

香港特別行政區政府

The Government of the Hong Kong Special Administration Region

發展局

香港花園道
美利大廈九樓

Development Bureau

9/F, Murray Building
Garden Road, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. DEVB(PL-CR) 2/15-08

電話 Tel.: 2848 6007

來函檔號 Your Ref. CB1/BC/4/09

傳真 Fax.: 2899 2916

中環昃臣道八號
立法會大樓
法案委員會秘書
王兆宜先生

王先生：

《2010年建築物（修訂）條例草案》

為回應議員在《2010年建築物（修訂）條例草案》（《條例草案》）的法案委員會的過往會議上的討論，當局就議員提出查詢的事宜提供進一步資料如下。

首次驗樓費津貼

在法案委員會於2010年4月19日及5月6日的會議上，議員要求當局就首次驗樓費津貼提供進一步資料。

我們已獲香港房屋協會（房協）及市區重建局（市建局）承諾向合資格的業主就強制驗樓計劃下的首次（即第一次參與檢驗）驗樓提供全費資助（設有上限）。

在申請資格方面，我們與兩個支援機構同意沿用在房協現有的樓宇管理維修綜合計劃採用的條件，即—

- (a) 有關樓宇為私人住用或綜合用途（部分住用及部分商用）樓宇；

- (b) 市區（包括香港島、九龍、沙田、葵青及荃灣）樓宇的住用單住的平均應課差餉租值不多於每年 100,000 元，其他地區的樓宇則不多於每年 76,000 元。有關上限將不時檢討；
- (c) 樓宇的住用單位數目不超過 400 個；以及
- (d) 樓宇已獲屋宇署送達強制驗樓計劃的法定通知。

資助額將定於足以支付樓宇公用部分一般檢驗的全數費用的水平，但會根據樓宇的住用單位數目設有上限¹。如有需要，合資格業主可申請其他計劃下的進一步支援，例如“長者維修自住物業津貼計劃”及“改善樓宇安全綜合貸款計劃”。

房協及市建局計劃預留足夠款項，以應付強制驗樓計劃實施首七年的申請。與此同時，我們正研究如何整合不同執行機構管理的眾多計劃，簡化運作細節，以使它們更能切合樓宇業主的需要。

房協的物業管理諮詢中心的服務

在法案委員會於 2010 年 4 月 19 日的會議上，議員就房協的物業管理諮詢中心（中心）的服務提出意見。我們已把議員的意見轉交房協考慮。

根據房協資料，現時中心可供業主立案法團（法團）借用的會議室的開放時間為星期一至三上午十時至下午六時半，星期四及五上午十時至下午十時，及星期六上午十時至下午六時。事實上，中心會議室的使用率並未飽和。以 2010 年 1 月至 3 月為例，中西區兩個中心的平均使用率分別為 14% 及 4%。而在繁忙時間（即星期四及五下午六時至十時）的平均使用率則分別為 31% 及 21%。儘管如此，為進一步改善中心的服務，房協已於 2010 年 5 月 10 日起進行為期三個月的試驗，中西區兩個中心會議室的開放時間會延長為星期一至五上午

¹ 釐訂上限時，我們會諮詢相關專業學會以參考市場驗樓的收費水平。

十時至下午十時及星期六上午十時至下午六時。房協會在三個月試驗期後檢討這些中心會議室的使用率。

推廣反圍標做法的經驗

在法案委員會於 2010 年 4 月 19 日的會議上，議員要求當局就樓宇更新大行動（更新行動）下採取的反圍標措施提供進一步資料。

在更新行動下，房協及市建局吸納廉政公署的專業意見，制訂指引及運作程序，供申請者及建築專業人士／承建商依從。在統籌和落實更新行動下的維修工程時，目標樓宇的法團以及顧問和承建商必須依從有關指引及要求。房協及市建局分別聘請了獨立專業顧問監察個案。如房協及市建局發現任何違規或不當情況，它們會通知法團並要求作出改正。房協及市建局會確保適當程序已獲遵從才會向法團發放津貼。

