

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(1)1112/07-08號文件  
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔號：CB1/BC/1/07

### 《2007年建築物(修訂)條例草案》委員會 第五次會議紀要

日期：2008年2月26日(星期二)  
時間：上午10時45分  
地點：立法會大樓會議室A

出席委員：鄭志堅議員(主席)  
何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP(副主席)  
曾鈺成議員, GBS, JP  
石禮謙議員, SBS, JP  
李鳳英議員, BBS, JP  
余若薇議員, SC, JP  
李國英議員, MH, JP  
劉秀成議員, SBS, JP

缺席委員：涂謹申議員  
劉健儀議員, GBS, JP  
李永達議員  
林偉強議員, SBS, JP  
張學明議員, SBS, JP

出席公職人員：發展局

發展局副秘書長(規劃及地政)2  
袁民忠先生, JP

發展局首席助理秘書長(規劃及地政)3  
杜永恒先生

助理秘書長(屋宇)1  
張鎮宇先生

屋宇署

屋宇署署長  
張孝威先生, JP

助理署長(支援)  
林少棠先生

律政司

高級政府律師  
勵啟鵬先生

高級政府律師  
朱映紅女士

高級政府律師  
劉雪清小姐

**列席秘書** : 總議會秘書(1)3  
余天寶女士

**列席職員** : 助理法律顧問7  
黎順和小姐

高級議會秘書(1)5  
葉紫珊女士

---

經辦人／部門

**I. 確認通過會議紀要**

(立法會CB(1)880/07-08號文件 —— 2008年1月26日  
會議的紀要)

2008年1月26日會議的紀要獲得確認通過。

**II. 上次會議後發出的文件**

(立法會CB(1)878/07-08(01)號文件—— 香港地球之友  
(只備中文本) 提交的意見書)

2. 委員察悉上述文件業已發出，供法案委員會參閱。

### III. 與政府當局舉行會議

(立法會CB(1)785/07-08(02)號文件——政府當局就各個團體對《2007年建築物(修訂)條例草案》所提意見作出的回應

立法會CB(1)785/07-08(03)號文件——2008年2月11日致發展局的函件

立法會CB(1)882/07-08(01)號文件——發展局2008年2月25日的函件

立法會CB(1)927/07-08(01)號文件——2008年2月25日  
(在會議席上提交，隨後於2008年2月28日發出) 致發展局的函件

立法會CB(1)927/07-08(02)號文件——政府當局就《建築物(小型工程及其他事宜)規例》及小型工程分類一覽表提供的初稿  
(在會議上席提交，隨後於2008年2月28日發出)

#### 其他相關文件

立法會CB(3)173/07-08號文件 —— 條例草案文本

立法會CB(1)473/07-08(01)號文件 —— 法律事務部擬備的條例草案標明修訂文本

檔號：DEVB(PL-B) 30/30/120 —— 發展局就"《2007年建築物(修訂)條例草案》"發出的立法會參考資料摘要)

3. 法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於附錄)。

政府當局

4. 法案委員會要求政府當局提供下列資料：

(a) 對地球之友就光滋擾問題所表達的意見(立法會CB(1)878/07-08(01)號文件)作出的回應，包括在

小型工程監管制度下，可採取甚麼措施以助控制光滋擾問題；

- (b) 註冊小型工程承建商通知建築事務監督，以及建築事務監督確定接納竣工小型工程的機制，以及用以公布該機制的文書／途徑；
- (c) 在諮詢香港律師會後，對委員就實施檢核計劃對或有的業權及業權轉易問題在法律方面的影響所表達的關注事項(立法會CB(1)785/07-08(02)號文件甲部(VI)6.3(a))作出的回應；及
- (d) 對政府當局建議就"公司"形式的合夥經營及獨資經營，採用與"個別工人"不同的註冊安排所提質疑作出的回應，以及協助合資格以公司或個人承建商形式申請註冊為註冊小型工程承建商的從業員，在充分瞭解情況下決定其屬意的註冊類別。

