

**2010年5月26日**  
**立法會會議**  
**有關「馬頭圍道45號J樓宇倒塌調查報告」的議案**  
**進度報告**

在2010年5月26日的立法會會議上，由何鍾泰議員動議並經梁美芬議員、王國興議員、馮檢基議員、李慧琼議員、劉健儀議員及涂謹申議員修正的「馬頭圍道45號J樓宇倒塌調查報告」議案獲得通過。獲通過的議案全文載於附件。

2. 本報告向議員匯報政府就上述議案的立場及所採取的跟進工作。

### **馬頭圍道45號J倒塌事件的調查**

3. 屋宇署已完成對馬頭圍道45號J樓宇倒塌事件的調查，並將報告交予律政司。律政司正考慮適當的跟進行動，並會同時考慮警方的調案結果。我們會向議員報告有關進展。

### **樓宇維修**

4. 在馬頭圍道塌樓事件發生後，隨著屋宇署的十年清拆違例建築物（僭建物）計劃即將完結，政府已完成對本港樓宇安全政策及措施的全面檢討。行政長官在他於2010年10月13日宣讀的施政報告中，宣布政府將採取一套新的多管齊下的措施，透過立法、執法、支援和協助業主，以及宣傳和公眾教育，去加強樓宇安全。一籃子措施的詳情載於發展局於2010年10月13日發出題為「加強本港樓宇安全的措施」的立法會參考資料摘要中。下文重點介紹各項措施。

### **立法**

5. 我們將於2010年12月31日實施小型工程監管制度。該制度為樓宇業主提供簡易及便捷的途徑進行小規模的建築工程，提升這些工程的安全標準。我們於2010年2月向立法會提交《2010年建築物（修訂）條例草案》，以推行擬議的強

制驗樓計劃及強制驗窗計劃。兩項計劃要求樓宇業主對其樓宇及窗戶進行定期檢驗及修葺，以確保適當保養。我們正與法案委員會緊密合作，並期望盡早實施兩項計劃。

6. 我們會提出新的立法建議，以提供一套現代化、有效率及便於應用的法定樓宇監管制度，同時提供足夠的執法權力阻嚇違規情況。例如，我們會把一些把單位分間為較小房間的工程納入小型工程監管制度，使工程質量更有保證，從而把與分間工程有關的安全及滋擾（如滲水）問題減至最少。我們亦會引入法定監管制度，容許符合尺寸及安全要求的部分現存違例招牌繼續使用。

7. 為加強阻嚇有關人士不遵從法定命令，我們建議修訂法例，賦權屋宇署向法庭申請手令進入私人單位；當業主沒有遵從檢驗及修葺命令，由屋宇署代替業主進行檢驗及修葺工程時，就有關費用施加 20% 附加費；及懲處沒有合理辯解而拒絕分擔業主立案法團（法團）遵從法定命令所承擔的費用的業主。發展局會就上述建議徵詢發展事務委員會轄下的樓宇安全及相關事宜小組委員會的意見。

## 執法

8. 隨著十年清拆僭建物計劃於 2010/11 年年底完結，屋宇署會把即時取締的僭建物的涵蓋範圍，擴大至包括位於天台、平台、天井及後巷的僭建物。屋宇署會回應投訴，如在巡查後確定發現屬會即時取締的僭建物，便會發出法定命令，要求業主立即進行工程糾正違規情況。屋宇署也會更迅速地對沒有遵從修葺令或清拆令的業主提出檢控，以及安排進行所需建築工程。該署會繼續進行大規模行動處理僭建物及其他樓宇失修問題。屋宇署並會特別加強巡查分間單位並採取所需的執法行動。

## 支援及協助業主

9. 建基於樓宇更新大行動的經驗，我們會加強屋宇署、市區重建局（市建局）及香港房屋協會（房協）之間的合作。屋宇署會擔當監管角色，市建局及房協則會按地區向業主提供支援。我們亦會把各項現行技術及財政支援計劃整合為一，以方便使用者。在處理滲水問題方面，我們會繼續考慮提升聯合

辦事處的運作模式及效率的措施，同時研究運用調解解決滲水糾紛的可行性。我們亦會參考其他城市處類似問題的經驗。

### *宣傳及公眾教育*

10. 為培養香港的樓宇安全文化，我們會推行大規模的宣傳及公眾教育活動。我們會發展一套度身訂造的宣傳策略，向所有持份者，包括樓宇業主、住戶、建築專業人士、承建商、工人、物業管理人士、學生及公眾，發放樓宇安全的訊息。與此同時，我們會推行「社會監察」計劃，動員社會每一份子參與，舉報樓宇安全問題。屋宇署會迅速回應投訴或舉報，倘發現違規情況，會發出法定命令。

