

《建築物能源效益條例草案》  
助理法律顧問二零一零年三月十九日的信件 -  
當局就第2至15條所提出的事項的回應

第2條 —— 釋義

空調裝置

問題:

1. 根據"空調裝置"的定義，"空調裝置"指在建築物內將空氣冷卻、加熱、加濕、除濕、淨化或配送的固定設備、配送網絡或控制裝置，該定義是否包括在建築物內發揮多於一種上述功能的設備、網絡或裝置(例如兼具將空氣冷卻和加熱的功能的空調裝置)?

答覆:

• "空調裝置"的定義，涵蓋在建築物內用作以下一個或多於一個用途的固定設備、配送網絡或控制裝置 -

- (a) 冷卻;
- (b) 加熱;
- (c) 加濕;
- (d) 除濕;
- (e) 淨化; 或
- (f) 配送空氣。

公用地方

問題:

2. 在土地註冊處註冊的文書中指明為專供擁有人使用、佔用或享用的車位或樓梯(例如複式住宅單位內的樓梯)，是否在"公用地方"的定義範圍內?

3. "公用地方"的定義(b)段所指的"樓梯"及"走廊"，是否涵蓋"單位"的定義(第(a)(ii)段)所指的"內部走廊"及"內部樓梯"?

答覆:

- “公用地方”定義中的(a)段反映我們的政策意向，即除了在土地註冊處註冊的文書中指明為專供擁有人使用、佔用或享用的部分外，訂明建築物的所有地方，皆應被涵蓋於“公用地方”的定義內。定義的(b)段列舉了在一般建築物中常見的“公用地方”，以方便參考。律政司認為，在(b)段採用“在不局限(a)段的原則下，包括”這詞組已明確表達(b)段須在(a)段的原則下理解，並解釋(b)段旨在提供例子，以更詳細解釋主要條文。如果將(b)段作獨立理解，即會局限(a)段的涵蓋範圍。
- 如在(b)段列舉的地方已在土地註冊處註冊的文書中指明為專供擁有人使用、佔用或享用，有關地方將不會被視作訂明建築物的“公用地方”。此原則亦同樣適用於“單位”的內部走廊或內部樓梯。

### 綜合用途建築物

問題:

4. “綜合用途建築物”指部分作住宅用途／工業用途／商業用途的建築物及部分作非住宅用途／非工業用途／非商業用途的建築物(視屬何情況而定)。請解釋“住宅用途”、“工業用途”及“商業用途”的擬議適用範圍。

5. 請亦告知條例草案第2條所訂“商業建築物”、“工業建築物”和“住宅建築物”這3個用語的釋義，與綜合用途建築物的“住宅用途”、“工業用途”和“商業用途”的釋義是否有任何關係。

答覆:

- “住宅用途”、“工業用途”及“商業用途”這三個詞組旨在表示“綜合用途建築物”內的不同用途。對“綜合用途建築物”中就“住宅用途”、“工業用途”及“商業用途”的理解，需考慮到條例草案第2條中就“商業建築物”、“工業建築物”及“住宅建築物”的定義。

## 發展者

問題:

6. "發展者"就建築物而言，指該建築物所坐落的土地的擁有人。條例草案旨在向發展者施加各種與建築物能源效益有關的責任，以及就沒有履行該等責任訂立罪行。請告知就責任和罰則而言，條例草案會如何看待被視為"發展者"的土地聯權共有人。

答覆:

- 就多於一個發展者的情況而言，每一名聯權發展者各自就條例草案下的規定負有法律責任。條例草案第 6 條訂明如其中一名聯權共有人或負責人遵守條例草案所施加的規定，所有聯權共有人或負責人即視為均已遵守該規定。

## 工業建築物

問題:

7. "工業建築物"所指的建築物包括內有"物料轉化"工序進行的建築物。請解釋"轉化"的涵義。

答覆:

- 條例草案中“工業建築物”的定義是參考了“工業建築物”一詞於《建築物(垃圾及物料回收房及垃圾槽)規例》(第 123 章附屬法例 H)的定義。定義中“物料轉化”的涵義與上述規例中該詞的涵義相同。我們並不察覺“物料轉化”一詞有任何司法釋義，因此，我們認為應採用有關詞語的常用詞典釋義。根據《簡明牛津英語詞典》，“轉化”是指一個在性質、形狀或外觀上顯著的改變。

## 鐵路車站

問題:

8. 請解釋《香港鐵路條例》(第 556 章)所界定的西北鐵路的指定輕鐵站為何不包括在"鐵路車站"的定義範圍內。

答覆:

