

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)637/00-01號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/PLW/1

立法會規劃地政及工程事務委員會 會議紀要

日 期 : 2000年12月4日(星期一)
時 間 : 上午8時30分
地 點 : 立法會大樓會議室A

出席委員 : 鄧兆棠議員, JP (主席)
劉炳章議員(副主席)
涂謹申議員
霍震霆議員, SBS, JP
譚耀宗議員, GBS, JP
石禮謙議員, JP
陳偉業議員
葉國謙議員, JP

出席的
非委員的議員 : 李華明議員, JP
吳靄儀議員
陳婉嫻議員
陳鑑林議員
單仲偕議員

缺席委員 : 何鍾泰議員, JP
黃容根議員
劉皇發議員, GBS, JP

出席公職人員 : 參與議程第IV項的討論

規劃地政局首席助理局長(屋宇)
胡瀚德先生

土地註冊處處長
高傑博先生

土地註冊處經理
李何玉卿女士

副首席律師
李美意女士

改革管理事務經理
王韓珍蓮女士

參與議程第V項的討論

規劃地政局副局長(地政及規劃)
劉勵超先生, JP

規劃地政局首席助理局長(規劃)
鄭鐘偉先生

拓展署
九龍拓展處處長
余熾鏗先生

拓展署
總工程師(東九龍)
陳兆安先生

參與議程第VI項的討論

檢討樓宇安全及預防性維修專責小組主管
余黎青萍女士

檢討樓宇安全及預防性維修專責小組成員
蔡傑銘先生

屋宇署署長
梁展文先生

規劃地政局首席助理局長(屋宇)
胡瀚德先生

民政事務局副局長
馮程淑儀女士

民政事務局首席助理局長
盧志偉先生

民政事務總署副署長
呂孝端先生

列席秘書 : 總主任(1)1
梁慶儀小姐

列席職員 : 高級主任(1)2
鄧曾藹琪女士

經辦人／部門

I. 通過會議紀要

(立法會CB(1)209/00-01號文件)

2000年10月18日會議的紀要獲得確認通過。

II. 自上次會議後發出的資料文件

2. 委員察悉秘書處自上次會議後發出了下列資料文件：

立法會 CB(1)182/ 00-01號文件 —— 建築師事務所商會所提供有關檢討禁止建造業進行手挖沉箱工程的規定的資料文件；

立法會 CB(1)227/ 00-01號文件 —— 有關224WF — 深井至油柑頭水管敷設工程、238WF — 深井至掃管灘水管敷設工程及038WS — 擴建北角下海水供應系統的資料文件；

立法會 CB(1)228/ 00-01號文件 —— 關於《城市規劃條例草案》的意見書；及

立法會 CB(1)240/ 00-01號文件 —— 城市觀察組就商貿區規劃及添馬艦基地填海區的用途提交的意見書。

III. 下次會議日期及討論事項

(立法會CB(1)233/00-01(01)號文件 —— 跟進行動一覽表
立法會CB(1)233/00-01(02)號文件 —— 待議事項一覽表)

3. 委員同意在2001年1月8日上午10時45分舉行的事務委員會下次會議上，討論下列事項：

- 更換及修復水管工程第1階段第2期(勘测顧問研究)；
- 元朗至屯門走廊：洪水橋商住區工程；及
- 樓宇安全及適時維修 —— 對付違例僭建。

(會後補註：在政府當局要求下，並經主席同意，事務委員會定於2000年12月19日舉行特別會議，討論為市區重建計劃收回土地的補償安排，以及管制廣告招牌的事宜。)

IV. 《2000年土地註冊(修訂)條例草案》

(立法會CB(1)52/00-01號文件)

4. 土地註冊處處長扼要解釋《土地註冊條例》各項修訂建議，該等建議旨在使土地註冊處能夠利用資訊科技帶來的好處，改善向公眾提供的服務。據土地註冊處處長所述，建議作出改變是為了實踐以下3項目標：

