

樓宇安全及相關事宜小組委員會 加強本港樓宇安全的措施

發展局
二零一一年一月

香港的樓宇安全



2010年1月29日：馬頭圍道45號J一幢樓齡達55年的六層高唐樓倒塌，造成4人死亡，2人受傷

2010年2月4日：立法會進行就「2010年1月29日馬頭圍道塌樓事件，以及如何立即加強舊樓安全，防止塌樓慘劇再次發生」的休會待續議案辯論

2010年3月3日：立法會進行就「改善舊區居住環境」的議案辯論

2010年5月26日：立法會進行就「馬頭圍道45號J樓宇倒塌調查報告」的議案辯論



問題

- 本港樓宇正急速老化：
 - ≥ 30 樓齡: 17 000
 - ≥ 50 樓齡: 4 000
 - ≥ 50 樓齡: 每年增加 500 幢
- 現時有約 400 000 個僭建物及190 000個招牌 (大部分為違例招牌)
- 公眾對樓宇安全的認知仍然薄弱
- 市區重建局進行的樓宇狀況調查亦顯示，7 000 幢樓齡達30 年或以上的樓宇當中，20% 有不同程度的破損。

馬頭圍道事故後進行的巡查的結果

樓齡達50年或以上的樓宇

組別	樓宇狀況	檢查樓宇數目 (佔總數的百分比)
I	需要進行緊急維修	2 (0.05%)
II	有較明顯欠妥之處	1 030 (25.7%)
III	只有輕微欠妥之處	1 270 (31.7%)
IV	沒有明顯欠妥之處	1 709 (42.6%)
總數		4 011 (100%)

持續進行的執法工作

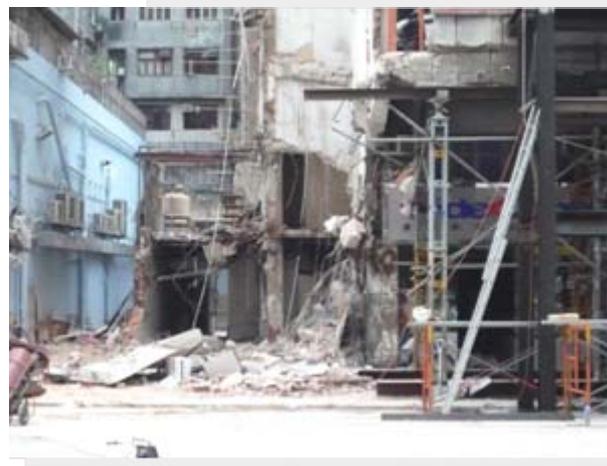
- 屋宇署每年平均：
 - 發出 31,000 張清拆令
 - 發出 1,200 張修葺令
 - 作出 2,000 宗檢控
 - 清拆 42,000 個僭建物
 - 清拆 2,300 個違例招牌



更全面的解決辦法

多管齊下的方案：

- 立法
- 執法
- 對業主的支援及協助
- 宣傳及公眾教育



立法

正在落實的措施：

- 小型工程監管制度
 - 已於 2010 年 12 月 31 日正式生效
- 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃
 - 法案委員會正在審議條例草案。當局會與委員會緊密合作，期望能盡快實施兩項計劃

小型工程監管制度 之一般指引



立法

建議的新法例規定：

- 招牌監管制度*；
 - 要求符合安全及尺寸要求的現存違例招牌向屋宇署作登記以保留繼續使用，並每 5 年作檢驗
 - 新建的小型招牌會受小型工程監管制度規管
- 檢查樓宇私人單位的手令*；
- 對失責業主徵收 20% 的附加費*；及
- 把個別業主拒絕分擔大廈法團為公用地方所進行法例要求的工程費用列為刑事罪行(最新建議為徵收罰款)*
 - * 如獲議員支持，上述法案可考慮在《2010年建築物(修訂)條例草案》以委員會審議階段修正案形式引入
- 把劏房工程納入小型工程監管制度