議員詢問因有人違反更新行動的要求而樓宇業主重新考慮其顧問／承建商的委任的個案例子及性質。我們從房協及市建局取得這些個案的資料。數個個案涉及在邀請提交意向書的廣告中披露顧問的姓名及／或聯絡方法。為確保招標過程公開和公正以及避免圍標，這種做法在更新行動下是不容許的。有些個案則關於未獲業主批准下向在房協名單中抽選的承建商施加資格預審及額外挑選條件以及向投標者收取行政費。在業主邀請名單上額外加入房協名單中的承建商，是更新行動下採用的措施，以提倡更公開的招標及避免圍標。所有有意投標人士必須獲得平等及公平對待。房協及市建局已發出通知提醒這些個案的法團。所有個案均正作出改正，其中多個法團已決定終止其委任的顧問的服務合約。房協及市建局會繼續跟進有關個案。

我們會搜集這些良好做法及個案例子，並與樓宇業主分享這些資料。我們會提醒及鼓勵他們在進行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下的檢驗和修葺工程時採用適當及足夠的招標程序。

豁免不超過三層高的住用建築物

在 2010 年 2 月 19 日及 4 月 19 日的會議上，繼討論我們早前於 2010 年 3 月 18 日作出的回覆（立法會文件 CB(1)1417/09-10(02)），議員要求當局就在強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下豁免不超過三層高的住用建築物提供進一步資料。

根據我們的建議，只有不超過三層高的住用建築物將獲豁免。所有非住用建築物（例如貨倉、購物商場等），不論其高度，均會涵蓋於強制驗樓計劃及強制驗窗計劃內。這些建築物的用途、相對較大體積及較大佔用人數目，令它們較住用建築物需要更嚴謹的檢驗及修葺。

在強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下豁免不超過三層高的住用建築物的建議，是基於屋宇署在考慮到香港建築物的特性、發展及分佈而作出的評估。一般而言，不超過三層高的住用建築物對公眾安全構成較低風險。這些建築物一般會有較少佔用人，結構設計通常較簡單，以及物料強度及使用性能要求亦會有較大餘裕。這些建築物多是單一業主擁有，因此一般維修較妥善。它們多遠離市區及其較低高度會減低與外牆物件下墮有關的公眾安全風險。

屋宇署就這些建築物發出的修葺令及收到的投訴數字與我們評估的情況吻合。下表列載 2008 年及 2009 年的有關統計數字。就不超過三層高的住用建築物發出的修葺令及收到的投訴數目，相對地遠較所有私人建築物的相關數字為低—

	所有私人建築物	不超過三層高的住用建築物(佔所有私人建築物百分比)
建築物數目 (A)	41 000	13 000 (31.7%)
久妥或危險建築物投訴數目 (B)	10 760	217 (2.0%)

投訴數目佔建築物數目的百分比 (C = B/A)	26.2%	1.7%
發出修葺令的數目(D)	2 070	27 (1.3%)
修葺令數目佔建築物數目的百分比(E=D/A)	5.0%	0.2%

我們亦曾研究紐約市強制驗樓計劃的經驗，以及向紐約市屋宇署（“Department of Buildings”）查詢。我們理解紐約市在 1980 年開始推行強制驗樓，以回應引起對較高建築物的外牆保養的關注的多宗意外事件。紐約市議會曾舉行多場公眾聽證會，並決定有關法定要求應適用於高於六層的建築物。有關法定要求亦於 1998 年由建築物向街外牆擴大至所有外牆（註：我們擬議的強制驗樓計劃亦會涵蓋所有外牆）。我們亦得悉，在紐約市的約 950 000 幢建築物中，只有約 12 500 幢高於六層（少於 2%）。該市的強制驗樓計劃，相信只旨在針對市中心區相對少數的高樓。相比之下，我們在香港的擬議計劃的涵蓋範圍更大。

對未被兩個強制計劃涵蓋的建築物（不論是未達樓齡要求或是住用用途和不超過三層高），屋宇署會繼續監察其安全狀況，並根據《建築物條例》（第 123 章）現行條文採取行動，以確保其安全。例如，該署一直對戰前建築物進行定期檢查行動，以密切監察其狀況。

發展局局長

（連庭欣



代行)

2010 年 5 月 20 日

副本送： 屋宇署副署長
律政司法律草擬專員