

沙田區議會
二零二五年度特別會議紀錄

會議日期：二零二五年二月二十六日(星期三)

時間：下午二時三十分

地點：沙田政府合署四樓

沙田民政事務處 441 會議室

<u>出席者</u>	<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
余懷誠先生，JP(主席)	下午二時三十分	下午三時三十二分
王惠成議員	下午二時三十分	下午三時三十二分
古偉冰議員	下午二時三十分	下午三時三十二分
朱煥釗議員	下午二時三十分	下午三時三十二分
李貞儀議員	下午二時三十分	下午三時三十二分
吳啟泰議員	下午二時三十分	下午三時三十二分
林小文議員	下午二時三十分	下午三時三十二分
林玉華議員	下午二時三十分	下午三時三十二分
林宇星議員	下午二時三十分	下午三時三十二分
林松茵議員，MH	下午二時三十分	下午三時三十二分
林港坤議員	下午二時三十分	下午三時三十二分
姚嘉俊議員，MH	下午二時三十分	下午三時三十二分
夏劍琨議員	下午二時三十分	下午三時三十二分
區子安議員	下午二時三十分	下午三時三十二分
郭宣彤議員	下午二時三十分	下午三時三十二分
張柏源議員	下午二時三十分	下午三時三十二分
梁振邦議員	下午二時三十分	下午三時三十二分
梁家瑋議員	下午二時三十分	下午三時三十二分
梁家輝議員，MH	下午二時三十分	下午三時三十二分
陳敏娟議員，MH	下午二時三十分	下午三時三十二分
陳善明議員	下午二時三十分	下午三時三十二分
陳壇丹議員	下午二時三十分	下午三時三十二分
陳曉盈議員	下午二時三十分	下午三時三十二分

出席者

莫熹雯議員
黃宇翰議員
黃敬議員
黃寶儀議員
楊英瀚議員
董健莉議員
廖子聰議員
蔡明揚議員
鄭家豪議員，MH, JP
潘國山議員，BBS, MH, JP
鄧開榮議員，BBS, MH, JP
蔡惠誠議員
鄧肇峰議員
劉德榮議員
羅伊琳議員
羅婉珮議員
羅棣萱議員
龐愛蘭議員，BBS, JP
龔美姿議員
李文輝先生(秘書)

出席時間

下午二時三十分
下午二時三十分
下午二時三十九分
下午二時三十分
下午二時三十分
下午二時三十分
下午二時三十分
下午二時三十分
下午二時三十分
下午二時三十分
下午二時三十分
下午二時三十分
下午二時三十分
下午二時三十分
下午二時三十分
下午二時三十三分
下午二時三十分
沙田民政事務處

離席時間

下午三時三十二分
下午三時三十二分
下午三時三十二分
下午三時三十分
下午三時三十二分
下午三時三十二分
下午三時三十二分
下午三時三十二分
下午三時三十二分
下午三時三十二分
下午三時三十二分
下午三時三十二分
下午三時三十二分
下午三時三十二分
下午三時三十二分
下午三時三十一分
下午三時三十二分

高級行政主任(區議會)

列席者

曾嘉怡女士
陳志豪先生
黃韶光先生
容敏儀女士
伍永強先生

職銜

沙田民政事務助理專員(2)
沙田民政事務處高級聯絡主任(東)
沙田民政事務處高級聯絡主任(南)
沙田民政事務處高級聯絡主任(西)
沙田民政事務處高級聯絡主任(北)

應邀出席者

張凱珊女士
溫文靜女士
陳慧明女士

職銜

發展局首席助理秘書長(規劃及地政)3
發展局助理秘書長(屋宇)1
屋宇署總屋宇測量師/法律事務

應邀出席者

陳燕芝女士
梁秀慧女士

職 銜

屋宇署高級結構工程師/C4
屋宇署高級專業主任/內部審核

未克出席者

莫錦貴議員，BBS (已請假)

主席歡迎各議員及政府部門代表出席第七屆沙田區議會(區議會)二零二五年度特別會議。

2. 主席歡迎發展局首席助理秘書長(規劃及地政)3 張凱珊女士及助理秘書長(屋宇)1 溫文靜女士，以及屋宇署總屋宇測量師/法律事務陳慧明女士、高級結構工程師/C4 陳燕芝女士及高級專業主任/內部審核梁秀慧女士出席是次會議。

