

《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

政府當局就 2011 年 12 月 5 及 7 日會議的  
跟進事項的回應

本文件闡述政府當局為回應小組委員會於 2011 年 12 月 5 及 7 日的會議上各項與強制驗樓計劃及強制驗窗計劃有關的跟進事項。

對業主的支援

2. 正如我們於 2011 年 12 月 2 日向小組委員會發出的回應(立法會 CB(1)536/11-12(01)號文件)中解釋，政府會聯同香港房屋協會(房協)及市區重建局(市建局)在樓宇檢驗及修葺的各階段向樓宇業主(不論該等樓宇是否設有業主立案法團(法團))提供全面的支援。我們已於上述回應中詳列對未有任何形式管理樓宇的業主的支援，下文段落將闡述對已有管理(包括已設立法團)的樓宇業主提供的支援。

3. 我們相信大部分有適當管理的樓宇，在獲得各種可用的協助及支援後，不會在遵行強制驗樓及驗窗計劃的法定通知時遇上太多困難。在法定通知發出前的六個月，即向業主發出強制驗樓計劃的知會函件時，每幢大廈均會獲安排一個聯絡點(房協或市建局)，讓業主可獲「一站式」查詢及支援服務。除了為強制驗樓及驗窗計劃而推行的公眾教育及宣傳活動外，我們亦會安排地區簡佈會，向樓宇業主解釋兩項計劃及支援措施的詳情。

4. 房協及市建局會為法團及業主提供全面的技術支援，為他們進行檢驗及修葺工程提供指引。實際提

供的意見包括招標過程、揀選檢驗人員及承建商以及監察工程進度的詳情。兩個機構會特別提醒樓宇業主有關防貪及防止圍標的程序。我們亦會向法團/業主分發資料套，當中包含強制驗樓/驗窗計劃及支援計劃的基本資料、為招標程序而設的指引/標準表格/清單、及供樓宇業主考慮評核投標文件的客觀重點。這些文件將可協助指導法團/業主，要求有意投標者呈交必須的資料，以協助業主評核標書及管理他們的代理人。法團/業主可就強制驗樓/驗窗計劃及其他樓宇維修有關的事宜，從其房協或市建局的聯絡點取得進一步的資料。樓宇業主如有疑問，可透過房協/市建局的物業管理諮詢中心/資源中心尋求意見。雖然民政事務總署不會直接參與強制驗樓及驗窗計劃，該署會一如以往，繼續就兩項計劃範圍以外的其他一般大廈管理事宜向業主提供意見。另一方面，相關的政策局及部門會繼續通力合作，為法團/業主提供與各項樓宇安全及樓宇管理議題相關的支援。

5. 由於強制驗樓計劃涵蓋法團/共同業主需負責的公用地方，法團/共同業主將可獲有關的首次驗樓費用資助，這與現行為樓宇維修而提供的資助及貸款計劃相類似。

#### *財政支援的申請條件*

6. 正如我們在 2011 年 12 月 5 日向小組委員會發出的回應中解釋，有需要進行訂明修葺工程的合資格業主可透過現有為維修工程而設的支援計劃，從政府、房協及市建局取得財政及技術支援。有關的計劃包括「樓宇維修綜合支援計劃」、「長者維修自住物業津貼計劃」及「改善樓宇安全綜合貸款計劃」。

7. 在「樓宇維修綜合支援計劃」下，如擬議維修工程項目曾獲資助並在過去五年內完成維修，有關項目將不可再獲支援計劃的資助，除非有關項目已再次變得破舊或危險。就「長者維修自住物業津貼計劃」

而言，每名申請人可於五年內獲最高四萬元的資助。鑑於在維修工程完成後的短時間內，應不會在強制驗樓計劃下的訂明檢驗時發現重大欠妥之處，我們認為這是恰當的安排。

### *宣傳物品*

8. 我們瞭解議員提議於強制驗樓及驗窗計劃的宣傳物品中採用較大的字體。我們會建議屋宇署及其伙伴機構於為兩項計劃而出版的宣傳物品中採納此建議，使讀者(特別是年長的樓宇業主)更容易閱讀此等物品。

