



# 千「思」萬「樓」

**Unravelling a Ticking Bomb –  
Proper Building Management and Maintenance of Aged Buildings**

**屋宇署署長 區載佳 太平紳士**

**15 May 2010**

- 大部份私人樓宇均為分層單位的設計
- 業權分散
- 業主忽略了整幢樓宇尤其是公用部份的保養及維修
- 沒有成立業主立案法團





- 目前，全港約有17,000幢樓齡超逾30年的樓宇
- 在未來十年 => 增加至28,000幢
- 樓宇老化日趨嚴重



- (一) 執法
- (二) 立法
- (三) 支援配套
- (四) 公眾教育及推廣





# (一) 執法工作



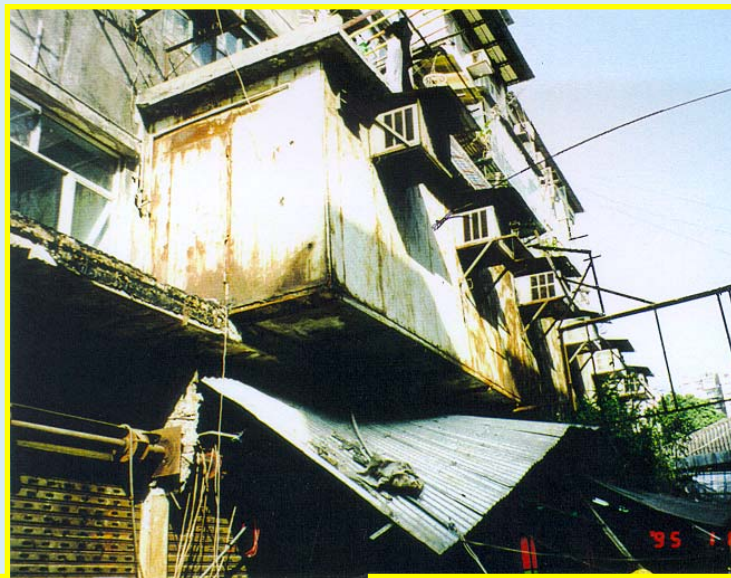
# 進行建築工程

- 事先獲批准圖則及同意開工
- 委任一名認可人士統籌工程
- 委任一名註冊承建商進行工程





# 違例建築工程 (俗稱僭建物)





# 樓宇維修

- 屋宇署可向建築物的擁有人發出法定命令
- 進行指明的勘察或補救工程



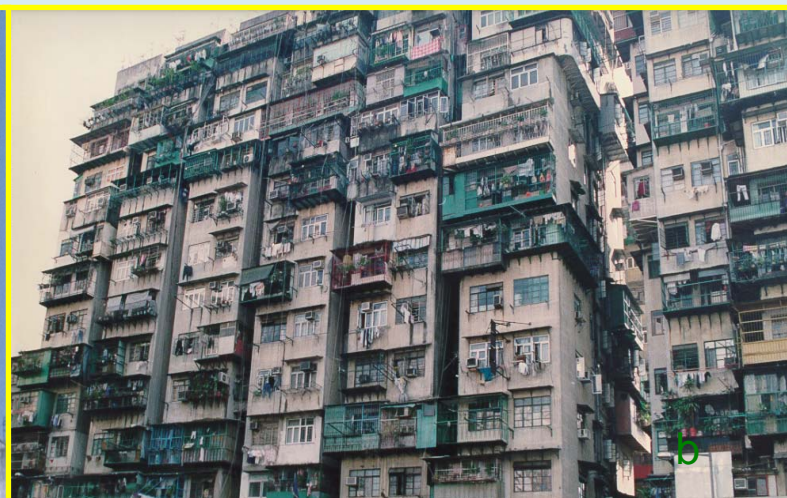


# 大規模清拆僭建物行動

- 屋宇署由2001年開始進行兩個五年特別計劃
- 2001年 - 2009年期間：  
行動總共涵蓋近12,000幢樓宇，清拆約380,000個僭建物



- 預計十年計劃於2011年3月完結時，清拆的僭建物會超過400,000個。







思考問題：

餘下約400,000個僭建物應是並無迫切危險的，是否仍須要繼續大量甚至全部清拆這些僭建物呢？



# 樓宇維修保養

- 在2008及2009年：  
屋宇署發出了2,070張修葺令





# 「樓宇更新大行動」

- 提供津貼及一站式技術支援，協助失修樓宇進行維修工程



# 業主是負有保養其擁有物業的責任





# 遵從修葺令

- 業主遵從修葺令所需時間的情況：

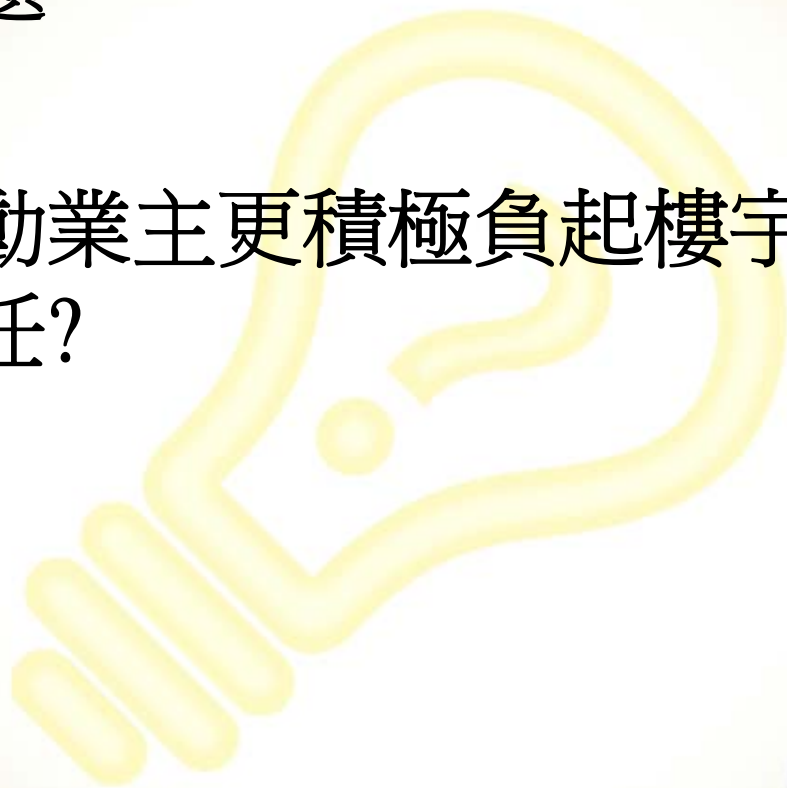
所需時間	個案數目所佔比率
<六個月	10%
六個月至一年	20%
一年至三年	60%
>三年	10%

