

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1788/09-10號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/BC/4/09/2

《2010年建築物(修訂)條例草案》委員會 第三次會議紀要

日 期：2010年3月31日(星期三)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：葉國謙議員, GBS, JP(主席)
何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP(副主席)
吳靄儀議員
涂謹申議員
梁劉柔芬議員, GBS, JP
劉健儀議員, GBS, JP
余若薇議員, SC, JP
王國興議員, MH
李永達議員
劉秀成議員, SBS, JP
甘乃威議員, MH
何秀蘭議員

缺席委員：陳鑑林議員, SBS, JP
石禮謙議員, SBS, JP
張學明議員, GBS, JP
李慧琼議員
梁美芬議員

出席公職人員：署理發展局副秘書長(規劃及地政)2
杜永恒先生

發展局助理秘書長(屋宇)2
連庭欣先生

民政事務總署助理署長(4)
何皓璇女士

屋宇署副署長
林少棠先生

屋宇署助理署長／支援
周劍平先生

律政司高級政府律師
蔡之慧女士

律政司政府律師
吳珮淇女士

列席秘書 : 總議會秘書(1)4
王兆宜先生

列席職員 : 助理法律顧問7
盧詠儀小姐

高級議會秘書(1)5
冼柏榮先生

議會事務助理(1)7
蕭靜娟女士

經辦人／部門

I 與政府當局舉行會議

(立法會CB(1)1390/09-10(08)——因應2010年2月
號文件 19日會議席上所
作討論而須採取
的跟進行動一覽
表

立法會CB(1)1417/09-10(02)——政府當局就
號文件 2010年2月19日
會議席上所提事
宜(載於立法會
CB(1)1390/09-10
(08)號文件)於
2010年3月18日
作出的回應

- 立法會 CB(1)1500/09-10(01)——因應 2010 年 3 月
號文件 20 日會議席上所
作討論而須採取
的跟進行動一覽
表
- 立法會 CB(1)1500/09-10(02)——政府當局就支援
號文件 大廈業主及業主
立案法團以促進
大廈管理提交的
文件
- 立法會 CB(1)1390/09-10(07)——張學明議員於
號文件 2010 年 2 月 26 日
的來函
- 立法會 CB(1)1500/09-10(03)——政府當局就張學
號文件 明議員所提問題
(載於立法會
CB(1)1390/09-10
(07)號文件)於
2010 年 3 月 29 日
作出的回應
- 立法會 CB(1)1390/09-10(06)——助理法律顧問於
號文件 2010 年 2 月 25 日
致政府當局的函
件
- 立法會 CB(1)1417/09-10(01)——政府當局為回應
號文件 助理法律顧問的
函件(立法會
CB(1)1390/09-10
(06)號文件)於
2010 年 3 月 18 日
提交的函件)

先前發出的其他相關文件

- (立法會 CB(3)389/09-10 號——條例草案文本
文件
- 立法會 CB(1)1168/09-10(01)——法律事務部擬備
號文件 的條例草案標明
修訂文本
- 檔號: DEVB(PL-CR) 2-15/08——立法會參考資料
摘要
- 立法會 LS42/09-10 號文件 ——法律事務部報告

立法會CB(1)1168/09-10(02)——立法會秘書處就
號文件 《2010年建築物
(修訂)條例草案》
擬備的文件(背
景資料簡介)

