

2015 年 6 月 10 日立法會會議
「加強監管私人樓宇維修及保養工程」議案

進度報告

目的

在 2015 年 6 月 10 日的立法會會議上，由謝偉銓議員提出，經郭偉強議員、陳克勤議員及胡志偉議員修訂的「加強監管私人樓宇維修及保養工程」議案獲得通過。議案全文見附件。本文件旨在向議員匯報相關的工作進度。

協助私人樓宇的業主統籌維修、保養及管理工作的

2. 管理大廈是業主的責任，然而民政事務總署(民政總署)致力以多管齊下的措施，推動、鼓勵和協助業主成立合適的組織(例如業主立案法團(法團))，以及提供所需支援，協助業主履行管理大廈的責任。除了在總部設有專責科別外，民政總署亦於 18 區民政事務處(民政處)設立地區大廈管理聯絡小組(聯絡小組)，為業主／法團提供專設的支援服務。聯絡小組會主動接觸法團和業主以提供支援，包括協助業主根據《建築物管理條例》(第 344 章)成立法團，出席業主／法團會議以提供意見和協助，舉辦訓練課程和工作坊，以及協助調解糾紛等。

3. 民政總署近年來推行了多項措施，進一步加強對業主、居民和法團的專業支援，詳情如下：

為「三無大廈」業主和居民提供的支援

大廈管理專業顧問服務計劃

4. 為加強對舊樓業主的支援，特別是「三無大廈」(指沒有成立法團、沒有任何形式的業主／居民組織，以及沒有聘請物業管理公司的大廈)的業主，民政總署自 2011 年起透過「大廈管理專業顧問服務計劃」，委聘專業的物管公司，為目標大廈的消防、電力、喉管、外牆及其它公用設施進行管理檢核，協助成立法團，申請各項資助或貸款計劃，以及跟進維修工程和投標工作。

「居民聯絡大使計劃」

5. 針對大部分舊樓業主並非居於有關大廈，以致難以成立法團和妥善處理日常管理，民政總署在 2011 年 11 月推出「居民聯絡大使計劃」，協助政府部門聯絡其所居住大廈的居民，共商日常大廈管理、保安和消防安全等事宜。居民聯絡大使不但有助改善大廈管理，並會向有關政府部門反映大廈潛在的安全問題，以便迅速跟進。長遠來說，這項計劃將協助舊式大廈成立法團，以及進一步加強它們的大廈管理及維修。

為業主及法團提供的支援

大廈管理免費法律諮詢服務及「義務專業調解服務試驗計劃」

6. 民政總署於 2015 年 1 月，在香港律師會的支持下，向業主和法團提供與大廈管理有關法律事宜的免費法律諮詢服務。

7. 而在大廈管理有關的爭議發生時，民政總署會在雙方同意下轉介他們接受「大廈管理義務專業調解服務試驗計劃」。該項計劃由民政總署與香港調解會和香港調解中心於 2015 年 3 月合作推出，為爭議雙方提供專業調解服務，以期通過調解達成和解協議。

「顧問易」大廈維修諮詢服務計劃

8. 民政總署於 2014 年 4 月與香港測量師學會、香港工程師學會及香港建築師學會合作，推出為期一年的「顧問易」大廈維修諮詢服務計劃，由專業學會組成的專家小組，義務為有意進行大廈維修，但缺乏物管公司支援的法團聘任合適的工程顧問公司／認可人士，就草擬招標／合約文件及分析標書方面，提供深入和度身訂造的專業意見，協助法團開展維修工程。

9. 由於不少參與該項計劃的法團仍在籌劃大廈維修工程，民政總署取得三個學會的同意，把計劃延長一年至 2016 年 3 月，繼續為參與計劃的法團提供服務，以及讓更多合資格的法團受惠。此外，民政總署也為法團舉辦專題講座，深入講解如何聘任工程顧問公司／認可人士。

關愛基金 - 舊樓業主立案法團津貼計劃

10. 為支援樓齡高但租值低的樓宇業主改善大廈管理，民政總署透過關愛基金推行「舊樓業主立案法團津貼計劃」，為舊樓法團提供津貼，以促進良好的大廈管理，並藉以鼓勵更多「三無大廈」業主成立法團。該項計劃由 2012 年 10 月起推行，為期三年。合資格的法團可在推行期間，以實報實銷方式，就法團購買第三者風險保險、消防及電力設備定期進行的例行檢查及清理走火通道等支出申領津貼。

