大公報社評

公屋輪候十年新低 攻堅克難見效

公屋綜合輪候時間降至4.4年，創下10年新低，較本屆政府上任前的高位6.1年縮短1.7年，連帶公屋申請量亦跌破10萬宗，創15年來新低。**這個被視為「老大難」的問題得到根本性扭轉，令人鼓舞，亦帶來重要啟示，只要本着以民為本的施政理念，各界同心協力，迎難而上，就沒有解決不了的深層次矛盾和問題**。

公屋輪候的原本政策目標是3年，但由於各種原因，拓土建屋一度阻力重重，導致上樓時間越拖越長，激化社會矛盾，成為香港的深層次矛盾和問題之一。劏房、籠屋等不適切住所大行其道，年輕人感嘆上升階梯斷裂，貧富懸殊問題愈演愈烈，其實都是房屋問題的後遺症或併發症。

歷屆特區政府將房屋問題視為重中之重，中央對香港房屋問題亦高度關注。習近平主席在慶祝香港回歸祖國25周年大會上發表重要講話指出，「人們對美好生活的嚮往，就是我們的奮鬥目標。當前，香港最大的民心，就是盼望生活變得更好，盼望房子住得更寬敞一些……」習主席勉勵特區政府「拿出更果敢的魄力、更有效的舉措破難而進」。中央港澳辦主任夏寶龍亦殷切期盼香港早日「告別劏房、籠屋，年輕人能解決住房難問題。」夏主任多次來港調研，均將房屋問題列為重點。

在中央大力支持下，在社會各界配合下，本屆特區政府克難前行，提出解決房屋問題「提速、提量、提質、提效」四大方針，多管齊下。一是加快拓土建屋，增加傳統公屋供應量；二是推出簡約公屋、提升建造工藝，截至本月，已有29800個單位落成，即將達成興建3萬個的目標；三是打擊濫用公屋，推動富戶流轉，共收回約1萬個單位重新分配，讓公屋回歸照顧最基層市民的政策初衷。

行政長官李家超在其首份施政報告中提出的目標，是在2027/28年度將公屋綜合輪候期減至4.5年，如今這一目標已經提前實現。更令人振奮的是，公屋輪候冊上的名單減至9萬6千人，這是自2012年以來首次跌破10萬宗，其中年輕人及非長者一人申請顯著減少六成。曾幾何時，公屋輪候冊上申請人數不斷增加，一度超過20萬之眾，如今這一「長龍」正在逐步消化。

展望未來，在特區政府精簡規劃和審批等建屋程序及北部都會區建設釋放大量土地資源下，特區政府表明未來十年的房屋土地供應足以滿足《長遠房屋策略》的建屋目標，並會逐步建立土地儲備。在香港首份五年規劃及同時發表的新一份施政報告中，重點提出增加北部都會區資助出售房屋的較大單位比例，並優化公營房屋面積配置。市民對「房子住得更寬敞一些」的期盼，也將在不久的將來變成現實。

曾經積重難返、讓大家感到揪心的房屋問題得到顯著緩解，這是本屆特區政府積極有為、善作善成的體現，也說明在「愛國者治港」原則下，行政主導及行政立法相互配合，施政效率得到極大提升。事實上，由治及興不是宏大敘事，而是讓市民看得見、摸得着、感受得到的實惠。關心關愛年輕人不是空話，而是切實幫助廣大青年解決包括置業難在內的實際困難，為他們成長成才創造更多機會。

房屋問題的核心是破除利益的藩籬，實現社會財富公平分配，讓社會各階層尤其基層都能分享到經濟發展成果，這關乎香港的長治久安。**在中央支持下，特區政府團結帶領社會各界，以釘釘子精神持之以恆，奮力向前，不僅房屋問題將得到根治，其他深層次矛盾和問題也會一一獲得解決**。

