

中心提供有關物業管理及維修保養的參考資料和意見，指導及協助業主成立業主立案法團，協助勘察大廈及定出所需改善範圍，協助業主聘請管理公司及工程顧問，並舉辦有關物業管理的研討會、工作坊及證書課程等。房協職員會採取主動，探訪區內各大廈，向各業主及住客解釋樓宇管理的重要。

深水埗物業管理諮詢中心成立至今，已訪問90幢樓宇共1,500個單位，並接受了2,000個查詢。房協聘請工程顧問勘察樓宇，免費為業主們提供一份報告，並列明各項工程的估價。對業主和法團來說，這資料對決定是否進行維修工程至為重要。據房協經驗所得，物業管理諮詢中心為公眾所提供的服務，為他們解釋及解決有關維修、大廈公契內容及成立法團程序等方面的疑難，免費輔導指示，對業主有實際的益處。

房協亦編制了一套「大廈管理實務指南」，第一版已於2005年1月發放。這本指南將不斷更新，以供公眾參考。

房協將不斷研究樓宇維修問題，並公佈研究結果，以供普羅大眾參考。現已完成有關鋁窗鬆脫、外牆剝落及滲水、漏水這些問題，接着將進行有關石屎問題及維修、更換泵水及去水系統的研究。

諮詢中心的職員將以夥伴形式參與屋宇署的「屋宇維修統籌計劃」。

鼓勵及協助

房協將為私人樓宇業主提供專業意見及協助，以助他們管理維修自己的樓宇。諮詢中心的職員會主動「一站式」地推廣樓宇管理及維修，鼓勵業主成立立案法團，促進法團有效地運作，並推行樓宇維修改善工程計劃。

為鼓勵業主管理維修他們的樓宇，房協推出以下項目：

1. 按實報實銷形式資助業主在籌組立案法團時所需行政費用及雜項支出。對

象是私人住宅或商住樓宇而未成立業主立案法團的。另外，必須在房協協助下籌組法團。

2. 資助維修工程總額百份之十或相當於每戶3,000元，以低者為準。資助純

為大廈公共地方有關安全及環境衛生的工程項目，對象是私人住宅或商住樓宇，樓齡20年或以上，整個屋苑/樓盤不多於100個住宅單位，而各單位每年應課差餉租值，在市區、荃灣、葵青及沙田不可超過\$66,000，在新界不可超過\$50,000，市建局「樓宇復修計劃」目標地區樓宇則不包括在內。

3. 當受資助工程完成後，資助購買樓宇公眾責任保險年費百分之五十，以每年6,000元為上限，為期不多於三年。

根據政務署的資料顯示，全港現有11,300幢私人樓宇沒有成立業主立案法團及沒有聘請管理公司。從深水埗經驗所得，阻礙業主成立法團其中一個原因，是他們不願負擔有關行政開支，此資助料能鼓勵當中某些業主成立法團。估計其中百份之五(約550幢樓)，會向房協申請資助。

根據政務總署有關本港私人樓宇的資料庫及差餉物業估價署的報告，有關20年樓齡或以上的樓宇資料如下：

總數：17,300幢或701,000個單位

每幢少於100個單位的樓宇數目：15,300幢或328,300個單位

應課差餉稅低於每年\$66,000(市區包括沙田、葵青及荃灣)或\$50,000(其他新界地區)的樓宇：398,000個單位

基於以上資料及參考，房協打算主動提供服務的諮詢中心及有關申請資格，估計首年將有150幢(或3,300個單位)以房協的資助進行維修工程。

