

# 立法會

## *Legislative Council*

立法會CB(1)543/11-12號文件

(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號 : CB1/SS/3/11/1

《建築物(檢驗及修葺)規例》、  
《2011年建築物(管理)(修訂)規例》、  
《2011年建築物(小型工程)(修訂)規例》及  
《2011年〈2011年建築物(修訂)條例〉(生效日期)公告》  
小組委員會  
第二次會議紀要

日 期 : 2011年11月17日(星期四)  
時 間 : 上午10時45分  
地 點 : 立法會綜合大樓會議室3

出席委員 : 余若薇議員, SC, JP (主席)  
石禮謙議員, SBS, JP  
李鳳英議員, SBS, JP  
張學明議員, GBS, JP  
劉秀成議員, SBS, JP  
甘乃威議員, MH  
陳淑莊議員

缺席委員 : 何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP  
涂謹申議員  
何秀蘭議員  
李慧琼議員, JP  
葉國謙議員, GBS, JP

出席公職人員 : 議程第I項

發展局副秘書長(規劃及地政)2  
鄭偉源先生, JP

發展局首席助理秘書長(規劃及地政)3  
趙必明先生

發展局助理秘書長(屋宇)1  
方兆偉先生

屋宇署助理署長／強制驗樓  
謝健良先生

屋宇署首席屋宇測量師／法律事務組  
梁棟材先生

屋宇署首席結構工程師／強制驗樓1  
何漢傑先生

律政司高級政府律師  
蔡之慧女士

**應邀出席人士 : 議程第I項**

工程監督及建設監理學會(香港)

副主席  
龔東勝先生

個別人士

徐靈芝女士

**列席秘書** : 總議會秘書(1)1  
余麗琼小姐

**列席職員** : 助理法律顧問1  
李家潤先生

高級議會秘書(1)1  
鄧曾藹琪女士

議會秘書(1)1  
叢培靈小姐

**I. 與團體代表及政府當局舉行會議**

與團體代表舉行會議

主席邀請下列團體代表提出意見 ——

- (a) 工程監督及建設監理學會(香港)；及
- (b) 徐靈芝女士。

2. 團體代表向小組委員會陳述意見。

與政府當局舉行會議

(立法會CB(1)359/11-12(01)——《2011年建築物  
號文件  
(管理)(修訂)規  
例》及《2011年  
建築物(小型工  
程)(修訂)規例》  
的標明修訂事  
項文本)

關於規例及生效日期公告的背景資料

《建築物(檢驗及修葺)規例》(第146號法律  
公告)、《2011年建築物(管理)(修訂)規例》  
(第147號法律公告)、《2011年建築物(小型  
工程)(修訂)規例》(第148號法律公告)及  
《2011年〈2011年建築物(修訂)條例〉(生效日期)  
公告》(第149號法律公告)

檔號：DEVB (PL-CR) 2/15-08——立法會參考資  
料摘要

立法會LS3/11-12號文件——法律事務部報告

3. 小組委員會進行商議工作(會議過程索引  
載於附件)。

4. 小組委員會要求政府當局 ——

- (a) 說明揀選強制驗樓計劃和強制驗窗計  
劃下的目標樓宇的準則，以及強制驗  
樓計劃和強制驗窗計劃是否適用於樓  
宇更新大行動所涵蓋的樓宇；

- (b) 說明按何基礎計算出估計檢驗費用為每幢樓宇1萬元至2萬元或每個單位平均800元，以及政府當局可如何確保有足夠數目的註冊檢驗人員，因為註冊檢驗人員的供應量及在強制驗樓計劃和強制驗窗計劃下須予檢驗的訂明項目數量，肯定會對檢驗費用造成影響；
- (c) 提供過往可能涉及圍標行為的個案的資料，一方面提高公眾的意識，另一方面防止此類事件重演，以及考慮請廉政公署協助處理此方面的問題；
- (d) 說明可否就註冊檢驗人員訂立評分制度，一如就註冊升降機／自動梯工程師／承辦商訂立的表現評核制度及承辦商表現評級制度；考慮在規例中訂明可透過哪些渠道，提出針對註冊檢驗人員的投訴；以及加強宣傳工作，讓公眾得悉註冊檢驗人員不遵守規例的罰則，以便公眾更加瞭解註冊檢驗人員所須承擔的法律責任；
- (e) 考慮在規例中納入規定，訂明註冊檢驗人員必須遵守根據強制驗樓計劃及強制驗窗計劃發出的作業守則，以及應加強宣傳工作，讓公眾知悉註冊檢驗人員必須遵守作業守則；
- (f) 說明政府當局、香港房屋協會及市區重建局會提供哪些方面的協助，利便樓宇業主(特別是長者業主和沒有成立業主立案法團的樓宇的業主)遵守強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，以及若要獲得該等協助須符合甚麼資格準則。此外，說明有哪些情況是租戶未能找到業主，以致無法在指定時限內進行必要的工程；及
- (g) 考慮可否就合資格獲得在強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下提供的資助的樓宇，訂定目標百分比。