- 根據《九廣鐵路公司條例》(第 372 章)第 2 條，“西

北鐵路”是指服務屯門新市鎮及元朗的輕便鐵路系統，以及根據該條例第 20 條批准的任何延伸段。西北鐵路的指定輕鐵站的性質與巴士站相若，只有少量的屋宇裝備裝置(大部份情況下只有照明裝置)。在考慮了相關的環保效益及遵行規定的負擔，我們建議條例草案不適用於西北鐵路的指定輕鐵站。

### **第6條 —— 聯權共有等的建築物**

問題:

9. 第6條旨在訂明，若建築物或建築物的公用地方由兩個或多於兩個人聯權共有，則如其中一名聯權共有人已遵守條例草案所訂的規定，每一名其他聯權共有人即視為已遵守該規定。然而，若該規定不獲遵守，就刑事法律責任而言，會如何看待聯權共有人?

答覆:

- 每一名聯權共有人或負責人須各自就條例草案下的規定負有法律責任。

### **第7條 —— 第2部的適用範圍**

問題:

10. 請解釋“上蓋建築物”的涵義，並提供就建築工程使用該用語的其他法例的例子。

答覆:

- 雖然《建築物條例》(第 123 章)並沒有就“上蓋建築物”一詞訂明定義，但“上蓋”一詞在建築事務監督所發出的不同作業備考中有被採用，代表地基及樁帽以上的構築物部分。有關詞句及意思現時亦為認可人士在提交上蓋結構圖則予建築事務監督批准及申請同意展開建築工程時所採用。

## 第9條 —— 佔用准許階段的聲明

問題:

11. 第9(2)條規定註冊能源效益評核人須就次階段聲明而"親自檢查"某項核證所涵蓋的屋宇裝備裝置。其他條文(例如第13(3)及18(1)條)亦向註冊能源效益評核人施加關於親自檢查的規定。請解釋有關的檢查職責為何不可轉授他人(例如轉授同一專業機構內的其他專業同事),而條例草案若干其他條文卻沒有這樣的規定。

答覆:

- 由於有關的核證需要專業的知識及判斷,故我們認為應要求註冊能源效益評核人親自檢查相關裝置及作出核證。
- 根據條例草案第49(2)條,任何註冊能源效益評核人明知或罔顧實情地作出在任何要項上屬虛假或具誤導性的任何核證,即屬犯罪。一經定罪,可處第6級罰款及監禁6個月。

問題:

12. 建築物的發展者須作出次階段聲明,並須在獲發佔用准許之後的4個月內將該項聲明呈交機電工程署署長(下稱"署長")。第9(4)條訂明,署長可要求有關發展者提交署長"為考慮作出有關聲明的目的"而認為合理地需要的任何進一步資料。根據第13(4)條,就遵行規定登記證明書的續期申請而言,署長可要求有關中央屋宇裝備裝置的擁有人提交署長"為考慮有關申請的目的"而認為需要的任何進一步資料。

13. 請解釋為何就上述情況採用不同的草擬方式。

答覆:

- 我們在第9(4)條及13(4)條採用了不同的草擬方式,以反映兩項條文中所需要的資料及文件的不同著眼點。第9(4)條中採用"為考慮作出有關聲明的目的"這詞組,是要清楚表達所需要的資料及文件涵蓋作出聲明時所作的考慮,例如註冊能源效益評核人在核證發展者所作的聲明時,所考慮的事項。

問題:

14. 根據第9(4)條，署長要求發展者提交關於次階段聲明的進一步資料，有否任何時間限制？

答覆:

- 由於個別個案的複雜程度及所需要的資料性質有所不同，我們認為不適合就「署長要求發展者就次階段聲明提交進一步資料」一事訂定時限。

### **第10條 —— 遵行規定登記證明書**

問題:

15. 如署長拒絕向發展者發出遵行規定登記證明書，他必須在合理地切實可行的範圍內盡快發出關於該項拒絕的通知(第10(3)條)。另一方面，署長發出遵行規定登記證明書是否有時間上的規定？

答覆:

- 由於個別申請的性質有所不同，以及署長可根據條例草案第 9(4)條要求發展者提交進一步資料或額外文件，我們認為不適合就「署長向發展者發出遵行規定登記證明書」一事訂定時限。

### **第11條 —— 獲發遵行規定登記證明書的建築物的紀錄冊**

### **第31條 —— 註冊能源效益評核人紀錄冊**

問題:

16. 根據第11(3)條，署長須提供獲發遵行規定登記證明書的建築物的紀錄冊，讓公眾人士在所有合理時間免費查閱。向公眾人士提供該紀錄冊的途徑為何？

17. 請亦就第31條所載關於註冊能源效益評核人紀錄冊的類似條文提供意見。

答覆:

