

2010年4月27日會議  
討論文件

立法會  
發展事務委員會  
樓宇安全及相關事宜小組委員會

與馬頭圍塌樓事件相關的  
建築物安全關注事宜及改善措施

## 簡介

本文件向議員簡介就 2010 年 1 月 29 日於馬頭圍道 45J 號發生的樓宇倒塌事件的跟進行動，及政府當局建議改善樓宇安全的措施的最新進展。

## 調查及巡查工作的進展

### 馬頭圍塌樓事件的調查

2. 於 2010 年 1 月 29 日約下午 1 時 40 分，馬頭圍道 45J 號樓宇的前端部分倒塌，造成四死兩傷。就倒塌的起因，屋宇署從三方面進行調查：第一方面是審閱有關樓宇的維修、加建及改建的紀錄；第二方面是檢查現場收集得來的證據，並抽取樣本分析化驗；第三方面則是從目擊人士取得資料。屋宇署快將完成調查報告。

3. 拆卸 45J 餘下部分及相連的 45G 及 H 樓宇(其結構因受 45J 倒塌影響而遭受嚴重破壞)的工程已於 2010 年 3 月 10 日完成，有關地盤已於 2010 年 3 月 12 日完成清理工作。所有鄰近樓宇已獲解封，有關居民亦已獲准返回家園。

### 樓齡達五十年或以上的樓宇的巡查行動

4. 於樓宇倒塌事件當天(即 2010 年 1 月 29 日)，政府當局已宣佈屋宇署將透過設立四十支專業小組，展開一

項特別行動，巡查約 4,000 幢樓齡 50 年或以上的樓宇，巡查的目的是確定這些樓宇的結構是否安全。每個專責小組都由一名富有經驗的專業人員（即屋宇測量師或結構工程師）及一名技術人員組成。屋宇署會按照這些樓宇的狀況將其分為四個組別，並採取適當的跟進行動。四個組別分別如下：

- 組別 I – 需要進行緊急維修的樓宇
- 組別 II – 有明顯欠妥地方的樓宇
- 組別 III – 有輕微欠妥地方的樓宇
- 組別 IV – 沒有明顯欠妥地方的樓宇

5. 巡查主要集中於公用地方和外牆，及樓宇外的範圍。巡查行動於 2010 年 2 月底完成。

### 巡查結果

6. 有關行動共巡查了 4,011 幢樓宇。巡查結果顯示有關樓宇整體上結構安全。其中有兩幢屬組別 I 的樓宇，需由政府承建商進行緊急修復工程<sup>1</sup>，1,030 幢樓宇則被發現有不同程度的欠妥地方，需向其發出維修/勘測命令(即屬組別 II)。其餘樓宇的狀況則屬可以接受。已巡查樓宇的分組統計如下：

	樓宇數目 (佔總數百分比)
組別 I	2 (0.05%)
組別 II	1,030 (25.7%)
組別 III	1,270 (31.7%)
組別 IV	1,709 (42.6%)
總數	4,011 (100%)

---

<sup>1</sup> 修復工程包括清除其中一幢樓宇鬆脫的一扇窗戶及部分外牆批盪；至於另一幢樓宇則涉及在樓宇的露台位置出現較大的裂痕，須豎設金屬支架作臨時保護措施，等待由業主委聘的認可人士作詳細檢查。兩幢樓宇的結構安全。

7. 擁有最多舊樓的地區為九龍城(1,088)、油尖旺(645)、深水埗(515)、中西區(493)及灣仔(490)。而就需維修的樓宇(即組別 I 及 II)而言，數目最高的五區為九龍城(320)、油尖旺(272)、深水埗(149)、東區(81)及灣仔(80)。

8. 屋宇署會繼續進行跟進工作，並向有關業主/住戶發出通知書，通知他們已完成的巡查結果，並提醒他們適時維修樓宇的重要性。該署亦會根據《建築物條例》(第123章)(條例)，向組別 I 及 II 的樓宇發出維修/勘測令。事實上，在這些組別中，屋宇署已於較早前的其他執法行動中，向其中 293 幢樓宇發出法定命令，該署會跟進這些命令，確保有關業主會妥善地維修其樓宇。屋宇署會考慮向另外 739 幢樓宇的業主發出法定命令。合資格的業主可申請現行由屋宇署、香港房屋協會(房協)及市區重建局(市建局)管轄的各項財政支援計劃，以取得財政援助。我們亦會考慮將一些因業主未能自行組織進行維修工程，並有財政困難的樓宇納入為「樓宇更新大行動」(更新行動)下的第二類別目標樓宇。如有關業主未能展開維修工程及遵從法定命令，屋宇署將代業主進行有關工程，扣除在更新行動下可獲得的津貼後，屋宇署會向業主收回餘下的維修費用。

### 加強樓宇安全的擬議措施

9. 馬頭圍道樓宇倒塌事件提醒我們，整個社會，包括政府、樓宇業主、住客、建築專業人員、地產發展業界和提供支援的非政府機構，必須同心協力，進一步加強樓宇安全的工作。要可持續地解決樓宇失修這個複雜的問題，我們必須充分利用可用資源，並與參與處理樓宇管理和保養的各持份者合力發揮最佳的協同效應。解決問題的手法應要多管齊下，並應涵蓋以下四個主要的範疇：

- (a) 立法；
- (b) 執法；
- (c) 支援及協助措施；以及
- (d) 宣傳及公眾教育。

## 立法

10. 為提供及保持一個現代化、具效率和便於應用的法定樓宇監管制度，以應付香港的發展需要，政府正採取措施逐步更新及優化現行法規，以期改善樓宇安全。近期來說，有關的措施包括引進小型工程監管制度，和擬議的強制驗樓及強制驗窗計劃。

