

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



本局檔號 Our Ref. DEVB(PL-CR) 2/15-08

來函檔號 Your Ref. CB/1/BC/4/09

Development Bureau

9/F, Murray Building

Garden Road, Hong Kong

電話 Tel.: 2848 6007

傳真 Fax.: 2899 2916

中環昃臣道八號

立法會大樓

法案委員會秘書

林秉文先生

林先生：

《2010 年建築物（修訂）條例草案》 當局就跟進事項的回應

爲回應議員在《2010 年建築物（修訂）條例草案》（《條例草案》）的法案委員會於 2010 年 11 月 9 日的會議上的討論，我們就議員曾經提出查詢的事宜提供進一步資料如下。

在公用部分進行檢驗及修葺工程

議員要求當局考慮替代措施，當部分業主拒絕分擔所需檢驗及修葺工程的費用時，協助業主立案法團（法團）。

正如當局在上述會議解釋，當法團因組織上有困難而導致工程無法展開時，一個直接協助法團的方法，是在業主沒有履行有關命令／通知時，由屋宇署委聘政府承建商代業主進行有關工程，然後向業主追討有關費用。屋宇署一直採用這個方法處理《建築物條例》（第 123 章）（《條例》）下未獲遵從的命令／通知，並行之有效。這個方法亦應用於樓宇更新大行動（更新行動）中協助第二類別樓宇，再次證明這個方法有效。在協助組織上有困難的樓宇（包括已成立或未成立法團的樓宇）的共同業主方面，屋宇署從更新行動中獲得很多寶貴經驗。

在處理未來強制驗樓計劃及強制驗窗計劃時，根據我們新的一系列加強香港樓宇安全的措施的方向，當業主沒有遵從法定要求時，屋宇署會更迅速地代業主進行有關工程。如根據《條例草案》第 19 條中擬議第 30B(3)、(4)、(5)或(6)或 30C(3)或(4)條送達的通知未被遵從，屋宇署會根據《條例草案》第 19 條中擬議第 30B(10)或 30C(8)條代業主進行或安排進行檢驗及修葺工程，然後根據《條例》第 33 條分攤有關費用並向個別業主追討。在此之前，我們的伙伴機構，即香港房屋協會及市區重建局，會向法團提供技術支援及協助，以期協助業主解決問題，讓業主可自行進行有關工程。對於有財政困難的業主，政府及我們的伙伴機構亦會提供一系列財政支援計劃，包括津貼以至最高 100 萬元的貸款，以協助業主檢驗及修葺其物業。

上述安排將確保在法定要求未獲遵從時，有關樓宇所需的檢驗及修葺工作能早日完成，以保障公眾安全。有著一系列為業主提供的技術及財政支援計劃，我們為業主及法團提供足夠誘因及支援措施，協助他們履行法定命令的要求。我們不認為有必要為強制驗樓計劃及強制驗窗計劃另行成立排解糾紛機制。

對不合作業主施加懲罰

為阻嚇不合作業主拒絕承擔其責任及阻礙法團進行工程，我們在《條例草案》中建議，業主如沒有合理辯解拒絕分擔為遵從強制驗樓計劃／強制驗窗計劃下的法定通知所需的檢驗或修葺工程的費用，便對有關業主施加刑事懲罰，包括第 3 級罰款（10,000 元）及監禁六個月。我們考慮到議員對擬議罰則的關注，特別是涉及監禁的懲罰。正如我們在 2010 年 11 月 8 日的回覆（文件編號 CB(1)367/10-11(01)）中解釋，擬議的刑事懲罰，是基於在 2003 年及 2005 年的兩階段公眾諮詢期間收到社會的意見，認為應向不合作的業主施加適當的懲罰。權衡之下，我們認為有必要在法例中保留對不合作業主的有力的阻嚇作用。我們因此建議取消監禁罰則但調高擬議罰款至第 4 級（25,000 元）。我們樂意聽取議員的意見。如因為部分業主拒絕分擔有關費用，而屋宇署要代法團進行失責工程，該署會考慮對該等不負責任的業主採取檢控行動。

訂明檢驗及訂明修葺

在上述法案委員會會議上，議員要求當局進一步解釋訂明檢驗及訂明修葺的詳情。

正如我們在過去題為「附屬法例及作業備考」的文件（文件編號 CB(1)1983/09-10(02)）中闡明，我們將會在規例中列明訂明檢驗及訂明修葺的進一步詳情如下（實際用詞在草擬中）－

- (a) 訂明檢驗及訂明修葺的涵蓋範圍－
訂明檢驗及訂明修葺涵蓋的詳細項目，包括建築結構（例如支柱、牆、橫樑、樓板、樓梯及其批盪等）、外牆及有關構件（例如幕牆、柵欄、天窗、覆面、瓷磚、底層灰漿、金屬閘等）、消防設施（例如火警逃生通道、滅火及救援通道、耐火構件等）、排水系統、伸出物（從建築物外部伸出的構築物，包括露台、外廊、窗簷、花架、晾衣架及支承屋宇設備裝置（例如冷氣機等）的構件）、招牌（包括展示表面、裝置、支承構件）以及窗戶（所有構件）。
- (b) 訂明檢驗及訂明修葺的標準－
訂明檢驗及訂明修葺的詳細參考標準（例如樓宇建造時的法定標準（或其後法例要求提升的標準，例如《消防安全（建築物）條例》（第 572 章）下提升消防安全設施的標準）。
- (c) 訂明檢驗及訂明修葺的要求－
詳細程序要求，包括就委任及更改委任註冊檢驗人員及合資格人士作出通知；在完成訂明檢驗及訂明修葺後向監督提交文件及紀錄；及需提交的文件及紀錄種類。
- (d) 註冊檢驗人員、合資格人士及註冊承建商就訂明檢驗及訂明修葺的職責－
詳細列述職責，包括提交文件的職責；就其委任及更改委任通知監督的職責；在監督要求時提供有關

訂明檢驗及訂明修葺的資料的職責；及保存已進行的訂明檢驗及訂明修葺的紀錄的職責。

發展局局長

(連庭欣



代行)

2010年12月3日

副本送：
屋宇署副署長
律政司法律草擬專員