

## 立法會參考資料備忘

### 《建築物條例》 (第123章)

#### 為實施強制驗樓計劃及強制驗窗計劃 而制訂的附屬法例

## 引言

隨著《2011年建築物（修訂）條例》（2011年第16號條例）（“《修訂條例》”）於2011年6月獲通過，把強制驗樓計劃及強制驗窗計劃引進《建築物條例》（第123章），我們須為推行此兩項計劃而訂立附屬法例，以訂明兩項計劃的運作細則。根據《建築物條例》第38條（經《修訂條例》的修訂）<sup>1</sup>及《修訂條例》第2條，發展局局長已制訂下列四項附屬法例－

- (a) 《建築物（檢驗及修葺）規例》（“《檢驗及修葺規例》”）（附件A）；
- (b) 《2011年建築物（管理）（修訂）規例》（“《管理修訂規例》”）（附件B）；
- (c) 《2011年建築物（小型工程）（修訂）規例》（“《小型工程修訂規例》”）（附件C）；及
- (d) 《2011年〈2011年建築物（修訂）條例〉（生效日期）公告》（“《生效公告》”）（附件D）。

---

<sup>1</sup> 根據《釋義及通則條例》（第1章）第32條，當局可按照一項尚未實施的修訂條例內訂立規例的權力而制訂附屬法例。在此情況下制訂的有關規例，在條例內的相關條文實施前不會生效。

## 理 據

### 現行的樓宇監管制度

2. 在現行的《建築物條例》下，只有當建築物構成危險或可變得危險，或當建築物有欠妥或破舊之處，建築事務監督才可命令業主進行修葺和糾正工程。《建築物條例》並無賦權予建築事務監督要求業主進行定期檢驗，和進行所需的預防性修葺工程，以定期保養其樓宇。

### 《修訂條例》

3. 為解決本港的長期樓宇失修問題，我們於2010年2月向立法會提交《2010年建築物（修訂）條例草案》（“《條例草案》”），以分別根據強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，要求樓宇業主就其樓宇及其樓宇的窗戶進行定期檢驗和修葺工程。經法案委員會仔細審議後，立法會於2011年6月通過《修訂條例》。

4. 《修訂條例》對《建築物條例》作出修訂，以勾劃強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的架構和原則。我們需要透過一項新的附屬法例，即《檢驗及修葺規例》，訂明兩項計劃的詳細程序和技術規定。

### 強制驗樓計劃

5. 強制驗樓計劃將涵蓋樓齡達30年或以上的私人樓宇，但不包括不超過三層高的住用樓宇。根據《修訂條例》，建築事務監督可藉通知，規定在指明的限期內，對建築物的公用部分、外牆、某些伸出物及招牌進行訂明檢驗及（如有需要）訂明修葺。樓宇的業主在遵從建築事務監督首次送達的通知後，須每十年進行一次樓宇檢驗。下文第6至16段載述《檢驗及修葺規例》、《管理修訂規例》及《小型工程修訂規例》所涵蓋的強制驗樓計劃的要點－

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

### 程序規定

6. 根據《建築物條例》新的第30D(1)(a)條（即《修訂條例》第20條），獲根據強制驗樓計劃送達通知的人士（“有關人士”）（在大多數情況下是有關樓宇的業主或業主立案法團（“法團”））須委任一名註冊檢驗人員進行訂明檢驗。除非獲《檢驗及修葺規例》的相關條文豁免（即在下文第12段解釋的某些特殊情況），註冊檢驗人員須親自進行訂明檢驗。如註冊檢驗人員認為須進行訂明修葺，有關人士須委任一名註冊一般建築承建商或註冊小型工程承建商，在一名註冊檢驗人員（此註冊檢驗人員無需與進行訂明檢驗的註冊檢驗人員為同一人）的監督下進行該項訂明修葺。註冊檢驗人員可委任一名技術代表代為監督訂明修葺，惟有關註冊檢驗人員仍須就監督有關修葺工程承擔最終責任。

7. 訂明檢驗及訂明修葺完成後，獲委任的註冊檢驗人員須向建築事務監督分別呈交檢驗報告和完工報告，連同指明表格內的證明書，以作記錄及抽樣查核之用。

### 註冊為註冊檢驗人員

8. 建築事務監督將根據《建築物條例》新的第3(3B)條（即《修訂條例》第6(2)條）備存一份檢驗人員名冊。為讓業主有更多選擇和增加市場競爭，樓宇檢驗的服務提供者的範圍，除認可人士和註冊結構工程師外，亦將包括註冊建築師、註冊專業工程師和註冊專業測量師。所有這些專業人士必須在樓宇建造、修葺和保養方面具備相關工作經驗，才符合名列檢驗人員名冊的資格。名列檢驗人員名冊所須的資格和要

求，將在《建築物（管理）規例》（第123章，附屬法例A）（“《管理規例》”）內訂明。當局在訂立所須的資格和要求前，已諮詢相關的專業學會。

9. 註冊檢驗人員的註冊程序將與《建築物條例》下現行的認可人士和註冊結構工程師的註冊程序相類似。

#### 訂明檢驗的涵蓋範圍和標準

10. 《檢驗及修葺規例》的附表訂明對建築物進行的訂明檢驗和訂明修葺所涵蓋範圍和標準。訂明檢驗旨在透過參照下列標準中，建築物有關部分適用的最新近者，確定有關建築物是否已變得危險或可變得危險。同樣地，對建築物進行的訂明修葺旨在令建築物的狀況變得不遜於下列標準－

- (a) 經建築事務監督就有關建築物批准（而該建築物乃按之建成）的任何圖則所顯示的工程標準；
- (b) 根據《建築物（小型工程）規例》（第123章，附屬法例N）（“《小型工程規例》”）向建築事務監督呈交、關於有關建築物的任何圖則所顯示的工程標準；
- (c) 按照《消防安全（商業處所）條例》（第502章）或《消防安全（建築物）條例》（第572章）就有關建築物完成的改善工程的標準；或
- (d) 有關建築物興建當時通行的建築物設計和建造標準。

#### 詳細調查

11. 在進行訂明檢驗的過程中，如發現該建築物中有任何嚴重的欠妥之處，構成結構不穩，或對健康構成嚴重危害情況，或不能確定該建築物中的欠妥之處的範圍或成因，便可進行詳細檢測或評估，以確定欠妥之處的嚴重程度、範圍或成因。註冊檢驗人員如認為有需要進行此等詳細調查，以便草擬訂明修葺的建議書，該人員必須在開展詳細調查前先向建築事務監督取得認可。這是為了確保所進行的詳細調查都是有需要和合適的，避免為業主帶來不必要的財政負擔。

12. 建築事務監督如認可有關的詳細調查建議書，註冊檢驗人員必須根據獲建築事務監督認可的詳細調查建議書，安排進行有關的詳細調查。在完成訂明檢驗後向建築事務監督呈交的檢驗報告中，必須包括詳細調查的結果和（如有）修葺的建議書。註冊檢驗人員可聘請專門人員進行詳細調查；如聘用專門人員，註冊檢驗人員可獲豁免上文第6段所述親自進行檢驗的法定職責。建築事務監督如拒絕認可詳細調查建議書，而業主在獲悉建築事務監督的決定後仍然決定進行有關的詳細調查，註冊檢驗人員仍可安排進行有關的詳細調查。需要注意的是，註冊檢驗人員須監督該等專門人員的工作，並在擬定修葺的建議書時，須就詳細調查結果的評估，負起最終責任。

#### 對樓宇進行的訂明修葺

13. 訂明修葺必須由一名獲委任的註冊檢驗人員負責監督，亦必須按《建築物條例》下的法定及程序規定進行。我們預期這些修葺工程大部分屬小型工程，因此可按《小型工程規例》下的簡化規定進行。根據現行的《小型工程規例》，就第 I 級別小型工程而言，有關人士必須委任一名認可人士。為簡化訂明修葺的規定，《小型工程規例》將作修訂，如訂明修葺或任何相關的拆卸工程屬第 I 級別小型工程，獲委任監督有關訂明修葺的註冊檢驗人員，可獲委任以擔當認可人士在該規例下的角色。

#### 自願遵守規定

14. 我們鼓勵業主自願（而非在收到建築事務監督送達通知後）為樓宇進行訂明檢驗及訂明修葺。除非《檢驗及修葺規例》另有說明，否則不論是否根據建築事務監督送達的通知而就樓宇進行的訂明檢驗及訂明修葺，其涵蓋範圍、標準及規定大致相同。為此，香港房屋協會（“房協”）將推行「自願樓宇評審計劃」（“評審計劃”），嘉許獲妥善管理及維修的樓宇。房協一直與屋宇署及相關專業團體商討制訂有關評審計劃的推行機制。經評審計劃核證的樓宇或其相關部分，將獲屋宇署確認在相關檢驗周期內已符合強制驗

