

**Legislative Council
Panel on Development
Minutes of meeting**

Date : Wednesday, 18 December 2024
Time : 8:30 am
**Venue : Conference Room 1,
Legislative Council Complex**

Attendance

The attendance of Members, public officers, and the Clerk and staff in attendance is in [Appendix 1](#).

(The **verbatim record** of proceedings is in [Appendix 2](#).)

I. Information paper(s) issued since last meeting

No information paper had been issued since the last meeting.

II. Proposals to amend the Buildings Ordinance (Cap. 123)

2. The Administration briefed the Panel on the proposals to amend the Buildings Ordinance (Cap. 123) (“BO”). The Administration advised that amendments to BO were proposed in three areas, namely (a) expediting the inspection and repair of buildings, (b) rationalizing the policy for handling unauthorized building works (“UBWs”), and (c) enhancing building works safety. A two-month public consultation on the amendment proposals would be launched within 2024. Taking into account the public views, the Administration would finalize the proposed amendments and commence the drafting of the amendment bill with the target of introducing the amendment bill into the Legislative Council in the first half of 2026.

3. The Panel deliberated on the item and the Administration responded to Members’ views and enquiries. Members who spoke included (in speaking order): Mr LAU Kwok-fan, Prof CHOW Man-kong, Mr Stanley NG, Ms CHAN Yuet-ming, Mr CHAN Hok-fung, Mr Andrew LAM (Deputy Chairman), Mr TANG Ka-piu, Dr Wendy HONG, Mr Edward LEUNG, Mrs Regina IP, Mr Tony TSE, Mr Kenneth LAU, Mr LEUNG Man-kwong, Dr CHAN Han-pan, Ms Doreen KONG, Mr Frankie YICK, Mr YANG Wing-kit and Mr Louis LOONG.

Follow-up actions

4. The Panel generally supported the Administration's proposal to amend BO to further ensure building safety and enhance building works safety. Members raised concerns and expressed views on a number of specific proposals put forward by the Administration, including the increase of penalties to urge owners to comply with various statutory orders and notices under BO or against the non-compliance of removal orders for "serious UBWs"; the enforcement against "minor UBWs" that were related to people's daily life and "serious UBWs" that posed threat to public safety or constituted serious contraventions respectively; and the legal liabilities of owners who acquired properties with existing "serious UBWs" or of the solicitor or estate agent who assisted in the acquisition of the property. Members also urged the Administration to take a proactive stance in listening to the views of relevant sectors and the public during the public consultation. The Administration noted Members' views on this item.

III. Capital Works Reserve Fund block allocations for 2025-2026

5. Members noted that at present, there were a total of 26 block allocation subheads under the 11 Heads of Expenditure of the Capital Works Reserve Fund ("CWRF"). The Administration estimated that a total allocation of \$41,615.8 million would be required for 2025-2026 to providing funding for the relevant Heads of Expenditure under CWRF.

6. The Panel deliberated on the item and the Administration responded to Members' views and enquiries. Members who spoke included (in speaking order): Mr Michael TIEN, Ir Gary ZHANG, Mrs Regina IP, Mr YIU Pak-leung and Dr Wendy HONG. The Administration noted Members' views on this item.

Follow-up actions

7. Regarding Subhead A007GX (Computerisation) under Head 710 (New administrative computer systems), Members requested the Administration to provide further information to explain the vetting criteria for estimates under the subhead and the mechanism by which the priorities of projects were determined.

8. The Panel had no objection to the submission of the proposed CWRF block allocations for 2025-2026 to the Public Works Subcommittee for consideration.

IV. Any other business

9. There being no other business, the meeting ended at 10:38 am.

Council Business Divisions

Legislative Council Secretariat

8 January 2025

**Legislative Council
Panel on Development
Meeting**

Date : Wednesday, 18 December 2024
Time : 8:30 am
**Venue : Conference Room 1,
Legislative Council Complex**

Attendance

Present (Panel members)

Ir Dr Hon LO Wai-kwok, GBS, MH, JP (Chairman)
Hon Andrew LAM Siu-lo, SBS, JP (Deputy Chairman)
Hon Mrs Regina IP LAU Suk-yee, GBM, GBS, JP
Hon Michael TIEN Puk-sun, BBS, JP
Hon Frankie YICK Chi-ming, GBS, JP
Dr Hon CHAN Han-pan, BBS, JP
Hon LAU Kwok-fan, MH, JP
Hon Kenneth LAU Ip-keung, SBS, MH, JP
Hon Tony TSE Wai-chuen, BBS, JP
Hon Stanley NG Chau-pei, SBS, JP
Prof Hon CHOW Man-kong, JP
Hon LAM So-wai
Hon YIU Pak-leung, MH, JP
Dr Hon Wendy HONG Wen
Hon Edward LEUNG Hei
Hon CHAN Yuet-ming, MH
Hon CHAN Hok-fung, MH, JP
Ir Hon Gary ZHANG Xinyu
Hon TANG Ka-piu, BBS, JP
Hon Louis LOONG Hon-biu

In attendance (Non-Panel members)

Hon Vincent CHENG Wing-shun, MH, JP
Hon Doreen KONG Yuk-foon
Hon LEUNG Man-kwong, MH
Hon YANG Wing-kit

Public Officers attending

Agenda item II

Ms Bernadette LINN, JP
Secretary for Development

Ms Doris HO Pui-ling, JP
Permanent Secretary for Development (Planning & Lands)

Ms Jenny CHOI Mui-fun, JP
Deputy Secretary for Development (Planning & Lands)2

Miss CHEUNG Hoi-shan
Principal Assistant Secretary for Development (Planning & Lands)3

Ms Clarice YU Po-mei, JP
Director of Buildings

Mr Michael PANG Yuk-lung
Assistant Director of Buildings/Corporate Services

Agenda item III

Ms Sabrina LAW Chung, JP
Deputy Secretary for Financial Services and the Treasury (Treasury)3

Ms Kimmey HO Wing-kwan
Principal Assistant Secretary for Financial Services and the Treasury
(Treasury) (Works)

Ms Pecvin YONG Pui-wan, JP
Deputy Director, Northern Metropolis Co-ordination Office, Development
Bureau

Mr Frankie FUNG Yiu-man
Principal Assistant Secretary for Development (Project Capability and
Strategy)

Ms Karen LEUNG Miu-yin
Assistant Director of Lands (Specialist)3

Mr Raymond CHAN Bak-hang
Assistant Director of Architectural Services (Property Services)

Mr Murphy CHIU Hon-fai
Chief Property Services Manager (3), Architectural Services Department

Mr Robin LEE Hong-nin
Deputy Director of Drainage Services

Mr Harry MA Hon-ngai, JP
Deputy Director of Civil Engineering and Development

Mr Tony CHEUNG Wai-hung
Assistant Director of Environmental Protection (Environmental Infrastructure)

Dr Jackie YIP Yin
Assistant Director of Agriculture, Fisheries and Conservation (Country Parks)

Mr Richard NG Chin-hung, JP
Deputy Director of Highways

Mr Joseph CHUNG Siu-wing
Deputy Project Manager (Major Works)2, Highways Department

Ms Jenny CHAN Wai-man, JP
Assistant Director of Home Affairs (2)

Mr Paul AU Ying-kit
Chief Engineer (Works), Home Affairs Department

Mr Louis LEUNG Sze-ho
Deputy Secretary-General (1), University Grants Committee Secretariat

Mr Samuel FAN Kim-fung
Chief Maintenance Surveyor (School Premises Maintenance), Education Bureau

Ms Joanmi LI Wing-shan
Senior Maintenance Surveyor (School Premises Maintenance)2, Education Bureau

Mr Alan YUNG Ying-fai
Assistant Director of Social Welfare (Planning and Development)

Mr Alfred WONG Kwok-fai
Deputy Director of Water Supplies

Mr Esmond WONG Pak-shing
Chief Civil Engineer (Public Works Programme), Housing Department

Clerk in attendance

Ms Connie HO, Chief Council Secretary (1)2

Staff in attendance

Miss Rita YUNG, Senior Council Secretary (1)2
Mr William AU-YEUNG, Council Secretary (1)2
Ms Haley CHEUNG, Legislative Assistant (1)2

立法會發展事務委員會會議
逐字紀錄本

Panel on Development of the Legislative Council
Verbatim record of meeting

日 期 : 2024年12月18日(星期三)
Date: Wednesday, 18 December 2024

時 間 : 上午8時30分至10時38分
Time: 8:30 am to 10:38 am

地 點 : 立法會綜合大樓會議室1
Venue: Conference Room 1 of the
Legislative Council Complex

主席：各位早晨，我宣布已經有足夠的法定人數，今日上午的發展事務委員會會議現在開始。[\[000342\]](#)

議程第I項是“自上次會議後發出的資料文件”。自上次會議之後，秘書處沒有發出任何資料文件。

進入下一個議程，今日的議程第II項是“修訂《建築物條例》(第123章)的建議”。請政府官員進入會議室，各位也可以按按鈕要求發言。

在政府同事進來時，我讀出已按按鈕的議員名單：劉國勳議員、周文港議員、吳秋北議員、陳月明議員、陳學鋒議員、林筱魯副主席、鄧家彪議員、洪雯議員、梁熙議員、葉劉淑儀議員和謝偉銓議員。出席的官員名單各位都有，我不一一讀出，歡迎甯漢豪局長帶領同事到來。

先請甯漢豪局長作開場白，稍後有投影片，謝謝。

發展局局長：主席，各位委員，簡單地說說一些背景。2023年施政報告提出檢討《建築物條例》，所以今次為大家介紹的是經過一年的系統性檢討。我們今日就修例建議聽取委員的意見，我們會在本月底開始就今次的建議，進行大約兩個月的諮詢，以及聽取不同持份者團體的意見。聽取意見之後，我們會展開草案的修例工作，目標是在2026年上半年向立法會提交修訂條例草案。[\[000526\]](#)

為何我想先說明這個時間？因為我知道社會上覺得今次提出的這個建議涵蓋很多不同方面。我首先希望大家不要擔心，我們不是說未來幾個月會有些甚麼改動，我們切實要做好諮詢的工作，而今日在本事務委員會，我相信是第一次的討論，當我們做完諮詢，可能會有一些修訂的意見，我們會再來事務委員會，再開展法例草擬的工作，所以會在2026年上半年提交草案。

眼前的《建築物條例》自1955年實施以來，除了在2012年推出強制驗樓、驗窗計劃之外，並沒有重大的修改。今次檢討，我們認為有實質的需要和針對性，目的是回應近年引起社會關注的一些情況，包括大廈外牆不時有石屎剝落；去年的暴雨

之下，揭露紅山半島僭建的事件。但另一方面，我們又看到屋宇署執法時，常碰到一些一般市民可能會有僭建的項目，大家覺得有些困擾，也耗費了部門的精力。另外，地盤工地每當發生安全事故，我們事後如何監管有關承建商和專業人士，確保他們發揮功能？上述這些都是社會近年關注的環節，我們也覺得是時候要認真面對這些問題。

今次的檢討和建議，正如文件所說，亦值得在這裏強調的是，我們有4個指導原則。第一，保養和維修物業始終是業主的基本責任，政府當然在危及安全時會介入，但我們不能取代業主的責任。

第二，我們要軟硬兼施，所謂“軟”就是支援業主遵辦法定命令和通知，特別是關於驗樓和所需的維修。“硬”就是我們要透過施加法律責任和落實一些有阻嚇力的懲處制度，目的是為了催使業主履行責任。

