

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)775/11-12號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/DEV/1

發展事務委員會 特別會議紀要

日 期：2011年6月20日(星期一)
時 間：上午10時45分
地 點：立法會會議廳

出席委員：劉秀成議員, SBS, JP (主席)
劉皇發議員, 大紫荊勳賢, GBS, JP (副主席)
何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP
涂謹申議員
陳鑑林議員, SBS, JP
梁劉柔芬議員, GBS, JP
黃容根議員, SBS, JP
石禮謙議員, SBS, JP
張宇人議員, SBS, JP
馮檢基議員, SBS, JP
李永達議員
張學明議員, GBS, JP
甘乃威議員, MH
李慧琼議員, JP
梁美芬議員
葉國謙議員, GBS, JP
謝偉俊議員
梁家傑議員, SC
陳淑莊議員
陳偉業議員

缺席委員：黃宜弘議員, GBS
霍震霆議員, GBS, JP
王國興議員, MH
何秀蘭議員
葉劉淑儀議員, GBS, JP

出席公職人員： 議程第I及II項

發展局局長
林鄭月娥女士, GBS, JP

發展局常任秘書長(規劃及地政)
周達明先生, JP

發展局副秘書長(規劃及地政)2
袁民忠先生, JP

屋宇署署長
區載佳先生, JP

屋宇署助理署長(樓宇)2
許少偉先生

列席秘書： 總議會秘書(1)4
司徒少華女士

列席職員： 高級議會秘書(1)9
張渭忠先生

議會事務助理(1)4
蕭靜娟女士

經辦人／部門

I 於《建築物條例》(第123章)下對違例建築工程的管制

(立法會CB(1)2487/10-11(01)——政府當局就於
號文件 《建築物條例》

(第123章)下對
違例建築工程的
管制提交的文件

立法會CB(1)2487/10-11(02)——陳偉業議員於
號文件 2011年5月27日

就市區違例建築
工程的相關事宜
的來函

立法會CB(1)2441/10-11(01)—— 在立法會議員與黃大仙區議會議員於2011年5月12日舉行的會議上提出關於違例建築工程的事宜

立法會CB(1)2487/10-11(03)—— 立法會秘書處就違例建築工程擬備的文件(背景資料簡介)

主席告知委員，是次會議將集中討論於《建築物條例》(第123章)下對市區的違例建築工程(下稱"僭建物")的管制。秘書處已作出安排，以便事務委員會於2011年6月28日舉行的例會上，討論與新界豁免管制屋宇的僭建物有關的事宜。他繼而邀請發展局局長向委員簡介政府當局的文件。

2. 發展局局長在作出簡介前，向在2011年6月15日馬頭圍道一幢唐樓的火警(下稱"馬頭圍道火警")中的受害者家屬致以慰問。她表示，民政事務總署及社會福利署現正向受影響的家庭提供協助，而警方、消防處及屋宇署則正在深入調查起火原因。她強調，政府當局極為關注分別於2011年6月4日、7日及17日在荃灣、土瓜灣及紅磡所發生並涉及天台構築物的火警。她指出，自2011年4月1日開始，屋宇署已把該等類別的天台僭建物列為採取嚴厲執法行動的目標。她繼而向事務委員會簡介政府當局根據《建築物條例》及其附屬法例管制僭建物的政策和策略，以及推行各項措施的情況。她特別提述下列各點：

- (a) 在2010年1月的馬頭圍道樓宇倒塌事件發生後，政府當局已加強樓宇安全措施。作為發展局局長，她曾在立法會會議上參與3次就此事進行的議案辯論，以及回答18項關於此事的口頭質詢和書面質詢。在去年，政府當局曾就樓宇安全方面的不同事宜，與在事務委員會之下成立的樓宇安全及相

