

立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(2)657/19-20 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 第五次會議紀要

日期：2020 年 1 月 20 日(星期一)
時間：下午 4 時 30 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)
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
譚文豪議員
鄭泳舜議員, MH, JP

缺席委員：石禮謙議員, GBS, JP
謝偉俊議員, JP
張國鈞議員, JP

出席公職人員：議程第 I 項

市區更新基金行政總裁及董事會秘書
黃錦文先生

議程第 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) 4
蔡梅芬女士

發展局助理秘書長(市區更新)1
黃中偉先生

議程第 III 項

食物及衛生局首席助理秘書長(食物)2
羅莘桉先生

發展局首席助理秘書長(規劃及地政)3
蔡雪蓉女士

食物環境衛生署副署長(環境衛生)
黃淑嫻女士

食物環境衛生署助理署長(行動)1
曾永樂先生

屋宇署副署長
許葉明芳女士

屋宇署助理署長/樓宇(2)
何鎮雄先生

水務署助理署長/新界
陳仲勤先生

水務署總工程師/技術支援組
張業驅先生

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

經辦人/部門

I. 市區更新基金

(立法會 CB(2)517/19-20(01) 至 (02) 及
CB(2)553/19-20(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**)。

II. 《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第 545 章)
(立法會 CB(2)517/19-20(03)至(04)號文件)

2. 聯合小組委員會進行商議工作(會議過程
索引載於**附件**)。

III. 滲水投訴調查聯合辦事處的工作匯報

(立法會 CB(2)517/19-20(05) 至 (06) 及
CB(2)553/19-20(02)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. 關於滲水投訴調查聯合辦事處("聯辦處")
自 2019 年 9 月起把調查滲水的新測試技術推展至
5 個地區(即深水埗、葵青、屯門、大埔及北區)使用，
聯合小組委員會要求政府當局提供聯辦處在上述各
區所調查的滲水個案數目，並按用以找出滲水源頭的
測試方法(即新測試技術及傳統測試方法)列出分
項數字。

政府當局

IV. 其他事項

聯合小組委員會的未來路向

5. 主席表示，聯合小組委員會為期 12 個月的工作期限將於 2020 年 3 月 21 日屆滿。委員同意，是次會議是聯合小組委員會的最後一次會議，而聯合小組委員會應結束工作，並就其商議工作擬備報告。委員察悉，報告擬稿一俟備妥，便會送交委員審閱。

6. 議事完畢，會議於下午 6 時 22 分結束。

立法會秘書處
議會事務部 2
2020 年 3 月 4 日

跟進舊樓重建、維修及管理事宜聯合小組委員會

第五次會議過程

日期：2020年1月20日(星期一)

