

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1625/09-10號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/BC/4/09/2

《2010年建築物(修訂)條例草案》委員會 第二次會議紀要

日 期：2010年3月20日(星期六)
時 間：上午9時
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：葉國謙議員, GBS, JP (主席)
何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP (副主席)
涂謹申議員
陳鑑林議員, SBS, JP
劉健儀議員, GBS, JP
石禮謙議員, SBS, JP
余若薇議員, SC, JP
王國興議員, MH
李永達議員
張學明議員, GBS, JP
劉秀成議員, SBS, JP
甘乃威議員, MH
李慧琼議員

缺席委員：吳靄儀議員
梁劉柔芬議員, GBS, JP
何秀蘭議員
梁美芬議員

出席公職人員：發展局副秘書長(規劃及地政)2
袁民忠先生, JP
發展局首席助理秘書長(規劃及地政)3
杜永恒先生

發展局助理秘書長(屋宇)2
連庭欣先生

屋宇署副署長
林少棠先生

屋宇署助理署長／支援
周劍平先生

律政司高級政府律師
蔡之慧女士

律政司政府律師
吳珮淇女士

應邀出席者 : 香港測量師學會

建築測量組副主席暨發言人
理事會成員
何鉅業先生

香港建築師學會

會長
鄭心怡建築師

香港地產行政師學會

副會長
黃錦昌先生

香港物業管理公司協會

公共關係委員會主席
鄭正煒先生

香港建築業承建商聯會有限公司

會長
何偉華先生

個別人士

灣仔區議會主席
孫啟昌先生

東區區議會

東區區議會
規劃、工程及房屋委員會主席
江澤濠先生

香港工程師學會

會長
陳嘉正博士工程師

個別人土

灣仔區議會議員
鍾嘉敏小姐

觀塘區議會

觀塘區議會議員
陳華裕先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)4
王兆宜先生

列席職員 : 助理法律顧問7
盧詠儀小姐

高級議會秘書(1)5
冼柏榮先生

議會事務助理(1)7
蕭靜娟女士

經辦人／部門

I 通過會議紀要

(立法會 CB(1)1391/09-10 號——2010年2月19日
文件 會議的紀要)

2010年2月19日會議的紀要獲確認通過。

II 與團體代表及政府當局舉行會議

不會出席會議的個別人士／團體所提交的意見書

- (立法會CB(1)1390/09-10(01)——南區區議會議員
號文件 楊默博士於
2010年3月4日提
交的意見書
- 立法會CB(1)1390/09-10(02)——香港地產建設商
號文件 會於2010年3月
8日的來函
- 立法會CB(1)1390/09-10(04)——東區區議會議員
號文件 楊位醒先生於
2010年3月14日
提交的意見書
- 立法會CB(1)1390/09-10(05)——香港建造商會有
號文件 限公司於2010年
3月18日提交的
意見書)

相關文件

- (立法會CB(1)1390/09-10(06)——助理法律顧問於
號文件 2010年2月25日
致政府當局的函
件
- 立法會CB(1)1417/09-10(01)——政府當局為回應
號文件 助理法律顧問的
函件(立法會
CB(1)1390/09-10
(06)號文件)於
2010年3月18日
提交的函件
- 立法會CB(1)1390/09-10(07)——張學明議員於
號文件 2010年2月26日
的來函
- 立法會CB(1)1390/09-10(08)——因應2010年2月
號文件 19日會議席上所
作討論而須採取
的跟進行動一覽
表

立法會CB(1)1417/09-10(02)——政府當局就
號文件
2010年2月19日
會議席上所提事
宜(載於立法會
CB(1)1390/09-10
(08)號文件)於
2010年3月18日
作出的回應

先前發出的其他相關文件

(立法會CB(3)389/09-10號 —— 條例草案文本
文件

立法會CB(1)1168/09-10(01)——法律事務部擬備
號文件 的條例草案標明
修訂文本

檔號：DEVB(PL-CR) 2-15/08 ——立法會參考資料
摘要

立法會LS42/09-10號文件 ——法律事務部報告

立法會CB(1)1168/09-10(02)——立法會秘書處就
號文件 《2010年建築物
(修訂)條例草案》
擬備的文件(背
景資料簡介)

