

# 立法會

## *Legislative Council*

立法會CB(1)1983/99-00號文件  
(此份會議紀要業經政府當局審閱  
並經主席核正)

檔 號：CB1/PL/PLW/1

### 立法會規劃地政及工程事務委員會 與立法會房屋事務委員會 聯席會議紀要

日 期 : 2000年4月18日(星期二)  
時 間 : 上午10時45分  
地 點 : 立法會會議廳

出席委員 : 規劃地政及工程事務委員會委員

- \* 何承天議員(主席)
- 鄧兆棠議員(副主席)
- \* 何世柱議員
- 何鍾泰議員
- \* 李永達議員(房屋事務委員會主席)
- 黃容根議員
- 霍震霆議員

#### 房屋事務委員會委員

程介南議員(副主席)  
朱幼麟議員  
吳亮星議員  
周梁淑怡議員  
陳婉嫻議員  
陳鑑林議員  
梁耀忠議員

(\*亦為立法會房屋事務委員會委員)

出席的 : 蔡素玉議員  
非委員的議員

**缺席委員** : 規劃地政及工程事務委員會委員

- \* 夏佳理議員
- \* 涂謹申議員
- 劉皇發議員
- 譚耀宗議員

房屋事務委員會委員

何俊仁議員  
李卓人議員  
李華明議員  
黃宏發議員  
楊森議員  
司徒華議員

(\*亦為立法會房屋事務委員會委員)

**出席公職人員** : 規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)  
余志穩先生

屋宇署署長  
梁展文先生

屋宇署副署長  
張孝威先生

房屋局署理首席助理局長(2)  
曾愛蓮女士

房屋署編配及銷售總監  
鄭耀剛先生

房屋署助理署長(行動及重建)  
張冠南先生

**列席秘書** : 總主任(1)1  
梁慶儀小姐

**列席職員** : 高級主任(1)9  
文淑芬小姐

---

經辦人／部門

**I. 選舉主席**

何承天議員獲選為是次聯席會議的主席。

## II. 違例建築物

(立法會CB(1)1358/99-00(01)號文件)

2. 規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)向議員講述參考文件所載各項要點。他特別指出，當局成立了檢討樓宇安全及預防性維修專責小組(下稱“專責小組”)，目的是全面檢討與樓宇安全有關的政策及執法行動，以及制訂新政策和策略。檢討範圍將涵蓋樓宇的各個階段，包括設計、維修以至最終進行重建的階段。政府當局稍後會就專責小組的建議徵詢議員和市民的意見。

3. 由於政府當局今年的目標是清拆約300幢有天台非法搭建物的單樓梯大廈，李永達議員詢問當局在現行政策下會如何處理受影響人士的安置需要。梁耀忠議員對此亦表關注。他贊同李議員的見解，認為安置安排不當會令天台非法搭建物住客在清拆行動中作出激烈反抗。

4. 規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，房屋署會向那些因清拆行動而被迫遷出居所的天台非法搭建物住客提供安置援助。房屋署編配及銷售總監補充，房屋署需要額外人手配合清拆計劃，並會透過內部調配應付該等人手需要。受影響而須遷走的住客只要符合既定準則，便會獲安置入住租住公屋單位或中轉房屋。

5. 李永達議員表示，根據現行政策，受清拆影響而被迫遷出居所的住客必須符合3項安置準則，才可獲得安置。他們須已在1982年寮屋登記中登記、通過入息／資產審查，以及在香港至少住滿若干時間。那些未能符合該3項準則的住客，將獲安排在臨時收容中心暫住3個月，等候編配中轉房屋。由於臨時收容中心環境欠佳，受影響住客往往不願接受安置入住該等中心。他查詢過去數年符合安置資格的天台非法搭建物住客的平​​均人數。

6. 房屋署助理署長(行動及重建)表示，因清拆天台非法搭建物而須遷出該等搭建物的住客，大部分均符合安置資格。根據現行規則，當屋宇署張貼擬封閉天台非法搭建物的通知時，房屋署會為有關住客登記以進行安置。那些未能通過入息／資產審查的住客會獲編配中轉房屋，但他們須繳付市值租金。若有關住客只是未住滿居住年期準則所規定的時間，他們會獲安置入住舊公屋單位。

7. 李永達議員要求當局澄清，那些不在1982年寮屋登記涵蓋範圍內的天台非法搭建物住客會否獲安置入住中轉房屋。房屋署助理署長(行動及重建)回應時澄清，房屋署在1982年進行的寮屋登記，對象只包括那些在未批租與未發展的政府土地和已批租農地上搭建的非法搭建物，而不包括私人唐樓的天台非法搭建物。

