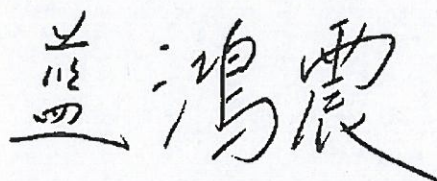


序言

安居之所，穩固為先。香港特別行政區約有半數人口居於多層的私人大廈，但其中不少樓宇缺乏適當的管理和維修，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，我們已推行了多項立法和行政措施，藉以改善私人大廈的管理。我們致力鼓勵和協助大廈業主根據《建築物管理條例》成立業主立案法團，並就如何有效管理大廈提供意見和資料。我們會繼續致力推行這些措施。

一九九八年，在中央防火督導委員會(由本人擔任主席)的支持下，我們曾就《私人樓宇消防安全改善建議諮詢文件》進行公眾諮詢。諮詢結果顯示，市民普遍支持這些建議。我們現正擬備《建築物管理(修訂)條例草案》，以期落實有關建議。我們準備在一九九九至二零零零年度立法會會期，向立法會提交該條例草案。

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，妥善管理大廈和改善大廈的安全水準。大廈得以管理妥善，不但可以消除火災的危險，更可確保我們的家人、朋友和鄰居都享有更美好和更安全的居住環境。



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。

就落實這項施政方針，我們訂定本年度的目標是：

- 在二零零零至二零零一年度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
- 繼續向旅館、床位寓所及會社實施法定的發牌制度，以規管這類處所的消防及樓宇安全

工作進度

在一九九八年，我們曾經承諾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，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，已一一達到。下文詳述我們的工作成果。

評估成效的主要範疇

為了貫徹這項施政方針，我們必須在以下主要工作範疇取得成效：

1	確定大廈管理方面的需求，並檢討服務供應情況	第 3 頁
---	-----------------------	-------

2	使市民加深認識大廈管理的重要性	第 7 頁
---	-----------------	-------

3	協助業主成立業主立案法團及提供隨後的服務	第 10 頁
---	----------------------	--------

4	確定及統籌「目標」大廈的改善工作	第 13 頁
---	------------------	--------

5	規管旅館、會社和床位寓所的安全事宜	第 15 頁
---	-------------------	--------

香港約有半數人口居住在私人多層大廈。這些大廈很多都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，我們與有關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。

我們已成立一個中央防火督導委員會，負責統籌落實改善消防安全和大廈管理措施的工作。此外，我們已在 16 個地區設立分區防火委員會，在地區層面促進消防安全。

為跟進一九九八年年中就「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，並正建議修訂《建築物管理條例》(第 344 章)，藉以改善私人大廈的管理水平。

工作進度

在一九九八年，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
- 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
- 確定有待改善的範疇數目

自一九九八年三月以來，我們已在 16 個地區設立分區防火委員會。為跟進「私人大廈消防安全改善建議」的公眾諮詢而檢討與大廈管理有關的立法及行政措施的工作，進展良好。我們已確定數個有待改善的範疇，並正加緊就《建築物管理條例》提出修訂建議的工作。

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+
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)	在一九九八年和截至一九九九年五月，我們分別在 12 個和 4 個地區設立了分區防火委員會。我們正積極籌劃在一九九九年年底或之前在其餘兩個地區設立分區防火委員會。 (如期進行的項目)
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 (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)	截至一九九九年九月三十日，我們已檢討與大廈管理有關的現行立法及行政措施。我們打算推行下列措施，以跟進這項檢討： <ul style="list-style-type: none"> ● 在一九九九至二零零零年度會期內，向立法會提交《建築物管理(修訂)條例草案》； ● 在憲報刊登《大廈管理守則》； ● 擬備一份大廈管理公司名單並在憲報刊登該名單，供有問題大廈的業主參考和挑選；

* 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"> ● 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》；以及 ● 長遠來說，我們會檢討《建築物管理條例》的其他條文，以改善業主立案法團的運作。 <p>我們先後在一九九九年四月十二日及六月二十九日向立法會民政事務委員會介紹上述措施。18 個臨時區議會的代表亦有出席六月二十九日的會議。</p> <p>(如期進行的項目)</p>
向中央防火督導委員會提供資料及協助 (民政事務局)	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)	<ul style="list-style-type: none"> ● 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，以及通過修訂《建築物管理條例》的建議。 ● 委員會和民政事務總署分別在一九九九年四月和六月舉行兩次全港大廈管理研討會，共有約 2 000 人參加。 <p>(如期進行的項目)</p>