2. 應主席的邀請，團體代表向法案委員會陳述
其對《2010年建築物(修訂)條例草案》的意見。

3. 法案委員會進行商議(會議過程索引載於
附錄)。

政府當局須採取的跟進行動

4. 法案委員會決定，政府當局應採取下列跟進
行動 ——

- (a) 發展局應該與民政事務局聯絡，要求後
者在有此需要時出席法案委員會的會
議，並提供一份文件，闡釋政府當局將
會如何協調有關各方，協助物業業主進
行樓宇維修及管理等工作。

- (b) 政府當局應就建築事務監督所接獲的針對認可人士以及符合資格執行《建築物條例》下各項職能的其他專業人士的投訴，提供統計資料，以及因為該等投訴而採取的紀律行動或提出的檢控的數字。有關的統計資料應包括根據《建築物條例》從各份登記冊除名、被罰款或受其他制裁的人士的數目，以及曾提出檢控的個案中的定罪數字。

III 其他事項

下次會議的日期

5. 委員商定，下次會議應在2010年3月31日(星期三)舉行。
6. 議事完畢，會議於上午11時55分結束。

立法會秘書處
議會事務部 1
2010年4月16日

**《2010年建築物(修訂)條例草案》委員會
第二次會議過程**

日期：2010年3月20日(星期六)
時間：上午9時
地點：立法會大樓會議室A

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
000000 – 000222	主席	2010年2月19日的會議紀要(立法會CB(1)1391/09-10號文件)獲確認通過。	
000223 – 000804	主席	開會辭	
000805 – 001351	香港測量師學會	陳述意見(立法會CB(1)1440/09-10(01)號文件已於2010年3月22日以電子郵件方式送交委員參閱)	
001352 – 001747	香港建築師學會	陳述意見(立法會CB(1)1440/09-10(02)號文件已於2010年3月22日以電子郵件方式送交委員參閱)	
001748 – 002300	香港地產行政師學會	陳述意見(立法會CB(1)1463/09-10(01)號文件已於2010年3月25日以電子郵件方式送交委員參閱)	
002301 – 002730	香港物業管理公司協會	陳述意見(立法會CB(1)1463/09-10(02)號文件已於2010年3月25日以電子郵件方式送交委員參閱)	
002731 – 003127	香港建築業承建商聯會有限公司	陳述意見(立法會CB(1)1476/09-10(01)號文件已於2010年3月26日以電子郵件方式送交委員參閱)	
003128 – 003505	香港工程師學會	陳述意見(立法會CB(1)1390/09-10(03)號文件已於2010年3月16日送交委員參閱)	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
003506 – 003823	東區區議會	東區區議會大致上支持強制檢驗計劃，但擔心有關計劃未必能有效處理影響樓宇結構安全的私人物業劏房問題。各項樓宇維修資助計劃亦應適用於公務員建屋合作社轄下的物業。	
003824 – 004308	灣仔區議會主席 孫啟昌先生	(a) 孫先生支持《條例草案》所倡議的原則，即業主應負責維修其物業。 (b) 孫先生批評當局在地區層面所提供的支援不足，部分業主立案法團由於無法籌務足夠經費，已經退出有關的樓宇維修計劃。	
004309 – 004821	灣仔區議會議員 鍾嘉敏小姐	(a) 鍾小姐同意，在強制驗樓計劃下被揀選的樓宇應同時納入強制驗窗計劃。 (b) 鍾小姐建議當局應提供技術意見、支援及指導，以協助業主揀選合資格的承建商，並防止出現操縱投標的情況。	
004822 – 005356	觀塘區議會	陳述意見(立法會CB(1)1476/09-10(02)號文件已於2010年3月26日以電子郵件方式送交委員參閱)	
