

討論文件  
2002年6月14日

立法會  
規劃地政及工程事務委員會  
檢討《建築物條例》

## 目的

本文件扼述政府對《建築物條例》（第123章）及其附屬規例所提出的建議修訂項目。

## 建議

2. 我們須定期更新《建築物條例》及其附屬規例，使更能配合當前的情況，讓樓宇有更佳的設計及建築，以及加強市民對樓宇安全和適時維修的意識。

3. 當局建議修訂《建築物條例》，以達到下列目標：

(a) 透過以下方法，使樓宇規管制度更加合理：

(i) 授權合資格的建築專業人士和承建商，無須經建築事務監督批准，可進行指定的小型工程；

(ii) 擴大承建商註冊事務委員會的成員組合，並延長專業人士按《建築物條例》註冊的資格有效期限；以及

(iii) 就土力工程師的註冊及規管事宜訂定條文；

(b) 提高法例在安全方面的要求，規定必須設有緊急車輛通道；

(c) 透過以下方法，促進守法：

(i) 清楚訂明執行違例建築工程清拆令的責任誰屬；

(ii) 訂明法例，使建築事務監督能就違例建築工程發出警告通知，並將警告通知登記在土地註冊處的記錄內；

(iii) 加重涉及建築工程的嚴重罪行的刑罰；

(iv) 訂定條文，以便檢控拒絕合作的業主；以及

(d) 透過放寬提供樓宇記錄副本的規定，改善有關服務。

4. 有關修訂建議的理由及詳情載於下文。

#### **(a) 改善建築物監管制度**

##### **(i) 小型工程**

5. 現行的建築物監管制度適用於所有建築工程，例外情況只屬少數。即使是小型工程（例如在窗外搭建簷篷），也必須遵守所有與建築工程有關的條文，例如圖則必須獲得建築事務監督批核；工程的設計和監督工作必須由認可人士和註冊結構工程師負責；以及工程必須由註冊一般建築承建商或註冊專門承建商進行。有時候，這些規定所涉及的費用與工程的規模根本不成正比，以致許多小型工程在沒有獲得批准的情況下施工，品質方面完全沒有妥善監管。

6. 我們認為對建築工程的監管應該視乎工程的性質、規模、複雜程度和風險而定。在監管小型工程方面，建築專業人士和註冊承建商應該可以承擔更大的責任。因此，我們建議修訂《建築物條例》，增加一類比較簡單和規模較小的建築工程，即“小型工程”。這個新類別的註冊承建商無須把建築圖則提交建築事務監督批核，他們可以自行施工，或在認可人士及註冊結構工程師的監督下進行工程。由於小型工程的性質比較簡單，有關註冊承建商所須具備的資歷和經驗，將會低於目前根據《建築物條例》註冊的兩類承建商。

7. 我們建議建築事務監督在憲報上刊登小型工程的種類，並不時作出修訂。屋宇署會查核這些小型工程的施工情況，確保工程符合《建築物條例》所規定的技術標準。

8. 我們相信在新的安排下，樓宇業主會更易於遵守監管小型工程的規定，這可改善有關工作方面的監管，而公眾安全也會得到最佳的保障。

##### **(ii) 註冊事宜**

9. 建築事務監督可以委任承建商註冊事務委員會（註冊委員會），協助審核根據《建築物條例》申請註冊的承建商。目前，不論承建商申請註冊的類別為何，其註冊委員會的組成皆為相同。因此，負責審核的委員，不一定對各類註冊申請都具備足夠的相關經驗。有鑑於此，我們建議修訂《建築物條例》，增加具備專門知識的委員，協助審核專門承建商的註冊申請。

10. 根據《建築物條例》，現行各類專業人士在註冊 1 年後便須續期。為了避免有關人士須頻頻辦理冗長的手續，我們正研究能否延長認可人士／註冊結構工程師和承建商的註冊年期。在訂定有關細節時，我們會考慮收回成本的原則，並同時確保認可人士／註冊結構工程師和承建商的能力能夠持續符合要求。

### **(iii) 土力工程師的註冊事宜**

11. 香港山巒起伏，許多建築物都在陡峭的山坡和人造斜坡上興建。這類建築工程必須由土木工程專家處理。現時根據《建築物條例》，這類極之專門的工程由認可人士或註冊結構工程師負責，至於實際參與土力工程設計和監督工作的土力工程師，則無須負上有關法律責任。這項安排並不理想。因此，我們建議修訂《建築物條例》，規定土力工程師必須註冊，並規定土力工程的勘測、設計和監督工作，必須由註冊土力工程師進行，註冊土力工程師亦需為有關工作負上法律責任。

### **(b) 設置緊急車輛通道**

12. 現行法例並無規定樓宇建築項目設置緊急車輛通道。這個情況顯然並不理想，因為在發生火警或其他災難時，這些通道非常重要。因此，我們建議修訂《建築物條例》如下：

- (a) 規定為所有新建築物提供緊急車輛通道；
- (b) 如有適當的預防及／或紓緩措施，建築事務監督或可就例外情況給予豁免；
- (c) 視乎新建築物的擬定用途，規定緊急車輛通道的設計標準；以及
- (d) 授權建築事務監督發出維修和保養緊急車輛通道的指令。

