



基督教家庭服務中心

Christian Family Service Centre



基督教家庭服務中心駐屋宇署支援服務隊

地址：九龍亞皆老街113號5樓507室

電話：35496845

傳真：35496949

網址：<http://www.cfsc.org.hk> 電郵：[bdsst@cfsc.org.hk](mailto:bdsst@cfsc.org.hk)

編輯：基督教家庭服務中心駐屋宇署支援服務隊

2010年11月出版

1000份

## 編者的話

行政長官在剛發表最新一份施政報告中，指出政府將修例大力打擊僭建物，同時研究修例把拒絕分擔維修費列為刑事罪行。為的是確保樓宇安全，免得造成人命傷亡及財物損失。因此作為大廈業主，不管是富或貧，都有責任保持其樓宇結構安全。

## 專題：如何進行樓宇維修

屋宇署其中一項重要職責是致力確保樓宇結構安全。職員在巡查時若發現大廈公眾地方有違例僭建物或安全性欠妥善的樓宇，署方便會向大廈業主，按照規定、嚴重性及政策緩急先後，發出信件或命令，要求業主儘快履行責任，把樓宇結構回復安全水平。

不過，公眾地方維修及保養，如水渠、斜坡、大廈外牆內牆等設施(按照每一座的大廈公契所列明的設施)，是整座大廈業主的共同責任，是需要聯同其他業主一起合作處理，過程較為繁複。由於樓宇維修的普及面較廣，故此業主們透過「業主立案法團」的法人組織，代表整體業主處理相關命令。若大廈沒有或無法成立「業主立案法團」，業主們可籌組「維修小組」統籌維修事宜，可是「維修小組」不是法人，除非得到百分百業主認同，否則維修小組的決定可能被沒有參與的業主質疑。因此，我們鼓勵大廈業主為自身利益著想，積極參與業主立案法團的工作。

