

# 立法會

## *Legislative Council*

立法會CB(1)971/11-12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5月11日(星期三)  
時間 : 上午8時30分  
地點 : 立法會大樓會議室A

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  
李永達議員  
張學明議員, GBS, JP  
李慧琼議員, JP  
梁美芬議員  
葉國謙議員, GBS, JP  
梁家傑議員, SC

其他出席議員 : 王國興議員, MH  
潘佩璆議員

缺席委員 : 石禮謙議員, SBS, 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  
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

屋宇署副署長  
林少棠先生

### **議程第III項**

發展局局長  
林鄭月娥女士, GBS, 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

屋宇署助理署長／樓宇1  
彭達材先生

香港房屋協會總監(物業管理)  
葉錦誠先生

市區重建局工程及合約總監  
林偉能先生

**列席秘書** : 總議會秘書(1)4  
司徒少華女士

**列席職員** : 高級議會秘書(1)9  
張渭忠先生

議會事務助理(1)4  
蕭靜娟女士

## 經辦人／部門

### I 通過會議紀要

(立法會CB(1)1949/10-11號——2011年1月13日文件  
會議的紀要)

2011年1月13日會議的紀要獲確認通過。

### II 重組屋宇署以推行加強樓宇安全的一系列措施

(立法會CB(1)2087/10-11(01)——政府當局就重組屋宇署以推行加強樓宇安全的一系列措施提交的文件)

2. 政府當局向小組委員會簡介有關由2011年7月1日起重組屋宇署，以推行政府當局為加強本港樓宇安全所採取的一系列新措施的建議(載述委員的商議工作的會議過程索引載於**附錄**)。應委員的要求，政府當局答允提供下列資料——

- (a) 屋宇署在2011-2012年度將開設的176個非首長級公務員職位的詳情和涉及的相關資源；及
- (b) 屋宇署為確保妥善推行新措施而將會聘請的合約員工及顧問服務的聘用安排的詳細資料。

(會後補註：委員要求的資料載於立法會CB(1)2348/10-11(01)號文件，並已於2011年5月31日送交委員參閱。)

### III 整合各項有關樓宇保養及維修的財政支援計劃

(立法會CB(1)2087/10-11(02)——政府當局就整合各項有關樓宇保養及維修的財政支援計劃提交的文件)

## 經辦人／部門

3. 政府當局向小組委員會簡介有關整合各項樓宇保養及維修的財政支援計劃的建議(載述委員的商議工作的會議過程索引載於附錄)。應委員的要求，香港房屋協會(下稱"房協")答允就以應課差餉租值作為樓宇維修綜合支援計劃下的財政支援的其中一項申請條件，提供下列資料——

- (a) 房協就應課差餉租值進行檢討的頻率；及
- (b) 上次檢討於何時進行及應課差餉租值的調整幅度。

(會後補註：委員要求的資料載於立法會CB(1)2348/10-11(01)號文件，並已於2011年5月31日送交委員參閱。)

## **IV 其他事項**

### 下次會議日期

- 4. 委員將獲告知下次會議的日期。
- 5. 議事完畢，會議於上午10時09分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2012年2月1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5月11日(星期三)**

