

立法會民政事務委員會資料文件

收回和修葺私家街道

目的

政府自一九八六年起，即根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)實施私家街道收回計劃，以收回和修葺情況惡劣和對環境造成滋擾的私家街道。本文件旨在向各議員簡述這項計劃的進展。

背景

2. 政府收回私家街道的目的，是為了改善這些日久失修和缺乏適當管理的私家街道。政府收回這些街道進行改善工作，完全是為了保障公眾利益。自一九八六年起，政府便根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)，實施收回和修葺私家街道計劃，以便更有效地管理和維修私家街道。

3. 私家街道收回事宜委員會於一九八六年成立，負責統籌各部門為制訂收回計劃和監察收回計劃進度所做的工作。私家街道收回事宜委員會的成員包括：民政事務總署(主席)、路政署、運輸局、屋宇署、地政總署、房屋署、康樂及文化事務署、消防處、渠務署和運輸署。

4. 私家街道收回計劃集中收回業權由多人共同擁有的私家街道。這些街道常見的環境問題包括：隨處棄置垃圾；違例泊車；通路受棄置車輛、小販攤檔和店鋪經營者阻塞；以及因維修管理不善而引致有滲水或水浸的問題。我們已根據十八區民政事務專員的意見，挑選了市區內 166 條私家街道，列入收回計劃內。不過，其中約 75 條街道已從收回計劃中刪除(詳情請參閱下文)，另外 62 條街道已經收回，而改善工程亦已完成。在 29 條尚未收回的街道中，有八條現正進行不同階段的收回工作／修葺工程，並且快將完成(六條街道的收回

工作／修葺工程將於二零零零至二零零一年度完成)。至於餘下的 21 條街道，則會繼續根據地政總署的配額制度，即每次只處理四條街道的限額來分配人手，進行收回／清拆工作，並會按現行政策和程序，如常推展有關工作。

進行收回計劃時所遇到的問題

5. 75 條私家街道由於各種不同的原因而從收回計劃中刪除。這些原因包括 —

- (a) **外伸露台問題** — 收回受外伸露台影響的私家街道，會引起“佔用政府土地”問題。這即是說，在政府收回私家街道後，物業業權人如果保留位於私家街道上方的露台，則根據法律規定，便屬“佔用政府土地”。我們曾仔細研究過“佔用政府土地”問題的各個解決方案。其中一個方案是對《官地條例》(第 28 章)作出修訂，把業權人視為已獲發給法定許可證，從而確保他們仍然有權保留其建於被收回街道上方的露台。這個方案在法律上是不可行的。至於另一個方法，則是對《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)作出修訂，使當局可以“收回地面層”，但毋須把外懸露台列入收回範圍之內。不過，這個方案亦已被否決，理由是當我們諮詢律政司和所涉部門／政策局時，它們均認為這個方案所需資源太多，而且會引起極複雜的法律問題。儘管我們原本打算找出一個快捷而簡單的法律機制，以便可繼續收回建有外懸露台的私家街道，但始終未能找到一個可切實解決“佔用政府土地”問題而又毋須政府投入額外資源的方法。如果我們強行收回建有外伸露台的私家街道，有關的業權人可能會就損失法定所有權控告政府。另一個方法是確認這些外懸搭建物的合法性並簽發個別的許可證。不過，我們卻缺乏人手執行這項工作。如果有關的物業業權人在私家街道收回後仍保留其露台，則根據香港法例第 28 章《官

地條例》第 4 條的規定，便屬“佔用政府土地”。當局可能因此而須根據該條例第 6 條對業權人採取執法行動。此外，當日後重建這些受影響的物業時，在業權人的權利方面也可能會發生糾紛；而在進行物業交易時，也會因為進行有關的收回工作而引致有未能確定土地類別的問題。

(b) 因地盤面積減少而引起的索償要求 — 根據屋宇署的意見，一些將被收回的私家街道雖有提供通行權，但卻不受《建築物(規劃)規例》第 28 條所規限。不過，透過對《建築物(規劃)規例》第 23(2)(a)條作出變通，通道巷的面積可獲納入重建計劃的地盤面積計算範圍。換言之，部分後巷面積現時是具有一定價值的，因為收回這些後巷會減少地盤面積，從而引起業權人以損失地盤面積為理由而提出有效的索償。然而，政府不擬就此作出賠償。

(c) 把私家街道收回並改作救援車輛通道所引起的索償要求 — 一些私家街道在收回後未能改為公眾行車道(例如：道路太狹窄)，只能改作行人通道和救援車輛通道，一般車輛是不准駛入的。九龍城 8 條“環”字街道即屬其中一例。這種做法會引起毗鄰樓宇的業權人／住客，以失去收回私家街道前可供車輛自由出入的通道為理由，提出有效的索償。然而，政府也不擬就此作出賠償。

6. 私家街道收回事宜委員會的補償政策，就是有關索償必須是在收回工作進行前不可預見，但其後證明是合理的，才會根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)給予法定補償。如果當局預料收回街道會引致合理的索償要求，有關街道通常會從收回計劃中刪除。因此，業權人首先要做的事是必須自行成擔維修和保養這些私家街道的責任。

