

# 立法會

## *Legislative Council*

立法會 CB(2)733/19-20 號文件

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報告

#### 目的

本文件旨在匯報跟進舊樓重建、維修及管理事宜聯合小組委員會("聯合小組委員會")的商議工作。

#### 背景

2. 本港約有 35 000 幢住用/綜合用途樓宇，當中約有 6 800 幢樓宇的樓齡達 50 年或以上。舊樓重建、維修及管理問題是發展事務委員會及民政事務委員會一直關注的課題。

#### 聯合小組委員會

3. 發展事務委員會及民政事務委員會分別在其 2017 年 7 月 17 日的會議上委任聯合小組委員會，研究及跟進舊樓重建、維修及管理事宜(包括但並不限於舊樓重建、樓宇結構及消防安全、舊樓的樓宇滲水及外牆招牌的處理，以及組織法團和樓宇管理等)，並適時作出建議。聯合小組委員會的職權範圍及委員名單分別載於**附錄 I 及 II**。聯合小組委員會於 2019 年 3 月展開工作。

4. 聯合小組委員會由劉國勳議員出任主席，共舉行了 5 次會議，包括與政府當局舉行的 4 次會議。

## 聯合小組委員會的商議工作

5. 聯合小組委員會的商議工作集中於以下範疇：
- (a) 《市區重建策略》；
  - (b) 《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第 545 章)；
  - (c) 促進樓宇保養及維修的技術及財政支援；
  - (d) 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃；
  - (e) 大廈管理事宜及為舊樓提供的支援措施；及
  - (f) 滲水投訴調查聯合辦事處。

### 《市區重建策略》

#### *市區重建局油麻地及旺角地區研究基線檢討結果*

6. 據市區重建局("市建局")表示，市建局於 2017 年 5 月開展了油麻地及旺角地區研究("油旺研究")，以深入分析並評估舊區更新的關鍵問題，探討如何提升目前土地使用效益及重建潛力，並建議切實可行而可推展至其他地區的市區更新執行模式。該研究亦會一併檢視 2011 年《市區重建策略》下各項措施的成效。

7. 部分委員建議，市建局應在油旺區發展地下空間，以提供更多空間及鼓勵市民步行。他們認為，市建局應成立一個由各政府部門及市建局的代表組成的高層次工作小組，推展油旺區地下空間的發展，以加強政府部門與市建局的協作。他們進一步建議，市建局應在規劃油旺區的重建工作時考慮使用行人天橋，以疏導地面上行人擁擠的情況。

8. 市建局表示，油旺研究會涵蓋在油旺區發展地下空間的可行性。市建局現正循充分善用油旺區地上及地下空間的方向工作。此外，市建局已成立研究督導委員會，成員包括各政府政策局/部門的代表，負責監督進行油旺研究的工作。

#### *市區更新基金*

9. 委員察悉，於 2011 年 8 月 15 日註冊成立為擔保有限公司的市區更新基金，是根據《市區重建局條例》(第 563 章)

第 6(2)(s)條設立，以作為市區更新信託基金的信託人和財產授予人。市區更新信託基金獲市建局撥款 5 億元，用以作為獨立的經費來源，資助社區服務隊的運作。社區服務隊向受市建局的市區重建項目影響的業主及租客提供協助。市區更新信託基金亦資助市區更新地區諮詢平台的活動，並推行了市區更新文物保育及地區活化資助計劃("資助計劃")，資助機構及居民在地區層面所建議的項目，以切合地區需要。

10. 委員詢問，市區更新基金如何監察社區服務隊在向受市建局重建項目影響的居民提供協助方面的表現。市區更新基金回應時表示，基金根據招標文件列明的服務目標和範圍評核社區服務隊的表現，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。

11. 部分委員關注到，市區更新基金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。市區更新基金表示，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。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。

12. 委員要求市區更新基金在批核資助計劃的項目前，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。

### 《土地(為重新發展而強制售賣)條例》

13. 根據政府當局提供的最新資料，自《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第 545 章)("《條例》")於 1999 年生效至 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 宗申請是自當局於 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 279 宗申請中，有 192 宗是根據 80% 的申請門檻提出。而在該 344 宗申請中，亦有 161 宗申請已中止/撤銷/暫緩執行。