第三，執法的時候，我們分開寬鬆和嚴謹處理兩類，我們會按類調教執法力度，與市民日常生活相關風險較低的，我們會適度放寬，以務實便民的方式處理，但嚴重違反和較高風險的個案，我們就會從嚴打擊。

第四，我們認為政策原則和目標要清晰，所以背後理念的解說，首先要做好這方面的工夫。執行的時候，我們會從實際的角度出發。希望委員可以從今次的文件中看到，我們主要的建議方向包括：引入定額罰款、加快執管流程、提高罰則，以及針對一些嚴重個案，引入分級制和新的罪行，降低執管門檻等；我們也會理順處理僭建物的政策，主要是剛才我提到的分類處理；還有就是提升建築工程安全，這3方面是我們建議的大範疇。我現在請副秘書長蔡梅芬女士為大家簡介，我們盡量簡短說明。

主席：盡量精簡一點，因為有很多委員提問。我也順道說說，剛才第十位應該是葉劉淑儀議員，接着是謝偉銓議員，接着有劉業強議員、梁文廣議員、陳恒鑽議員、江玉歡議員和易志明議員，有很多位。

請介紹投影片，謝謝。

發展局副秘書長(規劃及地政)2：多謝主席。我相信委員已經

細閱了我們的文件，所以我只是扼要地說出文件中的建議。我們的建議有3個大範疇，第一個範疇是加快樓宇檢驗和修葺。剛才局長也說到我們採用軟硬兼施的方法，在軟的方面，我們有支援的措施，例如樓宇更新大行動，今年5月開始也加強了對業主和法團的監督和採購的支援。當我們發現有失修樓宇構成安全危險時，政府會主動介入，例如代辦工程，今年亦已常規化用無人機勘察高風險樓宇外牆。

雖然2012年開始已經實施強制驗樓和驗窗的計劃，但我們發現遵辦率偏低，特別是公用部分。過往我們看到檢控程序比較花時間，而判決的罰則可能較低，未必能達到阻嚇力。今次的建議是引入定額罰款，就不遵辦強制驗樓通知，我們希望引入定額罰款6,000元，加快催使業主遵辦。

另外，就不遵辦強制驗樓、驗窗通知或其他法定命令(例如維修令)等，我們也會提高罰則。特別一提，我們建議引入一個新罪行。因為一些沒有遵辦法定通知或命令的失修樓宇，往往有外牆或伸出物或窗戶有損壞而墜落，導致有傷亡或有財物損毀，就這些行為，我們想讓公眾知道，做好保養的工作對公眾安全有很大的意義，所以我們會引入一個新罪行，最高罰款是30萬元和監禁1年。當然，除了這些我們覺得有阻嚇力的措施，我們仍然歡迎繼續考慮其他一些支援業主遵辦通知和命令的措施。

第二個範疇是我們希望理順處理僭建物的政策。在現行制度下，如果沒有向屋宇署“入則”獲取審批，或沒有遵從小型工程監管制度進行建築工程，若該工程非豁免建築工程或指定豁免工程或村屋，已經屬於僭建物，屋宇署有兩個執法工具，分別是發出清拆令，而有些比較嚴重的個案，同時可以作出檢控，因為他明知而未獲屋宇署審批去搭建僭建物。因為僭建物所概括的範疇比較大，無論規模或風險大小，只要沒有遵從剛才所說的小型工程或“入則”批准，已經屬於僭建物，數量十分龐大，也分薄了署方可以打擊一些嚴重僭建物的資源，對嚴重違反條例的建築工程未必能起很大的阻嚇作用，檢控工作往往十分需時，門檻亦很高。

所以，我們希望今次理順僭建物政策，把工程分為兩類去處理。對於一些小型工程，即與市民生活比較息息相關、風險較低的工程，這是一些小型的僭建物，我們希望可以用一個務實便民的方式處理。就指定豁免工程和小型工程的範圍，我們可以增加更多這類工程，在尺寸上可以有些放寬，令市民更加容易、更便捷做到工程。如果是現有的，我們建議有一個檢核計劃，如果已找到專業人士做檢核，而且是安全的話，可以繼續保留。

至於新增的工程，我們希望經擴大小型工程的種類後，可以遵循這方面去做。例子方面，可從這幾張投影片看到，我們希望新增指定豁免工程，例如現時稱為小型工程的項目，未來可以再放寬一點，例如包括可以收合的遮篷、用於支承屋宇裝備裝置的構築物。此外，現時做一個指定豁免工程，可能尺寸要求比較小，我們希望可以放寬尺寸的要求，令更多工程可以納入指定豁免工程，例如晾衣架、簷篷、冷氣機支架，我們都會放寬離地的高度。另外，我們也會新增一些小型工程，特別是一些伸出式招牌的尺寸，我們都希望可以放寬，令更多項目可以納入小型工程。

至於執法方面，在檢核上，我們希望最初3年有寬限期，暫時署方不會有執法行動，但過了3年的寬限期，就會逐步就一些未檢核的小型僭建物做執法行動。我們的執法行動，特別就發出了清拆令但沒有遵辦的個案，我們希望引入一項1萬元的定額罰款。另外，如仍不遵辦清拆令可提出檢控，檢控首次定罪，我們會維持罰則水平，但我們會加一個再次定罪的罰則，罰款會雙倍。

至於一些嚴重的僭建物，意即需要“入則”，要屋宇署批准才可以興建的工程，我們覺得不論就保障市民安全或政策公平的角度而言，都不應該容忍，應該要取締。所以我們循提高罰則的方向進行，以及降低檢控門檻。

剛才提到我們現時如果要做檢控工作，屋宇署要證明屋主是明知未獲屋宇署批准而搭建僭建物，我們建議刪除這個“明知”的字眼。只要屋宇署合理懷疑有這件事發生，屋宇署便可提出檢控。當然，我們理解可能有些市民會擔心，會否很多情況下都會檢控？在法例上會有一個法定抗辯。此外，就一些很嚴重的僭建物，我們會請法庭在量刑時，參考該僭建物的大小

和物業的位置，因為價值很不同，希望罰則可以反映這些差別。

此外，我們今次希望引入一個新的罪行，假如在條例生效後的若干指明時間後購買該物業，而該物業存在一個嚴重的僭建物，業主可以被檢控。即是不論是否業主搭建，他都可以被檢控，如明知而協助有這個僭建物，協助業主觸犯這個罪行的人士，他都會是等同干犯這個罪行，也要負上同樣刑責。

此外，我們也希望加快一些上訴程序，特別是現時的清拆令，我們發現很多都會上訴，拖延屋宇署的執法行動。我們希望可以加快、簡化這個機制。

至於新界村屋的部分，我們在2012年已經結束一個行政申報計劃，有11類比較小型的僭建物可以申報。我們聽了很多意見希望可以重啟，所以我們今次建議，希望沿用之前已經完結的行政計劃以及所有舊有的安排，重啟這個申報計劃。

第三個範疇是我們希望可以提升建築工程的安全。我們在紀律處分、註冊續期申請和檢控方面，都有一些建議。

在檢控方面，我們建議提高罰則，特別是加強屋宇署的執法權力。我們希望引入一個新罪行，因為現時在法例中屋宇署沒有賦權強制要求承建商或有關人員會面，以致搜證有困難。將來我們希望可以引入這個新罪行，如果他拒絕會面或者提供一些工程監督紀錄及文件，可以被檢控。此外，如果以危險的方式進行工程，罰則也會提升，我們參考《職業安全及健康條例》的罰則。

在註冊和紀律處分方面，特別在註冊上，現時當他處理續期申請時，屋宇署不可以縮短年期，就算承建商可能要有一些提升的措施，也不可以在續牌時施加條件，我們希望在這些方面讓屋宇署有更多彈性。而紀律處分的制度，我們希望可以提高處分以及可以就每項指控處以多於一項處分。

第三是監管制度，我們希望在法例和行政上，例如在一些守則上，更加清晰界定涉及建築工程主要人員的權責，讓他們清楚自己應該在工程上的監管，例如監工應做得多密，做得多仔細等。大概建議的介紹如上，謝謝。

(副主席林筱魯議員代為主持會議。)

副主席：多謝。各位同事，今天時間所限，我們下一個議程需要通過，我也知道這個議程相當多同事關注。每人4分鐘，但是時間我會抓得相當緊，到3分鐘時，我會提醒大家時間到，希望局方回應。 [\[002345\]](#)

第一位是劉國勳議員。

劉國勳議員：多謝主席。我支持修訂《建築物條例》，這項條例大約在1950年代制定，除了在2012年引入過驗窗、驗樓計劃，大約70年都沒有一些大修訂，所以今次做修訂，我覺得合適。 [\[002415\]](#)

特別看到近年多了不少舊樓可能外牆剝落引起一些意外，或者一些大型豪宅的僭建，所以這件事有必要做。我也認同有關方向，特別是引入定額罰款3,000元及6,000元。我覺得這有助快速檢控，提高阻嚇力，令大家遵辦一些驗窗、驗樓令。坦白說，我覺得定額3,000元及6,000元都合理，因為現時亂拋垃圾罰款都達到3,000元，你不做驗窗、驗樓，是有一定危險性的，對自己的單位也好，對其他人也好，所以我覺得這是比較合適的罰款。

另外有些方向性的事宜我想說說。剛才你提到，將來的罰款會涉及到地段和價值，這點我就未必十分同意，因為我覺得罰則應該是，首先，僭建或一些嚴重違規的情況，應該一視同仁，應該按其危險性或嚴重性決定罰則，也許不能純粹按價值，這是我覺得的一些原則問題。

另一方面，檢控方面刪除“明知”的字眼，我理解也贊同，過去的檢控門檻太高，很容易讓人推翻，或者將責任推卸掉，以致有法卻執行不了。今天刪除“明知”，但問題是，可能有些業主不知道，或他問了一些專業人士，有些專業人士告訴他“OK，沒有問題”，他相信了。剛才提到會有些方式讓他們有些合理辯解，我想問局方，到時用甚麼方式讓他們作一個合理辯解？是否透過合約或如何？這方面我覺得要解釋清楚，否則很多人都會擔心誤墮法網。

最後，我覺得這些方向都好，但是執法和宣傳更加重要。即使提高了罰則，不能執法就沒有用。所以如何搜證，或者過去你約見人要搜證，他不配合你，今天似乎這裏未有說明如何加強執法，讓你們更加容易做搜證的工作，我希望你們去做。

另外，我覺得重啟村屋計劃是好事，但是畢竟過了10多年，很多人都忘記了內容，我希望你到村裏向大家講解重啟村屋自願登記計劃的內容。

(主席恢復主持會議。)

主席：最好讓官員回覆你。

劉國勳議員：好。

主席：請局長。盡量精簡，因為我們真的要嚴格遵守4分鐘時限。

發展局局長：主席。議員有3個問題。第一，我們現時並非在法例建議應該要考慮該地段的價值，該樓宇的價值，我們的建議是，訂立了最高刑罰，寫在法例中，而我們可能有一些提議，讓司法機構在量刑時用作參考。但是我聽到議員剛才提到的意見。

第二，我們刪除“明知”這個字眼，或者舉一個例子會較容易說明。譬如一幢樓宇，看得出多了一層的天台，對比飛機拍下的照片(計時器響起)，知道是該業主買了該物業之後才有.....

