
資料便覽

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導摘要 (輯錄自 2010 年 1 月 30 日至 2 月 19 日期間的本地新聞報導)

1. 塌樓事件

1.1 2010 年 1 月 29 日，九龍馬頭圍道 45 號一幢樓齡 55 年的唐樓突然全幢倒塌，造成 4 死 2 傷，數十戶居民無家可歸。發展局局長表示，當局於 1955 年 9 月就該樓宇批出入伙紙。樓宇樓高 6 層，屬鋼筋混凝土設計，每層有一個單位。屋宇署署長表示，2004 年曾對肇事樓宇作出檢查，並向業主發出修葺令，相關修葺工作在數年前已完成。2010 年 1 月初，屋宇署再作檢查，並再度向業主發出修葺令，但認為樓宇結構沒有問題。

2. 對可能造成是次塌樓的原因的意見

2.1 **建築界人士**指事件很有可能涉及重大的人為因素。**香港測量師學會前會長、前屋宇署署長及香港工程師學會**分別指出，居民在舊樓進行非法改裝，破壞樓宇承重的牆或柱，令主結構受損。而持續不斷的震盪，亦令樓宇的鋼筋混凝土結構像金屬疲勞般勞損，引發相關結構突然折斷，出現樓宇倒塌。**香港工程師學會**建議政府，應盡快加強監管裝修工程，如工程有結構性改動，需由專業工程師勘察，並向政府提交資料。**香港建築師學會**則強調，事件直接反映了樓宇生命周期的定期檢查之重要性。

2.2 有**建築測量師**指出，不少業主誤以為將單位改建成數間套房出租，不受法例監管及毋須向當局申請，但《建築物條例》列明，對樓宇結構沒有影響的工程才獲豁免，而這些改建工程對樓宇結構是有負面影響的。屋宇署在巡查或收到投訴後，才發現樓宇結構被破壞，但又未能即時解決問題，故建築測量師認為，必須檢討現行條例，以堵塞漏洞。

2.3 自塌樓意外發生後，裝修工人的資歷和監管備受質疑。**業內人士**指出，不少舊樓沒有圖則，部分裝修工人只憑經驗和感覺進行改建工程。加上業內僱用黑工情況猖獗，但大部分黑工沒有相關資歷或經驗去進行該等改建工程。

政府採取的行動及回應

2.4 **屋宇署**因應馬頭圍道塌樓事件，巡查全港約 4 000 幢樓齡超過 50 年的樓宇，至今已巡查近千幢舊樓，並未發現有即時危險，但已向當中 20%樓宇發出修葺令。**發展局局長**表示，香港舊樓的問題規模之大、投入公共資源之廣，和屋宇署工作壓力之重，並非政府單方面可以處理。因此，必須加強樓宇安全的意識，要求業主負責自己物業的安全，籌備及進行維修樓宇的工作。

3. 舊樓的維修管理

3.1 **房屋經理註冊管理局、香港房屋經理學會及英國特許房屋經理學會亞太分會**認為，政府必須發牌規管房屋管理工作。他們指出，內地和韓國在物業管理方面雖較香港遲了 30 多年才起步，但它們已實施了從業員發牌制度，分級規管從事房屋管理的業務機構和從業員。在制度形成後，內地和韓國在物業管理方面，無論機構或從業員的水準均獲提高。**測量師學會**透露，政府正委託顧問研究物業管理公司發牌制度，考慮分別向公司及個人發牌。學會不反對向公司發牌，但對個人發牌則有保留。因員工只是公司的代理人，質疑當局如何就某一行為追究員工的責任。

3.2 **市區重建局土地、安置及補償委員會主席**指出，雖然維修及保養樓宇是業主不可推卸的責任，但有維修承辦商擔心塌樓要負上民事及刑事責任，拒絕參與同類舊樓的維修工程。

3.3 有**結構工程師**表示，舊樓有一類被稱為「釘王」的業主，他們不在乎物業會否被「釘契」，只希望有地產商買下業權以作重建。因此，他們不會付款進行維修。甚至由於「釘王」擁有相當的業權份數，在業主大會上亦會否決維修方案。

