

香港特別行政區政府

The Government of the Hong Kong Special Administration Region

發展局

香港花園道

美利大廈九樓



Development Bureau

9/F, Murray Building

Garden Road, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. DEVB(PL-CR) 2/15-08

來函檔號 Your Ref. CB1/BC/4/09

電話 Tel.: 2848 6007

傳真 Fax.: 2899 2916

中環昃臣道八號

立法會大樓

法案委員會秘書

王兆宜先生

王先生：

《2010 年建築物（修訂）條例草案》

多謝你於 2010 年 2 月 25 日的來函。就議員在《2010 年建築物（修訂）條例草案》（《條例草案》）法案委員會於 2010 年 2 月 19 日的第一次會議上提出的問題，當局的回應如下。

《條例草案》

通知的送達

《條例草案》中建議，建築事務監督（監督）可根據擬議第 30B(3)條向“任何擁有人”送達通知，要求對建築物的公用部分進行訂明檢驗及（如有需要）訂明修葺，或根據擬議第 30C(3)條向“任何擁有人”送達通知，要求對建築物的公用部分內的窗戶進行訂明檢驗及（如有需要）訂明修葺。

就法律原則而言，持有建築物不分割份數的擁有人，對建築物的公用部分負有共同與各別法律責任。採用“任何擁有人”字眼反映這項法律原則。類似用語亦見於《建築物管理條例》（第 344 章）第 17 條。該條訂明，當建築物擁有人已成立法團，針對業主立案法團（法團）作出的判決或命令，在土地審裁處許可下，可針對建築物任何擁有人執行。就沒有法團

的建築物，《條例》下關於建築物公用部分的命令或通知，可向持有建築物不分割份數的任何擁有人或建築物的所有擁有人送達。

在根據《條例》送達命令或通知時，監督必須合理地行事，而在普通法下，任何人可假設監督在要求遵從《條例》的規定時，會以合理及負責任的方式行事¹。在擬議第 30B(3)及 30C(3)條中採用「任何擁有人」的立法原意，並不是亦不可能是賦權監督可任意向一個或某些共同擁有人根據該等條文送達通知。事實上，監督的一貫做法，是根據《條例》向建築物的法團（如已成立）或所有共同擁有人，送達關於建築物公用部分的命令。例子包括根據《條例》第 26(1)條（關於危險建築物）、第 26A(1)條（關於欠妥的建築物）及第 28(3)條（關於建築物的排水）送達的命令。儘管如此，在有些個案中，雖然有關的建築工程位於公用部分，命令須向個別業主送達。例如，如果公用部分內的建築工程是由一名個別業主獨家使用或佔用，有關的建築工程應由該名個別業主檢驗和修葺。因此，我們認為有需要採用「任何擁有人」字眼，以保持根據擬議第 30B(3)或 30C(3)條送達通知的彈性。

通知的註冊

在擬議第 30B(9)及 30C(7)下，監督可安排將根據擬議第 30B(3)、(4)、(5)或(6)或 30C(3)或(4)條送達的通知，“以註冊摘要的方式，在土地註冊處針對通知所關乎的建築物而註冊。”。這些條文是參照《條例》中的現有條文。先例包括《條例》第 26(2A)、26A(4A)、27C(6)及 28(6A)條。

根據《條例》第 2(1)條，‘“建築物”包括任何住用或公共建築物...的全部或任何部分。’。《條例》中對“建築物”的提述，必須根據文意詮釋以理解其準確意思。就根據擬議第 30B(3)或 30C(3)條送達關於建築物公用部分的通知而言，由於建築物的共同擁有人藉不分割份數擁有公用部分，通知關乎建築物的所有不分割份數，監督可針對“建築物的全部”註冊該通知。就根據擬議第 30B(4)、(5)或(6)或 30C(4)條送達關於建築物的部

¹ 見 *Lam Mee Hing v Leung Hing Wah* [1995] 3 HKC 247

分的通知而言，“建築物”應理解為“建築物的部分”，而監督可安排將該通知在土地註冊處針對建築物的該部分註冊。

豁免不超過三層高的住用建築物

擬議的強制驗樓計劃及強制驗窗計劃將不會涵蓋不超過三層高的住用建築物。然而，非住用建築物，例如商業及工業建築物，縱然不超過三層高，均會涵蓋於兩項計劃之內。

現時香港約有 2 000 幢樓齡達 30 年或以上而不超過三層高的住用私人建築物。在制訂有關建議時，當局曾參考紐市推行強制驗樓計劃的經驗，而當地所有不超過六層高的建築物均獲豁免。根據屋宇署的專業評估，不超過三層高的住用建築物對公眾安全構成較低風險。原因是這些建築物一般會有較少佔用人，結構設計通常較簡單，物料強度及使用性能要求亦會有較大餘裕，以及其較低高度會減低與外牆物件下墮有關的公眾安全風險。豁免這些建築物於強制驗樓計劃及強制驗窗計劃不會損害公眾安全。屋宇署會繼續根據《條例》採取所需行動，以確保這些建築物的安全。特別是，屋宇署會繼續執行其既定計劃，對戰前建築物進行定期檢驗。

