

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)393/10-11號文件

檔 號：CB1/BC/2/09

2010年11月12日內務委員會會議文件

《建築物能源效益條例草案》委員會報告

目的

本文件旨在匯報《建築物能源效益條例草案》委員會(下稱"法案委員會")的商議工作。

背景

2. 由於香港是一個只有少量工業運作的商業城市，因此有較大潛力透過推廣建築物的能源效益，以改善整體能源效益及減少溫室氣體排放。

3. 機電工程署(下稱"機電署")自1998年起發出5冊《建築物能源效益守則》(下稱"《能源效益守則》")，涵蓋照明、空調、電力和升降機及自動梯的裝置，當中訂明該等裝置的基本能源表現標準。機電署亦推出自願參與的香港建築物能源效益註冊計劃，旨在推廣《能源效益守則》的應用。建築物若符合《能源效益守則》的個別標準，將獲簽發註冊證明書。截至2009年9月，當局已簽發2 515張註冊證明書予1 061幢建築物的2 682個裝置。在該1 061幢建築物當中，72%是政府建築物。

4. 由於自願遵守《能源效益守則》的措施似乎未能得到積極的回應，政府當局已就強制指定類別的新建築物及現有建築物實施《能源效益守則》的建議，展開為期3個月的公眾諮詢。根據該項建議，公私營界別的新建商業建築物、公私營界別的新住宅和工業建築物的公用地方，以及現有建築物的主要裝修工程，均須符合《能源效益守則》；指定類別的建築物須每10年進行一次能源審核；以及能源效益表現較建築物基本能源效益標準高出某個訂明百分比的建築物，可透過自願參與的行政計

劃獲頒發能源標章。在新建築物實施有關建議，預計可節省28億千瓦小時的能源，以及減少排放196萬公噸二氧化碳。建築物建築費用這筆資本支出或須增加3%至5%，但每年的電費可節省約10%至15%。這項額外投資的回本期平均為6年。

5. 公眾諮詢已在2008年3月完成。諮詢結果顯示，市民認為強制實施《能源效益守則》，對在建築物推廣能源效益和節約能源方面方向正確。

條例草案

6. 條例草案旨在規定須就若干類型的建築物，遵行機電署所頒布有關4類屋宇裝備裝置(包括空調、電力、升降機及自動梯和照明的裝置)的能源效益及能源審核的《守則》。

法案委員會

7. 在2009年12月11日內務委員會會議上，議員成立法案委員會研究本條例草案。法案委員會由余若薇議員擔任主席，曾與政府當局舉行17次會議。法案委員會的委員名單載於**附錄I**。除了與政府當局研究本條例草案外，法案委員會亦曾邀請關注團體(包括環保團體及有關界別)發表意見。有39個團體曾向法案委員會提交意見書及／或作出口頭陳述。該等團體的名單載於**附錄II**。

法案委員會的商議工作

8. 法案委員會普遍支持條例草案提升建築物能源效益的政策原意。在商議過程中，委員曾研究下述事宜：建議強制實施《能源效益守則》的環境效益、建築物評級及嘉許制度、適用範圍、初步事宜的條文、條例生效後建築物在設計階段及佔用准許階段的循規程序、條例生效前及條例生效後建築物內的主要裝修工程的循規程序、敦促改善通知書、執行、註冊能源效益評核人的註冊、對機電工程署署長(下稱"署長")根據條例草案作出的決定提出上訴、《守則》、雜項事宜、過渡性條文、附表，以及立法程序和時間表。

建議強制實施《能源效益守則》的環境效益

9. 部分委員關注到，強制實施《能源效益守則》的建議，目的只是推廣4類訂明屋宇裝備裝置的能源效益，由此可以節省的能源相當有限。為了節省更多能源，當局應考慮就屋宇裝備裝置的每單位耗電量作出規管。政府當局表示，當局並不知悉有海外地區就屋宇裝備裝置的每單位耗電量作出規管。屋宇裝備裝置的耗電量取決於建築物的類型、設計、大小，以及使用模式等因素，不能直接互相比較。要就4類訂明屋宇裝備裝置的每單位耗電量作出規管而不影響其經濟和操作上的需要，是極為困難的。此外，強制實施《能源效益守則》的建議預計可在首10年節省28億千瓦小時的能源，以及減少排放196萬公噸二氧化碳。

10. 法案委員會詢問，當局依據甚麼資料計算出上述環境效益。政府當局表示，有關可節省28億千瓦小時的能源的估算，是參考了差餉物業估價署出版的《香港物業報告2007》對新建商業建築物、住宅建築物及工業建築物的樓面面積推算，以及因應符合《能源效益守則》所得的平均節能幅度。上述數字只計算預計新建建築物所能節省的能源。規定現有建築物在進行主要裝修工程時符合《能源效益守則》，將可節省更多能源。以香港每千瓦小時的電力產生0.0007公噸二氧化碳計算，預計可減少排放約196萬公噸二氧化碳。政府當局又表示，在2009年5月公布的香港首個可持續發展策略中，政府在考慮本地的社會、經濟及環境因素後，訂出了目標，就是在2012年或之前，利用可再生能源應付香港1%至2%的總電力能源需求。政府正制訂計劃以提高能源效益及節約能源，作為整體的可持續發展能源政策的其中一環。強制實施《能源效益守則》的建議，是加強和持續節約能源的其中一項措施。

建築物評級及嘉許制度

11. 法案委員會察悉，《2007年建築物能源表現(證書及檢查)(英格蘭及威爾斯)規例》規定英格蘭及威爾斯的建築物擁有人須提供有效的"能源表現證書"予準買家或租戶。"能源表現證書"分為7個由A至G的能源效益等級，A級的能源表現最好，G級為最差。這7個等級是以每平方米的能源消耗量來計算的。在新加坡，"綠色標章計劃"是一個涵蓋多個評核準則的綠色建築物評定機制。除了能源效益外，評核準則亦包括其他方面，例如建築環境、用水及室內環境質素等。就能源效益而言，符合新加坡政府發出的某些能源守則是評核準則內的先決條件。法案委

員會委員詢問，香港可否實施類似的評級及嘉許制度，以推廣環保建築物。

12. 政府當局表示，"建築環境評估法"是本港其中一個較為常用的自願環保建築評審法，由香港環保建築協會在1996年推出。這套評審法涵蓋就建築物的環境持續性的不同評核準則，包括現場因素、材料因素、能源消耗、用水、室內環境質素，以及建築物的革新技術與性能改善。符合《能源效益守則》是"建築環境評估法"最新版本中在能源表現方面的基本要求。鑒於有需要制訂可配合香港獨特環境的評估法，香港綠色建築議會¹在考慮了本港的特點(例如高樓大廈林立的高密度環境和亞熱帶氣候)後，將為本港研制一套獨特的環保建築評審法。

適用範圍

13. 根據條例草案附表1，以下各類公私營界別的訂明建築物須符合《能源效益守則》——

- (a) 商業建築物；
- (b) 綜合用途建築物的非住宅或非工業部分；
- (c) 旅館；
- (d) 住宅建築物的公用地方；
- (e) 綜合用途建築物的住宅或工業部分的公用地方；
- (f) 工業建築物的公用地方；
- (g) 主要作教育用途而佔用的建築物；
- (h) 主要作社區用途而佔用的建築物(包括社區會堂及社會服務中心)，以及作兩個或多於兩個上述地方而佔用的綜合用途建築物；
- (i) 主要作市政用途而佔用的建築物(包括街市、熟食中心、圖書館、文娛中心或文化中心及室內運動場)，以及作兩個或多於兩個上述地方而佔用的綜合用途建築物；

¹ 香港綠色建築議會於2009年11月成立，4個創始會員包括商界環保協會、香港環保建築協會、環保建築專業議會及建造業議會。

- (j) 主要作醫療及健康護理服務用途而佔用的建築物(包括醫院、診療所及康復中心)；
- (k) 由政府擁有的主要用作在執行政府的任何職能期間容納人的建築物；
- (l) 機場的客運大樓；及
- (m) 鐵路車站。

新法例生效後獲建築事務監督發出給予上蓋建築物的建築工程展開同意書的建築物(即條例生效後建築物)，與新法例生效當日或之前已獲發建築工程展開同意書的建築物(即條例生效前建築物)，受不同制度規管。視乎建築物的發展階段或主要裝修工程的規模，發展者、擁有人或負責人須遵守所適用的相關規定。相關規定的大綱圖載於環境局在2009年12月2日發出的立法會參考資料摘要附件B(檔號：ENB 24/26/22)。