#### 下次會議日期

5. 主席提醒委員，法案委員會將分別於2008年3月11日(星期二)下午2時30分及2008年3月27日(星期四)下午2時30分舉行第六次及第七次會議。視乎討論的進度，法案委員會或會進而開始逐一審議條例草案的條文，委員表示贊同。

6. 主席指示秘書就法案委員會日後定於2008年4月及5月舉行的會議作出安排。

(會後補註：秘書處已於2008年2月27日發出立法會CB(1)911/07-08號文件，委員備悉法案委員會第八次至第十二次會議的安排。)

#### **IV. 其他事項**

7. 議事完畢，會議在下午12時45分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2008年3月25日

《2007年建築物(修訂)條例草案》委員會  
第五次會議紀要

日期：2008年2月26日(星期二)

時間：上午10時45分

地點：立法會大樓會議室A

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
000024 – 000105	主席	確認通過2008年1月26日會議的紀要(立法會CB(1)880/07-08號文件)。	
000106 – 000428	主席 余若薇議員 劉秀成議員	香港地球之友("地球之友")提交的意見書 (立法會CB(1)878/07-08(01)號文件)  余若薇議員表示，環境事務委員會將會跟進地球之友就光滋擾問題所表達的意見。	政府當局須採取會議紀要第4(a)段所述的行動。
000429 – 001344	主席 政府當局 何鍾泰議員	(a) 政府當局表示，政府當局與香港測量師學會("測量師學會")在2008年2月22日舉行會議，就多項事宜交換意見，當中包括在條例草案中採用"訂明規定小型工程"一詞；就某些第一級別小型工程委任註冊岩土工程師；把須獲發佔用許可證(即"入伙紙")的工程項目納入為小型工程；以及條例草案擬議第41(3)(b)條的草擬方式。政府當局會再與其他專業學會討論該等事宜，然後向法案委員會作出匯報。  (b) 討論公布小型工程及指定豁免管制的工程文書。應考慮留有彈性，以便不時作出修訂，以配合建造業的技術進步及發展。	
001345 – 001723	主席 政府當局 劉秀成議員	政府當局就《建築物(小型工程及其他事宜)規例》及小型工程分類一覽表提供的初稿 (在會議上席提交，隨後於2008年2月28日隨立法會CB(1)927/07-08(02)號文件發出)  (a) 政府當局表示，該規例及小型工程分類一覽表初稿，可參照法案委員會贊同的意見修訂，再由法律草擬專員修改。	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		(b) 劉秀成議員表示應留有彈性，日後因應實施經驗對小型工程分類一覽表作出修訂。	
001724 – 001945	主席 政府當局	<p><u>政府當局對團體代表於2008年1月26日會議上就擬議小型工程監管制度所提意見作出的回應</u> (立法會CB(1)785/07-08(02)號文件)</p> <p>甲部(III)3.4 —— 香港大律師公會("大律師公會")認為，在土地註冊處註冊針對未獲授權的小型工程的警告通知，可能會在有關物業買賣中引發爭議</p> <p>委員並無提出疑問。</p>	
001946 – 002145	主席 政府當局	<p>甲部(III)3.6(b) —— 測量師學會認為，為了建築物安全起見，"改動、糾正或加固工程"，應由業主而非獲委任人士負責</p> <p>委員並無提出疑問。</p>	
002146 – 003818	主席 政府當局 助理法律顧問7 ("助理法律顧問") 李國英議員	<p>甲部(III)3.8(a) —— 香港律師會("律師會")建議，為免出現業權問題，應設計簡單的表格，讓註冊小型工程承建商在完成小型工程後通知建築事務監督，並應將該份文件在土地註冊處註冊</p> <p>(a) 政府當局表示，竣工證明書會使用指明表格，設計會盡量簡單，方便承建商填寫。註冊小型工程承建商在證明書上提供的資料會被掃描，並存放在屋宇署的樓宇資訊中心，供公眾查閱。長遠而言，有關資料會上載互聯網，供公眾查閱。</p> <p>(b) 助理法律顧問詢問，建築事務監督會否接納竣工證明書，作為有關小型工程圓滿竣工的證明。</p> <p>(c) 政府當局表示，註冊小型工程承建商所發出的竣工證明書，旨在核證小型工程已根據《建築物條例》進行並已達致承</p>	政府當局須採取會議紀要第4(b)段所述的行動。

