

立法會房屋事務委員會
2001年5月7日會議跟進事項
公營房屋工程的規管措施

背景

在 2001 年 5 月 7 日的立法會房屋事務委員會會議上，議員要求政府提供資料，以說明在房屋署(房署)獨立審查股設立前公營房屋工程所採取的規管措施，以及房署的措施與《建築物條例》所規定的有什麼主要差別。

《建築物條例》所訂的管制措施

2. 《建築物條例》基本上是一套批准及同意的機制，以便政府審批建築設計和建造建議書，以及在施工期間根據核准圖則進行實地檢查。屋宇署訂有一套第三者審核和批准的機制，以實施《建築物條例》的規定。屋宇署所推行的措施大部分在房署行之已久，但審查工作一般都不是由第三者進行，而是由房署的工程籌劃小組負責。

房署在工程設計階段的管制措施

3. 房署的工程籌劃小組根據部門工作程序的規定，推行一套自行規管建築工程的機制，而房署同時並設有全面的設計審批機制，審批工程計劃在各個階段的建築設計。此外，房署亦會按照慣例，另外提交有關的圖則和文件予消防處、水務署、渠務署、路政署、土木工程署和土力工程處審批。如有需要，亦會提交其他政府部門審批。

4. 過去，公營房屋計劃大量採用標準型住宅大廈的設計。按照慣例，房署在推出這些設計前，皆先徵詢屋宇署的意見。屋宇署一般會在逃生途徑是否符合各有關守則，以及有關樓宇原則上是否符合私人發展項目的規定上作出確定。

5. 由 1998 年起，個別的屋邨設計工程由房署的工程策劃支援及審核組負責審查。工程籌劃小組亦會不時就有關建築物條例的細節問題向屋宇署查詢。

房署在建築階段的管制措施

6. 有關質素和地盤安全的管制措施已納入部門程序和合約文件，這些措施均符合《建築物條例》的規定。同時，房署已有一定的審核程序，部分屬第三者審核：

- (a) 自 1996 年起，由獨立稽核者(如職業安全健康局)為每個建屋地盤進行第三者地盤安全稽核。
- (b) 房署發展及建築處的稽核股負責辦公室和地盤稽核工作，審核工程計劃是否符合有關規格和程序。
- (c) 升降機條例執行股負責檢查和核證新安裝和現有的升降機和自動梯。

7. 房屋委員會(房委會)自 1990 年起規定，承建商須為《建築物條例》的註冊一般建築承建商，方可列入名冊和獲得聘用。打樁工程承建商方面，自 2000 年 10 月起，亦須為註冊專門承建商。

房署在竣工階段和樓宇住用期間的管制措施

8. 工程完成後，總建築師或總工程師(視乎工程的階段而定)會按合約的規定進行竣工檢查。以居者有其屋計劃來說，在移交樓宇前，會在最後竣工階段再檢查一次，並發出竣工證明書，以證明樓宇適宜使用。

9. 房屋署署長轄下另有一支審核隊伍，即工程合約稽核股，負責就行事效率進行廣泛的審核工作，範圍包括房署各項機制、基本工程項目及維修保養工程，並涵蓋工程計劃各個階段(由設計、建造、竣工，以至住用)的作業方式和程序。

房署與屋宇署的建築管制機制

10. 房委會工程與受《建築物條例》監管的工程的主要分別是，房委會的工程計劃並無全面的第三者審查，負責公營房屋工程的各方亦免受法定制裁，而受《建築物條例》監管的工程則須受建築事務監督的獨立審查，參與設計和建造工作的各方，包括認可人士、註冊結構工程師、註冊一般建築承建商及註冊專門承建商，亦須為疏忽或不符操守行為接受《建築物條例》所訂的法定制裁。

11. 如上文所述，現時房委會對工程所採取的措施是結合了工程籌劃小組根據部門工程管理及批核程序進行的審查，以及由並無參與工程計劃的工作隊伍進行第三者審查。獨立審查的目標是在工程的各主要階段推行符合《建築物條例》規定的全面第三者審查機制。

房屋署

2001年5月17日