

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1791/02-03號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/PLW/1

規劃地政及工程事務委員會 與房屋事務委員會 聯席會議紀要

日 期：2003年2月26日(星期三)
時 間：上午9時
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

鄧兆棠議員, JP (主席)
* 劉炳章議員(副主席)
田北俊議員, GBS, JP
* 涂謹申議員
黃容根議員
霍震霆議員, SBS, JP
譚耀宗議員, GBS, JP
* 石禮謙議員, JP
* 陳偉業議員
* 黃成智議員

房屋事務委員會委員

陳鑑林議員, JP (主席)
何俊仁議員(副主席)
朱幼麟議員, JP
李卓人議員
黃宏發議員, JP
楊孝華議員, JP
司徒華議員
張宇人議員, JP

(* 亦為房屋事務委員會委員)

缺席委員 : 規劃地政及工程事務委員會委員

何鍾泰議員, JP

劉皇發議員, GBS, JP

蔡素玉議員

* 葉國謙議員, JP

房屋事務委員會委員

李華明議員, JP

吳亮星議員, JP

陳婉嫻議員, JP

梁耀忠議員

單仲偕議員

楊森議員

勞永樂議員

馮檢基議員

(* 亦為房屋事務委員會委員)

出席公職人員 : 屋宇署署長
張孝威先生

房屋及規劃地政局首席助理秘書長
伍靜文先生

屋宇署助理署長
曾祥全先生

房屋署總房屋事務經理
李鏡森先生

列席秘書 : 總主任(1)5
陳美卿小姐

列席職員 : 高級主任(1)6
俞沈淑娟女士

議會事務助理
梁美琮小姐

I. 選舉主席

陳鑑林議員獲選為聯席會議的主席。

II. 清拆天台僭建物及受影響住客的安置政策

(聯席會議的文件)

立法會CB(1)943/02-03(01)號文件 —— 政府當局提供的文件

先前發給房屋事務委員會的文件

立法會CB(1)587/02-03號文件 —— 政府當局所提供關於“受清拆寮屋及天台違例搭建物影響人士的安置事宜”的資料文件

背景資料

立法會CB(1)437/02-03(01)號文件 —— 荃灣區天台苦業主2002年11月20日的來函

立法會CB(1)589/02-03(01)號文件 —— 荃灣區天台苦業主2002年12月20日的來函

立法會CB(1)943/02-03(02)號文件 —— 關於荃灣區天台苦業主的代表在2002年11月20日與當值議員舉行的會議上提出的事項的資料文件

立法會CB(1)860/02-03(01)號文件 —— 關於荃灣區議會議員在2003年1月23日與立法會議員舉行的會議上提出的事項的資料文件)

2. 屋宇署署長及房屋署總房屋事務經理向委員講述政府當局對立法會議員就清拆天台僭建物及受影響住客的安置政策所提事項作出的回應。政府當局的回應詳載於立法會CB(1)943/02-03(01)號文件。

清拆工作的優先次序

3. 李卓人議員明白有需要清拆對公眾安全構成嚴重威脅的天台僭建物。關於政府當局計劃在2007年或之前清拆所有單梯樓宇的天台僭建物，李議員要求政府當局在制訂清拆計劃的時間表時顧及目前經濟低迷的情況，以便有經濟困難的業主會有更多時間為清拆一事作準備。屋宇署署長表示，根據消防處在1998年進行的一項調查，天台有僭建物的單梯樓宇約有4 700幢，其中約1 300幢的天台是滿布僭建物的。屋宇署已安排優先清拆該1 300幢單梯樓宇的天台僭建物。清拆工作一直進展良好，至今已拆去1 347幢單梯樓宇的天台僭建物。至於餘下約3 000幢單梯樓宇的天台僭建物，屋宇署會以有系統的方式進行清拆，目標是每年清拆700幢單梯樓宇的天台僭建物。如有需要，該署會把受清拆天台僭建物影響的業主或自住業主的個案轉介社會福利署及／或房屋署，以便他們能獲得適當的協助，例如申請綜合社會保障援助。

