

2010 年 12 月 9 日  
討論文件

立法會  
發展事務委員會

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

目的

本文件介紹政府就加強本港樓宇安全方面的新一系列措施。

背景

2. 樓宇安全問題相當複雜，並涉及多個不同的範疇。如不妥善處理，這個問題只會隨著本港樓宇不斷老化而日趨嚴重。政府及整個社會必須各盡己責，並立即採取行動，解決樓宇失修問題。其中，政府要和業主、建築專業人士、承建商和社會其他各界人士攜手合作，共同解決樓宇失修的問題。在馬頭圍道 45J 號發生的樓宇倒塌事件後，政府已完成一項就本港樓宇安全政策的全面檢討。政府已根據該檢討結果，制訂了一套多管齊下的新方法，充分利用可用資源，並與參與樓宇管理和保養的各持份者合力發揮最大的協同效應。

新政策措施

3. 行政長官於 2010 年 10 月 13 日的施政報告中宣布，政府決定採用一套多管齊下的新方法以加強本港樓宇安全。有關措施將涵蓋下述四個主要範疇－

- (a) 立法；
- (b) 執法；
- (c) 對業主的支援及協助；以及
- (d) 宣傳及公眾教育。

4. 以上一系列新措施的詳情另載於發展局於 2010 年 10 月 13 日發出題為「加強本港樓宇安全的措施」的立法會參考資料摘要(見附錄)。

### **徵詢意見**

5. 請議員備悉並就我們為加強本港樓宇安全的新一系列措施提出意見。

**發展局**

**2010 年 12 月**

檔案編號：DEVB(PL-CR) 12/2010

## 立法會參考資料摘要

### 加強本港樓宇安全的措施

#### 引言

在 2010 年 9 月 21 日的會議上，行政會議建議，行政長官指令推行下文第 9 至 21 段所述的一系列措施，以多管齊下的方式加強本港的樓宇安全。

#### 理據

##### 本港樓宇的狀況

2. 樓宇安全問題相當複雜，並涉及多個不同的範疇。如不妥善處理，這個問題只會隨著本港樓宇不斷老化而日趨嚴重。石屎損毀剝落、違例或棄置招牌、安裝時手工不符標準或缺乏妥善保養的窗戶、非法更改樓宇內部結構等都是市區的計時炸彈，隨時一觸即發，釀成人命傷亡。2010 年 1 月在馬頭圍道 45J 號發生的樓宇倒塌慘劇導致四人死亡，兩名住戶重傷。這宗事故已敲響了警鐘，提醒政府及整個社會必須立即採取行動，解決樓宇失修問題。現時全港約有 4 000 幢樓齡達 50 年或以上的樓宇，這個數目會以每年 500 幢的速度遞增。香港樓宇主要採用鋼筋混凝土建造，設計使用期一般為 50 年。換言之，如果我們現在不立即採取行動，聯同業主及業界進行妥善檢驗及維修保養，這類樓宇的狀況會迅速惡化，繼而危害公眾安全。這一點在最近的樓宇巡查行動已得到確認：屋宇署在馬頭圍道事故後進行的巡查顯示，雖然樓齡達 50 年或以上的樓宇的結構一般仍屬安全，但當中每四幢便有一幢有維修保養欠妥的情況，對公眾構成潛在危險；而市區重建局（市建局）為配合市區重建策略檢討而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。上述情況實在令人憂慮。

3. 重建仍然是解決樓宇破舊失修的有效方法，當局亦通過成立市建局及制定《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（第 545 章）（包括最近把就樓齡達 50 年或以上的樓宇向土地審裁處申請強制售賣的門檻從擁有地段不分割份數的 90% 降至 80%）等措

