

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(1)1268/10-11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 第十三次會議紀要

日 期：2010年12月23日(星期四)  
時 間：上午10時45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)  
吳靄儀議員  
余若薇議員, SC, JP  
王國興議員, MH  
甘乃威議員, MH  
何秀蘭議員  
梁美芬議員  
陳淑莊議員

缺席委員：涂謹申議員  
陳鑑林議員, SBS, JP  
梁劉柔芬議員, GBS, JP  
劉健儀議員, GBS, JP  
石禮謙議員, SBS, JP  
李永達議員  
張學明議員, GBS, JP  
劉秀成議員, SBS, JP  
李慧琼議員, 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 與政府當局舉行會議**

### 先前會議的待議事項

(立法會CB(1)857/10-11(01)——政府當局對2010年12月7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《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)857/10-11(02)——因應2010年12月7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日會議席上所作討論而須採取的跟進行動一覽表)

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

2. 法案委員會要求政府當局提供以下資料——

- (a) 提供向註冊檢驗人員發出的作業備考的擬稿文本；

- (b) 在詮釋擬議新訂第30D(7)條方面，解釋政府當局可如何確定獲委任就建築物進行訂明檢驗及監督訂明修葺的註冊檢驗人員是否同一人，或該註冊檢驗人員與獲委任就建築物同一部分進行訂明修葺的承建商是否有關係；
- (c) 解釋並舉例說明何謂擬議新訂第30D(6)及30E(6)條所指的註冊檢驗人員或合資格人士必須通知建築事務監督的"緊急情況"；及
- (d) 提供資料，說明政府當局在訂定《建築物條例》(第123章)第33(4)條所訂的利息時，考慮了哪些相若的法例或法律條文(以及在這方面涉及的金額)。

(會後補註：政府當局就上文第(c)及(d)項所作出的回應已於2011年1月6日隨CB(1)993/10-11(01)號文件送交委員參閱。)

## **II 其他事項**

- 3. 議事完畢，會議於下午12時40分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2011年2月10日