14. 委員察悉，條例草案不適用於若干類別的建築物，包括住宅建築物的公用地方以外的地方和小型屋宇，他們詢問為何有這項安排，以及可否提供這些類別的建築物清單。政府當局表示，當局不可能完全及精確地列舉所有不包括在條例草案附表1的建築物類別。某些有特別用途的建築物，例如瀘水廠、污水處理廠、電力分站、泵站及雷達站等，將會因應其獨特的能源需求及其數目較少，而不包括在該附表1內。按照《建築物條例(新界適用)條例》(第121章)所列的高度和尺寸規限興建的小型屋宇，並不屬條例草案的涵蓋範圍內，原因是這些建築物的公用地方通常只有照明裝置，並沒有空調裝置或升降機。考慮到遵守規定所涉的影響及可能節省的能源幅度，政府當局建議條例草案不適用於上述建築物。至於住宅建築物的個別單位，政府當局已推出自願及強制性能源效益標籤計劃(下稱"標籤計劃")，一方面讓顧客知悉電器產品的能源表現，另一方面鼓勵生產商供應更多具能源效益的產品以應付顧客的需求。首階段和第二階段的強制性標籤計劃已先後於2009年11月9日及2010年3月19日起實施，涵蓋空調機、冷凍器具、慳電膽、洗衣機和抽濕機。這些產品佔本港住宅總耗電量約70%。

15. 法案委員會詢問，政府當局會否考慮提供財政資助，例如貸款，以協助擁有人(特別是舊式及較小型發展項目的擁有人)遵守條例草案的規管制度，然後從減省電費中收回費用。政府當局表示，當局已推行兩項建築物能源效益資助計劃，總資助額為港幣4.5億元，讓私營界別的住宅、商業和工業建築物的擁

有人可申請這兩項資助計劃下提供的資助，進行改裝、加建及改善工程，以提升建築物公用地方屋宇裝備裝置的能源效益表現。截至2010年1月底，這兩項資助計劃已收到超過1 000份申請，當中300份申請獲得批核。政府當局會留意是否需要向擁有人提供其他經濟資助，以協助提升其建築物的能源效益。

16. 部分委員指出，除了使用具能源效益的屋宇裝備裝置外，建築物的設計和使用的物料亦會影響建築物的能源效益。政府當局表示，可持續發展委員會於2009年6月至10月進行"優化建築設計——締造可持續建築環境"的社會參與過程，就該等課題進行討論。可持續發展委員會正在分析接獲的意見，並計劃於2010年年中之前向政府當局提交報告及建議。政府當局會參考所收集的意見，考慮鼓勵使用具能源效益的建築設計和物料的未來路向。與此同時，屋宇署正就《建築物(能源效率)規例》(第123M章)下的規管及標準進行檢討，該規例規管若干類別建築物的外牆及屋頂傳送的熱量，以減少空調系統消耗的能源。

初步事宜的條文

"公用地方"的定義

17. 根據條例草案第2條，"公用地方"就訂明建築物而言指——

- (a) 該建築物的任何地方，但在土地註冊處註冊的文書中指明為專供擁有人使用、佔用或享用的部分除外；及
- (b) 在不局限(a)段的原則下，包括停車場、入口大堂、升降機大堂、走廊、樓梯、公用洗手間、公用貯物室、機房、電掣房、喉管井道、電纜管道、垃圾房、物料回收房、有蓋平台、有蓋遊樂場、住客會所及建築物管理處。

18. 法案委員會委員詢問，現時有否就"公用地方"確立一般定義；若有，為何在條例草案中就該詞採用不同的定義。他們亦要求政府當局檢討該詞的定義，尤其須檢討"在不局限(a)段的原則下"的草擬方式，以期清楚述明當局的政策原意及該詞的定義(a)段和(b)段之間的關係。舉例而言，在土地註冊處註冊的文書中指明為專供擁有人使用的某單位內的停車位或樓梯，是否符合條例草案中"公用地方"的定義。

19. 政府當局表示，此建議定義是以《建築物管理條例》(第344章)中"公用部分"的定義作為藍本。定義的(a)段反映當局的政策原意，即涵蓋訂明建築物的所有地方，但指明的部分除外。定義的(b)段則列舉了在一般建築物中常見的"公用地方"，以方便參考。在(b)段採用"在不局限(a)段的原則下，包括"的短語，已明確表達(b)段須在(a)段的原則下理解，並提供例子以詳細解釋主要條文。如果將(b)段作獨立理解，會造成局限(a)段的涵蓋範圍的效果。此外，該短語所述是這類定義的標準草擬方式，使讀者容易掌握兩個段落之間的關係。在(b)段列舉的地方，如果已在土地註冊處註冊的文書中指明為專供擁有人使用，有關地方將不會被視作訂明建築物的"公用地方"。同一原則亦適用於訂明建築物的"單位"內的室內樓梯。

20. 法案委員會詢問，為何《建築物管理條例》所訂的"公用部分"的定義不能在條例草案中直接採用。政府當局表示，《建築物管理條例》與條例草案採取的方式不同。在《建築物管理條例》中，其"公用部分"定義的(b)段旨在提供明確的定義，而不是提供例子以助說明。《建築物管理條例》附表1及有關條文列出符合該定義的地方的清單，若增加任何項目，均須透過立法修訂才會生效。然而，條例草案中"公用地方"的定義的(b)段旨在提供例子，列出訂明建築物有屋宇裝備裝置的任何地方，通常會包括在《建築物能源效益條例》內(如獲制定)。這裏提供的例子並非詳盡無遺，因此，條例草案中"公用地方"的定義的(b)段所列的項目，有別於《建築物管理條例》附表1所列的項目。舉例而言，《建築物管理條例》附表1涵蓋"外牆"，此項目不在條例草案的管轄範圍內；條例草案中"公用地方"的定義包括"停車場"，此項目不包括在《建築物管理條例》附表1內。

21. 關於委員建議取代"在不局限(a)段的原則下"的短語，改用"在(a)段的規限下"，政府當局表示，前者是一項標準的草擬方式，使讀者容易掌握兩個段落之間的關係。在這個定義中，改用"在(a)段的規限下"或可帶出同樣的意思，但當局認為改用此項非標準的草擬方式並不可取，因為通常當兩條條文包含不同性質的要素時，才會使用"在某段的規限下"此草擬方式。不過，政府當局贊同委員的意見，認為可改善條例草案中"公用地方"的定義的表達方式，其後同意提出委員會審議階段修正案(下稱"修正案")，取代"在不局限(a)段的原則下"，改用"除如(a)段所述經指明者外，"。

"綜合用途建築物"的定義

22. 根據條例草案第2條，"綜合用途建築物"指 —
- (a) 部分作住宅用途而部分作非住宅用途的建築物；
 - (b) 部分作工業用途而部分作非工業用途的建築物；或
 - (c) 部分作商業用途而部分作非商業用途的建築物。

23. 法案委員會詢問，就建築物用途而標示"住宅"、"商業"及"工業"等字眼，是否與根據《建築物條例》(第123章)簽發的佔用許可證所標示的描述一致；若否，會否考慮參照佔用許可證就條例草案下的建築物作出區分。政府當局表示，佔用許可證通常將建築物主要區分為"住用建築物"及"非住用建築物"。前者包括酒店及旅館，而後者指非為"居住"用途的建築物。因此，在佔用許可證上，商業建築物、工業建築物及其他非住宅的建築物會被視為"非住用建築物"。這種劃分方式並不適用於條例草案，原因是條例草案擬規管酒店、旅館、商業建築物及某些類別建築物的全部範圍，以及住宅建築物和工業建築物的公用地方。為求清晰表達政策原意及避免混淆，條例草案就"住宅建築物"(不包括酒店及旅館)、"商業建築物"及"工業建築物"設定清晰的定義。類似的劃分亦見於《建築物條例》下的附屬法例，當中包括《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》(第123I章)中"住宅建築物"的定義、《建築物(能源效率)規例》(第123M章)中"商業建築物"的定義，以及《建築物(垃圾及物料回收房及垃圾槽)規例》(第123H章)中"工業建築物"的定義。

24. 政府當局其後接納委員的意見，並同意提出修正案，修訂"綜合用途建築物"的定義，加入互相參照條例草案中"住宅建築物"、"商業建築物"及"工業建築物"的定義。

"工業建築物"的定義

25. 根據條例草案第2條，"工業建築物"指 —
- (a) 內有以下工序進行的建築物 —
 - (i) 物品的生產、更改、潔淨、修理、裝飾、表面修飾、出售前改裝、拆解或拆除；或