主席：盡量精簡，局長，謝謝。

發展局局長：署方懷疑跟這個業主有關，但是業主常常說“我不知道這個是違法”，要署方搜證很難，將來我們希望署方仍

然可以提告，但是業主就要向法庭解釋。執法宣傳方面我們自然一定會做。

主席：謝謝。周文港議員。

周文港議員：主席，這項條例自1955年制定，接近70年都沒有做過重大修訂。現時50年以上樓齡的樓宇，在過去10年以幾何級數上升，由10年前的4 500幢增加至現時的9 600幢，7年後更增至15 800幢，確實有其修訂的必要，但關鍵在具體執法方面。[\[002845\]](#)

我收到不少業主立案法團主席、成員的來函和要求，他們最擔心的是，他們同時有數項條例要遵守，包括《建築物條例》(Cap. 123)和《建築物管理條例》(Cap. 344)，當他們要真正做維修時，如果他們沒有經程序或做得太快，就落入Cap. 344。但是如果他們要一起耐心遵守，走完整個流程，可能又過了時間，他們又怕落入Cap. 123，於是做也不是，不做也不是。而且，維修責任究竟是業主立案法團還是小業主本身要負？在執法上真的要充分考慮實際情況。這些業主立案法團的主席和成員告訴我，他們本來擔任兩三個業主立案法團的職位，現在都辭職不做，這會影響整體大廈管理，我們希望做好，不希望大家全部辭職。我們是否可以做得更好？

第二，截至去年年底有3 100幢“三無大廈”，我們依據甚麼準則和原則來排定代辦工程的先後次序？

第三個問題是，我們剛剛三讀通過了《消防安全(建築物)條例》(Cap. 572)的修訂，當局會同時為舊大廈做一些代辦修葺工程、消防安全工程。我們可否與不同部門協調，不必每項條例都由不同部門跟進，令業主立案法團或小業主苦惱不堪，大家可否一起做一些聯合執法行動，減少對市民的不便和影響？謝謝主席。

主席：局長。

發展局局長：主席，對於一些業主或業主立案法團的擔心，他們要負上甚麼責任，我們明白這個意見。今次我們提出提高一[\[003108\]](#)

些罰則，反而是催使一些比較鬆散的業主能夠籌組起來，有時業主個別單位很難獨力做到一件事，但如果他們籌組起來有一個法團，大家就可以合力盡快將驗樓或維修做好，只要這個法團是真誠地履行其責任，個別業主反而不需要為這件事情若有紕漏而負上責任，因為有一個法人組織在此。

當然，有時我們也聽到一些意見，業主立案法團說他們很盡責，但是個別的業主總是阻礙他們。今次的法例說得很清楚，如果有個別業主或人士阻撓執法部門執法，刑罰正是針對該阻撓的個別業主。但是整體而言，現時的確不是所有大廈都有業主立案法團，我們希望有一些催使的作用，我們也會與民政事務處合作，做更多講解。

至於剛才議員提到代辦工程，以屋宇署的執管工作為例，近年做的代辦工程增加不少。舉例說，現時有主動做外牆勘察，先看外牆，(計時器響起)四成多都是屋宇署做跟進工作。聯合的安排，我們會和消防處合作。

主席：到吳秋北議員發言完畢後，我就“劃線”，今早總共有17位議員想發言，未計算我在內，可能我也未必有時間，因為下一個會議議程很重要，基本工程儲備基金整體撥款，我們一定要今天處理。[\[003304\]](#)

吳秋北議員發言之後我就“劃線”，剛才我讀到易志明議員，然後還有楊永杰議員、龍漢標議員，總共18位。請吳秋北議員。

吳秋北議員：多謝主席。主席，我們歡迎政府就《建築物條例》進行有關修訂，這項條例確實需要與時俱進，因應現時的一些情況進行修訂，令條例切實對業主有幫助，以至就建築物安全方面作出一些督促。[\[003337\]](#)

我看到局方所提出來的重點，當然我們認同幾個大方向，但對於譬如遵規維修各方面，局方似乎只是從罰則的方向考慮這個問題，而比較少體恤或了解究竟業主或法團不肯或沒有遵行背後的原因，其實我們要更加幫忙，令他們遵法而進行維修。所以，在這方面，我覺得不能簡單化的提高罰則，而是

需要更加多的支援，例如會否作更多巡查，提出一些建議，以至在人口老化的“三無大廈”，只有雙老、獨老居住的一些建築物，提供足夠的支援，這樣才能針對性地切實有助解決維修和安全的問題。

另一點提到安全監督，即是施工方面，就提升建築物安全的一些條例修改，但我們也看到現時舊的樓宇沒有一定的維修空間，你會否考慮在對新建築物的要求下，規定應該有安全施工的空間，切實減少做一些需搭棚的小型工程，而因此更多機會觸犯安全施工的條例？

主席：請局長。

發展局局長：主席，議員提到我們要加強支援，不只是說罰，這是絕對會的，我們在今次文件的第10(d)段提出了一些我們可以思考以提高支援的方法，包括有些業主很想用“招標妥”，但現時所有承建商都可以放進“招標妥”，會否有一個預審的機制，讓他們不必擔心選錯人。[\[003623\]](#)

另外，有些業主說未有法團，他很想參加市建局的樓宇更新大行動，但如果未有法團，現時要100%業主同意才可，有一個業主不同意，可能已經無法參加。在這些方面，我們可否適度地“扭鬆”，以及繼續推廣聯廈聯管？這些都是我們未來會做的工作。

另外，剛才議員提到安全施工空間，以我的理解，現時在新建的樓宇，這方面已經有着墨，但會否有空間可以做得更多，我們今日(計時器響起)先聽取議員的意見，再思考一下。

主席：現在“劃線”了，最後一位發言的會是龍漢標議員。接着是陳月明議員。

陳月明議員：多謝主席。我留意到文件第19段提及政府有意重新啟動新界村屋僭建申報計劃。我先申報，我兼任打鼓嶺鄉事委員會主席和新界鄉議局的執行委員、當然委員。我個人對重啟申報計劃表示熱烈歡迎。[\[003751\]](#)

新界有27個鄉，我在此想說幾句個人感受。每個鄉有自己的歷史和獨特的情況，北部都會區發展涉及10個鄉，新田科技城發展區內有11條原居民村，全部有幾百年歷史，村內空間已經用盡，也缺乏公共空間、排污和排水系統，由於歷史的原因，現時收到很多僭建的清拆令，居民面對政府要發展，也面對清拆僭建令的催促，未來又不知道自己可否在這裏居住，人心惶惶。

我要多謝局長，尤其是規劃地政科團隊，保持開放的態度。到了村裏，大家看到新田鄉村內有不少村屋只有大約200、300平方呎，最小的一間只有115呎，面積比公營房屋二人單位更小，還要預留空間容納化糞池。區情不同，其他鄉的僭建個案都有自己的複雜性，單靠目前的機制和發展局及轄下部門有限人手去處理新界鄉郊的僭建問題並不現實，所以我認為政府重啟新界村屋僭建申報制度，是在視察真實情況後做實事的舉動，也有助紓緩新界鄉郊緊張的官民關係。

我想提出兩點關注，第一，申報計劃預計何時可以再次重啟。第二，我希望發展局的團隊不嫌麻煩，一定要走入27個鄉，逐個鄉宣傳申報計劃和留下溝通的渠道，如果有地方需要我，我會全力協助。謝謝主席。

主席：局長有甚麼回應？

發展局局長：主席，關於何時重啟，因為這是一個行政的計劃，所以不需要等待今次提出的法例修訂，但我們希望在未來兩個月聽公眾的意見，如果大體上獲支持，我們就會盡快用行政的方式重啟計劃。[\[004023\]](#)

但是，我在此想重申，申報的界線或甚麼才符合條件申報，一切都沒有改變，我們只是說當年有部分村民可能擔心，他們錯過了申報的機會，今次只是讓他們有機會申報，至於“劃線”在哪裏劃，與以前的沒有改變，也不是所謂把部分這些事情合法化，可能大家會這樣誤會，事實並非如此，重啟申報，我們是暫緩執法，但我相信，下次再回頭看這些，起碼是在2030年後，屆時我們會有充足的通知，以及看當時的社會情況。當然，

我們會走進新界的鄉和村向村民解釋，不僅如此，今次整項《建築物條例》的修訂，在市區，我們也會逐區與不同地區的團體和學會、商會做講解。

主席：下一位是陳學鋒議員。

陳學鋒議員：多謝主席。很多法團的成員、業主甫聽到這個消息，都立即很緊張的來問我們，他們是否應該辭任法團，剛才周文港議員已提到，他們很擔心法律責任的問題，尤其是現時新增了一些定額罰款。過往法團不是不想做，我想大家都知道他們想做，不過他們不懂得做，很多舊樓的物業都是一些老業主。你說有不遵辦的情況，不遵辦的定義是甚麼？將來可能在法例上要更加清楚。例如他們去開會，開了很多次會議都談不成，是否算不遵辦？以上等等的定義，我想你稍後要更加清晰地演繹，否則很多業主很擔心。

另外，就新增的僭建物的1萬元罰款，不遵辦是甚麼意思？這些細節，我想在下一個階段諮詢時可能要多聽大家的意見。

在地區內，我們協助法團或業主時，當然推薦他們參加市建局的“招標妥”，盡快做合理的維修工程。但是，現時這方面並非強制，所以有很多別有用心的人或一些成員，最近有一宗官司，事主是刻意繞過，不參與“招標妥”，去做一些所謂“圍標”等非法的行為。政府在這方面，在修例期間，會否強制法團一定要參加“招標妥”，以保障小業主的權益？純粹由市場決定的話，到最後可能又是胡來。所以，我覺得在修例期間你要想想如何幫助他們。強制參加“招標妥”，我覺得是一個十分重要的舉措。

第二個舉措是，有些真的無法處理，是“三無大廈”，你能否讓他們有一個空間，由政府主動代辦？我知道現時是有的，不過是你選擇，能否讓他們有一個空間選擇？當有70%或80%的業主覺得自行無法處理，他們可以向政府提出，你來吧，我給你錢，是否可以用這套方式，而不是純粹由你們選擇，讓他們有多一個選擇，讓他們能夠遵辦？

還有白名單的制度，現時承辦商的白名單，純粹是說他合

資格，還是他沒有“爛尾”，沒有涉及一些法律程序？能否更加精細地把名單分類，讓業主做選擇的時候更加清晰，不要墮入騙局？

主席：請局長回應。

發展局局長：主席，法團擔心是否不遵辦就立即被檢控，數字可以說明一切。單以樓宇維修為例，即檢驗接着維修為例，我們去年說有2 700幢樓宇尚未遵辦，但在過去一年，我們正式啟動檢控的有大約200多幢的個案，有2 000多幢未曾遵辦，我們真正檢控的有200多幢，其他那些都並非立即完成工程，但他有行動，起碼他願意開始行動去委任檢驗人員，有行動，署方就很合理地不會隨便做檢控。這方面當然我們要解說又解說，讓業主不要過分擔憂，不過又不可以太無憂(計時器響起)，這樣的話就沒有催使的作用。

我想特別一提議員說的代辦方面，現時的確是由署方選擇。如果很簡單地說，你舉手，你有多少成業主同意，我就來代辦，政府很容易便要承接很多代辦工程。我相信如果有人舉手，署方會願意考慮，而考慮的時候會了解為何這麼多人舉手，是否很多都是長者，是否真的有部分業主根本找不到，沒辦法不找你代辦，要看具體情況。現時市建局……

