

**樓宇管理及維修**

**公眾諮詢報告書**

**房屋及規劃地政局**

**2005 年 1 月**

## 目錄

	<u>頁數</u>
第 1 章 前言	1
第 2 章 公眾諮詢結果	3
第 3 章 未來路向	11
附件 A：房屋及規劃地政局代表在諮詢 期內出席的諮詢會、研討會及公 眾論壇一覽表	25
附件 B：意見書一覽表	28
附件 C：電話意見調查結果	32
附件 C 附錄：電話意見 調查問卷	36
附件 D：主要意見摘要及政府回應	41

## 第 1 章

### 前言

房屋及規劃地政局局長在 2003 年的施政綱領中，承諾就促進樓宇管理及維修的政策方向諮詢公眾。而於 2003 年年初爆發的嚴重急性呼吸系統綜合症(非典型肺炎)，令公眾意識到忽視大廈管理維修可能引致的嚴重後果。政府就此課題進行公眾諮詢實在非常適切。

2. 房屋及規劃地政局在 2003 年 12 月 29 日展開了樓宇管理及維修公眾諮詢，並印備諮詢文件供市民索閱。諮詢期由 2003 年 12 月 29 日至 2004 年 4 月 15 日。我們派出的中文諮詢文件總數約為 94 000 本，而英文版本則約 17 000 本。諮詢文件亦上載於房屋及規劃地政局網頁，讓公眾閱覽。

3. 諒詢期間，房屋及規劃地政局局長曾徵詢 18 個區議會的正副主席的意見，而房屋及規劃地政局常任秘書長(規劃及地政)則親往 18 個區議會與區議員交換意見，其中 3 個區議會期後與本局舉行樓宇管理及維修跟進討論會。此外，本局代表亦出席了各有關團體舉辦的 14 場諮詢會、研討會和論壇。我們亦舉辦了兩次公眾諮詢大會蒐集公眾的意見，以及與業界舉行了一場討論會。各諮詢會、研討會及公眾論壇一覽表載於附件 A。

4. 我們共收到 131 份意見書。按組織類別劃分的意見書一覽表載於附件 B。

5. 此外，我們亦於 2004 年 4 月 13 日至 4 月 17 日期間進行了電話意見調查，蒐集市民大眾對樓宇管理及維修的意見，調查結果摘要載於附件 C。

6. 我們所收到的主要意見的摘要及對意見的回應載於附件 D。

## 第 2 章

### 公眾諮詢結果

#### 引言

房屋及規劃地政局在 2003 年 12 月至 2004 年 4 月期間就樓宇管理及維修進行公眾諮詢，目的是要喚起市民大眾對這個重要課題的關注，並促使社會各界全面探討解決樓宇失修問題的適切方法，以便能就未來路向達成共識。諮詢結果為制定下一步工作提供有用的指引。

2. 我們十分感謝市民在諮詢期內透過不同途徑踴躍發表意見和提供有用的建議。正如第 1 章所述，我們共收到 131 份來自社會各界的意見書，當中包括立法會議員、區議員、政黨、學者、專業學會、業界、社區組織、業主立案法團及個別市民。我們曾諮詢 18 區區議會，並與業界及市民大眾舉行多次諮詢會，而在 2004 年 4 月進行的一次電話意見調查中，亦有超過 1 400 位受訪者表達意見。公眾參與的情況詳載於附件 A 至 C。

3. 從公眾對這次諮詢的回應可見，社會上已有共識，認為有必要確保樓宇得到妥善管理和維修，並認同這個課題對社會各界有廣泛影響，當中包括業主、住戶，以至建築、法律、物業管理及測量等界別。雖然樓宇的管理和維修涉及複雜的事宜，但所收到的意見均指向一個共識，就是有必要採取適當行動，解決存在已久的樓宇失修問題。

## **公眾的回應**

4. 為方便公眾就樓宇管理和維修這個課題作出討論，我們在諮詢文件中提出以下議題，徵詢公眾意見：

- (a) 在原則的問題上，業主應負責確保其樓宇狀況良好，並負擔有關費用；以及
- (b) 在政策方向上，融合管理和維修，以及透過業界提供一站式服務來推動業主與業界合作，應是解決樓宇失修問題的有效方法。

5. 就上文第 4(a)段而言，大部分意見均接納我們所提出的基本原則，即正如其他私有財產一樣，業主必須承擔妥善保養其樓宇的最終責任。不過，對於所涉及的費用應由誰負擔，意見則有分歧。一方面，有意見認為將有關費用轉嫁納稅人及社會有欠公允，因此業主應自行支付其樓宇的管理和維修費用；另一方面，亦有意見要求政府即使財政緊絀，仍應該向業主提供財政支援，以協助他們履行其責任。理由是妥善的樓宇管理和維修有助確保公眾安全和改善環境衛生，對整體社會有利，況且部分舊樓業主可能無法負擔管理和維修費用。

6. 至於上文第 4(b)段所述的政策方向，公眾人士(特別是業界及有關專業學會)普遍接納透過由業界提供一站式服

務，融合妥善的物業管理及有效的樓宇維修，可作為解決樓宇失修問題的持續可行方法。一些業界人士更指出，部分業界已經向業主提供一站式服務，以便更能充分地善用資源。不過，有部分回應者對融合方式的成效及可行性有保留，特別是關注舊樓業主，可能無法負擔經常性的管理費用，而且這些業主對保養樓宇的意識向來都比較薄弱，或未能配合這種融合方式。此外，舊樓普遍存有違例建築工程，這亦被認為會對推行融合方式構成障礙。基於以上原因，有公眾人士建議政府考慮加強對業界提供協助，確保市場力量能適當地運作，例如協助物業管理公司向業主追討欠款。另一方面，公眾亦憂慮一站式服務可能衍生其他問題，例如市場可能會被大型物業管理公司所壟斷，以及物業管理公司與承辦商可能在缺乏規管制度的情況下，私下協議相關服務的定價。

7. 除了融合樓宇管理和維修外，諮詢文件亦提出另外兩個方案徵詢公眾的意見，分別是維持現狀(即繼續現有的工作)及強制驗樓。就維持現狀這個方案，公眾的回應確認了諮詢文件所述，即市民日益追求更加安全及衛生的生活環境，故此維持現狀並未能滿足市民在這方面的訴求，也無助於香港保持其作為世界級城市的地位。至於強制驗樓，大部分回應者認同此舉可更直接有效地解決舊區樓宇的失修問題(詳情見下文第 12 段)。

8. 諒詢文件亦提出多項推廣妥善保養樓宇的支援措施，徵詢公眾意見。這些措施包括協助業主成立業主立案法團，向拖欠管理費和維修費用的業主追討欠款，向真正有需要的業主提供財政支援，以及嘉許優質樓宇管理和維修。公

眾普遍支持這些措施，並且提出其他建議。詳情載於下文第 17 段。

9. 總體而言，雖然社會已大致上取得共識，認為有需要採取適當行動來解決樓宇失修的問題，但對於當中所涉及的費用應由誰負擔，以及應實施什麼具體措施來解決問題，則意見紛紜。

10. 公眾意見和政府的回應詳載於附件 D。

## **主要結果**

### **強制方式**

11. 很多回應者都支持對業主實施某種形式的強制規定，作為確保樓宇得到妥善保養的有效措施。建議的具體措施包括強制驗樓、強制聘用物業管理公司和強制成立業主立案法團。下文詳述公眾的建議。

12. **強制驗樓**：有來自市民大眾、區議會、專業學會及政黨等各方的意見，贊成實施強制驗樓。他們認為強制驗樓可有助定期查出樓宇的問題和損毀情況，以便進行預防性樓宇維修。他們認為驗樓是實際而有效解決樓宇失修的長遠方法。有意見認為，現時防火設施、升降機及電力設施等樓宇設施均須強制定期檢驗，因此基於公眾安全方面的考慮，應該同樣實施強制驗樓。此外，有建議指須先就達至某一樓齡和狀況欠佳的樓宇實施強制驗樓。另有一些意見認為，強制

驗樓會使業主意識到樓宇需要良好的管理，長遠來說更可達致妥善的樓宇管理和維修。不過，對於應由個別業主(基於用者自付原則)或政府(基於公眾安全考慮)負擔全部或部分驗樓費用，則各方意見不一。此外，就政府應提供的協助形式(例如是否由政府安排及資助初次的檢驗或擬備檢驗項目清單以供業主跟進)也有不同的建議。

13. **強制聘用物業管理公司**：有回應指此舉是推動融合樓宇管理和維修的有效措施，以及預防樓宇失修的可持續辦法。部分來自業界及專業學會的回應者更強調，物業管理公司匯聚了大廈管理行業各類專才，在為業主提供所需服務方面可擔當重要角色。現時，很多管理維修妥善的屋苑及樓宇都有聘用物業管理公司。不過，有意見則指日常管理並不能取代定期驗樓，因定期驗樓可有助查出樓宇的損毀情況以便能及時進行維修。至於被視為主要問題所在的舊樓，其業主會否接受和能否承受額外的財政負擔，以至監察物業管理公司表現的重要性，亦同受關注。

14. **強制成立業主立案法團**：對於強制多層大廈的業主成立業主立案法團，我們收到不同的意見。大眾普遍認為業主立案法團是協助處理樓宇管理維修工作的基本管理架構，但他們同時指出成立業主立案法團並不能保證樓宇一定能得到妥善管理。法團的效用主要視乎業主／業主立案法團本身是否有決心和得到所需的專業支援以管理和維修樓宇。有名無實的業主立案法團，對樓宇的妥善管理和維修全無幫助。