關事宜小組委員會進行全面而詳細的討論。

- (b) 在政府當局進行多項工作後，行政長官於2010-2011年施政報告中正式宣布，政府會採用一套多管齊下的新方法，與所有持份者及社會各界人士攜手合作，加強本港的樓宇安全。有關方法涵蓋立法、執法、對業主的支援和協助，以及宣傳和公眾教育這四大範疇。
- (c) 在立法方面，政府當局已引入小型工程監管制度，該制度已於2010年12月31日全面推行。小型工程監管制度為樓宇業主提供合法、簡易、安全及便捷的途徑進行小型工程，並有助制止本港的僭建物迅速增加。就強制驗樓計劃及強制驗窗計劃訂定條文的《2010年建築物(修訂)條例草案》，會在2011年6月29日恢復二讀辯論。政府當局會在2011-2012年度會期提交其他法例修訂建議，包括有關加強管制違例招牌和分間單位的建議，藉以強化樓宇安全制度。
- (d) 在執法方面，根據自2011年4月1日起採取的加強對僭建物執法的政策，屋宇署會繼續回應市民對僭建物的舉報和處理在定期巡查時發現的僭建物。屋宇署亦會採取大規模行動及特別行動，有秩序地打擊所有"須予以取締"的僭建物。
- (e) 在對業主的支援和協助方面，市區重建局(下稱"市建局")及香港房屋協會管理的5項資助計劃已整合為樓宇維修綜合支援計劃，由2011年4月1日起生效。此外，政府當局已向立法會申請額外10億元的撥款，用以推行樓宇更新大行動最後一期的項目。政府當

局明白樓宇業主(特別是經濟能力有限的長者業主)的需要，因此已放寬部分計劃的若干資格準則，以及擴大可獲資助的工程的範圍。

- (f) 在公眾教育方面，政府當局已撥出額外資源，舉辦大規模的公眾教育活動，以期在社會培養注重樓宇安全的文化。為了向年青一代灌輸注重樓宇安全的意識，政府當局已在香港浸會大學的協助下，為高中的通識教育課程製作教材套件。
- (g) 根據在2011年2月公布的新《市區重建策略》，復修有需要維修的樓宇已成為市建局的核心業務之一。市建局會向樓宇業主提供技術和財務支援，以推廣妥善保養舊樓。

管制分間單位

處理分間單位的方法

3. 甘乃威議員促請政府當局優先處理不斷惡化的分間單位問題。對於屋宇署只計劃在2011-2012年度巡查150幢建有分間單位的目標樓宇，他表示失望，並詢問屋宇署是否面對任何資源問題，以致不能增加巡查樓宇的數目。

4. 發展局局長表示，為使屋宇署能應付因推行與樓宇安全相關的新措施所引致的額外工作量，當局已向屋宇署提供大量資源，讓該部門在2011-2012年度可增加約170個常額職位、從外間委聘顧問，以及就所有僭建物展開大規模的清點行動。她有信心屋宇署會有足夠的資源和人手面對僭建物和分間單位問題所帶來的新挑戰。政府當局會密切監察有關情況，看看是否需要提供額外資源。

5. 李永達議員批評政府當局未有從馬頭圍道樓宇倒塌事件中汲取教訓，沒有採取行動處理全港分間單位數目激增的問題。他十分關注在單位內進

行不當的改建工程，會阻塞單位內的走火通道，對住客構成危險。他促請發展局聯同保安局和消防處着手加強執法行動，以遏止分間單位構成火警危險的問題。李永達議員及馮檢基議員詢問，消防處以往曾否就馬頭圍道火警涉及的樓宇進行消防安全巡查，而當局在馬頭圍道樓宇倒塌事件發生後曾採取特別行動巡查約4 000幢樓齡50年或以上的樓宇，該項行動又是否有助消除設有分間單位的舊樓的火警危險。他們亦問及《床位寓所條例》(第447章)是否適用於規管分間單位。此外，李議員質疑，屋宇署發出法定命令要求業主即時就分間單位進行糾正工程，此做法是否有效。他表示，馬頭圍道樓宇倒塌事件便是一個實例。儘管屋宇署在2004年向有關業主發出法定命令，促請他們進行糾正工程，該等業主卻漠視有關命令。

6. 發展局局長表示，分間單位對樓宇安全主要會構成3類問題，即增加樓宇的樓面負荷量、引致樓宇滲水及容易發生火警。她向委員保證，為處理有關火警危險的問題，屋宇署會繼續與消防處緊密合作，就發現有嚴重消防安全問題的分間單位進行跟進工作。關於巡查舊樓的特別行動，她指出該項行動的重點是要找出舊樓的結構是否欠妥，而不是要確定該等樓宇是否有火警危險。她認為，《床位寓所條例》(第447章)並不適用於分間單位。至於有關遵守法定命令的情況，她同意目前的情況未如理想。她表示，樓宇業主遵守有關命令的比率偏低，部分原因可能是法庭就被定罪個案所處罰款金額偏低所致。因此，政府當局現正研究專業團體的意見和建議，以改善遵守屋宇署所發出命令的情況。

