

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)821/03-04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 特別會議紀要

日 期：2003年12月29日(星期一)
時 間：上午9時
地 點：立法會會議廳

出席委員：鄧兆棠議員, JP (主席)
劉炳章議員(副主席)
朱幼麟議員, JP
何鍾泰議員, JP
涂謹申議員
霍震霆議員, SBS, JP
石禮謙議員, JP
黃成智議員

其他出席議員：李華明議員, JP

缺席委員：田北俊議員, GBS, JP
黃容根議員
劉皇發議員, GBS, JP
譚耀宗議員, GBS, JP
陳偉業議員
葉國謙議員, JP

出席公職人員：房屋及規劃地政局局長
孫明揚先生

房屋及規劃地政局副秘書長(規劃及地政)2
聶世蘭女士

屋宇署署長
鄔滿海先生

列席秘書：總議會秘書(1)6
薛鳳鳴女士

列席職員：高級議會秘書(1)8
馬海櫻女士

議會秘書(1)2
朱漢儒先生

議會事務助理
林浣堃小姐

經辦人／部門

I. 政府當局簡介樓宇管理及維修的公眾諮詢工作

主席表示此次特別會議是因應政府當局的要求而安排舉行，目的是向事務委員會委員及立法會其他議員簡介就樓宇管理及維修展開的公眾諮詢工作。有關的諮詢文件已於會議席上提交。

(會後補註：政府當局提交的諮詢文件及有關資料文件，已於2003年12月30日隨立法會CB(1)674/03-04號文件送交議員參閱。)

2. 應主席所請，房屋及規劃地政局局長簡介有關的公眾諮詢工作。他表示，正如在2003年施政綱領中所作出的承諾，協助業主進行妥善的樓宇管理及維修是其主要職責之一。嚴重急性呼吸系統綜合症的爆發，提高了市民對於忽視大廈管理維修可能會引致嚴重後果的意識。經與各有關的專業團體、業界人士、學者及區議會議員進行磋商後，房屋及規劃地政局擬備了有關“樓宇管理及維修”的諮詢文件，以便就此項複雜事宜徵詢公眾意見。他特別提述諮詢工作所倡議的3個主要方向如下：

- (a) 業主有責任確保樓宇整體狀況良好，包括承擔有關的費用。
- (b) 應融合樓宇的管理及維修，謀求以持續可行的方法解決樓宇失修問題。
- (c) 鼓勵業界提供迎合業主需要及符合成本效益的一站式管理維修服務，從而協助業主履行本身的責任。政府除擔當執法者的角色外，亦應與有關的非政府機構合作，支援及推動樓宇的管理維修工作。

房屋及規劃地政局局長表示，政府會就一套支援措施作出研究。此等措施包括：規定業權分散的樓宇以某種模

式管理；協助樓宇業主按期繳交管理維修費用；透過自願樓宇評級制度，就具有高水平管理維修的樓宇作出嘉許；以及針對真正有需要的人士提供財政援助。

3. 房屋及規劃地政局副秘書長(規劃及地政)²借助投影機，扼述諮詢文件的重點。她指出，現時業權分散的舊樓存在重大的管理維修問題。屋宇署、民政事務總署及市區重建局(下稱“市建局”)現時推行的措施及計劃，並未能有效解決有關的問題。截至2003年8月，在全港38 400幢私人多層樓宇中，約有11 000幢並未成立業主立案法團，亦未有聘用物業管理公司。為方便對如何能有效解決樓宇失修問題進行資料充分的討論，政府當局在諮詢文件中列出兩大原則如下：

- (a) 業主有責任確保樓宇整體狀況良好，包括有需要承擔所需的費用；及
- (b) 應繼續致力協助市場發揮功能，並促進私人機構提供有關服務，同時透過對違反法定規定的情況採取執法行動，確保樓宇達到安全標準。

可供選擇的方案為：(a) 維持現狀；(b) 實施強制性驗樓計劃；及(c) 融合妥善維修管理。經研究該3個方案的優劣後，政府當局認為第3個方案較為可取，因為把樓宇維修納入為日常大廈管理工作的一個主要部分，將可為樓宇失修問題提供長遠而持續可行的解決方法。

4. 房屋及規劃地政局副秘書長(規劃及地政)²表示，公眾諮詢期為2003年12月29日至2004年4月15日。政府當局會在諮詢期內向立法會及各區區議會解釋各項建議，並邀請議員就此發表意見。此外，當局亦會安排為市民舉行簡報會及論壇，並與有關專業的人士進行討論。