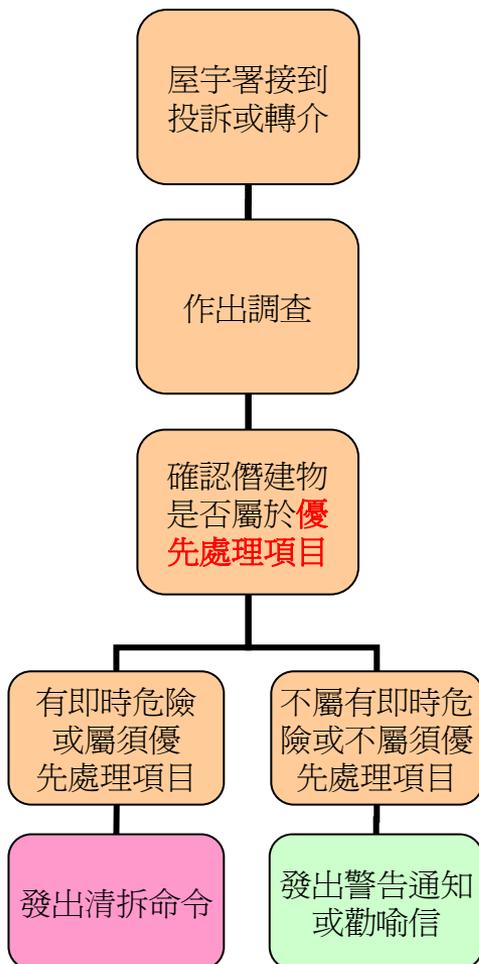
執法

- 對僭建物採取嚴厲的執法行動：
 - 迅速回應投訴及對所有可採取行動的違例建築物一律發出清拆命令，不論其安全風險
 - 擴大可採取行動僭建物的範圍 (天台、平台、後巷及天井)
 - 加強提出檢控及代業主進行工程
- 執行大規模行動，針對：
 - 破舊的樓宇
 - 僭建物
 - 劏房

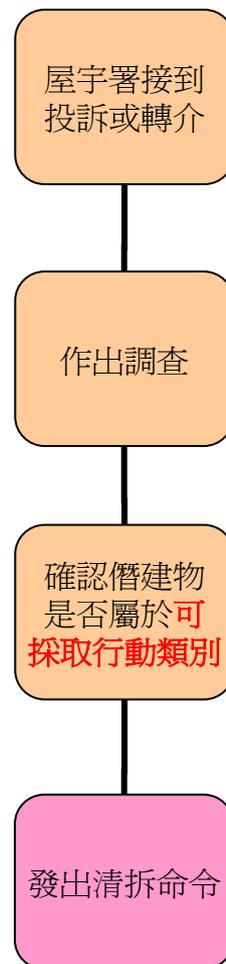


對僭建物的執法行動

現時的執法政策



新的執法政策



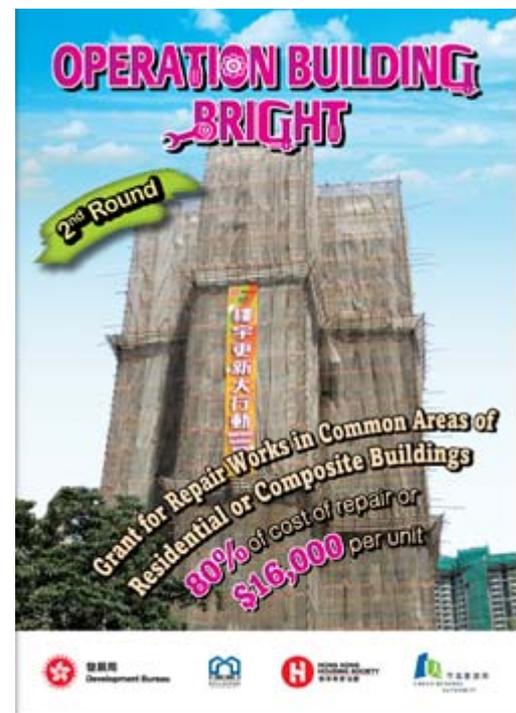
點算僭建物總數的計劃

- 全港性的僭建物點算計劃：
 - 現正準備展開
 - 期望在 1 年內完成
 - 將涵蓋在私人樓宇外部、天台、平台、樓宇天井和後巷的僭建物以及違例招牌
 - 建立電腦資料庫，為其他執法措施提供參考資料：
 - 強制驗樓計劃
 - 招牌監管制度
 - 僭建物執法
 - 小型工程監管制度