**《2010年建築物(修訂)條例草案》委員會  
第十三次會議過程**

**日期：2010年12月23日(星期四)**

**時間：上午10時45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 – 000540	主席	致開會辭	
000541 – 001024	政府當局	<p>政府當局簡介其提交的文件(立法會CB(1)857/10-11(01)號文件)</p> <p>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。</p>	
001025 – 001655	王國興議員 主席 政府當局	<p>(a) 王議員對作業備考實際上如何防止出現圍標等不理想情況表示關注。</p> <p>(b) 政府當局解釋，當局會向註冊檢驗人員發出一系列作業備考，述明從推行樓宇更新大行動所取得的經驗而制訂的良好作業模式。除發出作業備考外，香港房屋協會(下稱"房協")及市區重建局(下稱"市建局")亦會在有需要時向業主及業主立案法團(下稱"法團")提供技術意見。</p> <p>(c) 王議員詢問，哪個政府部門會帶頭執行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃。</p> <p>(d) 政府當局解釋，屋宇署是負責推行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的法定機構，而房協及市建局則會繼續向業主及法團提供技術及財政支援。一般而言，民政事務總署亦會繼續向法團提供支援。</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
001656 – 002917	副主席 政府當局 主席	<p>(a) 副主席質疑，法團的管理委員會有否緊遵樓宇更新大行動的相關指引或作業備考所建議的程序行事。</p> <p>(b) 政府當局回應表示，就樓宇更新大行動項目的招標程序而言，業主或法團大致均能遵從相關指引訂明的良好招標方式。在強制驗樓計劃下，上述優良作業方式將會納入相關的作業備考。當局會要求專業人員告知業主或法團遵從該等做法。根據過往經驗，專業人員普遍會遵從作業備考行事。</p> <p>(c) 政府當局闡釋表示，在樓宇更新大行動中曾有多宗個案，當中相關的顧問建議法團向競投樓宇維修承建合約的投標者收取行政費用，導致與有關顧問不屬同一財團的承建商無意參與投標。政府當局已在強制驗樓計劃／強制驗窗計劃的作業備考訂明有關運作方式，以免再有上述做法出現。</p> <p>(d) 副主席關注到，註冊檢驗人員就樓宇進行訂明檢驗時，能否找出樓宇的所有問題(例如將污水渠接駁至雨水渠，或違例建築工程等)。</p> <p>(e) 政府當局回應表示，註冊檢驗人員具有足夠的專業知識，而根據樓宇更新大行動的經驗，只要業主有決心，樓宇欠妥善的地方便可以糾正過來。</p> <p>(f) 政府當局補充，除以目視評估外，驗樓工作亦需要專業技術及判斷。註冊檢驗人員應取得核准建築圖則及相關資料，以確定樓宇是否有須向建築事務監督(下稱"監督")匯報的違例建築工程。</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		<p>(g) 政府當局解釋，註冊檢驗人員應檢驗大廈公用部分渠道的接駁情況，查看是否有任何分間房間的跡象。註冊檢驗人員如察覺水渠或污水渠違例接駁，而有關情況可能會造成污染，有關人員應將其觀察所得向屋宇署匯報，以便採取進一步行動。</p>	
002918 – 004114	甘乃威議員 政府當局 主席	<p>(a) 甘議員關注到，房協及市建局不會像先前參與樓宇更新大行動般積極參與推行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃。他亦關注註冊檢驗人員的水準。</p> <p>(b) 政府當局解釋，房協及市建局不會為法團進行訂明檢驗，但會根據從推行樓宇更新大行動取得的經驗，向法團提供技術支援及關於良好作業方式的意見。此外，當局亦會在作業備考頒布良好作業方式。當局的多管齊下做法，包括由屋宇署採取執法行動、註冊檢驗人員進行檢驗，以及房協與市建局向法團提供技術及財政支援等，實屬合適的安排。</p> <p>(c) 甘議員建議，應規定法團須取得房協或市建局同意，證明在強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下進行的檢驗的招標程序及標準，與作業備考／作業守則列明的良好作業方式相符。</p> <p>(d) 政府當局回應表示，在強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下，監督會根據訂明檢驗通告所涵蓋的各項元素，查核註冊檢驗人員的檢驗報告，而在訂明檢驗通知涵蓋範圍以外的項目則屬選擇項目，並會另行列出。</p> <p>(e) 甘議員要求當局澄清，未能遵從作業備考的人士會否遭受法律懲處。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(f) 政府當局解釋，未能遵從作業備考所頒布的指引的註冊檢驗人員不會被檢控，但如有專業不當或疏忽的行為，有關人員可能會受到紀律處分。</p> <p>(g) 政府當局會提供關於優良投標方式的作業備考擬稿文本，供委員參閱。</p> <p>(h) 甘議員憂慮，鑒於檢驗人員的數目會由現時的1 800人增至引入檢驗人員註冊制度後的6 500人，驗樓工作的質素可能會下降。</p> <p>(i) 政府當局回應表示，註冊檢驗人員已經是在相關領域的註冊專業人員，其專業能力已獲相關專業註冊局或學會所訂的規例及紀律制度認可。</p>	<p>政府當局須按會議紀要第2段的要求採取行動</p>
004115 – 004213	副主席	<p>副主席認為，法案委員會尚未就哪類專業人員合資格註冊成為註冊檢驗人員一事表明意見。法案委員會在討論相關條文時，應就此事進行商議。</p>	
004214 – 004839	梁美芬議員 政府當局 主席	<p>(a) 梁議員觀察到，部分認可人士就監督樓宇修葺工作向法團收取極低的顧問費用，但最終的投標價卻往往較聘用收取正常顧問費用的認可人士時所需支付的價格高很多。</p> <p>(b) 主席認為，問題根源在於法團及業主均對樓宇維修事宜缺乏認識。</p> <p>(c) 政府當局回應表示，在推行樓宇更新大行動期間，房協及市建局亦察悉有同樣的問題。透過增加檢驗人員的數目以加強競爭、在作業備考引入良好作業方式，以及房協和市建局參與提供技術意見，應可改善有關情況。</p>	



