

廣廈千萬間， 盡可安居嗎？

蕭惠君



房協總監接受訪問

在香港，很多舊樓現正面對日久失修導致安全問題及缺乏管理導致的衛生問題。03年「沙士」爆發後，若干舊樓後巷的惡劣情況，更引起公眾關注。

據筆者所知，屋宇署在2000年已推出「屋宇維修統籌計劃」及「樓宇安全貸款計劃」，協助業主及法團履行他們在管理維修的責任。另一方面，市區重建局（以下簡稱「市建局」）亦先後推出「自願樓宇復修試驗計劃」及「自願樓宇復修貸款計劃」，鼓勵業主在「基本安全維修」之餘，更全面進行「預防性」樓宇復修，以改善居住環境，目標樓宇樓齡為30年或以上。

據悉，上述推出後，仍然有為數不少的樓宇，面對問題而未能解決。故此，在香港房屋協會（以下簡稱「房協」）公佈推出「樓宇管理維修綜合計劃」後，筆者便約見了房協的物業管理總監黃傑龍先生，訪問他有關計劃的內容，好能與同業分享。

黃先生稱，房協在構思和推出綜合計劃之前，曾作出深入的研究與探討。根據民政事務總署的資料，香港私人樓宇總數約38,700幢，而沒有業主立案法團的樓宇則約有11,300幢。一般舊樓面對管理及維修問題，究其原因，是業主們欠缺專業知識及沒有責任意識。有些干脆等待重建，而大部份則缺乏資源和組織。作為政府的合作夥伴，房協願意盡力推廣妥善樓宇管理及維修的意識，為私人樓宇業主提供「一站式」服務，鼓勵及協助改善管理及維修，以提升本港樓宇的整體素質。

房屋及規劃地政局歡迎房協主動協助舊樓業主，但亦關注到公眾對屋宇署、市建局及房協在提供樓宇維修保養援助方面的角色產生混淆。經過房屋及規劃地政局、屋宇署、市建局及房協數輪會議及討論，大家同意盡量減少各貸款計劃重疊，綜合計劃就在此互相理解的基礎上定案。

綜合計劃的四個範疇

房協推出的綜合計劃概括以下四個範疇：

- 教育及宣傳
- 提供指引及專業意見
- 鼓勵及協助（包括兩項資助計劃）
- 免息貸款計劃

教育及宣傳

房協定時舉辦推廣活動，包括派發傳單、舉辦研討會、工作坊及物業管理課程以推廣正確樓宇管理及維修意識。現正製作一段短片，用生動的手法推廣正確樓宇管理及維修，提高公眾對此事的意識，並鼓勵業主為自己及社會保持一個安全及舒適的居住環境。

提供指引及專業意見

房協設立物業管理諮詢中心，為公眾免費提供有關樓宇管理及維修的指引及專業意見。房協已於2004年4月，在深水埗設立了首個諮詢中心，並計劃於年內開設五個中心，包括荃灣、中西區及大角咀等地區。每個中心都有不同專業的職員駐守。