15. 上述三項強制措施並無必然的排他性。部分意見建議採取混合模式，把這些措施兼收並蓄，以提高措施的成效及解決不同類型樓宇的問題。

## **樓宇管理和維修所涉及的社會問題**

16. 根據公眾的意見，我們達到一個重要結論，就是舊樓失修的問題並非純粹是「樓宇結構」問題，故單單依靠商業運作原則不足以解決問題。事實上，牽涉其中的是複雜的社會問題。舉例來說，假如規定業主必須確保樓宇狀況良好，我們則應探討如何協助年老而又收入低微的業主應付經常性的管理和維修開支。

## **支援措施**

17. 公眾人士的回應亦指出，我們有必要加強向業主／業主立案法團提供的支援和協助，以便他們能履行責任。很多業主及業主立案法團成員都表示樂意承擔管理和維修其樓宇的責任，但要求能獲得到更多支援。建議的支援措施如下：

- (a) 加強政府對業主／業主立案法團的支援：市民普遍建議，除了民政事務總署與屋宇署現時的宣傳和支援外，政府應加強向業主及業主立案法團提供技術支援和法律意見，例如簡化成立業主立案法團的程序、備存承建商／物業管理公司名冊、就如何聘用服務供應商提供意見、提供相關事項的法律意見、成立新的支援中心，以及加強現有大廈管理資源中

心所提供的專業支援，以便協助他們執行樓宇管理和維修的工作。部分回應者更認為，政府在處理樓宇管理維修事宜上應加強協調。

- (b) **向有需要的人士提供財政支援及向業主提供財政誘因：**公眾廣泛支持政府向年老而又收入低微的業主及真正有需要的人士提供財政支援，以應付經常性的管理維修開支。建議包括要求政府提供免息或低息貸款，以及加強現有的樓宇安全貸款計劃。與樓宇安全貸款計劃有關的建議包括：進一步注資、簡化有關的申請程序、授權業主立案法團代表個別業主向該計劃借貸，以及在特殊情況下延長還款期。除了協助真正有需要的人士外，亦有意見認為，政府可考慮給予稅項寬減或差餉寬免，作為鼓勵業主進行樓宇管理維修的財政誘因。
- (c) **協助追討業主欠款：**有相當多的意見指出，要確保樓宇管理和維修的工作不會因部分業主不合作而受阻，有需要就向欠交管理和維修費用的業主追討欠款提供協助。追討欠款的建議方法包括簡化追討欠款的法律程序、透過徵收差餉附加費以追討有關開支，以及以拍賣方式強制出售欠款業主的物業。
- (d) **嘉許優質樓宇管理維修：**公眾認為藉自願樓宇評級制度嘉許優質樓宇管理維修，能夠鼓勵業主妥善管理和維修其樓宇。良好的評級相信會有利樓價和增加物業成交機會，而有關樓宇亦可獲得更優惠的按

揭或保險條款。

- (e) **設立解決糾紛的機制**：有意見支持設立獨立的仲裁或調解機制，以便能更快捷和有效益地解決有關樓宇管理和維修的糾紛。
  - (f) **規管物業管理公司**：公眾強烈要求妥善監察物業管理公司的營運，特別是假若推行強制聘用物業管理公司，這方面的訴求更為強烈。建議規管的形式包括加強現時業界的自我規管理制度、設立物業管理公司發牌或註冊制度、訂定業務規則及守則作為這些公司的營運指引，以及根據表現評核制度為這些公司評級。
18. 此外，業界、有關專業學會、政黨及社區組織亦建議盡量善用市區重建局和香港房屋協會等非政府機構的專業知識和資源，進一步協助業主／業主立案法團履行妥善保養樓宇的責任。大部分意見都認同非政府機構在樓宇管理及維修事宜上向業主提供了有用的協助。

## **總結**

19. 政府根據諮詢所得的意見及結果，訂定推展這項重要工作的未來步驟，詳情載於下一章。

## 第 3 章

### 未來路向

對很多人來說，他們的自住物業就是最重要的資產。不過令人遺憾的是，不少業主並不認為有需要為自己的樓宇進行妥善的維修及管理，而這個情況在舊樓之中更為普遍。雖然過去因失修以致樓宇部分鬆脫墮下造成人命傷亡的嚴重事故已引起公眾關注，但業主的保養樓宇意識卻依然薄弱。

2. 在諮詢期內收集到的公眾意見均同意樓宇維修是業主的責任，我們對此共識深感鼓舞。當然，要解決這個存在已久的問題殊不簡單。我們必須制訂一套策略，以便在中短期內紓緩問題，並同時讓社會各界全面參與討論制定長遠的強制措施，以便根治有關問題。
3. 屋宇署的法定職能是執行《建築物條例》，以確保樓宇的安全及衛生狀況。近年，該署已針對違例建築工程及樓宇損毀加強執法。縱然加強執法已取得一定的成果，但根據經驗，單靠執法和市場力量不足以解決根深蒂固的市區老化問題。
4. 在諮詢期內收集到的意見顯示很多業主需要協助才能履行法定命令及／或妥善保養其樓宇。公眾也支持維修責任應交由業主負責，故應透過強制驗樓以強調業主在維修方面的責任。雖然公眾確認透過成立業主立案法團作為一個基本管理架構對妥善保養樓宇的重要性，但普遍意見均認為業主立案法團的工作成效能否達到預期效果，取決於很多因

素，包括法團是否積極，以及是否得到足夠的支援等。故此公眾意見都傾向支持強制驗樓，並認為這才是確保業主進行預防性的維修較有效的方法。

5. 此外，我們必須讓公眾及業界一同參與討論應否及該如何實施強制措施，以制訂長遠的方案徹底解決樓宇失修問題。由於推行強制措施需要有法律的依據，而整個立法程序需時，因此未必能解決業主即時要面對的問題，特別是對於那些已收到改善樓宇狀況法定命令的業主。

6. 我們也明白，樓宇失修的問題往往源於業主缺乏專業知識及／或財政資源，因此不能單靠一個強制的法定要求來解決。有鑑於此，我們認為須同時向業主提供協助、意見及誘因，以處理樓宇維修的問題。市區重建局（市建局）現已透過所推出的樓宇復修計劃提供此類支援服務，而香港房屋協會（房協）的「樓宇管理維修綜合計劃」（見第 12 至 18 段），不但與市建局的計劃相輔相成，更擴大向業主提供支援服務的範圍。房協的計劃為業主提供一站式的援助，包括協助業主成立業主立案法團，向業主提供在維修方面的專業意見和誘因，以及提供貸款幫助個別業主改善其單位內的樓宇安全和衛生。我們希望通過屋宇署與市建局及房協的緊密合作，能提供全面的中短期解決方案。再者，透過市建局及房協的協助，業主能體會妥善樓宇管理和維修的好處，長遠而言締造了業界向業主直接提供樓宇管理及維修服務的機會。這亦可作為公眾宣傳教育，有助培育妥善保養樓宇的文化。

7. 屋宇署會繼續致力其執法和支援的工作，同時政府會按計劃完善法律架構，以便更有效地推行妥善樓宇管理和維修的工作。

8. 至於是是否推行強制措施作為長期解決樓宇失修的方案（見第 29 至 31 段），我們會在第二階段公眾諮詢中全面徵詢市民的意見。

9. 為配合日後實施的強制措施，我們相信日後需檢討和調整市建局及房協為業主所提供的支援，以及它們在樓宇復修的角色，以確保整體工作能取得最大效益。

10. 我們已根據諮詢期間收集到的意見，及因應上文所提及分兩階段的策略，訂出一套全面的方案來推展這項工作：

- (a) 加強協助業主妥善保養樓宇，特別是對有需要協助弱勢社群，如年老業主；
- (b) 屋宇署加強執法，和研究有效地根治樓宇失修問題的長遠措施；以及
- (c) 加強宣傳和公眾教育以促進妥善保養樓宇的文化。

詳情闡述如下。

### 加強協助

11. 經過多年努力，政府透過立法、執法、支援業主、宣傳教育，以及市區更新等一整套措施，以解決樓宇失修問題。

12. 業主在妥善管理和維修其樓宇方面，責無旁貸。不過，我們亦明白單靠市場力量和政府的執法未必能完全解決樓宇老化的問題。部份社會人士亦需要專業技術／財政支援，以協助其履行妥善管理及維修樓宇的責任。由於樓宇失修問題嚴重，政府認同需要引入更多機構，以善用現有資源和專業知識向業主提供協助。就此，非政府組織，特別是市建局及房協，能夠在樓宇管理及維修方面提供豐富的資源和專業知識。

## 非政府組織

### 市建局

13. 市建局的市區更新策略包括拆卸重建、樓宇復修、文物保育及舊區活化。市建局一直透過市區更新工作推廣樓宇復修，作為其綜合更新舊區策略“4R”的其中一部份。自 2003 年末，市建局推出樓宇復修試驗計劃及樓宇復修貸款計劃，協助的對象是其市區更新工作範圍內樓齡達 30 年或以上的樓宇。合資格的法團可申請提供技術意見、免息貸款或物料資助，以便進行所需的樓宇維修工程。市建局亦會為參與其樓宇復修計劃而完成所需維修工程的大廈業主立案法團提供資助，購買公眾責任保險。市建局在其第三份的五年工作計劃中，預計協助大約 540 幢樓宇進行復修。至今，已有 77 幢樓宇受惠。此外，市建局亦已與 13 家銀行達成協議，為參與其復修計劃並已完成工程的住宅單位提供更優惠的按揭條款。

14. 香港按揭證券有限公司近期亦宣布擴展其按揭保險計劃至保養良好的舊樓，包括參與市建局復修計劃的樓宇，以協助這一類舊式單位的準買家，得到較佳的按揭條款，為鼓勵舊樓業主進行自願性維修工程提供額外誘因，有助改善及提升舊樓的居住環境。

