

《建築物能源效益條例草案》
當局對二零一零年六月四日法案委員會會議
跟進事項的回應

就《守則》擬稿諮詢香港建築師學會

經考慮法案委員會於二零一零年六月四日會議的意見後，當局已特別邀請香港建築師學會就《守則》擬稿發表意見。我們會向法案委員會匯報諮詢的結果。

香港物業管理公司協會的意見

2. 香港物業管理公司協會（「協會」）是為條例草案設立的業界工作小組及技術工作小組成員。協會曾於二零一零年三月十六日致函當局，詢問物業管理公司在條例草案下的角色及責任。該信件及當局的回函（只有英文本）載於附件A。根據協會的資料，在全港經物業管理公司管理的住宅單位（約一百二十萬個）中，百分之九十（即約一百零八萬個單位）由其會員管理。香港物業管理公司協會的會員亦有管理多項工商業處所。

有關條例草案所載規定的宣傳計劃

3. 當局現正制訂詳細的宣傳計劃。我們暫計劃使用一系列不同的宣傳方式，包括宣傳單張、海報、電視及收音機的宣傳短片、在公共交通工具刊登廣告、研討會及工作坊等，增加公眾對《建築物能源效益條例》（「《條例》」）規定的認識。

就條例草案不同罪行設立的罰則一覽表

4. 附件B以表列方式，顯示條例草案不同罪行所設立的罰則，及其他法例的類似條文。

就遵行敦促改善通知書而發出確認通知

5. 經參考法案委員會於二零一零年六月四日會議的意見後，當局已考慮向已遵從在條例草案第 26 條發出的敦促

改善通知書的人士發出確認通知。任何人若遵從敦促改善通知書上的指示，則已履行其法律責任。由政府當局特別就某合法行爲或非法行爲的補救行動發出確認通知，並不常見。我們亦檢視了其他有發出類似敦促改善通知書的法例（如《能源效益（產品標籤）條例》（第 598 章）、《氣體安全條例》（第 51 章）及《職業安全及健康條例》（509 章））。我們沒有發現任何機制，就遵從該等條例而發出確認通知。事實上，就本條例草案發出任何遵從規定的確認通知並不保證有關規定獲持續遵行。因此，對於有關物業的潛在買家／承租人而言，有關確認通知可能沒有實際作用。

參考其他與環保有關的法例，例如《基因改造生物(管制釋出)條例》（第 607 章）及《產品環保責任條例》（第 603 章），以重新檢視條例草案第 29 條賦予獲授權人員的權力

6. 條例草案第 29 條賦權獲授權人員—

- (a) 進入訂明建築物任何非住宅單位的部分；
- (b) 檢查、檢驗、監察及測試任何屋宇裝備裝置；
- (c) 要求有關的負責人交出文件；及
- (d) 將上述(c)段的文件複製副本

7. 第 29(3)條說明任何人無合理辯解而沒有遵從獲授權人員的要求，或妨礙獲授權人員或其助手行使權力，即屬犯罪，一經定罪，可處第 5 級罰款（即\$50,000）及監禁 6 個月。根據第 29(4)條，任何人明知或罔顧實情地提供任何虛假或具誤導性的資料，充作遵從有關的要求，即屬犯罪，一經定罪，可處第 6 級罰款（即\$100,000）及監禁 6 個月。

8. 當局認為有關的罰則合理。條例草案要求數類屋宇裝備裝置須符合指明的標準及規定。這或會帶來額外開支。嚴厲的罰則會減弱違反《條例》規定，以及隱瞞有關違反的誘因。另外，只有當政府人員獲賦權進入訂明建築物及檢查有關的屋宇裝備裝置及文件，《條例》才可被執行。為免《條例》所載的法律責任遭輕率對待，違反有關規定或妨礙獲授權人士行使權力須被施以有阻嚇力的罰則。需留意的是，第 29 條只賦權獲授權人士為確定《條例》是否已經或正在獲遵守而進入非住宅單位。另外，任何人只會在無合理辯解而沒有遵從獲授權人員的要求，或妨礙獲授權人員或其助手行使