14. 部分委員關注到，《條例》所訂的機制可能會被濫用，藉以向少數份數擁有人施加壓力，迫使他們出售其物業。有委員詢問，為何有大量強制售賣申請被中止/撤銷/暫緩執行。委員獲告知，強制售賣申請由獨立於行政機關的土地審裁處審理。政府當局從公開資料得悉，強制售賣申請被撤銷或中止，

大多是因為多數份數擁有人在呈交強制售賣申請後，就收購業權事宜與少數份數擁有人成功進行協商。

#### 促進樓宇保養及維修的技術及財政支援

15. 委員曾聽取市建局簡介促進樓宇保養及維修的技術及財政支援，並獲悉市建局於 2019 年 3 月推出一站式"樓宇復修平台"("復修平台")，為業主提供全方位的樓宇復修資訊和技術支援。市建局亦於 2016 年 5 月推出"招標妥"樓宇復修促進服務("招標妥"計劃)。在"招標妥"計劃下，市建局會安排一名獨立第三方顧問，就採購承建商的合約文件及工程費用的估算，向業主提供意見，以便業主評估所接獲的投標是否合理。此外，屋宇署、香港房屋協會及市建局一直推行多個財政支援計劃，以津貼及貸款形式協助有需要的業主為其樓宇進行保養及維修。

16. 委員關注到，由於市場上的顧問及承建商("服務提供者")的服務質素參差，部分樓宇業主在揀選該等服務提供者進行樓宇保養及修葺工程時或會遇到困難。委員要求市建局引入措施監察在市建局服務提供者參考名單上的服務提供者的質素。他們亦要求市建局委聘獨立顧問，在"招標妥"計劃下就承建商的修葺工程進行質量審核。

17. 市建局表示，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"計劃及復修平台，向樓宇業主提供全面和專業的樓宇復修資訊及技術支援。市建局亦表示，市建局在監察服務提供者的表現方面會有難度，因為服務提供者是由樓宇業主直接聘用。然而，市建局現正與業界探討可否制訂服務提供者名單，然後透過復修平台供樓宇業主參考。該名單旨在鼓勵服務提供者制訂服務質量及誠信保證制度。

#### 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃

18. 聯合小組委員會察悉，截至 2018 年年底，屋宇署已根據強制驗樓計劃發出 5 556 張通知及根據強制驗窗計劃發出 9 846 張通知。部分委員認為該兩項計劃的推行進度未如理想，尤其是強制驗窗計劃揀選目標樓宇的程序過於冗長。委員關注到以風險為本作為揀選目標樓宇的準則是否有成效，以及推行該兩項計劃的屋宇署人員的工作量。部分委員建議，政府當局在揀選目標樓宇進行強制驗樓時，應顧及舊樓的狀況。

19. 政府當局表示，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，並就揀選該兩項計劃的目標樓宇以發出法定通知的事宜提供意見。所有樓宇(包括已完成該兩項計劃的樓宇)均會被評分，以便為該兩項計劃訂定行動優次。因應所涉及的工作量，屋宇署已調整推行該兩項計劃的優次，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。此外，屋宇署一直有揀選那些一再發生窗戶墮下事件或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。

20. 鑒於逾期不遵從強制驗窗通知的個案約有 47 000 宗，委員促請政府當局加大力度宣傳強制驗窗計劃，並加強執法行動。委員亦促請政府當局把有關為窗戶加裝纜索以防止窗戶墮下的建議納入《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則》("《作業守則》")。另有委員建議，應由復修平台所設的工程費用資訊中心提供訂明驗窗及修葺工程的參考費用。

21. 政府當局表示，作業守則技術委員會會考慮委員的建議，把為窗戶加裝纜索作為窗戶修葺工程以外的一項額外安全措施。此外，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。該份清單及從市場取得的驗窗及修葺費用資料的超連結載於屋宇署網站。

## 大廈管理及為舊樓提供的支援措施

### *民政事務總署在大廈管理方面的工作及為舊樓提供的支援措施*

22. 委員普遍認為，民政事務總署("民政總署")部分聯絡主任未能在法團會議上有效協助法團處理大廈管理事宜及法律問題。委員亦關注到聯絡主任沉重的工作量及人手短缺的問題。他們建議政府當局應加強聯絡主任的人手和培訓，並應為聯絡主任職系設立大廈管理的專責隊伍，務求能適時向業主及法團提供專業意見及協助。他們進一步建議，民政總署應收集有關舊樓業主支援措施受惠者總數的統計數字，方便日後規劃。

