

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)622/11-12號文件

檔號：CB1/SS/3/11

## 內務委員會文件

### 《建築物(檢驗及修葺)規例》、 《2011年建築物(管理)(修訂)規例》、 《2011年建築物(小型工程)(修訂)規例》及 《2011年〈2011年建築物(修訂)條例〉(生效日期)公告》 小組委員會

#### 目的

本文件旨在匯報《建築物(檢驗及修葺)規例》、《2011年建築物(管理)(修訂)規例》、《2011年建築物(小型工程)(修訂)規例》及《2011年〈2011年建築物(修訂)條例〉(生效日期)公告》小組委員會(下稱"小組委員會")的商議工作。

#### 背景

2. 在香港，樓宇失修已是長期的問題。舊樓欠缺妥善維修保養，可能會對居民和普羅市民構成威脅。窗戶欠缺妥善保養和不適當地使用窗戶，亦對公眾安全構成嚴重威脅。

3. 根據現時生效的《建築物條例》(第123章)，只有在樓宇已變得危險或可能變得危險或樓宇出現欠妥或破損的情況下，建築事務監督(下稱"監督")才可命令業主進行修葺及改善工程。現行法例沒有賦權監督要求業主為定期保養樓宇而進行周期性的檢驗和所需的預防性修葺工程。

4. 政府當局在2003年及2005年進行兩階段的公眾諮詢後，於2010年2月向立法會提交《2010年建築物(修訂)條例草案》，透過引入強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，要求樓宇業主就其樓宇及其樓宇的窗戶進行定期檢驗及修葺工程。條例草案亦就獲委任進行該等檢驗及監督修葺工程的註冊檢驗人員和合

資格人士在註冊、委任、規管及職責方面的事宜訂定條文。在有關的法案委員會完成審議工作後，《2011年建築物(修訂)條例》(下稱"《修訂條例》")於2011年6月獲得通過。《修訂條例》將於憲報公告指定的日期生效。

## 為實施強制驗樓計劃及強制驗窗計劃而制訂的附屬法例

5. 政府當局提交了下列4項附屬法例，以訂明強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的運作細則 ——

- (a) **《建築物(檢驗及修葺)規例》**(第146號法律公告)就對建築物進行的訂明檢驗及訂明修葺在程序及技術方面的詳細規定，訂定條文；
- (b) **《2011年建築物(管理)(修訂)規例》**(第147號法律公告)列出任何列入檢驗人員名冊內的人所需符合的資格和規定，以及規限註冊檢驗人員不得在未有向其委託人披露的情況下，從任何承建商、次承建商或建築物料供應商，收取利益或任何形式的得益；
- (c) **《2011年建築物(小型工程)(修訂)規例》**(第148號法律公告)就屬第I級別小型工程的訂明修葺的註冊檢驗人員的委任訂定條文，以及修訂載於《建築物(小型工程)規例》(第123章，附屬法例N)附表I的小型工程項目中，亦屬訂明修葺或與訂明修葺相關的拆卸工程者；及
- (d) **《2011年〈2011年建築物(修訂)條例〉(生效日期)公告》**(第149號法律公告)指定2011年12月30日為《修訂條例》指定條文開始實施的日期。

該4項附屬法例在2011年10月28日刊登憲報，並於2011年11月2日的立法會會議上提交。第147號法律公告及第149號法律公告會在2011年11月30日開始實施，而第146號法律公告及第148號法律公告則會在發展局局長於憲報公告指定的日期開始實施。

## 小組委員會

6. 在2011年11月4日的內務委員會會議上，議員同意成立小組委員會，研究該4項附屬法例。小組委員會由余若薇議員擔

任主席，舉行了7次會議。小組委員會的委員名單載於**附錄I**。除了與政府當局進行討論外，小組委員會亦曾邀請關注有關附屬法例的各方(包括相關行業和專業的人士)發表意見。共有3組團體／人士曾向小組委員會提交意見書及／或口頭陳述意見。該等團體／人士的名單載於**附錄II**。

7. 為了讓委員有足夠時間審議該4項附屬法例，2011年11月23日的立法會會議通過一項決議案，把修訂有關附屬法例的限期延展至2011年12月21日。

### 小組委員會的商議工作

8. 小組委員會原則上不反對實施強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，以確保樓宇安全。然而，小組委員會委員對多項政策及法律／草擬方面的事宜提出關注，並要求政府當局作出澄清。小組委員會的商議工作綜述於下文各段。

#### 目標樓宇

9. 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃分別涵蓋樓齡達30年或以上及10年或以上的所有私人樓宇，但不包括不超過3層高的住用樓宇。被揀選的樓宇業主須就樓宇的公用部分、外牆、若干伸出物和招牌進行檢驗和修葺工程，每10年進行一次。就窗戶而言，在第一次檢驗後，則須每5年進行一次檢驗。在強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下進行訂明檢驗及訂明修葺的流程圖，載於立法會CB(1)536/11-12(01)號文件的附件。

10. 小組委員會部分委員詢問揀選強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下的目標樓宇的準則為何。據政府當局所述，當局每年會為強制驗樓計劃及強制驗窗計劃分別揀選合共2 000幢及5 800幢目標樓宇。為分攤市場上專業人員和承建商及執行機構的工作量，屋宇署會按季揀選目標樓宇，即每季為該兩項計劃分別揀選500幢及1 450幢目標樓宇，當中會顧及下列因素——

- (a) 樓宇的樓齡；
- (b) 樓宇的狀況(包括外牆、樓宇結構及公用地方排水系統是否有欠妥之處，以及欠妥的程度)；

- (c) 修葺及檢驗紀錄(包括有否參與自願樓宇評審計劃及樓宇更新大行動(下稱"更新行動");是否涵蓋於樓宇維修統籌計劃、屋宇署其他大型執法行動、最近對樓齡達50年或以上的樓宇進行的巡查及屋宇署對戰前樓宇進行巡查的計劃內;過往遵從屋宇署發出的修葺令的紀錄等);及
- (d) 樓宇的地點。

