

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1949/10-11號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PS/2/09/1

發展事務委員會

樓宇安全及相關事宜小組委員會 會議紀要

日 期：2011年1月13日(星期四)
時 間：上午8時30分
地 點：立法會會議廳

出席委員：劉秀成議員, SBS, JP (主席)
甘乃威議員, MH (副主席)
何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP
涂謹申議員
梁劉柔芬議員, GBS, JP
石禮謙議員, SBS, JP
張學明議員, GBS, JP
李慧琼議員, JP
梁家傑議員, SC

列席議員：王國興議員, MH

缺席委員：李永達議員
梁美芬議員
葉國謙議員, GBS, JP

出席公職人員：議程第II項

發展局局長
林鄭月娥女士, GBS, 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)3
杜永恒先生

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

列席秘書 : 總議會秘書(1)4
林秉文先生

列席職員 : 高級議會秘書(1)1
張渭忠先生

議會事務助理(1)7
蕭靜娟女士

經辦人／部門

I 選舉主席及副主席(如有需要)

委員同意小組委員會無須選舉新主席及副主席。應委員要求，劉秀成議員及甘乃威議員繼續分別擔任小組委員會主席及副主席。

II 加強本港樓宇安全的措施

(立法會CB(1)681/10-11(01)——政府當局就加強本港樓宇安全的措施提交的文件)

2. 政府當局向小組委員會簡介當局為以多管齊下方式加強本港樓宇安全而採取的各項措施(會議過程索引載於**附錄**)。

III 其他事項

下次會議

3. 待擬定下次會議日期後，秘書處會將有關日期告知委員。
4. 議事完畢，會議於上午10時20分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2011年4月18日

發展事務委員會

樓宇安全及相關事宜小組委員會
會議過程

日期：2011年1月13日(星期四)

時間：上午8時30分

地點：立法會會議廳

| 時間 標記 | 發言者 | 主題 | 需要採取的 行動 |
|--------------------|----------|--|-------------|
| 000000 – 000500 | 主席 委員 | 討論選舉小組委員會主席及副主席事宜 | |
| 000501 – 002251 | 政府當局 | <p>政府當局作出以下簡介：</p> <p>(a) 自2010年1月29日發生馬頭圍道45號J塌樓事故後，立法會曾先後3次就此事進行議案辯論；</p> <p>(b) 本港樓宇正在急速老化，現時約有17 000幢樓齡30年或以上的樓宇，而樓齡50年或以上的樓宇則有4 000幢；</p> <p>(c) 估計約有40萬個僭建物及19萬個招牌(大部分屬違例招牌)；</p> <p>(d) 市區重建局(下稱"市建局")所進行的研究顯示，在7 000幢接受樓宇狀況調查的樓宇中，約20%的樓宇有不同程度的破損；</p> <p>(e) 行政長官在其於2010年10月13日發表的施政報告中公布，政府當局會採用一套多管齊下的新方法以加強本港樓宇安全。有關措施將涵蓋以下範疇：(i)立法；(ii)執法；(iii)對業主的支援及協助；及(iv)宣傳及公眾教育；</p> <p>(f) 關於立法方面，小型工程監管制度已於2010年12月31日生效。此外，政府當局已在2010年2月向立法會提交《2010年建築物(修訂)條例草案》(下稱"《修訂條例草案》")，以訂定強制</p> | |

| 時間 標記 | 發言者 | 主題 | 需要採取的 行動 |
|----------|-----|---|-------------|
| | | <p>驗樓計劃及強制驗窗計劃的法定框架；</p> <p>(g) 若獲得小組委員會支持，政府當局擬在《修訂條例草案》內加入關乎以下範疇的條文：法定的招牌規管計劃、進入住宅單位進行檢驗及採取執法行動的手令、向不遵從規定的業主徵收工程費用的20%作為附加費，以及把業主拒絕分擔檢驗及修葺費用列為刑事罪行；</p> <p>(h) 政府當局察悉各項擬議措施可能會引起的爭議；</p> <p>(i) 在執法方面，政府當局會把"須予以取締的僭建物"的涵蓋範圍，擴大至位於樓宇的天台、平台、天井和後巷的僭建物；</p> <p>(j) 屋宇署會採取更嚴厲態度，積極跟進投訴。投訴所針對的構築物一經確認為"須予以取締的僭建物"，屋宇署便會發出法定命令，要求業主立即進行糾正工程；</p> <p>(k) 屋宇署會展開清點行動，點算本港所有私人樓宇外部的僭建物，並會繼續選定樓宇以納入"大規模行動"；</p> <p>(l) 在對業主的支援及協助方面，除了推行樓宇更新大行動(下稱"更新行動")外，政府當局現正聯同香港房屋協會(下稱"房協")及市建局，考慮向有需要的業主提供"一站式"協助，方法是精簡提供技術和財務支援的程序，以切合業主立案法團及個別樓宇業主的需要；</p> <p>(m) 政府當局會考慮制訂長遠措施，處理滲水問題；及</p> <p>(n) 政府當局會推廣樓宇安全文化，以及推行"社會監察"計劃。政府當局會展開各項工作，包括成立顧問小組，為</p> | |

