

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2803/09-10號文件
(此份會議紀要業經政府當局)

檔 號：CB1/PL/DEV/1

發展事務委員會 會議紀要

日 期：2010年6月22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
黃容根議員，SBS, JP
霍震霆議員，GBS, 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
葉國謙議員，GBS, JP
譚偉豪議員，JP
梁家傑議員，SC
陳淑莊議員
陳偉業議員

列席議員 : 葉偉明議員, MH

缺席委員 : 黃宜弘議員, GBS
梁美芬議員
葉劉淑儀議員, 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
副秘書長(規劃及地政)2
袁民忠先生, JP

屋宇署
助理署長／樓宇(1)
彭達材先生

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

發展局
首席助理秘書長(規劃及地政)4
蘇翠影女士

議程第VI項

發展局局長
林鄭月娥女士, JP

發展局首席助理秘書長(工務)3
徐永華先生

署理機電工程署署長
陳帆先生, JP

機電工程署助理署長／
氣體及一般法例
薛永恒先生

應邀出席者 : **議程第IV項**

香港房屋協會
行政總裁兼執行總幹事
黃傑龍先生

市區重建局
執行董事(行動及項目監督)
林志良先生

議程第V項

市區重建局主席
張震遠先生, JP

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, JP

市區重建局收購及遷置主管
黃偉權先生

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

I 通過會議紀要及續議事項

(立法會 CB(1)2248/09-10 號——2010年4月27日
文件 會議的紀要)

2010年4月27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)2024/09-10(01)——政府當局就香
號文件 港特別行政區
支援四川地震
災後重建工作
進展報告提交
的文件)

立法會 CB(1)2101/09-10(01)——在立法會議員
號文件 與觀塘區議會
議員於2010年
5月13日舉行的
會議席上就九
龍灣的整體規
劃及發展提出
的事宜)

立法會 CB(1)2102/09-10(01)——一羣醫院管理
號文件 局醫護人員就
"站起來"計劃名
下善款的用途
提交的意見書)

立法會 CB(1)2123/09-10(01)——政府當局就有
號文件 關披露總樓面
面積寬免資料
的新指引提交
的文件(新聞公
報)

立法會 CB(1)2200/09-10(01)——在立法會議員
號文件 與黃大仙區議
會議員於
2010年5月27日
舉行的會議席

- 上就牛池灣村的寮屋問題提出的事宜
- 立法會CB(1)2220/09-10(01)——政府當局就邊境禁區土地規劃研究——第二階段社區參與活動的報告和建議發展計劃圖提交的文件
號文件
- 立法會CB(1)2252/09-10(01)——強制樓宇拍賣苦主大聯盟於2010年6月7日就《土地(為重新發展而強制售賣)條例》的擬議修訂提交的意見書
號文件
- 立法會CB(1)2291/09-10(01)——政府當局就一羣醫院管理局醫護人員就"站起來"計劃名下善款的用途提交的意見書所作的回應
號文件

2. 委員察悉，事務委員會自2010年5月25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)2247/09-10(01)——待議事項一覽表
號文件
- 立法會CB(1)2247/09-10(02)——跟進行動一覽表
號文件
- 立法會CB(1)2275/09-10(01)——陳淑莊議員於2010年6月15日就樹木管理發出的函件)
號文件

3. 委員同意在2010年7月27日的例會上討論下列事項 ——

(a) 可持續發展委員會的"優化建築設計 —— 締造可持續建築環境"社會參與過程的報告；及

(b) 樹木管理。

IV 樓宇更新大行動 —— 進展和最新情況

(立法會CB(1)2247/09-10(03)——政府當局就"樓宇更新大行動 —— 進展和最新情況"提交的文件

立法會CB(1)2247/09-10(04)——立法會秘書處就樓宇更新大行動擬備的文件(最新背景資料簡介))