如樓宇的公用地方及外牆有較多的破損及欠妥之處、有較多的外部違例建築工程(下稱"僭建物"),或緊鄰行人或交通流量高的街道,會獲優先處理。屋宇署每年會為強制驗樓計劃及強制驗窗計劃揀選不同狀況及樓齡的目標樓宇組合,因為管理較妥善及可迅速地遵從強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下的法定通知的樓宇,會成為其他樓宇的好榜樣,並會激勵其他樓宇業主加快進行修葺工程。

11. 部分委員注意到,某些樓宇已參與更新行動,在認可人士的監督下完成就公用部分和外牆進行的檢驗或修葺。他們詢問該等樓宇可否獲得豁免,無須參與強制驗樓計劃。政府當局表示,該等樓宇在正常情況下不會在強制驗樓計劃下被視為需優先處理的目標樓宇。屋宇署會監察該等樓宇的狀況,並在較後階段決定何時揀選這些樓宇作為目標樓宇。然而,值得注意的是,這些樓宇仍可能會在強制驗窗計劃下被揀選,以便為個別處所內的窗戶進行檢驗工作。

#### 估計檢驗費用

12. 據政府當局所述,估計檢驗費用為每幢樓宇約1萬元至2萬元或每個單位400元至2,400元(每個單位平均為800元),視乎單位總數而定。部分委員(包括余若薇議員)認為上述估計檢驗費用未必切合實際情況,並詢問當局按何基礎計算出有關的估計費用。

13. 政府當局表示,每幢樓宇1萬元至2萬元的估計檢驗費用,是少於50戶的樓宇的檢驗費用幅度。有關費用只是根據樓宇業主過往進行維修及修葺工程所需的費用而作出的一項粗略估計。這個估計費用只能作一般參考,每個檢驗及修葺項目的實際費用會基於多項因素而出現差異,特別是個別樓宇的狀況及當時的市場情況(例如會隨時間波動的人力成本)。為免令樓宇業主或建築業界產生錯誤印象,認為有關的參考價格是適用於

每一種修葺工程的標準價格，政府當局會繼續與有關各方商討可如何最有效地發布所得資料，一方面提供有用的參考，另一方面不會誤導業主。

### 註冊檢驗人員

14. 根據《修訂條例》，樓宇的業主或業主立案法團(下稱"法團")須在接獲根據強制驗樓計劃發出的通知後，委任註冊檢驗人員進行訂明檢驗，以及在有需要時監督訂明修葺。在完成訂明檢驗及訂明修葺後，獲委任的註冊檢驗人員須向監督分別呈交檢驗報告和完工報告，連同指明表格內的證明書，以作記錄及抽樣查核之用。

### *註冊檢驗人員的供應*

15. 部分委員(包括石禮謙議員及李鳳英議員)詢問，政府當局可如何確保有足夠數目的註冊檢驗人員，因為註冊檢驗人員的供應量對檢驗費用有直接影響。政府當局表示，為了讓樓宇業主有更多選擇和增加市場競爭，註冊檢驗人員的範圍將會包括認可人士、註冊結構工程師、註冊建築師、註冊專業工程師和註冊專業測量師。估計現時約有7 800名建築專業人員合資格註冊為註冊檢驗人員。香港測量師學會估計，一名全職的註冊檢驗人員每月能為多達4幢樓宇進行檢驗。由於強制驗樓計劃的目標是每年揀選約2 000幢目標樓宇進行檢驗，因此大約100名活躍的註冊檢驗人員將足以應付預計需求。為確定註冊檢驗人員的供應量，政府當局已諮詢香港建築師學會、香港工程師學會及香港測量師學會。該3個專業學會均表示，鑒於其會員於討論實施強制驗樓計劃的過程中積極參與並作出回應，應該會有足夠數目的專業人員註冊為註冊檢驗人員。此外，屋宇署會開展宣傳計劃，鼓勵建築專業人員在有關附屬法例通過後註冊為註冊檢驗人員。為確保有健康的競爭環境，當局只會在市場上最少可提供300名註冊檢驗人員(這個數目預期可於2012年第二季達到)時，全面展開強制驗樓計劃及強制驗窗計劃。由於首批法定通知在2012年第四季才發出，屆時註冊檢驗人員的供應量應該會更多，而檢驗費用將會因為競爭更加激烈而得以降低。

### *註冊檢驗人員須遵從規定*

16. 從規管的角度而言，部分委員詢問政府當局可如何確保註冊檢驗人員已妥為履行他們在強制驗樓計劃下的法定職責，

以及市民可透過哪些渠道提出針對註冊檢驗人員的投訴。據政府當局所述，屋宇署初期會就30%左右的個案進行抽樣查核。該等抽樣查核工作會在註冊檢驗人員核證訂明檢驗完成後進行，或在訂明修葺進行期間或完成之後進行，以確保註冊檢驗人員遵從《建築物條例》、根據《建築物條例》訂立的規例，以及相關作業守則的規定。抽樣查核包括檢查所呈交文件的內容及到現場核證。如有任何違規情況，導致註冊檢驗人員違反《建築物條例》，或顯示註冊檢驗人員有專業行為失當或疏忽，他們可能需要接受紀律處分及／或被檢控。至於投訴渠道，政府當局表示，屋宇署作為行使《建築物條例》所訂權力的法定當局，會處理針對違反《建築物條例》所載法定規定的一切投訴。任何與行為失當或疏忽有關的投訴亦可向相關註冊檢驗人員所屬的專業學會及／或註冊管理局提出。這些處理投訴的機制已在相關的法例及／或專業學會的守則中訂明。日後發布的宣傳資料亦會清楚載述關於該等投訴渠道的資料。