7. 至於要求業主進行修葺或糾正工程的法定命令，屋宇署署長表示，根據《建築物條例》，業主可就屋宇署所發出的命令提出上訴。在上訴審裁小組作出決定前，屋宇署須暫停採取《建築物條例》所訂的執法行動。至於提出檢控，當局需要大量時間及資源蒐證及就法庭程序作準備。他同意，法庭就不遵守命令的業主所處的罰款金額偏低，或許因而不足以構成阻嚇作用。至於委員建議屋宇署應在業主沒有遵守命令時安排糾正工程，然後向有關的

業主索回所需費用，他解釋由於屋宇署資源緊絀，不可能使用此方法處理所有分間單位的個案。然而，倘若分間單位或僭建物構成即時危險，在業主失責的情況下，屋宇署會安排進行所需的工程，以即時糾正有關情況。

8. 陳偉業議員表示，樓宇的業主立案法團(下稱"法團")或業主／住客就分間單位問題作出投訴時，政府當局未有適時採取執法行動，是引致此問題惡化的原因。

9. 發展局局長重申，屋宇署就僭建物／分間單位採取執法行動時所面對的一大障礙，就是不獲准進入有關單位內進行巡查及調查工作。就此，政府當局會建議修訂法例，讓建築事務監督可向法庭申請手令，以就此目的進入私人樓宇單位。屋宇署署長補充，《建築物條例》賦權屋宇署人員進入任何單位，就懷疑有樓宇安全問題的情況進行調查。然而，實際上，屋宇署的人員難以行使此項權力，他們經常遇上單位內沒有人的情況，又或遭不合作的業主拒絕讓他們入內。為加強屋宇署巡查工作的成效，政府當局會建議修訂法例，讓建築事務監督可向法庭申請手令，以在有需要時進入有關的單位。

10. 石禮謙議員表示，他對此有不同的看法。據他瞭解，《建築物條例》、《消防條例》(第95章)及《水務設施條例》(第102章)訂有條文賦權公職人員進入私人樓宇巡查，以就涉嫌違規的情況進行調查。他對政府當局建議使用法庭手令作為工具有所保留，因為此做法會引起私隱方面的關注，而建議的做法又可能會侵犯個別業主的私人物業權益。

11. 李慧琼議員表示，分間單位涉及複雜的社會問題，並已引致樓宇結構安全及火警危險等問題。分間單位通常建於殘破失修及管理欠妥的舊樓內。她表示，儘管政府當局在馬頭圍道樓宇倒塌事件發生後即時採取行動，檢驗樓齡50年或以上的舊樓，但卻沒有就近日發生的馬頭圍道火警迅速採取跟進行動，她對此感到十分失望。由於涉及分間單位的事宜跨越多個政策局及部門(包括民政事務

局、發展局及消防處)的工作範疇，她建議政府當局考慮成立一個由政務司司長統領的跨部門專責小組，以全面的方式處理相關問題。

12. 發展局局長表示，分間單位涉及複雜的問題。在2010年2月4日的立法會會議上，她就有關馬頭圍道樓宇倒塌事件的議案辯論作出結論時亦曾承認，要有效解決此高度複雜的社會問題，相關政府政策局及部門必須通力合作。她強調，發展局作為負責樓宇安全政策範疇的政策局，一直擔當統籌的角色，協調民政事務局及其他相關部門合力進行的工作，以解決有關僭建物和分間單位的問題。儘管她認為現行機制行之有效，對於李議員建議成立一個高層次的專責小組處理有關事宜，政府當局會採取開放的態度。發展局局長回應李慧琼議員的進一步提問時證實，並非所有分間單位均違反《建築物條例》。

13. 關於政府當局建議擴大小型工程監管制度的範圍，以涵蓋分間單位涉及的工程，例如豎設間隔牆、加設地台，以及開鑿通往走火通道的洞口，涂謹申議員關注到，註冊小型工程承建商對樓宇內的消防安全規定是否有足夠的認識。他亦關注到，某些與分間單位有關的改建工程或許不符合消防安全標準。