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>建商滿意的程度。為確保建築物安全，屋宇署在收到註冊小型工程承建商提交的竣工證明書後，會在可行情況下於兩星期內，對竣工工程進行審核檢查。屋宇署會向有關的註冊小型工程承建商發出函件，作為建築事務監督的確認。如審核結果未能令人滿意，便會採取跟進行動。</p> <p>(d) 李國英議員詢問竣工證明書會否在土地註冊處註冊。他表示，鄉郊房屋的業權文件隨時間遺失的情況並不罕見，竣工證明書或可當作業權證明。</p> <p>(e) 政府當局表示，由於把小型工程相關的證明書在土地註冊處註冊，將有成本影響，建築物業主可自行決定是否進行註冊。然而，作為屋宇署的恆常安排，小型工程的竣工紀錄將由該署永久備存，供公眾查閱。</p>	
003319 – 004424	主席 政府當局 助理法律顧問 李鳳英議員	<p><i>甲部(V)5.2(b) —— 測量師學會認為，應把與提交的小型工程圖則相歧或偏離該圖則的情況定為罪行的條文刪除</i></p> <p>(a) 政府當局解釋，在小型工程監管制度下，應按屋宇署提供的標準圖則進行工程。註冊小型工程承建商所進行的工程，如嚴重偏離提交建築事務監督的圖則所示的工程，或與之嚴重相歧，即屬犯罪。當局會考慮進一步完善條例草案的寫法，以澄清政策意向。</p> <p>(b) 助理法律顧問詢問，註冊小型工程承建商就核證小型工程圓滿竣工作出匯報所須遵從的規格為何。</p> <p>(c) 政府當局表示，註冊小型工程承建商須在訂明竣工證明書中提供資料，例如竣工工程的圖則或簡述及相片，證明小型工程已根據《建築物條例》進行並達致承建商滿意的程度。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(d) 李鳳英議員關注到：</p> <p>(i) 採用甚麼客觀準則來決定竣工小型工程有否嚴重偏離工程圖則或與之嚴重相歧；</p> <p>(ii) 會否在法案委員會審議期間完善條例草案的寫法(如認為有必要)；及</p> <p>(iii) 在遵行建築事務監督的匯報制度方面，有何措施以減輕註冊小型工程承建商的文件工作負擔。</p> <p>(e) 政府當局表示：</p> <p>(i) 一般而言，竣工小型工程會否達致訂明的安全標準及要求，會在審核檢查中用作評估準則；</p> <p>(ii) 政府當局會考慮是否有需要完善條例草案的寫法，以澄清如竣工小型工程嚴重偏離認可人士或承建商提交的圖則、標準圖則、公布的規格或有關實務守則或與之嚴重相歧，並會對建築物質素或安全構成危險，即屬犯罪；及</p> <p>(iii) 需要有竣工證明書，以核證合法的小型工程，以及把負責的註冊小型工程承建商／工人告知建築事務監督。日後會使用簡單而直接的訂明表格，以盡量減輕註冊小型工程承建商在填寫表格方面的負擔。</p>	
004425 – 004544	主席 政府當局	<p>甲部(V)5.2(c) —— 測量師學會認為，應把註冊小型工程承建商違反《建築物條例》第17(1)條的情況定為罪行的條文刪除</p> <p>委員並無提出疑問。</p>	



