

(譯本)

檔案編號：DEVB(PL-B) 30/30/122

立法會參考資料摘要

《建築物條例》
(第123章)

《2011年建築物法例(修訂)條例草案》

引言

在2011年11月22日的會議上，行政會議**建議**，行政長官**指令**向立法會提交《2011年建築物法例(修訂)條例草案》(“《2011年條例草案》”)(載於**附件A**)，引入下列五項措施，以進一步加強樓宇安全：

- (a) 就失責工程徵收附加費；
- (b) 對拒絕分擔其業主立案法團(“法團”)為遵從法定命令或通知而進行工程的費用的人士作出懲處；
- (c) 進入個別處所內部的手令；
- (d) 招牌監管制度；及
- (e) 註冊檢驗人員須在強制驗樓計劃下全面報告樓宇外部的違例建築工程(“僭建物”)。

理據

2. 樓宇安全問題相當複雜，並涉及多個不同的範疇。如不妥善處理，這個問題只會隨着本港樓宇不斷老化而日趨嚴重。混凝土損毀剝落、違例或棄置招牌、安裝時手工不符標準或缺乏妥善保養的窗戶、非法更改樓宇內部結構等都是計時炸彈，隨時一觸即發，釀成人命傷亡。2010年1月在馬頭圍發生涉及僭建物的樓宇倒塌慘劇，導致4人死亡及多人無家可歸。這宗事故再次響起了警號，並引起公眾對樓宇安全的高度關注。

3. 行政長官於 2010 年 10 月的《2010-11 年施政報告》中，公布政府當局計劃採取一系列措施，包括立法、執法、對樓宇業主的支援，以及公眾教育和宣傳，以多管齊下的方法加強本港的樓宇安全。這套多管齊下的新方法旨在充分利用可用資源，聯同樓宇管理和保養各方面的持份者，合力發揮最大的協同效應。有關措施目標清晰、焦點明確，直指問題根源，能切實處理樓宇安全監管制度不足之處。自此，我們正逐步推行有關措施，包括制定《2011 年建築物（修訂）條例》，引入強制驗樓計劃和強制驗窗計劃。行政長官於《2011-12 施政報告》中進一步宣布，當局會就《建築物條例》（第 123 章）及《2011 年建築物（修訂）條例》（2011 年第 16 號條例）提出修訂，以進一步加強樓宇安全監管制度。

新措施

4. 在審議《2010 年建築物（修訂）條例草案》（“《2010 年條例草案》”）期間，法案委員會曾討論在上文第 1 段提及，並在下文第 5 至 11 段所詳述的五項的新措施。

(a) 就失責工程徵收附加費

5. 作為加強監管制度的一部分，屋宇署在業主不遵從該署根據《建築物條例》發出的法定命令／通知後，會更迅速委派該署的承建商代業主進行有關的拆卸或糾正工程或勘測工作，以處理樓宇業主不理會法定命令或通知的問題，引致一些為保障公眾安全而須進行的拆卸或糾正工程及勘測工作經過一段長時間仍未能完成。屋宇署在事後會向業主追討有關費用。假若業主拒絕結清帳單，屋宇署會把該帳單針對有關物業的業權在土地註冊處註冊，這會在業主出售其物業時構成一定的障礙。而屋宇署在代業主進行工程前，會基於同一目的，把法定命令／通知在土地註冊處註冊。

6. 為配合屋宇署採取上述加強行動，並協助防範業主寧願把工程留給屋宇署處理的道德風險（特別是當業主無意出售其物業時），我們認為應向此類失責個案的業主徵收附加費，以鼓勵業主自行完成有關工程而非依賴屋宇署代其進行。在強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下，屋宇署作為建築事

務監督在向不遵從該署檢驗或修葺通知的業主追討由該署支付的費用時，可徵收不多於 20% 的附加費。我們建議擴展是項安排至涵蓋所有根據《建築物條例》發出的法定命令或通知(包括所有並非強制驗樓計劃／強制驗窗計劃下的通知或命令)。此舉可作為誘因，使業主更願意妥善地保養及維修其樓宇，並及時遵從由建築事務監督發出的法定命令或通知。

(b) 對拒絕分擔其法團為遵從法定命令或通知而進行工程的費用的人士作出懲處

7. 在強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下，任何人士如無合理辯解，拒絕分擔其大廈法團為遵從由建築事務監督發出的通知所須進行有關公用地方的檢驗及維修工作的費用，即屬違法。違犯者一經定罪，可被處第 4 級罰款（即最高罰款 25,000 元）。此項安排旨在產生阻嚇作用，防止因有人拒絕支付為大廈公用地方進行檢驗及維修工作所須分擔的費用而導致根據強制驗樓計劃及強制驗窗計劃發出的通知不獲遵從。我們建議把這項適用於強制驗樓計劃／強制驗窗計劃的懲處安排，擴展至由大廈法團就按《建築物條例》發出的法定命令或通知而須為公用地方進行的所有工程。

(c) 進入個別處所內部的手令

8. 《建築物條例》第 22 條現時賦權予建築事務監督或獲他授權的公職人員，可進入任何處所或土地，而如有需要，更可在有警務人員在場的情況下，破門進入任何處所，以確定有關處所的安全和衛生狀況，或確定《建築物條例》獲得遵從，又或進行建築事務監督根據《建築物條例》獲授權進行的工程。不過，實際上，屋宇署人員在行使這項權力上有相當困難。儘管屋宇署已調配大量資源，盡量在不同日子及一天內的不同時間到訪有關處所，但該署的工作仍經常因不合作的業主或住戶拒絕屋宇署人員進入處所而受到阻撓。雖然如此，屋宇署充分意識到業主的私人產權的重要，因此只會於有明顯跡象顯示有迫切危險或對環境／健康有嚴重危害的極端情況下，才會運用其強行進入處所的權力。其他部門的運作經驗顯示，若由法庭發出手令，業主會較為合作，讓有關人員進入處所檢查及／或進行工程。

9. 因此，我們建議訂定條文，讓建築事務監督可根據《建築物條例》向裁判法院申請手令，以便其進入個別處所檢查及採取執法行動。我們會加入保障條文¹，清楚訂明建築事務監督或獲授權人員可向法庭申請手令的情況。根據我們的建議，在緊急情況下，建築事務監督有權進入處所，並在有需要時，可在有警務人員在場的情況下，破門進入處所。在其他情況下，除非建築事務監督獲准進入有關處所，否則，他須向法庭申請手令，才可進入有關處所檢查或進行所需工程。法庭授予建築事務監督有關手令前，建築事務監督須向法庭證明過往曾多次嘗試為進入有關處所而與業主聯絡，並向法庭表明進入有關處所的目的。這項建議對於檢查劏房或懷疑內部結構有違例改動的單位的個案，特別有用。法庭會擔當把關者的角色，在考慮建築事務監督所提交的相關資料後，會確保只有在符合法定要求，並在有提升樓宇安全的真正需要下，才會發出手令。