向業主提供經濟援助

4. 譚耀宗議員指出，部分業主負擔不起清拆天台僭建物的費用，尤其是清拆含有石棉的天台僭建物所需的高昂費用。有些業主亦沒有能力償還低息貸款。因此，譚議員要求政府當局考慮為有關業主提供其他形式的經濟援助。屋宇署署長表示，清拆含有石棉的天台僭建物所需的額外費用通常為5,000元左右，而在樓宇安全貸款計劃下批出的貸款，亦會計及該等費用。貸款申請獲得批准的業主可按36個月的還款期，償還貸款的本金和利息。此外，業主如屬領取綜合社會保障援助金的人士、領取普通高齡津貼的人士，或入息及資產均不超出當局為低收入人士所訂限額的申請人，均可申請免息貸款。有資格獲得免息貸款的年滿60歲或以上的長者及／或殘疾人士，可申請延長還款期。

5. 屋宇署署長回應田北俊議員時表示，一座大廈的天台僭建物數目通常為3至4個，而清拆一個天台僭建物所需的費用平均為4萬元左右。鑒於本港出現財赤問題，田議員認為政府當局應研究清拆計劃是否具成本效益。他特別建議政府當局考慮一點，就是把資源用於清拆餘下約3 000幢單梯樓宇的所有天台僭建物，與用該等資源來採取執法行動和管理貸款計劃比較，是否更具成本效益。屋宇署署長指出，清拆天台僭建物は業主的責任，該等僭建物的清拆費用不宜以公帑支付。

6. 陳偉業議員認為，田北俊議員的建議值得進一步考慮。他贊成由政府當局為有經濟困難的業主清拆天台僭建物，以便盡早把該等僭建物拆除，並且減少因採取執法行動而引致的費用。房屋及規劃地政局首席助理秘書長表示，清拆違例搭建物的費用不應由政府當局支付是原則問題。然而，陳議員指出，政府當局過往亦曾為有關業主清拆違例廣告招牌。屋宇署署長澄清，一如清拆天台僭建物所採取的做法，屋宇署會向那些對公眾構成即時危險的廣告招牌的擁有人發出清拆令。若擁有人不按清拆令行事，政府當局便會進行所需的清拆工程，然後向有關擁有人討回清拆費用。屋宇署署長又指出，政府當局在策劃天台僭建物的清拆行動時，除成本外，亦須考慮多項因素，例如為住客作出安置安排。主席認為，清拆天台僭建物的費用不應由政府當局支付，以免給公眾一個錯誤信息。

7. 陳偉業議員認為，除樓宇安全貸款計劃外，政府亦應採取其他措施，協助受影響的業主和住客。鑒於受清拆影響的已登記寮屋區住宅搭建物佔用人可獲發放特惠津貼，陳議員認為受清拆天台僭建物影響的人士亦應同樣獲得特惠津貼。房屋及規劃地政局首席助理秘書長指出，這兩種情況不可相提並論，而政府當局亦不宜動用公帑，向天台僭建物清拆戶作出補償。陳議員認為，雖然這些清拆戶不能循法律途徑申索補償，但當局應基於體恤理由，向他們發放特惠津貼，以紓解他們的經濟困境。據他所知，當局亦是基於體恤理由，向受清拆影響的已登記寮屋區住宅搭建物佔用人發放特惠津貼。他促請政府當局考慮向受清拆天台僭建物影響的人士提供特惠津貼。房屋及規劃地政局首席助理秘書長認為，現時以貸款形式向受影響的天台僭建物清拆戶提供經濟援助，是一項適當的安排。事實上，在樓宇安全貸款計劃下向業主批出的貸款額，至今已超過1,000萬元。屋宇署署長補充，在2002年合共批出了2 830宗貸款。

委聘合資格承建商進行清拆工程

8. 陳偉業議員關注到，那些有經濟困難的業主未必負擔得起委聘合資格承建商進行清拆工程所需的費用。屋宇署署長表示，在清拆天台僭建物的工程展開前，屋宇署會與有關業主聯絡，向他們講解在進行清拆時須採取的安全和防護措施。屋宇署亦會向有關業主提供“清拆常見的違例建築工程及進行外牆一般維修的指引”，以及有興趣承辦清拆工程的註冊承建商名單。為確保業主清拆天台僭建物的程序恰當及符合安全標準，屋宇署會進行巡查，並會按情況所需，向違規者作出口頭或書面