時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
004545 – 004722	主席 政府當局	<p>甲部(V)6.1(c) —— 測量師學會認為，應把規定認可人士須向註冊小型工程承建商提供經批准圖則及註冊小型工程承建商在地盤備存有關圖則的修訂刪除</p> <p>委員並無提出疑問。</p>	
004723 – 012041	主席 政府當局 助理法律顧問 何鍾泰議員 余若薇議員 劉秀成議員	<p>乙部(VI)6.3(a) —— 律師會質疑，遵從小型工程監管制度，會否令建築物業主免被指控違反相關的政府租契</p> <p>(a) 政府當局回應助理法律顧問及委員的疑問時表示，在現行的《建築物條例》下，建築工程一律須完全符合法例規定，包括必須事先經建築事務監督批准圖則和同意展開工程、委任認可人士及建築專業人士等。因此，即使已根據擬議的檢核計劃作出檢核，現有未經批准的冷氣機支架、晾衣架及小型窗簷仍會視為違例建築工程。鑒於該等被視為違例建築工程的構造物繼續存在，可能會在土地業權和業權轉易方面造成問題，政府當局會再與律師會討論檢核計劃在法律方面的影響，並向法案委員會匯報建議的未來路向。</p> <p>(b) 委員對檢核計劃在法律方面的影響深表關注。余若薇議員建議，如經檢核的建築工程的安全狀況得到全面核證，便應予以"事後"確認。何鍾泰議員建議把不會構成危險的小型工程(例如離地面3米的範圍內安裝冷氣機支架)列為合法。劉秀成議員表示，把未經建築事務監督事先批准而進行的工程合法化，可能會有問題，並建議可把買方與賣方之間出售附有有關工程的物業的協議在土地註冊處註冊，以助消除因經檢核的小型工程繼續存在而可能引致的轉易糾紛。</p> <p>(c) 關於劉秀成議員的建議，助理法律顧問表示，所建議的協議是否仍會令有關交</p>	政府當局須採取會議紀要第4(c)段所述的行動。

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>易不獲履行，實存有疑問。如有關轉易糾紛要透過法律訴訟解決，法庭可能有需要決定因在未經屋宇署批准下進行有關工程而違反《建築物條例》(第123章)，會否影響業權本質，因而令買方有權撤銷買賣協議。</p>	
012042 – 020044	<p>主席 政府當局 余若薇議員 助理法律顧問 李鳳英議員 劉秀成議員</p>	<p><u>政府當局於2008年2月25日對助理法律顧問2008年2月11日函件的回應</u> (立法會CB(1)882/07-08(01)號文件)</p> <p>(a) 政府當局就建議中註冊小型工程承建商的註冊、註冊的過渡安排及實施檢核計劃作出簡介。</p> <p>(b) 討論以公司形式經營的註冊小型工程承建商的註冊過渡安排。</p> <p>(c) 助理法律顧問表示，合夥經營及獨資經營並非法律實體。從法律的角度來看，它們的地位與"個別工人"相同。因此，政府當局應進一步澄清其提出就"公司"形式的合夥經營及獨資經營，採用與"個別工人"不同的註冊安排的建議。</p> <p>(d) 余若薇議員表示，以公司形式經營的合夥人及獨資經營者雖然可申請註冊為以公司或個人形式經營的註冊小型工程承建商，但應獲充分告知擬議註冊制度的不同安排。</p> <p>(e) 李鳳英議員認為，雖然小型工程將細分為114項，但當局應考慮精簡註冊小型工程承建商的註冊制度，方便從業員經營。</p> <p>(f) 政府當局表示，工程項目的職責分工是為了顧及行業的經營方式。然而，為協助減少註冊小型工程承建商就多項工種進行註冊帶來的不便，當局會考慮發出智能卡，以助有關各方識別註冊小型工程承建商進行小型工程的資格。</p>	<p>政府當局須採取會議紀要第4(d)段所述的行動。</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(g) 助理法律顧問詢問，安裝冷氣機是否會包括小型工程分類一覽表擬稿第3.2、3.5及3.26項所述的工程項目。</p> <p>(h) 政府當局表示，安裝冷氣機會視為小型工程分類一覽表第三級別小型工程的一種。工程項目的詳細規格將在實務守則中列明。建築物業主只須委任一名註冊小型工程承建商進行有關工程。</p> <p>(i) 討論方便建築物業主理解小型工程監管制度的措施，例如把114個工程項目按工種分類。註冊小型工程承建商可就個別工程項目或工程項目工種申請註冊。此外，當局會進行宣傳，以提高公眾對小型工程監管制度的認識，香港房屋協會亦會向建築物業主提供諮詢服務。</p>	
020045 – 020138	主席	隨後兩次會議的日期及日後會議安排	秘書須採取會議紀要第5及6段載述的所需跟進行動。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2008年3月25日