

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)570/08-09(07)號文件

檔號：CB1/PL/DEV

發展事務委員會

2009年1月20日舉行的會議

關於強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的背景資料簡介

目的

本文件載述有關擬議的強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的背景資料，以及委員在發展事務委員會(前稱"規劃地政及工程事務委員會")進行相關討論時所提出的關注事項及意見的概要。

背景

2. 據政府當局表示，目前約有15 000幢私人樓宇樓齡達30年或以上，預計未來10年有關數目將增至22 000幢。政府當局曾進行兩輪樓宇管理及維修公眾諮詢，以制訂切實可行的政策，解決樓宇失修問題。

3. 在2004年年初展開的第一階段公眾諮詢的結果顯示，社會的共識是業主應負起妥善保養及維修樓宇的責任，並應承擔所需的費用。民意同時支持推行強制驗樓計劃，是切實有效的措施，以長遠地徹底解決樓宇失修問題。

4. 第二階段公眾諮詢於2005年10月底展開，以蒐集市民對擬議計劃具體執行細則的意見，包括目標樓宇的樓齡規定、檢驗周期、檢驗項目、樓宇檢驗人員、執法、排解糾紛機制，以及設立自願樓宇評級計劃的建議等方面。當局接獲許多就這些範疇提出的意見及建議。此外，市民亦已表達清晰的意願，支持政府應採取措施，長遠地加強窗戶安全。

5. 在2007年5月22日的事務委員會會議席上，政府當局簡述有關諮詢的結果，以及立法實施強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的建議。據政府當局表示，擬議計劃可確保樓宇和公眾安全、改善整體居住環境、促進社會建立樓宇保養文化、創造就業機會，以及為樓宇業主帶來經濟利益。在2007年7月24日的會議席上，事務委員會與政府當局進一步討論有關建議，政府當局當時的計劃是在2008年年初或2008-2009年度立法會會期開始時，向立法會提交立法建議。

6. 政府當局在2007-2008年度立法會會期開始時表示，現正草擬這兩項擬議計劃的法例，但政府當局打算在提交擬議法例前，與事務委員會討論有關計劃的運作事宜。在2008年6月24日，政府當局徵詢事務委員會對有關計劃的3項運作事宜的意見，有關事宜分別為揀選目標樓宇的準則和機制、檢驗項目一覽表及計劃運作程序。強制驗樓計劃的建議檢驗項目一覽表載於**附錄I**。

事務委員會所作商議

7. 在事務委員會進行討論期間，委員普遍支持這兩項擬議計劃的政策方向。委員所提出的主要關注事項及意見綜述於下文各段。

向有需要的業主提供財政及技術支援

8. 委員擔心，向有需要的業主(尤其是年老業主)提供的財政及技術支援是否足夠。政府當局表示，香港房屋協會(下稱"房協")已同意預留40億元，以配合推行有關計劃，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之外，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。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。

9. 政府當局在2007年8月提供的補充資料顯示，根據房協現時推行，屬自願參與性質的"樓宇管理維修綜合計劃"，若市區樓宇每個住宅單位的平均每年應課差餉租值不超過78,000元，而新界樓宇則不超過59,000元，均合資格申領財政支援。現時超過11 000幢樓宇(佔樓齡達30年或以上樓宇的85%)可受惠於房協的"樓宇管理

維修綜合計劃"。房協日後為協助推行強制驗樓而向業主提供財政支援時，亦會採用類似的資格準則。

註冊檢驗人員的供應情況及有關服務的水平

10. 委員對執行強制驗樓計劃驗樓工作的註冊檢驗人員的供應情況表示關注，並指出若註冊檢驗人員數目太少，則可以在指定時限內完成的維修工程項目也會很少，並且維修成本高昂。

11. 政府當局表示，根據現行建議，除認可人士和註冊結構工程師外，在有關行業具備相關經驗的註冊專業人士亦合資格註冊為註冊檢驗人員。政府當局現正徵詢相關專業組織對這方面的意見。估計目前約有5 000名合資格的專業人士。假設該5 000名合資格專業人士的註冊比率為50%，便會約有2 500至3 000名註冊檢驗人員，就目標樓宇為每年2 000幢而言，此數目已屬足夠。由於市場有足夠的競爭，檢驗費用不會處於不合理水平。