### *技術代表及專門人員*

9. 註冊檢驗人員作為獲委任為進行訂明檢驗及監督訂明修葺的建築專業人士，即使如該人員於過程中根據法例獲准聘任其他從業員，仍須為有關檢驗及修葺負上個人責任。根據《建築物(檢驗及修葺)規例》(《規例》)第 24 條，註冊檢驗人員可委任技術代表，以代其履行在監督訂明修葺方面的職責。儘管已作出此等委任安排，根據第 24(5)條，註冊檢驗人員仍要就監督有關訂明修葺負上個人責任，亦須就呈交屋宇署的完工報告承擔所有責任。因此，註冊檢驗人員必須監督其代表的工作。根據《規例》第 21 條，註冊檢驗人員可聘請專門人員進行詳細調查。不過，根據該條文，註冊檢驗人員在職責上須監督該專門人員。此外，根據《規例》第 35(3)條，註冊檢驗人員須就其所簽署和呈交的檢驗報告，包括詳細調查的結果，承擔在《建築物條例》(第 123 章)下有關進行訂明檢驗/監督訂明修葺的所有責任。因此，註冊檢驗人員有責任監督及監察其聘任進行檢驗/修葺工程的技術代表及專門人員的表現。

10. 屋宇署將審核註冊檢驗人員呈交的檢驗報告和完工報告，或在修葺工程期間進行審核，作為監察註

冊檢驗人員表現的另一方法。雖然技術代表和專門人員受註冊檢驗人員監督，倘有證據證明他們觸犯《建築物條例》條文下的罪行(例如第 40(2D)條)，他們仍須承擔個人法律責任。根據第 40(2D)條，有關代表或專門人員如明知而在呈交建築事務監督的任何報告內就重要事實作出失實陳述，即屬犯罪。

#### 訂明檢驗及修葺的時限

11. (將為《2011年建築物(修訂)條例》(2011年第16號條例)修訂的)《建築物條例》的新第 30B(3),(4)及(5)及 30C(3)及(4)條規定，建築事務監督可在強制驗樓及驗窗計劃下發出的法定通知中，規定在指明的限期內進行訂明檢驗及(如有需要)訂明修葺。訂明檢驗及修葺內不同階段的擬議時限已於我們於 2011 年 12 月 5 日向小組委員會發出的回應中夾附的流程圖上列明。

12. 註冊檢驗人員及合資格人士分別須根據(將為《2011年建築物(修訂)條例》修訂的)《建築物條例》的新第 30D(5), (6)及 30E(7)條在進行訂明檢驗或監督訂明修葺期間發現的任何與樓宇/窗戶安全有關的緊急情況通知建築事務監督。屋宇署會根據《建築物條例》的相關條文處理這些緊急情況，這些行動與遵行強制驗樓及驗窗計劃下的法定通知將分開處理。

#### 單位分間工程

13. 因應議員在《2010年建築物(修訂)條例草案》法案委員會的要求，我們將在強制驗樓/驗窗計劃的《作業守則》中建議註冊檢驗人員向建築事務監督報告懷疑分間單位的跡象，例如出現多個門口、門鐘或排水渠接駁。這些建議於已發出作諮詢的《作業守則》擬稿中列明。

### 「消防安全設施」的定義

14. 《建築物條例》涵蓋與「建築物」有關(例如規劃、設計與建造)的事宜。按此,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、設計與建造*有關的設施。另一方面,與*消防裝置或設備的裝置、修理、保養及檢查*有關的事宜則涵蓋於《消防條例》下(第 95 章)。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。兩條條例實際上處理消防安全的不*同*範疇,分別是「建築物」本身及建築物內的「裝置與設備」,兩者的涵蓋範圍並沒有重疊之處。

15. 事實上,在《建築物條例》(及其規例)中,並無與消防裝置或設備的設計標準或要求有關的條文,這些標準或要求是受消防處處長按《消防條例》、《消防安全(商業處所)條例》(第 502 章)及《消防安全(建築物)條例》(第 572 章)規管的。因此,在《規例》附表 1 第 2 項使用的「消防安全設施」一詞,不能被詮釋為涵蓋在建築物公用部分的消防裝置或設備,因為這些裝置或設備並不涵蓋於《建築物條例》下。《作業守則》的擬稿已特地訂明檢驗範圍不包括消防裝置及設備。此外,附表 1 第 2 項的「包括」一詞,在同一附表中所有項目均一致地使用,政策原意是旨在使該列表的內容無須徹底詳盡,以涵蓋所有在《建築物條例》範圍下未有特地提及或無意遺漏的項目。

### 不遵從《規例》的責任及罰則

16. 《規例》內並沒有罪行條文。註冊檢驗人員或合資格人士如違反《規例》的條文規定,當局可對其採取紀律處分程序。然而,對於註冊檢驗人員或合資格人士在進行訂明檢驗及訂明修葺期間的某些作為,可根據《建築物條例》中的罪行條文作出檢控。有關例子載於**附件 A**。