23. 據政府當局表示，聯絡主任提供的協助，包括在舉行法團會議時，就《建築物管理條例》(第 344 章)中有關法團運作的規定提供資料。民政總署不時為聯絡主任舉辦入職課程、訓練課程和簡介會，並已向聯絡主任發出有關大廈管理常見問題的清單。雖然聯絡主任不便提供法律意見，但民政總署將與香港律師會合作推行為期 3 年的免費大廈管理外展法律諮詢服務試驗計劃，法團可免費享用有關服務。民政總署會為律師提供津貼，以協助合資格的法團舉行法團會議，並於會上提供法律意見。民政總署會在試驗計劃推行 3 年後進行檢討。

### *民政事務總署為"三無大廈"提供的支援措施*

24. 委員察悉，民政總署推出了為"三無大廈"<sup>1</sup>而設的針對性支援服務，包括大廈管理專業顧問服務計劃("顧問服務計劃")及居民聯絡大使計劃。該等計劃旨在協助"三無大廈"業主自行成立法團，以便他們改善大廈的管理、在有需要時進行樓宇維修工程，以及申請相關貸款或資助。

25. 部分委員關注到，顧問服務計劃下成立/重新啟動的法團數目甚少，他們要求政府當局提供更多誘因鼓勵業主成立法團，以及推出更多試驗計劃以示範成立法團的好處。有見部分舊樓環境衛生惡劣，部分委員建議政府當局應向這些舊樓業主提供一次性援助，以改善衛生情況。

26. 政府當局表示，顧問服務計劃普遍受到目標大廈業主及社會有關人士歡迎。他們認為顧問服務計劃有助舊樓業主改善大廈管理、居住環境及樓宇安全。政府當局進一步表示，顧問服務計劃自 2011 年 11 月推出以來，約有 500 個法團已成立/重新啟動。此外，"三無大廈"的數目在過去數年逐漸減少，由 2011 年年中約 6 600 幢減少至 2019 年 3 月約 5 300 幢。

27. 至於政府當局為協助"三無大廈"業主改善其大廈環境衛生而提供的支援服務，政府當局表示，部分民政事務處已透過"地區主導行動計劃"，為一些"三無大廈"提供一次性的清潔服務，以示範良好大廈管理的成效，鼓勵住戶參與大廈管理相關活動。在 2018 年及 2019 年，約 300 幢舊樓已受惠於這類一次性清潔服務。

---

<sup>1</sup> "三無大廈"是指沒有成立業主立案法團或任何形式的業主/居民組織，亦沒有聘用物業管理公司的大廈。

## 滲水投訴調查聯合辦事處

28. 據政府當局表示，由食物環境衛生署("食環署")及屋宇署組成的滲水投訴調查聯合辦事處("聯辦處")近年面對不少挑戰，包括持續增加的滲水舉報數字、在調查時未能得到業主或住戶的合作，以及測試技術各有其局限性。面對各項挑戰，聯辦處現正進行多項工作，包括在試點地區全面試用新測試技術調查滲水個案以累積經驗逐步推展至全港各區使用、就聯辦處的運作進行全面檢討、成立 4 個地區聯合辦公室以促進食環署與屋宇署人員的溝通和提升工作效率，以及推廣宣傳及教育工作等。

29. 委員關注到，聯辦處只就少量個案成功找出滲水源頭，因此仍有大量未解決的滲水個案。他們促請政府當局向聯辦處增撥資源以處理滲水個案，並且要求聯辦處採用新測試技術，調查重複滲水的個案，以及推出措施處理涉及分間樓宇單位(俗稱"劏房")的滲水個案。至於政府當局為協助大廈業主進行維修工程解決滲水問題而提供的財政支援，委員建議政府當局收集資料，以了解聯辦處處理的滲水個案中，有多少宗個案其後獲政府當局資助進行維修工程。

