

序言

私人大廈業主有責任管理和維修他們的物業。我們的目標是協助業主自行管理大廈。我們採取三方面的途徑：(一)透過《建築物管理條例》，就業主立案法團的成立和運作提供法律綱領；(二)向業主立案法團提供意見，並確保本小冊子載述的服務便於使用；以及(三)為業主立案法團的成員提供訓練。



我們近期加強了服務，民政事務總署已於本年六月設立一個新的「大廈管理科」，負責統籌將會在18區成立的「地區大廈管理聯絡小組」，而這些聯絡小組會主動向業主提供大廈管理的意見。我們已設立了3個「大廈管理資源中心」，新近成立的一個中心位於荃灣。

我們會繼續協助業主成立業主立案法團。要妥善管理大廈，業主的熱誠和主動性是不可缺少的。業主應積極參與管理自己的大廈，為自己締造一個更舒適安全的居住環境。

林煥光

民政事務局局长林煥光

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，是向大廈業主和住客提供翔實的意見，使他們更有能力管理大廈，履行他們在大廈管理、維修和安全方面的責任；此外，我們藉着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：

- 在二零零二年成立 280 個業主立案法團
- 把所接獲有關大廈管理和安全的投訴一一加以處理
- 與屋宇署緊密合作，以協助改善有管理和維修問題的大廈
- 繼續為旅館、床位寓所和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和樓宇安全；以及制定方便營商的措施，以期簡化簽發牌照或證明書的程序

工作進度

在二零零零年，我們承諾會在二零零一年成立 260 個業主立案法團、處理 1 500 宗有關大廈管理和安全的投訴，以及比上一年多簽發或續發 2% 的旅館、床位寓所牌照和會社合格證明書。這些目標大部分已經達成。在二零零一年上半年，我們成立了 124 個業主立案法團；截至二零零一年九月三十日，我們分別接獲 529 宗及 30 000 宗有關大廈管理和安全問題的投

訴及查詢，我們相信投訴數字比預期少及查詢數字的增加(二零零零年有 22 000 宗查詢)的原因，可能反映市民普遍滿意我們處理查詢的工作。

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

在二零零零年，我們建議採用下列成效指標來衡量這個範疇的工作進度：

- 新成立的業主立案法團數目的增幅
- 我們曾協助的有嚴重管理問題的大廈數目

在二零零一年一月一日至六月三十日期間，我們協助成立了 124 個業主立案法團，約相當於我們承諾在二零零一年成立 260 個業主立案法團的目標的半數，我們有信心可達到所訂下的目標。至於承諾為 10 幢有嚴重管理問題的大廈提供協助，我們亦已達到目標。

2 使市民認識到大廈管理的重要性

在二零零零年，我們建議採用下列成效指標來衡量這個範疇的工作進度：

- 舉辦教育、宣傳和其他活動的數目
- 參與這些推廣活動的人數
- 所設立的大廈管理資源中心的數目
- 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

我們已達到所承諾的大多數目標。民政事務總署舉辦的85項活動深受市民歡迎，參加人數約有13 000人。我們會繼續舉辦同類活動。第三個大廈管理資源中心已在二零零一年六月啓用。現有的3個資源中心接待13 200名訪客及處理8 400宗查詢，工作量已超越二零零零年所訂下的工作目標。在二零零零年十月一日至二零零一年六月三十日期間，約見專業團體的次數是128次。今年的目標是330次，約見次數較預期少大約22%。市民約見專業團體的需求減少令我們覺得鼓舞，因為我們相信這是查詢個案處理得當的成果。事實上，我們所接獲的查詢個案已由二零零零年的22 000宗激增至二零零一年超過30 000宗。

3 協助業主成立業主立案法團，並提供跟進服務

在二零零零年，我們建議採用下列成效指標來衡量這個範疇的工作進度：

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

在二零零一年一月一日至六月三十日期間，我們協助成立的業主立案法團為124個，約相當於目標數字的一半。在二零零一年下半年，我們預期可成立136個業主立案法團。我們將可超越成立業主立案法團的工作目標。此外，我們處理了1 600宗有關就成立業主立案法團索取資料或要求協助的個案，與去年同期的個案數字相比，有一成的增幅。