14. 屋宇署署長解釋，根據《建築物條例》，在任何建築物內進行的若干建築工程及排水工程如不涉及建築物的結構，可在未經建築事務監督事先批准的情況下進行。然而，這些小型工程須符合訂明的標準，例如有關樓面負荷量及消防安全的規定。當局建議擴大小型工程監管制度的範圍，旨在加強管制建築工程，包括分間單位涉及的建築工程。根據新的制度，樓宇業主須聘請合資格專業人員(即註冊小型工程承建商)，按照訂明的程序和標準進行相關的工程，以確保工程安全及具備質素。政府當局建議把分間單位涉及各類工程納入小型工程監管制度。就較為複雜的第I級別小型工程而言，樓宇業主仍須聘請合資格專業人員(即認可人士)統籌和監督有關的工程。認可人士已接受足夠的專業訓練，並須符合各項法定要求，故此會有助確保

分間單位的改建工程符合已訂明的樓宇和消防安全標準。

15. 馮檢基議員雖然同意，對於分間單位所引致的問題，引入小型工程監管制度是長遠的解決方法。但他關注到，政府當局會如何處理現有的分間單位，以及有否就此制訂任何計劃。此外，他促請政府當局考慮介入有嚴重管理及安全問題的樓宇的個案，並按"小區"的基礎引入專業管理團隊，向業主及法團提供協助。就此，陳淑莊議員促請政府當局留意一個問題，就是一些鄰近醫院的私人樓宇單位被改建成分間單位，提供居所予留港待產的內地孕婦。

為分間單位的住客作出安置安排

16. 由於分間單位是很多低收入家庭的居所，甘乃威議員詢問，政府當局就分間單位加強執法行動時，可否為受影響的住客作出安置安排。

17. 發展局局長強調，政府當局的政策是沒有人會因為屋宇署採取執法行動而變成無家可歸。她向委員保證，政府當局會與香港房屋委員會(下稱"房委會")合作，倘若因為當局就僭建物和分間單位採取執法行動而受影響的人士符合資格，當局會為他們作出安置安排。在清拆單梯式樓宇的違例天台構築物方面，當局亦已採取這一個做法。關於管制分間單位的事宜，她強調政府當局的目的是要"規管"而非"取締"。應該留意的是，分間單位主要位於市區的住宅樓宇內。此等單位若由合資格人士按訂明的標準設置，會是安全的居所，可配合該等為節省交通費而選擇居住在市區的低收入家庭的住屋需要。

18. 石禮謙議員認為，分間單位問題有多項成因，包括貧富懸殊日益嚴重，以及內地新移民人數不斷增加。他強調，為了能制訂全面的政策及具體的措施處理有關問題，政府當局有必要掌握問題的根源，這點至為重要。鑒於有關問題的規模及複雜程度，他贊同其他委員的意見，即當局只能"規管"，而不是"取締"分間單位。

管制僭建物

加強就僭建物採取執法行動

19. 甘乃威議員察悉，屋宇署已加強就僭建物採取執法行動，由2011年4月1日起涵蓋所有"須予以取締"的僭建物。他詢問，執法行動的範圍可否擴展至樓宇的天井，以包括目前造成嚴重滋擾的冷卻水塔。發展局局長表示，屋宇署已把"須予以取締"的僭建物的涵蓋範圍擴展至包括所有在樓宇天台、平台、天井和後巷的僭建物。換言之，無論該等僭建物是否對生命或財產構成即時危險，或對環境造成滋擾，屋宇署均會採取執法行動。

發出清拆令及"屋宇統籌主任"模式

20. 陳鑑林議員表示大致上支持政府當局就處理僭建物問題所採取的方法，但他認為政府當局在某些範疇的工作仍有改善的空間。舉例而言，屋宇署應就僭建物及時發出清拆令，以配合業主就其樓宇展開的修葺工程或根據樓宇更新大行動進行的工程。他又問及屋宇署採取新的"屋宇統籌主任"模式就樓宇安全問題採取執法行動的目的。

21. 發展局局長相信，當局擴展屋宇署採取執法行動的範圍，由2011年4月1日起涵蓋所有在天台、平台、後巷及天井發現的"須予以取締"的僭建物，將會有助私人樓宇業主以更全面的方式處理其樓宇內的僭建物，因為清拆僭建物可納入有關樓宇須進行的主要修葺／糾正工程的範圍。至於"屋宇統籌主任"模式，她解釋採取此做法是旨在精簡及理順屋宇署就現有樓宇進行的執法工作。根據這個新模式，當局會指定屋宇署某單一組別為同一幢樓宇處理所有一般樓宇安全問題，包括處理投訴及就樓宇失修情況和各類僭建物採取一般執法行動。