005357 – 005530	主席 石禮謙議員	(a) 主席要求團體代表就其陳述的意見提交意見書。 (b) 石禮謙議員表示，團體代表可就其察悉的操縱投標情況，提供詳細資料。	
005531 – 010033	主席 政府當局	(a) 政府當局表示，當局會尋求所需的資源，推行該兩項檢驗計劃。市區重建局(下稱"市建局")及香港房屋協會(下稱"房協")已同意在其能力範圍內提供支援。 (b) 至於私人物業的劏房情況或其他改建工程方面，政府當局現正檢討屋宇署署長及其他機構所推行的執法計劃，並會制訂合適的政策策略。	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
010034 – 010808	主席 政府當局	<p>(a) 政府當局表示，將予頒布的附屬法例、實務守則及作業備考將會列明強制驗樓計劃及強制驗窗計劃運作規定的詳情。當局會製作公眾教育及宣傳資料，加深持份者對有關計劃的認識和瞭解。</p> <p>(b) 關於規管服務水平方面，《條例草案》會規定註冊專業人員須親自處理訂明檢驗及修葺，尤以在若干關鍵程序的檢修工作為然。</p> <p>(c) 當局將會制訂措施，協助防止操縱投標的情況。根據《條例草案》，負責樓宇檢驗工作的專業人員不得同時擔任承建商；屋宇署會提加強監管檢驗人員及承建商，並會針對不當行為採取紀律行動或提出檢控；而當局亦會提供相關資料及一站式的支援，加深業主對樓宇維修及妥善的投標程序的瞭解。</p> <p>(d) 政府當局會考慮制訂措施以改善多項資助計劃在應用上的方便程度，並會考慮與房協合作，加快推出自願樓宇評級計劃，以及鼓勵未獲揀選進行強制檢驗的樓宇的業主參與有關計劃。</p>	
010809 – 011800	主席 政府當局	<p>(a) 政府當局在回應香港工程師學會時表示，長遠而言，在參考計劃推行期間所得的經驗後，強制驗樓計劃下所訂的10年檢驗年期或可縮短。當局會發出指引，闡明"公用地方"的範圍及訂明檢驗應涵蓋哪些構築物。</p> <p>(b) 香港建築師學會建議，其他類別的技術人員亦應合資格註冊為註冊檢驗人員，政府當局在回應時表示，根據《條例草案》，只有建築專業人士才可註冊為註冊檢驗人員。《條例草案》會要求註冊檢驗人員在關鍵階段親自參與訂明檢驗及監督訂明修葺，而只有日常監督工作或可交由技術人員負責。</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		<p>(c) 政府當局在回應香港地產行政師學會時表示，合資格註冊為註冊檢驗人員的專業人士範圍將予擴大，他們須受《條例草案》下所訂明的一系列新的專業操守及紀律制度所規限。</p> <p>(d) 政府當局贊同香港物業管理公司協會的意見，認為可揀選少量的樓宇以供測試各項新的檢驗計劃。</p> <p>(e) 政府當局在回應香港建築業承建商聯會有限公司時表示，按照舊標準安裝但妥善保養的現有窗戶無須為符合新標準而進行更換或加以改良。</p> <p>(f) 政府當局在回應東區區議會時澄清，公務員建屋合作社興建的樓宇亦符合部分樓宇維修資助計劃的申請資格。</p> <p>(g) 關於操縱投標活動方面，政府當局表示會引入預防性措施，包括擴大註冊檢驗人員和承建商的數目、禁止專業人士同時擔任檢驗人員和承建商，以及要求註冊檢驗人員親自參與訂明檢驗及修葺。</p>	
011801 – 012614	主席 余若薇議員 香港工程師學會 香港建築師學會 香港測量師學會	<p>(a) 余議員詢問，專業團體的成員能否向沒有業主立案法團的樓宇業主提供義務性質的支援。</p> <p>(b) 香港工程師學會表示正擬備一份小冊子，向沒有技術背景的人士提供關於樓宇維修的基本資料。香港建築師學會表示，過往曾調派義務工作人員到民政事務總署的資源中心解答公眾查詢，若有需要，該學會亦可恢復類似的服務。香港測量師學會表示，其部分會員曾向房協物業管理諮詢中心的使用者提供義務性質的支援，而香港測量師學會亦願意在地區層面舉辦更多研討會。</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		<p>(c) 余議員詢問，各類專業服務的收費有否具指標作用的價格幅度。</p> <p>(d) 香港工程師學會表示正考慮聯同其他專業團體，就不同的專業服務提供價格指標。香港測量師學會表示已就標準服務的價格幅度和工程項目的標準費用搜集相關資料。香港測量師學會表示打算為不同樓齡及狀況的各類樓宇制定樓宇維修費用索引。</p>	
