

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)965/10-11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 第十二次會議紀要

日期：2010年12月7日(星期二)  
時間：下午4時30分  
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  
余若薇議員, SC, JP  
王國興議員, MH  
李永達議員  
甘乃威議員, MH  
何秀蘭議員  
李慧琼議員, JP  
梁美芬議員  
陳淑莊議員

缺席委員：吳靄儀議員  
梁劉柔芬議員, GBS, JP  
石禮謙議員, SBS, JP  
張學明議員, GBS, JP  
劉秀成議員, SBS, JP

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

**列席秘書** : 總議會秘書(1)4  
林秉文先生

**列席職員** : 助理法律顧問7  
盧詠儀小姐  
  
高級議會秘書(1)7  
冼柏榮先生

---

經辦人／部門

**I 通過會議紀要**

(立法會 CB(1)668/10-11 號——2010 年 11 月 9 日  
文件 會議的紀要)

2010年11月9日會議的紀要獲確認通過。

**II 與政府當局舉行會議**

先前會議的待議事項

(立法會 CB(1)666/10-11(01)——政府當局對 2010  
號文件 年 11 月 9 日會議

席上所提事宜的  
回應)

逐項審議條例草案的條文

(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  
的條例草案的標  
明修訂事項文  
本)

先前發出的其他相關文件

(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)  
立法會 CB(1)666/10-11(02)——因應 2010 年 11 月  
號文件 9 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)1935/09-10(01)——因應 2010 年 5 月 6  
號文件 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工作(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提供以下資  
料——

- (a) 從推行樓宇更新大行動取得的經驗，分析具有一定水平的註冊檢驗人員的供應是否充足；及
- (b) 提供作業守則的擬議措辭。作業守則將規定註冊檢驗人員一旦從樓宇公用地方觀察到任何可能需要建築事務監督(下稱"監督")跟進的結構改動情況，便須向監督匯報。

### **III 其他事項**

- 4. 議事完畢，會議於下午6時28分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2011年1月3日