展望未來的路向

在今後的 12 個月，我們會按下列成效指標衡量這個範疇的工作進展：

成效指標	一九九九年度的目標
設立的分區防火委員會數目	在全港 18 區各設一個分區防火委員會

我們會採取下列措施，以期在這個工作範疇取得成效：

措施	一九九九年度的目標
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 (民政事務局)	在一九九九至二零零零立法會會期內提交並通過《建築物管理(修訂)條例草案》

一直以來，我們採取教育、宣傳和行政措施，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。

首個大廈管理資源中心(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，我們會在一九九九年年底或之前在港島設立第二個資源中心，並正積極策劃在二零零零年在新界設立多一個資源中心，以改善這方面的服務。

工作進度

在一九九八年，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措施的數目
- 市民參與宣傳活動的程度
- 設立的大廈管理資源中心數目

我們已達到承諾的目標。民政事務總署舉辦的 63 項活動，深受市民歡迎，參加人數十分踴躍，多達約 7 300 人。我們會繼續舉辦同類活動。第二個資源中心訂於一九九九年年底或之前設立；預訂在二零零零年設立的第三個資源中心，策劃工作亦進展良好。

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九月三十日，我們為 7 300 人舉辦了 63 項活動。 一九九九至二零零零年度將會舉辦的活動總數和參加人數，目標分別訂為 80 項和 10 000 人。 (如期進行的項目)
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)	在一九九九年四月一日至九月三十日，我們舉行了 50 次火警演習，參加的業主和住客有 3 500 人。我們的目標是在一九九九至二零零零年度舉行 60 次火警演習。 (如期進行的項目)
增設兩個大廈管理資源中心(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個中心 (一九九八年)	我們會於一九九九年十二月或之前在港島設立第二個中心。我們正在新界物色地點設立第三個中心。該中心預期在二零零零年年底之前啟用。 (如期進行的項目)

展望未來的路向

在今後的 12 個月，我們會按下列成效指標衡量這個範疇的工作進展：

成效指標	一九九九年度的目標
推行的教育及宣傳活動和其他相關措施的數目	較上一年舉辦更多這類活動
參與這些推廣活動的人數	較上一年吸引更多參加者
設立的資源中心數目	在二零零零年年底或之前設立 3 個資源中心
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聽取初步專業意見的次數	接待 6 200 名訪客、處理 4 800 宗查詢，以及安排 310 次約見

在全港 6 萬幢私人樓宇當中，至今約有 1 萬幢已成立業主立案法團，法團數目約達 5 900 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，這是我們推動市民參與改善大廈管理的部分工作。民政事務總署的職員負責協助業主成立業主立案法團，以及鼓勵業主積極參與管理大廈的工作。這些服務可使業主立案法團的運作更有效率、更有成效。

工作進度

在一九九八年，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。在一九九九年四月一日至九月三十日，有 130 個新的業主立案法團（包括共 210 幢大廈）成立，數目較一九九八年同期增加 11%。民政事務總署一共處理了 1 300 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。

過去數年，我們採取了下列措施，藉以在這個工作範疇取得成效：

措施	目標	目前情況
<p>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</p> <p>(民政事務總署)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 在二零零零年三月底或之前在 336 幢大廈成立 210 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九月三十日，我們協助約 210 幢大廈成立 130 個業主立案法團。我們已把一九九九至二零零零年度的目標提高，就是在 384 幢大廈成立 240 個業主立案法團。
	<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九月三十日新成立的 130 個業主立案法團，比一九九八年同期增加了 11%。我們預期在二零零零年三月三十一日或之前達到增加 5% 的目標。
	<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 <p>(一九九八年)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 在一九九九年四月一日至九月三十日，我們處理了 1 300 宗這類個案。 <p>(如期進行的項目)</p>

展望未來的路向

在今後的 12 個月，我們會按下列成效指標衡量這個範疇的工作進展：

成效指標	一九九九年度的目標
成立的業主立案法團數目	在二零零零年三月底或之前在 384 幢大廈成立 240 個業主立案法團
新成立的業主立案法團的增幅	促使新成立的業主立案法團有 5% 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	處理所有於年內接獲的就成立業主立案法團索取資料或要求協助的個案

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，專責找出管理不善及安全方面出現嚴重紕漏的大廈，同時負責統籌工作，協助業主作出改善。

工作進度

在一九九八年，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
- 成立的大廈管理統籌小組數目

我們已達到承諾的目標。改善「目標」大廈的工作進展良好。在一九九九年四月一日至九月三十日，有 38 幢大廈被列入「目標」大廈名單，12 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，我們已找出 1 297 幢大廈列入「目標」大廈名單，以及把 548 幢大廈加以改善並從名單刪除。目前名單上有 749 幢大廈。我們會繼續統籌協助業主改善大廈的工作。兩個新的大廈管理統籌小組已如期在一九九九年五月成立。