4. 發展局局長向委員簡介樓宇更新大行動(下稱"更新行動")的進展，並表示更新行動有助創造8 100個專業、技術及一般勞工就業機會，當中大部分為一般勞工職位。作為一項為創造就業而設的措施，更新行動透過推動樓宇妥善維修，提高樓宇安全。此外，當局亦希望藉推行更新行動，鼓勵成立更多業主立案法團(下稱"法團")。她請委員支持5億元的撥款建議，以便加強下一輪的更新行動。新一輪的更新行動會沿用先前的模式，只是住用單位數目不多於400個的資格準則將予放寬。先前一輪的更新行動約有3億撥款尚未動用，再加上建議增撥的5億元，將有多900幢舊樓可以受惠，包括約300幢第一類別目標樓宇和約600幢第二類別目標樓宇。

整體事宜

5. 王國興議員對更新行動取得成績表示歡迎。他詢問，為新一輪更新行動增撥5億元的建議

可創造多少個新職位。發展局局長表示，根據過往經驗，每幢在更新行動下進行維修工程的樓宇，平均可創造20個就業機會，僱用期則視乎所需的維修工程的數量和複雜程度而定。若新增撥款可資助900幢樓宇進行維修工程，她估計合共可創造約18 000個就業機會。她補充，只要尚有撥款可供使用，政府當局會盡可能資助更多的樓宇。

6. 由於眾多未有法團的第二類別目標樓宇獲選進行更新行動，王國興議員詢問，政府當局會否鼓勵這些樓宇的業主成立法團，方便日後的樓宇管理維修工作。發展局局長表示，更新行動會帶來新機遇，鼓勵更多法團成立。香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事黃傑龍先生表示，樓宇管理維修綜合計劃經已推行，旨在協助業主成立法團，而成立每個法團可獲資助3,000元。

7. 陳鑑林議員詢問，市區重建局(下稱"市建局")及房協在推行更新行動時面對何種問題，以及從中獲得甚麼經驗。香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事黃傑龍先生表示，業主往往對維修工程的範圍有異議，亦對涉及的費用存有疑問。房協可提供有用的指引，供業主參考，以便釐訂維修工程的範圍，並粗略估算工程費用。他補充，房協已設立樓宇管理維修綜合計劃社區網絡，用作物業業主與法團就樓宇管理維修事宜交流經驗的平台。現時設有多項津貼資助和樓宇管理維修資助計劃，以支援物業業主及法團在更新行動過後持續進行管理及維修工作。市區重建局執行董事(行動及項目監督)林志良先生表示，市建局就樓宇維修不同範疇的事宜(例如招標及評審標書)提供有用資料及意見，及舉行多場簡介會。

有關大廈維修事宜的指引

8. 劉秀成議員歡迎政府當局聯同專業學會擬備指引，例如香港小型工程標準形式合約，以協助業主進行樓宇維修工程。他認為無須在更新行動下要求專業學會會員簽署遵守道德承擔要求的聲明，因為有關專業人員已受本身的專業守則約束，並須遵從所屬專業學會的紀律規定。當局應建議物

業業主聘請專業學會會員。另一方面，有關要求或有需要適用於承建商，因為其表現不受任何專業機構監察。何鍾泰議員表示，各專業學會會跟進任何針對其會員行為不當的投訴。劉議員及何議員建議，政府當局應就此事進一步諮詢各專業學會。

9. 香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事黃傑龍先生表示，在制訂有關指引前，房協已與專業學會舉行多次會議。香港測量師學會亦已擬備指引連同標準合約樣本，供市民參考。市民也可在房協轄下各個物業管理諮詢中心，索取有關聘請顧問的指引及標準合約樣本。房協現正研究措施，解決顧問／承建商以不合理的低價投標的問題，並就制訂具指導作用的費用表以供市民參考一事，徵詢專業學會的意見。何鍾泰議員建議，有關指引須強調在甄選顧問或承建商時，業主應考慮投標價是否合理。

10. 甘乃威議員詢問，不屬任何專業學會會員的顧問會否獲准承辦樓宇維修工程。發展局副秘書長(規劃及地政)²表示，專業人員可能因某些理由而暫時不再是某專業學會的會員。更新行動的樓宇維修工程須由認可人士統籌，若認可人士願意簽署遵守道德承擔要求的聲明，當局沒有理由不允許該認可人士競投維修合約。

