立法會
Legislative Council

立法會CB(3) 492/09-10號文件

檔　號：　CB(3)/M/MM

電　話：　2869 9205

日　期：　2010年2月26日

發文者：　立法會秘書

受文者：　立法會全體議員

2010年3月3日
立法會會議

就“改善舊區居住環境”議案
動議的擬議修正案

繼於2010年2月19日發出的立法會CB(3) 465/09-10號文件，涂謹申議員已作出預告，會在2010年3月3日舉行的立法會會議上，就李慧琼議員動議的“改善舊區居住環境”議案動議修正案。按照立法會主席指示，涂謹申議員的修正案將會按所交來的原有措辭印載在立法會議程上。

2.　現將原議案及議案若經修正後的措辭載列於**附錄**，方便議員參照。

立法會秘書

（林鄭寶玲女士代行）

連附件

附錄

2010年3月3日(星期三)舉行的立法會會議
“改善舊區居住環境”議案辯論

1. 李慧琼議員的原議案

本港舊樓林立，樓齡達30年或以上的樓宇多達16 000幢，十年後更會上升至26 000幢；不少舊樓日久失修、環境惡劣、管理欠善，並因此引伸出各樣樓宇安全及治安問題；就此，本會促請政府從舊樓維修、大廈管理、舊區重新發展和舊區規劃等層面著手，改善目前舊區居民的居住環境；建議措施包括：

在樓宇維修方面，

(一) 增加撥款予‘樓宇更新大行動’，並協調各項資助和貸款計劃，提供一站式服務，以及完善有關計劃，協助更多經濟有困難的業主；

(二) 加強監管涉及結構改動的裝修工程；

(三) 針對舊樓天花滲水問題，檢討現行以色粉作為主要測試的工具，改善政府部門的相關跟進程序，提高處理效率；

(四) 加快處理大廈僭建物的清拆程序；

在改善大廈管理方面，

(五) 積極協助舊樓業主組織業主立案法團或委聘管理公司，包括研究房協或其他非政府組織擔任代理人，由這些組織代為管理或聘請管理公司，協助居民解決管理和維修問題；

(六) 檢討現行《建築物管理條例》，以改善‘一廈多法團’以及‘多廈一法團’的樓宇管理效率欠佳問題；

(七) 成立‘樓宇事務審裁處’，以解決現時大廈管理糾紛需時冗長，法律費用昂貴等問題；

(八) 積極研究設立舊樓管理專員，統籌現時各部門的工作，避免各部門各自為政；

(九) 推行物業管理公司發牌制度，改善管理公司的質素；

在加快舊區重新發展方面，

(十) 市建局進行市區重建項目時，宜採用‘由下而上’的方式，由舊樓業主作主導，在取得一定的業權份數後，可主動邀請市建局進行重建；

(十一) 為推動市區重建，重建的發展模式應多元化，除了經濟補償外，市建局可考慮其他補償方案，包括以樓換樓方式，供舊樓業主選擇；

在舊區規劃及優化市容方面，

(十二) 改善舊區的綠化、社區配套設施和保育工作，優化河道和海濱地帶，以活化舊區，改善居民的生活質素；

(十三) 增撥資源予食環署，以清除舊區內的環境衞生黑點；及

(十四) 積極研究可行方法，妥善處理私家街的管理問題，以改善相關地方的街道環境。

2. 經涂謹申議員修正的議案

樓宇失修和欠缺管理，除對住戶和公眾構成潛在危險外，亦窒礙社會持續發展，本港舊樓林立，樓齡達30年或以上的樓宇多達16 000幢，十年後更會上升至26 000幢；不少舊樓日久失修、環境惡劣、管理欠善，並因此引伸出各樣樓宇安全及治安問題；就此，本會促請政府從舊樓維修、大廈管理、舊區重新發展和舊區規劃等層面著手，改善目前舊區居民的居住環境；建議措施包括：

在樓宇維修方面，

(一) 增加撥款予‘樓宇更新大行動’，並***放寬各項資助和貸款計劃的申請限制及援助條款，及***協調各項資助和貸款計劃，提供一站式服務，以及完善有關計劃，協助更多經濟有困難的業主；

(二) 加強監管涉及結構改動的裝修工程***，並進行廣泛宣傳教育工作，增強市民對改動單位結構會影響樓宇安全的意識，及鼓勵市民提供涉及結構改動的工程資料，以協助政府及早發現違法的結構改動工程，避免樓宇結構受影響***；

(三) 針對舊樓天花滲水問題，檢討現行以色粉作為主要測試的工具，改善政府部門的相關跟進程序，提高處理效率；

(四) 加快處理大廈僭建物的清拆程序***，以及加強運用《建築物條例》第22條賦予建築事務監督的權力，特別針對明顯失修的破舊樓宇，進入樓宇單位，視察單位內有否影響樓宇結構的僭建物，以確保樓宇安全，若發現互有關連的嚴重僭建情況，政府應主動協助受影響業主一併進行復修工程，才由業主分攤費用，以避免樓宇結構出現持續潛在危險，保障樓宇安全***；

在改善大廈管理方面，

(五) 積極協助舊樓業主組織業主立案法團或委聘管理公司，包括研究房協或其他非政府組織擔任代理人，由這些組織代為管理或聘請管理公司，協助居民解決管理和維修問題；

(六) 檢討現行《建築物管理條例》，以改善'一廈多法團'以及'多廈一法團'的樓宇管理效率欠佳問題；

(七) 成立'樓宇事務審裁處'，以解決現時大廈管理糾紛需時冗長，法律費用昂貴等問題；

(八) 積極研究設立舊樓管理專員，統籌現時各部門的工作，避免各部門各自為政；

(九) 推行物業管理公司發牌制度，改善管理公司的質素；

(十) 設立修改不合理公契條款的機制，以協助業主更有效管理樓宇；

(十一) 積極研究設立審批機制，協助小業主在分公契的情況下，可有權處理涉及分公契的樓宇管理問題；

在加快舊區重新發展方面，

~~(十)~~***(十二)*** 市建局進行市區重建項目時，宜採用'由下而上'的方式，由舊樓業主作主導，在取得一定的業權份數後，可主動邀請市建局進行重建；

~~(十一)~~***(十三)*** 為推動市區重建，重建的發展模式應多元化，除了經濟補償外，市建局可考慮其他補償方案，包括以樓換樓方式***及與業主合作重建的方案***，供舊樓業主選擇；

(十四)　　檢討現行市建局的補償措施，確保受市建局凍結人口調查影響的租戶獲得合理賠償或安置安排；

在舊區規劃及優化市容方面，

~~(十二)~~***(十五)*** 改善舊區的綠化、社區配套設施和保育工作，優化河道和海濱地帶，以活化舊區，改善居民的生活質素；

~~(十三)~~***(十六)*** 增撥資源予食環署，以清除舊區內的環境衞生黑點；及

~~(十四)~~***(十七)*** 積極研究可行方法，妥善處理私家街的管理問題，以改善相關地方的街道環境。

註：涂謹申議員的修正案以***粗斜字體***或刪除線標示。