

《2011年建築物法例（修訂）條例草案》法案委員會

政府當局就2012年2月13日會議的跟進事項的回應

回應團體對其他事項的意見

繼我們於二零一二年二月提交的回應文件（立法會CB(2)/1251/11-12(01)號文件），現呈交本文件，就團體對一些並非與《2011年建築物法例（修訂）條例草案》（條例草案）下的立法建議直接有關的事項所提的意見，闡述政府當局的回應。

小型工程監管制度

2. 部分團體查詢有關小型工程監管制度自實施以來的成效。小型工程監管制度於2010年12月31日全面實施，目的是在法定程序以外，為業主提供一個合法、簡單、安全而又方便的方式進行小規模建築工程。在新制度下，業主可選擇循簡化規定進行小型工程，而無須按照《建築物條例》第14(1)條事先得到建築事務監督批准相關建築圖則及工程的展開。到目前為止，小型工程監管制度運作暢順，而且普遍獲得業界和公眾歡迎。截至2011年12月31日，屋宇署已批准逾12 500宗小型工程承建商及從業員要求註冊為註冊小型工程承建商的申請。在2011年，屋宇署共接獲逾40 000份小型工程呈交文件，較我們原來預算首年約36 000份呈交文件為多。去年，屋宇署亦加強了有關小型工程監管制度的公眾教育及宣傳工作，為業主和業界從業員製備各種宣傳簡介及籌辦一般及技術講座。

不超過三層高的住用建築物獲豁免而不受強制驗樓計劃和強制

驗窗計劃的規管

3. 部分團體備悉強制驗樓計劃和強制驗窗計劃並不涵蓋不

超過三層高的住用建築物，並建議政府當局考慮透過另一個機制，為這些建築物進行檢驗，以確保樓宇安全政策一致地應用於所有樓宇。基於在考慮到香港建築物的特性、發展及分佈而作出的評估，這類建築物一般對公眾安全構成較低風險，因此它們不包括在強制驗樓計劃和強制驗窗計劃下。雖然這些建築物不被納入上述兩項計劃的涵蓋範圍內，但屋宇署會繼續監察它們的安全情況，並根據《建築物條例》採取所需行動以確保樓宇安全。

在強制驗樓計劃和強制驗窗計劃下檢驗私人處所

4. 我們備悉部分團體建議，強制驗樓計劃應包括檢驗個別的私人處所。根據訂明強制驗樓計劃和強制驗窗計劃立法框架的《2011 年建築物（修訂）條例》，強制驗樓計劃涵蓋樓宇的公用部分、外牆、伸出物和招牌。有關涵蓋範圍的制訂，是基於進行安全評估後顯示，由於上述樓宇組成部分直接影響公眾或樓宇公用部分的使用者，因此對公眾安全構成較高風險。這亦符合在 2003 年及 2005 年兩個階段的公眾諮詢中所達致的社會共識，強制驗樓計劃和強制驗窗計劃應集中在公用部分，以及外牆和窗戶。實際上，如私人處所內的欠妥之處影響到樓宇的結構構件，在為樓宇的公用部分和外牆進行檢驗時，一般應可察覺到有關的損壞跡象和其他徵兆。註冊檢驗人員如發現這些跡象，須在檢驗報告中向建築事務監督報告，而在緊急情況下更須即時報告，以便屋宇署採取跟進行動。在強制驗樓計劃下規定須對每個個別單位內部進行強制檢驗，會為個別業主帶來嚴重不便和實際困難。正如我們向《2010 年建築物（修訂）條例草案》法案委員會解釋，由於個別單位屬私人處所，並非每位業主均願意讓獲委任進行訂明檢驗的註冊檢驗人員入屋。故此，要求註冊檢驗人員檢驗私人處所會減慢整幢樓宇遵從強制驗樓計劃下發出的通知的進度。從計劃下的訂明檢驗中剔除個別單位內部的檢驗因而是較為恰當的做法。

5. 對於有建議在強制驗窗計劃下訂立規定，須報告在訂明檢驗或監督窗戶修葺工程的過程中所找出的私人處所內的僭建

物，正如上文所述，考慮到公用部分，以及外牆和窗戶的安全風險，在公眾諮詢中所達致的社會共識是強制檢驗計劃應集中在這些組成部分。因此，《2011年建築物（修訂）條例》之下，並沒有條文要求合資格人士向建築事務監督報告發現的僭建物（在訂明檢驗或監督訂明修葺期間發現緊急情況除外）。

註冊檢驗人員的資格及人手供應

6. 有團體建議把註冊檢驗人員的資格規定，調整至涵蓋工程監督和監理，以及其他已接受培訓的建築業從業員。根據《建築物條例》，獲建築事務監督批准和同意的大型建築工程，須由在《建築物條例》下註冊的認可人士和註冊結構工程師負責進行。為讓樓宇業主有更多選擇，以及促進市場競爭，在強制驗樓計劃下進行樓宇檢驗的服務提供者的範圍，已由認可人士和註冊結構工程師，擴大至包括註冊建築師、相關界別的註冊專業工程師和相關組別的註冊專業測量師。

7. 上述的資格和經驗規定是經諮詢各專業學會和土地及建設諮詢委員會轄下的屋宇建設小組委員會後制訂的。在制訂註冊檢驗人員的資格規定時，我們注意到註冊檢驗人員須在樓宇保養和修葺方面向業主提供全面的專業服務，並須就檢驗和監督修葺事宜負上個人責任。註冊檢驗人員的職責包括親自進行訂明檢驗；確定樓宇結構、消防安全設施、伸出物和招牌等不同項目的安全狀況；作出適當的修葺建議，以令樓宇變得安全；以及報告公用部分和外牆上的僭建物。在檢查的過程中，註冊檢驗人員必須作出準確的專業判斷，以確定損毀的類別、範圍、程度和評估其成因，並且擬備修葺建議和監督修葺工程。因此，註冊檢驗人員應在樓宇設計、建造、修葺和保養方面具備足夠的專業知識和經驗，以及非常熟識《建築物條例》。考慮到註冊檢驗人員的法定職責，以及公眾對他們服務水平的期望，我們認為有需要規定註冊檢驗人員為經相關專業註冊管理局認可其專業能力的建築專業人士。以上規定亦已列明於《2011年建築物（修訂）條例》和相關的附屬法例。

向屋宇署增撥執法工作所需資源

8. 部分團體表示，政府當局應在執法工作方面向屋宇署增撥資源。過去兩年，我們已向屋宇署提供額外資源開設共 236 個公務員職位，以推行一系列加強樓宇安全的措施。屋宇署自 2011-12 年度已展開三項新的大規模行動，以全面清拆搭建於目標樓宇天台、平台、天井及後巷的僭建物；巡查失修的目標樓宇並視乎情況需要發出法定命令，着令進行勘測及／或修葺工程；以及巡查目標樓宇內的分間單位（「劏房」）以期糾正與「劏房」相關的建築工程的違規之處。就首兩類大規模行動而言，每年的目標樓宇數目各為 500 幢。至於針對「劏房」的大規模行動，隨着人手資源的增加，屋宇署會由 2012 年 4 月開始，把行動巡查的目標樓宇數目由每年 150 幢增至 200 幢。而由 2012 年起，工業大廈的「劏房」亦會納入這項行動的涵蓋範圍內。我們會繼續留意屋宇署的人手情況，並會按既定程序安排所需資源，以推行執法措施。

發展局

屋宇署

2012 年 4 月