施，在公私營界別推動市區重建。然而，由於重建涉及冗長的程序並會引起社會的關注，故未能成爲一蹴即就的解決方案。妥善的樓宇保養及適時維修因此十分重要。

## 政府的角色

4. 爲了可持續而有效地解決樓宇安全問題，各有關持份者必須各盡己責。我們已於多次公開討論中，重申樓宇業主有妥善保養及維修其物業的最終責任。不過，從樓宇保養差劣或樓宇失修引致的事例，以及我們的執法行動的經驗所見，樓宇業主對適時維修的重要性及遵從法定命令責任的認知仍然薄弱。很多業主並不遵從屋宇署發出的法定修葺令或清拆令。現時在土地註冊處登記未獲遵從的命令的做法，對阻嚇不理會命令的業主（尤其是「釘子戶」或沒有出售其物業意欲的長者業主）的成效並不特別顯著。目前，由屋宇署發出但未獲遵從的僭建物清拆令或修葺令數目超過 52 000 張。

5. 政府自 2001 年起展開一項樓宇安全計劃，其中最值得留意的是有系統地清拆僭建物的執法計劃。這項計劃集中力量優先處理七類特定僭建物<sup>1</sup>，並通過大規模執法行動，一次過清拆屋宇署訂定會即時取締，位於建築物外部的僭建物，以及致力清拆全港所有單梯樓宇的天台僭建物。於 2001 年，我們估計全港約有 80 萬個僭建物。屋宇署密集的執法行動將於 2011 年 3 月完結，屆時屋宇署將會完成約 40 萬個僭建物及所有單梯樓宇內的天台僭建物的清拆行動。不過，另外 40 萬個僭建物和很多非單梯樓宇內的天台僭建物仍然存在。此外，屋宇署估計全港約有 19 萬個違例招牌，而這些違例招牌的建造水準和手工質量皆無從確定。分間單位房間（即「劏房」）是另一個公眾十分關注的問題。這些劏房常見於市區舊樓，通常由未具合適資格或未得到適當監工的承建商和工人建造。

6. 樓宇安全不單是城市建設的問題，也是民生問題。政府會繼續持守業主須對其物業的樓宇安全和維修保養負責的原則。不過，不少居於失修舊樓的業主是在財政上有困難的人士（尤以長者爲甚）。對不少人來說，這些保養不善的單位可能是他們唯一的資

---

<sup>1</sup> 七類優先處理的僭建物為：新建或建造中的僭建物；對生命或財產明顯構成威脅或迫切危險的僭建物；嚴重危害健康或對環境造成嚴重滋擾的僭建物；個別大型僭建物；個別滿布僭建物樓宇內的項目；大規模行動所涉目標樓宇的僭建物；以及對獲豁免總樓面面積的環保設計進行的違例改建或違例工程。

產。而把舊樓單位出租的業主，因為他們最終的目標是重建，故大多亦不願花錢維修。至於劏房的出現則反映市民對位於市區的廉價住屋的需求日趨殷切。特別是小家庭和年輕的單身人士，都寧願居於位處工作地點附近但面積較小的單位。因此，政府有充分理據採取更有力的措施以處理有關問題。

7. 長遠的樓宇安全，很視乎業主本身有否妥善管理樓宇。政府現時在樓宇管理政策方面扮演輔助者的角色，持守業主有責任管理所屬物業的原則。《建築物管理條例》（第 344 章）提供法律框架，讓業主組織業主立案法團（法團），共同管理樓宇。民政事務總署轄下的各區民政處會就樓宇管理事宜，向業主提供一般意見，包括如何根據《建築物管理條例》組成及運作法團，以及財政管理和採購供應品、物料及服務等方面的指引。

### 加強樓宇安全的一系列措施

8. 政府要和業主、建築專業人士、承建商和社會其他各界人士攜手合作，共同解決樓宇失修的問題。根據過往經驗，我們建議採用一套多管齊下的新手法，充分利用可用資源，並與參與樓宇管理和保養的各持份者合力發揮最大的協同效應。建議的一系列措施目標清晰、焦點明確，並直指問題根源和現行制度的不足之處，對症下藥。有關措施將涵蓋下述四個主要範疇－