「菁英領導研習班」及「大廈管理之友」

11. 為深化法團管委會委員對其權責的認識，使他們能更具自信及更有效地履行其職責，民政總署由 2011 年開始，特別委聘大專院校為法團管理委員會委員舉辦「菁英領導研習班」，深入講解有關大廈管理的知識；以及進階課程，由資深律師，就大廈管理常見問題(例如滲水、違例搭建物等事宜)與學員深入探討，讓學員了解相關法例的規定及案例，以便日後更有效處理相關問題。

12. 此外，民政總署也為畢業學員成立了「大廈管理之友」，透過定期的聚會，分享及交流大廈管理經驗，並不時舉

辦外展活動，由畢業學員擔任「民間導師」，在社區上宣揚妥善管理大廈的訊息。

「大廈管理糾紛顧問小組」

13. 為協助業主和法團解決大廈管理糾紛，尤其是持久和難以解決的個案，民政總署在 2011 年 10 月成立了「大廈管理糾紛顧問小組」，為各區民政處轉介的個案提供中肯而具權威的意見。顧問小組由不同背景的專業人士組成，包括律師、會計師、測量師和物業經理。

向業主提供樓宇維修的財政和技術支援

14. 發展局與屋宇署、香港房屋協會(房協)和市區重建局(市建局)緊密合作，已推出了多項協助業主的計劃，包括為樓宇業主提供一站式全面財政及技術支援的「樓宇維修綜合支援計劃」、針對長者業主需要而推出的「長者維修自住物業津貼計劃」、為協助業主履行驗樓責任的「強制驗樓資助計劃」等。這些計劃在過去幾年已為數以千計的樓宇和業主提供所需的支援。此外，針對業主在進行提升消防安全的相關工程面對的技術困難，消防處及屋宇署亦有向業主提供協助。

市建局提供的支援

15. 樓宇復修是市建局其中一項核心業務。該機構會透過其維修支援計劃，為有需要的樓宇業主提供財政和技術支援，以協助私人樓宇業主為其大廈進行維修工程。

16. 由 2015 年 7 月 1 日起，除原有服務區外，市建局的「樓宇維修綜合支援計劃」服務已經擴展至整個香港、九龍及新界區，即包括原先由房協處理的區域。為避免資源重疊及令更多有需要協助維修的舊樓業主受惠，「樓宇維修綜合支援計劃」亦已再度整合及優化。詳情如下：

- (a) 私人住宅／綜合用途樓宇的樓齡限制會由 20 年或以上提升到 30 年或以上，目的是將資源用於協助

樓宇狀況和物業管理水平一般較差的 80 年代中期或以前建成的樓宇；

- (b) 「公用地方維修免息貸款」已經結束，並由屋宇署所推行的「樓宇安全貸款計劃」及房協管理的「長者維修自住物業津貼計劃」繼續為業主提供公用地方的維修貸款；
- (c) 成立一套新的申請系統以限制每年接收新個案至 250 宗，並以樓宇安全為首要考慮因素評定優先處理的大廈；及
- (d) 在「公用地方維修津貼」內增設環保項目津貼，每個法團的津貼上限為 60 萬元或每戶津貼上限 1,500 元，以鼓勵大廈業主進行維修時選用一些環保物料或加裝節能設備，推廣可持續發展。

17. 此外，市建局會透過其維修資助計劃為大廈提供獨立第三者專業意見，以協助大廈進行維修工程，亦會資助法團聘請專業顧問/認可人士，統籌及監督大廈維修工程。另一方面，市建局會委聘獨立顧問為參加計劃的大廈提供專業維修意見及評估所涉及維修項目的市場價格，好讓業主參考。此外，市建局亦會繼續加強「樓宇復修資訊平台」，例如透過電子網頁「樓宇復修資訊通」及舉辦復修簡介會等，令更多業主獲得復修資訊。

協助業主遵從《消防安全（建築物）條例》

18. 《消防安全(建築物)條例》的目的是為 1987 年 3 月 1 日或之前建成或首次呈交建築圖則作批准的綜合用途建築物及住用建築物的佔用人、使用人和訪客提供最佳的防火保障。