17. 為加強對註冊檢驗人員作出不當行為發揮阻嚇作用，甘乃威議員詢問立法規定註冊檢驗人員遵從作業守則是否可行。據政府當局所述，香港的建築安全標準及規定受一個3層架構規管。第一層是《建築物條例》，提供廣闊的法律框架。第二層是根據《建築物條例》制訂的附屬法例，訂明詳細的程序及技術要求。第三層包括屋宇署發出的行政作業備考及作業守則，向業界提供關於各項程序、技術標準指引及最新作業方式的詳細資料，以便業界遵從《建築物條例》及其附屬法例的規定。屋宇署亦會發出以淺白易明的用語撰寫的一般指引及宣傳資料，協助公眾及樓宇業主瞭解各項法定要求和樓宇安全事宜。這個3層架構已獲證實行之有效，亦廣為業界及公眾所接受。由於這些作業備考及作業守則屬行政性質，不遵從這些文件所列的指引不會亦不應構成違反《建築物條例》。儘管如此，如出現任何偏離或不遵從作業備考或作業守則而導致專業疏忽或行為失當，或違反《建築物條例》規定的情況，註冊檢驗人員仍會遭受紀律處分或甚至被檢控。在《建築物條例》下已有足夠的制裁及紀律處分條文，針對註冊檢驗人員在進行訂明檢驗或監督訂明修葺時作出的不當行為。3個專業學會亦已確認，如有證據顯示其會員曾觸犯針對行為失當的相關守則，或使其專業聲譽受損，其所屬的學會及／或相關註冊管理局會展開紀律處分程序。為利便業主報告註冊檢驗人員在進行訂明檢驗及監督訂明修葺時作出的不當行為，政府當局已接納委員的建議，在有關宣傳資料中載列相關投訴渠道的資料。

18. 鑒於樓宇業主未必具備技術方面的知識，以致未能評估註冊檢驗人員的表現，部分委員詢問當局可否就註冊檢驗人員訂立評分制度，一如就註冊升降機／自動梯承建商訂立的表現評核制度。據政府當局所述，機電工程署在2009年6月推出註冊升降機承建商表現評級制度(下稱"承建商表現評級制度")，旨在向升降機擁有人提供參考資料，以便他們選擇合適的升降機承建商保養其物業的升降機。根據承建商表現評級制度，若註冊升降機承建商表現欠佳或作出違規事項，機電工程署會記錄表現評級記分並將有關記分累積。如對任何一次檢查升降機時的表現評級記分或12個月內的平均表現評級記分超出某一水平，機電工程署會向有關承建商發出警告信。自2011年9月起，機電工程署已就註冊自動梯承建商實施一套類似的評級制度，但就註冊升降機／自動梯工程師而言，目前並沒有實施類似的評級制度。經研究承建商表現評級制度後，屋宇署所得的結論是不宜在《建築物條例》下引入一套類似的評分制度，理由如下——

- (a) 在承建商表現評級制度下只有大約50個活躍的升降機／自動梯承建商，但活躍的註冊檢驗人員將遠超此數。由於註冊檢驗人員之間的工作量有很大差異，要為每名註冊檢驗人員進行定期評估相當困難，而且亦不公平；及
- (b) 就承建商表現評級制度下的違規事項進行的評估較為直接及客觀，但評估註冊檢驗人員在進行訂明檢驗時的工作質素則涉及專業判斷，是一件非常不同的事情，故難以就評分制度制訂客觀的基準。

為方便業主評估註冊檢驗人員的表現，屋宇署會在有關的宣傳資料中提供以淺白易明的用語撰寫的清單，開列註冊檢驗人員的主要職責。當局亦會加強工作，透過公眾教育和宣傳活動，向業界及公眾說明與強制驗樓計劃及強制驗窗計劃有關的法定規定和樓宇安全事宜。

#### 向樓宇業主提供的協助

##### *防止出現不當行為*

19. 小組委員會注意到部分業主未必具備足夠的知識、專業才能或財政能力，履行進行訂明檢驗及修葺的規定，故促請政府當局為有需要的業主提供適當協助，因為強制驗樓計劃及強

制驗窗計劃能否順利實施，取決於業主有否積極參與其中。部分委員(包括陳淑莊議員)尤其關注當局會採取甚麼措施，防止在樓宇維修及修葺工程中出現圍標活動，一如更新行動的情況。

20. 政府當局表示，當局會聯同香港房屋協會(下稱"房協")及市區重建局(下稱"市建局")，在不同的樓宇檢驗及修葺階段，向樓宇業主提供全面的支援。業主可向房協及市建局索取關於強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的事宜及其他樓宇維修事宜的資料。如有疑問，他們亦可透過房協及市建局的物業管理諮詢中心或資源中心，尋求房協及市建局的意見。向業主提供的切實可行的意見，涵蓋與招標過程、揀選註冊檢驗人員和註冊承建商，以及監察工程進度相關的事宜，當中會特別提及反貪污及反圍標的程序。為利便業主安排樓宇維修工程，房協及廉政公署制訂了一套《樓宇維修實務指南》，當中載有為招標程序而設的指引／標準表格／清單，供樓宇業主使用。業主亦可參考房協、市建局及香港測量師學會發出的維修指引，內容說明在評核投標文件時所考慮的客觀重點。屋宇署、房協及市建局會與各專業學會和廉政公署探討如何因應強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的實施，以最佳的方式更新上述資料。

#### *沒有設立任何形式的管理架構的樓宇*

21. 小組委員會察悉，沒有設立任何形式的樓宇管理架構的樓宇的業主，可能難以組織和安排強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下的訂明檢驗及修葺工程。部分委員(包括李鳳英議員)詢問，政府當局可透過甚麼方法接觸及聯絡該等業主，協助他們履行有關的法定規定。

22. 政府當局明白，沒有設立任何形式的樓宇管理架構的樓宇的業主最需要獲得支援。在此方面，當局會給予樓宇業主(特別是沒有成立法團或妥善的管理組織的樓宇的業主)足夠時間，自行組織強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下的訂明檢驗及修葺工程。當局會在根據強制驗樓計劃發出法定通知前6個月，以知會函件預先通知樓宇業主，以便他們作好準備及預先計劃，包括委任註冊檢驗人員。每幢樓宇會獲安排一個由房協或市建局提供的聯絡點，提供"一站式"的查詢及支援服務。至於沒有成立法團的樓宇，業主會獲給予額外3個月以委任註冊檢驗人員。若在臨近遵從規定的限期結束時仍未委任註冊檢驗人員，屋宇署會向業主發出提示函件，建議業主與安排予他們的聯絡點聯絡。當局亦會請房協及市建局注意此情況，以便該兩個機構設法透