(ii) 物料轉化；或

(b) 貨倉。

26. 委員察悉，條例草案所指的"工業建築物"的定義有別於《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》(第545A章)所指的定義，故此詢問為何不在條例草案中採用同一定義。政府當局表示，公告的政策原意不僅涵蓋位處非工業地帶的樓齡達30年或以上並仍在使用的工業大廈，同時亦包括使用率偏低或已空置的工業大廈。因此，公告中"工業建築物"的定義是顧及上述特別情況，繫於根據《建築物條例》批准的有關樓宇建築圖則。至於條例草案所指的建築物，只涵蓋其公用地方。建議作出這項安排，皆因個別工業工序對能源的使用可能有其特殊要求，當局難以就不同工業工序訂立廣義的能源效益標準。為了獲得更大的環保效益，仍在使用的工業大廈將被劃分為條例草案所指的"工業建築物"。再者，此定義亦與《建築物(垃圾及物料回收房及垃圾槽)規例》(第123H章)中的定義相若。

"照明裝置"的定義

27. 根據條例草案第2條，"照明裝置"就建築物而言，指在該建築物內的固定電力照明系統，包括 —

(a) 在某地方各處提供大致均勻的照明水平的一般照明器具；或

(b) 持續式的緊急照明器具，

但不包括非持續式的緊急照明器具；

28. 法案委員會委員詢問，當局如何判斷照明裝置是在建築物內抑或建築物外的固定電力照明系統。他們亦詢問，安裝在建築物外的照明裝置，但連接該建築物內的照明系統，是否受定義所涵蓋。

29. 政府當局解釋，條例草案中"照明裝置"指在建築物內的固定電力照明系統。當局的政策原意是，上述定義不應涵蓋安裝在建築物外的照明裝置(下稱"戶外燈光")。戶外燈光可包括安裝在建築物外牆、屋頂或在建築物外某地方的泛光燈、射燈或發光二極管燈，用以照亮建築物外牆、建築物特色或作招牌用途等。相反地，安裝在建築物內包括其開放式走廊或玻璃幕牆樓梯內的照明裝置，雖然其燈光效果可於建築物外看見，但並

不會被視為戶外燈光。須注意的是，一些安裝於建築物範圍以外的照明裝置，例如建築物外的獨立燈柱，可能由建築物的電力系統供電。因此，照明裝置的電力供應，不論是否來自建築物，並不是判斷照明裝置應否劃分為"在建築物內"的考慮因素。在新法例制定後，政府當局會於宣傳品中提供例子，以加深市民對條例所涵蓋的照明裝置範圍的認識。

30. 法案委員會委員對政府當局的解釋不表信服。他們認為必須規管戶外照明裝置，不單是要達到更大的能源效益，也為了消滅戶外照明裝置燈光過強這個爭論不休的問題。余若薇議員表明有意考慮動議修正案，清楚表示"照明裝置"的定義涵蓋安裝在建築物外的照明裝置。

"擁有人"的定義

31. 根據條例草案第2條，"擁有人"就訂明建築物而言，其涵義與《建築物條例》中該詞的涵義相同。

32. 法案委員會詢問，條例草案中"擁有人"的定義是否包括業主立案法團。政府當局表示，《建築物條例》中"擁有人"的定義包括任何根據租契、特許或其他方式直接從政府取得而持有處所的人、任何管有承按人、任何單獨或與他人共同為其本人或為任何人收取任何處所租金的人，或若處所租給租客時任何本會收取該處所租金的人；此外，在不能尋獲或不能確定符合上述定義的擁有人時，或在符合上述定義的擁有人不在香港或無行為能力時，則此詞亦包括如此的擁有人的代理人。雖然定義沒有明示涵蓋業主立案法團，但根據《建築物管理條例》第16條，如建築物業主根據《建築物管理條例》第8條成立業主立案法團後，業主所具有的與建築物公用部分有關的權利、權力、特權、職責，須由業主立案法團而非業主行使及執行。同樣地，業主所負有的與建築物公用部分有關的法律責任，亦須針對業主立案法團執行。

條例生效後建築物在設計階段及佔用准許階段的循規程序

聲明(第8及9條)

33. 第8條規定，發展者須在條例生效後建築物獲發上蓋建築物的建築工程展開同意書後，將首階段聲明呈交署長。首階段聲明旨在聲明擬訂了合適設計，以符合《能源效益守則》。

根據第9條，發展者須在獲發佔用准許後²，呈交次階段聲明，確認已遵守《能源效益守則》。兩個階段的聲明均須由註冊能源效益評核人核證。

34. 法案委員會關注到，由於有關發展者只須在獲發佔用准許之後的4個月內呈交次階段聲明，個別擁有人可能對於不遵守《能源效益守則》的情況毫不知情，他們所須承擔的法律責任為何。為了堵塞漏洞，當局應考慮拒絕發出佔用准許，直至證實規定獲遵守為止。部分委員亦指出，沒有呈交首階段及次階段聲明的發展者，分別須繳付50萬及100萬元罰款的擬議罰則太輕，不能產生阻嚇作用。政府當局表示，第8條規定，發展者須在該建築物獲發上蓋建築物的建築工程展開同意書後的兩個月內，將首階段聲明呈交署長。首階段聲明旨在聲明擬訂了合適設計，以遵守指明標準及規定。根據第9條，發展者須在獲發佔用准許之後的4個月內呈交次階段聲明，確認已遵守相關規定。第8及9條清楚訂明建築物發展者須負責呈交首階段及次階段聲明，此項責任不會轉嫁個別擁有人身上。政府當局又表示，拒絕發出佔用准許，直至證實條例草案的規定已獲遵守為止，是不恰當的，因為現時發出佔用准許的規定主要與安全要求有關，這與條例草案建議的管制範圍的性質有所不同。為釋除委員對罰則的疑慮，政府當局會提出修正案，對不遵守第8及9條的發展者施加每日1萬元的罰款，以期提高不遵守規定的阻嚇作用。

35. 部分委員對施加每日罰款雖表歡迎，但關注到可能確有一些個案需要超過4個月時間才能完成所有屋宇裝備裝置，特別是大型發展項目。他們詢問，可否就不同類別的建築物呈交次階段聲明設定不同的限期。政府當局表示，一座新建築物在獲發佔用准許階段時，通常已提供及完成裝設主要的中央屋宇裝備裝置。因此，經考慮業界的意見後，當局認為4個月的限期已屬足夠。此外，若署長認為在技術或運作上有合理原因，例如因工地發生意外而須停工，或屋宇裝備裝置在獲發佔用許可證後因火警、水浸及盜竊等而損毀，他可延長4個月的限期。關於委員要求在條例草案中列明可以延長限期的詳細準則，政府當局表示，每宗個案出現的突發事件可能有所不同，因此不適宜詳列各種原因。

² "佔用准許"指 —

- (a) 根據《建築物條例》第21(2)條發出的佔用許可證或臨時佔用許可證；或
- (b) (如根據《建築物條例》某建築物並不需佔用許可證或臨時佔用許可證)由有關主管當局就佔用該建築物而發出的批准書或同意書。

遵行規定登記證明書(第10至14條)

36. 第10條規定，署長在收到所需資料及文件後，須就建築物發出遵行規定登記證明書。根據第11條，當局須備存獲發遵行規定登記證明書的建築物的紀錄冊，供公眾查閱。建築物擁有人須每10年一次就中央屋宇裝備裝置，申請遵行規定登記證明書的續期。

37. 法案委員會委員曾質疑，發展者須於某限期內呈交自我聲明，為何類似的時限規定不適用於署長發出遵行規定登記證明書的情況。倘不設時限規定，署長可無限期拒絕發出遵行規定登記證明書。為求明確起見，委員要求在條例草案中加入署長須於某限期內發出或拒絕發出遵行規定登記證明書。政府當局表示，指明的表格已詳細列明要求發展者須連同表格提交何等文件及資料。若發展者已妥善遵守法例要求而作出聲明，則署長須向該發展者發出遵行規定登記證明書。不過，任何未能遵守此法例要求的聲明均屬無效。換言之，若發展者未能在作出聲明時在指明的表格內提交所需資料，或未能提交理應附同該指明表格一併提交的文件，或未能聘用註冊能源效益評核人核證該等聲明，則該發展者並未符合有關作出聲明的法例要求，因而干犯罪行。

