

香港特別行政區政府

The Government of the Hong Kong Special Administration Region

發展局

香港花園道
美利大廈九樓



Development Bureau

9/F, Murray Building
Garden Road, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. DEVB(PL-CR) 2/15-08

來函檔號 Your Ref. CB/1/BC/4/09

電話 Tel.: 2848 6297

傳真 Fax.: 2899 2916

中環昃臣道八號
立法會大樓
法案委員會秘書
林映儀女士

林女士：

《2010 年建築物（修訂）條例草案》委員會

謝謝你於 2011 年 2 月 21 日的來函。就甘乃威議員於 2011 年 2 月 21 日致《2010 年建築物（修訂）條例草案》（《條例草案》）法案委員會主席的信件（信件）中所提出的問題，當局的回應如下。

新的第 30D(8)及 30E(7)條（信件的問題 1 及 2）

新的第 30D(8)及 30E(7)條旨在要求一名人士，即“代某人或將代某人進行訂明檢驗或訂明修葺的”中的“某人”（英文版本為“person for whom a prescribed inspection or prescribed repair is to be, or is being, carried out”）（通常為業主）在這些條文訂明的情況下，委任另一名註冊檢驗人員／合資格人士，取代原來的註冊檢驗人員／合資格人士。同類的用詞可見於 30D(1)及 30E(1)條。在 30D(8)及 30E(7)條中出現的“訂明檢驗或訂明修葺”（英文版本為“prescribed inspection or prescribed repair”）是指由“某人”（通常為業主）為遵行相關通知而採取的行動。我們認為現時中文版本的用詞足以反映我們的政策原意。

新的第 30D(4)及 40(2AF)條 - 針對進行訂明檢驗的註冊檢驗人員的刑罰 (信件的問題 3)

訂明檢驗的其中一個目的是確定樓宇是否需要(及如有需要時在哪一部分)進行訂明修葺。註冊檢驗人員須參照檢驗的結果，在準備檢驗報告時作出專業判斷。如這些註冊檢驗人員因有專業上的疏忽或行為不當而引致其錯誤判斷樓宇的狀況，她／他或需接受紀律處分。她／他可能要面對嚴重的後果，包括罰款或永久從註冊檢驗人員名冊中除名。屋宇署將會進行抽查，以確保註冊檢驗人員呈交的檢驗報告及修葺建議的質素。如屋宇署發現違規情況，將展開紀律處分程序。紀律委員會將會裁定有關的註冊檢驗人員有否履行或遵守根據《建築物條例》(第 123 章)(《條例》)施加於註冊檢驗人員的職責或要求，有否疏忽或犯有專業上的行為不當，並將適當地處以紀律制裁。

根據《條例草案》第 27 條(即《條例》第 40(2A)(c)條)，如一名與任何該等檢驗或工程直接有關的註冊檢驗人員明知而在任何根據《條例》呈交予建築事務監督(監督)的圖則、證明書、表格、報告、通知或其他文件中就重要事實作出失實陳述，即屬犯罪。就訂明檢驗而言，如一名註冊檢驗人員明知而就其檢驗報告的結果作失實陳述，最高可被處罰款\$1,000,000 及監禁 3 年。

在進行訂明檢驗的過程中，註冊檢驗人員或要進行詳細的檢查或評估，而需要抽取樣本或進行現場測試。在此情形下，她／他應謹慎行事，以防對樓宇造成或引致任何不安全的情況。如註冊檢驗人員進行檢驗的方式導致任何人受傷或任何財產損毀，或相當可能導致任何人受傷或任何財產損毀的危險，即屬違反擬議的第 40(2B)條，最高刑罰與第 40(2AF)條相同，即罰款\$1,000,000 及監禁 3 年。

上述各項為註冊檢驗人員進行訂明檢驗提供全面的監管，亦對專業不當或疏忽帶來足夠的阻嚇力。

新的第 39B(1A)條 - 個別業主的刑責 (信件的問題 4)

根據《建築物管理條例》(第 344 章)第 16 條，當建築物業主成立為法團後，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，亦須針對業主立案法團(法

團)而非針對業主執行，據此，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。

故此，任何與建築物公用部分有關的通知或命令，均只會送達予法團而非個別業主，此乃屋宇署及其他部門一般對設有法團的建築物發出法定命令或通知的慣常做法。屋宇署的做法是會將法定命令／通知送達至法團的登記地址，並在大部分情況下張貼於該處所或土地的顯眼部分。實際上，由於法團有需要召集業主商討所需的訂明檢驗及(如有需要)訂明修葺的安排，並收集經費，法團實有需要通知有關樓宇的業主。無論如何，擬議的《條例》的第 39B(1A)條只對一名“建築物的業主立案法團已通知...指某項關於該建築物的公用部分的命令或通知，已根據本條例任何條文送達該業主立案法團”的人士有效。當屋宇署就第 39B(1A)條進行執法行動時，必須有足夠證據證明法團已妥善地通知該名人士，某項關於該建築物的公用部分的命令或通知已送達法團。

