

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)693/11-12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 會議紀要

日 期：2011年6月28日(星期二)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會大樓會議室A

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)
涂謹申議員
陳鑑林議員, SBS, JP
梁劉柔芬議員, GBS, JP
黃宜弘議員, GBS
黃容根議員, SBS, JP
霍震霆議員, GBS, JP
石禮謙議員, SBS, JP
張宇人議員, SBS, JP
馮檢基議員, SBS, JP
王國興議員, MH
李永達議員
張學明議員, GBS, JP
甘乃威議員, MH
何秀蘭議員
梁美芬議員
葉國謙議員, GBS, JP
葉劉淑儀議員, GBS, JP
謝偉俊議員, JP
梁家傑議員, SC
陳淑莊議員
陳偉業議員

其他出席議員：李鳳英議員, SBS, JP
余若薇議員, SC, JP

缺席委員 : 何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP
李慧琼議員, JP

出席公職人員 : **議程第IV項**

發展局

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

發展局首席助理秘書長(規劃及地政)4
蘇翠影女士

市區重建局

主席
張震遠先生, GBS, JP

行政總監
羅義坤先生

執行董事(行動及項目監督)
林志良先生

執行董事(規劃及項目監督)
譚小瑩女士, JP

企業傳訊總監
邱松鶴先生

議程第V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

發展局首席助理秘書長(規劃及地政)6
吳漢榮先生

地政總署署長
譚贛蘭女士, JP

屋宇署署長
區載佳先生, JP

屋宇署助理署長／樓宇(1)
彭達材先生

地政總署總地政主任／鄉村改善
(鄉村改善及契約執行／土地管制組)
彭桂權先生

議程第VI項

發展局副秘書長(工務)2
林天星先生, JP

發展局總助理秘書長(工務)6
盧國華先生

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)4
鍾蕙玲女士

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 通過會議紀要

(立法會CB(1)2531/10-11號——2011年3月29日
文件 會議的紀要)

2011年3月29日會議的紀要獲確認通過。

II 自上次會議後發出的資料文件

- (立法會CB(1)2270/10-11(01)——李永達議員及
及(02)號文件 涂謹申議員於
2011年4月12日
就"私人發展項
目內公眾休憩空
間的設計及管理
指引"的政策及
實施事宜的來函
及政府當局的回
應
- 立法會CB(1)2358/10-11(01)——申訴部就屋宇署
號文件 /食物環境衛生
署滲水投訴調查
聯合辦事處的外
判工程轉交事務
委員會處理的便
箋
- 立法會CB(1)2400/10-11(01)——一名市民於
及(02)號文件 2011年4月15日
就保育新界青山
紅樓提交的意見
書及政府當局的
回應
- 立法會CB(1)2510/10-11(01)——政府當局就"樓
宇更新大行動"
號文件 調整向長者自住
業主發放的津貼
的建議提交的文
件
- 立法會CB(1)2510/10-11(02)——政府當局就減少
號文件 屋邨內部供水系
統流失食水的措
施提交的文件
- 立法會CB(1)2510/10-11(03)——政府當局就香港
號文件 特別行政區支援
四川地震災後重
建工作進展報告
提交的文件)

2. 委員察悉秘書處自2011年5月24日的會議後發出了上述資料文件。

III 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)2530/10-11(01)——待議事項一覽表
號文件
立法會CB(1)2530/10-11(02)——跟進行動一覽表)
號文件

3. 主席表示，事務委員會在2011年5月24日同意，2011年7月份例會將於7月20日舉行，惟應政府當局之請，該次會議提前於7月15日(星期五)舉行。他又表示，如7月13日的立法會會議須在7月15日繼續舉行，事務委員會會議則順延至7月16日(星期六)或7月20日(星期三)舉行。不過，發展局局長無暇出席7月20日的會議。

4. 陳淑莊議員預計，本屆會期最後一次立法會會議於7月13日結束後，部分委員可能未必有空出席會議，因此她建議事務委員會下次會議在2011年7月12日或該日期前舉行。為免與在日間舉行的會議撞期，陳偉業議員建議探討事務委員會下次會議在傍晚時段舉行的可行性。秘書解釋，由於待議事項有4項，會議亦需時約4個小時，因此在傍晚時段舉行會議可能不切合委員的需要。

5. 主席指示秘書查看可否安排在7月13日之前舉行下次例會。其他部分委員認為，若未能作出上述安排，他們不反對在7月20日舉行下次會議。

(會後補註：事務委員會7月份例會已於2011年7月16日舉行。)

6. 委員同意在下次會議上，討論下列事項——
- (a) 文物保育措施進度報告；
 - (b) 樹木管理辦事處的工作；
 - (c) 維修及更換老化水管及臨時供水安排；
及

- (d) 實施路旁展示非商業宣傳品的修訂管理計劃。

IV 市區重建局的工作

- (立法會CB(1)2530/10-11(03)—— 政府當局就市區重建局的工作提交的文件
號文件
- 立法會CB(1)2530/10-11(04)—— 立法會秘書處就市區重建局的工作擬備的文件
號文件 (最新背景資料簡介)

7. 發展局局長向事務委員會簡介市區重建局(下稱"市建局")根據經修訂的《市區重建策略》所訂的首項工作計劃。當局是在為期兩年的檢討工作完結後，於2011年2月24日頒布經修訂的《市區重建策略》。她特別指出，市建局近月已迅速採取各項措施，推行新的《市區重建策略》。市建局在2011年3月公布"樓換樓"計劃的詳情，並與香港房屋協會("房協")推出樓宇維修綜合支援計劃。市建局於2011年4月提出其在重建中執行"促進者"角色的框架，以及"需求主導"重建模式的框架。首個市區更新地區諮詢平台(下稱"諮詢平台")於2011年5月在九龍城設立，黃澤恩博士獲委任為主席，首次會議已於2011年6月舉行。此外，市建局即將會向市區更新信託基金(下稱"信託基金")注資5億元，設立信託基金的原因，便是提供穩定和獨立的財政來源，以落實新《市區重建策略》下將會推展的各項措施。信託基金董事會主席為香港大學社會工作及社會行政學系梁祖彬教授。

8. 發展局局長指出，根據新的《市區重建策略》，市建局應以重建發展和樓宇復修為其核心業務，即市建局會在復修破舊樓宇以加強市區樓宇安全方面，擔當重要角色。為加強樓宇復修工作，市建局已為5年期業務綱領預留超過13億元，以應付樓宇復修計劃的開支。此外，市建局亦會於2011-2012年度設立首個"市建一站通"資源中心，就

樓宇復修和市區重建提供一站式服務，並逐步將其樓宇復修宣傳及支援計劃的範圍擴大至覆蓋全港各區。

9. 就市建局財政狀況而言，發展局局長表示，在2010-2011年度完成的各個重建項目的財務資料載於政府當局文件夾附的工作報告內。她補充，委員諒必記得，市建局公開個別項目的財務資料，是為了回應事務委員會早年討論市建局的工作時委員所提出的要求，此舉證明市建局不斷致力提高業務的透明度和問責性。發展局局長總結發言時表示，在新的《市區重建策略》下，她有信心市建局會採取更為積極主動和多元化的方式推展工作，特別是重建和復修兩方面的工作，為香港市民締造優質的生活環境。

10. 市區重建局主席特別提及市建局在截至2011年3月31日止的年度所推展的工作。他表示，市建局過去一年在重建和樓宇復修方面的工作，改善了市區舊區數以萬計居民的生活環境。截至目前為止，市建局共展開54個項目，並會繼續推行有關項目，為超過30 000個住戶提供更理想的居所。在上述項目中，13個項目已經完成，包括多年前從土地發展公司(下稱"土發公司")接手的荃灣市中心重建項目已於2010-2011年度完成。他表示，論規模、複雜程度及潛在的財務風險，此項目甚具挑戰性。在重新發展前，該區非常擠迫，生活環境十分惡劣，劏房林立，曾有26個住戶共住一個單位的破紀錄個案，冠絕所有市區重建項目。項目落成後，超過1 000名居民的生活環境得到大幅改善，荃灣市中心亦增添了活力。市區重建局主席讚賞土發公司前總裁石禮謙議員推展此項目的勇氣及為項目所付出的努力，以及身兼荃灣區議會議員的陳偉業議員一直支持推行此項目。雖然此項目錄得帳面虧損，但他相信待日後出售商業樓面時，便可轉虧為盈。

