

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(1)2034/99-00號文件  
(此份會議紀要業經政府當局審閱  
並經主席核正)

檔 號：CB1/BC/10/99/2

### 《2000年建築物(修訂)條例草案》委員會 第2次會議紀要

日 期：2000年5月8日(星期一)  
時 間：上午10時45分  
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：夏佳理議員(主席)  
何秀蘭議員  
何承天議員  
何鍾泰議員  
楊孝華議員

缺席委員：朱幼麟議員  
何世柱議員  
陳國強議員  
黃容根議員

出席公職人員：規劃地政局

首席助理局長(屋宇)  
胡瀚德先生

助理局長(屋宇)1  
陳洪傑先生

#### 屋宇署

助理署長／拓展  
毛劍明先生

總屋宇測量師／訴訟及立法  
周劍平先生

## 律政司

政府律師  
蔡之慧女士

**列席秘書** : 總主任(1)6  
鄧曾藹琪女士

**列席職員** : 助理法律顧問1  
黃思敏女士

高級主任(1)2  
林余佩馨女士

---

### 經辦人／部門

#### **I. 通過上次會議紀要**

2000年3月17日會議的紀要獲得確認通過。

#### **II. 與政府當局舉行會議**

2. 主席告知議員，秘書處接獲香港酒店業主聯會、香港工程師學會、香港建築師學會及香港地產建設商會所提交的意見書。

##### 給予旅館發展建築優惠

3. 與會各人察悉，香港酒店業主聯會在其提交的意見書中，要求政府當局作出彈性處理，就其他屬旅館業務獨有及不可或缺的設施給予若干優惠。規劃地政局首席助理局長(屋宇)表示，政府當局將會考慮對不會帶來收入及屬旅館業務獨有的設施，給予適當的優惠。該等設施並不包括辦公室，但電腦室等資訊科技設施或供製作藝術品的美術室則可撥入《建築物(規劃)規例》擬議的第23A(3)(iv)條之下。

4. 就釐定給予旅館發展的建築優惠一事，楊孝華議員詢問規例擬議的第23A(3)(a)及(b)條所開列的條件是否已包括一切。此外，他又詢問一些可應用在帶來收入用途的資訊科技輔助性設施，例如房間預訂設施、房間的電腦化門鎖或其他房間服務設施等，應如何歸類。規劃地政局首席助理局長(屋宇)表示，該等設施應撥入規例擬議的第23A(b)(iv)條之下。他又表示，為配合政府的政

策目標，把香港發展成為一個電訊、廣播及互聯網中心，專供電訊及廣播器材使用的樓面空間可獲豁免而不計算在建築物的總樓面面積內。他亦指出，根據規例擬議的第28A條，旅館建築物均須按照建築事務監督不時指明的設計規定，設置為電訊及廣播服務而設的接達設施。然而，規例擬議的第28A條並無追溯效力，只適用於新建築物。

5. 規劃地政局首席助理局長(屋宇)在回應楊孝華議員的進一步詢問時證實，供製作藝術品的美術室可獲豁免優惠而不計算在總樓面面積內。楊孝華議員進一步指出，現時許多旅館均利用職工飯堂作為員工(包括為應付間歇性高峰期服務需求而增聘的臨時員工)的培訓室或訓令室。他詢問該等設施可否獲得相同的優惠。規劃地政局首席助理局長(屋宇)表示，只要供員工使用的設施沒有被濫用，當局原則上會給予該等設施有關優惠。

6. 議員察悉，各種輔助性設施可獲的優惠在規例擬議的第23A(3)(b)(i)、(ii)及(iii)條中未有具體列明。除資訊科技方面的輔助性設施和香港酒店業主聯會所提及的設施外，尚有其他屬旅館業務獨有的設施，例如擬議規例中未有載列的行李貯存區。何承天議員認為，倘監督已決定若干設施可獲豁免而不計算在總樓面面積內，只要該等設施不會帶來收入，便應列出該等設施為何，以供參考。鑒於有關的作業備考並非法定文書，議員建議檢討條例草案的草擬方式，以反映當局擬讓哪些輔助性設施獲得豁免而不計算在總樓面面積內。