- (a) 提供更優良的新服務；
- (b) 使土地註冊服務符合私隱法例的規定；及
- (c) 把現行做法定為正式程序並予以規範化。

他表示，資料文件第11段所載有關修訂建議的優點，將可為客戶、物業轉易律師和作為法定辦理機構的土地註冊處創造一個三贏局面。

5. 陳偉業議員詢問建議作出的各項改變會否對公眾造成不便，而土地註冊處的費用和收費又會否因此而增加。土地註冊處處長向委員保證有關修訂建議不會對公眾造成不便。他表示，中央註冊系統在運作上可帶來更大方便，因為目前物業轉易律師近98%的辦事處是位於市區，只有少數律師事務所設於新界，當中大部分均為市區大規模律師行的支部。任何人士如擬使用有關服務，亦可以郵遞方式提出申請。當局曾就條例草案提出

的修訂建議諮詢香港律師會，該會對條例草案表示支持。他又告知委員，雖然土地註冊處自1996年6月以來從未將法定費用提高，但修訂建議不會導致有關費用和收費增加。

6. 劉炳章議員關注到，除物業轉易律師外，當局有否就擬議中央註冊系統諮詢受影響的其他各方。土地註冊處處長表示，當局亦曾徵詢地產建設商會及鄉議局的意見，兩者對中央註冊系統均表支持。土地註冊處建議保留新界區各個辦事處，方便公眾人士檢索土地註冊處的資料及以聯線方式查閱土地登記冊。

7. 吳靄儀議員贊成重組土地註冊處的建議，以及當局為符合《個人資料(私隱)條例》的規定而建議採取的措施。她詢問現時有何措施防止註冊摘要日誌的用戶利用日誌所載資料編定姓名索引，從而保障業主的私隱。土地註冊處經理表示，土地註冊處讓公眾人士按物業而非業主姓名進行土地查冊。除名下物業的詳細資料外，任何人均不准翻查他人的詳細業權資料。雖然現時有些私人公司為查冊者提供姓名索引，但由於該等索引是根據過去數年註冊摘要日誌的資料編定，因此大多不夠全面，亦非詳盡無遺。為符合《個人資料(私隱)條例》的規定及保障個別人士的私隱，土地註冊處建議不再把各方或其他有關人士的姓名／名稱記入註冊摘要日誌內，以防私人公司編製姓名索引。

8. 吳靄儀議員又詢問現行查冊機制與擬議查冊機制有何不同。土地註冊處經理就此表示，兩者基本上並無分別，但在中央註冊系統下，每一物業均會獲編配一個物業參考編號，以助快速檢索土地登記冊的資料；如此可免卻繁複的程序，在查冊時不必就每一物業輸入詳細資料。此外，土地登記冊將載有更多雙語資料，例如有關各方的中文姓名／名稱及物業的中文地址(如知悉的話)。

9. 關於中央註冊系統的運作成本，土地註冊處處長表示，運作成本會與人手、辦公地方和文具方面所節省的開支互相抵銷。預計在中央註冊系統第一期計劃實施後，每年的人手開支將可節省3 270萬元左右，另外在辦公地方方面，每年亦可節省800萬元開支。據土地註冊處處長所述，在中央註冊系統下，辦理土地註冊以整件工作為單位。按此處理方式，註冊過程會由一組人員負責，而不會分數階段進行；如此有助整個註冊過程，從而減少人手需求。把註冊工作集中處理，新界區各個辦事處的規模亦會相應縮減，以致在辦公地方及人手兩方面均可節省開支。

10. 主席查詢核證文件副本的事宜，以及在此方面有何方法防止欺詐行為。土地註冊處副首席律師就此表示，土地註冊處實際上會接受由政府部門發出和核證的文件副本；在無法取得文件正本的情況下，該處亦接受經律師核證的文件副本。待條例草案獲得通過後，土地註冊處將會不時發出通函，通知法律執業者和有關各方有哪幾類文件的核證副本可交付註冊，以及該等文件副本所需的核證方式。

11. 主席又詢問，在核證文件方面如有人作出欺詐行為，所涉物業會歸買家還是業主所有。土地註冊處副首席律師就此表示，這要由法院按有關個案的情況作出裁決。

V. 東南九龍發展

(立法會CB(1)233/00-01(03)號文件)