11. 在樓宇復修方面，市區重建局主席表示，市建局自2004年起已協助物業業主復修超過520幢樓宇，惠及差不多4萬個住戶。在2010-2011年度，市建局協助復修了320幢樓宇，與在2009-2010年度復修的90幢樓宇比較，復修的樓宇數目增加了

230幢或250%。此外，在政府推出樓宇更新大行動計劃下，截至2011年3月底，市建局已向980幢破舊樓宇的業主提供財務和技術支援，以便進行樓宇復修工程。

12. 市區重建局主席又表示，市建局在2011年上半年已推行下列6項新措施：

- (a) 樓宇狀況調查 —— 市建局已展開有關樓齡達30年或以上的7 000幢樓宇狀況的調查，收集資料，以便日後制訂重建和樓宇復修的計劃。當局已完成檢驗3 000幢樓宇的工作，初步結果顯示，市區約有4 000幢樓齡超過50年的樓宇，當中超過一半屬有不同破舊程度的樓宇。市建局擬更着重推行樓宇復修計劃。
- (b) 兩種重建新模式 —— 為貫徹新《市區重建策略》"由下而上"的精神，市建局會在重建時擔當新的"促請者"角色，以及採取新的"需求主導"重建模式。如作為"促進者"，市建局會協助業主集合土地業權，開展由業主自發的重建項目。市建局擔當促進者的工作並不牽涉收購有關樓宇的任何業權，以便在整個過程中保持公信力和中立地位。業主可根據需求主導的重建模式，要求市建局進行重建。在這種模式下，現行程序及現行給予受影響業主的補償安排將會適用，市建局亦會承擔安置或補償受影響租戶的責任。市建局將於2011年7月接受有關參與上述兩種新模式的申請。
- (c) "樓換樓"計劃 —— 就市建局於2011年2月24日後展開的重建項目而言，受影響業主可選擇參加此計劃，作為現金補償以外的選擇。選擇參加計劃的業

主可購買在原址重建的新發展項目的單位或啟德發展區內的單位。

- (d) 馬頭圍道重建項目 —— 在2010年1月馬頭圍道發生塌樓事件後，市建局採取特別措施，迅即安置46個租及向95個租戶提供特惠津貼，並在馬頭圍道塌樓地盤及毗鄰的馬頭圍道和春田街開展重建項目，處理樓宇失修問題。繼上訴委員會(《市區重建局條例》)駁回兩個針對授權進行此項目而提出的上訴後，市建局已於2011年5月向受影響業主發出收購建議。
- (e) 樓宇維修綜合支援計劃 —— 當局於2011年4月推出此計劃，將市建局及房協執行的5個財政支援計劃合併，提供一站式服務。截至目前為止，當局已處理超過1 200項關於此計劃的查詢，反映服務質素提升後，計劃廣受物業業主歡迎。
- (f) 成立信託基金 —— 市建局會向信託基金注資5億元，以便提供穩定和獨立的財政來源，落實新《市區重建策略》下預計推展的各項措施。信託基金公司董事會由政府當局委任的獨立人士組成。社區服務隊為受市建局項目影響的居民提供援助和意見，其支出由信託基金資助，並須向信託基金公司董事會報告。此安排可提升社區服務隊的獨立形象。

13. 市區重建局主席估計，市建局總共需要約200億元的款額，以應付2011-2016年度(即由2011年4月1日至2016年3月31日)的5年期業務綱領內全部項目所需的開支。市建局計劃開展10個重建項目，並在每年額外開展一至兩個需求主導的重建項目及一至兩個促進者模式的重建項目。未來5年，市建局將預留13億元復修樓宇，涵蓋大約2 600幢樓

宇，數目為市建局的物料資助計劃及樓宇復修貸款計劃至今所協助的樓宇數目的5倍。他預期，在未來5年，市建局的重建項目可向市民提供約3 400個住宅單位，當中一半為面積500平方呎以下的單位，以應付房屋需求。

14. 在與社區人士溝通方面，市區重建局主席宣布，市建局計劃在各區設立"市建一站通"資源中心，而首間中心將於2011-2012年度在洋松街／松樹街項目設立，旨在向公眾提供與重建和復修樓宇有關的資料和意見。市建局代表會積極參與諮詢平台的工作，並在擬定市區重建計劃時考慮其成員所表達的意見。市區重建局主席向委員保證，市建局會採取新《市區重建策略》下"以人為本、從地區出發及與民共議"的工作方針，致力達成其理想和使命，為香港締造優質的城市生活。

15. 市區重建局行政總監向委員簡介市建局的財政狀況。他表示，截至2011年3月31日，市建局的資產淨值為192億元，當中包括政府注資100億元及從營運得來的累積盈餘92億元。截至2011年3月31日止年度營運盈餘為22億元，較2009-2010年度70億元盈餘減少48億元，卻高於2008-2009年度錄得虧損45億元。他把市建局累積的大幅盈餘歸功於兩大因素。首先，市建局獲政府豁免補地價。截至2011年3月31日，市建局獲政府批地但無須補地價的總額達54億元。其次，過去10年物業價格普遍持續上升，令起初預計會虧損的部分市建局重建項目，轉虧為盈。他強調，市建局賺取的任何盈餘，也會再用於為重建項目提供資金及推展市建局在復修、活化及保育等範疇的工作。

16. 市區重建局行政總監表示，2010-2011年度完成的5個項目共虧損5,030萬元，但當日後有關項目的商業樓面推出發售，估計可為市建局帶來2億4,900萬元的利潤。另一方面，樓價高企亦加重市建局在收購受重建影響物業方面的財務負擔。截至2011年3月31日，有待重建物業的收購成本為159億元，而已展開的項目預計涉及額外128億元的收購成本。如有需要，市建局會採用向外融資的新安

排。他向委員保證，市建局會繼續謹慎理財，以應付來年的挑戰。

"以人為本、從地區出發及與民共議"的市區更新工作方針

17. 陳偉業議員認為，新的《市區重建策略》比舊版本有進步，可協助市建局循正確方向制訂市區重建策略。他認為，推行重建工作時，活化本土經濟及為社區創造就業機會為兩大重要目標。因此，揀選進行重建的地區及推行重建項目的時間表，是兩項需予考慮的主要因素。他促請政府當局在推行重建項目時，不應只考慮財務因素，亦須顧及社會的需要。

18. 發展局局長強調，根據新的《市區重建策略》，當局會按"以人為本、從地區出發及與民共議"的方針規劃市區重建項目，因此當局在推展市區重建項目時會考慮有關項目是否具備能改善社區生活環境的優點，而不是項目所帶來的財務利益。她補充，已完成的市區重建項目(例如位於灣仔及荃灣市中心的項目)均可證明有關項目為市區舊區增添活力，從而達到陳偉業議員所主張的效果。

19. 何秀蘭議員察悉，新的《市區重建策略》特別提及採用"以人為本、從地區出發及與民共議"的市區更新工作方針，而先前制訂的《市區重建策略》則強調採用"以人為本"的方針。她詢問市建局的首要重點是否已由人轉移至地區規劃上，並關注到若當局着重規劃，區內居民和商戶的需要便會放在次要的位置。她強調，若採用從地區出發的市區更新工作方針，必須在提出任何重建計劃前，盡早就如何保存地區現有的社會和經濟特點，徵詢居民和商戶的意見。許多富有本土特色的小商戶(例如在深水埗和大角咀的印刷店和五金店)已在市區重建的過程中消失，令她感到失望。

20. 市區重建局主席解釋，透過採用新《市區重建策略》所訂的"以人為本、從地區出發及與民共議"的工作方針，市建局會再接再厲，重視受重建影響的社區人士所提出的意見，從市建局為物業業主

提供新補償方案和新重建模式(例如推出由市建局擔當促進者角色的項目及需求主導的項目)便可以證明這一點。根據上述兩種新重建模式，市建局是否需要參與將由業主決定。他認為，新《市區重建策略》下所採用的工作方針更加"以人為本"。

21. 關於小商戶在重建區繼續經營的問題，市區重建局主席表示，市建局近年已更倍努力，協助商戶在附近一帶物色合適的鋪位搬遷，以便繼續經營。市建局會致力向商鋪業主及經營者提供協助。

22. 發展局局長向委員保證，在新的《市區重建策略》下，本地居民會有更多機會參與市區更新地區項目的規劃工作。在九龍城諮詢平台的首次會議上，該諮詢平台的主席已清楚表明，與區內的持份者保持溝通是最重要的工作。諮詢平台的成員和工作人員會積極舉辦各項活動，讓區內人士參與，以收集他們對該區重建工作的意見。