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 65 幢新的「目標」大廈 	<ul style="list-style-type: none"> • 在一九九九年四月一日至九月三十日，我們找出了 38 幢新的「目標」大廈。我們計劃在二零零零年三月底或之前另外找出 78 幢這類大廈。

措施	目標	目前情況
	<ul style="list-style-type: none"> 在二零零零年三月底或之前，把 19 幢「目標」大廈改善並從「目標」大廈名單刪除 (一九九八年) 	<ul style="list-style-type: none"> 在一九九九年四月一日至九月三十日，經改善後從目標大廈名單刪除的大廈有 12 幢。我們計劃在二零零零年三月底或之前把一共 23 幢「目標」大廈改善並從名單刪除。 (如期進行的項目)
在另外兩個地區成立大廈管理統籌小組 (民政事務總署)	在二零零零年三月底或之前成立小組 (一九九八年)	兩個小組已在一九九九年五月成立。 (已完成的項目)

展望未來的路向

在今後的 12 個月，我們會按下列成效指標衡量這個範疇的工作進展：

成效指標	一九九九年度的目標
「目標」大廈名單所列的大廈數目	在二零零零年三月底或之前找出 78 幢「目標」大廈
經改善並從「目標」大廈名單刪除的大廈數目	在二零零零年三月底或之前，把 23 幢列於「目標」大廈名單內的大廈改善並從名單刪除

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》規定的法定發牌制度，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才屬合法經營。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。

有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，有些則減少住客數目。對於那些因為政府實施《床位寓所條例》而要從民政事務總署註冊床位寓所遷出的住客，我們會另行安排住所，確保他們不致無家可歸。

工作進度

在一九九八年，我們建議採用下列成效指標衡量這個範疇的工作進度：

- 簽發或續發的牌照或合格證明書數目
- 簽發或續發的牌照或合格證明書與上一年比較的增幅
- 截至一九九八年年底的現有單身人士宿舍宿位總額
- 因為政府實施《床位寓所條例》而要遷出民政事務總署註冊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大致令人滿意。在一九九九年四月一日至八月三十一日，我們曾簽發 104 份牌照或合格證明書(涉及 81 間旅館、21 個會社及兩個床位寓所)，數目較去年同期增加了 4%。由此可見，經營者對這類處所的消防和樓宇安全意識已有所提高。同期我們續發的牌照或合格證明書的數目與上一年比較，則有 3% 的跌幅。跌幅主要歸因於經濟環境的轉變，以致部份旅館及會社結束營業。

在一九九八至一九九九年度，我們積極物色合適居所，安置因政府實施《床位寓所條例》而要遷出註冊床位寓所的住客。隨着順寧道的單身人士宿舍在一九九八年九月落成啟用，我們可以在一九九八年年底或之前通過單身人士宿舍計劃安置超過 700 名遷出床位寓所的住客，從而達到為所有遷出的住客另覓居所的目標。

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八月三十一日，我們曾簽發 104 份牌照或合格證明書，數目較一九九八年同期增加了 4%。同期續發的牌照或合格證明書的數目，則下跌 3%。跌幅主要歸因於經濟環境的轉變，以致部份旅館及會社結束營業。</p> <p>(尚要檢討的項目)</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>	<ul style="list-style-type: none"> ● 在一九九八至一九九九年度物色足夠用地，安置約 500 名要遷出床位寓所的住客 ● 為所有因政府實施《床位寓所條例》而要遷出民政事務總署註冊床位寓所的住客另行安排居所 <p>(一九九八年及一九九七年)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 設於順寧道的首個單身人士宿舍在一九九八年九月啟用，安置了 310 名要遷出床位寓所的住客。這個宿舍連同民政事務總署的其他宿舍，可以為超過 700 名要遷出床位寓所的住客提供住所。 ● 要遷出床位寓所的住客已全部另獲安排居所。 <p>(如期進行的項目)</p> <p>(已完成的項目)</p>

措施	目標	目前情況
提交《1998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 (民政事務局)	在一九九八至一九九九年立法會會期內制定該條例草案 (一九九八年)	《酒店住宿(雜項條文)條例》已於一九九八年十二月十八日制定。 (已完成的項目)

展望未來的路向

在今後的12個月，我們會按下列成效指標衡量這個範疇的工作進展：

成效指標	一九九九年度的目標
現有單身人士宿舍在一九九九年年底或之前的宿位總額	在一九九九年年底或之前達到700個宿位總額
因為政府實施《床位寓所條例》而要遷出民政事務總署註冊床位寓所的住客另獲安排居所的比率	為所有因為政府實施《床位寓所條例》而要遷出民政事務總署註冊床位寓所的住客另行安排居所