請假事宜

3. 主席表示，區議會秘書處於會前收到以下議員的書面請假申請，表示未能出席是次會議：

莫錦貴議員 出席中國人民政治協商會議第十六屆廣州市越秀區委員會第五次會議

4. 大會一致表示同意上述議員的請假申請。

修訂《建築物條例》建議

(文件 STDC 14/2025)

5. 主席表示，政府於二零二四年十二月三十一日就修訂《建築物條例》(《條例》)建議，展開為期兩個月的公眾諮詢。建議旨在加快樓宇檢驗和修葺、理順處理僭建物政策，以及提升建築工程安全。他邀請發展局代表簡介建議內容。

6. 張凱珊女士以簡報投影片講述修訂《條例》建議的詳情。

7. 主席感謝發展局代表的詳盡介紹。

8. 陳壇丹議員的意見綜合如下：

(a) 感謝發展局代表詳盡的講述；

(b) 強調加強公眾教育的重要性。以穗禾苑進行大維修為例，是次維修涉及冷氣機支架的拆除問題，不少長者業主並沒有參加「小型工程監管制度」，因此對冷氣機支架涉及僭建一事並不知情。直到去年進行大維修，部分業主才得知拆除有關僭建物需要額外支付費用，故建議若通過相關修訂，應與地區人士合作推廣資訊，包括舉辦簡介會，讓公眾更清楚了解自己的權責；以及

(c) 反映有關僭建物的違規情況，表示部分住宅單位的大型簷篷不符合《條例》標準，業主立案法團(法團)和管理處曾多次去信業戶要求清拆，但經合資格專業人士評估後，認為當時相關的簷篷沒有構成即時危險，屋宇署未必會發出清拆令，導致法團和管理處難以要求業戶拆除簷篷。他欲了解未來在修訂《條例》後會否制定更清晰的標準，讓屋宇署可以發信證明相關建築物違例，使法團和管理處能有依據要求業戶拆除。

9. 蔡惠誠議員的意見綜合如下：

(a) 根據現行《條例》，屋宇署只會向法團而非個別業主發出命令。然而，不少大廈在管理上面臨困難，例如外牆石屎剝落，個別業戶不願意開門配合物業管理公司(物管)的維修工作。欲了解會否考慮對不合作的業主訂立罰則，以及在罰則中明確列明業主有責任配合法團和物管維修公用設施；以及

- (b) 法團是代表業主的法人團體，而物管作為受聘的經理人，條例並未有明確規定其責任。物管每月收取管理費、經理人酬金和專業服務費，卻在刑罰方面無須負上責任。法團成員大多是義務擔任法團職位，若由他們承擔全部責任，可能讓有志參與法團工作的人卻步，希望發展局考慮釐定物管的責任。

10. 龐愛蘭議員的意見綜合如下：

- (a) 感謝發展局代表對修訂《條例》建議內容的詳細介紹；
- (b) 「家居小型工程檢核計劃」雖然便民，但在三年寬限期結束後，將需要處理大量未檢核的個案，有機會超出政府的執法能力。建議可考慮採用人工智能(AI)或其他科技進行執法，並授權合資格的私人機構協助檢核，優先處理風險較高的個案；
- (c) 儘管政府已加強罰則，但未細化執行標準，可能導致過度執法或執法不均的情況。部分舊樓業主並非故意違規，而是由於物管效率低或內部糾紛所致，故建議政府應根據違規的嚴重程度和業主的具體情況調整執法方式，並允許非故意違規者提出申訴和延期申請，以避免不合理的罰款；
- (d) 「三無大廈」的業主普遍缺乏資源和專業知識，部分舊樓設計未符合現行法例，故技術和成本上難以達到新標準。建議政府提供免費或低成本的專業技術支援和諮詢服務，並設立舊樓特別豁免條例，讓符合條件的舊樓能夠逐步達標，避免立即面對處分；
- (e) 建議在發布相關新聞稿和公告後，加強宣傳，包括在社區中心進行宣傳、製作網上短片，以及利用社交媒體等渠道，確保業主、物管和法團成員都能獲得足夠資訊；

