

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1712/09-10號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/DEV/1

發展事務委員會 會議紀要

日 期：2010年2月23日(星期二)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：劉皇發議員，大紫荊勳賢，GBS, JP (主席)
劉秀成議員，SBS, JP (副主席)
何俊仁議員
何鍾泰議員，SBS, S.B.St.J., JP
涂謹申議員
陳鑑林議員，SBS, JP
梁劉柔芬議員，GBS, JP
黃宜弘議員，GBS
黃容根議員，SBS, JP
石禮謙議員，SBS, JP
張宇人議員，SBS, JP
王國興議員，MH
李永達議員
張學明議員，GBS, JP
甘乃威議員，MH
何秀蘭議員
李慧琼議員
梁美芬議員
葉國謙議員，GBS, JP
葉劉淑儀議員，GBS, JP
譚偉豪議員，JP

列席議員：馮檢基議員，SBS, JP
湯家驊議員，SC
潘佩璆議員

缺席委員 : 霍震霆議員, GBS, JP

出席公職人員 : **議程第IV項**

發展局局長
林鄭月娥女士, JP

發展局常任秘書長(規劃及地政)
周達明先生, JP

發展局首席助理秘書長(規劃及地政)4
蘇翠影女士

議程第V項

發展局局長
林鄭月娥女士, JP

發展局常任秘書長(規劃及地政)
周達明先生, JP

發展局副秘書長(規劃及地政)2
袁民忠先生, JP

屋宇署署長
區載佳先生, JP

屋宇署助理署長／樓宇(2)
許少偉先生

議程第VI項

發展局局長
林鄭月娥女士, JP

發展局常任秘書長(規劃及地政)
周達明先生, JP

發展局副秘書長(規劃及地政)2
袁民忠先生, JP

屋宇署署長
區載佳先生, JP

屋宇署助理署長／樓宇(2)
許少偉先生

應邀出席者 : **議程第IV項**

市區重建局行政總監
羅義坤先生

市區重建局執行董事
譚小瑩女士

列席秘書 : 總議會秘書(1)4
王兆宜先生

列席職員 : 高級議會秘書(1)5
冼柏榮先生

議會事務助理(1)7
蕭靜娟女士

經辦人／部門

I 通過會議紀要

(立法會 CB(1)1124/09-10 號——2009年11月24日
文件 會議的紀要)

2009年11月24日會議的紀要獲確認通過。

II 自上次會議後發出的資料文件

(立法會 CB(1)1061/09-10(01)——在立法會議員與
號文件 深水埗區議會議
員於2010年1月
7日舉行的會議
席上就西北九龍
填海區第六號地
盤公共房屋發展
計劃提出的事宜
立法會 CB(1)1145/09-10(01)——順寧道重建關注
號文件 組於2010年2月
5日就順寧道重
建項目提交的意
見書

立法會 CB(1)1161/09-10(01)——政府當局就
號文件 76WC——香港

中區半山及以上
地區供水系統改
善計劃——餘下
工程提交的文件

立法會 CB(1)1170/09-10(01)——申訴部關於就
號文件 《城市規劃條

例》(第131章)提
出的修訂建議的
轉介事項及政府
當局的書面回應)

2. 委員察悉，事務委員會自2010年1月26日的
會議後曾發出上述資料文件。

III 下次會議的討論事項

(立法會 CB(1)1157/09-10(01)——待議事項一覽表
號文件

立法會 CB(1)1157/09-10(02)——跟進行動一覽表)
號文件

3. 委員同意在2010年3月30日的例會上討論下
列事項 ——

(a) 文物保育措施的最新進展；及

(b) 發展機遇辦事處的工作進度。

IV. 《市區重建策略》檢討

(立法會 CB(1)1157/09-10(03)——政府當局就《市
號文件 區重建策略》檢
討提交的文件

立法會 CB(1)1157/09-10(04)——立法會秘書處就
號文件 《市區重建策
略》檢討擬備的
文件(最新背景
資料簡介))

4. 發展局局長表示，當局在《市區重建策略》
檢討的公眾參與階段使用新的方式及透過新的媒體

蒐集社區意見，當中包括網上論壇以及傳統方法，如巡迴展覽、公眾論壇及專題討論等。當局向專業學會、青年機構、社區組織、區議員辦事處和學校提供津貼，推行公眾參與項目。在市區重建局(下稱"市建局")9個目標區內的7個區議會獲邀在其所屬區內進行地區願景研究，以探索日後的市區更新程序。發展局局長補充，《市區重建策略》檢討採用以證據為本的方式，提供數據和資料供日後規劃之用。除進行有關6個亞洲城市的市區更新經驗的研究外，當局亦展開5項專題研究，包括樓宇狀況調查(將於2010年年底完成)、市建局重建項目追縱調查(將於2011年年初完成)、樓宇維修計劃資料分析、市建局市區更新項目的經濟影響評估，以及香港市區更新的成就與挑戰。後述3項研究預計於2010年首季完成。

