



FOUNDED
創 立 1985

2010 - 2012
General Council 執行委員會

Immediate Past President Wu M.H., Merco, SBS	上屆會長 邱滿海
President Kwong C.W., Alkin, JP	會長 鄭正坤
Vice Presidents Chen Y.C., Raymond Choi N.M., Michael, JP Ho C.H., Maisy Lee M.C., Stephen Lo W.K., Vincent Suen K.L., MH, JP Sze K.Y., Kyrin Tee K.W., David Wong K.C., Stanley Yu S.Y., Andrew	副會長 陳有熾 蔡達棉 何超蓮 李銘清 勞永強 孫國林 施家殷 謝建華 黃錦昌 余少洋

Honorary Secretary Lau L.C., Elijah	秘書秘書 劉麗清
Deputy Honorary Secretary Cheng C.L., Patrick	副秘書秘書 鄭志良
Honorary Treasurer Chen Y.C., Raymond	秘書司庫 陳有熾
Deputy Honorary Treasurer See W.K., Steve	副秘書司庫 施偉強

Committees Chairmen	事務小組 主席
Academics & Professional Development Tee K.W., David	學術及 專業發展 謝建華
Activities (Overseas & Local) Wong K.C., Stanley	活動 (海外及本地) 黃錦昌
Information & Publications Lo W.K., Vincent	資訊及刊物 勞永強

Infrastructure & Construction Practice Lee M.C., Stephen	大型基礎及 建設專業事務 李銘清
Land & Real Estate Development Practice Yu S.Y., Andrew	土地及物業發展 專業事務 余少洋
Membership Ho C.H., Maisy	會員事務 何超蓮
Planning & Development Practice Sze K.Y., Kyrin	規劃及發展 專業事務 施家殷
Property Management & Maintenance Practice Suen K.L., MH, JP	物業及維修 專業事務 孫國林
Public Relations & Communication Choi N.M., Michael, JP	公關及 傳媒事務 蔡達棉

Council Members Chan C.K., Andy Chan W.C., Kenneth Chau F.K., Edmond Chau K.W., Erik Fung K.H., Lobo Lai K.F., Devis Lam K.L., Peter Lau K.L., Roger Lee P.C. Lo Y.T., Ellen Mung K.F., Charles Tiu C.W., August Wong, Philco	執行委員 陳志強 陳永昌 周富強 周錦榮 馮國雄 黎冠輝 林國良 劉樹傑 李伯仲 盧以德 蒙健輝 刁廣威 黃唯銘
--	---

香港地產行政師學會 HONG KONG INSTITUTE OF REAL ESTATE ADMINISTRATORS

本會檔案：HIREA/LEGCO/L12001

致：立法會秘書處
法案委員會秘書
(經辦人：湯李燕屏女士)
(傳真號碼：2840 0269)
(電郵：pyyoong@legco.gov.hk)

湯李燕屏女士：

《2011年建築物法例(修訂)條例草案》

就有關《2011年建築物法例(修訂)條例草案》，香港地產行政師學會提出下列意見：

(一) 就失責工程徵收附加費

本會同意有部份業主在收到屋宇署根據(建築物條例)發出的法定命令/通知後，把工程留給屋宇署處理的情況確實存在。如果屋宇署代這些業主處理而不徵收任何費用，無疑是鼓勵業主不奉公守法，產生所謂道德風險的問題，亦是變相用公帑補貼這些不負責任的業主，違反善用公帑及公平兩項原則，故本會完全支持徵收附加費的做法。徵收不多於 20%附加費亦是一個合理的幅度。

(二) 對拒絕分擔其法團為遵從法定命令或通知而進行工程的費用的人士作出懲處

大廈業主立案法團在收到屋宇署按(建築物條例)發出的法定命令/通知而須集資為公共地方進行工程時，經常遇到的難題是有小部份業主提出不同理由，無理地拒絕分



FOUNDED
創 立 1985

2010 – 2012
General Council 執行委員會

Immediate Past President	上屆會長
Wu M.H., Marco, SBS	鄺海海
President	會長
Kwong C.W., Alkin, JP	鄭正輝
Vice Presidents	副會長
Chan Y.C., Raymond	陳有輝
Choi N.M., Michael, JP	蔡運棉
Ho C.H., Maisy	何超超
Lee M.C., Stephen	李銘清
Lo W.K., Vincent	劉永強
Suen K.L., MH, JP	孫國林
Sze K.Y., Kyrin	施家殷
Tse K.W., David	謝建華
Wong K.C., Stanley	黃錦昌
Yu S.Y., Andrew	余少洋