38. 政府當局又表示，條例草案賦權署長向發展者要求索取任何進一步資料。在罕見的情況下，若發展者因未有回應署長索取額外資料的要求，則署長可向發展者發出敦促改善通知書，規定發展者按要求提交資料。條例草案中的擬議機制是特別經過業界仔細考慮及支持，因此應能妥善運作，況且每宗個案的複雜性有所不同，當局認為不適宜在條例草案訂定署長發出或拒絕發出遵行規定登記證明書的限期。取而代之，署長會以服務承諾的方式，列出在條例下(如獲制定)各類服務的相關目標回應時間。服務承諾是一項有用的指標，讓市民評估政府部門提供的服務。因應委員多次要求，政府當局最終同意提出修正案，訂明署長須在收到次階段聲明之後的3個月內發出或拒絕發出遵行規定登記證明書。此外，當局亦會動議修正案，規定署長須備存遵行規定登記證明書紀錄冊，透過互聯網讓公眾人士查閱。

39. 第12條規定，個別單位的屋宇裝備裝置和條例生效後建築物的公用地方，以及其中央屋宇裝備裝置均須遵守《能源效益守則》。負責人或擁有人須確保該建築物的遵行規定登記證明書時刻有效，以及須就主要裝修工程，獲發由註冊能源效益

評核人核證的遵行規定表格。條文亦規定，他們須維持該屋宇裝備裝置在不低於就該建築物申請遵行規定登記證明書及遵行規定表格中採用的標準。

40. 法案委員會察悉，根據《電力(線路)規例》(第406E章)，固定電力裝置的擁有人須安排該裝置每12個月，或每5年最少作一次檢查、測試及領取證明書，視乎該裝置的允許負載量及處所的類別而定。擁有人只須於該證明書的日期起計兩星期內，將證明書呈交署長加簽。部分委員詢問，為何條例草案規定建築物擁有人須確保遵行規定登記證明書時刻有效。政府當局解釋，當局的政策原意是為了向建築物擁有人突顯他們的責任，即不僅須適時為遵行規定登記證明書申請續期，更須確保遵行規定登記證明書適時獲得續期，從而確保遵行規定登記證明書時刻有效。

41. 法案委員會詢問，鑒於中央屋宇裝備裝置的效能會因正常損耗而降低，建築物擁有人及建築物某單位的負責人可如何確保其中央屋宇裝備裝置及其他裝備裝置維持在某一標準。部分委員亦詢問，新擁有人就建築物個別單位內的屋宇裝備裝置的責任為何。政府當局表示，當局的政策原意是為避免屋宇裝備裝置其後被更改或替換較低能源效益的組件，並確保有關裝置能得到妥善保養，以避免能源效益過度下降。《能源效益守則》的指明標準是就裝置設計參數訂立的標準及要求，有關的標準及要求不涉及裝置的日常運作表現。一般情況下，裝置若得到妥善保養，其正常損耗對它的能源效益表現不應有重大影響。

42. 政府當局又表示，根據條例草案，如發展者已呈交次階段聲明，表明在作出聲明之時或之前由發展者在該建築物內提供的所有屋宇裝備裝置，均已按照指明標準及要求而設計、裝設及完成，則署長必須就該建築物向發展者發出遵行規定登記證明書。因此，就發展者為個別單位提供的屋宇裝備裝置而言，該等裝置應已獲核證符合指明標準及要求。換言之，負責人(有機會包括擁有人)無需確定首份遵行規定登記證明書是否涵蓋某項服務其單位的屋宇裝備裝置，而只需維持有關單位內的所有屋宇裝備裝置至某一標準，負責人亦可參考已獲發遵行規定登記證明書的建築物的紀錄冊，以確定其必須遵行的標準。另外須注意的是，為遵行規定登記證明書申請續期只涉及該份證明書所涵蓋的中央屋宇裝備裝置，而不包括服務個別單位的屋宇裝備裝置。若上述負責人擬使用其上任負責人在該單位內遺留的現有屋宇裝備裝置，則須確保有關裝置符合指明的要求。較

可取的做法是由該名負責人尋求註冊能源效益評核人的意見，以確保符合規定。倘若有關屋宇裝備裝置被發現不符合規定，有關裝置須被提升或更換，以符合指明的標準及要求。

43. 第12條訂明，經續期的遵行規定登記證明書由續期日期起生效。然而，如遵行規定登記證明書的續期申請在該證明書的有效日期屆滿前的12個月內提出，則經續期的證明書由該有效期的屆滿日期起生效。部分委員詢問，為何不在條例草案或《守則》中指定遵行規定登記證明書須在有效期屆滿前的某限期內續期。政府當局解釋，很多時候，建築物的負責人為有關建築物的物業管理公司。他們管理的建築物獲發的遵行規定登記證明書的有效日期可能各有不同。為更有效施行管理，物業管理公司或會為不同建築物的遵行規定登記證明書同時安排續期，使不同的證明書的有效日期得以劃一。條例草案的草擬方式提供的靈活性，讓負責人可進行上述的續期安排。就個別的續期申請而言，有關的續期安排鼓勵負責人在現行的遵行規定登記證明書的有效日期屆滿前12個月內才提交續期申請。此外，在遵行規定登記證明書的有效日期行將屆滿時，機電署會致函提醒有關負責人，並通知他們署方處理續期申請一般所需的時間。因此，當局認為無需在條例草案或《守則》中指明遵行規定登記證明書須在有效期屆滿前的某限期內續期。

條例生效前及條例生效後建築物的循規程序(第17至20條)

44. 第17條規定，如就服務某建築物的任何單位或公用地方的任何屋宇裝備裝置，或就任何中央屋宇裝備裝置進行主要裝修工程，則該公用地方的負責人／擁有人或該裝置的擁有人，須在工程完成之後的兩個月內，取得就該裝置發出的遵行規定表格。

45. 法案委員會詢問，由誰人判斷主要裝修工程是否完成或何時完成，尤其當物業在主要裝修工程進行期間已易手，便會出現困難。政府當局表示，有關須取得遵行規定表格的法律責任，只會在該主要裝修工程完成時才出現。當局的政策原意是要求當有關法律責任出現的一刻(即主要裝修工程完成的一刻)，當時的相關負責人即須履行責任。政府當局又舉例說明，X先生是某訂明建築物內某單位的擁有人，而他為單位內的照明裝置展開了主要裝修工程。在主要裝修工程完成前，X先生將單位售予Y先生，而Y先生是在主要裝修工程完成時的單位擁有人。根據當局的政策原意，Y先生有責任遵守規定，取得遵行規定表格。若Y先生未能取得遵行規定表格而在主要裝修工程完成

後的兩個月內，將該單位轉售予Z先生，有關取得遵行規定表格的法律責任仍然屬於Y先生，皆因Y先生是在工程完成時的負責人。相關責任應由Y先生而非由X先生負責，因為Y先生有機會於購入該單位後改變在進行中的主要裝修工程的範圍。Z先生不須負責，因為他甚至未必知道該單位曾進行主要裝修工程。

46. 鑒於委員提出關注，政府當局同意提出修正案，闡明在主要裝修工程完成時是該單位的負責人／該公用地方的擁有人或該裝置的擁有人的人，須取得有關的遵行規定表格。

敦促改善通知書(第26條)

47. 第26條授權署長，若有人違反條例草案的規定，可送達敦促改善通知書，指令相關負責人士採取補救行動。

48. 法案委員會詢問，遵從敦促改善通知書後，會否獲發證明書。政府當局表示，任何人若遵從敦促改善通知書上的指示，則已履行其法律責任。由政府當局特別就某合法行為或非法行為的補救行動發出確認通知，並不常見。政府當局亦曾檢視其他有發出類似敦促改善通知書的法例，包括《能源效益(產品標籤)條例》(第598章)、《氣體安全條例》(第51章)及《職業安全及健康條例》(第509章)，並無發現任何機制就遵從該等條例而發出確認通知。政府當局認為，發出任何遵守規定的確認通知，並不保證有關規定獲持續遵從；對於有關物業的潛在買家／承租人而言，有關確認通知可能沒有實際作用。

49. 法案委員會委員對政府當局的回覆不表信服。他們指出，香港律師會(下稱"律師會")屢次關注到，不遵守遵行規定登記證明書、遵行規定表格或敦促改善通知書的規定，不僅有可能在進行物業交易時出現爭議和訴訟，更會令政府有權根據批地文件收回該物業，因為批地文件規定，必須遵守施行於香港的一切現行法規。部分委員詢問，現時是否有措施利便律師／地產代理確定遵行規定登記證明書、遵行規定表格或敦促改善通知書的規定已獲遵守，以及違反遵行規定登記證明書、遵行規定表格或敦促改善通知書的規定，會否構成取消物業交易的理由。

