

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)2156/02-03(03)號文件

檔 號：CB1/BC/9/02

《2003年建築物(修訂)條例草案》委員會

背景資料簡介

目的

本文件旨在載述《2003年建築物(修訂)條例草案》(“條例草案”)的背景，並綜述當中的立法建議及議員在條例草案提交立法會前就有關事項提出的意見。

背景

2. 《建築物條例》於1955年制訂。在2000年1月，立法會議員認為，雖然當局多年來一直就《建築物條例》中若干條文及相關的附屬法例作出修訂，但面對不斷的急速經濟發展、社會變遷、自然環境的變化及科技進步，該條例實未能配合目前本港的實際需要。立法會於2000年1月26日通過一項議案，促請政府盡快全面檢討《建築物條例》，精簡審批程序，並清楚界定建築專業人士及註冊承建商的權責，以確保建築物安全等。規劃地政局局長在回應時告知立法會，當局正檢討《建築物條例》，計劃分期提出立法建議，以更新該條例；短期內亦會提出修訂，以加強對岩土方面的管制，並提高對違反該條例規定的罰款。獲通過的議案的措詞，載於**附錄I**。

3. 政府當局於2001年4月，宣布一項多管齊下的樓宇安全及適時維修策略。當時全港有約42 000幢私人樓宇；其中11 400幢樓齡介乎20至40年，較容易出現維修毛病。全港亦有22萬個廣告招牌及80萬個包括天台非法搭建物在內的違例建築工程。

4. 該多管齊下策略所涵蓋的措施，包括下列主要範疇——

- (a) 樓宇維修措施；
- (b) 對違例建築工程採取的行動；
- (c) 登記廣告招牌的制度；

- (d) 公眾教育及社區參與；以及
- (e) 透過業主立案法團為業主提供財政援助及註冊樓宇管理公司等進一步實施的措施。

5. 上述各項措施中，有關對違例建築物採取的行動，牽涉到對《建築物條例》的法例修訂。政府當局建議，在管制應與危險程度相稱的原則下，在《建築物條例》中增設“小型工程”類別及“小型工程承建商”的註冊制度。當局亦提議修訂《建築物條例》——

- (a) 授權屋宇署可即時當場制止僭建工程；
- (b) 提升勸諭信(違規業主大多不理會勸諭信)為法定警告通知，這項通知可在有關物業業權上押記；以及
- (c) 更新罰則。

條例草案

6. 條例草案的修訂建議，旨在——

- (a) 精簡樓宇規管制度；
- (b) 提高法例的安全要求；
- (c) 方便執法；以及
- (d) 改善向公眾提供的服務。

精簡樓宇規管制度的建議

增設小型工程類別及小型工程承建商註冊制度

7. 條例草案建議訂定一個較簡單而規模較小的新建築工程類別，條例草案稱之為“小型工程”，並就小型工程增設新一類註冊承建商，即“註冊小型工程承建商”。註冊小型工程承建商，可無須把建築圖則呈交建築事務監督(“建築監督”)批核而自行施工，或在認可人士或註冊結構工程師的監督下進行工程。提出該等修訂建議，是要幫助樓宇業主遵守所需的建築規定，令他們更難再藉詞罔顧《建築物條例》，又或進行違例建築工程。

岩土工程師的註冊

8. 條例草案又建議設立岩土工程師註冊制度，並訂明岩土工程的勘測、設計和監督工作須由註冊岩土工程師進行，而註冊岩土工程師亦須為有關工作負上法律責任。此建議的目的，是要為實際參與岩土工程設計及監督工作的岩土工程師，界定其法定角色及職責。

提高法例的安全要求

9. 條例草案建議修訂《建築物(規劃)規例》(第123章，附屬法例F)，就招牌及伸出街道上方的空調機支承構築物作出規限，並規定所有新建築物須按建築監督的指定要求(獲豁免者除外)設置緊急車輛通道。

