

序言

安居之所，穩固為先。香港約有半數人口居於私人多層大廈，其中部分樓宇缺乏適當管理和維修，以致破舊不堪，甚至出現安全問題，大大影響生活質素。為了協助業主自行管理大廈，以及保障他們的家人、鄰居和住客的安全，我們不時檢討並在有需要時推行立法和行政措施，藉以改善私人大廈的管理。今年，我們修訂了《建築物管理條例》的條文，方便業主成立業主立案法團及進一步提高大廈管理的水平。我們會在短期內提出新措施，增加我們在妥善管理大廈方面的支援。



我們會繼續積極協助私人大廈的業主和業主立案法團，但與此同時，他們也必須同心協力，承擔大廈管理的基本責任，妥善管理自己的家園和改善大廈的安全水準。透過我們和大廈業主及業主立案法團的伙伴關係，我們可以減低火災的危險，更可確保市民和他們的家人及鄰居都享有更美好和更安全的居住環境。

林煥光

民政事務局局長林煥光

大廈管理

施政方針
及
主要工作範疇

大廈管理

我們的施政方針是要向大廈業主和住客提供更全面而又實際的意見，使他們有更充分的準備去管理大廈，履行他們在大廈管理、維修和安全方面應負的責任；並藉推行各項法定的發牌制度，確保某類處所安全。

總體目標

就落實這項施政方針，我們訂定本年度的目標是：

- 在二零零一年盡量成立更多業主立案法團
- 處理 1 500 宗有關大廈管理及安全的投訴
- 與屋宇署緊密合作，以協助改善有管理和維修問題的大廈
- 繼續向旅館、床位寓所及會社實施法定的簽發牌照或合格證明書制度，以規管這類處所的消防及樓宇安全；以及引入方便營商的措施，以期簡化簽發牌照或證明書的程序

工作進度

在一九九九年，我們曾經承諾在二零零零年盡量成立更多業主立案法團，處理 1 300 宗有關大廈管理及安全的投訴，以及比上一年多簽發或續發 2% 的旅館和床位寓所牌照及會社合格證明書。這些目標，大部分已經達到。

我們亦在 5 個主要工作範疇取得了下列成效。

1 確定大廈管理方面的需求，並檢討服務供應情況

在一九九九年，我們建議採用下列成效指標衡量這範疇的工作進度：

- 成立的分區防火委員會數目

自一九九八年三月以來，我們已在全港 18 個地區設立分區防火委員會。檢討與大廈管理有關的立法及行政措施的工作，進展良好。這項檢討，是為了跟進「私人大廈消防安全改善建議」的公眾諮詢結果而進行。

因應上述公眾諮詢的結果，我們並承諾會於一九九九至二零零零年度立法會期內提出及通過《建築物管理(修訂)條例草案》。立法會已於二零零零年六月通過《2000 年建築物管理(修訂)條例》。新法例其後由本年八月一日起實施。

2 使市民加深認識大廈管理的重要性

在一九九九年，我們建議採用下列成效指標衡量這個範疇的工作進度：

- 推行的教育及宣傳活動和其他相關事項的數目
- 參與這些推廣活動的人數
- 設立的大廈管理資源中心數目
- 大廈管理資源中心的造訪人數、向中心提出查詢的次數，以及約見專業團體當值人員免費取得初步專業意見的次數

我們已達到承諾的目標。民政事務總署舉辦的 78 項活動深受市民歡迎，一共吸引了約 1 萬名參加者。我們會繼續舉辦同類活動。第二所大廈管理資源中心已於一九

九九年十一月啟用。我們正為第三所資源中心覓選合適地點，期望中心可在本財政年度內落成。現有的兩所資源中心已超額達到一九九九年度的目標，即接待 6 200 名訪客、處理 4 800 宗查詢，以及安排 310 次約見。該兩所中心的服務繼續受到大眾的支持。

