

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1464/11-12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
第四次會議紀要

日 期：2011年12月2日(星期五)
時 間：上午8時30分
地 點：立法會綜合大樓會議室2B

出席委員：余若薇議員, SC, JP (主席)
何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP
石禮謙議員, SBS, JP
李鳳英議員, SBS, 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：涂謹申議員
張學明議員, GBS, 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

屋宇署總結構工程師／強制驗樓2
何漢傑先生

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

經辦人／部門

主席告知委員，何秀蘭議員已退出小組委員會。

I. 與政府當局舉行會議

關於規例及生效日期公告的背景資料

《建築物(檢驗及修葺)規例》(第146號法律公告)、《2011年建築物(管理)(修訂)規例》(第147號法律公告)、《2011年建築物(小型工程)(修訂)規例》(第148號法律公告)及《2011年〈2011年建築物(修訂)條例〉(生效日期)公告》(第149號法律公告)

檔號：DEVB (PL-CR) 2/15-08 —— 立法會參考
(在2011年10月由發展局 資料摘要
發出)

立法會LS3/11-12號文件 —— 法律事務部
(在2011年11月2日發出) 報告

立法會CB(1)359/11-12(01) —— 《2011年建築物
號文件 (管理)(修訂)規
(就2011年11月17日的 例》及《2011年
會議發出) 建築物(小型工
程)(修訂)規例》
的標明修訂事
項文本(只限議
員參閱)

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) 在顯示強制驗樓計劃及強制驗窗計劃
各個階段的流程圖中，註明哪些指明
表格將會適用，以及提供指明表格擬
稿，供委員參考；
- (b) 說明若沒有遵從規例所載的不同訂明
時限，有關各方會有何後果；
- (c) 考慮在規例或《作業守則》中確立
"窗戶"的定義，利便公眾瞭解強制驗窗
計劃涵蓋的範圍；
- (d) 說明獲委任檢驗窗戶的合資格人士的
要求及責任；清楚述明強制驗窗計劃
的政策用意是確保窗戶安全，而不是
確定窗戶是否合法，後者應在強制驗
樓計劃下考慮；以及考慮以"本規例"
取代擬議第14(1)(a)條的"本條例"一
語，把檢驗範圍局限於確保窗戶安全
方面；

- (e) 說明建築事務監督(下稱"監督")或其代表會否檢查根據擬議第18條接獲的建議，然後才認可該等建議；
- (f) 說明若某項建議遺漏了一些潛在的欠妥之處，而該等欠妥之處結果在後來造成重大的財政影響，令樓宇業主無法負擔，哪方須為此負上法律責任；
- (g) 承諾政府當局會制訂合約樣本，清楚訂明註冊檢驗人員就業主的樓宇進行詳細調查前如沒有事先獲得監督的認可，業主無須向註冊檢驗人員繳付費用；及
- (h) 確定擬議第30(1)(a)條所載註冊檢驗人員有責任將各份文件的副本交付予的"由該人員代為進行該項檢驗的人"，是否指樓宇的個別業主。若否，業主可否及如何閱覽和向屋宇署取得該等文件。此外，說明公眾可否閱覽檢驗報告。

4. 委員同意在2011年12月5日(星期一)上午10時45分舉行的下次會議上，繼續進行討論。

II. 其他事項

5. 議事完畢，會議於上午10時35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
第四次會議過程**

**日期：2011年12月2日(星期五)
時間：上午8時30分
地點：立法會綜合大樓會議室2B**

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
<i>議程第I項——與政府當局舉行會議</i>			
001430 - 001529	主席	委員知悉何秀蘭議員退出小組委員會。	
001530 - 003232	政府當局 李慧琼議員 主席 助理法律顧問1	繼續逐項審議《建築物(檢驗及修葺)規例》的條文 第14條－窗戶的訂明檢驗及訂明修葺完成時須呈交的文件 李慧琼議員提出以下問題－ (a) 除業主立案法團(下稱"法團")外，獲委任進行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下的訂明檢驗／修葺的註冊檢驗人員／合資格人士，是否需要提交相關文件，供個別業主參考； (b) 若否，個別業主可否閱覽註冊檢驗人員／合資格人士就強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下的訂明檢驗／修葺向建築事務監督(下稱"監督")提交的文件；及	政府當局須－ (a) 說明若沒有遵從該規例所載的不同訂明時限，有關各方會有何後果；及 (b) 確定擬議第30(1)(a)條所載註冊檢驗人員有責任將各份文件的副本交付予的"由該人員代為進行該項檢驗的人"，是否指樓宇的個別業主。若否，業主可否及如何閱覽和

