

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1462/11-12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
第三次會議紀要

日 期：2011年11月30日(星期三)
時 間：上午8時30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)
何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP
涂謹申議員
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
李慧琼議員, JP
葉國謙議員, GBS, JP

缺席委員：石禮謙議員, SBS, JP
何秀蘭議員
陳淑莊議員

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

屋宇署副署長
許少偉先生

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

律政司高級政府律師
蔡之慧女士

律政司政府律師
陳毅謙先生

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

I. 通過會議紀要

(立法會 CB(1)437/11-12 號 —— 2011 年 11 月 11
文件 日會議的紀要)

2011年11月11日會議的紀要獲確認通過。

II. 與政府當局舉行會議

(立法會 CB(1)453/11-12(01) —— 關於為實施強
號文件 制驗樓計劃及
強制驗窗計劃
而制訂的附屬
法例的背景資
料簡介)

- 立法會CB(1)453/11-12(02)—— 因應2011年11月17日會議席上所作討論而須採取的跟進行動一覽表
- 立法會CB(1)480/11-12(01)—— 政府當局對CB(1)453/11-12(02)號文件的回覆
- 立法會CB(1)480/11-12(02)—— 一名市民提交的意見書(只備中文本))

2. 小組委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附件**)。

3. 小組委員會要求政府當局 ——

- (a) 說明若政府當局認為就註冊檢驗人員訂立評分制度並不可行，政府當局可如何確保註冊檢驗人員遵守規定。為方便樓宇業主確定註冊檢驗人員的表現，當局應考慮提供註冊檢驗人員的主要職責清單，供業主參考。此外，考慮在強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的宣傳資料的顯眼位置，註明市民可透過哪些渠道，提出針對註冊檢驗人員的投訴，令市民更清楚知悉該等渠道為何；
- (b) 說明政府當局可透過甚麼方法，接觸及聯絡沒有設立任何管理架構的樓宇的業主，以履行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下的法定規定；
- (c) 考慮訂立一套標準準則，評估樓宇業主是否合資格獲得當局將會提供的財政資助，以便他們遵守強制驗樓計劃及強制驗窗計劃。此外，在將會向業主提供哪個範圍的財政資助才算恰當方面，說明政府當局所持的立場為何；

《建築物(檢驗及修葺)規例》

- (d) 鑒於《建築物條例》(第123章)、《消防安全(商業處所)條例》(第502章)及《消防安全(建築物)條例》(第572章)所載與消防安全有關的規定各不相同，說明第5(2)(c)條如何應用於目標樓宇；
- (e) 說明在強制驗樓計劃下可否及如何檢驗樓宇的結構；
- (f) 向業主清楚述明樓宇的修葺或測試費用並非檢驗費用的一部分。鑒於修葺費用很可能遠遠高於檢驗費用，當局應考慮向有需要的樓宇業主提供財政資助，以便他們進行修葺工程；
- (g) 提供流程圖，顯示強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的各個階段，以及每個階段相隔的時間；及
- (h) 承諾政府當局會與專業學會磋商，在《作業守則》內提供清晰指引，以便註冊檢驗人員在檢驗樓宇的過程中，確定是否有違例建築工程存在，因為註冊檢驗人員在向建築事務監督呈交的報告中應述明這點。

4. 委員同意在2011年12月2日(星期五)上午8時30分舉行的下次會議上，繼續進行討論。

III. 其他事項

5. 議事完畢，會議於上午10時30分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2012年4月2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
第三次會議過程**

日期：2011年11月30日(星期三)

時間：上午8時30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
<i>議程第I項——通過會議紀要</i>			
000057 - 000210	主席	2011年11月11日會議的紀要(立法會CB(1)437/11-12號文件)獲確認通過。	
<i>議程第II項——與政府當局舉行會議</i>			
000211 - 001340	主席 政府當局	政府當局解釋其對因應2011年11月17日會議席上所作討論而須採取的跟進行動一覽表的回應(立法會CB(1)480/11-12(01)號文件)。	
001341 - 002027	甘乃威議員 主席 政府當局	甘乃威議員提出以下問題— (a) 說明若政府當局認為就註冊檢驗人員訂立評分制度並不可行，政府當局可如何確保註冊檢驗人員遵守規定，以及如何令市民更清楚知悉有關投訴渠道；及 (b) 香港房屋協會(下稱"房協")及市區重建局(下稱"市建局")就獲得強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下的財政資助的資格準則所進行的檢討，會在何時完成。	政府當局須— (a) 說明若政府當局認為就註冊檢驗人員訂立評分制度並不可行，政府當局可如何確保註冊檢驗人員遵守規定；及 (b) 考慮在強制驗樓計劃及