012615 – 013320	主席 劉秀成議員 政府當局 香港建築師學會	<p>(a) 劉議員表示，成員包括香港建築師學會、香港工程師學會及香港測量師學會的代表組成的建築業議會，可協調有關界別就《條例草案》及所涉及的各项事宜所提供的意見。</p> <p>(b) 劉議員表示，技術人員(例如工程監督)亦應合資格註冊為註冊檢驗人員，因為他們具備所需的培訓及知識。</p> <p>(c) 香港建築師學會表示，工程監督有資格成為香港建築師學會的附屬會員。《條例草案》可予放寬，讓香港建築師學會的任何會員，不僅是註冊建築師，亦可註冊為註冊檢驗人員。</p> <p>(d) 政府當局表示，根據從過往的公眾諮詢活動蒐集所得的意見，《條例草案》的用意只是讓建築專業人士註冊為註冊檢驗人員，並要求他們須親自參與檢驗和監督工程的工作。</p>	
013321 – 014032	主席 王國興議員 政府當局	<p>(a) 王議員建議應擬備一份摘要，概述團體代表的意見及政府當局的回應。</p> <p>(b) 王議員贊同香港物業管理公司協會的意見，認為應設立管理公司註冊制度。</p> <p>(c) 王議員認為，民政事務總署沒有足夠的前線人員以協助居民處理樓宇管理事宜，而有關的問題以沒有業主立案</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		<p>法團、並非由物業管理公司管理，以及業主大多不關心樓宇狀況的舊樓最為嚴重。</p> <p>(d) 政府當局回應表示，將會把該等意見轉達民政事務局。為處理舊樓的樓宇維修問題，最首要的步驟是組織業主成立業主立案法團。即使在沒有業主立案法團的情況下，業主仍可集合起來，修葺樓宇的公用地方。屋宇署的最後一着，是可以代表業主進行檢驗及維修，並向業主追討有關費用。然而，保持樓宇安全的責任最終應由樓宇業主承擔，政府當局只有在特殊情況下，才會運用此權力。</p> <p>(e) 主席表示，發展局應與民政事務局聯絡，要求後者在有此需要時出席法案委員會的會議，並提供一份文件，闡釋政府當局將會如何協調各方，協助物業業主進行樓宇維修及管理等工作。</p>	政府當局須按會議紀要第3段的要求採取行動
014033 – 014846	主席 副主席 香港測量師學會 香港建築師學會 香港工程師學會 政府當局	<p>(a) 副主席支持盡早引入管理公司註冊制度，並贊同讓經驗豐富的技術人員註冊為註冊檢驗人員。他同意擴闊註冊資格，以涵蓋香港工程師學會的仲會員及香港建築師學會的附屬會員。</p> <p>(b) 香港測量師學會表示，基本原則是合資格成為註冊檢驗人員的人士應具備所需的經驗及專業資格，因為他們需要在進行檢驗及監督工程時，實地作出判斷。技術人員可在過程中提供協助，藉以提高效率，但不應代替專業人士作決定。工程監督很可能並未在找出問題、斷定其成因或制訂解決方法等方面接受訓練，而該等職能亦不是他們工作性質的一部分。</p> <p>(c) 政府當局表示，訂明檢驗必須由專業</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		<p>人士親自進行；容許技術人員成為註冊檢驗人員有違《條例草案》的原意。</p> <p>(d) 劉議員表示，為工程監督而設的培訓計劃內容涵蓋所需的技能，讓他們能夠進行樓宇檢驗。</p>	