- (a) 立法；
- (b) 執法；
- (c) 對業主的支援及協助；以及
- (d) 宣傳及公眾教育。

#### **(a) 立法**

9. 我們的目標是提供及維持一套現代化、有效率和便於應用的法定樓宇監管制度，以應付香港的發展需要，同時提供足夠的執法權力阻嚇違規情況。我們計劃透過下列立法建議以達到這個目的：

## 小型工程監管制度

- (i) 隨著《建築物條例》（第 123 章）內的賦權條文獲立法會通過，我們將於 2010 年 12 月 31 日，實施小型工程監管制度。此制度將為樓宇業主提供合法、簡易、安全及便捷的途徑進行小規模的建築工程，務求改善建築工程的安全水平，並便利有關人士遵從規定。小型工程監管制度實施後，進行小型工程將無須獲得屋宇署事先批准圖則和同意動工。建築專業人士和註冊承建商日後進行小型工程時須遵照新的「簡化規定」。這會有助改善樓宇安全。由於在現行制度下，很多業主漠視法規，聘用沒有受過正規訓練的人進行小型工程。這些工程不單屬僭建，而且質量也沒有保證。隨著小型工程監管制度的實施，屋宇署會為現有從業員註冊，並安排他們在註冊成為小型工程承建商前接受適當訓練。屋宇署亦會透過發出作業守則和作業備考，向承建商提供指引和意見，協助他們安全地施工及遵守相關標準。為適切地規管承建商，我們已就此制度制訂賦權法例，並清楚訂明罪行和紀律條文等的處分權力。經簡化的程序亦會鼓勵樓宇業主遵從規定，他們會獲提供簡便易明的小冊子和其他宣傳資料。基於以上原因，此制度能改善在工程期間的工序以至完工的建築工程的安全水平。為使制度行之有效，屋宇署會進行緊密的巡查和抽樣審查，確保各項有關規定均獲遵守。如發現違規情況，該署會採取執法行動。

## 把單位分間工程納入小型工程監管範圍

- (ii) 為應付分間單位房間（即「劏房」）日漸增加的情況，我們建議從源頭規管相關工程的質量。小型工程監管制度將提供有效的平台，以監管各種小規模建築工程，包括單位分間工程。根據已獲立法會通過的小型工程監管制度，樓宇單位內部進行的排水工程，已被指定為小型工程。我們建議把該制度的規管範圍擴大，以涵蓋其他常見的分間單位工程，例如將實心間隔牆裝設工程及地台加厚工程納入小型工程的附表。這會清晰地令分間工程歸入小型工程類別，屆時業主將必須僱用經訓練的合資格承建商，透過簡單而有效的程序施工。這樣，工程的質量將會更有保證，而與分間工程有關的安全和滋擾（如滲水）問題亦將減至

最少。這些劏房的準租客或準買家將來也可以透過查核建築圖則，以確定其合法性。

### 強制驗樓和驗窗

- (iii) 憑藉過去數年透過廣泛公眾諮詢所建立的社會共識，我們正推動落實強制驗樓和驗窗計劃。建議中的強制驗樓計劃將涵蓋樓齡達 30 年或以上的私人樓宇（不高於三層的住用樓宇除外）。屋宇署會要求業主每十年檢驗（及視乎需要並維修）樓宇的公用地方、外牆、伸建物及招牌一次。至於強制驗窗計劃則涵蓋樓齡達十年或以上的私人樓宇（不高於三層的住用樓宇除外）。屋宇署會要求業主每五年檢驗（及視乎需要並維修）樓宇的公用地方和個別單位的窗戶一次。長遠而言，這兩項計劃將可持續地解決香港的樓宇失修問題。定期的檢查及維修將維持樓宇於良好狀態，並能延長其使用年期。我們已在 2010 年 2 月 3 日向立法會提交《2010 年建築物（修訂）條例草案》（《條例草案》），以訂定強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的法律框架。立法會法案委員會在夏季休會前舉行了九次會議，現正逐條審議該《條例草案》的條款。《條例草案》可望在 2011 年第一季通過，屆時我們便會立即提交所需的附屬法例。我們的目標是在同一年內實施上述強制計劃。一如小型工程監管制度，上述兩項強制計劃一旦實施，將能提供有效的平台，以便將來推行其他措施。