(d) 招牌監管制度

10. 違例招牌是本港一個長期存在的樓宇安全問題。估計現時全港約有 19 萬個違例招牌，其中很多正由商戶使用，其餘的則已被棄置。我們建議引入一套法定規管制度，類近於現時在《建築物（小型工程）規例》（第 123 章，附屬法例 N）中為訂明建築工程（即違例的小型簷篷、晾衣架和冷氣機支架）而設的同類制度，容許某些現存的違例招牌（例如符合既定的尺寸規限，或不阻礙緊急車輛運作的招牌等）在經註冊建築專業人士或註冊承建商進行安全檢查後，可繼續使用。根據擬議的制度，安全檢查須每五年進行一次。屋

¹ 根據擬議的新第 22(1B)條（即《2011 年條例草案》第 3(3)條），裁判官只有在信納以下根據經宣誓而作的告發的情況下，才可發出手令，授權建築事務監督或任何獲授權人員進入及（如有必要）破門進入該處所，以行使其權力－

(a) 有合理理由懷疑：

- (i) 處所內已進行或正進行違反《建築物條例》條文的建築工程；
- (ii) 處所的使用違反《建築物條例》的條文；
- (iii) 處所已變得危險或可變得危險；
- (iv) 處所內排水渠或污水渠處於欠妥或不衛生的狀況；或
- (v) 根據《建築物條例》向有關處所送達的通知或命令不獲遵從；

(b) 建築事務監督或獲授權人員雖然已在最少兩個不同日子到訪該處所，但卻未能進入有關處所，或被拒絕進入該處所；及

(c) 申請手令的意向通知已送達該處所的業主或佔用人。

宇署將對不參加是項計劃的違例招牌採取執法行動。有關招牌監管制度的細節，將在另行提交予立法會的附屬法例中制訂。至於新建的招牌，較小型的會受現行的小型工程監管制度規管，而較大型的則繼續須取得屋宇署的事先批准和同意，才可裝設。實施這些全面的措施後，屋宇署便可在未來建立一個有關全港所有招牌的完備資料庫，並可更清楚地了解這些招牌的安全情況，方便規管及採取執法行動。

(e) 註冊檢驗人員須在強制驗樓計劃下全面報告樓宇外部的僭建物

11. 根據強制驗樓計劃，獲委任進行訂明檢驗的註冊檢驗人員必須就任何在訂明檢驗期間在樓宇公用地方或外牆發現已進行或正進行而違反《建築物條例》任何條文的建築工程，通知建築事務監督。為配合 2011 年 4 月 1 日生效的針對違例建築工程的執法政策，我們建議註冊檢驗人員亦必須就任何在樓宇屋頂或平台，或樓宇毗鄰的庭院、斜坡或街道進行的違例建築工程，通知建築事務監督。此舉有助建築事務監督落實上述新的執法政策，迅速採取行動打擊這類違例建築工程，以產生更強的阻嚇作用，防止在樓宇外部搭建違例建築物。

12. 在諮詢立法會發展事務委員會轄下的樓宇安全及相關事宜小組委員會後，我們擬訂了修訂《2010 年條例草案》的擬議委員會審議階段修正案（“修正案”），嘗試把上述五項新措施的賦權條文納入《2010 年條例草案》內。法案委員會的大部分委員對新措施表示支持，而有小部分成員則對建築事務監督須向法庭申請手令的建議表示有保留。直至法案委員會對擬議修正案的條款進行逐條審議後，才有部分成員質疑修正案是否不屬於《2010 年條例草案》的範圍。為法案委員會提供支援的立法會助理法律顧問亦認同有關的疑慮。為了不耽誤《2010 年條例草案》的通過，以致延遲強制驗樓計劃和強制驗窗計劃的推行，我們決定不再提出修正案。我們當時已向立法會清楚表示，會盡快向立法會提交一項新的條例草案，引入該五項新措施。

建議 - 《2011年條例草案》

13. 《2011年條例草案》的主要條款²如下 -

- (a) 第 1 部就導言等事項訂定條文；
- (b) 第 2 及 3 部分別修訂《建築物條例》及《2011年建築物（修訂）條例》，為下列五項新建議制訂法定的法律架構 -
 - (i) 第 3 條修訂《建築物條例》第 22 條，就發出裁判官的手令授權建築事務監督或獲其授權的公職人員進入任何處所，以進行建築事務監督根據《建築物條例》獲授權進行的任何檢驗或工程事宜訂定條文；
 - (ii) 第 4、8(1)及 9 條修訂《建築物條例》第 33 條及經《2011年建築物（修訂）條例》制訂新的第 30B 及 30C 條，把建築事務監督的權力擴展至可就他根據《建築物條例》獲授權追討由他已進行的任何檢驗、勘測或工程，或提供的服務，或前往施工未遂的費用，施加不多於 20% 的附加費；
 - (iii) 第 5 及 6 條修訂《建築物條例》第 38 及 39C 條，當中包括把根據第 39C 條的現行計劃的應用範圍（根據第 39C 條，不會對《建築物（小型工程）規例》訂明的某些違例建築物或建築工程發出拆卸令或拆卸通知），擴展至《建築物（小型工程）規例》日後訂明的其他類型的違例建築物或建築工程，並就某些訂明建築物或建築工程須定期遵從條例第 39C(2)、(3)及(4)條的規定訂定條文。這些修訂為招牌監管制度制訂法律框架，並容許在將來將現行第 39C 條下的計劃擴展至其他類型的工程；及
 - (iv) 第 8(3)條修訂經《2011年建築物（修訂）條例》制訂新的第 30D 條，以擴大註冊檢驗人員就其

² 第 13 段內提及的《建築物條例》是以假設《2011年建築物（修訂）條例》（2011 年第 16 號條例）下對該條例作出的修訂已予以實施為基礎。

在訂明檢驗過程中找出而須通知建築事務監督的僭建物的涵蓋範圍，以涵蓋對建築物的任何屋頂或平台（公用部分除外），或與建築物毗鄰的任何庭院或斜坡，或建築物臨向或緊連的街道進行的任何違例建築工程；及

- (v) **第 10 條**修訂經《2011 年建築物（修訂）條例》修訂的《建築物條例》第 39B(1)條及新制訂的第 39B(1A)條，使任何人均不得阻礙為遵從根據《建築物條例》向法團送達的任何法定命令或通知而進行的關乎該建築物任何公用部分的任何檢驗、勘測、工程或其他行動，亦不得拒絕分擔上述事項的費用；及
- (c) **第 3 及 6 條**包含對《建築物條例》第 22 及 39C 條的輕微修訂。