其權力的情況下，才會觸犯第 29 條。至於該人是否有合理辯解，須視乎每個個案的實情，並會由法庭判定。

9. 類似的安排可見於《能源效益(產品標籤)條例》(第 598 章)第 24 條。獲授權人員如合理地相信在任何處所(住宅處所除外)或在指明處所(不論是否住宅處所)有訂明產品，則他可在任何合理時間進入該處所。該人員可檢驗任何與測試訂明產品有關的過程或程序，及要求有關人士交出訂明產品及其他有關的文件。任何人無合理辯解而沒有遵從獲授權人員的要求，或妨礙獲授權人員行使其權力，即屬犯罪，一經定罪，可處第 5 級罰款及監禁 6 個月。

10. 法案委員會於二零一零年六月四日的會議上，要求當局比較其他環境法例的類似權力，如《基因改造生物(管制釋出)條例》(第 607 章)及《產品環保責任條例》(第 603 章)。

11. 根據第 607 章第 31(1)條，如獲授權人員合理地懷疑基因改造生物被置於任何地方或處所，則該人員可在無需給予通知的情況下，在合理時段內進入及視察該地方或處所(而該處並非純粹用作或主要用作住宅用途)，查看和檢驗該人員合理地懷疑是或載有基因改造生物的東西。該人員亦可要求複製任何有關的文件。根據第 607 章第 44 條，任何人故意妨礙獲授權人員執行該條例的職責，或無合理辯解而不遵從獲授權人員的要求，即屬犯罪，一經定罪，可處第 6 級罰款及監禁 6 個月。此安排與條例草案第 29 條相似。

12. 第 603 章第 7 條賦權獲授權人員，可要求任何人出示紀錄或文件，以供查閱，及移走及在合理地需要的期間內保留該紀錄或文件以作進一步查驗或複製。為確定第 603 章是否已獲遵守或正獲遵守，獲授權人員可在任何合理時間，進入公眾獲准進入的地方，觀察和視察涉及訂明產品的任何活動、作業、過程或程序，及要求有關負責人出示有關文件。根據第 603 章第 10 條，任何人故意妨礙獲授權人員執行他在該條例下的職能，即屬犯罪，一經定罪，可處第 5 級罰款。任何人無合理辯解而不遵從獲授權人員提出的要求，即屬犯罪，一經定罪，可處第 4 級罰款(即\$25,000)。

13. 就賦權公職人員的事宜上，不同法例均按其個別需要而訂立不同的權力。就本條例草案而言，當局認為第 29 條賦予獲授權人員的權力是恰當的，亦是在制訂《條例》後執行《條例》所必需的。

環境局
機電工程署
二零一零年六月

政府總部
環境局
香港灣仔告士打道五號
稅務大樓四十六樓



ENVIRONMENT BUREAU
GOVERNMENT SECRETARIAT
46/F Revenue Tower, 5 Gloucester Road
Wan Chai, Hong Kong

本函檔號 Our Ref:

Tel.: 2594 6728

來函檔號 Your Ref:

Fax: 2147 5834

26 April 2010

Mr. Andrew Lee
Chairman, Professional Practice Committee
The Hong Kong Association of Property Management Companies
2709-11, 27/F Shui On Centre
6-8 Harbour Road
Wanchai
Hong Kong

Dear Mr. Lee,

**Trade Task Force on the Mandatory Implementation
of the Building Energy Codes**

Thanks a lot for your letter dated 16 March 2010.

As defined in section 2 of the Buildings Energy Efficiency Bill, "responsible person", in relation to a building or a unit of a building, means a person who occupies or is in possession or control of the building or unit (whether under a lease or licence or otherwise). It is not our policy intention to cover property management companies (PMC) under the definition of "responsible person", in their exercising of property management functions for a building. We expect that the requirement for responsible person to obtain FOC would be fulfill mostly by property owners or tenants.

