

敬啟者

我們明白議員/委員對建議條文(第22(1B)條)的憂慮，條文函蓋整個「建築物條例123章」，只雖要合理懷疑就可以申請法庭手令，確實太廣太闊。如果通過建議的條文，相等於潑出去的水，不可能收回。與此同時。

我們亦理解當局經常因不合作的業主或佔用人拒絕進入處所而受到阻撓的痛苦。若由法庭發出手令，業主或佔用人當然要合作，可以預視，當局未出手令前，業主或佔用人已經相當合作，減小很多不必要的麻煩。

至於是否可以將建議條文收窄，應該要回顧這幾年間通過的法例，實際運作的成效及檢視現時修訂條文。

2010年12月31日全面實施「小型工程監管制度」，目的是提升樓宇安全及樓宇健康。市民如要進行小型工程，只需透過簡化的法定程序，須聘請合資格的訂明建築專業人士或訂明註冊承建商。至於3個級別的小型工程承建商，須按各種級別要求呈交證明書(指明表格)。

「小型工程監管制度」下設有「檢核計劃」，讓市民在通過檢核後，保留在有關制度生效前已建造冷氣機支架、曬晾衣架和小型簷篷，除非其狀況變得危險，否則屋宇署不會採取飭令清拆的執法行動。

「小型工程監管制度」及「檢核計劃」實施已經超過一年，有關當局沒有公佈各級指明表格的數據及分析。有關的數據及分析有助了解到「小型工程監管制度」的實際運作是否符合理想。

但我們認為數據並不樂觀，舉一些在「小型工程監管制度」及「檢核計劃」下常見不申報的例子；

1. 香港每年更換空調機數量龐大，當中不少涉及空調機支架；
2. 香港每年拆除、新造及修葺鋁窗的數量驚人；及
3. 通常更換洗手盆「水龍頭」，也會涉及更改排水渠。

如果上述1.2.3申報指明表格的數據不理想，可以推想出住所內違規的情況亦不容樂觀。其望修訂的123P「強制驗樓計劃」可以進一步有效地解決上述1.2. 項的違規情況，但亦不能處理樓宇處所內的違規個案。

「強制驗樓計劃」將涵蓋樓齡達30年或以上的私人樓宇，就樓宇的公用部分、外牆和伸出物進行檢驗和修葺工程，不包括不超過三層高的住用樓宇，其後須每十年進行一次樓宇檢驗。

建議修訂的123p將擴大註冊檢驗人員就其在訂明檢驗過程中找出而須通知建築事務監督的違例建築工程的涵蓋範圍，以涵蓋對建築物的任何屋頂或平台（公用部分除外），或與建築物毗鄰的任何庭院或斜坡，或建築物臨向或緊連的街道進行的任何違例建築工程。

「強制驗窗計劃」將涵蓋樓齡達十年或以上的私人樓宇，就樓宇的公用部分和個別單位的窗戶進行檢驗和修葺工程，不包括不超過三層高的住用樓宇，其後須每五年進行一次窗戶檢驗。

「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」共通點為，

1. 不涵蓋不超過三層高的住用樓宇。
2. 「強制驗樓計劃」不檢測處所內的情況，周期十年。
3. 「強制驗窗計劃」不檢測處所內的情況，周期五年。

## 總結及建議

從123N建築物(小型工程)規例的實際運作及123P建築物(檢驗及修葺)規例的內文，不難發現，在整體檢測樓宇上，已經出現斷層，只能有效對應，樓高三層以上樓宇外部及共用部份，不能檢測樓宇處所內的安全情況。

無論任何建築物/構築物，在長期缺乏保養維修下，樓宇會變得危險。雖然樓宇處所內屬於私人擁有，但結構受到破壞或損壞，樓宇亦會變得危險。當局有必要加強力度另樓宇更安全更衛生。

## 建議

1. 把「強制驗窗計劃」擴大至，在處所內懷疑的違例建築工程，須通知建築事務監督；
2. 把「強制驗樓計劃」擴大至樓宇處所內，只作檢測，在處所內懷疑的違例建築工程，須通知建築事務監督；
3. 申請手令的意向通知，確實已送達該處所的業主或佔用人，避免業主或佔用人不在香港境內的情況下，進行下一步行動；
4. 這是一項不清楚是否可以這樣立法的建議；  
增加條件約束該建議條文第22(1B)，制定年期(例如每兩年)當局須在指定年期提交報告予立法會審查及續期；及
5. 當局必須研究如何為不超過三層高的住用樓宇提供訂明檢驗，補回出現的斷層，使全港整體樓宇，不會出現不一致的政策。

此致

2011年建築物法例(修訂)條例草案 委員會

pyyoong@legco.gov.hk

逸東社區網絡協會  
yattung.hk@gmail.com

2012-02-10