11. 小型工程監管制度的立法程序已於去年年底完成。該制度的目的，是為樓宇業主提供合法、簡易、安全及方便的途徑，進行小規模的建築工程，以改善小型建築工程的安全標準，並方便業主遵行規定。我們已開始小型工程承建商的註冊工作，並正展開大規模的宣傳計劃，鼓勵小型工程從業員盡早註冊。我們的目標是在2010年年內全面推行小型工程監管制度。

12. 發展局局長於2010年2月3日於立法會動議二讀《2010年建築物(修訂)條例草案》，該條例草案建議訂立強制驗樓計劃及強制驗窗計劃。強制驗樓計劃將涵蓋樓齡達30年或以上的私人樓宇(不高於三層的住用樓宇除外)。屋宇署會要求業主須每10年一次檢驗(及視乎需要並維修)樓宇的公用地方、外牆及伸出物。至於強制驗窗計劃，則涵蓋樓齡達10年或以上的私人樓宇(不高於三層的住用樓宇除外)。屋宇署會要求業主須每5年一次檢驗(及視乎需要並維修)樓宇的公用地方和個別單位的窗戶。

13. 長遠而言，強制驗樓計劃和強制驗窗計劃將可持續地處理香港長期的樓宇失修問題。透過定期的檢查及維修，樓宇將維持良好的狀態，整體壽命亦將會延長。法案委員會已召開四次會議，政府當局會向委員會全力提供協助，以便盡早完成審議有關條例草案。

## 執法

14. 我們過去的執法行動，主要集中於處理當時最嚴重的問題，即僭建物問題。由於屋宇署為期十年的執法計劃將於明年三月結束，為配合擬議的新法例制度(特別是

鼓勵預防性保養而推行的強制驗樓及驗窗計劃)，我們會把工作重點和執法工作轉向推動適時維修及保養方面。兩項強制計劃的建議法例，可讓屋宇署要求業主進行定期樓宇檢查。根據現行條例，屋宇署亦可發出修葺令，規定業主糾正其物業內可能構成危險的欠妥情況。屋宇署會加強巡查和執法，集中執行維修保養的規定，以期改善本港整體樓宇的安全。有意見認為，當局應採取更強硬立場對付違規的業主，以收更大的阻嚇作用。屋宇署會適當地提出更多檢控，藉以制裁未有適當遵守法定命令的業主，以保障樓宇安全。對於缺乏管理組織的樓宇，而有關業主未能自行組織修葺工程，屋宇署會考慮代業主進行修葺工程，並會在較後階段向業主收回有關的費用。不過，我們必須強調，這個措施並非長遠解決問題的持久方案，只應在特殊情形下才採用。樓宇業主有責任妥善保養其擁有的物業，我們不應容許業主倚賴政府代他們履行其自身的責任。我們並會檢討公眾關注的樓宇問題的有關執法政策，包括“劏房”及滲水問題。

## 支援及協助

15. 我們關注有部分大廈業主未必有足夠知識或經濟能力為其物業進行所需的保養及維修工程。事實上，我們相信要順利推展我們的各項計劃，先決條件是要為有需要的業主提供有效的支援及協助措施。在這方面，政府及我們的伙伴機構(包括房協及市建局)已有一套全面的技術和財政支援措施，以配合不同的業主立案法團和樓宇業主的需要。我們正檢討是否有空間進一步整合這些財政支援計劃，使其更配合用者的需要。

16. 其中，財政司司長在 2010-11 年度的財政預算案中，宣佈增撥 5 億元予更新行動，為未能自行組織進行維修的舊樓業主，包括未有成立業主立案法團的大廈，提供針對性的援助。我們正檢討更新行動，包括新增的 5 億元及原先 20 億元撥款的剩餘款額的應用，並將於 2010 年年中左右向立法會發展事務委員會匯報下一階段行動的詳細計劃。

17. 透過推行更新行動，屋宇署、房協及市建局進一步鞏固了他們在推動樓宇安全上的伙伴關係。屋宇署主要集中於其採取執法行動的法定角色，而房協及市建局則向業主提供實際執行工程的意見和技術支援，這三個機構從中產生了極大的協同效應，實現一起推動改善香港樓宇安全的共同目標。我們會繼續優化上述發展的工作模式，並利用這模式推行政府未來的政策措施，特別是實施強制驗樓計劃和強制驗窗計劃，以改善樓宇安全。

### 宣傳及公眾教育

18. 馬頭圍樓宇倒塌事件反映市民大眾的樓宇安全意識仍然薄弱。我們的長遠目標是要培養香港的樓宇安全文化，使所有相關的持份者(樓宇業主、住戶、建築專業人士、承建商和工人)都有注重樓宇安全的意識。社會上各相關人士必須各守本份，才能維持一個安全的建築環境。

19. 樓宇業主有確保樓宇安全的最終責任，這亦是我們在日後的公眾教育活動中將會宣揚的主要訊息。我們會強調業主的責任和適時維修的好處、不安全建築工程所帶來的風險，以及搭建／保留僭建物須負上的責任。我們會舉辦大型的公眾教育活動，在本港培養注重樓宇安全的文化。我們的宣傳活動會與時並進，亦會繼續探討新的方法，務求可有效地向各持份者傳遞樓宇安全的訊息。

### 徵詢意見

20. 請議員備悉因應馬頭圍樓宇倒塌事件而進行的調查及巡查的進展，並歡迎議員就我們為加強樓宇安全而推出的擬議措施提出意見。

發展局

2010年4月