利便執法

須對違例建築工程負責的人士

10. 為解決發出清拆令時難以確定須負責任的業主為誰的問題，條例草案建議——

- (a) 訂明可根據《建築物條例》—
 - (i) 向違例建築工程所處單位的業主發出清拆令；但
 - (ii) 如果在某單位搭建的違例建築工程與另一單位相連，而後者的業主或佔用人是違例建築工程的佔用或使用者，則向後者的業主發出清拆令；以及
 - (iii) 如果違例建築工程屬於招牌，則按下列次序向有關人士發出清拆令——授意他人豎設招牌的人；收取招牌租金的人，或假若該招牌租給任何租客時，會收取該招牌租金的人；招牌所處的樓宇或土地的業主；
- (b) 訂明在根據《建築物條例》發出清拆令後，可在土地註冊處登記有關清拆令；以及
- (c) 授權建築監督向獲發清拆令的人士收回清拆費用，如果清拆令已在土地註冊處登記，則向清拆工程完成當日所涉單位的業主收回。

警告通知

11. 為鼓勵業主自行清拆違例建築工程，同時讓準買家可得悉有關物業是否有違例建築工程，條例草案建議授權建築監督就違例建築工程發出警告通知，並將有關通知在土地註冊處登記。

提高罰款

12. 就涉及不合規格建築工程或構成危險施工程序等嚴重罪行所訂的罰款額，在過去20多年未曾有過檢討。條例草案建議將若干罪行的最高罰款提高4至6倍，以達至預期的阻嚇作用。

不合作的業主

13. 為使業主立案法團(“立案法團”)較易遵守法定命令，進行維修或清拆違例建築工程，條例草案建議規定，業主如阻礙立案法團遵守建築監督的命令，可被檢控。

改善為市民提供的服務

14. 條例草案建議讓建築監督可按訂明費用提供圖則及指明文件的未經認證副本，或准許任何人查閱此類圖則／文件。有關費用會按收回成本的原則釐定。

諮詢規劃地政及工程事務委員會

15. 條例草案所載的立法建議已在2002年6月14日的規劃地政及工程事務委員會會議上討論。在該次會議上，當局向事務委員會簡述建議修訂《建築物條例》及其規例的背景及目的。

與小型工程有關的修訂建議

16. 對於與小型工程有關的修訂建議，一名委員深表關注的是，香港的建築工程質素殊不理想，放寬對小型工程規定的修訂建議會令情況惡化。部分其他委員對小型工程的簡化安排表示支持，但認為應清楚界定何謂小型工程。

《建築物條例》所訂對建築專業人士及承建商的監察機制

17. 部分委員雖然注意到將涉及不合規格建築工程或構成危險施工程序等罪行的最高罰款額提高的建議，但卻關注到對建築專業人士及承建商的現行監察機制是否足夠。一名委員關注到，屋宇署在對違規的專業人士及承建商採取執法行動時，有否作出應盡的努力。政府當局回應時表示，監察機制包含《建築物條例》所訂的有關註冊制度、檢控及紀律處分。有關詳情載於政府當局於2002年9月6日致事務委員會的函件(立法會CB(1)2489/01-02號文件)，函中亦載列屋宇署提出檢控的統計數字。該函件載於**附錄II**。

檢控不合作業主的建議

18. 關於對無合理辯解而阻礙立案法團遵守命令在大廈公用部分進行維修或清拆違例建築工程的不合作業主提出檢控的建議，政府當局表示，根據建議，個別業主會在兩種情況下遭受檢控，即有關業主阻礙維修／清拆工程進行，或有關業主拒絕分擔所需工程的費用。

19. 委員指出，當局須明確界定“合理辯解”的定義，以免立案法團與個別業主之間出現爭拗。一名委員綜述在一些個案中，立案法團要求個別業主支付不合理的高昂維修工程費用，他促請政府當局重新考慮向拒絕分擔工程費用的不合作業主提出檢控的建議。另一名委員認為，立

案法團已獲《建築物管理條例》(第344章)授權對不合作的業主採取行動，而建築監督亦獲《建築物條例》授權清拆違例建築工程，並向有關的業主追討有關費用，因此上述建議並無需要。

20. 政府當局在會後表示，因為民政事務局已提出修訂《建築物管理條例》，授權立案法團代拒絕合作的業主申請改善樓宇安全綜合貸款計劃的貸款，此建議已足以解決立案法團按照法定命令進行工程，而有不合作的業主拒絕分擔工程費用的問題，故當局不會再修訂《建築物條例》以解決“拒絕湊款”問題。