## 房協

15. 因應公眾人士在諮詢期間表達的強烈訴求，希望能進一步協助業主管理和維修他們的樓宇，我們很高興得到房協答允為業主推出一項為期十年的「樓宇管理維修綜合計劃」。這計劃提供全港性的「一站式」和全面的技術支援、資助及免息貸款，以便協助及鼓勵業主妥善管理和維修樓宇，發揮房協在妥善保養樓宇方面的豐富經驗和專業知識。房協為此已預留 30 億元，並會在 2005 年 2 月 1 日起正式推行這項計劃。從現在至計劃正式生效期間，房協歡迎業主和他們聯絡尋求所需協助。

16. 房協因應公眾所表達的意見，已按下列原則擬訂這項「樓宇管理維修綜合計劃」：

- (a) **就樓宇管理及維修提供一站式的協助：**房協採用「一站式」的融合模式，就樓宇管理及維修事宜向業主提供意見、技術支援、財政誘因及免息貸款，以解決樓宇失修的問題。
- (b) **向樓宇業主提供全面的服務：**房協會同時關顧樓宇公用地方及個別單位的安全及衛生狀況，以便能協

助樓宇業主改善其整體的居住環境。年老業主亦會獲得優先服務。

- (c) **促進業界參與**：由於房協會協助業主成立業主立案法團和於市場上聘用所需的維修服務，再配合房協提供的其他誘因，我們預期長遠來說業主會更樂於聘用業界所提供的樓宇管理及維修服務。
- (d) **長遠的重大承擔**：房協已承諾推行這項為期十年的計劃，並已撥出 30 億元以落實計劃。
- (e) **為公眾人士提供便捷的服務**：房協會運用現有的網絡和專業知識，在不同地區開設六個物業管理諮詢中心，方便更多業主獲取所需的諮詢服務及援助。房協亦會設立一條專門的電話熱線，提供「一站式」的查詢服務。除房協本身的計劃外，該熱線亦會解答有關政府及市建局轄下的其他樓宇維修計劃的查詢。業主在申請過程中的不同的階段都會獲得所需的協助。此外，三間機構已設立一個通報機制，將各自接獲的申請，轉交至相關的機構。

17. 根據「樓宇管理維修綜合計劃」，房協會：

- (a) 推出「家居維修貸款計劃」，向合資格的業主<sup>註 1</sup> 提供免息貸款(每個單位上限為 50,000 元)，以進行有關改善安全及衛生狀況的室內修葺及維修工程；
- (b) 推出「樓宇管理維修資助計劃」，以便：
  - (i) 資助成立業主立案法團所需的費用(每個法團不超過 3,000 元)，並就成立法團提供免費指

---

<sup>註 1</sup> 資格：註冊個人業主而非公司業主；在香港並沒有其他物業；樓齡超過 20 年；單位的應課差餉租值(市區每年少於 6 萬元，新界每年少於 4 萬 5 千元)

導及意見。

- (ii) 向合資格業主立案法團<sup>註2</sup> 提供資助作為誘因及技術意見(工程總費用的 10% 或每個單位 3,000 元，以較少者為準)，以便協助法團為樓宇公用地方進行改善及維修工程。假如法團在維修工程完成後為其大廈購買公眾責任保險，房協會資助所需的保險費用(連續 3 年保費的 50%，每年上限為 6,000 元)；
- (c) 設立 6 個物業管理諮詢中心(深水埗區的中心已經成立)，就樓宇管理及維修事宜提供意見；
- (d) 就常見的樓宇維修問題進行研究調查，以及就妥善管理和維修樓宇印發指引等；以及
- (e) 舉辦宣傳活動及研討會／工作坊，宣揚妥善管理和維修樓宇的信息。

18. 預期房協的計劃會為物業管理及建造相關行業創造約 2 000 個就業機會。

## 政府

### (a) 「樓宇安全貸款計劃」

19. 屋宇署目前設有一項為數 7 億元的「樓宇安全貸款計劃」。市建局及房協主要為舊式住宅樓宇提供財政援助，而「樓宇安全貸款計劃」則會為各類型樓宇的註冊業主提供貸款，

---

<sup>註2</sup> 資格：樓齡超過 20 年樓宇的業主立案法團；樓宇並非坐落於市建局復修計劃地區內；每個屋邨／發展項目的單位數目少於 100 個；單位的平均應課差餉租值(市區每年少於 6 萬元，新界每年少於 4 萬 5 千元)；聘用認可人士／註冊承建商

包括住宅、商業和工業樓宇，並為修葺危險斜坡等大型維修工程提供貸款。這項計劃由 2001 年 7 月起推出，至今已批核了超過 8 700 宗申請，涉及金額達 2.61 億元。屋宇署會繼續推廣這項計劃，並會在處理貸款申請時積極與市建局及房協作出協調。

### **(b) 經修訂的「樓宇維修統籌計劃」**

20. 「樓宇維修統籌計劃」於 2000 年 11 月起推行。屋宇署根據累積的運作經驗及相關的檢討結果，並在參考房協的樓宇管理及維修專業經驗後，現已採用新的運作模式推行「樓宇維修統籌計劃」，目的是要向更多樓宇業主提供更完善的支援。

21. 在經修訂的運作模式下，房協會與業主立案法團／業主進行溝通，鼓勵他們自願進行維修工程。房協並會提供技術支援，協助業主成立法團，制訂維修工程的管理計劃，以及協助有需要的法團／業主申請所需貸款。屋宇署會繼續擔當建築事務協調者的角色，並會協調其他六個參與的政府部門(包括食物環境衛生署、水務署、機電工程署、消防處、民政事務總署及環境保護署)，集中向業主推廣有關樓宇安全和衛生的法定規定。當局已選定首批 30 幢目標樓宇，以便在 2005 年年初展開有關工作，並會在 2005 年後期選出另外 120 幢目標樓宇。

### (c) 法例修訂

22. 政府亦會提供健全的法律架構，協助業主／業主立案法團妥善管理和維修樓宇，及使政府的執法工作更為有效。就此，為了進一步完善《建築物管理條例》及《建築物條例》，有關的法例修訂建議會分別在 2004/05 及 2005/06 立法年度提交立法會審議。

### **《建築物管理條例》修訂建議**

23. 採納了公眾人士的建議，民政事務局及民政事務總署計劃在 2005 年 4 月就《建築物管理條例》提出修訂條例草案，以協助業主立案法團妥善管理樓宇。現把部分法例修訂建議載述如下：

- (a) 加入條文，訂明法團管理委員會委員不會純粹因其委員身分，而要就法團的集體決定負上個人法律責任；
- (b) 清楚訂明委任業主代表出席業主大會的規定，並載附代表委託書的標準格式；
- (c) 訂明條例中有關終止聘用管理公司的機制只適用於大廈公契指定的經理人(泛指管理公司)(而非其後由業主立案法團所聘用的經理人)，並刪除有關在任何連續三年內不得終止聘用多於一個經理人的條文；
- (d) 理順業主立案法團及經理人的採購物品及服務的規定；
- (e) 規定經理人必須就所收到的管理費，以業主立案法

團為客戶的名義，設立和維持獨立的信託或客戶帳目；以及

- (f) 制訂附例，規定業主立案法團必須就樓宇公用部分購買第三者保險。

24. 在實施修訂條例草案後，將有助業主立案法團履行職責和行使權力、理順委任管理委員會及其成員的程序，以及保障業主的權益，以期在社會上建立妥善管理樓宇的文化。

### **《建築物條例》修訂建議**

25. 為了改善有關樓宇規管及安全的法律架構，並減輕違例建築工程的問題，屋宇署將會建議引入小型工程規管制度，為業主提供合法、安全、簡單和有效的途徑來進行小型工程，例如安裝冷氣機支架、晾衣架及小型簷篷。根據這個擬議制度，業主須聘用合適的註冊承建商，包括註冊小型工程承建商或註冊建築工人，按照經簡化的程序進行小型工程。我們預期擬議制度能鼓勵業主更樂意遵行法例規定，妥善維修其樓宇。當局現正就擬議制度的細節進行諮詢。就《建築物條例》提出的修訂草案會在 2005/06 立法年度提交立法會審批，以便落實有關建議。

### **屋宇署加強執法和更有效根治問題**

#### **加強執法**

26. 屋宇署近年針對樓宇損毀情況及違例建築工程，加強

執法。屋宇署每年平均就改善樓宇(包括渠管)損毀情況及清拆違例建築工程所發出的法定命令，與一九九八年相比，增加超過五倍。屋宇署會繼續嚴加執法，持續每年鎖定約 1 000 幢目標樓宇，以便大規模清拆樓宇外牆上的違例建築工程，並下令該等樓宇進行所需的維修工程。

27. 為協助樓宇因存有僭建物而未能購買第三者責任保險，屋宇署會因應個別情況，考慮發出清拆令。

28. 針對不遵行屋宇署發出的違例建築工程清拆令，當局在《2004 年建築物(修訂)條例》實施後已加重有關罰則，以加強阻嚇作用。被定罪的人士可被判處最高罰款 20 萬元，另加每日罰款 2 萬元，增幅達四倍。同時，為了鼓勵業主自願清拆違例建築物，屋宇署會就現行執法政策下暫不採取即時取締行動的違例建築工程，向業主發出警告通知，並把該等通知在土地註冊處註冊。該警告通知只會在業主拆除有關違例建築工程後方予以註銷。此舉有助加深市民大眾了解違例建築物是一個負累。

## 根治問題

29. 樓宇管理及維修公眾諮詢的結果亦顯示，社會人士普遍支持對業主實施某種形式的強制規定，作為有效確保樓宇得到妥善管理和維修的長遠措施。社會各個階層，包括公眾人士、區議會、各屋宇專業學會及政黨，均大力支持引入強制驗樓，並相信這是及早找出樓宇問題作預防性維修的有效機制。公眾人士認為強制驗樓是切實可行和持久有效解決樓