B

14. 將被修訂的現行條文載於 **附件 B**。

立法程序時間表

15. 立法程序時間表將如下：

刊登憲報	2011 年 11 月 25 日
首讀和開始二讀辯論	2011 年 12 月 7 日
恢復二讀辯論、委員會審議階段和三讀	另行通知

建議的影響

16. 建議對財政、公務員、經濟、環境和可持續發展的影響，載於 **附件 C**。建議符合《基本法》，包括有關人權的條文。《2011 年條例草案》不會影響《建築物條例》既有的約束力。建議對生產力和競爭均沒有影響。

C

公眾諮詢

17. 馬頭圍樓宇倒塌事件引起公眾對本港樓宇安全的高度關注。立法會在事發後，分別於 2010 年 2 月 3 日、3 月 3 日及 5 月 26 日進行動議辯論。議員普遍支持政府當局抱持更大決心及採取更嚴厲的執法措施，並敦促政府盡快採取行動。立法會已成立一個專責小組委員會，密切監察政府有關樓宇安全檢討的進度，我們在 2010 年 4 月 27 日、2010 年 7 月 27 日及 2011 年 1 月 13 日，先後向小組委員會匯報了我們建議一系列措施的各個方面，包括計劃引進《2011 年條例草案》中包含的擬議措施。在 2010 年 6 月及 7 月舉行，而發展局局長亦有出席的 2010 年地方行政高峰會上，樓宇維修亦是其中一個專注課題。我們建議的措施，也符合在 2010 年 7 月高峰會上由各區議會推薦向行政長官提交的方針。此外，《2010 年條例草案》的法案委員會也於 2011 年 2 月至 6 月期間，就該五項擬議新措施進行了詳細討論和審議。

宣傳安排

18. 我們將於 2011 年 11 月 23 日發出新聞公告。我們亦安排發言人答覆傳媒及公眾的查詢。

背景

19. 現時全港約有 4 000 幢樓齡達 50 年或以上的樓宇，而這個數目會以每年約 500 幢的速度遞增。香港樓宇主要採用鋼筋混凝土建造，設計使用期約為 50 年。換言之，若我們現在不立即採取行動，與業主和業界協作進行妥善檢驗及維修保養，這類樓宇群組的狀況會迅速惡化，繼而威脅公眾安全。這點在最近的樓宇巡查行動中已獲確認：屋宇署在馬頭圍樓宇倒塌事件後進行的巡查顯示，雖然樓齡達 50 年或以上的樓宇的結構一般仍屬安全，但當中每四幢樓宇便有一幢對公眾構成潛在危險。另一方面，市區重建局為配合市區重建策略檢討而進行的樓宇狀況調查亦顯示，在 7 000 幢樓齡達 30 年或以上的樓宇當中，部分有碳化、鋼筋外露及嚴重銹蝕的問題，而這些舊樓很多均有其他問題，如混凝土剝落、設施失修、漏水、缺乏樓宇管理和保養等。上述情況實在令人憂慮，亦反映出妥善保養樓宇和適時維修的必要性。

查詢

20. 如對本摘要有任何查詢，可與發展局首席助理秘書長（規劃及地政）趙必明先生聯絡（電話：2848 6288）。

發展局

2011年11月23日

《2011年建築物法例（修訂）條例草案》

附件

附件 A - 《2011年建築物法例（修訂）條例草案》

附件 B - 擬修訂的現行條文

附件 C - 建議的影響

《2011 年建築物法例 (修訂) 條例草案》

目錄

條次		頁次
第 1 部		
導言		
1.	簡稱及生效日期.....	C4308
第 2 部		
對《建築物條例》的修訂		
2.	修訂《建築物條例》.....	C4310
3.	修訂第 22 條 (建築事務監督的權力).....	C4310
4.	修訂第 33 條 (由建築事務監督追討工程費用).....	C4316
5.	修訂第 38 條 (規例).....	C4316
6.	修訂第 39C 條 (建築事務監督不得根據第 24 條送達命令或 根據第 24C 條送達通知).....	C4316
第 3 部		
對《2011 年建築物 (修訂) 條例》的修訂		
7.	修訂《2011 年建築物 (修訂) 條例》.....	C4324
8.	修訂第 20 條 (加入第 IIA 部).....	C4324
9.	修訂第 21 條 (由建築事務監督追討工程費用).....	C4326
10.	修訂第 26 條 (阻礙業主立案法團).....	C4326

本條例草案

旨在

修訂《建築物條例》及《2011 年建築物 (修訂) 條例》，就關於發出手令以授權進入處所或土地的事宜訂定條文；規定註冊檢驗人員須將若干違例建築工程通知建築事務監督；就建築事務監督可根據《建築物條例》追討的費用的附加費訂定條文；擴大該條例第 39B 及 39C 條的適用範圍；以及作出若干輕微修訂。

由立法會制定。

第 1 部

導言

1. 簡稱及生效日期

- (1) 本條例可引稱為《2011 年建築物法例 (修訂) 條例》。
 - (2) 本部及第 3 部自本條例於憲報刊登的日期起實施。
 - (3) 第 2 部自發展局局長以憲報公告指定的日期起實施。
-

第 2 部

對《建築物條例》的修訂

2. 修訂《建築物條例》

《建築物條例》(第 123 章) 現予修訂，修訂方式列於第 3 至 6 條。

3. 修訂第 22 條 (建築事務監督的權力)

(1) 第 22(1) 條——

廢除

“建築事務監督或獲他就此以書面授權的任何公職人員，”

代以

“除第 (1A) 款另有規定外，建築事務監督或獲授權人員”。

(2) 第 22(1)(b) 條——

廢除

“或排水系統”

代以

“、排水系統、污水工程或污水系統”。

(3) 在第 22(1) 條之後——

加入

“(1A) 建築事務監督或獲授權人員須——

- (a) 已獲處所或土地的擁有人或佔用人准許進入，或已獲看來是控制或管理處所或土地的人准許進入；或

- (b) 已根據第 (1B) 款獲得手令，
否則不得根據第 (1) 款進入該處所或土地，或破門進入該處所，但如情況緊急，則不在此限。
- (1B) 裁判官如根據經宣誓而作的告發，信納——
- (a) 有合理理由懷疑——
- (i) 有建築工程已經或正在於違反本條例任何條文的情況下，於任何處所或土地進行；
 - (ii) 該處所或土地的使用已違反本條例任何條文；
 - (iii) 該處所或土地已變得危險，或可變得危險；
 - (iv) 該處所或土地的排水渠或污水渠處於欠妥或不衛生的狀況；或
 - (v) 根據本條例送達的通知或命令未獲遵從；
- (b) 建築事務監督或獲授權人員——
- (i) 被拒進入該處所或土地；或
 - (ii) 已經在最少 2 個不同的日子到達該處所或土地，但仍不能進入該處所或土地；及
- (c) 擬申請手令的通知，已送達該處所或土地的擁有人或佔用人，
- 則可發出手令，授權建築事務監督或獲授權人員為第 (1) 款所述的任何目的，進入及 (如有必要) 破門進入該處所，或進入該土地。
- (1C) 根據第 (1B) 款發出的手令須指明——
- (a) 尋求進入的處所或土地；
 - (b) 進入該處所或土地的目的；