**時間：上午8時30分**

**地點：立法會大樓會議室A**

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
000001 – 000429	主席	通過上次會議的紀要	
000430 – 001006	政府當局	<p>政府當局就重組屋宇署的建議作以下簡介 —</p> <p>(a) 一如行政長官在2010-2011年施政報告中宣布，政府會採用一套涵蓋立法、執法、向樓宇業主提供支援和協助，以及宣傳和公眾教育的多管齊下方法，加強樓宇安全；</p> <p>(b) 由於屋宇署負責執行《建築物條例》，因此有需要加強及理順其現有的首長級人員編制，並精簡其整體架構，以推行有關新一系列加強樓宇安全的措施(下稱"新一系列措施")；</p> <p>(c) 新一系列措施所涵蓋的主要措施包括推行小型工程監管制度、強制驗樓計劃及強制驗窗計劃；擴大須予以取締的違例建築工程(下稱"僭建物")的涵蓋範圍；組織對僭建物及失修樓宇採取的大規模行動；引入招牌監管制度；以及舉辦大型的宣傳和公眾教育活動；</p> <p>(d) 為應付屋宇署新增的工作量，在2011-2012年度，政府當局會在屋宇署增加首長級人員之餘，開設176個非首長級公務員職位，令該署的人手編制大幅增加18%；</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		<p>(e) 當局會採用新的"屋宇統籌主任"模式，以回應業主立案法團(下稱"法團")及樓宇業主的訴求。在此模式下，當局會指派屋宇署某單一組別處理同一樓宇的一般樓宇安全問題；</p> <p>(f) 發展局局長曾與大約150名屋宇署人員會面，討論關乎新的樓宇安全措施及屋宇署重組建議的事宜；及</p> <p>(g) 如獲得樓宇安全及相關事宜小組委員會(下稱"小組委員會")支持，政府當局會着手尋求人事編制小組委員會及財務委員會(下稱"財委會")批准，以便於2011年7月落實重組屋宇署的建議。</p>	
001007 – 001813	何鍾泰議員 政府當局	<p>何鍾泰議員提出以下意見——</p> <p>(a) 由於屋宇署的工作量近年大幅增加，政府當局重組該署的架構及加強該署的首長級人員支援，方向正確；</p> <p>(b) 屋宇測量師職系及結構工程師職系的專業人員之間的矛盾，多年來日漸惡化，他對此甚為關注；</p> <p>(c) 他跟屋宇署結構工程師協會同樣關注到，當局將刪除一個總結構工程師常額職位，並開設一個總屋宇測量師／總結構工程師雙專業職位以作抵銷。他批評政府當局未就有關建議充分諮詢員方；</p> <p>(d) 政府當局的文件第4(d)段所詳述有關加強樓宇安全的新措施(即處理剷房問題的措施)，較適宜由屋宇測量師及結構工程師共同負責；及</p> <p>(e) 他認為，屋宇署應開放轄下的斜坡安全組及防火規格組的現有總屋宇測量師職位予結構工程師。此舉符合政府當局的文件第21段所載，政府當局須以專業人員所需的專業知識和能</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		<p>力作為原則，揀選專業人員擔任首長級職位。</p> <p>政府當局的回應如下 ——</p> <p>(a) 屋宇署是其中一個擁有不同專業的專業人員的政府部門。為確保能夠順利推行加強樓宇安全的新措施，發展局局長已親自介入就該兩個專業職系進行的調解工作；</p> <p>(b) 從馬頭圍道樓宇倒塌事件可見，結構工程師及屋宇測量師所具備的專業知識和能力可互相補足；</p> <p>(c) 政府當局決意朝着開放首長級職位予被證明具有專業能力和領導才能的人員的方向邁進。隨着當局投入額外資源，該兩個專業職系的人員應持開放及互諒互讓的態度執行職務，尊重其他職系的人員，發揮團隊精神，應付屋宇署面對的新挑戰；及</p> <p>(d) 一如政府當局的文件第16段所載，鑑於有關工作的範疇和性質，屋宇署認為把負責掌管小型工程及招牌監管組的首長級薪級第一點職位，改為一個總屋宇測量師／總結構工程師雙專業職位，做法有理可據。</p>	