3.4 **註冊建築師城市設計聯盟成員**指出，就算屋宇署發出修葺令，資料顯示業主能在 1 年內完成命令要求的只有 27%，更有 20% 個案在 5 年內都未能做妥修復工程。亦有業主因年紀老邁，難以負擔驗樓和維修費用；或是樓宇沒有業主立案法團組織維修工程。加上不少舊樓業主並非住客，只是把單位出租圖利，有能力也不願花錢維修。

3.5 有**學者**指出，數十年前的樓宇都是根據英國建築規範興建，即建築物預期壽命為 50 至 100 年。若有適當維修保養，樓齡可長達 70 年，但本港不少舊樓都欠缺維修保養，大大縮短壽命。而涉及樓宇或大廈行政管理的政府部門甚多，包括屋宇署，負責房屋結構；食物環境衛生署主理滲水與環境衛生；機電工程署負責電力與電梯；民政事務總署主理大廈業主立案法團及一般管理；消防處監督防火設施及走火通道；還有水務署、渠務署及環境保護署等。而涉及大廈公契與業權，則要查詢土地註冊處。上述各部門，觸及 5 個政策局管轄範圍，分別是發展局、食物及衛生局、民政事務局、保安局及環境局。倘若涉及拆遷安置或突發危機，更會牽涉社會福利署、房屋署及地政總署等多個部門。另外，發達國家普遍要求大廈業主設立維修基金供長期維修保養之用，本港卻以公帑協助私人物業進行維修，做法並不理想，也難以為繼，政府應考慮立法引進基金安排。

政府就舊樓維修管理的回應

3.6 **發展局局長**表示，政府已推出小型工程註冊制度、長者維修自住物業資助計劃，以及樓宇更新大行動，資助業主進行單位維修，縮短單位維修時間。香港房屋協會(房協)及屋宇署亦分別設有樓宇管理維修綜合計劃及改善樓宇安全綜合貸款計劃，協助業主進行單位維修。

3.7 **民政事務局常任秘書長**表示，民政事務總署按《建築物管理條例》，可對舊樓維修設定門檻。例如某幢舊樓得到 50% 的業主同意，便可按需要進行強制維修，但若該幢舊樓不能聚集 50% 的業主，門檻會視乎情況逐步收窄，例如可收窄至 10%。門檻愈窄，代表該幢舊樓愈需要維修，不過這類樓宇通常已被屋宇署發出修葺令，因此民政事務總署從未引用上述條例。

3.8 **屋宇署**會按情況彈性處理法定命令，延長業主進行檢驗和維修的期限。在有需要時，基於公眾安全，會代替業主進行檢驗和維修工程，事後向業主追討有關費用。

4. 強制驗樓及驗窗計劃

4.1 **發展局局長**表示，強制驗樓及驗窗計劃刻不容緩，而社會的共識是業主應負起妥善保養物業的責任，承擔相關費用。

4.2 **香港測量師學會**表示，屋宇署勘察主要關注樓宇有否僭建物，若單位內胡亂改建，屋宇署人員無法知悉，即使日後強制驗樓，亦只涵蓋樓宇公共地方，驗樓人員不能進入私人地方檢查樓宇結構，造成潛在問題。**建築師學會**認為，強制驗樓的法例，應將檢驗年期由每 10 年一次縮短至每 5 至 8 年一次，驗樓範圍亦應包括單位內部。

4.3 對於屋宇署全面巡查全港所有 1960 年以前建成的樓宇，有**從事建築測量業人士**指出，要視察超過 50 年樓齡的樓宇，一般需要兩人、用大半天時間，方可完成目視勘察¹、拍照及在圖紙上紀錄等基本工作。如須撰寫樓宇勘察報告，最少要用上一天半的時間。如樓宇在興建時已偷工減料，可能要把石屎或鋼筋樣本送往化驗，再由結構工程師評估剩餘的承托力是否足夠，所需檢驗的時間更多。因此，屋宇署現以 40 支小隊，以 1 個月時間巡查 4 000 多幢樓齡超過 50 年的樓宇，每隊每日平均需要完成檢查約 5 幢舊樓。前線員工要以不足兩小時一幢的速度，去完成指標，以這樣倉卒的速度，前線員工相信只能找出一些明顯的問題，不可能對這些舊樓有任何實質意義的詳細了解。

