

立法會

Legislative Council

立法會 CB(2)1849/18-19 號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB2/PS/4/16

發展事務委員會及民政事務委員會

跟進舊樓重建、維修及管理事宜聯合小組委員會 第二次會議紀要

日期：2019年5月27日(星期一)
時間：上午10時45分
地點：立法會綜合大樓會議室3

出席委員：劉國勳議員, MH (主席)
郭偉強議員, JP (副主席)
石禮謙議員, GBS, JP
張宇人議員, GBS, JP
謝偉俊議員, JP
毛孟靜議員
陳恒鑾議員, BBS, JP
盧偉國議員, SBS, MH, JP
尹兆堅議員
朱凱迪議員
何君堯議員, JP
林卓廷議員
柯創盛議員, MH
容海恩議員
譚文豪議員
鄭泳舜議員, MH
謝偉銓議員, BBS

缺席委員：梁志祥議員, SBS, MH, JP
邵家臻議員
陳淑莊議員
張國鈞議員, JP

出席公職人員： 議程第 I 至 II 項

發展局副秘書長(規劃及地政)2
羅淦華先生, JP

發展局首席助理秘書長(規劃及地政)3
蔡雪蓉女士

屋宇署助理署長/樓宇(1)
許葉明芳女士

屋宇署助理署長/強制驗樓
吳建城先生

議程第 I 項

保安局首席助理秘書長 B
陳元德先生

消防處助理處長(消防安全)
徐文良先生

機電工程署總機電工程師/一般法例
劉力基先生

市區重建局樓宇復修總監
何志偉先生

香港房屋協會物業管理部助理總監
潘源舫先生

列席秘書 : 總議會秘書(2)4
詹詠儀女士

列席職員 : 議會秘書(2)4
鍾傲倫先生

議會事務助理(2)4
許賽芳小姐

I. 促進樓宇保養及維修的技術及財政支援計劃
(立法會 CB(2)1496/18-19(01) 至 (02) 及
CB(2)1541/18-19(01)號文件)

聯合小組委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附件**)。

政府當局

2. 聯合小組委員會要求政府當局就以下事項提供資料：

- (a) 現時全港有多少幢私人住用或綜合用途樓宇，並按樓齡(以每 10 年為一組別)提供分項數字；及
- (b) 在過去 5 年，屋宇署共發出多少份法定修葺令，規定新界豁免管制屋宇的業主須進行修葺工程。

II. 有關強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的匯報
(立法會 CB(2)1496/18-19(03) 至 (04) 、
CB(2)1151/18-19(01)及 CB(2)1540/18-19(01)號
文件)

3. 聯合小組委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附件**)。

4. 委員察悉邵家臻議員於 2019 年 5 月 24 日就強制驗樓計劃及強制驗窗計劃發出的函件。該函件已於會議席上提交。

(會後補註:邵家臻議員的函件已於 2019 年 5 月 27 日隨立法會 CB(2)1540/18-19(01)號文件送交委員。)

政府當局

5. 聯合小組委員會要求政府當局就以下事項提供資料：

- (a) 有多少宗窗戶墮下事件所涉及的樓宇，已為窗戶完成強制驗窗計劃的訂明檢驗及修葺工程；
- (b) 政府當局會否考慮為舊樓進行石屎拉力測試，以及設立有關的石屎拉力資料庫，以便監察樓宇老化的情況；若會，詳情為何；若否，原因為何；及
- (c) 就截至 2018 年年底逾期不遵從強制驗樓計劃的法定通知的 27 873 宗個案，按不遵從的理由(例如業主沒有回應、“三無大廈”的業主、業主無法負擔檢驗及修葺工程的費用等)列出分項數字。

III. 其他事項

6. 主席表示，聯合小組委員會將於 2019 年 6 月 24 日(星期一)上午 10 時 45 分與政府當局舉行下次會議，討論“民政事務總署在大廈管理事宜的工作及為舊樓提供的支援措施”和“民政事務總署為‘三無大廈’提供的支援措施”。

7. 議事完畢，會議於下午 12 時 44 分結束。

立法會秘書處
議會事務部 2
2019 年 8 月 2 日

跟進舊樓重建、維修及管理事宜聯合小組委員會

第二次會議過程

日期：2019年5月27日(星期一)