### 披露潛在利益衝突

17. 擬議中的第 5A 條是做照現行《建築物(管理)規例》(第 123 章,附屬法例 A)第 5 條的規定,該條文

適用於註冊建築專業人士，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士相似，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，或其他有關貨品的供應商，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。

18. 至於擬議中的第 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，則視乎每宗個案的情況，包括例如該註冊檢驗人員與有關承建商或供應商之間的金錢利益關係等事宜。無論如何，我們建議註冊檢驗人員如有疑問，均應以書面向其委託人披露所有相關事實。

19. 註冊檢驗人員與承建商或供應商之間的不當交易，亦可能會構成其他刑事罪行，例如《防止賄賂條例》下的罪行。就《建築物條例》而言，任何違反上述條文的行為均可能會令建築事務監督對有關註冊檢驗人員採取紀律處分程序，而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。註冊檢驗人員所屬的專業學會，亦可能對其採取紀律行動。

### 《2011年建築物(小型工程)(修訂)規例》(《小型工程規例》)內性別中立的法律草擬

#### *性別中立的法律草擬背後的理念*

20. 以往，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，一般都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(如澳大利亞、加拿大、新西蘭、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(如英國、蘇格蘭、威爾斯)也日漸實行性別中立的法律草擬。律政司法律草擬科亦已採納性別中立的法律草擬政策。現時，所有新的主體條例草案及附屬法例均使用性別中立語文草擬，而法例修訂時亦會使用性別中立語文。性別中立的法律草擬政策亦與香港特區政府的性別觀點主流政策相配合。

### 《小型工程規例》內性別中立的語文草擬

21. 《建築物(小型工程)規例》(第 123 章，附屬法例 N)中有多項條文載有對男性的提述，然而，於是次立法修訂中，我們只對一些須反映政策上的改變而亦有作出修訂的條文，方會作出為達致性別中立而作的修訂。這個做法符合現時已在多項其他法例中應用的草擬方式。一般來說，修訂現行條文中以達致性別中立的技巧很多，而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。律政司認為在《小型工程規例》中所應用的技巧(藉加入對女性的提述)已能達致以上目的，故此是合適的。

### 結論

22. 在考慮到其他普通法司法管轄區採用性別中立語文草擬的趨向，以及就性別中立的法律草擬政策，律政司認為保留《小型工程規例》中現有的用詞是合適的。

### 柱及剪力牆的修葺

23. 在建築物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，須委聘認可人士或註冊檢驗人員(有待立法會通過本小組委員會現正審議的《小型工程規例》才可作實)及註冊結構工程師，以及註冊一般建築承建商或註冊小型工程承建商進行。在諮詢業界意見後，為便利樓宇業主可在無須委聘認可人士(或註冊檢驗人員)及註冊結構工程師的情況下進行這些工程，我們建議將現時指定為第 I 級別小型工程的「柱及剪力牆修葺工程」修訂為第 II 級別小型工程。而進行第 II 級別修葺工程只須委聘註冊一般建築承建商或已就該級別註冊的註冊小型工程承建商。

24. 我們認為有關的修訂建議是合適的，因為這些修葺工程通常涉及依照建築物的原來設計進行的小規模修補工作，而註冊承建商應有足夠能力查閱及理解

有關的樓宇記錄(主要是經建築事務監督批准的圖則),作為進行修葺的依據。建築業界普遍都歡迎這項建議。

25. 《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,當中實際上已展示在該項下的工程屬局部修葺項目(見附件 B)。我們正計劃在 2012 年為該技術指引發行更新版本,提供更清晰的指引,為該等工程與須委聘建築專業人士負責的大型重建或重澆混凝土工程作出區分。就強制驗樓計劃而言,所有訂明修葺工程仍須由獲委聘的註冊檢驗人員進行監督。因此,儘管擬議中的柱及剪力牆修葺工程將被指定為第 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。

