

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1974/11-12(03)號文件

檔 號 : CB1/SS/15/11

《2012年〈2011年建築物(修訂)條例〉(生效日期)公告》、
《〈建築物(檢驗及修葺)規例〉(生效日期)公告》及
《〈2011年建築物(小型工程)(修訂)規例〉(生效日期)公告》
小組委員會

背景資料簡介

目的

本文件旨在綜述議員以往就推行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃進行討論期間所提出的意見及關注事項。

背景

2. 隨著《2011年建築物(修訂)條例》(下稱"《修訂條例》")於2011年6月獲得通過，把強制驗樓計劃及強制驗窗計劃引入《建築物條例》(第123章)，政府當局提交了下列4項附屬法例，以訂明強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的運作細則 ——

- (a) 《建築物(檢驗及修葺)規例》就對建築物進行的訂明檢驗及訂明修葺在程序及技術方面的詳細規定，訂定條文；
- (b) 《2011年建築物(管理)(修訂)規例》列出任何列入檢驗人員名冊內的人所需符合的資格和規定，以及規限註冊檢驗人員不得在未有向其委託人披露的情況下，從任何承建商、次承建商或建築物料供應商，收取利益或任何形式的得益；

- (c) 《2011年建築物(小型工程)(修訂)規例》就屬第I級別¹小型工程的訂明修葺的註冊檢驗人員的委任訂定條文，以及修訂載於《建築物(小型工程)規例》(第123章，附屬法例N)附表1的小型工程項目中，亦屬訂明修葺或與訂明修葺相關的拆卸工程者；及
- (d) 《2011年〈2011年建築物(修訂)條例〉(生效日期)公告》指定2011年12月30日為《修訂條例》第1、2、4、5、6、9、11、12、13、15、16、18、22、23、24、25(2)、(3)、(4)、(5)、(6)及(7)、29、38、39、40、41、42、43、44及46條開始實施的日期。

上述4項附屬法例在2011年10月28日刊登憲報，並於2011年11月2日的立法會會議上提交。

3. 秘書處成立了一個小組委員會，研究該4項附屬法例。《2011年建築物(管理)(修訂)規例》及上述生效日期公告在2011年12月30日開始實施，而《建築物(檢驗及修葺)規例》及《2011年建築物(小型工程)(修訂)規例》則會在發展局局長於憲報公告指定的日期開始實施。

《2012年〈2011年建築物(修訂)條例〉(生效日期)公告》

4. 發展局局長已根據《修訂條例》第2條，指定2012年6月30日為《修訂條例》第3、7、8、10、14、17、19、20、21、25(1)、26、27、28、30、31、37、45、47、48及49條開始實施的日期。憑藉於2011年10月28日刊登憲報的《2011年〈2011年建築物(修訂)條例〉(生效日期)公告》，《修訂條例》大部分其他條文已於2011年12月30日開始實施。

《〈建築物(檢驗及修葺)規例〉(生效日期)公告》及《〈2011年建築物(小型工程)(修訂)規例〉(生效日期)公告》

5. 發展局局長已根據《建築物(檢驗及修葺)規例》及《2011年建築物(小型工程)(修訂)規例》的第1條，指定2012年6月30日為《建築物(檢驗及修葺)規例》及《2011年建築物(小型工程)(修訂)規例》開始實施的日期。

¹ 根據《建築物(小型工程)規例》，小型工程分為3個級別(即第I、II及III級別)，當中第I級別設有較多管制措施。不論屬何級別，所有小型工程均須由訂明註冊承建商進行。

以往進行的討論

《2010年建築物(修訂)條例草案》委員會

6. 為研究《2010年建築物(修訂)條例草案》而成立的法案委員會與政府當局舉行了22次會議，並曾聽取市民對該條例草案的意見。法案委員會委員雖然普遍支持該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，授權建築事務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²。

《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

7. 在審議上文第2段所述4項附屬法例期間，上述小組委員會的委員原則上不反對實施強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，以確保樓宇安全。

