



民主黨立法會議員秘書處
Secretariat of Legislative Councillors of The Democratic Party

致：立法會《2010年建築物（修訂）條例草案》委員會
法案委員會主席葉國謙議員

葉主席：

委員會現正審議的《2010年建築物（修訂）條例草案》，就早前政府提供的文件及回應委員的提問，本人有以下問題，煩請轉交政府作出書面回應，謝謝。

對業主的協助（招標程序及資訊提供）

1. 關於進行招標程序的最佳做法，政府話經諮詢廉署後就樓宇更新大行動發出維修工程指引而制訂了有關招標程序的最佳做法，並在實施強制驗樓及驗窗計劃後，會向法團及管理公司宣傳，政府認為法團是否應採用這最佳做法，若是，應否在這草案中進行相應修訂，以修訂《建築物管理條例》（第344章），規定法團須跟從在招標程序中跟從最佳做法的指引，以協助法團做好反圍標，防止顧問公司與承建商合謀修取不合理顧問/修葺費用？
2. 房協及市建局會否就其協助的樓宇，整合各類修葺工程招標價格的資料庫，每季度公布各類修葺工程的平均招標價格、招標價中位數，以及將來公布驗樓、驗窗的平均價格或價格中位數？而在公布有關數據時，會否按不同地區、不同樓宇層數及涉及的工程項目分類，提供驗樓、驗窗及修葺工程費用的平均數和中位數？
3. 政府曾在文件CB(1) 367/10-11(01)提到，香港測量師學會答應協助公布委聘註冊檢驗人員的參考價目表，供業主參考，政府估計何時會公布相關的參考價目表？
4. 房協及市建局會否與業主分享資料，公布法團終止委任顧問服務合約或承建商合約的資料，包括大廈名稱、被終止合約的顧問公司或承建商名字，以及終止原因？
5. 各相關專業學會及承建商協會對有意註冊成為檢驗人員及合資格人士的估計為何？有否需要開辦補充培訓課程？會否在收到涉及招標過程中有不當行為的投訴而進行紀律行動，若會，會有甚麼懲處罰則？

對業主的協助（財政）

6. 房協及市建局擬提供的首次免費驗樓資助，現時的資格

準則包括樓宇住用單位數目不超過 400 個及住用單位的平均應課差餉租值，市區不超過每年 10 萬元，其他地區不超過每年 7.6 萬元。有鑑於通脹及差餉物業估價署去年重估租值後，應課租值上升，政府會否要求房協及市建局於短期內重新檢討這資助準則？政府去年重估租值後，會減少多少幢大廈不在資助準則之內，預計仍有多少幢大廈會在資助準則之內？

7. 在提供首次免費驗樓資助時，房協及市建局會否仿效樓宇更新大行動計劃，就有關的驗樓及修葺工程提供專業及技術支援，包括獨立專業顧問監察個案，以保障資助公帑不會被濫用？

條例實施預計時間表

8. 有鑑於最低工資法例實施的混亂情況及現時樓宇檢驗維修工程市場求過於供的情況，就立法實施強制驗樓及驗窗計劃方面，政府預計何時會實施？預計在草案獲得通過後多少時間才實施？有關的詳細規例、作業守則、作業備考、宣傳單張及資料庫何時會準備好？預計何時開始向所有法團進行簡報會/工作坊後？政府會否在確定市場上有足夠的註冊檢驗人員（約 6500 人）及合資格人士，才實施有關計劃？
9. 現有註冊建築師、註冊專業測量師及註冊專業工程師分別為 2578 人、1560 及 3252，當中有多少是重複出現的？在這 7390 名專業人士中，有多少已表示願意註冊為註冊檢驗人員？就註冊一般建築承建商、註冊小型工程承建商及臨時註冊小型工程承建商，現分別有 637 個、2062 個及 1325 個，當中有多少是重複出現的？在這 4024 個承建商中，有多少已表示註冊為合資格人士？政府在回答預算案問題時表示，截至 2011 年 2 月 28 日，就註冊小型工程承建商（公司）、註冊小型工程承建商（個人）及臨時註冊小型工程承建商，分別有 228 間、2258 人及 1853 個，為何註冊小型工程承建商由 2081 個減至 2062 個，臨時註冊小型工程承建商亦由 1853 個減至 1325 個？
10. 政府可否提供有關草案不同部分的預計實施時間表（如有的話）？
11. 自願樓宇評級計劃何時開始實施？房協於 2007 及 2008 年進行了兩次試驗評核，分別有多少幢大廈參與，每幢大廈的樓齡多少，涉及多少個單位，進行了甚麼項目