## 經辦人／部門

5. 主席提醒委員，下次會議編定於2011年11月30日(星期三)上午8時30分舉行。委員同意預留額外時段，供小組委員會日後舉行會議，以便繼續審議有關附屬法例。他們亦察悉主席會在2011年11月23日的立法會會議上動議決議案，把修訂有關附屬法例的限期延展至2011年12月21日。

(會後補註：秘書處已在2011年11月18日發出立法會CB(1)387/11-12號文件，通知委員小組委員會日後各次會議的時間如下——

- (a) 2011年12月2日(星期五)上午8時30分；
- (b) 2011年12月5日(星期一)上午10時45分；
- (c) 2011年12月7日(星期三)上午8時30分；及
- (d) 2011年12月8日(星期四)上午10時45分。)

## **II. 其他事項**

6. 議事完畢，會議於下午12時45分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2011年12月6日

**《建築物(檢驗及修葺)規例》、  
 《2011年建築物(管理)(修訂)規例》、  
 《2011年建築物(小型工程)(修訂)規例》及  
 《2011年〈2011年建築物(修訂)條例〉(生效日期)公告》**  
**小組委員會**  
**第二次會議過程**

**日 期：2011年11月17日(星期四)**  
**時 間：上午10時45分**  
**地 點：立法會綜合大樓會議室3**

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
<b>議程第I項——與團體代表及政府當局舉行會議</b>			
000845 - 001214	主席	致歡迎辭。	
001215 - 001828	政府當局	政府當局解釋附屬法例的內容。	
001829 - 001927	工程監督及建設監理學會(香港)的龔東勝先生	表達以下意見－ (a) 支持當局推行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃；及 (b) 當局須監察該兩項計劃的運作情況。	
001928 - 002044	徐靈芝女士	表達以下意見－ (a) 當局須澄清，強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下的訂明檢驗及修葺，是否適用於剛進行樓宇更新大行動下的修葺工程的樓宇；及 (b) 詢問若個別業主拒絕讓檢驗人員進入其物業進行檢驗，根據強制驗窗計劃，業主立案法團(下稱"法團")須承擔的法律責任為何。	
002045 - 002505	政府當局 主席	政府當局的解釋如下－	政府當局須說明－

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(a) 樓宇更新大行動由發展局、屋宇署、香港房屋協會(下稱 "房協")及市區重建局(下稱 "市建局")聯合推行，旨在提供就業機會，以及為樓宇進行適當的復修工程；</p> <p>(b) 當局會成立選取目標樓宇諮詢委員會(下稱 "諮詢委員會")，揀選目標樓宇，包括就強制驗樓計劃揀選樓齡達30年或以上的樓宇，以及就強制驗窗計劃揀選樓齡達10年或以上的樓宇(樓宇更新大行動所涵蓋的目標樓宇亦包括在內)；</p> <p>(c) 當局會致力統籌推行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的工作，使剛進行樓宇更新大行動下的修葺工程的樓宇，在當局考慮有關樓宇的狀況並相隔一段合理時間後，可能才會再被揀選；及</p> <p>(d) 由於當局是向個別物業的業主發出強制驗窗計劃下的通知，規定他們檢驗／修葺窗戶，因此若有關物業的業主拒絕遵從通知，法團無須負上法律責任。</p>	<p>(a) 掣選強制驗樓計劃和強制驗窗計劃下的目標樓宇的準則；及</p> <p>(b) 強制驗樓計劃和強制驗窗計劃是否適用於樓宇更新大行動所涵蓋的樓宇。</p>
002506 - 003703	石禮謙議員 主席 政府當局	<p>石禮謙議員提出以下關注事項／問題－</p> <p>(a) 註冊檢驗人員的供應量會對強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的檢驗費用造成影響；</p> <p>(b) 當局可否考慮放寬註冊檢驗人員的資格，把註冊承建商納入其中；</p> <p>(c) 當局可否為強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的檢驗費用設定上限；及</p>	政府當局須說明按何基礎計算出估計檢驗費用為每幢樓宇1萬元至2萬元或每個單位平均800元。