11. 甘乃威議員詢問，認可人士若未能遵從相關指引的反圍標條款，須負上甚麼責任。他表示其知悉有認可人士曾不當地透露自己的聯絡電話號碼。市區重建局執行董事(行動及項目監督)林志良先生表示，根據現行指引，認可人士不論因蓄意或疏忽而透露身份或聯絡資料，均屬不恰當的做法。為此，當局已就21宗投標個案發出糾正通知書。他表示，反圍標條款可作為一項措施，令締約方就承辦樓宇維修工程作出誠信承諾。至於違反指引的一方會否須負上法律或刑事責任，將視乎每宗個案的證據及廉政公署的執法行動而定。

12. 陳偉業議員支持政府當局的撥款建議，但表示政府當局日後應提供更詳細的資料，述明更新行動下每個項目的開支及所遇到的問題。發展局局長表示可提供更多資料，而更新行動仍會有不少可

以學習的地方，但當局需要時間來收集和分析資料。

防止操縱投標及貪污

13. 王國興議員及李慧琼議員關注樓宇維修工程出現操縱投標及貪污手法的情況。王議員特別注意到，房協及市建局曾在更新行動的早期階段，就21宗個案向物業業主發出糾正通知書，結果當中有10個法團終止了維修合約。他關注到廉政公署有否針對不當行為展開任何檢控行動，並詢問當局展開下一輪更新行動時會推行哪些預防措施。香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事黃傑龍先生表示，新訂的更新行動維修工程指引建議，承建商及顧問應採用良好的做法，簽署"誠信及反圍標條款確認書"。

14. 李慧琼議員支持政府當局的撥款建議，以及放寬關於住宅單位數目限制的建議。她詢問，政府當局可否提供各宗被指涉及不當行為的個案的資料，以供物業業主參考。市區重建局執行董事(行動及項目監督)林志良先生表示，該21宗涉嫌違規個案主要關乎程序問題，例如認可人士違反現行指引，披露其身份或聯絡資料。他補充，就近期的優化措施而言，競投工程的認可人士須提交人手編配表，載列擬進行的工程項目及參與的程度，以便確定有關人員的每小時收費，藉以評估投標是否合理。此舉旨在杜絕顧問為求贏得顧問合約而壓低投標價，導致其後競投工程合約時可能會與承建商圍標。市區重建局執行董事(行動及項目監督)林志良先生表示，市建局已舉辦超過240場簡介會，以加強公眾教育的工作。物業業主及法團獲邀參加簡介會交流經驗，廉政公署代表亦獲邀出席部分簡介會。

15. 何鍾泰議員表示，不少業主關注到法團執事(尤其是主席及副主席)的質素及誠信操守問題。他們擔心有關執事對樓宇維修事宜認識不足，或者會利用本身的職位謀取私利。他建議應多舉辦培訓及公眾教育課程，法團執事亦須參加一定數目的此類課程。

16. 何秀蘭議員表示，雖然各專業學會已有完善的紀律處分程序，針對屬下會員的不當行為及不良做法，但有關程序不會向公眾公開，因此業主(特別是舊樓長者業主)難以向這些學會投訴，並在過程中充分參與。她建議各專業學會設立社區關係服務，協助業主提出投訴。

17. 市區重建局執行董事(行動及項目監督)林志良先生回應時表示，廉政公署一直探討以介入的方式，進一步遏止樓宇維修工程的貪污手法。市建局及房協的人員曾參加訓練課程，學習處理有關問題的新方法。

表現調查

18. 李慧琼議員及何秀蘭議員建議進行調查，收集業主及法團對認可人士及承建商表現的意見。何議員特別建議，當局應要求曾受惠於各項樓宇維修資助計劃的業主及法團填寫問卷，提供回應意見。當局應透過合適的平台公布問卷調查結果，以供其他物業業主及法團參考，方便他們選擇服務供應商。

19. 發展局局長表示，政府當局會研究有關建議。雖然就服務供應商表現進行意見調查是可行的做法，但調查結果應只作參考之用，而不應視作決定是否合乎資格競投樓宇維修合約的因素。她補充，這些資料對日後推行擬議的強制驗樓計劃及強制驗窗計劃亦會有用。

