

# 立法會

## *Legislative Council*

立法會CB(1)1391/09-10號文件  
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號 : CB1/BC/4/09/2

### 《2010年建築物(修訂)條例草案》委員會 首次會議紀要

日期 : 2010年2月19日(星期四)  
時間 : 上午10時45分  
地點 : 立法會大樓會議室A

**出席委員** : 葉國謙議員, GBS, JP(主席)  
何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP(副主席)

吳靄儀議員  
涂謹申議員  
陳鑑林議員, SBS, JP  
劉健儀議員, GBS, JP  
石禮謙議員, SBS, JP  
余若薇議員, SC, JP  
王國興議員, MH  
張學明議員, GBS, JP  
何秀蘭議員  
李慧琼議員  
梁美芬議員

**缺席委員** : 梁劉柔芬議員, GBS, JP  
李永達議員  
劉秀成議員, SBS, JP  
甘乃威議員, MH

**出席公職人員** : 發展局常任秘書長(規劃及地政)  
周達明先生, JP

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

發展局助理秘書長(屋宇)2  
連庭欣先生

屋宇署副署長  
林少棠先生

屋宇署署理總屋宇測量師(法律)  
蔣志文先生

律政司高級政府律師  
蔡之慧女士

**列席秘書** : 總議會秘書(1)4  
王兆宜先生

**列席職員** : 助理秘書長1  
李蔡若蓮女士

助理法律顧問7  
盧詠儀小姐

高級議會秘書(1)5  
冼柏榮先生

議會事務助理(1)7  
蕭靜娟女士

---

經辦人／部門

## I 選舉主席

### 選舉主席及副主席

葉國謙議員及何鍾泰議員分別當選為法案委員會的主席及副主席。

## II 與政府當局舉行會議

(立法會 CB(3)389/09-10 號——條例草案文本  
文件

立法會 CB(1)1168/09-10(01)——法律事務部擬備  
號文件  
的條例草案標明  
修訂文本

檔號：DEVB(PL-CR) 2-15/08 ——立法會參考資料  
摘要

立法會 LS42/09-10 號文件 ——法律事務部報告

立法會 CB(1)1168/09-10(02)——立法會秘書處就  
號文件  
《 2010 年建築物  
(修訂)條例草案》  
擬備的文件(背景  
資料簡介))

2. 法案委員會進行商議(會議過程索引載於附錄)。

### 政府當局須採取的跟進行動

3. 法案委員會要求政府當局就個別委員提出的下列各點提供書面回應：

(a) 根據《 2010 年建築物(修訂)條例草案》  
(下稱 " 條例草案 ") 擬議第 30B(3) 條及  
30C(3) 條，建築事務監督可規定建築物的  
" 任何擁有人 " 進行訂明檢驗及(如有需要)  
訂明修葺。政府當局應闡明 " 任何  
擁有人 " 一詞如何詮釋，以及有關的詮釋  
對擁有人須承擔的法律責任所造成的影响。

(b) 政府當局應考慮在主體條例而非相關的  
附屬法例內指明若干範疇(例如訂明檢  
驗及訂明修葺的標準與規定)的可行性。

(c) 政府當局應解釋為何條例草案不擬涵蓋  
市區內不超過 3 層高的戰前私人樓宇，以  
及提供該等樓宇的數目(如有的話)。

- (d) 政府當局應解釋條例草案將如何處理內部改建工程及違例建築工程，以及當局是否應檢討其按優先次序採取執法行動的現行政策，以方便進行強制驗樓計劃下的檢驗和修葺工程。
- (e) 政府當局應提供屋宇署現有人手的數目，並按職務／職能提供分項數字，以及預計負責推行該兩項強制檢驗計劃的人手數目。
- (f) 政府當局應提供關於自願樓宇評級計劃的進一步資料，包括運作詳情、落實計劃的時間表，以及有關計劃如何與強制驗樓計劃配合等資料。
- (g) 政府當局應考慮推行措施，協助組織業主進行該兩項強制檢驗計劃下的檢驗和修葺工程。

### III 其他事項

#### 邀請各界提交意見

4. 法案委員會同意邀請18個區議會及相關的專業團體就條例草案提交意見，以及在立法會的網站刊載公告，邀請各界提交意見。

#### 下次會議的日期

5. 法案委員會商定，下次會議應在2010年3月20日(星期六)舉行，以聽取團體代表的意見及與政府當局舉行會議。

6. 議事完畢，會議於下午12時50分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2010年3月17日