50. 政府當局表示，第11條已訂明，署長須備存一份獲發遵行規定登記證明書的建築物的紀錄冊，以及須提供該紀錄冊予公眾人士查閱。儘管如此，就遵行規定表格及敦促改善通知書而言，政府當局同意須提高其透明度，現正考慮把署長接獲的遵行規定表格紀錄的部份內容上載至機電署網頁。當局會適當

地設計機電署網頁的搜尋頁，容許以物業地址進行搜尋。擬提供的資料包括：就某物業而言，有否曾經發出遵行規定表格；若有，該表格的發出日期及相關的《能源效益守則》的版本；以及有關的屋宇裝備裝置的類別。為保障個人資料私隱，有關物業單位的擁有人或負責人的個人資料紀錄，或發出遵行規定表格的註冊能源效益評核人的資料，均不擬在網頁上透露。至於敦促改善通知書，政府當局建議採取行政安排，正如遵行規定表格的安排一樣，將敦促改善通知書的有關資料上載至機電署網頁。當有關違規事項已獲得糾正，令署長滿意，該紀錄會被移除。由於當局不擬披露有關的個人資料及違規事項的詳細內容，有利害關係的人士應要求物業現時的擁有人或負責人作詳細披露。

51. 政府當局又表示，條例草案只會有可能令須遵守遵行規定登記證明書、遵行規定表格或敦促改善通知書的規定的人士，招致個人法律責任。條例草案不會招致任何財產的押記。政府當局遂認為，因違反證明書、遵行規定表格或敦促改善通知書的規定而招致的個人法律責任，不應被視為使物業的業權有欠妥善，或令物業受產權負擔限制。這與當局的政策原意相符。有利害關係的人士(例如有關物業的準買家)，應向賣方查問屋宇裝備裝置的能源效益表現。若有疑問，有利害關係的人士應當聘用專業人士(例如註冊能源效益評核人)，以助確認該等裝置是否已遵從條例(如獲制定)的要求。政府當局會在條例獲制定後推出宣傳計劃，加深公眾對條例下各項規定的認識。為了容易理解，政府當局已在立法會CB(1)2840/10-11(02)號文件附件A提供一個流程圖，顯示發展者及負責人根據條例草案分別取得遵行規定登記證明書及遵行規定表格的責任，以及署長發出及跟進敦促改善通知書的情況。

52. 法案委員會委員指出，條例草案中並無清楚說明此政策原意。他們詢問，當局會否考慮在條例草案中加入明訂條文，闡明任何不遵守規定的情況，均不會構成政府行使其在批地文件下的重收權的理由。政府當局表示，政府因有人違反任何法規(包括條例草案)而行使重收權的問題，可能會有更廣泛的政策影響，應在其他合適場合跟進。儘管如此，政府當局同意提出修正案，闡明就任何處所而違反條例草案任何條文，本身並不令該處所的業權受制於任何產權負擔。

53. 律師會曾獲邀就政府當局的擬議修正案置評。律師會依然認為，擬議修正案未能完全解決問題。為免生疑問及防止日後的不必要訴訟，律師會建議在擬議修正案之末加上"即使批地

文件中任何條文已另有規定"的短語。余若薇議員表明有意考慮依據律師會的建議動議修正案。

執行(第27至29條)

54. 法案委員會對第29條中賦予獲授權人員廣泛的權力表示關注。舉例而言，該條文並無就獲授權人員行使進入及檢查的權力訂明時限。與《產品環保責任條例》(第603章)不同，條例草案沒有規定須有搜查令以進入訂明建築物的任何並非住宅單位的部分。

55. 政府當局表示，不同法例均按其特定需要而為公職人員訂立不同的權力。就條例草案而言，當局認為第29條賦予獲授權人員的權力是恰當的，亦是執行條例(如獲制定)所必要的。政府當局解釋，在條例草案下設立法庭手令的機制或就裁判官發出手令設定合理的門檻，並不切實可行。公眾會合理地期望，署長須就某些有關的屋宇裝備裝置不合法例的要求有合理的懷疑，才可申請法庭手令以進入訂明建築物的任何並非住宅單位的部分。讓獲授權人員進入訂明建築物以檢查及檢驗任何屋宇裝備裝置的目的是要確定法例是否已經或正在獲遵守。獲授權人員很難透過在處所以外的觀察或簡單的查詢來搜集違反有關條文的證據。在獲授權人員進入訂明建築物及檢查有關的屋宇裝備裝置之前，署長很難(甚至不可能)證明其對某些裝置違反規定的懷疑是合理的。另一方面，若發出手令而不要求有"合理懷疑"這項要素，或將發出手令的門檻降得太低，則差不多獲授權人員的每一次巡查均須輔以法庭手令。政府當局認為這情況並不理想，亦會對行政機關和司法機構造成不必要的負擔。

56. 為釋除委員的疑慮，政府當局擬動議修正案，指明獲授權人員只會在合理時間進入訂明建築物的任何並非住宅單位的部分。當局會引入"通知機制"，讓獲授權人員在發出兩星期的通知後進入處所。根據擬議做法，任何人只會在收到該兩星期通知後仍然拒絕獲授權人員進入處所，才會觸犯妨礙獲授權人員根據條例草案行使權力的罪行。當局會提出相關的修正案。

註冊能源效益評核人的註冊(第31條)

57. 法案委員會關注到，條例草案並無條文規定，在取消註冊能源效益評核人的註冊後須更新註冊能源效益評核人紀錄冊。

58. 政府當局表示，第31條規定，署長須備存一份註冊能源效益評核人紀錄冊，並提供該紀錄冊讓公眾人士查閱，以期確定任何人是否註冊能源效益評核人。第31(4)條亦規定，署長須每隔一段時間更新紀錄冊。因此，註冊能源效益評核人若被取消註冊，會從該紀錄冊中除名。此外，條例草案第42條賦權環境局局長(下稱"局長")訂立規例，就註冊能源效益評核人的註冊及規管及關於該等評核人的紀律事宜作出規定，包括取消註冊能源效益評核人的註冊。當局提交相關法例後，立法會將可在審議有關註冊事宜的整套條文時，一併處理有關取消註冊能源效益評核人的註冊的細節。儘管如此，政府當局會動議修正案，規定署長須備存該紀錄冊，透過互聯網讓公眾人士查閱。

對署長的決定提出上訴(第32至39條)

59. 第33條規定，向署長發出的上訴通知書須採用指明表格，附上上訴人擬倚據的任何文件的文本，以及載有上訴人擬在聆訊中傳喚的任何證人的詳情。

60. 法案委員會詢問，署長是否須遵守同一規定。政府當局表示，第33(3)條的規定旨在防止不合理的上訴要求，故此無需要求署長就同樣的事項通知上訴人。這項安排亦與現行的法例(例如《能源效益(產品標籤)條例》(第598章))一致。

61. 第34條就委任建築物能源效益上訴委員團作出規定。上訴委員團由5個訂明專業範疇各自不超過5名人士組成。

62. 法案委員會委員察悉，上訴委員團所有成員均從工程師專業中委任，而上訴委員團成員可在3年任期屆滿時獲再度委任。他們詢問，應否委任一名法律專業人士加入上訴委員團，就聆訊程序及草擬決定的工作提供意見。他們又詢問，上訴委員團成員的再度委任是否受限於現時適用於諮詢和法定組織的"六年任期"及"六個委員會"的規例(下稱"六六指引")。

63. 政府當局表示，當局委任諮詢和法定組織成員時，會考慮多個因素，包括候選人的才能、專長、經驗、操守和服務社會的熱誠，以及有關組織的職能和工作性質等，目的是羅致最合適的人士，以切合有關組織的要求。政府當局根據條例草案委任上訴委員團的成員時，會盡可能遵循"六六指引"，亦會增加上訴委員團的女性成員人數，以符合性別觀點主流化的政策。就此，局長會於條例草案恢復二讀辯論時發表的演辭中，表明政府委任上訴委員團的成員時，會在切實可行範圍內盡量遵循"六六指引"和性別觀點主流化的政策。

64. 至於委任一名法律專業人士加入上訴委員團的建議，政府當局表示，上訴人及署長均可在上訴委員會的聆訊中由大律師或律師代表出席。上訴委員會亦可聘用任何大律師或律師，以就關乎上訴的任何事宜向上訴委員會提供意見。因此，無需特別委任法律專業人士加入上訴委員團。根據第39(4)條，上訴委員會須向上訴人及署長發出關於其裁定及作出該項裁定的理由的通知。有關裁定及其理由無需經由法律專業人士草擬。這與其他在現行法例下(例如《氣體安全條例》(第51章)及《能源效益(產品標籤)條例》(第598章))成立的其他上訴委員會的安排一致。