時間：上午10時45分

地點：立法會綜合大樓會議室3

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
<i>議程第1項——促進樓宇保養及維修的技術及財政支援計劃</i>			
000757-003119	主席 政府當局 市區重建局 ("市建局")	政府當局及市建局簡介由市建局、香港房屋協會及屋宇署管理，以為樓宇保養及維修向樓宇業主提供的技術及財政支援計劃的概況及最新發展(立法會CB(2)1496/18-19(01)號文件)。	
003120-003503	主席 鄭泳舜議員 政府當局	<p>鄭泳舜議員詢問：</p> <p>(a) 政府當局會否增加長者維修自住物業津貼計劃("津貼計劃")的財政資助金額；</p> <p>(b) 鑒於津貼計劃的10億元撥款已差不多用罄，政府當局會否繼續實施該計劃；及</p> <p>(c) 政府當局會否撤銷津貼計劃下的經濟狀況審查規定。</p> <p>政府當局回應時表示，自津貼計劃推出至2018年，已發放或承諾發放的津貼總額約為6億3,600萬元。當局即將就津貼計劃作出檢討，檢討範圍會包括該計劃的未來路向、經濟狀況審查規定，以及財政資助金額。</p>	
003504-004444	主席 謝偉銓議員 政府當局 市建局	<p>謝偉銓議員認為，由於顧問及承辦商("服務提供者")的表現參差，部分樓宇業主在委聘服務提供者進行樓宇保養及維修工程時或會遇到困難。</p> <p>謝議員詢問：</p> <p>(a) 市建局會否推行措施，以監察列於市建局服務提供者參考名單上的服務提供者</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>的質素；及</p> <p>(b)市建局如何能確保在樓宇復修平台("復修平台")上設立的工程費用資訊中心就常見修葺工程項目提供的費用資料準確無誤，因為該等工程項目的費用或會受圍標活動影響。</p> <p>政府當局表示，有些業主可能因缺乏技術知識或擔心可能有圍標問題而對籌組樓宇修葺工程有所顧慮。因此，市建局推出"招標妥"樓宇復修促進服務("招標妥"計劃)。此外，市建局推出復修平台，向樓宇業主提供全面和專業的樓宇復修資訊及技術支援。</p> <p>市建局回應時表示：</p> <p>(a)市建局現正與業界探討可否訂定服務提供者名單，透過復修平台供樓宇業主參考。該名單的用意是鼓勵服務提供者制訂服務質量及誠信保證制度；</p> <p>(b)市建局在監察服務提供者的表現方面會有難度，因為他們是由樓宇業主直接聘用的；及</p> <p>(c)工程費用資訊中心會透過參考過去 5 年合共約 800 至 1 000 宗個案中實際承付的費用，提供主要修葺工程項目的費用範圍。市建局正積極與業界就設立工程費用資訊中心一事進行磋商。</p> <p>市建局回應謝議員的進一步提問時表示，評核制度和工程費用資訊中心暫定於 2020 年成立。</p>	
004445-005006	主席 何君堯議員 政府當局	何君堯議員表示支持當局推行"樓宇更新大行動 2.0"("2.0 行動")，並詢問現時全港有多少幢私人住用或綜合用途樓宇。	政府當局 (會議紀要第 2(a)段)