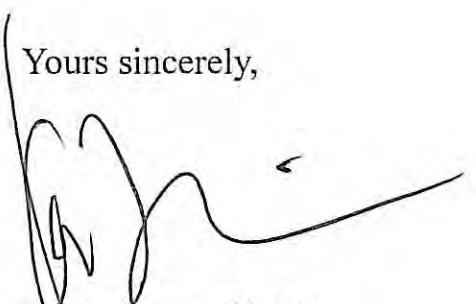
Under the Bill, the only responsibility that specifically falls on a PMC is that, if it does not receive a copy of a FOC from a registered energy assessor (REA) within 2 months after the completion date of major retrofitting works that took place in the building managed by the PMC, the PMC must issue a notice to the Director of Electrical and Mechanical Services informing the Director that it has not received a copy of the FOC (clause 18(7) of the Bill).

We share views in paragraph 3 of your letter that, owners who conduct major retrofitting works should bear the onus of ensuring compliance with requirements of the Bill. It is under this principle that the owners have the responsibilities to engage their REA to certify the major retrofitting works and the REA, who issues the FOC, has the responsibility to ensure their certified work be in compliance with the BEC. However, we also note that the PMC, as part of their duties entrusted by the building owners in managing their buildings, will likely know the major retrofitting works being carried out in the building under their management and may also be required to facilitate the processing of the retrofitting works in order to minimize their disturbance, if any, to the building users. Thus, in general the PMC should not have much difficulty to deliver their responsibilities requested by the Bill.

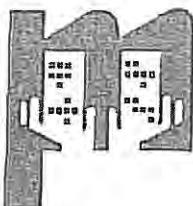
However, we appreciate a lot views raised in your letter that, under certain circumstances, there may not be a way for the PMC to know that major retrofitting works have been undertaken in its building. To address such concerns, we intend to move an amendment to clause 18(7) of the Bill, to the effect that the PMC would only breach relevant requirement if the PMC, *without reasonable excuse*, has not informed the Director of Electrical and Mechanical Services that it has not received a copy of a FOC. Moreover, to promote your members' understanding on the proposed requirement, the Government will provide guidance notes and will arrange briefing sessions before the new legislation comes into effect.

Thanks a lot and looking forward to working closely with you to promote building energy efficiency.

Yours sincerely,



(Miss Katharine Choi)
for Secretary for the Environment



By Fax and By Post

Our Ref: HKAPMC/EB/2.2/012/2010

(Fax no. 2147 5834)

Ms Katharine Choi
Principal Assistant Secretary
Environment Bureau
Energy Division
46/F, Revenue Tower
5 Gloucester Road
Wanchai, Hong Kong

16th March, 2010

Dear Ms. Choi,

Re: Trade Task Force on the Mandatory Implementation
of the Building Energy Codes

We note that under the draft bill, any *responsible persons* are required to obtain the Form of Compliance from registered energy assessors in cases of building services installations serving individual units with floor area larger than 500M², property management companies managing buildings with major retrofitting works in progress appear to fall within this category and are therefore bound by the proposed legislation. Failure to obtain the required Form of Compliance would be an offence under the proposed legislation.

The Hong Kong Association of Property Management Companies (HKAPMC) has reservation on this practice as property management companies do not normally know what building services installations are being fitted within the *individual units*. Furthermore, property management companies do not have the authority to decide which facilities should or should not be installed. In fact, if the workers or contractors or the ones doing major retrofitting works do not inform the property management companies, there is simply no way of knowing any works being undertaken. To put the property management companies (which are a third party) in charge of due compliance with the proposed legislation is not practicable.

