

政府總部
發展局
規劃地政科
香港花園道美利大廈



Planning and Lands Branch
Development Bureau
Government Secretariat
Murray Building, Garden Road
Hong Kong

本局檔號 Our Ref. DEVB(PL-B) 68/09/07

電話 Tel.: 2848 6297

來函檔號 Your Ref. CB/1/BC/4/09

傳真 Fax : 2899 2916

香港中區
立法會道 1 號
立法會綜合大樓
10 字樓 1010 室
樓宇安全及相關事宜小組委員會秘書
(經辦人：鍾蕙玲女士)

鍾女士：

發展事務委員會
樓宇安全及相關事宜小組委員會
有關 2011 年 8 月 26 日會議的跟進事宜

2011 年 8 月 29 日來信收悉。謹此就來信夾附的跟進行動清單作出回應，提供議員所要求的下列資料。

(a) 處理樓宇欠妥之處／危險建築物的流程圖

建築事務監督會就樓宇欠妥之處或危險建築物的個案發出各種法定命令（分別為修葺令、拆卸令及勘測令）。根據《建築物條例》（第 123 章）（《條例》）第 26 條，凡建築事務監督認為任何建築物已變得危險或可變得危險，他可藉向業主送達的書面命令，宣布該建築物構成危險或可變得危險。此等命令可包括規定拆卸整幢建築物或其中部分（而無須理會其法律地位，即不論它是否違例建築工程）；規定使該建築物整

體上**變得安全**；及指明為使該建築物安全而必須進行的工程。根據《條例》第 26A 條，凡建築事務監督在進行檢查時，發現任何建築物有任何破舊或欠妥之處，他可藉向該建築物的業主送達的書面命令作出規定，當中可包括規定委任一名認可人士進行所指明的關於該建築物的**勘測**；及將根據勘測結果所提出就破舊或欠妥之處進行補救工程的建議，呈交建築事務監督批准。

政府當局就 2011 年 8 月 26 日的小組委員會會議而提交的文件（立法會文件編號 CB(1)2930/10-11(01)）內，載有一份顯示屋宇署依據上述條文處理樓宇欠妥之處或危險建築物的程序的流程圖。我們已把該流程圖簡化（見**附件**），並在圖內加入根據屋宇署的一貫做法，在執法行動期間各個主要步驟所容許的時間。

為確保樓宇安全，屋宇署會毫不猶豫地就那些對公眾及有關樓宇住戶構成迫切危險的樓宇安全問題採取行動。就緊急個案而言，屋宇署可向法院申請封閉令，並在有需要時委派政府承建商代業主進行所需的緊急工程，再在其後向他們追討費用。在發出法定命令後，如屋宇署人員在實地視察時發現有關樓宇的狀況出現任何改變，他們會採取合適行動，包括根據情況需要，聘請政府顧問公司或承建商進行緊急工程。

(b) 就樓宇欠妥之處／危險建築物而發出的法定命令的統計數字

下表列出於 2010 年 1 月 1 日至 2011 年 9 月 15 日期間，屋宇署所發出的勘測令及修葺令／拆卸令及該等命令遵行情況的統計數字。

	已發出的命令數目	該等命令已獲自願遵從的數目 (截至 2011 年 9 月 15 日)	由屋宇署承建商代業主進行勘測／工程的數目
勘測令 (根據《條例》第 26A 條發出)	343	20	3
修葺令／拆卸令 (根據《條例》第 26 條發出)	1 589	177	51

上述命令當中，有約 1 100 份是因應 2010 年年初馬頭圍道 45J 號樓宇倒塌慘劇發生後，對全港樓齡達 50 年或以上樓宇進行巡查後所發出的。

發展局及屋宇署對業主自願遵從命令的比率明顯偏低的情況均深感關注。然而，在很多情形之下，業主普遍會遇到以下情況而令致要在法定命令所規定的時限內遵從有關命令有確實困難，例如：

- 在展開工程後遇到技術困難；
- 需要時間成立業主立案法團（法團），或如在需要跟進命令時法團已屬不活躍，則需要時間選出新的管理委員會；
- 需要時間在補救計劃的規模／範圍方面取得共識並解決業主之間的爭議；
- 需要時間籌集資金進行修葺工程，而在一些個案中，亦因工程招標反應欠理想而須再次招標；
- 修葺工程因個別樓宇單位的違例建築工程而受到阻礙；及
- 部分處所的業權變更。

有鑑於業主為提升樓宇安全而進行修葺工程上面對種種困難，我們近年引入多項措施協助業主，尤其是舊樓的業主進行修葺工程。其中一項最主要的

措施就是推出樓宇更新大行動（更新行動）。這項提供津貼和一站式技術支援的一次性計劃，為舊樓的業主提供協助，當中包括協助他們透過進行修葺工程以遵從法定命令。更新行動亦涵蓋那些業主在統籌修葺工程方面有困難的樓宇，例如沒有法團的樓宇。屋宇署會安排顧問公司和承建商為這些樓宇（即更新行動下的「第二類別」目標樓宇）進行有關法定命令所需的修葺工程。上表所述的命令，有很多是發給更新行動所涵蓋的樓宇。因此，我們預計這些命令中，有很多會透過更新行動獲得處理。

我們請議員留意，除了更新行動以外，當局亦為業主提供其他常設支援，以協助他們遵從法定命令。我們在2011年4月把五個由香港房屋協會和市區重建局管理的資助計劃整合成為「樓宇維修綜合支援計劃」，以簡化和整合各個計劃的安排，從而加強對業主在保養和修葺其樓宇的支援。屋宇署在發出命令時，會一併在隨命令發出的附函內夾附有關技術支援和財務資助計劃的資料。香港房屋協會和市區重建局亦為在組織其他業主進行工程方面有困難的業主，給予支援和建議。