19. 消防處及屋宇署理解部分業主或會受其樓宇的建築結構或空間所限，以致不能完全遵從根據《消防安全(建築物)條例》所發出的「消防安全指示」(指示)中的規定。故此，消防處及屋宇署作為執行當局會在不損害基本消防安全的大前提下，以靈活和務實的方式處理每宗個案。如樓宇在安裝水缸方

面有空間上的限制，業主需要委任認可人士（即已根據《建築物條例》註冊的建築師、工程師或測量師）或註冊結構工程師，為該樓宇進行結構評估，提出可改善消防安全的建議。執行當局會根據個別實際情況，以及業主及／或佔用人（包括其委任的認可人士或顧問公司）就遵從「指示」提交的資料，合理地彈性處理部分規定或考慮接受業主及／或佔用人提出的替代方案。

20. 若業主擔心沒有足夠專業知識檢視工程計劃，消防處及屋宇署樂意就個別個案，派員與有關業主及其聘請的合資格人士或消防裝置承辦商會面，向他們解釋「指示」所規定的消防安全改善工程的要求，與他們討論執行細節，並協助他們解決工程上可能遇到的問題。為協助舊樓業主了解不同建築物的消防裝置和設備要求，消防處編製了《遵辦消防處消防安全指示的實務指南》，而有關《指南》已上載於消防處官方網站以供公眾參閱。

21. 此外，上述由房協和市建局提供的財政支援計劃，包括「樓宇維修綜合支援計劃」及「長者維修自住物業津貼計劃」，以及屋宇署推行的「樓宇安全貸款計劃」，均已將消防安全工程納入可獲資助或貸款的範圍內，為有需要的業主提供財政支援。

「樓宇更新大行動」

22. 作為一項在金融海嘯下推出的「保就業」針對性計劃，自2009年推出的「樓宇更新大行動」是一次性的特別紓困措施，旨在為建造業界創造更多就業機會，並達致促進樓宇安全和美化市容的雙重目標。政府現時沒有打算推出新一輪的更新行動。

加強打擊圍標

23. 政府十分關注涉及樓宇維修工程的罪行，各相關部門和機構包括廉政公署(下稱「廉署」)、香港警務處、民政總

署、房協和市建局一直以來緊密配合，透過宣傳教育、優化程序、加強對法團和業主的支援，以至主動調查和執法等積極行動，多管齊下防止不法之徒藉維修工程進行非法勾當。

香港警務處

24. 為打擊樓宇維修相關的罪行，警隊採取三管齊下的策略，即預防和教育、情報搜集和執法。在預防和教育方面，有組織罪案及三合會調查科總警司一直擔任一跨部門工作小組（成員包括有市建局、房協、屋宇署、廉署和民政總署的代表）的主席，並在 2013 年 9 月推出一項防止罪案的宣傳活動——「復安居計劃」。

25. 該計劃提供一站式服務，旨在教育市民，加強他們對樓宇維修可能衍生的罪案之認識，以應付圍標、三合會滲透或其他舞弊行為，並強調各部門可提供的不同服務和市民通力合作的重要性。各級反黑探員會到訪其轄區內的有關舊樓，提高居民、業主立案法團和互助委員會的意識，並為他們設立渠道，以尋求專業意見，同時加強警方和業主的伙伴關係。此計劃亦鼓勵市民當遇到可疑情況時主動向警方提供消息。有組織罪案及三合會調查科除統籌各總區的資源作防罪宣傳，亦不時參與防罪講座，協助有需要居民、立案法團、互委會等。

26. 此外，有組織罪案及三合會調查科正搜集數據以建立一風險評估系統，用於接獲法定維修通知的樓宇。該系統會根據住戶數目、有沒有業主立案法團、有沒有參加維修資助計劃等因素，把樓宇分為三類，即高、中和低風險。上述系統建立後，警方和其他機構可把警方的資源集中在需要優先處理的樓宇。警方會採取情報主導行動，以制止三合會或犯罪集團滲透樓宇維修工程。