5. 發展局局長進一步表示，《市區重建策略》檢討已進入建立共識階段。《市區重建策略》檢討督導委員會(下稱"督導委員會")經考慮收集所得的公眾意見後，認同應採用由下而上的方式進行市區更新，並就應規劃甚麼市區更新項目以及在何處規劃該等項目尋求社會共識。市區更新應以地區為本而非項目為本，以便反映地區意見。為防止投機活動而不提供有關市建局重建項目的規劃資料的現行做法應予檢討。應繼續採用4大業務策略(即重建發展、樓宇復修、文物保育及舊區活化)進行市區更新，而市建局可擔當促進者的角色。關於補償政策方面，督導委員會認為，除給予受影響各方現金補償外，應進一步探討有關提供較多選擇的建議。社區服務隊社工向受影響各方提供支援時預期會出現的角色衝突問題亦需要處理。《市區重建策略》將於2010年年中前完成，而經修訂的《市區重建策略》則會在2010年年底前擬備。

一般事宜

6. 王國興議員支持《市區重建策略》檢討的整體原則及方向，但表示當局應研究受市區更新項目影響的居民所面對的房屋問題，包括住屋供應及租金水平。在荃灣等較舊的地區，舊樓業主及租客對市區重建有不同意見和利益。他詢問政府當局會否設立平台，讓持份者參與及達致共識。發展局局長回應表示，政府當局正就市區更新的整體策略而非個別項目尋求共識，但荃灣區議會已透過其地區願景研究探討

並認定重建的方向及潛力，而有關過程有助減低日後推行經修訂的《市區重建策略》時的阻力。發展局局長在回應王議員的進一步提問時表示，當局會就經修訂的《市區重建策略》擬稿諮詢委員，然後才作定稿。

7. 陳鑑林議員認為，市建局無須為防止投機活動而不提供有關其已規劃的市區更新項目的資料。市區更新應採用由下而上的方式進行，而政府當局及市建局應進一步探討可如何採用此方式。採用由下而上的方式進行市區更新，再加上降低為重新發展而強制售賣的申請門檻，便會有足夠的業主參與。有關大發展商會如何在重建項目中佔小業主便宜的憂慮，是討論市區更新的焦點。實際上，沒有發展商參與便難以進行重建，而物業業主其實是歡迎大型發展商參與，因為他們可能會提出較佳的條件，而業主對落實重建較有信心。至於補償方案，政府當局應把"樓換樓"及"鋪換鋪"方案提出作公開討論，以便公眾得悉該等看似公平公正的方案，或會令業主及店鋪經營者承受較高風險。

8. 何鍾泰議員歡迎政府當局採取措施，讓社區組織參與公眾參與過程。他表示，政府當局應在制訂受影響物業業主的補償方案及讓他們參與重建方面更具創意。舉例而言，可預先支付現金予受影響的業主以應付當前的臨時住宿費用，然後在重建物業完成後，給予業主一個同樣面積的單位。他相信，此做法不但會加快市區更新，亦會減少阻力。

9. 發展局局長回應表示，政府當局會研究如何把由下而上的方式付諸實行，因為這是公眾參與階段中所收到的主要意見。政府當局現正就市建局所進行的項目，制訂可行的替代補償方案。在私人機構所進行的重建中，在計及地積比率及土地契約等條件後，只有在重建潛力高的個案才可實行"樓換樓"補償方案。在很多重建項目中，此類情況並不常見。然而，由於市建局肩負社會責任，並要在市區更新期間提供社區設施，必須進行或會虧損的項目。既有此社會目的，市建局並無空間承諾在重建後給予受影響業主一個面積相若的單位。提供同等價值的現金補償，可能是較為實際的做法。

10. 劉秀成議員支持採用由下而上及以地區為本的方式進行市區更新，但他發覺在釐定香港的整體規劃方向上，欠缺清晰的政府領導。各地區願景研究所提供的規劃資料，應輔助全港整體規劃。規劃師應

掌握各區的當地歷史和現況，才可評估其發展潛力。他建議為每區制作一個三維模型，協助公眾瞭解例如哪些地區可以較高的密度重建。

11. 發展局局長回應表示，政府當局正朝類似的方向進行市區更新。當局曾製作一個三維模型，以協助中區的文物保育工作，並在市建局的目標區進行地區願景研究，就4大業務策略找出地區願景。至於可否為每區制作一個三維模型，則須視乎是否有資源而定。

