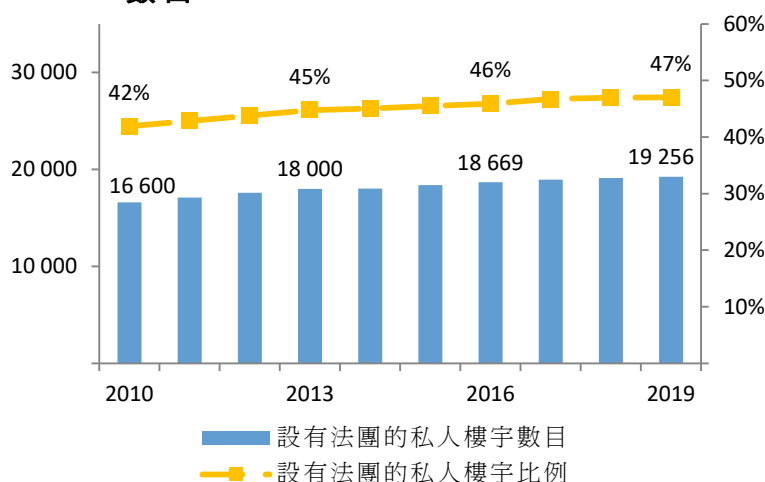




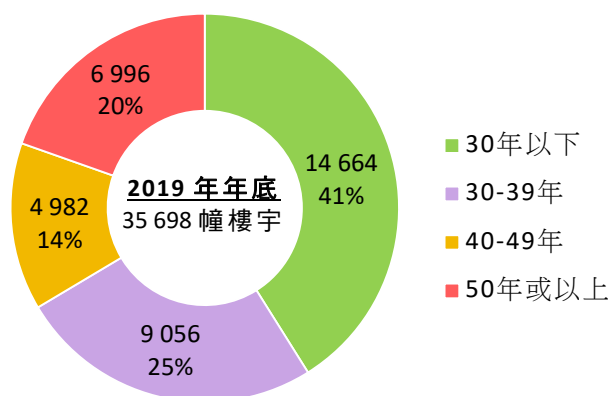
香港的大廈管理

圖 1 — 設有業主立案法團("法團")的私人樓宇⁽¹⁾數目



註：(1) 包括住宅、綜合用途、商業及工業樓宇。

圖 2 — 2019 年年底私人住宅樓宇⁽¹⁾的樓齡分布



註：(1) 包括住宅及綜合用途樓宇。

圖 3 — 強制驗樓計劃下的法定驗樓通知 (截至 2019 年年底)

	數目
(a) 已發出的通知	80 478
(b) 已履行的通知	45 362
(c) 已逾期的通知	25 570
(d) 尚未逾期的通知	9 546
整體不遵從比率 (即(c)/[(a)-(d)])	36%

重點

- 政府於 1993 年制定《建築物管理條例》，以改善整體樓宇安全及管理。該條例提供法律框架，訂明法團的權力和職責，以便所有私人樓宇(包括住宅、綜合、商業及工業用途)的業主，在框架下成立業主立案法團("法團")。在政府的政策支持下，設有法團的私人樓宇總數，在 9 年間累升 16% 至 2019 年的 19 300 幢。設有法團的樓宇在整體私人樓宇中的比例，同期亦由 42% 升至 47%(圖 1)。
- 2019 年年底，全港共有 41 000 幢私人樓宇，當中指定作住宅用途(包括住宅及綜合用途)的樓宇共有 35 700 幢，佔總數的 87%。樓宇維修是住宅大廈業主及法團的其中一項法律責任，特別是臨屆 50 年設計使用年限的較舊樓宇。2019 年，本港約有 20% 的私人住宅樓宇建於 1969 年或之前(即超逾上述 50 年使用年限)(圖 2)。此外，另有 39% 的私人住宅樓宇的樓齡長達 30-49 年，亦需要注意及早保養，以確保公眾安全。
- 2012 年 6 月，政府推出強制驗樓計劃("驗樓計劃")，務求從根源處理樓宇失修問題。所有樓齡達 30 年或以上的私人樓宇業主，如接獲法定驗樓通知，須委任註冊檢驗人員(a)進行訂明檢驗；及(b)監督指定修葺工程。業主如不遵從法定通知，最高可被處罰款 5 萬港元及監禁 1 年。
- 2012-2019 年期間，政府共發出 80 500 份法定驗樓通知(圖 3)。當中，已履行的通知有 45 400 份，遵從比率為 64%。餘下 36% 的個案，沒有履行通知要求，部分是由於業主欠缺經濟能力或相關技術知識。業主間的協調困難和未能釐清大廈公用部分的擁有權誰屬，亦是相關原因。

香港的大廈管理(續)

