

社區建設、規劃及發展委員會  
第八次會議（六／一二至一三）會議記錄

日期：二零一三年三月十九日（星期二）

時間：下午二時三十分

地點：荃灣民政事務處會議廳

出席者：

區議員

陳恒鑾議員（主席）

陳崇業議員（副主席）

文裕明議員

林婉濱議員

林琳議員

陳金霖議員，MH

陳振中議員

陳琬琛議員

曾文典議員

黃家華議員

葛兆源議員

鄒秉恬議員

趙公挺議員

羅少傑議員

增選委員

劉靖瑋先生

政府部門代表

林潤華先生

荃灣民政事務助理專員 荃灣民政事務處

吳國添先生

高級城市規劃師／荃灣 規劃署

黎嘉安先生

行政助理／地政 荃灣葵青地政處

林慧賢女士

工程師／22（新界西及北） 土木工程拓展署

陳佩雯女士

行政主任（發展） 荃灣民政事務處

荃灣區議會秘書處代表

林翠玲女士

高級行政主任（區議會） 荃灣民政事務處

李燕兒女士（秘書）

行政主任（區議會）1 荃灣民政事務處

應邀出席者：

討論第3項議程

簡錫強先生

高級屋宇測量師／強制驗樓2-D 屋宇署

黎耀霖先生

屋宇測量師／強制驗樓2-D5 屋宇署

缺席者：

區議員

田北辰議員，BBS，JP

陶桂英議員，JP

陳偉明議員，MH，JP

黃偉傑議員

增選委員

華美玲女士

鄭承隆先生

負責人

會議內容

#### I 歡迎及介紹

主席歡迎各委員、政府部門及機構代表出席委員會第八次會議，並介紹：

- (1) 林潤華先生，他接替鮑栢桑先生擔任荃灣民政事務處荃灣民政事務助理專員；以及
- (2) 林慧賢女士，她接替張慧中女士擔任土木工程拓展署工程師（二十二）／新界西及北。

2. 主席提醒委員，根據《荃灣區議會常規》（下稱“《常規》”）第 15(3)條，“在會議進行期間，所有出席或旁聽區議會會議的人士在會議場所內必須關掉響鬧裝置及不得使用電訊器材通話”，以免影響會議進行。他續提醒委員，根據《常規》第 28 條的規定，除非另獲主席同意，委員只可於會議上就每項議程發言及補充發言各一次，而每次發言時間最多為三分鐘。

3. 主席表示，陳偉明議員因事未能出席是次會議。

#### II 第 1 項議程：通過一月十五日委員會會議記錄

4. 上述會議記錄無須修訂，委員一致通過。

#### III 第 2 項議程：續議事項

5. 主席表示，是次會議並無續議事項。

#### IV 第 3 項議程：強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的簡介

（社區建設第 14/12-13 號文件）

6. 主席歡迎特別出席是次會議的屋宇署代表：

- (1) 高級屋宇測量師／強制驗樓 2-D 簡錫強先生（下稱“屋宇署高級屋宇測量師”）；以及
- (2) 屋宇測量師／強制驗樓 2-D5 黎耀霖先生。

7. 屋宇署高級屋宇測量師表示，強制驗樓計劃規定樓齡達 30 年或以上的私人樓宇（不高於三層的住用樓宇除外）的業主，須委任一名註冊檢驗人員就樓宇的公用部分、外牆及伸出物或招牌每 10 年進行一次訂明檢驗，並負責監督檢驗後認為需要進行的訂明修葺工程。強制驗窗計劃則規定樓齡達 10 年或以上的私人樓宇（不高於三層的住用樓宇除外）的業主，須委任一名合資格人士就樓宇的所有窗戶每 5 年進行一次訂明檢驗，並負責監督檢驗後認為需要進行的訂明修葺工程。該署會每年揀選 5 800 幢樓宇，當中 2 000 幢須同時參與強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，其餘 3 800 幢參與強制驗窗計劃。為配合有關強制檢驗計劃，政府會聯同香港房屋協會（下稱“房協”）及市區重建局（下稱“市建局”）推行多項支援計劃，以協助符合資格的業主遵從相關法定要求。如有需要，業主可就執行法定通知的事宜聯絡屋宇署，而房協及市建局會為有關人士提供不同形式的協助和支援。