12. 李永達議員表示，市區更新的進展太慢，因為到目前為止，在225個目標重建項目中，只有很少部分已獲落實。何俊仁議員表示，市建局不提供有關個別項目的收入、開支及利潤，做法欠缺透明度。有關資料會顯示可如何利用某區市區更新項目的盈利以資助不同地區的其他項目。部分居民可能認為應利用某區重建項目的盈利(或最低限度若干百分比的盈利)，以應付該地區的本區需要。李議員及何議員認為，該等問題應在《市區重建策略》檢討中處理。

13. 至於應否在同區安置受影響的租戶或店鋪經營者，梁美芬議員表示，讓店鋪經營者在重建區內以優惠租金繼續經營的方案應予考慮。然而，如要在重建區內進行更多公共租住房屋(下稱"公屋")發展項目才可實施此項安排，她便質疑是否須在同區安置租客，因為該等發展項目會增加密度。如交通問題獲得充分處理，把租客遷往另一地區的問題不大，因為其他地區仍會提供足夠的社區設施，以滿足該等租客的需要。

14. 何秀蘭議員表示，市區更新旨在改善舊區居民的生活環境。生活環境不單指住所的外在環境，亦指社交網絡。在重建區內提供更多公屋，讓受影響的租客可在原地居住，便可維繫社交網絡。政府當局有責任向有需要的人士提供可負擔的住所。此責任不能轉嫁給市場，而政府當局亦不應只因區議會不支持在各自區內進行新的公屋發展項目，便不再提供公屋。她建議政府當局在下次人口普查中收集有關基層家庭的住戶收入、租金支出，以及該等住戶居於樓齡逾50年的舊樓的數目的資料。然後，政府當局可進行研究，以決定供應公屋的速度。

15. 發展局局長察悉委員對市區更新的各種意見。她表示，市建局依賴香港房屋協會(下稱"房協")及

房屋委員會向有房屋需要的受影響居民提供公屋單位。雖然市建局會致力維繫社交網絡，但鑒於公屋單位供應有限，加上興建新公屋的建議遇到地區阻力，市建局難以承諾在原區安置受影響的居民。她會向運輸及房屋局局長以及有關的部門轉達何議員的意見。

16. 至於追縱調查方面，何秀蘭議員詢問該等調查是否涵蓋小型店鋪經營者。由於小型店鋪經營者在重建後再次開業時經常遇到困難，該等調查會提供明確證據，證明重建對他們的影響程度。她亦關注到，參與該等調查的住戶是第一批在接受賠償方案後離開的受影響居民，還是最後一批，因為他們對市區更新的反應會大有分別。

17. 市建局執行董事譚小瑩女士表示現正進行兩項追縱調查。海壇街項目第一階段調查涵蓋超過170個住戶，包括業主、租客及商業經營者。租客的回應較多，而他們大多關注安置的地點。觀塘市中心項目第一階段調查涵蓋超過來自約300個住戶的400名受訪者，而在調查展開前已有出乎意料的大量居民遷離。該項調查在現階段並不包括任何商業經營者。

舊有物業的收購成本與重建物業的售價

18. 李永達議員表示，舊有物業的收購成本與重建物業的售價之間常有很大差距。此巨大差距推動發展商在舊樓屯積單位。政府當局應解決此問題。發展局局長回應表示，香港屬市場經濟體系，經濟活動(包括重建)由利潤推動，實屬自然不過。除非有不公平或不公正的做法，否則政府不會作出干預。降低強制售賣申請門檻的建議，會增加屯積地產物業的成本，以及遏止投機活動。

19. 甘乃威議員在表達類似的關注時表示，收購成本與市建局的合作重建項目的單位售價之間差距甚大。他詢問，經修訂的《市區重建策略》會如何處理此不公平情況，並建議可引入機制讓小業主可分享重建利潤。發展局局長表示，市建局作為一間肩負社會責任的公共機構，無法向受影響的業主保證，他們總能從重建中取得其預期的回報水平。然而，為重新發展而強制售賣機制，加上市建局作為促進者，會讓業主得以參與重建。