3 協助業主成立業主立案法團及提供隨後的服務

在一九九九年，我們建議採用下列成效指標衡量這個範疇的工作進度：

- 成立的業主立案法團數目
- 新成立的業主立案法團的增幅
- 接獲的就成立業主立案法團索取資料或要求協助的個案數目

我們已達到承諾的目標。在二零零零年四月一日至九月三十日，有 140 個新的業主立案法團在 225 幢大廈成立，數目較一九九九年同期增加 8%。民政事務總署一共處理了 1 400 宗就成立業主立案法團索取資料或要求協助的個案。我們會繼續為業主提供意見和給予協助。

4 確定及統籌「目標」大廈的改善工作

在一九九九年，我們建議採用下列成效指標衡量這個範疇的工作進度：

- 「目標」大廈名單所列的大廈數目
- 已予改善並從「目標」大廈名單刪除的大廈數目

我們已達到承諾的目標。改善「目標」大廈的工作進展良好。在二零零零年四月一日至九月三十日，有 40 幢大廈被列入「目標」大廈名單，另有 10 幢大廈經改善後從名

單刪除。自大廈管理統籌小組在一九八五年成立以來，我們已把 1 425 幢大廈列入「目標」大廈名單，以及把 570 幢大廈加以改善並從名單刪除。目前名單上有 855 幢大廈。

5 規管旅館、會社和床位寓所的安全事宜

在一九九九年，我們建議採用下列成效指標衡量這個範疇的工作進度：

- 單身人士宿舍計劃所提供的宿位總額
- 因政府實施《床位寓所條例》而須遷出床位寓所的住客另獲安排居所的比率

我們在這個範疇的整體工作表現令人滿意。在一九九九年四月一日至二零零零年三月三十一日期間，新簽發和續發的牌照和合格證明書合共 1 491 份(包括 159 份新簽發及 1 332 份續發的牌照和合格證明書)，數目較去年同期減少了 2.4%。數目輕微下跌，相信主要由於經濟環境的轉變，導致申請數目有所減少。此外，本着利便營商的精神，我們推行了多項措施，從而在多方面取得各種實質和無形的成效，例如大幅縮短處理旅館牌照所需的平均時間。

位於順寧道的多層單身人士宿舍曦華樓已於一九九八年年底落成啟用。這所宿舍證明了政府決心確保沒有床位寓所住客會因為床位寓所發牌制度而無家可歸。我們的單身人士宿舍計劃現時共有約 650 個宿位，可為要遷出床位寓所的住客及其他合資格人士提供住宿選擇。

以上各主要工作範疇內已公布的措施，其進度列載於本報告內的「詳盡工作進度」部分。

展望未來

為實現總體目標，我們將在來年按各主要工作範疇落實以下措施和目標。

1

確定大廈管理方面的需求，並檢討服務供應情況

香港約有半數人口居住在私人多層大廈。其中有些大廈缺乏適當管理和維修，以致破舊不堪，安全也成問題。社會人士期望政府加緊改善情況，以及協助業主和住客自行改善大廈的管理和安全。為達到這個目的，我們與其他決策局和部門及專業團體和社區領袖通力合作，共同確定這方面的需求、檢討服務質素和衡量市民目前及日後對有關服務的需求。

因應上述目標及需求，民政事務總署將成立一個新科別，專責計劃和統籌大廈管理事宜。

為跟進就「私人大廈消防安全改善建議」進行的公眾諮詢，我們已檢討與大廈管理有關的現行行政及立法措施的成效和效率。我們提出修訂《建築物管理條例》(第 344 章)，是其中較重要的措施。各項法例修訂，已在二零零零年六月由立法會通過並由八月一日起實施。新訂條文讓業主更容易成立業主立案法團、訂立大廈管理工作守則，以及在有需要時授權政府下令有嚴重管理問題的大廈委派建築物管理代理人。我們將成立一個督導小組，負責計劃、統籌及監察修訂條文的實施情況。

我們會按下列成效指標衡量這個範疇的工作進度：

- 新成立的業主立案法團的增加百分比。我們的目標，是新成立的業主立案法團數目會比去年增加 10%。我們會監察這方面的進度，看看是否需要再修訂法例，以進一步促進成立業主立案法團。