宇老化問題的方法。

30. 我們會以公眾屬意的未來大方向為依歸，研究引入強制驗樓的可行性。研究的事項包括怎樣釐訂目標大廈、檢驗周期、檢驗的範圍及違例罰則。由於必須有充分理據以引入任何強制規定，並需先得到市民大眾的支持，因此我們會審慎考慮強制驗樓的影響，並會在全面諮詢公眾的意見後，才訂定推行細節。我們計劃在 2005 年廣泛徵詢公眾對引入強制措施的意見。我們期望社會人士能夠再次踴躍表達意見，共同制定一個可行的方案，為香港建立妥善保養樓宇的文化和締造更優質的生活環境。

31. 我們稍後會因應最終推行的強制措施，檢討及調整市建局及房協在協助業主妥善管理和維修方面所扮演的角色。

### **加強宣傳並推廣妥善保養樓宇文化**

32. 為根治樓宇失修的問題，我們亦必須透過教育和宣傳以建立社會上妥善保養樓宇的文化。

33. 在樓宇維修方面，屋宇署已由 2004 年 11 月底起展開一項推廣活動。這項活動除了派發宣傳單張、海報及紀念品外，亦包括召開記者招待會，播放電視及電台宣傳短片，在報章發表文章，接受媒體訪問，刊登燈箱廣告，以及舉辦校際問答比賽。整項活動集中強調業主有責任妥善保養其樓宇，以及遵行在 2004 年底生效的《2004 年建築物(修訂)條例》內各項新增的法律規定。

34. 民政事務總署會繼續進行各項宣傳工作，加強市民對妥善管理樓宇的認知。除了印發刊物和舉辦工作坊及研討會外，當局亦由 2004 年 12 月起至 2005 年 4 月播出多輯電台及電視節目，以推廣優質樓宇管理的概念。由 2004 年 9 月起，當局已分別在全港 18 區各舉辦「優質樓宇管理比賽」，並會在 2005 年 1 月比賽結束當日召開招待會。各區得獎樓宇的代表均會接受香港電台訪問，分享心得和闡述妥善管理樓宇的好處。有關訪問亦已在電台節目中播出。上述宣傳活動旨在傳遞樓宇管理是業主責任這個重要訊息。

35. 房協會在六個地區成立物業管理諮詢中心，並展開多項工作，包括舉辦研討會、證書課程、巡迴展覽、嘉年華會等，以推廣妥善管理和維修樓宇。為了使業主進一步了解妥善管理和維修其物業的權利和義務，房協亦會印發單張及期刊等教材，製作電視及電台節目，以及舉辦常識及問答比賽。根據房協的「樓宇管理維修綜合計劃」，房協的職員會探訪合資格的樓宇，就成立業主立案法團提供專業意見和諮詢服務，並就樓宇管理和維修提供「一站式」的協助。房協亦已編訂了一套妥善管理和維修物業的實務守則，供市民免費索閱。

36. 市建局會繼續透過各項宣傳工作，推廣其樓宇復修計劃。

## **總結**

37. 透過上述三管齊下的策略，我們期望以有系統、全面和可持續的方式，解決存在已久的樓宇失修問題。政府除了會致力執法及提供支援，亦會繼續協調和支持各方的工作，務求在改善市容方面取得最大效益。透過政府、房協、市建局、業界與業主／住戶的共同努力，我們致力為香港締造更優質、更健康的居住環境。

**房屋及規劃地政局代表**

**在諮詢期內出席的諮詢會、研討會及公眾論壇**

編號	日期	活動
1.	2004 年 1 月 12 日	與業界、專業學會、學術界及有關團體舉行的討論會
2.	2004 年 1 月 19 日	荃灣區議會
3.	2004 年 1 月 20 日	在香港大會堂舉行的第一次公眾諮詢大會
4.	2004 年 1 月 20 日	南區區議會
5.	2004 年 2 月 3 日	元朗區議會
6.	2004 年 2 月 5 日	觀塘區議會
7.	2004 年 2 月 6 日	九龍城區議會
8.	2004 年 2 月 9 日	離島區議會
9.	2004 年 2 月 11 日	中西區區議會
10.	2004 年 2 月 12 日	沙田區議會
11.	2004 年 2 月 13 日	北區區議會
12.	2004 年 2 月 17 日	黃大仙區議會
13.	2004 年 2 月 19 日	東區區議會
14.	2004 年 2 月 19 日	與香港房屋經理學會和英國特許房屋經理學會亞太分會舉行的討論會
15.	2004 年 2 月 20 日	深水埗區議會
16.	2004 年 2 月 23 日	在九龍油麻地舉行的第二次公眾諮詢大會
17.	2004 年 2 月 24 日	西貢區議會

編號	日期	活動
18.	2004 年 2 月 26 日	油尖旺區議會
19.	2004 年 3 月 2 日	大埔區議會
20.	2004 年 3 月 2 日	元朗區議會議員黃偉賢先生舉辦的第一次研討會
21.	2004 年 3 月 5 日	物業管理業三方小組
22.	2004 年 3 月 6 日	立法會劉漢銓議員和中西區區議會議員林乾禮先生聯合舉辦的研討會
23.	2004 年 3 月 11 日	葵青區議會
24.	2004 年 3 月 16 日	灣仔區議會
25.	2004 年 3 月 17 日	為香港服務業聯盟舉辦的簡介會註3
26.	2004 年 3 月 18 日	與各區區議會正副主席舉行的會議
27.	2004 年 3 月 20 日	香港城市大學舉辦的「專業研討會—融合妥善樓宇管理維修的未來路向」
28.	2004 年 3 月 22 日	屯門區議會
29.	2004 年 3 月 23 日	黃大仙區議會房屋事務委員會會議
30.	2004 年 3 月 25 日	中西區區議會
31.	2004 年 3 月 25 日	為市區重建局董事會舉辦的簡介會
32.	2004 年 3 月 27 日	香港專業進修學校舉辦的研討會
33.	2004 年 3 月 30 日	元朗區議會議員黃偉賢先生舉辦的第二次研討會
34.	2004 年 4 月 1 日	葵青區議會議員李永達先生、吳劍昇先生及周立仁先生舉辦的研討會
35.	2004 年 4 月 2 日	荃灣明愛社區中心舉辦的研討會
36.	2004 年 4 月 2 日	香港聖公會麥理浩夫人中心舉辦的研討會
37.	2004 年 4 月 13 日	與九龍社團聯會舉行的會議

註3 簡介會延至 2004 年 4 月 21 日舉行。

編號	日期	活動
38.	2004 年 4 月 15 日	東區區議會房屋事務委員會
39.	2004 年 4 月 27 日	聖雅各福群會舉辦的研討會註4

總計： 39

---



---

註4 該研討會是跟進在諮詢期內所作的討論。

**意見書一覽表**

**(依筆劃序)**

**編號 提交意見書的組織 意見書數目**

**立法會議員**

(1) 陳偉業議員	1
<b>小計：</b>	<b>1</b>

**區議員**

(1) 丁毓珠女士(東區)	1
(2) 吉漢強先生(屯門區)	1
(3) 廖成利先生、莫嘉嫻女士及李健勤先生(九龍城)	1
(4) 柴文瀚先生及楊小壁女士(南區)	1
(5) 葉志堅先生(九龍城)	1
(6) 羅友堅先生(東區)	1
<b>小計：</b>	<b>6</b>

**政黨**

(1) 民主建港聯盟	1
(2) 民主黨	1
(3) 自由黨	1
(4) 香港民主民生協進會	1
<b>小計：</b>	<b>4</b>

編號	提交意見書的組織	意見書數目
<u>學術界</u>		
(1)	Dr. O O Ugwu (香港大學)	1
(2)	王金殿博士(香港理工大學)註5	1
(3)	布爾文教授(香港理工大學)	1
(4)	吳家鎧博士(香港城市大學)	1
(5)	梁以德教授和香港理工大學、香港城市大學與香港大學的其他學者	1
(6)	黃健豪教授(香港理工大學)	1
(7)	劉少瑜教授(香港大學)	1
小計：		7
<u>學會</u>		
(1)	工程師社促會	1
(2)	屋宇管理及維修學會	1
(3)	英國特許房屋經理學會亞太分會	1
(4)	香港大律師公會人身傷亡賠償委員會	1
(5)	香港工程師學會	2
(6)	香港地產行政學會	1
(7)	香港房屋經理學會	2
(8)	香港律師會	1
(9)	香港測量師學會	1
(10)	香港測量師學會產業測量組	1
(11)	環保建築專業議會	1
小計：		13

註5 王金殿博士身兼東區區議會議員。

編號	提交意見書的組織	意見書數目
<u>相關組織</u>		
(1)	市區重建局	1
(2)	香港房屋協會	1
小計：		2

業界		
(1)	中國國際貿易促進委員會	1
(2)	世邦魏理仕	1
(3)	承建商授權簽署人協會	1
(4)	冠威管理有限公司	1
(5)	香港工業總會	1
(6)	香港地產建設商會	1
(7)	香港物業管理公司協會	1
(8)	香港專業建築測量顧問公會	1
(9)	香港總商會	1
(10)	偉邦物業管理有限公司	1
(11)	萊坊有限公司	1
(12)	馮國華先生	1
(13)	新昌管理服務有限公司	1
(14)	臨時建造業統籌委員會	1
小計：		14