（按：林琳議員於下午二時五十分退席，劉靖瑋先生及趙公挺議員分別於下午三時及三時零八分到席，陳金霖議員及黃家華議員於下午三時零八分退席。）

8. 林婉濱議員、曾文典議員、鄒秉恬議員及羅少傑議員的意見、提問及建議摘錄如下：

- (1) 詢問政府為何沒有就強制驗窗計劃提供資助、業主可否拒絕由管理公司或業主立案法團（下稱“法團”）聘請的合資格人士進行檢驗而自行聘請另一位合資格人士為其單位進行檢驗、在收到是項計劃的法定通知前完成的檢驗會否獲得承認、家居維修免息貸款會否適用於強制驗窗計劃、有關法定通知是發給業主還是法團、驗窗及相關修葺工程會否需要在大廈外牆搭建棚架及屋宇署會在什麼情況下介入處理未能按時完成有關檢驗的樓宇；
- (2) 計劃容許由不同的合資格人士負責檢驗及進行所需修葺工程，如完成有關工程後發現有問題應由哪一方負責；
- (3) 憂慮大型屋苑不能在限期前完成檢驗及市場沒有足夠的合資格人員提供服務；
- (4) 自政府提出強制驗窗計劃後，有關費用已有上升趨勢，建議屋宇署制定收費準則供市民參考及減慢推行有關計劃的速度，以免因需求在短期內大幅上升而導致其市場價格飆升；
- (5) 房協及市建局在二零零八年推行“樓宇更新大行動”，參與大廈約有 5 000 多幢，至今仍未能完成所有更新工程；

- (6) 理解政府推行有關計劃是爲了保障樓宇及市民的安全，但希望當局在推行計劃前能詳細考慮各項細節，以免對市民構成更大的困擾；
- (7) 現時全港約有 40 000 幢私人樓宇，當中約有 13 000 幢的樓齡超過 30 年，按現時檢驗一幢樓宇的收費爲 5 萬元而每個單位的修葺費用約爲 4 萬至 7 萬元計算，檢驗及維修一幢大廈的開支約爲 300 萬元。由此推算，是項檢驗計劃涉及的金額高達 120 億元，相當於 5 000 名警員 10 年薪金的總和，政府應在平衡各方需要的前提下爲社會帶來最大的效益；
- (8) 樓宇失修導致的意外爲數不多，但是項檢驗計劃涉及金額高達 120 億元，可見其成本與效益不成比例，建議由政府承擔檢驗及修葺的責任，以減省推行各項資助計劃的行政費用、訂立較靈活的時間表分批爲目標樓宇進行檢驗及避免檢驗質素受到良莠不齊的承建商影響；
- (9) 經過諮詢後訂立的法例並非不容調整，建議屋宇署加強與地區人士溝通及向當局反映委員的意見，以完善有關計劃的安排；
- (10) 全港約有 100 萬人住在因是項計劃而需要搭建棚架以進行修葺工程的樓宇內，居民在有關大廈出入所面對的風險較因窗戶失修而導致意外的機會率更高，期望屋宇署能加強監管以減少意外；
- (11) 屋宇署在執用法例及處理投訴或求助個案的速度不理想；
- (12) 每五年進行一次窗戶檢驗的規定擾民，而確保窗戶安全的責任不應由小業主承擔；
- (13) 《強制驗樓計劃強制驗窗計劃一般指引》第 7 頁 a 段指出，公用地方維修津貼會爲符合資格的樓宇提供最高資助額爲核准工程費用總開支兩成至三成的費用，上限爲每個單位 3,000 元或每個法團 120 萬元（以較低者爲準），有關津貼不但未能應付維修開支，甚至未能支付驗樓顧問費用。根據現時市場準則，一般驗樓顧問費用超過 10 萬元，希望當局投放更多資源以協助市民遵從有關法例；以及
- (14) 知悉業主或法團如無合理辯解而不遵從強制驗樓的法定通知會被檢控，倘若某幢目標樓宇只有兩名業主拒絕支付有關費用以致該幢樓宇未能在限期前進行檢驗及修葺工程，屋宇署會否只對該兩名業主提出檢控。