主席：要精簡一點了，局長。

發展局局長：……介紹的白名單，是看顧問公司和承建商是否有足夠經驗，曾做同類的個案，以及他有否足夠的專業人手處理。

主席：下一位是林筱魯副主席。

林筱魯議員：多謝主席。我們通過修訂《建築物條例》以阻遏和處理僭建問題，絕對贊成，但我也清楚了解這個工程極度浩大。我從來都很欣賞今屆政府，尤其是發展局在破局的承擔方

面十分有能力，但正因為工程如此浩大，需要梳理很多細節的問題，因為影響的人很多，所以要有比較適當時間的諮詢期讓公眾消化信息，我覺得這是必要的。

推進如此大的改變時，當中必須有優次，所以我有幾個主要的原則，我希望在此分享。這些原則，我樂見今日的介紹都覆蓋到，往後的細節可能要下一步再仔細商討。

第一，何者先做、何者後做的問題。在我看來，始終建築物必須要以安全劃界，尤其是如果影響到公眾安全的部分，應該要優先處理。

第二，長期以來，因為種種原因，市區與新界在處理僭建上可能會有差異。我看到本次提供了一個機會，起碼對於僭建物的處理態度，我們可以一視同仁地處理，尤其是在加強阻嚇力方面，應否在某些位置“劃線”，過了某一日之後便要嚴打，尤其是新建那些，這是十分重要的，因為遏止新建部分，我覺得是必須的。

就現實情況來說，提供一個寬限期給自動報備的人，他可以按情況適時處理，這也是可取的方向。在考慮實質罰則方面，我覺得參考物業本身的價值，用這個作為指引也是可取的。以往的最高罰則，真正判罰下來，往往是輕輕放下，所以我一直鼓吹政府在罰則方面，如果真是罰得太低，應該提出上訴，但即使上訴，也要有個參考。如果能夠參考物業的價值，我覺得是一個好的方向。

最後，我想推動的，不只是政府部門自己那麼多能力，外面的專業人士、承建商也有很多責任，無論是物業交易或處理僭建的過程當中，相關專業人士有十分明顯的角色，我也相信專業人員有這樣的能力，能力與責任是掛鈎的。剛才的介紹亦覆蓋到大體上的責任，我是歡迎的，多謝主席。

主席：局長。

發展局局長：主席，我備悉議員支持的一些大原則，和提出的意見。

主席：接着是鄧家彪議員。

鄧家彪議員：多謝主席。對於今次僭建處理用分級制，我相信是社會的共識。這個分級制，其一自然是僭建物的規模，哪些要嚴打，哪些經過程序、確認符合，較小型的就可以容納。[\[005029\]](#)

我想問幾方面。第一，就這個分級制，我這樣稱呼它，你們未必用這個字眼，今天的文件說，會進行諮詢，繼續多聽意見。我舉例，例如環保節能，很多裝置是光伏，聽說還有儲能，以及風力的，可以做得很小型。會否有包容性，與環保、節能或發電裝置有關？小型那些。

第二，很高興在修訂的一籃子方案當中，包括了職業安全，罰則也看齊，但是我想問，倒過來說，這個建議是否源於勞工處或源於案例，發現了漏洞，明顯有人要負上法律責任，但是條例處理不了的。我想知道緣起為何，是否有某個政策或案例的緣起，令當局要在這裏做修正。謝謝。

主席：局長。

發展局局長：主席。第一個問題，我們現時提出將來可以擴大一點的小型工程，以至現存的，可以根據檢核計劃處理。我們在文件舉出一些具體例子、我們現時打算涵蓋的項目。議員剛才提出，可否把其他項目也納入，我們在諮詢期間持開放態度。議員剛才說的，起碼包括太陽能板，但是太陽能板不是容易的，若建成而沒有取得批准的話，因為它正好設在十分暴露的位置，香港是有颱風的環境，要想想是否可行，是否只要尺寸小就沒事。到時我們會思考收到的意見。[\[005211\]](#)

第二，你提到我們針對地盤工程安全，對檢控承建商或有關人士提高了罰則。引發我們這樣做的其中一點，社會上也有聲音，是勞工方面的條例大大增加了罰則，達至大家常提到1,000萬元這個數字。但是《建築物條例》未有看齊，這是其中一點，不同條例有類似的案情，要將這些罰則彼此看齊，主要有這個考慮。

主席：接着是洪雯議員。

洪雯議員：多謝主席。《建築物條例》影響到香港所有市民，非常重大，我歡迎政府就《建築物條例》提出修訂，我有兩條問題。

第一，強制驗樓和驗窗計劃遵辦率偏低，情況不太理想，局方的具體建議包括提高定額罰款。然而，業主可能因為有租客住在當中，即使罰款提高到3,000元，他可以靠租金來對沖損失，阻嚇力有限。我想問局方，除了罰款，會否考慮借鑑針對僭建物的“釘契”方式，以影響物業價值來增加阻嚇力？這是第一。

第二，我近期收到一些市民的建議，就某一類嚴重僭建物的處理提供一些思路，那是指一些非新建的嚴重僭建物，但是它滿足3個條件：第一，完全沒有安全風險；第二，外觀上完全看不見，根本不影響公眾和周邊任何人；第三，業主願意定期進行安全檢查。如果一個舊的僭建物，完全滿足上述3個條件，可否讓業主自我申報並交納大額罰款，這個罰款超過補地價的水平，一方面為庫房增加收入，另一方面加快處理僭建物，可以讓政府集中力量處理有安全隱患或對周邊人士有影響的僭建物。

我想聽聽局方的意見，對市民提出這種建議有甚麼看法，利弊如何。謝謝。

主席：請局長。

發展局局長：主席。或者我先回應第二個問題。第一個問題，[\[005541\]](#)我交給常任秘書長。

主席：好的，謝謝。

發展局局長：第二個問題是重要的，我們也聽到這個聲音。若

有些大型的僭建，譬如地庫或者天台增加一層，經檢驗為安全，不如讓它存在，只須繳款，最多是懲罰性的金額，庫房又增加收入，可不可行呢？我們不建議這樣做，不想走這條路，主要有兩個原因。

第一，我們不想我們的下一代覺得原來可以用金錢交換一些違法的事情。第二，即使有人檢查過，譬如僭建了一個地庫或天台增加建一層，有人檢查過，他現在憑肉眼檢查看得見的地方，說它安全，但是大家不要忘記，如此龐大的僭建物，建的時候沒有“入則”，亦可能已經沒有施工紀錄。參考外國一些例子，嚴厲到要求對方鑿開所有地下和構築物，檢查內裏的結構。我們現在說的是，你說有專業人士檢查過，不是鑿開所有做檢查，因為鑿開也是侵入性，對樓宇也未必是好事，所以檢查完畢，是否代表它真的安全呢？答案是未必。因此，大型僭建物，我們不會、不想走這條路，原因如此。但是，小型的，我們這次提出，我們會給予一個時間，讓大家尋找一些專業人士做一個簡單的認證，這方面是建基於它比較小型。

主席，第一個問題，請常任秘書長說明。

主席：常任秘書長，請簡短一點。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：好的。我們現時這個建議，沒有就不遵辦強制驗窗、驗樓通知，令定額罰款或法庭可判罰款(計時器響起)出現不同的水平，而是新加一項罪行，如果他沒有遵辦這些通知，導致該樓宇譬如石屎剝落、傷及途人的話，我們會引入一個罰則。我相信這個安排，某程度上可處理議員剛才說的關注。

主席：下一位是梁熙議員。

梁熙議員：多謝主席，我支持局方提出這個修訂建議，而且也是合適的時候討論。這段時間，我也正在跟進一些個案，港島東有些業主向我說，他大概50、60年前買的樓宇，當時發展商已經加建，然後賣出，若然現在拆掉，廚房就全沒了。

文件第8頁說，條例修例之後購買的單位，才會有這個罰則，即罰款200萬元、入獄兩年這個加重了的罰則，而之前購買的，只會要求他們拆除。我想問我的理解有否有錯：是不是無論別墅也好、普通單位也好，條例生效之前，就按照舊的做法，生效之後購買的才按這個比較嚴重的罰則處理？謝謝局方。

主席：請局長。

發展局局長：主席，或者要分開層次去解釋。今次我們將僭建物分為兩類，那些可以撥入小型工程的，日後無論是現有的小型工程，或者日後購買新樓時已有的冷氣機支架，沒有取得審批的，你是新購買，在法例下，日後會有一個期間，你要參加檢核計劃，檢核之後就可以，我們會給予一條寬鬆的道路讓大家走。但是，如果是大型的僭建，無論是業主現時已經買入的樓宇或日後新購買，政府都不會有一個寬鬆的手法處理，都會要求你清拆。

第二，如果證明與你有一定關係，業主要負上責任。我們現在提出來的建議，說法例生效之後新買入的才適用，意思是，業主買入一個樓宇物業時，往往大型僭建物已經存在，可能已經有天台那一層，一層很好用的空間，我們要告訴他的是，日後所有業主，在法例生效、指明日期之後買樓，最好找一位專業人士替你檢查，確實沒有這些僭建，經檢視信納是沒有的。但是，如果有人告訴你是有的，你仍然購買的話，屆時政府執法的時候，你就不可以說不是你建的，而免除這個責任，政府屆時不只是發出清拆令，因為你有僭建，要清拆是很應該的，你還要承擔上一個責任，就是你容許這個僭建物那麼多年，你新買入時是知道的，你找人check過知道的，但是你容許它存在，這個我們可能也會提出檢控。

主席：還有跟進問題？簡單跟進。

梁熙議員：買的時候已經有這個加建的僭建物，即使是法例生效之後，我只不過需要拆掉，而不需要承擔這200萬元的額外罰款，是不是？

主席：局長。

發展局局長：需要拆是肯定的，至於還有否其他的承擔，不會純粹因為他有這個僭建物，就要承擔我們現在說的200萬元罰款。但是，現有法例也有一個條款，你明知，又或者我們有合理懷疑與這名(計時器響起)業主有關的，我們就會處理。但如果真的與他無關，主要是拆掉。

梁熙議員：好的，謝謝。

主席：下一位是葉劉淑儀議員。

葉劉淑儀議員：多謝主席。原則上我支持條例草案的建議，特別是理順那些僭建物、小型僭建物。[\[010232\]](#)

第一想問局長，數量很龐大，截至10月，未獲清拆的也有36 000張，是否很多？這些要理順的小型僭建物的數量大約有多少？

(副主席林筱魯議員代為主持會議。)

副主席：局長。

發展局局長：副主席，或者我回應。現時就僭建物而言，未曾[\[010312\]](#)遵辦清拆令的有38 000張。

葉劉淑儀議員：38 000張。

發展局局長：38 000張，但當中有2 000張未到期，不計那2 000張，即是36 000張已經到期，過期仍不遵辦的，是36 000張。

在36 000張中，有多少是與我們將來講的小型工程有關呢？因為這個數字很龐大，屋宇署需要一些時間找出所有紀錄來做分析，我們希望稍後能有具體的分類向大家分享，但此刻我們未曾做完這個分析。

葉劉淑儀議員：估計數量龐大，屋宇署不會申請增加人手，對嗎？會用現有資源做？ [\[010359\]](#)

發展局局長：副主席，我們現在提出分類處理，有一大類，我們相信相當大的，雖然現在未做完分析，是屬於我們將來說的小型工程，我們提出來將來推行的機制，是希望透過檢核計劃，由市場上的專業人士幫業主做好檢核，把紀錄交回屋宇署。如此，反而有助屋宇署用現有人手集中處理一些真正需要聚焦處理的個案。加上政府亦有責任控制開支，所以我們盡量整套工作不需要大量增加人手。但當然，我們會因應諮詢，看我們的建議是否得到社會的支持。而現在而言，我們希望能協助屋宇署用現有的人手，聚焦處理需要處理的問題。

