

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)807/20-21 號文件

檔號：CB1/SS/12/20

2021 年 4 月 23 日內務委員會會議文件

**根據《建築物條例》(第 123 章)第 2(3)條
提出的擬議決議案小組委員會報告**

目的

本文件旨在匯報根據《建築物條例》(第 123 章)第 2(3)條提出的擬議決議案小組委員會("小組委員會")的商議工作。

背景

2. 小型工程監管制度受《建築物(小型工程)規例》(第 123N 章)規管，並於 2010 年 12 月 31 日實施。該制度提供另一途徑，讓樓宇業主以合法、簡單、安全而又方便的形式進行小規模建築工程，而無須事先獲建築事務監督批准圖則及同意展開該等工程。

3. 此外，小型工程監管制度為其涵蓋的小型工程項目中若干小型適意設施提供一個檢核計劃。該等小型適意設施包括：支承空調機、冷卻水塔及任何相關空氣管道的違例支架或構築物，以及違例的晾衣架和簷篷。經檢核後，上述違例建築工程如符合《建築物(小型工程)規例》附表 3 訂明的描述和規定，並且是在小型工程監管制度於 2010 年 12 月 31 日實施前豎設，當局不會根據《建築物條例》(第 123 章)第 24 條送達拆卸令，亦不會根據該條例第 24C 條送達警告通知。上述設施在法律上仍屬違例，但檢核計劃旨在容許該等風險較低的設施在訂明建築專業人士¹或訂明註冊承建商²進行安全檢查及所需加固工程後可繼續使用，以切合樓宇

¹ 訂明建築專業人士包括認可人士或註冊檢驗人員，而在適用的情況下亦包括註冊結構工程師及註冊岩土工程師。

² 訂明註冊承建商包括註冊一般建築承建商、已註冊進行特定類別專門工程的註冊專門承建商，以及已註冊進行特定級別/類型/項目的小型工程的註冊小型工程承建商。

住戶的實際需要，盡量減低業主或住戶謀求修正的負擔，並避免浪費。在 2013 年 9 月，當局把檢核計劃的涵蓋範圍擴展至包括於 2013 年 9 月 2 日前豎設，並符合訂明描述及規定的現有違例招牌。

4. 在 2020 年 9 月，《建築物(小型工程)規例》經《2020 年建築物(小型工程)(修訂)規例》(2020 年第 60 號法律公告)修訂，以擴展小型工程監管制度的涵蓋範圍。經修訂的《建築物(小型工程)規例》由 2020 年 9 月 1 日起實施。

擬議決議案

5. 發展局局長曾作出預告，表示會在 2021 年 3 月 24 日的立法會會議上根據《建築物條例》第 2(3)條動議一項議案。擬議決議案旨在修訂《建築物條例》附表 8，指定額外 11 類現有違例小型適意設施為訂明建築物或建築工程，以致可在檢核計劃下保留及繼續使用該等訂明建築物或建築工程。

6. 建議納入《建築物條例》附表 8³的 11 類訂明建築物或建築工程，為《建築物(小型工程)規例》附表 1 第 3 部的小型工程一覽表所列項目。擬議的 11 類訂明建築物或建築工程如下：

- (a) 屬訂明類型的、用於支承屋宇裝備裝置的構築物，或屬訂明類型的該等裝置的金屬箱；
- (b) 屬訂明類型的、用於支承無線電通訊站的構築物；
- (c) 屬訂明類型的、用於支承空調機或照明裝置的支架；
- (d) 屬訂明類型的實心圍牆；
- (e) 屬訂明類型的網欄或金屬欄杆；
- (f) 屬訂明類型的支柱；
- (g) 屬訂明類型的金屬閘；
- (h) 屬訂明類型的簷篷；
- (i) 屬訂明類型的可收合遮篷；
- (j) 屬訂明類型的花棚；及
- (k) 屬訂明類型的金屬通風管道或相關的承托支架。

7. 倘若擬議決議案獲通過，如擬議的 11 類訂明建築物或建築工程是在某日期前完成或進行，並符合若干描述及規定，經檢核後，建築事務監督不會針對該等訂明建築物或建築工程，藉根據《建築物條例》第 24 條及第 24C 條分別發出拆卸令或警告通知採取