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(d) 需要修葺的舊樓數目為何。</p> <p>主席提出以下問題 –</p> <p>(a) 不同樓宇(例如樓齡達50年的6層高樓宇)的檢驗費用指示價目為何；</p> <p>(b) 當局會提供何種支援，以便業主進行訂明檢驗及修葺；及</p> <p>(c) 合資格的註冊檢驗人員的數目為何。</p> <p>政府當局的回應如下 –</p> <p>(a) 強制驗樓計劃涵蓋全港約18 500幢樓齡達30年或以上的私人樓宇，當中4 000幢樓宇的樓齡達50年或以上；</p> <p>(b) 估計檢驗費用為每幢樓宇約1萬元至2萬元或每個單位400元至2,400元(每個單位平均為800元)，視乎單位總數而定；</p> <p>(c) 合資格的業主可獲資助，以便進行首次強制驗樓；</p> <p>(d) 具備適當資格的註冊檢驗人員方可進行訂明檢驗工程。為了讓樓宇業主有更多選擇和增加市場競爭，合資格的服務提供者的範圍將會包括認可人士、註冊結構工程師、註冊建築師、註冊專業工程師和註冊專業測量師。現時本港約有8 000名上述建築專業人員；</p> <p>(e) 香港測量師學會估計，一名全職的註冊檢驗人員每月能為多達4幢樓宇進行檢驗。由於強制驗樓計劃的目標是每年揀選約2 000幢目標樓宇</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>進行檢驗，因此大約100名活躍的註冊檢驗人員已足以應付預計需求；及</p> <p>(f) 為造就一個健康的競爭環境，當局只會在市場可提供足夠數目(即約300名)的註冊檢驗人員就首批目標樓宇進行檢驗時，全面推行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃。</p> <p>主席表示，每幢樓宇的估計檢驗費用為1萬元至2萬元，未必切合實際情況。</p>	
003704 - 004805	李鳳英議員 政府當局 主席	<p>李鳳英議員提出以下關注事項／問題－</p> <p>(a) 註冊檢驗人員的供應量肯定會對檢驗費用造成影響；</p> <p>(b) 樓齡達30年或以上而沒有成立法團的樓宇的估計數目為何，以及當局會否提供協助，利便這些樓宇的業主遵守強制驗樓計劃及強制驗窗計劃；及</p> <p>(c) 在一些個案中，樓宇業主無從聯絡，以致無法進行修葺工程。</p> <p>政府當局的回應如下－</p> <p>(a) 房協及市建局會在進行樓宇檢驗和修葺的各個階段，向樓宇業主提供技術及財政支援，包括向合資格的業主提供貸款和資助，讓他們支付首次強制驗樓及修葺工程的費用，以及發放3,000元津貼，協助樓宇成立法團；</p> <p>(b) 在揀選目標樓宇後，屋宇署會向有關業主發出知會函</p>	<p>政府當局須說明－</p> <p>(a) 可如何確保有足夠數目的註冊檢驗人員，因為註冊檢驗人員的供應量及在強制驗樓計劃和強制驗窗計劃下須予檢驗的訂明項目數量，肯定會對檢驗費用造成影響；及</p> <p>(b) 說明有哪些情況是租戶未能找到業主，以致無法在指定時限內進行必要的工程。</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>件，通知他們進行強制驗樓計劃／強制驗窗計劃下的強制驗樓工程的法定責任。正式通知將於知會函件發出6個月後送達；及</p> <p>(c) 遵從強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下的法定通知，是樓宇業主而非租戶的責任。</p>	
004806 - 010005	甘乃威議員 主席 政府當局	<p>甘乃威議員的意見如下－</p> <p>(a) 當局須界定何謂"合資格業主"；</p> <p>(b) 當局須列明註冊檢驗人員的法律責任，以及訂明可透過哪些渠道，提出針對註冊檢驗人員行為不當／疏忽的投訴；及</p> <p>(c) 由於在樓宇修葺工程方面出現圍標行為並不罕見(從樓宇更新大行動有25宗涉嫌合謀投標的個案便可見一斑)，當局須提供過往可能涉及圍標行為的個案的資料，以提高公眾的意識，防止此類事件重演。</p> <p>政府當局的回應如下－</p> <p>(a) 房協及市建局會向強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下的樓宇業主提供一站式的技術和財政支援，包括提供首次強制驗樓費用的資助。物業的應課差餉租值可能亦是獲得有關資助須符合的其中一項資格準則；</p> <p>(b) 當局稍後會加強有關強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的宣傳工作；</p>	政府當局須提供過往可能涉及圍標行為的個案的資料，一方面提高公眾的意識，另一方面防止此類事件重演，以及考慮請廉政公署協助處理此方面的問題。