12. 委員知悉強制驗樓計劃所訂規定的寬廣度及嚴謹程度，並關注到如收取的費用偏低，註冊檢驗人員到底能否進行足以找出隱藏或潛在問題的全面檢驗。政府當局表示，委任註冊檢驗人員的費用由市場而非政府當局釐定。註冊檢驗人員會按照專業標準及政府當局制訂的指引和實務守則進行工作。政府當局及專業團體會根據有關標準，處理業主的投訴或偏離標準的情況。

與違例建築工程相關的事宜

13. 關於政府當局表明其不會清拆強制驗樓計劃下的目標樓宇的所有僭建物，但會繼續採取現行政策，根據安全因數訂定清拆僭建物的優先次序，部分委員認為這樣的安排未如理想，因為僭建物可能會阻礙維修工程。委員指出，業主立案法團(下稱"法團")在要求部分不合作的業主清拆其僭建物時，可能會遇到困難，而且就某些僭建物發出清拆令的時間，未必與樓宇進行維修的時間配合。

14. 政府當局表示，由於清拆非法天台構築物等僭建物可能惹來強烈反對，並涉及安置居民問題，如清拆僭建物與強制驗樓兩者配合進行，可能會對強制驗樓計劃的順利推行造成不必要的障礙。然而，當局會給予屋宇署行事上的彈性，回應在強制驗樓期間有關僭建物的舉報。註冊檢驗人員須向建築事務監督匯報根據強制驗樓計劃進行檢驗期間所確定的僭建物的詳細資料。由於就僭建物發出清拆令的時間如與樓宇進行維修的時間一致，將可減

少所需的費用總額，屋宇署會在可行情況下嘗試在這方面與法團配合。

15. 就這方面，部分委員關注到屋宇署人手不足，以及屋宇署大部分人員均是非公務員合約人員，員工士氣或會受到影響。政府當局知悉委員所關注的事宜，並同意會考慮提出措施，改善有關情況。

與市區重建局的協調

16. 委員指出，由於目標樓宇可能亦是市區重建局(下稱"市建局")將會重建的樓宇，故當局在推行強制驗樓計劃時應與市建局的工作妥為協調，避免出現若干樓宇可能會在維修工程展開後不久列為市建局的重建項目，又或是部分業主因預計名下樓宇會重建而拒絕進行維修工程，但市建局最終沒有把該等樓宇列為其重建項目的情況。

17. 政府當局向委員保證，定必與市建局妥為協調，不會把市建局已計劃重建的樓宇納入強制驗樓計劃內。

罰則安排

18. 委員認為應小心釐定擬議罰則安排，避免不必要地加重業主或法團的負擔。政府當局表示，有關罰則將會針對不合作的業主，例如那些並無合理辯解而蓄意妨礙必要的檢驗或維修工程的人。政府當局會在草擬有關法例時，訂定適當的罰則。

排解糾紛機制

19. 部分委員建議，應設立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。

20. 政府當局解釋表示，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。政府當局亦表示，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。

近期事態發展

21. 政府當局計劃在2009年1月20日的事務委員會會議席上，向委員簡介擬議強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的進一步運作細節。