001814 – 002618	葉國謙議員 政府當局	<p>葉國謙議員提出以下問題 ——</p> <p>(a) 由於負責處理滲水個案的聯合辦事處的工作未能全面發揮成效，當局會否賦予屋宇統籌主任足夠的權力，以便他們有效地執行職務。此外，在地區層面上，他們與民政事務總署的工作關係為何；及</p> <p>(b) 助理署長／機構事務轄下新設的小型工程及招牌監管組能否處理涉及法律事宜的招牌問題，例如與公契所載的複雜條文有關的問題。</p> <p>政府當局的回應如下 ——</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		<p>(a) 屋宇統籌主任將可向法團及樓宇業主提供"一站式服務"，滿足他們的需要，因為法團及樓宇業主只需與屋宇署內的單一聯絡點聯絡，涉及其樓宇的安全的一切事宜／投訴便可獲得處理；</p> <p>(b) 在處理涉及樓宇安全的問題時，發展局須與負責樓宇管理事宜的民政事務局緊密合作；</p> <p>(c) 政府當局贊同處理滲水問題深具挑戰，並一直檢討現行安排及研究可解決有關爭議的替代機制。與此同時，屋宇署會繼續與食物環境衛生署(下稱"食環署")合作，改善聯合辦事處的工作成效；及</p> <p>(d) 由於小型工程及招牌監管組只會獲賦權執行《建築物條例》的相關條文，以處理招牌的問題，而公契是業主之間訂立的私人合約，故該組別不宜處理與公契有關的法律事宜。屋宇署會與法團及樓宇業主緊密合作，處理樓宇安全問題。</p>	
002619 – 003239	王國興議員 政府當局	<p>王國興議員提出以下意見 ——</p> <p>(a) 他欣悉政府當局為推行新一系列措施而開設176個非首長級公務員常額職位，以及歡迎政府當局計劃引入一項法定招牌監管制度來規管招牌，並成立小型工程及招牌監管組；及</p> <p>(b) 他關注採用"屋宇統籌主任"模式和其成效，以及政府當局為推廣新一系列措施而進行的宣傳工作。</p> <p>政府當局的回應如下 ——</p> <p>(a) 當局已就小型工程監管制度展開大規模的宣傳計劃，並會着手展開工作，提高市民對"屋宇統籌主任"模式和其他相關措施的認識；及</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		(b) 至於"屋宇統籌主任"模式帶來的益處，現行安排是由個別特別工作小組負責針對樓宇安全問題、特定僭建物及以往累積下來的命令，採取執法行動，但這種安排並不理想，因為樓宇業主可能會收到屋宇署不同組別所發出的命令／函件，要求採取補救行動，令他們感到混淆。採用新的"屋宇統籌主任"模式則可解決上述問題。在該模式下，屋宇署會指定單一組別為某一幢樓宇處理所有樓宇安全問題。這樣，法團／樓宇業主便無須與屋宇署不同的組別接觸。	
003240 – 003930	涂謹申議員 政府當局	<p>涂謹申議員提出以下意見 ——</p> <p>(a) 日後，屋宇統籌主任將會面對巨大壓力，並須針對樓宇業主的需要，小心而巧妙地及時作出回應；及</p> <p>(b) 屋宇署應調配足夠的人手和資源，處理新界村屋的僭建物，而政府當局須以公平而平等的方式，處理市區和新界村屋的僭建物。</p> <p>政府當局的回應如下 ——</p> <p>(a) 當局推行新的"屋宇統籌主任"模式時會審慎行事；</p> <p>(b) 政府當局針對僭建物所採取的政策，多年來不斷演變。隨着為期10年的清拆僭建物計劃結束，政府當局已由2011年4月1日開始把"須予以取締的僭建物"的涵蓋範圍擴大，並對僭建物採取更嚴厲的執法行動；</p> <p>(c) 有別於受《建築物條例》規管的市區僭建物，新界豁免管制屋宇受《建築物條例(新界適用)條例》(第121章)下的另一套制度規管；及</p> <p>(d) 政府當局會在2011年6月與發展事務委員會討論於《建築物條例》下管制僭建物的政策，以及管制新界村屋僭</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		建物的政策。此外，處理新界村屋僭建物可能需要額外資源。	