葉劉淑儀議員：局長，你的工作人員去處理這些都要很多精力、程序，會否收回一些費用呢？政府有“user pays”，用者自付費用，你這麼多手續，這麼多行政，加上實地查核，政府也有財赤，會否收回一些費用呢？對業主來說也好，因為這些僭建物獲得理順，將來就不會成為違法，會否這樣呢？那麼多，有幾萬個，每方面收回一點也好，對嗎？ [\[010514\]](#)

副主席：局長。

發展局局長：副主席，始終處理僭建物是一個執法行動，我們較少就執法行動收費，反而代辦工程方面，現時有些僭建物要拆，或者有些驗樓，業主真的做不到，剛才都有議員提到，署方是有代辦的，但代辦就有代價，除了收回代辦成本，亦有附加費，這方面，日後如果社會有訴求，想政府多做一些，政府在能力範圍做，這時候附加費又可否增加一點(計時器響起)，這些我們反而會以開放一點的態度處理。

副主席：下一位是謝偉銓議員。

謝偉銓議員：多謝副主席。首先，我支持有關修訂，尤其是我們關注僭建的問題，這些僭建的問題存在了很長時間，而處理方面看不到績效，所以有關修訂，我是支持的。[\[010641\]](#)

其中一件事，我認同首先要減少新增的僭建，這方面應該加強，然後慢慢處理現有的僭建，是需要一些時間，這個我理解。新增方面，其中有一件事希望說得清楚一些，文件第9頁上說，協助違法等同犯罪，我理解這當然是說那些嚴重的僭建，這方面希望要解釋得清楚，否則很多人會擔心，譬如一些代理，他對僭建的認識是否足夠？我有點懷疑。

剛才局長說要由專業人士提供這方面的報告，說明有否僭建，因為新買入的業主將來要負起這個責任，對於人手和資格，我希望也可以有多些解說，否則大家又會擔心要負上責任的問題。簡單如屋邨單位，容易理解的，如果你買整幢樓，譬如寫字樓、酒店，以至特色單位等，這些僭建就受到關注，而且不容易察覺。所以何謂嚴重，我認為要說清楚，否則大家會擔心。剛才大家談到，將來法團的人不想做，甚至可能涉及將來的買賣，人們會擔心，因為你的罰則也很重要，涉及30萬元罰款及監禁兩年。所以，我希望說清楚兩件事，即人手和資格，以及要說清楚，不要嚇怕大家，恐怕觸犯這方面的法例。謝謝。

副主席：局長。

發展局局長：主席，我們明白，我們這次提出在法例生效之後的某一個指明日期，針對業主新買入樓宇，以及協助他買入這個樓宇的專業人士，一般涉及地產代理及律師，如果這個物業被我們發現原來有僭建，我們現時的建議，雖然未是最具體的條文字眼，基本上是說，業主和協助他買入這個有僭建的樓宇的專業人士，可能會負上責任。然而事情當然不是那麼簡單，我們一定要有合理理由相信他們真的知道，然後還叫業主買，甚至說這僭建物很好用，還可以提高日後租金，有這些紀錄，我相信有關的專業人士真的協助，他亦是知道的。至於業主，我們期望日後需要制訂很多指引。舉例說，日後會有整套指引。[\[010921\]](#)

說：所有業主須知，你買入新樓的時候，我建議你找哪些(計時器響起)專業人士替你看看；律師須知，你要提醒客人，他有否根據這個指引做他應該做的事。我想如果大家按這些指引辦，應該就不會觸犯法例。那些有指引也不照做，經查核還不怕，還繼續認為值得買的，這類便是我們針對的對象。

副主席：多謝局長。劉業強議員。

劉業強議員：主席，社會都知道，因為紅山半島事件，政府要收緊《建築物條例》(第123章)，說是全方位打擊嚴重的僭建，但我擔心住在新界的人會誤中副車。須知道，新界有很多村屋都是4層以上，這是一些稱為舊屋地(即Old Schedule Lot)，以前Block Crown Lease的時代，那時有很多種契約，後期又有Government Lot、New Grant Lot和Building Licence。我覺得這些舊屋地沒有高度限制，當年是出於居住需要，一層加一層，在200、300平方呎的地方，一直加高，政府又沒有阻止。雖然可能是違例，但它有其獨特的歷史原因及實際需要，我認為情有可原。現時收緊這項法例，名義上是打擊嚴重的僭建，但市區的僭建很多都難以外觀上看到，可能是地牢放雜物等，變相只打擊新界村屋，懲罰新界人，我認為絕對有保留。

我想問以下的問題：對於新界村屋的僭建問題，政府可否與市區這些嚴重違規的僭建分開處理？這些4、5、6層的村屋，政府已花數十年來處理，當然，有些告上法庭，有些個案入獄兩次也不肯拆，就這些情況，我認為可能真的有其居住需要。我想知道政府會否將這些俗稱的unauthorized building works與illegal structure分開處理呢？謝謝。

(主席恢復主持會議。)

主席：局長。

發展局局長：主席，劉議員剛才正好說出了，就新界的豁免屋宇，基於一些歷史原因，我們對他們有一些特別寬容的要求，不過都是一個暫緩執法，即申報計劃。然而，這畢竟是當年(2011年)很額外地，基於剛才議員說的一些歷史原因，以及考

慮到數量太多，加上它在鄉郊環境，你可以說，潛在風險與市區環境相比，例如有僭建出來的構築物墮下時，只是相對性而已，可能暫時的容忍度高一些。在這些背景下，當年(2011年)說得很清楚，只此一次，我們就某些範疇作較寬鬆、暫緩處理。譬如天台，我們說增加半層可以，可以暫緩，但當時已說明，如果增加一層，甚至更多層，就不可以，已經說得很清楚。

所以，如今我們不會走回頭路，將這個特殊安排的特殊性再擴闊些，再寬容些，否則與市區同類僭建更不看齊，不公平性就更大。但是我們這次都明白，在鄉郊環境，有部分人士當年真的沒有申報，現在我們給予這個機會，我相信是一個務實的做法。

主席：可以再申報，但條件與以前所定的一樣。劉業強議員有否跟進(計時器響起)(劉業強議員示意沒有跟進)？好，梁文廣議員。

梁文廣議員：多謝主席。首先，對於這次局方提出修訂《建築物條例》的方向諮詢，方向我是大體支持，因為能回應社會大眾對嚴重僭建的關注，同時可以協助部門集中資源處理一些嚴重個案。另一方面，亦可以在確保建築物安全和便利市民日常生活之間取得一個中間位、平衡點，我想這是值得支持和繼續推動的，亦應繼續給局方意見，令相關修訂做得更好。

我自己過去與局方或部門溝通，比較關注一些所謂“被僭建”的個案，即是一些在1950、60年代，當年的發展商在工務局備存的圖則，與它最後賣給小業主的單位的實際狀況不同，有些情況當然是在興建的時候已經不同，另一種可能是發展商刻意在賣樓的時候為了增加物業的價值，當年可能已將露台圍封，變成房間，或者在外牆某些位置加建一個小型簷篷擋水，或者在天台加建圍欄，令原本不可以進入的地方都可以進入，增加物業的價值。以前相安無事，到了近期部門加強執法，於是很多命令發了出來，令小業主很擔憂。

在這個建議出來後，很多小業主都找我們，希望知道他的個案是否符合未來小型僭建物的標準，雖然他現在收到命令，但可以在適當時間找專業人士證明結構上安全，沒有影響公

眾，可以繼續存在。現時的狀況，執法過程的步伐，會否在修例之前有些張弛有度、緩急先後的處理？另一方面，剛才亦有議員問到相關數字，而你沒有數字。若不整理好，你也不知道應該何者先行、何者後行。你們能否掌握相關的數字，能否說出哪些地方會加快，或者哪些地方會先處理或暫緩，有否數據提供？我期望未來的修訂，對這些我覺得當年被騙的小業主，或者不應稱為被騙，而是受害的小業主，可以減輕他們的擔憂。多謝主席。

主席：局長。

發展局局長：主席，議員有兩個很具體的提議。第一，我們這次建議，針對較為小型的僭建，用通俗的說法，給大家一條活路，進行檢核。議員剛才提的一個觀點是，既然政府能提出這類，例如剛才說的晾衣架、簷篷等，日後法例生效之後會有一個檢核期，那麼現時正在做執法的，會否相應地緩一緩呢？這是很務實的提議，相信我們應該走這條路，既然今天這樣提出，按理應請屋宇署在這方面做得稍為慢一點。當然，個別情況，即使是小型，但十分危險的，另當別論。

第二個具體提議是，現在文件上列出很具體的、有哪些打算納入小型工程，給大家一條活路。剛才議員提到的一些個案，樓宇興建的時候可能已集體地存在僭建，是多年的、集體地存在的。樓宇出現了這麼長時間，可能是發展商當年已經建成這樣(計時器響起)。這類個案，我們可否寬鬆處理呢？我們持開放的態度，但今日我們未在文件中說把這些撥入小型工程，因為單看規模，它未必是小型，但可能是另一類我們要留意的。舉例說，有議員告訴我們有所謂“光影樓”，即“騎樓”以斜板封上那一類，我們在未來兩個月會與議員交流，希望就這方面得到更多具體意見。

主席：接着是陳恒鑽議員。

陳恒鑽議員：多謝主席。首先我關注強制驗樓的依從率41%，依從率比較低，我相信最主要是因為強制驗樓常常拉上大維修。驗完之後要做大維修，大維修時，業主立案法團可能會面

對來自各方面的挑戰，這方面我相信比較困難。

香港的樓宇質素，30年樓齡的樓宇質素都不錯，而我相信，一些早期興建的樓宇，可能質素未必很好，但近30年來的樓宇，我們相信質素都相當好。所以，我希望政府因應依從率不高的情況，可否較着力推動一些比較老舊的，有先後次序，令依從率提高。這是第一點，我關注政府會否考慮一下。

第二點是關於協助違法等同犯罪的新修訂。事實上，地產代理或律師行現時做樓宇買賣，有時律師未必切實到現場看，即使律師到現場看，他亦未必懂得對照圖則。如果要找專業人士驗樓或按照圖則核對後才去看，就可能會增加交易的成本，這些全部都是“羊毛出自羊身上”的。政府打算以後所有買賣樓宇都要找人驗樓，有驗樓書後才可以買賣，還是有甚麼安排？打算如何實施有關制度？若有關的專業人士有可能負上責任，他可能要業主多做很多事情，這方面加重了負擔，我們想了解政府打算如何推行這件事。

另外，有部分舊樓，尤其唐樓是對不上圖則的。如此，做買賣的時候，可能出現這種情況，會否構成做不了買賣，沒有人肯做的情況？在修例時，我們可能都要關注。

第三點，我關注新界重推登記制度，我覺得這是很務實的，希望可以推出來，令之前錯過了那班車的部分業主現在有機會再次搭上，讓他們一些原先的搭建物有機會登記，但是也出現了一個問題。在新界，尤其是我們經常接到一些個案，一些寮屋可能搭建得稍大，有任何風吹草動，馬上整間屋被清拆。就此，政府會否因應新界小型屋宇有這樣的安排，未來是否有可能就寮屋推出這個安排呢？我的3個問題如上，主席。