- 業主常遇上的困難：
  - 召集業主大會表決進行維修
  - 安排投標聘請顧問/承建商
  - 向個別業主徵集工程費



思考問題：

如何推動業主更積極負起樓宇維修保養的責任？





# 分間房(劏房)的問題

- 分間房工程並不一定違例
- 根據《建築物條例》，如不涉及結構，便屬豁免審批工程，無須獲得屋宇署批准圖則和同意便可進行
- 但工程須符合安全和衛生標準





- 加建的間牆或埋藏排水渠的加高地台，均不得使樓板超載。
- 加裝的排水渠管要接駁妥善至滴水不漏。





## 思考問題：

- 社會共識是否希望政府取締所有分間房，不論工程是否違例呢？
- 如所有懷疑分間房個案都由警方協助屋宇署進入單位內調查，社會是否認為這是滋擾呢？



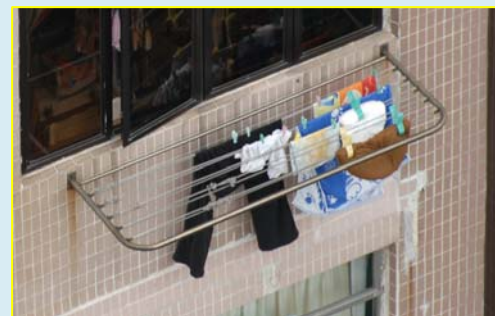
## (二)立法工作





# 小型工程監管制度

- 在樓宇外牆加設簷篷、冷氣機支架或晒衣架

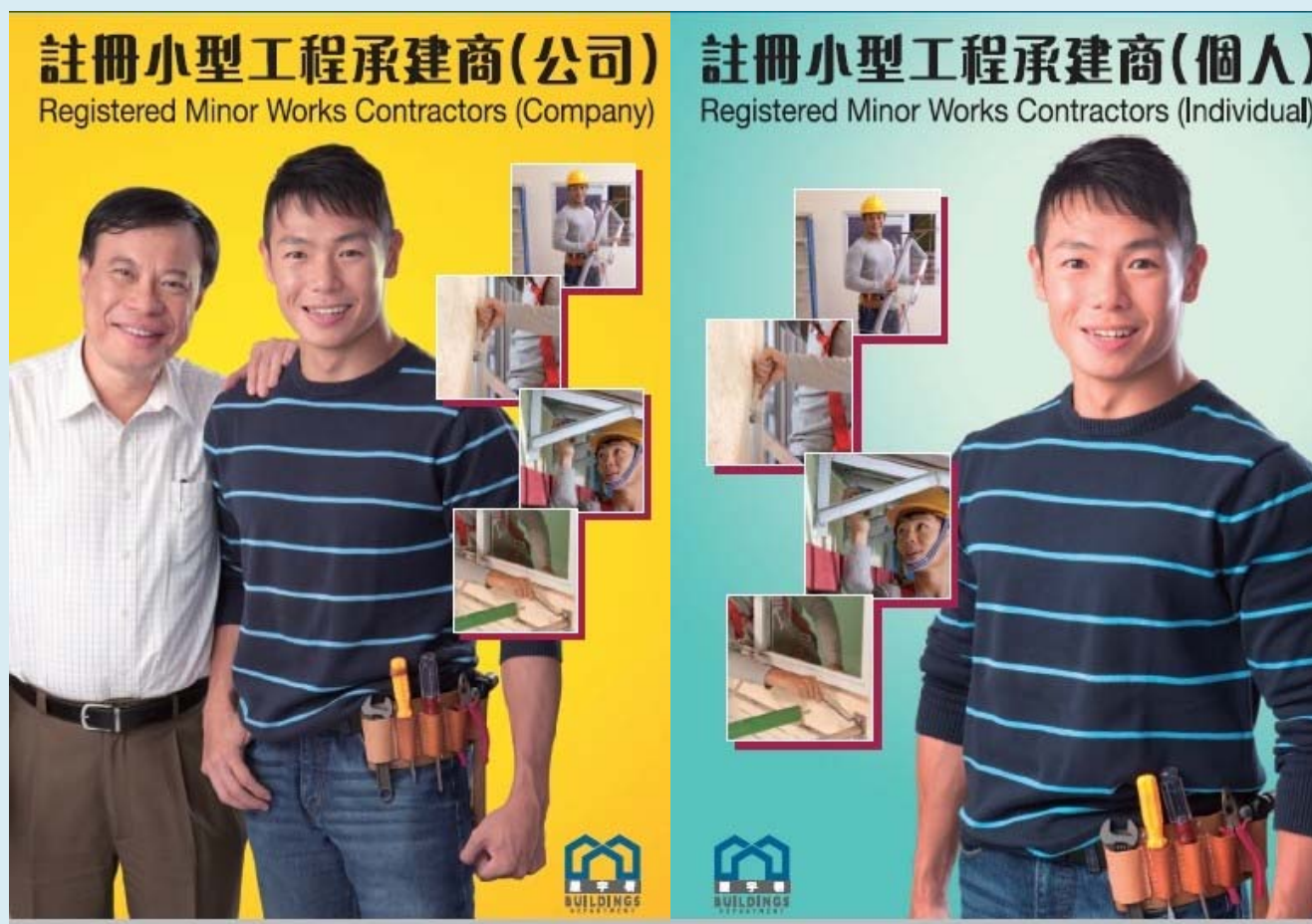


# 修訂《建築物條例》

- 引入新的小型工程監管制度。
- 目的：
  - 為業主提供合法、簡易、安全及方便的途徑，進行小規模的建築工程
  - 改善建築工程的安全標準
  - 方便業主遵行法例規定，減少違例建築工程



- 已於2009年12月底開始小型工程承建商的註冊工作
- 目標在今年內全面實施小型工程監管制度





# 強制驗樓、驗窗計劃

- 業主若能定期為樓宇進行檢驗，及早察覺問題並進行維修工程，可避免意外發生



# 《2010年建築物（修訂）條例草案》

## (1) 強制驗樓計劃

- 涵蓋樓齡  $\geq 30$  年的私人樓宇（不高於三層的住用樓宇除外）
- 業主須每**10**年一次委任註冊檢驗人員檢驗樓宇的公用地方、外牆及伸出物及視乎需要進行維修
- 註冊檢驗人員亦須報告在上述地方的僭建物並評估其安全狀況