Honorary Secretary	總務秘書
Lau L.C., Elijah	劉耀清
Deputy Honorary Secretary	副總務秘書
Cheng C.L., Patrick	鄭志良

Honorary Treasurer	總務司庫
Chan Y.C., Raymond	陳有輝
Deputy Honorary Treasurer	副總務司庫
See W.K., Steve	施偉強

Committees	事務小組
Chairmen	主席
Academia & Professional Development	學術及專業發展
Tse K.W., David	謝建華
Activities (Overseas & Local)	活動 (海外及本地)
Wong K.C., Stanley	黃錦昌
Information & Publications	資訊及刊物
Lo W.K., Vincent	劉永強

Infrastructure & Construction Practice	大型基礎及建設專業事務
Lee M.C., Stephen	李銘清
Land & Real Estate Development Practice	土地及物業發展專業事務
Yu S.Y., Andrew	余少洋
Membership	會務事務
Ho C.H., Maisy	何超超
Planning & Development Practice	規劃及發展專業事務
Sze K.Y., Kyrin	施家殷
Property Management & Maintenance Practice	物業及維修專業事務
Suen K.L., MH, JP	孫國林
Public Relations & Communication	公關及傳媒事務
Choi N.M., Michael, JP	蔡運棉

Council Members	執行委員
Chan C.K., Andy	陳志強
Chan W.C., Kenneth	陳永昌
Chau F.K., Edmund	周富強
Chau K.W., Erik	周錦榮
Fung K.H., Lobo	馮國雄
Lai K.F., Davis	黎冠輝
Lam K.L., Peter	林國良
Lau K.L., Roger	劉焯傑
Lee P.C.	李伯仲
Lo Y.T., Ellen	盧以倫
Mung K.F., Charles	蒙禮輝
Tiu C.W., Augie	刁廣威
Wong, Philco	黃唯銘

香港地產行政師學會 HONG KONG INSTITUTE OF REAL ESTATE ADMINISTRATORS

擔所涉工程費用，造成工程延誤，甚致流產。根據上述修訂，拒絕分擔費用的業主可被處第4級罰款(即最高罰款港幣 25,000 元)。本會同意上述修訂對大廈業主立案法團執行根據(建築物條例)發出的法定命令/通知有正面作用，故本會原則上同意上述修訂。但考慮到部份業主拒絕分擔所涉工程費用，可能是出於個人經濟困難，而非故意迴避責任，本會建議政府放寬及簡化現行的貸款基制，為這部份業主舒困。

(三) 進入個別處所內部的手令

本會明白建築事務監督或獲得其授權人士在行使(建築物條例)第 22 條，要求進入私人處所或土地時存在一定困難，無法有效地執行建築物條例所賦予的法定權力，保障公眾安全。如透過法庭手令，業主會較為合作。但本會亦認同大眾市民擁有私隱、享受不受干擾的權利。在不影響他人的情況下，市民的私隱權亦必須獲得尊重。在權衡私人權利及公眾安全兩方面的考慮後，本會認為公眾安全應該凌駕私人權利之上，亦相信香港的獨立司法制度可以有效地確保上述修訂不會被濫用，故本會原則上同意上述修訂。

(四) 招牌監管制度

本會同意現存 19 萬個違例招牌是香港的長期隱患，建築監督早應正視及有系統地處理。對於符合尺寸規限或不阻礙緊急車輛運作的招牌，採用類似《建築物(小型工程)規例》的規管方式是比較合適的做法。較大型的招牌則必須取得屋宇署的事前批准及同意方可安裝。

