

**立法會房屋事務委員會**  
**於一九九九年十二月七日、九日及十四日**  
**就公共房屋單位的建築質素召開特別會議**

---

**屋宇署在監察私人樓宇建築質素方面的職能與職責**  
**及**  
**房屋署轄下的樓宇可獲豁免依從建築物條例的規定**

**引言**

本文件載列屋宇署在監察建築質素方面的職能與職責，以及有關房屋署轄下的樓宇可獲豁免列入《建築物條例》適用範圍和屋宇署接納程序的規定。

**認可人士、註冊結構工程師、註冊一般建築承建商及註冊專門承建商的法定責任**

2. 《建築物條例》規定，任何人士凡擬進行建築工程，均須委聘一名認可人士及一名註冊結構工程師，負責設計及監督建築/結構工程的進行，並須聘任一名註冊一般建築承建商或註冊專門承建商負責進行該等工程。根據《建築物條例》第 4(3)、9(5) 和 9(6)條的規定，他們有下述法定責任：

- (a) 獲委聘的認可人士及註冊結構工程師，須監督建築工程的進行、將任何違反建築物規例的情況通知屋宇署，以及確保建築工程與核准圖則一致。至於監督方面的法定責任，他們須定期監督工程並進行所需視察，以確保建築及結構工程均按照《建築物條例》的規定而進行；
- (b) 獲委聘進行建築工程或專門工程的註冊一般建築承建商/註冊專門承建商，須不斷監督工程，以確保建築工程或專門工程按照《建築物條例》和規例的規定，以及核准圖則和任何附加條件而進行。

## 屋宇署的職能與職責

3. 屋宇署透過施行《建築物條例》規定的審批、給予同意及發出樓宇佔用許可證的制度，執行建築物規例所釐定的私人樓宇安全及衛生標準。(屋宇署發出各項守則及作業備考並定期更新這些守則及備考，指導認可人士/註冊結構工程師/註冊一般建築承建商/註冊專門承建商怎樣遵行《建築物條例》的所有有關規定。)

### 審批

4. 建築工程的圖則須由認可人士或註冊結構工程師(如屬結構工程)擬備，並事先提交屋宇署審批。這些圖則是《建築物條例》訂明的圖則，包括拆卸圖則、地盤平整圖則、挖掘及側向承托圖則、基礎圖則、建築圖則、結構圖則及排水設施圖則。

5. 屋宇署若信納有關的建築工程符合《建築物條例》及有關規例所訂明的結構穩定、安全及衛生標準，便會給予批准。

### 施工同意書

6. 在建築工程的圖則獲批准後，有關的認可人士須申請施工同意書。倘有關人士能提供令人滿意的預防措施，能夠確保建築地盤附近樓宇的安全，屋宇署可同意展開有關工程。此外，屋宇署亦可在物料的使用及測試、施工質量的標準、由合資格人員監督工程等方面訂定條件。

### 監察

7. 屋宇署人員會就樓宇的構件進行抽樣測試。這些抽樣測試包括以隨機抽樣方式進行的樁柱驗證測試和混凝土強度測試。此外，屋宇署亦規定必須提交由獨立進行測試的實驗室擬備的混凝土立方塊抗壓測試報告和鋼筋測試報告，以確定樓宇使用的混凝土及鋼材均符合《建築物規例》訂定的可接納標準。

## 佔用許可證

8. 在建築工程竣工後，有關的註冊一般建築承建商/註冊專門承建商必須證明有關的建築工程是根據《建築物條例》的規定進行。此外，有關的認可人士及註冊結構工程師亦須證明這些建築工程是按照核准圖則進行，而且結構安全。

9. 在簽發佔用許可證前，屋宇署除了會考慮由有關的認可人士和註冊結構工程師提交的結構及耐火構件抽樣測試結果外，亦會考慮屋宇署在接到佔用許可證的申請時本身進行的整體實地視察結果。

## **建築物條例所制定的制裁和刑罰**

10. 根據《建築物條例》第 16 條的規定，屋宇署有權拒絕就建築或街道工程的圖則給予批准，或就這些工程的展開給予同意。此外，根據《建築物條例》第 21(6)條的規定，假如有關樓宇仍未符合《建築物條例》的所有規定，則屋宇署亦有權拒絕就樓宇發出佔用許可證。

11. 根據《建築物條例》第 40(2A)條的規定，與建築工程直接有關的任何人士(包括認可人士、註冊結構工程師、註冊一般建築承建商及註冊專門承建商)倘若：

(a) 准許或授權使用 —

(i) 任何欠妥或不合《建築物條例》規定的物料；

(ii) 任何物料，而該等物料並未按照《建築物條例》所規定的方式而應用、使用或建造；

(b) 嚴重偏離批准圖則；或

(c) 明知而在提交予屋宇署的任何圖則或證明書上就重要事實作出失實陳述，

一經定罪，可處罰款 250,000 元及監禁 3 年。

12. 根據《建築物條例》第 40(2B)條的規定，倘若他們進行工程，而工程進行的方式導致任何人士受傷、或具有導致任何人士受傷的危險、或導致任何財產損毀，一經定罪，亦可處以同一刑罰。

13. 除了作出檢控行動外，屋宇署亦可根據《建築物條例》第 7 條的規定，對因觸犯一項與執行其專業職責有關的罪行而被法庭定罪、曾犯有專業上的行為不當或疏忽的認可人士及註冊結構工程師，進行紀律處分程序。根據《建築物條例》第 13 條的規定，屋宇署可對因觸犯一項與建築工程有關的罪行而被法庭定罪、曾犯有疏忽或行為不當的註冊一般建築承建商/註冊專門承建商採取相類似的紀律行動。紀律委員會有權下命令將他們的姓名從有關名冊中永久刪除或刪除一段時期。他們亦可被處以不超逾 250,000 元的罰款，或遭譴責。

### **房屋委員會轄下的樓宇可獲豁免受《建築物條例》及屋宇署的接納程序規限的規定**

14. 《建築物條例》第 41(1)(aa)條訂明，凡由房屋委員會控制及管理的樓宇，均獲豁免受該條例的條文所規限。《房屋條例》第 18(2)(a)條亦規定，《建築物條例》不適用於將由或正由房屋委員會建造的樓宇。因此，這些樓宇亦豁免受上文所述的屋宇署的接納程序所規限。不過，房屋署不時就《建築物條例》及《建築物規例》在樓宇設計或個別計劃上的的詮釋及應用，徵詢屋宇署的意見。

屋宇署

一九九九年十一月二十六日