社區組織		
(1)	九龍社團聯會	1
(2)	城市觀察組	1
(3)	香港仔街坊福利會社會服務中心	1

編號	提交意見書的組織	意見書數目
(4)	香港社區組織協會	2
(5)	關注物業網絡	1
	小計：	<b>6</b>

<u>業主立案法團／互助委員會</u>		
(1)	太平道 8 號業主立案法團	1
(2)	巴富洋樓業主立案法團	1
(3)	匡湖居業主立案法團	1
(4)	西洋菜街 62-64 號及乃路臣街 15B 號 業主立案法團	1
(5)	官塘立成大廈業主立案法團	1
(6)	盈峰翠邸業主立案法團	1
(7)	馬頭圍道 43 號 H-J 業主立案法團	1
(8)	富臨閣業主立案法團	1
(9)	華寶大廈業主立案法團	1
(10)	雅苑業主立案法團	1
(11)	葵青私人樓宇業主聯會	1
(12)	僑建大廈業主立案法團	1
(13)	環順街 19-21 號及環景街 20-22 號互 助委員會	1
	小計：	<b>13</b>

<u>公眾人士</u>		
(1)	41 份由個別公眾人士提交的意見書	
(2)	24 份由個別物業業主提交的意見書	
	小計：	<b>65</b>
	總計：	<b>131</b>

## 電話意見調查結果

### 調查方法

我們委託了理大科技及顧問有限公司<sup>註6</sup>，於 2004 年 4 月 13 至 17 日進行有關樓宇管理及維修的電話意見調查，以蒐集市民大眾的意見。

2. 該項調查利用隨機抽出的 5 423 個住戶電話號碼，成功訪問了 1 435 名本港市民。他們分別居於自置的私人樓宇、租住的私人樓宇或自置的公營房屋(即居者有其屋計劃、租者置其屋計劃及住宅發售計劃的單位)。整體回應率為 50.1%，而在 95%置信水平之下的最大誤差為 2.6%。
3. 該項調查的問卷載於附錄。

### 調查結果摘要

4. 電話調查結果顯示，市民大眾原則上同意業主有責任確保其樓宇得到妥善保養，並負擔有關費用。市民亦普遍支持透過主要由業界提供的「一站式服務」，以推行融合了妥善管理和維修。

5. 至於尚未成立業主立案法團或並未聘用物業管理公司的樓宇，社會上普遍的共識是我們必須制定某種形式的強

---

註6 理大科技及顧問有限公司是香港理工大學轄下的專業服務機構，旨在向公眾提供顧問服務。

制性規定，以解決存在已久的樓宇失修問題，當中包括強制業主成立業主立案法團、強制聘用物業管理公司或強制驗樓。

6. 被訪者亦有要求引入發牌制度規管物業管理公司的表現、向真正有需要的業主提供財政援助、推廣調解或仲裁服務以便有效地解決在樓宇管理和維修事宜上的糾紛，以及設立自願樓宇評級制以嘉許和鼓勵妥善管理維修的樓宇。更有意見支持拍賣欠款業主的物業，作為向業主追討所欠管理和維修費用的其中一種方法。

## **統計結果**

7. 在電話意見調查中，各主要問題的統計結果總結如下：

### **(A) 業主的責任**

- 約 90%被訪者贊同業主應承擔妥善保養樓宇(包括公用地方)的責任，當中 82%的被訪者贊同業主應負擔管理和維修費用。

### **(B) 融合妥善樓宇管理和維修**

- 約 78%被訪者認同把樓宇管理和維修融入日常工作之內，可解決存在已久的樓宇失修問題。
- 約 73%被訪者贊成由物業管理公司提供「一站式服務」，作為融合妥善樓宇管理和維修的有效方法。

(C) 強制業主成立業主立案法團或聘用物業管理公司

- 就沒有成立業主立案法團或聘用物業管理公司的樓宇，約有 60%及 73%被訪者分別支持強制該些樓宇的業主聘用物業管理公司或成立業主立案法團。

(D) 強制驗樓

- 約 88%被訪者贊成強制已達至或超過指定樓齡的樓宇驗樓。
- 當中約 52%的被訪者更贊成應由業主負擔驗樓費用。
- 當中約 39%的被訪者建議強制超過 20 年樓齡的樓宇驗樓；另外約 30%被訪者則提議制定更嚴格的規定，強制樓齡超過 10 年的樓宇驗樓。
- 當中約 21%的被訪者建議樓宇須每 10 年驗樓一次；另外約 43%被訪者則提出每 5 年驗樓一次的更高要求。
- 約 83%被訪者贊成強制尚未成立業主立案法團或聘用物業管理公司的樓宇驗樓。

(E) 向業主追討管理和維修費用

- 對於經常拖欠管理和維修費用的業主，約 53%被訪者支持立法規定可將其單位拍賣出售，以支付業主所欠付的管理和維修費用。

(F) 自願樓宇評級制

- 約 83%被訪者支持設立自願樓宇評級制，嘉許妥善管理維修的樓宇，以期鼓勵業主妥善管理維修其樓宇。

(G) 向真正有需要的業主提供財政援助

- 約 61%被訪者贊成政府向真正有需要的業主提供經常性的財政援助，以協助他們支付管理和維修費用。
- 約 48%被訪者贊成政府應為此成立基金，而其經費可來自每一項物業交易中所徵收的附加費。

(H) 規管物業管理公司

- 約 88%被訪者支持引入發牌制度，以便妥善監察物業管理公司。

(I) 調解或仲裁服務

- 約 71%被訪者認為由政府推廣調解或仲裁服務，將有助解決業主與業主立案法團，以及各業主之間在樓宇管理和維修事宜上的糾紛。

香港理工大學  
應用社會科學系  
社會政策研究中心  
**Poll 85**  
**April 13-17, 2004**

程序 A:自我介紹

「喂，你好，請問哩度嘅電話係唔係 xxxx xxxx 呢？（如果唔係，訪問員請講『對唔住，打錯，拜拜！』，然後請再重試。）我地係香港理工大學社會政策研究中心打嚟嘅，我地而家進行緊一項有關**樓宇管理及維修**嘅民意調查。閣下所提供之意見，我地係會絕對保密，請您放心。」

程序 B: 選出合適受訪者

(Official Use)

[v1a] Telephone#

[v1b] Interviewer#

[v2] 請問你依家住緊嘅單位係自置嘅定係租嘅呢？係公屋、居屋、定係私人樓宇呢？

1. 自置私人住宅單位（包括村屋）
2. 自置公營房屋（包括居屋／租者置其屋／房協出售房屋）
3. 租私人住宅單位（包括村屋）
4. 租公營房屋（包括公屋／中轉房屋／房協出租房屋） (結束訪問)
5. 臨時房屋 (結束訪問)
6. 員工宿舍 (結束訪問)
7. 唔知道 (結束訪問)
8. 拒絕回答 (結束訪問)

[v3] 呢個調查嘅訪問對象係 18 歲或以上嘅人士，請問府上有幾多位呢類家庭成員呢？

【如果多過一個以上，訪問員請用 Random Generator 根據 Kish Grid 方法抽出一位合資格嘅最終受訪者。】

根據抽樣結果，按年齡排列由大到小，唔該請年齡排第        位大嘅家庭成員嚟聽電話。

1. 我係 → [開始問卷程序 C] → [如有需要，請讀出簡介文字]
2. 唔方便講 → [必須確認] → [核實或預約時間: \_\_\_\_\_] → [結束訪問] → [記錄]
3. 佢唔係度 → [預約時間: \_\_\_\_\_] → [結束訪問] → [記錄]

[v3a] **〔由訪問員自行填寫〕**

受訪者性別: 1. 男 2. 女

(以下稱受訪者為“先生”或“小姐” )。

如果最終受訪者不是接聽電話人士，請向最終受訪者讀出：「喂，先生／小姐你好，我地係香港理工大學社會政策研究中心打 \_\_\_\_\_，我依家想花你三分鐘時間，同你做一項有關**「樓宇管理及維修」**嘅民意調查。閣下所提供之意見，我地係會絕對保密，請您放心。」

[v4] 你認為多層大廈業主有責任確保樓宇整體狀況良好，包括大廈外牆及公用部份呢？

1. 有 (跳答 v6)
2. 有
3. 唔知道／無意見 (跳答 v6)
4. 拒絕回答 (跳答 v6)

[v5] (如果認為業主要負責樓宇狀況良好) 你認為係唔係應該由業主承擔呢啲管理費及維修費呢？

1. 唔係
2. 係
3. 唔知道/無意見
4. 拒絕回答

[v6] 如果日常大廈管理工作係包埋大廈維修嘅話，你認為可唔可以解決樓宇長遠失修嘅問題呢？

1. 唔可以
2. 可以
3. 唔知道／無意見
4. 拒絕回答

[v7] 有意見話，如果物業管理公司可以同時提供埋維修服務，即所謂「一站式管理服務」，就可以幫到住戶解決樓宇失修嘅問題。請問你同唔同意呢個講法呢？

1. 唔同意
2. 同意
3. 唔知道／無意見
4. 拒絕回答

[v8] 你贊唔贊成對於冇成立「業主立案法團」、又有聘用物業管理公司嘅大廈，強制聘用物業管理公司？

1. 唔贊成
2. 贊成
3. 唔知道／無意見
4. 拒絕回答

[v9] 你贊唔贊成對於這些冇任何形式管理嘅大廈強制成立「業主立案法團」？

1. 唔贊成
2. 贊成
3. 唔知道／無意見
4. 拒絕回答

[v10] 你贊唔贊成對若干樓齡以上嘅大廈進行強制定期驗樓？

1. 唔贊成 (跳答 v16) 2. 贊成 3. 唔知道／無意見 (跳答 v14) 4. 拒絕回答 (跳答 v14)

[v11] (如果贊成) 你認為樓齡幾多年以上嘅大廈，先至需要進行強制定期驗樓？(讀出答案)

1. 十年以上 2. 二十年以上 3. 三十年以上 4. 四十年以上 5. 唔知道／無意見 6. 拒絕回答

[v12] 你認為每隔幾多年，就要進行一次強制定期驗樓？(讀出答案)