時間：下午4時30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I項——市區更新基金</i>			
000726-001305	主席 市區更新基金	市區更新基金作出簡介，並以電腦投影片介紹其工作(立法會CB(2)517/19-20(01)及CB(2)553/19-20(01)號文件)	
001306-001619	主席	會議暫停，以便委員在司法及法律事務委員會會議上進行表決。	
001620-002020	主席 市區更新基金	市區更新基金繼續作出簡介及以電腦投影片介紹其工作。	
002021-002828	主席 柯創盛議員 市區更新基金	<p>柯創盛議員就以下事宜提問：</p> <p>(a) 市區更新基金如何監察社區服務隊在向受市區重建局("市建局")重建項目影響的居民提供協助方面的表現；</p> <p>(b) 社區服務隊有否與區議會及地區持份者協作，以為居民提供協助；</p> <p>(c) 市區更新基金如何推廣市區更新文物保育及地區活化資助計劃("資助計劃")；及</p> <p>(d) 市區更新地區諮詢平台("諮詢平台")就以地區為本的市區更新工作提供意見前，有否諮詢市建局轄下地區諮詢委員會及地區持份者。</p> <p>市區更新基金表示：</p> <p>(a) 市區更新基金根據招標文件列明的目標及服務範疇評估社區服務隊的表現，而社區服務隊亦須就其提供的服務向市區更</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>新基金提交季度及年度報告。此外，市區更新基金、市建局及社區服務隊亦會舉行季度會議，加強彼此的溝通；</p> <p>(b) 社區服務隊會在提供服務期間，與地區持份者協作，並因應情況向區議會作出簡報；</p> <p>(c) 市區更新基金已透過其網頁、電子郵件及報章推廣資助計劃，同時亦為有興趣的機構舉辦簡介會；及</p> <p>(d) 政府當局已設立九龍城諮詢平台，以加強地區層面市區更新的規劃。就此，市區更新基金已因應九龍城諮詢平台的建議，撥款資助進行有關的規劃研究及其他相關活動。</p>	
002829-003554	主席 尹兆堅議員 市區更新基金	<p>尹兆堅議員關注到有3間不同的非政府機構在九龍城營辦社區服務隊，因而會令區內居民感到混亂。他就以下事宜提問：</p> <p>(a) 市區更新基金會否考慮日後在每個指定地區只會委任1間非政府機構營辦社區服務隊；及</p> <p>(b) 市區更新基金會否考慮在社區服務隊為期4年的服務合約期屆滿後，延長其合約期。</p> <p>市區更新基金表示：</p> <p>(a) 基於保密考慮，市區更新基金是在市建局公布重建項目前24小時，才獲告知該等重建項目涉及的地區(而非其確實位置)，而市區更新基金須在該等項目公布前委任非政府機構營辦社區服務隊；</p> <p>(b) 在2016年，市建局正於九龍城推行3個重建項目，涉及6支社區服務隊。由於需要很多社工提供服務，市區更新基金委任了3間非政府機構在九龍城營辦這些社區服務隊；</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(c) 當市建局在 2016 年後於九龍城推行另一個重建項目時，市區更新基金在不知悉新項目毗鄰該區的現有項目的情況下，委任了另一間非政府機構營辦一支新的社區服務隊；及</p> <p>(d) 市區更新基金委任非政府機構營辦社區服務隊以為市建局在各區的重建項目提供服務時，所考慮的是機構的運作情況、人手及資源。</p>	
003555-004238	主席 鄭泳舜議員 市區更新基金	<p>鄭泳舜議員申報他是市建局非執行董事。他就下列事宜提問：</p> <p>(a) 當局會否在油麻地及旺角設立諮詢平台；</p> <p>(b) 市區更新基金會如何監察資助計劃獲批項目的活動，以確保該等活動不受政治影響；及</p> <p>(c) 在資助期屆滿後，資助計劃獲批項目與市區更新基金的關係為何。</p> <p>市區更新基金表示：</p> <p>(a) 如政府當局因應油麻地及旺角地區研究在區內設立一個新的諮詢平台，市區更新基金會按需要為諮詢平台建議的活動提供資助；</p> <p>(b) 市區更新基金鼓勵社區組織提出文物保育及地區活化項目，以供資助計劃考慮。基金最近在資助計劃下批核了一個項目，以保育油尖旺區的個體小店文化；</p> <p>(c) 根據資助計劃，有關機構應確保獲批項目的活動不受政治影響；及</p> <p>(d) 在資助期屆滿後，有關機構與市區更新基金再無合約關係，但當局鼓勵有關機構以自負盈虧的形式或開拓其他資金來源，繼續營運該等項目。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		主席及鄭議員建議，市區更新基金在批核資助計劃下的項目前，應向申請機構清楚說明，獲批項目的活動不應受政治影響，而在資助期內就該等項目收集的資料(特別是個人資料)，在資助期內及資助期屆滿後，均不應用於任何政治活動。	