22. 陳淑莊議員詢問，關於屋宇署已把警告通知在土地註冊處註冊(俗稱"釘契")的僭建物，當局須採取甚麼跟進行動。為加強執法行動的成效，她認為當局有必要增加屋宇署的資源，讓該署可就當局已發出警告通知或清拆令的僭建物個案採取更嚴厲的跟進行動。

23. 屋宇署助理署長(樓宇)2表示，自2005年1月1日起，屋宇署已發出39 000多個警告通知，當中約32 000個通知到目前為止仍然有效，而約7 000名業主已採取行動清拆其物業的僭建物。至於清拆令，屋宇署2011年年初的統計數字顯示，仍有約5萬個已發出的清拆令未獲遵從。

24. 陳淑莊議員表示，遵從命令的比率令人失望。她關注到遵從已發出的勸諭信、警告通知及清拆令的比率偏低，並強調屋宇署有需要制訂措施改善有關情況。發展局局長相信，政府當局決定由2011年4月1日起就所有"須予以取締"的僭建物採取嚴厲的執法行動，將有助屋宇署清理現時積壓的個案。政府當局會探討有何措施可改善遵從屋宇署所發出通知／命令的情況，例如把遵從有關通知／命令的限期提前。

25. 陳偉業議員認為，政府當局應制訂一項全面的政策，以處理涵蓋清拆、賠償、安置安排等多項事宜的僭建物問題。他指出，屋宇署就僭建物採取執法行動時一直採取不同的標準。舉例而言，該部門一直就工業大廈一些輕微的樓宇違規情況採取執法行動，卻沒有就公然違反現行法例的大型僭建物採取行動。發展局局長強調，自當局於2011年4月1日起就所有類別的"須予以取締"的僭建物採取嚴厲的執法行動後，屋宇署已持續加強執法行動，此項措施會令當局就不同類別僭建物採取的執法行動更為一致。

為天台構築物的居民作出安置安排

26. 由於樓宇天台的僭建物是很多低收入人士的居所，陳淑莊議員促請政府當局審慎行事，以確保受影響居民不會因為政府當局就僭建物採取執法行動而變成無家可歸。她認為，當局為天台構築物的居民提供位於偏遠地點(例如元朗朗邊)的中轉房屋，此安排不能接受，因為他們居於此等構築物已有多多年。梁家傑議員贊同有關意見。他促請政府當局為受清拆天台構築物影響的居民作出妥善的安置。

27. 發展局局長表示，於2001年至2011年的10年期間，在房委會協助為2 500多個合資格受影響住戶提供安置居所的情況下，政府當局已成功從單梯式樓宇清拆超過1萬個對該等樓宇構成嚴重火警危險的違例天台構築物。政府當局日後會採取同一方法處理天台僭建物。原則上，符合資格的受影響居民會獲提供公屋，而不符合資格的受影響居民則只會獲提供中轉房屋。

28. 馮檢基議員批評政府當局未能在採取清拆行動前為受影響居民作出安置安排。他憶述，以往為鼓勵居民遷出違例的天台構築物，當局會作出更優厚的安置安排，例如提供市區的公屋單位。他認為，政府當局應考慮恢復此項安排，以避免居民採取不必要的對抗，及方便當局採取清拆行動。

29. 發展局局長向委員保證，當局於以往10年清拆單梯式樓宇的違例天台構築物時已取得經驗，她有信心在房委會繼續提供支援的情況下，政府當局將能以循序漸進的方式處理其餘的違例天台構築物。她表示，為遏止違例天台構築物迅速增加的情況，當局不宜為受影響居民作出優厚的安置安排。

新界區多層樓宇的天台構築物

30. 關於當局近日就新界區的天台構築物加強採取執法行動，陳偉業議員提及高等法院於2004-2005年期間審理的一宗司法覆核案件。在該案件中，大埔區理民府於1981年11月9日發出的一封函件顯示，於1975年2月前在新界區搭建的所有天台構築物如沒有引致安全方面的關注，均可獲得特赦，無須清拆。他籲請屋宇署維持該項特赦。如屋宇署認為任何在1975年2月前搭建的天台構築物必須清拆，應向有關的居民清楚解釋該等構築物會如何對公眾安全構成危險。石禮謙議員表達類似的關注，並要求政府當局澄清有關事宜。