1. 十年 2. 七年 3. 五年 4. 三年 5. 唔知道／無意見 6. 拒絕回答

[v13] 你認為檢驗樓宇狀況嘅費用應該由邊個負責？

1. 業主 2. 其他 (請註明) :

- 
3. 唔知道／無意見 4. 拒絕回答

[v14] 你贊唔贊成對於有成立「業主立案法團」、又有聘用物業管理公司嘅大廈，進行強制定期驗樓？

1. 唔贊成 2. 贊成 3. 唔知道／無意見 4. 拒絕回答

[v15] 你贊唔贊成政府立法，將長期欠交管理費或者維修費用嘅樓宇單位拍賣，用嚟抵償欠款？

1. 唔贊成 2. 贊成 3. 唔知道／無意見 4. 拒絕回答

[v16] 你贊唔贊成設立一個自願樓宇評級制度，去嘉許良好管理同埋維修嘅大廈，以鼓勵業主保養佢哋嘅物業？

1. 唔贊成 2. 贊成 3. 唔知道／無意見 4. 拒絕回答

[v17] 你贊唔贊成由政府提供長期資助，俾有實際困難嘅業主，去支付經常性嘅管理費同埋維修費？

1. 唔贊成 2. 贊成 3. 唔知道／無意見 4. 拒絕回答

[v18] 你贊唔贊成喺日常嘅物業交易時徵收一啲費用，累積款項嚟設立一個基金，幫呢啲有實際困難嘅業主俾經常性嘅管理費同埋維修費？

1. 唔贊成      2. 贊成      3. 唔知道／無意見      4. 拒絕回答

[v19] 你贊唔贊成設立一個發牌制度嚟監管物業管理公司？

1. 唔贊成      2. 贊成      3. 唔知道／無意見      4. 拒絕回答

[v20] 如果政府推動以調解或者仲裁嘅方式，協助業主同埋「業主立案法團」去解決有關樓宇管理及維修嘅紛爭，你認為對佢哋有冇幫助？

1. 非常冇幫助      2. 有幫助      3. 普通      4. 有幫助      5. 非常冇幫助  
6. 唔知道／無意見      7. 拒絕回答

[v21] 請問你依家住緊嘅大廈有冇成立「業主立案法團」呢？

1. 有      2. 有      3. 唔知道      4. 拒絕回答

[v22] 請問你依家住緊嘅大廈有冇聘用物業管理公司呢？

1. 有      2. 有      3. 唔知道      4. 拒絕回答

[v23] 請問你依家住緊嘅大廈有幾多年樓齡？

1. 5 年或以下      2. 6 年至 10 年      3. 11 年至 20 年      4. 21 年至 30 年  
5. 31 年或以上

[v24] 請問你 家住緊嘅大廈需唔需要交管理費？（如果需要，請問每個月要交幾多錢管理費呢？）

1. 唔需要      2. \$100 以下      3. \$100 - \$299      4. \$300 - \$899      5. \$900 - \$1,499  
6. \$1,500 或以上      7. 唔知道      8. 拒絕回答

[v25] 你認為你住緊嘅單位，每個月應該交幾多管理費先至算合理呢？

- |             |                  |                  |                    |                |
|-------------|------------------|------------------|--------------------|----------------|
| 1. \$100 以下 | 2. \$100 - \$299 | 3. \$300 - \$899 | 4. \$900 - \$1,499 | 5. \$1,500 或以上 |
| 6. 唔知道      | 7. 拒絕回答          |                  |                    |                |

### 個人背景資料

[v26] 請問你嘅年齡係…？(以上一次生日計算)

- |              |              |
|--------------|--------------|
| 1. 18 - 29 歲 | 4. 50 - 59 歲 |
| 2. 30 - 39 歲 | 5. 60 歲或以上   |
| 3. 40 - 49 歲 |              |

[v27] 請問你嘅教育程度係…？(以受訪者最高學歷計算)

- |               |               |
|---------------|---------------|
| 1. 未受教育 / 幼稚園 | 5. 預科 (中六至中七) |
| 2. 小學         | 6. 專上 (非學位課程) |
| 3. 中學 (中一至中三) | 7. 大學學位或以上    |
| 4. 中學 (中四至中五) | 8. 拒絕回答       |

[v28] 請問先生／小姐你依家有無工作呢？

- |               |      |
|---------------|------|
| 1. 有 (跳至 v30) | 2. 無 |
|---------------|------|

[v29] 唔請問你嘅身份係…？

- |          |                 |
|----------|-----------------|
| 1. 學生    | 4. 待業人士         |
| 2. 家務料理者 | 5. 其他，請註明：_____ |
| 3. 退休人士  | 6. 拒絕回答         |

→ 結束訪問

[v30] 請問你現時嘅職位係…？

- |                 |                  |
|-----------------|------------------|
| 01. 經理及行政級人員    | 06. 漁農業熟練工人      |
| 02. 專業人員        | 07. 工藝及有關人員      |
| 03. 輔助專業人員      | 08. 機台及機器操作員及裝配員 |
| 04. 文員          | 09. 非技術工人        |
| 05. 服務工作及商店銷售人員 | 10. 拒絕回答         |

[v31] 請問你嘅個人每月收入大約係…？

- |                       |                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 01. \$4,999 或以下       | 05. \$15,000 - 19,999 | 09. \$40,000 - 49,999 |
| 02. \$5,000 - 7,999   | 06. \$20,000 - 24,999 | 10. \$50,000 或以上      |
| 03. \$8,000 - 9,999   | 07. \$25,000 - 29,999 | 11. 冇收入               |
| 04. \$10,000 - 14,999 | 08. \$30,000 - 39,999 | 12. 拒絕回答              |

\* (先生／小姐) 唔該你，訪問已經完成，拜拜！\*

## 主要意見摘要及政府回應

### **A. 原則－業主的責任**

#### 意見：

大部分意見均贊成業主須承擔妥善保養本身樓宇的最終責任，包括負擔有關費用的原則。有些回應者進一步指出，這些財政上的責任不應轉嫁予納稅人及社會。另一方面，有意見要求基於公眾安全和環境衛生的理由，政府須協助業主履行其責任。

#### 回應：

我們知悉市民大眾理解並接納妥善保養樓宇是業主責任的基本原則。這提供一個良好的基礎讓政府、業主、業界、香港房屋協會(房協)及市區重建局(市建局)共同攜手解決樓宇失修問題。政府因應市民的意見，採取了全面的政策來解決這問題。這政策包括加強對業主的協助以便他們能妥善保養其樓宇；屋宇署加強執法和制訂更有效根治樓宇失修問題的長遠措施；以及加強宣傳和公眾教育以促進妥善保養樓宇的文化。

### **B. 政策方向**

#### **(1) 融合樓宇的管理及維修**

#### 意見：

業界和專業學會均贊成融合樓宇的維修和日常管理，作為持續可行的方法，以解決樓宇失修的問題。

但有業界人士及專業學會指出，由於社會長期對保養樓宇的意識薄弱，他們對市民能否即時接受這融合方案存有疑問。此外，一些業界人士及專業學會指出，舊樓的違例建築物，為業界向舊樓提供融合服務構成技術上的障礙，必須先行妥善解決。部份市民也關注到融合例行維修與日常管理，能否完全取代全面驗樓和大型維修。此外，融合服務的費用可能較高，有些業主或未能負擔。

### 回應：

由房協推展的「樓宇管理維修綜合計劃」將提供「一站式」服務，以融合樓宇管理及維修的方式協助舊樓業主管理和保養他們的樓宇。房協的計劃為缺乏專業知識及有財政問題的業主提供全面的服務和誘因，以協助他們履行其樓宇維修和管理責任。該計劃與屋宇署和市建局的工作相輔相成，並擴展其服務範圍，長遠來說亦會有助業界直接為業主提供融合樓宇管理和維修服務。

至於解決違例建築工程的問題，已於 2004 年 12 月 31 日實施的《2004 年建築物(修訂)條例》，正是為了加強屋宇署就違例建築工程的執法成效的其中一項措施。現時任何人士如阻礙業主立案法團按屋宇署發出的法定命令清拆違例建築工程，而又缺乏合理辯解，將會被檢控。該修訂條例亦提高了一些違例事項的刑罰。同時為了鼓勵業主自願地清拆違例建築物，屋宇

署並會向僭建物的業主發出警告通知，並把該通知於土地註冊處註冊。該警告通知只會在業主拆除有關僭建物後方予以註銷。房協推出的計劃，亦會協助業主清拆有關僭建物。

此外，政府亦建議引入小型工程規管制度，為業主提供合法、安全、簡單而有效的途徑，聘用合適的註冊承建商，包括註冊小型工程承建商或註冊建築工人，進行安裝冷氣機機架、曬衣架及小簷篷等小型工程。我們預期，建議的制度可鼓勵業主更樂意遵行有關小型工程的法例規定，從而根治違例建築工程問題。當局打算於 2005/06 立法年度向立法會提交有關規管制度的修訂條例草案，推展該項建議。

## (2) 一站式服務

意見：

大多數的意見(特別是業界及專業學會)均支持「一站式」服務的概念，他們認為這是可行的辦法，讓物業管理公司向業主提供綜合管理和維修服務。一些業界人士指出，其實現時業界已向私人屋苑的業主提供一站式服務，但對於這種服務能否即時適用於長期存在樓宇失修問題的舊樓，則仍存疑問。

有意見認為，集合管理／維修鄰近樓宇或同一街道樓宇，以便攤分相關費用的建議意見不錯，值得進一步研究。

另一方面，也有市民反對「一站式」服務的方案。他們關注到大型管理公司可能會壟斷市場，以及管理公司和承辦商可能會私下擬訂服務收費，令業主需要繳付較高的費用並獲得較少選擇。此外，如何能將鄰近但狀況不同的樓宇集合一起管理／維修，亦存在實際困難。