- (c) 獲授權進入該處所或土地的人的姓名，及以何身分進入；及
 - (d) 手令的發出日期。
 - (1D) 建築事務監督或獲授權人員如按根據第 (1B) 款發出的手令，進入或破門進入任何處所，或進入任何土地，則須向以下人士出示該手令，以供查閱：該處所或土地的擁有人或佔用人，或看來是控制或管理該處所或土地的人。
 - (1E) 建築事務監督或獲授權人員在根據本條進入任何處所或土地時，可帶同其認為為進入該處所或土地而需要的任何人。
 - (1F) 建築事務監督或獲授權人員如根據本條進入任何無人佔用的處所或土地，在離開之時，須在有效防禦侵入者方面，令該處所或土地的狀況一如其進入該處所或土地時所察覺的狀況一樣。
 - (1G) 根據第 (1B) 款發出的手令持續有效，直至需要進入有關處所或土地的目的已達成為止。”。
- (4) 第 22(2)(b) 條——
- 廢除
- “根據本條獲授權的公職人員，可採取他”
- 代以
- “獲授權人員可採取其”。
- (5) 在第 22(4) 條之後——
- 加入

“(5) 在本條中——

獲授權人員 (authorized officer) 指獲建築事務監督就第 (1) 款所述的任何目的，而以書面授權的公職人員。”。

4. 修訂第 33 條 (由建築事務監督追討工程費用)

第 33(1) 條——

廢除

“他可”

代以

“建築事務監督可施加不多於到期須付的費用的 20% 的附加費，以及”。

5. 修訂第 38 條 (規例)

在第 38(1)(ke)(i) 條之後——

加入

“(ia) 為施行第 39C(1A)(a) 條，訂明關乎任何訂明建築物或建築工程的日期；

(ib) 為施行第 39C(1A)(c) 條，就任何訂明建築物或建築工程，訂明符合以下說明的規定：該規定關乎定期遵守第 39C(2)、(3) 及 (4) 條中的規定；”。

6. 修訂第 39C 條 (建築事務監督不得根據第 24 條送達命令或根據第 24C 條送達通知)

(1) 第 39C 條，英文文本，標題——

廢除

“shall”

代以

“**must**”。

(2) 第 39C 條——

廢除第 (1) 款

代以

“(1) 儘管有第 24 及 24C 條的規定，如——

- (a) 某訂明建築物或建築工程於 2010 年 12 月 31 日前完成或進行；及
- (b) 第 (2)、(3) 及 (4) 款的規定，已就該建築物或工程而獲遵守，

建築事務監督不得以該建築物或工程在違反第 14(1) 條的情況下完成或進行為理由，而就該建築物或工程，根據第 24 條送達命令，或根據第 24C 條送達通知。

(1A) 儘管有第 24 及 24C 條的規定，如——

- (a) 某訂明建築物或建築工程於《小型工程規例》就該建築物或工程而訂明的日期前完成或進行；
- (b) 第 (2)、(3) 及 (4) 款的規定，已就該建築物或工程而獲遵守；及

- (c) 就該建築物或工程而言，該等規定已按照《小型工程規例》所規定獲定期遵守 (如《小型工程規例》有如此規定的話)，

建築事務監督不得以該建築物或工程在違反第 14(1) 條的情況下完成或進行為理由，亦不得以該建築物或工程在不遵守簡化規定的情況下完成或進行為理由，而就該建築物或工程，根據第 24 條送達命令，或根據第 24C 條送達通知。”。

- (3) 第 39C(2) 條——

廢除

“規例”

代以

“《小型工程規例》”。

- (4) 第 39C(3) 條——

廢除

“規例”

代以

“《小型工程規例》”。

- (5) 第 39C(5) 條——

廢除

“(1)”

代以

“(1) 或 (1A)”。

- (6) 第 39C(6) 條——

廢除 (a) 段。

- (7) 在第 39C(6)(b) 條之前——

加入

“(aa) 《小型工程規例》(Minor Works Regulation) 指《建築物 (小型工程) 規例》(第 123 章，附屬法例 N)；”。

(8) 第 39C(6)(b) 條——

廢除

“規例”

代以

“《小型工程規例》”。

(9) 第 39C(6)(b) 條——

廢除

在“施行本定義”之後的所有字句

代以

“而就本條或本條中的某條文訂明為訂明建築物或建築工程的建築物或建築工程。”。

第 3 部

對《2011 年建築物 (修訂) 條例》的修訂

7. 修訂《2011 年建築物 (修訂) 條例》

《2011 年建築物 (修訂) 條例》(2011 年第 16 號) 現予修訂，修訂方式列於第 8 至 10 條。

8. 修訂第 20 條 (加入第 IIA 部)

(1) 第 20 條，新訂的第 30B(11) 條——

廢除

“連同建築事務監督可施加的不多於該費用的 20% 的附加費，”。

(2) 第 20 條，新訂的第 30C(9) 條——

廢除

“連同建築事務監督可施加的不多於該費用的 20% 的附加費，”。

(3) 第 20 條，新訂的第 30D(5) 條——

廢除

在“人員”之後的所有字句

代以

“——

(a) 須將在該訂明檢驗過程中發現的任何緊急情況，通知建築事務監督；及

(b) (如該訂明檢驗根據第 30B(3) 條進行) 亦須將任何符合以下說明的建築工程，通知建築事務監督——

- (i) 該工程已經或正在於違反本條例任何條文的情況下——
 - (A) 對建築物的公用部分進行；
 - (B) 對建築物的任何外牆、屋頂或平台 (公用部分除外) 進行；
 - (C) 對任何與建築物毗鄰的庭院或斜坡進行；或
 - (D) 對建築物臨向或緊連的任何街道進行；及
- (ii) 該工程是在該訂明檢驗過程中找出的。”。

9. 修訂第 21 條 (由建築事務監督追討工程費用)

第 21 條——

廢除第 (3) 款。

10. 修訂第 26 條 (阻礙業主立案法團)

(1) 第 26(1) 條——

廢除

在“命令”之後而在“該人”之前的所有字句

代以

“或通知，已根據本條例任何條文送達該業主立案法團，”。

(2) 第 26(4) 條，新訂的第 39B(1A) 條——

廢除

“通知，已根據第 30B(3)、(5) 或 (6) 或 30C(3) 條”

