

## 就有關建築物條例(修訂)草案提交之意見書

2010 年 3 月 4 日

對政府提出的強制性驗樓及驗窗計劃以保障公眾安全，本人予以支持。惟不少舊樓因未成立業主法團，阻礙了樓宇的檢驗及維修進度，因此本人認為政府有在此問題上扮演更為主動的角色的必要。

在條例草案下，確保樓宇獲妥善保養、及在有需要時作出維修並承擔相關費用的法律責任將落在業主身上。故若要成功推行強制驗樓及驗窗計劃，必須正視不少失修舊樓沒有成立業主法團的難題。而草案中所提出的措施是否能有效解決問題則值得商榷。

### **政府只充當協助者未能針對問題的部分成因**

坊間不少評論指出，一些舊樓業主購入物業的主因，是期待所在地段獲發展商及市建局重建時會得到若干賠償；故成立法團以方便進行驗樓及維修，從他們的私利角度來說並不吸引。另外一些舊樓的業權人可能已移居外地、或是在外國組織的有限公司，對於物業環境是否殘破亦未必關心。

### **政府各部門間協調不足**

要協助失修樓宇成立業主法團，必須先知業權誰屬。在條例草案下，協助成立法團的責任，主要落在民政事務總署及房協身上。然而業權誰屬的資料卻為差餉物業估價署所掌握，加上不少舊樓住客交租也只交予地產代理，對業主是誰茫無所知，故民政事務署及房協實際能提供多少協助未許樂觀。有見及此，本人建議政府在草案中，應更清晰的訂明其他政府部門(如差餉物業估價署)在法例執行上有何職責，以免造成政府部門各自為政，費時失事。

### **以公眾安全為優先考慮**

本人認為基於公眾安全的考慮，政府可更積極地在物業擁有者未有履行其法律責任時採取適當行動。一旦業主未有遵照通知在限期內對有關建築物進行檢驗或維修時，為確保公眾安全，建築事務監督可根據有關條文，在無需再行通知下，為該建築物進行檢驗和必需的維修，並在事後向業主追收款項。

總的來說，本人雖對條例草案中強制驗樓及驗窗計劃予以支持，惟政府藉鼓勵及協助的做法以處理不少舊樓未有成立法團或管理委員會的問題經已多年，而問題迄今仍未解決。故希望政府各部門能更緊密合作，及扮演更為主動的角色，以保障市民的安全。