樓計劃及強制驗窗計劃中的要求。房協計劃由2012年第二季開始接受業主申請參與評審計劃。

## 強制驗窗計劃

15. 強制驗窗計劃將涵蓋樓齡達十年或以上的私人樓宇，但不包括不超過三層高的住用樓宇。根據《修訂條例》，建築事務監督可藉通知，規定在指明的限期內，對建築物的窗戶進行訂明檢驗及（如有需要）訂明修葺。業主在遵從建築事務監督首次送達的通知後，須每五年進行一次窗戶檢驗。

16. 下文第17至23段闡述《檢驗及修葺規例》所涵蓋的強制驗窗計劃的主要範疇，包括－

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

### 程序規定

17. 根據《建築物條例》新的第30E(1)條（即《修訂條例》第20條），獲根據強制驗窗計劃送達通知的人士（“有關人士”）須委任一名合資格人士進行訂明檢驗。該合資格人士須親自進行訂明檢驗。如該合資格人士認為須進行訂明修葺，有關人士須委任一名註冊一般建築承建商或就關乎窗戶的小型工程而獲註冊的註冊小型工程承建商，在一名合資格人士（此合資格人士無需與進行訂明檢驗的合資格人士為同一人）監督下進行該項訂明修葺。根據《建築物條例》第2(1)條有關“合資格人士”的新增釋義（即《修訂條例》第4(6)條）及新的第30E(6)條，合資格人士亦可是註冊一般建築承建商或註冊小型工程承建商；在此情況下，該合資格人士亦可擔任進行訂明修葺的承建商。

18. 當訂明檢驗及訂明修葺完成後，該獲委任的合資格人士須向建築事務監督呈交指明表格內的證明書作記錄及抽樣查核之用。如另一名合資格人士獲委任監督訂明修葺，獲委任進行訂明檢驗的合資格人士則須在訂明檢驗完成後，向建築事務監督呈交檢驗報告及指明表格內的證明書作記錄及抽樣查核之用。

#### 合資格人士的資格及代表

19. 如上文第17段所述，根據《建築物條例》第2(1)條有關“合資格人士”的新釋義（即《修訂條例》第4(6)條），按《建築物條例》註冊的認可人士、註冊結構工程師、註冊檢驗人員、註冊一般建築承建商和註冊小型工程承建商（名列於與窗戶有關的小型工程的級別、類型及項目之下），均可成為為窗戶進行訂明檢驗和監督訂明修葺的合資格人士，而不會另行設立合資格人士名冊。

20. 合資格人士必須親自對窗戶進行訂明檢驗。如合資格人士不是自然人（如一間公司），該合資格人士的代表（屬自然人）須親自進行訂明檢驗。有關代表的詳細規定會在附屬法例中列明；舉例來說，如合資格人士為註冊承建商，其代表必須是該合資格人士委任就《建築物條例》代其以承建商身分行事的人，即獲授權簽署人。

#### 訂明修葺的涵蓋範圍和標準

21. 就建築物窗戶進行的訂明檢驗和訂明修葺，須涵蓋業主在建築物的處所內所有窗戶的所有組件。訂明檢驗旨在確定窗戶是否已變得危險或可變得危險。

#### 對窗戶進行的訂明修葺

22. 訂明修葺的目的是要令窗戶安全。訂明修葺必須由一名獲委任的合資格人士負責監督（除非該合資格人士同時亦是獲委任進行訂明修葺工程的註冊一般建築承建商或註冊小型工程承建商）。如須進行訂明修葺，有關工程必須按《建築物條例》訂明的現行修葺程序進行。預期窗戶修葺工程大部分屬小型工程，因此可按《小型工程規例》下的簡化規定進行。

### 自願遵守規定

23. 與強制驗樓計劃的情況相似，業主可自願為窗戶進行訂明檢驗及訂明修葺。除非《檢驗及修葺規例》另有說明，否則不論是否根據建築事務監督送達的通知而就樓宇窗戶進行的訂明檢驗及訂明修葺，其涵蓋範圍、標準及規定大致相同。

## 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的實施計劃

### 實施時間表

24. 當局計劃於擬議的附屬法例完成審議後盡快展開註冊檢驗人員的註冊工作，使合資格的建築專業人士可盡快提交註冊為註冊檢驗人員的申請。我們建議指定2011年12月30日為《修訂條例》及《管理修訂規例》中與註冊檢驗人員的註冊事宜及其他《建築物條例》下的雜項修訂有關的條文的生效日期，以便合資格的建築專業人員可從該日起遞交註冊檢驗人員的註冊申請。當市場上有足夠數目的註冊檢驗人員，並在選取目標樓宇諮詢委員會（“諮詢委員會”）<sup>2</sup>確定首季第一批500幢強制驗樓計劃及950幢強制驗窗計劃的目標樓宇後，強制驗樓計劃及強制驗窗計劃便會全面展開運作。屋宇署正邀請各專業註冊管理局<sup>3</sup>提名成員，供建築事務監督成立檢驗人員“註冊事務委員會”，處理成為註冊檢驗人員的申請。為確保公平競爭，我們認為當兩項計劃下的首宗訂明檢驗展開時，市場初步應最少可提供約300名註冊檢驗人員。我們預計這會在檢驗人員註冊事務委員會成立後約三個月達到。

25. 屋宇署將會召開諮詢委員會首次會議，從而選出首批目標樓宇，以於2012年第二季展開強制驗樓計劃及強制驗窗計劃。在諮詢委員會確認目標樓宇後，屋宇署會向有關樓宇業主發出知會函件，通知他們訂

<sup>2</sup> 諮詢委員會由相關政府部門、專業團體、非政府組織及物業管理組織等代表；及來自十八個區議會的區議員（每區一名）組成。諮詢委員會會考慮屋宇署及其他機構（包括房協、市區重建局、民政事務總署和各區區議會）對目標樓宇的提名。

<sup>3</sup> 即《修訂條例》第6(6)條訂明的建築師註冊管理局、工程師註冊管理局及測量師註冊管理局。

明檢驗以及（如有需要）訂明修葺的法定要求。強制驗樓計劃／強制驗窗計劃的通知將於知會函件發出後的六個月後送達。我們預期，強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的首批法定通知將於2012年末季發出。一般而言，對於那些根據評審計劃獲得認可，而有關認可仍有效的樓宇，屋宇署不會在檢驗周期內對這些評審計劃樓宇發出強制驗樓計劃／強制驗窗計劃通知。

#### 對業主和業界的支援

26. 屋宇署將聯同房協和市區重建局提供技術意見和財政支援，以協助業主遵從根據這兩個計劃所發出的法定通知，尤其是在委聘註冊檢驗人員和註冊承建商的招標程序，以及管理這些人士方面提供協助。

### 規例

#### 《建築物（檢驗及修葺）規例》

27. 《檢驗及修葺規例》（**附件A**）的主要條文如下－

- (a) **第1部**包含關於《檢驗及修葺規例》的生效日期及釋義的導言條文；
- (b) **第2部**就為《建築物條例》的目的訂明的事宜訂定條文；
- (c) **第3部**指明註冊檢驗人員及合資格人士須在訂明檢驗及訂明修葺的不同階段，向建築事務監督呈交的文件；
- (d) **第4部**列出註冊檢驗人員及合資格人士在進行訂明檢驗及訂明修葺時的職責；
- (e) **第5部**載有雜項條文，包括對根據《檢驗及修葺規例》呈交的文件、報告或建議的規定；
- (f) **附表1**列出建築物公用部分（外牆除外）的訂明檢驗的項目；及
- (g) **附表2**列出建築物的外牆的訂明檢驗的項目。

《2011年建築物（管理）（修訂）規例》

28. 在《管理修訂規例》（**附件B**）內－

- (a) **第3條**修訂《管理規例》第2條，加入對“檢驗人員名冊”的新釋義；
- (b) **第4條**修訂第II部的標題以加入註冊檢驗人員；
- (c) **第5條**修訂《管理規例》第3條，訂明列入檢驗人員名冊內的人士所需符合的資格；
- (d) **第6條**修訂《管理規例》第4條，訂明對申請列入檢驗人員名冊所作的規定；及
- (e) **第7條**在《管理規例》下新增第5A條，訂明註冊檢驗人員的職責，不得在未有向其委託人披露的情況下，從事建築物料交易，或從任何承建商或供應商收取利益。

《2011年建築物（小型工程）（修訂）規例》

29. 在《小型工程修訂規例》（**附件C**）內－

- (a) **第3條**修訂《小型工程規例》第27條，為屬第I級別小型工程的訂明修葺而委任註冊檢驗人員的有關事宜訂定條文；
- (b) **第4, 5, 6, 7, 8, 9, 11及12條**修訂《小型工程規例》第30, 31, 32, 37, 42, 48, 52及55條，訂明註冊檢驗人員關於進行第I級別小型工程的職責；
- (c) **第10條**修訂《小型工程規例》第51條，訂明一名訂明註冊承建商在不再就一項第I級別小型工程獲委任後，須通知註冊檢驗人員的責任；
- (d) **第13條**修訂《小型工程規例》第62條，訂明為《建築物條例》第39C(2)條的目的而委任註冊檢驗人員有關的事宜；及
- (e) **第14條**修訂《小型工程規例》附表1中一些與訂明修葺有關的小型工程項目。