³ 目前，《建築物條例》附表 8 僅指定一類訂明建築物或建築工程(即屬根據《建築物條例》第 38(1)(ke)(ic) 條訂明的類型的招牌)。

執法行動。據政府當局所述，有關的描述及規定將會在《2021 年建築物(小型工程)(修訂)規例》中訂明，而該規例會在擬議決議案獲通過後提交立法會，以進行先訂立後審議的程序。上述日期將訂為2020年9月1日，以配合《2020年建築物(小型工程)(修訂)規例》的實施日期。

小組委員會

8. 在2021年3月12日舉行的內務委員會會議上，議員同意成立小組委員會研究擬議決議案。應內務委員會要求，發展局局長已撤回上文第5段所述，就動議有關議案所作的預告，讓小組委員會有時間研究擬議決議案。

9. 小組委員會的委員名單載於**附錄**。小組委員會由陳恒鑽議員擔任主席，曾與政府當局舉行一次會議，以審議擬議決議案，亦已邀請公眾提交書面意見。⁴

小組委員會的商議工作

10. 小組委員會委員普遍歡迎擬議決議案；擬議決議案旨在修訂《建築物條例》附表8，以擴展小型工程監管制度下的檢核計劃的涵蓋範圍，加入擬議額外11類小型適意設施，以期切合樓宇業主及住戶的實際需要。小組委員會在商議過程中曾研究的事宜包括：擬納入《建築物條例》附表8的訂明建築物或建築工程的規格；進一步擴展檢核計劃的涵蓋範圍，以包括更多小型適意設施；進行擬議訂明建築物或訂明建築工程所需的批准；及處理寮屋的違規擴建物。下文各段綜述小組委員會的商議工作。

擬議訂明建築物或建築工程的規格

11. 委員察悉，在擬議決議案獲通過後，當局會向立法會提交另一項修訂規例(即《2021年建築物(小型工程)(修訂)規例》)，以修訂《建築物(小型工程)規例》第62A條，以及在《建築物(小型工程)規例》附表3訂明額外11類訂明建築物或建築工程的規格。委員要求當局提供詳細資料，說明若干擬議訂明建築物或建築工程項目(包括實心圍牆及網欄或金屬欄杆)的規格。委員亦問及相關立法工作的時間表。

⁴ 小組委員會接獲灣仔區議會主席提交的一份意見書([立法會CB\(1\)759/20-21\(01\)號文件](#))(只備中文本)。

12. 政府當局表示暫定於 2020-2021 年度立法會會期內向立法會提交上述修訂規例，以進行先訂立後審議的程序。擬議額外 11 類訂明建築物或建築工程，是在 2020 年 9 月經《2020 年建築物(小型工程)(修訂)規例》修訂的《建築物(小型工程)規例》中最新小型工程項目一覽表所載項目，而這些訂明建築物或建築工程的規格，大致上會與經修訂的《建築物(小型工程)規例》所列相關項目的標準相符。以實心圍牆為例，如在地面上豎設，高度上限為 3 米，如在屋頂上豎設，高度上限為 1.1 米，而厚度上限則為 100 毫米。至於網欄，如在地面上豎設，高度上限為 5 米，如在屋頂上豎設，高度上限則為 2.5 米。政府當局在訂定相關標準時，已考慮樓宇住戶的實際需要及這些訂明建築物或建築工程對樓宇結構安全的影響。

擴展檢核計劃的涵蓋範圍

13. 委員普遍認同，建議指定額外 11 類違例小型適意設施為檢核計劃下的訂明建築物或建築工程，將能切合樓宇住戶的實際需要及避免浪費。就此，主席促請政府當局考慮把更多常用的小型適意設施納入檢核計劃，令更多樓宇業主或住戶能受惠於計劃。他亦建議，就若干在樓宇常用，但檢核計劃沒有涵蓋的違例設施(例如水箱)而言，政府當局應考慮因應個別個案的情況，容許樓宇業主尋求建築事務監督准許他們在訂明建築專業人士或訂明註冊承建商進行安全檢查及所需加固工程後繼續使用該等設施，令樓宇業主無須先拆卸該等違例設施，繼而尋求建築事務監督批准重新興建有關設施，以致浪費資源。