廉署

27. 廉署亦對大廈維修及管理所衍生的貪污問題一直保持高度關注。一貫以來，執行處會定時檢討相關投訴的趨勢以

及案件的嚴重性及複雜性，務求靈活調撥資源及人手以配合調查需要。

28. 此外，廉署於 2013 年 12 月推出了新版的《樓宇維修實務指南》，提供有效的防貪建議、注意事項清單和文件範本，供法團和業主參考，並分別在港島、九龍及新界區為業主、法團及相關組織舉辦地區研討會，向參加者講解有關樓宇維修的貪污舞弊風險及如何加強監控以防止貪污舞弊情況發生。在 2015 年，廉署會繼續透過不同渠道如探訪、講座和研討會，加強法團和業主對反貪法例和防貪措施的認識。

競爭事務委員會

29. 自《競爭條例》在 2012 年制定後，政府、競爭事務委員會和司法機構一直緊密合作，為全面實施《競爭條例》做好準備工作。政府已於 2015 年 7 月 17 日於憲報刊登《2015〈競爭條例〉（生效日期）（第二）公告》，並將 2015 年 12 月 14 日定為《競爭條例》全面生效的日期。我們期待盡快完成餘下的立法程序，令《競爭條例》全面實施。待條例全面生效後，競委會如有合理理由懷疑有反競爭行為發生，將可就相關個案進行調查。競委會注意到公眾對樓宇維修工程市場涉嫌圍標個案的關注，已展開相關的市場研究，以增加對有關市場內競爭環境的了解。

房協及市建局

30. 房協及市建局不時就「樓宇更新大行動」的程序安排作出優化，務求杜絕圍標行為，例如要求參與招標的顧問公司，向法團提交認可人士及相關專業人員的工作時間分配表，令法團有足夠資料評估顧問公司收費是否合理，避免低收費帶來的圍標風險；又引入獨立顧問，為參與樓宇提供維修項目估價，讓法團及大廈業主能參考入標價是否合乎市場水平後才決定揀選合適的標書；此外，房協及市建局會在不同階段參與法團會議及舉辦簡介會講解籌組維修工程時應注意的事項，以加強業主對舊樓維修的知識。

31. 在 2013 年年底，房協和市建局為「樓宇更新大行動」推出工程承建商的招標新安排，為此聘用了獨立專業會計師處理工程承建商的招標行政工作，目的是希望進一步創造一個更公平、免受干擾及更具競爭性的招標環境。與此同時，為鼓勵更多承建商參與投標及方便承建商掌握有關「樓宇更新大行動」下正在邀請投標意向書的大廈的最新資訊，房協及市建局亦在網頁轉載有關資料，藉此增加資訊的透明度並鼓勵更多工程承建商參與投標。

民政總署

32. 民政總署透過「大廈管理專業顧問服務計劃」及「顧問易」大廈維修諮詢服務計劃試驗計劃，為目標大廈成立法團提供專業意見並協助法團開展維修工程和跟進投標工作。

33. 民政總署又與廉署、警務處、房協和市建局等攜手合作，為法團和業主就大廈維修方面提供防貪和防罪資訊，並就樓宇維修工程的招標提供指引。各區民政處也會鼓勵業主積極參與大廈維修工作，尤其是在籌劃維修及聘請工程顧問的前期階段，及早了解維修詳情，並出席業主大會，共同商議維修方案，避免爭議以至非法活動的發生。民政總署也將透過製作一系列電視宣傳短片、派發專題單張及舉行大廈維修專題講座，就大廈管理與維修進一步加強公眾教育，鼓勵業主積極參與法團業主大會及大廈維修工作，並遵照《建築物管理條例》的規定聘請工程顧問及維修承辦商。

設立「大廈維修費用資料庫」的建議

34. 樓宇維修保養工程造价受多項因素影響，包括樓宇設計、樓宇狀況、所需維修項目、選取的用料、施工技術等，工程造价因而可以有很大差異。由政府設立準確、詳盡、全面的資料庫實在有一定的困難，亦涉及複雜的法律及技術問題。不過，我們知道香港大學在今年三月基於「樓宇更新大行動」項目的維修費數據，推出了一個維修費用估算網站。另一方面，市建局亦透過資訊性網站「樓宇復修資訊通」分享參加

