

## 序言

香港約有半數人口居住在私人的多層大廈，但許多大廈年深日久，缺乏適當的大廈管理及保養，以致破舊不堪，安全也成問題。近年發生數宗火災釀成的慘劇，在在顯示大廈管理問題甚為嚴重。社會人士實有必要增強對這個問題的關注，而私人樓宇的業主也須認真負起管理本身物業的責任。

政府的政策旨在協助業主自行解決問題，鼓勵和促使他們妥善管理自己的大廈。《建築物管理條例》訂立一個法律架構，讓業主成立業主立案法團以履行本身的責任。我們除協助他們組成業主立案法團外，又為他們提供有關如何有效管理大廈的資料。我們定會鏗而不捨，積極推廣有關工作。

由本人擔任主席的中央防火督導委員會已經成立，以推廣消防安全措施以及統籌社會各界人士就這方面所作的努力。在該委員會的職責範圍內，我們剛就《私人樓宇消防安全改善建議》文件完成了一項為期兩個月的公眾諮詢工作。我們作出多項建議，其中包括對問題樓宇強制執行管理，以及新建樓宇須自動成立業主立案法團。社會人士普遍接納上述建議。我們正研究有關建議對立法和行政方面的影響，並會提出必需的法例修訂，以便落實各項建議。



民政事務局局长藍鴻震

# 大廈管理

我們的施政方針是要向大廈業主和租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，履行他們對大廈管理和安全方面所應負的責任；並藉推行各項法定的發牌制度，確保某些處所的安全。

為了落實這項施政方針，我們的目標是：

- 在一九九九至二零零零年度盡量成立更多業主立案法團
- 處理 700 宗有關大廈管理及安全的投訴
- 簽發或續發旅館和床位寓所牌照及會社合格證明書的數目較去年多 2%

## 成效重點

為了貫徹這項施政方針，我們必須在以下主要工作範圍取得成績：

一	確定對大廈管理和安全保障方面的需求，並檢討服務供應情況	第三頁
二	加深市民認識大廈管理及安全保障的重要性	第五頁
三	協助業主成立業主立案法團以及隨後的服務	第七頁
四	確定及統籌「目標」大廈的改善	第九頁
五	規管酒店、賓館、會社和床位寓所的安全水平	第十一頁

本小冊子分為多個部分，分別闡釋以上各個成效重點，概述我們的主要工作，並列出用以衡量工作成效的指標。此外，每部分亦臚列為貫徹該施政方針而新制定的主要措施，並註明負責的機構，以及擬達到的具體目標。



## 確定對大廈管理和安全保障方面的需求，並檢討服務供應情況

不少私人大廈都存在消防安全和大廈管理問題。社會人士期望政府加緊改善情況，並協助業主和住客自行改善其大廈的安全和管理。為達到此目的，我們正與有關決策局和部門以及各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現時及日後對這些服務的需求。

我們已成立一個中央防火督導委員會，負責統籌落實消防安全和大廈管理改善措施。此外，我們已在9個地區設立分區防火委員會，在各地區層面推廣消防安全措施。

我們正積極檢討現時有關消防安全和大廈管理的行政立法措施的成效和效率。

### 成效指標

我們用以衡量這方面工作的成效指標是：

- 已成立的分區防火委員會數目
- 為跟進「私人大廈消防安全改善建議」的公眾諮詢而進行的檢討和有關諮詢工作的數目
- 所確定有待改善範疇的數目

措施	目標
<p>在全港 18 個地區設立分區防火委員會 (民政事務總署)*</p>	<p>在一九九八年和一九九九年每年分別設立 9 個分區防火委員會</p>
<p>檢討有關大廈管理和消防安全的現行立法行政措施，以跟進「私人大廈消防安全改善建議」的公眾諮詢工作 (民政事務局)</p>	<p>在一九九九至二零零零年度完成檢討現行措施</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>為委員會提供有效的服務，使其可在一九九九至二零零零年度舉行季度會議，或因應需要而舉行會議</p>

\* 括號內為該措施的主要負責機構

## 一

### 加深市民認識大廈管理及安全保障的重要性

一直以來，我們均採取教育、宣傳和行政措施，讓市民加深認識大廈管理和安全的重要性。

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，並進行火警演習，藉此向業主和住客灌輸有關知識。同時，我們也製作各類宣傳資料，例如單張、小冊子、電視及電台政府宣傳短片，以及具有教育意義的錄影帶等。

首個大廈管理資源中心已在九龍區設立，為大廈業主、住客、業主立案法團、互助委員會和各個管理團體提供資料、服務和專業意見，從而協助他們改善大廈管理、安全和維修的水平。鑑於各方面對這些服務的需求不斷增加，我們會設立更多資源中心，以改善在這方面的服務。

### 成效指標

我們用以衡量這方面工作的成效指標是：

- 所舉辦的教育及宣傳活動和其他相關措施的數目
- 參與宣傳活動的程度
- 已設立的大廈管理資源中心數目

措施	目標
<p>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</p> <p>(民政事務總署)</p>	<p>在一九九九至二零零零年度為 7 000 名參加者舉辦 60 項活動</p>
<p>為大廈業主和住客舉行更多火警演習</p> <p>(民政事務總署)</p>	<p>在一九九九至二零零零年度，在 27 幢由業主立案法團管理的大廈及多幢非由業主立案法團管理的大廈進行火警演習</p>
<p>增設兩個大廈管理資源中心(港島和新界各一個)</p> <p>(民政事務總署)</p>	<p>在一九九九至二零零零年度，設立該兩個中心</p>