21. 一名委員建議政府當局研究可否設立行政上訴機制，以處理拒絕合作的業主的上訴個案。政府當局在會後表示，當局會向業主發出足夠的警告和通知，並只會在業主沒有合理辯解而堅持拒絕合作的情況下，才會提出檢控。因此，政府當局認為無須設立上訴機制，讓業主在被檢控之前提出上訴。

設置緊急車輛通道

22. 關於授權建築監督可就設置緊急車輛通道的規定批予豁免的建議，一名委員促請政府當局清楚訂明批予此類豁免的準則。

管制廣告招牌

23. 立法會和規劃地政及工程事務委員會曾就廣告招牌的安全及管制事宜進行多番討論。在1999年4月15日及2000年12月19日的規劃地政及工程事務委員會會議上，當局曾向委員簡述透過法定登記制度來管制招牌的擬議計劃。在2001年4月發出題為“樓宇安全及適時維修綜合策略——實施計劃”的立法會參考資料摘要亦提到，政府當局會在2001至02年度立法會會期內制定法例，以實施簡單而財政自給的招牌登記制度。

24. 房屋及規劃地政局局長在2003年6月18日立法會會議席上回答有關“懸掛於大廈外牆的招牌”的口頭質詢時表示，政府當局在考慮招牌登記制度的實施細節時發覺，最簡單有效的方法，是將有關規管建基於建築管制制度上。大部分廣告招牌的豎設，均會列為小型工程類別。政府當局認為，《2003年建築物(修訂)條例草案》的建議，已可達致確保招牌安全的目的，而無須額外訂立招牌登記制度。

立法會秘書處
議會事務部1
2003年7月7日

檢討《建築物條例》的議案辯論

立法會於2000年1月26日的會議上，通過由何鍾泰議員提出，並經何承天議員及李永達議員修訂的下列議案——

“鑒於現行的《建築物條例》是於多年前制定，雖然部分條文及相關附屬法例曾經修訂，但面對不斷及急速的經濟發展、社會變遷、自然環境的變化及科技進步，有關法例實未能配合目前本港的實際需要，本會促請政府盡快諮詢業界，全面檢討及修訂《建築物條例》及相關附屬法例，目的包括：

- (一) 精簡審批程序；
- (二) 清楚界定認可人士、註冊工程師、其他專業人士及註冊一般建築承建商或註冊專門承建商的權責，以確保建築物安全；
- (三) 提供誘因鼓勵發展商採用環保的設計及建築物料；及
- (四) 加強將來興建的建築物在結構及規劃方面抵禦地震、水浸、地陷及天然斜坡倒塌等自然災害的能力，

與此同時，政府須確保日後的建築發展配合可持續發展的原則，包括保護環境、促進經濟及高新技術的發展；本會亦促請政府增加對違反《建築物條例》或相關附屬法例的承建商及有關人士的刑罰，以加強阻嚇作用。”

HPLB(B) 30/30/102(02) Pt.5

電話號碼：2848 2608

傳真號碼：2899 2916

香港中環
昃臣道8號
立法會大樓
規劃地政及工程事務委員會秘書
(經辦人：俞沈淑娟女士)

俞女士：

《建築物條例》修訂建議

在2002年6月14日規劃地政及工程事務委員會(委員會)會議上，政府答應跟進若干事項。房屋及規劃地政局及屋宇署就這些事項的綜合答覆如下。

檢討《建築物條例》

2. 有議員詢問日後檢討《建築物條例》的範圍和時間表。
3. 一直以來，政府都會經常檢討《建築物條例》，確保條例切合時宜。較近期的檢討項目包括：
 - (a) 《2000年建築物(管理)(修訂)規例》把經核證文本的簽發費用由190元改為45元；及
 - (b) 《2000年建築物(修訂)條例》就新樓宇內的電訊和廣播網絡接達設施訂立規定，及就回收再用或再造物料提供設施的規定。