《2011年〈2011年建築物（修訂）條例〉（生效日期）公告》

30. 在《生效公告》（**附件D**）中，已指定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)至(7)、29、38、39、40、41、42、43、44及46條開始實施的日期。

## 立法程序時間表

31. 四項附屬法例的立法程序時間表如下：

|                                                           |                     |
|-----------------------------------------------------------|---------------------|
| 刊登憲報                                                      | 2011年10月28日         |
| 提交立法會                                                     | 2011年11月2日          |
| 《管理修訂規例》的生效日期（同時為《生效公告》下實施就《修訂條例》內與註冊檢驗人員的註冊事宜有關的條文的生效日期） | 2011年12月30日         |
| 《檢驗及修葺規例》及《小型工程修訂規例》的生效日期                                 | 發展局局長藉憲報刊登的公告而指定的日期 |

## 建議的影響

32. 四項附屬法例符合《基本法》，包括有關人權的條文，亦不會改變《條例》的約束力，對生產力和競爭也沒有影響。

### 對財政和公務員的影響

33. 屋宇署已獲額外資源，推行以多管齊下方式加強樓宇安全的各項新措施（包括實施強制驗樓計劃及強制驗窗計劃）。主要工作範圍包括在強制驗樓計劃和強制驗窗計劃下揀選樓宇和通知樓宇業主進行強制檢驗和修葺；處理由註冊檢驗人員及合資格人士呈交的檢驗和修葺文件和紀錄；抽樣查核註冊檢驗人員、合資格人士及註冊承建商呈交的文件；推行公眾教育

及宣傳工作，並向業主提供支援；以及處理在代業主進行檢驗及修葺期間出現的違例個案、進行紀律處分程序和提出檢控。

34. 註冊檢驗人員的註冊費用將會以收回管理註冊制度所需的全部成本為原則收取。我們已在《修訂條例》的第38條作出相應的立法修訂，在《管理規例》第42條的收費列表中加入新項目1A。我們估計在實施的首三年每年會帶來約220萬元收入。在實施首數年的註冊高峰期過後，我們預計每年收入約為70萬元。

#### 對經濟的影響

35. 實施強制驗樓計劃和強制驗窗計劃可減低對公眾安全的威脅，從而減低樓宇失修的成本，包括補救性修葺的成本、人命損傷和財物的破壞。兩項計劃可為涉及的樓宇在提升實用性、耐用度、安全水平和外貌方面帶來經濟效益，從而保持物業的價值。雖然因週期性驗樓及驗窗的規定而引起的檢驗及維修開支會相應增加，但為達致保障公眾安全和更佳居住環境的效益，這些開支是值得的。

36. 再者，實施強制驗樓計劃和強制驗窗計劃會增加對樓宇工程、檢驗、維修、管理和保養服務的需求，從而為建築行業創造就業機會。

#### 對環境的影響

37. 良好的樓宇維修會減慢樓宇的損耗。樓宇失修（例如破損的排污系統）帶來的污染和衛生問題會減至最低。雖然檢驗和修葺工程可能會對環境帶來潛在影響（例如噪音和建築廢料），這些活動將受相關環境規例所規管，亦要符合所有適用的要求和標準。整體而言，強制驗樓計劃和強制驗窗計劃可改善建築環境。

#### 對可持續發展的影響

38. 實施強制驗樓計劃和強制驗窗計劃將有助處理香港長期的樓宇失修問題並提升樓宇安全水平。兩項計劃將會確保業主採取預防性的措施保持樓宇和窗戶

安全，並在社會推廣樓宇保養文化。長遠來說，提早老化的樓宇數目將會減少，私人樓宇的整體壽命將會延長，香港的居住和工作環境將會得到改善。這與香港應提供更優質的居住環境，並制定政策以促進和保障市民的安全的可持續發展原則一致。

## 公眾諮詢

39. 我們於2003年和2005年進行了兩階段的公眾諮詢，並諮詢了相關的專業團體和持份者。我們於2007年向當時的立法會規劃、地政及工務事務委員會簡介諮詢結果及擬議的未來路向。議員普遍歡迎引入強制驗樓計劃和強制驗窗計劃。我們亦於2008年和2009年就有關強制驗樓計劃和強制驗窗計劃的不同議題（包括揀選目標樓宇及對服務提供者的規管等）諮詢立法會發展事務委員會。公眾、立法會和持份者普遍支持強制驗樓計劃和強制驗窗計劃的原則和方向。在審議《修例草案》（即現時的《修訂條例》）期間，屋宇署一直與業界保持緊密聯繫，以制定兩項強制計劃的運作細則、註冊檢驗人員的資格及提供指引的行政作業守則及作業備考。土地及發展諮詢委員會轄下的屋宇建設小組委員會及認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師委員會亦已討論各項規例內的建議。

40. 在通過《修訂條例》前，有關的法案委員會舉行了22次會議討論《條例草案》，並普遍支持兩項強制計劃的政策目標。在這些會議上，委員會曾討論附屬法例的擬議內容，我們亦同意在其內文訂定以下規定－

- (a) 清楚訂明在《建築物條例》新的第30B(5)條（《修訂條例》第20條）提述的“伸出物”的定義；
- (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／業主）交付向建築事務監督提交的文件的副本，例如檢驗報告和完成報告；及

(c) 為訂明檢驗所涵蓋的建築元件項目訂明範圍。

這些規定的詳情已納入《檢驗及修葺規例》中。

41. 我們在2011年10月25日就各項規例諮詢了立法會發展事務委員會，議員對各項規例內建議的原則不持異議。

## 宣傳安排

42. 我們將於2011年10月26日發出新聞公告，並會安排發言人解答新聞界的查詢。

43. 在強制驗樓計劃及強制驗窗計劃實施前，屋宇署會展開宣傳和公眾教育計劃，向市民和業界推廣這兩項計劃。屋宇署已在2011年8月發出強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的行政作業守則擬稿，提供技術標準和程序規定有關的指引，供建築專業人士和註冊承建商參考。該作業守則的最終版本將在《修訂條例》和附屬法例生效後發出。當局會就這兩項強制計劃的規定發出作業備考，以提供指引供建築專業人士和註冊承建商參考；亦會印製度身設計的小冊子和指引，協助業主和管理公司了解這兩項計劃。

## 查詢

44. 如對這份摘要有任何查詢，請與發展局首席助理秘書長（規劃及地政）3 趙必明先生（電話：2848 6288）聯絡。

## 發展局

2011年10月

《建築物(檢驗及修葺)規例》

目錄

| 條次                   | 頁次 |
|----------------------|----|
| <b>第 1 部</b>         |    |
| <b>導言</b>            |    |
| 1. 生效日期 .....        | 1  |
| 2. 釋義 .....          | 1  |
| <b>第 2 部</b>         |    |
| <b>為施行本條例而訂明的事宜</b>  |    |
| <b>第 1 分部 — 訂明檢驗</b> |    |
| 3. 引言 .....          | 2  |
| 4. 訂明檢驗的涵蓋範圍 .....   | 2  |
| 5. 訂明檢驗的標準 .....     | 3  |
| <b>第 2 分部 — 訂明修葺</b> |    |
| 6. 引言 .....          | 3  |
| 7. 訂明修葺的涵蓋範圍 .....   | 4  |
| 8. 訂明修葺的標準 .....     | 4  |
| <b>第 3 分部 — 伸出物</b>  |    |

| 條次                                        | 頁次 |
|-------------------------------------------|----|
| 9. 伸出物 .....                              | 4  |
| <b>第 4 分部 — 合資格人士的代表</b>                  |    |
| 10. 為施行本條例第 30E(4)條而訂明的合資格人士的代表 .....     | 5  |
| <b>第 3 部</b>                              |    |
| <b>須就訂明檢驗及訂明修葺向建築事務監督呈交的文件</b>            |    |
| <b>第 1 分部 — 委任註冊檢驗人員及合資格人士的通知</b>         |    |
| 11. 委任註冊檢驗人員及合資格人士的通知 .....               | 6  |
| <b>第 2 分部 — 訂明檢驗及訂明修葺完成時須向建築事務監督呈交的文件</b> |    |
| 12. 建築物的訂明檢驗完成時須呈交的文件 .....               | 6  |
| 13. 建築物的訂明修葺完成時須呈交的文件 .....               | 8  |
| 14. 窗戶的訂明檢驗及訂明修葺完成時須呈交的文件 .....           | 8  |
| <b>第 4 部</b>                              |    |
| <b>註冊檢驗人員、合資格人士及註冊承建商的職責</b>              |    |
| <b>第 1 分部 — 註冊檢驗人員就詳細調查所負的職責</b>          |    |
| 15. 適用範圍 .....                            | 11 |
| 16. 釋義 .....                              | 11 |
| 17. 詳細調查 .....                            | 11 |
| 18. 註冊檢驗人員有責任尋求建築事務監督認可建議 .....           | 11 |