公眾諮詢的路向

5. 涂謹申議員及李華明議員對諮詢文件的內容表示失望，因為文件中並沒有提出任何具體建議，解決存在已久的樓宇管理維修問題。他們批評諮詢文件缺乏實質內容，因為政府當局純粹指出現有的問題，並邀請公眾就主要原則及政策方向提出意見，而沒有提出具體的實施建議。他們指出，立法會及地區層面在過去多年來曾就有關事宜進行極多討論。各界對各項一般原則不乏共識，而不少地方社區團體亦曾深入分析在地區及區域層面遇到的樓宇管理維修問題。因此，涂議員及李議員

認為，如要進行有意義的公眾諮詢，政府當局應就諮詢文件發出補充文件，列出各項政策方案及其實施詳情，供社會各界研究。

6. 何鍾泰議員贊同李議員及涂議員的意見，認為政府當局應在諮詢文件內提出具體建議及其實施詳情，而非純粹試圖就解決樓宇失修問題的大方向及原則謀求共識。他特別提到下述若干必須採取具體措施解決的問題：部分現有樓宇並未成立業主立案法團；對物業管理公司的監管；在嚴重急性呼吸系統綜合症爆發後有必要就若干範疇進行強制性驗樓工作，例如排水系統方面的毛病；檢討樓宇安全貸款計劃的成效；以及檢討市建局和香港房屋協會的角色及工作計劃。何議員指出，政府當局過往曾提出解決樓宇失修問題的具體建議，例如在樓宇安全及適時維修策略下訂定的工作計劃，並認為如不在是次諮詢中提出任何實施建議，將屬倒退的做法。此外，他亦要求政府當局提供資料，說明訂定具體建議所需的時間。

7. 房屋及規劃地政局局長解釋，雖然過往在立法會及其他場合中，均曾討論解決存在已久的樓宇失修問題的措施，但社會各界一直未有就業主在樓宇保養及支付所需費用方面的責任，達成明確的共識。是次諮詢的目的，是就解決樓宇失修問題的新方向謀求社會各界的共識。在訂定實施詳情前，政府當局希望確定社會各界是否普遍認同，業主有責任對其樓宇作出妥善的維修保養，包括有需要承擔所需的費用，而融合妥善維修管理應為樓宇失修問題的長遠解決方法。政府當局相信，透過就解決問題的基本原則進行公眾諮詢，按照此等原則訂定的實施措施將有很大可能會獲得社會各界的支持。對於樓宇管理維修此類引起公眾廣泛關注及複雜的問題，此做法比起一開始便提出一套實施建議，將更易為公眾所接受。

8. 關於為解決樓宇失修問題所進行的工作，房屋及規劃地政局局長解釋，經過多年努力，政府當局已透過立法、執法、支援業主、宣傳教育及市區重建計劃，建立解決樓宇失修問題的架構。儘管當局已作出極大努力及投入大量資源，但現有措施只取得有限的成效。舉例而言，民政事務總署需要超過18年，才可協助現時未有成立業主立案法團及並無聘用物業管理公司的11 000幢樓宇成立業主立案法團。因此，當局實有需要認真研究現時的工作是否有效，而所採取的工作路向是否可持續下去。由於有關工作須視乎在諮詢期內收集所得的公眾意見而定，當局現時並未就下一階段工作訂定確實的時間表。倘諮詢文件所建議的基本原則及政策方向普遍

獲得市民支持，政府當局或可在諮詢期屆滿後約6個月內訂定實施詳情。視乎公眾諮詢所取得的結果，政府當局會在適當時就建議的實施詳情與立法會聯絡。

9. 涂謹申議員提述諮詢文件中有關確保業主按期繳付管理費用的第5.6至5.8段，並批評政府當局僅闡述何以認為各項確保業主按期繳款的建議支援措施並不切實可行，而沒有就如何在此方面協助業主立案法團提供任何可行的建議。此外，他亦關注到政府當局有否致力協助業主成立業主立案法團，並表示儘管他一直對成立業主立案法團的工作進展緩慢表示關注，但政府當局並沒有在諮詢文件提出任何具體計劃，以提高其在此方面的工作效率。李華明議員贊同涂議員的意見，認為政府當局向業主提供的援助不足，特別是在向個別業主追收管理費用，以及為業主立案法團的順利運作提供所需法律意見此兩方面。