- 我們曾協助解決難題的有嚴重管理問題的大廈數目。我們的目標，是在二零零一年內協助 10 幢這類大廈。

我們會落實下列措施及目標，以期在這個工作範疇取得成效：

措施 *	目標
在民政事務總署內成立一個新科別，負責統籌大廈管理事宜及向公眾提供有關大廈管理的全面服務和意見 (民政事務總署)	在二零零一年年中之前成立新科別
實施《2000年建築物管理(修訂)條例》 (民政事務總署)	<ul style="list-style-type: none"> ● 成立跨部門督導小組，負責計劃、統籌及監察有關部門為實施《2000年建築物管理(修訂)條例》而進行的工作，以期在大廈管理及預防性維修方面達到更佳成效 ● 在二零零一年年底或之前，協助 10 幢有嚴重管理問題的大廈委任管理委員會或建築物管理代理人

* 括號內為推行該措施的主要負責機構

措施

目標

成立一個有關全港私人大廈(包括住宅、商業和工業大廈)的中央電腦資料庫，為市民提供各區大廈的資料，如類別、層數、單位數目、大廈管理組織等。這些資料可供屋宇署及其他有關部門共用，或成為這些部門的大廈電腦資料庫的一部分
(屋宇署／民政事務總署)

在二零零二年三月或之前完成建立資料庫

2

使市民加深認識大廈管理的重要性

一直以來，我們採用教育、宣傳或行政措施，使市民加深認識大廈管理的重要性。

我們定期在各區舉辦有關大廈管理的訓練課程、講座、研討會和展覽會，以及舉行火警演習，藉此向業主和住客灌輸有關知識。我們並製作各類宣傳資料，例如單張、小冊子、電視及電台政府宣傳短片，以及具教育意義的錄影帶等。

大廈管理資源中心(資源中心)現時共有兩所：九龍區及香港島各一。這兩所中心為大廈業主、住客、業主立案法團、互助委員會和管理團體提供資料、服務和意見，從而協助他們改善大廈管理、安全和維修的水平。鑑於這些服務的需求不斷增加，我們正積極策劃在新界設立第三所資源中心。

我們會按下列成效指標衡量這個範疇的工作進度：

- 推行的教育及宣傳活動和其他相關事項的數目。我們的目標，是比去年舉辦更多這類活動。在二零零一年，我們會舉辦 85 項活動。
- 參與這些推廣活動的人數。我們的目標，是比去年吸引更多參加者。我們預期在二零零一年內吸引約 13 000 名活動參加者。
- 已設立的資源中心數目。我們的目標，是在本財政年度完結或之前設立第三所資源中心。

- 資源中心的造訪人數、向中心提出查詢的次數，以及約見專業團體當值人員的次數。我們的目標，是在二零零一年內接待 13 200 名訪客、處理 8 400 宗查詢，以及安排 330 次約見。

我們會落實下列措施及目標，以期在這個工作範疇取得成效：

措施	目標
在互聯網設立大廈管理網頁，專責提供最新和更豐富的大廈管理資料、布告版服務等，供市民隨時參考及使用 (民政事務總署)	在二零零一年年底或之前推出網頁
舉辦課程，向業主立案法團幹事提供專門的大廈管理知識，例如審計／會計程序、會議程序、大廈維修等 (民政事務總署)	在二零零一年年底或之前舉辦最少 30 個有關課程

3

協助業主成立業主立案法團及提供隨後的服務

在全港約 42 000 幢私人樓宇當中，至今只有約 11 000 幢樓宇已成立業主立案法團，法團數目約達 6 200 個。我們計劃採取更主動的措施，鼓勵業主成立業主立案法團或其他形式的業主組織，以管理及維修所住物業的公用地方。民政事務總署的職員會到訪屬下各區的私人樓宇，確定哪些樓宇可以成立業主立案法團。他們會協助業主成立業主立案法團，並向業主介紹良好的大廈管理方式。民政事務總署的職員亦會應邀出席現有業主立案法團的業主大會或其他會議。他們也會協助調解業主之間的糾紛。