20. 馮檢基議員表示，舊有物業的收購成本與重建物業售價之間差距甚大的現象亦在深水埗出現。此外，店鋪經營者無法以他們收到的補償在同區購買另一個面積相若的店鋪。他批評政府當局自相矛盾，一方面聲稱不會只為讓小業主得以從重建中獲得利潤而使用公帑協助重建，但另一方面為重新發展而強制售賣機制卻給大發展商不少好處。他亦批評當局以利潤推動市區更新的態度，只會間接把貧窮居民及店鋪經營者推向絕境。他補充，基於社區聯繫深厚，且彼此關懷，深水埗的居民是各區中最快樂的，但隨着市區更新，社區網絡已遭迅速破壞。

21. 發展局局長表示，在市場經濟下，只在有利可圖的情況下，物業發展商才會受推動參與市區更新項目。另一方面，市建局必須透過市區更新履行社會責任，向受影響業主提出合理賠償、協助租客搬遷、改善環境，以及提供社區設施和休憩空間。該等措施不會產生利潤，而有關的費用則應全部詳加考慮。

降低為重新發展而強制售賣的申請門檻的建議

22. 陳鑑林議員表示，由於發展商與受影響物業業主應如何分享重建利潤是一項主要關注事項，因此應讓後者參與規劃過程，並應引入更公平的制度，讓他們在重建項目完成後分享利潤。發展局局長回應表示，《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(下稱"該條例")提供法律架構，讓業主可自行組織起來，通常與物業發展商合作重新發展他們的物業，並分享利潤。然而，部分小業主則屬意由專業中介人或促進者提供協助，而市建局可擔當此一角色。

23. 李慧琼議員表示，雖然政府當局提出降低為重新發展而強制售賣的申請門檻的建議有其優點，尤以有不少破舊樓宇的地區為然，但她質疑較低的門檻應否一刀切適用。在土地價值或租金價值高的地區，很多物業已被收購。該建議最終只會增加土地供應，讓發展商賺取利潤。發展局局長解釋，在該建議中設定過多限制，會違反該條例的目的。普遍的想法均認為小業主會反對該建議，但與此想法相反，很多小業主其實希望盡早重建他們的物業，以便改善生活環境。政府當局會考慮市建局可否擔當促進者的角色，以協助小業主，但條件是市建局的參與不會影響市建

局的其他措施，並且該局的資源許可。底線是不應使用公帑以滿足業主希望得到的重建利潤水平。

24. 涂謹申議員批評該條例無法讓小業主分享重建利潤。發展商以低價收購業主的物業，然後在重建後賺取厚利。當局應把降低申請門檻的建議押後，以待完成《市區重建策略》檢討。他建議政府當局考慮引入類似暴利稅的機制，以便把重建項目利潤的若干部分分配予受影響的物業業主。另外，還可給業主參與重建項目的機會。是否參與，應由業主決定，但最低限度他們應獲給予一個參與機會。至於在邀請市建局參與某重建項目時使用公帑的問題，他詢問根據現行政策，即使該項目在財政上並不可行，市建局是否仍會提供補償。另一做法，是市建局可給予受影響的業主較現有物業價值高2至3倍的補償或一個等值的物業單位，但條件是業主放棄索取重建利潤。

25. 發展局局長表示，如業主想分享重建利潤，該條例提供法律依據，而市建局亦可擔當促進者的角色。政府收地須獲行政長官會同行政會議批准。發展局局長表示，當局雖然屬意提出建議，落實一項市區更新項目以改善當地環境或取得更廣泛的社會利益，但若建議只是讓個別私人物業業主得以分享重建利潤，則必須經過審慎考慮並以強而有力的理據援引相關法定權限。雖然市建局日後可能會在由業主展開的重建項目中履行促進者的角色，但業主在該等情況下須遵守有關規定，包括作出妥善安排以安置租客。她強調，不應讓只想分享重建利潤但不願意承擔安置受影響租客的業主享用公屋資源。各方在不同重建模式下的確實角色仍需訂明。

26. 葉劉淑儀議員表示，該條例在1999年經濟不景氣時制定，旨在鼓勵私人機構參與重建。現時的情況完全不同，貧富差距擴大，物業價格飛升。小業主往往覺得無法以強制售賣所得款項購買另一相若物業。有關建議令收購小業主的物業更加容易，損害他們的利益，對他們不公平。該建議亦會給公眾一個印象，以為政府當局只努力保障發展商的利益。《市區重建策略》的基礎原則同樣可適用於其他私人重建項目。既然《市區重建策略》檢討已進入最後階段，即將就市區更新的方式建立社會共識，她建議在《市區重建策略》檢討完成後，考慮降低申請門檻的建議。