30. 據政府當局表示，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。聯辦處現正完善滲水投訴管理系統，並會定期編制管理報表，以更有效監察複雜的滲水個案的跟進情況。聯辦處已就試點地區的合適個案採用新測試技術，以找出滲水源頭。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。聯辦處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。

## **建議**

31. 聯合小組委員會建議市建局/市區更新基金應：

### 《市區重建策略》 (第 6 至 12 段)

- (a) 在油旺區發展地下空間，以提供更多空間及鼓勵市民步行；

- (b) 成立一個由各政府部門及市建局的代表組成的高層次工作小組，推展油旺區地下空間的發展，以加強政府部門與市建局的協作；
- (c) 在規劃油旺區的重建工作時考慮使用行人天橋，以疏導地面上行人擁擠的情況；
- (d) 在批核資助計劃的項目前，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；

#### 促進樓宇保養及維修的技術及財政支援

(第 15 至 17 段)

- (e) 引入措施監察在市建局服務提供者參考名單上的服務提供者的質素；及
- (f) 委聘獨立顧問，在"招標妥"計劃下就承建商的修葺工程進行質量審核。

32. 聯合小組委員會建議政府當局應：

#### 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃

(第 18 至 21 段)

- (a) 加快強制驗樓計劃及強制驗窗計劃揀選目標樓宇的程序；
- (b) 在揀選目標樓宇進行強制驗樓時顧及舊樓的狀況；
- (c) 加大力度宣傳強制驗窗計劃，並針對逾期不遵從通知的個案加強執法行動；
- (d) 把有關為窗戶加裝纜索以防止窗戶墮下的建議納入《作業守則》；
- (e) 透過復修平台所設的工程費用資訊中心，提供訂明驗窗及修葺工程的參考費用；

大廈管理及為舊樓提供的支援措施  
(第 22 至 27 段)

- (f) 加強聯絡主任的人手和培訓；
- (g) 為聯絡主任職系設立大廈管理的專責隊伍，務求能適時向業主及法團提供專業意見及協助；
- (h) 收集有關舊樓業主支援措施受惠者總數的統計數字，方便日後規劃；
- (i) 提供更多誘因鼓勵"三無大廈"業主成立法團，以及推出更多試驗計劃以示範成立法團的好處；
- (j) 向"三無大廈"業主提供一次性援助，以改善其大廈的衛生情況；

滲水投訴調查聯合辦事處  
(第 28 至 30 段)

- (k) 向聯辦處增撥資源，以處理滲水個案；
- (l) 採用新測試技術調查重複滲水的個案，以及推出措施處理涉及劏房的滲水個案；及
- (m) 收集資料，以了解聯辦處處理的滲水個案中，有多少宗個案其後獲政府當局資助進行維修工程以紓緩滲水問題。

**徵詢意見**

33. 謹請委員察悉聯合小組委員會的工作，並支持其建議。

立法會秘書處  
議會事務部 2  
2020 年 3 月 24 日

**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**

**職權範圍**

研究及跟進與舊樓重建、維修及管理事宜(包括但並不限於舊樓重建、樓宇結構及消防安全、舊樓的樓宇滲水及外牆招牌的處理，以及組織法團和樓宇管理等)，並適時作出建議。

跟進舊樓重建、維修及管理事宜聯合小組委員會

委員名單\*

主席	劉國勳議員, MH
副主席	郭偉強議員, JP
委員	石禮謙議員, GBS, JP 謝偉俊議員, JP 陳恒鎮議員, 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 張國鈞議員, JP 譚文豪議員 鄭泳舜議員, MH, JP
	(合共：14 位委員)
秘書	詹詠儀女士
法律顧問	李凱詩女士

\* 委員名單的變更載於附錄 II 的附件

跟進舊樓重建、維修及管理事宜聯合小組委員會

委員名單的變更

議員	相關日期
何君堯議員, JP	自 2019 年 3 月 22 日起
張宇人議員, GBS, JP	至 2019 年 11 月 19 日
毛孟靜議員	至 2019 年 11 月 19 日
梁志祥議員, SBS, MH, JP	至 2019 年 11 月 19 日
邵家臻議員	至 2019 年 11 月 19 日
容海恩議員, JP	至 2019 年 11 月 19 日
陳淑莊議員	至 2019 年 11 月 19 日
謝偉銓議員, BBS	至 2019 年 11 月 19 日