代以

“命令或通知，已根據本條例任何條文”。

(3) 第 26(4) 條，新訂的第 39B(1A) 條——

廢除

“該通知”

代以

“該命令或通知”。

摘要說明

附註 ——

在本摘要說明中，**該條例**一詞指經納入由《2011 年建築物 (修訂) 條例》(2011 年第 16 號) 所制定的修訂的《建築物條例》(第 123 章)。

本條例草案的目的，是在下述 5 個範疇修訂《建築物條例》(第 123 章) 及《2011 年建築物 (修訂) 條例》(2011 年第 16 號)，以使危險建築物及土地變得安全，或防止建築物變得不安全，即——

- (a) 就裁判官發出手令，授權建築事務監督或任何獲其授權的公職人員進入任何處所或土地訂定條文；
- (b) 擴大註冊檢驗人員在該條例第 30D(5)(b) 條下的責任 (即須通知建築事務監督在進行訂明檢驗過程中找出的任何違例建築工程的責任) 的涵蓋範圍，以包括任何對建築物的屋頂或平台，或與建築物相連的任何庭院、斜坡或街道進行的違例建築工程；
- (c) 令建築事務監督可就其根據該條例可追討的費用施加附加費：該等費用指建築事務監督進行任何檢驗、勘測或工程、提供服務或前往施工未遂的費用；
- (d) 擴大在該條例第 39B 條下的義務 (即不得阻礙業主立法團為遵從若干根據該條例送達的命令或通知而進行的關於建築物任何公用部分的檢驗、勘測、工程或其他行動的義務，及不得拒絕分擔任何該等檢驗、勘測、工程

或其他行動的費用的義務)，以使該等義務適用於任何根據該條例送達的命令或通知，而不單僅適用於若干命令或通知；

- (e) 擴闊該條例第 39C 條所指機制 (根據該機制，建築事務監督不會就若干違例建築物或建築工程作出拆卸命令或通知)，以容許更多類型的違例建築物或建築工程得以納入其中。

2. 草案第 1 條列出簡稱，並就生效日期訂定條文。
3. 草案第 3 至 6 條列出對《建築物條例》(第 123 章) (**該主體條例**) 的修訂。
4. 草案第 3 條修訂該主體條例第 22 條，就以下事宜訂定條文：裁判官在若干條件獲符合的情況下，發出手令以授權建築事務監督或任何獲其授權的公職人員進入任何處所或土地。草案第 3 條亦對該主體條例第 22(1)(b) 條作出輕微的修訂。
5. 草案第 4 條修訂該主體條例第 33(1) 條，以擴大建築事務監督的權力，令其有權施加其根據該條例任何條文而招致及可追討的費用的不多於 20% 的附加費。
6. 草案第 5 條修訂該主體條例第 38(1) 條，就訂立關於以下事項的規例的權力訂定條文：為施行該條例第 39C(1A)(a) 條訂明日期，及為施行該條例第 39C(1A)(c) 條訂明定期遵守若干規定的規定。

7. 草案第 6 條修訂該主體條例第 39C 條，以容許更多類型的違例建築物或建築工程得以納入該第 39C 條所指機制的規管範圍，而根據該機制，建築事務監督不會作出拆卸命令或通知。
8. 草案第 8 至 10 條列出對《2011 年建築物 (修訂) 條例》(2011 年第 16 號) (**該修訂條例**) 的修訂。
9. 草案第 8(1) 及 (2) 條修訂該修訂條例第 20 條 (關於該條例新訂的第 30B(11) 及 30C(9) 條)，以廢除建築事務監督僅可施加其根據該條例第 30B(11) 及 30C(9) 條而招致及可追討的費用的不多於 20% 的附加費的權力。
10. 草案第 8(3) 條修訂該修訂條例第 20 條 (關於該條例新訂的第 30D(5) 條)，以擴大註冊檢驗人員就其在訂明檢驗過程中找出而須通知建築事務監督的違例建築工程的涵蓋範圍，以涵蓋對建築物的任何屋頂或平台 (公用部分除外)，或與建築物毗鄰的任何庭院或斜坡，或建築物臨向或緊連的街道進行的任何違例建築工程。
11. 草案第 9 條修訂該修訂條例第 21 條，以廢除根據第 21(3) 條所作的關乎該條例第 33(1) 條的修訂。
12. 草案第 10 條修訂該修訂條例第 26 條 (關於該條例第 39B(1) 條及新訂的第 39B(1A) 條)，以規定不得阻礙為遵從任何已根據該條例送達建築物的業主立案法團的命令或通知而進行、關於建築物

任何公用部分的檢驗、勘測、工程或其他行動，亦不得拒絕分擔任何該等檢驗、勘測、工程或其他行動的費用。

將被《2011年建築物法例(修訂)條例草案》修訂的
《建築物條例》(第123章)現行條文

說明：

《2011年建築物(修訂)條例》下的修訂 (於2011年6月29日獲立法會通過並有待生效)

第 22 條 建築事務監督的權力

- (1) 建築事務監督或獲他就此以書面授權的任何公職人員，可在任何時間進入任何處所或土地，如有需要，可在有警務人員在場的情況下，破門進入任何處所，以—
 - (a) 確定任何建築物、構築物、街道或天然、經平整或人工建築的土地是否構成危險或可變得危險；(由 1980 年第 72 號第 7 條修訂)
 - (b) 檢查或測試任何地下水排水工程、排水工程或排水系統；(由 1959 年第 44 號第 8 條修訂；由 1982 年第 41 號第 7 條修訂)
 - (c) 確定本條例的條文或根據本條例所發出的通知、所作出的命令或所訂立的規例的條文是否獲得遵從；
 - (d) 進行或安排進行他根據本條例獲授權進行的任何工程。(由 1959 年第 44 號第 8 條修訂)
- (2) 為施行第(1)款—
 - (a) 註冊一般建築承建商、註冊專門承建商或註冊小型工程承建商須提供通往任何建築工程或街道工程每一部分的通道；及(由 2008 年第 20 號第 18 條代替)
 - (b) 建築事務監督或根據本條獲授權的公職人員，可採取他認為需要的步驟，包括弄開缺口和取走合理樣本。(由 1959 年第 44 號第 8 條修訂)
- (3) 建築事務監督可藉書面命令，規定認可人士進行命令所指明的測試。(由 1974 年第 52 號第 9 條修訂)
- (4) 建築事務監督可為施行本條例而指明任何表格。(由 1993 年第 68 號第 13 條增補)

