

立法會民政事務委員會

管理和收回私家街道

目的

本文件旨在向議員概述私家街道收回計劃的進展，以及當局所採取的措施，以改善缺乏修葺的私家街道的環境衛生問題。

背景

2. 私家街道是私人產業，有關的管理和修葺事宜屬土地業權人的責任。香港的私家街道大部分位於大型私人屋苑內，大都管理良好。環境衛生出現問題的私家街道，多屬共同業權，並位於較舊的地區，例如東區和九龍城。

3. 在一般情況下，政府不會介入私人產業的管理，包括私家街道。政府只會在特殊的情況和涉及重大的公眾利益時，才會為業權人提供協助。

4. 政府在一九八六年實施私家街道收回計劃(收回計劃)，以統籌各有關部門在收回私家街道方面的工作，這些私家街道屬共同業權，因為缺乏管理和修葺而出現嚴重的環境衛生問題。收回計劃的目的是改善有環境衛生問題的私家街道。

5. 這個計劃的政策原則是，收回私家街道不會導致政府作出任何賠償。索償的法律程序通常需時漫長，另外，如果索償成功，則政府需在改善街道的費用以外，額外付出款項和時間。

6. 政府展開收回計劃時，成立了私家街道收回事宜委員會。委員會由民政事務總署人員擔任主席，負責統籌九個政府部門在收回私家街道方面的工作，以及監察進度。政府根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)收回和改善納入收回計劃內的私家街道。委員會在參考了各區民政事務處在一九八六至一九九五年期間所提供的資料後，把 166 條私家街道納入收回計劃內。

7. 二零零零年二月，我們向本事務委員會簡述了收回計劃的進度以及所遇到的問題；告知議員，在這 166 條私家街道中，70 條已經收回並完成修葺、17 條正等待收回、79 條已從收回計劃中刪除。刪除這 79 條私家街道是基於多個不同的原因，包括街道的環境已經改善，以及收回街道涉及索償問題，這有違上文第 5 段所述收回計劃的政策。

收回計劃的進度

8. 在 17 條尚未收回的街道中，三條被發展商納入重建計劃，待重建完成後，街道的情況將有所改善，屆時我們會考慮把那些街道從計劃中刪除。此外，我們發現其中一條私家街道，在收回時或會涉及賠償申索，因此可能會從計劃中刪除。當局會繼續跟進收回餘下的 13 條街道。

改善私家街道的環境衛生

9. 一如上文所述，政府這項計劃的重點，是要在屬共有業權而且環境惡劣的私家街道，消除危害健康的因素和改善環境衛生情況。
10. 為了有效解決被納入收回計劃的私家街道的環境衛生問題，全城清潔策劃小組在二零零三年年底訂立了一個新工作模式。新工作模式涵蓋六方面，包括：加強絕不容忍的信息；簡化執法程序；取消繁文縟節；打破傳統界限；建立一套改善追討費用的機制；加強部門之間的協調。
11. 在新工作模式之下，民政事務總署和各區民政事務處會擔當統籌角色，協調居民和有關部門，並協助推行環境衛生改善計劃。各部門推行計劃的職責已清楚劃分。
12. 私家街道的業主如無法自行組織進行緊急的環境改善工程，例如維修淤塞的排水渠和污水渠，政府便會代為進行改善工程。在這方面，政府會採用“先行動，後收費”的原則。有關部門會迅速行動，處理危害公眾健康的問題，待完成工程後，再向有關的業主／佔用人收回費用。
13. 由二零零三年開始，我們在收回計劃內的八條私家街道採用新工作模式改善環境衛生情況。這八條私家街道是位於九龍城區的“環”字八街，該處的環境衛生問題一向十分嚴重，當局採用新工作模式，在“環”字八街分四期進行改善工程，現時，這八條街道的環境衛生情況已有所改善。

14. “環”字八街的改善計劃顯示，採用新工作模式較之收回街道，可以更迅速地解決環境衛生問題。採用“先行動，後收費”的安排，政府的承辦商在四個月內完成“環”字八街第一期改善工程，過去，這類工程往往需時超過一年才能完工。有關“環”字八街改善工程的詳情和最新進度，請參閱附件。

15. “環”字八街改善計劃是寶貴的經驗，有助政府日後處理其他類似的問題。不過，要改善私家街道的環境，上述的新工作模式和私家街道收回計劃並不是唯一的辦法。業主是管理物業的最理想人選；事實上，業主有責任管理和修葺所擁有的私家街道。因此，政府會繼續致力於公眾教育，讓業主認識自己應負的責任，並會協助業主和居民成立業主立案法團和互助委員會。

總結

16. 政府部門隨時準備，以上述模式為業主提供適當協助。我們會繼續宣傳有關妥善管理和修葺私家街道的重要性。此外，民政事務處也會協助居民成立業主立案法團或互助委員會，以改善他們在大廈管理工作方面的成效。區議會、分區委員會、民政事務處和有關部門均會積極協助居民改善居住環境，特別是私家街道的居民。

民政事務總署

二零零六年五月

附件

九龍城區“環”字八街的改善工程

	改善工程	進度	收回工程費用
第一期 (二零零三年五月)	修葺環達樓內六個光井	工程已經完成。	<ul style="list-style-type: none">- 共發出 120 份繳款通知書，當中 118 份的繳款已收訖。- 餘下兩宗個案，經小額錢審裁處裁定政府勝訴。
第二期 (二零零三年十二月)	維修環達樓光井內的直立式渠管	工程已經完成。	屋宇署正着手收回費用。
第三期 (二零零五年一月)	修葺環發街、環樂街、環順街共六個有問題的光井	<ul style="list-style-type: none">- 新“渠管修復”方式的試驗已經完成。- 五個光井的修葺工程已經完成。- 餘下的一個光井的修葺工程亦已於二零零六年四月展開。	待工程完成後會向業主收回費用。
第四期 (二零零五年十月)	<u>第一階段</u> 維修環發街破損的地下渠管以及重鋪該條私家街	<ul style="list-style-type: none">- 渠務署已在二零零六年四月完成更換污水幹渠和雨水渠	待工程完成後會向業主收回費用。

	改善工程	進度	收回工程費用
	<p>道</p> <p><u>第二階段</u></p> <p>維修環樂街及環順街破損的地下渠管；重鋪該兩條私家街道</p>	<p>的工作。</p> <ul style="list-style-type: none"> - 水務署會待渠務工程完成後維修地下水管。 - 路政署會在所有其他工程完成後重鋪街道。 <p>環順街及環樂街的維修工程預計分別在二零零六年六月及二零零七年三月展開。</p>	