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(c) 有否就註冊檢驗人員／合資格人士根據強制驗樓計劃及強制驗窗計劃提交各份文件設定時限，以及不遵從有關時限的罰則為何。</p> <p>主席認為，擬議第30(1)(a)條規定，註冊檢驗人員及合資格人士須將檢驗報告的副本交付予"由該人員代為進行該項檢驗的人"，可能包括所有業主。</p> <p>政府當局的回應如下－</p> <p>(a) 指明表格的樣板可在屋宇署的網站下載；</p> <p>(b) 註冊檢驗人員／合資格人士須將向監督呈交的文件副本，交付予法團及／或由該人員代為進行訂明檢驗的人；及</p> <p>(c) 該規例指明根據強制驗樓計劃及強制驗窗計劃提供各份文件的時限，若未能在時限內呈交文件，監督可考慮向註冊檢驗人員／合資格人士作出紀律處分。至於未能在法定通知所載指定時限屆滿前遵從有關通知，屋宇署會向相關業主發出警告信，並在適當情況下採取檢控行動。屋宇署亦可安排為失責的業主進行訂明檢驗及修葺工程，然後向業主追討工程費用，以及徵收不多於工程總費用20%的附加費。</p>	<p>向屋宇署取得該等文件。此外，說明公眾可否閱覽檢驗報告。</p>
003233 - 004035	<p>葉國謙議員 主席 甘乃威議員 政府當局</p>	<p>就是否有權閱覽註冊檢驗人員／合資格人士呈交予監督的檢驗報告一事，進行討論。</p> <p>葉國謙議員認為，若註冊檢驗人員須向每名業主提供其呈交予監</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>督的檢驗報告的副本，可能會有困難。然而，個別業主應可閱覽並向法團取得檢驗報告的副本。</p> <p>甘乃威議員認為，業主應有權閱覽檢驗報告，那些並非與法團保持良好關係的業主尤其應有此權利。</p> <p>李慧琼議員要求，個別業主應可向監督取得檢驗報告的副本。</p> <p>政府當局回應時表示，若法團是由註冊檢驗人員代為進行訂明檢驗的人，獲委任的註冊檢驗人員便須根據第30(1)(a)條向法團提供檢驗報告的副本。由於樓宇公用部分亦與個別業主有關，屋宇署會積極考慮在個別業主提出要求時，向他們發出檢驗報告的副本。</p>	
004036 - 005139	<p>葉國謙議員 李慧琼議員 政府當局 主席</p>	<p>就窗戶的訂明檢驗進行討論</p> <p>葉國謙議員提出以下關注事項／問題－</p> <p>(a) 就某些個案而言，在一個單位安裝窗口式冷氣機，毗鄰單位打開窗戶會受到影響。然而，屋宇署不大願意處理這些個案；及</p> <p>(b) 強制驗窗計劃可否糾正該等安裝欠妥的情況。</p> <p>李慧琼議員提出以下問題－</p> <p>(a) 當局會否對並非按照核准建築圖則安裝的窗戶採取行動；及</p> <p>(b) 窗戶的標準規定為何。</p> <p>政府當局的回應如下－</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(a) 強制驗窗計劃旨在確保窗戶安全，檢驗冷氣機並非該計劃的一部分；</p> <p>(b) 若冷氣機的安裝方式違反消防安全及建築物規例，當局會採取執法行動；及</p> <p>(c) 核准圖則已上載至屋宇署網站，供市民瀏覽。窗戶如並非按照核准建築圖則安裝，會在強制驗樓計劃下處理，因為註冊檢驗人員須向屋宇署報告公用部分及外牆是否有違例構築物(下稱"僭建物")存在。</p>	
005140 - 005809	甘乃威議員 主席 政府當局	<p>甘乃威議員提出以下問題－</p> <p>(a) 當局針對並非按照建築圖則建造以致成為僭建物的窗戶採取的行動為何；</p> <p>(b) 訂明檢驗是否包括須確定窗戶是否合法。</p> <p>政府當局的回應如下－</p> <p>(a) 註冊檢驗人員預期須就進行強制驗樓計劃下的檢驗工作時發現的僭建物作出報告，但在強制驗窗計劃下，合資格人士無須作出有關報告；及</p> <p>(b) 合資格人士須檢驗現有窗戶是否安全，而不是確定現有窗戶是否合法。</p>	政府當局須清楚述明強制驗窗計劃的政策用意是確保窗戶安全，而不是確定窗戶是否合法，後者應在強制驗樓計劃下考慮。
005810 - 005927	李慧琼議員	<p>李慧琼議員提出以下關注事項／要求－</p> <p>(a) 業主可能會以為若其處所已按照強制驗窗計劃進行訂明檢驗及修葺，便可令其所有</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>窗戶(包括違例建造的窗戶)合法化；及</p> <p>(b) 註冊檢驗人員須在檢驗報告中述明哪些窗戶是僭建物。</p>	
005928 - 010104	主席 政府當局	主席要求政府當局在顯示強制驗樓計劃及強制驗窗計劃各個階段的流程圖中，註明哪些指明表格將會適用，並應提供指明表格擬稿，供委員參考。	<p>政府當局須－</p> <p>(a) 在顯示強制驗樓計劃及強制驗窗計劃各個階段的流程圖中，註明哪些指明表格將會適用；及</p> <p>(b) 提供指明表格擬稿，供委員參考。</p>
010105 - 011141	劉秀成議員 主席 政府當局	劉秀成議員對在擬議第14(1)(a)條中提述"本規例"表示關注，因為這代表窗戶的訂明檢驗須按照《建築物條例》(第123章)所涵蓋較廣闊的範圍進行。	政府當局須考慮以"本規例"取代擬議第14(1)(a)條的"本條例"一語，把檢驗範圍局限於確保窗戶安全方面。
011142 - 012151	李鳳英議員 李慧琼議員 政府當局 主席	<p>李鳳英議員關注窗戶的訂明檢驗只局限於確保窗戶安全，而不是確定窗戶是否合法。</p> <p>李慧琼議員詢問，合資格人士是否需要參照建築圖則，檢驗窗戶是否合法。</p> <p>政府當局的解釋如下－</p> <p>(a) 雖然合資格人士所需的資格要求不及註冊檢驗人員嚴格，但合資格人士須符合該規例的訂明要求；及</p> <p>(b) 根據強制驗樓計劃，註冊檢驗人員須報告在訂明檢驗進</p>	政府當局須說明獲委任檢驗窗戶的合資格人士的要求及責任。

