

業主對強制驗樓驗窗計劃 及大廈管理意見調查

2007年6月27日

引言

政府即將草擬強制驗樓及驗窗的法案，為了解市民對建議的看法，新論壇在6月透過音頻電話，成功訪問了1162名業主，訪問他們對計劃以及大廈管理的參與程度的意見。

主要調查結果

大多數業主認同強制驗樓計劃

- 有近八成市民(78.6%)支持政府建議的強制驗樓計劃，表示不支持的只有13.2%。(見表一) 至於不支持的原因，最多人(41.7%)表示是認為十年驗一次的時間太密，其次是(31.7%)是認為目前的制度沒有問題。(詳見表二)
- 至於驗窗計劃，支持的業主較少，有61.9%表示支持，表示不支持的有28.8%。(見表三) 至於不支持的原因，有43.3%認為是五年驗一次窗的時間太密。另有25.7%表示十年的樓宇尚算新，不應列入驗窗範圍。認為現時的制度沒有問題的，有24.1%。(見表四)

大部業主滿意大廈管理

- 在大廈有設立法團、業委會或互委會的受訪業主中，有74.5%表示滿意大廈的法團、業委會或互委會的表現，表示不滿意的不足兩成(18.6%)。(見表八)
- 在大廈有聘用管理公司的業主當中，表示滿意管理公司表現的有81.4%，表示不滿意的有15.3%。調查反映，市民大多滿意目前的大廈管理情況。(見表十)

身體力行關注業主只佔少數

- 有91.4%的市民表示關注大廈的管理情況，但身體力行關注的只佔少數。(見表十一)



- 例如只有一成多(16%)的業主表示會“經常出席”大廈的業主大會，表示“間中出席”的有約四成(39.9%)，而有三成(29.5%)的業主，表示“從未出席”過業主大會。(見表五)
- 至於大廈的會議紀錄，有表示“經常留意”的只有 24.8%，約有 27.7% 成表示會“間中看一看”，表示“好少看”的有近 24.3%。(見表六)

強制驗樓面對的困難

- 雖然大部分市民支持強制驗樓計劃，但有 27%的市民表示“非常擔心”負擔不來，表示“有些擔心”的受訪者也近四成(37.9%)，認為問題不大的只有 22.8%。(見表十二)
- 在統籌工程方面，只有 15.7%業主對法團、業委會或互委會能找到合適的承辦商表示“好有信心”。表示“有些信心”的佔有 44%，另有三成多的業主表示“沒有信心”。(見表十三)

建議

善用資源 簡化程序 提供貸款

調查發現，雖然業主大多支持強制驗樓計劃，但表示擔心負擔不來的業主卻高達六成，反映如何協助業主解決財政問題是計劃能否順利落實的重要關鍵，我們建議房屋協會及屋宇署應進一步簡化申請貸款程序及縮短申請時間，盡量方便有需要的業主申請。另外，政府亦應研究「逆按揭」可能性，協助年長業主籌募資金進行驗樓及維修。

提供市場訊息 強化法團支援

強制驗樓及驗窗計劃將無可避免地增加法團等組織的工作量，這包括招標，揀選承辦商，工程監督等專業而繁複的工作。但調查發現，業主對法團能找到合適的承辦商欠缺信心。再加上業主對大廈管理的參與度低，某些維修工程又可能出現圍標等情況，將容易帶來誤會及猜疑，而廉政公署有關大廈管理的貪污舉報，在今年首兩個月急升 34%，亦反映了問題的嚴重性。故此，在推行強制驗樓計劃的同時，政府必須有全面的配套，為業主提供更多市場訊息，包括立法將維修資料上網，提供標準招標格式，標準價格上網等，讓業主作參考，減少決策過程中的爭拗及誤會。

改善協調 提供一站式法團服務

涉及大廈管理的規管部門有十多個，亦有不少部門為法團提供各種支援服



務，但服務重疊，協調不足的情況值得關注。例如目前房屋協會、市區重建局、以及屋宇署都有為業主提供樓宇維修的貸款計劃，而房屋協會和民政事務處，亦同時有為業主提供法團的支援和諮詢服務，這些服務是否有重疊，是能否做到以法團為本，方便用者，值得當局檢討和進一步改進。

加強宣傳 促進參與

是次調查發現業主對大廈管理的參與程度偏低，只有少數業主有經常出席業主大會及審閱會議紀錄的習慣。為增加市民的參與，政府應加強宣傳，讓業主了解其權利和義務，明瞭參與大廈事務決策的重要性，體現公民參與，改善居住環境。