12. 規劃地政局副局長(地政及規劃)表示，是次討論旨在向委員簡報在東南九龍發展修訂計劃整體可行性研究第一階段制訂的初步發展藍圖的公眾諮詢結果，並請委員支持有關的撥款申請，以便展開東南九龍發展計劃部分工程的詳細設計工作。

13. 拓展署九龍拓展處處長利用電腦投影片，向委員介紹最新的東南九龍發展方案，當中收納了在公眾諮詢期內搜集所得的意見。

興建學校村

14. 單仲偕議員歡迎當局提出在東南九龍發展區興建學校村的建議，有關學校村可容納區內7至8間學校左右。他詢問當局會否從層面較廣的規劃角度，考慮把一些現時位於東九龍舊區的學校遷往東南九龍發展區的學校村。他表示，該項安排不但可解決舊區的規劃問題，更為舊區的學校帶來一個難得的搬遷機會。拓展署九龍拓展處處長表示，拓展署一直就學校村的設計與教育署保持密切聯繫。雖然教育署尚未提供將會遷入東南九龍發展區的學校名單，但遷置學校定會列為整體發展計劃的一部分。拓展署總工程師(東九龍)補充，東南九龍發展區內兩條學校村能夠容納約7至8間學校，以彌補本港教育設施的不足。當局會按現行標準在發展區內設立足夠數目的學校，該等學校將平均分布，以照顧區內24萬人口的教育需要。

交通運輸安排

15. 陳偉業議員要求政府當局不要考慮在東南九龍發展區採用輕便鐵路(下稱“輕鐵”)系統，因為該系統在屯門區已證實是一項失敗的運輸設施。陳婉嫻議員對此亦表關注。拓展署九龍拓展處處長回應時表示，政府當局清楚了解屯門區使用輕鐵系統的經驗。他告知委員，輕鐵系統只是當局會就穿梭接駁系統考慮的方案之一。由於穿梭接駁系統預期在2008年以後才開始運作，屆時可供選擇的方案將遠較目前為多。

16. 對於政府當局仍會考慮可否以輕鐵系統作為發展區的穿梭接駁系統，陳偉業議員表示失望。依他之見，設立輕鐵系統的構思實不應納入考慮範圍。然而，石禮謙議員認為，屯門的輕鐵系統並非失敗，問題僅在於該系統未有連接荃灣或地下鐵路車站。他表示，現時還有其他更優良的輕鐵系統可以考慮採用。

17. 李華明議員表示，東南九龍發展區不應只靠陸上交通，當局亦應考慮讓區內居民使用過海渡輪服務。拓展署總工程師(東九龍)回應時表示，政府當局現正考慮在發展區興建碼頭，提供來往灣仔及中環的渡輪服務。

18. 陳鑑林議員指出，為免對公眾構成不便，東九龍線的建造工程需配合東南九龍發展區其他各項發展。拓展署總工程師(東九龍)表示，東九龍線的主要建造工程會在地底進行，故不會對公眾造成太大不便。儘管如此，政府當局會確保東南九龍發展區各項發展與鐵路發展項目互相協調。

提供土地安置受市區重建項目影響的居民

19. 陳偉業議員認為，政府當局應在東南九龍發展區撥出更多土地，以應付在九龍各舊區進行市區重建項目的安置需要。規劃地政局首席助理局長(規劃)表示，政府當局已在發展區內預留一幅土地，用來安置受市區重建項目影響的居民。待市區重建局(下稱“市建局”)成立後，該局會與房屋委員會及房屋協會攜手制訂向受影響居民提供房屋單位的安排。

20. 陳議員指出，建議撥作安置用途的土地，實不足以應付因市建局進行市區重建項目而被迫遷走的居民的房屋需要。他希望當局充分善用發展區的土地來安置受市區重建項目影響的居民，因為在可見的將來，市區亦不大可能再有類似的土地。若不在發展區內提供足夠的安置用地，便是一項規劃上的錯誤。他就此要求政府

當局提供文件，詳細解釋如何運用東南九龍發展區的土地，安置在東九龍受市區重建項目影響的居民。石禮謙議員對此事亦表關注。他指出，當局在發展區內不但應提供土地安置受市區重建項目影響的居民，同時亦應興建房屋單位，編配給在寮屋清拆行動中受影響的居民。