23. 馮檢基議員強調，改善環境令地區增值並在市區更新過程中善用土地，同時亦須保存社區網絡，兩者同樣重要。因此，在進行重建項目的規劃工作時，須在透過提供新硬件設施來增加土地的經濟價值，以及保存現有社區網絡兩者之間取得平衡，這點實為重要。須注意的是，若重建後的物業價格與受影響居民所獲的補償額差距太大，居民便無法繼續在重建區居住，其社區網絡亦因而瓦解。再者，在重建後，細小的街鋪往往被大商場取代，亦會影響舊區居民的社交生活。若要把新《市區重建策略》所訂的"以人為本、從地區出發"原則付諸實行，市建局務須瞭解受影響社區人士的需要、文化歷史和社區網絡，然後才推展任何重建規劃工作。此外，他建議市建局應藉重建某個地區的機會，為本港各地區的廣大市民提供新的公眾設施。

24. 市區重建局主席對馮議員的意見(即在市區重建過程中須維持舊區的社區網絡)雖表贊同，但他指出要全面保留社區網絡實有困難。然而，他向委員保證，市建局會在此事上繼續努力。他表示，市建局知悉街鋪被大商場取代已削弱區內社羣的活力，並表示市建局會盡量在新項目中提供街鋪。

25. 馮檢基議員讚揚市建局致力在敲定重建計劃前先徵詢相關區議會的意見，但房協只會在已就項目發展計劃作出決定後，甚至是在招標工作完成後才向區議會簡介有關情況，此做法並不理想。他促請市建局、房協及香港房屋委員會(下稱"房委會")應更妥善地統籌市區更新的工作。他尤其認為，若日後恢復推行居者有其屋計劃(下稱"居屋計劃")，居屋單位應提供予受新的"樓換樓"計劃下重建項目影響的物業業主，此安排可提供更多補償方案，切合業主的需要。

重建

重建項目的數目

26. 陳鑑林議員察悉，市建局在過去10年完成了13個重建項目。他對市區更新工作進度緩慢表示關注，並促請政府當局及市建局進行檢討，找出箇中原因。

27. 發展局局長表示，市建局在過去10年的工作中遇到不少挑戰與困難，促使政府當局展開《市區重建策略》檢討的工作。隨着新的《市區重建策略》於2011年2月公布，對市建局工作構成的阻礙，大部分應已清除。市區重建局主席補充，過去10年，市建局已展開並進行合共54個重建項目，大大改善市區舊區居民的生活環境。在推展重建項目的冗長過程中，最具挑戰性的工作是處理受影響物業業主和居民的補償安排，而有關安排一旦落實，重建項目通常可在4至5年內完成。

"樓換樓"計劃

28. 陳偉業議員指出，當局只在啟德發展區預留1 000個中小型單位推行"樓換樓"計劃，預計不足以應付受紅磡、土瓜灣、牛頭角及觀塘等地區的重建項目影響的居民的住屋需要。他認為，當局應在啟德提供更多單位，用以推行有關計劃。

29. 發展局局長表示，若於啟德推行的"樓換樓"計劃需求殷切，政府當局會考慮在啟德發展區提供更多土地，推展有關計劃。目前，位於啟德的單位尚未落成，故這個方案對合資格的自住業主是否具吸引力有待證實。

30. 何秀蘭議員指出，市建局向業主開出的收購價與重建後的物業價格差距甚大，受影響的業主可能買不起"樓換樓"計劃的單位。她強調，該計劃的單位應訂在業主可負擔的水平，使他們無需填補款項差額，而市建局亦應在有關單位落成前的過渡期內協助業主解決住屋問題。否則，業主不會對計劃感興趣。

31. 市區重建局主席認為，"樓換樓"計劃的單位尚未落成，現時評論業主對該計劃的反應，可能言之尚早。他相信，當有關單位建成入伙時，該計劃會獲得更多支持。市建局計劃在未來5至6年展開的每個重建項目預留若干數目的單位，用以推行該計劃。透過此安排，受影響居民可獲提供已計劃推行的重建項目內的現有單位，該計劃的吸引力亦因而提高。至於對收購價和新單位價格的關注意見，市區重建局主席指出，市建局最近向馬頭圍道項目的物業業主開出"樓齡為7年的價格"為每平方呎9,785元。他相信，市建局按照同區一間假設樓齡為7年的單位的價值來釐訂補償和自置居所津貼的金額，可讓受影響業主在同區購買較新但可能面積較小的單位。

向業主和租戶提供補償

32. 涂謹申議員申報利益，表明他是市建局非執行董事。他指出，雖然現時受市建局項目影響的業主可獲的補償是按同區一間假設樓齡為7年的重置單位的價值釐訂，但市建局與業主測量師各自評估的物業價格差距甚大的情況時有發生。按照現行制度，如雙方未能就補償達成協議，政府可根據《收回土地條例》收回有關物業的業權，受影響業主可獲的補償額亦因而大大降低。就此方面，涂議員建議當局針對市區重建項目成立類似金融糾紛調解機制的仲裁制度。在擬議制度下，若受影響的物業

業主選擇就補償尋求仲裁，市建局則務必參與仲裁，仲裁結果亦對市建局有約束力。此外，市建局亦須支付所涉及的仲裁費用。他相信，推行這項有獨立仲裁員參與的計劃可減少衝突，加快為市區重建而須收購物業的進度。

33. 市區重建局主席解釋，市建局與受影響的業主會磋商補償安排。受影響的業主可聘請獨立測量師評估其物業的市值，而若有關評估個案成立，市建局會資助有關費用。此外，若政府根據《收回土地條例》收回物業權益，而業主又不同意當局在有關階段提供的補償，該業主便可尋求土地審裁處進行裁決。涂謹申議員解釋，他所提建議的優點之一是把仲裁程序提前在早期階段進行。市區重建局主席表示，市建局會在內部討論涂議員的建議。

34. 何秀蘭議員表示，就觀塘進行的重建項目而言，當中有許多租戶簽訂了條款不尋常的租約，使他們陷於不利的處境。她促請市建局檢討有關補償租戶的政策和行政程序，否則真正受影響的租戶獲得安置或補償或特惠補償的機會會被剝削。

由市建局擔任促進者的項目及需求主導項目

35. 陳鑑林議員表示，市建局過去10年進行的市區更新工作取得正面的成績，既能美化城市景觀，舊區許多居民的生活環境亦改善。雖然陳議員支持市建局在新《市區重建策略》下擔當"促進者"角色及採取需求主導的重建模式，但他認為市建局應積極向公眾宣傳其新角色，並主動展開需求主導的重建項目。他察悉，舊樓物業業主難以組織行動或集合業權重建其樓宇，若市建局主動展開促進者模式或需求主導的重建項目，便可加快市區更新的步伐。他詢問，市建局5年期業務綱領下這方面工作的詳情。陳議員又建議，市建局應藉推展重建項目的機會，改善市區舊區的生活環境，提供更多休憩用地和康樂設施。

36. 發展局局長贊同當局應更努力，加強物業業主對重建發展和樓宇復修的認識。由於重建發展和樓宇復修是新訂《市區重建策略》的核心業務，

市建局定必會調撥更多資源，宣傳這些範疇的工作。政府當局會與長者安居協會等合作夥伴合作，透過推行外展支援服務，向長者業主解釋舊樓重建的各個方案及他們可獲得的支援。此外，當局已推出調解先導計劃，向有機會面對私人樓宇被強制售賣的情況的長者業主，提供支援。

37. 甘乃威議員表示，鑒於樓價持續高企，強制售賣物業作重新發展的申請門檻亦已降低，越來越多私人發展商接觸買家(尤其是長者業主)，游說他們參與重建項目。不過，許多長者業主屬意由市建局等公共機構協助他們重建物業。甘議員表示，由於市建局會在重建項目中擔當新的"促進者"角色，以顧問身份向物業業主提供支援，協助他們集合業權，展開業主需求主導的重建項目，故許多物業業主對市建局擔當促進者的項目感興趣。然而，由於業主無法確定可從重建項目獲得多少財務利益，他們不會主動向市建局求助。他察悉市建局只計劃在來年展開一至兩個促進者模式的重建項目，認為此數目過於溫和，並促請市建局廣泛宣傳其擔當促進者所提供的服務，協助業主重建自己的物業。他又詢問，市建局會否告知業主他們大約可從促進者模式的項目獲得多少財務利益，利便他們決定是否參與有關項目。