「樓宇更新大行動」的個案，讓有興趣進行樓宇維修工程的業主參考，當中包括維修工程的合約價及其個案的資料。市建局在稍後亦會將「樓宇維修綜合支援計劃」的類似案例同樣上載到這個資訊網站中，供公眾查閱及參考。房協亦會在今年內以個案形式上載「樓宇更新大行動」的相關案例至其網頁，讓公眾參考。

設立「樓宇維修工程監管局」的建議

35. 有關建議涉及多方面的考慮，包括相關立法程序所需的時間、監管局的開支徵收會否令工程成本上升、監管局如何能夠有效調查顧問公司和承建商涉嫌的不當行為等，需要仔細研究，短期內難以實行。我們會繼續落實上文提及的各項工作，處理圍標問題。

成立「樓宇事務審裁處」的建議

36. 有建議設立樓宇事務審裁處，專責處理大廈管理事宜，務求以更具效率和需費較少的方式解決糾紛。然而，無論在司法制度以內或在司法制度以外設立樓宇事務審裁處，民政總署均對有關建議有所保留。

在司法制度以內設立樓宇事務審裁處

37. 有建議參照小額錢債審裁處的安排，訴訟雙方均不得聘請律師，以節省成本和時間。然而，小額錢債審裁處只限於處理\$50,000 元或以下的案件，而大廈管理和維修的糾紛往往涉及較大金額，如果建議的審裁處不容許訴訟雙方聘請律師，未必能合乎相稱性原則，並牽涉憲制和人權的問題。

38. 這項安排可能令現有法院體制的架構變得複雜。此外，為確保公平，擬議的樓宇事務審裁處須讓涉訟各方有足夠機會提出證據和作出陳述。因此，擬議的樓宇事務審裁處審理案件的時間，未必較土地審裁處現行安排為短。

在司法制度以外設立樓宇事務審裁處

39. 建築物管理個案往往牽涉複雜的法律和擁有權事宜。即使個案只涉及小額款項，但若牽涉公用部分的擁有權亦可能非常複雜，而且這些個案的處理方式，或會相應影響其他個案。故此，很難找出簡單的個案交由樓宇事務審裁處解決。

40. 再者，如果市民對審裁處的判決感到不滿，他們會向上級法院提出上訴。由於大廈管理問題的複雜性，民政總署估計上訴個案會非常多，結果並不能達到提高效率和節省資源的效果。因此設立樓宇事務審裁處，未必能有效解決大廈管理糾紛問題。

41. 其實除了法律途徑外，民政總署亦鼓勵爭議雙方透過調解來處理爭議。事實上，司法機構自 2009 年起，已要求土地審裁處案件的與訟雙方，先行嘗試調解解決紛爭。如上文第 7 段所述，民政總署已推出義務調解服務試驗計劃，由專業的調解員協助處理大廈管理糾紛，促進雙方達成和解協議，既省時，又便宜快捷，亦可保持和睦的鄰里關係。

保障進行樓宇外牆維修保養工程的工人的職業安全

42. 勞工處會透過加強巡查執法、聚焦處理系統性風險、推出安全認證及資助計劃及優化宣傳推廣活動等措施，促進有關工程的工作安全。屋宇署亦透過規範業主委聘合資格人士監督和進行工程，以確保工程安全。

巡查執法

43. 自建造業的工程數量在 2011/12 年急劇上升後，勞工處已加強巡查執法的力度。該處除了進行恆常的地盤巡查外，亦會不時針對高危工序（包括涉及樓宇外牆進行維修及保養工程的高處工作、吊棚工程等）進行特別執法行動。如發現違反工作安全規定的情況，會在不作事先警告情況下即時進行檢控。在 2014 年，勞工處針對裝修及維修工程共發出了 594 張「暫時停工通知書」、613 張「敦促改善通知書」，並提出

1 037 宗檢控，較 2011 年分別上升 219%，28%及 53%；而在 2015 年首五個月，勞工處已發出了 163 張「暫時停工通知書」、291 張「敦促改善通知書」，及提出了 414 宗檢控。

聚焦處理系統性風險

44. 建造業議會轄下的工地安全委員會已成立專責小組，探討如何透過樓宇設計及為已落成樓宇加強預防和保護措施，以提升裝修及維修工作安全。專責小組成員包括承建商、職業安全健康局（職安局）、物業管理、工程界專業團體、安全從業員和相關政府部門（包括勞工處、房屋署及屋宇署）。