由於政府當局曾在另一場合表示，建築物安全並非該建議的考慮因素，現階段不應急切推行該建議。

27. 何俊仁議員認為應檢討強制售賣機制，因為最近有關降低申請門檻建議的討論揭示該機制不少問題，但該法例自1999年制定以來，並無進行任何檢討。

28. 梁美芬議員表示，社會對於降低申請門檻建議持贊成與反對意見者的數目相若，但在馬頭圍塌樓事故後，她較支持及早重建舊樓。例如在大角咀，不少舊樓單位由不關心樓宇狀況的發展商或投資者持有。該等樓宇已構成安全威脅，區內有較多居民轉而支持及早重建。

29. 發展局局長澄清，該建議並非倉促提出，亦非有意讓發展商得益。她並無接獲發展商對此事的具體意見。政府當局是在2006年所進行的諮詢及民意調查完成後，才決定建議把所有樓宇的樓齡均達50年或以上的地段的申請門檻降低，因為在接獲屋宇署修葺令的樓宇中，佔大部分為該等樓宇。很多小業主已質疑何以政府當局隔如此長時間才提出建議。他們不獲機會透過重建改善生活環境，只因為其舊樓內的部分物業是持有作投機用途的。該建議會掃除此障礙，而《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》小組委員會會就此議題再作商議。現在是時候就此事作出決定，而政府當局如不跟進該建議，便需向公眾解釋。

V. 塌樓事故所引起的建築物安全關注事宜

(立法會 CB(1)1157/09-10(05)——政府當局就樓宇安全提交的文件
立法會 FS11/09-10號文件 —— 資料研究及圖書館服務部擬備的有關"香港各界就馬頭圍道塌樓事故所引起對舊樓安全的意見的報道摘要(輯錄自2010年1月30日至2月19日期間的本地新聞報導)"的資料便覽)

30. 發展局局長表示，加強樓宇安全的做法涵蓋4個主要範疇，即立法、執法、支援服務及公眾教育。屋宇署署長表示，當局在2010年1月29日發生馬頭圍塌樓事故後，隨即對毗連樓宇進行檢驗。當局在2010年2月11日前已完成臨時鞏固工程，以保護該等樓宇及公眾。到2010年2月13日，當局已清除局部倒塌樓宇的餘下最危險部分，並正就事故的成因作進一步調查。

31. 王國興議員表示，實施各項樓宇安全措施所引致的預期工作量增幅，可由合約在為期10年的僱建物清拆計劃於2011年3月完成時屆滿的非公務員合約僱員應付。該等合約僱員曾參與各項執法任務，累積有用的經驗，應予保留。發展局局長表示，約有500名合約員工是以特別為處理僱建物而獲提供的有期限一筆過撥款僱用的。她同意就屋宇署的工作優先次序以及加強樓宇安全所需的人手作檢討。

32. 至於小型工程承建商的註冊事宜，王國興議員關注到，註冊小型工程承建商的人數不多，可否滿足市場需求。他認為，政府當局可透過與工會合作，推動更多承建商註冊。屋宇署署長回應表示，在註冊階段初期的申請數目不多。由於有逾1 500名承建商已註冊入讀或正修讀註冊所需的有關培訓課程，政府當局預期他們會在完成培訓課程後申請註冊。屆時，註冊小型工程承建商的人數便會增加。

33. 王國興議員建議政府當局備存有關樓宇外牆上新廣告招牌的紀錄，並只應在有關業主立案法團同意下才批准安裝廣告招牌。屋宇署署長解釋，很多人並不依循現行法定程序，事先就安裝廣告招牌尋求批准。新的小型工程監管制度會簡化程序，以便安裝中小型廣告招牌無須事先批准，但有關建造工程須由註冊專業人士及／或註冊承建商進行，而他們須就有關工程知會屋宇署，並附上業主簽署的通知書。該程序讓屋宇署得以在有需要時，追查到廣告招牌的擁有人。

34. 馮檢基議員表示，至今並無確實證據顯示馬頭圍塌樓是由於缺乏維修保養所致。議員不應利用此事故急切通過《2010年建築物(修訂)條例草案》。他批評該條例草案並不針對個別單位內的僱建物、內部改建工程或喉管因改建而滲漏等問題，實有缺失。僱建物及改建工程往往造成樓宇損壞，影響樓宇安全，

但擬議的檢驗計劃未必能有效解決該等問題。馬頭圍塌樓事故亦反映樓宇管理方面的問題，而此問題必須連同加強樓宇安全一併解決。他認為，有關樓宇管理及樓宇安全的政策應由一個政策局處理，以便更有效整合有關工作。當局亦應考慮委託非政府機構管理個別舊樓或舊樓群組。