4. 我們自 2000 年起進行另一次《建築物條例》檢討工作，最後制定了多項條例修訂建議（大綱載於政府在 2002 年 6 月提交委員會討論的“檢討《建築物條例》”文件）。這些建議包括制訂更完善的樓宇規管制度、制訂更方便執法工作的措施及為市民提供更佳的服務。經審議後的最終建議、審議期間所發現的問題以及審議條例草案所需的時間，都會影響下一輪《建築物條例》檢討的範圍和時間。然而，我們已着手檢討《建築物條例》的規例，務求使當中的標準（例如荷載量、穩定度、安全措施、衛生設備、照明和通風設施等）能夠切合時宜。
5. 我們現階段只能夠就日後的檢討工作，訂出一個暫時性的計劃如下：
 - (a) 在 2002-03 年度的立法會會期內的下半年，向立法會提交《建築物（修訂）條例草案》。修訂範圍與 2002 年 6 月向委員會提交的文件所載大致相同；及
 - (b) 假如《建築物（修訂）條例草案》在 2003-04 年度的立法會會期內的下半年獲得通過，我們便會在 2004 年下半年着手檢討經修訂的《建築物條例》。檢討範圍包括建築工程的標準，務求使之以效能為本和切合時宜，以及審議《建築物（修訂）條例草案》期間所發現的問題（例如小型工程規管制度對規管廣告招牌的影響）。我們會視乎檢討項目的數量和範圍，決定是否進一步分階段進行檢討，以方便檢討工作的進行。

檢控個案

6. 有議員請政府提供根據《建築物條例》及其規例所提出檢控的分項數字。有關資料載於附件 A。

監察機制

7. 有議員請政府以表列方式，說明根據《建築物條例》註冊的專業人士和承建商的監察機制。有關資料載於附件 B。

8. 我們審慎檢討過現行機制，以確保建築工程得到充份監管。整體而言，我們認同現行機制運作良好。因此，我們認為無須成立專責小組去研究如何改善建築工程的監管工作。不過，屋宇署仍會繼續審慎地執行監管工作，如發現有需要改善的地方，該署會採取措施，以提高建築工程的質素。

上訴機制

9. 有議員建議政府研究設立行政上訴機制去處理業主拒絕合作的個案的可行性。
10. 政府曾於 2002 年 6 月的委員會會議上解釋，並在討論文件中闡明，當局會向業主發出足夠的警告和通知，並只會在業主在沒有合理解釋的情況下堅持拒絕合作，才會提出檢控。由此可見，業主已有足夠機會，要求屋宇署澄清和向該署解釋有關情況。因此，我們認為無須設立上訴機制，讓業主在被檢控之前提出上訴。
11. 另一方面，我們已檢討過如何阻嚇拒絕合作的業主的有關建議，並參考民政事務局的建議，即修訂《建築物管理條例》，讓業主立案法團有權代表拒絕合作的業主申請改善樓宇安全綜合貸款計劃的貸款。我們相信，民政事務局的建議已足以解決當業主立案法團按照法定命令進行工程時，有不合作的業主拒絕分擔工程費用的問題。因此，我們不再建議利用修訂《建築物條例》來解決“拒絕湊款”的問題。
12. 煩請將以上各點轉告委員會各議員。

房屋及規劃地政局局長

(張少卿 代行)

副本送：屋宇署署長

2002年9月27日

屋宇署提出檢控的統計數字（1992年至2001年）

在1992年至2001年的10年內，屋宇署根據《建築物條例》（條例）提出了合共1 992宗檢控。

在這1 992宗個案中：

(a)有157宗乃關於在現有樓宇內進行違例建築工程（沒有取得建築事務監督事先批准及同意者）[即條例第40(1)條所述個案]；

(b)有1 705宗乃關於沒有遵行根據條例所發出的命令[即條例第40(1B)(b)條所述個案]；及

(c)餘下130宗乃關於新建築工程、拆卸工程或“改建及加建”工程的工地不符合規定[即條例第40(2A)(b)、40(2AA)、40(2AB)、40(2AC)、40(2B)(a)及(b)條，以及《建築物（拆卸工程）規例》第13(2)及13(4)條所述個案]。

