

# 立法會

## *Legislative Council*

立法會CB(1)453/11-12(01)號文件

檔號：CB1/SS/3/11

### 關於為實施強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

#### 目的

本文件旨在提供關於強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的背景資料，並綜述委員先前在討論此課題時提出的意見和關注事項。

#### 背景

2. 根據現行的《建築物條例》(第123章)，只有在樓宇已變得危險或可能變得危險或樓宇出現欠妥或破損的情況下，建築事務監督(下稱"監督")才可命令業主進行修葺及改善工程。《建築物條例》沒有賦權監督要求業主為定期保養樓宇而進行周期性的檢驗和所需的預防性修葺工程。

3. 政府當局在2003年和2005年進行公眾諮詢後，於2007年年中公布其計劃，就是透過立法引入樓宇和窗戶的強制檢驗計劃，確保樓宇業主承擔責任以保持樓宇狀況良好，包括承擔有關財務責任。

4. 在2010年2月3日，政府當局向立法會提交《2010年建築物(修訂)條例草案》。條例草案旨在就關於為防止建築物變得不安全而對建築物作定期檢驗及相關修葺的事宜訂定條文，透過引入強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，授權監督要求業主進行有關檢驗及修葺。條例草案亦就關於註冊檢驗人員及合資格人士的委任、管制及職責的事宜訂定條文；註冊檢驗人員及合資格人士將負責處理該等檢驗及修葺。

5. 議員成立了法案委員會，研究《2010年建築物(修訂)條例草案》。條例草案已於2011年6月29日的立法會會議上獲得通過，成為《2011年建築物(修訂)條例》。政府當局必須制訂附屬法例，訂明推行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃在程序和技術方面的詳細規定。

## 《2010年建築物(修訂)條例草案》委員會進行的商議工作

### 法案委員會討論的事宜

6. 法案委員會委員雖然普遍支持條例草案的政策用意，即透過引入強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，授權監督要求業主為樓宇進行周期性的檢驗及修葺，以確保達致更優質和更安全的居住環境，但他們亦曾就多項事宜與政府當局進行討論及提出關注。該等事宜主要包括：管制樓宇的違例建築工程及內部改建工程、樓宇"伸出物"的定義和涵義、註冊檢驗人員的資格及經驗要求、具一定水平的服務提供者的供應情況、業主／業主立案法團(下稱"法團")／物業管理人的法律責任及相關罰則、向法團及業主提供的協助、專業人士的法律責任及責任所在，以及訂明修葺以外的額外工程等。有關商議工作的詳情載於法案委員會的報告。<sup>1</sup>

### 政府當局就提交另一項建築物修訂條例草案以納入新的樓宇安全措施而提出的建議

7. 法案委員會曾就《2010年建築物(修訂)條例草案》的擬議委員會審議階段修正案(下稱"修正案")進行討論，以便納入新措施，進一步加強現行的法定樓宇安全監管制度。新措施包括——

- (a) 把對失責業主徵收附加費的措施擴展至涵蓋所有根據《建築物條例》發出的法定命令(包括並非根據強制驗樓計劃／強制驗窗計劃發出的命令)或通知；
- (b) 把對拒絕分擔工程費用作出懲處的條文擴展至法團根據《建築物條例》下的法定命令／通知而須在建築物公用部分進行的所有工程；

---

<sup>1</sup> 請參閱法案委員會的報告，網址為：  
<http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/bc/bc04/reports/bc040629cb1-2587-c.pdf>。

- (c) 引入一項為招牌而設的法定規管計劃，容許某些現有違例招牌在由註冊人員進行安全檢查及進行所需加固工程後，可繼續使用；
- (d) 註冊檢驗人員須就任何在不屬建築物公用部分的屋頂、平台、庭院及里巷的僭建物通知監督；及
- (e) 賦權屋宇署向法庭申請手令進入單位檢驗(下稱"手令建議")。

8. 法案委員會委員雖然普遍支持政府當局提出與新訂樓宇安全措施相關的修正案，但有部分委員對手令建議表示關注。這些委員認為，雖然該建議有助處理僭建物及分間單位的問題，但該建議是否屬於條例草案的適用和涵蓋範圍卻令人關注，因為條例草案主要是關乎建築物公用部分及外部的保養和修葺。在與法案委員會討論後，政府當局同意撤回有關修正案，並決定透過於2011-2012年度會期提交另一項建築物修訂條例草案的方式，繼續處理上述新措施。

### **就為實施強制驗樓計劃及強制驗窗計劃而制訂的附屬法例所載建議作出的簡介**

9. 在2011年10月25日，政府當局向發展事務委員會(下稱"事務委員會")簡介為實施強制驗樓計劃及強制驗窗計劃而制訂的附屬法例所載的建議。據政府當局所述，附屬法例所涵蓋的要點包括 ——

#### 強制驗樓計劃

- (a) 程序規定；
- (b) 註冊為註冊檢驗人員；
- (c) 訂明檢驗的涵蓋範圍及標準；
- (d) 詳細調查；
- (e) 對建築物的訂明修葺；及
- (f) 自願遵守規定。

## 強制驗窗計劃

- (a) 程序規定；
- (b) 合資格人士的資格及代表；
- (c) 訂明檢驗的涵蓋範圍及標準；
- (d) 對窗戶的訂明修葺；及
- (e) 自願遵守規定。

10. 有關立法建議的詳情載於政府當局就2011年10月25日舉行的事務委員會會議提供的文件<sup>2</sup>。政府當局表示，法案委員會曾討論有關附屬法例的擬議內容。根據該等討論，政府當局同意在擬議附屬法例中納入規定，藉以：(a)清楚訂明在《建築物條例》新訂第30B(5)條提述的"伸出物"的涵義；(b)為註冊檢驗人員及合資格人士設定職責，規定他們須向由他人代為進行訂明檢驗或訂明修葺的人(即法團／樓宇業主)交付向監督提交的文件(例如檢驗報告和完成報告)的副本；以及(c)為訂明檢驗所涵蓋的建築元件項目訂明範圍。

