

(立法會秘書處譯本，只供參考用)

CB(2)1606/00-01(06)號文件

(錦繡花園物業管理有限公司用箋)

香港
中環花園道3號
萬國寶通銀行大廈3樓
立法會秘書處
《建築物管理條例》檢討工作
小組委員會秘書

傳真及郵遞函件
(傳真號碼：2509 9055)

執事諸君台鑒：

檢討《建築物管理條例》
強制保管建築圖則及紀錄

現謹應閣下邀請，就下一回的《建築物管理條例》修訂工作提供意見。我們知悉，現行條例規定有關方面必須保管帳目紀錄。此外，政府似乎正考慮修訂本條例，為建築物日後變得殘破需要大規模維修時提供財政撥款。

要妥善管理一幢樓宇，除有關的帳目紀錄外，更重要的是保存統稱為“竣工紀錄圖則”的各類圖則。雖然提供財政撥款有助樓宇進行大規模維修工程，但最新的準確圖則會有助工程更有效進行。

在香港，並非經常可找到整套圖則，更遑論是最新圖則。

進行維修及裝修工程時欠缺圖則所引起的問題：

1. 居民可能在裝修時不知情地拆掉結構牆，或意外地破壞其他設施。
2. 維修成本增加、工程不能有效進行，更可能會對樓宇的基本結構造成未必能察覺的破壞。
3. 難以改善消防安全設施。
4. 要妥善維修斜坡，需要有關斜坡及地盤平整工程等紀錄。

5. 樓齡到了15至20年後，樓宇便須更經常進行緊急維修工程；但此時向屋宇署索取有關圖則困難亦更大。

索取圖則方面的困難：

1. 向屋宇署索取圖則需時數星期至數月不等，有礙進行緊急維修。
2. 向屋宇署索取有關圖則收費不菲。
3. 必須由專業人員親身到屋宇署挑選所需圖則，該署不會為申請者將圖則整理妥當，亦未必存有整套圖則。
4. 建築師及工程公司通常只將圖則保存7年，而圖則的版權亦屬該等公司所有。另一方面，發展商更不願公開圖則。

強制保存圖則：

正如《建築物管理條例》規定有關方面保存帳目紀錄一樣，我們認為小心保存“竣工紀錄圖則”更為重要。由於保存圖則涉及大量工作，除非有法例規定，一般公司都不大願意保存多年。當局應規定發展商向建築物經理公司提供整套圖則。

當局應規定經理公司妥為保存這些圖則，有重大修改時作出專業修改，並將整套圖則完整地交予繼任的經理公司；亦應解決居民影印圖則供本身使用所涉及的版權問題。

以上做法有助屋宇署節省資源，無須為每名新業主找尋圖則。

錦繡花園物業管理有限公司

(簽署)

董事黃惠琪代行

2001年5月17日