對專業人士(認可人士和註冊結構工程師)和承建商(註冊一般建築承建商和註冊專門承建商)的監察機制在《建築物條例》(條例)下對專業人士的監察機制包括以下幾個部分：

- (1) 認可人士、註冊結構工程師、註冊一般建築承建商和註冊專門承建商的註冊；
- (2) 檢控；及
- (3) 紀律處分。

這些詳細內容如下，其中包括有關修改《建築物條例》的建議，以供參考。

1	註冊		
	條款	詳細內容	建議修訂
1.1	條例第 3 條 認可人士及結構工程師的名冊	<u>認可人士及註冊結構工程師的註冊</u> 建築事務監督須分別備存所有按照條例有資格執行認可人士及結構工程師職責及職能的人的名冊各一份。 <u>管制</u> 只有已取得訂明資格，有足夠經驗並獲得註冊事務委員會推薦的人士，方可執行認可人士及註冊結構工程師的職責及職能。	<i>我們建議把註冊有效期延長。</i>

1.2	註冊土力工程師的名冊 (建議)	根據條例，目前並無註冊土力工程師的名冊。	我們建議規定土力工程師必須註冊，並規定土力工程的勘測、設計和監督工作，必須由註冊土力工程師進行。註冊土力工程師亦將會如認可人士及註冊結構工程師一樣受檢控或紀律處分等管制。
1.3	條例第8， 8A， 8B， 8C 條 註冊承建商名冊(註冊一般建築承建商或註冊專門承建商)	<p><u>一般建築承建商及專門承建商名冊</u></p> <p>建築事務監督須備存一份載列根據條例有資格執行一般建築承建商的職責的一般建築承建商名冊及一份載列根據條例有資格進行專門工程的專門承建商名冊。</p> <p><u>管制</u></p> <p>為了確保只有合資格人士方可執行承建商的職責及職能，任何人士除非已取得訂明資格、有足夠經驗去執行條例訂明的註冊一般建築承建商或註冊專門承建商的職責及職能，並獲得承建商註冊事務委員會推薦，否則不會被列入承建商名冊。</p>	我們建議把註冊有效期延長。

2 檢控			
	條款	詳細內容	建議修訂
2.1	<u>條例第40(1)條</u>	- 任何人違反條例第14(1)或21(1)條，即未事先獲得建築事務監督的批准及同意而展開或進行任何建築工程，或在建築事務監督就建築物發出佔用許可證或臨時佔用許可證前佔用該建築物，可處罰款及監禁。	建議按照通貨膨脹幅度提高最高罰款額。
2.2	<u>條例第40(1A)條</u>	- 任何人違反條例第22(2)(a)、24B(14)或27(5)(a)條，即沒有為建築事務監督提供通往建築工程以檢查該工程的通道，或在沒有建築事務監督的准許下進入封閉令對其有效的建築物，可處罰款及監禁。	沒有建議修改。
2.3	<u>條例第40(1B)(a)條</u>	- 任何人違反第30(1)或31(1)條，即在沒有建築事務監督同意下進行街道的進出途徑或出入口的建造、平整、鋪設或改動工程，或於街道的上方建立任何構築物，可處罰款及監禁。	建議按照通貨膨脹幅度提高最高罰款額。
2.4	<u>條例第40(1E)條</u>	- 任何人違反第24B(6)條，即進行建築事務監督申請作優先拆卸命令的通知內所述的拆卸或改動工程以外的工程，可處罰款及監禁。	沒有建議修改。

2.5	<u>條例第40(2)條</u>	- 任何人違反第25(1)或42條，即沒有就建築物的用途有重大更改時通知建築事務監督或違反任何豁免的條件，可處罰款及監禁。	沒有建議修改。
2.6	<u>條例第40(2A)條</u>	- 任何人(包括認可人士、註冊結構工程師、註冊一般建築承建商或註冊專門承建商)如准許使用欠妥的物料、偏離建築事務監督批准的圖則所顯示的物料或與之嚴重相歧或明知而在任何圖則、證明書、表格等內作出失實陳述，可處罰款及監禁。	建議按照通貨膨脹幅度提高最高罰款額。
2.7	<u>條例第40(2AA)條</u>	- 任何認可人士或註冊結構工程師違反第4(3)(b)條，或任何註冊一般建築承建商或註冊專門承建商違反第9(5)(b)或(6)(b)條，即在批准的圖則所顯示的工程，如予進行會導致違反規例的情況下，沒通知建築事務監督，可處罰款及監禁。	建議按照通貨膨脹幅度提高最高罰款額。。
2.8	<u>條例第40(2AB)條</u>	- 如違反第17(1)條內所列任何建築工程（下列第40(2AC)條內所列除外）的條件或沒有遵從根據該條就該等建築工程而發出的書面命令的任何規定，可處罰款及監禁。	建議按照通貨膨脹幅度提高最高罰款額。
2.9	<u>條例第40(2AC)條</u>	- 任何與地盤平整工程、打樁工程、挖掘工程或基礎工程直接有關的人，如違反根據第17(1)條列表第7項施加的以防止坍塌的條件，可處罰款及監禁。	建議按照通貨膨脹幅度提高最高罰款額。