45. 另外，勞工處亦已聯同建造業議會就樓宇外牆裝修及維修工程制訂工作指引，釐清總承建商與分判商在竹棚架上鋪設工作平台的責任，加強工人在使用竹棚架進行外牆工作時的工作安全。建造業議會於 2014 年 5 月發布了新的指引，而勞工處則於 2014 年 6 月相應修訂有關竹棚架的工作守則。該處在執行有關竹棚架高處工作的安全法例時，會參照上述指引及工作守則的內容。

安全認證及資助計劃

46. 勞工處近年聯同職安局已推出多項安全認證及資助計劃，以鼓勵中小型承建商採納安全施工方法。於 2012 年 6 月，勞工處聯同職安局為裝修及維修業推出了「職安健星級企業」安全認可計劃，向中小型承建商，提供安全培訓、資助購買防墮設施及進行安全審核，並與保險業合作，向獲得安全認可的竹棚架承建商提供僱員補償保險費最高半價優惠。截至 2015 年 6 月底，已有 30 間中小型承建商獲得安全認可資格。職安局現正處理其他數十宗申請，並會在稍後向工程業主加強宣傳計劃。

47. 考慮到建造業工人經常因不當使用梯子導致意外，勞工處聯同職安局在 2013 年推出「流動工作台資助計劃」，鼓勵中小型承建商購買流動工作台，提升業界對高處工作安全的意識。截至 2015 年 6 月底，職安局已批出超過 2 000 宗申請，超過 23 000 名工人受惠。而在今年 4 月更進一步推出「輕便

工作台資助計劃」，藉以資助中小型承建商購買可在狹窄環境進行輕便工作的工作平台，包括梯台和功夫橈，以配合一些特別工作環境（例如狹窄的空間），令更多工人的安全得到保障。截至 2015 年 6 月底，職安局已批出超過 500 宗申請，約有 6 000 名工人受惠。勞工處會與業界商討如何在建造及維修工地，透過逐步取代梯子，以推廣離地工作的安全文化。

宣傳推廣

48. 勞工處不時舉辦主題式的大型宣傳教育活動，提醒業界有關的系統性安全問題及應採取的預防措施。針對高處工作安全，勞工處聯同建造業議會於 2014 年 2 月舉辦了「裝修及維修業工作安全會議」，而今年 3 月及 4 月，勞工處亦聯同職安局已先後舉辦了「臨時支架工作安全研討會」及「高處工作安全論壇暨安全設備展覽」，提升業界的安全意識。

49. 為提升從事裝修及維修工程人士的工作安全意識，勞工處亦重點宣傳高處工作和棚架安全，以及正確使用適當的個人防護裝備。相關的活動包括透過在電視及電台播放宣傳短片及聲帶，以及在全港各區展示宣傳橫額和海報等。勞工處亦與物業管理業界合作，於 2013 年印製一份關於吊棚工程的安全工作指引，並於 2014 年作出更新，派發給其住戶及到其管理的大廈進行工程的承建商，以提升吊棚工程安全。

聘用合資格建築專業人士及註冊承建商確保工程安全

50. 為確保在工程安全方面能夠達到相關要求，屋宇署會規範業主在進行樓宇維修時必須根據《建築物條例》委任合資格的建築專業人士及註冊承建商。

51. 當樓宇業主根據屋宇署發出的勸諭信、法定命令或通知的要求進行樓宇外牆維修及保養工程時，屋宇署會視乎情況建議或要求有關業主委任合資格的建築專業人士包括認可人士及註冊結構工程師(如需要)監督工程，及為工程建議和訂定所需的施工安全措施（包括工作台、斜棚、臨時支撐、棚架、