7. 何承天議員表示，過往旅館建築物的地庫完全獲得豁免而不計算在總樓面面積內。地庫是用作提供各類旅館支援設施，但喜來登酒店的地庫卻是用作購物商場。他認為重新採用舊有機制，豁免地庫而不把其計算在總樓面面積內有其可取之處，因為此做法可提供較大彈性。屋宇署助理署長／拓展表示，過往地庫獲得豁免，是因為此等建築物只有一至兩層，而所包括的設施亦限於工場用地、培訓室，甚或購物商場。隨著現代科技的發展，加上地下層數不斷增加，有關的法例已作出修改。為了讓旅館發展商在設計旅館布局方面有更大的彈性，並且能夠更準確知道獲優惠的樓面面積，在計算旅館建築物的地積比率及上蓋面積時，旅館將被視作非住用建築物，而擬議規例中已訂明哪些旅館支援設施所在的範圍可獲給予優惠。

8. 何承天議員並不完全贊同政府當局改變過往地庫可獲豁免的安排，而採用現時的做法。他表示，在現行安排下，政府當局應制訂一份詳列獲豁免事項的附表，以免所提交的圖則其後不獲建築事務監督接納。

9. 議員同意，鑒於“其他類似的輔助性設施”一詞的釋義過於狹窄，政府當局應 ——

政府當局

- (a) 檢討條文的草擬方式，以反映當局擬讓哪些輔助性設施獲得豁免而不計算在總樓面面積內；
- (b) 考慮是否有需要就該等輔助性設施訂立正式規定(例如以作業備考的形式作出規定)；及
- (c) 提供一份清單，開列獲豁免計算在總樓面面積內的輔助性設施種類，供議員參考。

#### 執行條文

10. 規劃地政局首席助理局長(屋宇)解釋，鑒於違例改變用途會帶來財政收益，提高罰則水平的建議旨在產生足夠的阻嚇作用。建議罰則將劃一適用於違例改變各類建築物用途的情況，而非僅限於更改旅館用途的情況。《建築物條例》第25條的涵蓋範圍過於狹窄，因為該條文僅提述對建築物用途作重大更改的情況。他指出，如擬在建築物內加建一道牆，以更改該範圍的用途，必須先經建築事務監督批准，因為這涉及第25條所載對建築物用途作重大更改的情況。然而，倘旅館內獲優惠的範圍被更改為不獲優惠的用途，而當中只涉及極小規模的建築工程，則第25條便不適用。為了訂明獲優惠範圍其後如擬更改用途，必須事先經建築事務監督批准，政府當局實有必要訂定規例新訂的第23A(8)(a)條。然而，把旅館內某類獲優惠的範圍更改為另一類獲優惠的範圍，卻無須申請批准。

11. 主席表示，香港酒店業主聯會提出的一點實有道理，因為旅館業主對旅館經營者更改優惠範圍的用途可能毫不知情。規劃地政局首席助理局長(屋宇)回應時表示，在新訂規定下，旅館業主將有責任在與管理公司所訂立的合約內，列明確保建築物用途不會被更改的條款。主席表示，業主一般不會參與旅館的管理工作，因此，期望他們定期巡視旅館處所實不切實際。業主或會出席與旅館經營者舉行的定期會議，但他們較關注旅館的業務經營，而不大著重獲豁免設施的規管審查。主席進一步指出，即使管理公司須按合約內所載的條款代業主承擔責任，但現有的管理協議卻不在適用範圍內。規劃地政局首席助理局長(屋宇)同意對管理協議作出修改需要時間，但認為要求業主負責是恰當的做法。楊孝華議員表示，香港酒店業主聯會(代表旅館業主)及香港酒店