35. 發展局局長回應表示，政府當局會積極支援議員小心審議該條例草案。關於該條例草案的範圍，發展局常任秘書長(規劃及地政)解釋，註冊檢驗人員如發現任何僭建物，便需向建築事務監督(下稱"監督")匯報，並評估該等僭建物是否安全。根據現行法例，屋宇署職員有權進入私人處所，進行更深入的檢驗，並在有需要的情況下，下令予以糾正。至於舊樓的管理，發展局常任秘書長(規劃及地政)表示，房協會向業主立案法團提供技術及財政支援。發展局現正與民政事務局合作制訂措施，以加強舊樓的管理。

36. 李慧琼議員批評政府當局解決僭建物的現行政策過於僵化。正因如此，僭建物及內部改建工程即使導致喉管滲漏等樓宇問題，亦少受規管。由於屋宇署優先清拆構成即時危險的僭建物，因此即使有關業主立案法團提出要求，亦可能要數年時間，才可就某些僭建物採取行動。有關政策只會令僭建物激增。

37. 發展局局長回應表示，針對僭建物的現行執法政策，是經徹底的公眾討論及諮詢後制訂的。為期10年的優先清拆僭建物計劃將於2011年3月前完成，而政府當局會考慮下一階段將會採取的行動及應予引入的改善措施。屋宇署署長補充，在個別單位內進行的改建工程未必違反規例或對樓宇造成結構性損壞。如加裝間隔或高地板導致樓面負荷過重，造成結構安全問題，或排水管道的任何改裝導致漏水和衛生滋擾問題，屋宇署便會採取執法行動。

38. 李慧琼議員表示，在降低強制售賣申請門檻的建議實施後，預料會有更多舊樓重建，而舊樓群中的打樁工程亦會增加。現時，當局並無對受影響的租客或業主提供足夠資料或警告，表明打樁可能會對其樓宇造成的影響。她關注到舊樓可抵禦震動的程度，以及屋宇署有否對打樁活動施加保障措施，以免舊樓受損。屋宇署署長回應表示，屋宇署在批准打樁申請

時，已施加嚴格的條件，指明震動程度的上限。當局因應打樁工地附近樓宇的狀況釐定上限，並密切監察打樁活動，以確保符合有關規定。

39. 李永達議員表示，應優先對違例水管工程採取執法行動，因為此類工程容易造成滲漏情況。為賺取更多租金收入，物業業主有很大的誘因把單位分間為多個套房。樓宇有這類分間套房單位，便有大量喉管及衛生設施，會增加漏水風險。屋宇署應與民政事務總署合作採取聯合行動，遏止單位被間成套房。屋宇署署長回應表示，由於樓宇安全是《建築物條例》(第123章)的主要目的之一，此類工程若造成結構安全問題，或漏水導致衛生滋擾，屋宇署會採取執法行動，但分間單位本身不屬執法所針對的範圍。

40. 李永達議員表示，如此當局便須檢討有關的政策，因為政府當局的容忍只會令分間單位的情況激增。發展局局長回應表示，她在近期巡視馬頭圍的樓宇時得悉，分間單位的問題普遍，而此情況反映個別套房的需求殷切。因此，她已指示屋宇署進行一些測試個案，研究現行法例及屋宇署的職權足以解決此問題的程度，並確定須予探討的措施。

41. 陳鑑林議員表示，有需要擴大屋宇署的編制以應付不斷增加的工作量，因為仍有約600幢樓宇未符合修葺令，而屋宇署亦不能騰出人手進行執法工作。發展局常任秘書長(規劃及地政)表示，接獲修葺令的物業業主必須在指定時限內完成所需的維修工程。政府當局正研究屋宇署如何可在業主本身無法進行維修工程的情況下，早些接手進行此類工程。

42. 為改善樓宇管理，陳鑑林議員建議強制所有新樓成立業主立案法團或業主委員會。如為一幢樓宇聘請管理公司並非切實可行，他亦建議或可由房協提供協助，讓相關業主聘請一間公司，管理整段街道的樓宇。在樓宇保養及管理方面，房協應更積極提高業主對其責任的認識。發展局常任秘書長(規劃及地政)表示，大部分新樓都有一間管理公司處理日常的管理事務。此外，房協營運10間物業管理諮詢中心，可為業主及公眾提供技術及財政協助。以法例規定每幢新樓均須成立業主立案法團涉及重大政策改變，因此有需要與民政事務局再作討論。