過不同的方式和渠道(包括建立多年的地區網絡)與業主接觸，從而找出業主在遵從法定規定方面所遇到的困難。該兩個機構亦會顧及有特別需要的業主的獨特情況，制訂適合的跟進策略。如經房協及市建局反覆嘗試後，業主仍然未能統籌及組織工程，以遵從有關的法定規定，作為最後的解決方法，屋宇署可考慮基於公眾安全理由進行訂明檢驗或修葺工程，並在其後向業主追討工程費用及附加費。事實上，這並非是一個理想的方案，因為屋宇署可能會向業主收取監督費用及附加費。這與該兩項計劃要求業主對妥善保養其物業負上責任的原有目標背道而馳。

23. 委員從在強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下進行訂明檢驗及修葺的流程圖注意到，就完成不同階段的訂明檢驗及修葺發出的法定通知訂明不同的時限，並問及業主／法團若不遵從該等時限會有何後果。政府當局表示，屋宇署會採取必要的跟進和執法行動。簡要而言，在訂明時限屆滿後，屋宇署會向有關業主／法團發出警告信。若業主／法團沒有合理辯解而繼續不遵從通知的規定，屋宇署會考慮根據強制驗樓計劃向業主／法團提出檢控。就強制驗窗計劃而言，屋宇署會向有關業主／法團送達罰款通知書，要求有關業主／法團繳付1,500元的定額罰款。若有關處所的業主／法團沒有合理辯解而持續不遵從通知的規定，當局可能會向他們送達另一份罰款通知書或提出檢控。屋宇署亦會考慮安排為失責的業主／法團進行訂明檢驗及修葺工程，然後向業主／法團追討工程費用，以及徵收不多於工程總費用20%的附加費。

24. 小組委員會詢問，民政事務總署在向樓宇業主提供支援方面所擔當的角色為何。據政府當局所述，雖然民政事務總署不會直接參與強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，但會一如過往繼續就不屬該兩項計劃的範疇的其他一般樓宇管理事宜，向法團／業主提供意見。另一方面，相關的政策局和部門會繼續同心合力，就樓宇安全和樓宇管理方面的事宜，向業主／法團提供協助。

25. 部分委員問及若租戶未能尋獲業主，以致無法進行法定通知要求進行的訂明檢驗及修葺的情況。政府當局表示，所有法定通知將會向目標樓宇的業主(就公用部分而言即為法團或共同業主)發出。如樓宇已成立法團或可自行組織業主按強制驗樓計劃及強制驗窗計劃就公用部分進行訂明檢驗及修葺，即使未能尋獲個別業主，仍可進行所需的安排。在任何情況下，即使

租戶未能尋獲其單位的房東(即業主),亦沒有責任遵從當局就他們現居的單位發出的法定通知。

### *財政資助*

26. 小組委員會詢問,當局會提供哪些財政資助,以便樓宇業主遵從強制驗樓計劃及強制驗窗計劃。據政府當局所述,房協和市建局會向有需要的業主提供在強制驗樓計劃下首次驗樓費用的資助。有關資助會向法團/共同業主提供,並設有上限,而有關上限會在考慮市場上的樓宇檢驗費用水平後釐定。此外,當局會繼續在各項現有計劃下,就所需進行的修葺工程提供財政資助。該等計劃包括房協及市建局聯合管理的樓宇維修綜合支援計劃、屋宇署管理的改善樓宇安全綜合貸款計劃,以及房協管理的長者維修自住物業津貼計劃。

27. 委員察悉,上文提述的各項計劃的資格準則主要是按物業的應課差餉租值釐定。他們質疑,如當局採用相同的準則,根據強制驗樓計劃及強制驗窗計劃提供的資助是否足夠,因為須留意的是,進行訂明修葺所需的費用可以是頗為高昂。部分委員(包括甘乃威議員)建議,與其使用應課差餉租值作為資格準則,當局應考慮就合資格獲得強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下的資助的樓宇,設定目標百分比。

28. 據政府當局所述,為合資格獲得強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下的資助的樓宇設定目標百分比未必合適,因為採取此做法未必能夠善用公共資源,部分因設定目標百分比而變成合資格獲得資助的樓宇,可能並非有真正需要。為求清楚明確及方便起見,為業主訂定一套單一的資格準則是較為可取的做法。為確保能向有真正需要的業主提供適當的財政支援,房協和市建局會不時檢討有關的資格準則,以配合當前的情況。鑒於近年的應課差餉租值有上升的趨勢,房協和市建局現正根據差餉物業估價署提供的最新應課差餉租值,進行新一輪檢討。當局會參考此項檢討,釐定可獲得強制驗樓計劃下首次檢驗費用資助的資格準則,有關檢討應可在2012年年初得出結果。政府當局亦特別提到,修葺費用不大可能會納入檢驗費用內,因為如要進行修葺工程,修葺工程的範圍只能在完成訂明檢驗後確定。屋宇署會在向業主派發的宣傳資料內清楚述明,訂明修葺的費用並非檢驗費用的一部分。有需要進行修葺工程的合資格業主可透過現有各項維修工程資助計劃(包括樓宇維修綜合支援計劃和改善樓宇安全綜合貸款計劃),向屋宇署、房協和市建

局取得財政及技術方面的支援。除了樓宇維修綜合支援計劃外，合資格的長者業主亦可根據長者維修自住物業津貼計劃申請津貼。

29. 鑒於部分樓宇的業主可能曾就過往進行的維修工程獲得財政資助，委員詢問，該等業主是否仍可獲得根據強制驗樓計劃提供的資助。政府當局表示，根據長者維修自住物業津貼計劃，一名申請人在5年內最多可獲得4萬元資助。在樓宇維修綜合支援計劃方面，就樓宇公用部分進行擬議維修工程提供的資助／貸款，不適用於在過往5年內完成並曾獲得資助的維修工程項目，除非該等項目再次出現欠妥或危險的情況。當局認為有關的安排恰當，因為若維修工程在根據強制驗樓計劃進行訂明檢驗不久之前才完成，便不大可能會在進行該項檢驗時發現有嚴重欠妥的情況。