政府當局

21. 規劃地政局副局長(地政及規劃)解釋，由於市建局尚未成立，政府當局只能承諾在東南九龍發展區內，為東九龍的市區重建項目撥出一幅安置用地。在此事上，當局暫未能作出更具體的安排。不過，他答應與負責籌備成立市建局的同事聯絡，研究稍後可否以書面提供更多關於此事的資料。

興建運動場

政府當局

22. 陳偉業議員對於在東南九龍發展區內興建運動場的建議有所保留。他認為發展區的土地應用來興建住宅樓宇，才更用得其所。從城市規劃的角度而言，運動場設施應位於不適合作住宅用途的地點，例如在飛機航道下面的土地上。在此方面，他要求政府當局以書面解釋為何不把有關運動場設於北大嶼山鐵路發展項目附近的地點。規劃地政局首席助理局長(規劃)回應時表示，在東南九龍發展區內興建運動場一事獲得公眾廣泛支持，而民政事務局亦贊成運動場的選址。因此，興建運動場一直在東南九龍發展區的規劃範圍內，至於運動場的詳細設計，則由民政事務局負責。

23. 劉炳章議員查詢該運動場對交通及環境造成的影響。拓展署總工程師(東九龍)回應時表示，政府當局清楚知道會有何影響，故此建議把運動場設於一個遠離住宅區的地點。該運動場預計可容納4萬至5萬名觀眾。為解決噪音問題，當局會考慮為運動場建造開合式上蓋，並會就運動場的隔音規定與民政事務局保持密切聯繫。此外，運動場的開放時間將受到嚴格管制，以盡量減少聲浪對鄰近學校造成的影響。為進一步解決噪音問題，當局亦會考慮為鄰近學校安裝消減噪音裝置。拓展署總工程師(東九龍)向委員保證，擬議工程計劃在實施前會提交環境諮詢委員會研究。

24. 霍震霆議員表示，香港已等待了20多年，以期擁有一個世界級的運動場；而現時這個興建運動場的構思，亦得到各體育協會鼎力支持。

遷置垃圾轉運站、公眾填土躉船轉運站及直升機場

25. 對於政府當局積極回應麗港城居民的要求，把垃圾轉運站、公眾填土躉船轉運站及直升機場改設在其他地點，李華明議員表示欣賞。劉炳章議員關注到，觀塘居民是否反對遷置該等設施的建議。拓展署九龍拓展處處長表示，原先建議的垃圾轉運站及公眾填土躉船轉運站選址遭麗港城居民強烈反對。經檢討多項其他方案後，政府當局修改了原有建議，把有關設施改設在現時觀塘渡輪碼頭附近的地方，並曾就此諮詢觀塘區議會。區內居民對於修訂方案提出此項遷置設施的建議並無異議。

26. 陳鑑林議員表示，麗港城居民關注到原先撥作設置垃圾轉運站及公眾填土躉船轉運站的地點會作何用途。該等居民表明希望當局把該地點發展為康樂用地。

國際性設計比賽

27. 石禮謙議員表示，從規劃及美學的角度而言，他認為東南九龍發展修訂計劃並非一項理想的方案。為充分善用該地點，他建議就東南九龍的發展舉辦國際性設計比賽，以期採納一套更高瞻遠矚的設計，從而滿足社會需要。霍震霆議員贊成為建議興建的運動場舉辦國際性設計比賽此構思。

28. 規劃地政局首席助理局長(規劃)表示，東南九龍發展計劃曾數度作出修訂，以顧及立法會議員和公眾人士的意見。經修訂後，東南九龍發展計劃採納的環境設計和具備的重要特點，將可帶領香港邁向21世紀。東南九龍發展區的法定圖則會融入梯級式建築概念，以便樓宇擁有更佳景觀，並使區內空氣更為流通。興建都會公園的建議亦得到社會人士支持。透過道路連接系統，九龍舊區的居民前往海濱長廊會十分方便快捷。長遠而言，海濱長廊將會由東九龍伸展至西九龍。除房屋單位及社區設施外，東南九龍發展區亦會提供旅遊設施，例如郵輪碼頭。在修訂計劃下，發展區設有多種不同設施，以迎合社會需要。

