

香港特別行政區政府

The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

發展局

香港添馬添美道二號
政府總部西翼



Development Bureau

West Wing, Central Government Offices,
2 Tim Mei Avenue, Tamar,
Hong Kong

本局檔號 Our Ref. DEVB (PL-CR) 1-55/125

電話 Tel.: 3509 8852

來函檔號 Your Ref. CB2/PS/4/16

傳真 Fax: 2899 2916

香港中區
立法會道 1 號
立法會綜合大樓
立法會秘書處
議會事務部 2
鍾傲倫先生

鍾先生：

立法會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

2019 年 5 月 27 日會議跟進事項

經徵詢屋宇署後，現就你於 2019 年 5 月 30 日的來函提供下列資料。

(a) 現時全港有多少幢私人住用或綜合用途樓宇，並按樓齡（以每 10 年為一組別）提供分項數字？

根據屋宇署的紀錄，截至 2018 年底，全港不同樓齡組別的私人住用或綜合用途¹樓宇的分項數字如下：

¹ 部分屬住用而部分屬非住用的建築物。

樓齡	樓宇數目
9 年或以下	3 419
10 至 19 年	4 790
20 至 29 年	7 207
30 至 39 年	8 503
40 至 49 年	4 650
50 至 59 年	4 628
60 至 69 年	1 603
70 年或以上	587
總數	35 387

(b) 在過去 5 年，屋宇署共發出多少份法定修葺令，規定新界豁免管制屋宇的業主須進行修葺工作？

在 2014 至 2018 年間，屋宇署就新界豁免管制屋宇（小型屋宇）共發出 12 張修葺令，要求有關業主進行修葺工程，當中 10 張修葺令已獲遵從；另外署方最近進行巡查，發現另外 2 張修葺令涉及的小型屋宇已遭拆卸，相關命令將於短期內撤銷。

(c) 有多少宗窗戶墮下事件所涉及的樓宇，已為窗戶完成強制驗窗計劃的訂明檢驗及修葺工作？

截至 2019 年 3 月底，大約有 45 萬份強制驗窗通知已獲撤銷；而根據屋宇署的紀錄，合計有 23 宗墮窗意外個案涉及已完成強制驗窗計劃的樓宇單位。屋宇署已完成當中 21 宗個案的調查工作，而餘下 2 宗個案仍在調查當中。在已完成調查的 21 宗個案中，當中 17 宗個案並無證據顯示涉及的合資格人士或註冊承建商違反《建築物條例》（第 123 章）；有 2 宗個案的合資格人士因違反《建築物條例》而被法庭定罪；屋宇署正按照《建築物條例》追究另外 2 宗個案的合資格人士，他們涉及疏忽或不當行為，署方將作出紀律處分。

(d) 政府當局會否考慮為舊樓進行石屎拉力測試，以及設立有關的石屎拉力資料庫，以便監察樓宇老化的情況；若會，詳情為何；若否，原因為何？

雖然混凝土強度可揭示取樣位置混凝土的狀況，但就估算幢樓宇的結構完整性或安全程度而言，始終需要進行全面評估。此外，評估樓宇的結構完整性或安全程度，需要採集相當數量的混凝土樣本，亦因而需進行大量取樣及測試，會對大廈住戶帶來相當滋擾。因此，建立混凝土強度資料庫未必屬監察私人樓宇狀況的有效方法。

樓宇的定期檢驗及適時維修和修葺對樓宇安全至關重要。秉持「預防勝於治療」的理念，屋宇署已於 2012 年 6 月 30 日全面實施強制驗樓計劃，以從根源處理樓宇失修問題。強制驗樓計劃的相關法例，授權屋宇署向樓齡達 30 年或以上的私人樓宇（不超過三層高的住用樓宇除外）的業主發出法定通知，要求他們為其樓宇進行訂明檢驗及（如有需要）訂明修葺。有關的檢驗範圍涵蓋樓宇的外部構件、結構構件、防火安全構件、排水系統以及僭建物等。

除推行強制驗樓計劃外，屋宇署一直以風險為本，密切監察本港私人樓宇的狀況。除了跟進市民舉報以處理個別樓宇欠妥的個案，屋宇署亦會進行大規模行動，主動選取目標樓宇以針對樓宇失修情況、欠妥之處及僭建物執法。若發現樓宇外部有明顯失修及欠妥之處，屋宇署會根據《建築物條例》適切跟進，包括發出法定維修令，飭令有關業主進行維修。遇有即時危險情況，該署會安排緊急修葺工程，以保障公眾安全。

(e) 就截至 2018 年年底逾期不遵從強制驗樓通知的法定通知的 27 873 宗個案，按不遵從的理由（例如業主沒有回應，「三無大廈」的業主、業主沒法負擔檢驗及修葺工程的費用等）列出分項數字？

截至 2018 年底，27 873 份強制驗樓通知未獲遵從，然而當中的 40% 已採取若干實際行動以遵從命令要求，例如採購樓宇檢驗服務或進行所需的修葺工程。屋宇署沒有就不遵從強制驗樓通知的原因蒐集相關資料。

針對沒有合理辯解而未能遵從強制驗樓通知的業主，截至2018年底，屋宇署共發出23 690封警告信，並已提出139項檢控。屋宇署會繼續根據《建築物條例》對未獲遵從的強制驗樓通知採取適當執法行動。

除執法外，屋宇署亦委派駐署社工支援服務隊（社工隊）協助業主籌組遵從強制驗樓通知的行動，並指導他們申請財政資助。在約1 200幢獲社工隊協助的樓宇中，約230幢樓宇（19%）已成立業主立案法團或已委任註冊檢驗人員以跟進遵從強制驗樓通知的工作。署方亦理解部分業主（如屬「三無大廈」²的業主）就其樓宇公用部分自行籌組訂明檢驗及修葺工程面對困難，該署已透過樓宇更新大行動2.0（2.0行動）行使其法定權力，代當中約200幢樓宇的業主（截至2019年6月底）進行所需的檢驗及修葺工程。合資格的業主可以通過申請2.0行動的津貼，以支付屋宇署代辦工程的全部或部分費用。

如有查詢，請致電3509 8852與本人聯絡。

發展局局長

（吳嘉裕



代行)

2019年8月26日

副本送：

屋宇署署長

（經辦人：余德祥先生）

（傳真：2840 0451）

² 即沒有業主立案法團、沒有居民組織及沒有委聘物業管理公司的大廈。