¹ 目視勘察的範圍包括觀察：(a)大廈公用地方是否有結構性裂縫，石屎剝落，鋼筋鏽蝕；(b)是否有潛建物，而潛建物是否影響整座樓宇的結構；及(c)緊急逃生通道是否受阻等。

5. 成立業主立案法團

5.1 截至 2009 年 6 月底，全港共有 8 846 個業主立案法團，其中 6 910 個是在各區民政事務處協助下成立。**前民政事務局局長**表示，雖然民政事務處負責協助大廈業主成立法團，但為舊樓成立法團其實存在很多不同的難處。例如，業主資料散佚不全，以及只為少數住戶的舊樓成立法團是否適合等。

5.2 有**結構工程師**指出，很多業主立案法團委員，均不具備檢驗維修質素等專業知識，不知如何監管維修質量問題，而業主立案法團本身亦往往出現管治和監察等問題，這也是不少大廈的大維修花了一大筆金錢，但不見得令建築物結構妥為修葺的原因。

5.3 有**意見**指出，大廈沒有法團組織，就像一盤散沙，無法進行維修。建議設立舊樓維修基金，以推行定期維修，亦促請政府考慮成立舊樓管理局，統合各相關部門直接處理舊樓的維修安全問題，包括強制出現安全問題的樓宇成立法團，或在過渡期直接委任管理公司或獨立非業主法團「接管」處理大廈的修葺工作。

政府就協助成立業主立案法團作出的回應

5.4 **發展局局長**表示，民政事務總署及房協會致力協助業主成立業主立案法團、業主委員會和互助委員會等居民組織。房協會透過其地區網絡，包括位於全港各區的 10 個物業管理諮詢中心，協助業主統籌及協調工程，以及提供專業意見和技術諮詢服務。

5.5 **民政事務局局長**表示，當局正研究在某些地區設立試點，協助舊樓業主成立業主立案法團，改善舊樓管理維修問題，政府不排除會提供更多資助。另外，由於舊樓維修牽涉多個政府部門，未來 1 年會與發展局加強合作，協助舊區居民。民政事務局並考慮透過非政府組織協助居民，及在毋須立法的情況下，加快工作效率。

6. 其他關注事項

住屋安排

6.1 受塌樓影響疏散的 51 戶居民，已全數獲安置到石籬臨時收容中心，其中 10 戶合資格災民將在短期內獲房屋署安排入住公屋。有**遷入臨時收容中心的住戶**表示，屋內有水、電、床等基本設施，環境較社區中心佳，唯一問題是上班路途較遠，故希望可盡快獲分配公屋單位。亦有**居民**重申要求原區安置。

修訂《土地(為重新發展而強制售賣)條例》下的強制售賣門檻

6.2 政府希望加快修訂《土地(為重新發展而強制售賣)條例》下的強制售賣門檻，就指定地段，由原需不少於九成業權同意降至八成，認為有助加強舊樓安全，以防止塌樓慘劇再發生。但**關注城市規劃社區大聯盟**指出，過去 20 宗強制售賣個案，大部分樓宇都有良好維修管理，發展商只因為地段好而收樓重建，修例根本無助改善危樓問題。聯盟建議當局豁免有妥善維修的樓宇進行強制售賣，只將缺乏維修的大廈納入新例規管。

資料研究及圖書館服務部
2010 年 2 月 19 日
電話：2869 9602

資料便覽為立法會議員及其轄下委員會而編製，它們並非法律或其他專業意見，亦不應以該等資料便覽作為上述意見。資料便覽的版權由立法會行政管理委員會(下稱"行政管理委員會")所擁有。行政管理委員會准許任何人士複製資料便覽作非商業用途，惟有關複製必須準確及不會對立法會構成負面影響，並須註明出處為立法會秘書處資料研究及圖書館服務部，而且須將一份複製文本送交立法會圖書館備存。

參考資料

1. Wisers Information Limited. (2010) *LegCo News Clipping Services*. From 30 January 2010 to 19 February 2010.
2. 香港特別行政區政府：《新聞公報》，2010年1月29日至2010年2月19日。