

立法會

Legislative Council

立法會CB(3) 643/14-15號文件

檔 號： CB(3)/M/MM

電 話： 3919 3300

日 期： 2015年4月30日

發文者： 立法會秘書

受文者： 立法會全體議員

2015年5月6日的立法會會議

就“加強監管私人樓宇維修及保養工程”議案 提出的修正案

繼於2015年4月22日發出的立法會CB(3) 617/14-15號文件，有5位議員(郭偉強議員、陳克勤議員、湯家驊議員、胡志偉議員及李卓人議員)已分別作出預告，會在2015年5月6日的立法會會議上，分別就謝偉銓議員“加強監管私人樓宇維修及保養工程”的議案動議修正案。按照立法會主席指示，議員各自提出的修正案將會按所交來的原有措辭印載在立法會議程上。

2. 立法會主席會命令就上述議案及5項修正案進行合併辯論。為協助議員就有關的議案及修正案進行辯論，本人現列出以下程序，供議員在辯論時遵循：

- (a) 立法會主席請謝偉銓議員發言及動議他的議案；
- (b) 立法會主席就謝偉銓議員的議案提出待議議題；
- (c) 立法會主席請有意動議修正案的5位議員按以下次序發言，但在此階段不得動議修正案：
 - (i) 郭偉強議員；
 - (ii) 陳克勤議員；

- (iii) 湯家驊議員；
- (iv) 胡志偉議員；及
- (v) 李卓人議員；
- (d) 立法會主席請官員發言；
- (e) 立法會主席邀請其他議員發言；
- (f) 立法會主席批准謝偉銓議員就各項修正案第二次發言；
- (g) 立法會主席再次請官員發言；
- (h) 按照《議事規則》第34(5)條，立法會主席決定請該5位議員依上文(c)段所載的次序分別動議修正案。立法會主席請郭偉強議員就議案動議修正案，並隨即就郭偉強議員的修正案提出待議及待決議題，付諸表決；
- (i) 在表決完畢郭偉強議員的修正案後，立法會主席會處理其餘4項修正案；及
- (j) 在處理完畢所有修正案後，立法會主席會請謝偉銓議員發言答辯。接着，立法會主席會就謝偉銓議員的議案或其經修正的議案(視乎情況而定)提出待決議題，付諸表決。

3. 現將原議案及議案若經修正後的措辭載列於**附錄**，方便議員參照。

立法會秘書

(梁慶儀代行)

連附件

2015年5月6日的立法會會議
“加強監管私人樓宇維修及保養工程”議案辯論

1. 謝偉銓議員的原議案

現時，本港可供發展土地及新建住宅單位的供應不足，令不少市民承受沉重的住屋壓力，預期有關情況在短期內仍會持續；除了政府、發展商及其他公共或非牟利機構需加快增加土地及住宅單位的供應外，政府應鼓勵市民加強維修、保養和管理樓宇，以延長樓宇的壽命；近年，政府推出多項樓宇維修計劃，包括強制驗樓計劃，令樓宇維修及保養的工程數量大增；然而，現時樓宇維修及保養服務的提供者良莠不齊，令部分業主蒙受金錢及其他不必要損失；就此，本會促請政府加強監管私人樓宇維修及保養工程，包括採取有效措施，為業主、業主立案法團及樓宇維修和保養業界提供適切協助，令市民能夠獲取優質及物有所值的樓宇維修保養的專業服務。