我們會按下列成效指標衡量這個範疇的工作進度：

- 成立的業主立案法團數目。我們的目標，是在二零零一年內成立 260 個業主立案法團。
- 新成立的業主立案法團的增幅。我們的目標，是使新成立的業主立案法團數目比去年增加 10%。
- 接獲的就成立業主立案法團索取資料或要求協助的個案數目。我們的目標，是處理所有於年內接獲的索取資料個案。

我們會落實下列措施及目標，以期在這個工作範疇取得成效：

措施	目標
改善民政事務處職員向業主立案法團和其他大廈管理團體解答提問及解決問題的能力 (民政事務總署)	<ul style="list-style-type: none">● 檢討目前負責成立業主立案法團和其他大廈管理團體並提供有關服務的人手編制，以期在二零零一年六月之前引進新架構● 在二零零一年年底或之前舉辦至少 5 項員工訓練課程

4

確定及統籌「目標」大廈的改善工作

部分大廈的管理及安全問題特別嚴重，涉及範圍亦很廣泛。要解決問題，最佳辦法是以統籌得宜的方式改善大廈的管理。自一九八五年以來，我們已在全港 15 個地區成立大廈管理統籌小組，專責找出在管理和安全方面有嚴重問題的大廈，同時負責統籌工作，協助業主作出改善。

我們會聯同屋宇署，訂定一套將大廈列入「目標」名單的修訂準則，以便統籌有關行動。我們亦會設立新機制，以便加快為這類大廈落實改善行動。我們更會在各區設立地區大廈管理聯絡小組。

我們會按下列成效指標衡量這個範疇的工作進度：

- 「目標」大廈名單所列的大廈數目。我們的目標，是在二零零一年三月底或之前找出 150 幢「目標」大廈。
- 經改善並從「目標」大廈名單刪除的大廈數目。我們的目標，是在二零零一年把 150 幢「目標」大廈改善並從「目標」大廈名單刪除。

我們會落實下列措施及目標，以期在這個工作範疇取得成效：

措施	目標
設立地區大廈管理聯絡小組，以取代現有的大廈管理統籌小組 (民政事務總署)	在二零零一年年底或之前，設立 18 個地區大廈管理聯絡小組，以取代現有的 15 個大廈管理統籌小組

措施

目標

聯同屋宇署重新界定「目標大廈」的定義，並設立處理這類大廈的新機制，藉以加快改善大廈安全和維修情況
(屋宇署／民政事務總署)

在二零零一年年初或之前，訂定修訂準則和設立新機制

協助屋宇署推行新的大廈綜合維修計劃，旨在改善一些對人命及肢體構成危險的目標大廈

(屋宇署／民政事務總署)

協助屋宇署達致其目標，在二零零一年把「目標」大廈名單上的 150 幢大廈刪除

5

規管旅館、會社和床位寓所的安全事宜

旅館、會社和床位寓所的住客均有權要求在消防和樓宇安全方面獲得保障。因此，我們會繼續實施《旅館業條例》、《會社(房產安全)條例》和《床位寓所條例》，規管這些處所的樓宇和消防安全。

由一九九八年七月起，上述各類處所均須領有牌照或合格證明書。我們會確保所有這類處所均符合法定規格，並為符合法定安全標準的處所簽發或續發牌照或合格證明書。此外，我們推行了多項利便營商的措施，取得各種實質和無形的成效，例如大幅縮短處理旅館牌照申請所需的平均時間。

我們會按下列成效指標衡量這個範疇的工作進度：

- 根據《旅館業條例》和《床位寓所條例》發出的牌照的數目，以及根據《會社(房產安全)條例》發出的合格證明書的數目。我們的目標，是在二零零一年發出 1 500 至 1 600 個牌照及合格證明書。
- 因為政府實施《床位寓所條例》而要遷出床位寓所的住客另獲安排居所的比率。我們的目標是 100%。