井水集

革新樓宇安全監管

發展局昨日向立法會提交《建築物條例》修訂建議，對本港樓宇安全監管制度提出多個範疇大刀闊斧的革新。建議涵蓋改革大型樓宇維修監管、理順處理僭建物政策，以及全面提升業界違規罰則等五大範疇，體現「抓大放小、嚴寬並濟」的執法智慧，更是特區政府貫徹實事求是、以民為本施政理念的生動寫照。

去年大埔宏福苑五級大火的慘痛教訓歷歷在目，暴露出舊有制度下大型樓宇維修監管鬆散、權責不清等致命漏洞，改革勢在必行。政府充分吸納獨立委員會建議，修例將大型維修升級為獨立規管類別，實行嚴格的事前圖則審批，強制切斷驗樓與監工的利益鏈，並大幅提高工程違規與利益衝突虛報的罰則至數百萬元及監禁。唯有讓心存僥倖者付出沉重代價，才能從源頭斬斷圍標與偷工減料的利益鏈，守住市民生命安全的底線。

更值得肯定的是，加強監管並非單純「加價加罰」，而是堅持實事求是，分級處理。比如在處理長期存在的僭建問題上，摒棄「一刀切」追討的僵化思維，改為按風險程度精準分級。對佔地面積大的天台屋、深層地庫等嚴重威脅結構與消防安全的「指明僭建物」，修例重拳出擊，刪除檢控須證明業主「明知」的門檻，杜絕買賣轉手避責；而對市民日常生活息息相關的細小晾衣架、無障礙斜道等輕微民生設施，則納入豁免或經一次性安全檢核後予以保留。

香港地少人多，舊樓林立，居民加裝小型晾衣架或遮篷往往出於生活剛需。若不問情由一律清拆，既消耗寶貴的公共執法資源，更令小業主無所適從。通過修例「抓大」保安全、「放小」顧實際，把執法的好鋼用在刀刃上，既減輕了基層市民的負擔，又可以集中力量掃除高危隱患。

建築物安全是民心關切所在，良政善治貴在以民為本。特區政府積極作為，期待立法會積極審議，讓這套兼具力度與溫度的監管新制如期在明年中落地，為香港築起更穩固的安居屏障。

發展局建議修例 驗樓及監工職能分拆

大維修擬列入新工程類別 強化監管

宏福苑善後

特區政府因應宏福苑火災獨立委員會建議，針對樓宇大維修工程的法定規管推動改革，發展局建議修訂《建築物條例》，將大型樓宇維修獨立成為新工程類別，建議分拆驗樓、監工職能，工程註冊檢驗人員不能擔任同一項目的監工，以切斷利益鏈；同時建議提高多項罰則，對於工程若嚴重偏離圖則或用欠妥物料者，最高可罰款300萬元及監禁3年。當局期望於明年1月向立法會提交修例草案，爭取明年中完成立法並實施新規定。

大公報記者 王亞毛



▲發展局建議修訂《建築物條例》，將大型樓宇維修獨立成為新工程類別。 大公報記者何嘉駿攝

立法會發展事務委員會將於下周二開會，討論有關修例建議。發展局發言人昨日表示，修例建議結合了約兩年前對《條例》全面檢討和公眾諮詢結果，以及宏福苑火災後獨立委員會報告的建議。修例建議涉及五大範疇，包括改革大型樓宇維修工程的法定規管、提升建築工程安全、理順處理僭建物政策、催使業主遵辦法定通知／命令提升樓宇安全，以及為非法使用工廈作住用用途訂立新罪行等其他修訂。

工程須入則 擅自動工罰200萬

建議提出，將目前主要屬於第二級小型工程的大型樓宇維修工程，獨立作新工程類別，包括四層或以上樓宇，棚架覆蓋樓宇任何立面的整個闊度至少四層或以上等要求，即受規管。發展局發言人稱，這類工程目前只須向政府「報備」，而毋須屋宇署事先批准，未來希望更嚴格管制，包括要求於施工前由專業人士提交訂明圖則等，並獲屋宇署等批出許可。若未取得許可而展開大維修工程，最高罰款200萬元及監禁2年。