屋宇署正密切監察尚未遵從命令個案的情況。該署會鼓勵業主盡快完成已展開的工程；對於故意無視《條例》下法定責任的業主，該署則會採取適當跟進行動。屋宇署會更迅速地採取檢控行動，制裁不遵從法定命令的業主，保障樓宇安全。

我們必須重申，維持樓宇安全，並為此進行定期檢查及適時保養維修是業主的基本責任。屋宇署對樓宇進行視察的目的是監察業主是否已妥善地履行其責任，以確保樓宇及公眾安全；有關視察不應被視為取代業主履行責任。

政府當局會繼續採取多管齊下方式去確保樓宇安全，包括提高社會意識和向業主灌輸保持其樓宇安全的文化。

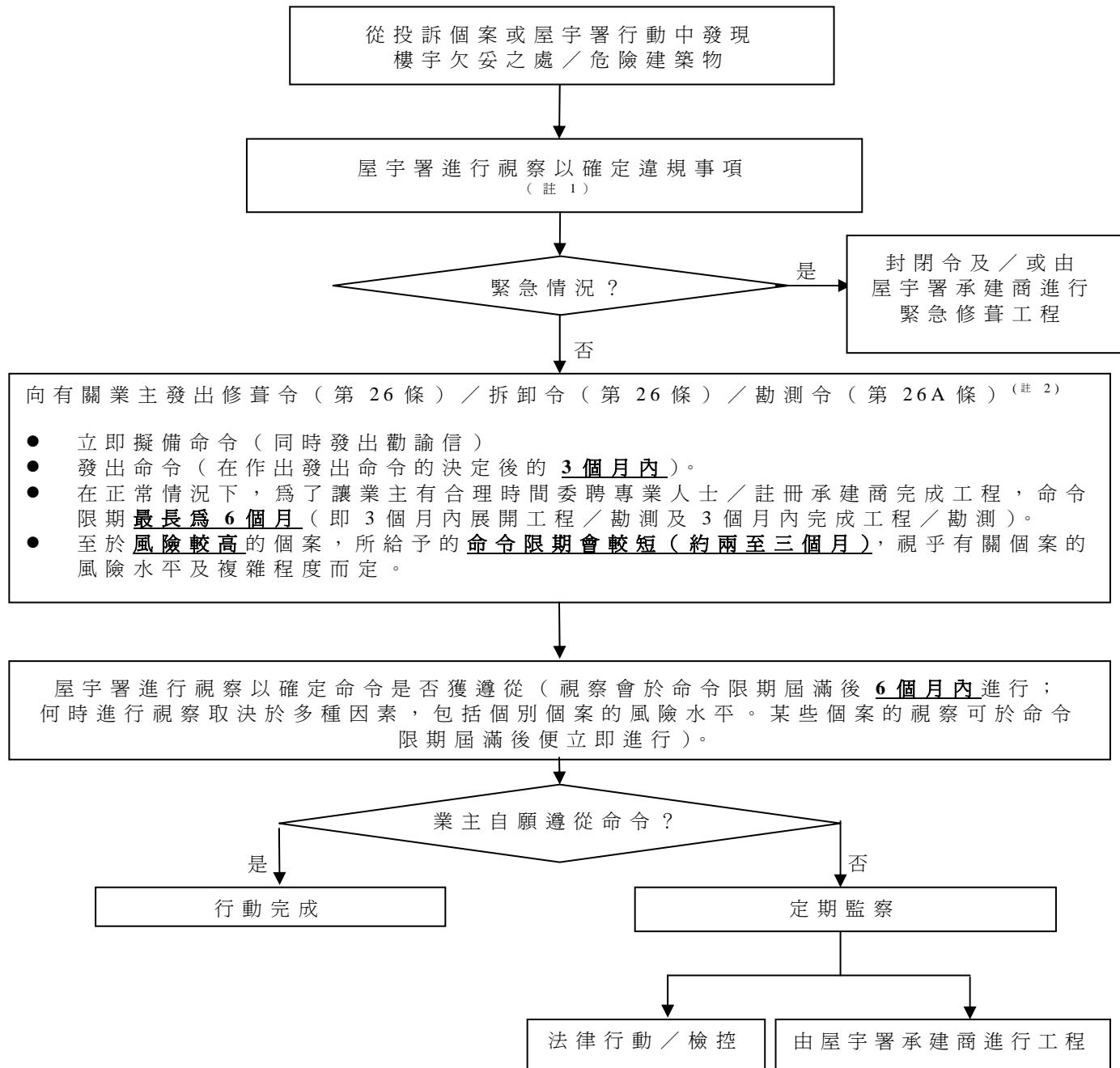
發展局局長

(方兆偉 代行)

副本送：屋宇署署長

2011年9月27日

處理樓宇欠妥之處／危險建築物的流程圖



註 1
服務承諾

(a) 就關乎樓宇、建築工程、招牌及斜坡的緊急事故提供 24 小時服務

- 辦公時間

- 於市區	1.5 小時內派員視察
- 於新界新市鎮	2 小時內派員視察
- 於新界其他地區	3 小時內派員視察
- 非辦公時間

- 於市區及新界新市鎮	2 小時內派員視察
- 於新界其他地區	3 小時內派員視察

(b) 調查關於樓宇、招牌及
斜坡失修的非緊急事項的舉報 10 天內派員視察

註 2

業主可申請多項支援計劃，以獲得津貼及一站式技術支援，包括樓宇更新大行動和樓宇維修綜合支援計劃，協助他們進行修葺工程（例如與樓宇結構和外牆修葺工程有關的維修和勘測工程），以遵從當局向其樓宇所發出的法定命令。