違例建築工程的處理

20. 李慧琼議員表示，物業業主及法團均希望屋宇署可在業主及法團進行更新行動的樓宇維修工程的同時，發出法定清拆命令，藉以協助業主處理違例建築工程。屋宇署助理署長／樓宇(1)表示，根據現行政策，若當局發現構築物會對在更新行動第二類目標樓宇進行的維修工程構成阻礙，屋宇署可向違例建築工程的業主發出清拆令。此外，不論涉及的樓宇種類為何，屋宇署亦會指示屬下承建商清拆會對公眾構成即時危險的違例建築工程。李慧琼議員表示，即使天台僭建物及私家街道天井不會

構成即時危險，物業業主及法團仍希望屋宇署可針對此類構築物發出清拆命令。

21. 陳偉業議員批評，屋宇署的不同單位之間缺乏協調。他引述一些個案，指出有關物業業主接獲須移除違例建築工程的清拆令，但在此不久之前，他們才遵從屋宇署發出的另一項法定命令，進行維修工程。若屋宇署可發出單一的綜合命令，業主便少受滋擾。發展局局長表示，雖然政府當局的政策是以"樓宇為本"方式推廣樓宇安全，但當局或須根據各項法例規定而發出性質不同的法定命令。她承諾在可行的情況下進一步加強協調。屋宇署助理署長／樓宇(1)補充，屋宇署已致力統籌不同的大型清拆、維修工程及其他執法行動，以盡量減少對物業業主造成不便。

22. 何鍾泰議員詢問，違例建築工程的數目有否增加，而政府當局又如何處理此問題。屋宇署助理署長／樓宇(1)表示，在2000年，估計約有800 000個違例建築工程，而至目前為止，約一半的違例建築工程已經清拆，其餘違例建築工程的風險及危險程度較低。屋宇署已調派數個巡查小組，巡查是否有新的違例建築工程；如有需要，屋宇署亦會展開執法行動。他表示，情況已充分受到控制，當局只發現有小量新的違例建築工程。至於如何處理其餘的400 000個違例建築工程，則須視乎檢討結果而定。

強制委聘管理公司

23. 鑒於妥善管理對確保樓宇定期進行維修至為重要，陳鑑林議員建議，當局應強制要求物業業主，為每幢樓宇聘請專業的樓宇管理公司負責有關工作。陳偉業議員尤其關注到部分未有法團的六層高樓宇及附近後巷的清潔問題。他認為，民政事務局局長可行使《建築物管理條例》(第344章)下的權力，要求業主聘請樓宇管理人。他亦建議設立一套解決爭議的機制，在業主與法團因樓宇維修工程而意見分歧時，處理有關情況。發展局局長表示，政府當局已從更新行動取得相當經驗，這樣有助調整日後的政策方向。舉例而言，樓宇復修工作便需要

持份者參與及整合資源。她贊同調解服務有助解決業主與法團之間的爭議。

V 市區重建局的工作

(立法會CB(1)2247/09-10(05)——政府當局就市區重建局的工作提交的文件

立法會CB(1)2247/09-10(06)——立法會秘書處就市區重建局的工作擬備的文件(最新背景資料簡介))

24. 發展局局長表示，市建局繼續採用市區更新的四大業務策略(重建發展、樓宇復修、文物保育及舊區活化)，而各方面的重建工作均取得進展，包括開展了馬頭圍道／春田街項目。市建局撥出1億5,000萬元的款項，支持推行更新行動，並着手保育中環街市大樓，將之建造成新的"城中綠洲"。為增加透明度並承擔責任，市建局於2010年5月宣布推出8項額外規管樓宇銷售措施，以及公布已完成的8個項目的財務資料。由於這些項目發展歷時多年，其間物業市場起了重大變化，因此財務業績與原來收購物業的成本，不宜直接比較。

25. 市區重建局主席張震遠先生及市區重建局行政總監羅義坤先生借助電腦投影片，向委員簡介市建局的工作。

(會後補註：介紹資料的電子複本(立法會CB(1)2343/09-10(01)號文件)已於2010年6月23日以電子郵件方式送交委員。)