| 時間 標記 | 發言者 | 主題 | 需要採取的 行動 |
|--------------------|---------------|---|-------------|
| | | 業主提供技術意見，以及成立專責小組加強對物業業主的支援。此外，政府當局亦會考慮修訂法例，規定業主或業主立案法團在有需要的情況下聘用物業管理公司。 | |
| 002252 – 003340 | 李慧琼議員 政府當局 | <p>李慧琼議員提出以下意見：</p> <p>(a) 政府當局應優先處理樓宇滲水、僭建物及分間單位等問題；</p> <p>(b) 政府當局應把加強樓宇安全列為優先處理的政策範疇之一；</p> <p>(c) 鑒於當局嚴厲取締僭建物可能會引起社會強烈反響，政府當局採取執法行動時應靈活行事。當局應考慮在合資格專業人員的協助下，透過登記方式，令存在已久的僭建物"合法化"；</p> <p>(d) 為對各方公平起見，屋宇署應按照劃一的通知期限，清拆所有僭建物；及</p> <p>(e) 在滲水問題方面，對於政府當局建議規定由滲水單位上層業主證明其無須為滲水負責，她質疑這項建議是否切實可行。</p> <p>政府當局回應如下：</p> <p>(a) 既已訂立清晰的執法政策，在正常情況下，個別人員就僭建物採取執法行動時，不宜行使偏離執法政策的酌情權；</p> <p>(b) 政府當局仍在研究法庭就屋宇署採取行動清拆筲箕灣多個僭建物所作判決的法律影響；據稱，在一手業主從發展商購入單位時，有關僭建物已經存在；</p> <p>(c) 基於經濟及就業方面的考慮，當局須以更靈活的方式處理規管違例招牌的事宜；及</p> <p>(d) 處理滲水問題主要是物業業主的責</p> | |

| 時間 標記 | 發言者 | 主題 | 需要採取的 行動 |
|--------------------|---------------|---|-------------|
| | | <p>任。政府當局現正考慮採用"新加坡模式"；根據這個模式，每當出現滲水問題時，即會假設上層業主有責任證明自己並無過錯。政府當局須考慮這方面的所有相關影響，包括人權方面的影響。</p> | |
| 003341 – 004446 | 甘乃威議員 政府當局 | <p>甘乃威議員提出以下意見：</p> <p>(a) 多年來，政府當局在阻止市區老化方面所做的工作令人失望；</p> <p>(b) 採用"新加坡模式"可能會引起社會強烈的回響。在處理滲水、僭建物，以及申請手令進入私人處所等事宜時，政府當局應致力在有效執法與適當使用酌情權以減少衝突這兩者之間取得平衡。當局有需要就此進行廣泛諮詢；</p> <p>(c) 為杜絕貪污及不當行為，當局有迫切需要對建築顧問在更新行動下進行的修葺工程作出規管；</p> <p>(d) 政府當局加強規管招牌的建議，值得支持；及</p> <p>(e) 在協助業主處理樓宇修葺和維修問題方面，市建局及房協應參與其中，扮演更積極的角色。</p> <p>政府當局回應如下：</p> <p>(a) 政府當局除了處理投訴外，亦會繼續推行"大規模行動"以清拆僭建物。如業主擬在更新行動下進行修葺工程時一併清拆僭建物，當局會向有關業主提供協助；</p> <p>(b) 如獲小組委員會支持，政府當局會向審議《修訂條例草案》的法案委員會提交招牌規管計劃和其他擬議措施；</p> <p>(c) 屋宇署人員進入樓宇單位內進行檢</p> | |