#### *宣傳資料*

30. 政府當局亦已採納委員的建議，在強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的宣傳資料使用較大的字體，以便市民(特別是長者業主)更易閱讀有關資料。

#### 《建築物(檢驗及修葺)規例》

##### *擬議第4條 —— 訂明檢驗的涵蓋範圍*

31. 擬議第4(1)(a)至(d)條訂明，就建築物進行的訂明檢驗涵蓋建築物的公用部分、外牆及伸出物，以及豎設在建築物上的招牌。部分委員(包括劉秀成議員)詢問，訂明檢驗的涵蓋範圍是否亦包括檢驗建築物的結構，以及建築物是否有僭建物和分間單位。

32. 政府當局表示，訂明檢驗項目已在規例的附表中列明。雖然規例擬議第5條已清楚載列訂明檢驗的標準，但詳細的檢驗要求會在屋宇署發出的《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則》(下稱"《作業守則》")中述明。《作業守則》的擬稿已在2011年8月發出。根據《作業守則》，須對樓宇結構進行檢驗的範圍包括支柱、牆、橫樑、樓板、防護屏障、懸掛的構築物，以及須予檢驗的樓宇外露的其他結構構件。上述各個部分應從地面水平及其他觀望角度或以其他非破壞性方法(例如輕錘擊測試、紅外線熱像圖法、混凝土保護層檢查、裂縫量度方法或其他可

行方法)進行檢驗,以找出欠妥之處(例如潮濕、銹漬、鋼筋銹蝕、裂縫、混凝土剝落或離層脫落、結構變形或位移等)。若發現更嚴重的欠妥之處(例如橫樑/樓板出現結構裂縫、支柱受壓、混凝土大範圍剝落或過度變形或樓宇結構移動),便可能需要進行詳細調查。註冊檢驗人員須找出並向監督報告公用部分及外牆的僭建物,是強制驗樓計劃下的其中一項法定規定。就遵從規定而制訂的運作細則亦已在《作業守則》的擬稿中訂明,當中列舉了常見的僭建物例子,包括天台/平台/地面/天井的構築物、豎設於樓宇外部的伸出物、違例改建的外牆或護牆,以及影響消防安全的違例改建或加建工程等。至於分間單位方面,政府當局表示已接納《2010年建築物(修訂)條例草案》委員會的要求,在《作業守則》擬稿中建議註冊檢驗人員向監督報告在檢驗期間所發現的懷疑分間單位的跡象,例如有多個單位門口、門鈴或排水渠接駁設施。

33. 為方便註冊檢驗人員確定是否有僭建物存在,以便將有關情況納入呈交予監督的報告,部分委員(包括劉秀成議員)認為,政府當局應在諮詢各專業學會後,於《作業守則》中就僭建物訂定清晰指引。據政府當局所述,屋宇署發出《作業守則》擬稿前已徵詢業界(包括相關專業學會)的意見。待有關附屬法例通過後,屋宇署會繼續邀請業界參與敲定《作業守則》的工作,以確保《作業守則》可在註冊檢驗人員履行法定職責(包括如何在檢驗過程中找出是否有僭建物)方面,向註冊檢驗人員提供清晰指引。

34. 小組委員會察悉,擬議第4(1)(e)條訂明,就窗戶進行的訂明檢驗涵蓋窗戶的組成部分。部分委員詢問現時有否就"窗戶"一詞確立定義;若否,當局應考慮在規例或《作業守則》內提供該詞的定義,利便公眾瞭解就窗戶進行訂明檢驗的涵蓋範圍。

35. 據政府當局所述,"窗戶"一般指在樓宇牆上可透氣或透光,並裝有窗框及窗格玻璃的開口,這是公眾和業界充分理解的普遍用語,因此無須為"窗戶"一詞確立定義。政府當局進一步表示,就強制驗樓計劃及強制驗窗計劃制訂的《作業守則》擬稿已載述須檢驗和修葺的窗戶組成部分(例如鉚釘和螺絲、窗鉸、窗槽、定位滑塊和窗撐、窗格玻璃、密封劑和填縫料,以及窗框等),為業界和公眾提供指引。

36. 小組委員會察悉,除了註冊檢驗人員外,合資格人士亦可獲委任進行驗窗工作。小組委員會委員詢問合資格人士的要

求和責任為何，以及合資格人士是否須一如進行驗窗工作的註冊檢驗人員，要確定是否有違例窗戶存在。政府當局表示，就窗戶進行訂明檢驗的政策用意包括確定窗戶是否安全，或是否可變得危險或已變得危險。除了須確保所檢驗的窗戶安全外，合資格人士亦須根據《修訂條例》，將在進行訂明檢驗或監督窗戶修葺工程期間所發現的任何與窗戶安全有關的緊急情況通知監督。屋宇署會按照《建築物條例》的相關條文，處理上述緊急情況。根據強制驗樓計劃獲委任進行驗樓工作的註冊檢驗人員須按照《建築物條例》的規定，就樓宇公用部分及外牆的任何僭建物通知監督，但合資格人士的情況則不一樣。合資格人士向監督報告與窗戶有關的任何僭建物，並非一項法定規定；除非窗戶在訂明檢驗或修葺的過程中構成緊急情況，則作別論。

37. 部分委員(包括李慧琼議員)關注到，業主可能會以為遵從強制驗窗計劃的規定，便可令並非按照核准圖則建造的窗戶"合法化"。政府當局亦須清楚述明，強制驗窗計劃的政策用意是確保窗戶安全，而不是確定窗戶的合法地位，後者應在強制驗樓計劃下考慮。考慮到委員的意見，政府當局表示會在強制驗窗計劃的完成規定事項證明書中加入附註，提醒樓宇業主注意，已遵從證明書上的規定不會賦予並非按照核准圖則建造的窗戶"合法"的地位。