26. 市區重建局主席張震遠先生重點介紹市建局工作中的新項目。他表示，受馬頭圍道／春田街項目影響的合資格居民中，近80%的居民接受了特別補償及重置安排。為履行社會責任，市建局採取環保措施，並在可行的情況下在其項目提供社區設施。為配合政府當局的房屋政策，在市建局將會推出市場的單位中，超過70%為小於600平方呎的單

位。他重點講述在旺角進行的活化及保育工作，包括保育上海街及太子道西的戰前唐樓，以及保育永利街的工作。

27. 在財務方面，市區重建局主席張震遠先生表示，市建局於2009-2010年度錄得69億元的淨營運盈餘，這是在樓市暢旺下為3個項目招標而取得可觀的前期款項所致。他補充，市建局自2001年以來，累積盈餘為67億元，但若撇除免補地價的45億元，市建局只錄得總累積淨盈餘22億元。他估計，在2010至2015年期間，市建局需要16億元的資金用作推行各個項目，包括財務可行性較低的復修、保育及活化計劃。

28. 市區重建局行政總監羅義坤先生表示，8個已完成項目的收益約為20億元，前土地發展公司(下稱"土發公司")展開的6個項目的收益為15.2億元，而市建局兩個項目的收益為4.8億元。他強調，有關項目在不同時期而市況有別的情形下推行，因此不宜直接比較。市場波動會影響項目的財務表現，這並非市建局所能控制。再者，土發公司及市建局的營運模式亦不一樣。土發公司會先為項目招標，然後才收購物業、清拆及取得規劃許可。土發公司的合作發展伙伴負責承擔物業收購和發展成本、所涉及的銀行利息和土地補價。另一方面，市建局須負責收購物業、搬遷居民、徵集土地、清拆及取得規劃程序方面的批核，然後才為項目招標。

29. 市區重建局主席張震遠先生把財務表現歸因於市道暢旺。由於市建局的物業收購及補償政策根據財務委員會於2001年所批准的原則制訂，即使市建局現時錄得盈餘，也不宜提高對受影響業主的補償水平。他表示，現時的補償政策已相當慷慨。

整體事宜

30. 王國興議員及李慧琼議員認為，市建局應履行更多社會責任，並進行私人發展商不會推展的社區相關項目。發展局局長表示，市建局是專為公益目的而設立的機構。市建局可透過政府的措施，例如豁免土地補價，將其盈餘用於無利可圖的保

育、活化及復修項目，以回應市民對此方面的訴求。市區重建局主席張震遠先生表示，市建局採取的各項環保措施，以及市建局項目的社區設施(例如荔枝角道／桂林街及醫局街項目的長者服務設施)，均是市建局履行社會責任的例子。市區重建局行政總監羅義坤先生補充，市建局在各項目提供超過47 900平方呎的"政府、機構及社區"設施，以及26 000平方呎的公眾休憩用地。此外，市建局亦協助復修500多幢樓宇的工作。

31. 王國興議員認為，當局提供更多中小型單位，將有助首次置業的年青買家。就此，他詢問市建局項目內中小型單位所佔的比例。市區重建局主席張震遠先生表示，就未來18個月在大角咀、深水埗及旺角推出發售的1 300個住宅單位而言，超過70%為面積小於600平方呎的單位，以針對大眾市場需要。他亦以市建局馬頭圍道／春田街項目為例，說明市建局確有意藉減除游泳池、住客會所及停車場等設施，以提供較多公眾負擔得來的房屋。市區重建局行政總監羅義坤先生補充，餘樂里／正街項目超過一半的單位屬小型住宅單位。發展局局長表示，市建局所建的大部分為中小型住宅單位。雖然市建局可限制住宅單位的面積，但市建局不宜操控物業價格或限制買家的種類，因為這些做法會干擾市場秩序。

32. 李永達議員建議，政府當局應加強推廣樓宇管理及維修，減慢市區老化速度，從而減輕市建局的壓力。他亦詢問，市建局可否在樓價相對較低時囤積單位，以減省成本。發展局局長表示，政府當局採取多管齊下方式推廣樓宇安全。當局將頒布新的《市區重建策略》，加上樓宇安全及相關事宜小組委員會致力的工作，亦可有助促進樓宇安全。關於市建局收購物業的時間方面，《市區重建局條例》(第563章)限制了市建局可於何時及如何購買或持有物業。