法案委員會進行商議(會議過程索引載於
附錄)。

政府當局須採取的跟進行動

2. 法案委員會要求政府當局跟進法案委員會
個別委員所提出的下列要求 ——

- (a) 政府當局應提供人員編制計劃，闡明其在推行強制驗樓計劃(下稱"驗樓計劃")及強制驗窗計劃(下稱"驗窗計劃")時的人手安排，以應付因為成立業主立法法團(下稱"法團")及協助法團處理樓宇管理及維修保養事宜而預期增加的工作量。
- (b) 政府當局應提供資料，闡明民政事務總署所調派的社區幹事的人數、該等幹事的薪酬水平及工作時數、其在樓宇管理事宜方面的知識及曾接受的訓練，以及每名社區幹事所服務的樓宇的平均數目。
- (c) 政府當局應統計屬於下列情況的私人樓宇的數字：並無成立法團、並非由專業的物業管理公司負責管理、樓齡超過30年，以及屬於驗樓計劃和驗窗計劃的涵蓋範疇。政府當局應根據該等數字計算協助上述樓宇的業主成立法團並在驗樓計劃和驗窗計劃推行期間向該等業主提供支援所需的職員人數。
- (d) 鑒於現行的計劃是在每年揀選2 000幢樓宇以進行驗樓計劃，政府當局應提供有關該等樓宇中並無成立法團的樓宇的估計數字，以及協助樓宇業主成立法團並於其後支援其法團處理樓宇管理及維修事宜所需的職員人數(例如聯絡主任及專業的支援人員)。

III 其他事項

3. 議事完畢，會議於下午4時25分結束。

立法會秘書處
議會事務部 1
2010年5月4日

**《2010年建築物(修訂)條例草案》委員會
第三次會議過程**

日期：2010年3月31日(星期三)

時間：下午2時30分

地點：立法會大樓會議室A

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
000000 – 000922	主席 政府當局	(a) 主席致開會辭	
000923 – 001823	主席 政府當局	<p>(a) 政府當局重點提述其文件(於會議席上提交並於2010年4月1日送交委員的立法會CB(1)1500/09-10(02)號文件)的要點，包括向物業業主及業主立案法團(下稱"法團")提供支援以促進大廈管理，以及政府當局將於2010年4月聯同香港房屋協會(下稱"房協")及物業管理業界專業團體推行的大廈管理專業服務計劃。</p> <p>(b) 在大廈管理專業服務計劃下，專家小組會到目標大廈羣組進行家訪，向業主提供專業意見，撰寫大廈管理檢核報告，並就改善大廈管理及維修狀況提出建議。專家小組亦會協助業主及法團申請各項貸款及資助計劃、協助法團就改善或維修工程制訂標書，以及評估標書和監督工程落實的工作。</p>	
001912 – 002530	主席 王國興議員 政府當局	(a) 王議員表示，現時各區的聯絡主任的數目根本不足以協助現有的法團處理大廈管理的事宜。雖然各區民政事務處均調派社區幹事出席法團會議，但後者無法向法團提出有用的建議。在《條例草案》通過後，需要成立更多法團，亦需要更多聯絡主任。政府當局並未充分理處人手的問題。	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		<p>(b) 政府當局回應表示，當局察悉推行強制驗樓計劃(下稱"驗樓計劃")及強制驗窗計劃(下稱"驗窗計劃")對民政事務總署的人手要求可能造成的影響。民政事務局會檢討人手要求，並按需要尋求額外的人力資源。</p> <p>(c) 王議員要求政府當局提供人員編制計劃，闡明其在推行驗樓計劃及驗窗計劃時的人手安排，以應付因為成立法團及於其後協助法團處理樓宇管理及維修保養事宜而預期增加的工作量。</p>	政府當局須按會議紀要第2段的要求採取行動