29. 石議員認為，由於東南九龍發展區將成為市區的最佳地段，故當局應採取審慎的態度，確保該地點以周詳的方式進行規劃，從而切合一個21世紀城市的需求。東南九龍發展區與沙田或屯門區在規劃上應有頗大分別，當局應對發展區採取整體而全面的規劃方針。依他之見，現時東南九龍發展區的規劃未能符合社會人士的期望。規劃地政局副局長(地政及規劃)補充，在為東南

九龍發展區進行規劃時，政府當局已從整體角度考慮社會的需要。因此，當局製備有關圖則，並非純粹着眼於應如何運用啟德機場關閉後騰出的土地。發展區內的運動場不但會用來舉行體育活動，更會用作其他文化及消閒活動的場地。學校村的各項設施會同時照顧發展區及其他地區的教育需要。至於都會公園及郵輪碼頭，日後也是供全港市民使用。簡言之，東南九龍發展區在規劃上採用了一套整體理念，當中顧及社會多方面的需要。

30. 關於石議員建議就東南九龍的發展舉辦國際性設計比賽，規劃地政局副局長(地政及規劃)表示，政府當局在公眾諮詢期內從各界接獲不少對發展區規劃的意見和建議，提出意見和建議者包括運動場及城市規劃兩方面的外國專家。當局亦曾徵詢本地專業團體的意見，該等專業團體對東南九龍發展區的規劃作出寶貴貢獻。

31. 劉炳章議員原則上不反對邀請海外人士及機構參加該項國際性設計比賽，但他表示城市規劃並非一門科學，故此應小心確保東南九龍發展區的設計切合本港的需要。他指出，由於本港現時在城市規劃方面已有很多專家，而他們均熟悉本港的需要，因此發展區的規劃工作未必要靠海外顧問才能進行。

避風塘

32. 李華明議員關注到避風塘海水污染嚴重為環境帶來的不利影響。陳婉嫻議員對此情況亦表關注。她指出，在避風塘停泊的躉船排出污水，是造成污染的原因之一。拓展署總工程師(東九龍)解釋，避風塘海水污染的來源，主要是有工業及住宅污水從觀塘區非法排放至啟德明渠進口道，海床淤泥因而受污染，以致海水發出臭味，造成海水污染。政府當局現正提出撥款申請，以便在進行啟德明渠進口道的填海工程之前，處理該處水域的受污染沉澱物。日後不會再有工業污水或雨水因非法排放而流入避風塘內。目前，從沙田污水處理廠排出的經處理污水，在某程度上可沖洗避風塘的海水。潮水的沖洗力日後亦會對海水產生潔淨作用，令水質達到可以接受的水平。根據與環境有關的現行法例，政府當局須先解決環境方面的問題，包括水質問題，才能進行有關工程。

33. 至於委員關注到在避風塘附近停泊的躉船排放污水所造成的海水污染問題，拓展署總工程師(東九龍)表示，待貨物裝卸區從觀塘遷往將軍澳後，問題便可迎刃而解，因為屆時繫泊於避風塘的躉船數目將會減少。

34. 陳鑑林議員關注到避風塘防波堤的設計，以及該防波堤在設計上會否阻礙水流。拓展署總工程師(東九龍)解釋，有若干方法能令水質達到可以接受的水平，例如日後如有需要，可在防波堤下面興建管道，加強潮水的沖洗力。主席表示，政府當局可能需要重新考慮防波堤的設計，以解決水流問題。他希望當局會對東南九龍發展計劃各方面進行環境影響評估，以免整項發展計劃因一些惹人關注的環境問題而受阻。

訂立樓宇高度限制的需要

35. 陳婉嫻議員關注到，既然在東南九龍發展區會實踐梯級式建築概念，是否仍有需要對發展區內樓宇的高度施加限制。規劃地政局首席助理局長(規劃)回應時表示，當局現正在《香港城市設計指引》內，就管制市區樓宇高度制訂不同方案，稍後會徵詢公眾意見。他強調公眾對此事意見不一。

海濱長廊

36. 對於政府當局因應公眾意見修訂東南九龍發展計劃，陳婉嫻議員表示欣賞。她又詢問當局會否考慮把海濱長廊由觀塘延伸至鯉魚門。規劃地政局首席助理局長(規劃)答稱這是當局的長遠目標。