回應：

我們明白樓宇管理及維修涉及複雜的問題，包括社會問題。部份業主，特別是年老長者，缺乏所需的知識和有財政問題，有實際的困難去履行他們妥善保養樓宇的責任。我們很高興得到房協的協助推展「樓宇管理維修綜合計劃」，提供「一站式」服務，以融合樓宇管理及維修的形式協助舊樓業主管理和保養他們的樓宇。房協會在推行該綜合計劃時，探討集合管理／維修鄰近樓宇或同一街道樓宇，以便讓業主能攤分樓宇管理和維修成本的建議。

**(3) 維持現狀**

意見：

公眾普遍反對維持現狀的方案，因為繼續現時的工作並未能有效遏止樓宇失修和市區老化的問題。

回應：

這與我們在諮詢文件中所提出的理解一致。市民日益追求更加安全衛生的生活環境，而維持現狀並未能滿足公眾在這方面的訴求。

## C. 強制措施

### 意見：

絕大多數的意見贊成以某種強制形式，規定業主妥善保養樓宇，建議的強制措施包括強制一般性的樓宇管理、強制成立業主立案法團、強制聘用物業管理公司和強制驗樓。

#### **(1) 強制業主成立業主立案法團**

對於強制多層大廈業主成立業主立案法團的效用，各方意見不一。贊成的意見認同法團作為基本管理架構的優點，有助樓宇的妥善保養。不過，反對的意見則指出，有名無實的法團無助於樓宇的妥善管理和維修。法團的效用十分視乎業主的承擔和投入程度，以及他們能否獲得專業支援。

#### **(2) 強制業主聘用物業管理公司**

大部分意見(特別是來自業界和專業學會)均認為融合樓宇管理和維修是預防樓宇失修的全面和長遠的解決辦法。這方法特別能針對沒有業主立案法團或管理公司的樓宇。

一些業界人士強調聘用專業樓宇管理人員，有助業主妥善管理和維修樓宇。

不過，也有市民(主要是業主和業主立案法團)對強制聘用管理公司的方案表示關注。他們憂慮日

常管理並未能取代定期驗樓，因定期驗樓有助查出樓宇的損毀情況以便及時維修。至於較舊樓宇的業主會否接受和能否負擔經常性的管理費用，以及如何妥善監管物業管理公司的問題，亦同樣受到市民的關注。此外，由於舊樓業主普遍對保養樓宇的意識薄弱，有意見對此方案能否即時被這些業主所接受持保留態度。

### **(3) 強制驗樓**

市民大眾、區議會、專業學會及政黨等各方均贊成強制驗樓的方案。他們認為，強制驗樓是解決樓宇失修的較實際而有效的長期方法。定期驗樓有助查出樓宇的問題和損毀情況，以便進行預防性維修，以達至快速及顯著的成效。有些意見指出，例行維修並未能取代全面驗樓及維修。目前防火設施、升降機及電力設施等樓宇設施均須強制定期檢驗，因此亦有意見認為基於公眾安全方面的考慮，有需要實施強制驗樓。亦有建議指強制驗樓可先集中處理某一樓齡以上和保養欠佳的樓宇。尚有一些意見認為，強制驗樓最終會使業主意識到樓宇需要良好的管理，長遠來說更可達致妥善的樓宇管理和維修。

也有市民就強制驗樓的推行細節提出建議，例如釐定目標樓宇應基於樓宇狀況，而並非純粹樓齡，以及只需要檢驗必需的項目。

不過，對於應由個別業主(基於用者自付原則)或政府(基於公眾安全的考慮)負擔全部或部分驗樓費用，則各方意見不一。對於政府提供的協助形式，例如應安排及資助首次檢驗或只擬備檢驗項目清單供業主跟進，市民也有不同的建議。

亦有大多來自業主和業主立案法團的意見，基於可能帶來額外的財政負擔的考慮而反對強制驗樓。

#### 回應：

市民強烈支持以某種形式的強制措施遏止樓宇失修問題，反映了社會同意需採取措施解決存在已久的樓宇失修問題。我們知悉大部份的意見都認為強制驗樓是較其他強制措施能更實際而有效去遏止樓宇失修的長期方法。因應市民的意向，政府將會籌備第二階段的諮詢，並會集中探討引入強制驗樓的可行性。由於推行任何強制方式均需要有充分的理據及獲得社會上廣泛的支持，故此政府在訂定執行細節前，會審慎考慮其影響，並全面讓公眾就此進行討論。

## **D. 支援措施**

### **(1) 加強政府對業主／業主立案法團的支援**

#### 意見：

社會上的意見亦指出，我們需要加強支援和協助

業主和業主立案法團去履行其保養樓宇的責任，並建議政府在技術和法律方面，向業主立案法團提供更具體的意見，並加強公眾對樓宇的妥善管理和維修的意識。

一些回應者建議修訂《建築物管理條例》和檢討公契條款。

此外，也有意見要求政府就向業主提供協助方面，加強協調。

#### 回應：

政府定必向業主提供所需的協助和支援，以便他們履行妥善保養其樓宇的責任。政府已採取全面的政策，包括加強對業主的支援以便他們能妥善保養其樓宇；屋宇署加強執法力度及研究根治樓宇失修的長期措施；以及透過各種宣傳和教育培養妥善保養樓宇的文化。

通過屋宇署，房協及市建局的樓宇復修工作(詳情見第三章)，我們希望能加強對業主的支援，確保他們能妥善管理他們的樓宇。

房屋及規劃地政局與民政事務局會在樓宇管理及維修的政策層面緊密協調。在執行方面，屋宇署亦會與民政事務總署及有關部門，緊密合作。

民政事務總署亦會繼續加強宣傳和教育計劃，推廣業主妥善管理樓宇的重要性。該署於 2004 年 12 月至 2005 年 4 月期間，推出了一系列電台及電視節目，推廣優質樓宇管理。此外，該署亦自 2004 年 9 月分別在全港十八區舉辦「優質樓宇管理比賽」。

由 2004 年 11 月下旬起，屋宇署已積極推廣樓宇維修，幫助業主明瞭其妥善保養樓宇和遵行《2004 年建築物(修訂)條例》的新規定的責任。屋宇署亦會以新模式，繼續推行「樓宇維修統籌計劃」。屋宇署針對失修樓宇，協調各有關部門以融合的方式協助業主進行所需的維修。房協會聯絡及協助業主成立業主立案法團及提供其他協助。這種新模式可給予業主更有效的援助，亦可以令屋宇署專注於執法的角色。

作為政府處理樓宇失修問題的整體策略的一部分，民政事務局／民政事務總署將於 2004/05 年度提出對《建築物管理條例》的修訂，以改善條例的運作。

## **(2) 非政府機構對業主／業主立案法團的協助 意見：**

業界、有關的專業學會、政黨及社區組織提出，應利用市建局和房協等非政府機構的專業知識

和資源，進一步協助業主／業主立案法團履行其妥善保養樓宇的責任。社會普遍認為非政府機構在樓宇管理及維修事宜上向業主提供了有用的協助。

### 回應：

政府認同應借助非政府機構的專業知識和資源以協助業主妥善管理和維修樓宇。我們很高興能得到市建局和房協的協助，透過他們的計劃，以他們的專業知識和資源，推動業主妥善管理和維修樓宇。

房協的「樓宇管理維修綜合計劃」提供「一站式」的財政支援(貸款及誘因方面)及專業意見給予業主，以融合妥善維修及管理的方式協助他們保養樓宇。此外，房協亦會於不同地區增設六個物業管理諮詢中心，提供便捷的物業管理諮詢服務予業主。房協並會提供有關樓宇管理及維修的實務守則，以供業主參考。此外，房協亦會推展一系列宣傳及教育活動，以加強業主明白解決樓宇失修問題的重要性。

市建局現已在市區更新區內推行樓宇復修計劃。他們會繼續積極推行全面綜合的四大工作(4R)策略，包括拆卸重建、樓宇復修、保護有價值的文物建築及活化舊區。

我們相信透過房協及市建局的工作，能達致教育、組織和促進業主更自覺及獨立地履行妥善保養其樓宇的責任。

### **(3) 解決糾紛的獨立仲裁／調解機制**

意見：

有意見支持設立獨立的仲裁或調解機制，以便更有成效和更符合經濟原則地解決樓宇管理和維修事宜上的糾紛。

回應：

由於樓宇管理及維修涉及業主，業主立案法團和物業管理公司間的複雜糾紛，因此任何更有成效及效率的調解機制都是值得探討的。

民政事務總署聯同香港調解會與香港和解中心，自 2002 年起推行調解試驗計劃，解決關於樓宇管理和維修事宜的糾紛。該試驗計劃仍在進行中，該署會待完成十個試驗個案後，檢討該計劃。

因應香港測量師學會的建議，政府正與該會共同研究成立一個樓宇事務審裁處的可行性以解決有關樓宇管理和維修的糾紛。但由於該建議涉及複雜的政策及法律問題，包括該審裁處的法律地位及運作架構，與現時同樣可以處理樓宇管理及維修糾紛的土地審裁處的關係，與屋宇署作為

《建築物條例》執法者的權限關係，以及所需資源等問題。政府歡迎該建議，並正與香港測量師學會進一步探討及詳細研究有關問題。

#### **(4) 自願樓宇評級制度**

意見：

有區議員、業界、專業學會及學者支持引入自願樓宇評級制度，並認為應交由獨立機構管理。他們期望，良好的樓宇評級將有利樓價和增加物業的成交機會，並預計可讓有關樓宇獲得更優惠的按揭或保險條款。部分回應者更進一步建議，評級制度應配合差餉或地租寬免的安排。