| 時間 標記 | 發言者 | 主題 | 需要採取的 行動 |
|--------------------|---------------|--|-------------|
| | | <p>驗的手令須由法庭發出，以防範可能出現濫用的情況；</p> <p>(d) 政府當局認為，市建局應主要從事舊樓重建和復修的工作。房協就其協助物業業主所簽訂的10年期協議將於2015年屆滿。政府當局須與房協磋商，以釐清房協日後在加強樓宇安全方面所擔當的角色；</p> <p>(e) 當局現正於大角咀成立樓宇維修及管理資源中心，為物業業主提供意見及支援；</p> <p>(f) 政府當局會就更新行動進行檢討，防止在投標過程中出現舞弊行為；及</p> <p>(g) 政府當局會向業主立案法團推廣"最佳做法"，以防止建築專業人員採取不當做法。</p> | |
| 004447 – 005436 | 梁家傑議員 政府當局 | <p>梁家傑議員提出以下意見：</p> <p>(a) 公民黨對政府當局加強樓宇安全的建議表示歡迎；</p> <p>(b) 對於存在已久的僭建物、分間單位及招牌，當局可能難以加強執法行動；</p> <p>(c) 由於可能不時出現與僭建物有關的法律問題，政府當局應爭取法律專業人員的充分支援，以處理該等法律問題；及</p> <p>(d) 政府當局與其協助舊樓成立業主立案法團，倒不如以更靈活的方式，協助並無成立業主立案法團的舊樓進行修葺及維修工程。</p> <p>政府當局回應如下：</p> <p>(a) 政府當局會致力確保有足夠的法律專業人員，以配合加強針對僭建物採取的執法及檢控行動；</p> <p>(b) 作為一項既定安排，政府當局現正協助並無成立業主立案法團的樓宇</p> | |

| 時間 標記 | 發言者 | 主題 | 需要採取的 行動 |
|--------------------|---------------------|--|-------------|
| | | <p>(第二類別樓宇)組織更新行動下的修葺工程；</p> <p>(c) 政府當局會非常審慎地評估於本港以"新加坡模式"處理滲水問題是否可行；及</p> <p>(d) 當局已於2006年推行試驗計劃，成立由不同部門組成的聯合辦事處，協助業主解決部分滲水問題。</p> | |
| 005437 – 010412 | 何鍾泰議員 政府當局 | <p>何鍾泰議員提出以下意見：</p> <p>(a) 現存的40萬個僭建物，對政府當局而言仍是一項重大挑戰；</p> <p>(b) 政府當局應加快規管招牌；及</p> <p>(c) 他支持政府當局提出有關加強對僭建物採取執法行動的計劃。</p> <p>政府當局回應如下：</p> <p>(a) 為配合政府當局加強執法行動以推廣樓宇安全的計劃，屋宇署會實施大型重組安排，以精簡及理順署內不同單位的工作；及</p> <p>(b) 面積較小的招牌會由註冊小型工程承建商處理，而較複雜的大型招牌則仍需由合資格的建築專業人員處理。</p> | |
| 010413 – 011452 | 王國興議員 政府當局 主席 | <p>王國興議員提出以下意見：</p> <p>(a) 他歡迎政府當局決定展開清點行動，點算所有樓宇外部的僭建物及建立完備的資料庫；他並詢問有關行動可能引致的開支和實施的時間表；</p> <p>(b) 他支持把規管招牌計劃及其他改善措施納入《修訂條例草案》內；</p> <p>(c) 政府當局應考慮規管淡水冷卻塔；</p> <p>(d) 他詢問屋宇署現時有何措施，處理街舖在未經業主立案法團同意下於周末或公眾假期豎設招牌的情況；及</p> | |

| 時間 標記 | 發言者 | 主題 | 需要採取的 行動 |
|--------------------|------------|---|-------------|
| | | <p>(e) 他擔心擬議的法定招牌規管計劃可能會被招牌擁有人濫用，而要求當局以相若方式處理其僭建物的其他物業業主亦可能會提出質疑。</p> <p>政府當局回應如下：</p> <p>(a) 當局會進行招標，展開全港性的清點行動，點算私人樓宇外部的僭建物，估計有關費用約為2,000萬元；</p> <p>(b) 政府當局無意將檢核結構安全的安排，由招牌擴展至其他僭建物；</p> <p>(c) 政府當局相信，推行小型工程監管制度將會大大減低豎設招牌所需的費用。結果會有更多業主透過合法途徑豎設招牌；</p> <p>(d) 現時，政府當局在接獲有關新設招牌的投訴後會即時跟進，於48小時內檢驗有關招牌。待法定招牌規管計劃落實推行後，政府當局仍會繼續就所有違例新設招牌採取即時行動；及</p> <p>(e) 政府當局目前只會對支架安全有問題的淡水冷卻塔採取執法行動。政府當局現正計劃將淡水冷卻塔納入法定規管制度內。</p> | |
| 011453 – 012103 | 主席 政府當局 | <p>主席提出以下意見：</p> <p>(a) 招牌的存在，已成為本港市容的一大特色；</p> <p>(b) 他歡迎及支持政府當局的建議，即訂立法定規管計劃以規管招牌；及</p> <p>(c) 他認為當局應致力協助招牌行業的工人註冊成為註冊小型工程承建商，以及加強擬議招牌規管計劃的宣傳和公眾教育，以加深市民對此事的瞭解。</p> <p>政府當局回應時表示，如獲小組委員會支持，政府當局會透過提出委員會審議</p> | |