以下介紹樓宇維修的主要步驟，供大家參考。

# 樓宇維修的主要步驟



**成立業主立案法團**  
法團管理委員會負責統籌大廈公共地方的維修安排。

如有需要，可向市區重建局/香港房屋協會申請樓宇維修資助計劃

**招標聘請工程顧問**  
\*訂定顧問公司的服務範疇  
\*訂定維修項目  
\*設定招標方法

**召開業主大會**  
經業主大會篩選後，選出合適的工程顧問，然後管委會代表全體業主簽署合約。  
(須要不少於全體10%的業主出席，而又過半數人贊成便可通過議決)

**工程顧問協助統籌維修事宜**，包括  
\*收集業主對維修項目的意見  
\*勘察大廈狀況並提交勘察報告  
\*建議維修項目及進行工程估價  
\*製定工程承辦商招標文件

**招標聘請工程承辦商**  
工程顧問協助法團分析標書內容及提供專業意見

**接見入標的工程承辦商**

**召開業主大會**  
\*挑選合適工程承辦商、決定工程項目及集資方式  
\*工程顧問協助計算各業主需要分擔的金額  
(須要不少於全體10%的業主出席，而又過半數人贊成便可通過議決)

**管理委員會代表全體業主與獲選工程承辦商簽署合約**

**集資**  
如個別業主有經濟困難，可向屋宇署、香港房屋協會或市區重建局\*申請不同形式的貸款或資助計劃(\*只限於有法團的大廈業主申請)

**工程開展**

**完工**  
工程顧問證明工程完成，並書面通知屋宇署及有關部門

**沒有業主立案法團**  
所有業主一同負責統籌大廈公共地方的維修安排，或選出代表成立「維修小組」，統籌維修安排。

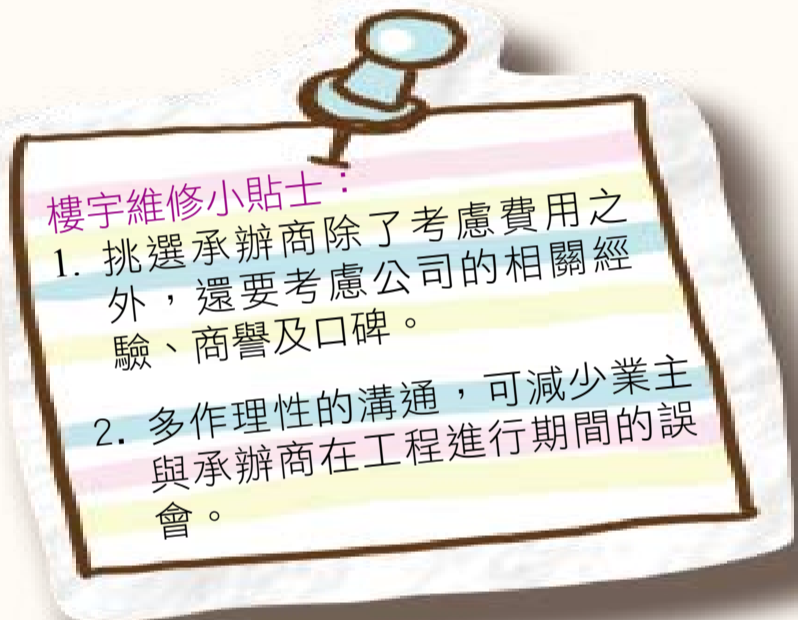
現時沒有資助計劃

有兩種方式可以選擇：

1. 招標聘用工程顧問

2. 直接招標聘請工程承辦商

經所有業主共同篩選後，選出合適工程顧問



**接見入標的工程承辦商**  
業主自行分析及比較各標書內容

**召開全體業主會議**  
商議聘請事宜，挑選合適工程承辦商及決定工程項目及集資方式

**需要全體業主與獲選工程承辦商簽署合約**

**完工**  
有部份工程承辦商會提供認可人士，可替大廈證明工程完成，並書面通知屋宇署及有關部門

# 互助互勉

## 小故事

### 有您同行



我是土瓜灣某舊樓其中一位業主，在2008年接獲屋宇署的維修令，要求大廈業主進行維修。因為本大廈沒有成立業主立案法團，所以無人「拉頭纜」統籌工程。幸好屋宇署職員知道我們的情況，並邀請駐屋宇署支援服務隊社工為本大廈提供協助。在重重困難中，社工不辭勞苦，盡心盡力，透過多方面努力推動我們執行維修令，使我們感到非常敬佩和感動！

社工經過長時間努力，有時在夜間時段也見到社工親自走上每一層每一戶進行探訪或在門口貼上告示。其中因為有很多單位是出租的，不能直接與業主取得聯絡，故此社工透過不同方法及途徑，很艱難地才取得這些業主的聯絡電話。聯絡了大部份業主之後，社工又替我們找場地開會，這樣才聚集到各業主一起商討大廈維修。

每次開會社工都非常耐心、不怕麻煩及詳細地向我們解釋各樣問題，收集各業主不同意見。過程真是重重困難，各業主有獨自的想法，意見自然多起來。幸好社工能在不同時間去了解業主的想法，經過多次會議才達成一致意見，最終能夠展開大廈維修工程，把屋宇署的命令解除。

最後各業主對維修感到非常滿意，並且萬分感激和多謝社工的盡心盡力、不辭勞苦、不怕麻煩，在重重困難下，努力不懈促使我們完滿地完成維修任務！使樓宇維持安全水平，我們可以繼續安居樂業。我們在此再一次表達謝意！

\* 節錄於方女士來函

藉上述小故事，讓大家知道即使大廈業主未能成立業主立案法團，業主間又欠缺聯繫，也可以透過第三者的協助來推動大廈進行維修，使大廈結構回復安全水平。只要你們主動：

1. 按屋宇署的信件，主動聯絡有關職員，或
2. 致電3549 6845與我們聯絡