38. 市區重建局主席表示，市建局計劃在實施新的《市區重建策略》首年內推行一至兩個促進者模式的項目，但亦必會因應業主需求增加而考慮推展更多同類項目，並就這方面投入更多資源。關於向物業業主提供協助方面，市區重建局主席贊同甘議員的意見，即舊樓業主在重建自己的物業需要別人提供意見和支援。除了在推展促進者模式的項目時向業主提供協助外，市建局亦會考慮向業主(尤其是長者業主)提供其他形式的協助，讓他們更加瞭解在物業收購過程中保障自己權益的事宜。他向委員保證，市建局會調撥足夠資源推展這方面的工作。

39. 梁家傑議員詢問，促進者模式與需求主導模式是否存在互動關係，即促進者模式的項目會否變成需求主導項目，反之亦然。

40. 市區重建局主席澄清，雖然該兩種模式均旨在為舊樓業主提供更多重建發展方案，但兩種方案各自按獨立原則執行，不應混為一談。就市建局擔當促進者的項目而言，地段內至少有50%不可分割業權持有人同意，才可提交申請予市建局考慮。市建局只應擔當促進者的角色，協助有關樓宇的業主集合80%至90%的業權在市場聯合出售，但市建局並不參與收購有關樓宇的任何業權。在此模式下，市建局會協助舊樓物業業主處理重建過程中，聯合出售所涉及的技術和複雜程序。至於需求主導的項目，市建局要求相關地段內有67%或以上不可分割業權持有人有同意，方可向市建局聯合提出申請。若申請獲接納，市建局會發出收購建議。

樓宇復修

41. 陳偉業議員表示，政府當局及市建局應以更進取的方式推展樓宇復修工作，訂定在合理時間內樓宇復修計劃須完成復修的目標樓宇數目。

42. 發展局局長解釋，就處理破舊樓宇存在的問題而言，在推行樓宇復修計劃時，市建局及其他相關機構向物業業主提供的技術和財政支援只可解決硬件方面的問題。很多時候，破舊樓宇的問題與軟件有關，例如樓宇管理事宜。這些樓宇的業主對樓宇管理的意識普遍薄弱。在沒有足夠的軟件支援下，政府當局很難為樓宇復修工作釐訂長遠目標。

43. 李永達議員察悉，市建局在2010-2011年度完成復修約500幢舊樓，但屋宇署訂下的目標只是每年巡查150幢樓宇，以找出與劏房相關工程的違例事項。他詢問市建局展開樓宇復修計劃時所收集舊樓狀況的資料，能否協助政府當局建立有關本港破舊樓宇狀況的資料庫。就此，他不滿政府當局早前因應其在立法會會議上提出的質詢所作的答覆，指現時並無關於全港劏房的有系統資料。他表示，建議設立的資料庫，內容涵蓋破舊樓宇內劏房單位、火警逃生、電線及水管等狀況的資料，有利於當局展開保障樓宇安全的執法工作。李議員又建議，上述資料應公布周知，並促請相關部門和機構

(包括屋宇署、消防處及市建局)加強協調，提高樓宇復修工作的效率，以確保樓宇安全。

44. 發展局局長回應時表示，屋宇署、市建局及房協藉推行樓宇更新大行動計劃，建立緊密夥伴合作關係。就樓宇復修工作而言，屋宇署主力執法，市建局和房協則提供技術支援。由於根據新的《市區重建策略》，市建局加強在樓宇復修方面的角色，其工作有助屋宇署掌握更多有用資料，瞭解本港破舊樓宇的情況。舉例而言，市建局一直與屋宇署緊密合作，進行樓宇狀況調查。發展局局長相信，隨着《2010年建築物(修訂)條例草案》制定(立法會將於翌日恢復二讀辯論)，強制驗樓計劃及強制驗窗計劃亦落實推行，政府當局可設立有關破舊樓宇狀況的綜合資料庫。她補充，根據強制驗樓計劃，屋宇署每年會揀選約2 000幢樓齡達30年或以上的私人樓宇，要求有關業主就樓宇的公用部分、外牆及伸出物進行檢驗及修葺。政府當局會考慮日後以甚麼形式和渠道公布資料庫內的資料。她強調，政府當局歡迎委員就加強本港樓宇安全的下一步工作提出建議。最後，她特別提到，市建局加強其在復修樓宇方面的角色，不代表對重建發展不大重視。對許多破舊樓宇而言，除了進行重建，可能別無他法。

其他事項

45. 甘乃威議員及梁家傑議員提述仁信里商戶關注組表達對觀塘市中心區重建項目的關注意見的來函，並要求政府當局在會後提供書面回應。梁家傑議員表示，據他所知，仁信里商戶面對的主要問題是，即使他們獲准在該區經營多年，但他們並無文件可證明其擁有相關土地業權。既然現時已有政策解決有關問題，他促請政府當局向該關注組解釋，並適時跟進此事。

46. 市區重建局行政總監表示，政府當局已有現行政策處理同類個案，市建局亦正與相關政府部門跟進，但需要一段時間為有關商戶找出解決方法。

(會後補註：仁信里商戶關注組的來函載於立法會CB(1)2609/10-11(01)號文件，並已於2011年6月29日送交委員參閱。政府當局的回應則載於立法會CB(1)2758/10-11(01)號文件，亦已於2011年7月18日送交委員參閱。)

V. 新界豁免管制屋宇的違例建築工程

(立法會CB(1)2530/10-11(05)——政府當局就新界豁免管制屋宇違例建築工程的執法工作提交的文件

立法會CB(1)2530/10-11(06)——李永達議員於2011年5月20日就新界豁免管制屋宇違例建築工程事宜的來函

立法會CB(1)2530/10-11(07)——立法會秘書處就新界豁免管制屋宇違例建築工程擬備的文件(背景資料簡介)

47. 發展局局長向事務委員會簡介政府當局的文件，並用照片顯示一些新界村屋有違例建築工程(下稱"僭建物")，公然違反現行法例。她特別提及下列各點——

- (a) 新界村屋的規管架構與市區樓宇的規管架構有所不同。市區的建築物受《建築物條例》(第123章)規管(該條例的現有版本最先於1955年制定)，而新界村屋則主要受於1961年生效並於1987年由《建築物條例(新界適用)條例》(第121章)取代的《建築物條例(新界適用)條例》(第322章)所訂的高度和有蓋面積規限。第322章及第121章規定，符合該等條例所訂規格的新界村屋，將獲豁免而不受《建築物條例》的特定條文及根據《建築物條例》訂立的規例規管。

地政總署署長負責向新界村屋發出豁免證明書。給予新界村屋豁免是考慮到這些屋宇在整體安排和設計上較為簡單，對公眾安全構成的風險亦較低。儘管如此，新界村屋依然受《建築物條例》的其他條文(例如有關清拆僭建物的第24條和有關管制危險建築物的第26條)，以及其他法例(例如《消防條例》(第95章))所規管。

- (b) 至於建於集體官批地契土地上的村屋，政府當局不認同新界鄉議局(下稱"鄉議局")的看法，即該等村屋不受現行法例規管。政府當局相信，《建築物條例(新界適用)條例》適用於1961年1月1日後在新界村屋進行的所有建築工程，包括重建工程。
- (c) 申訴專員在2004年公布其直接調查報告，建議政府當局因應新界村屋的僭建物數目龐大，考慮採取一個雙管齊下的策略：擬定實際的執法政策以抑制新界村屋存在的問題，以及理順現有"不危險、不嚴重，因而可以容忍"的僭建物。據此，政府當局聯同鄉議局代表於2006年成立理順新界村屋僭建問題工作小組(下稱"工作小組")，研究有關事宜。
- (d) 因應現行規管架構、實際情況、各方的意見和過去在市區處理僭建物的經驗，政府當局建議以"分類規管、按序處理"的手法，務實地處理新界村屋的僭建物，在過程中須符合4個指導原則：(i)保障建築和公眾安全；(ii)依法辦事；(iii)分類規管；以及(iv)按序處理。這個處理手法獲得公眾支持。
- (e) 政府當局會維護法治，以公平的方式處理全港所有僭建物。因此，政府當局不會考慮任何特赦建議，亦不會以收費來代替針對僭建物的執法工作。這些做法既不公平亦不合理，也不符合法治精神。