8. 關於參考文件第11段，主席指出，雖然房屋署表示會盡力滿足清拆計劃所引起的安置需求，但該署並未評估此類需求的多寡。房屋署助理署長(行動及重建)解釋，由於政府當局未有為天台非法搭建物住客正式進行登記，因此難以準確評估他們的安置需求。據房屋署憑過往進行清拆的經驗推算所得，在此方面須承擔的安置需求為每幢樓宇3個住戶左右。在1999至2000年度，房屋署共安置了160個此類住戶。

9. 李永達議員認為，當局大大低估了每幢樓宇居於天台非法搭建物的住戶數目。政府當局答應進一步提供資料，開列過去數年在有關清拆工作中受影響而獲得安置的家庭數目，以及未來清拆計劃估計會引起的安置需求。

(會後補註：政府當局已提供所需資料，該等資料其後隨立法會CB(1)1601/99-00號文件送交議員參閱。)

10. 李永達議員表示，政府當局至今尚未全面解決違例建築物問題。每當發生意外時，當局才會即時清拆有關的違例建築物。他要求政府當局致力解決此方面的問題。

11. 規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，政府當局決意對付違例建築物問題，近年已加強就非法搭建物提出檢控。當局亦針對附建於樓宇外牆的違例建築物和單樓梯大廈的天台非法搭建物，另行制訂清拆計劃。屋宇署署長解釋，自去年開始，屋宇署透過重新調配內部資源進行大規模清拆行動，一次過拆除繁忙地區內307幢樓宇的外牆上的違例建築物。在此情況下，業主遵守拆除違例建築物法定命令的比率正不斷上升。當局預期在採取此做法後，未來3年每年清拆的違例建築物數目會增加5倍，同時亦可鼓勵附近樓宇的業主主動清拆其樓宇內的違例建築物。他承認屋宇署過去在此方面採取較為容忍的做法，無意中鼓勵了業主對違例建築物態度寬鬆。因此，屋宇署決心進行清拆行動，務求改變此種態度。屋宇署署長指出，現時有1 300幢單樓梯大廈的天台蓋滿非法搭建物，對防火安全構成嚴重威脅。屋宇署會

加快進行該等樓宇的清拆計劃，並會在2000年把目標大廈的數目由200幢增至300幢。政府當局會逐步加強清拆計劃，目標是在3年而非6年內把其餘1 200幢此類大廈的天台非法搭建物全部清拆。另外，屋宇署會嚴格執行清拆令，對違反命令的業主提出檢控。在此方面，政府當局擬把每年檢控業主的次數增加10倍，由200次增至2 000次。

12. 程介南議員指出，由於政府當局會優先清拆那些對市民生命和財產構成迫切危險的違例建築物，又或新搭建的違例建築物，這向市民大眾傳達了一個錯誤信息，令他們誤以為當局容許該兩類建築物以外的違例建築物繼續存在。因此，他認為政府當局在進行清拆計劃之餘，亦有必要改變業主此種不正確的觀念。當局容許違例建築物存在的時間越長，在要清拆該等建築物時所遇到的反抗便越激烈。

13. 屋宇署署長表示，由於本港的違例建築物數目龐大，屋宇署採取的實際做法是優先清拆那些構成迫切危險或新搭建的違例建築物。至於其他現有違例建築物，政府當局會不時認定須清拆違例建築物的目標大廈。與此同時，當局會監察5萬幢估計有違例建築物的樓宇，而該等樓宇可能亦會成為目標大廈。目前，要完成從送達清拆令至實際進行清拆的所有程序需時甚久。屋宇署擬進行更多大規模清拆行動，這樣應可更迅速而有效地清拆違例建築物。此外，屋宇署會繼續加強對業主的教育，讓他們認識到本身有責任清拆樓宇內的違例建築物。專責小組正積極進行此方面的工作。政府當局稍後會就有關建議徵詢議員和市民的意見。屋宇署署長表示最棘手的問題是拆卸天台非法搭建物，因為有居民居住在內。政府當局為受影響人士作出安置安排時不能採取過份寬大的態度，否則會鼓勵有關人士重新搭建天台非法搭建物。

14. 程介南議員又詢問當局以何準則決定甚麼是構成迫切危險的違例建築物。屋宇署副署長解釋，根據現行準則，例如阻塞走火通道的違例建築物，以及附建於樓宇外牆而對行人造成生命危險的大型簷篷和鐵籠等，均視為構成迫切危險的違例建築物。