業協會(代表旅館經營者)會盡量不干預對方。他又表示，部分旅館可能屬於國際性連鎖酒店集團，以特許專營方式經營。有別於私人樓宇租賃的情況，旅館業主的權力或其對旅館經營者的影響力十分有限。議員贊同當局就業主須為獲優惠範圍任何用途更改負責的建議所提出的理據，但建議把“明知”一詞納入擬議規例第23A(8)條。議員亦察悉，擬議規例未有提及負責旅館管理的經營者，而只有提述旅館的東主、業主及佔用人。規劃地政局首席助理局長(屋宇)表示，有關建議的用意是把可納入罪行條文範圍內的人包括在內。雖然業主在某些情況下可能對罪行不大知情，但把業主納入可能遭檢控範圍似乎亦屬恰當。他答允考慮把“明知”一詞納入擬議規例。

### 佔用人的定義

12. 關於“佔用人”一詞的定義，助理法律顧問1表示，在《建築物條例》中，“住用建築物”的“佔用人”是指在該處居住的人，而就“任何其他建築物”而言，該詞則指“在該建築物內全時間工作的人”。她相信旅館並不屬於住用建築物的類別。議員察悉，“住用”一詞的涵義按《建築物條例》所載，就作為綜合用途建築物的某部分而言，住用是指為供居住而建成或擬供居住的部分。設有購物商場或食肆的旅館建築物，會被當作綜合用途建築物。

13. 議員認為，旅館住客只要是全時間佔用旅館，其在旅館居住時間的長短並不重要。何承天議員認有需要納入“佔用人”一詞，因為有些人會長時間佔用旅館房間。旅館住客可能會把所佔用的房間作各種其他用途，例如辦公室，或是把旅館的某部分租予第三者以經營食肆。此等人士會屬於“佔用人”一詞的涵蓋範圍；他們可能在某些情況下對其佔用範圍的用途作出更改，而有關改動可能屬於或不屬獲豁免的情況。屋宇署助理署長／拓展澄清，根據《建築物條例》的規定，旅館房間會被視為住用，但在計算旅館建築物的地積比率時則會被視作非住用。

14. 何承天議員詢問，政府當局的用意是否要限制旅館客房僅可供住用用途，因為他知悉有部分旅館房間被改作辦公室，甚至銷售場地及展覽中心。屋宇署助理署長／拓展表示，不論旅館建築物是用作住用客房，還是附設辦公室的客房，其地積比率亦維持不變，因為旅館建築物的地積比率與商業建築物相同。此外，旅館建築物的支援設施亦會獲得優惠。為澄清上述情況，政府當局會重新研究佔用人的涵義，以及旅館住客應否被視為佔用人。

## 電訊及廣播服務的接達設施

15. 關於香港工程師學會對電訊及廣播服務接達設施提出的關注事項，規劃地政局首席助理局長(屋宇)表示，政府會發出《認可人士和註冊結構工程師的作業備考》。該份作業備考載有以電訊管理局發出的1995年作業備考為基礎的資料，為專業人士及業界提供有關設施的指引及標準設計，以供參考。

## 岩土工程設計的工程表現檢討

16. 何承天議員提及旨在修訂《建築物條例》第17(1)條的條例草案第3條時表示，就結構計算資料而言，註冊結構工程師可簽署有關的計算資料，而認可人士則可簽署所提交的圖則。在地盤平整工程方面，認可人士須負責簽署所有文件。鑒於岩土工程設計日益複雜，他詢問建築事務監督會否考慮在條例草案中訂明，對地盤平整的岩土工程設計所進行的工程表現檢討，須由岩土工程專科的註冊專業工程師進行。屋宇署助理署長／拓展證實，現時認可人士須負責呈交地盤平整工程的圖則。至於涉及結構的建築工程，註冊結構工程師須簽署有關的結構計算資料。建築事務監督現正考慮在《建築物條例》中加入新的註冊岩土工程師專科，並已就此發出諮詢文件。然而，在正式採用上述建議前，現行安排會繼續沿用。倘建築工程涉及岩土工程，認可人士便須委聘岩土工程顧問提交有關的報告。