違例招牌最大的危險在於不少招牌在使用後被遺棄，出事後連原物主都無法追尋。本會建議，無論是透過任何



FOUNDED 1985
創立

2010 - 2012

General Council

執行委員會

Immediate Past President 上屆會長
Wu M.H., Marco, SBS 鄺滿海

President 會長
Kwong C.W., Alkin, JP 鄭正偉

Vice Presidents 副會長

Chan Y.C., Raymond 陳有燦

Choi N.M., Michael, JP 蔡運楠

Ho C.H., Maissy 何超騷

Lee M.C., Stephen 李銘清

Lo W.K., Vincent 劉永強

Suen K.L., MH, JP 孫國林

Sze K.Y., Kyran 施家殷

Tee K.W., David 謝建華

Wong K.C., Stanley 黃錦昌

Yu S.Y., Andrew 余少洋

Honorary Secretary 義務秘書
Lau L.C., Elijah 劉國清

Deputy Honorary Secretary 副義務秘書
Cheng C.L., Patrick 鄭志良

Honorary Treasurer 義務司庫
Chan Y.C., Raymond 陳有燦

Deputy Honorary Treasurer 副義務司庫
See W.K., Steve 施偉強

Committees

Chairmen

事務小組

主席

Academics & Professional Development 學術及專業發展
Tse K.W., David 謝建華

Activities (Overseas & Local) 活動 (海外及本地)
Wong K.C., Stanley 黃錦昌

Information & Publications 資訊及刊物
Lo W.K., Vincent 劉永強

Infrastructure & Construction Practice 大型基建及建設專業事務
Lee M.C., Stephen 李銘清

Land & Real Estate Development Practice 土地及物業發展專業事務
Yu S.Y., Andrew 余少洋

Membership 會務事務
Ho C.H., Maissy 何超騷

Planning & Development Practice 規劃及發展專業事務
Sze K.Y., Kyran 施家殷

Property Management & Maintenance Practice 物業及維修專業事務
Suen K.L., MH, JP 孫國林

Public Relations & Communication 公關及傳媒事務
Choi N.M., Michael, JP 蔡運楠

Council Members

執行委員

Chan C.K., Andy 陳志強

Chan W.C., Kenneth 陳永昌

Chau F.K., Edmond 周富強

Chau K.W., Eric 周錦榮

Fung K.H., Lobo 馮國雄

Lai K.F., Davis 黎冠輝

Lam K.L., Peter 林國良

Lau K.L., Roger 劉耀傑

Lee P.C. 李伯仲

Lo Y.T., Ellen 盧以嫻

Mung K.F., Charles 蒙健輝

Tiu C.W., August 刁展威

Wong, Philco 黃維銘

香港地產行政師學會 HONG KONG INSTITUTE OF REAL ESTATE ADMINISTRATORS

安裝方式的合法招牌，該等招牌一定要向屋宇署登記。同時，申請人必須向政府繳納一筆按金，保證將來該等招牌在使用完結時，申請人會負責完成拆除工作。如果招牌被遺棄，建築事務監督可以動用該筆按金拆除該招牌。按金的金額必須足夠支付拆除該招牌的費用及屋宇署行政及監工的支出，故按金的金額必須定時檢討。

招牌有一定的商業價值，而大部份招牌都裝設在公共空間，例如經常見到橫伸出彌敦道的大型廣告招牌。這些大型廣告招牌享有非常高的商業價值，實際上，這類廣告招牌是利用了公共空間謀取私人商業利益。根據現行規定，私人或團體向政府申請佔用官地，如獲批准，必須向政府繳納地租(牌照費)。本會建議，招牌申請人除須向屋宇署繳納上述按金外，大型的廣告招牌，應該每年向政府繳納地租(牌照費)。另外，因廣告招牌一般都伸延出公共空間，為保障大眾市民權益，本會建議，招牌持有人必須為裝設在外牆的招牌購買足額的第三者保險。本會明白，有關地租(牌照費)及保險的建議是超越了(建築物條例)所管轄的範圍，本會建議，政府可透過跨部門機制研究上述意見。

招牌的問題有其複雜的背景，本會建議，在另行提交附屬法例前，有關招牌管制的細節，應該更深入探討。原則上，執行管制的方式應該是先易後難，按步就班，循序漸進，避免對眾多持份者造成太突然的衝擊。