發展局

屋宇署

2011 年 12 月



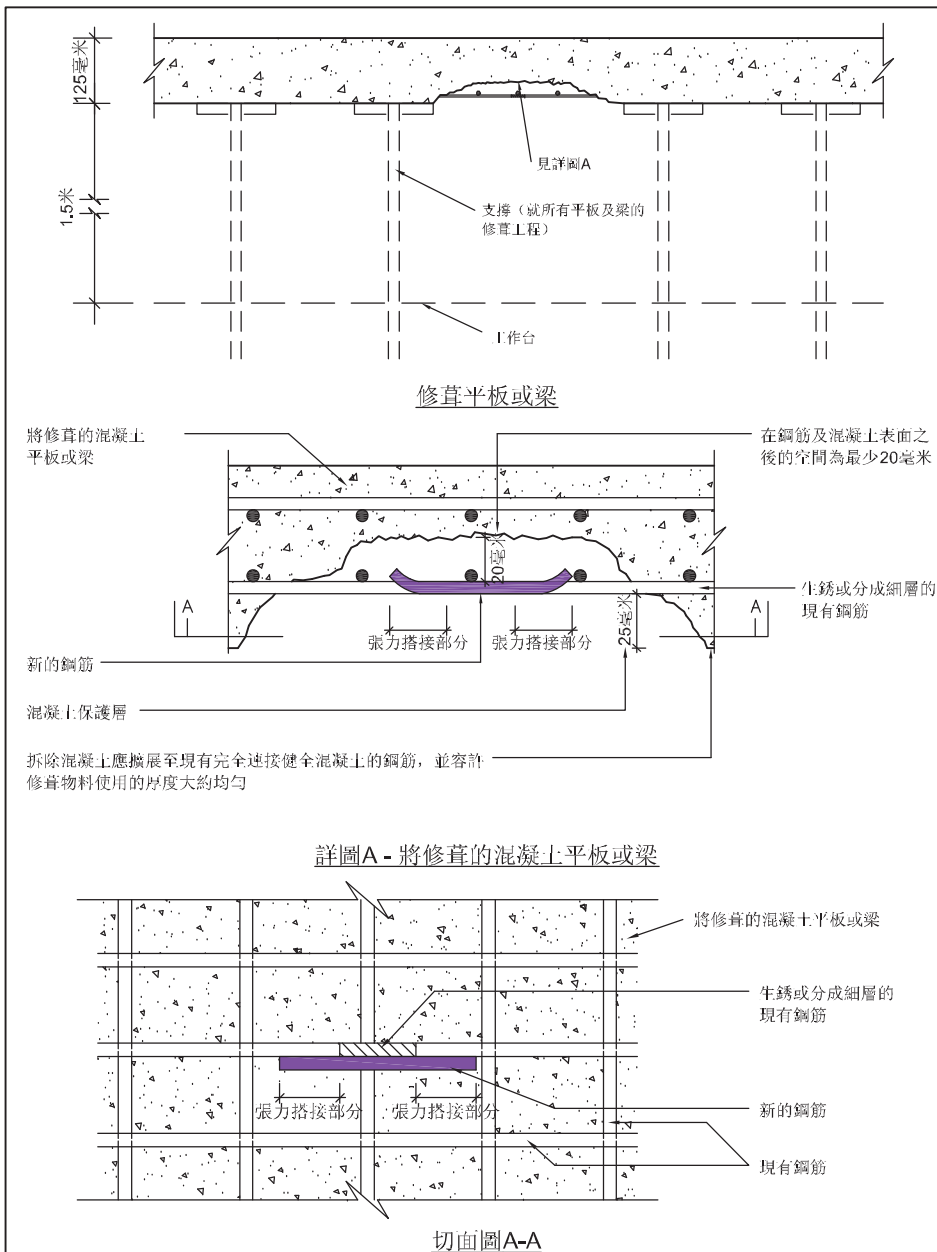
附件 A

與強制驗樓計劃／強制驗窗計劃的運作有關的  
刑事罪行的例子

編號	有關罪行的條文和描述	或須負上法律責任的人士和罰則	《建築物條例》或《建築物(檢驗及修葺)規例》的相關條文
1	<p><u>《建築物條例》新的第40(2AD)條</u> 沒有親自進行訂明檢驗</p>	<p>(註冊檢驗人員、合資格人士或合資格人士的代表)</p> <p>■ 250,000 元</p>	<p>《建築物條例》： 30D(3)(a)、30E(3)(a)及(4)(a)</p> <p>《建築物(檢驗及修葺)規例》： 12(2)(b)(i)、 14(1)(a)、14(2)(a)及 14(4)(b)(i)</p>
2	<p><u>《建築物條例》新的第40(2AE)條</u> 沒有對訂明修葺的進行，提供妥善監督</p>	<p>(註冊檢驗人員或合資格人士)</p> <p>小型工程： ■ 150,000 元</p> <p>其他工程： ■ 250,000 元</p>	<p>《建築物條例》： 30D(4)(a)及 30E(5)(a)</p> <p>《建築物(檢驗及修葺)規例》： 13(2)(b)(i)、14(2)(c) 及 14(5)(a)</p>
3	<p><u>《建築物條例》新的第40(2AF)條</u></p> <p>就某建築物獲委任進行監督訂明修葺，但沒有確保該建築物安全或已被致使安全</p>	<p>(註冊檢驗人員、合資格人士或註冊承建商)</p> <p>小型工程： ■ 500,000 元 ■ 監禁 18 個月</p> <p>其他工程： ■ 1,000,000 元 ■ 監禁 3 年</p>	<p>《建築物條例》： 30D(4)(c)、30E(5)(c) 及 30F</p> <p>《建築物(檢驗及修葺)規例》： 12(2)(b)(ii)(A)、 13(2)(b)(iii)、 14(1)(b)、14(2)(d)及 14(5)(c)</p>

