

## 《市区重建策略》检讨督导委员会

### 楼宇维修资料分析

在督导委员会的第五次会议上，委员建议进行一项资料分析，盘点及分析政府及其它公共机构在楼宇维修上的工作。本文件概述有关资料分析的拟议方法。

#### 背景

2. 政府的楼宇维修政策一直采取以下原则：
  - (a) 业主应负责确保楼宇整体维修状况良好；
  - (b) 政府应透过对未符法定要求的个案采取执法行动，确保达到安全标准；以及
  - (c) 政府应联同其它伙伴机构适当地协助楼宇业主进行维修保养工程。
  
3. 政府一直定期检讨楼宇维修的政策。在 2001 年，政府公布「楼宇安全及适时维修综合策略」的实施计划，当中包括一系列推广楼宇维修的措施。在 2003 年及 2005 年，前房屋及规划地政局进行了两轮的公众咨询，旨在订出解决楼宇失修这个存在已久的问题的进一步措施。两轮咨询工作得出的主要建议包括强制验楼计划、强制验窗计划和自愿楼宇评级计划。
  
4. 市区重建策略检讨的政策研究顾问在其报告总结中指出，香港在楼宇复修的工作进展良好，亦领先其它城市。委员建议进行一项资料分析，盘点及分析政府及其它公共机构在楼宇维修上的工作。这会有助当局整合各机构多年来的工作，并发掘改进空间。

## 现行工作

5. 目前，香港与楼宇维修有关的执法措施和支持计划牵涉多个政府部门及公共机构。这些机构包括：

- (i) 发展局、屋宇署、机电工程署与水务署；
- (ii) 保安局与消防处；
- (iii) 食物及卫生局与食物环境卫生署；
- (iv) 香港房屋协会（房协）；以及
- (v) 市区重建局（市建局）。

6. 上述机构一直互相合作，采取多管齐下的策略去推广良好及适时楼宇维修。一方面，屋宇署是楼宇安全的主要执法机构，进行多项执法行动及计划去处理楼宇失修、违例构筑物、天台非法搭建物、弃置招牌等。在楼宇维修统筹计划下，屋宇署跟有关政府机构采取联合执法行动，而房协会向业主提供全面支持，以协助他们进行楼宇维修保养。另一方面，当局亦正推展预防性措施——强制验楼及验窗计划，并计划在2009年年底前向立法会提交相关法案。为协助楼宇业主遵从屋宇署的执法行动并维修保养其楼宇，上述机构推行多项计划，向楼宇业主提供咨询服务和财政资助，例如屋宇署的「改善楼宇安全综合贷款计划」、房协的「楼宇管理维修计划」、以及市建局的「楼宇复修贷款计划」与「楼宇复修物料资助计划」。这些资助计划亦适用于自愿维修及保养工程。除此之外，当局亦推行多项适时的支持计划，鼓励和协助楼宇业主妥善维修和保养物业，近期例子包括十亿元的「长者维修自住物业津贴计划」及二十亿元的「楼宇更新大行动」。

7. 为配合《市区重建策略》检讨的研究，我们认为现在是适当时候就香港在楼宇维修方面的经验进行一项资料分析，尤其是政府应该和可以如何鼓励业主维修其楼宇。

## 资料分析的拟议方法

### 目标

8. 这项资料分析的拟议目标如下：
- (i) 盘点多个公共机构在楼宇维修方面的各项政策措施、项目和支持计划；以及
  - (ii) 检核在现有模式下各机构和计划之间的衔接事宜。

### 内部盘点

9. 在资料分析的第一阶段，我们建议在牵涉楼宇维修的多个公共机构进行内部盘点，收集有关政策、计划的运作细则和统计数据等实质详细资料。此外，我们亦会邀请各机构就现行的运作模式中的衔接事宜和如何进一步改善提出意见及发表见解。借着他们丰富的运作经验，我们亦会邀请各公共机构提出有助解决现有制度问题的构想和建议。

10. 我们期望在 2009 年 9 月完成内部盘点工作，并会适时向委员汇报。视乎分析结果，我们可能会进行进一步研究，亦可能会就此聘请独立顾问。

### 意见征询

11. 请委员注意拟议的资料分析。

**发展局**  
**2009 年 7 月**