31. 關於陳偉業議員提述的1975年特赦，發展局常任秘書長(規劃及地政)澄清，在繼後的訴訟中，法庭裁定，鑒於清拆有關的違例天台構築物對

公眾安全的重要性，該項特赦可被凌駕。政府當局遂於2001年至2011年的10年期間採取行動，清拆所有單梯式樓宇的違例天台構築物。屋宇署署長補充，屋宇署會向有關業主說明其物業的違例天台構築物構成何種問題及對公眾安全構成甚麼風險。為使委員更瞭解有關事宜及屋宇署就違例天台構築物採取執法行動的法律基礎，委員要求政府當局在會議後就有關事宜提供資料文件。政府當局察悉該項要求。

(會後補註：政府當局提供的資料文件載於立法會CB(1)524/11-12(01)號文件，並已於2011年12月8日送交委員參閱。)

就現有僭建物作出特赦

32. 謝偉俊議員申報其物業有僭建物，並表示現正處理有關事宜。他認為，僭建物問題在香港存在已久，當中涉及複雜的社會問題，須動用大量資源處理。因此，政府當局有必要採取新的方法處理有關問題。於過去10年推行的各項執法計劃中，在樓宇外牆發現的最危險僭建物及天台構築物已被清拆，故現時是政府當局集中把資源用於處理其他樓宇安全問題(例如分間單位)的適當時候。他認為，若僭建物的結構經合資格建築專業人士核證為安全，政府當局應就有關的僭建物引入一個登記制度。有關的登記制度可令政府當局更瞭解該等僭建物的問題，包括其數目及狀況，並可方便有關業主就保留該等構築物提出申請。

33. 發展局局長表示，儘管她贊同委員的意見，即僭建物は香港存在已久的問題，但她不贊成以2011年4月1日作為"分水嶺"，由該日起政府當局可任由樓宇外牆的僭建物保留，轉而集中處理與樓宇內部改建工程有關的僭建物(例如分間單位)。她指出，現時仍有大量在樓宇外牆發現的僭建物有待屋宇署採取執法行動。當局在2011年4月1日後展開加強執法計劃，目的是清拆餘下的違例構築物。她強調，政府當局不會考慮就該等於某"截止日期"前搭建的僭建物作出特赦，因為此做法既不公平，亦有違法治精神。任何並非遵照《建築物條例》的規

定進行的建築工程或搭建的構築物均屬違法，當局不能透過行政安排將其合法化。儘管如此，政府當局願意考慮進一步放寬小型工程監管制度下的檢核計劃，以包括一些不會對公眾安全構成威脅的小型違例項目，例如冷氣機支架、晾衣架、小型簷篷和違例招牌。然而，檢核計劃的涵蓋範圍有限，因為當局難以檢核性質較為複雜的現有僭建物是否安全。小型項目若要符合資格納入檢核計劃，有關項目必須普遍為市民日常生活所需，以致有充分理由保留。

懷疑屋宇署署長住所有僭建物的投訴

34. 何鍾泰議員批評屋宇署署長對一宗有關其住所的露台懷疑有僭建物的投訴處理不當。他認為，屋宇署署長身為高級政府官員及建築事務監督，卻派出屋宇署人員就有關的懷疑僭建物進行檢驗，做法並不恰當。梁家傑議員表達類似的意見。何議員進一步詢問，與該懷疑僭建物有關的改建工程是否由合資格建築專業人士進行。他又強調，政府當局有需要處理屋宇署結構工程師及屋宇測量師職系之間存在已久的矛盾。

35. 屋宇署署長解釋，在其物業內進行的小型改建工程屬於《建築物條例》下的"豁免工程"，因為有關的工程並不涉及樓宇結構。他又澄清，有關的改建工程既沒有增加樓宇的樓面負荷量，亦沒有堵塞任何排水系統。他強調，該宗投訴按照屋宇署的既定程序處理。發展局局長表示，她認為由屋宇署負責處理有關投訴並無不妥當之處，因為該署是負責處理樓宇安全事宜的部門。她強調，即使有關投訴涉及政府官員，亦不會令處理投訴的政策有任何改變。

36. 在此方面，甘乃威議員認為，政府當局有必要透過派發單張或其他方法，教育樓宇業主及市民有關哪些小型建築工程會獲豁免符合《建築物條例》的規定。發展局局長向委員保證，政府當局會加強教育公眾，讓市民認識當局就僭建物進行的執法工作，包括屬於《建築物條例》所訂的"豁免工程"的項目。