第 30B 條 擁有人對建築物進行訂明檢驗及訂明修葺的義務

- (1) 本條適用於樓齡達 30 年或以上的建築物。
- (2) 第(1) 款所述的建築物的樓齡，由建築事務監督——
 - (a) (如建築事務監督根據第 21(2) 條就該建築物發出佔用許可證) 按該佔用許可證發出的日期斷定；及
 - (b) (如屬其他情況) 按建築事務監督可得的證據斷定。
- (3) 建築事務監督可藉向建築物的任何擁有人送達書面通知，規定在指明的限期內，對該建築物的公用部分進行訂明檢驗及(如有需要) 訂明修葺。
- (4) 如建築物的外牆不屬該建築物的公用部分，建築事務監督可藉向該外牆的擁有人送達書面通知，規定在指明的限期內，對該外牆進行訂明檢驗及(如有需要) 訂明修葺。
- (5) 在不局限第(3) 及(4) 款的原則下，建築事務監督可藉向建築物的擁有人送達書面通知，規定在指明的限期內，對與該擁有人在該建築物的處所相連並由該擁有人或該處所的任何佔用人佔用或使用的任何伸出物(規例所訂明者)，進行訂明檢驗及(如有需要) 訂明修葺。
- (6) 在不局限第(3) 及(4) 款的原則下，如有招牌豎設在建築物的某處所上，建築事務監督可藉向以下人士送達書面通知——
 - (a) (如該招牌為某人而豎設) 該人；
 - (b) (如不能尋獲該人) 在該招牌出租的情況下會收取任何租金或其他金錢代價的人，或正收取該等租金或代價的人；或
 - (c) (如不能尋獲(a) 及(b) 段所提述的人) 該處所的擁有人，
規定在指明的限期內，對該招牌進行訂明檢驗及(如有需要) 訂明修葺。
- (7) 在根據第(3)、(4)、(5) 或(6) 款送達的通知中，建築事務監督可就建築物的有關部分指明——
 - (a) 須委任註冊檢驗人員對該建築物部分進行訂明檢驗的最後日期；
 - (b) 對該建築物部分的訂明檢驗須完成的最後日期；及
 - (c) 對該建築物部分的訂明修葺(如第(8) 款規定須進行) 須完成的最後日

期。

- (8) 如對建築物的任何有關部分的訂明檢驗，顯示該建築物部分已變得危險或可變得危險，則獲送達通知的擁有人須按照本條例，對該建築物部分進行訂明修葺，使該建築物部分變得安全。
- (9) 建築事務監督可安排將根據第(3)、(4)、(5)或(6)款送達的通知，以註冊摘要的方式，在土地註冊處針對通知所關乎的建築物而註冊。
- (10) 如根據第(3)、(4)、(5)或(6)款送達的通知不獲遵從，則建築事務監督可無需再行通知而進行或安排進行——
 - (a) 建築事務監督認為就該通知而言屬必需的、對該建築物的公用部分、外牆、伸出物或招牌的任何檢驗；及
 - (b) 建築事務監督在顧及對該建築物的檢驗的結果後(不論該項檢驗由建築事務監督根據(a)段進行或安排進行，或由根據第30D(1)(a)條委任的註冊檢驗人員進行)認為對使該建築物變得安全屬必需或合宜的任何修葺工程。
- (11) 建築事務監督根據第(10)款進行或安排進行的檢驗及修葺工程的費用，連同建築事務監督可施加的不多於該費用的20%的附加費，可作為欠政府的債項向下列的人追討——
 - (a) (如根據第(3)、(4)、(5)或(6)款送達的通知沒有根據第(9)款在土地註冊處註冊)獲送達該通知的人；或
 - (b) (如根據第(3)、(4)、(5)或(6)款送達的通知已根據第(9)款在土地註冊處註冊)於下列日期屬該建築物的有關部分的擁有人——
 - (i) (如建築事務監督只是已進行或安排進行第(10)(a)款所述的檢驗)該項檢驗完成的日期；或
 - (ii) (如建築事務監督已進行或安排進行修葺工程，不論建築事務監督是否亦已進行或安排進行第(10)(a)款所述的檢驗)第(10)(b)款所述的修葺工程完成的日期。
- (12) 第(3)、(4)、(5)或(6)款所指的通知獲遵從後，在該通知的日期後的10年期屆滿前，不得根據該款，就該建築物的同一部分送達新的通知。
- (13) 在本條中，提述對建築物的部分的檢驗或修葺，不包括對該建築物窗戶的檢驗或修葺。

第30C條 擁有人就窗戶進行訂明檢驗及訂明修葺的義務

- (1) 本條適用於樓齡達10年或以上的建築物。
- (2) 第(1)款所述的建築物的樓齡，由建築事務監督——
 - (a) (如建築事務監督根據第21(2)條就該建築物發出佔用許可證)按該佔用許可證發出的日期斷定；及
 - (b) (如屬其他情況)按建築事務監督可得的證據斷定。
- (3) 除第(4)款另有規定外，建築事務監督可藉向建築物的任何擁有人送達書面通知，規定在指明的限期內，對該建築物的窗戶進行訂明檢驗及(如有需要)訂明修葺。
- (4) 如建築物的任何窗戶由該建築物的任何擁有人獨家使用，或由該擁有人處的任何佔用人獨家使用，建築事務監督可藉只向該擁有人送達書面通知，規定在指明的限期內，對該窗戶進行訂明檢驗及(如有需要)訂明修葺。
- (5) 在根據第(3)或(4)款送達的通知中，建築事務監督可就建築物窗戶指明——
 - (a) 須委任合資格人士對該窗戶進行訂明檢驗的最後日期；
 - (b) 對該窗戶的訂明檢驗須完成的最後日期；及
 - (c) 對該窗戶的訂明修葺(如第(6)款規定須進行)須完成的最後日期。
- (6) 如對建築物窗戶的訂明檢驗，顯示該窗戶已變得危險或可變得危險，則獲送達通知的擁有人須按照本條例，對該窗戶進行訂明修葺，使該窗戶變得安全。
- (7) 建築事務監督可安排將根據第(3)或(4)款送達的通知，以註冊摘要的方式，在土地註冊處針對通知所關乎的建築物而註冊。
- (8) 如根據第(3)或(4)款送達的通知不獲遵從，則建築事務監督可無需再行通知而