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>政府當局回應時表示：</p> <p>(a) 全港 35 000 幢住用/綜合用途樓宇中，樓齡達 50 年或以上的樓宇約有 6 800 幢；及</p> <p>(b) 根據 2.0 行動，對於難以就樓宇公用部分籌組訂明檢驗及修葺工程的樓宇業主，屋宇署會行使其法定權力，代該等業主安排所需的工程，並於事後向他們追討有關費用。該等樓宇的合資格業主可申請 2.0 行動的津貼，抵償全數或部分費用。</p>	
005007-005629	<p>主席 林卓廷議員 市建局 政府當局</p>	<p>林卓廷議員認為，根據"招標妥"計劃，市建局應委聘獨立顧問，就承建商的修葺工程進行質量審核。</p> <p>市建局表示，樓宇業主可聘用工地監督密切監察其樓宇修葺工程的進度及質量。此舉可確保在修葺工程進行期間遇到的問題獲得適時處理。</p> <p>政府當局回應時表示，在"招標妥"計劃實施一段時間後，當局會研究有關事宜。</p>	
005630-010241	<p>主席 政府當局 市建局</p>	<p>主席認為：</p> <p>(a) 鑒於樓宇業主可能因缺乏知識及擔心所涉費用高昂而對籌組樓宇修葺工程有所顧慮，政府當局應在修葺工程的整個過程中，加強監察工作及對業主的支援；</p> <p>(b) 政府當局應開發復修平台的流動應用程式，以方便樓宇業主使用復修平台；及</p> <p>(c) 市建局擬設立的服務提供者資料庫應加入用家對服務提供者表現的評價。</p> <p>政府當局回應時表示，有關方面對把用家對註冊服務提供者的評價列入有關名冊內有所顧慮。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>市建局表示：</p> <p>(a) 復修平台已設有手機版。市建局會盡量優化復修平台的手機版，以便利在流動裝置上應用；及</p> <p>(b) 市建局在核實用家對服務提供者表現的評價方面有難度，因為該等服務提供者並非直接受市建局監察。不過，將會在復修平台設立的服務提供者名冊會鼓勵服務提供者制訂服務質量保證制度。</p>	
010242-010737	主席 譚文豪議員 政府當局	<p>譚文豪議員對新界豁免管制屋宇("新界村屋")的安全表示關注，因為多間該等村屋的樓齡已達 40 年或以上，而該等建築物被剔出強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的範圍。他詢問，政府當局有何措施確保該等建築物的安全。</p> <p>政府當局表示：</p> <p>(a) 屋宇署主要透過市民舉報及在大型行動中所進行的巡查工作，發現新界村屋的樓宇安全問題。一旦發現不符合規定的情況，屋宇署會發出法定修葺令，規定新界村屋的業主須進行所需的修葺工程；及</p> <p>(b) 雖然不超過 3 層高的住用建築物被剔出強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的範圍，但由於該等建築物的佔用人通常較少，有關業主應較易籌組樓宇修葺工程，以達致保障公眾安全等目的。</p> <p>應譚議員的要求，政府當局承諾提供資料，說明在過去 5 年，屋宇署共發出多少份法定修葺令，規定新界村屋的業主須進行修葺工程。</p>	政府當局 (會議紀要第 2(b) 段)
010738-010922	主席 鄭泳舜議員 政府當局	鄭泳舜議員詢問，政府當局計劃如何編配在 2.0 行動的首輪申請結束後尚未使用的配額。	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		政府當局回應時表示，當局會在第二輪申請中編配餘下的配額。	
<i>議程第 II 項 —— 有關強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的匯報</i>			
010923-011157	主席 政府當局	政府當局簡報強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的實施進度(立法會 CB(2)1496/18-19(03)號文件)。	
011158-011617	主席 副主席 政府當局	<p>副主席關注到，雖然杏花邨窗戶墮下事件常見發生，但杏花邨的樓宇業主尚未收到強制驗窗通知。他對當局須通過冗長程序揀選強制驗窗計劃的目標樓宇感到失望。他促請政府當局加快揀選程序。</p> <p>政府當局回應時表示：</p> <p>(a)屋宇署已成立選取目標樓宇諮詢委員會，採用風險為本原則，並就揀選強制驗窗計劃的目標樓宇以發出法定通知的事宜提供意見。此外，屋宇署一直有揀選那些一再發生窗戶墮下事件或得悉其窗戶狀況變差或欠妥的樓宇作為目標樓宇，以發出強制驗窗法定通知。在 2015 年 4 月至 2019 年 4 月間，因上述理由而被揀選的樓宇合共有 59 幢；及</p> <p>(b)屋宇署計劃在 2019 年 8 月或之前向杏花邨內約 10 幢潛在風險較高的樓宇的業主發出強制驗窗法定通知，而杏花邨內餘下樓宇的業主則會分階段接獲強制驗窗法定通知。</p> <p>副主席建議，政府當局應舉辦簡介會，以提高杏花邨單位業主對強制驗窗計劃的規定的認識。</p>	
