

**《建築物能源效益條例草案》  
當局對二零一零年四月二十六日法案委員會會議  
跟進事項的回應**

**「公用地方」的定義**

因應法案委員會於二零一零年四月二十六日會議的意見，我們會修訂條例草案中「公用地方」的定義。我們正研究具體建議字眼。

2. 委員建議參考《建築物管理條例》(第 344 章)第 2 條有關「公用部分」的定義的草擬方式。然而，《建築物管理條例》與本條例草案採取的方式不同。在《建築物管理條例》中，其「公用部分」定義的(b)段旨在提供明確的定義，而不是提供例子以助說明。《建築物管理條例》附表一及「公用部分」的定義明確指出建築物的哪些地方符合有關定義。在該附表一增加任何項目均須透過修訂法例。這與本條例草案「公用地方」的定義旨在提供例子的表達方式不同。

**在條例草案附表一中就「主要用途」的表述**

3. 因應法案委員會於二零一零年四月二十六日會議的意見，我們會考慮修訂條例草案附表一的英文本，以「principally」代以「predominantly」。

**「綜合用途建築物」的定義**

4. 因應法案委員會於二零一零年四月二十六日會議的意見，我們會考慮修訂「綜合用途建築物」的定義，加入條例草案中「住宅建築物」、「工業建築物」及「商業建築物」定義的參照。

**就建築物用途而標示「住宅」、「商業」及「工業」等字眼**

5. 於二零一零年四月二十六日的法案委員會會議，委員建議可參考《建築物條例》(第 123 章)下發出的佔用許可證，以區分不同的建築物。

6. 佔用許可證將建築物主要區分為「住用建築物」及「非住用建築物」。「住用建築物」包括酒店及旅館，而「非住用建築物」指非為「居住」用途的建築物。因此，在佔用許可證上商業建築物、工業建築物及其他非住宅的建築物會被視為「非住用建築物」。

7. 佔用許可證的劃分方式並不適用於條例草案。條例草案擬規管酒店、旅館、商業建築物及某些類別建築物的全部範圍，但只規管住宅建築物及工業建築物的公用地方。為求清晰表達政策原意及避免混淆，條例草案遂為「住宅建築物」（不包括酒店或旅館）、「商業建築物」及「工業建築物」設定清晰的定義。類似的劃分亦見於《建築物條例》下的附屬法例（例如《建築物（衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所）規例》（第 123I 章）中「住宅建築物」的定義、《建築物（能源效率）規例》（第 123M 章）中「商業建築物」的定義及《建築物（垃圾及物料回收房及垃圾槽）規例》（第 123H 章）中「工業建築物」的定義）。

### 不包括在附表一的建築物類別

8. 條例草案的附表一已分類列出須符合遵行規定登記證明書及遵行規定表格要求的建築物。附表一已包括本港主要的耗能建築物。

9. 當局不可能完全及精確地列舉所有不包括在條例草案附表一的建築物類別。某些有特別用途的建築物會因應其獨特的能源需求及因為其數目少，而不包括在條例草案附表一內。舉例來說，該些建築物包括濾水廠、污水處理廠、電力分站、泵站及雷達站等。

### 條例草案「擁有人」的定義是否包含業主立案法團

10. 條例草案「擁有人」的定義，就訂明建築物而言，其涵義與《建築物條例》中該詞的涵義相同。《建築物條例》訂明「擁有人」*「包括任何根據租契、特許或以其他方式直接從政府取得而持有處所的人、任何管有承按人、任何單獨或與他人共同為其本人或為任何人收取任何處所租金的人，或若處所租給租客時任何本會收取該處所租金的人；此外，在不能尋獲或不能確定符合上述定義的擁有人時，或在符合上*

述定義的擁有人不在香港或無行為能力時，則此詞亦包括如此的擁有人的代理人」。

11. 雖然以上定義並沒有清晰地包括業主立案法團，但《建築物管理條例》第16條訂明若建築物業主根據該條例第8條成立法團後，業主所具有的與建築物公用部分有關的權利、權力、特權及職責均須由法團行使及執行。同理，業主所負有的與建築物公用部分有關的法律責任亦須針對法團執行。

### 在條例草案第8條引入每日罰款

12. 因應法案委員會於二零一零年四月二十六日會議的意見，我們會考慮為持續觸犯條例草案第8(1)條（即發展者未能在有關上蓋建築物的建築工程展開同意書發出當日之後的兩個月內，向機電工程署署長（「署長」）作出首階段聲明）施加每日\$10,000的罰款。

13. 基於條例草案第8及第9條的緊密關聯，我們亦建議為持續觸犯條例草案第9(1)條（即發展者未能在有關建築物獲發有關佔用准許當日之後的四個月內，向署長作出次階段聲明）及第9(10)條（即發展者未能遵從署長根據第9(9)條發出的通知內的指示）施加每日\$10,000的罰款。

環境局  
機電工程署  
二零一零年五月