編號	有關罪行的條文和描述	或須負上法律責任的人士和罰則	《建築物條例》或《建築物(檢驗及修葺)規例》的相關條文
4	<p><u>《建築物條例》第40(2A)條</u></p> <p>(a) 准許或授權在進行該等檢驗或工程時加入或使用物料如下：任何欠妥的或不符合《建築物條例》條文的物料；任何物料，而該等物料並未按照根據《建築物條例》就該等物料所規定的方式而混合、預備、應用、使用、豎立、建造、放置或固定</p> <p>(b) 明知而在根據《建築物條例》向建築事務監督呈交的任何圖則、證明書、表格、報告、通知或其他文件內，就重要事實作出失實陳述</p>	<p>(註冊檢驗人員、合資格人士及註冊承建商)</p> <p>窗戶的訂明檢驗或小型工程：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 500,000 元</li> <li>■ 監禁 18 個月</li> </ul> <p>其他檢驗或工程：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 1,000,000 元</li> <li>■ 監禁 3 年</li> </ul>	<p>(a) 項：</p> <p>《建築物(檢驗及修葺)規例》： 13(2)(b)(i)、14(2)(c) 及 14(5)(a)</p> <p>(b) 項：</p> <p>《建築物(檢驗及修葺)規例》： 12、13、14 及 35</p>
5	<p><u>《建築物條例》第40(2B)條</u></p> <p>進行或已進行該等檢驗或工程，或授權或准許或已授權或已准許進行該等檢驗或工</p>	<p>(任何人，包括註冊檢驗人員、合資格人士、專門人員、技術代表及註冊承建商)</p>	<p>《建築物(檢驗及修葺)規例》： 12、13、14 及 35</p>

編號	有關罪行的條文和描述	或須負上法律責任的人士和罰則	《建築物條例》或《建築物(檢驗及修葺)規例》的相關條文
	程，而檢驗或工程進行方式導致任何人受傷或任何財產損毀，或相當可能導致任何人受傷或任何財產損毀的危險	窗戶的訂明檢驗或小型工程 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 500,000 元</li> <li>● 監禁 18 個月</li> </ul> 其他檢驗或工程 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 1,000,000 元</li> <li>● 監禁 3 年</li> </ul>	



## 一般說明：

1. 進行的工程須遵守建築物條例及其他成文法則的規定（詳情可參閱指引的第3及10章）。
2. 所有工程需符合以下的作業守則／標準：
  - 《建築物（建造）規例》
  - 《2004年混凝土的結構使用作業守則（第二版）》
  - 《1996年耐火結構守則》
  - 混凝土需符合CSI: 1990
  - 拱架作業守則BS 5975

## 準備工程：

1. 工程展開前取得原有設計圖則／資料以作耐火時效、混凝土保護層、混凝土強度、鋼筋尺寸及其他的參考。
2. 工程展開前對主結構／現存狀況進行勘察。
3. 所有支撐應有足夠的支承。支撐及結構板／梁底部之間的接觸點應包括底板以確保安座分散的構件不超過其設計能力。

## 安全及預防措施：

1. 以圍欄把工地與公眾分隔，並在需要時安排改道措施。
2. 就修葺梁／平板豎設的支撐需根據供應商的指令。
3. 工作台詳圖可參閱圖則編號GN-2。

## 工序：

1. 在修葺位置以手持機械式工具鑿開完成面／混凝土，令鋼筋及健全的混凝土底暴露。
2. 移除鋼筋上的鏽積，並於鋼筋上應用底漆。如發現鋼筋的腐蝕部分在除鏽後遠低於其原來尺寸，須以相同大小的鋼筋作更換。現有／新的鋼筋搭接長度須參閱《2004年混凝土的結構使用作業守則（第二版）》的表格8.4及8.5。
3. 根據供應商的指令應用專有的修葺砂漿。
4. 如有需要使用模板。
5. 在供應商的修葺砂漿的列明時間後拆除模板。
6. 拆除支撐及工作台並清理工場。

第2.17項小型工程

按照原來設計，修葺平板或梁（不包括無梁板、懸臂式平板、肋狀梁樓板、井式樓板、預應力梁、後張法預應力梁、懸臂式梁、轉移板或轉移梁）