002531 – 003537	主席 余若薇議員 政府當局	<p>(a) 余議員詢問，在各大廈管理專業服務計劃的專家小組內，物業管理專業人員所佔的數目、政府當局打算投放於該項計劃的資源，以及在試驗計劃完成後將會向物業業主提供的支援服務。</p> <p>(b) 政府當局回應表示，在4個物業管理專業團體中，已有超過100名物業管理專業人員報名參加有關計劃。有關人員將會組成多個專家小組，每個專家小組有10名專業人員，由一名經驗豐富的物業經理擔任組長。</p> <p>(c) 政府當局進一步表示，大廈管理專業服務計劃的目標，是協助樓齡達30年或以上而其內的單位的平均應課差餉租值低於10萬元的樓宇的業主。這些樓宇一般約有20個單位。大廈管理專業服務計劃合共可約為50幢大廈提供服務。專家小組會集中處理在大廈公用地方的問題，而不是就個別業主的單位的維修要求提供意見。</p> <p>(d) 余議員批評大廈管理專業服務計劃的規模太細，大多數物業業主無法受惠於專家小組免費提供的專業意見。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(e) 政府當局回應表示，試驗計劃旨在測試除現時民政事務總署或房協人員的現行服務外，由物業管理專業人員直接向物業業主提供意見的成效。由於試驗計劃有義工參與，規模不可能過大。政府當局會在12個月內檢討試驗計劃，以釐定是否有空間繼續與物業管理專業機構合作，持續推行有關計劃。</p> <p>(f) 政府當局進一步表示，房協、市區重建局(下稱"市建局")及屋宇署亦會透過各項技術及財務支援計劃，協助業主。政府當局現正考慮精簡各項資助計劃的申請手續。若業主未能符合法定要求，屋宇署會考慮進行訂明檢驗及修葺，然後再向業主追討有關費用，作為最後一着。不過，屋宇署不會經常採取有關行動，因為維修樓宇是業主須負上的基本責任。</p>	
003538 – 004324	主席 涂謹申議員 政府當局	<p>(a) 涂議員表示，在全港40 000幢私人樓宇中，16 000幢樓宇已成立法團，而並無成立法團的部分樓宇現時由專業的物業管理公司負責管理。部分大廈樓齡少於30年。其餘的樓宇則需要支援以成立法團，以及進行驗樓計劃和驗窗計劃下的維修工程。他要求政府當局提供這類樓宇的數目。</p> <p>(b) 政府當局回應表示，當局並無這方面的資料。政府當局計劃每年就推行驗樓計劃及驗窗計劃分別揀選約2 000及5 800幢私人樓宇。該等目標是根據可供應用的人力資源，以及合資格的建築專業人員和註冊承建商的供應情況而釐訂。</p> <p>(c) 涂議員要求政府當局提供文件，統計屬於下列情況的私人樓宇的數字：並無成立法團、並非由專業的物業管理公司負責管理、樓齡超過30年，以及屬於驗樓</p>	政府當局須按會議紀要第2段的要求採取行動