- (f) 由於樓宇和公眾安全為首要關注的事項，屋宇署會維持現行做法，優先處理對生命或財產明顯構成威脅或迫切危險的新界村屋僭建物，以及正在興建或新建成的僭建物。為加強執法，屋宇署已擴闊"正在施工的新建僭建物"的定義，並修訂其為前線員工提供的指引。此舉將有助加強執法，並堵塞執法方面的漏洞。
- (g) 對於在新界村屋發現的沒有迫切危險但違例情況嚴重和潛在風險較高的僭建物，政府當局會積極採取執法行動。首輪目標將包括樓高4層或以上的村屋、未取得豁免證明書及不獲建築事務監督批准和同意興建的屋宇、覆蓋建築物有蓋面積超過一半的圍封式天台構築物，以及附連於僭建物的違例伸建物等。
- (h) 對於違例情況較輕微及潛在風險較低的其他僭建物，屋宇署擬引入登記計劃(下稱"擬議登記計劃")，蒐集更多有關這些僭建物的資料。屋宇署會把這些僭建物分類，進行客觀的風險評估，並會有系統地制訂循序漸進的執法計劃。
- (i) 鑒於市民對改善生活環境的訴求與日俱增，政府當局會容許新界村屋繼續保留或加建一些指定的環保和適意設施，而無須尋求地政總署及屋宇署批准，惟有關村屋須已根據第322章或第121章獲得豁免。
- (j) 為支援有需要的新界村屋業主，政府當局會在情況適合時向他們提供低息或免息貸款，以便他們拆除違例構築物。如有需要，政府當局會為受影響的僭建物居民作出安置安排。政府當局亦會檢討現行工作安排，以便利村屋(包括建於集體官批地契土地上的村屋)重建。

對新界村屋僭建物採取執法行動的擬議安排

48. 王國興議員申報利益，表明他已在上周安排拆去其寓所內的兩個懷疑僭建物。他認為政府當局的建議合理而務實，並鼓勵政府當局與鄉議局、相關鄉事委員會及村代表緊密聯繫，盡量紓緩原居民的對抗情緒。

49. 梁美芬議員指出，新界原居村民的合法傳統權益受《基本法》第四十條的保障，這亦是新界村屋獲不同待遇的原因。她認為，政府當局過往就新界村屋僭建物採取的執法行動成效不彰，導致出現今日的問題。她關注到，由於村屋僭建物數量龐大，若當局即時採取執法行動，可能惹起村民廣泛反對。鑒於大部分僭建物結構安全，市民亦甚少針對僭建物提出投訴，因此她認為政府當局應酌情處理新界村屋的僭建物，容許經證實為結構安全的僭建物繼續存在。

50. 李鳳英議員申報利益，表明她是鄉議局的成員，亦是新界原居村民。她指出，基於歷史理由，新界村屋受制於另一套規管制度。她促請政府當局採取切合實際情況的方式，以體恤的態度處理新界村屋的僭建物問題，特別是建於集體官批地契土地上的屋宇的僭建物。她強調，政府當局採取執法行動時須注意一點，就是實際情況非常複雜。舉例而言，建於同一地點的村屋可能受不同的政策或法例規管，例如1905年制訂的集體政府租契、1961年生效的《建築物條例(新界適用)條例》，以及1972年訂立的小型屋宇政策。因此，清拆僭建物的工作既複雜又困難。政府當局須謹慎靈活行事，以確保清拆行動安全進行，並為受影響的業主／居民提供合適的安置安排。在可行的情況下，政府當局應透過重建破舊屋宇，協助受影響的村民改善生活環境。她詢問，政府當局有否制訂全面的計劃，以處理新界村屋的僭建物，以及擬訂措施解決上述事宜。

51. 發展局局長向委員保證，考慮到新界村屋的歷史背景及獨特情況，政府當局不會不作篩選地一次過處理新界村屋的所有僭建物。此外，政府當局不會低估就新界村屋的僭建物採取執法行動所

面對的困難，並會合理地和依法處事，同時充分顧及新界村屋的個別情況。政府當局會有系統地把僭建物分類，釐定採取執法行動的優先次序，以務實的方法處理僭建物。如有需要，政府當局會向受影響的業主／居民提供財政和安置方面的支援，協助他們重建屋宇。儘管面前困難重重，政府當局仍決心執行針對新界村屋僭建物的現行法例。她籲請委員、鄉議局及原居村民支持政府當局實施對新界村屋僭建物採取執法行動的擬議安排。

52. 陳淑莊議員表示，新界村屋僭建物之多令她震驚。鑑於政府當局就市區僭建物採取執法行動已有10年但仍沒有取得理想成績的經驗，她認為政府當局在處理新界村屋的僭建物問題時可能會遇到更大困難，特別是因為原居村民會有強烈反響，而屋宇署／地政總署人員又難以進入處所視察及採取執法行動。她詢問，相關部門會採取甚麼措施以加強對新界村屋的僭建物採取執法行動，以及政府當局有否就實施擬議安排制訂時間表和計算所需的資源。

53. 余若薇議員原則上支持當局實施對新界村屋僭建物採取執法行動的擬議安排。此安排是有秩序和循序漸進地採取執法行動的務實做法。她認為，這代表政府當局有決心解決問題，亦反映市民殷切期望政府當局以公平和一致的手法處理全港所有僭建物。鑒於原居村民可能出現的強烈反感及鄉議局的不支持，她詢問實施擬議安排的先決條件是否須獲鄉議局同意，以及當局是否需要訂立新法例和動用額外資源。

54. 發展局局長表示，過往經驗顯示，前線執法人員難以進入個別屋宇，檢驗僭建物及其他建築違規情況。政府當局會採取補救措施，就《建築物條例》提出法例修訂建議，授權建築事務監督向法院申請手令進入處所，以便對僭建物採取執法行動。此項權力對詳細檢驗僭建物的工作尤其有幫助。與此同時，政府當局備存的航空照片亦有助確定僭建物所存在的問題。她認同若得到鄉議局、鄉事委員會、鄉村領袖及原居村民的合作，實施有關

安排會更加順利。因此，政府當局會在未來數月與相關持份者會晤，制訂執行細節。雖然如此，她亦特別提及執法機關有權力和責任執行法例。她又表示無須為實施擬議安排制定新法例。至於實施擬議安排的時間表及所需資源，發展局局長表示，政府當局會在夏季制訂各項執行細節及計算所需資源，期望在現屆政府任期內實施新安排。

55. 陳鑑林議員申報利益，表明他現時在新界居住，其妻子是新界原居村民。他認為原居村民興建小型屋宇的權利受到《基本法》保障，並指出由於現時有兩套規管制度，因此不宜就政府當局對市區和新界村屋的僭建物所採取的執法行動作出比較。他表示，政府當局指會以公平和一致的手法處理新界村屋和市區樓宇，其實際意思是指當局對維持樓宇安全和保障公眾利益兩方面同樣着重。

56. 黃容根議員申報利益，表明他是鄉議局的顧問，並且在新界村屋居住。他批評政府當局過去多年並無執行申訴專員在2004年發表有關理順新界村屋現有僭建物的報告所載的建議。

57. 發展局局長表示，自2006年起，政府當局一直透過工作小組與鄉議局討論處理僭建物的問題。在發展局於2007年7月成立後，有關事宜已提升至由她擔任主席的發展局局長與鄉議局聯絡委員會處理。她表示，現行建議是經過廣泛而深入研究和討論不同方案後所得出的結果，代表當局以務實而有序的方式，處理新界村屋僭建物這個既複雜又存在已久的問題。她強調，有關問題只涉及違例建築物及構築物，並不關乎道德，執法政策亦沒有針對新界原居村民。她重申，政府當局有誠意繼續與鄉議局討論，以推展有關建議及制訂各項細節。政府當局願意在鄉議局的協助下調查個別個案，並會因應情況是否適合，考慮業主／租戶的需要。

58. 馮檢基議員支持政府當局的建議的基本原則，並強調政府當局有需要清拆違例僭建物，但他認為屋宇署在處理有關事宜時須具備敏感度和靈活性，尤其是在發現樓宇業主／居民有真正困難的時候。政府當局應施以援助，向受影響的業主／居

民提供貸款、安置及重建的安排，此舉對於達至確保公眾安全與保存新界鄉村傳統的雙贏局面至為重要。

59. 發展局局長向委員保證，政府當局會以務實的方式，靈活地推展擬議安排。以針對市區僭建物的執法行動為例，如樓宇業主面對真正困難，屋宇署會將清拆僭建物的限期延長。政府當局會致力為受影響的業主／租戶提供所需協助，包括財政援助及安置安排。此外，政府當局現正探討有何方法，協助業主重建他們的村屋。