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) 由於註冊檢驗人員的工作種類繁多，工作量亦很大，加上他們須在工作期間作出大量專業判斷，因此要定期評估註冊檢驗人員的表現相當困難，而且亦不公平；</p> <p>(b) 當局會在相關宣傳資料清楚列明市民有何投訴渠道；及</p> <p>(c) 房協及市建局進行的檢討預計於2012年年初或之前完成，即可趕及當局於2012年第四季就強制驗樓計劃下首批目標樓宇發出訂明檢驗通知書前完成。</p>	<p>強制驗窗計劃的宣傳資料的顯眼位置，註明市民可透過哪些渠道，提出針對註冊檢驗人員的投訴，令市民更清楚知道該等渠道為何。</p>
002028 - 003147	葉國謙議員 主席 政府當局	<p>葉國謙議員的意見如下－</p> <p>(a) 當局有需要訂立清晰指引，訂明可如何評估註冊檢驗人員的表現，以及提出針對註冊檢驗人員的投訴；及</p> <p>(b) 當局應就獲得強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下的財政資助的資格準則，與市民進行更多討論，而不是依賴房協及市建局進行檢討，因為有關資格準則主要是按照物業的應課差餉租值釐定。</p> <p>政府當局的回應如下－</p> <p>(a) 規例已清楚載列註冊檢驗人員的職責和責任。當局會就30%的檢驗／完工報告進行抽樣查核，確保所需標準已獲遵從。宣傳資料會提供有用資訊，以方便樓宇業主確定註冊檢驗人員的表現；</p> <p>(b) 房協及市建局會向樓宇業主提供一站式的技術和財政支</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>援，以便他們遵守強制驗樓計劃及強制驗窗計劃；</p> <p>(c) 不宜就合資格獲得財政資助的樓宇設定目標百分比，因為並非有真正需要的樓宇業主可能會因而受惠；及</p> <p>(d) 在考慮物業是否合資格獲得財政資助時，其應課差餉租值並非唯一的考慮因素，而在釐定若干財政資助計劃的資格準則時，當局亦會採用入息審查等其他方法。</p>	
003148 - 003517	李鳳英議員 政府當局	<p>李鳳英議員要求當局協助長者業主，尤其那些沒有設立任何管理架構的舊樓的業主。基於種種原因，他們可能無法接獲通知以進行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下的訂明檢驗。</p> <p>政府當局的回應如下－</p> <p>(a) 當局會致力協助業主成立業主立案法團(下稱"法團");及</p> <p>(b) 當局會制訂機制，以通知沒有成立法團的樓宇的個別業主。</p>	政府當局須說明可透過甚麼方法，接觸及聯絡沒有設立任何管理架構的樓宇的業主，以履行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下的法定規定。
003518 - 004329	劉秀成議員 主席 政府當局	<p>劉秀成議員的意見如下－</p> <p>(a) 當局有需要在《作業守則》提供清晰指引，以便註冊檢驗人員遵從；及</p> <p>(b) 註冊檢驗人員就如何以最佳方式修葺樓宇提出建議非常重要，因為修葺費用可以非常高昂。</p> <p>政府當局回應時表示，經過廣泛諮詢後，當局已於2011年8月發出《作業守則》擬稿。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
004330 - 004447	主席 助理法律顧問1 甘乃威議員	<p>助理法律顧問1說明立法會在修訂生效日期公告方面的權力－</p> <p>(a) 生效日期公告是須經立法會審議及修訂的附屬法例；及</p> <p>(b) 雖然立法會可以廢除生效日期公告，但政府當局亦可在有關生效日期公告被廢除後隨即提交該公告的修訂本。</p>	
004448 - 004911	甘乃威議員 政府當局	<p>甘乃威議員的意見如下－</p> <p>(a) 當局有需要提供註冊檢驗人員的主要職責清單，供業主參考，以便業主確定註冊檢驗人員的表現；及</p> <p>(b) 當局應訂立標準準則，評估樓宇是否合資格獲得財政資助。</p> <p>政府當局的回應如下－</p> <p>(a) 當局會推行宣傳和教育活動，令市民更加瞭解強制驗樓計劃／強制驗窗計劃；</p> <p>(b) 獲得財政資助的資格準則會按照估計檢驗費用及樓宇業主的負擔能力釐定；及</p> <p>(c) 不宜就合資格獲得財政資助的樓宇設定目標數量。</p>	<p>政府當局須－</p> <p>(a) 考慮提供註冊檢驗人員的主要職責清單，供業主參考，以便他們確定註冊檢驗人員的表現；</p> <p>(b) 考慮訂立一套標準準則，評估樓宇業主是否合資格獲得當局將會提供的財政資助，以便他們遵守強制驗樓計劃及強制驗窗計劃；及</p> <p>(c) 在將會向業主提供哪個範圍的財政資助才算恰當方面，說明政府當局所持的立場為何。</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