### **樓宇管理**

#### *積極協助舊樓業主組織和成立法團，及就其運作提供支援*

11. 民政事務局已聯同房協和物業管理專業團體，於 2010 年 4 月推行一項名為「大廈管理專業服務」的試驗計劃，為期一年，為約 1 000 個舊樓單位的業主免費提供專業的物業管理意見及跟進服務，致力改善舊樓的管理。這項計劃結合了物業管理專業人士的力量，攜手改善舊樓管理與維修的問題，並特別為一些沒有組織能力或缺乏專業知識的業主提供貼身的支援及服務。民政事務局希望計劃可以起示範作用，讓業主了解持續管理和定期維修的效用，改善私人大廈的居住環境。

12. 房協及物業管理專業人士已組成專家小組，逐家逐戶進行家訪，為業主取得所需的技術意見，以及為樓宇撰寫大廈管理檢核報告，就如何改善大廈管理與維修狀況提出建議。大廈管理檢核報告將對大廈的設施，包括外牆、天台、公用部分的窗戶、大廈大堂、電力和供水系統、消防和照明設備、及位於公用部分的僭建物等多方面作出評估。專業人士會親自探訪目標大廈，就報告裡面的每個細項作出評估，並會把資料整理過後提出具體可行的建議。

13. 房協及有關的民政事務處（民政處）會配合專家小組的家訪及專業意見，盡力為群組中的大廈籌組法團，或把有關單位的業主組織起來，以商討及通過所需的大廈改善計劃。此

外，專家小組會協助業主及法團申請各項資助及貸款計劃、協助法團就改善或維修工程制定標書及跟進標書的審核及落實，並為法團負責人及一般業主提供大廈管理的培訓。

### *推行物業管理公司發牌制度*

14. 隨著公眾對大廈管理事宜的關注與日俱增，市民對物業管理行業的服務水平的期望持續上升，當中有建議認為政府應該設立發牌制度，對從事物業管理行業的公司與人員加以規管，以提高整體樓宇管理的水平。

15. 民政事務總署已完成對規管物業管理行業這個課題所進行的研究，並已於 2010 年 7 月向民政事務委員會匯報研究結果。因應有關結果及議員的意見，民政事務局將一

(a) 就建議的規管制度諮詢有關的持份者；

(b) 研究規管當局的可行體制安排；及

(c) 研究有關建議對財政和人手的影響。

### *改善「一廈多法團」以及「多廈一法團」的管理情況*

16. 法團是根據「一份大廈公契、一個法團」的法例規定成立的。「一廈多法團」的問題主要是因為個別比較舊的大廈有多份大廈公契，對於這些大廈，可以由各個法團委派代表組成聯合管理委員會，一起管理大廈的公用部分。大廈管理需要業主齊心協力、共同參與，如果個別法團，即部分業主，不願意成立聯合管理委員會，即使作出強制，他們在大廈管理事宜上，依然會提出反對、或是不合作，未能妥善管理大廈的公用部分。因此，最合適的方法是鼓勵業主衷誠合作和積極協商，為整幢大廈著想，組成聯合管理委員會。民政處會繼續提供協助，調解各方的分歧。

17. 至於「多廈一法團」，是現時大廈管理普遍的現象，特別是多幢大廈有共同的設施，例如停車場或屋苑會所等。因此，規定法團只可管理一幢大廈並非一個現實和符合現時大廈管理模式的做法。

## 研究設立修改不合理公契條款和審批分公契的機制

18. 大廈公契是業主、經理人及發展商之間的私人合約協議，列明契約各方的權利及責任。與所有私人合約一樣，契約的任何一方如果未經其他各方同意，不得單方面修改公契的任何條款，這是合約的一個原則。

19. 政府知道一些舊式公契在草擬時，未必有全面顧及契約各方的權益，在《建築物管理條例》內，有條文對大廈公契的條款是具有凌駕性的作用。在 2007 年，政府曾就大廈管理的開支總額的釐定、帳目的保存、中止經理人的委任等事宜的規定作出修訂，以加強對業主利益的保障。政府原則上並不反對通過立法途徑，修訂公契或引入修訂公契的機制，當然任何有關公契的修訂，都難免影響契約各方的權利及責任，所以必須小心考慮機制對產權的影響，以及如何確保這些因修訂公契而受影響或者反對修訂公契的業主獲得適當的保障。

20. 分公契只規管大廈的某個部分，例如商用部分或住宅部分，甚至只規管大廈其中一個單位，並不適用於整座大廈。分公契跟一般主公契同屬私人契約，也同樣須經由地政總署根據《大廈公契指引》審批。