003931 – 004742	副主席 政府當局	<p>副主席提出以下意見 ——</p> <p>(a) 雖然他歡迎當局採用 "屋宇統籌主任" 模式，向樓宇業主提供 "一站式" 服務，但政府當局必須清楚闡明屋宇統籌主任不會處理哪些範疇的事宜；</p> <p>(b) 鑑於強制驗樓計劃將於短期內推行，助理署長／強制驗樓一職應定為常額職位，而不應以編外職位的形式開設；及</p> <p>(c) 除了增加首長級人員的數目外，政府當局亦應在前線的層面提供充足的人力支援。</p> <p>政府當局的回應如下 ——</p> <p>(a) 當局會於數年內就助理署長／強制驗樓的編外職位進行檢討，看看是否需要將有關職位改為常額職位；</p> <p>(b) 除了在屋宇署淨開設一個首長級薪級第二點編外職位以掌管強制驗樓部外，政府當局亦會在該署開設 176 個非首長級職位，以推行新一系列措施。為了加強屋宇署內公務員的工作，當局亦會聘請非公務員合約人員，以及委聘私人顧問公司提供顧問服務；及</p> <p>(c) 屋宇統籌主任會根據《建築物條例》的適用範圍，處理與樓宇本身有關的所有安全事宜，而不會參與斜坡安全、滲水，以及提升消防安全措施方面的工作。然而，他們會與屋宇署內其他部門及其他政府部門保持良好溝通。</p> <p>副主席要求政府當局提供以下資料 ——</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		<p>(a) 屋宇署在 2011-2012 年度將開設的 176 個非首長級公務員職位的詳情和涉及的相關資源；及</p> <p>(b) 屋宇署為確保妥善推行新的樓宇安全措施而將會聘請的非公務員合約員工及顧問服務的採購安排的詳細資料。</p>	政府當局須按會議紀要第 2 段採取行動
004743 – 005457	李慧琼議員 政府當局	<p>李慧琼議員提出以下意見 ——</p> <p>(a) 她歡迎政府當局的建議，並認為屋宇署有需要與消防處及土力工程處保持密切聯繫，以便該 3 個政府部門可在同一時間發出與主要補救工程有關的通知書／命令，讓法團可一次過跟進有關事宜；</p> <p>(b) 在推行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃後，屋宇署應建立有關分間單位的資料庫，以便就該問題進行研究和評估；及</p> <p>(c) 屋宇署應致力在地區層面向公眾推廣和宣傳新的樓宇安全措施，包括新的"屋宇統籌主任"模式。</p> <p>政府當局的回應如下 ——</p> <p>(a) 屋宇署會致力在內部及與其他部門保持有效溝通，在各範疇提高樓宇安全水平；</p> <p>(b) 提升私人樓宇消防安全措施的事宜由另一項法例規管，而屋宇署作為該項法例下其中一個執法機構，一直與其他執法機構(即消防處)合作，推行有關規管理制度；</p> <p>(c) 屋宇署會採取大規模行動，檢驗已選定的私人樓宇內的分間單位，以便採取執法和規劃措施，從而加強管制；</p> <p>(d) 屋宇署人員及獲屋宇署委聘清拆僭建物和進行其他補救工程的顧問公</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		<p>司，會與受影響的樓宇業主聯絡，向他們清楚解釋政府當局的政策和採取執法行動的原因；及</p> <p>(e) 如獲小組委員會支持，政府當局會尋求人事編制小組委員會和財委會批准，以便於2011年7月1日起落實重組屋宇署的建議。</p>	