7. 鑑於私家街道由多人擁有，而業權的組合又不斷變更，政府希望透過向業權人闡釋建議的收回條件，以便他們考慮自願把街道交還政府，將是不切實際的。就這方面來說，我們透過九龍城民政事務專員就區內“環”字街道所作的意見調查，取得了寶貴的經驗。要找出所有業權人固然並不可行，即使能找到該等業權人，他們亦未必會全部同意把土地交還政府。此外，還有其他困難，包括： —

- (a) 要搜尋所有業權人、按揭紀錄、已登記的有意成交紀錄或業權變更等資料，是相當複雜和費時的工作；
- (b) 土地註冊處所存備的通信可能已經過時；
- (c) 如涉及一些已移居外地的人士，搜尋工作將更為複雜；及
- (d) 搜尋工作完成後，業權人會否把土地交還政府，仍是未知之數。

並非所有物業業權人／住客都會同意把所有權無條件交還政府。他們當中，有部分甚至可能在政府收回街道時，以其在有關土地可享有的利益減值和遭受經濟損失為理由，向政府提出索償。

不列入收回計劃的私家街道

8. 至於不列入收回計劃的私家街道，私家街道收回事宜委員會認為，管理和維修有關街道的責任，基本上應該由業權人承擔。政府只會在涉及公眾利益和安全的特殊情況下，為業權人提供協助。我們現正採取多項措施，向私家街道的業權人和住客推廣和宣傳自行管理和維修私家街道的意識。我們亦正計劃印製有關這方面的資料單張，協助業權人和住客履行維修和管理私家街道的責任。

9. 私家街道的業權如果由多名業權人共同擁有，民政事務專員會鼓勵和協助有關的業權人和住客成立互助委員會／業主立案法團，使他們能更有效地管理自己的產業，包括私家街道在內。業主和住客在管理他們的私家街道方面如遇到問題，民政事務專員會因應個案的個別情況與有關部門聯絡，以便向業主和住客提供維修街道方面的基本支援，以維護公眾利益，包括保障行人的安全。最近，民政事務總署便與路政署合作，為東區兩條相當殘破的私家街道(即木星街和熙和街)進行路面重鋪工程(該兩條私家街道由於有外伸露台問題，所以已從私家道收回計劃中刪除)。政府各部門自一九九七年十一月起為“環”字街道物業業權人／住客提供協助的例子，載列於附件 I。

10. 此外，全港還有其他私家街道，包括位於大型私人發展物業或屋邨內的私家街道。這些街道由於有良好的管理，所以在管理和維修方面不會構成任何問題。全港大部分的私家街道都是屬於這一類的。

民政事務總署

二零零零年二月四日

政府各部門自一九九七年十一月至一九九八年十月
曾為八條“環”字街業權人及住客所提供的協助

部 門	所提供的協助
民政事務總署轄下 九龍城民政事務處	<ul style="list-style-type: none"> — 協助物業業權人成立互助委員會和業主立案法團；過去 12 個月，共有 2 個互助委員會成立。目前共有 25 個互助委員會 — 列席互助委員會的會議，就有關街道的管理問題向業主提供意見和協助 — 要求相關的政府部門進一步提供支援，改善有關街道的環境狀況
市政事務署	<ul style="list-style-type: none"> — 在私家街道範圍內提供每天兩次免費清掃服務 — 視乎情況，向造成滋擾的人士發出著令消除有礙衛生事物通知書／或採取檢控行動 — 過去 12 個月共收到 8 宗有礙衛生事物的投訴，其中 6 宗已圓滿解決。其餘投訴個案均須進行物業業權人的查冊
渠務署	<ul style="list-style-type: none"> — 在接到投訴時，免費清理私家街道範圍內淤塞的渠道 — 推行預防性維修及保養計劃，清理淤塞的渠道，防患於未然 — 過去 12 個月共接到 36 宗有關渠道輕微淤塞的投訴，全部均已圓滿解決
水務署	<ul style="list-style-type: none"> — 遇上水管爆裂時提供緊急用水，並讓業主自行決

	<p>定聘請私人維修技工或要求水務署派員修理，然後支付所需費用</p> <ul style="list-style-type: none"> — 為遇上緊急事故或需要技術意見的人士提供負責人員的聯絡電話 — 列席互助委員會的會議，就水管的各種問題向業權人提供意見及援助 — 過去 12 個月只收到 1 宗有關水管爆裂的投訴，並已圓滿解決
屋宇署	<ul style="list-style-type: none"> — 就任何有關違例建築工程的報告展開調查，並立即就那些對大廈和人命構成即時危險的違例建築物以及新建的違例建築工程，採取執法行動 — 過去 12 個月一共接獲 13 宗有關違例建築工程的投訴。屋宇署已把 7 宗對大廈和人命均無即時危險的個案列入須予優先處理的名單。至於餘下 6 宗列為須予最優先處理的個案，已全部圓滿解決。
路政署	<ul style="list-style-type: none"> — 在收到任何有關路面狀況的投訴後即派員檢查路面情況，並考慮有關路面是否需要緊急維修