| 條次                                               | 頁次 |
|--------------------------------------------------|----|
| 19. 建築事務監督的決定 .....                              | 12 |
| 20. 註冊檢驗人員在安排進行詳細調查時的職責 .....                    | 12 |
| 21. 聘用專門人員 .....                                 | 13 |
| <b>第 2 分部 — 註冊檢驗人員就監督訂明修葺所負的職責</b>               |    |
| 22. 建築物的訂明修葺的建議及經修訂建議 .....                      | 13 |
| <b>第 3 分部 — 合資格人士就監督訂明修葺所負的職責</b>                |    |
| 23. 窗戶的訂明修葺的建議及經修訂建議 .....                       | 13 |
| <b>第 4 分部 — 註冊檢驗人員就委任代表所負的職責</b>                 |    |
| 24. 委任註冊檢驗人員的代表 .....                            | 14 |
| 25. 建築事務監督有權否決代表的委任 .....                        | 14 |
| <b>第 5 分部 — 註冊檢驗人員或合資格人士就委任的變更所負的職責</b>          |    |
| 26. 適用範圍 .....                                   | 15 |
| 27. 註冊檢驗人員及合資格人士停止行事時的職責 .....                   | 15 |
| 28. 註冊檢驗人員在根據本條例第 30D(10)條作出提名的情況所<br>負的職責 ..... | 15 |
| 29. 如註冊檢驗人員或合資格人士不願意或不能行事則訂明修<br>葺不得進行 .....     | 16 |
| <b>第 6 分部 — 註冊檢驗人員、合資格人士及註冊承建商的一般職責</b>          |    |

| 條次                                                 | 頁次 |
|----------------------------------------------------|----|
| 30. 註冊檢驗人員及合資格人士交付文件副本的職責 .....                    | 16 |
| 31. 註冊檢驗人員及合資格人士向建築事務監督提供所需資料<br>的職責 .....         | 18 |
| 32. 註冊承建商在地盤備存檢驗報告的職責 .....                        | 18 |
| <b>第 5 部</b>                                       |    |
| <b>雜項</b>                                          |    |
| 33. 填寫文件 .....                                     | 20 |
| 34. 報告及建議所採用物料及格式 .....                            | 20 |
| 35. 擬備和簽署報告及建議 .....                               | 20 |
| 36. 本規例施加的職責或責任不影響條例或其他成文法則所施<br>加的任何其他職責或責任 ..... | 21 |
| 附表 1 建築物公用部分(外牆除外)的訂明檢驗項目列表 .....                  | 22 |
| 附表 2 建築物外牆的訂明檢驗項目列表 .....                          | 23 |

## 《建築物(檢驗及修葺)規例》

(由發展局局長根據《建築物條例》(第 123 章)第 38 條訂立)

### 第 1 部

#### 導言

1. 生效日期

本規例自發展局局長以憲報公告指定的日期起實施。

2. 釋義

在本規例中 —

**獲授權簽署人** (authorized signatory) —

- (a) 就註冊一般建築承建商而言，指本條例第 8B(2)(d)條所述，由該承建商為施行本條例而委任以代其行事的人；或
- (b) 就註冊小型工程承建商而言，指該承建商的獲授權簽署人(《建築物(小型工程)規例》(第 123 章，附屬法例 N)第 2(1)條所界定者)。

### 第 2 部

#### 為施行本條例而訂明的事宜

#### 第 1 分部 — 訂明檢驗

3. 引言

為施行本條例第 2(1)條中**訂明檢驗**的定義，現將任何對建築物進行的、符合第 4 及 5 條規定的檢查或評估，訂明為訂明檢驗。

4. 訂明檢驗的涵蓋範圍

(1) 第 3 條所述的檢查或評估 —

- (a) 就建築物公用部分而言，須涵蓋附表 1 及 2 指明的項目中所有適用者(包括在各項目上的飾面)的組成部分；
- (b) 就建築物外牆而言，須涵蓋附表 2 指明的項目中所有適用者(包括在各項目上的飾面)的組成部分；
- (c) 就第 9 條訂明的建築物的伸出物而言，須涵蓋該伸出物(包括在該伸出物上的飾面)的組成部分；
- (d) 就豎設在建築物上的招牌而言，須涵蓋該招牌的展示面、嵌固件及支承構築物；及
- (e) 就建築物窗戶而言，須涵蓋該窗戶的組成部分。

(2) 第(1)(a)款中對公用部分的提述，不包括公用部分的窗戶。

(3) 第(1)(b)款中對外牆的提述，不包括外牆上的窗戶。

(4) 在本條中 —

**飾面** (finish)包括任何牆磚或瓦片、批盪、覆蓋層或假天花板。

## 5. 訂明檢驗的標準

- (1) 第3條所述的檢查或評估，須參照第(2)款指明的標準進行，以 —
  - (a) 確定建築物是否安全，或是否可變得危險或已變得危險；
  - (b) 找出建築物的任何欠妥或不完備之處；及
  - (c) 提出任何訂明修葺的建議。
- (2) 第(1)款提述的標準是 —
  - (a) (凡有關建築物是按照經建築事務監督就該建築物批准的圖則建成的)該圖則所顯示的工程標準；
  - (b) 根據《建築物(小型工程)規例》(第123章，附屬法例N)向建築事務監督呈交的、關於有關建築物的圖則所顯示的工程標準；
  - (c) 按照《消防安全(商業處所)條例》(第502章)或《消防安全(建築物)條例》(第572章)就有關建築物完成的改善工程的標準；及
  - (d) 於有關建築物興建當時通行的建築物設計和建造標準。
- (3) 如第(2)款指明的標準中，有多於一項適用於某建築物，則須參照其中的最新近者。

## 第2分部 — 訂明修葺

## 6. 引言

為施行本條例第2(1)條中訂明修葺的定義，現將任何對建築物進行的、符合第7及8條規定的修葺或測試，訂明為訂明修葺。

## 7. 訂明修葺的涵蓋範圍

第6條所述的修葺或測試，須按情況所需，涵蓋所有按第5(1)(b)條的規定找出的有欠妥或不完備之處的任何項目。

## 8. 訂明修葺的標準

- (1) 第6條所述的修葺的效果，須令有關建築物在修葺後已變得安全。
- (2) 第6條所述的測試，須為下述目的而進行 —
  - (a) 核實訂明檢驗所得結果；或
  - (b) 證明有關建築物屬安全或已變得安全。
- (3) 進行第(1)款所指的修葺或第(2)款所指的測試，須參照第5(2)條指明的標準。
- (4) 如第5(2)條指明的標準中，有多於一項適用於某建築物，則須參照其中的最新近者。

## 第3分部 — 伸出物

## 9. 伸出物

- (1) 為施行本條例第30B(5)條，現將以下項目訂明為伸出物 —
  - (a) 露台；
  - (b) 外廊；
  - (c) 花盤架；
  - (d) 晾衣架；
  - (e) 第(2)款描述的窗戶簷篷；
  - (f) 為屋宇裝備裝置(排水系統除外)而設的任何支承構築物；
  - (g) 與(f)段所述的屋宇裝備裝置相關的任何喉管或管道。

- (2) 第(1)(e)款提述的窗戶簷篷，指自建築物的外牆伸出，並符合下述說明的任何構築物 —
- (a) 位於任何開口之上；
  - (b) 不負荷樓面重量；及
  - (c) 以懸臂或托架承托或支撐。

#### 第4分部 — 合資格人士的代表

##### 10. 為施行本條例第30E(4)條而訂明的合資格人士的代表

為施行本條例第30E(4)條，就合資格人士屬註冊一般建築承建商或註冊小型工程承建商的情況而言，現將該承建商的獲授權簽署人訂明為該人士的代表。

### 第3部

## 須就訂明檢驗及訂明修葺向建築事務監督呈交的文件

### 第1分部 — 委任註冊檢驗人員及合資格人士的通知

#### 11. 委任註冊檢驗人員及合資格人士的通知

- (1) 根據本條例第30D(1)(a)或(b)條獲委任的註冊檢驗人員，或根據本條例第30E(1)(a)或(b)條獲委任的合資格人士，須於獲委任當日之後7日內，採用指明表格，將該項委任通知建築事務監督。
- (2) 有關通知須經下述的人簽署 —
  - (a) 有關註冊檢驗人員或合資格人士；及
  - (b) 由他人代為進行訂明檢驗或訂明修葺的人。

### 第2分部 — 訂明檢驗及訂明修葺完成時須向建築事務監督呈交的文件

#### 12. 建築物的訂明檢驗完成時須呈交的文件

- (1) 本條不適用於就建築物窗戶進行的訂明檢驗。
- (2) 根據本條例第30D(1)(a)條獲委任的註冊檢驗人員，須於對建築物進行的訂明檢驗完成後7日內，向建築事務監督呈交 —
  - (a) 包括下述內容的檢驗報告 —
    - (i) 該人員就訂明檢驗採用的方法的陳述；
    - (ii) 訂明檢驗所得結果的報告，包括任何檢驗紀錄及測試結果；