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(c) 註冊檢驗人員在遞交標書時，須同時作出有關誠信及反圍標的聲明。有關人員如不遵從法例規定，將會面對刑事起訴及／或紀律處分。建築事務監督（下稱“監督”）、專業學會或警方可因應情況是否適合，處理針對註冊檢驗人員提出的投訴。廉政公署亦會調查涉嫌貪污及圍標的個案；及</p> <p>(d) 當局將會公布《有關進行招標程序的最佳做法的作業備考》，為建築專業人士提供清晰指引，以便其於整個招過程中遵從。</p>	
010006 - 011847	<p>劉秀成議員 主席 政府當局</p>	<p>劉秀成議員的意見如下 –</p> <p>(a) 每幢樓宇的檢驗費用為1萬元至2萬元，未必切合實際情況；</p> <p>(b) 相對於檢驗費用，修葺費用更令人關注，因為修葺費用取決於工程規模及樓宇狀況；</p> <p>(c) 當局應就檢驗和修葺標準訂定清晰指引，利便進行公開招標，並應考慮制訂收費表，讓法團得悉進行訂明檢驗所需的費用，以作參考；及</p> <p>(d) 當局會否透過推行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，處理違例建築工程（下稱“僭建物”）的問題。</p> <p>主席質疑，一名全職的註冊檢驗人員每月能否為多達4幢樓宇進行檢驗。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>政府當局的回應如下－</p> <p>(a) 每幢少於50個單位的樓宇的檢驗費用約為1萬元至2萬元，是根據假設工作時數及樓宇業主過往進行維修和修葺工程的經驗所作出的估計。房協按照強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的作業守則擬稿以試驗性質進行訂明檢驗後，所得出的每個單位的檢驗費用亦與此相若。該份守則擬稿已於2011年8月上載至屋宇署網站。此外，有關守則亦就檢驗公用地方／外牆的僭建物提供指引，而檢驗報告須記錄該等僭建物的資料；及</p> <p>(b) 獲委任進行訂明檢驗的註冊檢驗人員須評估樓宇是否安全。就僭建物而言，除非其有迫切危險並須迅速向監督匯報，以便即時採取行動，否則註冊檢驗人員只需在檢驗報告記錄有關僭建物的資料。監督會根據現行政策，就檢驗報告所記錄的僭建物採取執法行動。</p>	
011848 - 012653	張學明議員 政府當局 主席	<p>張學明議員的意見如下－</p> <p>(a) 部分業主(特別是在沒有成立法團的單幢舊樓居住的長者業主)可能無法負擔訂明檢驗所需的費用；</p> <p>(b) 當局須說明若要獲得首次強制驗樓費用的資助，須符合甚麼資格準則；及</p> <p>(c) 鑑於現時另有多項計劃(包括新界僭建物登記計劃)亦需建築專業人員進行核證工作，可能沒有足夠數目的註</p>	政府當局須說明政府當局、房協及市建局會提供哪些方面的協助，利便樓宇業主(特別是長者業主和沒有成立法團的樓宇的業主)遵守強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，以及若要獲得該等協助須符合甚麼資格準則。