主席：局長。

發展局局長：主席，首先議員提到驗樓通知如何發出，我們並不是樓宇每到30年，就向它發出通知，今次的建議亦不是走這條路。因為知道數量很多，不是每到30年就這樣做，即使法例說30年以上的樓宇可以收到驗樓通知，因為其狀態可能是好的。所以我們仍然提議走現在的路，由屋宇署按風險為本原則

[\[012301\]](#)

每年揀選一些樓宇而發出驗樓通知，現時每年大約揀選600幢，不單看樓齡，也看安全的狀態。

至於我們建議將來業主新買入樓宇(計時器響起)要小心，小心自己要為一些僭建負上責任，我們不會強制業主聘請某個專業人士替他驗樓。最簡單，他購買的是新樓……

主席：請說得簡短一點，局長。

發展局局長：我知道這些是不需要的，但他自己要衡量。費用方面，如果他正式聘請專業人士，我想這是他盡責之下要支付的費用。

至於寮屋可否有類似的申報計劃，如果我沒有記錯，當我自己是地政總署署長的時候，大概在2016年，正是有一個計劃，在某一年之後，如果你再擴建某間登記寮屋，只要被我們發現，我們就會要求清拆整個寮屋，因為這是事先說好的，但之前那些，我們會給予還原的機會，所以有類似的計劃，不過早年已經推出了。

主席：接着是江玉歡議員。

江玉歡議員：感謝主席。主席，我有幾個提問，第一是有關專業人士協助業主購買一些有僭建的物業。前幾天，我接獲不少法律界行家，特別是做物業買賣的律師，他們看到有關文件，感到非常擔心，他們認為，協助買家購入物業的時候，他們往往並不知悉有關物業有僭建。舉例說，有一些是帶租約的物業，又或者透過拍賣，很多買家可能連自己也未看過單位。我理解在文件上，局長寫的是“明知而協助”，但“明知”往往是可圈可點的，行家擔心，政府會無論如何先控告再說，然後才讓你自己證明你沒有這樣的知識。就這方面，我很想為行家表達他們嚴重的憂慮。我首先聲明，我都是從事房地產業務的律師，所以我想指出這方面。

第二是有關小型的僭建物。很好，我樂見局長給人們一個下台階，但我自己看文件時，產生了一個疑問：如果小型的僭

建工程可以越來越多，可能類別會增大，會否形成一種情況，就是一個物業內有很多可以容許的小型僭建工程？這樣豈不變成大型僭建工程？如果累積起來的話。香港的物業有限，如果增加種類，在不同時間做這些可以容許的僭建工程，某程度上會否令政府失去控制？謝謝主席。

主席：請局長。

發展局局長：主席，第一個問題關於法律界做買賣的時候擔心自己會否誤中，我們真的需要多解說這一點。很明顯的一個說法，譬如將來新買入一個樓宇，一般律師都會與業主去土地註冊處看看這裏有否一個僭建的登記，因為有時候物業會因此被“釘契”。如果明明看見被“釘契”，但他仍照樣叫業主購買，說這樣沒有問題，我想這些就正是我們針對的對象。至於土地註冊處沒有顯示樓宇被“釘契”的，可能署方根本未查獲該樓宇有僭建，律師真的無從知道，我們也不要求律師要知道，他要做的提醒業主，你有否找專業人士check過？因為律師畢竟不是驗樓的專業人士。正如我剛才提到，屆時要有一些比較具體的protocol或指引，方便不同的專業人士了解條例期望他們做甚麼、在甚麼情況之下不會要他負責，令他無須擔心，這是我們會多做的。我們不會濫用現時提出來的做法，我們切實要針對那些明明看見已被“釘契”之類，如此明顯的情況仍繼續處理買賣的，我們針對這些。

另外，剛才議員提到小型僭建物會否在同一個單位越來越多，一般來說，一般的晾衣架(計時器響起)、冷氣機等，理應數量有限，問題反而是，商業樓宇會否在同一間店舖有很多招牌。招牌有登記計劃，我們是否要設法控制，不要被濫用呢？我們聽到這個很好的意見，我會與署方研究現時和將來如何處理。

主席：接着是易志明議員。

易志明議員：多謝主席。我想問的問題，謝偉銓議員、陳恒鑽議員和江玉歡議員剛才已提出了。綜合局長的回答，可否理解為，如果我買一間二手樓，第一件事，我不想誤墮法網，要先

找一個專業人士check一下圖則，確認有否僭建。如有，自己要決定是否買。如果買了，雙方都要承擔日後的責任。

如此，剛才談到律師的問題，你說得對，除非被“釘契”，在土地註冊處有資料，否則律師理論上不應負上任何刑責。這是清楚的，如果這樣理解。於是日後買二手樓，必然會出現一個額外的費用，你不想誤墮法網，找人check一下，似乎必然是這樣。局長，我的理解有沒有錯？

主席：局長。

發展局局長：是我們的建議。當然，這方面我們主要會與香港測量師學會溝通，研究這方面如何適度，這畢竟是收費的問題，我們不要過分加重樓宇買賣的負擔，但我們覺得，在樓宇買賣的時候做好一些檢視，是一個好的習慣。 [\[013004\]](#)

主席：有跟進。

易志明議員：主席，我原則上支持這些修訂。

主席：謝謝。下一位是楊永杰議員。

楊永杰議員：多謝主席。我原則上支持《建築物條例》(第123章)的修例建議，但在細則上，我有不少意見想向局長反映。 [\[013037\]](#)

第一是關於驗窗、驗樓令。驗樓令的遵辦率只有四成，驗窗令只有大約七成，我覺得你純粹提高罰款，是無法解決問題。就驗樓令而言，與先前我們說的《消防安全(建築物)條例》(第572章)一樣，有些舊樓是“三無大廈”，有些甚至是“殭屍法團”或“長者法團”，你要他處理驗樓令，換言之未來要處理大維修的問題，基本上很多是無法處理，所以即使你加大罰則，很多仍是無法處理。

剛才局長說會促進他們成立法團，我告訴你一些現實的例

子，我剛剛處理一個大廈法團，那是唐樓，有5伙。按照法例要求，成立法團要3位委員，現時只有兩個人願意做，沒有人願意做，便一切卡住，無法成立法團。即使未來的法例說成立法團是用來處理第123章僭建物的，不願意做委員的人是否當作是阻礙呢？這些情況是，你真的要清楚地釐清，究竟何謂阻礙處理。他是沒有能力處理。

另一方面是驗窗令，罰款由1,500元提高至3,000元。局長，你是否知道，我剛處理區內一個有3 000個單位的屋苑，數天前有老婆婆對我說她被騙，很多處理驗窗、驗樓令的人其實不甚清楚程序，結果很多長者說被騙，因為他們不清楚，沒有人支援。提高至3,000元，他們不是不想遵辦，驗窗要用多少錢？罰款提高至3,000元，他被你罰款之後，可能他自己用這3,000元去做便做得到，但問題是他真的無法處理，所以反過來，你真的要提供更多支援。我建議你參考民政事務總署的專業支援計劃，他們支援成立法團，包括成立法團之後的支援服務，這麼重要的驗窗、驗樓令，應該有一個專業的支援隊伍幫助他們解答和處理問題，消防方面都有，但屋宇署不見得有，我覺得你在這方面應該要向他們學習。

第二點，我關心嚴重僭建的定義，包括地庫、泳池的僭建，你要執法，我覺得是非常好的，但是在舊區中，不少僭建，我不知道你如何定義是否屬於嚴重。有些天台的僭建，你可以定義它是嚴重僭建，甚至阻礙消防逃生通道。但問題是第572章又允許他買賣，而你這裏卻說有僭建不讓你買。到底公家的僭建影響個人責任，還是純粹個人僭建才不准買賣，公家僭建那些又如何處理呢？如果有公家僭建……

主席：楊議員，你說得簡短一些，提出問題，讓局長回答。

楊永杰議員：好，主席，局長可以不必回答，我想繼續說。如果有公家僭建……

主席：對不起，你仍要給時間讓局長回應，如果她想回應。

楊永杰議員：主席，她可以書面回應我，我想表達這個意見。

公家僭建那些，如果你不讓他買賣，我覺得很可憐。政府現時的政策目標，第572章允許買賣，還是根據《建築物條例》(第123章)不讓他買賣？你要弄清楚你整個政府的邏輯是甚麼，謝謝主席。

主席：我想局長不可能不回應你兩句。局長。

發展局局長：主席，首先對業主的支援，剛才議員提到屋宇署好像沒有。(計時器響起)就驗樓的跟進維修，我們的主要支援現時是透過市建局，當然，我們是否還可以多做一點，任何時候都有空間做得更多，發展局也有平台，當有大型行動，會針對式走進大廈做講解，但是我聽到議員的意見。

第二，議員提到對於嚴重的僭建，例如天台搭建，我們將來的確會繼續執法。我們針對的是執法、清拆，我們的角度，在《建築物條例》下，我們不是指買賣與否、是否讓你買賣，我們是說要你拆掉，不拆掉的話就如何懲處，有很多這些細節，可能在細節上要繼續和議員溝通如何分類。

主席：最後一位是龍漢標議員。

龍漢標議員：多謝主席。主席，《建築物條例》是規管建築物和相關工程的規劃、設計和建造，和防止建築物變得不安全，所以局方今次條例的檢討方向，我是支持的。

我有兩個問題，第一個問題是關於嚴重僭建物，你們有否估算全香港的建築物中有多少有這些嚴重的僭建物？將來的問題有多大？有否資源處理？這是第一個問題。

第二個問題，我來自地產及建造界的，所以對於《建築物條例》，因此我同樣地關注，即使未必是更加關注的，是條例的第2部，關於建築管制方面，隨着局方有很多精簡流程，對於發展過程的精簡流程做出來，你們有否時間表，以檢討第2部？兩個問題，主席。

主席：局長。

發展局局長：主席，關於第一個問題，我們有否對於嚴重僭建物的估計，可以分兩個部分說。第一，已經發出清拆令的僭建，方才我回應葉劉淑儀議員的時候，說到逾期未遵辦的清拆令有36 000個。但是當中有多少是屬於嚴重僭建，多少是小型僭建，我們需要一些時間做分類。上述是已發出的清拆令。[013708]

至於全香港未發出清拆令的僭建個案，嚴重的情況是有的，須做一個普查才知道。但是我們現時實在很難耗用精力做這個普查。當我們完成現有36 000個清拆令的分析，相信有可能做一些推算或估計出來也未可知。但是本次總的來說，我們完成分類處理的建議，希望讓署方更加聚焦，實事求是地處理。

至於對於一些違規的建築，涉及的承辦商或專業人士，不知道議員說的是否這個部分？你說我們要理順那些。

龍漢標議員：主席，我的意思是第2部，條例第2部，關乎“入則”的程序。

發展局局長：明白，明白。

龍漢標議員：會否有一個檢討的時間表呢？

發展局局長：明白。在先前精簡程序的工作中，有關“入則”的處理，我們已經有些流程精簡了、加快了。我們現時繼續做的是，當工程進入施工階段，施工期間可能有不同的環節，要再取得審批，這方面我們現時正檢視當中，希望明年有一些措施出台。

主席：我們完成這個環節的討論。剛才發言的議員有不少意見，不少對當中的過程或基本問題有質疑。但無論如何，這些對於接下來的諮詢工作，相信會很有幫助，我也很相信局方會[013918]