#### *擬議第5條 —— 訂明檢驗的標準*

38. 擬議第5(2)(c)條訂明須採用按照《消防安全(商業處所)條例》(第502章)或《消防安全(建築物)條例》(第572章)(以下統稱為"該兩項消防安全條例")就有關建築物完成的改善工程的標準。鑒於《建築物條例》及該兩項消防安全條例載有不同的消防安全規定，部分委員詢問擬議條文是否適用於目標樓宇。

39. 政府當局表示，當樓宇所需的消防安全改善工程已按照該兩項消防安全條例所訂的標準完成，在強制驗樓計劃下的訂明檢驗和修葺工程亦須按照有關改善工程的標準進行。若樓宇接獲消防安全指示，但按照該兩項消防安全條例進行的改善工程尚未完成，則改善工程的標準不會適用，原因是樓宇並未完成改善工程。同樣地，此情況亦適用於未有接獲消防安全指示的樓宇。為遵從該兩項消防安全條例所訂要求而應予進行的任何工程，只會視作額外的改善／提升工程，而不是強制驗樓計劃所需的訂明修葺工程。儘管如此，屋宇署會建議業主考慮藉

進行強制驗樓計劃下的基本修葺工程的機會，同時進行其他改善／提升工程，以進一步加強樓宇安全。

*擬議第11至14條 —— 須就訂明檢驗及訂明修葺向監督呈交的文件*

40. 委員察悉，根據強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，註冊檢驗人員及合資格人士須在訂明檢驗及修葺的不同階段提交指明表格。委員並要求政府當局提供指明表格的擬稿(該擬稿載於立法會CB(1)567/11-12(01)號文件的附件)。小組委員會知悉，待有關的附屬法例通過後，該等表格的擬稿會再作修訂。

*擬議第15至21條 —— 註冊檢驗人員就詳細調查所負的職責*

41. 小組委員會察悉，如在進行訂明檢驗的過程中，註冊檢驗人員識別出建築物中有任何嚴重的欠妥之處，構成結構不穩／構成對健康的嚴重危害情況，或不能確定欠妥之處的範圍／成因，該註冊檢驗人員可為進行訂明修葺提出進行詳細調查的建議。然而，在進行詳細調查前，有關註冊檢驗人員須事先通知監督及尋求監督認可。

42. 部分委員詢問，屋宇署會否查核所有要求進行詳細調查的建議。據政府當局所述，屋宇署會審核每項詳細調查建議的全部資料，才決定是否給予認可。部分其他委員認為，業主應無須繳付註冊檢驗人員在未獲監督事先認可的情況下進行詳細調查的費用。政府當局表示，考慮到強制驗樓計劃及強制驗窗計劃行將實施，屋宇署會邀請房協、市建局及各專業學會更新提供予樓宇業主的參考資料，包括香港測量師學會出版的《裝飾、維修及保養工程標準合約》。此外，當局亦會與這些機構商討如何建議業主於其合約中加入特定條款，使業主／法團在註冊檢驗人員未有事先取得監督認可而進行詳細調查的情況下，無須繳付相關費用。

*擬議第22條 —— 註冊檢驗人員就監督訂明修葺所負的職責*

43. 擬議第22(2)條訂明，如在訂明修葺進行期間，有某事情顯露或有某情況發生，而註冊檢驗人員因應該事情或情況認為有必要修訂有關建議，則該註冊檢驗人員須於該事情顯露或該情況發生後7日內，向監督呈交經修訂建議。

44. 部分委員(包括葉國謙議員)詢問，若經修訂建議包括修葺在原先進行訂明檢驗時沒有發現的明顯欠妥／不完備之處，而樓宇業主又負擔不起額外的修葺費用，有關的註冊檢驗人員所須承擔的法律責任為何。政府當局表示，倘有證據顯示有關註冊檢驗人員在進行訂明檢驗期間沒有找出明顯的欠妥／不完備之處，此情況可能會構成有關註冊檢驗人員在執行規例所訂的職責時有不當行為或疏忽，因此有關人員可能會遭受紀律處分。業主／法團亦可就因為有關註冊檢驗人員在原先進行的檢驗中延誤找出明顯欠妥之處，向有關人員提起民事訴訟，追討損害賠償。為了更有效控制成本，並防止隨後的修葺工程規模較預期為大而引起爭議，宜在合約加入可能需要進行修葺的項目的單位價目表。這樣，修葺總費用便可按實際完成的工程釐定。屋宇署會與房協、市建局及各專業學會探討把有關價目表納入標準招標文件／合約的可行性。

#### *擬議第24至25條 —— 註冊檢驗人員就委任代表所負的職責*

45. 小組委員會察悉，註冊檢驗人員可委任技術代表監督訂明修葺，並詢問當局可透過甚麼方法，監察技術代表及專門人員(負責進行詳細調查的專門人員)的表現。

46. 政府當局表示，雖然註冊檢驗人員可委任技術代表，代其履行監督訂明修葺的職責，但仍須就監督訂明修葺負上個人責任。如已聘用專門人員進行詳細調查，註冊檢驗人員便可獲豁免履行法定職責，無須親自進行檢驗，但仍須就其所簽署和呈交的檢驗報告(包括詳細調查的結果)，承擔《建築物條例》所訂的一切責任。因此，註冊檢驗人員有責任監督和監察獲聘進行檢驗和修葺工程的技術代表和專門人員的表現。屋宇署會審核檢驗報告和完工報告，或在修葺工程期間進行審核，作為監察技術代表和專門人員的表現的另一方法。雖然技術代表和專門人員受註冊檢驗人員監督，但若有證據證明他們觸犯《建築物條例》的條文(例如第40(2D)條)所訂的罪行，他們仍須承擔個人法律責任。根據《建築物條例》第40(2D)條，技術代表或專門人員如明知而在呈交監督的任何報告內就重要事實作出失實陳述，或須負上法律責任。