4 確定「目標」大廈，並統籌有關的改善工作

在二零零零年，我們建議採用下列成效指標來衡量這個範疇的工作進度：

- 「目標」大廈的數目
- 已修妥的「目標」大廈數目

我們已達到目標，把 150 幢大廈列入屋宇署屋宇維修統籌計劃下的「目標」大廈名單。在該 150 幢大廈當中，有 70 幢正進行維修工程，另有 9 幢的維修工程會在稍後展開。我們會繼續協助屋宇署改善這些大廈的情況，以期將之從「目標」大廈名單上剔除。自大廈管理統籌委員會在一九八五年推行「目標」大廈名單計劃以來，我們從名單上剔除了共 581 幢大廈，其中包括去年所剔除的 11 幢。

5 規管旅館、會社和床位寓所的安全事宜

在二零零零年，我們建議採用下列成效指標來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》簽發牌照的數目，以及根據《會社(房產安全)條例》簽發合格證明書的數目
- 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。在二零零零年四月一日至二零零一年三月三十一日期間，我們共簽發了 133 張新牌照以及 1 383 張續發的牌照和合格證明書，新簽發和續發的牌照和合格證明書合共為 1 516 張，數目

較去年同期增加了 1.7%。我們本着利便營商的精神，推行了多項措施，從而取得了種種成效，例如大幅縮短了處理旅館牌照平均所需的時間。

此外，位於高街的單身人士宿舍 - - 高華閣即將落成啓用。這座宿舍的設立，引證了政府決心確保沒有床位寓所住客會因政府實施法定的床位寓所發牌制度而無家可歸。目前，我們的單身人士宿舍計劃約有 630 個宿位，連同高華閣在內，所提供的宿位將增至 810 個，足以安置受影響的住客。

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、部門以及專業團體和社區領袖通力合作，共同確定這方面的需要、檢討服務質素，以及衡量市民目前和日後對有關服務的需求。

為此，我們提出修訂《建築物管理條例》(第 344 章)，而各項法例修訂亦已在二零零零年六月獲立法會通過，並由同年八月一日起實施。新訂的條文方便業主成立業主立案法團、訂立大廈管理工作守則，以及在有需要時讓政府有權頒令，為有嚴重管理問題的大廈委任建築物管理代理人。我們已成立督導小組，負責計劃、統籌和監察修訂條文的實施情況。在二零零零年九月至二零零一年五月期間，督導小組已召開了 4 次會議，而有關的修訂條文亦已實施，至今沒有遇到重大問題。

由二零零一年六月起，民政事務總署已設立新科別，負責計劃和統籌大廈管理事宜。該科別會在二零零一年年底之前增加人手，其中包括法律和測量專業人員。

我們會按下列成效指標來衡量這個範疇的工作進度：

- 新成立的業主立案法團數目的增幅。我們的目標是增加業主立案法團的數目，使之較去年多 7%。這個目標稍低於往年，原因是業主立案法團數目的增長率自一九九七年起有下降的趨勢，這個趨勢可能是因新大廈落成入伙的速度放緩所致。

我們會落實下列措施和目標，以期在這個工作範疇取得成效：

措施 *	目標
繼續監察《2000年建築物管理(修訂)條例》的執行情況 (民政事務總署)	在持續進行的基礎上，通過跨部門督導小組計劃、統籌和監察有關部門的工作，同時研究可否進一步改善條例，以協助業主和業主立案法團進行大廈管理工作

* 括號內為推行該措施的主要負責機構

一直以來，我們通過教育、宣傳和行政措施，使市民認識到大廈管理的重要性。

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的知識。我們並製作各類宣傳資料，例如單張、小冊子、在電視和電台播放的政府宣傳短片或聲帶、教育錄影帶等。

現時全港共有3個大廈管理資源中心(資源中心)，九龍、港島和新界區各一。這3個中心為大廈業主、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，從而協助他們提升大廈的管理、安全和維修水平。