The Hong Kong Association of Property Management Companies
香港物業管理公司協會

2709-11, 27/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong

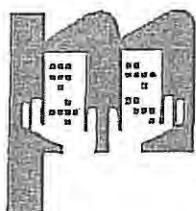
香港鴻仔港灣中心27樓2709-11室

E-mail : office@hkapmc.org.hk

Tel : 2186 6101

Website : www.hkapmc.org.hk

Fax : 2189 7245



We therefore propose that the onus of ensuring compliance should fall on the owners (or the project architects acting on behalf of the owners) of the *individual units* with floor area larger than 500M². They (the owners or their project architects) have an interest in the full compliance with the proposed legislation.

We would be most grateful if you would consider our concern and look forward to receiving your early reply.

Thank you for your attention.

Yours sincerely,
For and on behalf of
The Hong Kong Association of Property Management Companies

Andrew Lee
Chairman, Professional Practice Committee

c.c. Dr. Edmond Cheng – President, HKAPMC

The Hong Kong Association of Property Management Companies

香港物業管理公司協會

2709-11, 27/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong

香港銅鑼灣海港道6-8號瑞安中心27樓2709-11室

E-mail : office@hkapmc.org.hk Tel : 2186 6101

Website : www.hkapmc.org.hk Fax : 2189 7245

《建築物能源效益條例草案》
罪行及罰則一覽表

條文	罪行	罰則	其他法例的類似情況
8(3)	發展者未有作出首階段聲明。	罰款\$500,000 (因應法案委員會的意見，建議加入每日罰款\$10,000)	《建築物條例》(第 123 章)第 14 條 – 未有就展開建築工程取得批准及同意 〔罰款\$400,000 及監禁 2 年；若罪行持續，每日另處罰款\$20,000〕
9(11)	發展者未有作出次階段聲明。	罰款 \$1,000,000 (因應法案委員會的意見，建議加入每日罰款\$10,000)	《建築物條例》(第 123 章)第 21 條 – 在發出佔用許可證前佔用新建築物 〔罰款\$100,000 及監禁 2 年；若罪行持續，每日另處罰款\$5,000〕
12(4)	建築物的擁有人未有確保在任何時間均有遵行規定登記證明書就該建築物而有效。	第 6 級罰款 (\$100,000)	《能源效益(產品標籤)條例》(第 598 章) 第 4 及 5 條 – 供應沒有參考編號及能源標籤的訂明產品 〔第 6 級罰款 (\$100,000)〕
12(5)	建築物的擁有人／負責人未有確保建築物內的中央屋宇裝備裝置／單位內的屋宇裝備裝置被維持在相關的能源效益水平。	第 5 級罰款 (\$50,000)	《電氣產品(安全)規例》(第 406G 章)第 12 條 – 供應不符合適用的安全規格的電氣產品 〔第 6 級罰款 (\$100,000) 及監禁 1 年；其後再度定罪，可處罰款 \$500,000 及監禁 2 年〕
17(9)	建築物的擁有人／負責人未有就主要裝修工程取得遵行規定表格。	第 5 級罰款 (\$50,000)	《升降機及自動梯(安全)條例》(第 327 章)第 13 條 – 未有向機電工程署署長（「署長」）交付證明書，證明屬於主要更改部分的升降機工程均處於安全操作狀態 〔罰款\$5,000 (第 2 級) 及監禁 6 個月〕

