

資料文件

立法會  
規劃地政及工程事務委員會

《2004 年建築物(修訂)條例》的生效事宜

目的

本文件概述《2004 年建築物(修訂)條例》中各條文分階段生效的事宜。

《2004 年建築物(修訂)條例》的條文

2. 當局於二零零三年四月向立法會提交《2003 年建築物(修訂)條例草案》，並於二零零四年六月二十三日獲得通過，隨後於二零零四年七月二日將《2004 年建築物(修訂)條例》刊登憲報。至於原本包括在條例草案內有關小型工程的建議，為求有更多時間與業界進行磋商，在得到有關條例草案委員會的同意下，我們刪除了有關建議。我們並於該條例草案通過時，承諾在下一個立法會會期再次提交有關小型工程的建議。

3. 《2004 年建築物(修訂)條例》的條文旨在達到如下的目的 -

(a) 透過以下方法，使樓宇規管制度更加合理化 -

- (i) 擴大承建商註冊事務委員會的成員組合，並延長認可人士及註冊結構工程師按照《建築物條例》註冊的註冊期；以及
- (ii) 就岩土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，規定新建樓宇必須設有緊急車輛通道和業主需妥善保養現有的緊急車輛通道；
- (c) 透過以下安排，利便執法行動 -
  - (i) 清楚訂明誰是應獲送達違例建築工程(包括招牌)清拆令的負責人，以及訂定條文，可在土地註冊處登記有關清拆令；
  - (ii) 訂明條文，授權建築事務監督能就違例建築工程發出警告通知，並將有關通知於土地註冊處登記；
  - (iii) 訂定條文，容許在有關業主無合理辯解的情況下，可向阻礙業主立案法團履行有關樓宇公用部分的修葺令或清拆令的不合作業主提出檢控；
  - (iv) 將部份涉及樓宇的嚴重罪行(包括不合規格及危險的建築工程、進行違例建築工程及未有遵從違例建築工程清拆令)的罰款增加，以恢復其阻嚇效力；以及
- (d) 透過授權建築事務監督准許市民查閱樓宇記錄及由建築事務監督發出樓宇記錄的未經核證副本，並且就提供這些服務收取費用；減收樓宇記錄核證副本的費用；以及修訂收費結構以配合顧客(即市民大眾及建築專業人士)的不同需求，藉此改善向市民提供的服務。

4. 有關《2004年建築物(修訂)條例》條文的背景及理據，在附件作更詳盡的闡述。有關條例草案委員會已對這些條文作出了全面仔細的考慮，我們亦適當地接納了各委員所提出許多寶貴的意見及建議。

## 分階段實施

5. 由於岩土工程師的註冊事宜是《建築物條例》的新增條文，因此有需要在委任註冊岩土工程師進行岩土工程的規定生效前讓市場有時間積聚足夠數目的註冊岩土工程師。在這情況下，《2004年建築物（修訂）條例》將需要分兩個階段實施。

6. 我們建議《2004年建築物（修訂）條例》的所有條文將於二零零四年十二月三十一日開始生效，但不包括有關就建築工程的岩土部分而須委任註冊岩土工程師的規定及獲如此委任的註冊岩土工程師的法定職責和責任及紀律制裁的條文；此等條文將於一年後（即二零零五年十二月三十一日）開始生效。預計一年的時間將足以容許市場積聚足夠數目的註冊岩土工程師，以便進行樓宇發展人士可以委任合適的註冊岩土工程師進行有關的岩土工程。我們已就上述實施計劃諮詢業界的意見，而業界對本建議表示贊同。

## 生效日期公告的擬議立法時間表

7. 我們就生效日期公告擬議下列的立法時間表：

刊登憲報	二零零四年十一月五日
提交立法會進行先訂立後審議的程序	二零零四年十一月十日
審議期限屆滿	二零零四年十二月二十八日
開始生效	二零零四年十二月三十一日/ 二零零五年十二月三十一日 (有關細節請參閱第6段)

## 未來路向

8. 請委員備悉上文第 5 至 7 段所概述的實施計劃及生效日期公告的時間表。

房屋及規劃地政局  
二零零四年十月

## 《2004年建築物(修訂)條例》條文的背景及理據

### (a) 使樓宇規管制度更加合理

#### (i) 註冊事宜

1. 根據《建築物條例》，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)，以協助他審核有關人士提出將姓名或名稱列入專門承建商名冊的申請。現時專門承建商分為五個類別，而這五個類別的註冊委員會的組成全部相同。因此，負責審核的委員，不一定對不同類別的專門承建商的申請都具備足夠的相關經驗。有鑑於此，《2004年建築物(修訂)條例》規定增加具備相關專門知識的註冊委員會委員，協助審核專門承建商的註冊申請。

2. 根據《建築物條例》，現行認可人士及註冊結構工程師在註冊一年後便須續期。為了避免有關人士須頻頻辦理費時的續期手續，註冊期將延長至五年。另一方面，註冊承建商現時可選擇一年或三年的註冊期。我們亦已透過《2004年建築物(修訂)條例》刪除了一年的註冊期，使所有註冊承建商的註冊期都是三年。