004912 - 005609	主席 政府當局	繼續逐項審議《建築物(檢驗及修葺)規例》的條文 第2部 第4條－訂明檢驗的涵蓋範圍	
005610 - 010535	主席 葉國謙議員 政府當局	第5條－訂明檢驗的標準 葉國謙議員詢問，應用於樓宇檢驗的樓宇及消防安全標準為何。 政府當局的解釋如下－ (a) 在1987年3月1日之前建成的商業、住用或綜合用途樓宇，必須遵從《消防安全(商業處所)條例》(第502章)及／或《消防安全(建築物)條例》(第572章)的規定，並須符合建築事務監督(下稱"監督")於1995／1996年就消防安全發出的3份相關《作業守則》所訂的標準； (b) 若有關樓宇從未完成任何消防安全改善工程，第5(2)(a)、(b)及(d)條所載的其他標準便會適用。然而，註冊檢驗人員會建議樓宇業主進行上述守則所規定的消防安全改善工程和修葺工程，確保法定條文獲得遵從，並避免出現重複處理工作的情況； (c) 若有關樓宇已根據第502章或第572章進行消防安全改善工程，已提升的有關標準便會適用；及 (d) 若適用於某幢樓宇的標準超過一項，便應參照最新適用的標準。	
010536 - 011042	甘乃威議員 主席	甘乃威議員的意見如下－	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
	政府當局	<p>(a) 由於空間不足，部分舊樓業主或未能符合第502章及第572章所載的消防安全規定，例如提供消防水缸；及</p> <p>(b) 鑒於現時有不同的消防和樓宇安全規定，當局須澄清第5(2)(c)條如何應用於目標樓宇。</p>	
011043 - 011642	葉國謙議員 主席 助理法律顧問1 政府當局	<p>葉國謙議員認為，提升後的標準應適用於已獲發須遵從樓宇及／或消防安全規定的通知書的樓宇。</p> <p>助理法律顧問1表示，第5(2)(c)條所提述的標準，適用於按照第502章及第572章的規定就樓宇進行的已完成改善工程。</p> <p>主席認為，第5(2)(c)條應清楚載列訂明檢驗所採用的標準。</p> <p>政府當局解釋，《建築物條例》(第123章)所載的消防安全規定，主要涵蓋逃生途徑、消防和救援進出途徑及耐火結構，而非消防裝置及設備(例如消防水缸)，後者會由消防處根據第502章及第572章另行處理。</p>	鑒於《建築物條例》(第123章)、《消防安全(商業處所)條例》(第502章)及《消防安全(建築物)條例》(第572章)所載與消防安全有關的規定各不相同，政府當局須說明第5(2)(c)條如何應用於目標樓宇。
011643 - 012300	劉秀成議員 政府當局 主席	<p>劉秀成議員的意見如下—</p> <p>(a) 當局應提供清晰指引，載述訂明檢驗將會採用的標準；及</p> <p>(b) 當局應考慮修訂第5(2)(a)條，訂明須參照最新建築圖則所載的標準。</p> <p>政府當局解釋，第5(2)(a)條已訂明須參照監督就有關樓宇批准的圖則所顯示的工程標準。上述圖則包括在有關樓宇建成後進行改</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>建及加建工程的圖則。至於已按照第502章或第527章的規定改善消防安全措施的樓宇，由於有關改善工程涉及的工程通常無須審批(加裝消防水缸除外)，因而可能不會在核准建築圖則上顯示，故此註冊檢驗人員應在現場辨別該等改善工程是否已經進行。如有疑問，註冊檢驗人員應與屋宇署聯絡，以取得有關紀錄。</p>	
012301 - 012625	李鳳英議員 政府當局	<p>李鳳英議員提出以下關注事項－</p> <p>(a) 鑒於屋宇署及消防處的規定各有不同，即使樓宇完成了強制驗樓計劃下的修葺工程，可能仍未能符合消防安全規定；及</p> <p>(b) 屋宇署及消防處或需制訂一套統一的消防安全標準。</p> <p>政府當局回應時表示，註冊檢驗人員會告知業主應做甚麼工作，才可符合第502章及第572章(視乎適用情況而定)所載有關消防安全改善工程的要求，例如擬議的修葺工程合約除了須符合監督所訂的消防安全建造規定外，是否還應涵蓋消防處處長就消防裝置及設備訂立的規定。</p>	
012626 - 012803	劉秀成議員	<p>劉秀成議員支持運用檢驗樓宇的最新安全標準，以確保樓宇安全。</p>	
