

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1984/09-10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 第四次會議紀要

日 期：2010年4月19日(星期一)
時 間：上午10時45分
地 點：立法會會議廳

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)
吳靄儀議員
陳鑑林議員, SBS, JP
梁劉柔芬議員, GBS, JP
劉健儀議員, GBS, 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
何秀蘭議員
李慧琼議員

缺席委員：涂謹申議員
石禮謙議員, SBS, JP
梁美芬議員

出席公職人員：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

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)1625/09-10號——2010年3月20日會議的紀要)
文件

2010年3月20日會議的紀要獲確認通過。

II 與政府當局舉行會議

(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

- 立法會 CB(1)1500/09-10(03)——政府當局就張學明議員所提問題 (載於立法會 CB(1)1390/09-10(07) 號文件)於2010年3月29日作出的回應
- 立法會 CB(1)1417/09-10(01)——政府當局為回應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)1624/09-10(01)——政府當局就對註冊專業人士及承建商的執法行動提交的文件)

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《2010年建築物(修訂)條例草案》擬備的文件(背景資料簡介)
- 立法會 CB(1)1390/09-10(08)——因應2010年2月19日會議席上所作出討論而須採取的跟進行動一覽表
- 立法會 CB(1)1390/09-10(07)——張學明議員於2010年2月26日的來函

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)1500/09-10(01)——因應2010年3月
號文件 20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)1609/09-10(01)——因應2010年3月
號文件 31日會議席上所
作討論而須採取
的跟進行動一覽
表)

2. 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

3. 法案委員會要求政府當局就下列事宜提供
書面回應／資料 ——

- (a) 對於不超過3層高的建築物，政府當局應進一步解釋，《條例草案》不納入住用建築物而納入非住用建築物的理據，以及當局曾否進行任何風險評估。
- (b) 政府當局應提供更多資料，闡明為何紐約市不超過6層高的建築物獲豁免於強制驗樓計劃，並列明該等建築物的種類，以及此做法與香港有何相關之處。
- (c) 政府當局應提供更多資料，闡明當局將會向業主提供何種專業和技術支援以協助業主檢驗和修葺樓宇，以及當局會否長期提供該等支援和首次驗樓的資助。政府當局亦應表明，香港房屋協會有否計劃改善其轄下的物業管理諮詢中心的服務。
- (d) 政府當局應就兩項強制檢驗計劃推行後，為抽查註冊專業人員所進行的工程而產生的額外工作量，提供人力需求評估。

- (e) 政府當局應提供資料，闡明市區重建局近期發現的操縱投標活動，以及當局將會採取甚麼預防措施。
- (f) 政府當局應提供資料，闡明將會在《條例草案》之下制定的附屬法例的內容。
- (g) 政府當局應解釋《條例草案》中"伸出物"一詞的涵義。
- (h) 政府當局應提供資料，闡明將會如何向業界和市民公布相關的作業備考。

III 其他事項

4. 議事完畢，會議於下午12時45分結束。

立法會秘書處
議會事務部 1
2010年5月25日

**《 2010年建築物(修訂)條例草案 》委員會
第四次會議過程**

日 期：2010年4月19日(星期一)