65. 第35條規定，局長須於接獲上訴通知書之後的21日內，從上訴委員團中委出成員，組成建築物能源效益上訴委員會。上訴委員會由5名成員組成。

66. 法案委員會委員察悉，上訴委員會的程序如沒有在主體法例中訂明，就會在主體法例所授權的附屬法例中訂明，或倘若法例沒有訂明有關程序，則留待上訴委員會作決定。法案委員會詢問，為何不透過附屬法例訂明條例草案中上訴委員會的程序。政府當局表示，現時並無統一的安排以供訂明上訴委員會的程序。無論有關程序規定的條文透過何種方式出現(即是否透過附屬法例訂明)，在法例中訂明的程序事宜大致相同，例如上訴委員會須就上訴聆訊的日期、時間及地點給予上訴各方合理的通知、聆訊程序、上訴是否公開進行及各方的陳述方式等。條例草案第35至39條已就上述所有事宜作出規定。進行上訴的流程圖載於立法會CB(1)2444/10-11(03)號文件附件A。委員要求把此事轉介司法及法律事務委員會作進一步討論，以確保該等上訴委員會的做法一致。

67. 第36條訂明上訴委員會的聆訊程序，包括上訴委員會會議的法定人數為4名成員。法案委員會委員關注到，鑒於各成員事務繁忙，此法定人數可能定得過高。另外亦有必要確保成員的組合維持不變，因為若有任何成員在上訴進行期間辭職或被終止職務，上訴的裁定是否有效可能會受到法律挑戰。

68. 因應委員提出關注，政府當局已檢視有關上訴委員會的組成及聆訊程序。為了容易組成上訴委員會，當局會動議修正案，提高上訴委員團成員人數的上限，每個專業界別的名額由5個增加至10個。當局亦會動議另一項修正案，降低上訴委員會會議的法定人數，從4名成員降至3名，使上訴聆訊的安排更有彈性。倘若一名上訴委員會的成員在上訴進行期間辭職或被終

止職務，政府當局將從上訴委員團中委任一名新的成員取代原有的該名成員。正在聆訊的上訴應繼續進行，除非上訴委員會的5名成員中有超過兩名成員辭職或被終止職務。倘若出現上述情況，上訴委員會須予解散，新的上訴委員會將會成立，重新進行聆訊。當局會提出修正案表明此意。

69. 第39條賦權上訴委員會可就上訴法律程序的訟費的支付，作出它認為合適的任何命令。法案委員會委員詢問第39(2)(a)條中"上訴法律程序的訟費"的涵蓋範圍。政府當局解釋，第39條所指的"訟費"是就上訴而言的所有相關費用，而非只是訴訟的費用。第39(2)(a)條"上訴法律程序的訟費"指進行上訴委員會的法律程序的費用，包括使用場地的支出及其他雜項如文具等。第39(2)(b)條則涵蓋證人的收入損失或上訴人的任何其他費用。為免生疑問，當局會動議修正案，使之更為清晰。委員察悉，"上訴法律程序的訟費"並無統一的定義，他們要求把此事轉介司法及法律事務委員會作進一步討論。

70. 為確保上訴不會被拖延過久，委員詢問可否就上訴的聆訊設定時限。政府當局解釋，由於每宗個案的情況各有不同，在條例草案中為上訴聆訊設定時間表並不可行。

《守則》(第40至41條)

71. 第40條就《守則》的發出及核准作出規定。法案委員會察悉，署長可不時修訂或核准對任何《守則》所作的任何修訂。鑒於《守則》旨在為就條例草案所訂的任何標準或規定提供實務指引，委員指出有需要在發出或修訂《守則》之前進行諮詢。條例草案中亦應有明訂條文，規定進行該等諮詢。

72. 政府當局表示，條例草案中的《守則》參考自願參與的香港建築物能源效益註冊計劃下的《能源效益守則》(2007年版本)而擬備，當中已考慮技術工作小組及業界工作小組的意見及建議。該兩個工作小組由機電署成立，成員包括屋宇裝備裝置的設計、安裝、操作或保養方面的專業團體及商會的代表。雖然條例草案並無就發出或核准《守則》訂明法律上的諮詢規定，但機電署會繼續就《守則》的檢討諮詢技術工作小組，以反映最新技術發展及業界的作業方式。鑒於委員的意見，政府當局擬提出修正案，訂明相關的諮詢為法定要求。

73. 第41條就《守則》可否在任何法律程序中接納為證據作出規定。法案委員會委員詢問，《守則》在法律程序中可獲接納為證據是否普遍做法，以及《守則》的電子複本是否亦可獲

接納為證據，因為條例草案規定須出示政府印務局文本。他們進一步詢問，法律程序是否包括條例草案中所指的上訴。

74. 政府當局表示，現行法例中有許多例子訂明不同事宜的守則可獲法庭接納為證據，例如《公眾衛生及市政條例》(第132章)、《非應邀電子訊息條例》(第598章)及《娛樂特別效果條例》(第560章)。同樣值得注意的是，"政府印務局文本"一詞不一定指由印務局印製的一份特定複印文本。政府憲報，包括法律公告，已上載於政府物流處的網站。因此，一份在政府印務局網頁上刊登的憲報電子版本的列印本，依然符合"政府印務局文本"的意思。政府當局又表示，其政策原意是使法律程序包括條例草案中所指的上訴。當局會動議修正案，以清楚反映此政策原意。

雜項事宜

局長可修訂附表(第43條)

75. 第43條訂明，局長可藉於憲報刊登的公告，修訂任何附表。由於附表1至4關乎條例草案的適用範圍，委員認為，對這些附表的修訂應透過先審議後訂立的程序進行。然而，附表5只處理對沒有獲發遵行規定登記證明書的建築物進行首次能源審核的時間表，或許不須透過這種修訂方式進行。政府當局表示，透過先訂立後審議的程序修訂條例的附表並非不常見，而這種修訂方式亦應適用於條例草案的附表。因應委員多番要求，政府當局最終同意透過先審議後訂立的程序修訂條例草案附表1至4，並會提出修正案以表明此意。

通知或通知書的發出等(第47條)

76. 第47(2)條訂明，任何向就某建築物而根據《建築物管理條例》第8條註冊的法團發出的通知，須當作向該建築物所坐落的土地的不分割份數的所有擁有人發出的通知。

77. 部分委員詢問，第47(2)條是否只適用於建築物的公用地方，因為以現有方式草擬的該條可涵蓋所有地方，不限於建築物的公用地方。政府當局表示，其政策原意是在第47(2)條中訂明，向法團發出的通知應當作向該建築物所坐落的土地的不分割份數的所有擁有人發出的通知。當局會動議修正案，以清楚反映此政策原意。

以已作出應有的努力作為免責辯護(第50條)

78. 第50條就被控干犯條例草案所訂罪行的人以已作出應有的努力作為免責辯護作出規定。委員察悉，倚賴另一人所提供的資料的被控人除非能證明，從整體情況而言，該人倚賴該等資料是合理的，否則被控人無權因倚賴該等資料而援引免責辯護。他們關注到條文的效力的侵擾性或會過高，而且可能影響有關人士的緘默權。

79. 政府當局表示，《電力條例》(第406章)第56B條、《電氣產品(安全)規例》(第406G章)第14條、《玩具及兒童產品安全條例》(第424章)第35條、《消費品安全條例》(第456章)第24條及《能源效益(產品標籤)條例》(第598章)第46條亦有類似條文。為澄清免責辯護的內容，政府當局會動議修正案，表明倘若免責辯護涉及一項指稱，指干犯有關罪行是倚賴另一人所提供的資料所致，則除非被控人能證明從整體情況而言，該人倚賴該等資料是合理的，否則免責辯護不成立。

過渡性條文(第52條)

80. 第52條就在關於能源審核的《守則》被署長指出當日或之後，但在條例(如獲制定)第4部生效之前進行的能源審核，訂定過渡性條文。

81. 法案委員會委員關注到，當局似乎不會就建築物擁有人按第52條的規定進行的能源審核作出確認。政府當局表示，任何符合第52(a)及(b)條的準則的能源審核，自第4部生效起，須視為在第4部生效時進行的能源審核。由於在第4部下進行的能源審核並無確認符合規定的程序，當局認為，為符合第52條的準則的能源審核另行訂立與第4部不同的程序並不可取。由於關於能源審核的《守則》應已在這些審核進行前正式發出，因此《守則》已可就如何進行符合條例草案要求的能源審核提供所需指引。

