

電話號碼 : 2869 9700
傳真號碼 : 2521 7518

便 箋

受文者 : 總議會秘書(1)4
經由首席議會秘書(申訴)轉呈

發文者 : 高級議會秘書(申訴)2

檔 號 : CP/C 108/2006

日 期 : 2006年3月15日

有關強制驗樓的事宜

立法會當值議員石禮謙議員，以及應邀出席議員田北俊議員、蔡素玉議員、陳偉業議員、湯家驛議員和鄭經翰議員曾於2006年3月10日與“全港聯區市民關注強制驗樓大聯盟”(下稱“申訴團體”)會晤。申訴團體就政府擬立法強制驗樓的事宜向議員發表意見。

2. 遵議員的指示，現將議員及申訴團體提出的關注事項轉交立法會規劃地政及工程事務委員會，以考慮作出跟進。申訴團體及議員的意見，以及政府當局和有關部門／機構的回應現載於**附件**，以供參閱。

高級議會秘書(申訴)2

(陳李湘雯女士)

連附件
PC/ks/Bmm1

**立法會當值議員
就有關強制驗樓的事宜
與“全港聯區市民關注強制驗樓大聯盟”舉行會議**

立法會當值議員石禮謙議員，以及應邀出席議員田北俊議員、蔡素玉議員、陳偉業議員、湯家驛議員和鄭經翰議員曾於2006年3月10日與“全港聯區市民關注強制驗樓大聯盟”(下稱“申訴團體”)會晤。申訴團體就政府擬立法強制驗樓的事宜向議員發表意見。

申訴團體的意見

2. 申訴團體的代表是來自土瓜灣、堅尼地城及荃灣區的數十個舊樓業主和租客。他們表示原則上不反對政府推行強制驗樓，但認為政府在推行前必須先釐清當中的細節，定出統一的原則。政府亦須投放更多資源以協助有關業主。申訴團體在會議上向議員提出了以下的意見：

(a) 成立“舊區維修局”

代表指出，舊樓內很多空置單位，業主已人去樓空或已過世，故此在舊樓擬成立業主立案法團或收集維修費用時都遭遇到很多困難。一些舊樓的地下為商鋪，商鋪的業主都不願意支付維修費用，令一些願意履行維修責任的業主需承擔整筆龐大的維修費用。此外，舊樓業主對選擇適當的維修承建商及監管他們的工程質素亦遇上困難。在一些個案例中，業主在樓宇維修後竟出現漏水情況，但承建商卻不理會跟進。

有鑑於以上情況，政府應成立稱為“舊區維修局”(下稱“維修局”的獨立機構，其職責應為居民統籌所有有關的維修事宜，包括向業主收取費用及墊支欠款；為業主立案法團、互助委員會及管理公司提供專業諮詢服務；監管承建商及有關工程；協助以法律途徑追討承建商的專業責任；及成立基金、資助貧窮的業主等。

(b) 公契

申訴團體指舊的公契可能存在問題。由於公契是由樓宇發展商所訂立，故此可能對小業主不公平。政府應訂立機制，讓小業主修訂公契。

(c) 驗樓週期

申訴團體建議將驗樓週期由7年延長至10年，以讓舊樓業主有足夠的時間休養生息。

(d) 市區更新的方向

申訴團體表示強制驗樓政策不應取代舊區重建策略。

政府當局／機構的回應

3. 房屋及規劃地政局、屋宇署、香港房屋協會(下稱“房協”)及市區重建局(下稱“市建局”)在會議前向申訴部提供就申訴團體上述所提出各點的回應，現將其撮述於下文。

房屋及規劃地政局及屋宇署的回覆

成立新法定組織處理樓宇維修事宜

4. 政府提出的擬議強制驗樓計劃，是建基於2004年進行的第一階段樓宇管理及維修公眾諮詢所得到的社會共識，即整體社會認同業主有責任妥善保養其樓宇，並負擔所需的費用。此外，根據政府當局分別在第一階段和第二階段諮詢所進行的電話調查，大部分受訪者均支持要求業主進行定期驗樓。政府提出強制驗樓的建議，並非把樓宇保養的責任轉嫁給業主，因為確保樓宇的狀況良好，本身就是業主的責任。事實上，政府會繼續擔當規管和推動的角色，包括樓宇安全的立法、執法、宣傳和教育的工作，以及為有需要的業主提供協助。