主體法例及附屬法例

《條例》及其規例的草擬方式，是由主體法例訂明主要法律框架，而由附屬法例訂明細節。最近對《條例》的修訂亦沿用這種架構。例如，《2008 年建築物（修訂）條例》為新的小型工程監管制度訂明主要法律框架，而《建築物（小型工程）規例》則訂明該制度的詳細程序和技術要求、其運作細節及小型工程項目細節。草擬《條例草案》時，我們建議沿用這法律架構。

《條例草案》已涵蓋強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的主要範疇，包括檢驗人員的註冊；監督向擁有人送達通知要求進行訂明檢驗及訂明修葺的權力；訂明檢驗及訂明修葺的涵蓋範圍（訂明涵蓋建築物的公用部分、外牆、伸出物及窗戶）；訂明檢驗及訂明修葺的概括標準（即令建築物變得安全）；註冊檢驗人員、合資格人士及註冊承建商的職責；以及罪行等。

註冊為檢驗人員所需的詳細資格及經驗；訂明檢驗及訂明修葺涵蓋建築物的公用部分、外牆、伸出物及窗戶中需檢驗的部件的詳細範圍；訂明檢驗及訂明修葺的程序；以及文件的提交等事宜，基本上是程序性和技術性的。我們認為在附屬法例中訂明這些事宜較為適合。一如現行做法，屋宇署會不時發出作業備考，向業界發放與《條例》及其規例的要求有關的程序、技術標準及最新作業方式的細節。這個做法行之有效，亦廣為業界接受。

對業主的支援措施

支援業主組織檢驗及修葺工程

我們認同對有需要業主提供適切支援的重要性和需要，以確保兩項計劃可以順利推行。政府將聯同香港房屋協會（房協）及市區重建局（市建局）向有需要的業主提供技術及財政支援。

在技術支援方面，房協會繼續協助業主成立法團。房協、市建局及屋宇署會就進行檢驗及修葺工程，向法團及業主提供資訊、專業意見及支援。房協會透過其地區網絡，包括十間物業管理諮詢中心，協助業主統籌及組織工程，並提供專業意見及技術顧問服務。

透過推行樓宇更新大行動（更新行動），屋宇署、房協及市建局進一步鞏固了他們在推動樓宇安全上的夥伴關係。屋宇署的重點在於其採取執法行動的法定角色，而房協及市建局則向業主提供實際意見和技術支援，這三個機構從中產生了極大的協同效應，一起推動改善香港樓宇安全的共同目標。隨着我們繼續進行更新行動，我們會進一步優化這種運作模式，並利用同樣的模式推行強制驗樓計劃和強制驗窗計劃。政府和我們的夥伴機構會繼續向業主提供適切的援助，但要順利推行有關計劃，將需要業主積極參與，他們有妥善保養自己的物業的最終責任。透過在更新行動所發展出來的夥伴合作模式，我們會利用我們所得的經驗，為業主提供意見和支援，以協助他們遵從這兩項計劃。

在財政支援方面，我們已獲得房協的支持，亦於最近獲市建局的支持，向合資格的有需要業主提供在強制驗樓計劃下首次驗樓費用的資助。屋宇署、房協及市建局會繼續在其多項現有計劃下，就所需的修葺工程提供財政支援，包括由屋宇署管理的“改善樓宇安全綜合貸款計劃”、由房協管理的“長者維修自住物業津貼計劃”及“樓宇管理維修計劃”，以及市建局的“樓宇復修物料資助計劃”及“樓宇復修貸款計劃”。我們相信政府、房協及市建局提供的支援，特別是資助合資格業主進行首次強制驗樓，對業主會是實在的幫助，亦有助爭取他們接納這項計劃。我們亦正考慮改善眾多計劃的方便性及機構間協調的措施。