82. 鑒於委員關注到，第52條並未釐清第4部生效之前進行能源審核的人是否必須亦是第4部生效之後的註冊能源效益評核人，政府當局會提出修正案，清楚訂明有關人士必須在第4部生效當日屬註冊能源效益評核人。

附表2

83. 附表2列明條例草案不適用的屋宇裝備裝置，包括純粹作以下用途的照明裝置：照亮在展示中的展品／產品、裝飾、視覺效果製作或第6項所指明的用途的任何組合。

84. 委員不反對豁免純粹作視覺效果製作用途的照明裝置，但不同意豁免純粹作照亮在展示中的展品／產品用途或純粹作裝飾用途的照明裝置(下稱"裝飾照明")，因為該等照明裝置通常發出過強燈光。豁免裝飾照明或會有違條例草案改善能源效益的政策原意。此外，有人或會聲稱照明裝置是作裝飾及一般照明用途而藉此規避能源效益規定。法案委員會曾探討收窄項目6的適用範圍的可行性。

85. 政府當局表示，第6項的擬議豁免與自願參與的香港建築物能源效益註冊計劃一致，即同樣不適用於純粹作裝飾或其他特別指明用途的照明裝置。其政策原意是，同時用於裝飾和一般照明用途的照明裝置，仍須遵守《守則》所載的能源效益規定。為防止有人可能藉錯誤劃分這些特殊照明裝置的用途而濫用這項豁免，並經考慮委員的關注後，政府當局擬提出修正案，在附表2項目6加入更多須豁免的指明類別的特殊照明裝置，以進一步收窄範圍。為了讓相關各方更瞭解特殊照明裝置的範圍，政府當局會於新法例制定後進行的宣傳中，提供特殊照明裝置的例子，亦會在《守則》中說明，如對個別照明裝置是否屬豁免範圍有所懷疑，應徵求署長的意見，否則可能會面對把照明裝置錯誤歸類的風險。

86. 為解決燈光過強問題，何秀蘭議員表示有意動議修正案，以訂明具體時段，在該時段後須關掉裝飾照明。政府當局表示，把裝飾照明的豁免限制於一天中的特定時段的建議，看來是一項涉及照明裝置操作的全新規定，並不屬於《能源效益守則》的涵蓋範圍。《能源效益守則》現時只涉及能源效益的指明技術標準。擬議修正案會令條例草案在豁免時間外適用於裝飾照明。如要施行有關建議，當局須為裝飾照明訂定能源效益標準(主要為照明功率密度)。值得注意的是，現時裝飾照明並無國際通用的照明功率密度標準。香港要訂立標準，可能需要相當時間，因為需要諮詢相關持份者及工作小組，以及收集基線數據以擬訂相關標準。該等照明在不同特定情況及用途下，其能源標準或有分別。鑒於擬議修正案的規管性質與條例草案的其他規定截然不同，政府當局須審慎評估修正案與條例草案整個規管框架是否配合。政府當局亦表示，正就戶外照明裝置

燈光過強進行研究，研究結果會在適當時間提交環境事務委員會。

87. 法案委員會委員關注到，第6項的豁免會否有違日後制訂的規管戶外照明裝置過強燈光的法例之政策原意。他們詢問可否考慮刪除第6項，使任何豁免均會在署長發出或核准的《守則》內訂明。政府當局表示，就法律原則而言，相關豁免不會妨礙日後立法規管戶外燈光裝置燈光過強，不論是依據條例草案或其他法例施加管制。如有必要，日後以立法方式規管戶外照明時，條例草案可作相應修訂。至於在附表2刪除第6項但保留其餘的豁免項目的建議，政府當局表示，處理條例草案所有豁免項目的方式應該一致。因此，既然附表2指明其他豁免項目，豁免照明裝置應以同一方式處理(即在附表2指明項目6)。此外，值得注意的是，《守則》可循並非法定途徑修訂。甘乃威議員對政府當局的回覆不表信服，並表示有意提出修正案，以刪除附表2項目6(b)。

附表3

88. 附表3界定主要裝修工程。委員察悉，主要裝修工程指涉及增設或更換《守則》所指明的屋宇裝備裝置的工程，而該項工程在於12個月內在訂明建築物的單位或公用地方進行的同一系列工程下，涵蓋樓面面積不少於500平方米的一個地方，或涵蓋總樓面面積不少於500平方米的多於一個地方。他們詢問，500平方米的門檻以何基礎計算而得出，以及倘若門檻降低，節省能源和減少二氧化碳方面會有何分別。

89. 政府當局表示，擬議門檻參考了與相關業界的廣泛諮詢所收集的意見，並旨在於提倡節約能源及在循規方面對營商環境的影響之間取得平衡。條例生效後建築物的中央屋宇裝備裝置，以及於個別單位及公用地方的屋宇裝備裝置，須時刻遵從《能源效益守則》的規定。對500平方米門檻的改動只會影響須取得遵行規定表格的主要裝修工程數目。對於條例生效前建築物，對500平方米門檻的改動會影響須遵行建議強制計劃的主要裝修工程數目。然而，由於當中可節省的能源及減少二氧化碳排放的幅度將視乎主要裝修工程進行的次數、規模及性質，因此這項改動對於節能減排幅度的影響難以估計。

附表5

90. 附表5指明對沒有獲發遵行規定登記證明書的建築物進行首次能源審核的時間表。法案委員會委員察悉，在1969年12月

31日或之前獲發出佔用准許的建築物須在第4部生效日期起計的48個月內進行首次能源審核。他們指出，由最舊的建築物開始進行能源審核可達致更高能源效益。政府當局表示，技術工作小組已詳細討論有關課題。值得注意的是，較新的建築物通常已有能源審核所需的資料，該等資料有助註冊能源效益評核人取得評估《守則》的遵循情況所需的經驗。此外，擁有人可決定在附表5的指定限期之前為其建築物進行能源審核。

立法程序及實施時間表

91. 法案委員會察悉，在《建築物能源效益條例》制定後，政府當局計劃進行以下工作——

- (a) 以先訂立後審議的程序，向立法會提交附屬法例，以訂明根據《條例》須繳付的費用及規定有關能源效益評核人的註冊事宜；及
- (b) 在制定附屬法例後，容許能源效益評核人在18個月內進行註冊；及後，《條例》的其他規定才告生效。

92. 法案委員會亦曾研究條例草案的其他技術事宜。

委員會審議階段修正案

93. 由政府當局動議的整套修正案載於**附錄III**。法案委員會不會以其名義動議任何修正案。然而，多位委員，包括余若薇議員、甘乃威議員及何秀蘭議員均表明有意就條例草案動議修正案。

建議

94. 法案委員會支持政府當局的建議，在2010年11月24日恢復條例草案的二讀辯論。

徵詢意見

95. 謹請委員察悉法案委員會的商議工作及建議。

立法會秘書處
議會事務部1
2010年11月11日

《建築物能源效益條例草案》委員會

委員名單

主席	余若薇議員, SC, JP
委員	何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP 石禮謙議員, SBS, JP 方剛議員, SBS, JP 李永達議員 劉秀成議員, SBS, JP 甘乃威議員, MH 何秀蘭議員 陳克勤議員 葉國謙議員, GBS, JP 陳淑莊議員(至2010年1月28日) (於2010年5月18日再次加入)
	(總數：11位議員)
秘書	余麗琮小姐
法律顧問	鄭潔儀小姐
日期	2010年5月19日

曾向法案委員會提交意見書
及／或陳述意見的人士／團體名單

1. 環境諮詢委員會
2. 亞洲智能建築學會
3. 美國供暖製冷及空調工程師學會香港分會
4. 香港環保建築協會
5. 屋宇設備運行及維修行政人員學會
6. 香港照明學會
7. 公民黨
8. 中華電力有限公司
9. 建造業議會
10. 能源諮詢委員會轄下能源效益及節約小組委員會
11. 能源學會(香港分會)
12. 大學物業及設施管理
13. 香港工業總會
14. 香港地球之友
15. 綠領行動
16. 環保促進會
17. 中國綠色和平
18. 環保觸覺
19. 香港能源工程師學會
20. 香港電器工程商會有限公司
21. 香港總商會
22. 香港酒店業協會 —— 酒店工程師委員會
23. 香港測量師學會
24. 英國機械工程師學會(香港分會)
25. 電梯業協會
26. 香港理工大學易偉雄教授
27. 環保建築專業議會
28. 香港大學劉少瑜副教授
29. 香港地產建設商會
30. 香港顧問工程師協會
31. 香港屋宇裝備工程師學會(香港分會)
32. 香港酒店業主聯會
33. 香港空調及冷凍商會有限公司
34. 香港機電工程商聯會
35. 香港工程師學會
36. 香港設施管理學會
37. 工程及科技學會香港分會
38. 香港律師會
39. 世界自然基金會香港分會

