《建築物能源效益條例草案》
當局對二零一零年五月五日法案委員會會議
跟進事項的回應

在條例草案中採用《建築物管理條例》（第 344 章）有關「公用部分」的定義及該條例第 16 條有關業主立案法團的角色

「公用地方」的定義

當局已考慮法案委員會建議，在條例草案中採用《建築物管理條例》（第 344 章）有關「公用部分」的定義。我們已於立法會文件 CB(1)1799/09-10(05)號中解釋，《建築物管理條例》與本條例草案採取的方式不同。在《建築物管理條例》中，其「公用部分」定義的(b)段旨在提供明確的定義，而不是提供例子以助說明。《建築物管理條例》附表一及「公用部分」的定義明確指出建築物的哪些地方符合有關定義。在該附表一增加任何項目均須透過修訂法例。

2. 上述《建築物管理條例》的條文與本條例草案的有關條文不同。本條例草案的立法原意，是在「公用地方」定義的(b)段提供例子。該些例子爲訂明建築物中常見的地方，設有屋宇裝備裝置，故通常會在《建築物能源效益條例》(「《條例》」）生效後被涵蓋在內。該些例子並非詳盡而毫無遺漏。

3. 基於《建築物管理條例》（爲訂定有關管理建築物的事宜）及條例草案（爲強制實施訂定的建築物能源效益標準）的重點有異，當局認爲《建築物管理條例》採用的方式並不適用於本條例草案。因此，條例草案「公用地方」定義的(b)段與《建築物管理條例》附表一所列舉的項目有所不同。例如，《建築物管理條例》附表一的「外牆」並非條例草案規管的範圍，而條例草案「公用地方」定義內的「停車場」則不在《建築物管理條例》附表一「公用部分」之列。

4. 儘管如此，當局同意可改善條例草案「公用地方」定義的表達方式，並建議刪除(b)段的開首句式「在不局限(a) 段的原則下，包括」，代之以「除上述文書如此指明的部分外，包括」。當局在草擬此修訂時，已參考了《建築物管理條例》中「公用部分」定義的(b)段。

業主立案法團的角色

5. 於二零一零年五月五日的會議，委員問及有關業主立案法團（「法團」）就訂明建築物公用地方的責任。條例草案中「擁有人」的定義與《建築物條例》（第 123 章）中該詞的涵義相同，並沒有清晰地包括法團。即使如此，《建築物管理條例》第 16 條訂明—

> *「建築物業主根據第 8 條成立爲法團後，業主所具有的與建築物公用部分有關的權利、權力、特權、職責，須由法團而非業主行使及執行；而業主所負有的與建築物公用部分有關的法律責任，除本條例條文另有規定外，亦須針對法團而非針對業主執行；據此—*
>
> *(a) 關乎建築物公用部分的任何通知、命令及其他文件，均可按註冊辦事處送達法團；及*
>
> *(b) 有關建築物公用部分的任何在審裁處提起及進行的法律程序，可由法團提起及進行，或針對法團而提起及進行。」。*

基於上述條文，在條例草案下就訂明建築物的公用部分所發出的通知，將送達法團。這種安排並不罕見。現時，在《建築物條例》下向樓宇業主發出的命令若涉及該樓宇的公用部分，而有關樓宇已按《建築物管理條例》成立法團，則有關命令將送達法團。

6. 具體而言，若日後根據《條例》須就訂明建築物向一名「公用地方的擁有人」發出通知，「公用地方」的意義當根據《條例》詮釋。因應個別個案的事實，有關建築物的擁有人可能有、或沒有成立法團。只有當有關擁有人已按《建築物管理條例》成立法團，則該條例第 16 條才會適用於有關建築物內屬《建築物管理條例》的「公用部分」及條例草案的「公用地方」的部分，而有關通知應送達法團。若建築物的某部分屬條例草案下的「公用地方」，但並非《建築物管理條例》下的「公用部分」，有關通知會送達該部分的擁有人，而非法團。在此安排下，當局認爲無需在條例草案中加入條文以說明法團的角色。

在第 9(1)(b)條訂立不同的期限及在第 9(5)條下延長限期的情況

7. 因應法案委員會於二零一零年五月五日會議的意見，當局再次檢視條例草案第 9(1)(b)條。經考慮業界的意見，當局認爲現時的限期合理。同時，我們亦已建議設立機制，容許申請延長限期，因此我們認爲無需就不同類型的建築物訂定不同的限期。事實上，一座新建築物在獲發佔用准許時，通常已提供及完成裝設主要的中央屋宇裝備裝置。因此，就第 9(1)(b)條而言，四個月的限期一般來說已經足夠。