2.10	<u>條例</u> <u>第 40(2B)條</u>	- 任何人進行或授權或准許進行任何建築工程，而工程進行方式導致或相當可能導致任何人受傷或任何財產損毀，可處罰款及監禁。	建議按照通貨膨脹幅度提高最高罰款額。
2.11	<u>條例</u> <u>第 40(2C)條</u>	- 任何人無合理辯解而沒有遵從根據第24A條送達他，要求他停止危險工程或對危險工程作出補救的命令，可處罰款及監禁。	建議按照通貨膨脹幅度提高最高罰款額。
2.12	<u>條例</u> <u>第 40(2D)條</u>	- 任何人明知而在根據第27C(2)(c)條呈交建築事務監督的任何關於在斜坡等敷設的水管、排水渠或污水渠的報告內就重要事實作出失實陳述，可處罰款及監禁。	沒有建議修改。

2.13	<u>建築物(拆卸工程)規例 第13條</u> 關於拆卸工程的罪行及罰則	以下情況可處罰款及監禁： (1) 認可人士違反第3(1)條 (即沒有在拆卸展開前， 安排將所有供應設施截斷及移離建築物)； (2) 註冊一般建築承建商或註冊專門承建商違反第3(2)條 (即在拆卸展開前沒有提供防禦措施， 如設隔塵網， 將污水渠及排水渠的所有接駁處密封及將建築物所有鑲有玻璃的窗扇及門移走)； (3) 註冊一般建築承建商或註冊專門承建商違反第6(a)條(即沒有提供防禦火警或爆炸等的措施)或第8(2)條；或 (4) 就有關拆卸工程委任的註冊專門承建商及任何與拆卸工程直接有關的人， 如違反第4(1)(設置樁柱)、4A(進行拆卸工程的先後次序)、5(電纜等不得保持帶電)、6(b)(所有出入口予以防護以防止危險)、7(有關用以移走物料等的槽管的條文)、8(1)或(3)(拆卸工程須在適任技術人員的監督下進行)、9(1)或(3)(某些工作只可在合資格的人的監督下進行)、10(樓面等不得負荷過重)、11(須就切割鋼製部分等採取預防措施)或12(移走構架時須採取預防措施)條。	沒有建議修改。
------	---	--	---------

3 <u>紀律處分</u>		
	<u>條款</u>	<u>詳細內容</u>
3.1	<u>條例第7條</u> 就認可人士或註冊結構工程師進行的紀律處分程序	<p>建築事務監督可將以下所列與認可人士或註冊結構工程師有關的事項，通知紀律委員會，以考慮作出處分(如暫時或永久從有關名冊中除名、罰款或受譴責或將委員會的裁決刊登於憲報：-</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) 已就一項與執行其專業職責有關的罪行被任何法庭定罪； (b) 曾犯有專業上的行為不當或疏忽； (c) 曾無合理因由而容許嚴重偏離其負責的監工計劃書； (d) 曾擬定或屢次擬定不符合條例各項重要規定的監工計劃書。

3.2	<u>條例第13條</u> 承建商的紀 律處分程序	<p>建築事務監督可將以下所列與註冊一般建築承建商或註冊專門承建商有關的事項，通知紀律委員會，以考慮作出處分(如暫時或永久從有關名冊中除名、罰款或受譴責或將委員會的裁決刊登於憲報：</p> <p>(a)已就一項與建築工程或街道工程有關的罪行被任何法庭定罪；</p> <p>(b)在建築工程或街道工程方面曾犯有疏忽或行為不當；</p> <p>(c)曾無合理因由而嚴重偏離監工計劃書；或</p> <p>(d)曾擬定或屢次擬定不符合本條例各項重要規定的監工計劃書。</p>
-----	---------------------------------	---