時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
004840 – 005550	主席 政府當局 甘乃威議員	<p><u>逐項審議條例草案的條文</u></p> <p><i>30D —— 註冊檢驗人員的委任及職責</i></p> <p>(a) 主席詢問，若註冊檢驗人員暫時從缺，但該條第(9)款又禁止提名另一名註冊檢驗人員取代前述的註冊檢驗人員行事，法團可以怎樣做。</p> <p>(b) 政府當局澄清，法團須等待該註冊檢驗人員恢復工作，或根據第(8)款委任另一名註冊檢驗人員。</p> <p>(c) 甘議員詢問，若註冊檢驗人員終止履行所需的服務，但沒有知會屋宇署其聘用已經終止，在法律上會如何處理這些情況。</p> <p>(d) 政府當局解釋，終止聘用註冊檢驗人員的權力在於法團。根據有關規例，法團須填寫特定表格，提交予屋宇署。同樣地，根據有關規例，當註冊檢驗人員終止其與法團的聘任時亦須填寫特定表格，提交予屋宇署。不論有關聘任是由法團或註冊檢驗人員終止，註冊檢驗人員須提供資料，述明迄今已完成的工程，以及尚未完成的所需工程的詳情。</p>	
005551 – 011428	政府當局 甘乃威議員 主席	<p><i>30E —— 合資格人士的委任及職責</i></p> <p>(a) 甘議員詢問註冊檢驗人員及合資格人士兩者的分別，以及註冊檢驗人員可否同時是一名合資格人士。</p> <p>(b) 政府當局解釋，註冊檢驗人員負責驗樓及監督工程，有關人員可包括相關界別的註冊工程師、建築師及測量師；合資格人士則負責驗窗及修葺工作，有關人士可包括認可人士、註冊</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		<p>結構工程師、註冊檢驗人員、註冊一般建築承建商，以及根據《建築物條例》(第123章)關乎窗戶的小型工程的級別、類別及項目而新引入的註冊小型工程承建商。政府當局確認，註冊檢驗人員亦可同時是一名合資格人士。</p> <p>(c) 甘議員詢問，就同一窗戶而言，法團或業主可否委任不同人士進行訂明檢驗及訂明修葺。</p> <p>(d) 政府當局澄清，條例草案規定，須由同一名合資格人士就窗戶進行訂明檢驗及監督訂明修葺。至於委任同一人或不同人士進行訂明修葺，則由法團或業主決定。</p> <p>(e) 甘議員詢問，就建築物而言，為何可委任不同的註冊檢驗人員進行訂明檢驗及監督訂明修葺。</p> <p>(f) 政府當局解釋，就建築物而言，業主或法團可選擇委任相同或不同人士，進行訂明檢驗及監督訂明修葺。提供這項靈活安排，旨在防止可能會出現利益衝突的情況。相對而言，就窗戶進行的訂明檢驗及監督訂明修葺的工作性質比較簡單，由同一人士或承建商負責有關工作較為可取。</p> <p>(g) 甘議員詢問，就窗戶而言，何以業主或法團不可選擇委任不同人士進行訂明檢驗及監督訂明修葺。</p> <p>(h) 政府當局回應時表示，如須進一步分工，對業主或法團而言可能是嚴苛的規定，所涉及的費用亦會高昂。</p> <p>(i) 甘議員詢問"自然人"的涵義。</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		(j) 政府當局解釋，在法律上，"自然人"指在世人士，法人團體或公司不是"自然人"。	
011429 – 012200	何秀蘭議員 政府當局 主席	<p>(a) 何議員及甘議員建議政府當局考慮修訂條例草案，讓業主或法團靈活決定應否聘用不同人士就窗戶進行訂明檢驗及監督訂明修葺的工程。</p> <p>(b) 何議員詢問，怎樣才構成第(6)款所述的須通知監督的"緊急情況"、是否有特別的通知方式、合資格人士需要即時採取何種補救措施，以及合資格人士是否需要通知相關的業主或法團。</p> <p>(c) 政府當局解釋，"緊急情況"可能包括混凝土物料或破損窗戶從建築物掉下而構成即時危險的情況。如屬上述情況，合資格人士應在切實可行範圍內即時處理，並在事後向監督匯報。雖然沒有明文規定，但合資格人士一般會通知相關的業主或法團，因為有需要在其物業內進行檢驗。</p> <p>(d) 何議員表示，若某些事件是由於合資格人士出錯而造成，他們可能避而不向業主或法團匯報有關事件。因此，業主或法團如須就事件負責，對他們實在有欠公允。第(6)款應稍作修訂，指明如遇任可緊急情況，合資格人士須同時向監督及業主或法團匯報。</p> <p>(e) 政府當局會考慮有關建議。</p>	
012201 – 012903	甘乃威議員 政府當局 主席	(a) 甘議員詢問，監督如何判斷根據擬議新訂第30D條獲委任進行訂明檢驗及監督訂明修葺的註冊檢驗人員，是否與獲承建商委任進行訂明修葺的同屬一人。	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b) 政府當局解釋，若獲聘用進行訂明檢驗及監督訂明修葺的註冊檢驗人員，本身亦是有關註冊承建商公司的"獲授權簽署人"，則他不可能同時是就該建築物同一部分進行修葺工程的承建商。然而，就窗戶進行訂明檢驗、監督訂明修葺，以及訂明修葺方面，則沒有上述限制。</p> <p>(c) 甘議員跟進查詢，若註冊檢驗人員的身份為承建商公司的擁有人、董事或股東，但並非獲授權簽署人，該承建商公司可否進行訂明檢驗。</p> <p>(d) 政府當局將會解釋，當局可如何確定獲委任就建築物進行訂明檢驗及監督訂明修葺的註冊檢驗人員是否同一人，或該註冊檢驗人員與獲委任就建築物同一部分進行訂明修葺的承建商是否有關係。</p> <p>(e) 主席及甘議員建議，政府當局要求獲委任進行訂明檢驗的註冊檢驗人員作出聲明，表明他與進行訂明修葺的承建商並無關係。</p>	<p>政府當局須按會議紀要第2段的要求採取行動</p>
012904 – 013310	何秀蘭議員 主席 政府當局	<p>(a) 何議員詢問，究竟註冊檢驗人員是在處理緊急情況後仍需向監督匯報，抑或在超逾註冊檢驗人員進行補救工程能力範圍的情況下才需匯報。何議員詢問，在上述情況下，監督需要多少時間採取跟進行動。</p> <p>(b) 政府當局確認，上述兩種情況，註冊檢驗人員均須向監督匯報。</p> <p>(c) 政府當局會解釋並舉例說明何謂擬議新訂第30D(6)及30E(6)條所指的註冊檢驗人員或合資格人士必須通知建築事務監督的"緊急情況"。</p>	<p>政府當局須按會議紀要第2段的要求採取行動</p>