005458 – 010009	梁家傑議員 政府當局	<p>梁家傑議員提出以下意見 ——</p> <p>(a) 政府當局應闡釋為何解散屋宇創新小組，並說明聯合辦事處的職能；及</p> <p>(b) 屋宇署應調撥資源，委聘更多法律專業人員，以提升法律事務組的能力，處理關乎僭建物和其他樓宇安全事宜與日俱增的複雜法律問題。</p> <p>政府當局的回應如下 ——</p> <p>(a) 屋宇創新小組的職能將由研究及發展小組吸納，後者將會肩負屋宇署多項職責；</p> <p>(b) 聯合辦事處由屋宇署與食環署共同設立，負責調查滲水投訴；及</p> <p>(c) 當局會撥出額外資源予法律事務組，該組別現時亦由律政司提供支援。</p>	
010010 – 010247	主席 政府當局	<p>主席詢問，屋宇測量師及結構工程師會否同樣獲調配出任屋宇統籌主任一職。</p> <p>政府當局解釋，屋宇統籌主任的職務和職責均可由屋宇測量師及結構工程師兩個專業的人員承擔，故日後會由屋宇測量師或結構工程師出任屋宇統籌主任的職位。</p>	
010248 – 010736	何鍾泰議員 政府當局	<p>何鍾泰議員提出以下意見 ——</p> <p>(a) 為使屋宇署的運作順利和有效率，政府當局有需要認真處理部門內結構</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		<p>工程師和屋宇測量師兩個職系存在已久的矛盾，並應將屋宇署內更多首長級職位開放予結構工程師；</p> <p>(b) 他強烈認為最好由結構工程師處理與分間單位有關的建築工程的違規情況，並希望把這點記錄在案；及</p> <p>(c) 掌管斜坡安全組的總屋宇測量師職位應改為一個開放予結構工程師及屋宇測量師兩個職系的雙專業職位。</p> <p>政府當局回應時表示，重組屋宇署的建議已經過多次廣泛徵詢員工的意見，因此不宜在現階段才作最後一刻的改變。</p>	
010737 – 011130	副主席 政府當局	<p>副主席關注到，屋宇統籌主任可如何有效地處理與消防安全和斜坡安全有關的問題。</p> <p>政府當局回應時表示，就加強斜坡安全的措施及提升私人樓宇現有的消防安全措施的水平而言，相關組別的屋宇統籌主任會諮詢屋宇署轄下的斜坡安全組及防火規格組。該兩個組別會提供專家意見，在當局採取跟進行動時給予支援和協助。</p>	
011131 – 011558	李慧琼議員 政府當局 主席 委員	<p>李慧琼議員認為，政府當局必須即時採取行動，處理分間單位的問題。分間單位已令私人樓宇出現嚴重的滲水問題。</p> <p>政府當局的回應如下 —</p> <p>(a) 小型工程監管制度是規管分間單位建築工程質素的有效方法；</p> <p>(b) 由法庭發出可進入處所的手令，對檢驗單位幫助甚大，可查出分間單位可能存在的問題；及</p> <p>(c) 政府當局會檢討處理滲水問題的現行機制，以確定可行的改善措施。</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
011559 – 012109	政府當局 市建局	<p>政府當局及市區重建局(下稱"市建局")作以下簡介 ——</p> <p>(a) 在2011年4月1日，房協及市建局轄下的5項計劃已合併為"樓宇維修綜合支援計劃"(下稱"綜合支援計劃")。綜合支援計劃由房協及市建局共同管理。兩個機構會秉承提供"一站式服務"的精神，按地區分工進行綜合支援計劃的管理工作；</p> <p>(b) 由政府當局撥款的兩項財政資助計劃會繼續推行，樓宇業主可透過綜合支援計劃申請上述計劃；</p> <p>(c) 樓宇業主只需填妥一套申請表格，透過單一接觸點便可獲得廣泛的支援，即(i)成立法團的資助；(ii)公用地方工程的資助／貸款；(iii)個別單位工程的資助／貸款；以及(iv)提供予個別有需要人士(如長者自住業主)的特別支援；及</p> <p>(d) 成立法團可繼續取得3,000元的資助，而每個單位可獲最高10萬元的免息貸款的還款期，亦已延長至60個月。就公用地方的工程而言，單位數目為50個或以上的樓宇的法團可獲的資助額為工程費用的20%，上限為120萬元，或每個單位3,000元。</p>	