11. 在2011年10月25日的事務委員會會議上，雖然委員普遍支持擬議附屬法例，但亦有部分委員關注到在強制驗樓計劃及強制驗窗計劃實施的初期，市場上可能沒有足夠的註冊檢驗人員為舊樓進行訂明檢驗及修葺。他們擔心，人手不足可能會導致樓宇檢驗及修葺的費用激增。委員促請政府當局與香港房屋協會及市區重建局合作，為有需要的業主提供技術意見和財政支援，特別是在委聘註冊檢驗人員及承建商的招標程序方面。部分委員建議，政府當局應確保民政事務總署會向沒有成立法團的樓宇的業主提供協助，以便他們遵從當局根據該兩項計劃向他們發出的法定通知。事務委員會委員亦要求政府當局提供更多詳細資料，例如註冊為註冊檢驗人員及合資格人士的要求、職業訓練局為了讓有興趣人士取得註冊檢驗人員和合資格人士的資格而舉辦的培訓課程，以及該等培訓課程的費用。

---

<sup>2</sup> 請參閱政府當局的文件，網址為：  
<http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/papers/dev1025cb1-137-5-c.pdf>。

## 相關文件

12. 相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2011年11月25日

## 附錄

### 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃

#### 相關文件一覽表

立法會／委員會	會議日期	文件
規劃地政及工程事務委員會	2007年5月22日	<p>政府當局就 "強制驗樓公眾諮詢" 提交的資料文件(立法會CB(1)1643/06-07(03)號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/plw/papers/plw0522cb1-1643-3-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/plw/papers/plw0522cb1-1643-3-c.pdf</a></p> <p>會議紀要(立法會CB(1)2122/06-07號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/plw/minutes/pl070522.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/plw/minutes/pl070522.pdf</a></p>
規劃地政及工程事務委員會	2007年7月24日	<p>政府當局就 "強制驗樓計劃與強制驗窗計劃" 提交的資料文件(立法會CB(1)2148/06-07(01)號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/plw/papers/plw0724cb1-2148-1-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/plw/papers/plw0724cb1-2148-1-c.pdf</a></p> <p>會議紀要(立法會CB(1)2404/06-07號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/plw/minutes/pl070724.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/plw/minutes/pl070724.pdf</a></p> <p>政府當局於 2007 年 8 月 24 日致事務委員會的函件(立法會CB(1)2299/06-07(01)號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/plw/papers/plw0724cb1-2299-1-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/plw/papers/plw0724cb1-2299-1-c.pdf</a></p>

立法會／委員會	會議日期	文件
發展事務委員會	2008年6月24日	<p>政府當局就"強制驗樓計劃及強制驗窗計劃 —— 目標樓宇、檢驗項目及運作程序"提交的文件(立法會CB(1)1602/07-08(05)號文件)  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/papers/dev0624cb1-1602-5-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/papers/dev0624cb1-1602-5-c.pdf</a></p> <p>會議紀要(立法會CB(1)2322/07-08號文件)  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/minutes/de080624.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/minutes/de080624.pdf</a></p>
發展事務委員會	2009年1月20日	<p>政府當局就"強制驗樓計劃及強制驗窗計劃對服務提供者的規管"提交的文件(立法會CB(1)570/08-09(06)號文件)  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0120cb1-570-6-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0120cb1-570-6-c.pdf</a></p> <p>立法會秘書處擬備關於強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的文件(背景資料簡介)(立法會CB(1)570/08-09(07)號文件)  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0120cb1-570-7-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0120cb1-570-7-c.pdf</a></p>
內務委員會	2011年6月17日	<p>《2010年建築物(修訂)條例草案》委員會報告(立法會CB(1)2468/10-11號文件)  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/hc/papers/hc0617cb1-2468-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/hc/papers/hc0617cb1-2468-c.pdf</a></p>
立法會會議	2011年6月29日	<p>在立法會會議席上提交的《2010年建築物(修訂)條例草案》委員會報告(立法會CB(1)2587/10-11號文件)  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/bc/bc04/reports/bc040629cb1-2587-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/bc/bc04/reports/bc040629cb1-2587-c.pdf</a></p>

立法會／委員會	會議日期	文件
發展事務委員會	2011年10月25日	<p>政府當局就為實施強制驗樓計劃及強制驗窗計劃而制訂的附屬法例提交的文件(立法會CB(1)137/11-12(05)號文件)  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/papers/dev1025cb1-137-5-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/papers/dev1025cb1-137-5-c.pdf</a></p> <p>立法會秘書處擬備關於強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的文件(最新背景資料簡介)(立法會CB(1)137/11-12(06)號文件)  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/papers/dev1025cb1-137-6-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/papers/dev1025cb1-137-6-c.pdf</a></p>

有關立法會質詢的超文本連結：

日期	立法會質詢
2006年2月22日	<p>陳偉業議員提出的立法會質詢  <a href="http://www.devb.gov.hk/tc/publications_and_press_releases/press/index_id_2457.html">http://www.devb.gov.hk/tc/publications_and_press_releases/press/index_id_2457.html</a></p>
2006年5月10日	<p>何鍾泰議員提出的立法會質詢  <a href="http://www.devb.gov.hk/tc/publications_and_press_releases/press/index_id_2406.html">http://www.devb.gov.hk/tc/publications_and_press_releases/press/index_id_2406.html</a></p>