004239-004300	主席 尹兆堅議員	尹兆堅議員表示，他或會要求市區更新基金在會議後提供補充資料。	
議程第II項 —— 《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)			
004301-004825	主席 政府當局	政府當局向委員簡介《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)("《條例》")的實施情況，以及透過"支援少數份數擁有人外展服務"對少數份數擁有人提供的支援(立法會CB(2)517/19-20(03)號文件)。	
004826-005609	主席 鄭泳舜議員 政府當局	<p>鄭泳舜議員就下列事宜提問：</p> <p>(a) 將指明類別地段的強制售賣申請門檻降低至 80%的措施有否達到預期成效；</p> <p>(b) 根據《條例》獲發出強制售賣令的地段，是否全部以公開拍賣方式成功售出；</p> <p>(c) 自把指明類別地段的強制售賣申請門檻降低至 80%以來，撤銷/暫緩執行的強制售賣申請數目為何；</p> <p>(d) 被土地審裁處駁回/剔除的強制售賣申請數目；及</p> <p>(e) 有否任何強制售賣申請與市建局推行的重建項目有關。</p> <p>政府當局表示：</p> <p>(a) 自《條例》於 1999 年實施至 2019 年 10 月 31 日為止，土地審裁處共接獲 344 宗強制售賣申請，當中 279 宗申請是在當局於 2010 年 4 月把指明類別地段的強制售賣申請門檻降低至 80%後收到的。在該</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>279 宗申請中，有 192 宗根據 80% 的申請門檻提出；</p> <p>(b) 強制售賣申請宗數近年有所增加，可能反映有越來越多高樓齡樓宇日久失修，以及公眾對《條例》的運作有更多了解；</p> <p>(c) 在土地審裁處發出強制售賣令的 114 宗個案中，107 宗個案的地段已透過拍賣出售，其餘個案部分尚在處理中，部分則由於申請人其後與少數份數擁有人達成協議收購他們的物業而無需進行拍賣；</p> <p>(d) 土地審裁處如在聆訊有關個案後決定發出強制售賣令，其會在考慮有關地段的重新發展潛力後，才批准拍賣地段的底價。這項安排可讓少數份數擁有人合理分享其物業的潛在重新發展價值。根據現有紀錄，少數份數擁有人在物業公開拍賣後獲攤分的收益，平均約為他們單位當時市值的兩倍，顯示《條例》所訂機制已為少數份數擁有人的權益提供若干保障；</p> <p>(e) 在《條例》實施初期，土地審裁處曾駁回/剔除兩宗強制售賣申請；</p> <p>(f) 強制售賣申請與市建局推行的重建項目無關。市建局可根據《市區重建局條例》(第 563 章)為進行重建而申請收回土地；及</p> <p>(g) 市建局推行了中介服務計劃，協助有興趣的物業業主徵集業權在市場聯合出售。</p>	
005610-005811	主席 政府當局	<p>主席關注到，有人可能濫用《條例》所訂機制，向少數份數擁有人施加壓力，迫使他們出售物業。他詢問政府當局有否研究，有大量強制售賣申請中止/撤銷/暫緩執行的原因為何。</p> <p>政府當局表示，強制售賣申請由土地審裁處審理，獨立於行政機關。政府當局從公開資料得悉，強制售賣申請獲撤銷或中止，大多</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		是因為多數份數擁有人在提出售賣令申請後，就收購業權事宜與少數份數擁有人成功進行協商。	
<i>議程第III項 —— 滲水投訴調查聯合辦事處的工作匯報</i>			
005812-011943	主席 政府當局	政府當局作出簡介，並以電腦投影片介紹由食物環境衛生署("食環署")及屋宇署人員組成的滲水投訴調查聯合辦事處("聯辦處")在處理滲水舉報的工作的最新進展(立法會CB(2)517/19-20(05)及CB(2)553/19-20(02)號文件)。	
011944-014257	主席 鄭泳舜議員 政府當局	<p>鄭泳舜議員關注滲水問題對居民造成的滋擾。他就下列事宜提問：</p> <p>(a) 成立 4 個地區聯合辦公室的情況；</p> <p>(b) 聯辦處人員的流失率；</p> <p>(c) 採用新測試技術(即紅外線熱成像分析和微波斷層掃描)會否加快找到滲水源頭，以及會否將新測試技術推展至全港各區使用；</p> <p>(d) 截至 2019 年 10 月 31 日的 29 786 宗滲水個案中，當局提出檢控數字偏低(即 95 宗檢控)的原因；</p> <p>(e) 2019 年涉及分間樓宇單位(俗稱"劏房")的滲水個案數目為何；</p> <p>(f) 政府當局會否推出具體措施，處理涉及劏房的滲水個案；及</p> <p>(g) 政府當局會否提供財政資助，協助樓宇業主進行維修工程，以解決滲水問題。