012110 – 012620	副主席 政府當局 市建局	<p>副主席提出以下意見 ——</p> <p>(a) 他歡迎當局採取整合各項支援計劃的做法，但關注到對法團和樓宇業主而言，申請綜合支援計劃實在過於複雜；</p> <p>(b) 鑑於物業價格持續上升，政府當局應定期就申請條件進行檢討。有關申請條件訂明市區樓宇單位的應課差餉租值上限為每年10萬元，新界樓宇單位的應課差餉租值上限則為每年76,000元；</p> <p>(c) 屋宇署應考慮為樓宇業主提供免息貸款，與其他支援計劃配合；及</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		<p>(d) 根據各項支援計劃申請資助的樓宇業主，是否需要遵從就樓宇更新大行動(下稱"更新行動")制訂的嚴格指引。</p> <p>政府當局及市建局的回應如下 —</p> <p>(a) 政府的既定政策是凡提供貸款必會收取利息，屋宇署所提供的低息貸款亦不例外。儘管如此，有真正困難的人士可申請豁免繳付貸款利息；</p> <p>(b) 當局會不時檢討和調整樓宇的應課差餉租值；及</p> <p>(c) 當局鼓勵樓宇業主遵從就更新行動所訂的指引，安排樓宇維修工程的招標工作，但這不是一項強制規定。</p>	
012621 – 013216	王國興議員 政府當局 市建局	<p>王國興議員提出以下意見 —</p> <p>(a) 他歡迎當局的做法，整合各項有關樓宇保養及維修工程的財政支援計劃，此舉將可為法團及樓宇業主提供"一站式服務"；及</p> <p>(b) 當局將於2011年年底或之前在大角咀設立首個"市建一站通"資源中心。他問及該資源中心會提供哪些設施和服務，並建議當局應分別在港島和新界設立同類的資源中心，為法團及樓宇業主提供服務；及</p> <p>(c) 當局應在稍後安排前往大角咀"市建一站通"資源中心參觀的活動。</p> <p>政府當局及市建局的回應如下 —</p> <p>(a) 為配合於2011年2月所頒布新的《市區重建策略》，市建局的核心業務會更聚焦在"樓宇復修"方面，而多個"市建一站通"資源中心亦會在不同地區設立，其職能包括向市民推廣樓宇復修，並教導他們這方面的知識；及</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		(b) 將設於大角咀的"市建一站通"資源中心樓高3層，總面積約1萬平方呎，地面一層會用作提供樓宇復修方面的技術支援，所設置的會議室會供業主／法團使用。一樓設有大型的調解中心，二樓則設有供舉辦教育活動的演講廳。	
013217 – 013510	梁劉柔芬議員 政府當局	梁劉柔芬議員提出以下意見 ——  (a) 她感謝政府當局付出努力，整合各項有關樓宇保養及維修的財政支援計劃，為樓宇業主帶來方便；及  (b) 政府當局將不同的計劃合併為綜合支援計劃後，必須確保作為營運機構的市建局及房協會嚴格遵從同一套標準和條件，處理有關申請。  政府當局回應時表示，整合各項財政支援計劃的主要目標之一，是令計劃的程序和審批準則達致標準化。政府當局會在適當情況下，以靈活的方式提供支援，例如更新行動只限有400個單位的樓宇參加的限制已經放寬。	
013511 – 013630	副主席 房協	副主席提出以下問題 ——  (a) 房協就應課差餉租值進行檢討的頻率；及  (b) 上次檢討於何時進行及應課差餉租值的調整幅度。  房協回應時表示會查核有關紀錄，並提供所需資料。	房協須按會議紀要第3段採取行動
013631 – 013734	主席	其他事項	

立法會秘書處  
議會事務部1  
2012年2月1日