### 對失責業主徵收附加費和對拒絕分擔工程費用的業主作出懲處

- (iv) 在強制驗樓計劃和強制驗窗計劃的公眾諮詢中，市民強烈支持對拒絕遵從法例規定的不合作業主施加適當的懲罰。《條例草案》順應民意，建議在業主失責的情況下，屋宇署可安排進行強制驗樓計劃或強制驗窗計劃所規定的檢驗及修葺工程，並向有關業主追討有關費用和 20% 附加費，法案委員會亦支持此項措施。我們認為應把此項措施擴展至根據《建築物條例》發出的所有法定命令及通知，藉以加強對不遵從規定的業主的阻嚇。我們會修訂法例以實施上述安排。同樣，我們在有關強制驗樓計劃／強制驗窗計劃的《條例草案》中，建議如業主／住戶無合理辯解而拒絕分擔其大廈的法團為公用地方所進行的檢驗及維修費

用，即屬違法。我們相信這項安排能收阻嚇之效，防止不合作的業主阻延檢驗及維修工程。我們建議把這項安排擴展至由法團根據法定命令為公用地方進行的所有工程。

### 檢查樓宇內部的手令

- (v) 《建築物條例》第 22 條現時賦予屋宇署人員權力，可進入任何個別處所，並可在警務人員在場的情況下，破門進入該處所檢查其安全狀況。不過，屋宇署在行使這項權力上有實質困難。儘管屋宇署投入大量人力資源，設法在一天中的不同時間造訪有關單位，不合作業主或住客仍經常阻撓該署的工作，拒絕讓署方人員內進。除非有存在迫切危險的明顯跡象，否則屋宇署甚少行使破門進入單位的權力。其他部門的運作經驗顯示，若由法庭發出手令，業主會較為合作，讓有關人員內進檢查。我們建議修訂法例，讓屋宇署根據《建築物條例》向法庭申請手令，以便進行執法行動。這對於檢查劏房或懷疑有在內部進行違例改動結構的單位來說特別有用。

### 對招牌的規管

- (vi) 違例招牌是本港另一個長期存在的樓宇安全問題。我們建議設立一套全面處理新建及現有違例招牌的制度。估計現時全港約有 19 萬個違例招牌，其中很多正由有關商戶使用，其餘的則已被棄置。我們建議引入一套法定規管計劃，類近於監管部分指定小型建築工程（小型窗簷、晾衣架和冷氣機支架）的同類計劃，容許某些現存的違例招牌（例如符合既定的尺寸規限、不阻礙緊急車輛運作等的招牌）在經註冊建築專業人士或註冊承建商進行安全檢查後，可繼續使用。安全檢查須每五年重新進行一次。對不參加是項計劃的違例招牌，屋宇署將採取執法行動。至於新建的招牌，較小型的會受小型工程監管制度規管，而較大型的則須繼續取得屋宇署的事先批准和同意，才可豎設。實施新計劃後，屋宇署便可逐步建立有關香港所有招牌的完備資料庫，更清楚地了解這些招牌的安全情況，方便規管及進行執法行動。