| 時間 標記 | 發言者 | 主題 | 需要採取的 行動 |
|--------------------|---------------------|---|-------------|
| | | 階段修正案，在《修訂條例草案》內引入規管違例招牌的計劃。 | |
| 012104 – 013950 | 何鍾泰議員 政府當局 主席 | <p>何鍾泰議員提出以下意見：</p> <p>(a) 政府當局嚴厲處理僭建物問題，會令屋宇署工作量大為增加；及</p> <p>(b) 他詢問"須予以取締的僭建物"的定義及數目，並促請政府當局不要低估有關工作的規模及對資源造成的影響。</p> <p>政府當局回應如下：</p> <p>(a) "須予以取締的僭建物"指未經屋宇署正式批准的樓宇外部構築物，以及嚴重違反相關建築標準／規定並對生命或財產明顯構成威脅或迫切危險的樓宇內部構築物；</p> <p>(b) 把樓宇的天台、平台、天井和後巷的僭建物也包括在內，不一定會增加屋宇署的工作量，因為根據現行執法政策，屋宇署不會就某些僭建物即時採取執法行動，但當局採取更嚴厲態度處理僭建物後，反而可能減少現時屋宇署與投訴人或其他持份者之間就僭建物的往來書信；</p> <p>(c) 政府當局進行清點行動後，會較清楚掌握"須予以取締的僭建物"的數目。當局會有效調撥資源，解決有關問題；及</p> <p>(d) 政府當局會在資源許可的情況下處理僭建物問題，並會繼續選定適量的樓宇納入"大規模行動"的範圍。</p> <p>主席回應如下：</p> <p>(a) 政府當局嚴厲對付存在已久的僭建物，可能會引起地區人士的強烈反對，當局必須審慎行事；及</p> <p>(b) 他請政府當局考慮部分委員的建議，即對於存在已久但經註冊建築專</p> | |

| 時間 標記 | 發言者 | 主題 | 需要採取的 行動 |
|--------------------|---------------------|--|-------------|
| | | <p>業人員核證為結構安全的僭建物，當局予以彈性處理。</p> <p>政府當局回應如下：</p> <p>(a) 政府當局會審慎處理僭建物問題。當局明白，社會人士對當局以更嚴厲方式處理僭建物一事達成共識非常重要；</p> <p>(b) 當局一旦決定嚴厲對付僭建物問題，便不宜引入酌情措施，因為當局必須以一視同仁的方式對待所有僭建物擁有人；及</p> <p>(c) 透過小型工程監管制度，物業業主可在無須事先取得屋宇署批准的情況下，以合法但費用相宜的途徑在其物業加建小型構築物。</p> <p>主席回應表示，當局一旦作出關於僭建物的政策決定，須透過推行公眾教育，向所有物業業主傳遞清晰的信息。</p> | |
| 013951 – 014753 | 梁家傑議員 政府當局 主席 | <p>梁家傑議員提出以下意見：</p> <p>(a) 代表公民黨的委員原則上支持把法定招牌規管計劃的建議，納入《修訂條例草案》內；及</p> <p>(b) 鑒於僭建物數量眾多，加上人手方面的限制，政府當局在實際清拆僭建物時，可能仍須按緩急先後次序進行。</p> <p>政府當局回應如下：</p> <p>(a) 在採取更嚴厲態度處理僭建物方面，即使採取新政策，當局仍須因應工作量和資源方面的限制，釐定有關工作的優先次序；及</p> <p>(b) 政府當局要求委員表明是否支持當局透過提出委員會審議階段修正案，將規管招牌及其他改善措施納入《修訂條例草案》內。</p> | |

| 時間 標記 | 發言者 | 主題 | 需要採取的 行動 |
|--------------------|---------------|--|-------------|
| | | 主席及委員回應表示，他們原則上支持政府當局下述建議：把招牌規管計劃、檢驗單位內部的手令、向不遵從規定的業主徵收工程費用的20%作為附加費，以及拒絕分擔檢驗及修葺費用的罰則等事宜納入《修訂條例草案》內。 | |
| 014754 – 014918 | 石禮謙議員 政府當局 | 石禮謙議員詢問，為配合推行各項擬議樓宇安全措施，政府當局在增加屋宇署人手方面有何計劃，以及具備不同專業技能的建築專業人員(例如工程師及測量師)的人手組合為何。 政府當局回應表示，當局會在小組委員會下次會議上提供關於額外人手需求的資料。 | |
| 014919 – 015054 | 主席 | 下次會議日期 | |

立法會秘書處
議會事務部1
2011年4月18日