### *擬議第30條 —— 註冊檢驗人員及合資格人士交付文件副本的職責*

47. 擬議第30(1)(a)條訂明，註冊檢驗人員須在訂明檢驗完成後7日內，將向監督呈交的各份文件的副本，交付予由該人員代為進行該項檢驗的人。

48. 小組委員會詢問，由註冊檢驗人員代為進行訂明檢驗的人是否指樓宇的個別業主；若否，業主可否及可如何閱覽和向屋宇署取得該等文件。政府當局表示，此人可能是業主(包括個別業主、共同業主或法團)或擔任業主代理人的管理公司，視乎情況而定。因此，當註冊檢驗人員已把檢驗報告的副本交予委任其進行訂明檢驗的人，有關人員已履行須交付檢驗報告副本的職責。若註冊檢驗人員是由法團或管理公司委任，有關人員並無責任將檢驗報告的副本提供予個別業主。儘管如此，政府當局認同一般而言業主應有權取得與其樓宇的法定通知有關的文件。此項權利已在《建築物條例》第36G條得到保障，該條文容許個別人士向屋宇署提出申請，索取註冊檢驗人員所呈交的檢驗報告及修葺建議的副本。由於個別業主在有關樓宇公用部分和外牆的檢驗和修葺建議中有直接權益和法定參與，屋宇署一般會同意業主的的要求。不過，既然業主索取的文件可能載有第三者的資料，屋宇署亦會按每宗個案的情況，酌情處理有關要求。

### *附表1 —— 建築物公用部分(外牆除外)的訂明檢驗項目列表*

49. 附表1第2段訂明，消防安全設施包括逃生途徑、消防和救援進出途徑及耐火結構。部分委員(包括余若薇議員)關注到，以現有方式草擬的附表1可被詮釋為包括其他消防安全設施，例如消防裝置或設備。

50. 據政府當局所述，《建築物條例》只規管關乎"建築物"(例如規劃、設計及建造)的事宜。據此，任何受規例管制的消防安全設施，只包括那些與建築物的規劃、設計或建造有關的設施。另一方面，與消防裝置或設備的裝置、修理、保養或檢查有關的事宜，則屬《消防條例》(第95章)的規管範圍。根據該條例的詳題，該條例是為包括"管制消防裝置或設備的出售、供應、裝置、修理、保養及檢查"訂定條文。上述兩條條例實際上處理消防安全方面的不同範疇，即"建築物"本身及建築物內的"裝置或設備"，兩者的涵蓋範圍並無重疊。事實上，《建築物條例》(包

括其規例)並無載有條文，訂明消防裝置或設備的設計標準或要求，這些標準或要求受該兩項消防安全條例所規管。因此，在規例(根據《建築物條例》訂立的一項附屬法例)附表1第2段使用的"消防安全設施"一詞，不能被詮釋為涵蓋建築物公用部分的消防裝置或設備，因為這些裝置或設備不屬《建築物條例》的規管範圍。《作業守則》擬稿已特別訂明檢驗範圍不包括消防裝置。此外，附表1第2段的"包括"一詞，在同一附表的所有項目中一致地使用。當局的政策用意其實是使該附表所列的項目無須徹底詳盡，以涵蓋所有應屬《建築物條例》的規管範圍但未有特別提及或無意遺漏的項目。

### *其他事宜*

51. 小組委員會察悉規例並無載有罪行條文。註冊檢驗人員或合資格人士如違反規例的條文，當局只可對其採取紀律處分程序。部分委員詢問，不遵從規例所須承擔的法律責任及就不遵從規例所訂的罰則分別為何。

52. 政府當局表示，對於註冊檢驗人員或合資格人士在進行訂明檢驗及修葺期間的某些作為，可根據《建築物條例》中的罪行條文提出檢控。有關例子載於立法會CB(1)589/11-12(02)號文件的附件A。

### 《2011年建築物(管理)(修訂)規例》

#### *擬議第5A條 —— 註冊檢驗人員不得沒有向委託人披露而從事建築物料交易等*

53. 擬議第5A條訂明，任何註冊檢驗人員，如沒有以書面向其委託人披露，則不得從事建築物料的交易，或直接或間接從任何承建商、次承建商、建築物料供應商、在任何建築工程中所使用的其他貨品的供應商，或在與該等工程有關連的情況下所使用的其他貨品的供應商，收取任何款項、佣金、利益或任何形式的得益。部分委員詢問，若不遵從擬議第5A條會有何後果。

54. 政府當局表示，上述擬議條文是以現行《建築物(管理)規例》(第123章，附屬法例A)第5條為藍本，該條文適用於註冊建築專業人員，包括認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師。註冊檢驗人員的專業背景及地位與上述建築專業人員相

似，因此註冊檢驗人員如從事建築物料交易，或直接或間接從任何承建商、次承建商、建築物料供應商，或其他貨品的供應商，收取任何款項、佣金、利益或任何形式的得益，應受到同樣的規限而要向其委託人作出披露。註冊檢驗人員與承建商或供應商之間的不當交易或會構成刑事罪行，例如《防止賄賂條例》(第201章)下的罪行，而任何違反擬議第5A條的行為則可能會令註冊檢驗人員遭受紀律處分，最高罰則是將該人的姓名永久地從註冊檢驗人員名冊中刪除。有關註冊檢驗人員所屬的專業學會或註冊管理局，亦可能會對其採取紀律處分。

55. 至於委員詢問擬議第5A條是否適用於身為註冊檢驗人員親屬的承建商或供應商，政府當局表示這須視乎每宗個案的情況(例如註冊檢驗人員與承建商或供應商之間的金錢利益關係等事宜)而定。無論如何，註冊檢驗人員如有疑問，應以書面向其委託人披露所有相關事實。

## 《2011年建築物(小型工程)(修訂)規例》

### *附表1 —— 小型工程*

56. 小組委員會察悉，現時指定為第I級別小型工程的柱及剪力牆的修葺工程，將會修訂為第II級別小型工程。小組委員會並詢問作出有關修訂背後的理據，因為恐怕此舉會把有關工程所需符合的監督水平降低。