- (iii) 對訂明檢驗所得結果的評估；
- (iv) (如適用的話)令有關建築物變得安全所需的訂明修葺的建議；及
- (v) (如適用的話)該人員根據本條例第 30D(5)(b)條須通知建築事務監督的任何建築工程的報告；及
- (b) 採用指明表格的證明書，而該人員須在該證明書上證明 —
  - (i) 該人員已按照本條例，對有關建築物進行訂明檢驗；
  - (ii) 該人員認為 —
    - (A) 該建築物屬安全，無需進行任何訂明修葺；或
    - (B) 該建築物已變得危險，或可變得危險，有需要對該建築物進行訂明修葺，以令該建築物變得安全；及
  - (iii) (a)段所述的檢驗報告，是按照本條例擬備的。
- (3) 如 —
  - (a) 有需要對某建築物進行訂明修葺；而
  - (b) 另一名註冊檢驗人員根據本條例第 30D(1)(b)條獲委任，
 則根據本條例第 30D(1)(a)條獲委任的註冊檢驗人員，亦須在該項修葺完成後 14 日內，向建築事務監督呈交採用指明表格的證明書，而該人員須在該證明書上證明，該人員並非獲委任進行該項修葺的註冊承建商的合夥人、董事或獲授權簽署人。

### 13. 建築物的訂明修葺完成時須呈交的文件

- (1) 本條不適用於就建築物窗戶進行的訂明修葺。
- (2) 根據本條例第 30D(1)(b)條獲委任的註冊檢驗人員，須於對建築物進行的訂明修葺完成後 14 日內，向建築事務監督呈交 —
  - (a) 包括下述內容的完工報告 —
    - (i) 對該項修葺作出的報告，包括已進行的修葺工程的紀錄、使用的物料的報告或證明書、為該項修葺而採用的測試方法的陳述，及已進行測試所得結果的紀錄；及
    - (ii) (如第 12(2)(a)(iv)條所述的該項修葺的建議被修訂)所有該等修訂的陳述；及
  - (b) 採用指明表格的證明書，而該人員須在該證明書上證明 —
    - (i) 該項修葺已按照本條例進行；
    - (ii) 該項修葺已按照第 12(2)(a)(iv)條所述的建議進行，或已按照第 22(2)條所述的經修訂建議進行；
    - (iii) 該人員認為，在該項修葺完成後，該建築物已變得安全；及
    - (iv) (a)段所述的完工報告，是按照本條例擬備的；及
  - (c) 採用指明表格的證明書，而該人員須在該證明書上證明，該人員並非獲委任進行該項修葺的註冊承建商的合夥人、董事或獲授權簽署人。

### 14. 窗戶的訂明檢驗及訂明修葺完成時須呈交的文件

- (1) 如無需進行訂明修葺，根據本條例第 30E(1)(a)條獲委任的合資格人士，須於訂明檢驗完成後 14 日內，向建築事務監督

- 呈交採用指明表格的證明書，而該人士須在該證明書上證明 —
- (a) 該人士或該人士的代表已按照本條例，就窗戶進行訂明檢驗；及
  - (b) 該人士認為，該窗戶屬安全，無需進行訂明修葺。
- (2) 根據本條例第 30E(1)(a)及(b)條獲委任的合資格人士，須於訂明修葺完成後 14 日內，向建築事務監督呈交採用指明表格的證明書，而該人士須在該證明書上證明 —
- (a) 該人士或該人士的代表已按照本條例就窗戶進行訂明檢驗；
  - (b) 該人士認為，該窗戶已變得危險，或可變得危險，有需要進行訂明修葺，以令該窗戶變得安全；
  - (c) 該項修葺已按照本條例進行；及
  - (d) 該人士認為，在該項修葺完成後，該窗戶已變得安全。
- (3) 如根據本條例第 30E(1)(a)及(b)條獲委任就建築物窗戶進行訂明檢驗及監督訂明修葺的，是不同的合資格人士，則第(4)及(5)款適用。
- (4) 根據本條例第 30E(1)(a)條獲委任的合資格人士，須於訂明檢驗完成後 7 日內，向建築事務監督呈交 —
- (a) 包括下述內容的檢驗報告 —
    - (i) 該項檢驗所得結果的報告，包括任何檢驗紀錄及測試結果；
    - (ii) 對該項檢驗所得結果的評估；及
    - (iii) (如適用的話)令有關窗戶變得安全所需的訂明修葺的建議；及
  - (b) 採用指明表格的證明書，而該人士須在該證明書上證明 —

- (i) 該人士或該人士的代表已按照本條例進行訂明檢驗；及
  - (ii) 該人士認為，該窗戶已變得危險，或可變得危險，有需要進行訂明修葺，以令該窗戶變得安全。
- (5) 根據本條例第 30E(1)(b)條獲委任的合資格人士，須於訂明修葺完成後 14 日內，向建築事務監督呈交採用指明表格的證明書，而該人士須在該證明書上證明 —
- (a) 該項修葺已按照本條例進行；
  - (b) 該項修葺已按照第(4)(a)(iii)款所述的建議進行，或已按照第 23(2)條所述的經修訂建議進行；及
  - (c) 該人士認為，在該項修葺完成後，有關窗戶已變得安全。
-

## 第 4 部

### 註冊檢驗人員、合資格人士及註冊承建商的職責

#### 第 1 分部 — 註冊檢驗人員就詳細調查所負的職責

##### 15. 適用範圍

本分部不適用於就建築物窗戶進行的訂明檢驗。

##### 16. 釋義

在本分部中 —

**詳細調查** (detailed investigation)指第 17 條所述的詳細檢查或評估。

##### 17. 詳細調查

如在對建築物進行訂明檢驗的過程中 —

(a) 根據本條例第 30D(1)(a)條獲委任的註冊檢驗人員，識別出該建築物中有任何嚴重的欠妥之處，構成結構不穩，或構成對健康的嚴重危害情況；或

(b) 不能確定該建築物中的欠妥之處的範圍或成因，

則可為提出訂明修葺的建議，而對附表 1 或 2 指明的任何項目，或對任何伸出物或招牌，進行詳細檢查或評估，以確定該欠妥之處的嚴重性，或該欠妥之處的範圍或成因。

##### 18. 註冊檢驗人員有責任尋求建築事務監督認可建議

(1) 如根據本條例第 30D(1)(a)條獲委任的註冊檢驗人員認為，為提出訂明修葺的建議，有必要進行詳細調查，則該人員須 —

(a) 將進行詳細調查的意向，以書面通知建築事務監督；及

(b) 向建築事務監督呈交詳細調查的建議，以供認可。

(2) 第(1)(b)款所述的建議，內容須包括 —

(a) 進行詳細調查的目的；

(b) 詳細調查的建議涵蓋範圍、方法及詳情；

(c) 採用所建議方法的理據；及

(d) 需要接受詳細調查的所有建築物欠妥之處的概要，並隨附任何有註明的相片及有記號的圖則。

##### 19. 建築事務監督的決定

(1) 建築事務監督可認可根據第 18(1)(b)條呈交的建議的全部或部分，或拒絕認可該建議。

(2) 建築事務監督須於收到第 18(1)條所述的通知及建議後 28 日內，將建築事務監督根據第(1)款作出的決定，通知有關註冊檢驗人員，並(如建築事務監督拒絕認可該建議的話)說明拒絕的理由。

##### 20. 註冊檢驗人員在安排進行詳細調查時的職責

(1) 除第(2)款另有規定外，註冊檢驗人員 —

(a) 不得在收到建築事務監督對建議的認可前，展開任何詳細調查；及

(b) 須按照建築事務監督所認可的有關建議或建議的部分，安排進行詳細調查。

(2) 儘管有第(1)款的規定，凡 —

(a) 由他人代為進行訂明檢驗的人已獲妥為通知，得悉建築事務監督已根據第 19(1)條拒絕認可詳細調查的建議的全部或部分；而

- (b) 該名由他人代為進行訂明檢驗的人依然決定著手展開該調查，

則註冊檢驗人員仍可安排進行該調查。

**21. 聘用專門人員**

- (1) 註冊檢驗人員可按情況所需，聘請及監督專門人員進行詳細調查。
- (2) 就本條例第30D(3)(a)條而言，第(1)款屬一項豁免。

**第2分部 — 註冊檢驗人員就監督訂明修葺所負的職責**

**22. 建築物的訂明修葺的建議及經修訂建議**

- (1) 除第(2)款另有規定外，根據本條例第30D(1)(b)條獲委任監督某建築物的訂明修葺的註冊檢驗人員，須確保該項修葺是按照第12(2)(a)(iv)條所述的建議進行。
- (2) 如在有關訂明修葺進行期間，有某事情顯露，或有某情況發生，而有關於註冊檢驗人員因應該事情或情況，認為有必要修訂有關建議，則該人員須於該事情顯露或該情況發生後7日內，向建築事務監督呈交經修訂建議。