保護網及有蓋行人通道等)。視乎工程的性質，認可人士及註冊結構工程師或須根據《建築物條例》向屋宇署呈交監工計劃書。另外，樓宇業主按工程性質須委任適當的註冊承建商進行有關工程。《建築物條例》規定上述合資格建築專業人士及註冊承建商有法定責任遵從《建築物條例》的規定，為工程提供監督，以確保工程在安全情況下進行及完成，並達到規定的標準。有關人士亦應採納相關政府部門制定的工程安全作業方式。就工程安全方面，屋宇署已出版各類相關作業守則、作業備考、指引及小冊子等以要求及提醒有關合資格建築專業人士、註冊承建商及樓宇業主於進行樓宇外牆維修及保養工程時，必須設置足夠及合適的工地安全措施。

方便進行建築物外部維修及保養工程的樓宇設計

52. 《建築物條例》旨在就私人建築物結構和消防安全及衛生等方面訂定建築設計及建造標準。有關方便進行建築物外部維修及保養工程所需的通道及設施等，並不屬於《建築物條例》所規管的範疇。縱使如此，屋宇署已為建築物外部檢查及維修設施提供技術參考，發出《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》¹及指引，鼓勵建築業界跟從。

招牌安全

53. 政府十分重視招牌安全問題，並一直採取適當的執法行動處理違例招牌。就處理違例招牌的執法政策，屋宇署已實施招牌監管制度，其重點工作如下：

- (a) 屋宇署會對正在建造或新豎設的違例招牌即時執法取締，同時會透過大規模行動拆除現存的違例招牌；
- (b) 就危險或棄置招牌，屋宇署會根據《公眾衛生及市政條例》第 105(1)條向招牌擁有人發出「拆除危險構築物通知」，着令清拆有關招牌。在緊急情況

¹有關作業備考為《作業備考 ADV-11》(有關吊船的安全操作荷載)及《作業備考 ADV-14》(有關建築物外部檢查及維修設施)。

下，屋宇署會主動即時拆除危險招牌，以消除這些招牌對公眾構成的即時或潛在危險，然後向招牌擁有人收回清拆費用；及

- (c) 就現存規模較小及潛在風險較低的違例招牌，屋宇署已於 2013 年 9 月開始實施「違例招牌檢核計劃」。在此計劃下，某些現存的違例招牌在經訂明建築專業人士及/或訂明註冊承建商進行安全檢查、鞏固(如有需要) 及向屋宇署核證其結構安全後，可以繼續保留使用，但其後每隔五年須重新進行安全檢核，否則須將招牌拆除。通過檢核的招牌仍然屬於「違例建築工程」，若在檢核的有效期內因缺乏妥善保養而變得危險，屋宇署可立即採取執法行動，要求招牌擁有人清拆有關招牌。

54. 在 2015 年，屋宇署會繼續對違例招牌採取執法行動，包括拆除／修葺危險招牌（不論大小）。預計會發出清拆令 600 張，拆除／檢核違例招牌 800 個，以及拆除／修葺危險／棄置招牌 1 400 個。

55. 另外，在大廈外牆豎建招牌涉及產權及大廈管理的範圍。根據《建築物管理條例》，業主在民事法律上負有對大廈公用部分提供妥善管理的責任，而公契則界定了業權人之間的權利、權益和責任等。大廈公契由締約方執行，而政府並不是大廈公契的締約方。

56. 若有人士打算建造或懸掛外牆招牌，除了須獲得屋宇署批准圖則及同意工程的展開或根據小型工程監管制度展開工程，亦須確保有關工程不會抵觸其他有關條文的規定，包括相關大廈公契。該人士必須審慎查閱相關的地契及大廈公契，以確保不會抵觸相關條款。若遇到有關糾紛，應根據《建築物管理條例》及大廈公契等法律文件解決。

57. 對於在大廈的公用部分豎設招牌，目前屋宇署採取了下列行政安排，提醒相關的建築專業人士須先獲得有關業主的同意，同時使其大廈的業主/法團適時獲悉，方便他們可與擬建招牌的人士跟進有關事宜：

- (a) 屋宇署在有關豎設招牌的作業備考中已提醒相關人士，應根據實際情況，為豎設招牌一事分別得到有關樓宇業主或法團的同意；
- (b) 假若擬建的招牌是位於或會實質影響大廈的公用部份，屋宇署在批准圖則時會知會有關大廈的法團、互助委員會或大廈管理公司；及
- (c) 如擬建的招牌屬小型工程監管制度下的指定小型工程項目，在有關通知進行小型工程的指明表格內的注意事項中，屋宇署已提醒擬安排進行招牌工程的人士、訂明建築專業人士及訂明註冊承建商等，若有關的小型工程涉及樓宇的公用部分，他們須留意該大廈的公契條款，並在展開工程前諮詢該樓宇的共同業主、法團及/或物業管理公司。