60. 謝偉俊議員申報利益，表明他是新界原居村民，亦是鄉議局的顧問。他表示，新界村屋的背景與新界的歷史息息相關，而新界的歷史滿載新界村民作出的犧牲。原居村民的傳統權益受《基本法》保障，當局不應純粹以公平作為原則，將新界原居村民與其他香港人的情況作不恰當的比較，因而令有關權益被凌駕。他認為，政府當局過去50年對新界村屋僭建物執法不力，令村民對政府當局近期加強執法產生混淆和誤解。當局長期採取如此容忍的態度，可能亦已構成不容反悔這項法律原則。雖然他原則上支持擬議登記計劃，但他籲請政府當局靈活推行有關計劃並準備作出妥協，例如對經證實業主在清拆僭建物方面遇到真正困難的個案給予特赦。他相信，當局這樣做可避免出現村民廣泛反對和公開對抗的情況。

61. 發展局局長回應時表示，如對法律提出任何挑戰，最好交由法庭裁定。就於1961年1月1日生效的《建築物條例(新界適用)條例》而言，該條例清楚訂明其涵蓋範圍包括在該日期後於新界進行的所有建築工程，政府當局因此有責任遵照該條例行事，處理新界村屋的僭建物問題。政府當局過往集中就對生命或財產構成迫切危險的僭建物執法，不表示當局現時不可對其他僭建物採取執法行動。

擬議登記計劃

62. 甘乃威議員雖然支持政府當局推行措施，對違例情況嚴重的僭建物採取行動，但他對就新界村屋的其他僭建物設立登記計劃的建議有所保留，因為推行該計劃事實上等同特赦。他關注到，根據針對市區僭建物的現行執法機制，屋宇署會把相關僭建物的清拆通知書於土地註冊處登記，但擬議登記計劃卻不同，須依賴業主合作，向屋宇署登記僭建物，因此有違公平原則。此外，如沒有把新界村屋僭建物於土地註冊處登記，新界村屋的潛在買家便難以確定物業是否有僭建物，因而未能保障其在有關交易中的利益。甘議員又詢問政府當局有否計劃對未登記的僭建物採取執法行動，以及政府當局會否為已登記的僭建物設定清拆限期。

63. 發展局局長重申必須瞭解當局對新界村屋採用不同規管架構的原因，特別是新界村屋僭建物對公眾安全構成的風險相對較低這個原因。政府當局在2001年推行僭建物的執法政策時亦瞭解這一點。為遏止村屋的僭建物迅速增加，政府當局已集中對構成迫切危險及在施工期間被發現的僭建物採取執法行動。透過調撥內部資源，屋宇署現時已能夠擴大執法行動的範圍。因此，當局會加強對生命及財產明顯構成威脅或迫切危險的新界村屋僭建物、正在興建或新建成的僭建物，以及違例情況嚴重的僭建物採取執法行動。發展局局長澄清，推行擬議登記計劃不是特赦，亦非代表當局"默許"僭建物存在。關於對未登記的僭建物採取執法行動及清拆已登記的僭建物的時間表方面，發展局局長表示，擬議登記計劃可提供現有村屋僭建物的資料和統計數據，讓政府當局進行詳細而客觀的風險評估，以期制訂逐步清拆已登記僭建物的進一步計劃。從在市區取得的經驗看來，在現階段預先設定時間表屬不切實際。

64. 張學明議員申報利益，表明他是鄉議局的副主席，亦是新界原居村民。他指出，政府當局在2001年宣布推行僭建物執法政策，並在2011年修訂該政策，藉擴大"須予以取締"的僭建物的涵蓋範

圍，加強採取執法行動。他認為，為公平起見，政府當局應承諾在未來10年，不會針對在擬議計劃下登記的僭建物採取執法行動。

65. 發展局局長表示，鑒於已登記的僭建物並不合法，政府當局無法承諾暫緩對有關僭建物採取執法行動。然而，由於涉及的僭建物數目龐大，即使清拆違例情況較輕微及潛在風險較低的現有僭建物，亦需要一段時間。她重申，政府當局可透過擬議登記計劃取得更多有關該等僭建物的詳細資料，從而有助屋宇署可因應多項因素，包括違例工程的種類、數量和風險程度，以及可動用的人手和財政資源，制訂逐步對有關僭建物執法的計劃。

66. 李永達議員關注到，當局對市區樓宇和新界村屋的僭建物並非一視同仁，因為市區樓宇的業主必須清拆僭建物，但新界村屋的業主則可透過擬議登記計劃無限期保留僭建物。他表示，沒有訂定明確時間表的計劃，是不切實際的計劃。他問及當局容許新界村屋內覆蓋主體建築物有蓋面積不超過一半的違例天台構築物登記的理據，並質疑當局為何不以同樣手法處理市區的僭建物。當局就新界村屋僭建物推行擬議登記計劃，顯示當局不公平地對待市區的僭建物，亦向樓宇業主發出了錯誤訊息，令人以為政府當局容忍僭建物存在，不會根據現行法例採取執法行動。當政府當局宣布清拆已登記的僭建物的限期時，新界村屋業主的反抗會更加激烈，引發新界原居村民全面的"不合作"行動。

67. 發展局局長重申，當局以一視同仁的原則處理市區及新界的僭建物，尤其是考慮到須保障樓宇和公眾安全，以及運用客觀的風險評估準則作為一般尺度。她又特別提及必須認清現時有兩套不同的規管制度、樓宇設計不同，以及設計不同對安全構成的相對影響的因素。因此，採取行動的出發點亦迥異。過去10年，政府當局在市區清拆了超過40萬個僭建物，相對而言，當局是在較近期才推行加強對新界村屋僭建物執法的措施。鑒於單靠採取檢控行動的成效有限，政府當局會以更積極和有效的方法，在有需要時安排代業主進行清拆工程，然

後向他們收取有關費用。為免僭建物數量在當局實施新安排前最後一刻迅速增加，政府當局會加強對新搭建或正在興建的僭建物採取執法行動，並會在有需要時安排拍攝航空照片以確立基線指標，供日後參考之用。鑒於所涉及的事宜複雜，預計政府當局需要一段時間才可擬備全面的工作計劃，以及制訂實際可行的時間表，處理新界村屋的僭建物。她向委員保證，政府當局會繼續與當地居民、鄉事委員會及鄉議局等緊密合作，尋求他們支持擬議計劃。

68. 涂謹申議員認為擬議安排既公平又恰當。他詢問，政府當局會否針對政府當局的文件附件一所列的僭建物(即沒有迫切危險但違例情況嚴重和潛在風險較高的僭建物)展開大規模行動，以及採取與市區相同的做法，安排在土地註冊處登記清拆令，亦即令物業被"釘契"，以保障新界村屋買家的利益。甘乃威議員表達類似的意見。他表示，為收阻嚇作用，政府當局應在土地註冊處登記新界村屋的所有僭建物，以及就清拆該等僭建物公布明確的時間表。

69. 發展局局長澄清，現時若就新界村屋僭建物發出的清拆令在指定限期內未獲遵從，屋宇署會於土地註冊處登記有關清拆令。至於向土地註冊處登記村屋所有已登記僭建物的建議，她表示當局必須考慮可能引起的弊端，包括窒礙村屋業主向政府當局登記其搭建的僭建物。

70. 涂謹申議員詢問，擬議登記計劃的適用範圍會否涵蓋政府當局的文件附件一所列的僭建物。屋宇署署長表示，附件一所列的僭建物將會是政府當局對沒有迫切危險的僭建物採取的首輪執法行動的目標。屋宇署會就有關僭建物發出清拆令，並會安排於土地註冊處登記有關清拆令。因此，擬議登記計劃不會涵蓋此類僭建物。

71. 王國興議員從政府當局的文件第37段察悉，政府當局將會公布一個"指定日期"，而可獲考慮根據擬議登記計劃登記的"現存"僭建物的定義，便是指該日期前已建成的僭建物。他詢問，政府

當局是否已訂定該"指定日期"，以及根據甚麼準則來訂定有關日期。他認為，政府當局應主動登記僭建物，而不是等待業主就其僭建物作出報告。他促請政府當局建立一個全面的資料庫，以及在推行擬議登記計劃前仔細分析相關數據。此外，政府當局亦應向受影響的村屋業主／居民提供一切可行協助。

72. 發展局局長回應時表示，為防止新僭建物在擬議登記計劃實施前湧現，並杜絕試圖搶先趕在限期前興建僭建物的情況，該"指定日期"將會是一個已過去的訂明日期。政府當局會與鄉議局討論，訂定該"指定日期"。她補充，考慮到很可能會受影響的人士的感受，該"指定日期"不會是很久以前的日期，可能是擬議登記計劃實施前6個月或12個月的一個日期，視乎情況是否適合而定。