警告。如有需要，屋宇署更會發出停工令，或向違反安全規定的業主或承建商提出檢控。

9. 田北俊議員關注到，“有興趣承辦清拆工程的註冊承建商名單”上是否有足夠數目的承建商，以便業主可從中挑選適合的承建商，以合理收費進行清拆工程。屋宇署署長表示，屋宇署曾聯絡《建築物條例》(第123章)下所有註冊承建商，當中超過160個承建商已確實表明有興趣承辦清拆天台僭建物的工程。屋宇署署長向委員保證，無論在建造或清拆工程方面，註冊承建商名單上的所有承建商均完全符合所需資格。屋宇署署長進一步回應田議員時表示，進行清拆天台僭建物工程的建造業工人，日後須按建議中的建造業工人註冊制度註冊。此外，政府當局亦會與職業訓練局合作，為建造業工人舉辦清拆工程訓練課程，以增進他們對各項安全規定的了解。

採取執法行動的程序

10. 屋宇署署長回應黃成智議員時表示，業主須在清拆令指明的期限內清拆天台僭建物。倘業主在到期時仍未遵照清拆令行事，屋宇署會向其發出警告信。若該業主不理會警告信，屋宇署便會安排承建商進行有關清拆工程，然後向該業主討回清拆費用。應主席的要求，屋宇署署長答允提供文件，詳述在清拆天台僭建物方面，屋宇署由發出清拆令至拆卸工程完成所採取的程序，包括下列資料：

- (a) 清拆令指明業主須清拆有關天台僭建物的期限；及
- (b) 在業主不遵從清拆令的情況下，屋宇署清拆有關天台僭建物及向業主追討清拆費用的程序。

容忍費

11. 黃宏發議員以一些與大埔區天台搭建物的清拆令有關的投訴個案為例，要求政府當局澄清以往有否向天台搭建物的業主收取“容忍費”，容許天台搭建物存在。若有，其後有否任何此類天台搭建物被列為須予清拆的天台僭建物。屋宇署署長表示，據他所知，屋宇署從未就僭建物收取任何“容忍費”。儘管如此，他答允在會後向負責契約執行工作的機關查證，然後提供有關資料。

防止重新蓋搭天台僭建物的機制

12. 屋宇署署長回應黃成智議員及劉炳章議員時表示，當局採取了多項措施，防止有人蓋搭新的天台僭建物，以及在天台僭建物被拆除後，於同一地點重新蓋搭僭建物。第一，屋宇署會定期進行巡查。第二，當有關部門接獲天台搭建物的供水或供電申請時，即會通知屋宇署，以便該署派員到場視察。第三，屋宇署在接獲投訴時，會立即發出停工令，制止有關人士蓋搭天台僭建物。

宣傳工作

13. 主席認為，政府當局應加強宣傳工作，讓市民大眾更普遍認識到，天台僭建物實際上是非法的搭建物，一旦發生火警會非常危險。石禮謙議員贊同主席的見解。據他所知，很多購買了天台僭建物的新來港移民，並不知道這些天台屋是非法搭建的。屋宇署署長指出，在過去3年，屋宇署已加強宣傳，在地下鐵路車站和巴士站展示有關資料。此外，該署現正印製宣傳小冊子，以供派發給市民，並製作標貼，用來在私人樓宇的告示版上展示。

涉及天台僭建物的物業交易

14. 陳偉業議員記得，政府當局與香港律師會(下稱“律師會”)在1980年代曾協定不應容許涉及天台僭建物的物業交易，隨後律師會曾向會員發出指引，請他們不要處理此類物業交易。然而，上述協定只有效維持了一段短時間。自1990年代起，此類物業交易又轉趨活躍。應陳議員的要求，房屋及規劃地政局首席助理秘書長答允將該關注事項告知律師會。

(會後補註：政府當局已在會後致函律師會，向其轉達上述在會議席上提出的關注事項。上文第10及11段所述政府當局答應提供的資料，亦已在2003年4月11日發給委員(立法會CB(1)1404/02-03(01)號文件)。)

III. 其他事項

15. 議事完畢，會議在上午10時20分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2003年6月3日