2. 經郭偉強議員修正的議案

本港的住屋問題一直備受社會關注；現時，本港可供發展土地及新建住宅單位的供應不足，令不少市民承受沉重的住屋壓力，預期有關情況在短期內仍會持續；除了政府、發展商及其他公共或非牟利機構需加快增加土地及住宅單位的供應外，政府應鼓勵市民加強維修、保養和管理樓宇，以延長樓宇的壽命；近年，政府推出多項樓宇維修計劃，包括強制驗樓計劃，令樓宇維修及保養的工程數量大增；然而，**不少樓宇的設計並沒有考慮日後樓宇維修及保養的可行性和安全問題，直接增加工業意外的風險，而**現時樓宇維修及保養服務的提供者良莠不齊，令部分業主蒙受金錢及其他不必要損失；就此，本會促請政府加強監管私人樓宇維修及保養工程，包括採取有效措施，為業主、業主立案法團及樓宇維修和保養業界提供適切協助，令市民能夠獲取優質及物有所值的樓宇維修保養的專業服務；**政府亦應正視就樓宇外牆進行維修及保養工程裝設安全裝置的問題，以加強保障建造業工人的職業安全。**

註：郭偉強議員的修正案以**粗斜字體**標示。

3. 經陳克勤議員修正的議案

本港房屋供求失衡持續；現時，本港可供發展土地及新建住宅單位的供應不足，令不少市民承受沉重的住屋壓力，預期有關情況在短

期內仍會持續；除了政府、發展商及其他公共或非牟利機構需加快增加土地及住宅單位的供應外，政府應鼓勵市民加強維修、保養和管理樓宇，以延長樓宇的壽命；近年，政府推出多項樓宇維修計劃，包括強制驗樓計劃，令樓宇維修及保養的工程數量大增；然而，現時樓宇維修及保養服務的提供者良莠不齊，令部分業主蒙受金錢及其他不必要損失；就此，本會促請政府加強監管私人樓宇維修及保養工程，包括採取有效措施，為業主、業主立案法團及樓宇維修和保養業界提供適切協助，令市民能夠獲取優質及物有所值的樓宇維修保養的專業服務；**為鼓勵及支援市民加強維修、保養和管理樓宇，政府應推出以下具體措施：**

- (一) **設立舊樓管理專員，以統籌私人樓宇的維修、保養和管理工作；**
- (二) **積極協助舊樓業主組織業主立案法團或委聘管理公司，以解決樓宇管理及維修的問題；**
- (三) **成立‘大廈維修費用資料庫’及盡快實施《競爭條例》，以打擊樓宇維修及保養的圍標活動；**
- (四) **提供資源予香港房屋協會及市區重建局，以加強向業主或業主立案法團提供樓宇維修的技術及法律支援服務；**
- (五) **進一步簡化樓宇維修綜合支援計劃的申請程序；**
- (六) **成立‘樓宇事務審裁處’，以解決現時處理樓宇管理糾紛需時冗長及法律費用昂貴等問題；**
- (七) **為有實際困難而未能遵從《消防安全(建築物)條例》在其樓宇安裝水缸及喉轆等消防設施及裝置的業主，提供財政及技術上的支援；**
- (八) **增加資源清拆樓宇外牆的棄置招牌，並打擊擅自在樓宇外牆懸掛招牌的行為；及**
- (九) **推出第三期樓宇更新大行動。**

註：陳克勤議員的修正案以**粗斜字體**標示。

4. 經湯家驊議員修正的議案

~~現時，本港可供發展土地及新建~~**住屋是市民的必需品，但本港**住宅單位的供應不足，令不少市民承受沉重的住屋壓力，預期有關情況在短期內仍會持續；除了政府、發展商及其他公共或非牟利機構需加快增加土地及住宅單位的供應外，政府應鼓勵市民加強維修、保養和管理樓宇，以延長樓宇的壽命；近年，政府推出多項樓宇維修計劃，包括強制驗樓計劃，令樓宇維修及保養的工程數量大增；然而，現時樓宇維修及保養服務的提供者良莠不齊，令部分業主蒙受金錢及其他不必要損失；就此，本會促請政府加強監管私人樓宇維修及保養工程，包括採取有效措施，為業主、業主立案法團及樓宇維修和保養業界提供適切協助，令市民能夠獲取優質及物有所值的樓宇維修保養的專業服務；**具體措施包括：**