我們會按下列成效指標來衡量這個範疇的工作進度：

- 舉辦教育、宣傳和其他活動的數目。我們的目標，是在二零零二年舉辦100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。我們預期在二零零二年約有15 000人參加這些活動。
- 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，是在二零零二年接待16 000名訪客、處理10 000宗查詢，以及安排200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
舉辦首個關於私人大廈管理的區域會議，邀請鄰近國家和地區的專業人士出席，與參加者交流經驗 (民政事務總署)	在二零零二年七月舉辦這個會議
舉辦課程，向業主立案法團管理委員會成員提供專門的大廈管理知識，例如審計／會計程序、會議程序、大廈管理、人際關係等 (民政事務總署)	在二零零二年年末或之前舉辦至少 30 個這類課程

3

協助業主成立業主立案法團，並提供跟進服務

全港約有 42 000 幢私人樓宇。截至二零零一年六月三十日，已成立業主立案法團的大廈為數約 12 000 幢，法團數目為 6 464 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，以管理和維修其物業的公用地方。民政事務總署人員會逐一探訪轄下地區的私人樓宇，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。民政事務總署人員亦會應邀出席現有業主立案法團的業主大會，以及其他有關會議。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來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，是在二零零二年成立 280 個業主立案法團。
- 新成立的業主立案法團數目的增幅。我們的目標，是使新成立的業主立案法團數目比去年增加 7%。
- 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，是處理所有在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
繼續加強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和解決問題的能力 (民政事務總署)	在二零零二至零三年度，為民政事務總署職員舉辦至少5個訓練課程／工作坊

4

確定「目標」大廈，並統籌有關的改善工作

有些大廈的管理和安全問題特別嚴重，所牽涉的範圍亦很廣泛。要解決問題，最佳辦法是以統籌得當的方式改善大廈的管理。自一九八五年以來，我們已在本港 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。

我們聯同屋宇署制定了一套修訂準則，用以確定「目標」大廈，以便統籌有關行動和加快改善這類大廈的情況。由二零零一年六月起，我們已在全港 18 區的其中 5 區設立地區大廈管理聯絡小組，以取代大廈管理統籌小組。我們會在二零零一年年底或之前在其餘 13 區設立這類聯絡小組。

我們會按下列成效指標衡量這個範疇的工作進度：

- 進行改善的大廈數目。我們的目標，是在二零零二年協助 100 幢「目標」大廈的業主進行改善大廈工程。

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，我們會繼續通過實施《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，並取得各種成效，例如大大縮短處理旅館牌照申請平均所需的時間。

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》發出牌照的數目，以及根據《會社(房產安全)條例》發出合格證明書的數目。我們的目標，是在二零零二年發出 1 500 至 1 600 張牌照和合格證明書。
- 因政府實施《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，是為所有須遷出的住客另覓居所。

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
設法進一步縮短有關根據《會社(房產安全)條例》提出的合格證明書申請的處理時間 (民政事務總署)	監察在二零零一年三月所訂服務承諾的執行情況，以及評估可否進一步縮短處理時間

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

去年，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+
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，以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 (二零零零年)	新科別已於二零零一年六月成立，預期會在二零零一年年底或之前增加人手，包括法律和測量專業人員。 (如期進行的項目)
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、統籌和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，以期在大廈管理和預防性維修方面取得更佳成效 	<ul style="list-style-type: none"> 這是一個持續進行的項目。在二零零零年九月至二零零一年五月期間，督導小組已舉行4次會議。 (如期進行的項目)

* 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出管理委員會或建築物管理代理人 <p>(二零零零年)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 我們已為有關大廈的業主提供協助。 <p>(已完成的項目)</p>
<p>建立一個有關全港私人大廈(包括住宅、商業、工業大廈)的中央電腦資料庫，為市民提供各區大廈的資料，例如大廈類別、層數、單位數目、管理組織等。這些資料可供屋宇署和其他有關部門共用，或成為這些部門所存的大廈電腦資料的一部分</p> <p>(民政事務總署 / 屋宇署)</p>	<p>在二零零二年三月或之前完成建立資料庫</p> <p>(二零零零年)</p>	<p>我們會在短期內蒐集有關資料，以建立資料庫。</p> <p>(如期進行的項目)</p>