VI. 樓宇安全及適時維修 —— 補充資料

(立法會CB(1)233/00-01(04)號文件)

37. 劉炳章議員詢問，屋宇維修統籌計劃的指定人員是否擁有採取行動及統籌維修工程所需的權力。屋宇署署長解釋，屋宇維修統籌計劃是從“一站式”服務概念衍生出來的計劃。作為屋宇維修統籌主任，該計劃的指定人員會聯同其他有關部門勘察樓宇，以決定改善工程的範圍和性質。該名人員亦會向業主提供技術意見，以及在有需要時協助他們申請低息貸款。

38. 劉議員又查詢檢討屋宇維修統籌計劃實施情況的時間表。屋宇署署長就此表示，屋宇維修統籌計劃的試驗期為一年。屋宇署會在該計劃試行後6至9個月內進行中期檢討，評估業主在多大程度上按大廈管理統籌小組就維修保養工程提供的意見維修樓宇，以及探討外判服務的可行性。若屋宇維修統籌計劃試行成功，當局會考慮在較廣層面上推行該計劃。檢討樓宇安全及預防性維修專責小組主管強調，政府當局並未放棄設立強制性樓宇維修及檢驗計劃的構思。然而，由於屋宇維修統籌

計劃是按現行法例實施，政府當局認為宜先評估該計劃的成效，然後才進一步採取可能需要修改法例的規管措施。劉炳章議員贊成就屋宇維修統籌計劃進行中期檢討。

39. 陳偉業議員支持政府當局的建議。他希望政府當局立場堅定，尤其應堅決要求發展商提供較長的售後保養期，以擴大保證維修的範圍；即使發展商表態反對，當局亦不應退縮。他指出，現行制度對業主並不公平，因為保養期一過，發展商便可逃避責任，而不用糾正樓宇在結構上出現的毛病。鑒於訴訟費用高昂，業主甚少會對發展商採取法律行動。因此，實有必要清楚界定發展商與物業業主在維修樓宇方面的責任。他又強調，在維修過程中，政府當局應向業主提供所需意見及協助。

40. 檢討樓宇安全及預防性維修專責小組主管回應時表示，專責小組認為，為利便日後對新樓宇進行維修，應在動工前預早開始進行有關工作，從土地契約和大廈公契方面着手。事實上，有些負責任的發展商已自發地改善為業主提供的售後服務。政府當局會鼓勵其他發展商借鏡，並會在適當情況下考慮在土地契約中加入條文，規定發展商須負責進行所需的修葺工程。關於向樓宇業主及業主立案法團提供的支援，檢討樓宇安全及預防性維修專責小組主管請委員參閱資料文件第20至30段，當中載述屋宇署及民政事務總署在技術、管理及法律方面所提供的支援服務。

41. 民政事務總署副署長補充，民政事務總署樂意向業主及業主立案法團提供協助，以便該等業主及業主立案法團遵守現行法例的規定，確保樓宇安全。無論樓宇有否成立業主立案法團，最終也是由業主承擔維修樓宇的責任。雖然民政事務總署可提供所需協助，但該署不能干預業主立案法團的運作。如有需要，該署可作出調停及提供技術意見。

42. 屋宇署署長表示，屋宇署會製備一套全面的樓宇安全及維修簡易指南，派發予樓宇業主及業主立案法團。該指南會說明聘請建築專業人士維修樓宇的事宜，以及協助業主及業主立案法團研究標書和合約文件；當中亦會就各類維修保養工程的專業費用和收費提供指示性資料。此外，各區民政事務處一向為區內人士提供諮詢及聯絡服務。民政事務總署設立的大廈管理資源中心現時提供最新而全面的大廈管理資料，並解答有關大廈管理的一般查詢。該等支援服務有助業主立案法團解決業主之間的分歧，並可助其掌握充分資料，就樓宇的管理事務作出決定。

43. 陳偉業議員又詢問當局何時會在土地契約中，加入規定發展商須承擔樓宇維修責任的條文。檢討樓宇安全及預防性維修專責小組主管就此表示，部分發展商現已負責進行樓宇的維修工作。若得到委員支持，有關條文可在一兩年內納入土地契約中。