43. 劉秀成議員詢問馬頭圍塌樓事故的成因，以及在屋宇署事後所作檢驗中，因涉及結構性損壞或其他結構性問題而接獲修葺令的舊樓數目。他質疑屋宇署職員只檢驗公用地方及外牆，能否發現樓宇的結構性缺陷。他感到失望的是，建造業議會是為處理建造業安全事宜而設立的平台，但卻仍未就塌樓事件發表任何意見。

44. 屋宇署署長回應表示，塌樓事故的調查工作仍在進行，預計會在2010年3月中完成。屋宇署的檢驗人員須於短時間內完成檢驗約4 000幢樓宇，因此專注檢驗公用地方及外牆。如有需要，他們可進入私人單位作進一步勘察。直至2010年2月22日為止，當局已檢驗2 938幢舊樓，並建議就當中的682幢(或23%)發出修葺令。該等樓宇並無發現有結構性危險。發展局局長補充，由於屋宇署及警方正就事件進行調查，建造業議會未必認為適宜在現階段就事件的可能成因作出評論。當局會邀請建造業議會參與改善建造業工人在建造業安全方面的培訓，以及提高他們對此方面的認識。

45. 甘乃威議員表示，若部分業主接獲屋宇署清拆某些僭建物的命令，政府當局應協助統籌物業業主一次過清拆其樓宇內的所有僭建物。屋宇署的樓宇維修統籌計劃雖然頗為有效，但每年只可處理約150宗個案。他詢問可否擴大該計劃。特別要指出的是，他覺得在該計劃下調配的社會工作隊特別有用。

46. 發展局局長表示，樓宇維修統籌計劃實須動用大量人手，因為該計劃涵蓋範圍廣泛的服務，例如協助業主成立業主立案法團，並有本身的內部社會工作隊。該計劃一年處理150宗個案，已要用很多資源，因此難以進一步擴展。雖然如此，因應預期的工作量增幅、委員的建議，以及約500名非公務員合約僱員的合約將於2010年3月前屆滿，她會親自檢討屋宇署的整體人手編配。

47. 甘乃威議員認為市建局提供的60期免息樓宇復修貸款計劃值得讚許，並建議政府當局同樣豁免支付改善樓宇安全綜合貸款計劃的利息，因為雖然利息收入減少，但鼓勵作用大。發展局局長回應表示，政府當局提供多項支援，包括不同貸款計劃及建築物

料支援，以鼓勵物業業主保養物業。政府當局會考慮整合不同計劃的優點。對改善樓宇安全綜合貸款計劃作出的任何修改，均需政府當局進行內部審議及議員的支持。

48. 梁劉柔芬議員表示，樓宇保養及管理視乎物業業主的主動性及對本身責任的認識。政府當局應考慮設立樓宇保養基金，讓物業業主在樓宇維修費用方面承擔更大責任。為求減少保養支出，業主會更有管理物業的意識。發展局局長贊同梁劉柔芬議員的意見，並同意與民政事務局處理此事。

49. 關於在馬頭圍塌樓事故後進行的舊樓檢驗工作方面，涂謹申議員詢問屋宇署職員有否行使《建築物條例》(第123章)第22條所訂的職權，進入個別私人處所勘察是否有任何結構性問題。屋宇署署長回應表示，檢驗工作主要集中於公用地方及外牆，但已提醒員工有需要時可進入個別私人處所，以便對懷疑的結構性問題進行勘察。

政府當局

50. 涂議員要求政府當局提供資料，說明在當局於塌樓事故發生後所檢驗的2 463幢樓宇當中，屋宇署職員曾進入多少幢該等樓宇的個別處所進行檢驗。

VI. 遏止違例建築工程的執法行動的進度

(立法會 CB(1)1157/09-10(06)——政府當局就遏止違例建築工程的執法行動的進度提交的文件

立法會 CB(1)1157/09-10(07)——立法會秘書處就違例建築工程擬備的文件(背景資料簡介)

51. 委員察悉屋宇署非公務員合約僱員工會於會議席上提交的意見書。

(會後補註：該份意見書的電子複本(立法會 CB(1)1235/09-10(01)號文件)已於2010年2月24日以電子郵件方式送交委員)。

52. 發展局局長請委員就政府當局日後在遏止僭建物方面的執法行動表達意見。她表示，委員的意見有助她在為期10年的僭建物清拆計劃於2011年完成後檢討屋宇署的整體人手需要。

53. 葉劉淑儀議員批評，為期10年的僭建物清拆計劃仍未能解決僭建物所造成的眾多問題。葉劉淑儀議員以中西區的均益大廈為例，表示僭建物帶來不少管理及衛生問題，而屋宇署在解決此事上一直行事緩慢。她關注到在清拆計劃完成後，要政府當局注意公眾有關僭建物的投訴，將會更加困難。