33. 陳淑莊議員表示，那些預期本身物業快將重建的舊樓業主，往往不太注重樓宇維修的事宜，長遠而言，這樣會影響樓宇安全。發展局局長表示，市建局須把敏感資料保密的原因之一，正是因為上

述情況。隨着市區更新諮詢平台的設立，加上採用由下而上的方式進行市區重建，把重建目標對象保密的做法便不再如此重要。政府當局會藉推行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，推廣樓宇維修。

34. 鑒於利潤幅度很大，李慧琼議員認為，市建局項目的地積比率或發展密度可予降低。她詢問，市建局在規劃項目時，是否預期會有虧損。市區重建局主席張震遠先生表示，市建局曾在規劃階段預計部分項目會虧本。舉例而言，按市建局估計，觀塘市中心項目的虧損會超過40億元。

35. 陳鑑林議員及李慧琼議員表示，不少物業業主歡迎市建局另外擔當促進者的角色進行重建的建議，否則，他們便要等待私人發展商收購其物業，但收購價往往較不理想。陳鑑林議員表示，對於希望本身物業重建的業主，市建局可為他們擔當一個可靠顧問的角色，並協助以由下而上的方式進行重建。梁劉柔芬議員表示，她曾出席由發展局舉辦的研討會，會上概述了不同國家的市區重建方式。她認為相關資料相當有用，可予公開。發展局局長表示，市建局作為促進者會提供意見，但不會提供補償、安排重置或引用法定權力收地。根據這種方式，業主可分享重建所帶來的利潤。她表示，關於亞洲部分國家的市區重建模式的資料，見於已完成的"其他亞洲城市市區更新政策研究"。

樓換樓及鋪換鋪補償方案

36. 李永達議員表示，政府當局應放棄樓換樓補償方案，因為有關方案內容含糊不清，亦難以付諸實行，只會令受影響的居民產生虛假的期望。另一方面，陳鑑林議員及劉秀成議員卻認為，政府當局應制訂更多補償方案，鼓勵公眾深入討論樓換樓補償方案，因為不少居民曾建議實施有關方案，但並無提出具體建議。陳偉業議員表示，市民討論樓換樓及鋪換鋪補償方案已有多多年，他認為這樣的補償原則公平。發展局局長表示，當局正制訂樓換樓補償方案，以回應市民期望當局提供更多選擇的訴求。有關方案的目的，是向受影響的居民提供相等

的金錢價值，而非提高補償水平。至於應何時及如何估計補償價值，則有待再作討論。

37. 甘乃威議員表示，皇后街項目引入了樓換樓補償方案及讓業主參與的計劃，但有關措施均無法吸引業主。他詢問有關措施何以失敗，市建局和政府當局又如何確保樓換樓補償方案有效。市區重建局收購及遷置主管黃偉權先生表示，就該特定項目而言，受影響的自住業主可在建成的重建項目揀選一個住宅單位。然而，他們需支付原先物業的價格與將會購買單位的售價之間的差價，並自行負責臨時住宿安排，結果沒有自住業主接納有關建議。市建局估計，這大概因為他們屬意以現金補償另購居所，而不是等待重建項目完成。至於讓業主參與的計劃，自住業主可按比例攤分項目的利潤。市建局相信，自住業主不接受有關安排，是因為他們不願意承擔市場風險。

38. 李慧琼議員表示，雖然許多舊樓業主歡迎進行重建，但地鋪商戶往往在搬遷後經營困難。她建議，政府當局應在區內提供鋪位，讓受影響的業主繼續經營。就洗衣街項目而言，陳偉業議員詢問，市建局如何保存洗衣街的體育用品零售中心的特色和氛圍。發展局局長表示，雖然鋪換鋪補償方案被認為實際上並不可行，但當局可向商戶提供其他協助。市區重建局主席張震遠先生表示，市建局已採取多項措施協助商戶。舉例而言，受洗衣街項目影響的部分體育用品店會暫時遷往毗鄰的麥花臣室內場館項目，而在洗衣街重建項目落成後，這些商戶可優先租用該項目的鋪位。保留洗衣街的特色一直是重要目標，而市建局在規劃和實施方面一直審慎其事。由於洗衣街重建項目的定位為專門售賣體育用品的"體育用品城"，因此原來的特色應會加強，而不會消失。同樣地，受卑利街／嘉咸街項目第一階段工程影響的商戶，會遷往指定作較後期重建之用的鄰近地方。當局推行這些措施，是為了盡量避免受影響的商戶須遷離現有的社區。