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
013311 – 013341	政府當局	<p><i>30F</i> —— <i>註冊一般建築承建商及註冊小型工程承建商的職責</i></p> <p>委員並無對擬議新訂第30F條提出任何問題。</p>	
013342 – 013805	政府當局 何秀蘭議員	<p><u>條例草案第20條 —— 由建築事務監督追討工程費用</u></p> <p>(a) 何議員詢問，就屋宇署代為進行的工程而言，在向業主或法團追討的費用以外施加的附加費和利息的計算方法為何。</p> <p>(b) 政府當局解釋，屋宇署會追討其為業主或法團進行的訂明檢驗或修葺工程的費用，加上該費用的20%的附加費。業主或法團若不支付有關款項，便會施加年利率為10%的利息。</p> <p>(c) 何議員跟進查詢，20%的附加費是按何種基礎計算。</p> <p>(d) 政府當局解釋，在先前諮詢公眾期間，公眾認同附加費適宜定於較高水平，以便對不遵從通知的人士發揮阻嚇作用。政府當局在釐定擬議水平時，已經參考相關的法例。</p> <p>(e) 政府當局將會提供資料，說明當局在訂定《建築物條例》第33(4)條所訂的利息時，考慮了哪些相若的法例或法律條文(以及在這方面涉及的金額)。</p>	政府當局須按會議紀要第2段的要求採取行動
013806 – 014536	政府當局 主席 何秀蘭議員 助理法律顧問7 律政司	<p><u>條例草案第21條 —— 通知及命令的送達</u></p> <p>(a) 委員討論，在擬議新訂第35(2)條中"purporting"一語，應否使用一個較"看來"更為理想的中文演譯。</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		(b) 政府當局在回應何議員的提問時確認，擬議新訂第35(2)條所指的證明書，應是該證明書的正本。	
014537 – 014624	政府當局	<p><u>條例草案第22條 —— 公職人員的法律責任的限制</u></p> <p>委員並無對條例草案第22條提出任何問題。</p>	
014625 – 015141	政府當局 助理法律顧問7 律政司 何秀蘭議員	<p><u>條例草案第23條 —— 規例</u></p> <p>(a) 政府當局指出，雖然現行的《建築物條例》活頁版已作出編輯上的改動，條例草案第23(2)條(該項條文建議在第38(1)(ib)(ii)條的中文文本以"(i)"取代"(i)")仍屬必要，因為該項編輯上的改動並無改變法律文本，因此仍需藉修訂條例草案的方式，將中文真確本第38(1)(ib)(ii)條"(i)"分段改為"(i)"分段。</p> <p>(b) 政府當局在回應何議員時解釋，活頁版的編輯可根據《1990年法例(活頁版)條例》，在編輯上作出輕微修訂。</p> <p>(c) 政府當局將會就條例草案第23(3)條提出委員會審議階段修正案，以刪除擬議新訂第38(1)(kg)(ii)條，因為該項條文的內容已涵蓋在擬議新訂第38(1)(kg)(i)條之內。</p>	
015142 – 015319	甘乃威議員 政府當局	<p>(a) 甘議員詢問第38(1)(k)條是否應予修訂，以"表格、報告、通知及其他文件"取代"表格"，與第37(1)條修訂後所用的措詞一致。</p> <p>(b) 政府當局解釋，擬議新訂第38(1)(kg)條應能提供足夠權力以應付推行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的額外需要，因此建議的修訂並無必要。</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
015320 – 015525	主席	下次會議將於2011年1月7日下午4時30分舉行，並由條例草案第24條開始進行討論。	

立法會秘書處  
議會事務部1  
2011年2月10日