44. 主席關注到提供不正確意見的法律責任。屋宇署署長回應時表示，由於最終是由業主立案法團作最後決定，因此業主立案法團須承擔後果。主席表示，屋宇署及民政事務總署有需要改善就樓宇維修及管理事宜向公眾提供的服務。

45. 葉國謙議員欣悉政府當局接納公眾意見，準備為樓齡20至40年的樓宇進行初步檢驗，以決定該等樓宇是否需要進行維修。他又贊成在每月的管理費中撥出部分款項，用來設立維修儲備基金。鑒於維修工程相當複雜，葉議員質疑政府當局能否透過區域性一站式服務中心，向業主提供足夠的援助。

46. 檢討樓宇安全及預防性維修專責小組主管表示，當局會鼓勵業主立案法團自發地設立維修儲備基金。然而，若此舉未能達到預期效果，當局會考慮在大廈公契中加入條文及／或訂立法例，規定設立該項基金。維修儲備基金有助業主未雨綢繆，以便日後按原定時間，為樓宇進行各項大型維修工程。她希望委員支持上述建議。至於“區域性一站式服務中心”，該等中心的作用只是與民政事務處及其他部門互相補足。

47. 民政事務總署副署長進一步回應葉議員時表示，民政事務處的職員一直關注可如何向公眾提供最多元化的服務。各區民政事務專員會與大廈管理資源中心合作提供一站式服務。他重申，雖然有關職員可提供所需協助，但他們不能干預業主立案法團的實際運作。

48. 陳婉嫻議員強調，業主立案法團處理的維修及管理事宜如引起意見分歧，民政事務總署必須擔當調停或仲裁的角色，以解決此等分歧。民政事務局副局長回應時表示，雖然業主或業主立案法團很想民政事務總署充當調停人／仲裁人，但該署實不宜干預大廈管理事宜，因為該等事宜應由業主立案法團自行決定。儘管如此，當局希望在有更多資源及訓練的情況下，民政事務總署的職員可更積極履行諮詢職責，向業主立案法團提供更多專業意見。為此，民政事務總署計劃在總署內成立新分部，以簡化大廈管理事務的統籌工作及提供更全面的諮詢服務。新分部將設有兩個專門小組，分別負責提供建築專業技術支援及法律諮詢服務。該兩個專門小

組會為前線職員提供意見。此外，當局會在18區逐一成立大廈管理統籌小組。該等小組由負責聯絡工作及房屋管理事務的全職專業人員組成，將會擔當更積極主動的角色，為業主及業主立案法團提供技術援助。然而，統籌小組只能提供意見，而不能在業主立案法團的事務上擔當仲裁人角色。

49. 涂謹申議員對於政府當局提出補充資料文件所載各項建議表示讚賞。他查詢為公眾提供法律諮詢服務的律師人數。民政事務總署副署長表示會有適當數目的律師為民政事務總署人員提供法律諮詢服務，而該等律師為數少於10人。律政司亦會向民政事務總署人員提供所需的法律意見。大廈管理資源中心的義務律師會繼續就與大廈管理有關的事宜，向市民大眾提供法律意見。在此方面，律政司亦會提供必要的法律意見。檢討樓宇安全及預防性維修專責小組主管請委員參閱資料文件第30至32段，當中載述向公眾提供的訓練和資料。她強調，除了為員工提供訓練，令他們具備充分的大廈管理知識外，民政事務處和大廈管理資源中心亦有為業主和業主立案法團舉辦研討會、工作坊及訓練班。葉國謙議員認為，大廈管理資源中心應自行聘請律師及大廈管理專業人員，而不應倚靠義務提供的專業服務。民政事務總署副署長表示，隨着經濟復甦，專業團體／組織義務提供的服務已有所減少。由大廈管理統籌小組協助業主處理大廈管理的事宜會更為適合。

50. 檢討樓宇安全及預防性維修專責小組主管感謝委員給予支持。她希望委員日後亦會支持當局就有關建議提出的撥款申請。

VII. 其他事項

51. 議事完畢，會議在上午10時30分結束。

立法會秘書處
2001年2月21日