成立維修局

5. 就申訴團體提出成立維修局，直接處理樓宇維修事宜，政府當局表示，對這個建議有很大保留。由於樓宇業主有責任妥善維修其樓宇，政府不適宜直接介入他們的樓宇維修工作。而申訴團體建議成立的維修局的功能，例如處理招標及維修工程所引發的私人合約糾紛等，亦不適合由法定機構負責。

6. 此外，申訴團體建議的維修局的部分工作，例如監管承辦商，推行質量檢訂和為業主提供支援等，屋宇署、民政總署、香港房屋協會(下稱“房協”)和市區重建局(下稱“市建局”)目前已提供有關的服務。當推行強制驗樓計劃時，屋宇署會透過一系列措施確保檢驗及維修樓宇的服務提供者的質素和水平，包括就服務提供者專業資格的要求、向他們發出指引及訂明檢驗和維修的標準、審核他們所提交的報告、為業主編印檢驗及修葺須知，以及請非政府機構印發收費水平指南供市民參考等。

7. 至於有需要的業主，屋宇署、民政總署、房協及市建局現時均有為他們提供財務或技術上的支援，以協助他們進行樓宇管理維修的工作。當落實強制驗樓計劃時，政府會與房協和市建局積極研究進一步支援有需要的業主。

公契

8. 至於申訴團體提到有關公契的問題，民政總署表示，公契是大廈各業權共有人、經理人和發展商之間的私人合約協議，政府並非締約的其中一方。正如其他私人合約，締約的任何一方如未經其他各方同意，不得單方面修改公契的任何條款。

9. 民政總署明白部分公契的條款，尤其一些很舊的公契，可能存在問題，以致妨礙業主執行大廈管理和維修工作，也有意見表示希望政府訂立機制，讓業主修訂公契。不過，由於公契列明了業主、發展商和經理人的權力和責任，而任何有關公契條款的修訂，都難免影響締約各方的權力和責任。因此，在考慮是否引入有關機制的同時，民政總署認為必須確保因修訂公契而受影響或反對修訂公契的少數業主的利益得到適當的保障。

10. 政府已採取了一系列的措施處理公契相關的問題。例如，由1986年開始，非工業用地的土地契約中都載列了一項公契條款，訂明有關公契須經由地政總署批准，並須符合該署所訂的公契指引。此外，政府也在《建築物管理條例》(第344章)中訂明若干強制性條款須適用於所有公契。這些強制性條款主要關乎業主成立業主立案法團的權力，以及大廈經理人的責任。

強制驗樓及驗窗的檢驗週期

11. 政府當局已在諮詢文件中列出釐訂擬議驗樓及驗窗周期時所考慮的因素。就檢驗樓宇方面，政府當局考慮到理論上，檢驗周期越頻密，越可及早發現和處理樓宇損毀問題。不過，太頻密的檢驗可能為業主帶來太大的負擔，以致他們不願意遵行擬議計劃的規定。為了使擬議計劃切實可行，而又不會影響公眾安全，加上考慮到各個檢驗項目的不同使用周期，因此政府當局建議七年的驗樓周期。至於擬議驗窗的周期方面，根據屋宇署就過往鋁窗損壞或墮下個案的調查，及行內專業意見，用於固定鋁窗窗銓的鋁質鉚釘，在一般情況下可能在安裝後3至5年內開始出現鏽蝕和鬆脫的迹象，因此政府當局建議以3年作為驗窗周期。對於申訴團體建議驗樓周期應延長至10年，政府當局會將此建議跟其他在公眾諮詢過程中收集到的意見一併考慮。

市區更新的方向

12. 為解決樓宇失修和市區老化的問題，政府一直推動業主妥善管理和維修樓宇。此外，政府成立市建局，透過全面綜合的更新策略，即拆卸重建、樓宇復修、文物保育及舊區活化，以整體地改善舊區居民的生活環境和城市面貌。政府當局認為樓宇復修與重建工作應互為配合，達致相輔相成的效果。市建局亦會根據個別項目的需要和樓宇的狀況，決定更新的模式。

議員的關注

13. 議員備悉申訴團體的意見。不過，他們請申訴團體注意建議中的“舊區維修局”權力範圍的問題，因為維修局的決定亦可能與業主的期望產生矛盾。另一方面，議員亦關注有關維修承建商的工程質素及專業知識的問題。

14. 議員已建議申訴團體將意見送交政府參閱。有鑑於將來政府會將諮詢結果向立法會規劃地政及工程事務委員會匯報，故議員決定將申訴團體的意見轉介事務委員會備悉。

立法會秘書處

申訴部

2006年3月15日