時 間：上午10時45分

地 點：立法會會議廳

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
000000 – 000255	主席	通過會議紀要(立法會CB(1)1625/09-10號文件)	
000256 – 001023	主席 政府當局	(a) 致開會辭 (b) 政府當局簡報其就2010年2月19日會議席上所提事宜作出的回應(立法會CB(1)1417/09-10(02)號文件)	
001024 – 001430	主席 張學明議員 政府當局	通知的送達 (a) 政府當局在回應張議員的查詢時澄清，建築事務監督(下稱"監督")就建築物公用部分發出的命令，通常會送達業主立案法團(下稱"法團")，而倘若有關建築物並無法團，則送達其所有業主。如業主在公用地方建立構築物自用，有關命令便會送達該業主。 (b) 政府當局在回應主席的查詢時表示，針對建築物外牆發出的任何命令，會送達外牆的擁有人，而倘若外牆屬建築物的公用部分，則會送達所有共同擁有人。	
001431 – 001606	主席 政府當局	通知的註冊 政府當局解釋，根據《建築物條例》(第123章)第2(1)條，"建築物"包括建築物的全部或任何部分。監督只會在土地註冊處註冊針對建築物受影響部分的命令。	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
001607 – 002453	主席 政府當局 劉秀成議員	<p>豁免不超過3層高的住用建築物</p> <p>(a) 政府當局澄清，《條例草案》雖然不會涵蓋不超過3層高的住用建築物，但會涵蓋不超過3層高的商業、工業或其他非住用建築物。當局曾參考紐約市豁免少於3層高的建築物強制驗樓的做法。</p> <p>(b) 政府當局表示，香港有13 000幢不超過3層高的住用建築物。當中很多是單一家庭的住宅，大致上保養良好，而屋宇署在2008年至2009年11月期間只對該等建築物發出27項修葺令。此外，該等建築物大多位於市郊，因而對公眾構成較少風險。</p> <p>(c) 政府當局表示，屋宇署持續定期檢驗市區的戰前建築物，以確保該等建築物安全。該等建築物大多每6個月或12個月檢驗一次，而當局如發現有危險，便會採取跟進行動。</p> <p>(d) 鑒於上述考慮因素，不超過3層高的住用建築物會構成較低風險，而政府當局認為適宜豁免該等建築物。</p> <p>(e) 劉秀成議員詢問紐約市的做法與香港有何相關之處。政府當局承諾提供更多資料。</p>	政府當局須按會議紀要第3段的要求採取行動
002454 – 003336	主席 劉健儀議員 政府當局	<p>(a) 劉議員詢問為何豁免不超過3層高的住用建築物，但卻涵蓋不超過3層高的商業及工業建築物。</p> <p>(b) 政府當局解釋，屋宇署的評估顯示，不超過3層高的住用建築物一般對公眾構成較少風險。</p> <p>(c) 政府當局進一步解釋，此類非住用建築物的大小、高度及佔用人數目，一般較住用建築物的大小、高度及佔用人數目為大，因而構成較高風險。</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		<p>(d) 劉議員要求對於不超過3層高的建築物，政府當局應進一步解釋，《條例草案》不納入住用建築物但納入非住用建築物的理據，以及當局曾否進行任何風險評估。政府當局亦應提供更多資料，闡明為何紐約市不超過6層高的建築物獲豁免於強制驗樓計劃，並列明該等建築物的種類，以及此做法與香港有何相關之處。</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3段的要求採取行動</p>
003337 – 004003	<p>主席 何秀蘭議員 政府當局</p>	<p>(a) 就涉及政府收地的項目而言，何議員詢問哪一方應負責在宣布收地後但在收地前的保養及緊急維修工作。</p> <p>(b) 政府當局表示，業主負責完成收地前的樓宇保養工作，但在此過程中，屋宇署只會規定進行消除任何即時危險所需的最少量修葺工作。如業主沒有經濟能力，政府當局會鼓勵市區重建局(下稱"市建局")考慮承擔保養工作。就公共工程項目而言，政府一旦徵收建築物，便會負責該建築物的安全及保養事宜。</p> <p>(c) 何議員表示，如可能會重新發展的建築物到期進行強制檢驗，業主未必願意支付檢驗或其後的保養費用。</p> <p>(d) 政府當局表示，甄選委員會將納入市建局及香港房屋協會(下稱"房協")的代表。專責委員會在選擇建築物進行強制檢驗時，會考慮當地的看法及專家意見，並會靈活行事，務求不同計劃之間會有更佳的協調。</p>	
004004 – 004316	<p>主席 副主席 政府當局</p>	<p>(a) 副主席詢問政府當局有否勘察所有不超過3層高的住用建築物，以確保安全。《條例草案》應涵蓋此類建築物，因為當中部分的狀況未必令人滿意。</p> <p>(b) 政府當局表示會在其書面回應中提供更多詳情。擬議的建築物涵蓋範圍是經過兩輪公眾諮詢後提出的，但政府當局</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3段的要求</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		準備討論其他方案。	採取行動