相關文件

22. 相關文件一覽表載於本文件**附錄II**。

立法會秘書處
議會事務部1
2009年1月13日

附錄 I

強制驗樓計劃的檢驗項目一覽表

構件	涵蓋項目
外牆附建構件及其他構件	<p>外牆上的飾面、固定裝置、其他安裝工程或附建物，而不論是由所有業主共同擁有或個別業主私人擁有，例如：</p> <p>(i) 外牆飾面，例如外牆瓷磚及批盪； (ii) 百葉窗板(只限於公用地方)； (iii) 外牆覆蓋層、幕牆及天窗；以及 (iv) 附建物，包括支架、遮篷、花槽、冷氣機蓬蓋或支承平台、屋簷、裝飾條子、伸出物、建築裝飾、晾衣架、欄杆、外牆上的招牌及電視螢幕式招牌¹。</p> <p>其他構件包括²：</p> <p>(i) 公用走廊和大堂的飾面、石覆蓋層和假天花；以及 (ii) 手動的巨型鐵閘。</p>
結構性構件	主體樓宇公用地方的結構性構件及位於地段界線內的所有其他附設樓宇構築物，例如高架行車道、連接構築物、會所、護衛員室、泳池(包括濾水機房)等。結構性構件的例子包括：支柱、牆、橫樑、樓板、樓梯、水缸、懸掛式沙井、護牆及扶欄、隔土牆、地庫牆、懸吊構件、懸臂式伸出物及傳力構築物。
樓宇消防安全構件	樓宇公用地方及外部範圍內的消防設施，包括火警逃生通道、滅火及救援通道、耐火構件及隔火間。

¹ 驗樓期間如在有關樓宇的公用地方和外部範圍(包括露台)確認有僭建／棄置的招牌，必須向屋宇署報告。屋宇署會根據執法計劃另行處理這類僭建／棄置的招牌。

² 其他構件不包括擋土構件及斜坡。

構件	涵蓋項目
排水系統	<ul style="list-style-type: none"> (i) 樓宇外牆上的排水管； (ii) 公用地方範圍內的排水管，包括在地段界線範圍內位於斜坡或其他地方的排水管； (iii) 公用管槽內的排水管；以及 (iv) 地下公用排水系統。
僭建物	<p>驗樓時須視察及確認在樓宇公用地方、樓宇外部、外部地面、休憩用地、花園、遊樂場、私人街道和通道、擋土構件、斜坡等的所有僭建物，並向屋宇署報告。</p> <p>根據屋宇署現行清拆僭建物的政策，如僭建物構成明顯或迫切危險；妨礙檢驗／維修工程；或屬於屋宇署所訂的優先清拆類別，屋宇署會另外發出法定命令，要求清拆有關僭建物。</p>

備註：屋宇署會發出作業守則，詳細訂明註冊檢驗人員與承建商須遵從的檢驗及修葺工程標準和規定。我們稍後會就強制驗樓計劃下規管服務提供者的事宜徵詢委員的意見。

附錄II

強制驗樓計劃及強制驗窗計劃

相關文件一覽表

立法會／委員會	會議日期	文件
規劃地政及工程事務委員會	2004年1月27日	政府當局就"樓宇鋁窗的安全"提交的資料文件 (立法會CB(1)830/03-04(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/plw/papers/plw0127cb1-830-1c.pdf 會議紀要 (立法會CB(1)1313/03-04號文件) http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/plw/minutes/pl040127.pdf
規劃地政及工程事務委員會	2007年5月22日	政府當局就"強制驗樓公眾諮詢"提交的資料文件 (立法會CB(1)1643/06-07(03)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/plw/papers/plw0522cb1-1643-3-c.pdf 會議紀要 (立法會CB(1)2122/06-07號文件) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/plw/minutes/pl070522.pdf

立法會／委員會	會議日期	文件
規劃地政及工程事務委員會	2007年7月24日	<p>政府當局就"強制驗樓計劃與強制驗窗計劃"提交的資料文件 (立法會CB(1)2148/06-07(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/plw/papers/plw0724cb1-2148-1-c.pdf</p> <p>會議紀要 (立法會CB(1)2404/06-07號文件) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/plw/minutes/pl070724.pdf</p> <p>政府當局於2007年8月24日致事務委員會的函件 (立法會CB(1)2299/06-07(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/plw/papers/plw0724cb1-2299-1-c.pdf</p>
發展事務委員會	2008年6月24日	<p>政府當局就"強制驗樓計劃及強制驗窗計劃 —— 目標樓宇、檢驗項目及運作程序"提交的文件 (立法會CB(1)1602/07-08(05)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/papers/dev0624cb1-1602-5-c.pdf</p> <p>會議紀要 (立法會CB(1)2322/07-08號文件) http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/minutes/de080624.pdf</p>