圖 4 — 2025 年參與樓宇更新大行動 2.0 的樓宇估計數目

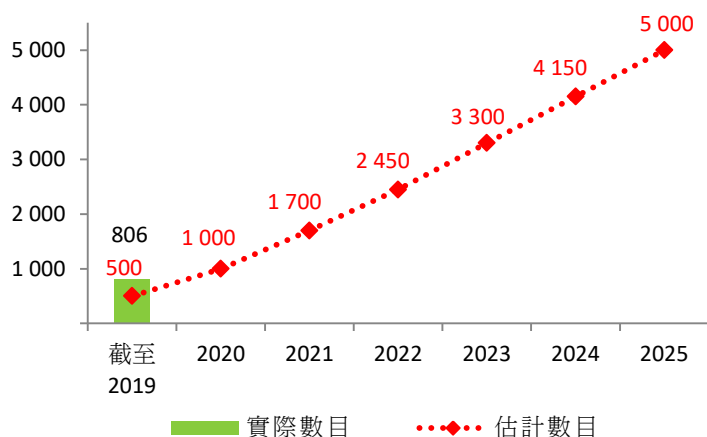


圖 5 — 廉政公署接獲涉及樓宇維修的貪污投訴數目

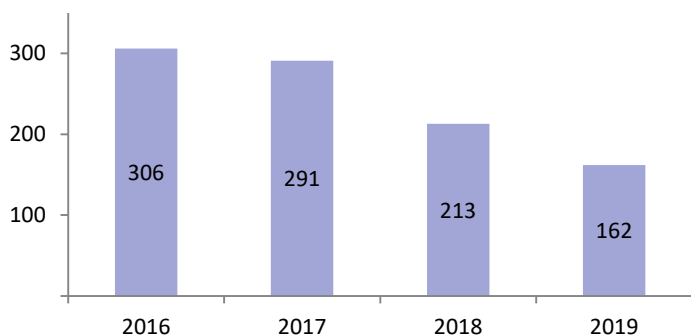
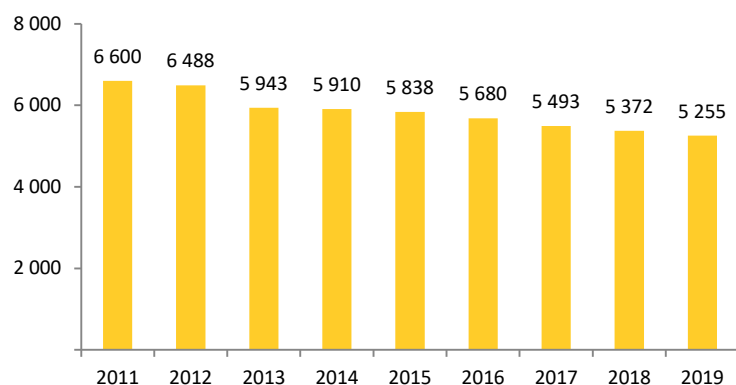


圖 6 — "三無大廈"數目



重點

- 2012 年 8 月，政府推行強制驗樓資助計劃，資助大廈業主進行訂明樓宇檢驗。2018-2019 年，受惠於該計劃的樓宇共有 191 幢，而每幢樓宇得到的資助額約為 32,600 港元。2018 年 7 月，政府推出樓宇更新大行動 2.0 ("2.0 行動")，目標為相關業主提供高達 60 億港元的資助及技術支援，以進行驗樓計劃下的指定檢驗及修葺工程。截至 2019 年年底，已有超過 800 幢樓宇參與 2.0 行動，預期於 2025 年，參與 2.0 行動的樓宇累計數目將達到 5 000 幢(圖 4)。
- 樓宇維修保養工程在招標時，或會出現貪污和圍標行為，近年成為公眾高度關注的課題，特別是當業主對合理投標價格的判斷，缺乏專業知識。2016 年 5 月，市區重建局推出一項名為"招標妥"的收費計劃，為大廈業主提供技術支援(例如提供維修工程費用估算和電子招標平台)。反映該計劃的成效，廉政公署接獲涉及樓宇維修的貪污投訴數目，在最近 3 年間下挫近半(47%)，至 2019 年的 162 宗個案(圖 5)。
- 至於沒有法團、居民組織或聘用物業管理公司的大廈(簡稱"三無大廈")，在維修上面臨更大的挑戰。2011 年 11 月，民政事務總署推出"大廈管理專業顧問服務計劃"，委聘物業管理公司協助大廈業主，成立或重新啟動法團。過去 8 年，534 個法團在上述計劃下成立。聯同其他因素(例如舊樓拆卸)，"三無大廈"數目於同期下跌 20%至 2019 年的 5 300 幢(圖 6)。

數據來源：Home Affairs Department、Development Bureau、Buildings Department 及 Independent Commission Against Corruption 的最新數據。

立法會秘書處
資訊服務部
資料研究組
2020 年 11 月 23 日
電話：2871 2134

數據透視為立法會議員及立法會轄下委員會而編製，它們並非法律或其他專業意見，亦不應以該等數據透視作為上述意見。數據透視的版權由立法會行政管理委員會(下稱"行政管理委員會")所擁有。行政管理委員會准許任何人士複製數據透視作非商業用途，惟有關複製必須準確及不會對立法會構成負面影響。詳情請參閱刊載於立法會網站(www.legco.gov.hk)的責任聲明及版權告示。本期數據透視的文件編號為 ISSH08/20-21。