認真考慮議員剛才提出的意見，謝謝。

進入下一個議程項目，即議程第III項：“2025-2026年度基本工程儲備基金整體撥款”。請政府官員進入會議室。由於這個項目涉及撥款申請，請委員注意，根據《議事規則》第83A條的規定，如果有委員要就其有直接或間接金錢利益的議題發言，各位委員需要在披露有關利益的性質之後才發言。

大家要發言的話，現在請按下要求發言的按鈕。歡迎政府代表出席這個項目的討論。

財經事務及庫務局副秘書長(庫務)3：多謝主席，因為時間關係，我不說開場白。我們今天15個部門的21個代表很樂意回答委員的問題，希望大家支持我們在下個月的1月22日將這項撥款申請提上工務小組委員會，謝謝主席。[\[014034\]](#)

主席：現在暫時有3位議員按按鈕要求發言：田北辰議員、張欣宇議員和葉劉淑儀議員，暫時是3位，發問連同回答4分鐘，我們控制時間，謝謝。請田北辰議員。[\[014052\]](#)

田北辰議員：多謝主席。我想問文件中，繼續進行的主要項目的第一項，即屯門繞道的勘查研究和初步設計。整個勘查研究和初步設計預算接近5,000萬元，明年的預算大約是1,000萬元。我一直跟進屯門繞道的工程，其中的中部通風大樓收到很多居民的投訴，因為你差不多要挖走半座山，泥頭車每天進進出出，數字嚇壞人。[\[014115\]](#)

我們研究過全球類似規模的不同方案，其中澳洲Sydney的NorthConnex是9公里，台灣的雪山隧道13公里，他們都不需要一些巨型的中部通風大樓，好像稱為豎井的，像煙囪，不那麼強勁，所以無須那麼大的工程。反而我們7.5公里長的繞道就要建通風大樓，而且很大。我數次要求政府找興建上述兩條隧道的專家顧問來香港，評定屯門繞道中部通風大樓的必要性。如果是一定必要的，因為它只有7公里，頭尾加強，理論上還可以排走廢氣之類，工程至少可以大大縮小，就此尋求第三方顧問專家的意見，即把該兩條隧道的顧問請來香港。我想聽你們現時有否有意願、以及這1,000萬元是否包括做這些事？

(副主席林筱魯議員代為主持會議。)

副主席：副秘書長。

財經事務及庫務局副秘書長(庫務)3：我請路政署副處長回應，謝謝。

副主席：請副處長。

路政署主要工程管理處副處長(2)：主席，多謝田議員的提問。[\[014336\]](#)
首先，我可以很肯定回答田議員，這1,000萬元是包括請一些第三方專家做獨立評估，因應屯門繞道的設計，也包括幾座通風大樓。

副主席：有否跟進？

路政署主要工程管理處副處長(2)：也多謝田議員。之前我們做這個項目的諮詢過程當中，多謝田議員一直努力，我們聽到很多持份者的意見。我們現時正計劃請一些海外專家或非本地的專家做獨立評估，因應我們現在顧問的設計，了解有甚麼地方可以優化整個項目的設計，包括幾座通風大樓。

田北辰議員：可否特別找這兩條當時的顧問，任何一個呢？

路政署主要工程管理處副處長(2)：這個我們會考慮，我們希望聘請的專家，都是一些國際級的專家，他們會掌握現時不同國家、包括海外國家的技術設計，當然包括剛才田議員所說的台灣或澳洲的專家，也會是我們考慮之列。

田北辰議員：如果你沒有電話，我幫你找，謝謝。

路政署主要工程管理處副處長(2)：是。

副主席：張欣宇議員。

張欣宇議員：多謝主席。兩條問題都可能關於土木工程拓展署。第一，總目705分目5101DX，整體上看見今年需要的撥款比起去年減少了一個相當比例，有7,000萬元，文件當中解釋，說現金流減少等。我想清楚理解，這是因為我們開設的新工程減少了，還是本身在建工程的緣故？如果在建工程可以在興建過程中節省7,000萬元，我覺得很驚訝，所以想了解更多，為何可以減少這麼多，還是整個規模縮減了。

此外，關於總目707“新市鎮及市區發展”，其下的7100CX。我很記得去年討論整體撥款的時候，當時財經事務及庫務局局長在會議上斬釘截鐵告訴我們，他們一定不會接受部門將一些本身性質或工程目的、目標根本上屬同一個工程的工程進行“斬件式”，為了避開工務小組委員會、財委會單獨撥款的程序，將它砍成5,000萬元以下。但我看現時你提出來的一些主要工程項目，其中有幾個、我不敢說完全是，都有這方面的嫌疑。例如港島西至交椅洲的連接路，例如大嶼山東北至交椅洲連接路。我找回當時、可能是一兩年前發展事務委員會的紀錄，當時向我們說交椅洲填海的時候，說得很清楚，到時交椅洲的配套會有1條跨海公路，也會有1條跨海鐵路，當時不是將這條跨海公路當成兩條路去看的。但是現時做這個設計，就將它分成兩個，是否有“斬件式”的情況呢？

此外，牛潭尾那個也是，新發展區的前期工程的詳細設計是3,200萬元，這是一個項目。新發展區的土地平整和基礎設施工程的詳細設計又是3,200萬元，又是一個項目。都是牛潭尾新發展區的前期工地平整、基礎設施，為何會當成是兩個獨立的項目呢？這方面我都希望得到政府的澄清，多謝主席。

副主席：兩個問題，副秘書長。

財經事務及庫務局副秘書長(庫務)3：謝謝。張議員的提問，

第一個請環保署的同事回應，第二個請土拓署的同事回應，謝謝。

副主席：環保署。

環境保護署助理署長(環境基建)：多謝主席，多謝張議員，我回答5101DX的情況。今年減少了7,000萬元，主要是我們一些環保設施，例如“綠在區區”這些環保站，譬如在黃大仙的建築時間表已差不多到尾聲，我們同時也在努力找新的地點，發展新的環保站，所以開支方面，今年的預算相對減少。

另外一個主要原因是一些廢物轉運站，一些項目，例如將軍澳132區，原本預計會更早開展，但是因為選址擺位問題，我們11月帶到區議會討論，定下擺位才開展study，所以開支也減少了。

副主席：沒有跟進。下一位……請馬署長。

土木工程拓展署副署長：我作一些補充，政府的一貫做法是按基建工程的規模、性質、地域、推展時間等一籃子因素，決定項目的推展。就交椅洲人工島，其發展規模很大，當中涉及不同類型的基建項目，包括填海、主幹道、渠務、水務等不同工程(計時器響起)，當中的複雜性相當高，所以我們分階段推展，亦需要開立多個獨立的工務工程項目，以推行整個人工島計劃。

關於張議員剛才提到的詳細工程研究，我們有兩項工程，即港島西至交椅洲連接路，以及大嶼山東北至交椅洲連接路。首先，就性質而言，港島西至交椅洲連接路是由人工島向港島連接過去，是連接香港島長5公里的第四條海底隧道；而大嶼山東北至交椅洲連接路，是連接大嶼山的一條跨海大橋，連接多條策略性幹道，包括大嶼山公路、十一號幹線及青衣、大嶼山連接路，以鞏固大嶼山雙門戶的地位，其工程主要是興建一條3公里長的跨海大橋。故此，兩者的性質、涉及的工程技術完全不一樣，而它們的推展時間亦不同，因為，大橋的工程的時間一般較隧道工程略短。總括而言，兩條道路也會按人工島

的詳細規劃先後完成，它們基本上是兩個獨立的項目，所以我們用兩個獨立的工務工程推展。

剛才提到的牛潭尾，我們也沿用相關的理念，根據不同規劃的範圍去進行，包括之前提過的大學城、第三所醫學院及綜合醫教研醫院的範圍，以及，我們說基建先行，我們另外會進行相關的基建和配套設施工程。因此，我們把整個發展分為幾個項目來推展，當中涉及不同的性質及推展時間表。多謝主席。

(主席恢復主持會議。)

主席：下一位是葉劉淑儀議員。

葉劉淑儀議員：主席，我首先表達一個意見。有關人工島雙門戶的概念，作為港島的居民，我是很懷疑的，因為交通已經很方便，我不覺得要用這麼多錢再方便我由港島經大嶼山回內地。

第二，因為港島始終地方狹窄，道路很容易擠塞。我亦看不到你把更多人送來港島有甚麼真正的效益。以上是提出一個評論。

我想問的問題有幾條，有幾個部分。第一是在第II部分下，收回土地以便在大埔洞梓重置香港教育大學運動中心。這裏有一項工程預算，這是收回土地的費用還是工程費用？

主席：副秘書長。

財經事務及庫務局副秘書長(庫務)3：勞煩地政總署的同事回答關於收地事宜。

主席：地政總署的同事。

地政總署助理署長(專業事務)3：主席，在總目701之下的，就是收回土地的費用。[\[015225\]](#)

主席：是收回土地的費用。請繼續。

葉劉淑儀議員：收回土地的費用。那2025-2026年度使用了小部分，是否你們很緩慢地收回呢？我以為收回是一併全都收回。

主席：解釋一下。

葉劉淑儀議員：為何這麼有趣呢？

地政總署助理署長(專業事務)3：主席，那些金錢除了用於收回土地外，有一部分是給予受影響人士的ex-gratia allowance，(特惠津貼)基本上我們收地是配合工程的時間表。

主席：即收地再加上賠償金額。

地政總署助理署長(專業事務)3：全對，全對。

主席：有跟進。

葉劉淑儀議員：但我仍覺得好像收回得很慢，是嗎？做快一點，你預留了很多錢，未來一年收回這麼少，ex-gratia，我覺得即是做得很慢。[\[015311\]](#)

主席：是。

葉劉淑儀議員：接着是1100CA的部分，也有一兩個項目想了

解一下。對不起，請返回有關的部分，對不起。這裏是第23頁，item 145，中環及灣仔繞道和東區走廊連接路。仍有一些工程，我想了解一下，2025-2026年度還有不少工程，不知道還剩下甚麼工程呢？因為我們市民以為全部做妥了。

主席：是否請路政署方面解釋？鍾兆榮先生。

路政署主要工程管理處副處長(2)：主席，多謝葉劉淑儀議員的提問。中環及灣仔繞道工程大致上已經完成，剩下來的是一些合約完工後與承建商餘下的合約安排，我們要把它處理完。[\[015411\]](#)

葉劉淑儀議員：聽得不太清楚，對不起。

主席：你要貼近一點麥克風。

路政署主要工程管理處副處長(2)：主席，是。多謝葉劉淑儀議員的提問。中環及灣仔繞道工程已經大致上全部完成，剩下來的只是個別工程在合約上，我們需要與承建商就合約作最後處理。

主席：是。

路政署主要工程管理處副處長(2)：那些撥備正是預留作這樣的安排。

主席：有否跟進問題？

葉劉淑儀議員：我還有一條問題有關板道，不過我現在找不到，或者不阻礙各位了。

主席：不要緊，可以會議後。

葉劉淑儀議員：會議後，我找到之後，如果有時間……

主席：會議後可以與相關部門跟進。下一位是姚柏良議員，但在姚柏良議員發言之前，我想要劃線了(計時器響起)，因為今日要預留時間處理撥款。現在是姚柏良議員，接着是洪雯議員，張欣宇議員按了按鈕想作第二次發言，應該可以的。還有沒有其他委員按按鈕？還有葉劉淑儀議員也想第二次提問，是嗎？好，稍後第二次的時間簡短一些，控制好時間。先請姚柏良議員。