004317 – 004421	主席 梁劉柔芬議員 政府當局	(a) 梁劉柔芬議員要求政府當局澄清，紐約市獲豁免強制檢驗的建築物是否屬於"褐色砂石"類型的建築物。此類建築物屬獨立式或半獨立式建築物，以強力物料建成。 (b) 政府當局同意提供更多詳情。	政府當局須按會議紀要第3段的要求採取行動
004422 – 004850	主席 張學明議員 政府當局	(a) 張議員詢問該兩項強制檢驗計劃會否涵蓋新界的小型屋宇及村屋。部分村屋由於老化和失修，如不納入《條例草案》，或會對公眾安全構成危險。 (b) 政府當局會就《條例草案》不納入不超過3層高的住用建築物提供更多資料。政府當局表示，按照《建築物條例(新界適用)條例》(第121章)建立的建築物不受《建築物條例》管制。 (c) 主席表示，政府當局應提供更多資料，闡明為何採納紐約市的做法，決定不超過3層高的住用建築物獲《條例草案》豁免，以及此做法如何與香港相關。	政府當局須按會議紀要第3段的要求採取行動 政府當局須按會議紀要第3段的要求採取行動
004851 – 005009	主席 劉健儀議員	(a) 劉議員要求政府當局進一步解釋，不納入不超過3層高建築物的理據，包括其風險水平、結構設計及安全系數等方面。	政府當局須按會議紀要第3段的要求採取行動
005010 – 005505	主席 政府當局	(a) 政府當局向委員簡述主體條例及其附屬法例的擬議涵蓋範圍。 (b) 政府當局表示會向委員提供將會納入有關附屬法例的內容，以供討論。	
005506 – 005846	主席 政府當局	(a) 政府當局向委員簡報其計劃在建築物保養、提供首次驗樓資助及一站式服務方面，簡化各項財政資助計劃的申請程序，以協助業主，而民政事務總署亦計劃再提供有關支援服務的文件，協助物	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		<p>業業主管理建築物。</p> <p>(b) 政府當局表示，如業主未能進行強制檢驗及修葺，作為最後手段及基於公眾安全考慮下，屋宇署可在他們失責的情況下進行所需工程，然後向業主追討有關費用、監督費及附加費。</p>	
005847 – 010254	主席 劉秀成議員 政府當局	<p>(a) 劉議員強調，建造業議會是個獨立法定機構，成員來自建造業及有關專業團體的代表，應是綜合及協調業界對《條例草案》的意見的最佳平台。</p> <p>(b) 政府當局表示，業界的 support 會對《條例草案》的順利施行十分重要，尤以促進合資格人員註冊為然。政府當局會就該議會可如何參與，諮詢建造業議會。</p>	
010255 – 012000	主席 甘乃威議員 政府當局	<p>(a) 甘議員批評房協轄下的物業管理諮詢中心(下稱"諮詢中心")的服務(包括開放時間)欠妥善。</p> <p>(b) 政府當局表示會將委員對諮詢中心的意見反映給房協考慮，以期改善服務。</p> <p>(c) 甘議員表示，政府當局應將協助有需要的物業業主定為政策方針。他詢問政府當局會否長期資助，讓業主獲得專業及技術支援，而非依賴專業團體提供的義務服務。</p> <p>(d) 政府當局確定其協助有需要業主的承諾。大廈管理專業服務計劃為一項向業主提供義務專業物業管理意見及跟進服務的試驗計劃。該計劃會在運作12個月後進行檢討，以決定未來路向。</p> <p>(e) 甘議員表示，當局應向民政事務總署提供資源招聘足夠人員，協助物業業主履行樓宇管理的職能，以及向有需要的物業業主提供專業及法律支援服務。</p> <p>(f) 政府當局表示，發展局一直與民政事務局及民政事務總署緊密聯繫，以推行強</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		<p>制計劃。</p> <p>(g) 政府當局回應甘議員的查詢時表示，在強制檢驗方面，房協及市建局會資助首次獲選的合資格有需要業主檢驗建築物。每幢建築物只會獲得一次資助。</p> <p>(h) 主席要求政府當局提供更多資料，闡明當局將會向業主提供何種專業和技術支援以協助業主檢驗和修葺樓宇，以及當局會否長期提供該等支援和首次驗樓的資助。政府當局亦應表明，房協有否計劃改善其轄下的諮詢中心的服務。</p>	政府當局須按會議紀要第3段的要求採取行動
012001 – 012734	主席 何秀蘭議員 政府當局	<p>(a) 何議員詢問政府當局會引入甚麼措施，以防止註冊檢驗人員建議進行較所需為多的維修項目。</p> <p>(b) 政府當局表示，註冊檢驗人員將須依循屋宇署有關應進行的檢驗項目或維修項目的指引。屋宇署會抽查檢驗報告，而業主可聘請不同檢驗人員進行檢驗及監督修葺工程，以便減少檢驗人員建議進行較所需為多的維修項目的誘因。</p> <p>(c) 何議員詢問政府當局，當業主聘用的檢驗人員或承辦商在進行驗樓或修葺建築物期間遭撤銷註冊時，如何協助業主。</p> <p>(d) 政府當局表示，業主或有需要聘任另一名合資格專業人員評估已進行工程的質素，以修補任何欠妥之處。當局會加強公眾教育，提供資料讓業主揀選合適的承建商。市建局及房協會在檢驗及保養過程中，指派專業人員協助有需要的業主。</p> <p>(e) 何議員表示，由於會有6 500名專業人員註冊，提供與強制檢驗計劃有關的服務，政府當局應就兩項強制檢驗計劃推行後，為抽查註冊專業人員所進行的工</p>	政府當局須按會議紀要第3段的要求採取行動