10. 房屋及規劃地政局局長回應時表示，業主立案法團在樓宇管理方面所擔當的重要角色及功能，實毋庸置疑，因此，民政事務總署一直透過轄下的地區大廈管理聯絡小組及大廈管理資源中心，向業主立案法團提供意見、資料及支援服務。然而，由於和樓宇的日常管理及樓宇修葺工程有關的事宜相當繁複，業主需要長期獲得有關樓宇管理維修的專業意見。諮詢文件(第4章)提出了匯聚大廈管理行業各類專才的構思，以便為業主提供一站式服務，從而迎合各類業主及樓宇的不同需要。業界可盡量善用商機，構思有創意的解決方法，為業主提供其需要的服務。他補充，諮詢文件第5章載有和推動融合妥善維修管理方案有關的可行支援措施。

11. 石禮謙議員支持公眾諮詢工作所採取的路向。由於樓宇維修的財政影響巨大，因此，他同意政府當局應就解決樓宇失修問題的基本原則及政策方向，尋求市民的共識。由於政府不可能且不宜為私人樓宇的管理維修提供資金，樓宇業主自行承擔其責任及支付樓宇保養費用，實屬相當重要。

12. 李華明議員表示，作為市建局的非執行董事，他明白政府當局一直有投入公共資源，協助樓宇業主進行樓宇復修計劃。李議員察悉問題的癥結在於進行樓宇維修的財政承擔問題，並詢問政府當局會否考慮透過與市建局的合作，加快進行市區環境美化的工作。若當局會作出考慮，便須研究所涉及的資源影響。

13. 房屋及規劃地政局局長回應時表示，他贊同議員的意見，認為問題的癥結在於應否、在何種程度上及如何把公共資源應用於私人樓宇的維修工作方面。由於基本的原則是業主必須負責其樓宇的保養工作，因此，政府當局必須審慎研究提供任何方式的財政資助的問題。所提供的任何財政資助，必須僅以真正有需要的人士為目標。他表示，市建局的復修工作能顯示進行妥善維修的益處，他希望此等措施可鼓勵樓宇業主承擔他們在樓宇管理維修方面的責任。

解決樓宇失修問題的方案

14. 何鍾泰議員提述強制性驗車的規定，並認為強制性驗樓是值得研究的建議，因為樓宇老化問題對樓宇結構及消防安全均構成危險，進而會影響公眾安全。劉炳章議員對此表示贊同，並指出過去數年已曾就實施強制性樓宇安全檢驗計劃進行不少辯論。他認為政府當局應進一步研究實施強制性驗樓計劃的可行性。

15. 關於融合樓宇管理維修的方案，劉炳章議員表示，雖然此項構思說來相當動聽，但研究推行此方案的先決條件，是必須解決違例建築工程此一普遍存在的問題，亦即處理全港現有逾700 000個違例建築物。他指出，即使並非不可能，但是為存在違例建築物的樓宇的共用部分購買公共責任保險，實屬相當困難。在並未投保所需保險的情況下，沒有物業管理公司會願意為此等樓宇提供管理服務。因此，除非政府加強對違例建築工程採取執法行動，並解決有關問題，否則融合樓宇管理維修的方案並不可行。

16. 房屋及規劃地政局局長回應時表示，議員迄今就可供選擇的方案所提出的意見，充分顯示樓宇失修問題的複雜及嚴重程度。強制性驗樓建議是現時可供考慮的方案之一，當局會因應在諮詢期間收集所得的意見就此進行研究。至於劉議員就針對違例建築工程的執法行動所提出的關注，房屋及規劃地政局局長解釋在過去數年，屋宇署已大大加強其在此方面的執法工作。政府帳目委員會於2003年12月8日就審計署署長第四十一號報告書進行公開聆訊時，已曾就屋宇署對付違例建築工程問題的工作進行詳細的討論。政府當局會繼續針對違例建築工程採取持續進行的執法行動，以及為解決樓宇失修問題推行持續採取的其他措施。是次諮詢的主要目的，是探討持續進行樓宇管理維修的新政策方向。根據諮詢工作所得而訂定的措施及現時持續採取的措施，應可收互相補足之效。

17. 屋宇署署長補充，根據於2001年年初推出的樓宇安全及適時維修策略，屋宇署已加強對違例建築工程採取執法行動，以確保公眾安全。此等行動包括向樓宇業主發出清拆違例建築物的法定命令、即時清拆及停止正在進行施工的違例建築物及違例建築工程，以及向違規業主提出檢控。在過去3年，違例建築物的數目已由逾800 000個減少至約700 000個。他贊同房屋及規劃地政局局長的看法，認為針對違例建築工程採取執法行動，以及推廣以融合方式處理樓宇管理維修工作，兩者並非互相排斥。