58. 屋宇署於接獲有關招牌的小型工程呈交文件後，在發出認收書時會知會有關大廈的法團或物業管理公司。認收書內亦提示了訂明建築專業人士及訂明註冊承建商，如招牌安裝在大廈外牆的公用部分或樓宇的其他公用部分，應先與共同業主/法團/物業管理公司或有關業主商討使用公用部分的權利，並遵守大廈公契所訂定的責任，包括（但不限於）第三者責任保險的安排，否則有可能違反公契，因而遭受民事起訴及須負上民事法律責任。

59. 此外，為了加強對招牌需要負上責任人士的監察，《建築物(小型工程)規例》規定了向屋宇署呈交的指明表格如涉及豎設招牌工程，則必須註明有關招牌是為誰人而豎設的詳情。這些資料可以方便屋宇署日後對招牌的規管及執法工作，亦能大大減低處理棄置招牌的機會，加強法團方面的管理和減低法團需要間接承擔最終責任的風險。

發展局

商務及經濟發展局

保安局

屋宇署

消防處

民政事務總署

香港警務處

勞工處

廉政公署

2015年8月

2015年6月10日的立法會會議
謝偉銓議員就
“加強監管私人樓宇維修及保養工程”
動議的議案

經郭偉強議員、陳克勤議員及胡志偉議員修正的議案

本港的住屋問題一直備受社會關注；現時，本港可供發展土地及新建住宅單位的供應不足，令不少市民承受沉重的住屋壓力，預期有關情況在短期內仍會持續；除了政府、發展商及其他公共或非牟利機構需加快增加土地及住宅單位的供應外，政府應鼓勵市民加強維修、保養和管理樓宇，以延長樓宇的壽命；近年，政府推出多項樓宇維修計劃，包括強制驗樓計劃，令樓宇維修及保養的工程數量大增；然而，不少樓宇的設計並沒有考慮日後樓宇維修及保養的可行性和安全問題，直接增加工業意外的風險，而現時樓宇維修及保養服務的提供者良莠不齊，令部分業主蒙受金錢及其他不必要損失；就此，本會促請政府加強監管私人樓宇維修及保養工程，包括採取有效措施，為業主、業主立案法團及樓宇維修和保養業界提供適切協助，令市民能夠獲取優質及物有所值的樓宇維修保養的專業服務；政府亦應正視就樓宇外牆進行維修及保養工程裝設安全裝置的問題，以加強保障建造業工人的職業安全；為鼓勵及支援市民加強維修、保養和管理樓宇，政府應推出以下具體措施：

- (一) 設立舊樓管理專員，以統籌私人樓宇的維修、保養和管理工作；
- (二) 積極協助舊樓業主組織業主立案法團或委聘管理公司，以解決樓宇管理及維修的問題；
- (三) 成立‘大廈維修費用資料庫’及盡快實施《競爭條例》，以打擊樓宇維修及保養的圍標活動；
- (四) 提供資源予香港房屋協會及市區重建局，以加強向業主或業主立案法團提供樓宇維修的技術及法律支援服務；
- (五) 進一步簡化樓宇維修綜合支援計劃的申請程序；

- (六) 成立‘樓宇事務審裁處’，以解決現時處理樓宇管理糾紛需時冗長及法律費用昂貴等問題；
- (七) 為有實際困難而未能遵從《消防安全(建築物)條例》在其樓宇安裝水缸及喉轆等消防設施及裝置的業主，提供財政及技術上的支援；
- (八) 增加資源清拆樓宇外牆的棄置招牌，並打擊擅自在樓宇外牆懸掛招牌的行為；及
- (九) 推出第三期樓宇更新大行動；
- (十) 加強執法，打擊圍標集團；
- (十一) 為小業主提供適切專業支援；
- (十二) 加強公眾教育，宣傳圍標禍害；及
- (十三) 設立‘樓宇維修工程監管局’，以監管樓宇維修及保養服務的提供者的服務質素。