## (b) 執法

### 對僭建物採取嚴厲的執法行動

10. 屋宇署於 2001 年展開為期十年的清拆僭建物計劃，將於 2011 年 3 月完結。此項計劃集中處理本港當時最常見，而又構成迫切危險的僭建物（例如金屬籠、大型簷蓬、大型冷氣機支架、單梯樓宇的天台僭建物，以及建於簷蓬和懸臂式平板露台上的僭建物）。該署也會對新建和施工中的僭建物採取執法行動。對於不屬屋宇署優先處理項目或未被納入該署「大規模行動」的僭建物，在接獲投訴後，屋宇署會發出警告通知，並在土地註冊處登記有關違規事項，或發出勸諭信，勸諭業主自行採取行動。發出警告通知的原意是提高公眾關注業主須為其僭建物負上的法律責任，藉此鼓勵業主自行清拆僭建物，以免其物業業權被註冊附加的產權負擔。不過，由於在這種情況下當局沒有發出法定命令，大部分業主均不會採取行動清拆其僭建物。公眾對這種不一致的執法安排（即對新建和現有僭建物，以及不同種類的違例工程採取不同的處理手法）和容忍政策並不滿意。

11. 實際上，一些業主經常就其居住樓宇的僭建物向屋宇署投訴。在收到有關投訴或經區議會議員轉介後，屋宇署會巡查有關樓宇，確定該等僭建物是否屬《建築物條例》下的違例構築物。只有在有關僭建物屬須特別注意的七個類別時，屋宇署才會採取執法行動。在發出命令後，屋宇署會首先鼓勵業主自願遵從命令。然而，很多業主現時並不適時遵從法定命令。在命令期限屆滿後，屋宇署在考慮提出檢控前，會發出催辦通知和警告信。如業主聲稱有確實困難，屋宇署或會延長遵從命令的期限。近年，業主遵從命令的平均時間約為 12 個月，最長可達 37 個月。

12. 社會上有意見認為，當局應採取更強硬立場對付不遵從命令的業主，以收更大的阻嚇作用。因此，我們建議採用新方案。在新方案下，我們會擴大會即時取締的僭建物的涵蓋範圍，不單再集中處理十年計劃下的優先項目，而會把天台、平台，以及樓宇的天井和後巷的違例工程也納入在內。在擴大範圍後，實際上，我們會對在樓宇外部的絕大部分僭建物採取執法行動。屋宇署並會積極回應投訴，如在巡查後確定發現屬會即時取締的僭建物，便會發出法定命令，要求業主立即進行工程糾正違規情況。屋宇署也會更迅速地提出更多檢控，藉以制裁未有適當遵從法定命令的業主，以保障

樓宇安全。對於缺乏管理而有關業主又未能自行組織修葺工程或清拆僭建物工程的樓宇，屋宇署會考慮安排代業主進行有關工程，並會在較後階段向業主收回有關的費用。如上文第 9(iv) 段所述，我們會向不遵從規定的業主徵收 20% 的附加費。在執行上述行動的同時，屋宇署會展開清點行動，點算所有樓宇外部的僭建物，並會繼續對施工中的僭建物執法，以及每年選定適量的樓宇納入「大規模行動」，以進行全面的修葺和清拆僭建物工程。當中獲揀選的 30 年樓齡以上樓宇，會配合強制驗樓計劃同步進行工程。

13. 雖然淡水冷卻塔與樓宇結構安全並沒有直接關係，但本港現時亦缺乏對這種設施的適當規管。目前並無特定法例全面規範和監管淡水冷卻塔，如維修欠妥，則可能會對公眾衛生構成風險，傳播退伍軍人症。當局擬推動制訂賦權法例以管制淡水冷卻塔，而機電工程署和水務署會實施過渡安排，規管本港的冷卻塔。

## 劊房

14. 上述打擊僭建物的行動安排，同樣適用於處理劊房問題。屋宇署除了會將分間單位工程納入小型工程監管制度，亦會加強巡邏和檢查，並縮短回應投訴的時間。如發現違反《建築物條例》的情況，便會發出法定命令及提出檢控。與劊房有關的常見違規事項包括因水管和排水管造工粗劣和缺乏維修而導致嚴重滲水、加建間隔牆或加高地台令樓宇結構負荷過重，以及因不適當加裝入口鐵閘而導致走火通道阻塞等。當局會根據《建築物條例》對該等違規事項採取行動。