15. 蔡素玉議員表示曾有人投訴在北角某幢樓宇內有3個違例建築物。屋宇署因應該宗投訴清拆了其中兩個違例建築物，但卻未有把餘下一個拆卸，理由是該違例建築物不構成迫切危險。屋宇署署長表示，如一次過對整幢樓宇採取清拆違例建築物行動，便可避免當中某些

違例建築物未被拆卸的問題。他建議蔡議員提供更多關於該個案的詳細資料，以便作出跟進。

16. 何鍾泰議員表示，按照政府當局根據空中攝影圖片所作的估計，本港約有80萬個違例建築物。雖然當局已加快進行清拆工作，每年拆去的違例建築物多達15 000個，但新的違例建築物卻繼續搭建。倘業主只在接獲清拆令時才拆卸違例建築物，便無法有效解決問題。他又關注到為確保違例建築物拆卸工程安全而採取的措施。

17. 屋宇署署長表示違例建築物約有80萬個只是粗略估計數字。在該等違例建築物中，須予優先清拆的大概有20萬個。他預期屋宇署會在3年內清拆約65 000個違例建築物。雖然政府當局未有評估每年新搭建的違例建築物數目，但屋宇署的大規模清拆計劃在阻止搭建違例建築物方面會對公眾產生一定作用。無論如何，新搭建的違例建築物均屬優先清拆類別。屋宇署現正制訂一項法定樓宇預防性維修計劃。根據該計劃，屋宇署會對樓宇進行初步勘察，然後向業主發出維修令，規定他們透過獲授權人士為樓宇進行適當的修葺工程。屋宇署署長認為採取此做法，日後將可有效地清拆大量違例建築物。至於違例建築物的拆卸工程，政府當局現正檢討《建築物條例》(第123章)。某些違例建築物的拆卸工程應獲豁免而不在有關條文適用範圍內，此類違例建築物將作明確界定。政府當局亦會考慮為拆卸工程承辦商註冊。與此同時，當局已透過香港建造商會發出拆卸違例建築物的安全指引，供拆卸工程承辦商參考。

18. 陳婉嫻議員認為應有一項全面的計劃，以清拆各類違例建築物，包括新搭建的違例建築物、附建於樓宇外牆的違例建築物及天台非法搭建物。她關注到天台非法搭建物住客的安置安排、現有違例建築物構成的潛在危險，以及當局會採取何種措施防止其他危險的違例建築物倒塌。

19. 規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，政府當局正在制訂一套有關樓宇安全和維修的全面策略，範圍包括樓宇的各個階段，從設計、建造與維修至最後進行重建。為減輕搭建違例建築物的需要，以及方便進行維修，在建築設計方面將可有更大彈性。當局快將公布一項樓宇預防性維修計劃，而目前正研究管制廣告招牌的措施。此外，議員亦正在審議有關重建樓宇的法律架構。屋宇署署長補充，屋宇署會與民政事務總署聯絡，確保各政府部門在推行該套全面策略時能夠順利協調。

20. 關於參考文件第7段，吳亮星議員查詢當局批准根據改善樓宇安全貸款計劃提出的貸款申請所採用的評審準則，以及該等貸款的還款率。屋宇署署長回應時表示，屋宇署採取比較靈活的態度評審有關申請。只要業主願意清拆其樓宇內的違例建築物，政府當局會盡可能批准他們的貸款申請。該等貸款的還款率一直相當理想。與此同時，屋宇署正考慮將消防處管理的一筆為數約港幣2億元的基金與改善樓宇安全貸款計劃合併，以便有效運用資源。

21. 鄧兆棠議員要求當局澄清會否亦向那些未接獲清拆通知但自願清拆違例建築物的業主提供貸款。屋宇署署長表示政府當局歡迎該等業主提出貸款申請。此外，屋宇署擬向業主立案法團進一步提供協助，以防止搭建違例建築物。他察悉鄧議員關注到有人在違例建築物被拆卸後重新搭建違例建築物，並表示政府當局會監察此情況。

22. 由於有些業主搭建違例建築物牟利，而政府當局未必一定能夠向該等業主討回清拆費用，李永達議員詢問政府當局會否考慮修訂現行法例，訂明業主在法律上有責任承擔清拆違例建築物的費用。屋宇署署長表示現行法例已作出此項規定，清拆違例建築物涉及的費用會記入有關物業內。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)補充，政府當局目前正考慮是否需要採取立法措施，禁止將大廈天台單獨出售。議員對該項措施表示支持。

### III. 其他事項

23. 議事完畢，會議在上午11時45分結束。

立法會秘書處  
2000年7月27日