進行或安排進行——

- (a) 建築事務監督認為就該通知而言屬必需的、對有關窗戶的任何檢驗；及
 - (b) 建築事務監督在顧及對該窗戶的檢驗的結果後(不論該項檢驗由建築事務監督根據(a)段進行或安排進行，或由根據第30E(1)(a)條委任的合資格人士進行)認為對使該窗戶變得安全屬必需或合宜的任何修葺工程。
- (9) 建築事務監督根據第(8)款進行或安排進行的檢驗及修葺工程的費用，連同建築事務監督可施加的不多於該費用的20%的附加費，可作為欠政府的債項向下列的人追討——
- (a) (如根據第(3)或(4)款送達的通知沒有根據第(7)款在土地註冊處註冊)獲送達該通知的人；或
 - (b) (如根據第(3)或(4)款送達的通知已根據第(7)款在土地註冊處註冊)於下列日期屬該建築物的有關部分的擁有人——
 - (i) (如建築事務監督只是已進行或安排進行第(8)(a)款所述的檢驗)該項檢驗完成的日期；或
 - (ii) (如建築事務監督已進行或安排進行修葺工程，不論建築事務監督是否亦已進行或安排進行第(8)(a)款所述的檢驗)第(8)(b)款所述的修葺工程完成的日期。
- (10) 第(3)或(4)款所指的通知獲遵從後，在該通知的日期後的5年期屆滿前，不得根據該款，就同一窗戶送達新的通知。

第30D條 註冊檢驗人員的委任及職責

- (1) 任何須由他人代為對任何建築物進行訂明檢驗或訂明修葺的人，須委任——
- (a) 一名註冊檢驗人員進行訂明檢驗；及
 - (b) 一名註冊檢驗人員監督訂明修葺。
- (2) 根據第(1)(b)款獲委任的註冊檢驗人員，可以是根據第(1)(a)款獲委任的同一註冊檢驗人員。
- (3) 根據第(1)(a)款獲委任的註冊檢驗人員——
- (a) 除規例另有豁免外，須親自進行訂明檢驗；及
 - (b) 須全面遵守本條例。
- (4) 根據第(1)(b)款獲委任的註冊檢驗人員——
- (a) 須對訂明修葺的進行，提供妥善監督；
 - (b) 須確保使用的修葺物料——
 - (i) 並非欠妥，並符合本條例；及
 - (ii) 以本條例就該等物料所規定的方式，予以混合、預備、應用、使用、豎立、建造、放置或固定；
 - (c) 如就某建築物獲委任，以監督訂明修葺，須確保該建築物安全或已被致使安全；及
 - (d) 須全面遵守本條例。
- (5) 根據第(1)(a)款獲委任進行訂明檢驗的註冊檢驗人員，須將下列事宜通知建築事務監督——
- (a) 在該訂明檢驗期間發現的任何緊急情況；
 - (b) 在該訂明檢驗期間找出的、已經或正在於違反本條例任何條文情況下於建築物的公用部分進行(或對建築物的不屬公用部分的外牆進行)的任何建築工程。
- (6) 根據第(1)(b)款獲委任監督訂明修葺的註冊檢驗人員，須將在監督該訂明修葺期間發現的任何緊急情況，通知建築事務監督。
- (7) 根據第(1)(a)或(b)款獲委任的註冊檢驗人員，不得同時擔任為同一建築物部分進行訂明修葺的承建商。
- (8) 如根據第(1)(a)或(b)款獲委任以代某人或將代某人進行訂明檢驗或訂明修葺的註冊檢驗人員，變得不願意行事，或不論因終止委任或任何其他理由而變得不能行事，則該人須委任另一名註冊檢驗人員，取代原來的註冊檢驗人員。
- (9) 根據第(1)(a)款獲委任的註冊檢驗人員，即使因患病或不在香港，而暫時不能

行事，亦不得提名另一名註冊檢驗人員代其行事。

- (10) 根據第(1)(b) 款獲委任的註冊檢驗人員，如因患病或不在香港，而在某期間暫時不能行事，可提名另一名註冊檢驗人員在該期間代其行事。
- (11) 在本條中，提述建築物的檢驗或修葺，不包括對該建築物窗戶的檢驗或修葺。

第 33 條 由建築事務監督追討工程費用費用及附加費

附註：

具追溯力的適應化修訂一見 2000 年第 62 號第 3 條

- (1) 凡建築事務監督根據本條例獲授權追討由他進行或安排進行的任何檢驗、勘测或工程的費用，或追討由他提供或安排提供的服務的費用，或追討他前往施工未遂的費用，或追討任何附加費，他可簽署證明書，證明到期須付的費用以及有法律責任支付該費用及附加費，以及證明有法律責任支付該費用及附加費的人的姓名或名稱，並可藉該證明書規定各人如何分攤該費用及附加費。(由1987年第57號第6條修訂；由1992年第42號第6條修訂)
- (2) 該費用可包括—
- (a) 建築事務監督為進行該等檢驗、勘测或工程而供應的物料的費用；及
- (b) 監督費。
- (3) 每名受建築事務監督所發出證明書影響的人，須獲送達其文本一份。
- (4) 由上述送達日期起計 1 個月屆滿後，即以年率 10 釐計算利息，該等利息可作為上述費用或附加費的一部分予以追討。
- (5) 任何人支付上述費用或附加費，並不損害他向任何有法律責任支付任何建築物或土地的修葺工程或與任何建築物或土地相關的其他建築工程的開支的人追討該費用或附加費的權利。(由 1980 年第 72 號第 11 條修訂)
- (6) 在不損害建築事務監督追討上述費用或附加費的任何其他補救方法的原則下，該費用或附加費可作為欠政府的債項予以追討。(由 1966 年第 13 號附表代替。由 2000 年第 62 號第 3 條修訂)
- (7) 如與上述訴訟相關的傳訊令狀看似已留於被告人的住所或營業地點，或在不知其住所或營業地點的情況下，看似已留於與該項申索有關的建築物或土地上，而法庭亦信納如此，則該傳訊令狀須視作已妥為送達。(由 1980 年第 72 號第 11 條修訂)
- (8) 一份看來是由建築事務監督簽署並根據第(1)款的條文發出的證明書，指出所申索的費用或附加費已到期須付或須予支付予建築事務監督，而被起訴的人有法律責任支付該筆費用或附加費，並且指明該項申索的性質及詳情，即為其內所證明的事實及建築事務監督在其上簽署的表面證據。
- (9) 在該等費用或附加費及其應累算的任何利息全數討回之前的任何時間，可將第(1)款所提述的證明書的註冊摘要，針對招致該等費用或附加費的處所或土地的業權在土地註冊處註冊；一經註冊，該等費用或附加費及其應累算的任何利息或以後應累算的任何利息— (由 1993 年第 8 號第 2 條修訂)
- (a) 可按照本條條文藉在法院提出訴訟而向當時或以後在土地註冊處註冊紀錄冊中看似是該處所或土地的擁有人的人追討：(由 1993 年第 8 號第 2 條修訂)
- 但—
- (i) 憑藉本款討回的款額，不得超逾該人在已押記的處所或土地所佔權益的價值；及
- (ii) 如討回的款額相等於該處所或土地的價值，則根據(b)段設定的押記即告無效；及
- (b) 構成上述處所或土地的第一押記，而該項押記就該處所或土地賦予建築事務監督的權力及補救，與根據普通形式的按揭契據有權出售、出租和委任接管人的承按人所享有的權力及補救相同：(由 1961 年第 37 號第 5 條修訂)