54. 發展局局長表示，政府當局可以做多少工作遏止僭建物，始終是資源問題，而有時限的資源不能無限期伸延。至於均益大廈方面，發展局局長表示，屋宇署有需要調查有關搭建物是否屬於在既有政策下應優先清拆的7類僭建物之一。在優先清拆政策以外採取的任何執法行動，均會開立一個先例，而此先例既須有政策支持，亦須同樣適用於其他有類似問題的樓宇。該個案會在政府當局檢討未來路向時考慮。

55. 何秀蘭議員表示，部分公務員關注到屋宇署的合約僱員是否有專業能力評估僭建物的風險。除就專業水準提出疑慮外，何議員亦關注到當局有否提供足夠設備，協助屋宇署職員檢驗舊樓。發展局局長表示，政府當局會檢討屋宇署的人手編配。屋宇署是個有多類專業及技術人員的部門，需要來自相關學科的員工執行與樓宇安全及樓宇保養有關的工作。政府當局不會在員工的專業質素方面作妥協，不論他們是否公務員亦然。

56. 何秀蘭議員詢問政府當局會如何處理僭建物一個疊一個的情況，以及屋宇署會否協助統籌業主或與業主立案法團合作，以有秩序的方式進行清拆。涂謹申議員表達類似關注時表示，他知悉有僭建物伸出樓宇及一個疊一個的情況。他關注到，如下層僭建物在清拆上層僭建物時倒塌，哪一方需要負責。他亦關注到為免僭建物在清拆時倒塌，需要設置複雜而昂貴的支架，而業主須承擔有關費用。他建議屋宇署向業主提供專業意見，以確保清拆行動安全，並在業主之間統籌清拆行動，以便在一次行動中清拆所有僭建物。有關費用可由業主分擔。

57. 屋宇署署長回應表示，雖然屋宇署會應要求提供協助，但當局期望業主應自行統籌清拆行動。當局向所有有關業主發出清拆令時，會同時彈性執法。例如在僭建物有多層的情況下，當局會容許押後清拆下層僭建物，直至上層僭建物被清拆為止。如有不遵守清拆令的情況，當局會首先檢控上層僭建物的業主。

VII. 其他事項

有關成立關注樓宇安全及相關事宜的小組委員會的建議

(立法會 CB(1)1119/09-10(01)——劉秀成議員於
號文件

2010年2月4日就
建議在發展事務
委員會轄下成立
關注樓宇安全及
相關事宜的小組
委員會發出的函
件

立法會 CB(1)1157/09-10(08)——劉秀成議員就擬
議的小組委員會
提交的擬議職權
範圍、工作計劃
及工作時間表)

劉秀成議員就擬
議的小組委員會
提交的擬議職權
範圍、工作計劃
及工作時間表)

58. 劉秀成議員應主席的邀請表示，他所提成立小組委員會的建議旨在提供一個專責平台，負責監察政府當局如何落實措施，在立法、執法、支援及公眾教育方面，改善樓宇安全及相關事宜。預期政府當局將於3月中完成馬頭圍塌樓事故的調查工作，擬議的小組委員會亦可跟進調查所引起對樓宇安全的關注，以及認定的改善措施。

59. 何秀蘭議員表示支持成立小組委員會，並建議擬議的小組委員會亦應討論重建或拆卸不安全樓宇的配套措施。該等措施會包括應如何處理受影響的業主或因進行重建而須遷出居所的租客，以及重建項目對社會的影響。

60. 梁劉柔芬議員認為，何秀蘭議員的建議會將擬議小組委員會的職權範圍拉得太遠，她並指出，與

市區更新有關的問題可繼續由事務委員會討論。涂謹申議員同意，小組委員會應聚焦於樓宇安全問題，但仍可討論補償及搬遷等與樓宇安全問題有關的事宜。何秀蘭議員同意此做法，並補充表示，在清拆不安全樓宇時安置受影響居民等問題不可忽視，而該等問題應與樓宇安全問題一併研究。

61. 委員同意劉秀成議員的建議，在事務委員會轄下成立小組委員會，負責研究加強樓宇安全及相關事宜。主席指示秘書向內務委員會提供文件，尋求其同意讓該小組委員會展開工作。

(會後補註：將會提交內務委員會的文件的擬稿已於會後送交事務委員會委員參閱。內務委員會於2010年3月12日同意樓宇安全及相關事宜小組委員會展開工作，並且准許該小組委員會立即運作。)

62. 議事完畢，會議於下午5時45分結束。

立法會秘書處
議會事務部 1
2010年4月23日