012804 - 013034	李鳳英議員 政府當局 主席	<p>李鳳英議員關注到，在完成強制驗樓計劃下的修葺工程後，業主便須遵從新的消防安全規定。</p> <p>政府當局回應時表示，註冊檢驗人員會獲悉新的安全規定，並會將有關規定告知業主。如有疑問，註冊檢驗人員可隨時與屋宇署聯絡，以取得有關紀錄。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
013035 - 013110	主席 政府當局	<p>主席問及在1987年3月1日之前落成(亦即需要遵從第502章及第572章的規定)的樓宇數目。</p> <p>政府當局回應時表示，估計現時約有13 000幢目標樓宇(包括綜合用途和住用樓宇)須遵從第572章的規定，而須遵從第502章的規定的商業樓宇大概有1 700幢。綜合用途樓宇的檢驗工作大約會在2016年完成，之後便會進行住用樓宇的檢驗工作。</p>	
013111 - 013307	政府當局	<p>第2分部－訂明修葺</p> <p>第6條－引言</p> <p>第7條－訂明修葺的涵蓋範圍</p> <p>第8條－訂明修葺的標準</p>	
013308 - 013549	劉秀成議員 主席 政府當局	<p>劉秀成議員的意見如下－</p> <p>(a) 當局必須告知業主，樓宇的修葺及測試費用是每個單位平均為800元的檢驗費用以外的另一筆費用；及</p> <p>(b) 鑒於修葺費用很可能遠遠高於檢驗費用，當局應考慮向有需要的樓宇業主提供財政資助，以便他們進行修葺工程。</p>	政府當局須向業主清楚述明樓宇的修葺或測試費用並非檢驗費用的一部分。鑒於修葺費用很可能遠遠高於檢驗費用，當局應考慮向有需要的樓宇業主提供財政資助，以便他們進行修葺工程。
013550 - 014121	主席 政府當局 劉秀成議員	<p>主席詢問在訂明檢驗後進行修葺工程的時間表。</p> <p>政府當局的回應如下－</p> <p>(a) 樓宇業主會獲給予3個月擬備訂明檢驗所需的文件及聘用註冊檢驗人員；</p> <p>(b) 註冊檢驗人員會獲給予3個月完成訂明檢驗；</p> <p>(c) 預計業主可於6個月內完成修葺工程；及</p>	<p>政府當局須－</p> <p>(a) 說明在強制驗樓計劃下可否及如何檢驗樓宇的結構；及</p> <p>(b) 提供流程圖，顯示強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的各個階段，以及</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		(d) 測試可在修葺工程期間進行。 劉秀成議員關注到，當局有需要檢驗樓宇的結構，以確保安全。	每個階段相隔的時間。
014122 - 014140	政府當局 主席	第3分部 – 伸出物 第9條 – 伸出物	
014141 - 014247	主席 政府當局	第4分部 – 合資格人士的代表 第10條 – 為施行本條例第30E(4)條而訂明的合資格人士的代表	
014248 - 014451	主席 政府當局	第3部 第11條 – 委任註冊檢驗人員及合資格人士的通知	
014452 - 015716	主席 政府當局 劉秀成議員	第12條 – 建築物的訂明檢驗完成時須呈交的文件 劉秀成議員認為應在《作業守則》內提供清晰指引，以便註冊檢驗人員在根據第12(2)(a)(v)條檢驗樓宇的過程中，確定是否有違例建築工程(下稱"僭建物")存在。 政府當局解釋，雖然註冊檢驗人員須匯報在檢驗樓宇的過程中是否發現有僭建物存在，但僭建物的問題會在強制驗樓計劃以外的範疇另行處理。然而，註冊檢驗人員有責任向監督匯報任何緊急情況，以便即時進行糾正工程。	政府當局須承諾，當局會與專業學會磋商，在《作業守則》內提供清晰指引，以便註冊檢驗人員在檢驗樓宇的過程中，確定是否有僭建物存在，因為註冊檢驗人員在向監督呈交的報告中應述明這點。
015717 - 015921	主席 政府當局	第13條 – 建築物的訂明修葺完成時須呈交的文件	
015922 - 020502	劉秀成議員 主席 政府當局	劉秀成議員認為，強制驗樓計劃其實是強制性的修葺計劃，因此當局應告知業主修葺工程對費用造成的影響。 政府當局的解釋如下 – (a) 強制驗樓計劃／強制驗窗計劃的目的是確保樓宇安全，	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>而確保樓宇安全確實是業主的責任；及</p> <p>(b) 如有需要，房協及市建局會向業主提供檢驗及修葺工程的技術和財政支援。</p>	
020503 - 020620	主席	下次會議將於2011年12月2日(星期五)上午8時30分舉行。	

立法會秘書處
議會事務部1
2012年4月2日