#### (ii) 岩土工程師的註冊事宜

3. 香港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岩土工程專家處理。根據《建築物條例》，這類極之專門的工程須由認可人士或註冊結構工程師負責，至於實際參與岩土工程設計和監督工作的岩土工程師，則無須直接負上法律責任。這項安排並不理想。因此，《2004年建築物(修訂)條例》規定岩土工程師必須註冊，並規定岩土工程的勘測、設計和監督工作，必須由註冊岩土工程師進行，而註冊岩土工程師亦需就有關工作直接負上法律責任。

## (b) 設置緊急車輛通道

4. 現行的《建築物條例》並無規定樓宇建築項目須設置緊急車輛通道。這個情況顯然並不理想，因為在發生火警或其他災難時，能讓消防車駛近樓宇的緊急車輛通道是非常重要的。因此，《2004年建築物（修訂）條例》包括了如下的條文 -

- (a) 規定為所有新建築物提供緊急車輛通道；
- (b) 如有其他適當的消防安全措施，建築事務監督可就例外情況給予豁免；
- (c) 視乎新建築物的擬定用途，規定有關的緊急車輛通道的設計和建造標準；以及
- (d) 授權建築事務監督向緊急車輛通道的擁有人發出維修和保養緊急車輛通道的命令。

## (c) 利便執法行動

### (i) 須對拆除違例建築工程負責的人士

5. 根據《建築物條例》，建築事務監督可以就違例建築工程發出清拆令。假如命令不獲遵從，建築事務監督可進行命令所規定的各項工程，然後向不遵從命令的人士收回有關費用。根據條例第 24 條的規定，當局會向違例建築工程的業主送達清拆令。不過，建築事務監督有時會難以確定有關違例建築工程的業主，特別是當違例建築工程是在樓宇的公用部分搭建時（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，亦須要向新業主發出命令，執法工作往往會因此延誤。

6. 為解決上述的問題，《2004年建築物（修訂）條例》引入以下安排：

- (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（通常是公用部分）而與另一個單位相連，及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，可在土地註冊處註冊；以及
- (c) 訂明建築事務監督會向清拆工程完成當日有關單位的業主收回清拆費用。

上述條文清楚界定清拆違例建築工程的責任誰屬，也減少因業權轉變而須發出替代命令的數目，從而加快對付違例建築工程的執法工作。

## (ii) 警告通知

7. 鑑於本港的違例建築工程數量眾多，一般而言，屋宇署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，才會即時發出清拆令，否則，屋宇署會向業主發出勸諭信，促請他們自行清拆違例建築工程。不過，事實證明，發信勸諭收效不大。

8. 爲了加強阻嚇效果，以及鼓勵業主自行清拆違例建築工程，《2004年建築物（修訂）條例》引入一條新條文，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，便會在土地註冊處註冊該警告通知。倘日後業主糾正了警告通知所載的違規事項，則建築事務監督可註銷有關記錄。向有關業主發出警告通知的做法，除了可鼓勵業主清拆違例建築工程外，還能爲物業的準買家提供消費者保障，讓他們能透過查閱土地註冊處的記錄，得知準備購買的物業是否有違例建築工程。

### (iii) 加重刑罰

9. 以往根據《建築物條例》的規定，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，上述罰款在過去 20 年間未有檢討，而阻嚇效果已大不如前。因此，我們根據綜合消費物價指數在這些年間的轉變，在《2004 年建築物（修訂）條例》中，將上述嚴重罪行的現時最高罰款額增加 3 至 4 倍。監禁刑期則不作任何改變，唯一例外的是涉及有關建築專業人士及註冊承建商未有就進行核准圖則所示的工程因會違反有關規例的事項而知會建築事務監督的罪行。這項罪行現時的 25 萬元罰款額將會予以保留，而監禁刑罰則會被刪除。

### (iv) 拒絕合作的業主

10. 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，業主立案法團有時難以遵從有關命令，並因此可能被當局檢控。但未能遵從有關命令其實是由於個別業主拒絕合作，阻礙了所需的工程的進行，或不准有關人員進入其物業進行該等工程。由於進行所需維修及清拆工程的責任，最終應由各樓宇業主承擔，因此我們現於《建築物條例》中訂立新條文，規定業主若無合理辯解而阻礙業主立案法團遵從建築事務監督送達的命令，可被當局檢控。這條條文對業主立案法團履行法定命令大有幫助。屋宇署會確保只有在業主堅持不肯合作，同時又無合理辯解的情況下，才會提出檢控。

### (d) 方便市民查閱樓宇記錄副本的措施

11. 《建築物條例》訂明，建築事務監督可發出建築圖則及文件的認證副本並收取費用。不過，就未經核證副本，或查閱圖則及文件，則無相應條文。

12. 《2004 年建築物（修訂）條例》讓屋宇署可根據收回成本的原則提供便捷的服務，以便市民查閱和複印



建築圖則及文件。此外，我們亦會調低發出核證副本的費用，以及修訂收費結構，以配合顧客（即市民大眾及建築專業人士）的不同需求。