**《2010年建築物(修訂)條例草案》委員會  
第十二次會議過程**

**日期：2010年12月7日(星期二)**

**時間：下午4時30分**

**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 – 000405	主席	致開會辭及通過會議紀要(立法會 CB(1)668/10-11號文件)	
000406 – 001117	政府當局	政府當局簡介其提交的文件(立法會 CB(1)666/10-11(01)號文件)  政府當局重點講述對在先前舉行的會議 上所提事項的回應。	
001118 – 001550	政府當局	(a) 政府當局解釋，關於委員建議政府代 不合作的業主墊支他們所須分擔的 檢驗及修葺費用，政府當局需要為此 訂立額外的法律條文，以界定政府當 局須在何時介入，並為沒有支付費用 的業主設立上訴機制。訂立有關的額 外條文及上訴機制會耽誤現時進行 的立法過程，因而會令強制驗樓計劃 的生效時間推遲。  (b) 政府當局接納委員的意見，並會刪除 向拒絕分擔業主立案法團(下稱"法 團")為遵從在強制驗樓計劃及強制 驗窗計劃下發出的法定通知而要求 進行的訂明檢驗及修葺工程的費用的 業主施加監禁刑罰，但會把最高罰 款提高至第4級(即25,000元)。  (c) 政府當局會聘請在強制驗樓計劃下 專門處理逾期的檢驗及修葺工程的	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		<p>政府檢驗人員／承建商，進行因法團在遵從法定通知方面有困難而導致逾期的檢驗及修葺工程，這樣可更迅速地處理有關問題。</p> <p>(d) 政府當局認為無須另行設立機制，解決法團與拒絕分擔訂明檢驗及修葺工程的費用的業主之間的爭議。</p>	
001551 – 002054	王國興議員 政府當局	<p>(a) 王議員歡迎政府當局的建議，刪除監禁刑罰及委聘在強制驗樓計劃下專門處理逾期的檢驗及修葺工程的政府檢驗人員／承建商。他建議合約價格應劃一及具透明度。</p> <p>(b) 政府當局解釋，屋宇署會按既定招標程序評估合約價格。</p>	
002055 – 003822	余若薇議員 主席 政府當局	<p>(a) 余議員建議，政府當局應墊支不合作的業主所須分擔的檢驗及修葺費用，讓訂明檢驗及修葺工程得以進行。</p> <p>(b) 隨着屋宇署委聘承建商進行工程，政府當局認為上述擬議安排並無需要，並補充香港房屋協會(下稱"房協")及市區重建局(下稱"市建局")會向法團提供技術支援，特別是在招標及甄選標書方面。</p> <p>(c) 討論政府當局所建議關於委聘專門處理逾期的檢驗及修葺工程的政府檢驗人員／承建商的新措施，可如何減低該等工程的費用，令有關費用更貼近市價。</p>	
003823 – 005347	甘乃威議員 政府當局 主席	<p>(a) 甘議員建議，政府當局應清楚列出屋宇署在甚麼情況下會接手法團須進行的訂明檢驗及修葺工程。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b) 甘議員支持余議員的建議，由政府當局向法團墊支不合作的業主所欠的費用，並以押記形式把該筆費用註冊在有關業主的物業業權上。</p> <p>(c) 甘議員質疑，若准許不合作的業主就上述情況提出上訴，有關的上訴和訂明檢驗及修葺工程應同時進行，以免出現延誤。</p> <p>(d) 政府當局回應時表示，在決定屋宇署應在何時介入以進行訂明檢驗及修葺工程並向法團追討費用時，可參考推行樓宇更新大行動的經驗。</p> <p>(e) 然而，在屋宇署接手進行有關工程之前，房協及市建局會擔當更積極的角色，與法團聯絡及提供技術意見和支援。</p> <p>(f) 政府當局解釋，如屬房協及市建局會資助首次檢驗費用的情況，該兩個機構會就招標程序向法團提供意見。</p> <p>(g) 甘議員詢問，建築事務監督(下稱"監督")可否授權房協及市建局監督有關工程。</p> <p>(h) 政府當局回應時表示，房協及市建局會根據從推行樓宇更新大行動取得的經驗，為法團制訂指引以進行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下的訂明檢驗及修葺工程。</p>	
005348 – 005835	甘乃威議員 政府當局	<p>(a) 甘議員建議，房協及市建局發出的指引應具法律地位。</p> <p>(b) 政府當局解釋，有關指引會提供一些最佳做法供法團參考，而不會是法定要求。</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
005836 – 005957	李慧琼議員 主席	(a) 主席建議，政府當局應考慮就房協及市建局發出的指引提供更強的法律依據。  (b) 李議員同意必須訂立更嚴格的規定。	
005958 – 010243	政府當局	政府當局簡介與訂明檢驗及訂明修葺有關的事宜(立法會CB(1)666/10-11(01)號文件)	
010244 – 011734	甘乃威議員 主席 政府當局	(a) 甘議員認為，要法團負責為並非由其豎設或管制的招牌進行訂明檢驗及修葺並不公平。  (b) 政府當局解釋，擬議新訂第30B(6)條訂明，當局首先會向招牌是為某人而豎設的該某人送達進行訂明檢驗及修葺的通知。如不能尋獲該人，當局會將有關通知送達已從該招牌收取任何租金或收入的人。如再度不能尋獲該人，當局會將有關通知送達豎設該招牌的建築物內的處所的業主。  (c) 甘議員詢問當局會如何處理違例建築工程。  (d) 政府當局解釋，擬議新訂第30D(5)(b)條訂明註冊檢驗人員一旦發現建築物的公用部分及外部有違例建築工程，有責任通知監督。  (e) 甘議員關注水平優秀的註冊檢驗人員的供應情況，因為進行訂明檢驗及修葺所需的專業人士的數目會急速增加。  (f) 政府當局回應時表示，現時約有1 400名認可人士已經註冊，估計會有約6 500名註冊檢驗人員可就強制檢驗樓計劃及強制驗窗計劃提供服	