## **(c) 對業主的支援及協助**

### 「一站式」全面協助

15. 我們相信要順利推展我們的各項計劃，先決條件是要為有需要的業主提供有效的支援及協助措施。在過去數年，政府已加強對有需要的樓宇業主的支援及協助。新推出的措施包括 10 億元的「長者維修自住物業津貼計劃」及 25 億元的「樓宇更新大行動」。我們亦與伙伴機構，即香港房屋協會（房協）及市建局緊密合作，為業主提供貸款、津貼及有關建築材料的資助。因應建議的一系列措施，政府和伙伴機構將配合法團和個別樓宇業主的需要，合力加強和協調各項技術及財務支援措施。透過推行樓宇更新大行

動，屋宇署、房協及市建局進一步鞏固了他們在推動樓宇安全上的伙伴關係。屋宇署主要集中於其採取執法行動的法定角色，而房協及市建局則向業主提供實際執行工程的意見和技術支援。從中，這三個機構在他們推動改善香港樓宇安全的共同目標中產生了極大的協同效應。我們會繼續優化這個工作模式，並在推行新計劃時繼續採用。

16. 目前，由屋宇署、房協及市建局管理的貸款、津貼及技術支援計劃有不少於七項。爲了更妥善運用資源，及引入簡化程序以方便準申請人，我們會整合各方面的資源，並重新制訂一項統一而全面的技術及財政支援計劃。有關計劃會由房協及市建局執行，支援的範圍包括成立法團以至樓宇檢查和保養維修。正如樓宇更新大行動一樣，我們會爲有需要的業主提供「一站式服務」。房協及市建局所提供的服務會按地區分工，市建局現時正計劃在其主要服務地區設立樓宇資源中心，而房協則已在其服務區域設立物業管理諮詢中心。業主日後只需根據其樓宇所在的位置聯絡房協或市建局，便可獲得全面的協助。至於現時由屋宇署管理的改善樓宇安全綜合貸款計劃，亦將會轉交房協及市建局負責，讓屋宇署可專注於執法工作。

17. 市建局以往專注於市區重建工作，隨着該局工作的擴展，該局日後會按照《市區重建策略檢討》的方針，同時以「重建」及「樓宇復修」作爲其核心業務，並會推出一系列措施，支援政府在樓宇管理及維修方面的工作。但須注意的是，雖然這些加強支援的計劃應當受到業主歡迎，但仍會有不少業主抗拒甚或不採取任何行動以保養或維修他們的樓宇，特別是那些居於沒有任何形式管理可言的舊唐樓的業主，他們缺乏妥善管理樓宇的知識和能力。上文第 16 段提及，由房協及市建局推行的整合計劃將有助改善這種情況。

### 滲水問題

18. 確定滲水源頭並遏止滲水問題基本上屬樓宇管理事宜及維修，主要屬物業業主的責任，只有在根據相關法規可行使法定權力的情況下，才應由政府介入。根據這項原則，食物環境衛生署和屋宇署在 2006 年推行一項試驗計劃，成立聯合辦事處（聯辦處），

協助市民解決部分滲水問題。相關的法定權力機關<sup>2</sup>會在個案涉及以下情況時採取行動：(a)造成公眾衛生滋擾；(b)對樓宇結構構成風險；及(c)浪費食水。