《建築物能源效益條例草案》

罪行及罰則一覽表

條文	罪行	罰則	其他法例的類似情況
18(3)	建築物的擁有人／負責人未有將遵行規定表格涵蓋的屋宇裝備裝置維持在相關的能源效益水平。	第 5 級罰款 (\$50,000)	(未有發現類似罪行)
18(6)	註冊能源效益評核人未有將遵行規定表格的文本送交署長。	第 3 級罰款 (\$10,000)	《升降機及自動梯(安全)條例》(第 327 章) 第 13 及 26 條 – 未有向署長交付由註冊工程師簽發的證明書 〔罰款\$5,000 (第 2 級) 及監禁 6 個月〕
18(10)	物業管理公司／建築物擁有人未有就沒有收到遵行規定表格一事通知署長。	第 2 級罰款 (\$5,000)	(未有發現類似罪行)
22(8)	建築物的擁有人未有安排進行能源審核。	第 5 級罰款 (\$50,000) (與條例草案的類似罪行，如：第 12(5) 及 18(3) 條的罰則一致)	《電力(線路)規例》(第 406E 章) 第 20 條 – 未有進行定期的檢查、測試及領取證明書 〔罰款\$10,000 (第 3 級)〕
22(9)	註冊能源效益評核人未有將能源審核表格的文本及相關的能源審核報告送交署長。	第 3 級罰款 (\$10,000)	《升降機及自動梯(安全)條例》(第 327 章) 第 13 及 26 條 – 未有向署長交付由註冊工程師簽發的證明書 〔罰款\$5,000 (第 2 級) 及監禁 6 個月〕
23(2)	建築物的擁有人未有展示能源審核表格的文本。	第 5 級罰款 (\$50,000)	(a) 《升降機及自動梯(安全)條例》(第 327 章) 第 39 條 – 未有在升降機主要層站的層站閘門毗鄰的顯眼位置展示證明書 〔罰款\$5,000 (第 2 級) 及監禁 6 個月〕

《建築物能源效益條例草案》

罪行及罰則一覽表

條文	罪行	罰則	其他法例的類似情況
			<p>(b) 《卡拉OK場所(發牌)規例》(第 573A 章) 第 8 條 – 未有展示許可證或牌照 〔首次定罪，第 3 級罰款 (\$10,000) 及監禁 3 個月；如屬再次定罪，可處第 5 級罰款 (\$50,000) 及監禁 6 個月〕</p> <p>(c) 《公眾娛樂場所規例》(第 172A 章) 第 170B 條 – 未有展示牌照 〔經循簡易程序定罪，可處第 2 級罰款 (\$5,000) 及監禁 6 個月〕</p>
26(5)	任何人違反敦促改善通知書所載的指示。	第 4 級罰款 (\$25,000) 及若罪行持續，每日罰款 \$1,000	《能源效益(產品標籤)條例》(第 598 章) 第 15 條 – 違反敦促改善通知書的指示 〔第 4 級罰款 (\$25,000)；若罪行持續，每日另處罰款 \$1,000〕
26(7)	發展者／建築物擁有人／負責人未有在獲發敦促改善通知書後就業權的轉換通知署長。	第 3 級罰款 (\$10,000)	<p>(a) 《商船(本地船隻)(一般)規例》(第 548F 章) 第 53 條 – 未有通知海事處處長有關船隻擁有權的變更 〔第 3 級罰款 (\$10,000)〕</p> <p>(b) 《船舶及港口管制條例》(第 313 章) 第 22 條 – 未有就擱淺、被棄或沉沒船隻的所有權的變更通知海事處處長 〔罰款 \$10,000 (第 3 級)〕</p>
29(3)	任何人無合理辯解而未有遵從獲授權人員的要求交出文件。	第 5 級罰款 (\$50,000) 及監禁 6 個月	《能源效益(產品標籤)條例》(第 598 章) 第 24 條 – 未有遵從獲授權人員的要求交出訂明產品及文件 〔第 5 級罰款 (\$50,000) 及監禁 6 個月〕