新的第 30D(3)、(4)及 30E(2)、(3)、(4)條 - 註冊檢驗人員及合資格人士的刑責 (信件的問題 5)

根據擬議的《條例》的第 30D(3)(b)、30D(4)(d)、30E(2)(b)、30E(3)(b)及 30E(4)(d)條規定，註冊檢驗人員／合資格人士在進行訂明檢驗或進行／監督訂明修葺時，須全面遵守《條例》。如屋宇署發現任何註冊檢驗人員／合資格人士違反《條例》的個別條文，屋宇署將根據其違反的條文及相關的罪行條文，採取適當的行動，包括提出檢控及紀律處分程序。我們無意為第 30D(3)(b)、30D(4)(d)、30E(2)(b)、30E(3)(b)及 30E(4)(d)條另行訂定罪行條文。第 30E(2)(b) 及 30E(3)(b) 條屬當局在擬議委員會審議階段修正案中的新條文。我們感謝甘議員提出有關事項，而事實上，我們正準備對第 40(2AD)條作出進一步修訂，將對第 30E(2)(b) 及 30E(3)(b)條的罪行剔除，以反映政策原意。

此外，請議員知悉，註冊檢驗人員或合資格人士如未遵從關於適當使用物料的擬議第 30D(4)(b)或 30E(4)(b)條，即屬違反《條例》現行的第 40(2A)(a)條中所述的罪行。

註冊檢驗人員及合資格人士呈交的文件 (信件的問題 6 及 7)

我們將在附屬法例中訂明強制驗樓／強制驗窗計劃的程序要求，規定註冊檢驗人員及合資格人士須在完成訂明檢驗或訂明修葺後，向監督提交文件及紀錄，包括驗樓報告、驗樓證明書、修葺工程的完工報告和完工證明書等。

正如我們在 2010 年 3 月 29 日致法案委員會的信件(檔號:CB(1)1500/09-10(03))所述，監督會隨機抽檢及查核文件，亦會抽樣到現場進行巡查，核證呈交的報告的準確性。如監督發現違規情況或專業上的行為不當，將提出檢控或紀律處分程序。舉例來說，如註冊檢驗人員／合資格人士明知而在上述文件中就重要事實作出失實陳述，可能觸犯屬《條例》第 40(2A)(c)條中的罪行。就強制驗樓計劃而言，最高刑罰為罰款\$1,000,000 及監禁 3 年，就強制驗窗計劃而言，最高刑罰為罰款\$500,000 及監禁 18 個月。

為業主提供的協助 (信件的問題 8)

正如我們於早前名為“強制驗樓及驗窗計劃下揀選目標樓宇及支援有需要業主”的文件(檔號: CB(1)1787/09-10(01))中的簡介，我們會在檢驗及修葺工程的各階段向樓宇業主提供全面的一系列支援。在我們於 2010 年 5 月 20 日致法案委員會的信件(檔號:CB(1)1983/09-10(01))中已確認，我們已獲香港房屋協會(房協)及市區重建局(市建局)承諾向合資格的業主就強制驗樓計劃下的首次檢驗(即首次參與強制驗樓)提供全費資助(設有上限)。在此計劃施加資格條件(例如有關樓宇的應課差餉租值)屬合適的做法，當中已考慮公帑的適當運用、為有需要業主提供協助的需求及樓宇業主對適當保養其樓宇負有最終責任的原則。除了上述的直接經濟支援計劃外，所有業主當有需要時，可從政府當局、房協及市建局獲取全面的技術支援。其他各項現行經濟支援計劃，例如屋宇署的“改善樓宇安全綜合貸款計劃”亦會協助業主進行強制驗樓／驗窗計劃下的修葺工程。

註冊檢驗人員／合資格人士就緊急情況及僭建物通報建築事務監督的職責 (信件的問題 9)

根據擬議的《條例》的第 30D(5)、30D(6)及 30E(6)條的規定，註冊檢驗人員／合資格人士須在訂明檢驗或監督訂明修葺期間發現的任何緊急情況和在公用部分和建築物外部的僭建物通知監督。而屋宇署已在擬議的《作業守則》(夾附於我們於 2011 年 2