政府當局處理僭建物的方法

37. 梁家傑議員批評政府當局採取被動及零碎不全的方法處理本港的僭建物問題。他表示，鑒於此問題存在已久，而當局過往亦有處理此問題的豐富經驗，政府當局應已妥為掌握有關問題。他認為，政府當局應深入分析手頭上有關僭建物的數據／資料，以制訂全面的政策處理有關問題。政府當局亦應就《建築物條例》進行檢討，以廢除阻礙屋宇署有效採取執法行動的過時條文。

38. 發展局局長指出，政府當局沒有關於本港現有僭建物的詳盡資料(包括僭建物的數目、類別和狀況)。政府當局已預留2,700萬元委聘私人顧問就本港私人樓宇外部的所有僭建物進行大規模的清點行動。在立法方面，當局過往多年已就《建築物條例》作出頗多修訂，包括最近透過《2010年建築物(修訂)條例草案》引入強制驗樓計劃及強制驗窗計劃。當局現正擬訂將會提交立法會的其他立法建議。政府當局會繼續定期檢討《建築物條例》，並會在有需要時提出修訂建議。由於政府當局已致力進行上述各項工作，政府當局有信心能向屋宇署及其他部門提供更清晰及有力的法理依據，令有關部門能以更有效的方式處理僭建物的問題。

39. 涂謹申議員同意，要取得更理想的成果，當局應把處理僭建物問題的工作提升至更高的層次，例如由行政長官或政務司司長負責。發展局局長察悉涂議員的建議，並同意把其意見轉達政府考慮。

II 最近於屯門發生的簷篷倒塌事件在舊樓維修保養方面引起的關注事項

(立法會CB(1)2487/10-11(04)—— 政府當局就近期屯門簷篷倒塌事件引起對維修老化樓宇的關注提交的文件

立法會FS23/10-11號文件 —— 立法會秘書處資料研究部擬備的

關於香港各界就屯門簷篷倒塌事故所引起對舊樓維修保養方面的關注事項的文件(資料便覽))

40. 屋宇署助理署長(樓宇)2向委員簡述，位於屯門建群街3號的工業大廈於2011年6月9日下午發生簷篷倒塌事件(下稱"屯門事件")。他特別提述下列要點——

- (a) 消防處完成搜索和拯救行動後，屋宇署人員即時接手評估該工業大廈及簷篷倒塌後剩餘部分的情況。
- (b) 當局委聘承建商拆除損毀簷篷的鬆脫部分，並豎設臨時支柱承托簷篷剩餘的部分。該等緊急維修工程基本上於2011年6月13日完成。
- (c) 當局循三方面調查屯門事件的成因：
(i)審閱有關樓宇的維修、加建及改建工程的紀錄；(ii)檢查從現場收集的證據，並分析所抽取的樣本；及(iii)向目擊人士索取資料。初步調查報告預期可於約1個月內完成。
- (d) 屋宇署已於2011年6月10日起展開一項特別行動，巡查全港約4 000幢建有類似位於屯門的該工業大廈的懸臂式平板結構簷篷的樓宇。該項行動的目的是以目視評估這些簷篷的維修及保養狀況，從而確定是否需要採取跟進行動。該項行動會在2011年7月底前完成。
- (e) 當局根據簷篷的維修狀況及須採取的相應跟進行動，把該等簷篷分為3個組別：
(i)組別I：需要進行緊急維修的簷篷；
(ii)組別II：需要採取法定行動(例

如發出勘測命令、維修命令及／或清拆令)的簷篷；以及(iii)組別III：沒有明顯欠妥之處的簷篷，但當局會向業主發出勸諭信，提醒他們定期保養簷篷的重要性。

以往曾就該工業大廈採取的執法行動

41. 李永達議員十分關注，與2010年年初在馬頭圍道倒塌的樓宇相似，屋宇署曾向位於屯門的該工業大廈送達"巡查令"。因此，他有充分理由懷疑，導致簷篷倒塌的主因是該樓宇的業主未有遵守屋宇署發出的命令。他指出，透過採取不同的拖延策略(例如作出口頭承諾，表示會委聘認可人士進行所需的勘測、花冗長的時間與屋宇署互通函件及濫用上訴機制)，樓宇業主可令緊急的維修工程停頓。他要求屋宇署提供詳細資料，說明於過去數年曾就該工業大廈採取的執法行動。