### **(c) 促進守法**

#### **(i) 須對違例建築工程負責的人士**

13. 根據《建築物條例》，建築事務監督可以向違例建築工程的業主發出清拆令。假如業主不遵守命令，建築事務監督可進行命令所規定的各項工程，然後向不遵守命令的業主收回有關費用。不過，建築事務監督有時會難以確定須負責清拆違例建築工程的業主，尤其當違例建築工程是在樓宇的公共地方搭建時（例如公用天台違例搭建物），便更難肯定應該向誰發出清拆令。此外，假如業權轉變，因而須要向新業主發出命令，執法工作便會延誤。

14. 為解決上述的問題，我們建議修訂《建築物條例》如下：

- (a) 訂明可根據《建築物條例》：
  - (i) 向搭建違例建築工程的單位的業主發出清拆令；或
  - (ii) 假如違例建築工程搭建於某單位（通常是公共地方）而與另一個單位相連，而後者的業主或佔用人是違例建築工程的使用者，則向後者的業主發出清拆令；
- (b) 訂明根據《建築物條例》發出的清拆令，可向土地註冊處登記；以及
- (c) 訂明清拆工程完成當日，誰是有關單位的業主，建築事務監督便向誰收回清拆費用。

上述修訂建議將會清楚界定清拆違例建築工程的責任誰屬，也無須因業權轉變而須發出替代命令，從而加快對付違例建築工程的執法工作。

#### **(ii) 警告通知**

15. 由於香港的違例建築工程數量眾多，一般而言，建築事務監督只在違例建築工程對公眾構成迫切危險，或嚴重危害環境或市民健康的情況下，才會發出清拆令，否則，屋宇署只會向業主發出勸喻信，敦促他們自行清拆違例建築工程。不過，事實證明，發信勸喻收效不大。

16. 為了加強阻嚇效果，以及鼓勵業主自行清拆違例建築工程，我們擬修訂《建築物條例》，授權建築事務監督，就沒有發出清拆令的違例建築工程發出警告通知，如業主沒有在警告通知的限期內進行清拆，便會把警告通知登記在土地註冊處的記錄內。倘日後業主糾正了警告通知所載的違規事項，並償付建築事務監督向土地註冊處登記所涉及的費用，則有關記錄可予註銷。這項建議除了可鼓勵業主清拆違例建築工程外，還能為物業的準買家提供保障，讓他們能透過查閱土地註冊處的記錄，得知擬購物業是否有違例建築工程。

#### **(iii) 加重刑罰**

17. 根據《建築物條例》，建築工程如不合規格或會引致危險，屬於嚴重罪行，可處罰款 5 萬元至 25 萬元不等，監禁刑期則介乎 1 至 3 年。然而，上述刑罰在這 20 年間，未有再予檢討，阻嚇效果已大不如前。因此，我們擬修訂《建築物條例》，把部分罪行的現時最高刑罰增加 4 至 6 倍。

#### **(iv) 拒絕合作的業主**

18. 現時，本地樓宇的業主立案法團，須遵照法定命令，為樓宇的公用部分進行維修和清拆違例建築工程。然而，有時由於個別業主拒絕合作，包括不肯湊款，以支付按照建築事務監督的命令進行工程的費用，或阻礙工程進行，以至不准有關人員進入其物業進行該等工程，致令業主立案法團難以遵行有關命令，最後可能因此被當局檢控。鑑於進行所需維修及清拆工程的責任，最終實應由各樓宇業主承擔，故我們擬修訂《建築物條例》，訂明業主如有阻礙立案法團遵行建築事務監督的命令，且無合理辯解，均可被當局檢控。這項法例修訂，對業主立案法團執行法定命令大有幫助。如須向業主立案法團發出命令，屋宇署會提早通知各業主，讓各人有足夠時間早作準備，同時亦會說明如業主拒絕合作，可能會因《建築物條例》而被檢控。不過，屋宇署會確保只在業主堅持不肯合作，同時又沒有合理辯解的情況下，才提出檢控。實際上，我們預計這樣頑固的業主不會太多。

#### **(d) 方便市民查閱樓宇記錄副本的措施**

19. 按照現行《建築物條例》，建築事務監督可就所發的樓宇圖則及文件的認證副本收取費用。不過，就未經認證的副本，或查閱圖則及文件，則無相應條文。

20 隨著建築專業人士的責任逐漸增加，對未經認證的副本或純粹查閱圖則及文件的需求亦日見殷切。我們計劃以收回成本的方式提供便捷的服務，以便市民查閱和複印樓宇圖則及文件。此外，我們亦擬採取用者自付的原則，提供這些圖則和文件未經認證的副本，以應付與日俱增的需求。

#### **(e) 把規格標準改為表現為本的規定**

21. 我們認為，除了須作出上文所列的修訂，《建築物條例》及相關規例對於樓宇的規格標準，亦應予檢討。把規格標準改為表現為本的規定，可增加靈活性，有助業界採用先進和創新的樓宇設計。例如，在表現為本的規定下，窗口設計將以日光照明及通風程度作為準則，用以代替現行硬性規定之窗口尺寸。把所有現行規格標準規定改為表現為本的規定，工作浩繁，並非短期內可以完成。為了推展這項改革，我們建議先在《建築物（規劃）規例》引入上述新概念。

## **未來路向**

22. 我們現正草擬所需的修訂條文，預計會在下個立法會會期內將修訂建議提交立法會審議。

**規劃地政局**  
**2002年6月**