《建築物能源效益條例草案》

罪行及罰則一覽表

條文	罪行	罰則	其他法例的類似情況
29(3)	任何人無合理辯解而妨礙獲授權人員在此條文下行使任何權力。	第 5 級罰款 (\$50,000) 及監禁 6 個月	《能源效益(產品標籤)條例》(第 598 章) 第 24 條 – 妨礙獲授權人員在此條文下行使任何權力 〔第 5 級罰款 (\$50,000) 及監禁 6 個月〕
29(4)	任何人明知或罔顧實情地在獲授權人員要求的文件中提供任何虛假或具誤導性的資料。	第 6 級罰款 (\$100,000) 及監禁 6 個月	《能源效益(產品標籤)條例》(第 598 章) 第 21 條 – 有關人士提供他知道或理應知道在要項上屬虛假或具誤導性的資料，或交出他知道或理應知道在要項上屬虛假或具誤導性的文件 〔第 6 級罰款 (\$100,000) 及監禁 6 個月〕
37(6)	任何人未有遵從上訴委員會的指示。	第 5 級罰款 (\$50,000)	《能源效益(產品標籤)條例》(第 598 章) 第 39 條 – 未有遵從上訴委員會的命令 〔第 5 級罰款 (\$50,000)〕
38(2)	任何人無合理辯解而妨礙獲授權人員藉上訴委員會主席簽署的授權書，檢查非住宅單位的任何單位	第 5 級罰款 (\$50,000) 及監禁 6 個月	《能源效益(產品標籤)條例》(第 598 章) 第 24 條 – 妨礙獲授權人員在此條文下行使任何權力 〔第 5 級罰款 (\$50,000) 及監禁 6 個月〕
48(4)	任何人偽造按本條例草案的規定、根據本條例草案的規定或為施行本條例草案規定所需的任何文件。	第 6 級罰款 (\$100,000) 及監禁 6 個月	《能源效益(產品標籤)條例》(第 598 章) 第 21 條 – 提供虛假資料 〔第 6 級罰款 (\$100,000) 及監禁 6 個月〕
48(4)	任何人為取得遵行規定表格或能源審核表格而明知或罔顧實情地向註冊能源效益評核人提供任何虛假或具誤導性的資料。	第 6 級罰款 (\$100,000) 及監禁 6 個月	《能源效益(產品標籤)條例》(第 598 章) 第 21 條 – 提供虛假資料 〔第 6 級罰款 (\$100,000) 及監禁 6 個月〕

《建築物能源效益條例草案》

罪行及罰則一覽表

條文	罪行	罰則	其他法例的類似情況
48(4)	任何人明知或罔顧實情地向署長提供任何虛假或具誤導性的資料。	第 6 級罰款 (\$100,000) 及監禁 6 個月	《能源效益(產品標籤)條例》(第 598 章) 第 21 條 – 提供虛假資料 〔第 6 級罰款 (\$100,000) 及監禁 6 個月〕
49(4)	任何人為獲得註冊為註冊能源效益評核人／為註冊續期而明知或罔顧實情地提供任何虛假或具誤導性的資料。	第 6 級罰款 (\$100,000) 及監禁 6 個月	《能源效益(產品標籤)條例》(第 598 章) 第 21 條 – 提供虛假資料 〔第 6 級罰款 (\$100,000) 及監禁 6 個月〕
49(4)	註冊能源效益評核人明知或罔顧實情地發出在任何要項上屬虛假或具誤導性的任何遵行規定表格或能源審核表格或任何核證。	第 6 級罰款 (\$100,000) 及監禁 6 個月	《能源效益(產品標籤)條例》(第 598 章) 第 21 條 – 提供虛假資料 〔第 6 級罰款 (\$100,000) 及監禁 6 個月〕
49(4)	任何人並非註冊能源效益評核人而虛假地採用任何註冊能源效益評核人的名稱、名銜或稱謂。	第 6 級罰款 (\$100,000) 及監禁 6 個月 (與第 49 條的其他罪行的罰則一致)	《建築師註冊條例》(第 408 章)第 31 條 – 接受或使用任何虛假地暗示自己是名列註冊紀錄冊的建築師的名稱、英文縮寫字樣、名銜、頭銜或稱謂 〔第 5 級罰款 (\$50,000) 及監禁 1 年〕