月 11 日致法案委員會的信件(檔號: CB(1)1266/10-11(02)))中, 亦建議註冊檢驗人員／合資格人士須將緊急情況通知業主和住戶。屋宇署亦會透過宣傳和教育(例如給予法團／業主的宣傳物品), 提醒他們在與註冊檢驗人員／合資格人士的合約中加入相關要求。在實際運作上, 註冊檢驗人員／合資格人士會自然地通知委任她／他的人(在大部分情況下為法團／業主)有關建築物的緊急情況, 而屋宇署人員在接到報告後亦會採取適當行動消除危險。而就檢驗報告中找出和記錄的僭建物, 屋宇署會根據《條例》的條文, 按照當時實施的執法政策對此等僭建物採取執法行動。我們相信擬議的安排已在業主的權利和建築專業人士的責任之間取得平衡, 亦已足夠確保樓宇安全。

與招標程序相關的事宜 (信件中的問題 10 及 11)

我們在擬議的有關進行招標程序的最佳做法的《作業備考》(夾附於我們於 2011 年 2 月 11 日致法案委員會的信件(檔號: CB(1)1266/10-11(02)))中已闡明, 所有招標文件應以業主名義發出, 而不得披露任何與註冊檢驗人員／合資格人士及他的公司有關的資料。

房協及市建局會為有需要的法團及業主提供一整系列的技術支援, 引導他們進行訂明檢驗及訂明修葺。實質的指引將涵蓋有關招標程序、檢驗人員及承建商的選擇過程及監察工程進度的詳情。

參與樓宇更新大行動(更新行動)的樓宇必須以公開招標的形式選擇顧問及承建商。首先, 申請人須登報公開邀請提交意向書; 而為提升投標的公平性及鼓勵競爭, 申請人亦應於他們的邀請名單中包括一定數目從房協所儲存的名單(該批人士最近曾向房協表示有意承接舊樓維修工程)中選取有可能的投標者。有關安排為參與更新行動的業主／法團所接受及歡迎, 在落實強制驗樓／驗窗計劃時, 我們會與房協及市建局研究, 為法團／業主在他們預備註冊檢驗人員及註冊承建商的招標名單時提供類似的服務。

上文提及擬議有關進行招標程序的最佳做法的《作業備考》旨在提供清晰指引, 以便註冊檢驗人員／合資格人士於整個招標過程中跟從。我們亦會透過公眾教育及宣傳, 建議業主跟從這些最佳做法。由於招標程序乃屬樓宇管理及私人合約事宜, 將由業

主本身作最終決定，因此並不適宜將此最佳做法轉為《條例》下對註冊檢驗人員／合資格人士的法定要求。《條例》主要規管的，是樓宇安全及設計事宜。

與《作業守則》及《作業備考》有關的事宜（信件的問題 12 及 13）

正如我們於早前名為“附屬法例及作業備考”的文件（檔號：CB(1)1983/09-10(02)）解釋，香港的建築安全標準及要求由一個三層架構規管。第一層是訂明主要法律框架的主體法例，即《條例》。第二層是在《條例》下制訂的附屬法例，訂明詳細的程序及技術要求。第三層包括屋宇署發出的行政作業備考、作業守則及指引，向業界說明有關主體及附屬法例要求的程序、技術標準及最新作業的細節。屋宇署亦以簡單易明的用語發出一般性的指引和教育材料，協助公眾及樓宇業主了解法例規定及建築物安全事宜。

而就註冊檢驗人員／合資格人士參與招標程序方面，我們相信上文提及有關進行招標程序的最佳做法的《作業備考》，將為業界和業主提供足夠的指引。有關指引將分發予所有註冊檢驗人員／合資格人士，並可供公眾查閱。雖然此《作業備考》屬建議性質，但任何偏離或不遵從《作業備考》而導致疏忽或專業上行為不當的情況，均會使有關註冊檢驗人員／合資格人士需面對紀律行動。

我們相信結合上述的三層架構規管模式、政府、房協及市建局提供的財政及技術支援，以及宣傳和教育工作，將為實施兩項強制計劃提供有效的機制。

檢驗人員名冊（信件的問題 14）

註冊檢驗人員的範圍將涵蓋認可人士、註冊結構工程師、註冊建築師、相關界別的註冊專業工程師或相關界別的註冊專業測量師。根據《建築物（管理）規例》（第 123 章附屬法例 A）第 3 條，認可人士必須是註冊建築師、註冊專業工程師或註冊專業測量師，而註冊結構工程師必須是註冊專業工程師。因此，所有根據擬議的第 3(7AA)(a)條或第 3(7AA)(b)條而列入檢驗人員名冊的任何人，均必定是註冊建築師、註冊專業工程師或註冊專業測量師。此外，由於成為註冊檢驗人員的註冊要求與成為認可人士的要求不盡相同，因此有需要另立名冊。按照上述的原因，我們認為目前在第 3(3C)條列明的安排是適當的。

註冊檢驗人員的註冊事宜 (信件的問題 15 及 16)