- (一) **就樓宇維修工程引入註冊制度，包括羅列各工程顧問公司及承建商過去承包或參與的工程項目，使業主能清楚了解有關的工程顧問公司及承建商的背景及信譽；**
- (二) **成立‘樓宇維修工程監管局’，專責制訂樓宇維修及保養工程的服務標準及指引，以便工程顧問公司及承建商向業主提供有質素的服務，令業主的利益得到保障；**
- (三) **成立‘樓宇事務審裁處’，並參考小額錢債審裁處的做法，處理業主立案法團與業主之間就《建築物管理條例》引伸的問題，減少業主就訴訟所花費的金錢及時間；及**
- (四) **修訂《建築物管理條例》，訂明價值超過1百萬元或相等於業主立案法團每年預算的30%的大型維修工程，須取決於在業主大會上通過的業主決議，而業主大會的法定人數須提升至業主人數的20%，以及決議須由親自投票或委派代表投票的業主以超過75%票數通過；同時，任何大型維修工程的決議都必須給予合理的冷靜期(如7至14天)，讓業主有更多時間了解決議的內容。**

註：湯家驊議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

5. 經胡志偉議員修正的議案

~~現時，本港可供發展土地及新建住宅單位的供應不足，令不少市民承受沉重的住屋壓力，預期有關情況在短期內仍會持續；除了政府、發展商及其他公共或非牟利機構需加快增加土地及住宅單位的供應~~

外鑒於香港樓宇日漸老化，政府應鼓勵市民加強維修、保養和管理樓宇，以延長樓宇的壽命；近年，政府推出多項樓宇維修計劃，包括強制驗樓計劃，令樓宇維修及保養的工程數量大增；然而，現時樓宇維修及保養服務的提供者良莠不齊，令部分業主蒙受金錢及其他不必要嚴重損失；就此，本會促請政府加強監管私人樓宇維修及保養工程，包括採取有效措施，為業主、業主立案法團及樓宇維修和保養業界提供適切協助：**加強執法，打擊圍標集團；為小業主提供適切專業支援；加強公眾教育，宣傳圍標禍害；設立‘樓宇維修工程監管局’，以監管樓宇維修及保養服務的提供者的服務質素；以及由具公信力的法定機構(例如香港房屋協會及市區重建局)向業主提供樓宇維修工程認可人士的專業服務，包括工程監督及造價估算等資訊，讓樓宇維修及保養行業重回正軌**，令市民能夠獲取優質及物有所值的樓宇維修保養的專業服務。

註：胡志偉議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

6. 經李卓人議員修正的議案

~~現時，本港可供發展土地及新建住宅單位的供應不足，令不少市民承受沉重的住屋壓力，預期有關情況在短期內仍會持續；除了政府、發展商及其他公共或非牟利機構需加快增加土地及住宅單位的供應外，政府應鼓勵市民加強維修、保養和管理樓宇，以延長樓宇的壽命；近年，政府推出多項樓宇維修計劃，包括強制驗樓計劃，令樓宇維修及保養的工程數量大增；然而，現時樓宇維修及保養服務的提供者良莠不齊，令部分業主蒙受金錢及其他不必要損失；就此，本會促請政府加強監管私人樓宇維修及保養工程，包括採取有效措施，為業主、業主立案法團及樓宇維修和保養業界提供適切協助，~~

- (一) 增加業主大會表決大型維修工程決議的法定人數和提高通過有關決議的門檻；**
- (二) 制訂措施杜絕以‘斬件’方式繞過業主大會進行大型維修工程；**
- (三) 制訂大型維修工程標書的標準格式，清楚列明業主有權查閱工程的相關文件；**
- (四) 規定業主大會的委任代表文書須交由民政事務總署核實，以防止造假；及**

(五) 援引《選舉(舞弊及非法行為)條例》以規管業主大會的投票和競選活動，從而打擊公然收購委任代表文書的行為，

令市民能夠獲取優質及物有所值的樓宇維修保養的專業服務。

註：李卓人議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。