(五)

註冊檢驗人員須在強制驗樓計畫下全面報告樓宇外部的僭建物

本會同意在強制驗樓計畫下，如要求獲委任註冊檢驗人員必須向建築事務監督通報在樓宇的公共屋頂或平台、樓宇毗鄰的庭院、斜坡及街道上已建成或在建的違例建築，可以產生更強的阻嚇作用，避免在外牆及公共空間



香港地產行政師學會

HONG KONG INSTITUTE OF REAL ESTATE ADMINISTRATORS

FOUNDED 1985
創 立

2010 - 2012

General Council 執行委員會

Immediate Past President	上屆會長
Wu M.H., Marco, SBS	鄧海海
President	會長
Kwong C.W., Alvin, JP	鄭正雄
Vice Presidents	副會長
Chen Y.C., Raymond	陳有傑
Choi N.M., Michael, JP	蔡達棉
Ho C.H., Maisy	何超選
Lee M.C., Stephen	李銘清
Lo W.K., Vincent	勞永強
Suen K.L., MH, JP	孫國林
Sze K.Y., Kyran	施家殷
Tse K.W., David	謝建華
Wong K.C., Stanley	黃錦昌
Yu S.Y., Andrew	余少洋

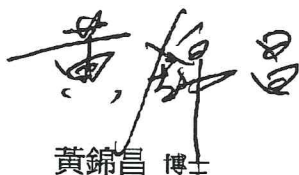
違例建築的問題再度惡化，故本會同意上述修訂。

由於本會有一定數量會員持有註冊房屋經理資格，本會亦會向會員發出作業備考，鼓勵從事物業管理的會員主動向建築事務監督通報。

香港地產行政師學會
副會長

Honorary Secretary	榮譽秘書
Lau L.C., Elijah	劉應清
Deputy Honorary Secretary	副榮譽秘書
Cheng C.L., Patrick	鄭志良

Honorary Treasurer	義務司庫
Chan Y.C., Raymond	陳有傑
Deputy Honorary Treasurer	副義務司庫
See W.K., Steve	施偉強


黃錦昌 博士

謹啓

二零一二年二月十日

Committees 事務小組

Chairman	主席
Academics & Professional Development	學術及專業發展
Tse K.W., David	謝建華

Activities (Overseas & Local)	活動 (海外及本地)
Wong K.C. Stanley	黃錦昌

Information & Publications	資訊及刊物
Lo W.K., Vincent	勞永強

Infrastructure & Construction Practice	大型基建及建設專業事務
Lee M.C., Stephen	李銘清

Land & Real Estate Development Practice	土地及物業發展專業事務
Yu S.Y., Andrew	余少洋

Membership	會員事務
Ho C.H., Maisy	何超選

Planning & Development Practice	規劃及發展專業事務
Sze K.Y., Kyran	施家殷

Property Management & Maintenance Practice	物業及維修專業事務
Suen K.L., MH, JP	孫國林

Public Relations & Communication	公關及傳訊事務
Choi N.M., Michael, JP	蔡達棉

Council Members 執委會

Chan C.K., Andy	陳志強
Chan W.C., Kenneth	陳永昌
Chau F.K., Edmond	周富強
Chau K.W., Erik	周錦榮
Fung K.H., Coco	馮國柱
Lai K.F., Davis	黎冠輝
Lam K.L., Peter	林國良
Lau K.L., Roger	劉繼傑
Lee P.C.	李伯仲
Lo Y.T., Ellen	盧以德
Mung K.F., Charles	蒙維理
Tiu C.W., August	刁鳳岐
Wong, Philco	黃維銘

香港郵政總局信箱4126號 G.P.O. Box 4126 GPO HK 網址 Website : www.hirea.org.hk 電郵 E-mail : info@hirea.org.hk 傳真 Fax No.: 3007-0675
義務秘書地址 Hon. Secretary Address : 香港灣仔港灣道30號新鴻基中心2605室 Rm 2605, Sun Hung Kai Centre, No.30 Harbour Rd, Wanchai, HK