19. 自聯辦處成立以來，市民對其服務的需求不斷增加。在過去三年，聯辦處平均每年接獲超過 20 000 宗個案，而且這數字正繼續上升，於 2010 年可能增至 30 000 宗。儘管提供了一站式的免費調查服務，但隨着市民對聯辦處服務的需求與日俱增，市民仍持續對政府調查滲水問題的效率作出投訴。當有一個便捷且免費的途徑存在，大廈業主便傾向於依賴法定權力機關，而一般都不願意負起物業業主應有的責任，自己先行嘗試解決問題。申訴專員在 2008 年發表的《有關滲水投訴的處理的直接調查報告》中指出，政府能夠主動成立聯辦處，實在值得嘉許，又確認私人樓宇的維修保養屬業主的責任。就此，我們一方面會繼續落實申訴專員提出的建議，研究改善聯辦處運作模式和效率的方法，另一方面亦會研究可否鼓勵大廈業主透過利用調解，解決滲水問題引發的爭議。我們亦會研究可否透過立法有效解決本港業主之間因滲水問題而引發的糾紛。我們會參考外國規管機構（例如新加坡分層地契局（“Strata Titles Board”））處理滲水問題個案的經驗。在新加坡，每逢出現滲水個案，便會假設滲水問題來自上層，上層業主即有責任證明自己並無過錯。我們會鼓勵公眾討論，探討可否在香港採用類似的機制，並會小心考慮這對人權及其他方面的影響。

#### **(d) 宣傳及公眾教育**

##### 樓宇安全文化

20. 馬頭圍道樓宇倒塌事件和屋宇署多年來大量累積業主不遵時遵從法定命令的個案，揭示市民大眾的樓宇安全意識仍然薄弱。因此我們的目標是要繼續培養香港的樓宇安全文化，使所有相關的持份者（樓宇業主、住戶、建築專業人士、物業管理公司、承建商和工人）都能自發及適當地注重樓宇安全。社會上各相關人士必須各守本份，方能維持一個安全的建築環境。我們會舉辦大規模的公眾教育活動，在本港培養樓宇安全的文化。除了傳統的宣傳方式，

---

<sup>2</sup> 食物環境衛生署、屋宇署和水務署可分別就公眾衛生滋擾、樓宇結構安全和浪費食水，根據《公眾衛生及市政條例》（第 132 章）、《建築物條例》（123 章）和《水務設施條例》（第 102 章）採取行動。

例如電視廣告和海報外，我們亦會採用度身訂造的宣傳策略。例如我們會在前線承建商和工人的培訓課程中加入進行建築工程的安全知識。屋宇署、房協和市建局會透過在推行各自的樓宇安全計劃和樓宇更新大行動時，與法團和大廈業主直接接觸，向他們解釋樓宇管理的作業模式和相關法律問題。市建局將要成立的樓宇資源中心和房協現有的物業管理諮詢中心將會加強服務，向業主提供更多以他們為本的資料及意見，包括有關調解服務的資料。為增強年青一代對樓宇安全重要性的意識，我們會適當地製作教材套件，把樓宇安全融入學校的通識教育課程中。我們的宣傳活動會與時並進，我們亦會繼續探討新的方法，務求有效地傳遞樓宇安全的訊息，使各持分者均銘記於心。

## 社會監察

21. 我們必須強調，樓宇業主有妥善維修和保養其物業的最終責任。事實上，我們不可能期望政府部門日夜不停監察私人物業的狀況。樓宇業主本身就是扮演監察角色的最適合人選。我們會推出一項「社會監察」計劃，動員社會每一份子參與，舉報樓宇安全問題。舉例來說，保安員若懷疑某單位正進行非法改建工程，便應立即報告大廈管理處或業主立案法團處理，並向屋宇署舉報。這種社會監察的方法將對當局及早發現潛在樓宇安全問題大有幫助。正如上文第 12 段所述，屋宇署會迅速回應投訴或舉報，倘發現違規情況，會跟進處理。

## **建議的影響**

22. 建議對財政、公務員、經濟、環境和可持續發展的影響載於**附件**。建議符合《基本法》，包括有關人權的條文，且不會影響生產力或競爭力。

## **公眾諮詢**

23. 馬頭圍道樓宇倒塌事件引起公眾對本港樓宇安全的重大關注。事件發生後，立法會分別於 2010 年 2 月 3 日、3 月 3 日及 5 月 26 日進行動議辯論。發展局局長在動議辯論期間，根據上述方向提出解決本港樓宇安全問題的初步構思。議員普遍支持以更大的決心及更嚴厲的執法行動去解決問題，並促請政府盡快採取行動。立法會亦已成立專責小組委員會，密切監察政府檢討樓宇安全的進度。當局已於 2010 年 4 月 27 日及 7 月 27 日向小組委員會簡