時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		<p>務。增加專業人士的數目會為法團提供更多選擇，而透過競爭亦有助降低費用。</p> <p>(g) 政府當局補充，新設的小型工程承建商註冊制度亦應會令更多承建商合資格進行修葺工程。</p> <p>(h) 甘議員要求政府當局從推行樓宇更新大行動取得的經驗，分析具有一定水平的註冊檢驗人員的供應是否充足。</p>	政府當局須按會議紀要第3段的要求採取行動
011735 – 012100	主席 政府當局	<p>(a) 主席對註冊檢驗人員的水平表示關注。</p> <p>(b) 政府當局解釋，註冊檢驗人員是在樓宇修葺及保養方面具備充足經驗的註冊建築專業人士。要註冊為註冊檢驗人員，有關人士須接受註冊事務委員會的面試。政府當局會公布註冊檢驗人員的姓名，以助法團選擇註冊檢驗人員。</p>	
012101 – 012504	甘乃威議員 主席 政府當局	<p>(a) 甘議員認為，在樓宇更新大行動之下已有超過500幢樓宇進行修葺工程，政府當局應可從有關數據分析法團是否能夠委聘水平優秀的專業人士，進行樓宇修葺及保養工程。</p> <p>(b) 主席認為，編制所要求的分析數據應不會影響條例草案審議工作的進度。</p> <p>(c) 甘議員就評估註冊檢驗人員的專業能力的制度提出詢問。</p> <p>(d) 主席要求秘書處找出先前曾討論的各份相關文件，供甘議員參閱。</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		<p>(e) 主席及甘議員詢問，當局會向誰發出為招牌進行檢驗和修葺的通知，以及針對違例建築工程的新執法政策會在何時實施。</p> <p>(f) 政府當局澄清，若可確定招牌的擁有人是誰，當局會向該擁有人送達進行訂明檢驗及修葺的通知。所需進行的工程應否與公用部分及外牆的訂明檢驗或修葺工程共同進行，會由該擁有人及法團決定。</p> <p>(g) 政府當局表示，當局有新的資源以供在明年4月推行各項加強樓宇安全的新措施。</p> <p>(h) 政府當局解釋，採取由註冊檢驗人員進行訂明檢驗的做法會增加這方面的專業人士的數目、為法團提供更多選擇，以及加強市場的競爭。</p> <p>(i) 甘議員詢問哪方會負責為附於外牆的晾衣架進行檢驗及修葺。</p> <p>(j) 政府當局解釋，根據擬議新訂第30B(5)條，監督會向處所的有關業主發出通知。</p>	
012505 – 014013	李慧琼議員 政府當局 主席	<p>(a) 李議員建議，政府當局應邀請獨立認可人士，就在強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下的訂明檢驗及修葺工程的招標事宜，向法團提供客觀的意見，即類似當局就樓宇更新大行動作出的安排。</p> <p>(b) 政府當局解釋，資助首次檢驗費用的房協及市建局會就招標程序向法團提供意見。該兩個機構亦會擬備指引，述明各種最佳做法，供法團參考。</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		<p>(c) 李議員就政府當局拒絕定出註冊檢驗人員須有法定責任，在進行訂明檢驗或修葺期間一旦觀察到懷疑有分間單位的情況便須作出匯報的做法提出意見。</p> <p>(d) 政府當局回應時表示，將會擬備的作業守則／作業備考會建議註冊檢驗人員就任何懷疑是分間單位的跡象作出匯報，以便監督跟進。</p> <p>(e) 政府當局須提供作業守則的擬議措辭。作業守則將規定註冊檢驗人員一旦從樓宇公用部分觀察到任何可能需要監督跟進的結構改動情況，便須向監督匯報。</p>	政府當局須按會議紀要第3段的要求採取行動
014014 – 015252	甘乃威議員 政府當局 主席	<p>(a) 甘議員建議，條例草案應訂明監督須發出作業守則，供註冊檢驗人員在進行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下的訂明檢驗及修葺工程時遵從。有關的作業守則應具有與民政事務局局长根據《建築物管理條例》(第344章)第44條發出的工作守則相若的法律地位。</p> <p>(b) 政府當局回應時表示，技術標準及行政程序可能會不時更新及修改，較適宜在作業守則而不是法例中訂明。監督現時發出不同作業守則／作業備考屬行政上的做法，以便從業員遵守相關的法定規定。</p>	
015253 – 015324	甘乃威議員 主席	<p>(a) 甘議員建議條例草案應納入向違反作業守則或作業備考的認可人士或註冊檢驗人員作出制裁的規定。</p> <p>(b) 政府當局回應時表示，由房協及市建局直接向法團提供關於進行訂明檢</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		<p>驗及修葺工程的技術意見和指引，是更為有效的做法。</p> <p>(c) 甘議員建議條例草案規定註冊檢驗人員必須採取最佳的做法，該做法與《建築物管理條例》現時就法團作出的規定相若。</p> <p>(d) 政府當局表示，註冊檢驗人員如有疏忽或專業失當的情況，或干犯與進行其專業職責有關的罪行，現時已須受到紀律處分。</p> <p>(e) 甘議員批評，採取執法行動的統計數字甚低，顯示紀律處分措施成效不彰。</p>	
015325 – 015414	主席	下次會議將於2010年12月23日上午10時45分舉行。	

立法會秘書處  
議會事務部 1  
2011年1月3日