011618-011945	主席 鄭泳舜議員 政府當局	<p>鄭泳舜議員認為：</p> <p>(a)鑒於逾期不遵從強制驗窗法定通知的個案約有 47 000 宗，政府當局應加大力度宣傳強制驗窗計劃，並加強執法行動；及</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b)政府當局應加強人手資源，以為強制驗窗計劃的推行提供支援。</p> <p>政府當局表示：</p> <p>(a)在大部分涉及強制驗窗計劃的個案中，在收到警告信或定額罰款通知書後，業主都願意遵從通知的要求。此外，當局會定期舉行簡介會，講解該檢驗計劃的要求，以及回答業主的查詢；及</p> <p>(b)政府當局一直有不時檢討在強制驗窗計劃下揀選目標樓宇的準則及數目。</p>	
011946-012627	主席 譚文豪議員 政府當局	<p>譚文豪議員建議，若樓宇業主在接獲強制驗樓通知前，已為(a)其樓齡接近 30 年的樓宇及(b)位於其樓宇較低層的停車場進行檢驗及修葺工程，則該等樓宇及停車場其後應獲豁免受強制驗樓計劃規管。</p> <p>政府當局回應時表示：</p> <p>(a)在接獲屋宇署所發出的法定通知前，業主可自行按照強制驗樓計劃的標準及程序，為其樓宇進行檢驗及修葺工程。在這情況下，有關樓宇或其相關部分將被視為在 10 年的檢驗周期內，已符合強制驗樓計劃的要求；及</p> <p>(b)鑒於位於住宅樓宇下方的停車場在強制驗樓計劃下被視為該樓宇的組成部分，業主應同時就其住宅樓宇及停車場進行檢驗及修葺工程。</p>	
012628-013302	主席 謝偉銓議員 政府當局	<p>謝偉銓議員關注到屋宇署人員的工作量，以及該署推行該兩項檢驗計劃的人手。他詢問，選取目標樓宇諮詢委員會在揀選該兩項檢驗計劃的目標樓宇時，會否把過往曾進行訂明檢驗及修葺的樓宇排在較後的優次位置。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>政府當局表示：</p> <p>(a) 選取目標樓宇諮詢委員會每年會在考慮各項因素後，以風險為本揀選該兩項檢驗計劃的目標樓宇。所有樓宇(包括已完成該兩項檢驗計劃的樓宇)會被評分，以便為該兩項計劃訂定行動優次；</p> <p>(b) 屋宇署察悉所涉工作量，並調整了推行該兩項檢驗計劃的優次，將重點放在針對逾期不遵從通知的個案採取執法行動上，而非只發出新的通知；及</p> <p>(c) 政府當局會不時檢討屋宇署的人手，並會根據既定的資源分配程序爭取所需的額外資源。最近，屋宇署獲批撥額外資源及人手，以支援推行 2.0 行動。</p>	
013303-013900	主席 朱凱迪議員 政府當局	<p>朱凱迪議員詢問：</p> <p>(a) 有多少宗窗戶墮下事件所涉及/不涉及的樓宇，已為窗戶完成強制驗窗計劃的訂明檢驗及修葺工程；</p> <p>(b) 截至 2018 年年底，在 27 873 宗逾期不遵從強制驗樓通知的個案中，當局提出檢控的個案數目甚少的原因(即 139 宗檢控個案)；</p> <p>(c) 截至 2018 年年底，在 47 968 宗逾期不遵從強制驗窗通知的個案中，當局發出的警告信數量眾多的原因(即 83 287 封警告信)。</p> <p>政府當局回應時表示：</p> <p>(a) 有些業主由於欠缺經濟能力、技術知識及/或組織能力，在進行訂明檢驗及修葺工程方面，可能會有實際困難。為加強向有需要的業主提供直接的技術及財政支援，以助他們遵從強制驗樓計劃的規定，政府當局推出 2.0 行動。屋宇署亦指派駐署社工支援服務隊，協助業主籌組</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>以遵從該兩項檢驗計劃的要求，以及申請財政支援；</p> <p>(b) 政府當局發出的強制驗窗通知數目為 500 000 份，大幅超逾當局發出的強制驗樓通知數目。因此，當局在驗窗計劃下就執法行動發出的警告信及定額罰款通知書的數量，會較在強制驗樓計劃下發出的相對為高；及</p> <p>(c) 鑒於在強制驗樓計劃下籌組檢驗及修葺工程有難度，政府當局會讓業主有足夠時間進行訂明工程。對於屢次違反通知或沒有履行通知而又沒有合理辯解的個案，屋宇署會考慮向該等失責業主提出檢控。</p>	