我們會落實下列措施及目標，以期在這個工作範疇取得成效：

措施	目標
在《旅館業條例》下制定附屬法例，以便當局可以簽發有效期長達 7 年的牌照予合資格的處所 (民政事務總署／民政事務局)	就《旅館業條例》內的新牌照收費建議諮詢業內團體，如適當的話，會在二零零零至零一年度立法會期內提交法例修訂
研究各種方法，縮短根據《旅館業條例》提出的旅館牌照申請的處理時間 (民政事務總署)	在二零零一年三月或之前，就處理旅館牌照的申請制定服務承諾
確保單身人士宿舍計劃規劃更臻完善及充分發揮作用 (民政事務總署)	在二零零一年年底或之前，研制並評估各項推廣、改進和精簡單身人士宿舍計劃的方法

大廈管理

詳盡工作進度

1

確定大廈管理方面的需求，並檢討服務供應情況

過去數年，我們採取了多項措施，藉以在這個工作範疇取得成效，詳情如下：

措施*	目標#	目前情況+
草擬並向立法會提交《建築物管理(修訂)條例草案》，以跟進「私人大廈消防安全改善建議」的公眾諮詢結果 (民政事務局)	在一九九九至二零零零年度立法會期內提交並通過《建築物管理(修訂)條例草案》 (一九九九年)	《2000年建築物管理(修訂)條例》已於二零零零年六月二十七日由立法會通過，並由八月一日起實施。 (已完成的項目)
在全港 18 個地區設立分區防火委員會 (民政事務總署)	在一九九八和一九九九年，每年設立 9 個分區防火委員會 (一九九八年)	我們已在全港 18 個地區設立分區防火委員會。 (已完成的項目)
檢討與大廈管理和消防安全有關的現行立法及行政措施，以跟進「私人大廈消防安全改善建議」的公眾諮詢結果 (民政事務局)	在一九九九至二零零零年度完成檢討現行措施 (一九九八年)	我們已完成檢討並已推行下列措施： <ul style="list-style-type: none"> ● 由二零零零年八月一日起，實施《2000年建築物管理(修訂)條例》；

* 括號內為推行該措施的主要負責機構

括號內為訂定該目標的年份

+ 括號內為落實該目標的進度

措施	目標	目前情況
		<ul style="list-style-type: none"> ● 在憲報刊登《大廈管理工作守則》； ● 擬備及在憲報刊登一份大廈管理公司名單，供有問題大廈的業主參考和挑選；以及 ● 檢討主管當局(民政事務局局長)根據《建築物管理條例》第44條發出的「有關供應、物料及服務的採購及選用事宜守則」。 <p>(已完成的項目)</p>
<p>向中央防火督導委員會提供資料及協助 (民政事務局)</p>	<p>在一九九九至二零零零年度，為委員會提供有效的支援，協助委員會舉行季度會議，或因應需要舉行會議 (一九九八年)</p>	<p>今年，委員會已舉行一次會議。委員會參照「私人大廈消防安全改善建議」公眾諮詢所蒐集的意見，檢討了現行的立法和行政架構，以及同意修訂《建築物管理條例》的建議。</p> <p>(已完成的項目)</p>

2

使市民加深認識大廈管理的重要性

過去數年，我們採取了多項措施，藉以在這個工作範疇取得成效，詳情如下：

措施	目標	目前情況
舉辦有關大廈管理和消防安全的研討會、訓練課程和講座，向業主和住客灌輸大廈管理的知識 (民政事務總署)	在二零零零年三月或之前為7 000人舉辦60項活動 (一九九八年)	在一九九九年四月一日至二零零零年三月三十一日期間，我們舉辦了78項活動，有10 000人參加。 (已完成的項目)
為大廈業主和住客舉行更多火警演習 (民政事務總署)	在二零零零年三月底或之前，在27幢由業主立案法團管理的大廈和多幢非由業主立案法團管理的大廈舉行火警演習 (一九九八年)	截至二零零零年三月底，我們已為154幢大廈的業主及住客舉辦火警演習。 (已完成的項目)
增設兩所大廈管理資源中心(港島和新界各一) (民政事務總署)	在一九九九至二零零零年度設立這兩所中心 (一九九八年)	我們已於一九九九年十一月在港島設立第二所中心。我們正物色地點設立第三所中心，該中心預期在本財政年度完結前啟用。 (進度較預期慢的項目)

