

## 五 私人舊樓的維修保養



香港大部份私人樓宇，都是在六、七十年代興建，不少因為長期缺乏妥善的管理及維修，令市區老化和舊樓失修的問題日益嚴重，除了影響衛生及市容外，更對市民構成危險。據政府資料顯示，在2010年，超過30年樓齡的住宅樓宇約有17,000幢，而超過50年樓齡的約有4,000幢，舊樓數目將隨着時間每年遞升。

由於舊樓數目太多，市區重建步伐未能趕上樓宇老化的速度，即是很多舊樓儘管殘舊，仍未能在短期內進行拆卸重建。然而，這些舊樓的環境惡劣，雖然暫時未有結構安全問題，但大廈設施過時，甚至外牆石屎剝落的情況時有所聞，實有需要進行維修工程，以改善居民的生活和保障市民的安全。可是，很多舊樓的業主，未必有足夠的經濟能力或知識，去處理舊樓維修的問題，因此，政府、房協和市區重建局，便為有需要的舊樓業主，提供有關方面的協助。



嚴重老化的舊樓

**補充資料**  
搜尋新聞剪報，查看近年舊樓倒塌意外的報導。

### 協助維修私人舊樓的計劃

(可參考本冊第22頁至32頁的補充資料)

#### 「樓宇管理維修綜合計劃」

- 為協助解決舊樓失修問題，房協於2005年與房屋及規劃地政局簽署合作備忘錄，在隨後10年動用30億元推行「樓宇管理維修綜合計劃」，透過宣傳教育、提供技術及現金支援，鼓勵及協助業主成立業主立案法團，推行樓宇管理及進行適時維修，以改善舊樓失修的問題。
- 此計劃的特點是提供「一站式」服務，由推動業主認識本身的權責，以至成立業主立案法團、聘請管理公司，及進行維修工程等，為業主提供所需的協助及資助。



**2**  
房協六十周年  
電台推廣節目：  
「六十年·  
月·日誌」  
(第五集——  
樓宇管理維修  
綜合計劃)  
【約2分鐘】

- 此計劃其實包含了三個計劃：「樓宇管理資助計劃」、「樓宇維修資助計劃」及「家居維修貸款計劃」。其中「樓宇管理資助計劃」及「樓宇維修資助計劃」分別資助業主成立業主立案法團及進行大廈公共地方的維修。至於「家居維修貸款計劃」則為舊樓業主提供最高5萬元的免息貸款，進行單位內有關安全及環境衛生的維修保養工程。



成立了業主立案法團的大廈，會定期舉行業主大會，收集居民的意見

- 截至2011年3月31日，房協共收到1,888個「樓宇管理資助計劃」的申請，而「樓宇維修資助計劃」有1,189個，「家居維修貸款計劃」的申請則有1,264個。房協共協助了約6,300幢大廈和30萬個單位，為他們提供資助或技術支援。



房協網站  
(見第34頁)

### 「樓宇維修綜合支援計劃」

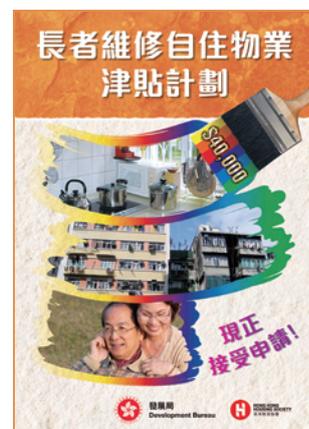
- 由2011年4月1日開始，房協的「樓宇管理維修綜合計劃」及市區重建局提供的相關計劃被重新整合，定名為「樓宇維修綜合支援計劃」。連同政府委託房協管理的「長者維修自住物業津貼計劃」及屋宇署管理的「樓宇安全貸款計劃」，業主只需填妥一套綜合計劃的申請表格，便能作出多項申請。



房協網站  
(見第34頁)

### 「長者維修自住物業津貼計劃」

- 鑑於「樓宇管理維修綜合計劃」反應良好，政府在2008年委託房協推行「長者維修自住物業津貼計劃」，於5年內提供10億元津貼，協助居住在自置物業的長者業主維修家居及改善樓宇安全。



## 「樓宇更新大行動」

- 房協於2009年3月與發展局及市區重建局合作推出「樓宇更新大行動」，提供大幅度資助，以鼓勵舊樓業主儘快作出維修的安排。整個計劃合共耗資20億元，其中房協及市區重建局各撥出1.5億元。
- 為協助更多業主儘快進行維修，立法會財務委員會於2010年7月通過增撥5億元，推行第二輪更新行動，令行動的總撥款額增至25億元。



房協網站  
(見第34頁)

## 「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」

- 為長遠解決香港樓宇失修的問題，確保全港的業主會定期檢驗自己擁有的樓宇，及早找出問題並且進行維修，以避免意外發生，造成人命傷亡，政府預計將於2012年內向目標樓宇業主發出有關「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」的法定通知，確保業主為其物業保持良好的維修保養水平。
- 根據「強制驗樓計劃」，樓齡達30年或以上的私人樓宇（不高於3層的住宅樓宇除外）的業主，須每10年檢驗1次樓宇的公共地方、外牆及伸出物。而「強制驗窗計劃」則規定樓齡達10年或以上的私人樓宇（不高於3層的住宅樓宇除外）的業主，須每5年檢驗1次樓宇的所有窗戶，屋宇署會分批揀選目標樓宇進行驗樓和驗窗。在驗樓和驗窗後，檢驗人員會建議業主是否需要進行維修。如需要維修樓宇／窗戶，業主需委聘承建商進行，在完成後，由檢驗人員作出檢核和驗證，以完成強制檢驗的要求。
- 房協將資助合資格的業主進行首次驗樓；合資格的業主，亦可以申請房協上述的各項支援計劃進行樓宇及窗戶維修工程，履行法定要求。



屋宇署網站  
(見第35頁)

## 「自願樓宇評審計劃」



房協網站  
(見第34頁)

- \* 為配合即將推行的「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」，政府委託房協推出「自願樓宇評審計劃」，並將於2012年第二季開始接受申請。該計劃旨在透過為優質樓宇管理進行認證，藉以推廣良好的樓宇管理及維修保養，從而培養樓宇安全文化。
- \* 在「自願樓宇評審計劃」獲有效評審的樓宇，可獲屋宇署認可毋須進行「強制驗樓」和「強制驗窗（只限公共地方）」。