73. 陳偉業議員申報利益，表明其妻子是新界村屋的業主。他批評擬議登記計劃並不合理，欠缺穩健的法律基礎，而且沒有顧及市區樓宇業主的感受。村屋的僭建物會受擬議登記計劃保障，但市區及新界已建設地區的天台僭建物業主卻不能享受相同待遇，即使當中許多業主是循合法途徑購入有關僭建物，並有向政府繳交差餉。在2005年6月，一宗涉及建築事務監督(申請人)及上訴審裁處(建築物)(答辯人)／邵國華(有利害關係的一方)的司法覆核個案的判決顯示，在1975年2月27日前於新界已建設地區搭建的違例天台構築物已獲得特赦。然而，自2011年4月1日起，一如對市區的僭建物一樣，屋宇署亦加強對該等構築物採取執法行動。為公平起見，他促請政府當局把新界村屋僭建物擬議登記計劃的範圍擴大至涵蓋其他地區的僭建物。陳議員亦對擬議登記計劃的理據和合法性提出質疑，因為該計劃似乎是對守法者施加制裁，違反法治精神。

74. 發展局局長表示，凡是違例天台構築物便屬僭建物，不論該等構築物位於市區抑或新界已建設地區。該等構築物構成很大的潛在火警風險，危及所在樓宇和其內的居民。因此，政府當局已採取

果斷行動，在過去10年清拆約1萬個單梯樓宇的違例天台構築物。社會上有意見認為，當局應採取更強硬的立場對付違規業主，以收更大的阻嚇作用。為了回應這方面的訴求，自2011年4月1日起，政府當局已針對市區僭建物採取嚴厲的執法行動。與其集中處理10年計劃下的優先項目，政府當局已把"須予以取締"的僭建物的涵蓋範圍擴大至包括天台、平台及樓宇的天井和後巷的僭建物。她希望委員在考慮現行規管制度及村屋的歷史背景後，會明白擬議登記制度是以公平而務實的方式解決新界村屋僭建物問題的方法。她向委員保證，政府當局在擬訂採取執法行動的基礎後，會繼續與鄉議局密切聯繫，以期制訂一個切實可行的工作計劃。陳偉業議員對此仍不表信服。他始終認為，當局應容忍沒有迫切危險的市區天台構築物在類似的登記計劃下繼續存在。

建於集體官批地契土地上的村屋

75. 劉皇發議員申報利益，表明他是新界原居村民，亦是鄉議局的主席。他表示，政府當局計劃加強對新界村屋僭建物採取執法行動，令原居村民苦不堪言。他指出，目前的主要問題與建於集體官批地契土地上的村屋有關，當中有些屋宇歷史悠久，可追溯至宋朝。英國政府於1898年佔領新界，奪去原居村民的土地，並採取極不公平的安排，在1905年藉集體政府租契使原居村民由土地擁有人變為租戶。他表示，有別於市區樓宇或根據小型屋宇政策興建的村屋，建於集體官批地契土地上的村屋不受任何建築限制。鄉議局現正提出司法覆核，以釐清這一點。他補充，一直以來，原居村民難以理解《建築物條例(新界適用)條例》，因為該條例在50年前制定時只備有英文版本，而且是政府單方面強行向村民實施。他不贊同樓高超過3層的村屋會造成結構問題，而他亦從沒遇過樓高超過3層的村屋倒塌的個案。應該注意的是，屋宇署及地政總署長久以來均沒有對建於集體官批地契土地上樓超過3層的村屋採取行動，已經構成"默許"這些村屋的存在，而政府當局過往多年並無採取任何行動，才導致今日的問題。基於上述情況，政府當局加強對新界村屋採取執法行動，並將全部責任歸咎於新

界村民，實在有欠公允。他表示，由於過往多年人口增加，政府當局有迫切需要解決原居村民的住屋問題。他促請政府當局暫緩對新界村屋的僭建物採取執法行動，以待釐清關乎建於集體官批地契土地上的建築物所受限制的法律事宜。他認為，政府當局應以謹慎的方式，在充分顧及確保行事合法合理這項原則下，處理僭建物問題，並且應該體恤村民的處境。

76. 發展局局長表示，過去多年，政府當局一直有對村屋的僭建物採取執法行動。當局於2001年制訂的執法政策，特別着重處理對生命及財產明顯構成威脅及迫切危險的僭建物，以及正在興建的僭建物。在2008年至2010年期間，屋宇署共接獲5 269宗有關新界村屋僭建物的投訴個案，當中3 288宗個案經調查後發現並非是須即時採取執法行動的目標。至於其餘的1 981宗投訴個案，當局確認有619宗個案屬於"正在施工"的類別，因此已採取執法行動。在這619宗個案中，有27宗個案的業主已主動自行清拆僭建物。屋宇署已向餘下592宗個案的業主發出清拆令，要求他們於指定限期內清拆有關僭建物。在同一期間，屋宇署就327宗個案提出檢控，而在定罪個案中對業主的制裁，包括向他們施加平均為1,000元至2,000元的罰款。

77. 地政總署署長補充，如要獲得豁免而不受《建築物條例》規管，新界豁免管制屋宇須按照《建築物條例(新界適用)條例》在高度和面積方面所訂明的規格興建。超越訂明限制的屋宇不會獲得豁免，須受《建築物條例》規管。在2007年至2010年期間，地政總署合共接獲2 161宗關於新界豁免管制屋宇違反契約條件的投訴。截至2011年3月，相關地段擁有人已糾正當中118宗投訴所涉及的違規情況。政府當局已向另外1 147宗投訴所涉及的擁有人發出警告信，並把警告信在土地註冊處註冊。當局現正採取行動，處理其餘888宗投訴。至於剩下的8宗個案，當局則無須採取行動。她補充，上述數字涉及根據小型屋宇政策批出的屋宇，以及建於集體官批地契土地上的其他新界豁免管制屋宇。發展局局長表示，雖然政府當局不認同鄉議局就建於集

體官批地契土地上的村屋提出的意見，但會尊重鄉議局向法庭釐清與此事有關的法律問題的做法。政府當局會依法辦事，按既定程序處理有關事宜。

78. 葉國謙議員指出，新界村屋的僭建物問題涉及複雜的事宜，政府當局應審慎行事，以循序漸進的方式處理有關問題。此外，他建議政府當局應在推行就新界村屋僭建物作出的擬議安排前徵詢法律意見，以釐清對建於集體官批地契土地上的村屋的建築工程作出的規定。

79. 發展局局長始終認為，在1961年1月1日生效的《建築物條例(新界適用)條例》涵蓋在該日後於新界進行的所有建築工程(包括重建工程)。該條例已清楚訂明就符合指定規格的村屋作出的豁免。因此，該條例適用於建於集體官批地契土地上的村屋。

80. 陳鑑林議員指出，過去50年，政府當局並無根據《建築物條例(新界適用)條例》採取有效的執法行動。他批評政府當局以1961年1月1日(即該條例生效的日期)，作為執行對建於集體官批地契土地上的村屋所作規定的相關日期。他擔心政府當局對新界村屋採取的執法行動，特別是對建於集體官批地契土地上的村屋採取的執法行動，會遭到新界村民強烈反對。他促請政府當局透過與鄉議局進行討論，以期制訂一個合法和合理的可行解決方案，從體諒新界村民感受的角度解決有關問題。他建議政府當局應進行深入研究，瞭解建於集體官批地契土地上的村屋的業主／租戶的情況，例如他們的數目和財政狀況。他承認新界村屋的僭建物涉及歷史問題，並認為必須請法庭釐清《建築物條例(新界適用)條例》能否對建於集體官批地契土地上的村屋的高度作出限制。政府當局亦應考慮容許業主／租戶在繳付土地補價後，繼續保留違例構築物。

81. 主席表示，由於政府當局與鄉議局對《基本法》第四十條及建於集體官批地契土地上的屋宇的建築物高度限制有不同詮釋，政府當局宜在切實可行的範圍內，盡快就相關的建築物條例是否適用於根據集體官批地契批出的村屋一事，徵詢法律意