**發展局**  
**民政事務局**  
**2010 年 11 月**

2010年5月26日(星期三)  
立法會會議席上  
何鍾泰議員就  
「馬頭圍道45號J樓宇倒塌調查報告」  
動議的議案

經梁美芬議員、王國興議員、馮檢基議員、李慧琼議員、劉健儀議員及涂謹申議員修正的議案

---

就九龍土瓜灣馬頭圍道45號J(九龍內地段第8627號)於2010年1月29日發生的樓宇倒塌意外，本會察悉屋宇署於2010年4月26日發表了調查報告，但對於報告未能詳細解釋引致該樓宇倒塌的原因和經過，以及未有清楚交代樓宇倒塌的責任問題，本會深感不滿，並要求屋宇署盡快提交另一份更全面及詳細的最終調查報告；本會亦促請除發展局外，其他相關政府部門亦應加強配合，落實樓宇安全的危機預防和監察措施，發揮協同效應，以協助舊式及樓齡老化的樓宇改善維修和管理，當中包括：

- (一) 增撥更多資源支援舊樓維修、大廈管理及舊區重建工作；
- (二) 檢討屋宇署的人手安排以加強舊樓的恆常巡查和安全監察工作，設法做好舊樓崩塌的預警系統，確保市民生命財產安全；
- (三) 全面檢討及增加民政事務總署大廈聯絡主任的人手資源，以切實改善對大廈管理和維修的支援、教育、培訓和協調工作；
- (四) 提升物業管理行業的水平，加快研究物業管理公司的發牌及規管制度，以改善物業管理從業員在樓宇維修和管理的工作質素；
- (五) 進一步擴大及加快樓宇修葺工程人員的技術培訓和註冊工作；

- (六) 支援市區重建局加大力度推動舊區重建工作；
- (七) 增撥資源以完善大廈管理及維修的法律諮詢及調解服務；及
- (八) 廉政公署必須因應在樓宇管理和維修工程中產生貪污個案不斷上升的趨勢，進一步加強對大廈管理和維修工程的防貪宣傳教育，提升從業員的廉潔意識和行爲操守，嚴厲打擊大廈管理和維修工程的貪污罪行，從而確保樓宇管理和維修工程的質量；

本會亦要求有關政府部門盡快就事件的責任問題展開進一步調查和追究，爲死傷者家屬討回公道，並檢討和改善現有相關的規定和法例，避免類似悲劇再次發生；本會亦促請政府承諾會採取以下各項改善舊樓狀況及管理的措施：

在樓宇維修方面，

- (一) 盡快協調各項資助和貸款計劃，提供一站式服務，以及完善有關計劃，協助更多經濟有困難的業主；
- (二) 加強監管涉及結構改動的裝修工程，並進行廣泛宣傳教育工作，增強市民對改動單位結構會影響樓宇安全的意識，及鼓勵市民提供涉及結構改動的工程資料，以協助政府及早發現違法的結構改動工程，避免樓宇結構受影響；
- (三) 針對舊樓天花滲水問題，檢討現行以色粉作爲主要測試的工具，改善政府部門的相關跟進程序，提高處理效率；
- (四) 加快處理大廈僭建物的清拆程序，以及加強運用《建築物條例》第 22 條賦予建築事務監督的權力，特別針對明顯失修的破舊樓宇，進入樓宇單位，視察單位內有否影響樓宇結構的僭建物，以確保樓宇安全，若發現互有關連的嚴重僭建情況，政府應主動協助受影響業主一併進行復修工程，才由業主分攤費用，以避免樓宇結構出現持續潛在危險，保障樓宇安全；

在改善大廈管理方面，

- (五) 積極協助舊樓業主組織業主立案法團或委聘管理公司，包括研究房協或其他非政府組織擔任代理人，由這些組織代為管理或聘請管理公司，協助居民解決管理和維修問題；
- (六) 檢討現行《建築物管理條例》，以改善‘一廈多法團’以及‘多廈一法團’的樓宇管理效率欠佳問題；
- (七) 成立‘樓宇事務審裁處’，以解決現時大廈管理糾紛需時冗長，法律費用昂貴等問題；
- (八) 積極研究設立舊樓管理專員，統籌現時各部門的工作，避免各部門各自為政；
- (九) 設立修改不合理公契條款的機制，以協助業主更有效管理樓宇； 及
- (十) 積極研究設立審批機制，協助小業主在分公契的情況下，可有權處理涉及分公契的樓宇管理問題；

此外，本會對當局依然未有就避免同類事故重演提出改善建議，深表不滿；本會亦促請政府盡快交代樓宇倒塌事件中各方的責任，以及加強監管和協助進行舊樓維修和管理工作，保障市民生命財產安全，包括懲處違規承辦商及不遵從清拆令的業主；加強運用《建築物條例》第 22 條賦予建築事務監督的權力，進入樓宇單位視察單位內有否‘劊房’情況，以確保樓宇安全；及增加撥款予‘樓宇更新大行動’，並放寬各項大廈維修資助和貸款計劃的申請限制及援助條款，以協助更多經濟有困難的業主進行大廈維修工程。