## 協助業主成立業主立案法團以及隨後的服務

在全港 60 000 幢私人樓宇當中，已成立業主立案法團的迄今大約有 8 000 幢，法團數目則達 5 000 多個。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，管理維修名下物業。民政事務總署的職員協助業主成立業主立案法團，並鼓勵業主積極參與管理樓宇的工作，這些服務可促進業主立案法團在運作方面更加快捷有效。

為落實上述目標，我們在一九九八至一九九九年度成立了兩個特別聯絡小組，協助有需要改善消防裝置的舊式商業大廈的業主，組成業主立案法團及統籌必需的工程。

### 成效指標

我們用以衡量這方面工作的成效指標是：

- 已成立的業主立案法團數目
- 新成立的業主立案法團的增幅
- 已接獲為成立業主立案法團而要求提供資料或協助的申請數目

措施	目標
<p>採取更主動的措施，協助業主成立業主立案法團，加強對業主立案法團的服務</p> <p>(民政事務總署)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 在一九九九至二零零零年度在 336 幢大廈成立 210 個新的業主立案法團</li> <li>● 在一九九九至二零零零年度使新成立業主立案法團的增幅達 5%</li> <li>● 處理 1 100 宗就成立業主立案法團而索取資料或求助的個案</li> </ul>

## 四

### 確定及統籌「目標」大廈的改善

部分大廈的管理及安全問題特別嚴重，所涉範圍亦很廣泛。要解決該等大廈的問題，最佳做法莫如加以統籌，改善大廈的管理工作。我們已在全港 13 個地區成立大廈管理統籌小組，專責找出管理不善及安全方面出現嚴重紕漏的大廈，並將該等大廈列為目標大廈，同時又負責統籌工作，協助業主作出改善。我們計劃於一九九九至二零零零年度在另外兩個地區成立大廈管理統籌小組。

#### 成效指標

我們用以衡量這方面工作的成效指標是：

- 「目標」大廈名單所列的大廈數目
- 經改善後已從「目標」大廈名單刪除的大廈數目
- 已成立的大廈管理統籌小組數目

措施	目標
<p>繼續確定「目標」大廈，並統籌協助業主進行大廈改善工作 (民政事務總署)</p>	<p>在一九九九至二零零零年度找出 65 幢新的「目標」大廈</p> <p>在一九九九至二零零零年度，把 19 幢列於「目標」大廈名單內的大廈加以改善後從「目標」大廈名單中予以刪除</p>
<p>在另外兩個地區成立大廈管理統籌小組 (民政事務總署)</p>	<p>在一九九九至二零零零年度成立小組</p>

## 五

### 規管酒店、賓館、會社和床位寓所的安全水平

使用酒店、賓館、會社和床位寓所的人士，均有權要求在消防和樓宇安全方面獲得保障。因此，我們會分別根據《旅館業條例》、《會社(房產安全)條例》和《床位寓所條例》，繼續實施法定發牌制度，規管這些場所的建築和消防安全。

自一九九八年七月起，上述各類場所須領有牌照或合格證明書，方屬合法經營。我們會確保所有這類場所均符合法定規格，並會對符合法定安全標準的場所簽發或續發牌照或合格證明書。

一些床位寓所經營者因未能達到法定的發牌標準而選擇關閉寓所，其他一些經營者則減少寓所的住客數目。我們會為那些因為實施《床位寓所條例》而需要遷出的註冊床位寓所住客另行安排住所，確保他們不會無家可歸。

#### 成效指標

我們用以衡量這方面工作的成效指標是：

- 過去一年簽發或續發牌照或合格證明書的數目
- 在一九九八年年底或之前單身人士宿舍的總住宿量
- 因為實施《床位寓所條例》而需要遷出的註冊床位寓所住客獲得另外安排居所的比率

措施	目標
<p>繼續推行法定的發牌制度，規管酒店、賓館、會社及床位寓所的建築及消防安全。所採取的措施包括巡查更多場所，就所需的改善工程向營辦商提供意見，並為符合標準的場所簽發或續發更多牌照或合格證明書</p> <p>(民政事務總署)</p>	<p>在一九九九至二零零零年度所簽發或續發的牌照及合格證明書較去年多 2%</p>
<p>物色更多用地興建單身人士宿舍，安置因實施《床位寓所條例》而需要遷出的床位寓所住客</p> <p>(民政事務總署)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 在一九九八至一九九九年度物色足夠的用地，安置大約五百名需要遷出的床位寓所住客</li> <li>● 為所有因實施《床位寓所條例》而需要遷出的註冊床位寓所住客另行安排居所</li> </ul>
<p>提交《一九九八年酒店住宿(雜項條文)條例草案》，以修正《旅館業條例》內不完備的條文</p> <p>(民政事務局)</p>	<p>在一九九八至一九九九年度立法會會期內制定該條例草案</p>