的檢驗/測試和修葺工作，結果為何？有多少幢大廈獲得自願樓宇評級計劃的證書？第三次試驗評核何時開始，分別有多少幢大廈參與，每幢大廈的樓齡多少，涉及多少個單位，進行了甚麼項目的檢驗/測試和修葺工作，預計何時完成？

條例適用範圍

12. 在計劃下，監督每年揀選 2000 幢大廈進行檢驗，這 2000 幢大廈是否包括非住用大廈，例如商業大廈、工業大廈、綜合用途大廈、停車場及商場等？每年 2000 幢大廈內有多少比例是住用或商住大廈，有多少比例是非住用或商住大廈，會否有先後次序？強制驗樓/驗窗這部分條款是否適用於政府建築物？
13. 就沒有法團的大廈，若各業主收到監督發送予各業主的命令進行驗樓或驗窗後，有業主搬離該大廈，新業主其後拒絕分攤驗樓及/或修葺費用，當局可否引用條例對該新業主處以懲罰？如可以，可引用條例哪一條款？

建築事務監督的職責

14. 監督會對強制驗樓/驗窗計劃作出實地抽查，預計抽查比例多少，即於每年收回的檢驗報告及修葺報告中，預計會抽出多少比例進行實地抽查？監督會否每年向立法會就實施強制驗樓/驗窗計劃作出匯報，提供相關抽查結果？

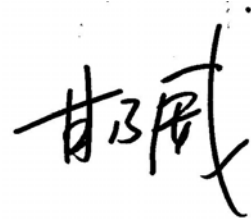
更新大行動的經驗

15. 在更新大行動下，房協處理及審批了多少宗申請個案，當中涉及多少宗違規個案，涉及多少幢大廈，有否作出懲處，有多少宗轉介予廉署，原因為何，已轉介多久，有否進行檢控？市建局處理及審批了多少宗申請個案，當中涉及多少宗違規個案，涉及多少幢大廈，有否作出懲處，有多少宗轉介予廉署，原因為何，已轉介多久，有否進行檢控？請分開提供房協及市建局的數據。
16. 就市建局已批出的更新大行動申請個案中，涉及多少幢大廈，每幢大廈涉及多少項工程，分別接獲多少顧問公司及多少承建商參與投標？
17. 在更新大行動下，被終止合約的顧問公司或承建商有多

少，這些顧問公司或承建商會否在一段時間內，不獲安排在房協的隨機抽籤顧問或承建商名單之內？現時曾被終止合約或獲轉介予廉署進行調查的顧問公司及承建商是否仍在房協的名單中？

18. 在更新大行動中，截至 2011 年 3 月底，有 392 幢樓宇由其法團自行展開或完成修葺工程，另有多少幢樓宇須由政府展開或完成修葺工程？在已委任顧問公司及承建商的 985 及 371 宗個案中，分別有多少宗是來自法團自行及由政府進行修葺工程？就分別來自法團自行及由政府進行的修葺工程，其顧問公司及承建商的分佈為何？就由政府進行修葺工程，有多少顧問公司及承建商曾參與投標？
19. 就政府於文件 CB(1) 1896/10-11(02)內提出更新大行動下顧問公司及承建商的分佈，在 985 宗顧問公司的工程項目中，有一間顧問公司獲得其中 134 個工程項目，佔 13.6%，原因為何，是否與顧問費相宜有關？這間顧問公司就其參與的 134 個工程項目所揀選的承建商是否大致相同？政府有否研究在 985 宗顧問公司及 371 宗承建商的工程項目分佈，有否出現不平均分佈情況，這情況分別在房協及市建局負責的項目下有否差異？
20. 請提供房協現時備存有可供更新大行動下給法團/業主列入邀請名單中的顧問公司名單及承建商名單。

謝謝作出相關安排。



立法會議員甘乃威

2011 年 4 月 20 日