18. 鑒於在屋宇署於2002年就損毀樓宇及違例建築工程發出的約50 000項法定命令中，約有50%命令所涉及的違規情況在命令發出後一年依然存在，何鍾泰議員關注到屋宇署在針對違規業主採取跟進行動方面可能有不力之處。屋宇署署長回應時解釋，儘管過去數年在修復損毀樓宇及清拆違例建築物方面有令人鼓舞的進展，但屋宇署在因應所發出的法定命令採取跟進行動方面，卻面對資源緊絀的問題。倘業主能夠提出合理理據以作支持，當局會給予較長時間以執行法定命令的規定。然而，屋宇署署長同意一般而言，就確保業主履行所發出的法定命令的跟進行動，仍有加強執行的空間。

為樓宇業主提供一站式服務

19. 劉炳章議員表示，據諮詢文件所載，政府當局相信發展綜合的樓宇管理維修行業及提供一站式服務，最終會在市場力量驅動下得以實現。劉議員對於此說法表示有所保留，並指出以往的經驗顯示，不同專業並不會自然聚合起來，為樓宇管理維修問題訂定解決方法。此外，對於提供一站式樓宇管理維修服務，是否一如政府當局所述具有潛在的商機，他亦表示懷疑。他詢問政府當局是否訂有任何已規劃的支援措施，以便提供一站式服務，並鼓勵業主接受融合樓宇管理維修的新構思。

20. 房屋及規劃地政局局長回應時表示，匯聚大廈管理行業各類專才，以便為樓宇業主提供一站式服務，並非一項全新的構思。事實上，部分專業的樓宇管理公司已具備此方面的能力。然而，現時尚有作出進一步發展的空間。政府的角色是賦予業主權力，並透過設立所需的法律架構、提供有利業主和業界互相合作的環境、推行宣傳教育以提高業主的意識及執行有關法例，支援及推動對樓宇作出妥善管理及維修的工作。政府當局相信，社會各界對諮詢文件所倡議的基本原則普遍表示支持，以及有效的法律架構，均有利於發展匯聚樓宇維修管理各類專才的行業。

21. 黃成智議員批評政府當局沒有訂定具體措施，統籌各有關的專門行業及推廣一站式服務的發展。他認為政府當局應向業主(特別是舊樓業主)提供足夠的援助，協助他們成立業主立案法團，並物色合適的物業管理公司，以合理價格為樓宇提供管理服務。他認為政府當局要求樓宇業主承擔解決樓宇失修及老化問題的全部責任，而沒有就支援措施提出任何具體建議，例如為加強對物業管理公司作出監管訂定所需措施，是不負責任的做法。

22. 房屋及規劃地政局局長重申，是次公眾諮詢旨在就解決樓宇失修問題的方向及基本原則謀求共識，以及讓市民大眾參與制訂政策的過程。倘各界能就概括的政策架構取得一致意見，政府當局便會訂定詳細的實施建議。他補充，私營機構就樓宇管理維修提出的一站式服務的構思，符合“大市場、小政府”的原則。他指出，在若干情況下，私營機構提供的服務比政府提供的服務更具成本效益。政府的角色是提供所需的支援措施，以配合並方便私營機構提供此等服務。

就優質的大廈管理維修工作作出嘉許

23. 關於諮詢文件第5.10段中，建議實施自願樓宇評級制度，以便就優質的大廈管理維修工作作出嘉許，劉炳章議員認為此舉未必能為業界及樓宇業主提供足夠的誘因。劉議員指出，地產建設商會提出的香港建築環境評審法亦對優質的樓宇管理維修工作作出類似的嘉許，但成效卻相當有限。他詢問政府當局有否計劃在純粹按照評級制度作出嘉許以外，提供額外的誘因如差餉或地租優惠。

24. 屋宇署署長回應時表示，香港建築環境評審法是一項有關環保工作表現的評審計劃，由物業發展商以自願方式參加。一如諮詢文件所載，屋宇署現正研究就樓宇評級標準及計分辦法訂定概括的架構，以便就優質的樓宇管理維修工作作出嘉許，從而鼓勵業主承擔其責任。

II. 其他事項

25. 議事完畢，會議在上午10時30分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2004年1月20日