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		<p>程而產生的額外工作量，提供人力需求評估。</p> <p>(f) 政府當局回應時表示會評估屋宇署的人手需要及資源需求，以實施建築物安全政策。</p>	
012735 – 013845	主席 李永達議員 政府當局	<p>(a) 李議員明白，認可人士及承建商經常串通競投維修及保養合約。他詢問政府當局會如何處理此情況，以及可向業主提供甚麼意見，以評估標書及揀選專業服務提供者。</p> <p>(b) 政府當局表示，已在政府、房協及市建局資助保養工程的樓宇更新大行動下施加嚴格管制，以確保適當程序獲得依循，才會給予資助。長遠而言，當局會在業主本身統籌檢驗及修葺工程時，建議他們依循該等程序。</p> <p>(c) 政府當局又表示，鑒於註冊檢驗人員及註冊小型工程承建商的供應會增加，操縱投標活動會更為困難。與此同時，香港測量師學會就維修項目制訂指示收費，透過其網頁發送。業主屆時可把投標價格與指示的價格幅度作一比較。</p> <p>(d) 政府當局表示，屋宇署雖是建築物安全問題方面的法定主管當局，但未必是保障業主免受操縱投標活動影響的最適當機構。業主可就不當行為向有關的專業學會投訴。政府當局會相應向該等學會反映委員的意見。</p>	
013846 – 014458	主席 王國興議員 政府當局	<p>(a) 王議員詢問政府當局為物業管理公司設立註冊制度的進度。該等公司可在招標程序、標書評審和甄選及其後的工程監督方面，協助物業業主及法團。</p> <p>(b) 政府當局回應時表示，在物業管理公司的註冊方面，民政事務總署曾研究海外經驗，而現時正研究是否有需要在香港</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		引入註冊制度。民政事務總署會另行向民政事務委員會匯報有關進度。	
014459 – 015024	主席 梁劉柔芬議員 政府當局	<p>(a) 梁劉柔芬議員表示，建造業議會亦應參與協助監察檢驗及維修服務的收費水平及質素。她建議邀請建造業議會擬備一份檢查清單，表明業主應在承建商完成維修工程時查核的地方，以及就檢查清單的使用向法團或業主提供訓練。她亦建議建造業議會邀請業界若干受敬重的人士協助調解物業業主與承建商之間的糾紛。</p> <p>(b) 政府當局表示會與建造業議會討論建造業議會可否參與推廣建築物安全事宜。政府當局亦會考慮為物業業主制訂檢查清單，以及加強公眾教育計劃。</p>	
015025 – 015313	主席 甘乃威議員 政府當局	<p>(a) 甘議員表示，透過增加檢驗人員及承建商的數目或制訂指示價目表來防止操縱投標活動不會有效，因為業主仍會傾向揀選最低的標價。</p> <p>(b) 甘議員要求政府當局提供資料，闡明市建局近期發現的操縱投標活動，以及當局將會採取甚麼預防措施。</p> <p>(c) 政府當局回應時表示，當局雖可為業主進一步加強其公眾教育計劃，但就非由政府、市建局或房協資助的檢驗及保養工程而言，業主最終須自行作出決定。</p>	政府當局須按會議紀要第3段的要求採取行動
015314 – 020224	主席 政府當局	<p>(a) 吳議員表示，《條例草案》擬議第30A條並無提供"伸出物"一詞的涵義或涵蓋範圍。有需要在主體法例中就該詞提供某一般獨有定義，以便突顯檢驗的擬定範圍。構成伸出物的詳情可在附屬法例中說明。</p> <p>(b) 政府當局表示，簡言之，"伸出物"包括冷氣機支架、晾衣架及細窗簷。會以類</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		似界定小型工程的方式，在附屬法例中訂定類別表來界定"伸出物"一詞。	
		<p>(c) 主席要求政府當局提供資料，闡明將會在《條例草案》之下制定的附屬法例的內容，並解釋"伸出物"在《條例草案》之下的涵義。</p> <p>(d) 吳議員詢問有關的作業守則會如何向業界及公眾發布。</p> <p>(e) 政府當局表示，屋宇署會透過其常設諮詢委員會徵詢建築專業人士對作業守則擬稿的意見。屋宇署會諮詢專業學會，並會在網頁公布有關資料。屋宇署亦會製作小冊子，供廣大市民參閱。</p> <p>(f) 主席要求政府當局提供資料，闡明有關的作業守則會如何向業界及公眾發布。</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3段的要求採取行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第3段的要求採取行動</p>
020225 – 020427	主席 政府當局	下次會議訂於2010年5月6日星期四上午8時30分舉行	

立法會秘書處
議會事務部 1
2010年5月25日