- 根據第 11(4)條及 31(4)條，署長會以其認為合適的格

式及方式備存獲發遵行規定登記證明書的建築物及註冊能源效益評核人的紀錄冊，並須每隔署長認為合適的任何一段時間予以更新。該兩份紀錄冊的資料會上載至機電工程署(機電署)的網頁，以供公眾查閱。公眾亦可到機電署總辦事處查閱該兩份紀錄冊的複本。

## **第12條 —— 獲發遵行規定登記證明書的建築物的擁有人及負責人的責任**

問題:

18. 第12(2)條規定，建築物的擁有人須確保建築物內的中央屋宇裝備裝置被維持在"不低於就該建築物發出的首份遵行規定登記證明書中採用的標準"。遵行規定登記證明書在呈交次階段聲明後發出。次階段聲明須聲明由發展者提供的所有屋宇裝備裝置，均已按照某份《守則》(第2條釋義)所載的指明標準及規定設計、裝設及完成(第9條)。

19. 建築物的擁有人是否遵從第12(2)條的規定，似乎很大程度上視乎有關《守則》所載的標準的釋義而定。舉例而言，在《2007年電力裝置能源效益守則》中 ——

### **"有效使用能源的要求**

#### **5.1 燈及照明器**

所有組成建築物電力裝置部分的燈及照明器，均應符合照明裝置能源效益守則最新版本的規定。

#### **5.5 改善功率因素**

…補償裝置一般應安裝於供電源頭的電動機控制中心或有關線路之上游配電箱…

#### **5.6 其他的良好措施**

5.6.1 應鼓勵辦公室用戶選購有'備用'或'節能'功能的辦公室器材／設備…"。

20. 上述《守則》的條文所載的標準似乎並非絕對或數字上的標準。請解釋當局期望怎樣才可達到第12(2)條所"被維持在不低於……的標準"的要求。

21. 請亦因應第12(3)、13(2)(c)及18(2)條所載的類似規定，解釋上述問題。

答覆:

- 正如立法會 CB(1) 1492/09-10(02)號文件所述，第 12 條的政策原意是為避免屋宇裝備裝置其後被更改或替換較低能源效益的組件，並確保有關裝置能得到妥善保養，以避免能源效益過度下降。有關的政策原意亦適用於第 12(3)，13(2)(c)及 18(2)條的規定。

- 《建築物能源效益守則》的指明標準是就裝置設計參數訂立的標準及要求，有關的標準及要求不涉及裝置的日常運作表現。一般情況下，裝置若得到妥善保養，其正常損耗對它的能源效益表現不應有重大影響。建築物擁有人及負責人可在更換設備或進行合適保養時參閱裝置的產品目錄，或在有任何疑問時，諮詢合資格技術人員的意見。機電工程署亦會擬備簡明的指引，以協助擁有人和負責人遵行有關規定。

- 上述第 19 段提及的《建築物能源效益守則》二零零七年版本，為現時自願參與的「香港建築物能源效益註冊計劃」所採用的標準。有關版本只用作根據條例草案第 40 條所發出的實務守則的藍本。實務守則的擬稿已上載至機電署的網頁。為更明確反映條例草案下的指明標準及規定，實務守則的擬稿已作出適當修訂。

### **第13條 —— 遵行規定登記證明書的續期**

問題:

22. 根據第13條，誰可就遵行規定登記證明書申請續期?

答覆:

- 條例草案第 12(1)條規定建築物的擁有人須確保該建



築物有有效的遵行規定登記證明書。遵行規定登記證明書的續期可由建築物的擁有人或其代表進行申請。

問題:

23. 雖然如果證明書的續期申請在該證明書的有效期屆滿前的12個月內提出，經續期的證明書由該有效期的屆滿日期起生效，但當局有否就提出該項申請設定時間表？

答覆:

- 條例草案並沒有就遵行規定登記證明書的續期申請訂定時限。條例草案第 13(6)條訂明如遵行規定登記證明書的續期申請在該證明書的有效期屆滿前的 12 個月內提出，則經續期的證明書由該有效期的屆滿日期起生效。根據例草案第 13(5)條，如遵行規定登記證明書的續期申請在該證明書的有效期屆滿前的 12 個月前提出，則經續期的證明書由續期日期起生效。

### **第15條 —— 指明標準及規定的豁免**

問題:

24. 有否就申請屋宇裝備裝置的豁免設定時間表或時間限制？

答覆:

- 條例草案第 15 條就豁免屋宇裝備裝置使其不受指明標準及規定所規限，訂定條文。如署長信納因保存文物或技術或操作上的理由，致使規定該裝置符合指明標準及規定的任何條文屬不可取或並非切實可行，則署長可就此批予豁免。由於個別申請的性質有所不同，我們認為不適合就「申請豁免」一事訂定時限。