自願樓宇評級計劃

強制驗樓計劃和強制驗窗計劃分別只適用於樓齡達 30 年或以上和十年或以上的樓宇，但我們鼓勵任何樓齡的樓宇的業主自願進行檢驗和修葺工程。為鼓勵樓宇良好管理及妥善保養，政府已獲得房協同意推行一項自願樓宇評級計劃。所有私人住用及綜合用途樓宇，不論任何樓齡，均可參加自願樓宇評級計劃。

自願樓宇評級計劃將涵蓋一系列樓宇管理及維修的範疇。該計劃會涵蓋強制驗樓計劃下的樓宇安全項目，其在這方面的標準會與強制驗樓計劃相同或較之更高。除樓宇安全項目外，自願樓宇評級計劃亦會涵蓋樓宇管理、樓宇服務設施（包括消防裝置系統、升降機和自動梯、電力裝置系統、氣體供應系統等）、環保及樓宇內其他增值元素（例如改善能源效應裝置）

有關人員將會根據現場檢驗、與相關人士面試及文件紀錄分析作出評核。符合樓宇安全標準及要求的樓宇將獲發自願樓宇評級計劃的證書。在其他範疇有成績的樓宇將獲發額外證書及標籤。有關證書及標籤在五年內有效，並可在進一步評核及認證後獲續期。就樓宇安全標準獲有效證書的樓宇，可豁免強制驗樓及強制驗窗（就公用部分的窗戶而言）的要求。

房協及屋宇署一直緊密合作，以準備推行強制驗樓計劃。房協已聯同屋宇署及相關專業團體，包括環保建築專業議會、香港建築師學會、香港工程師學會、香港測量師學會、香港房屋經理學會及香港物業管理公司協會，成立專責小組，以制訂自願樓宇評級計劃的運作細節。房協於 2007 年及 2008 年進行了兩輪試驗評核。集合試驗結果以及強制驗樓計劃的最新細節，房協將會完善評核機制及準則，並在正式推行前進行一次最後試驗。自願樓宇評級計劃打算在強制驗樓計劃實施前約半年推行，以讓在自願樓宇評級計劃下獲得證書的樓宇，可獲豁免法定要求。

執法

對樓宇內部的檢驗

當局建議強制驗樓計劃將涵蓋建築物的公用部分、外牆及伸出物。我們以此制訂計劃的涵蓋範圍，是基於安全評估，認為上述建築物構件，由於直接面向行人或是樓宇使用者經常使用的地方，因而對公眾安全構成較高風險。實際上，當個別單位的內部改建工程影響到樓宇的結構部件，註冊人員在檢驗建築物的公用部分及外牆時應可發現結構損壞跡象及其他表徵。獲委聘進行訂明檢驗的註冊檢驗人員，須就檢驗建築物的公用部分及外牆時發現的這些跡象向監督報告。現行《條例》賦權監督採取跟進行動，包括進入私人處所進行檢驗以及發出修葺和修正命令。當強制驗樓計劃實施後，屋宇署會就影響樓宇結構的懷疑非法室內改建工程進行調查。

要求對每個個別單位的內部進行檢驗會為業主帶來嚴重不便及實際困難。由於個別單位屬私人處所，未必所有業主均願意讓獲委聘進行訂明檢驗的註冊檢驗人員進入，這會拖慢整幢建築物遵行法定要求。我們認為應由法定機構在收到轉介後檢驗個別單位，因而我們建議的安排已經足夠。

違例建築物

當局曾仔細考慮應否藉強制驗檢計劃的機會清拆建築物內所有違例建築物（僭建物）。在兩輪公眾諮詢中有正反雙方

意見。在考慮過收到的意見和計劃對樓宇業主的影響後，我們認為應根據屋宇署的現行執法政策處理僭建物。

在擬議第 30D(5)(b)條下，獲委聘就建築物的公用部分及外牆進行訂明檢驗的註冊檢驗人員，須找出公用部分及外牆上的僭建物，評估這些僭建物的安全狀況，及就此在檢驗報告中向監督報告。在緊急情況，註冊檢驗人員須即時向監督報告。在收到報告後，監督會按照現行執法政策，就有迫切危險或阻礙檢驗或所需修葺工程的僭建物發出清拆令。對沒有明顯或迫切危險的僭建物，監督會考慮發出警告通知並將之於土地註冊處註冊。

在強制驗樓時清拆所有僭建物，可能會對業主帶來實際困難。這可能會引起樓宇業主之間的爭議和衝突，亦可能需要遷移非法天台搭建物或私人處所非法擴建等僭建物內的佔用或結束其內的商業經營。這會對業主遵從在指定時限內完成檢驗及修葺工程的法定要求造成重大障礙。