9. 屋宇署高級屋宇測量師回應如下：

- (1) 由於檢驗窗戶的收費不高，現時沒有爲只需參與強制驗窗計劃的業主提供資助，需要同時驗樓及驗窗的合資格業主可向房協或市建局申請資助。此外，如業主須根據命令進行修葺工程，可申請樓宇安全貸款；
- (2) 理解大型屋苑需要較長時間以完成驗窗工程，有需要的業主可在合理的情況下向屋宇署申請延長檢驗的期限；
- (3) 現時合資格的檢驗人員已超過一萬名，有關人數會持續增加；
- (4) 該署會分批向目標樓宇的業主發出預先知會函件及法定通知，市場會有足夠

的合資格人士應付需求；

- (5) 目標樓宇的公用部分由法團負責選定檢驗人員，單位內的部分則由業主決定，業主同時聘用法團選定的檢驗人員可確保工程的質素及成本；
- (6) 負責檢驗與負責修葺的合資格人士各有不同的權責，檢驗人員負責進行檢驗並須在檢驗報告內註明所需修葺工程，而負責修葺的人士可參考報告內列明的項目進行修葺；
- (7) 該署鼓勵業主主動檢驗樓宇和進行維修，已參與“樓宇更新大行動”並已完成有關檢驗及修葺工程的樓宇不會被納入第一輪的目標樓宇名單；
- (8) 合資格人士在進行修葺工程時或會需要搭建棚架；
- (9) 該署會分別向法團及業主發出列明所需檢驗項目的法定通知，並會在發出法定通知的六個月前發出預先知會函件，有關人士應及早為檢驗計劃作出準備；
- (10) 測量師學會已就強制驗樓計劃列出樓宇勘察及維修專業服務收費，供市民參考；
- (11) 合資格的業主可申請樓宇安全貸款計劃或家居維修貸款計劃以支付驗窗的費用；
- (12) 該署是根據《2011 建築物（修訂）條例》的規定執法，有關條例是經過諮詢及討論而制訂的；
- (13) 為確保安全，檢驗及維修窗戶的工程必須分別由合資格人士及訂明註冊承建商進行；
- (14) 該署會根據計劃推行後的實際情況作出調整，如市民發現違規個案，可向該署反映；以及
- (15) 如目標樓宇未能在限期前進行檢驗及修葺工程，該署或會安排其委任的顧問公司及承辦商進行所需檢驗和修葺工程，然後向業主或法團追討相關費用和監督費，以及徵收不超過有關費用 20% 的附加費。

10. 委員會通過去信屋宇署反映委員對有關強制檢驗計劃的意見。

（會後按：委員會已於三月二十六日去信屋宇署反映委員對有關強制檢驗計劃的意見。）

#### V 第 4 項議程：委員會轄下工作小組及獲資助團體的工作進展報告

##### (A) 社區建設活動工作小組

11. 林婉濱議員報告，小組本年度與地區團體合辦的“同一天空下 樂聚在荃灣”及“《家家樂滿分》家長講座暨親子活動日”兩項活動已經順利完成。

(B) 社區發展及規劃工作小組

12. 主席報告，小組本年度與地區團體合辦的“與荃灣對話”已經圓滿結束。

(C) 工商業發展工作小組

13. 陳振中議員報告，小組本年度與地區團體合辦的“工商業講座”及“荃灣區旅遊文化地圖”兩個項目已經順利完成。

(D) 荃灣區節日燈飾籌備委員會（下稱“燈飾會”）（獲資助團體）

14. 燈飾會副主席羅少傑議員報告，本年度的節日燈飾活動已圓滿結束，整項工程的總開支為 1,337,000 元。燈飾會定於三月二十五日舉行第八次會議，以檢討本年度活動的成效及改善來年度活動的安排。

VI 第 5 項議程：其他事項

15. 委員備悉下列資料文件的內容：

- (1) 社區建設、規劃及發展委員會截至二零一三年三月四日止的撥款財政報告（社區建設第 15/12-13 號文件）；以及
- (2) 社區建設、規劃及發展委員會二零一三年五月至二零一四年三月的會議日期（社區建設第 16/12-13 號文件）。

VII 會議結束

16. 主席提醒委員，下次會議定於五月十四日（星期二）下午二時三十分舉行，討論文件的截止遞交日期為四月二十六日。

17. 議事完畢，會議於下午四時零五分結束。

荃灣區議會秘書處

二零一三年四月二十三日