8. 小組委員會部分委員曾詢問揀選強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下的目標樓宇的準則為何。他們亦對估計檢驗費用表示關注。據政府當局所述，當局每年會為強制驗樓計劃及強制驗窗計劃分別揀選合共2 000幢及5 800幢目標樓宇。屋宇署在揀選目標樓宇時會顧及多項因素，包括樓宇的樓齡、狀況、修葺及檢驗紀錄和地點。每幢少於50戶的樓宇的估計檢驗費用為約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)。有關費用只是根據樓宇業主過往進行維修及修葺工程所需的費用而作出的一項粗略估計。這個估計費用只能作一般參考，每個檢驗及修葺項目的實際費用會基於多項因素而出現差異，特別是個別樓宇的狀況及當時的市場情況(例如會隨時間波動的人力成本)。

² 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>。

9. 鑑於註冊檢驗人員的供應量對檢驗費用有直接影響，小組委員會部分委員促請政府當局確保有足夠數目的註冊檢驗人員，藉以讓樓宇業主在履行進行訂明檢驗及修葺的規定時有更多選擇，並增加市場競爭。政府當局表示，為確保有健康的競爭環境，當局只會在市場上最少可提供300名註冊檢驗人員(這個數目預期可於2012年第二季達到)時，全面展開強制驗樓計劃及強制驗窗計劃。

10. 鑑於樓宇業主未必具備技術方面的知識，以致未能評估註冊檢驗人員的表現，小組委員會部分委員詢問立法規定註冊檢驗人員遵從作業守則是否可行，藉以對註冊檢驗人員作出不當行為發揮阻嚇作用。政府當局解釋，由於有關作業備考及作業守則屬行政性質，不遵從這些文件所列的指引不會亦不應構成違反《建築物條例》。儘管如此，如出現任何偏離或不遵從作業備考或作業守則而導致專業疏忽或行為失當，或違反《建築物條例》規定的情況，註冊檢驗人員仍會遭受紀律處分或甚至被檢控。在《建築物條例》下已有足夠的制裁及紀律處分條文，針對註冊檢驗人員在進行訂明檢驗或監督訂明修葺時作出的不當行為。為利便業主報告註冊檢驗人員的不當行為，政府當局已接納委員的建議，在有關宣傳資料中載列相關投訴渠道的資料。

11. 小組委員會注意到部分業主未必具備足夠的知識、專業才能或財政能力，履行進行訂明檢驗及修葺的規定，故促請政府當局為有需要的業主提供適當協助，因為強制驗樓計劃及強制驗窗計劃能否順利實施，取決於業主有否積極參與其中。他們又關注到根據強制驗樓計劃及強制驗窗計劃提供的資助是否足夠。政府當局表示，當局會聯同香港房屋協會(下稱"房協")及市區重建局(下稱"市建局")，在不同的樓宇檢驗及修葺階段，向業主(尤其是對沒有設立任何形式的樓宇管理架構的樓宇的業主)提供全面的支援。房協和市建局會向有需要的業主提供在強制驗樓計劃下首次驗樓費用的資助。鑑於近年的應課差餉租值有上升的趨勢，房協和市建局現正根據差餉物業估價署提供的最新應課差餉租值，對兩個機構各項現有計劃的資格準則進行新一輪檢討。當局會參考此項檢討，釐定可獲得強制驗樓計劃下首次檢驗費用資助的資格準則。

小組委員會

12. 在2012年5月11日的內務委員會會議上，委員同意成立小組委員會，研究以下3項附屬法例：

- (a) 《2012年〈2011年建築物(修訂)條例〉(生效日期)公告》；
- (b) 《〈建築物(檢驗及修葺)規例〉(生效日期)公告》；及
- (c) 《〈2011年建築物(小型工程)(修訂)規例〉(生效日期)公告》。

相關文件

《2010年建築物(修訂)條例草案》委員會報告

<http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/bc/bc04/reports/bc040629cb1-2587-c.pdf>

有關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立法會參考資料備忘

http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/subleg/brief/146-149_brf.pdf

《建築物(檢驗及修葺)規例》

<http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/subleg/negative/ln146-11-c.pdf>

《2011年建築物(小型工程)(修訂)規例》

<http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/subleg/negative/ln148-11-c.pdf>

《2011年〈2011年建築物(修訂)條例〉(生效日期)公告》

<http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/subleg/negative/ln149-11-c.pdf>

《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》小組委員會報告

<http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/hc/papers/hc1209cb1-622-c.pdf>

立法會秘書處

議會事務部1

2012年5月28日