**第3分部 — 合資格人士就監督訂明修葺所負的職責**

**23. 窗戶的訂明修葺的建議及經修訂建議**

- (1) 除第(2)款另有規定外，根據本條例第30E(1)(b)條(而非本條例第30E(1)(a)條)獲委任監督某窗戶的訂明修葺的合資格人士，須確保該項修葺是按照第14(4)(a)(iii)條所述的建議進行。
- (2) 如在有關訂明修葺進行期間，有某事情顯露，或有某情況發生，而有關於合資格人士因應該事情或情況，認為有必要修訂

有關建議，則該人士須於該事情顯露或該情況發生後7日內，向建築事務監督呈交經修訂建議。

**第4分部 — 註冊檢驗人員就委任代表所負的職責**

**24. 委任註冊檢驗人員的代表**

- (1) 根據本條例第30D(1)(b)條獲委任的註冊檢驗人員，可委任代表，以代該人員履行在監督訂明修葺方面的職責。
- (2) 根據第(1)款委任代表的註冊檢驗人員，須於作出委任不少於7日前，將作出委任的意向，以書面通知建築事務監督。
- (3) 如根據第(1)款作出的委任有任何變更(委任代表除外)，有關註冊檢驗人員須於該變更的日期之後7日內，將該事宜以書面通知建築事務監督。
- (4) 第(2)款所述的通知，須載有代表的詳細資料、資格及經驗。
- (5) 儘管有代表根據第(1)款獲委任，有關註冊檢驗人員就監督有關訂明修葺負有個人責任。

**25. 建築事務監督有權否決代表的委任**

- (1) 如建築事務監督認為，擬根據第24(1)條委任的代表的資格或經驗，就履行本條例所規定須由代表履行的職責而言，屬不足夠或不適合，則建築事務監督可否決該項委任。
- (2) 建築事務監督如根據第(1)款否決委任，須 —
- (a) 將該項否決及否決理由，以書面通知有關註冊檢驗人員；及
- (b) 在該通知中，指明該項否決的日期。
- (3) 根據第(1)款遭否決的委任，自根據第(2)(b)款指明的日期起失效。

### 第 5 分部 — 註冊檢驗人員或合資格人士就委任的變更所負的職責

#### 26. 適用範圍

如已有委任註冊檢驗人員或合資格人士的通知根據第 11(1)條作出，本分部適用。

#### 27. 註冊檢驗人員及合資格人士停止行事時的職責

如根據本條例第 30D(1)(a)或(b)條獲委任的註冊檢驗人員，或根據本條例第 30E(1)(a)或(b)條獲委任的合資格人士，變得不願意行事，或變得不能行事，則該人員或人士須於其停止行事的日期之後 7 日內，將該事宜以書面通知建築事務監督。

#### 28. 註冊檢驗人員在根據本條例第 30D(10)條作出提名的情況所負的職責

- (1) 如根據本條例第 30D(1)(b)條獲委任的註冊檢驗人員(提名人)，已根據本條例第 30D(10)條提名另一名註冊檢驗人員(被提名人)暫時代提名人行事，則提名人須於提名日期之後 7 日內，向建築事務監督呈交採用指明表格的通知書，說明 —
  - (a) 提名人已根據本條例第 30D(10)條，提名被提名人暫時代提名人行事；及
  - (b) 提名人及被提名人均已確認該項提名。
- (2) 如被提名人的提名中止，提名人須於該項提名中止的日期之後 7 日內，將該事宜以書面通知建築事務監督。

### 29. 如註冊檢驗人員或合資格人士不願意或不能行事則訂明修葺不得進行

- (1) 如根據本條例第 30D(1)(b)條獲委任監督訂明修葺的註冊檢驗人員，變得不願意行事，或變得不能行事，而並無任何人根據本條例第 30D(10)條獲提名代該人員行事，則該項修葺須停工，直至下述情況發生為止 —
  - (a) 另一名註冊檢驗人員根據本條例第 30D(1)(b)條獲委任，以取代原來的註冊檢驗人員監督該項修葺；及
  - (b) 該項新委任的通知根據第 11(1)條作出。
- (2) 如根據本條例第 30E(1)(b)條獲委任監督訂明修葺的合資格人士，變得不願意行事，或變得不能行事，則該項修葺須停工，直至下述情況發生為止 —
  - (a) 另一名合資格人士根據本條例第 30E(1)(b)條獲委任，以取代原來的合資格人士監督該項修葺；及
  - (b) 該項新委任的通知根據第 11(1)條作出。

### 第 6 分部 — 註冊檢驗人員、合資格人士及註冊承建商的一般職責

#### 30. 註冊檢驗人員及合資格人士交付文件副本的職責

- (1) 根據本條例第 30D(1)(a)條獲委任進行訂明檢驗的註冊檢驗人員，須 —
  - (a) 在該項檢驗完成後 7 日內，將根據第 12(2)條向建築事務監督呈交的各份文件的副本，交付予由該人員代為進行該項檢驗的人；及
  - (b) (如有需要進行訂明修葺，而另一名註冊檢驗人員根據本條例第 30D(1)(b)條獲委任)在根據第 12(2)條呈交文

件的日期之後 2 個月內，或在該項修葺開始前(兩者以較早者為準)，將該等副本交付予該另一名人員。

- (2) 根據本條例第 30D(1)(b)條獲委任監督訂明修葺的註冊檢驗人員 —

(a) 須 —

- (i) 在該項修葺開始前，將根據第 12(2)條向建築事務監督呈交的各份文件的副本，交付予獲委任進行該項修葺的註冊承建商；及
- (ii) (如有根據第 22(2)條向建築事務監督呈交經修訂建議)在向建築事務監督呈交該經修訂建議的同一日，將該經修訂建議的副本，交付予該承建商；及

- (b) 須在根據第 13(2)及(如適用的話)22(2)條向建築事務監督呈交各份文件的同一日，將該等文件的副本，交付予由他人代為進行該項修葺的人。

- (3) 根據本條例第 30E(1)(a)條獲委任進行訂明檢驗的合資格人士 —

- (a) (如無需進行訂明修葺)須在根據第 14(1)條向建築事務監督呈交文件的同一日，將該文件的副本，交付予由他人代為進行該項檢驗的人；或

- (b) (如有需要進行訂明修葺，而另一名合資格人士根據本條例第 30E(1)(b)條獲委任)須 —

- (i) 在根據第 14(4)條呈交各份文件的日期之後 1 個月內，或在該項修葺開始前(兩者以較早者為準)，將該等文件的副本，交付予根據第 30E(1)(b)條獲委任的合資格人士；及

- (ii) 在向建築事務監督呈交該等文件的同一日，將該等副本，交付予由他人代為進行該項檢驗的人。

- (4) 根據本條例第 30E(1)(b)條獲委任監督訂明修葺(但並非根據本條例第 30E(1)(a)條獲委任)的合資格人士 —

- (a) 如並非亦作為註冊承建商進行該項修葺，須 —

- (i) 在該項修葺開始前，將根據第 14(4)(a)條向建築事務監督呈交的各份文件的副本，交付予獲委任進行該項修葺的註冊承建商；及
- (ii) (如有經修訂建議根據第 23(2)條呈交予建築事務監督)在向建築事務監督呈交該經修訂建議的同一日，將該經修訂建議的副本，交付予該承建商；及

- (b) 須在根據第 14(5)及(如適用的話)23(2)條向建築事務監督呈交各份文件的同一日，將該等文件的副本，交付予由他人代為進行該項修葺的人。

- (5) 如根據本條例第 30E(1)(a)及(b)條獲委任的，是同一名合資格人士，該人士須在根據第 14(2)條向建築事務監督呈交文件的同一日，將該文件的副本，交付予由他人代為進行有關訂明修葺的人。

**31. 註冊檢驗人員及合資格人士向建築事務監督提供所需資料的職責**

如註冊檢驗人員或合資格人士，已就訂明檢驗或訂明修葺擬備根據第 12(2)或(3)、13(2)、14(1)、(2)、(4)或(5)、18(1)(b)、22(2)或23(2)條向建築事務監督呈交的文件，則該人員或人士須向建築事務監督提供建築事務監督要求的、關於該項檢驗或修葺的任何進一步資料。

**32. 註冊承建商在地盤備存檢驗報告的職責**

獲委任進行訂明修葺的註冊承建商 —

- (a) 須在進行該項修葺的地盤，備存根據第 12(2)(a)或 14(4)(a)條，及根據第 22(2)或 23(2)條(視情況所需而定)向建築事務監督呈交的各份文件的副本；及
  - (b) 須在建築事務監督要求的時間，向建築事務監督提供該等副本。
- 