57. 據政府當局所述，在樓宇的一般修葺及保養工程中，可能須進行有關柱及剪力牆的小型修葺工程(主要為局部修葺項目)。這些修葺工程現時被指定為第I級別小型工程，須委任認可人士或註冊檢驗人員(有待規例通過才可作實)、註冊結構工程師，以及註冊一般建築承建商或註冊小型工程承建商進行。在徵詢業界意見後，當局建議將現時指定為第I級別小型工程的柱及剪力牆的修葺工程，修訂為第II級別小型工程，以便樓宇業主可委任註冊一般建築承建商或已就第II級別小型工程註冊的註冊小型工程承建商進行這些工程，而無須委任認可人士(或註冊檢驗人員)及註冊結構工程師。當局認為有關的修訂建議合適，因為這些修葺工程通常涉及依照樓宇的原來設計進行的小規模修補工程。《小型工程監管制度之技術指引》的現行版本已載列有關第II級別修葺工程的建議設計及細節，當中展示了在該級別下的工程屬局部修葺項目(立法會CB(1)589/11-12(02)號文件的附件B)。此外，註冊承建商有足夠能力查閱及理解有關樓宇

紀錄(主要是經監督核准的圖則),作為進行該等修葺工程的依據。儘管如此,屋宇署計劃在2012年就該技術指引發出更新版本,提供更清晰的指引,就局部修葺工程與須委聘建築專業人員負責的大型重建或重澆混凝土工程作出區分。就強制驗樓計劃及強制驗窗計劃而言,所有訂明修葺工程仍須由獲委任的註冊檢驗人員監督。因此,儘管當局建議將建築物的柱及剪力牆的修葺工程的指定級別修訂為第II級別小型工程,有關修葺工程仍要在註冊檢驗人員的監督下進行。

### 草擬方式

58. 小組委員會察悉,須予修訂的條文使用了性別中立的草擬方式(藉加入對女性性別的提述)。部分委員(包括余若薇議員及陳淑莊議員)詢問,使用性別中立的草擬方式背後的理據何在,特別是《釋義及通則條例》(第1章)已經訂明,凡指男性的字及詞句亦指女性及不屬於男性或女性者。

59. 政府當局表示,歷年來,法例往往使用僅指男性的字詞草擬。雖然現時採用這種草擬方式在法律上仍然有效,但基於性別平等及社會包容語言的考慮,一般認為性別中立的草擬方式更為適當。一些普通法司法管轄區(例如澳洲、加拿大、新西蘭及愛爾蘭)已推行性別中立的法律草擬政策多年。其他司法管轄區(包括英國、蘇格蘭及威爾斯)亦日漸實行性別中立的法律草擬方式。律政司的法律草擬科亦已採納性別中立的法律草擬政策,與政府當局的性別觀點主流政策互相配合。現時,所有新的主體條例草案及附屬法例均使用性別中立的語文草擬,而在修訂法例時亦會使用性別中立的語文。至於規例方面,當局只會在載有對男性性別的提述的條文有其他修訂時,一併修訂有關條文,以達致性別中立。此一做法符合現時在多項其他法例中採用的草擬方式。雖然修訂現行條文以達致性別中立的技巧很多,但律政司會選擇在有關語境中構成最少影響的技巧,盡量令法律條文保持簡潔和易於理解。當局認為在規例加入對女性性別的提述,是適當的做法。

60. 小組委員會關注到,同一規例的現有條文載有對男性性別的提述,而經修訂的條文則載有性別中立的提述,可能會出現不一致的情況。考慮到小組委員會的意見,政府當局其後表示不會在修訂載有對男性性別的提述的條文時,加入對女性性別的提述,而會使用"該人士或人員"一語。

## 對附屬法例作出的修訂

61. 政府當局建議對《2011年建築物(小型工程)(修訂)規例》作出修訂，在相關條文中以"該人士或人員"一語，取代擬加入的對女性性別的提述。有關修訂的擬稿載於**附錄III**。

## 徵詢意見

62. 謹請議員察悉小組委員會的商議工作。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2011年12月15日

《建築物(檢驗及修葺)規例》、  
《2011年建築物(管理)(修訂)規例》、  
《2011年建築物(小型工程)(修訂)規例》及  
《2011年〈2011年建築物(修訂)條例〉(生效日期)公告》  
小組委員會

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  
涂謹申議員  
石禮謙議員, SBS, JP  
李鳳英議員, SBS, JP  
張學明議員, GBS, JP  
劉秀成議員, SBS, JP  
甘乃威議員, MH  
何秀蘭議員(至2011年12月2日)  
李慧琼議員, JP  
葉國謙議員, GBS, JP  
陳淑莊議員

(總數：11名議員)

秘書 余麗琼小姐

法律顧問 李家潤先生

日期 2011年12月2日

曾向小組委員會提交意見書  
及／或口頭陳述意見的團體／人士名單

- (1) 一名市民
- (2) 工程監督及建設監理學會(香港)
- (3) 徐靈芝女士

## 《釋義及通則條例》

### 決議

(根據《釋義及通則條例》(第1章)第34(2)條)

## 《2011年建築物(小型工程)(修訂)規例》

議決修訂於2011年11月2日提交立法會會議省覽的《2011年建築物(小型工程)(修訂)規例》(即刊登於憲報的2011年第148號法律公告),修訂方式列於附表。

## 附表

### 對《2011年建築物(小型工程)(修訂)規例》的修訂

1. 修訂第5條(修訂第31條(在不屬拆卸工程的第I級別小型工程完工時須呈交的文件))
  - 第5(3)條 —
  - 廢除
  - “他或她”
  - 代以
  - “該人士或人員”。
2. 修訂第6條(修訂第32條(在屬拆卸工程的第I級別小型工程完工時須呈交的文件))
  - 第6(3)條 —
  - 廢除
  - “他或她”
  - 代以
  - “該人士或人員”。
3. 修訂第11條(修訂第52條(認可人士在根據第51(1)條獲交付通知後的責任))
  - 第11(2)條, 中文文本 —
  - 廢除
  - “他或她”
  - 代以

“該人士或人員”。