014847 – 015906	<p>主席 劉健儀議員 香港建築業承建商聯會有限公司 香港建築師學會 香港地產行政師學會 灣仔區議會主席 孫啟昌先生 東區區議會 觀塘區議會</p>	<p>(a) 劉議員詢問，一如屋宇署所述，在檢驗公用地方或外牆時可察看到樓宇因私人處所進行內部改建而出現欠妥的地方，此說法是否合理。</p> <p>(b) 香港建築師學會表示，在約70%的一般個案中，檢驗公用地方或外牆應足以斷定樓宇問題。香港地產行政師學會表示，任何結構問題開始時會先出現裂縫。透過察看裂縫的分佈及範圍，專業人士應能找出樓宇可能欠妥的地方，並且訂明詳細的測試，以斷定根本問題。</p> <p>(c) 東區區議會對屋宇署的意見有所保留，並舉出一個案例，業主無意中聽到工人的談話，才發現某私人處所內的結構橫樑有鑽孔。</p> <p>(d) 劉議員詢問，團體代表是否認為，向業主提供一站式服務建議，便足以讓他們揀選合適的專業人士進行檢驗及維修工程。</p> <p>(e) 孫先生表示，雖然檢驗人員被禁止同時擔任承建商，但現實中仍存在違規情況。物業業主在處理這些情況時所獲得的支援並不足夠。業主不願意組成法團，原因是業主想避免為招標工作中的任何失誤承擔責任。</p> <p>(f) 觀塘區議會認為，工程監督往往不敢質疑承建商，而政府當局應擔當更主動的角色，協助業主進行大廈維修。</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
015907 – 020705	主席 李永達議員 政府當局 香港測量師學會	<p>(a) 李議員質疑《條例草案》是否能有效解決大廈維修問題，因為有很多問題均涉及大廈的管理工作。</p> <p>(b) 李議員表示，業主有很大動機把物業分間成多個套房，而屋宇署職員只有在出現即時危險時才會檢驗私人處所。此做法只會使內部改建問題持續存在並惡化。</p> <p>(c) 政府當局回應表示，當局現正研究如何規管內部改建活動。然而，解決內部改建事宜並不是在《條例草案》之下的兩項強制檢驗計劃的主要目的。</p> <p>(d) 李議員表示，部分專業人士收取工程監督合約費用低至3,000元左右。他憂慮檢驗人員與承建商可能勾結，並建議應採取措施保障物業業主。</p> <p>(e) 香港測量師學會表示，物業業主應將這類事件轉介香港測量師學會，以調查可能的違規行為。該會現正與廉正公署合作推行公眾教育計劃以加深公眾對大廈維修失當行為的認識。</p>	
020706 – 021625	主席 甘乃威議員 香港建築師學會 香港地產行政師學會 香港物業管理公司協會 東區區議會 政府當局	<p>(a) 甘議員表示，放寬註冊檢驗人員的註冊資格只會產生更多問題。</p> <p>(b) 甘議員表示，操縱投標的問題是在於招標程序本身，因為業主傾向接納價低者得而往往忽視細節。專業機構應加緊監察其會員的操守以遏止操縱投標的情況及其他違規行為。</p> <p>(c) 香港建築師學會表示，專業建築師、工程師和測量師會親自到場監督工程，特別是在檢驗或監督過程的關鍵階段。香港建築師學會已提醒其會員，即使他們接受低價合約，仍須向客戶提供具專業水平的服務。</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		<p>(d) 香港地產行政師學會表示，專業人士須為與其根據相關條例履行職務有關的失當行為或失誤負上責任，而有關的紀錄會永久保存。</p> <p>(e) 香港物業管理公司協會表示，專業管理公司可以協助物業業主分析和甄選招標及合約文件，以及統籌檢驗及修葺工程。香港物業管理公司協會建議，政府當局應加快推行管理公司註冊制度。</p> <p>(f) 政府當局回應表示，《條例草案》訂明就專業違規行為所採取的紀律行動。當局已鼓勵物業業主向屋宇署舉報任何違規個案，但至今只接獲少量投訴。</p>	