## 第 5 部

### 雜項

#### 33. 填寫文件

根據本規例須呈交的文件，須 —

- (a) 清楚和正確地填寫，以提供須予提供的資料；並
- (b) 妥為簽署。

#### 34. 報告及建議所採用物料及格式

根據本規例須呈交的報告或建議，須以清楚和易於理解的方式，於適當和耐久的物料上擬備及呈示。

#### 35. 擬備和簽署報告及建議

(1) 根據本規例須就訂明檢驗呈交的報告或建議 —

- (a) 須由根據本條例第 30D(1)(a)條就該項檢驗獲委任的註冊檢驗人員擬備，或由根據本條例第 30E(1)(a)條就該項檢驗獲委任的合資格人士擬備，視情況所需而定，或在該人員或人士(視情況所需而定)的監督或指示下擬備；及
- (b) 須經該人員或人士簽署。

(2) 根據本規例須就訂明修葺呈交的報告或經修訂建議 —

- (a) 須由根據本條例第 30D(1)(b)條就該項修葺獲委任的註冊檢驗人員擬備，或由根據本條例第 30E(1)(b)條就該項修葺獲委任的合資格人士擬備，視情況所需而定，或在該人員或人士(視情況所需而定)的監督或指示下擬備；及
- (b) 須經該人員或人士簽署。

- (3) 註冊檢驗人員或合資格人士如根據第(1)或(2)款簽署報告、建議或經修訂建議，即視作已同意就該報告或建議，承擔在本條例下的所有責任。

**36. 本規例施加的職責或責任不影響條例或其他成文法則所施加的任何其他職責或責任**

本規例向某人施加的職責或責任，並不影響本條例任何其他條文或任何其他成文法則向該人施加的職責或責任。

---

**附表 1**

[第 4 及 17 條]

**建築物公用部分(外牆除外)的訂明檢驗項目列表**

1. 建築物的構築物，包括轉移構築物、懸臂式構築物及外露的樁帽。
  2. 消防安全設施，包括 —
    - (a) 逃生途徑；
    - (b) 消防和救援進出途徑；及
    - (c) 耐火結構。
  3. 地面上和地底下的排水系統的共用排水喉，包括任何相關的嵌固件。
  4. 固定附着物和裝置，包括金屬閘、圍牆、防護欄障、護牆、欄杆及天窗。
-

附表 2

[第 4 及 17 條]

建築物外牆的訂明檢驗項目列表

1. 建築物的構築物，包括轉移構築物及懸臂式構築物。
2. 非結構項目，包括簷狀飾件、柵檔及金屬百葉窗。
3. 幕牆。
4. 附屬物、建築上的伸出物，及固定附着物和裝置(包括金屬閘、防護欄障、護牆及欄杆)。

發展局局長

2011 年      月      日

註釋

本規例的目的，是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。

2. 本規例包括 5 個部分及 2 個附表。主要的條文如下 —
  - (a) 第 1 部載有關於生效日期及釋義的導言；
  - (b) 第 2 部就為《建築物條例》(第 123 章)(~~該條例~~)的目的而訂明的事宜，訂定條文。該部包括訂明檢驗及訂明修葺的涵蓋範圍及標準、該條例第 30B(5)條所指伸出物的涵義，及該條例第 30E(4)條所指合資格人士的代表的涵義；
  - (c) 第 3 部指明註冊檢驗人員及合資格人士須在訂明檢驗及訂明修葺的不同階段，向建築事務監督呈交的文件；
  - (d) 第 4 部列出註冊檢驗人員、合資格人士及註冊承建商在進行訂明檢驗及訂明修葺時的特定及一般職責；
  - (e) 第 5 部載有雜項條文，內容包括對根據本規例呈交的文件、報告或建議的形式的若干規定；
  - (f) 附表 1 列出建築物公用部分(外牆除外)的訂明檢驗的項目列表；而
  - (g) 附表 2 列出建築物外牆的訂明檢驗的項目列表。

# 《2011 年建築物(管理)(修訂)規例》

(由發展局局長根據《建築物條例》(第 123 章)第 38 條訂立)

1. **生效日期**  
本規例自 2011 年 12 月 30 日起實施。
2. **修訂《建築物(管理)規例》**  
《建築物(管理)規例》(第 123 章, 附屬法例 A)現予修訂, 修訂方式列於第 3 至 7 條。
3. **修訂第 2 條(釋義)**  
(1) 第 2 條, 中文文本, **認可人士名冊**的定義 —  
廢除句號  
代以分號。  
(2) 第 2 條 —  
按筆劃數目順序加入  
“**檢驗人員名冊** (inspectors' register)指根據本條例第 3(3B)條備存的名冊。”。
4. **修訂第 II 部標題(認可人士、註冊結構工程師、註冊岩土工程師及註冊承建商)**  
第 II 部, 標題 —  
廢除  
“認可人士、註冊結構工程師、註冊岩土工程師及註冊承建商”  
代以

“認可人士、註冊結構工程師、註冊岩土工程師、  
註冊檢驗人員及註冊承建商”。

## 5. 修訂第 3 條(名列於名冊的資格)

- (1) 在第 3(4A)條之後 —  
加入  
“(4B) 任何人除非 —  
(a) 是列入認可人士名冊的建築師名單內的認可人士, 並符合第(8)款的規定;  
(b) 是註冊建築師, 並符合第(9)款的規定; 或  
(c) 按照本條例第 3(7AA)(b)(i)條的規定獲提名, 否則不得列入檢驗人員名冊的建築師名單內。  
(4C) 任何人除非 —  
(a) 是列入認可人士名冊的工程師名單內的認可人士, 或是註冊結構工程師, 並符合第(8)款的規定;  
(b) 是建造或結構工程界別的註冊專業工程師, 並符合第(9)款的規定;  
(c) 是屋宇裝備(建造)、土木或材料(建造)工程界別的註冊專業工程師, 並符合第(10)款的規定; 或  
(d) 按照本條例第 3(7AA)(b)(ii)條的規定獲提名, 否則不得列入檢驗人員名冊的工程師名單內。  
(4D) 任何人除非 —  
(a) 是列入認可人士名冊的測量師名單內的認可人士, 並符合第(8)款的規定;

- (b) 是建築測量組別的註冊專業測量師，並符合第(9)款的規定；
- (c) 是工料測量組別的註冊專業測量師，並符合第(10)款的規定；或
- (d) 按照本條例第 3(7AA)(b)(iii)條的規定獲提名，否則不得列入檢驗人員名冊的測量師名單內。

(4E) 符合 —

- (a) 第(4B)款(a)或(c)段的描述的人；
- (b) 第(4C)款(a)或(d)段的描述的人；或
- (c) 第(4D)款(a)或(d)段的描述的人，

無須經檢驗人員註冊事務委員會推薦，可按該款規定而列入檢驗人員名冊的建築師名單、工程師名單或測量師名單內。”。

(2) 第 3(6)條 —

**廢除**

“每名”

**代以**

“除第(7)款另有規定外，每名”。

(3) 在第 3(6)條之後 —

**加入**

“(7) 第(6)款不適用於申請列入檢驗人員名冊的人。

- (8) 根據第(4B)(a)、(4C)(a)或(4D)(a)款提出申請列入檢驗人員名冊的人，須令建築事務監督信納，該申請人已在申請日期前的 7 年內，在香港取得適當的下述經驗：在任何建築物修葺及保養項目中，作為認可人士、註冊結構

工程師、註冊建築師、註冊專業工程師或註冊專業測量師的實際經驗。

- (9) 根據第(4B)(b)、(4C)(b)或(4D)(b)款提出申請列入檢驗人員名冊的人，須在其申請日期前的 3 年內，最少有 1 年的期間(或合計最少有 1 年的期間)，在香港取得興建、修葺及保養建築物的實際經驗，而該經驗須是檢驗人員註冊事務委員會認為就該申請而言屬適當者。
- (10) 根據第(4C)(c)或(4D)(c)款提出申請列入檢驗人員名冊的人，須最少有 3 年的期間(或合計最少有 3 年的期間)，在香港取得興建、修葺及保養建築物的實際經驗，當中必須最少有 1 年是在申請日期前的 3 年內的，而該經驗須是檢驗人員註冊事務委員會認為就該申請而言屬適當者。”。

**6. 修訂第 4 條(對申請列入名冊所作的規定)**

(1) 第 4(1)條 —

**廢除在破折號之前的所有字句**

**代以**

“(1) 每名申請列入認可人士名冊、結構工程師名冊、岩土工程師名冊或檢驗人員名冊的人(不包括第 3(4B)(a)或(c)、(4C)(a)或(d)或(4D)(a)或(d)條所述的人)”。

(2) 第 4(1)(b)條 —

**廢除**

“或岩土工程師”

**代以**

“、岩土工程師名冊或檢驗人員”。

(3) 在第 4(1)條之後 —

**加入**

“(1A) 第 3(4B)(a)或(c)、(4C)(a)或(d)或(4D)(a)或(d)條所述而申請列入檢驗人員名冊的人，須向建築事務監督出示文件證據，證明該人符合第 3 條的規定。”。