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>行期間於公用部分和外牆發現的僭建物，而與註冊檢驗人員不同，合資格人士在強制驗窗計劃下無須作出有關報告。</p>	
012152 - 012612	<p>葉國謙議員 主席 政府當局</p>	<p>葉國謙議員的意見如下－</p> <p>(a) 若進行強制驗窗計劃下的驗窗工作的合資格人士須符合較嚴格的資格要求，將會在檢驗費用方面造成影響；</p> <p>(b) 窗戶的訂明檢驗的焦點應放在窗戶是否安全方面，因為根據強制驗樓計劃，註冊檢驗人員會每10年進行一次較全面的驗樓工作；及</p> <p>(c) 支持以"本規例"取代擬議第14(1)(a)條的"本條例"一語，把檢驗範圍局限於確保窗戶安全方面。</p>	
012613 - 013365	<p>劉秀成議員 主席 政府當局</p>	<p>劉秀成議員提出以下問題／要求－</p> <p>(a) 應否把並非按照核准建築圖則安裝的窗戶視作僭建物；及</p> <p>(b) 當局須澄清容許進行的窗戶改裝工程的種類。</p> <p>政府當局的解釋如下－</p> <p>(a) 在小型工程監管制度實施前，於建築物內進行的窗戶工程如不涉及該建築物的結構，則屬豁免建築工程，進行有關工程事先無須監督批准圖則和同意施工；及</p> <p>(b) 一般而言，註冊檢驗人員應可按每宗個案的情況，評估窗戶改裝工程是否合法。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
013336 - 014143	主席 政府當局 甘乃威議員 葉國謙議員	就強制驗窗計劃下的訂明檢驗而言，討論何謂窗戶。	政府當局須考慮在該規例或《作業守則》中確立"窗戶"的定義，利便公眾瞭解強制驗窗計劃涵蓋的範圍。
014144 - 014450	主席 政府當局	第4部 第15條－適用範圍 第16條－釋義 第17條－詳細調查 第18條－註冊檢驗人員有責任尋求建築事務監督認可建議	
014451 - 014835	主席 政府當局	第19條－建築事務監督的決定 主席詢問是否由監督確定有否需要根據擬議第18條進行詳細調查。 政府當局回應時表示，如有需要，屋宇署會查核並到相關樓宇視察，然後才認可有關進行詳細調查的建議。	政府當局須說明監督或其代表會否檢查根據擬議第18條接獲的建議，然後才認可該等建議。
014836 - 014835	李鳳英議員 政府當局	李鳳英議員關注到，若某項建議遺漏了一些潛在的欠妥之處，而該等欠妥之處結果在後來造成重大的財政影響，會令樓宇業主無法負擔。 政府當局的解釋如下－ (a) 要準確估計修葺費用的金額並非易事； (b) 若在修葺工程合約中提供典型修葺項目的價目表，可能有助業主瞭解額外工程估計所需的費用； (c) 監督會抽查修葺工程，並在接獲投訴後展開調查；及 (d) 在任何情況下，業主也可從修葺工程中獲益。	政府當局須說明若某項建議遺漏了一些潛在的欠妥之處，而該等欠妥之處結果在後來造成重大的財政影響，令樓宇業主無法負擔，哪方須為此負上法律責任。

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
015800 - 020635	政府當局 葉國謙議員 政府當局 主席 助理法律顧問1	第20條－註冊檢驗人員在安排進行詳細調查時的職責 葉國謙議員詢問，註冊檢驗人員就業主的樓宇進行詳細調查前如沒有事先獲得監督的認可，業主是否仍須向註冊檢驗人員繳付費用。 政府當局回應時表示，當局會建議業主在合約中訂明條件，規定註冊檢驗人員事先須獲得監督的認可，才可進行詳細調查。	政府當局須承諾當局會制訂合約樣本，清楚訂明註冊檢驗人員就業主的樓宇進行詳細調查前如沒有事先獲得監督的認可，業主無須向註冊檢驗人員繳付費用。
020636 - 020729	政府當局 主席	第21條－聘用專門人員	
020730 - 020740	主席	委員同意於2011年12月5日(星期一)上午10時45分舉行的下次會議上，繼續進行討論。	

立法會秘書處
議會事務部1
2012年4月2日