**《 2010年建築物(修訂)條例草案 》委員會  
首次會議過程**

**日期：2010年2月19日(星期四)**  
**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
000000 – 000210	何鍾泰議員 石禮謙議員 陳鑑林議員 葉國謙議員	選舉主席  葉國謙議員當選主席。	
000211 – 000330	主席 秘書	就是否有需要選出一名副主席徵詢委員的意見。	
000331 – 000351	主席 李慧琼議員 何鍾泰議員	選舉副主席  何鍾泰議員當選副主席。	
000352 – 002302	主席 政府當局	政府當局就《 2010年建築物(修訂)條例草案 》(下稱 "條例草案")作簡介(投影片簡介資料的電子複本(立法會 CB(1)1234/09-10(01)號文件)已於2010年2月23日以電郵方式送交委員)	
002303 – 002526	主席	主席表示，法案委員會在審議條例草案個別條文之前，應邀請公眾就條例草案提交意見，以及討論主要的事項。	
002527 – 003428	主席 王國興議員 政府當局	(a) 王議員關注到，一些沒有業主立案法團(下稱 "法團")的舊樓並無進行定期維修，管理亦不妥善。因為這些樓宇的業主有不少是長者，他們無法負擔進行檢驗及修葺的費用。若由屋宇署代為進行該等工程，他們亦無法負擔有關的附加費。	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		<p>(b) 政府當局回應表示，該等樓宇的業主可根據各項計劃獲提供技術和財政援助。業主亦可成立互助委員會或業主委員會，以統籌樓宇維修工作。當局施加有關的附加費，旨在避免樓宇業主濫用屋宇署的服務。如有充分的理據，有關的附加費可能會獲豁免。</p> <p>(c) 王議員建議，政府當局應考慮推行措施，以協助組織業主進行強制驗樓計劃和強制驗窗計劃下的檢驗及修葺工程。</p>	政府當局須按會議紀要第3段的要求採取行動。
003429 – 004409	主席 吳靄儀議員 政府當局	<p>(a) 吳議員表示，根據擬議的新訂第30B(3)條，建築事務監督(下稱"監督")可藉通知，規定目標樓宇的"任何擁有人"進行檢驗及修葺。她認為此規定並不公平，因為獲送達該通知的業主可能只是擁有該樓宇業權若干數目的不分割份數，因此不應由該業主負責整幢樓宇的檢驗及修葺工作。</p> <p>(b) 政府當局解釋表示，該條文是為切合不同的情況而草擬。監督實際上會向須進行檢驗及修葺的範圍的相關業主送達通知。只有該等業主須就此負責。</p> <p>(c) 吳議員認為，政府當局應闡明"任何擁有人"一詞如何詮釋，以及有關的詮釋對擁有人須承擔的法律責任所造成的影响。</p>	政府當局須按會議紀要第3段的要求採取行動。
004410 – 005304	主席 涂謹申議員 政府當局	(a) 涂議員表示，強制驗樓計劃和強制驗窗計劃實施後，定期檢驗樓宇的職能將會由屋宇署轉移至私營機構。因此，該部門的工作量應會減少。就此，他要求政府當局提供屋宇署現有人手的數目，並按職務／職能提供分項數字，以及預計負責推行該兩項強制檢驗計劃的人手數目。	政府當局須按會議紀要第3段的要求採取行動。