《建築物能源效益條例草案》

委員會審議階段

由環境局局長動議的修正案

《建築物能源效益條例草案》

委員會審議階段

由環境局局長動議的修正案

條次

建議修正案

- 2 在“公用地方”的定義的(b)段中，刪去“在不局限(a)段的原則下，”而代以“除如(a)段所述經指明者外，”。
- 2 在“綜合用途建築物”的定義中，刪去“指 —”而代以“指在考慮“工業建築物”、“住宅建築物”及“商業建築物”的定義後屬 —”。
- 2 在“住宅建築物”的定義中，在英文文本中，刪去(b)段而代以 —
- “(b) a portion of a composite building that is for residential use,”。
- 4(1) 刪去(b)段而代以 —
- “(b) 符合以下說明的建築物 —
- (i) 不超過 3 層高；

(ii) 有蓋面積不超過 65.03 平方米；及

(iii) 高度不超過 8.23 米；”。

8(3) 刪去在“即屬”之後的所有字句而代以 —

“犯罪 —

(a) 一經定罪，可處罰款\$500,000；
及

(b) 如屬持續的罪行，則可就罪行持續期間的每一日，另處罰款\$10,000。”。

9(11) 刪去在“即屬”之後的所有字句而代以 —

“犯罪 —

(a) 一經定罪，可處罰款\$1,000,000；
及

(b) 如屬持續的罪行，則可就罪行持續期間的每一日，另處罰款\$10,000。”。

10(1) 刪去“署長須”而代以“則除第(2)款另有規定外，署長須在收到聲明當日之後的 3 個月內”。

11(3) 刪去在“署長”之後的所有字句而代以 —

“須 —

(a) 提供根據第(1)款備存的紀錄冊的文本，讓公眾人士在所有合理時間免費查閱；及

(b) 透過互聯網，提供該紀錄冊的內容讓人免費查閱。”。

12 在第(1)款之前加入 —

“(1A) 本條就已獲發遵行規定登記證明書的建築物而適用。”。

17(1) 刪去“該單位的負責人或該公用地方的擁有人(視何者屬適當而定)”而代以“在工程完成時是該單位的負責人或該公用地方的擁有人(視何者屬適當而定)的人”。

17(2) 刪去“該裝置的擁有人”而代以“在工程完成時是該裝置的擁有人的人”。

18 刪去第(7)、(8)、(9)及(10)款。

22(1) 刪去“公用地方”而代以“中央屋宇裝備裝置”。

22(2) 刪去“公用地方”而代以“中央屋宇裝備裝置”。

22(3) 刪去“公用地方”而代以“中央屋宇裝備裝置”。

29(1) 刪去(a)段而代以 —

“(a) 在第(2A)款的規限下，在合理時間進入訂明建築物(包括建造中的訂明建築物)的並非作住宅用途的任何部分；”。

29 加入 —

“(2A) 除非有以下情況，否則第(1)(a)款賦予的權力不可行使 —

(a) 署長已向有關訂明建築物的有關部分的負責人發出最少 14 日的通知；

(b) 署長已發出為期較短的通知並得該負責人同意；或

(c) 該負責人同意免除任何通知。

(2B) 根據第(2A)款發出的通知須述明擬進入有關建築物的理由。”。

31(3) 刪去在“署長”之後的所有字句而代以 —

“須 —

(a) 提供註冊能源效益評核人紀錄冊的文本，讓公眾人士在所有合理時間免費查閱；及

(b) 透過互聯網，提供該紀錄冊的內容讓人免費查閱。”。

34(1) 刪去所有“5名”而代以“10名”。

34 加入 —

“(1A) 為施行第(1)及(6)(d)款，屬第(1)款(a)、(b)、(c)、(d)及(e)段所述的5個界別中的2個或多於2個界別的人，須視為只屬該等界別中的其中一個界別，而該界別由局長在委任該人時指定。”。

35 加入 —

“(2A) 除第36(3B)條另有規定外，如上訴委員會出現成員空缺，局長須在合理地切實可行的範圍內，盡快從上訴委員團中委出成員，以填補該空缺。”。

36(1) 刪去“4名”而代以“3名”。

36 加入 —

“(3A) 即使有以下情況，上訴委員會可執行其任何職能，而其聆訊程序仍屬有效 —

- (a) (除第(3B)款另有規定外)該委員會出現成員空缺；或
- (b) 任何看來是該委員會成員的人的委任或資格有欠妥之處。

(3B) 如 —

- (a) 上訴委員會的原本成員的職位出缺；而
- (b) 因此少於3名委員會的原本成員繼續留任職位，

該委員會須解散，而局長須當作已接獲根據第 33 條就上訴標的事宜交付的上訴通知書。”。

- 37(3) 在“事宜”之後加入“向它”。
- 37(7) 刪去在“任何人”之後的所有字句而代以“無須作出或出示可能導致其本人入罪的任何證供或文件。”。
- 38(1) 在(b)段中，刪去“住宅單位”而代以“作住宅用途”。
- 39(2) 在中文文本中，在“的支付”之前加入“或費用”。
- 39(2) 在(a)段中，在“訟費”之後加入“或費用”。
- 39(2) 在(b)段中，在“訟費”之後加入“或費用”。
- 39(3) 刪去“判給或判付的訟費”而代以“命令支付的訟費及費用”。
- 40 加入 —

“(6A) 署長在行使第(1)、(4)或(6)款賦予的權力之前，須諮詢署長認為合適的並具有屋宇裝備裝置方面的技術專長或專業經驗的團體或個人。”。

41(1) 在“法院”之後加入“或上訴委員會”。

41 刪去第(3)款而代以 —

“(3) 在本條中 —

“法律程序”(legal proceedings)包括在上訴委員會席前進行的聆訊程序；

“法院”(court)包括裁判官。”。

43 刪去第(1)款而代以 —

“(1) 局長可在須經立法會批准的規限下，藉於憲報刊登的公告，修訂附表 1、2、3 或 4。

(1A) 局長可藉於憲報刊登的公告，修訂附表 5。”。

43(2) 刪去“第(1)款”而代以“本條”。

47(2) 在“某建築物”之後加入“的任何公用地方”。

50 刪去第(4)款而代以 —

“(4) 如第(1)款所訂的免責辯護涉及一項指稱，指犯有關罪行是倚賴另一人所提供的資料所致，則除非被控人證明從整體情況而言，尤其是考慮到 —

(a) 該人為核實該等資料的目的而採取及按理應可採取的步驟；及

- (b) 該人是否有任何理由不相信該等資料，

該人倚賴該等資料是合理的，否則該免責辯護不成立。”。

新條文 在第 51 條之後加入 —

“51A. 違例並不產生產權負擔

為免生疑問，就任何處所而違反本條例任何條文，本身並不令該處所的業權受制於任何產權負擔。”。

52(a) 刪去“而”。

52(b) 刪去末處的逗號而代以“；而”。

52 加入 —

“(c) 在第 4 部生效日期當日，該人屬註冊能源效益評核人，”。

附表 1
第 2 項 刪去該項而代以 —

“2. 綜合用途建築物的並非作住宅或工業用途的部分。”。

附表 1
第 5 項 刪去該項而代以 —

“5. 綜合用途建築物的作住宅或工業用途的部分的公用地方。”。

附表 1
第 7 項 在英文文本中，刪去“predominately”而代以“principally”。

- 附表 1
第 8 項 在英文文本中，刪去 “predominantly” 而代以
“principally”。
- 附表 1
第 9 項 在英文文本中，刪去 “predominantly” 而代以
“principally”。
- 附表 1
第 10 項 在英文文本中，刪去 “predominantly” 而代以
“principally”。
- 附表 1
第 11 項 在英文文本中，刪去 “predominantly” 而代以
“principally”。
- 附表 2
第 6 項 刪去 (a)、(b) 及 (c) 段而代以 —
- “(a) 照亮在展示中的展品或產品，包括照亮商品或藝
術品的特別照明；
- (b) 裝飾，包括達致建築特色或節慶裝飾效果的特別
照明；
- (c) 視覺效果製作，包括表演、娛樂或電視廣播用
的特別照明；或”。
- 附表 3 在附註(1)(a)中，在英文文本中，刪去 “carpark” 而代以
“car park”。
- 附表 4
第 2 項 刪去該項而代以 —
- “2. 綜合用途建築物的作商業用途的部分。”。