欠款，倘若大廈已成立業主立案法團，則註冊押記和出售物業的權力改由法團擁有。如公契載有此項條文，有關的法團或經理人通常會先到小額錢債審裁處（申索 5 萬元或以下）或區域法院（申索 60 萬元或以下），就申索提出證據，然後才註冊押記和出售物業。如公契沒有此項條文，有關的法團或經理人通常會先到小額錢債審裁處就債項提出證據，然後向土地審裁處申請批准註冊押記和出售物業。註冊押記和出售物業的權力可具有強大阻嚇力。

《建築物管理條例》規定，業主欠付的管理費用將被視為對法團的欠債。該條例亦訂有追討這些費用的辦法。第一，如業主不在其單位居住，法團可要求有關住客付款，而該住客可從其租金扣除有關金額。第二，有關金額可視為向法團繳付的租金，而按《業主與租客（綜合）條例》第 III 部，法團則被視為有關單位的業主。換句話說，該法團可向法庭就應付的租金申請財物扣押令，扣押有關業主的動產，使對方付款。提出該申請須同時以訂明格式提交誓章。第三，該單位的註冊承按人可代繳欠款，然後追收該款項，辦法是把有關金額計入按揭契據所欠的本金。更為普遍的情況是土地審裁處判欠款業主敗訴後，該項判決可藉各種命令執行。命令可包括財物扣押令、第三債務人的法律程序、押記令、接管人的委任、拘押令、暫時扣押令狀，甚至監禁令。

《樓宇管理及維修》 公眾諮詢大會

我們誠意邀請你出席下列公眾諮詢大會。座位先到先得。

(一)		(二)	
日期	2004 年 1 月 20 日 (星期二)	日期	2004 年 2 月 23 日 (星期一)
時間	下午 3:30 – 5:30	時間	下午 6:30 – 8:30
地點	香港中環大會堂劇院	地點	九龍梁顯利油麻地 社區中心(禮堂)

回條

本人希望出席

- 諮詢大會(一)。
- 諮詢大會(二)。

簽署：

姓名：

電話號碼：

電郵：

日期：

請於下列日期前傳真至 2845 3489

諮詢大會(一)：2004 年 1 月 13 日

諮詢大會(二)：2004 年 2 月 16 日