2

使市民認識到大廈管理的重要性

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
<p>在互聯網設立有關大廈管理的專題網頁，提供最新和更豐富的大廈管理資料、布告板服務等，供市民隨時參考和使用</p> <p>(民政事務總署)</p>	<p>在二零零一年年底或之前推出網頁</p> <p>(二零零零年)</p>	<p>我們已覓得有關的各類資料，供設立網頁之用。</p> <p>(如期進行的項目)</p>
<p>舉辦課程，向業主立案法團管理委員會成員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</p> <p>(民政事務總署)</p>	<p>在二零零一年年底或之前舉辦至少 30 個有關課程</p> <p>(二零零零年)</p>	<p>我們已舉辦了 30 個課程。</p> <p>(已完成的項目)</p>
<p>增設兩個大廈管理資源中心(港島和新界各一)</p> <p>(民政事務總署)</p>	<p>在一九九九至二零零零年度設立這兩個中心</p> <p>(一九九八年)</p>	<p>位於港島的中心已於二零零零年一月啓用，而位於新界的中心則於二零零一年六月啓用。</p> <p>(已完成的項目)</p>

3

協助業主成立業主立案法團，並提供跟進服務

去年，我們採取了下列措施，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
加強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和解決問題的能力 (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以及提供有關服務的人手編制，以期在二零零一年六月之前制定新架構● 在二零零一年年底或之前舉辦至少5個員工訓練課程 (二零零零年)	<ul style="list-style-type: none">● 檢討工作已經完成，而新架構亦已由二零零一年六月起實施。● 我們已舉辦了5個課程。 (已完成的項目)

4

確定「目標」大廈，並統籌有關的改善工作

去年，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
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 (二零零零年)	截至二零零一年六月，我們已設立了5個地區大廈管理聯絡小組，其餘13個會於二零零一年年底或之前設立。 (如期進行的項目)
聯同屋宇署重新界定「目標大廈」，並就處理這類大廈設立新機制，以加快改善大廈的安全和維修 (屋宇署／民政事務總署)	在二零零一年年初或之前，訂立修訂準則和設立新機制 (二零零零年)	已於二零零零年年底訂立修訂準則和設立新機制。 (已完成的項目)

措施	目標	目前情況
<p>協助屋宇署推行屋宇維修統籌計劃，以處理一些危及生命安全的大廈</p> <p>(屋宇署／民政事務總署)</p>	<p>協助屋宇署達致目標，在二零零一年把 150 幢「目標」大廈修妥</p> <p>(二零零零年)</p>	<p>截至二零零一年八月底，在 150 幢「目標」大廈當中，有 70 幢正在維修，另有 9 幢快將進行維修。我們會繼續協助屋宇署改善「目標」大廈的情況，務求把這些大廈修妥。</p> <p>(如期進行的項目)</p>

5

規管旅館、會社和床位寓所的安全事宜

去年，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>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 (民政事務局／民政事務總署)</p>	<p>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規例修訂建議 (二零零零年)</p>	<p>我們已諮詢業內團體，並得到他們的支持。有關的規例修訂建議已在二零零零至零一年度會期內提交立法會民政事務委員會，以期在二零零一至零二年度會期內提交立法會審議。 (進度較預期慢的項目)</p>
<p>設法縮短有關根據《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)</p>	<p>在二零零一年三月或之前，就處理旅館牌照的申請事宜制定服務承諾 (二零零零年)</p>	<p>已制定有關的服務承諾。 (已完成的項目)</p>

措施	目標	目前情況
<p>確保「單身人士宿舍計劃」籌劃得宜，並且充分發揮成效 (民政事務總署)</p>	<p>在二零零一年年底或之前，探討和評估各項推廣、改進和精簡「單身人士宿舍計劃」的方法 (二零零零年)</p>	<p>我們已放寬入住單身人士宿舍的條件，並會繼續進行檢討。 (如期進行的項目)</p>