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		<p>計劃和驗窗計劃的涵蓋範疇。政府當局應根據該等數字計算協助上述樓宇的業主成立法團並在驗樓計劃和驗窗計劃推行期間向該等業主提供支援所需的職員人數。</p> <p>(d) 涂議員表示，鑒於現行的計劃是在每年揀選2 000幢樓宇以進行驗樓計劃，政府當局應提供有關該等樓宇中並無成立法團的樓宇的估計數字，以及協助樓宇業主成立法團並於其後支援其法團處理樓宇管理及維修事宜所需的職員人數(例如聯絡主任及專業的支援人員)。</p> <p>(e) 政府當局回應表示，建築事務監督將會根據遴選委員會的建議，揀選驗樓計劃及驗窗計劃的目標樓宇。建築事務監督不會把揀選目標局限於某類型樓宇，而是會考慮過往的驗樓紀錄或樓宇曾進行的維修工程，以及其他因素，例如樓宇有否獲選入樓宇更新大行動或自願樓宇評級計劃。</p>	<p>政府當局須按會議紀要第2段的要求採取行動</p>
004325 – 004857	<p>主席 甘乃威議員 政府當局</p>	<p>(a) 由於預期在驗樓計劃下被揀選的樓宇大部分為並無成立法團的失修樓宇，甘議員認為，推行驗樓計劃會令民政事務總署在成立法團方面的工作量劇增。他批評政府當局在文件中並無提及對人手造成的任何影響。</p> <p>(b) 甘議員亦批評，房協轄下的物業管理諮詢中心所提供的服務並不足夠。政府當局應統計有關需要支援推行驗樓計劃及驗窗計劃的聯絡主任人數，因為大廈管理專業服務計劃所設的專家小組無法應付需求。</p> <p>(c) 甘議員表示，政府當局的政策應表明，即使業主須負責其物業的管理及維修，政府當局仍有責任協助有需要的業主，並提供所需的資源。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		(d) 政府當局回應表示，當局有責任協助有需要的業主。然而，政府當局在動用公帑協助業主維修私人物業時，必須審慎行事。	
004858 – 005555	主席 劉秀成議員 政府當局	<p>(a) 劉議員質疑，專家小組為何需要多達10名物業管理專業人員。他亦關注到，專家小組只會建議進行零碎及臨時性質的修葺工程，會導致大廈的外觀欠佳。他詢問，政府當局的目的是否鼓勵業主維修整幢樓宇，還是只進行零碎的修葺。</p> <p>(b) 政府當局回應表示，驗樓計劃及驗窗計劃的目的是確保樓宇安全，而進行裝飾工程並非一項強制要求。</p> <p>(c) 政府當局進一步表示，大廈管理專業服務計劃並非只為將會獲選進行驗樓計劃或驗窗計劃的樓宇提供服務。試驗計劃採取全面的樓宇管理方式。專家小組會研究樓宇各部分及設施的情況，例如外牆、天台、公用部分的窗戶、供電和供水系統，以及消防和照明設備等，並會作出公正和可靠的評估，以說服業主進行所建議的修葺工程。若獲得業主同意，民政事務總署及房協便會協助業主成立法團，並在辦理各項維修樓宇手續的過程中加以指導。</p>	
005556 – 010321	主席 劉健儀議員 政府當局	<p>(a) 劉議員批評大廈管理專業服務計劃仍未經深思熟慮。由於現時並無關於物業管理的法定專業註冊制度，她質疑如何界定物業經理及揀選物業經理進行試驗計劃。此外，她亦質疑專家小組免費提供的樓宇檢核報告及其他意見，是否與業主在公開市場聘請專業公司所提供的相若。</p> <p>(b) 政府當局回應表示，物業管理業界現時由專業機構自行規管，並由相關的專業機構鑒定專業資格。認可人士或</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		<p>公司可獲接納加入為專業機構的成員。民政事務總署現正研究應否在物業管理業界推行法定註冊制度。參與專家小組的有物業管理從業員，以及具備服務經驗的專業機構成員。該4個專業團體已成立聯合督導委員會，就推行大廈管理專業服務計劃及為參加計劃的會員制訂守則，以及安排和提供特別的訓練。</p>	