## (2) 強制驗窗計劃

- 涵蓋樓齡  $\geq 10$  年的私人樓宇（不高於三層的住用樓宇除外）
- 業主須每**5**年一次委任「合資格人士」檢驗樓宇的公用地方和個別單位的窗戶及視乎需要進行維修





## (2) 強制驗窗計劃

- 「合資格人士」：
  - 認可人士、註冊結構工程師
  - 註冊檢驗人員
  - 註冊一般建築承建商
  - 註冊小型工程承建商(合適級別、類型)





## 思考問題：

- 強制驗樓/驗窗計劃是否足以推動業主負起樓宇安全之責任的積極性？
- 是否需要有更嚴厲的法例？



## (三) 支援配套

- 財政資助計劃
  - 屋宇署：「改善樓宇安全綜合貸款計劃」
  - 房協：「樓宇管理維修綜合計劃」





- 市建局：「樓宇復修物料資助計劃」、  
「樓宇復修貸款計劃」。



- 由政府設立和房協管理：10億元的  
「長者維修自住物業津貼計劃」



- 技術支援
  - 房協及市建局會配合屋宇署的執法行動，就着樓宇保養、維修和管理提供一站式技術支援，向業主提供技術以至法律意見。





## 思考問題：

- 日後推行強制驗樓/驗窗計劃時，業主所需的支援是否會有改變？
- 在提供支援方面，是否要有新的形式，以更切合業主的需要？



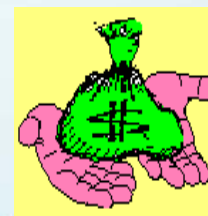


# (四) 公眾教育及推廣

樓宇業主參與及責任



樓宇安全



# 度身訂造的推廣策略

- 業主：制定一份有關樓宇安全和保養的簡易指引
- 業內人士：建築工程的安全概念，列入為第III級別小型工程的個別從業員的必修訓練課程綱領
- 直接向法團和大廈業主解釋
- 年輕一代：樓宇安全加入學校通識教育的課程



# 宣傳活動會與時並進





# 建立「愛護樓宇」的文化





「千思」- 聽取不同意見和策略  
「萬樓」- 香港上萬樓宇的安全



# 謝 謝