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>冊檢驗人員參與強制驗樓計劃／強制驗窗計劃。再者，強制驗樓計劃／強制驗窗計劃的檢驗費用對這些專業人員亦未必具吸引力。</p> <p>政府當局的回應如下－</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 當局尚未敲定可獲首次強制驗樓費用資助的資格準則及有關的資助額。由於強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下的訂明檢驗法定通知最快在2012年最後一季才發出，因此當局會有充裕時間參考其他類似計劃，釐定有關資格準則及資助額；</li> <li>(b) 當局就註冊檢驗人員的註冊事宜與專業學會保持密切聯繫。舉例而言，香港測量師學會及屬下會員均對註冊為註冊檢驗人員的事宜感到興趣；及</li> <li>(c) 新界僭建物登記計劃的建築專業人員所需具備的資格，與強制驗樓計劃／強制驗窗計劃的註冊檢驗人員所需具備的資格並不相同。</li> </ul>	
012654 - 013302	陳淑莊議員 政府當局 主席	<p>陳淑莊議員的意見如下－</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 陳議員申報利益，表明她是市建局的非執行董事；</li> <li>(b) 當局須告知業主有關進行強制驗樓計劃／強制驗窗計劃下的檢驗及修葺工程所須符合的資格準則及工程費用水準；及</li> <li>(c) 或有需要請廉政公署協助處理招標過程出現的問題。</li> </ul>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>政府當局的回應如下 –</p> <p>(a) 香港測量師學會將會就訂明檢驗公布具指標作用的收費，以及就一般修葺項目公布具指標作用的價格，供業主參考；及</p> <p>(b) 廉政公署將會參與強制驗樓計劃／強制驗窗計劃的宣傳工作。</p>	
013303 - 014617	甘乃威議員 政府當局 主席	<p>甘乃威議員提出以下要求 –</p> <p>(a) 當局須在規例中訂明可透過哪些渠道，提出針對註冊檢驗人員的投訴；</p> <p>(b) 說明可否就註冊檢驗人員訂立評分制度，一如就註冊升降機／自動梯工程師／承辦商訂立的表現評核制度及承辦商表現評級制度，利便法團物色合適的註冊檢驗人員；</p> <p>(c) 考慮可否就合資格獲得在強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下提供的資助的樓宇，訂定目標百分比；</p> <p>(d) 考慮在規例中納入規定，訂明註冊檢驗人員必須遵守根據強制驗樓計劃及強制驗窗計劃發出的作業守則；及</p> <p>(e) 加強宣傳工作，讓公眾得悉註冊檢驗人員不遵守規例的罰則，以便公眾更加瞭解註冊檢驗人員所須承擔的法律責任。</p> <p>政府當局的回應如下 –</p> <p>(a) 針對註冊檢驗人員不誠實、行為不當或疏忽的投訴，可透過多種渠道(包括警方及屋宇署)提出。當局會考慮在</p>	<p>政府當局須 –</p> <p>(a) 在規例中訂明可透過哪些渠道，提出針對註冊檢驗人員的投訴；</p> <p>(b) 說明可否就註冊檢驗人員訂立評分制度，一如就註冊升降機／自動梯工程師／承辦商訂立的表現評核制度及承辦商表現評級制度；</p> <p>(c) 考慮可否就合資格獲得在強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下提供的資助的樓宇，訂定目標百分比；</p> <p>(d) 考慮在規例中納入規</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>強制驗樓計劃／強制驗窗計劃的宣傳資料內，納入與該等投訴渠道有關的資料；及</p> <p>(b) 現時並無就建築專業人員訂立表現評級制度，但屋宇署向來有公布曾因為行為不當／疏忽而須受紀律處分的建築專業人員的紀錄。</p>	<p>定，訂明註冊檢驗人員必須遵守根據強制驗樓計劃及強制驗窗計劃發出的作業守則；</p> <p>(e) 加強宣傳工作，讓公眾得悉註冊檢驗人員不遵守規例的罰則，以便公眾更加瞭解註冊檢驗人員所須承擔的法律責任；及</p> <p>(f) 加強宣傳工作，讓公眾知悉註冊檢驗人員必須遵守作業守則。</p>
014618 - 015128	主席 徐靈芝女士 政府當局	<p>徐靈芝女士關注樓宇更新大行動下的樓宇修葺工程出現圍標情況，以及樓宇更新大行動與強制驗窗計劃／強制驗樓計劃銜接的問題。</p> <p>政府當局認為，樓宇更新大行動產生的問題與規例無關，應由屋宇署另行處理。</p>	
015129 - 015242	主席 政府當局 甘乃威議員 政府當局 助理法律顧問1	<p>逐項審議《建築物(檢驗及修葺)規例》的條文</p> <p>第1條－生效日期 甘乃威議員就該規例的生效日期提出問題，並詢問委員可否修訂有關生效日期。</p>	助理法律顧問1須說明，當有關生效日期公告在憲報刊登後，委員可否修訂該規例的生效日期。

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		政府當局表示，該規例將於發展局局長以憲報公告指定的日期起實施。	
015243 - 020124	主席 政府當局	第2條及第3條	
020125 - 020224	主席	下次會議將於2011年11月30日(星期三)上午8時30分舉行。秘書處會預留額外時段，以便小組委員會日後舉行會議。委員察悉主席會在2011年11月23日的立法會會議上動議決議案，把修訂附屬法例的限期延展至2011年12月21日。	

立法會秘書處  
議會事務部1  
2011年12月6日