我們將會修訂《建築物(管理)規例》，訂明申請列入檢驗人員名冊的認可人士或註冊結構工程師的經驗要求。根據《條例》擬議的第 3(7AA)(a)條，任何人如屬認可人士或註冊結構工程師，並有規例訂明的有關經驗，則該人可在沒有檢驗人員註冊事務委員會推薦的情況下，列入檢驗人員名冊。由於認可人士和註冊結構工程師已具備建築物設計和建造的經驗，這些經驗要求將較簡單(主要涵蓋建築物修葺及保養方面)。屋宇署正諮詢持份者(包括各相關專業學會)的意見，以制訂詳細的要求。

根據擬議的《條例》的第 3(7AA)(b)條，自獲通過的《條例草案》(即有關的修訂條例)第 6 條生效起計的 12 個月內，任何註冊建築師、註冊專業工程師或註冊專業測量師由所屬的註冊管理局提名，並於獲提名前在建築物設計、建造、修葺及保養方面有不少於五年經驗，該人可在沒有檢驗人員註冊事務委員會推薦的情況下，列入檢驗人員名冊。這是一項過渡安排，以便小部分有豐富經驗的專業人士於條訂條例獲通過後率先成為註冊檢驗人員，以便組成最初階段的註冊事務委員會，審核有關列入檢驗人員名冊的申請。由於第 3(7AA)(b)條的經驗要求屬過渡性質，所以要求較為嚴格。

另一方面，檢驗人員註冊事務委員會會根據行將修訂的《建築物(管理)規例》中訂明的經驗要求，考慮申請人提交的工作經驗證明。註冊事務委員會亦會透過面試，考核申請人對《條例》及相關專業事務的認識。就註冊檢驗人員的註冊續期而言，屋宇署會審查該申請人是否仍是所屬其註冊管理局的註冊會員。

第 3(5H)條訂明註冊事務委員會須包括最少一名名列於申請人意欲名列的名冊內同一名單的建築專業人士。此項安排的原意是確保有關的註冊事務委員會擁有申請人所長的專業知識。但就註冊檢驗人員而言，不同專業範疇的申請人對樓宇檢驗和維修方面所需的專業知識是相同的。在考慮到根據《條例》擬議的第 3(5CB)及 3(5GB)條下檢驗人員註冊事務委員會的組成(5 名成員，其中 3 人為註冊檢驗人員)及法定人數(最少

3 人)後，在相關的註冊事務委員會會議中，將最少有一位註冊檢驗人員出席。因此，我們毋須就檢驗人員註冊事務委員會制訂與第 3(5H)條相若的條文。但屋宇署實際上會盡量安排，使註冊事務委員會的成員中，至少有一位建築專業人士是名列於申請人希望列入的檢驗人員名冊內的同一名單。

市場上執業建築專業人士及註冊承建商的供應 (信件的問題 17, 18 及 19)

我們沒有在更新行動的工程中有參與投標的認可人士及註冊一般建築承建商的人數統計。不過，截至 2011 年 1 月，由業主／法團自行組織，正在進行或已完成維修的 313 幢第一類別及第二類別目標樓宇，合共涉及 73 間聘有認可人士的顧問公司及 88 個註冊一般建築承建商，分別約佔屋宇署認可人士名冊及註冊一般建築承建商名冊內的認可人士及註冊一般建築承建商總數目的 5%(假設一間顧問公司只有一位認可人士計算)及 14%。

現時共有 2 578 名註冊建築師、1 560 名註冊專業測量師(建築測量組和工料測量組)及 3 252 名註冊專業工程師(結構、土木和建造工程界別)，但我們並無有關人士在建築物設計、建造、修葺及保養經驗的資料。

我們將展開大規模的教育及宣傳活動，以鼓勵有意的建築專業人士盡快註冊為註冊檢驗人員。我們預計註冊檢驗人員的供應將足以應付市場需求，並會於強制驗樓／驗窗計劃實施後兩至三年內達到我們估計的數字。

就市場上的註冊承建商的數字而言，截至 2011 年 2 月中，共有 637 名註冊一般建築承建商、2 062 名註冊小型工程承建商及 1 325 名註冊小型工程承建商(臨時)。

屋宇署已預備了有意在修葺樓宇及拆除僭建物方面為業主提供服務的認可人士、註冊結構工程師和註冊承建商的名單。這些名單已備存於屋宇署網頁及各區政務處，供公眾查閱。截至 2011 年 1 月，共有 446 名認可人士及 469 名註冊一般建築承建商表示有意提供保養維修樓宇及渠管的服務，分別

佔有關從業員總數的 31.4%和 73.2%。

發展局局長

(方兆偉



代行)

2011 年 2 月 28 日

副本呈：
律政司司長
屋宇署署長