宏福苑火災事件揭露工程圍標問題，修例建議清晰界定權責，包括分拆驗樓、監工的職能，大型樓宇維修工程的註冊檢驗人員不能擔任同一項目的監工人員，以切斷利益鏈，並規定向屋宇署提交法定文件的承建商，必須同是負責施工的承建商，防止「只分判不生產」的情況。

被問及未來工程費用會否轉嫁業主，發展局發言人表示，理解業主十分關心費用，已放寬預審名單的報名門檻，目前已收到650份申請，會在制度設計上盡量引入競爭，讓價格反映合理的市場水準。

使用欠妥物料可被判囚

當局同時建議提高多項罰則，對於工程時使用了不達標棚網等欠妥物料，或嚴重偏離批准圖則及監工計劃書，罰則將提升至最高罰款300萬元及監禁3年；如註冊檢驗人員或認可人士未有親身驗樓或妥善監工，最高罰款提升至75萬元，新增可判處1年監禁。

立法會發展事務委員會主席林筱魯向大公報記者表示，當局針對圍標等違法行為推出具體修訂，十分清晰且具針對性，包括此次多項建議是針對宏福苑事件而作出的修訂，包括過往沒有就維修計劃、消防安全設立專門監管，今次納入規管，期望提升公眾對樓宇維修工程的信心。

林筱魯認為，修例建議讓參與維修的承建商、顧問等各方清楚本身的責任，他稱過往這方面存在漏洞，當中最關鍵的是，以往大型維修工程毋須入則，按照新建議，符合定義的維修工程必須入則，工程涉及的改動項目、使用物料等，全部須納入監管範圍。

修訂《建築物條例》部分建議

一、改革大型樓宇維修工程的法定規管

1. 將大型樓宇維修工程獨立成為新工程類別

2. 就新工程類別設立監管制度
- 監工的專業人士由認可人士負責；驗樓繼續由註冊檢驗人員負責
- 施工前專業人士要事先提交訂明圖則、監工計劃書等。屋宇署會以經署方審視並接納的驗樓報告為基礎，在署方和其他相關部門滿意建議施工、監工和臨時預防措施等安排後批出許可，只有註冊一般建築承建商或第I級小型工程承建商才可進行大型樓宇維修工程

3. 清晰界定權責
- 分拆驗樓和監工職能，大型樓宇維修工程的註冊檢驗人員不能擔任同一項目的監工人員
- 要求負責監督工程的認可人士在修葺工程開展前，必須申報與項目驗樓顧問和項目承建商並無任何利益衝突
- 規定向屋宇署提交法定文件的承建商必須同為負責施工的承建商

4. 提升罰則
- 引入新罪行，任何人未取得屋宇署許可而展開大型樓宇維修工程，最高罰則200萬元及監禁2年
- 如准許或授權使用欠妥物料、違反訂明的物料標準，或嚴重偏離訂明圖則或監工計劃書，最高罰則提高至300萬元及監禁3年
- 如註冊檢驗人員或認可人士未有親身驗樓或妥善監工，最高罰則由罰款25萬元提升至75萬元，新增可判處1年監禁

二、提升建築工程安全

加強屋宇署的調查搜證權力

1. 延長註冊承建商備存建築工程的監督紀錄及文件由至少12個月至6年；除註冊承建商外，註冊建築專業人士亦須備存相關紀錄

2. 賦予屋宇署可要求相關人士提供監督紀錄及文件，如未能提供紀錄，即屬觸犯新罪行，最高罰款10萬元

提高罪行罰則

1. 就任何人准許或授權使用欠妥物料；違反訂明的物料標準；嚴重偏離批准圖則、訂明圖則或監工計劃書；或就重要事實作失實陳述，最高罰款將由100萬元提高至300萬元，監禁維持3年。