17. 何鍾泰議員表示，政府當局已在研究一份認可註冊岩土工程師名冊，而規定岩土工程師須簽署評核報告的建議值得考慮。由於受影響的法例超過30項，修訂所有相關法例需要時間，當局理應在檢討某項法例時作出適當的修訂。他又指出，現時有超過300名屬岩土工程專科的註冊專業工程師，他們均須每年向工程師註冊管理局為註冊續期。在研究任何修訂法案時，應在有關法例中一併加入適當的條文。他記得在審議《升降機及自動電梯(修訂)條例草案》時，便曾在修訂中納入有關專科的註冊工程師。為此而提出的任何修訂，須完全符合《工程師註冊條例》的規定。

18. 屋宇署助理署長／拓展並不贊同上述建議。依他之見，在批准岩土工程師可根據《建築物條例》獲得註冊前，應繼續沿用該條例所訂的現行制度。他表示，建議工程表現檢討僅可由註冊專業工程師(岩土工程)進行，做法較諮詢文件所建議者局限更大。此外，該建議亦令不屬岩土工程師，但具備進行岩土工程評核工作資格的其他專業人士，不能獲聘進行有關工作。

19. 主席表示，何承天議員提出的關注事項，關乎認可人士在地盤平整工程須進行岩土工程表現檢討的情況下，所須承擔的法律責任。然而，由於有關建議會對向建築事務監督呈交圖則的規定造成影響，因此應在法案委員會以外的範疇另行研究。他理解到建議由具備岩土工程資格的人士進行岩土工程設計的工程表現檢討，有助提高整體專業水平。然而，他對於零碎不全的做法卻有所保留。他關注到擬議修訂所造成的影響，可能令《建築物條例》及其附屬法例同樣受到影響。他不贊成法案委員會對整套法例作大幅改革。

20. 關於條例草案第3條，何承天議員要求政府當局澄清《建築物條例》第17(1)條中第6及7項的內容。他指出，第6(b)及7項關乎批准地盤平整工程、打樁工程及挖掘工程的圖則。他詢問第6及第7項之間有何分別，以及是否適宜刪除A欄第7項，並將其內容納入B欄第6項之下。屋宇署助理署長／拓展解釋，第7項關乎會對建築物構成危險的毗鄰建築物、街道或土地的條件，而第6項則關乎建築物本身的安全及質素。雖然第6及第7項下所提述的地盤平整工程似乎互有重覆，但從A欄中刪除第7項卻並不適當。然而，政府當局會考慮議員的建議。

21. 何秀蘭議員詢問政府當局是否由於最近將軍澳出現地基沉降問題，才提出有關的岩土工程規定。她希望得知新訂條文會否令政府須為私人機構參建居屋計劃(下稱“私人參建計劃”)的房屋工程負責。屋宇署助理署長／拓展表示，將軍澳的地基沉降問題並非提出新訂條文的原因。自數年前西環觀龍樓發生山泥傾瀉事件後，政府已決意加強管制岩土工程設計。《建築物條例》的目的是規管私人發展項目，而非由政府進行的填海或地盤平整工程。議員察悉，政府工程不受該條例所載規定的規管。主席進一步指出，在一次討論將軍澳地基沉降問題的房屋事務委員會特別會議上，議員得悉政府對售出地段所負的法律責任，受賣地章程所規管。政府或可在關乎土地問題的起訴中援引免責條文。何秀蘭議員認為有必要解決涉及土地平整的岩土工程問題。由於該問題已超出了《建築物條例》的範疇，主席認為不宜由法案委員會跟進有關岩土工程的事宜。

22. 何秀蘭議員察悉，政府建築物根據《建築物條例》第41條獲得豁免。但私人參建計劃下的房屋計劃是否獲得豁免，則成疑問。由於房屋委員會的角色混淆不清，將軍澳的居民實難於確定地基沉降問題責任誰屬。建議就岩土工程設計進行工程表現檢討，將可改善有關情況，因為當局在施工期間，會對各項工程進行足夠的

經辦人／部門

巡查及實施充分監察。至於責任方面，可向認可人士或工程師追究。不過，居民安全是關注的重點。

23. 主席表示，研究條例草案的工作應可於2000年6月9日前完成。議員同意於2000年5月16日(星期二)下午2時30分舉行下次會議。

24. 議事完畢，會議在下午12時55分結束。

立法會秘書處  
2000年9月8日