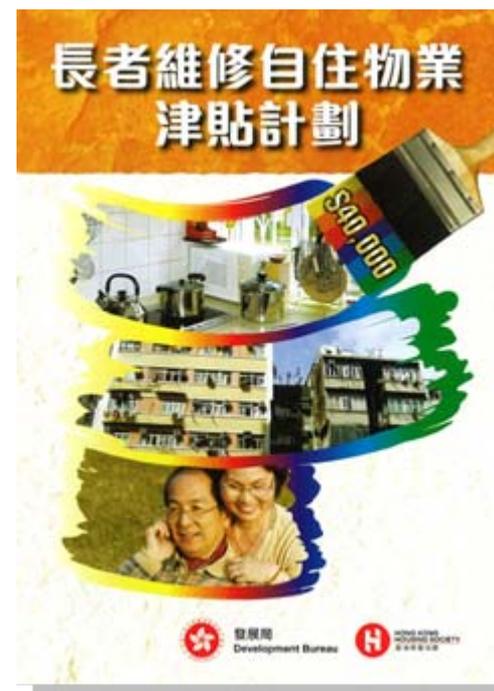
對業主的支援及協助

- 加強與伙伴機構的分工：
 - 屋宇署
 - 監管角色
 - 香港房屋協會 及 市區重建局：
 - 按地區提供全面性的技術及財政支援
- 樓宇更新大行動
 - 已涵蓋約 1,000 幢第一類別已成立業主立案法團的樓宇及
 - 已涵蓋約 800 幢第二類別在維修上有困難的樓宇 (由屋宇署代為進行工程)
 - 第二輪計劃已完成接受申請階段
 - 三個機構在計劃中產生了極大的協同效應。我們會繼續汲取經驗和優化這個工作模式，並在推行新計劃時繼續採用



對業主的支援及協助

- 整合現有計劃以提供「一站式」技術及財務支援：
 - 就公用地方維修給予業主立案法團或全體業主的津貼
 - 給予長者自住業主的津貼
 - 給予個別業主的貸款
- 就滲水問題制訂長遠的解決辦法



宣傳及公眾教育

- 培養樓宇安全文化
- 推行「社會監察」計劃
- 舉辦大型宣傳活動



樓宇安全 你須參與

為甚麼你必須參與？

樓宇是我們每天居住、工作和活動的地方，亦是很多市民最寶貴的資產，樓宇的安全和保養與我們密切的關係。



- 你的居所或工作地方可能已經日久失修，或正處失修樓宇的狀態，又或是你經常出入這些樓宇。
- 你可能是失修樓宇的業主、業主立案法團（法團）成員或租客。
- 一旦發生意外，可能危及你和家人或他人的生命及財產，傷及人或損壞上頁畫的財產甚或引致罪案。
- 不遵從法定命令檢驗或維修樓宇或清除廢物，屬罪案可隨時作出檢控。
- 樓宇設施保養差，居住環境可以改善，人人受益無窮，這亦是責任。



香港樓宇老化情況

- 現時全港約有4 000幢樓齡逾50年或以上的樓宇，按這個數字以每年500幢的速度遞增，樓齡達70年或以上的樓宇，更達17 000幢，10年後增至28 000幢。
- 香港樓宇主要採用磚牆及混凝土建造，一般設計使用期為50年。
- 如果我們提高不斷保養行動，達到樓宇的狀況會逐漸惡化，樓宇將會公眾安全。

樓宇管理方面的措施

- 在 2010-11 年度的施政報告中，行政長官宣布政府將：
 - 成立顧問小組，為涉及大廈管理糾紛的業主提供意見及培訓；以及提供平台讓業主分享經驗，促進互助精神
 - 成立專責小組加強對舊樓業主的支援
 - 研究修訂法例，強制業主或法團聘用物業管理公司
 - 為物業管理行業設立發牌制度，以確保服務的質素



謝謝