2. 就任何人士進行工程、授權或准許進行工程，而該工程進行的方式導致或可能導致傷亡或財產損毀的罪行，目前最高罰則由100萬元及監禁3年按下述建議提高：
- 如循簡易程序定罪，最高罰則提高至300萬元，監禁維持3年；或
- 引入可公訴罪行，最高罰則為罰款1000萬元，監禁則由3年提升至5年。

資料來源：發展局

僭建物擬放寬晾衣架等低風險裝置

【大公報訊】記者王亞毛報道：發展局提交《建築物條例》修訂建議，擬放寬對風險較低僭建物的限制，簷篷、晾衣架、冷氣機支架、小型圍封露台等不影響樓宇主體結構的部分可被豁免，不再視為僭建物；同時將集中打擊四種性質嚴重的「指明僭建物」，該類僭建物若不遵辦清拆令，再次定罪最高罰款60萬元及監禁2年。當局表示，至今共6.48萬個僭建物逾期未遵辦清拆令，將依照風險嚴重程度的優先次序去執行。

政府於2000年曾進行評估，全港當時約有80萬個僭建物；屋宇署早年曾估計，需時100年才能徹底處理這80萬個僭建物。時任發展局局長於2008年書面回覆議員提問時表示，屋宇署估計全港約有52萬個僭建物。

「指明僭建物」拒拆最高罰60萬

發展局昨日向立法會提交文件，交代修訂《建築物條例》建議，包括新增更多與市民日常生活相關而風險低的工程為「指定豁免工程」種類，不再視其為「僭建物」，並對已搭建且符合指定尺吋的較輕微僭建物，允許予以保留，涉及包括簷篷、冷氣機支架、圍封露台、招牌等，屋宇署將不會發出清拆令。

發展局發言人表示，涉及放寬項目主要是晾衣架、冷氣機支架，這類設施不會改動樓宇主體結構，這一部分佔6.48萬個未遵辦清拆令僭建物的大約13%，並非無底線放寬，強調是基於政策合理性所作的調整，而非因為人手不夠。

當局同時建議，劃分四種性質嚴重的「指明僭建物」，包括未經許可移除鋼筋；承重牆上開鑿不少於750毫米的洞口；地庫、泳池等深度1.5米或以上的挖掘；以及面積超過35平方米，周邊超過一半被圍封，並有屋頂的違例構築物。當局認為，該類「指明僭建物」因嚴重危及建築安全或公眾安全，或嚴重違例，建議處以更高罰則，並引入新罪行，預計新例生效後，業主須於一年內拆除僭建物，否則最高可判罰30萬元及監禁兩年。如再次定罪，就提高至罰款60萬元。

對於不遵辦清拆令，當局建議引入一萬元定額罰款，情況持續可提出檢控，首次定罪最多罰款20萬元及監禁一年，再次定罪罰款將倍增至40萬元及監禁一年。

立法會發展事務委員會主席林筱魯向大公報記者表示，執法部門工作量繁重，需要按風險排序，包容這類低風險舊有違規構築物，可以減少對市民的滋擾。與此同時，對於已知違規但拒不遵從行政處罰的個案，會加強執法力度，一方面給予彈性，另一方面推動相關人士守法，換言之，是把執法資源集中到優先處理的高風險重點個案。

僭建物數字

（截至今年9月）

逾期未遵辦的清拆令涉及約64800個僭建物

1.「指定豁免工程」，如指定高度以下的晾衣架、改動戶外斜道等：約5%(不再視為僭建物)

2.新檢核計劃下的較輕微僭建物，如符合指定尺吋的簷篷、冷氣機支架、圍封露台、招牌等：約8%（不再視為僭建物）

3.非1、2、4類的僭建物：約80%(加強執法)

4.「指明僭建物」：約7%（集中打擊）

資料來源：發展局