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		(b) 涂議員認為，應在主體條例而非附屬法例內訂明指明檢驗及修葺須涵蓋的範圍及項目。	
005305 – 010159	主席 陳鑑林議員 政府當局	<p>(a) 陳議員認為，政府當局應在條例草案下處理違例建築工程的問題。他並建議，若某幢樓宇被選定進行檢驗及修葺，該樓宇所有此等構築物均須清拆。</p> <p>(b) 政府當局回應表示，如違例建築工程構成危險，或對保養及修葺工作造成障礙，屋宇署會根據其既定政策採取行動。然而，若要在進行強制檢驗及修葺時，強制清拆所有違例建築工程(包括冷氣機支架等小型項目)，則當局必須審慎考慮市民的接受程度。</p>	
010200 – 011159	主席 梁美芬議員 政府當局	<p>(a) 梁議員詢問政府當局如何能防止裝修工程或建築活動(例如打樁)對樓宇以及鄰近的構築物造成危險。</p> <p>(b) 政府當局表示，各個註冊制度、紀律機制及罰則可確保根據《建築物條例》(第123章)註冊的建築專業人士及承建商符合所需的能力及操守要求。屋宇署會抽查樓宇檢驗人員所提交的報告，以確保檢驗和修葺工程均遵照有關的規定進行。在批核新樓宇的地基工程圖則時，屋宇署會施加條件，以限制有關工程(例如打樁工程)對鄰近樓宇及構築物所造成的最高振動極限。有關的極限會根據鄰近樓宇及構築物的狀況設定。如鄰近樓宇及構築物的狀況欠妥，便會設定較低的振動極限。在進行建築工程期間若出現緊急情況，屋宇署會在極短的時間內迅速作出回應。關於現有樓宇翻新工程方面，為確保安全及質素，業主應考慮委聘合資格的承建商進行有關工程。當局最近已推行一個小型工程承建商註冊制度，以確保小規模的建築工程(包括翻新工程)的質素。</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		(c) 梁議員認為，政府當局應採取積極的行動，在舊樓業主就進行大型保養或修葺工程提出申請時，為他們提供技術指引。	
011200 – 012437	主席 余若薇議員 政府當局	<p>(a) 余議員表示，有關訂明檢驗和修葺的詳細條文應載列於主體條例而非附屬法例內。條例草案將賦予監督過於廣泛的酌情權，讓其隨意揀選一名業主，並要求該業主就訂明檢驗和修葺承擔責任。監督的通知如不獲遵從，監督可針對整幢樓宇把該項通知在土地註冊處註冊，導致該樓宇的所有業主會因為一名或數名業主的疏忽而受到影響。</p> <p>(b) 政府當局回應表示，現行條例第2(1)條就"擁有人"及"建築物"等詞語提供概括的釋義，以便有關詞語適用於適當的情況。"任何擁有人"一詞旨在包括樓宇的所有業主，應與"任何一名擁有人"的涵義有所區分。"建築物"一詞可指某幢樓宇的全部或部分。</p> <p>(c) 余議員認為，政府當局應考慮在主體條例而非相關的附屬法例內指明若干範疇(例如訂明檢驗和訂明修葺的標準與規定)的可行性。</p>	政府當局須按會議紀要第3段的要求採取行動。
012438 – 013232	主席 劉健儀議員 政府當局	<p>(a) 劉議員詢問，就樓宇的公用地方、外牆和伸出物進行檢驗，是否足以斷定樓宇的結構是否安全，因為樓宇的結構可能會受個別單位內進行的改建工程所影響。</p> <p>(b) 政府當局表示，因為拆除樓宇的主要結構構件而對樓宇所造成的破壞，通常在公用地方或外牆可以看見。註冊檢驗人員如在檢驗樓宇時察看到樓宇有此等欠妥的地方，應向監督匯報。現行法例容許監督透過進入私人處所進行檢驗及發出要求糾正的命令，採取所需的跟進行動。</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		(c) 劉議員表示，由於屋宇署須擔當額外的監察角色，以確保註冊檢驗人員和其他專業人士具備資格及能勝任根據新檢驗計劃所需執行的職務，當局或有需要擴大屋宇署目前的人手編制。	
013233 – 014057	主席 副主席 政府當局	(a) 副主席詢問，當局會否向檢驗及修葺樓宇及窗戶的服務提供者發出新的作業守則和作業備考。  (b) 政府當局回應表示，根據該兩項強制檢驗計劃發出的作業守則和作業備考將會是新擬備的文件。當局現正就這些文件的擬稿諮詢專業團體。  (c) 副主席詢問，法團如因為未能取得有關的業主合作進行所需的工程而不能遵從當局就訂明檢驗或修葺向其送達的通知，有關的責任須由哪一方承擔。  (d) 政府當局表示，香港房屋協會已同意聯絡該等已接獲監督通知的業主和法團，並鼓勵他們就檢驗及修葺樓宇作出正面回應。	
014058 – 014852	主席 何秀蘭議員 政府當局	(a) 何議員關注到，條例草案會否令樓宇的所有業主因為一名或數名業主所進行的建築工程(例如外牆的廣告招牌)引致樓宇損壞，而要負責進行修葺。她建議，監督日後應取得所有有關業主的同意，才批准進行此等工程。  (b) 政府當局澄清表示，根據條例草案的規定，有關強制檢驗和修葺招牌的通知只會向特定的業主或人士，而非樓宇的所有業主送達。政府當局認為，由於《建築物條例》(第 123 章)主要處理有關安全的事宜，該條例未必是處理業主權益事宜的合適工具。	
014853 – 015112	主席	主席表示，如何處理個別單位進行的內部改建工程及違例建築工程問題，應為討論的焦點所在。	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
015113 – 015316	主席 王國興議員	王議員要求政府當局提供資料，闡明條例草案將會如何處理內部改建工程和違例建築工程，以及當局是否應檢討其按優先次序採取執法行動的現行政策，以方便進行強制驗樓計劃下的檢驗和修葺工程。	政府當局須按會議紀要第3段的要求採取行動。
015317 – 015521	主席 余若薇議員	(a) 余議員表示，現行做法是由監督向違例建築工程的擁有人(而非條例草案所採用的"任何擁有人")發出清拆令。政府當局應澄清，實際的做法有否作出任何更改，並說明揀選目標樓宇的準則及該兩項計劃的運作細節。  (b) 政府當局解釋表示，當局是根據樓宇的齡期、實際狀況及維修紀錄揀選目標樓宇。為確保有關的做法具透明度，當局會成立一個包括政府部門、區議會和專業團體代表的甄選委員會。	
015522 – 020010	主席 劉健儀議員	(a) 劉議員要求政府當局提供資料，解釋為何條例草案不擬涵蓋市區內不超過3層高的戰前私人樓宇，以及提供該等樓宇的數目(如有的話)。  (b) 劉議員要求政府當局提供關於自願樓宇評級計劃的進一步資料，包括運作的詳情、落實計劃的時間表，以及有關計劃如何與強制驗樓計劃配合等資料。	政府當局須按會議紀要第3段的要求採取行動。  政府當局須按會議紀要第3段的要求採取行動。
020011 – 020152	主席 秘書	委員商定，應在2010年3月20日(星期六)舉行一次會議，以聽取團體代表的意見，並與政府當局舉行會議。	

立法會秘書處  
議會事務部 1  
2010年3月17日