見。陳偉業議員認為，政府當局必須就《建築物條例(新界適用)條例》所訂與興建村屋有關的限制，是否適用於建於集體官批地契土地上的屋宇一事，徵詢法律意見。

重建新界村屋

82. 張學明議員指出，由於可供興建小型屋宇的土地短缺，加上其他歷史因素，不少原居村民的家庭被迫在他們的現有小型屋宇加建樓層。他詢問政府當局有否對建於集體官批地契土地上的新界村屋採取任何行動，以及小型屋宇的業主可否藉繳付土地補價，把現有加建樓層變成合法樓層或興建新樓層，以滿足他們的需要。

83. 關於有建議認為政府當局應考慮原居村民就增加其村屋的高度提出的申請，發展局局長及發展局常任秘書長(規劃及地政)表示，當局必須逐一考慮該等申請，並會視乎每宗個案的情況，包括相關地段的契約條件、相關分區計劃大綱圖所訂的規劃參數，以及城市規劃委員會提出的意見，處理有關申請。

84. 黃容根議員認同張學明議員的意見，認為政府當局應採取措施以利便重建村屋，並相信有關業主願意繳付土地補價，以重建他們的村屋。他促請各界不應把原居村民視為"特權階級"及"土豪惡霸"。政府當局應繼續與鄉議局溝通，在確保行事合法合理的原則下，制訂處理僭建物問題的解決方案，並體諒新界村民的處境。

85. 主席申報利益，表明他是鄉議局的顧問。他表示，他曾就新界傳統鄉村的鄉村發展及建築物進行研究。在進行該等研究後，他認為政府當局必須保留鄉村的建築物和文化傳統。他提及他最近曾前往元朗東頭村參觀，認為以300呎作為界限，劃設可供興建小型屋宇／新界豁免管制屋宇的鄉村範圍，已經不能應付實際情況所需。由於可供興建小型屋宇的土地短缺，加上原居村民人口增加，村屋業主被迫在其屋宇加建樓層，導致僭建物迅速增

加。在此方面，他欣悉政府當局願意就重建村屋一事進行研究，配合現今村民的需要。

政府當局須採取的跟進行動

86. 李永達議員重申，政府當局應調撥足夠資源，就新界村屋的僭建物建立全面的資料庫，並僱用更多合約人員，以應付有關工作為相關部門所帶來的不斷增加的工作量。為監察對新界村屋僭建物採取執法行動的擬議安排和擬議登記計劃的進展，他要求政府當局向事務委員會定期匯報有關事宜的進展。

87. 發展局局長表示，政府當局會考慮委員提出的意見和建議，並會研究土地註冊處把新界村屋所有僭建物登記的建議是否可行。政府當局會就違例程度較輕微及潛在風險較低的僭建物設定登記時限。政府當局在考慮為僭建物登記前，必須研究擬議登記計劃對政府當局的資源造成的影響，以及業主須委聘合資格註冊檢驗人員以核實僭建物結構安全的規定對成本造成的影響。她解釋，政府當局確有真實的理由，需要優先處理市區的僭建物。政府當局會制訂人手計劃，以應付與處理新界村屋及市區的僭建物問題有關的各項新工作所帶來的額外工作量。她表示，由於資源所限，政府當局不能在全港進行巡查，以找出所有僭建物，但政府當局相信，加強公眾教育及跟進市民的投訴，會有助減輕僭建物的問題，令政府當局可更有效地採取執法行動。政府當局會在2011年7月與鄉議局會晤，討論針對僭建物採取執法行動的擬議安排和擬議登記計劃的細節。有關討論將有助政府當局制訂新安排和登記計劃的推行細節。政府當局會在本年稍後時間向事務委員會作出匯報，並會考慮在有需要時就有關事宜的進展，向事務委員會提交進一步報告。

88. 主席建議把會議時間延長15分鐘，以完成議程上的事務。委員表示同意。

VI 建造業議會及建造業工人註冊管理局的合併

(立法會CB(1)2530/10-11(08)——政府當局就《建造業議會條例》和《建造業工人註冊條例》的擬議修訂提交的文件

立法會CB(1)2530/10-11(09)——立法會秘書處就建造業議會與建造業工人註冊管理局合併擬備的文件(背景資料簡介)

89. 委員察悉，政府當局提供的文件關於當局擬修訂《建造業議會條例》和《建造業工人註冊條例》，目的是利便建造業議會(下稱"議會")和建造業工人註冊管理局("管理局")合併為一個全新的議會，並推行其他精簡措施。李永達議員表示，他原則上支持有關建議。

提高運作效率

90. 何秀蘭議員從政府當局文件第11段得悉，政府當局擬修訂《建造業議會條例》和《建造業工人註冊條例》，以便提高新議會的運作效率，因為現時該兩項條例所訂的行政程序規限過多。其中一項建議，便是容許新議會轉授權力予僱員及委員會，以簽訂較小規模或屬例行性的合約或轉讓契約。何議員要求政府當局闡釋有關合約或轉讓契約的性質。

91. 發展局總助理秘書長(工務)6解釋，根據《建造業議會條例》，議會獲授權簽訂合約或轉讓契約，但該條例並無關於議會就此方面轉授權力的條文。因此，不論其規模或價值，所有合約或轉讓契約均須經由議會在會議上商議和批准。當局提出擬議修訂，目的是讓新議會將簽訂合約的權力轉授予轄下委員會或僱員。發展局副秘書長(工務)2補充，有關建議可提升新議會日後的運作效率。

92. 何秀蘭議員提述有關修訂《建造業議會條例》的建議，即取消議會在安排定期存款時須取得財政司司長同意這項規定，並表示銀行定期存款的投資風險較低，她贊同無需就此取得財政司司長同意，但她關注到當局能否充分監管議會的財政管理狀況，包括相關的投資監管機制和批准支出項目。

93. 發展局副秘書長(工務)2表示，該項擬議修訂只是取消議會在安排定期存款時須取得財政司司長同意這項規定，以提高營運效率。至於關乎議會運用資金的其他規定，則維持不變。關於取消定期存款方面，現行《建造業議會條例》並無訂明須取得政府當局同意的條文。他強調，議會成員來自不同界別，他們會嚴格監控議會的財務狀況。

第二階段法例修訂

94. 何秀蘭議員關注到，提交第一階段和第二階段法例修訂的時間相隔太久。根據政府當局的計劃，當局將於2011年年底前向立法會提交第一階段的法例修訂。第一階段的法例修訂關乎將議會和管理局合併、提高合併後機構的運作效率，以及容許日後建造業工人註冊證可儲存及顯示其他有關當局簽發的建造業相關證明文件的資料等方面的修訂。第二階段的法例修訂將於2013年第四季提交立法會，目的是利便實施《建造業工人註冊條例》下的第二階段禁止條文。她詢問，當局為何在如此後期才向立法會提交第二階段法例修訂。

95. 發展局副秘書長(工務)2解釋，雖然建造業界對開展第一階段法例修訂工作已有共識，但當局在與業界接觸並討論第二階段法例修訂所提出的建議時發現，需要更多時間釐清關乎第二階段禁止條文的事宜。他解釋，第二階段禁止條文禁止建造業工人從事除本身已註冊的工種以外的其他建造工作。當局預期實施第二階段禁止條文的困難包括：從事某特定工種部份範圍工作的工人難以通過工藝測試而取得註冊；以及從事小型工程、維修工程或小型附屬工程的工人難以取得相關工種的註

冊。政府當局已與工會磋商如何解決有關問題。由於第二階段禁止條文涵蓋超過90個工種，當中亦涉及複雜情況，當局須展開大規模的諮詢工作，徵詢眾多工會和商會的意見，制訂可行方案，使經驗豐富但難以取得所需工種註冊的建造業工人的工作前景免受不利影響。雖然政府當局預期各持份者可於2011年年底前就實施第二階段禁止條文的整體方向達成共識，但就實施細則所進行的商議工作預計需時一至兩年。因此，當局最快會在2013年年底提交第二階段法例修訂。政府當局現正全速工作，與建造業界共同擬備第二階段法例修訂建議，以期盡快向立法會提交有關建議。

96. 何秀蘭議員察悉政府當局所作的解釋。她贊同第二階段的法例修訂對建造業工人培訓、資歷認證及註冊等方面有深遠影響，故有關擬備工作須在全面諮詢建造業界後進行，並以合理時間完成。她極力建議，政府當局在諮詢過程中，向工人說明有關改變，利便他們瞭解法例內容。

97. 主席總結就此事項進行的討論。委員支持向立法會提交《建造業議會條例》及《建造業工人註冊條例》的第一階段修訂建議。

VII 其他事項

98. 議事完畢，會議於下午6時43分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2011年12月22日