介擬議的一系列措施中不同範疇的內容。在 2010 年度地方行政高峯會議中，樓宇維修亦是其中一個專題討論的事項，發展局局長出席了該次會議。我們目前建議的措施與各區議會於 2010 年 7 月 21 日的高峯會議上向行政長官提交的建議，方向是一致的。

## **宣傳**

24. 我們會廣泛宣傳新的一系列措施，爭取市民支持加強本港樓宇安全的工作。

## **查詢**

25. 如對本摘要有任何查詢，可與發展局首席助理秘書長（規劃及地政）杜永恆先生聯絡（電話：2848 6288）。

## **發展局**

**2010 年 10 月 13 日**

### 建議的影響

#### 對財政及公務員的影響

屋宇署及有關部門將需要額外資源，以推行各項新措施。主要的工作範疇包括：採取更嚴厲的執法行動以打擊僭建物、揀選須納入大規模行動的樓宇、發出命令、處理投訴和進行實地巡查、抽樣查核註冊建築專業人士及註冊承建商提交的文件、舉行公眾教育活動、向業主提供支援，以及為處理違規個案而發出罰款通知書、安排紀律聆訊和提出檢控。屋宇署亦會委聘顧問檢查和巡邏樓宇，找出懷疑建造僭建物的活動及建築物的其他欠妥之處，以及送達命令和進行驗証遵從規定的巡查。我們亦須聘請顧問進行與公眾教育及宣傳有關的大量工作和提供綜合客戶服務，包括在專設的資源中心提供查閱和覆印樓宇記錄服務。

2. 香港房屋協會（房協）及市區重建局（市建局）會利用本身資源向有需要的業主提供全面協助，並會代政府管理長者維修自住物業津貼計劃（承擔額為 10 億元，截至 2010 年 7 月 31 日，尚未批出的款額為 8.5 億元），以及改善樓宇安全綜合貸款計劃（承擔的循環貸款額為 7 億元）。目前並無需要增加上述計劃的財政承擔額。

#### 對經濟的影響

3. 以多管齊下方式推行的一系列措施可減低因樓宇失修而對公眾安全造成的威脅，以及相關的經濟成本，包括補救修葺、人命損傷和財物破壞的成本。由於涉及的樓宇的公用設施、耐用程度、安全及外觀都會有所改善，因而會帶來經濟得益。因此，雖然在樓宇執法行動、巡查及維修保養工程方面，政府開支及業主的費用都會相應增加，但這些開支會為公眾安全帶來裨益，亦會締造更佳居住環境。

4. 此外，以多管齊下方式推行的一系列措施會增加樓宇管理及維修保養服務的需求，從而為建築行業和物業管理服務業製造就業機會。

## **對環境的影響**

5. 妥善的樓宇維修會減慢樓宇損耗。樓宇失修（例如破損的排污系統）引起的污染及衛生問題會減至最少。雖然檢驗及修葺保養工程可能對環境構成潛在影響（例如噪音和拆卸廢料），但這些活動會受有關的環境規例規管，並須符合所有適用的要求和標準。總括而言，以多管齊下方式推行一系列措施可改善建築環境。

## **對可持續發展的影響**

6. 以多管齊下方式推行的一系列措施可解決香港長久以來樓宇破舊失修的問題，同時提升本港的樓宇安全水平。上述措施可在社會推廣關注樓宇保養的文化。長遠來說，提早老化的樓宇數目將會減少，私人樓宇的整體使用年期會得到延長，本港的居住和工作環境均能得到改善。這方向符合香港應提供適意的居住及工作環境，並制定政策以促進和保障市民的安全的可持續發展原則。