- (f) 目前罰則未能有效區分違規情況的輕重。新修訂的法例對於未遵辦驗樓或驗窗通知的業主，分別設置了 6,000 元和 3,000 元的罰款，但未考慮違規的嚴重程度，故建議設立分級罰款制度，根據違規的嚴重性以及業主是否有合理解釋來訂定罰款金額，並逐步跟進執法。此外，建議設置寬限期，以便業主有時間改善和遵守規定；
- (g) 物管在管理工作上存在不足。不少私人物業是由物管負責管理，但修訂建議主要針對個別業主，認為若將物管的失職責任轉嫁給業主並不公平，故建議應明確列明物管的責任；以及
- (h) 政府在監管建築工程的長遠規劃方面存在不足，不少樓宇因日久失修而出現結構問題。當前的驗樓措施主要針對樓齡達 30 年或以上的樓宇，而對於較新的建築物缺乏長遠的監督機制，導致樓宇在超過 30 年後可能出現嚴重問題，故建議推出樓宇健康檢查制度，對樓齡介乎 10 年至 20 年之間的建築物進行基本檢查，以便及早發現和處理潛在問題。

11. 楊英瀚議員表示強制驗窗計劃規定每五年進行一次檢驗，若業主自願檢驗窗戶，豁免期則縮短為三年，欲了解五年和三年有效期之間的差異，以及未來修訂《條例》時，可否延長三年的豁免期。

12. 廖子聰議員的意見綜合如下：

- (a) 欲了解發展局會否參考其他地區的成功案例，考慮對不影響結構或環境安全的僭建物作出政策調整或合法化，以按面積比例收費，實行「用者自付」，為政府增加收入。新界約有 10 萬間村屋有僭建物，若平均每間收取 2,000 元，將可能為政府帶來每年可觀的收入；

- (b) 若業主未能趕及在「新界豁免管制屋宇僭建物申報計劃」截止前為需申報僭建物續期，可否在新修訂《條例》下申報；以及
- (c) 在新修訂《條例》下，地產代理須為違法行為負上法律責任，惟地產代理或會在不知情的情況下，介紹客戶購買有僭建物的物業，欲了解政府會否引入辯護機制。

13. 張凱珊女士的回應綜合如下：

- (a) 同意宣傳的重要性，指出樓宇維修面臨的主要問題之一是業主掌握的資訊不足。在過去兩年，屋宇署的工作重點之一在於提供技術和知識上的支援；
- (b) 無論是有關僭建物或是樓宇維修政策，在最終方案確定後，屋宇署將會聯同各區民政事務處(民政處)及區議員共同展開宣傳活動；
- (c) 關於豁免項目和可檢核項目，會適時提供一份詳細的清單，以便大家了解哪些項目屬於僭建物；
- (d) 執法方面，感謝議員提出使用人工智能的建議。屋宇署善用智慧科技，並已在去年使用無人機對 360 幢樓宇的外牆進行勘測，未來將會進一步利用人工智能來分析檢查報告，亦會研究能否引入人工智能技術檢測僭建物；
- (e) 檢控方面，會根據個別個案進行處理。只有在確認違法行為且業主沒有作出實質跟進的情況下，才會考慮進行檢控；
- (f) 理解「三無大廈」的管理能力有待改善，政府一直提供多方面的支援，包括各區民政處協助成立法團，而市區重建局(市建局)則提供法律服務，協助大廈處理招標或其他事宜；

- (g) 知悉部分「三無大廈」沒有籌組能力，屋宇署會考慮較高風險的案例，並進行代辦工程。屋宇署於二零二四年已為超過 200 幢大廈完成代辦工程，其中近一半是「三無大廈」；
- (h) 分級罰款制度與本次修訂《條例》建議的精神一致。在新的建議中，小型違規工程及嚴重僭建物將會分開處理，而每宗個案的罰款會由法庭根據具體情況而定；
- (i) 備悉議員就強制驗樓和驗窗提出的意見；
- (j) 物管公司的角色方面，屋宇署主要針對法人身份提出要求和檢控，因此檢控對象為業主或法團，但並不代表物管在樓宇維修沒有責任或角色。物管扮演着重要角色。由於政府資源有限，無法對全港每一幢樓宇進行全面監管，因此必需依賴民間力量，特別是物管來協助執行相關工作。屋宇署在過去一年與民政處合作，在物業管理監管局推出守則的時候，加入物管公司需要遵辦的要求，包括若發現僭建物時，物管須在可行範圍內盡力通知政府部門，並勸諭業主拆除或不要搭建僭建物；
- (k) 法團的法律責任方面，在制訂建議時並無意特別針對法團。她表示在《建築物管理條例》下，若法團的委員是真誠和以最大努力履行其職責，便不用承擔個人責任。這一原則同樣適用於《條例》下的檢控工作；
- (l) 僭建物方面，政策的方向是將僭建物分為小型和嚴重兩類。對於小型僭建物，由於風險相對較低，政府會考慮適度放寬處理。然而，對於嚴重僭建物如新界村屋四至六層高的嚴重僭建物，則無法確定風險，因為設計和施工過程缺乏監督，所用的材料也未經屋宇署審核，因此無法保證工程質量和結構安全；