回應：

屋宇署已就自願樓宇評級制度的大綱方向作出研究。該評級制度的基本原則是希望藉着給予優質樓宇一個好的評分，作為認同他們的管理及維修水平，從而提高該些樓宇的價值，使業主獲得更優厚的保險及／或按揭條款。最終希望能鼓勵業主主動維修及管理他們的樓宇，並取得評級。

屋宇署已於 2004 年 6 月就該自願樓宇評級制度諮詢業界(包括專業團體，發展商，銀行，保險業，物業管理經理及註冊承建商)和學界意見。專業人士提出了一些須先行解決的技術問題才能確保成功推行自願樓宇評級制度。社會上的意見普遍認為，該樓宇評級制度長遠來說有助促進

妥善保養樓宇的文化，但須配合足夠的誘因吸引業主參加該制度。屋宇署會與有關機構，包括香港按揭證券有限公司，銀行及保險公司繼續探討自願樓宇評級制度的可行性，以便訂定將來的政策方向。

#### **(5) 向業主追討欠款的措施**

意見：

有意見指出，要確保樓宇管理和維修工作不會因業主不合作／下落不明而受阻，必須加強協助追討業主欠交的管理及維修費用。追討欠款的建議方法包括簡化追討欠款的法律程序、在徵收差餉時加收欠款以及以拍賣方式強制出售欠款業主的物業。

回應：

我們須更詳細探討關於引入更嚴厲措施追討欠款的影響，以及公眾對建議罰則的接受程度。

香港測量師學會提出成立樓宇事務審裁處，以解決有關業主間就分擔樓宇維修責任的糾紛，及以簡易程序追討管理／維修欠款。這建議會與加強追討欠款的建議一併研究。

#### **(6) 向真正有需要的業主提供財政支援**

意見：

公眾廣泛支持政府向年老而收入低微的業主及

真正有需要的人士提供財政支援，協助他們支付經常性的管理和維修開支。有建議要求政府提供免息或低息貸款，以及加強現有的樓宇安全貸款計劃。就樓宇安全貸款計劃的建議包括進一步注資、簡化申請程序、授權業主立案法團代表個別業主向該計劃借貸，以及在特殊情況下延長還款期。

一些回應者建議，香港房屋委員會和香港房屋協會應購入年老清貧的舊樓業主的住宅單位，以便在翻新單位後轉售，並安排他們入住公營房屋。至於出售經翻新單位的收益，在扣除翻新費用後，可交還給這些年老業主。

#### 回應：

我們理解舊樓失修的問題並非是單純的「樓宇結構」問題，牽涉其中的是複雜的社會問題。

「樓宇安全貸款計劃」必須按政府貸款計劃的一貫通用的原則運作，以「無所損益」的方式釐定應收利率。不過，對於有真正財政困難而合資格的申請人(包括年老者)，如符合若干準則，亦可申請免息貸款。「樓宇安全貸款計劃」採用循環方式，承擔額是 7 億元。在有需要時我們會考慮再行注資。

在推行「樓宇管理維修綜合計劃」時，房協會讓

年長的業主優先申請免息貸款，以便他們能進行有關安全和衛生方面的室內修葺，藉此改善整體居住環境。假若業主有真正的財政困難，不能依時償還貸款，房協亦會酌情處理有關個案。

市建局的「樓宇復修貸款計劃」，亦會向真正有財政困難的業主提供資助金。

通過由屋宇署、房協及市建局所提供的協助／貸款，業主可得到全面的財政及技術支援，以便能妥善管理及維修其樓宇。

目前，私人舊樓單位的年老自住業主，只要符合資格，便可以特許形式入住香港房屋委員會的公營房屋單位。這是一項過渡性安排，讓他們可在期間出售其物業，以便符合申請租住公屋的資格。此外，房協現正積極考慮如何協助居於欠缺升降機或嚴重失修的私人單位的年老或行動不便業主。

## (7) 向業主提供財政誘因

意見：

部分意見贊成爲業主提供財政誘因，鼓勵業主妥善管理和維修樓宇，例如提供稅項或差餉寬免等。

### 回應：

正如其他私有財產一樣，業主在承擔保養其樓宇方面，責無旁貸。不過，我們承認部分市民，例如較舊樓宇的年長業主，在缺乏技術協助及財政支援的情況下，未必有能力履行其責任。政府根據諮詢的結果，已制訂了全面的政策來促進妥善保養樓宇，當中包括強化對業主的協助以便他們能妥善管理和維修其樓宇；屋宇署加強執法或更有效地根治樓宇失修的問題；以及加強宣傳和教育。我們認為各種形式的協助和資助，都應針對有實際需要者。屋宇署、市建局、房協及香港按揭證券公司所提供的協助，詳列如下。

屋宇署現有 7 億元的「樓宇安全貸款計劃」，提供予各類樓宇的業主，包括住宅、商業和工業大廈。該計劃包括提供貸款讓業主進行大型的維修工程，例如危險斜坡的維修。

房協的「樓宇管理維修綜合計劃」，免費向業主提供有關維修工程的技術意見，以及協助他們成立業主立案法團。為鼓勵業主成立業主立案法團，當法團成立後，房協將向法團提供上限為 3000 元的補助金，作為資助成立法團所需的支出。此外，合資格的法團亦可就其維修工程獲發不多於工程總開支百分之十或每戶 3000 元作為財政誘因以鼓勵他們進行所需的樓宇公用部分的維修工程。透過房協的綜合計劃完成維修工程

的大廈法團，均可連續三年向房協申請資助公眾責任保險費，以保險費的一半及每年 6000 元為上限。基於安全及衛生的考慮，合資格樓宇的業主將可申請免息貸款，以進行室內維修及保養工程，藉此改善整體的居住環境。

市建局亦會透過其樓宇復修計劃，就樓宇的復修工程，向法團提供技術意見及不多於工程總開支的百分之十或每戶 3000 元的財政誘因。該復修計劃亦會向業主就防預性的維修工程提供免息貸款。透過市建局的兩項復修計劃完成翻新工程的樓宇，亦可就公眾責任保險的保險金向市建局申請資助，有關的資助金額上限為連續三年，每年 6000 元或保險費的一半。

香港按揭證券有限公司近期亦已宣布擴展其按揭保險計劃至保養良好的舊樓，包括參與市建局復修計劃內的樓宇，以協助這一類舊式單位的準買家，得到較佳的按揭條款。這市場措施向舊樓業主提供了額外的誘因，令他們自發地進行樓宇維修工程以改善其居住環境。

## **(8) 懲罰業主**

意見：

部分回應者(主要來自業界及專業學會)建議，業主若未能妥善管理和維修樓宇，應加以懲罰。

### 回應：

現時的《建築物修例》有針對樓宇失修及僭建物的條款，以確保樓宇安全及公共衛生。針對不遵行屋宇署發出的法定修葺命令，當局在《2004年建築物(修訂)條例》實施後已加重有關罰則，以加強阻嚇作用。同時為了鼓勵業主自願清拆違例建築物，屋宇署會就現行執法政策下暫不採取即時取締行動的僭建物，向有關業主發出警告通知，並把該通知在土地註冊處註冊。該警告通知只會在業主拆除有關僭建物後方予以註銷。此舉將有助市民了解違例建築物所引致的責任。

我們會在第二階段公眾諮詢時探討有關防預性維修及強制驗樓的課題。

### **(9) 維修儲備金**

#### 意見：

不少回應者贊成爲日後的樓宇維修工程設立儲備金，但對其經費來源則意見不一。有些回應者建議規定業主向基金供款，而另一些意見則建議政府徵收差餉附加費或按物業的買賣收益徵費，作爲經費的來源。

#### 回應：

《建築物管理條例》對設立由業主供款的基金以應付日後的維修工程，已有明文指引。我們對有關就物業交易收益徵費的建議有所保留，因爲該

建議實際上是由新業主補貼忽視樓宇維修的業主，並不公平。我們會在第二階段公眾諮詢中，深入探討成立維修基金的可行性。

#### **(10) 規管物業管理公司**

意見：

社會上(特別是區議會、業主立案法團及普羅大眾)強烈要求，規管物業管理公司的營運，特別是假若推行強制業主聘用物業管理公司的方案。建議規管的形式包括加強現時的自我規管制度、設立發牌或註冊制度、訂定業務規則及守則作為這些公司的營運指引，以及根據表現評核制度為它們評級。

回應：

就應否規管物業管理公司，存有正反意見。例如，市民普遍認同嚴格的註冊／發牌制度可能對中小型管理公司不利，亦因此影響了舊樓業主獲得所需服務的機會。我們必須仔細考慮不同的監管方案、架構安排及其對資源的影響。任何對業界的規管，都必須與適當的強制措施一併考慮。我們會在第二階段的公眾諮詢探討這課題。

### **E. 其他事項**

#### **放寬《土地(為重新發展而強制售賣)條例》**

意見：

目前，《土地(為重新發展而強制售賣)條例》規定私人

發展商必須擁有某一地段不少於九成的不可分割業權份數，方可申請強制售賣該地段的餘下份數。一些回應者建議放寬這項規定，以利便進行私人發展參與重建，遏止市區老化問題。

回應：

私人發展商的參與，無論在過去或未來，都是市區更新的重要動力。基於市區老化問題嚴重，我們必須促進私人發展商參與市區更新工作。從執行《土地(為重新發展而強制售賣)條例》所得的實際經驗，我們計劃於今年內就下調強制售賣某些指定類別地段的已擁有業權分數的建議諮詢有關人士，以便能進一步促進私人發展商參與重建。不過，我們必須在協助私人發展商及保障私有產權兩方面取得適當的平衡。