姚柏良議員：多謝主席。主席，我有兩個項目想了解一下。第一個載於文件第10頁的基本工程儲備基金——工務計劃丁級工程項目進行翻修政府建築物工程，總目703分目3004GX。第II部分的建議新項目下，第1項為啟德郵輪碼頭翻修地下行李領取大堂、二樓廁所及貴賓室及北平台花園工程。我想了解這項工程的細節，這項工程屬丁級工程，大家知道郵輪碼頭廣受關注，也是一個供遊客使用的設施，現時正在營運，未來郵輪遊客可能會越來越多，這些工程如果屬丁級的話，會否排到很後呢？具體如何安排？我想了解這個項目。

另一個項目在第16頁，第II部分，也是建議的新項目，即荃灣汀九灣泳灘改善工程。我想了解一點細節，因為今日我提交了一項書面質詢，倡議康文署以更多新思維管理運作泳灘。在這方面，我也想看看這個工程的內容是甚麼。

主席：兩項工程，第一個是建築署的陳伯恒先生。

建築署助理署長(物業事務)：多謝主席，多謝姚議員的提問。就啟德郵輪碼頭翻修地下行李大堂的項目，是為配合旅遊事務署因應2023年施政報告大力推動郵輪經濟發展所制訂的一個行動計劃。工程範圍包括翻修地下的行李領取大堂、更新一些地台、照明系統。至於二樓的廁所，有10多個廁所會做一些翻修，包括天花、牆身、地台飾面、潔具、照明系統等。還有二樓的貴賓室，這是供旅客使用的，我們都會翻修一些天花、

牆身、照明系統和通風系統。

就這個計劃，姚議員請放心，我們的工程大約會在2025年6月展開，約2026年6月完成，大約為期12個月，我們會配合旅遊事務署的要求。

主席：另一個是關於泳灘。

姚柏良議員：主席，我想一提，這要因應沒有多少船隻來到的 [015828] 那段時期進行工程，這樣會好一點，避免影響旅客。

建築署助理署長(物業事務)：這絕對會配合旅遊事務署的要求，我們會與場主協調，請放心。

主席：另一個問題，哪位可以回應？

財經事務及庫務局副秘書長(庫務)3：應該都是建築署。

主席：都是建築署，請陳先生。

建築署助理署長(物業事務)：多謝主席，多謝姚議員的提問。 [015848] 關於荃灣汀九灣泳灘改善工程，這是建築署的一般改善工程。建築署一直以來都會就建築物安全和符合有關條例要求的情況，進行一些研究，檢視項目是否具必要性和迫切性，以定下優先次序。這個項目我們預計在2026年10月展開，在2027年9月完成，工程範圍包括拆除現有泳灘的一些設施，重置一些瞭望塔、泵房、儲物室、辦公室和急救室，也會加設一個暢通易達洗手間，目的是改善泳灘的一些通道，這項工程會配合康文署用家的需要。

主席：謝謝(計時器響起)。在洪雯議員發言之前，我把會議時間延長一些，最長不超過10時45分，因為接着有大會，不過我相信不必延長這麼久仍可完成處理。 [015948]

洪雯議員，4分鐘。

洪雯議員：多謝主席。我整體上支持下一年基本工程儲備金的整體撥款，不過我有兩條問題。第一，我留意到未來一年增幅最多的是總目701分目1004CA的建議撥款，由今年的0.99億元增加至明年的1.57億元，增幅接近六成。可否向我們解釋一下，政府撥款大幅增加的原因是甚麼？主要反映在甚麼項目上呢？

第二個增幅最多的是總目710分目A007GX，即電腦化計劃的整體撥款，增加了3.9億元，由去年的21.3億元增加至今年的25.2億元，增幅為18.3%。我理解政府各部門推行電腦化，總體而言是十分必要的，但我想了解一下，我們每年電腦化計劃的預算有甚麼準則？局方有否一些機制評估各部門電腦化，哪些應該先做、哪些後做呢？這次列出的一些項目並非緊急，譬如漁護署的開發動物福利個案資訊系統，在今時今日嚴重財赤的情況下，這些項目是否可以推遲呢？謝謝。

主席：電腦化計劃在相關事務委員會有更加詳細的討論，已討論過，或者在這裏可以簡短回應。剛才洪雯議員的問題，請副秘書長。

財經事務及庫務局副秘書長(庫務)3：多謝主席。關於洪雯議員的兩個問題，第一個問題是關於收地的費用，那方面請地政總署回答。第二個問題關於電腦化計劃，今日沒有數字政策辦公室的同事出席，上星期他們已出席資訊科技……

主席：是的，在事務委員會討論得十分詳細。

財經事務及庫務局副秘書長(庫務)3：我們會把洪雯議員的問題向他們轉述，讓他們可以在工務小組委員會討論的時候(如果今日得到委員支持)，再回應洪雯議員。謝謝主席。

主席：好。

財經事務及庫務局副秘書長(庫務)3：先請地政總署。

主席：地政方面是梁妙燕女士，謝謝。

地政總署助理署長(專業事務)3：主席，關於1004CA，今年 [020217] 2025-2026年度，我們估計會用大約1億5,700萬元，較2024-2025年度估算增加9,900萬元，增大約58%，主要是在過去的年份我們收回土地，預計在2025-2026年度款項就會發放出去。除了收地之外，還有特惠津貼的費用，所以我們預計2025-2026年度的增幅會比較大一點。

主席：洪議員還有沒有跟進？

洪雯議員：沒有了。

主席：謝謝。第二次提問的張欣宇議員，3分鐘。

張欣宇議員：多謝主席給我這個機會。首先要整體表明一個態度，我是支持整體撥款的，雖然我們的財政現時有些挑戰，但應該花錢的都要去做。 [020255]

想跟進剛才說到“斬件式”提交的問題，主席非常資深，有這方面的經驗。我翻查文件，在2022年，立法會發展事務委員會關於人工島研究的CB(1)930/2022(01)號文件，當中寫得很清楚，那條路名為港島西至大嶼山東北連接路。你看附件，那條路是用一條線劃出來的。剛才政府說這條路其實是兩條不相同的路，我覺得真的難以信服。你自己看看政府交來的文件，並不是這樣演繹。我看到這情況，唯一是將這個6,000多萬元的工程砍成兩段，變成每一段都不超過5,000萬元，不必提交工務小組委員會單獨申請撥款，我看到這是唯一解釋。你剛才說如何如何組合，有些是隧道、有些是橋，我相信香港過

去做這些道路工程，一定有類似的情況。我是個很認真的人，一定會找出過去的道路有否同樣情況，而那些是要提交工務小組委員會單獨申請撥款審批的，我覺得剛才說的理由我接受不了，多謝主席。

主席：路政署有否回應？

財經事務及庫務局副秘書長(庫務)3：勞煩土拓署副署長回應。

主席：土拓署，馬漢毅先生。

土木工程拓展署副署長：多謝主席，多謝張欣宇議員的問題。[\[020431\]](#)
我補充一下，我們說的連接路，為何會分成兩條，正是因為它本身的結構性質不同。另外，張議員提到我們過去是否有些例子利用相類似做法。以六號幹線為例，六號幹線有將軍澳跨海大橋，也有將藍隧道，以及T2主幹道，基本上我們因應其性質，分成3個項目推展。今次的連接路，我們要做的是前期工程設計及場地勘探。到了主項目的時候，我們一定有更加詳盡的數據，解釋整個項目的完整性，多謝主席。

主席：清楚，沒有跟進。請下一位，葉劉淑儀議員，也是第二次，3分鐘。

葉劉淑儀議員：我首先要問第18頁，灣仔發展計劃第II期工程，[\[020613\]](#)這些是甚麼工程呢？以及為何好像撥出了不少款項，卻又做了很少工作，一點一點地做，是甚麼工程？

主席：我聽得不很清楚，或者你靠近麥克風再說一次，我聽不到。

葉劉淑儀議員：對不起。我說第18頁，灣仔發展計劃第II期工程，在2024-2025年度用去2,000萬元，2025-2026年度就沒有

了，是否已完成？還是怎樣？這些是甚麼工程呢？灣仔發展計劃第II期工程。

主席：灣仔發展計劃第II期工程。

財經事務及庫務局副秘書長(庫務)3：應該也是與土地徵用有 [\[020640\]](#) 關，我請地政總署的同事回應。

主席：也是梁女士回應，是嗎？

地政總署助理署長(專業事務)3：主席，假如款項是總目701之下，主要是關於賠償。就灣仔發展計劃第II期工程而言，是早年的工程，因為我們的賠償有時未必能在該年完成，主要須待受影響人士接受賠償金額。我們預計2024-2025年，正如議員剛才所說，大約有這個金額。我們估計2025-2026年已經完成，所以沒有預留款項。

主席：清楚了？

葉劉淑儀議員：多謝。然後是下一頁，第20頁第124項，東區走廊之下的行人板道。這個行人板道很受歡迎，但是建造了很久，可否加快？你仍是一點一點地在做。

主席：東區走廊之下的行人板道的問題。

財經事務及庫務局副秘書長(庫務)3：勞煩土拓署。

主席：也是請馬先生。

土木工程拓展署副署長：多謝主席，多謝葉劉淑儀議員的提問。我先匯報，行人板道工程現時真的如火如荼，第一階段工

[\[020755\]](#)

程，應該是行人板道西面那邊，預期會在接下來一兩個月完成，這是第一階段。第二階段即餘下工程，我們預期在明年年底完成，即整個板道可以讓市民由東至西通行，以及享受整個海濱環境，多謝主席。

主席：有跟進。

葉劉淑儀議員：主席，我有一個，(計時器響起)沒有時間。

主席：可以說。

葉劉淑儀議員：一個較general的問題，譬如有些需要很長時間的工程，可能由工程部門決定分期做，但就導致有些很小型的工程拖延很久。一個例子就是梅窩，梅窩碼頭的優化改善工程，拖了20年。我覺得，既然有美化離島發展旅遊的政策，便不應該這樣拖，應該由政策局決定，而不是由工程師決定。[\[020841\]](#)

主席：葉劉淑儀議員提出的意見，我想很多時候市民都有這種看法，看見有些工程好像拖延很久。實際上，對於香港的工程的造價高昂和需時甚長，發展局現時在進行認真檢討，也一直向一些相關的小組委員會報告進度，我想這項工作，我也期待能夠早日收到實質效用，使香港的工程的造價能夠更合理化，也使工期不會不必要地延長太久。當然，葉劉淑儀議員並非特別就哪些問題、哪些工程再提問，但是我想這個情況普遍存在，希望大家知悉。[\[020922\]](#)

發言的委員已經發言完畢。我一直在聽議員的發言，並無反對把這個工務建議提交工務小組委員會。這個項目的討論結束，多謝官員出席會議。

對不起，我已經來到處理最終是否同意提交工務小組委員會，田北辰議員才舉手，你是否有事申報？

田北辰議員：不是。我同意。我只是有一個問題沒提出來，不[\[021056\]](#)

過不要緊。你不讓我問，我就不問吧。

主席：不好意思，已經過了那個環節，不好意思，你會後可以 [\[021102\]](#) 跟進。

下一個議程是其他事項。值得說一下，今次會議是我們發展事務委員會2024年會期的最後一次會議。今個會期我們一共舉行了11次會議，在這裏衷心感謝各位委員和政府當局，在過往一年積極參與本事務委員會的會議。

在今天的大會上，我會就事務委員會今年會期的工作提交報告。委員沒有其他事項，我宣布會議結束，謝謝。
