

《市區重建策略》檢討督導委員會

樓宇維修資料分析

在督導委員會的第五次會議上，委員建議進行一項資料分析，盤點及分析政府及其他公共機構在樓宇維修上的工作。本文件概述有關資料分析的擬議方法。

背景

2. 政府的樓宇維修政策一直採取以下原則：

- (a) 業主應負責確保樓宇整體維修狀況良好；
- (b) 政府應透過對未符法定要求的個案採取執法行動，確保達到安全標準；以及
- (c) 政府應聯同其他伙伴機構適當地協助樓宇業主進行維修保養工程。

3. 政府一直定期檢討樓宇維修的政策。在 2001 年，政府公布「樓宇安全及適時維修綜合策略」的實施計劃，當中包括一系列推廣樓宇維修的措施。在 2003 年及 2005 年，前房屋及規劃地政局進行了兩輪的公眾諮詢，旨在訂出解決樓宇失修這個存在已久的問題的進一步措施。兩輪諮詢工作得出的主要建議包括強制驗樓計劃、強制驗窗計劃和自願樓宇評級計劃。

4. 市區重建策略檢討的政策研究顧問在其報告總結中指出，香港在樓宇復修的工作進展良好，亦領先其他城市。委員建議進行一項資料分析，盤點及分析政府及其他公共機構在樓宇維修上的工作。這會有助當局整合各機構多年來的工作，並發掘改進空間。

現行工作

5. 目前，香港與樓宇維修有關的執法措施和支援計劃牽涉多個政府部門及公共機構。這些機構包括：

- (i) 發展局、屋宇署、機電工程署與水務署；
- (ii) 保安局與消防處；
- (iii) 食物及衛生局與食物環境衛生署；
- (iv) 香港房屋協會（房協）；以及
- (v) 市區重建局（市建局）。

6. 上述機構一直互相合作，採取多管齊下的策略去推廣良好及適時樓宇維修。一方面，屋宇署是樓宇安全的主要執法機構，進行多項執法行動及計劃去處理樓宇失修、違例構建物、天台非法搭建物、棄置招牌等。在樓宇維修統籌計劃下，屋宇署跟有關政府機構採取聯合執法行動，而房協會向業主提供全面支援，以協助他們進行樓宇維修保養。另一方面，當局亦正推展預防性措施——強制驗樓及驗窗計劃，並計劃在 2009 年年底前向立法會提交相關法案。為協助樓宇業主遵從屋宇署的執法行動並維修保養其樓宇，上述機構推行多項計劃，向樓宇業主提供諮詢服務和財政資助，例如屋宇署的「改善樓宇安全綜合貸款計劃」、房協的「樓宇管理維修計劃」、以及市建局的「樓宇復修貸款計劃」與「樓宇復修物料資助計劃」。這些資助計劃亦適用於自願維修及保養工程。除此之外，當局亦推行多項適時的支援計劃，鼓勵和協助樓宇業主妥善維修和保養物業，近期例子包括十億元的「長者維修自住物業津貼計劃」及二十億元的「樓宇更新大行動」。

7. 為配合《市區重建策略》檢討的研究，我們認為現在是適當時候就香港在樓宇維修方面的經驗進行一項資料分析，尤其是政府應該和可以如何鼓勵業主維修其樓宇。

資料分析的擬議方法

目標

8. 這項資料分析的擬議目標如下：
- (i) 盤點多個公共機構在樓宇維修方面的各項政策措施、項目和支援計劃；以及
 - (ii) 檢核在現有模式下各機構和計劃之間的銜接事宜。

內部盤點

9. 在資料分析的第一階段，我們建議在牽涉樓宇維修的多個公共機構進行內部盤點，收集有關政策、計劃的運作細則和統計數據等實質詳細資料。此外，我們亦會邀請各機構就現行的運作模式中的銜接事宜和如何進一步改善提出意見及發表見解。藉著他們豐富的運作經驗，我們亦會邀請各公共機構提出有助解決現有制度問題的構想和建議。

10. 我們期望在 2009 年 9 月完成內部盤點工作，並會適時向委員匯報。視乎分析結果，我們可能會進行進一步研究，亦可能會就此聘請獨立顧問。

意見徵詢

11. 請委員注意擬議的資料分析。

發展局
2009 年 7 月