010322 – 010854	<p>主席 何鍾泰議員 政府當局</p>	<p>(a) 何議員批評，藉推行大廈管理專業服務計劃以解決大廈管理問題，並不足夠。大廈管理本身問題複雜，即使對具有專業背景的人士亦然。然而，政府當局所提交的文件並未清楚說明，義務專業人員將會如何受訓參與有關計劃。此外，向法團的負責人提供充足的訓練亦屬重要的一環。</p> <p>(b) 何議員表示，義務專業人員可付出多少時間和努力提供免費服務，以及試驗計劃可持續推行多久，這兩方面均受到限制。他質疑，在推行驗樓計劃及驗窗計劃時，大廈管理專業服務計劃是否可應付各界對相關專業意見的大量需求。</p> <p>(c) 政府當局回應表示，雖然大廈管理專業服務計劃並非特別為支援驗樓計劃及驗窗計劃而設，但從試驗計劃所得的經驗，對有效推行驗樓計劃及驗窗計劃具有參考價值，因為驗樓及驗窗是良好大廈管理中不可或缺的一環。</p> <p>(d) 政府當局亦表示，宣傳及公眾教育的工作將會繼續推展，並會進一步加強。</p>	
010855 – 011715	<p>主席 吳靄儀議員 政府當局</p>	<p>(a) 吳議員表示，政府當局應主導推行大廈管理專業服務計劃，為試驗計劃提供資金，而不是依靠義務工作。由於許多物業管理專業人員未必可以長期付出時間，她關注到若有關人員退出試驗計劃，當局有否應急措施。</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		<p>(b) 政府當局回應表示，在目前許多其他業主已自行支付專業服務費用的情況下，無理由以公帑資助部分物業業主。在試驗計劃下，物業管理專業人員所擔任的職能，是民政事務總署及房協現時無法擔任的，其成效亦未得到證實。若試驗計劃成功，便有理據支持長遠以公帑持續推行有關計劃。</p> <p>(c) 吳議員表示，若是為公共目的，例如幫助有經濟困難的長者業主，便有理理由以公帑推行試驗計劃。使用公帑推行試驗計劃以測試若干概念，屬理據充份。</p>	
011716 – 012239	主席 何秀蘭議員 政府當局	<p>(a) 何議員關注在大廈管理專業服務計劃下揀選樓宇的事宜，並認為應以最需要協助的業主為目標。政府當局應投放資源，動員專業人員為並無成立法團的樓宇，以及業主財力有限且缺乏動力管理和維修物業的樓宇，提供服務。</p> <p>(b) 政府當局回應表示，試驗計劃可為驗窗計劃及驗樓計劃的專業人員參與模式提供參考經驗。政府當局、市建局及房協將會提供資源，協助有需要的業主。</p> <p>(c) 何議員表示，政府當局首先應改善法團與業主之間解決爭議的機制。有關的強制檢驗計劃難免會導致更多爭議，須由法團處理。在缺乏有效的爭議解決機制的情況下，甚少人會有意參選法團的職位。</p>	
012240 – 012508	主席 政府當局	<p>(a) 主席表示，委員察悉在推行驗樓計劃及驗窗計劃時，業主殷切需求援助及支援以協助其進行有關的檢驗與修葺工作，而委員亦關注當局會否提供足夠的資源。</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		(b) 政府當局表示，雖然各項資助計劃需要對業主進行入息審查，但所有業主均可獲得成立立法團方面的技術諮詢服務，無須進行任何入息審查。	
012509 – 013016	主席 甘乃威議員 政府當局	<p>(a) 甘議員關注到，政府當局如何辨別哪些業主需要支援，以及當局會向該等業主提供何種支援。他亦關注有多少業主很可能會忽略屋宇署所發出的命令，以及有多少業主只會在獲得資助的情況下才遵從有關命令。他詢問，若在某段時間過後，業主並無遵從屋宇署所發出的檢驗令或修葺令，政府當局會否進行有關的檢驗和維葺工作。</p> <p>(b) 政府當局回應表示，雖然社會上已有共識，認為業主須負責管理和維修其物業，但政府當局亦有責任協助有需要的業主。在發出檢驗令或修葺令後，屋宇署人員會與有關業主跟進，並就業主的提問給予意見。</p> <p>(c) 政府當局進一步表示，屋宇署在決定是否代業主進行檢驗和維修時會考慮多項因素，包括業主是否在檢驗通知書指定的期限過後長時間仍沒有回應，以及樓宇的狀況是否不安全。若當局知悉業主正在籌備成立立法團，便會在屋宇署介入前給予業主更多時間。</p>	
013017 – 013244	主席 王國興議員 政府當局	(a) 王議員關注到，民政事務總署曾調派多少名社區幹事執行與樓宇管理有關的職務。他要求政府當局提供資料，闡明民政事務總署所調派的社區幹事的人數、該等幹事的薪酬水平及工作時數、其在樓宇管理事宜方面的知識及曾接受的訓練，以及每名社區幹事所服務的樓宇的平均數目。	政府當局須按會議紀要第2段的要求採取行動