項目的財務狀況

39. 陳偉業議員表示，政府當局的文件並無提

供許多項目(例如荃灣重建項目)的財務狀況資料。他詢問當局可否提供有關資料。發展局局長表示，當局會在每個項目完成後，即住宅單位及鋪位悉數售出及出租後，才公布有關資料。市區重建局主席張震遠先生補充，荃灣重建項目尚未完成，因此當局並未公布該項目的財務狀況資料。截至2002-2003年度，荃灣項目預期錄得虧損約50億元，而按目前價格計算，該項目應大概可達至盈虧平衡。

40. 甘乃威議員關注到，私人發展商與市建局合作推行重建項目所賺取的利潤。他以縉城峰為例，指出市建局於2003年向受影響居民支付每平方呎3,137元收購物業，但項目完成後售價卻超過每平方呎12,000元。雖然市建局不會操控物業價格，而市建局發展的是中小型單位，但市建局卻容許合作伙伴發展商將重建項目包裝成豪宅，推高樓價至普羅買家無法負擔的水平。發展局局長表示不應將收購價及建成單位的售價作過於簡單的比較。物業發展商不可藉與市建局合作，利用土地補價豁免和收地權力而謀取暴利，因為有關因素已反映在項目投標價內。

41. 鑒於市建局財務穩健，劉秀成議員詢問市建局會否及何時償還政府當局注資的100億元。由於政府當局已投入龐大資金以支持市建局的運作，他詢問當局期望市建局取得甚麼業績或回報。發展局局長表示，當局提供撥款是為了支持市建局的運作，有關撥款並非貸款或資助，因此市建局無需向政府當局償還。至於當局是否需要再注資，則視乎市建局須否負責根據《市區重建策略》檢討承擔需要財政支援的額外職能。她補充，長遠而言，雖然市建局的運作應至少可以財政自給，但政府當局評估市建局的表現時，所依據的是市建局所帶來的社會利益，而非財務業績。

42. 關於市區重建工作的資金方面，陳淑莊議員詢問，政府當局會否成立一個獨立基金，為長期開支、保育項目及獨立的社工服務隊提供資金。發展局局長表示，市建局是一個獨立法定機構，其運作應自負盈虧，無需另行申請撥款以支付全部或部分

經常性開支。

追蹤研究

43. 梁家傑議員詢問，市建局會否即時採取《市區重建策略》或市建局項目追蹤研究所提出的建議措施。市區重建局主席張震遠先生表示，市建局現正制訂各項建議的實施細節，如情況適用，便會實行新的安排。關於追蹤研究方面，市區重建局執行董事譚小瑩女士表示，海壇街／桂林街及北河街項目的追蹤研究仍在進行，研究的中期結果反映，已遷出的居民比原先預期更能適應新環境。市建局亦正就觀塘市中心項目進行另一項追蹤研究，但研究小組難以追蹤目標受訪者，因為他們並無留下準確的聯絡資料。然而，該項研究發現，在大多數為長者的合資格業主中，有超過一半人即使有能力購買較新的單位，但也寧願使用現金補償購買樓齡接近20年的單位，並保留約100萬現金以應付退休的需要。

44. 發展局局長表示，追蹤研究顯示，市區更新亦可為許多長者業主提供渠道，把物業套現以改善生活環境。政府當局會與安老事務委員會分享研究結果，探討追蹤研究對安老政策及服務的影響。

VI 《升降機及自動梯(安全)條例》(第327章)修訂建議

(立法會CB(1)2247/09-10(07)——政府當局就《升降機及自動梯(安全)條例》(第327章)修訂建議的公眾諮詢提交的文件

立法會CB(1)2247/09-10(08)——立法會秘書處就升降機安全擬備的文件(最新背景資料簡介)