14. 政府當局解釋，在考慮應否把若干小型適意設施納入檢核計劃時，屋宇署一直採取風險為本的策略，充分考慮相關設施對樓宇及住戶安全構成的風險。隨着《2020 年建築物(小型工程)(修訂)規例》在 2020 年 9 月實施，小型工程監管制度涵蓋的小型工程項目數目已由 126 項增至 187 項，當中包括更多類小型適意設施。建議納入檢核計劃的額外 11 類違例小型適意設施，均為低風險及可切合樓宇住戶實際需要的設施。政府當局向委員保證，當局會以風險為本的策略，因應樓宇業主及住戶的需要，以及相關設施對樓宇結構安全所構成的風險，不時檢視檢核計劃下的小型適意設施清單，研究可否把更多項目納入該計劃。

進行擬議訂明建築物或建築工程所需的批准

15. 委員察悉，檢核計劃的涵蓋範圍按建議擴展後會包括在 2020 年 9 月 1 日前完成或進行的額外 11 類違例小型適意設施。他們詢問，當局會否引入簡化程序，讓樓宇業主在 2020 年 9 月 1 日後進行與這 11 類小型適意設施有關的建築工程。

16. 政府當局解釋，目前的修訂涉及檢核和繼續使用在 2020 年 9 月 1 日前完成或進行的擬議 11 類適意設施。隨着《2020 年建築物(小型工程)(修訂)規例》在 2020 年 9 月 1 日實施，訂明建築專業人士或訂明註冊承建商可根據小型工程監管制度下的簡化規定，進行與上述 11 類適意設施有關的工程，而根據上述簡化規定，有關訂明建築專業人士或訂明註冊承建商不再須在進行相關工程前，向建築事務監督呈交圖則及事先尋求其批准。他們只須在展開工程前向建築事務監督呈交工程展開通知書(如適用)，並在完成工程後呈交工程完工證明書。

寮屋的違規擴建物

17. 部分委員(包括主席及何俊賢議員)就地政總署處理寮屋及農用構築物⁵的違規擴建物(例如簷篷及花架)的方式表達關注。根據地政總署現行的寮屋管制政策，若發現有違規擴建物，整間寮屋便須予以拆卸。地政總署亦要頗長時間處理寮屋住戶為其寮屋進行小型建築工程或豎設擴建物而提交的申請。為解決寮屋住戶的實際需要，這些委員建議地政總署考慮引入類似小型工程監管制度的簡化監管制度，容許訂明建築專業人士或訂明註冊承建商為寮屋進行小規模建築工程及檢核寮屋的小型適意設施，以確保有關設施安全。這些委員認為，雖然有關寮屋仍屬違例，但考慮到現時有大約 20 萬間寮屋，而不少住戶在未來 10 多年仍會繼續居於寮屋，地政總署應考慮順寮屋管制政策。他們促請政府當局考慮檢討已過時的寮屋管制制度，以及地政總署在寮屋管制方面的內部工作流程及程序。

18. 政府當局表示，寮屋不受《建築物條例》規管。寮屋在性質上屬違法，但根據地政總署現行的寮屋管制政策，當局暫准寮屋存在。政府當局承諾把委員的意見轉交地政總署考慮。

⁵ 寮屋一般是指非法佔用政府土地，或在私人農地上豎設的違契構築物。政府於 1982 年進行全港寮屋管制登記，以記錄寮屋的位置、尺寸(即長度、闊度和高度)、建築物料及用途，作為日後寮屋管制的基線。(資料來源：政府當局在 2020 年 11 月 4 日的立法會會議上就立法會第 8 項質詢 "[寮屋及農用構築物](#)" 所作的回覆)

建議

19. 小組委員會已完成審議擬議決議案的工作。小組委員會支持擬議決議案，並察悉發展局局長會重新作出動議議案的預告，以在 2021 年 5 月 12 日的立法會會議上尋求立法會批准擬議決議案。小組委員會不會就擬議決議案提出任何修正案。

徵詢意見

20. 謹請議員察悉上文各段所載小組委員會的商議工作。

立法會秘書處
議會事務部 1
2021 年 4 月 21 日

附錄

根據《建築物條例》(第123章)第2(3)條 提出的擬議決議案小組委員會

委員名單

主席 陳恒鑽議員, BBS, JP

委員 石禮謙議員, GBS, JP
何俊賢議員, BBS
何君堯議員, JP
柯創盛議員, MH
張國鈞議員, JP
劉國勳議員, MH

(總數：7名委員)

秘書 何潔屏女士

法律顧問 鄭喬丰女士