

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 865/2005

日 期： 2006年3月27日

有關立法強制驗樓的事宜

立法會當值議員霍震霆議員，以及應邀出席議員周梁淑怡議員、陳婉嫻議員、陳鑑林議員和李永達議員曾於2005年11月21日與香港社區組織協會(下稱“申訴團體”)會晤。申訴團體就政府擬稍後立法強制驗樓的事宜，向議員發表意見。議員其後決定先行與政府當局、香港房屋協會及市區重建局舉行個案會議，以跟進申訴團體提交的個別個案，然後再將有關個案所帶出的政策問題轉交立法會規劃地政及工程事務委員會跟進。

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，以供委員考慮及備悉。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/Lmm1

**立法會當值議員
就有關立法強制驗樓的事宜
與香港社區組織協會舉行會議**

立法會當值議員霍震霆議員，以及應邀出席議員周梁淑怡議員、陳婉嫻議員、陳鑑林議員和李永達議員曾於2005年11月21日與香港社區組織協會(下稱“申訴團體”)會晤。申訴團體就立法強制驗樓的事宜，向議員發表意見。

申訴團體在會議上表達的意見

2. 在會議席上，申訴團體向議員提出，政府計劃在2007年立法推行強制驗樓計劃，規定全港1.3萬幢超過30年樓齡樓宇每隔7年，必須就外牆及結構等涉及公眾安全的部分作檢驗及維修。此外，3.6萬幢5年或以上樓齡私人樓宇亦要強制驗窗，涉及全港逾100萬戶。由於舊區的舊樓物業質素差，通常驗樓後需要跟進維修工程，故此申訴團體估計業主每隔數年，便要為樓宇的維修保養花費最少數萬元的費用，強制驗樓給予年邁業主很大的經濟及心理壓力。申訴團體表示，雖然認同政府推出強制驗樓計劃的原意，是保障舊樓的安全，但卻有感當局配套的支援工作做得不足。

3. 申訴團體向議員陳述了有關年邁業主住在舊住宅大廈所面對的種種管理上的困難。舊住宅大廈有些已超過40年樓齡，做了維修工程後亦只可勉強維持短時間，損毀的地方又重新浮現。年邁業主亦常遭遇其他業主對維修不齊心及不願意合作的情形。有部分代表表示，在如何揀選適合的承建商負責維修工程方面感到無所適從。有些承建商濫索過高維修費用，但工程卻“爛尾”或水準差劣等。凡此種種的困難，年邁業主即使有心為居所進行維修，但亦不知從何入手。年邁業主認為，政府必須向他們提供協助，資助維修工程或從旁協助組織業主委員會等。但總括而言，最徹底的方法，乃是將超過40年樓齡的樓宇重建，因為這些樓宇即使維修完畢，亦沒有人願意購買或租住。

議員要求申訴團體先提交個案資料

4. 議員要求申訴團體先提交有關個別個案的進一步資料，然後再與政府當局安排個案會議商討。

5. 申訴團體於2006年1月16日提交了個別個案的資料，內容是有關於年邁業主面對強制驗樓政策所遇的困難。議員在2006年2月10日個案會議上的討論重點撮述於下文。

2006年2月10日的個案會議上的討論

監管列入建築承建商名冊及紀律處分

6. 議員在個案會議上向政府的代表表示，業主在進行大廈維修工程時，往往對於如何選擇合適可靠的承建商無所適從，此情況對居住在戶數較少單幢式大廈的業主尤其嚴重，他們多是年老業主，沒有業主立案法團或管理公司的支援，亦缺乏雄厚的財力聘請顧問提供意見及專業知識去甄選承建商。目前建築承建商的水準參差，欲進行維修的業主都必須參閱及依賴建築事務監督所備存的建築承建商名冊。議員認為，當局對於審批承建商申請列入名冊應具備嚴謹的程序，而對於在名冊上的註冊承建商若專業上有行為不當的亦應加以嚴懲，包括紀律處分及將其從名冊中刪除。

7. 政府應議員的要求在會後提供了以下資料：

- (a) 目前在建築承建商註冊名冊上，共有592名註冊一般建築承建商及633名註冊專門承建商；
- (b) 過去10年，承建商紀律委員會曾就11宗個案進行聆訊；及
- (c) 過去10年，並無註冊承建商被承建商紀律委員會命令在註冊名單上永久刪除。

推廣現有配套援助計劃的資訊

8. 議員在個案會議中亦指出，目前政府、香港房屋協會(下稱“房協”)及市區重建局(下稱“市建局”)都分別設有貸款或資助計劃，為有困難的業主提供財務和技術的支援，以進行有關樓宇管理和維修的工作。但是年老業主並不熟悉這些援助計劃，不懂得主動向有關方面求助。議員指，政府必須將上述援助計劃廣為宣傳，令更多年老業主知悉這些支援業主的措施。政府可請志願機構例如香港社區組織協會等組織協助將訊息發放。

議員的建議跟進

9. 議員指示將上述兩項課題轉交予立法會規劃地政及工程事務委員會考慮以下跟進行動：

- (a) 徹底討論整個強制驗樓計劃的機制，包括有關如何審批申請列入承建商名冊和紀律處分的程序，及如何協助年老業主解決所面對的實質問題；

- (b) 請當局就宣傳計劃提出建議，藉此讓更多市民知悉政府、房協及市建局現時為業主提供的財務及技術支援計劃；及
- (c) 邀請有關的團體到來委員會會議發表意見。

立法會秘書處
申訴部
2006年3月27日