**7. 加入第 5A 條**

第 II 部，在第 5 條之後 —

**加入**

“5A. 註冊檢驗人員不得沒有向委託人披露而從事建築物料交易等任何註冊檢驗人員，如沒有以書面向其委託人披露，則不得從事建築物料的交易，或直接或間接從任何承建商、次承建商、建築物料供應商、在任何建築工程中所使用的其他貨品的供應商，或在與該等工程有關連的情況下所使用的其他貨品的供應商，收取任何款項、佣金、利益或任何形式的得益。”。

發展局局長

2011 年    月    日

---

**註釋**

本規例的目的是 —

- (a) 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；及
- (b) 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。

# 《2011 年建築物(小型工程)(修訂)規例》

## 目錄

| 條次  | 頁次                                           |
|-----|----------------------------------------------|
| 1.  | 生效日期 ..... 1                                 |
| 2.  | 修訂《建築物(小型工程)規例》 ..... 1                      |
| 3.  | 修訂第 27 條(為施行本條例第 4A 條而須委任的訂明建築專業人士)..... 1   |
| 4.  | 修訂第 30 條(展開第 I 級別小型工程前須呈交的文件)..... 1         |
| 5.  | 修訂第 31 條(在不屬拆卸工程的第 I 級別小型工程完工時須呈交的文件)..... 2 |
| 6.  | 修訂第 32 條(在屬拆卸工程的第 I 級別小型工程完工時須呈交的文件)..... 2  |
| 7.  | 修訂第 37 條(圖則等須由其製備人簽署)..... 3                 |
| 8.  | 修訂第 42 條(訂明建築專業人士監督小型工程的責任) ..... 3          |
| 9.  | 修訂第 48 條(訂明建築專業人士及訂明註冊承建商在更改委任後的責任)..... 3   |
| 10. | 修訂第 51 條(訂明註冊承建商在不再獲委任後的責任) ..... 4          |
| 11. | 修訂第 52 條(認可人士在根據第 51(1)條獲交付通知後的責任)..... 4    |

| 條次  | 頁次                                            |
|-----|-----------------------------------------------|
| 12. | 修訂第 55 條(認可人士將訂明圖則及詳圖等的文本交付訂明註冊承建商的責任)..... 4 |
| 13. | 修訂第 62 條(關乎本條例第 39C 條的條文)..... 5              |
| 14. | 修訂附表 1(小型工程)..... 5                           |

## 《2011 年建築物(小型工程)(修訂)規例》

(由發展局局長根據《建築物條例》(第 123 章)第 38 條訂立)

### 1. 生效日期

本規例自發展局局長以憲報公告指定的日期起實施。

### 2. 修訂《建築物(小型工程)規例》

《建築物(小型工程)規例》(第 123 章，附屬法例 N)現予修訂，修訂方式列於第 3 至 14 條。

### 3. 修訂第 27 條(為施行本條例第 4A 條而須委任的訂明建築專業人士)

第 27(a)條 —

廢除

“人士；”

代以

“人士，或(如該工程屬訂明修葺或任何相關的拆卸工程)就該工程擔負認可人士職能的註冊檢驗人員；”。

### 4. 修訂第 30 條(展開第 I 級別小型工程前須呈交的文件)

(1) 第 30 條，在“小型工程委任的認可人士”之後 —

加入

“或註冊檢驗人員”。

(2) 第 30(a)(iii)條，在“人士”之後 —

加入

“或註冊檢驗人員”。

(3) 第 30(a)(iv)條，在“人士”之後 —

加入

“或註冊檢驗人員”。

### 5. 修訂第 31 條(在不屬拆卸工程的第 I 級別小型工程完工時須呈交的文件)

(1) 第 31 條，在“的認可人士”之後 —

加入

“或註冊檢驗人員”。

(2) 第 31(c)(ii)條，在“人士”之後 —

加入

“或註冊檢驗人員”。

(3) 第 31(c)(iii)條 —

廢除

“已核證他”

代以

“或註冊檢驗人員已核證他或她”。

### 6. 修訂第 32 條(在屬拆卸工程的第 I 級別小型工程完工時須呈交的文件)

(1) 第 32 條，在“的認可人士”之後 —

加入

“或註冊檢驗人員”。

(2) 第 32(c)(ii)條，在“人士”之後 —

加入

“或註冊檢驗人員”。

(3) 第 32(c)(iii)條 —

**廢除**

“已核證以下事宜：他”

**代以**

“或註冊檢驗人員已核證下述事宜：他或她”。

**7. 修訂第 37 條(圖則等須由其製備人簽署)**

第 37(1)(c)條，在“人士”之後 —

**加入**

“或註冊檢驗人員”。

**8. 修訂第 42 條(訂明建築專業人士監督小型工程的責任)**

第 42(1)條，在“人士”之後 —

**加入**

“或註冊檢驗人員”。

**9. 修訂第 48 條(訂明建築專業人士及訂明註冊承建商在更改委任後的責任)**

(1) 第 48(2)條，在“的認可人士”之後 —

**加入**

“或註冊檢驗人員”。

(2) 第 48(2)條 —

**廢除**

“該認可人士”

**代以**

“根據第 27 條就該工程獲委任的認可人士或註冊檢驗人員”。

(3) 第 48(3)條，在“人士”之後 —

**加入**

“或註冊檢驗人員”。

**10. 修訂第 51 條(訂明註冊承建商在不再獲委任後的責任)**

第 51(1)(a)條，在“人士”之後 —

**加入**

“或註冊檢驗人員”。

**11. 修訂第 52 條(認可人士在根據第 51(1)條獲交付通知後的責任)**

(1) 第 52 條，標題，在“認可人士”之後 —

**加入**

“或註冊檢驗人員”。

(2) 第 52 條 —

**廢除**

“，須在接獲根據第 51(1)條交付他”

**代以**

“或註冊檢驗人員，須在接獲根據第 51(1)條交付他或她”。

**12. 修訂第 55 條(認可人士將訂明圖則及詳圖等的文本交付訂明註冊承建商的責任)**

(1) 第 55 條，標題，在“認可人士”之後 —

**加入**

“或註冊檢驗人員”。

第 13 條

5

- (2) 第 55 條，在“人士”之後 —  
加入  
“或註冊檢驗人員”。

13. 修訂第 62 條(關乎本條例第 39C 條的條文)

在第 62(2)(b)條之後 —

加入

“(ba) 註冊檢驗人員；”。

14. 修訂附表 1(小型工程)

- (1) 附表 1，第 1 部，在第 2 條之後 —  
加入

“3. 對在本附表第 3 部指明的涉及任何改動工程的小型工程項目的描述，須理解為包括為該項目進行的鞏固工程。

4. 對在本附表第 3 部指明的涉及任何豎設工程的小型工程項目的描述，須理解為包括該項目的更換。”。

- (2) 附表 1，第 3 部，第 1 分部，第 1.17 項 —  
廢除

“柱、剪力牆、”。

- (3) 附表 1，第 3 部，第 2 分部，第 2.2 項，(c)段，在“不屬”之後 —

加入

“附表 2 第 2 部第 12 項或”。

- (4) 附表 1，第 3 部，第 2 分部，第 2.17 項，在“修葺”之後 —  
加入

第 14 條

6

“柱、剪力牆、”。

- (5) 附表 1，第 3 部，第 2 分部，第 2.30 項，在“豎設”之後 —  
加入

“、修葺”。

- (6) 附表 1，第 3 部，第 2 分部，第 2.30 項，(a)段 —  
廢除

“及”。

- (7) 附表 1，第 3 部，第 2 分部，第 2.30 項，(b)段 —  
廢除

“者。”

代以

“者；及”。

- (8) 附表 1，第 3 部，第 2 分部，第 2.30 項，在(b)段之後 —  
加入

“(c) 該工程並不涉及內支管或衛生設備的修葺或更換。”。

- (9) 附表 1，第 3 部，第 3 分部，第 3.23 項，在“豎設”之後 —  
加入

“、修葺”。

- (10) 附表 1，第 3 部，第 3 分部，第 3.23 項，(b)段 —  
廢除

“及”。

- (11) 附表 1，第 3 部，第 3 分部，第 3.23 項，(c)段 —  
廢除句號

代以

“；及”。

(12) 附表 1，第 3 部，第 3 分部，第 3.23 項，在(c)段之後 —  
加入

“(d) 該工程並不涉及內支管或衛生設備的修葺或更換。”。

發展局局長

2011 年    月    日

\_\_\_\_\_

**註釋**

本規例的目的是 —

- (a) 就屬第 I 級別小型工程的訂明修葺的註冊檢驗人員的委任，訂定條文；及
- (b) 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。

《2011 年〈2011 年建築物(修訂)條例〉(生效日期)公告》

1

《2011 年〈2011 年建築物(修訂)條例〉(生效日期)公告》

現根據《2011 年建築物(修訂)條例》(2011 年第 16 號)第 2 條，指定 2011 年 12 月 30 日為該條例第 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。

發展局局長

2011 年    月    日