</p> <p>政府當局表示：</p> <p>(a) 聯辦處計劃成立 4 個地區聯合辦公室，以促進食環署及屋宇署的聯辦處人員的溝通和提升工作效率。此外，政府當局將會加強地區聯合辦公室的人手，並在地區聯</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>合辦公室開設更多高級職位；</p> <p>(b)由於聯辦處的環境滋擾調查員屬合約員工，所以流失率偏高。為維持聯辦處的暢順運作及加強聯辦處處理滲水投訴的效率，食環署在過去數年一直設法增設衛生督察的公務員常額職位，以取代環境滋擾調查員職位；</p> <p>(c)採用新測試技術的個案成功找到滲水源頭的比率高於採用傳統技術的個案。聯辦處會在試點地區全面試用新測試技術，以累積經驗逐步將該等技術推展至全港各區使用。聯辦處須於市場物色該等新測試技術的服務提供者，才能在其他地區應用有關技術；</p> <p>(d)如在調查中可確定引致衛生妨擾的滲水源頭，聯辦處會根據《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)，向有關人士發出"妨擾事故通知"，要求在指明期限內進行維修，並就不遵從"妨擾事故通知"的個案提出檢控。一般而言，樓宇業主可循民事法律程序或雙方就所需進行的維修工程協商，以解決滲水糾紛；</p> <p>(e)政府當局可研究日後能否收集涉及劏房的滲水個案資料。政府當局亦會提高以傳統測試方法找出劏房滲水問題源頭的效率，例如就不同的測試位置使用不同顏色的色水，以作區別；</p> <p>(f)屋宇署會根據現行的執法政策就非法劏房採取跟進行動，包括發出清拆令；</p> <p>(g)市建局已將各項樓宇支援及資助計劃合併為"樓宇復修綜合支援計劃"，以方便業主在有需要時作一站式的申請，從而鼓勵業主進行維修及保養工程，包括改善滲水問題的工程。舉例而言，根據長者維修自住物業津貼計劃，合資格自住業主可申請津貼，以在其處所內進行維修及保養工程(包括維修防水層)。此外，樓宇更新大行</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>動 2.0 向合資格自住業主提供財政及技術支援，以協助他們就樓宇公用部分進行強制驗樓計劃訂明的檢驗和修葺工程，包括更換破損的食水喉管；</p> <p>(h) 當局將會推出"水安全計劃資助計劃"，提供財政支援推動大廈業主起步實施建築物水安全計劃，包括對樓宇內部供水系統進行水安全風險評估，以及相關的修正工程；及</p> <p>(i) 政府當局在處理滲水個案期間，會向有關佔用人及業主派發宣傳單張，鼓勵他們申請有關的財政支援計劃。</p> <p>鄭議員建議，政府當局應收集資料，以了解有多少人曾因滲水問題被人向聯辦處舉報，而其後獲政府當局資助進行改善滲水問題的維修工程。</p>	
014258-015437	主席 政府當局	<p>主席關注到，聯辦處只就少量個案成功找出滲水源頭，因而有大量仍未解決的滲水個案。</p> <p>主席詢問有關聯辦處自2019年9月起把調查滲水的新測試技術推展至5個地區(即深水埗、葵青、屯門、大埔及北區)使用的事宜，以及政府當局作出回應。當局承諾提供聯辦處在上述各區所調查的滲水個案數目，並按用以找出滲水源頭的測試方法(即新測試技術及傳統測試方法)列出分項數字。</p> <p>主席就下列事宜提問：</p> <p>(a) 仍未解決的滲水個案的最新數目，以及仍未解決的原因為何；</p> <p>(b) 政府當局會否向聯辦處增撥資源，以處理滲水個案；</p> <p>(c) 政府當局會否採用新測試技術，調查重複滲水的個案；及</p> <p>(d) 有否需要將滲水個案甄別為不予調查的個案。</p>	政府當局 (會議紀要第4段)

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) 就政府當局文件(立法會 CB(2)517/19-20(05)號文件)所載有關聯辦處處理滲水個案的統計數字，聯辦處所處理的個案數目未必與同年接獲的個案數目相同，因為某些個案需要較長的處理時間。鑒於某些滲水個案複雜，現時仍未解決的滲水個案約為 7 000 宗；</p> <p>(b) 聯辦處現正完善滲水投訴管理系統，並將定期編制管理報表，以更有效監察複雜的滲水個案的跟進情況。此外，政府當局正全面檢討聯辦處在各調查階段的程序，務求減省和簡化工序；</p> <p>(c) 聯辦處已就試點地區的合適個案採用新測試技術來找出滲水源頭。至於在其他地區涉及重複滲水的複雜個案，聯辦處會按個別個案的情況，考慮採用新測試技術來找出滲水源頭；及</p> <p>(d) 聯辦處會把某些滲水個案甄別為不予調查的個案，並決定不跟進該等個案。例如，若滲水位置的濕度低於 35%，則追查到滲水源頭的機會極微。</p>	
<i>議程第IV項 —— 其他事項</i>			
015438-015540	主席	聯合小組委員會完成工作。	

立法會秘書處
議會事務部 2
2020 年 3 月 4 日