然而，由於在樓宇公用部分／外牆進行修葺工程的時候，同時清拆僭建物，對個別業主會更方便和便宜，我們會鼓勵業主自願進行清拆，並提供適當的技術和財政支援。我們亦會邀請業主參與小型工程監管制度下的“家居小型工程檢核計劃”²。在該計劃下，業主可在進行安全檢查和所需的補救工程後，保留三種常見的小型家居僭建物（即冷氣機支架、晾衣架和小型窗簷）繼續使用。經檢核的僭建物須在強制驗樓計劃的往後週期被檢驗。

當局於 2 月 23 日向發展事務委員會匯報政府遏止僭建物的執法行動的進度，以及未來政策方向及處理有關問題的措施。政府會繼續採用多管齊下的方法處理樓宇安全問題。將於今年內實施的小型工程監管制度，將可防止日後出現新的僭建

² 目前，樓宇存有一些在進行前沒有獲得監督批准和同意的小型建築工程，因而是違例的。部分這些工程對有關家居有實際用途。當局將會推行一項家居小型工程檢核計劃，理順三種在這情況下進行的小型工程，包括冷氣機支架、晾衣架和小型窗簷。在該計劃下，我們會容許業主在進行檢查及／或加固工程（如有需要）後保留這些設施繼續使用。屋宇署不會對經檢核的小型家居構築物進行執法行動，除非它們的安全狀況有所改變。然而，這些構築物在法律上仍然是違例的，其法律地位並不會因為參與檢核計劃而改變。

物、對招牌施行更妥善的管制，以及理順部分現存的家居小型僭建物。《條例草案》引入的強制驗樓計劃，可讓屋宇署更清楚掌握香港舊樓僭建物的情況，有助該署決定採取執法行動的先後次序。政府會繼續透過公眾教育活動，令業主建立對樓宇安全的積極態度，並聯同房協及市建局等伙伴機構，向業主提供財政及技術支援，協助業主保養樓宇，包括清拆僭建物。屋宇署亦會繼續就對生命及財產構成明顯及迫切危險的僭建物、新建的僭建物及建造中的僭建物，採取即時執法行動。

屋宇署的人手編制

屋宇署現時有 262 名編制專業及技術職員處理樓宇安全問題，包括對危險及欠妥的建築物、廣告招牌、欠妥的排水渠、僭建物等採取執法行動。在實施強制驗樓計劃及強制驗窗計劃後，這些職員會繼續執行上述工作。屋宇署現行執法計劃的重點與強制驗樓計劃／強制驗窗計劃並不完全相同。該署現時會在發現樓宇破損問題時採取執法行動，而兩項計劃則要求對樓宇進行預防性維修。該署須繼續其檢查及執法行動，例如，屋宇署會繼續處理未被兩項計劃涵蓋的建築物（例如在某年未被揀選為兩項計劃下目標樓宇的建築物、樓齡在 30 年（強制驗樓計劃）或十年（強制驗窗計劃）以下的建築物，以及不超過三層高的住用建築物），以及對在強制驗樓計劃下找出的、經市民舉報的或屋宇署在檢查中發現的僭建物採取執法行動。

屋宇署將需要額外資源，以應付在新的法定要求下的執法工作，職責包括揀選目標樓宇、向有關業主發出通知、監察遵行情況、對檢驗人員及承建商提交的報告和文件進行抽查、在業主沒有遵行時安排檢驗及修葺工程（如有需要）、備存檢驗人員名冊、對違例個案提出檢控及紀律行動、推行公眾教育活動等。工作量的規模亦會大幅增加，與屋宇署一直每年在樓宇維修統籌計劃下處理 150 幢樓宇及在大型清拆行動下處理 1 000 幢樓宇相比，現時計劃每年在強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下分別處理 2 000 及 5 800 幢樓宇。

我們現正全面審視當局處理香港樓宇安全問題的策略。屋宇署會重新調配資源，主力集中於推行新的法定規管理制度、公眾教育計劃，以及預防性檢驗及修葺工作。當局會確保屋宇

署有足夠資源處理額外的工作。我們會按照既定政府程序為屋宇署的運作安排所需資源。

發展局局長

(連庭欣



代行)

二零一零年三月十八日

副本送：
立法會助理法律顧問 7
屋宇署副署長
律政司法律草擬專員
律政司民事法律科高級政師律師