3

協助業主成立業主立案法團及提供隨後的服務

過去數年，我們採取了多項措施，藉以在這個工作範疇取得成效，詳情如下：

措施	目標	目前情況
採取更主動的措施，協助業主成立業主立案法團，以及加強為業主立案法團提供的服務 (民政事務總署)	<ul style="list-style-type: none"> 在二零零零年三月底或之前在 384 幢大廈成立 240 個新的業主立案法團 	<ul style="list-style-type: none"> 在一九九九年四月一日至二零零零年三月三十一日期間，我們直接協助約 360 幢大廈的業主成立 225 個業主立案法團。同期另有 84 個法團是由業主在諮詢過我們的意見後自行成立。
	<ul style="list-style-type: none"> 在二零零零年三月底或之前使新成立的業主立案法團有 5% 的增幅 	<ul style="list-style-type: none"> 在一九九九年四月一日至二零零零年三月三十一日期間新成立的業主立案法團共 225 個，比去年增加了 4.7%。
	<ul style="list-style-type: none"> 處理 1 100 宗就成立業主立案法團索取資料或要求協助的個案 (一九九九年) 	<ul style="list-style-type: none"> 在一九九九年四月一日至二零零零年三月三十一日期間，我們處理了 1 350 宗這類個案。 (已完成的項目)

4

確定及統籌「目標」大廈的改善工作

過去數年，我們採取了多項措施，藉以在這個工作範疇取得成效，詳情如下：

措施	目標	目前情況
繼續確定「目標」大廈，以及統籌協助業主改善大廈的工作 (民政事務總署)	<ul style="list-style-type: none">● 在二零零零年三月底或之前找出 78 幢新的「目標」大廈● 在二零零零年三月底或之前，把 23 幢「目標」大廈改善並從「目標」大廈名單刪除 (一九九九年)	<ul style="list-style-type: none">● 截至二零零零年三月底，我們找出了 127 幢新的「目標」大廈。● 我們改善了 26 幢大廈，並將這些大廈從名單刪除。 (已完成的項目)

5

規管旅館、會社和床位寓所的安全事宜

過去數年，我們採取了多項措施，藉以在這個工作範疇取得成效，詳情如下：

措施	目標	目前情況
<p>繼續推行法定的發牌制度，規管旅館、會社及床位寓所的樓宇及消防安全事宜。所採取的措施包括巡查更多處所，就必需的改善工程向營辦商提供意見，並為更多符合標準的處所簽發或續發牌照或合格證明書</p> <p>(民政事務總署)</p>	<p>在二零零零年三月底或之前，比去年多簽發或續發 2% 的牌照及合格證明書</p> <p>(一九九八年)</p>	<p>在一九九九年四月一日至二零零零年三月三十一日期間，新簽發和續發的牌照和合格證明書共有 1 491 份，數目較去年同期減少了 2.4%。我們相信上述跌幅主要由於經濟環境逆轉，以致牌照或合格證明書的申請數目有所減少。</p> <p>(已完成的項目)</p>
<p>物色更多用地興建單身人士宿舍，安置因政府實施《床位寓所條例》而要遷出床位寓所的住客</p> <p>(民政事務總署)</p>	<p>在一九九八至九九年度物色足夠用地，安置約 500 名要遷出床位寓所的住客</p> <p>(一九九八年及一九九七年)</p>	<p>專為單身人士建造的宿舍曦華樓已於一九九八年年底啟用，一共提供 310 個宿位。目前，單身人士宿舍計劃下的宿位總數已達約 650 個。</p> <p>(已完成的項目)</p>