

立法會
規劃地政及工程事務委員會
強制驗樓計劃與強制驗窗計劃

背景

我們在 2007 年 5 月 22 日向規劃地政及工程事務委員會匯報強制驗樓公眾諮詢的結果，以及我們擬透過立法實施強制驗樓計劃與強制驗窗計劃。

2. 會議上委員表示支持推行上述兩項強制計劃，作為長遠解決樓宇失修問題的方法，以保障公眾安全。委員並就兩項計劃的擬議執行細則及各項支援配套措施提出意見。由於時間所限，有多位議員未能在席上發表意見，事務委員會遂決定在 2007 年 7 月 24 日的會議上繼續有關討論。

當局的初步回應

3. 為幫助進一步討論，我們歸納了議員在 2007 年 5 月 22 日會議上所發表的主要意見，以及我們的初步回應，並詳列於下表：

主要意見

初步回應

執行細則

- | | |
|--------------------------------------|--|
| (a) 在每年揀選強制驗樓計劃的目標樓宇時，狀況較差的樓宇應獲優先考慮。 | <ul style="list-style-type: none">• 為了確保揀選目標樓宇的過程具透明度，我們建議就強制驗樓計劃成立包括相關政府部門、專業學會、業界及非政府組織代表的小組，協助揀選每年的目標樓宇。• 該小組在揀選目標樓宇時，會考慮包括樓齡、樓宇狀況及有關樓宇最近的維修紀錄等因素。 |
| (b) 應重建那些因嚴重失修，以致進行維 | <ul style="list-style-type: none">• 當局會確保與市區重建局(市建局)妥為協調，不會把市建局已計 |

主要意見

修並不符合經濟效益的樓宇，以免樓宇業主浪費資源進行檢驗和維修。

(c) 市場上應有足夠的服務提供者，當局並須規管和監察服務提供者的表現。

(d) 應小心釐定擬議罰則安排，避免不必要地加重業主／業主立案法團(法團)的負擔。

(e) 目標樓宇內所有僭

初步回應

劃重建的樓宇納入強制驗樓計劃內。

- 因應公眾的要求，我們建議容許更多具備合適資格及經驗的註冊專業人士負責強制驗樓計劃下的驗樓工作。屋宇署現正與相關專業團體及專業人士的註冊管理局討論合資格執行驗樓工作的註冊專業人士類別。
- 為確保能妥善規管檢驗人員，屋宇署會成立一個「檢驗人員註冊事務委員會」，負責檢驗人員的註冊事宜。屋宇署並會就檢驗及修葺工程的標準擬備詳細的技術指引及作業備考，為檢驗人員和註冊承建商的工作提供指引。此外，屋宇署會查閱所有的驗樓報告，確保符合法定的要求，並會抽樣詳細覆核所收到的檢驗報告及修葺工程報告。
- 屋宇署會對違反驗樓及修葺規定或指引的服務提供者，採取紀律行動或／及提出檢控。
- 擬議的強制計劃旨在鼓勵業主定期保養維修樓宇，而並非為了懲罰業主／法團。在對違規個案採取執法行動時，我們會主要針對不合作的業主。我們會在草擬有關法例時，訂定適當的罰則。
- 我們贊同藉著強制驗樓計劃的機

主要意見

建物應藉著推行強制驗樓計劃而予以清拆。

初步回應

會，清拆樓宇內所有僭建物，是最理想的安排。然而，這個安排可能會為一些業主、佔用人、及法團帶來嚴重的實際困難，例如可能需要安排受影響的佔用人遷離僭建物，及引發個別業主與法團之間的衝突。這個安排也可能令有關業主及法團難以遵從強制驗樓計劃的法定要求。

- 為利便業主與法團遵行強制驗樓計劃的規定，我們建議應繼續根據屋宇署的既定執法政策¹，處理僭建物。

支援配套措施

(f) 應向有需要的業主提供足夠的財政及技術方面的支援，並應資助業主為其樓宇進行修葺工程。

- 香港房屋協會（房協）已同意預留40億元²，以配合強制驗樓及驗窗計劃的推行，向合資格的樓宇業主提供財政及技術支援。
- 除了向合資格的業主提供首次驗樓費用資助外，房協也會向他們提供資助金或免息貸款，協助他們進行修葺工程。此外，房協會就驗樓和維修方面的事宜，向業主提供技術支援。屋宇署並會透過「樓宇安全貸款計劃」向業主提供貸款，以進行樓宇維修。

(g) 房協應彈性地為

- 房協會彈性地審批業主的財政資

¹ 檢驗人員須向屋宇署報告在檢驗樓宇所發現的所有僭建物。屋宇署會發出法定命令，勒令清拆構成明顯及迫切危險或新搭建的，或阻礙進行強制計劃下的檢驗／修葺工程的僭建物。至於其他僭建物，屋宇署會按需要發出警告通知，要求有關業主予以清拆。

² 包括房協早前推行「樓宇管理維修綜合計劃」作出的財政承擔。

主要意見

業主提供財政資助，特別是年老業主。

- (h) 應設立一個可省掉法律代表的簡單排解糾紛機制，以處理樓宇管理和維修方面的糾紛，藉以減少解決這些糾紛所需的費用和時間。

初步回應

助申請。例如，房協會考慮向基於實際原因而未能成立法團的業主提供首次驗樓資助。

- 至於年老業主，房協會按個別情況彈性處理，以回應其需要。
- 根據屋宇署的「樓宇安全貸款計劃」，沒有能力償還欠款的年老業主可申請延長還款期，或在其物業售出後才還款。
- 由於省掉法律代表的建議，可能會觸及憲制和人權方面的考慮，亦可能與現有法庭及審裁處的角色和職能重疊，政府需要繼續研究建議的可行性。
- 我們知悉司法機構正研究可行措施，以改善土地審裁處的運作，包括多加採用個案管理方法和自願調解機制的可行性，以便更有效和快捷地處理土地審裁處的樓宇管理和維修個案。

徵詢意見

4. 我們歡迎委員在 2007 年 7 月 24 日的會議上進一步提出意見。

發展局
2007 年 7 月