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		(b) 政府當局回應表示，除與樓宇管理有關的職務外，社區幹事亦須負責種類繁多的工作。	
013245 – 013700	主席 涂謹申議員	(a) 涂議員建議，除成立物業管理專家小組外，亦可成立試驗性質的社工小組。社工更善於與業主溝通，協助他們組織起來成立法團，並進行樓宇管理及維修的工作。長遠而言，社工小組不會構成負擔，因為對社工支援樓宇管理方面的需求，會隨時日減少。	
013701 – 014656	主席 李永達議員 政府當局	<p>(a) 李議員表示，兩項強制檢驗計劃及大廈管理專業服務計劃的成效可能不大，無法解決樓宇管理及維修的問題。增加額外人手或引進社工小組的做法，其影響力亦可能不大明顯。他建議立法，強制規定物業業主聘請物業管理公司，負責樓宇管理的工作。</p> <p>(b) 政府當局回應表示，《條例草案》的目的是確保樓宇安全，以及保障樓宇使用者及行人的安全。</p> <p>(c) 主席表示，現時有兩個問題，分別是樓宇安全及樓宇管理。單靠試驗計劃不可解決所有樓宇管理的問題，因為自願性質的支援無法持久提供。當局需要新的資源，為破舊失修樓宇內無法支付優質物業管理服務的業主提供協助。</p> <p>(d) 政府當局回應表示，民政事務總署現正研究規管物業管理行業的可行性，包括應否推行註冊制度。範圍涵蓋海外經驗的首階段研究工作已經完成，當局亦於2008年7月向民政事務委員會簡報。第二階段研究會探討應否及如何規管本港的物業管理公司或專業人員，並於2010年年內完成，內容涵蓋不同方案，例如設立發牌制度，或</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		把物業管理公司及從業員劃分等級或類別。	
014657 – 015056	主席 梁劉柔芬議員	(a) 梁劉柔芬議員建議，新落成的樓宇及已進行大型翻新工程的樓宇，須由專業的物業管理代理人管理，並須於一段時間內成立法團。業主亦須提供款項以成立基金，以支付日後的維修開支。這些措施應可傳遞清晰的信息，表明業主須對其物業負責。	
015057 – 015739	主席 劉健儀議員 政府當局	<p>(a) 劉議員表示可以透過立法方式，規定新落成樓宇或已進行大型翻新工程的樓宇成立法團，以及聘請專業的物業公司。除非進行大型的市區重建項目，否則有關強制檢驗計劃不大可能解決所有涉及樓宇安全的問題。</p> <p>(b) 劉議員認為，雖然物業管理人員或公司進行專業註冊可提升業界的質素，但此舉未必有助改善舊樓的狀況，因為舊樓業主不會聘請這些公司，甚至根本無法成立法團。</p> <p>(c) 劉議員觀察到，社區幹事通常較為被動，並且不會在解決法團會議所引起的爭議上，擔當積極的角色。若社區幹事須擔當調解的工作，他們便應接受妥善的訓練，並獲賦予足夠的權力。</p> <p>(d) 政府當局回應表示，聯絡主任及社區幹事已接受樓宇管理的基本訓練，包括採購物品和服務，以及樓宇管理和維修等方面。若聯絡主任參加相關的第三方所舉辦的訓練計劃，亦可獲得資助。民政事務總署亦定期為員工舉辦工作坊、個案討論及簡介會。當局會繼續努力，鼓勵員工更積極協助業主及法團。</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
015740 – 015959	主席 政府當局	<p>(a) 委員同意直至2010年7月中的會議編排。</p> <p>(b) 委員同意，可聚焦討論目標樓宇、違例建築工程和內部改建工程、法律責任、服務提供者、附屬法例、向業主立案法團／業主提供的支援，以及其他相關事宜。</p>	

立法會秘書處
議會事務部 1
2010年5月4日