8. 機電工程署署長(「署長」)可根據條例草案第 9(5)條，延長第 9(1)(b)條指明的四個月的限期。根據第 9(6)條的要求，除非發展者使署長信納有合理理由延長限期，否則署長不得行使權力以延長限期。在一般情況下，署長會考慮技術或運作上的合理原因，例如因工地發生意外而須停工，或屋宇裝備裝置在獲發佔用准許後因火警、水浸及盜竊等而損毀。由於每個個案出現的突發事件可能有所不同，當局認爲不適合在法例訂明更仔細的原因說明署長何以延長限期。

在第 10 條設立署長發出或拒絕發出遵行規定登記證明書的期限及檢視《條例》中使用「所有合理時間」的表述

9. 因應法案委員會於二零一零年五月五日會議的意見，我們再次檢視條例草案第 10 條，以考慮是否設立署長發出或拒絕發出遵行規定登記證明書的期限。基於每個個案的複雜性不同，當局認爲不適合在法例訂明有關限期。取而代之，當《條例》生效後，機電工程署(「機電署」)會按《條例》的要求，訂定服務承諾並列出不同服務類別的目標回應時間。服務承諾是一項有用的指標，讓公眾人士衡量政府部門提供的服務。

10. 當局同樣認爲無需爲公眾人士分別按第 11(3)條及 31(3)條查閱遵行規定登記證明書及註冊能源效益評核人的紀錄冊。在這兩條條文中的「所有合理時間」事實上指機電署的正常辦公時間，而有關時間可能在日後有所改變。類似的安排見於《能源效益(產品標籤)條例》(第 598 章)第 14(4)及(5)條。該兩條條文讓公眾人士在所有合理時間查閱該條例

下的訂明產品的表列型號的紀錄冊。

有關在第 11 條下要求署長須透過互聯網提供遵行規定登記證明書的紀錄冊供公眾人士查閱

11. 因應法案委員會於二零一零年五月五日會議的意見，當局會修訂條例草案第 11 及 31 條，以法例要求署長須透過互聯網分別提供遵行規定登記證明書及註冊能源效益評核人的紀錄冊，供公眾人士查閱。

擬議委員會審議階段修正案

12. 附件（暫只有英文本）載列擬議的委員會審議階段修正案。

環境局
機電工程署
二零一零年五月

Annex

BUILDINGS ENERGY EFFICIENCY BILL

COMMITTEE STAGE

Amendments to be moved by the Secretary for the Environment

Clause	Amendment Proposed
2	In paragraph (b) of the definition of "common area", by deleting "without limiting paragraph (a), includes" and substituting "includes, unless so specified,".
2	In the definition of "composite building", by adding ", having regard to the definitions of "commercial building", "industrial building" and "residential building"," after "means".
8(3)	By adding "and, in the case of a continuing offence, to a further daily fine of $10,000 for each day during which the offence continues" before the fullstop.
9(11)	By adding "and, in the case of a continuing offence, to a further daily fine of $10,000 for each day during which the offence continues" before the fullstop.

11(3) By deleting everything after “the Director” and substituting –

“must –

(a) make a copy of the register kept under subsection (1) available for members of the public to inspect free of charge at all reasonable times; and

(b) make the content of the register available for inspection free of charge through the internet.”.

12 By adding before subclause (1) –

“(1A) This section applies in relation to a building in respect of which a Certificate of Compliance Registration has been issued.”.

18(10) By adding “without reasonable excuse” after “who”.

31(3) By deleting everything after “the Director” and substituting –

“must –

(a) make a copy of the Register of Registered Energy Assessors available for members of the public to inspect free of charge at all reasonable times; and

(b) make the content of the Register available for inspection free of charge through the internet.”.

Schedule 1 item 7	By deleting “predominately” and substituting “principally”.
Schedule 1 item 8	By deleting “predominantly” and substituting “principally”.
Schedule 1 item 9	By deleting “predominantly” and substituting “principally”.
Schedule 1 item 10	By deleting “predominantly” and substituting “principally”.
Schedule 1 item 11	By deleting “predominantly” and substituting “principally”.
Schedule 3	In Note (1)(a) by deleting “carpark” and substituting “car park”.