表列數據

表一：政府建議推出強制驗樓計劃，規定樓齡 30 年以上既私人樓宇業主，要每十年驗樓一次，請問你支唔支持呢個計劃		頻數	百份比
支持		713	78.6
唔支持		120	13.2
唔清楚，無意見		74	8.2
總計		907	100.0

表二：你唔支持呢個計劃既原因係	頻數	百份比
依家個制度無乜問題，唔需要強制人驗樓	38	31.7
十年驗一次太密，所以唔支持	50	41.7
30 年既樓重好新，唔需要驗	15	12.5
其他原因唔支持	17	14.2
總計	120	100.0

表三：除左強制驗樓外，政府重推出左強制驗窗計劃，規定樓齡10以上既住宅樓宇業主，要每五年驗窗一次，請問你支唔支持呢個計劃呢？		頻數	百份比
支持		561	61.9
唔支持		261	28.8
唔清楚，無意見		85	9.4
總計		907	100.0

表四：你唔支持呢個計劃既最主要原因係		頻數	百份比
依家個制度無乜問題，唔需要強制人驗窗		63	24.1
5年驗一次太密，所以唔支持		113	43.3
10年既樓宇重好新，所以唔需要驗		67	25.7
其他原因唔支持		18	6.9
總計		261	100.0

表五：你無出席過大廈既業主大會呢？		頻數	百份比
大廈從來無開過業主大會		115	12.7
有開過業主大會，但從來無出席過		268	29.5
間中會出席		362	39.9
經常會去		145	16.0
唔記得		17	1.9
總計		907	100.0

表六：你有沒有留意大廈會議既會議紀錄呢	頻數	百份比
大廈從來無開會，亦無會議紀錄	90	9.9
大廈有開會，但無會議紀念	83	9.2
大廈有會議紀錄，但好少會睇	220	24.3
大廈有會議紀錄，間中會睇下	251	27.7
大廈有會議紀錄，會經常留意	225	24.8
唔記得	38	4.2
總計	907	100.0

表七：你住緊既大廈，有無設立業主立案法團、業委會或互委會既一類組織呢	頻數	百份比
有	812	89.5
無	62	6.8
唔清楚	33	3.6
總計	907	100.0

表八：整體黎講，你有幾滿意你大廈法團、業委會或互委會既表現呢	頻數	百份比
非常滿意	127	15.6
幾滿意	478	58.9
唔滿意	125	15.4
好唔滿意	26	3.2
無意見	56	6.9
總計	812	100.0

表九：你住緊既大廈，有沒有聘請管理公司呢		頻數	百份比
	有	734	80.9
	無	128	14.1
	唔清楚	45	5.0
	總計	907	100.0

表十：整體黎講，你有幾滿意你大廈管理公司既表現呢		頻數	百份比
	非常滿意	100	13.6
	幾滿意	498	67.8
	唔滿意	98	13.4
	好唔滿意	14	1.9
	無意見	24	3.3
	總計	734	100.0

表十一：整體黎講，你有幾關心你住緊既大廈既管理情況呢		頻數	百份比
	非常關心	247	27.2
	都幾關心	582	64.2
	唔關心	39	4.3
	好唔關心	0	0
	無意見	39	4.3
	總計	907	100.0



表十二：如果政府實施強制驗樓，你擔唔擔心你會負擔唔黎呢

	頻數	百份比
好擔心	245	27.0
有些擔心	344	37.9
應該問題唔大	207	22.8
要視乎情況而定	99	10.9
唔清楚，無意見	12	1.3
總計	907	100.0

表十三：如果實施強制驗樓，你有無信心大廈既法團、業委會或互委會，會搵到一間好既承辦商呢？

	頻數	百份比
好有信心	142	15.7
有些信心	399	44.0
無乜信心	273	30.1
完全無信心	43	4.7
唔清楚，無意見	50	5.5
總計	907	100.0

受訪業主背景資料

居住單位	頻數	百份比
私樓及居屋	705	77.7
公屋	74	8.2
其他	128	14.1
總計	907	100.0

樓齡	頻數	百份比
0-10 年	201	22.2
11 至 20 年	360	39.7
21 至 30 年	205	22.6
31 至 40 年	93	10.3
40 年或以上	42	4.6
唔知道	6	0.7
總計	907	100.0

業主收入	頻數	百份比
二萬元以下	418	46.1
二萬至四萬元	304	33.5
四萬零一至七萬	73	8.0
七萬元以上	40	4.4
唔清楚	72	7.9
總計	907	100.0