021626– 022454	主席 涂謹申議員 香港測量師學會 政府當局 香港建築師學會	<p>(a) 涂議員詢問，業主如何判斷註冊檢驗人員是否指定過多維修項目或在驗樓過程中疏忽職守。</p> <p>(b) 香港測量師學會認為，屋宇署應進行更多現場視察，以打擊專業失當或疏忽職守行為。</p> <p>(c) 政府當局表示，由註冊檢驗人員提交的檢驗報告會經審核，而屋宇署職員會進行現場視察覆核抽樣報告的正確性。在推行強制驗樓計劃的初期，當局會覆核大部份報告。有關的比例可於日後減少。政府當局會為註冊檢驗人員擬備詳細指引，訂明檢驗工作須涵蓋的項目。</p>	
022455 – 023023	主席 劉秀成議員 政府當局	劉議員表示，建造業議會應率先統籌有關處理大廈安全問題及釐定收費標準方面的專業意見，以及對驗樓範圍及驗樓報告的內容給予意見。他建議，建造業議會應獲邀請出席未來的研訊。他表示，大廈管理公司有責任為物業業主評審檢驗人員及承建商的維修合約。	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
023024 – 023936	主席 副主席 香港測量師學會 香港工程師學會 政府當局 香港建築師學會	<p>(a) 副主席表示，由於法案委員會需要研究哪些類別的專業人士可註冊為註冊檢驗人員，因此專業學會可建議甚麼類別的專業學科應符合資格。</p> <p>(b) 香港工程師學會認為，在土木、結構、建造、樓宇裝備，以及材料工程等5大學科當中，任何一科的專業工程師均符合註冊所需的資格。</p> <p>(c) 香港建築師學會認為，所有專業建築師理應具備相關的訓練及知識以進行檢驗工作和監督工程，因此應符合註冊所需的資格。</p> <p>(d) 香港測量師學會認為，政府當局應提供資料，述明註冊檢驗人員所需具備的專業訓練及經驗，以便進行更詳細的評估。就初步意見而言，樓宇裝備工程師及材料工程師可能不大適宜納入註冊檢驗人員的註冊制度內。</p>	
023937 – 024740	主席 甘乃威議員 政府當局 香港地產行政師學會 觀塘區議會	<p>(a) 甘議員表示，屋宇署只公布一份符合資格並願意提供檢驗和修葺服務的專業人士的名單。然而，專業人士不會一人具備各式各樣專業服務的全面專門知識。服務使用者在沒有具備相關技術知識的背景下，無法知道應從名單中揀選誰人以滿足他們的大廈的維修需要。</p> <p>(b) 香港地產行政師學會建議，該份名單可根據專業人士的專門知識或專門服務，分門別類。</p> <p>(c) 政府當局回應表示，列入屋宇署名單內的專業人士，應已具備專業知識及專門技術，進行根據《建築物條例》(第123章)所規定的工程。政府當局目前並無計劃將名單按專科分門別類。</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		<p>(d) 甘議員表示，政府當局應就建築事務監督所接獲的針對認可人士以及符合資格執行《建築物條例》下各項職能的其他專業人士的投訴，提供統計數字，以及因為該等投訴而採取的紀律行動或提出的檢控的數字。有關的統計資料應包括根據《建築物條例》從各份登記冊除名、被罰款或受其他制裁的人士的數目，以及曾提出檢控的個案的定罪數字。</p> <p>(e) 觀塘區議會表示，有多宗個案是承建商一直拖延糾正一些仍未修妥的工程瑕疵，直至工程保養期屆滿。</p> <p>(f) 政府當局表示，此等蓄意拖延行為可透過合約的執行加以制約。</p>	政府當局須按會議紀要第3段的要求採取行動
024741 – 025148	主席 副主席 香港工程師學會 香港測量師學會 政府當局	<p>(a) 副主席認為專業學會可告知委員有哪些學科應納入註冊檢驗人員的範疇。</p> <p>(b) 香港工程師學會不同意不把樓宇裝備工程師及材料工程師納入註冊範圍內。例如消防安全等樓宇事宜均需要樓宇裝備工程師的專門知識，而材料工程師則可以對混凝土的修葺事宜提供意見。</p> <p>(c) 香港測量師學會認為，兩項強制檢驗計劃與小型工程監管制度的銜接問題，亦須予處理。</p> <p>(d) 政府當局表示，當局已經與專業界別進行討論，並會就某些專業學科訂定符合註冊資格所需的指定條件。</p>	
025149 – 025356	主席	下次會議的日期	