- (m) 政府不希望社會認為可用金錢解決嚴重違法問題，因此在此次建議中並未提出合法化嚴重僭建物的方案。對於小型僭建物，政府則表示可以允許指定項目進行檢核，或成為指定豁免工程；以及
- (n) 有關購入物業有嚴重僭建物的新罪行，負責物業買賣的律師或地產代理在知情的情況下協助業主犯法才會構成犯罪。例如律師在處理物業買賣時有責任查冊，如他在土地註冊處看到清拆令，明確知道該物業存在嚴重僭建物，但仍不告知買方並繼續促成交易，則可能構成罪行中的「明知」。至於地產代理，如果在查看圖則時明顯發現某樓層的設計與實際情況嚴重不符而不告知客戶，這也可視為明知犯法，協助業主違法。

14. 梁家輝議員的意見綜合如下：

- (a) 感謝發展局代表介紹相關政策；
- (b) 欣悉發展局提出修訂與市民日常生活相關的小型僭建物條文，認為將現時三項檢核計劃整合為一個綜合計劃是便民和人性化的改變；
- (c) 欲了解相關部門會否重新檢視特殊個案，以便在政策放寬後，對以往被視為不合法而須清拆的僭建物進行適當的調整；以及
- (d) 希望在會後能與相關同事進行交流，協助屋苑處理特殊情況。

15. 朱煥釗議員的意見綜合如下：

- (a) 感謝發展局代表解說修訂《條例》建議的內容；

- (b) 不少錦泰苑居民對強制驗窗計劃認識不足，缺乏專業知識聘用合適的公司協助驗窗，欲了解相關部門會否安排簡介會；以及
- (c) 建議舉辦關於強制驗樓和強制驗窗計劃的公眾教育活動，包括在涉及強制驗樓或驗窗的屋苑安排簡介會和設置街站，向居民提供相關資訊。

16. 吳啟泰議員的意見綜合如下：

- (a) 部分法團或物管考慮利用無人機進行樓宇外牆的勘探和檢測，以應對滲水和外牆剝落的問題，惟目前屋宇署尚未提供明確的指引，說明物管如何使用無人機進行樓宇外牆勘探；
- (b) 不少法團和物管對於使用無人機進行自主檢測存有疑慮，擔心會侵犯住戶的私隱；以及
- (c) 建議屋宇署及相關政府部門加強宣傳和協作，與「發展低空經濟工作組」聯合推動使用無人機進行樓宇外牆檢測。

17. 陳敏娟議員的意見綜合如下：

- (a) 不少沙田區公共屋邨和租者置其屋計劃屋邨單位有小型僭建物，包括外牆的晾衣架和冷氣機支架。隨着《條例》放寬，欲了解屋宇署會否在小型僭建物的檢核期內主動協助相關屋邨進行檢查，還是需要屋邨自行處理；以及
- (b) 以廣源邨為例，當住戶被要求清拆僭建物時，經常會與法團和物管發生衝突，欲了解屋宇署將如何協助住戶完成檢核程序。

18. 張凱珊女士的回應綜合如下：

- (a) 檢核僭建物方面，備悉議員對部分僭建物未必需要即時執法的意見；
- (b) 市區小型僭建物檢核方面，除了招牌需要進行定期檢查外，晾衣架和冷氣機支架則考慮進行一次性的檢核。屋宇署計劃將檢核各類型工程的資訊上載至網站，供公眾查閱；
- (c) 在舊區宣傳強制驗樓計劃方面，相關工作已經積極進行中。屋宇署已在多個舊區舉辦簡介會，並利用民政事務總署作為中央平台，每月在不同區域輪流舉辦宣傳，消防處和市建局也會參與；
- (d) 業主阻礙法團進行樓宇檢驗屬違法行為。在修訂《條例》建議下，相關罰款會由 1 萬元提高至 2 萬 5 千元；以及
- (e) 備悉議員提出推動使用無人機進行樓宇外牆檢測的建議，屋宇署在使用無人機時會採取措施保障私隱。

19. 主席再次感謝發展局和屋宇署出席本次會議和各位議員的意見。

下次會議日期及時間

20. 下次會議定於二零二五年三月十三日(星期四)下午二時三十分舉行。

21. 會議於下午三時三十二分結束。

沙田區議會秘書處
STDC 13/15/15/1

二零二五年五月