45. 發展局局長表示，當局在2009年11月至2010年2月期間，就《升降機及自動梯(安全)條例》(第327章)修訂建議進行公眾諮詢。除有數項尚待處理的事宜須與業界再作討論外，有關建議普遍獲得公眾支持。政府當局會着手擬備條例草案，以期在2011年把條例草案提交立法會。

46. 署理機電工程署署長扼要講述法例修訂的6個範疇。他表示，有關升降機及自動梯安全的擬議規管安排，同樣適用於公共租住屋邨及政府和私人建築物。當局會引入註冊承建商須定期續牌的新規定，確保承建商僱用足夠和合適的專業人員、技術員和熟練工人。負責檢查和測試升降機及自動梯的註冊工程師，須取得合適界別的註冊專業工程師資格，並有最少兩年相關工作經驗，而且他們須定期續牌。

47. 署理機電工程署署長進一步表示，政府當局不會針對升降機工程引入任何強制性的獨立質量保證制度。然而，當局會推行三層質量檢查制度(註冊工人在工程完成後的檢查、註冊工程師的跟進檢查及政府的風險為本的抽樣檢查)，並提高罰則水平，遏止不當行為和未達標準的工程。政府當局會研究相應的措施，協助市場開發獨立的質量保證服務，供業主選擇。該項立法建議亦引入升降機及自動梯工人註冊制度，並會精簡有關張貼檢驗及測試證明書、發出敦促改善通知書及紀律研訊程序的規管程序。政府當局建議，違反安全要求的罰則為最高罰款20萬元及監禁12個月，較輕微的違規行為則罰款1,000元。

48. 葉偉明議員表示，政府當局的立法建議並無反映香港電梯業總工會的建議，即指明進行升降機維修與檢驗的人手比例。署理機電工程署署長表示，業界已有的共識，是一個升降機及自動梯小組應處理約50項裝置。機電工程署會監察承建商，以確保升降機及自動梯工人的人手配備足夠。由於人手要求會隨着科技發展而改變，因此以行政方式訂明人手比例，較立法方式更具彈性。

49. 葉偉明議員關注到，將最高罰款調高至

20萬元的建議，對前線工人而言過於嚴苛。前線人員往往只是把升降機裝置的任何狀況向上司匯報，而至於上司決定採取何種跟進行動，他們無法控制。署理機電工程署署長解釋，若前線人員已採取所有合理步驟，把升降機裝置的任何不妥之處向上司匯報，已屬合理的抗辯，有關工人未必須負上責任。

50. 劉秀成議員表示，各項同類法例的建議罰則應該一致，而對危及公眾安全的罪行或不當行為應處以較高的罰款。署理機電工程署署長表示，在考慮同類法例後，當局會在擬備條例草案時，就罰則的合適水平徵詢律政司的意見。

51. 何鍾泰議員認為，若針對前線工人的罰則過重，實有欠公允。法例應清楚訂明各方須負的責任。政府當局應加快提交有關係例草案，以保障公眾安全。關於提高升降機和自動梯工程師的專業資歷要求，以及引入升降機和自動梯工人註冊與續牌制度的建議，他表示應容許這些專業人員及技術人員可在一段時間或循序漸進的過程中取得所需資歷，讓他們在此期間可繼續獲聘。他補充，就升降機及自動梯檢驗與維修工作而言，實際經驗比學歷重要。發展局局長表示，政府當局正就有關法例的不同範疇進行檢討，或有需要提交全新的法例，而非提出多項法例修訂。

52. 王國興議員歡迎政府當局致力修訂法例以保障公眾安全。他提到近期有抄錶員誤將升降機槽緊急出口當作電錶房房門而釀成意外，並建議負責監督安裝升降機及自動梯的大廈管理公司的表現標準亦應受規管。署理機電工程署署長表示，機電工程署正與相關部門聯絡，調查該宗意外，並確定可改善升降機及自動梯安全的相關因素。

VII 其他事項

53. 議事完畢，會議於下午5時40分結束。

立法會秘書處

經辦人／部門

議會事務部 1
2010年9月2日