013901-014809	主席 陳恒鑽議員 政府當局	<p>陳恒鑽議員就《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則》("《作業守則》")提出意見：</p> <p>(a) 有關在更換受損的窗鉸時，可在有關的窗框切面內插入一塊不銹鋼的建議，在技術上並不可行；及</p> <p>(b) 政府當局應把有關為窗戶加裝纜索以防止窗戶墮下的建議加入《作業守則》內。</p> <p>政府當局表示：</p> <p>(a) 《作業守則》建議在修葺窗戶時，使用不銹鋼鉚釘或螺絲作替代，以加強防銹蝕的能力。插入一塊額外的不銹鋼，旨在為不銹鋼鉚釘或螺絲提供足夠的錨固；</p> <p>(b) 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則技術委員會，會研究在窗戶修葺工程中是否有其他更佳的方法把不銹鋼鉚釘或螺絲固定在窗框上；及</p> <p>(c) 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則技術委員會，會考慮委員的建議，即為窗戶加裝纜索作為窗戶修葺工程以外的</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>一項額外安全措施。</p> <p>應陳議員的要求，政府當局承諾提供資料，說明有多少宗窗戶墮下事件所涉及的樓宇，已為窗戶完成強制驗窗計劃的訂明檢驗及修葺工程。</p>	政府當局 (會議紀要第 5(a) 段)
014810-015147	主席 政府當局	<p>主席認為該等檢驗計劃的推行進度未如理想。他關注到以風險為本揀選目標樓宇的成效，以及屋宇署推行該兩項檢驗計劃的人手。主席詢問，政府當局有否就該兩項檢驗計劃進行全面檢討。</p> <p>政府當局回應時表示，選取目標樓宇諮詢委員會一直有定期檢討揀選強制驗窗計劃的目標樓宇時所採用的風險為本原則及揀選準則。該委員會察悉近期發生的窗戶墮下事件，會進一步檢討強制驗窗計劃下目標樓宇的揀選準則。</p>	
015148-015603	主席 盧偉國議員 政府當局	<p>盧偉國議員關注到，部分長者業主缺乏技術知識或財政資源處理其樓宇的違例建築工程。他詢問政府當局會否彈性處理該等個案。</p> <p>政府當局表示：</p> <p>(a) 在樓宇安全貸款計劃下，個別業主可申請貸款，為其樓宇的公用或私人地方進行維修及修葺工程。每個單位可獲提供最高 100 萬元的低息貸款，而合資格業主可申請免息貸款；及</p> <p>(b) 津貼計劃向年屆 60 歲或以上的合資格自住業主提供財政資助(上限為每人 4 萬元)，為其單位的公用及私人地方進行維修和保養工程。</p>	
015604-015742	主席 鄭泳舜議員 政府當局	鄭泳舜議員建議，在復修平台上設立的工程費用資訊中心，應提供訂明驗窗及修葺工程的參考費用。	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>政府當局回應時表示，屋宇署曾與各相關業界/承建商聯會聯繫。該等組織提供了一份列明有興趣根據強制驗窗計劃提供驗窗及修葺服務的成員清單。屋宇署已在其網站提供此等資料的超連結。屋宇署亦在其網站定期提供從市場所得的驗窗及修葺費用資料。</p>	
015743-015949	<p>主席 陳恒鑽議員 政府當局</p>	<p>陳恒鑽議員認為，政府當局在揀選目標樓宇進行強制驗樓或重建時，應顧及舊樓的狀況。</p> <p>應陳議員的要求，政府當局承諾提供資料，說明當局會否考慮為舊樓進行石屎拉力測試，以及設立有關的石屎拉力資料庫，以便監察樓宇老化的情況。</p>	<p>政府當局 (會議紀要第 5(b)段)</p>
015950-020235	<p>主席 朱凱迪議員 政府當局</p>	<p>朱凱迪議員認為，在業主聘用承建商進行修葺工程後，政府當局為業主提供的支援服務並不足夠。他詢問，若承建商在最初的招標過程中中標後進一步外判有關工程，政府當局會否在"招標妥"計劃下推出措施，監察修葺工程的質量。</p> <p>政府當局回應時表示，市建局人員會就採購承建商服務向業主提供意見。在展開修葺工程後，業主可聘用工地監督，以監督其樓宇修葺工程的進度及質量。</p> <p>應朱議員的要求，政府當局承諾就截至 2018 年年底逾期不遵從強制驗樓計劃的法定通知的 27 873 宗個案，按不遵從的理由(例如業主沒有回應、"三無大廈"的業主、業主無法負擔檢驗及修葺工程的費用等)列出分項數字。</p>	<p>政府當局 (會議紀要第 5(c)段)</p>
<p>議程第 III 項 —— 其他事項</p>			
020236-020306	<p>主席</p>	<p>下次會議日期及討論事項</p>	

立法會秘書處
議會事務部 2
2019年8月2日