42. 屋宇署署長表示，屋宇署以往就該工業大廈發出的"勘測命令"與簷篷倒塌事件完全無關。根據屋宇署的紀錄，該署曾按《建築物條例》第26A條向該工業大廈的法團發出"勘測命令"，要求勘測有關簷篷的穩定性。該署其後進一步按《建築物條例》第28條送達渠管維修命令，要求勘測該樓宇的排水渠及污水渠。法團其後委聘認可人士就該簷篷進行結構勘測，有關的結果顯示簷篷的安全系數足夠。認可人士就維修簷篷及排水和污水渠管工程遞交的建議書於1998年3月獲屋宇署接納。就簷篷及排水和污水渠管進行的改善工程於認可人士的監督下完成。屋宇署於1999年4月認收認可人士的完工證明書。他補充，根據現行做法，如樓宇業主未有遵守屋宇署發出的"勘測命令"，屋宇署會委聘顧問進行有關的勘測，並會根據勘測結果聘請政府承辦商進行認為所需的改善工程，無需就進行有關的改善工程發出法定命令。當局會向業主收回因此所引致的開支。由於該工業大廈的業主已遵守有關的勘測命令，並已進行所需的改善工程，故此當局無需發出任何有關由屋宇署進行改善工程的法定命令。

43. 李永達議員質疑，就該簷篷進行的維修工程及認可人士進行的監督是否具質素。他表示，如有關的工程是按照既定要求進行，符合結構和安全標準，該簷篷理應不會崩塌。屋宇署署長回應時表示，由於該簷篷的維修工程進行已超過10年，倘若在有關的維修工程完成後沒有進行定期保養及適時維修，該簷篷仍可能會出現殘破失修的狀況。在沒有具體證據的情況下，不宜作出認可人士在1998年及1999年統籌的維修工程未符所需標準的揣測。等待有關屯門事件的詳細調查報告發表，才是審慎的做法。

(會後補註：屋宇署擬備的調查報告載於立法會CB(1)49/11-12(01)號文件，並已於2011年10月14日送交委員參閱。)

處理滲水問題的屋宇署及食物環境衛生署聯合辦事處

44. 甘乃威議員表示，在屯門事件中的有關簷篷倒塌前，應有跡象顯示該簷篷有結構問題。他從政府當局的文件第12段察悉，於2010年1月，食物環境衛生署(下稱"食環署")及屋宇署為處理滲水問題設立的聯合辦事處接獲該樓宇的地面樓層其中一個單位的人士投訴他的單位內有滲水情況。雖然聯合辦事處進行了調查，卻未能找出滲水源頭。甘議員關注到，該簷篷倒塌是否反映聯合辦事處辦事不力，尤其是屋宇署及食環署未能有效協調彼此的工作。

45. 屋宇署助理署長(樓宇)2表示，屋宇署及食環署設立聯合辦事處，是為了提供"一站式"服務，處理市民就私人樓宇滲水作出的投訴。聯合辦事處的主要職責是執行有關減除滲水滋擾的相關法例條文。聯合辦事處在2010年就有關該工業大廈的滲水投訴進行的調查工作，是按照既定的指引和程序進行。他向委員保證，每當聯合辦事處發現樓宇有任何涉及結構問題的欠妥之處，即會通知屋宇署，以便採取跟進行動。

目視評估簷篷的維修及保養狀況

46. 甘乃威議員質疑，以目視評估來確定簷篷結構是否安全，此方法是否可靠，尤其是涉及懸臂式平板結構簷篷被裝飾物、招牌及小型整修工程遮蓋的情況。屋宇署助理署長(樓宇)2察悉甘議員的關注，但他解釋，目視評估是檢查樓宇結構(包括懸臂式平板結構簷篷)的維修保養狀況的有效方法。在按既定指引和程序檢驗簷篷時，焦點會落在簷篷上方最"敏感"的部分，該部分會反映簷篷的整體結構是否穩固。在進行巡查時，屋宇署的專業人員亦會留意是否有滲水、鋼筋銹蝕及混凝土平板出現裂紋及鬆脫等跡象。如有需要，屋宇署的結構工程師會就有關簷篷的結構安全進行詳細勘測，任何遮蓋簷篷的物件會被移走，以便進行更徹底的檢驗。

III 其他事項

47. 議事完畢，會議於下午1時02分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2012年1月6日