但如該處所或土地的真誠購買人或承按人，在證明書所指明的工程完成後，並在證明書的註冊摘要註冊前，已以有值代價取得該將被押記的處所或土地的權益，並予以註冊，則該項押記對該人無效，亦不會根據本款而使該人負上法律責任。(由 1959 年第 44 號第 15 條代替。由 1980 年第 72 號第 11 條修訂)

- (10) 在根據本條討回任何款項後，建築事務監督須向土地註冊處遞交有關的清償註冊摘要，以抵銷他根據第(9)款向土地註冊處遞交的註冊摘要。(由 1993 年第 8 號第 2 條修訂)

(由 1966 年第 13 號附表修訂)

第 38 條 規例

附註：

有關《立法會決議》(2007年第130號法律公告)所作之修訂的保留及過渡性條文，見載於該決議第(12)段。

- (1) 局長可就以下事項訂立規例— (由 1997 年第 362 號法律公告修訂；由 1999 年第 330 號法律公告修訂；由 2002 年第 106 號法律公告修訂；由 2007 年第 130 號法律公告修訂；由 2008 年第 20 號第 25 條修訂)
- (a) 下列的人的註冊及管制—
- (i) 認可人士；
 - (ii) 註冊結構工程師；
 - (iia) 註冊岩土工程師；(由 2004 年第 15 號第 28 條增補)
 - (iib) 註冊檢驗人員；**
 - (iii) 註冊一般建築承建商；(由 1996 年第 54 號第 20 條修訂)
 - (iv)-(v) (由 1987 年第 43 號第 44 條廢除)
 - (vi) 註冊專門承建商；(由 1974 年第 52 號第 10 條代替。由 1996 年第 54 號第 20 條修訂)
 - (vii) 註冊小型工程承建商；(由 2008 年第 20 號第 25 條增補)
- (aa) 將任何(a)段提述的人的姓名或名稱重新列入名冊，或將之從名冊刪除；(由 2008 年第 20 號第 25 條增補)
- (b) 申請批准建築工程或街道工程圖則或就該等圖則給予批准的方式，以及就該等工程的展開或進行而給予同意的方式，包括—
- (i) 意欲對已獲同意展開的建築工程或街道工程作出加建或改動的申請及同意方式，或
 - (ii) 意欲先展開建築工程或街道工程的某些部分、然後才進行其他部分的申請及同意方式；
- (ba) 地盤平整工程的規劃、設計及建造；(由 1980 年第 72 號第 14 條增補)
- (bb) 附表所列地區內的土地勘測的規劃、設計及進行；(由 1982 年第 41 號第 9 條增補。由 1990 年第 52 號第 7 條修訂)
- (c) 建築物的規劃及設計，包括—
- (i) 街道；
 - (ii) 伸出物；
 - (iii) 高度、上蓋面積、地積比率及空地，包括通道巷；(由 1969 年第 23 號第 9 條修訂)
 - (iv) 照明及通風；
 - (v) 衛生設施；
 - (vi) 樓梯及走火通道；
 - (vii) 住用建築物；
 - (viii) 特別用途建築物，包括工業建築物、公眾娛樂場所及學校；
 - (ix) 任何海堤、防波堤、突堤式碼頭、突堤、埠頭、貨運碼頭或碼頭；(由 1995 年第 6 號第 4 條修訂)
 - (x) 特殊構築物；

- (xi) 木料堆置場及圍板；(由 1969 年第 23 號第 9 條修訂；由 1993 年第 43 號第 8 條修訂)
 - (xii) 消防設備；(由 1961 年第 37 號第 6 條增補。由 1993 年第 43 號第 8 條修訂；由 2000 年第 39 號第 5 條修訂)
 - (xiii) 關於升降機及自動梯的裝置的事宜；(由 1993 年第 43 號第 8 條增補。由 2000 年第 39 號第 5 條修訂；由 2004 年第 15 號第 28 條修訂)
 - (xiv) 關於為電訊及廣播服務提供接達設施的事宜；及(由 2000 年第 39 號第 5 條增補。由 2004 年第 15 號第 28 條修訂)
 - (xv) 關於緊急車輛通道的提供的事宜；(由 2004 年第 15 號第 28 條增補)
- (d) 建築物的建造，包括—
- (i) 物料；
 - (ii) 荷載及應力；
 - (iii) 基礎、樓面及地盤；
 - (iv) 牆壁及支柱；
 - (v) 屋頂、煙道及煙囪；
 - (vi) 結構鋼製部分、鋼筋混凝土及木料；
 - (vii) 耐火結構；
 - (viii) 擋土牆；
 - (ix) 水管裝置及排水；
 - (x) 井；
 - (xi) 關於升降機及自動梯的裝置的事宜；(由 1993 年第 43 號第 8 條修訂；由 2004 年第 15 號第 28 條修訂)
 - (xii) 垃圾槽、垃圾房以及為物料回收及垃圾分隔而設的樓面空間及設施；及(由 2000 年第 39 號第 5 條代替。由 2004 年第 15 號第 28 條修訂)
 - (xiii) 關於緊急車輛通道的提供的事宜；(由 2004 年第 15 號第 28 條增補)
- (e) 就各種用途向建築物供水，包括將供水接駁至建築物、接駁所用的喉管的排列、大小、建造及類型，以及建築事務監督規定由某特定來源取得供水或禁止或限制由任何特定來源取得供水的權力；(由 1966 年第 16 號第 9 條增補)
- (f) (由 1993 年第 43 號第 8 條廢除)
- (g) 通風系統的建造、檢查、測試及安全操作；(由 1964 年第 27 號第 5 條增補)
- (h) 排水工程的測試及附帶事宜；
- (i) 建築物的拆卸及就此而須採取的安全預防措施；(由 1961 年第 37 號第 6 條增補)
- (ia) 貯油裝置的設計、建造、領牌、檢查、測試與保養以及相關事宜，包括就使用該等裝置作貯存石油產品用途施加限制及條件；禁止使用任何貯油裝置，規定將任何石油產品移離任何貯油裝置，檢取、移走和扣留任何沒有按規定移離任何貯油裝置的石油產品，進入、檢查和訊問的權力；以及設立常務諮詢委員會，以就規例內所指明關於貯油裝置的事宜向建築事務監督提供意見；(由 1978 年第 16 號第 3 條增補。由 1983 年第 5 號第 3 條修訂)
- (ib) 在節約能源方面—
- (i) 關於屬規例所指明類別或種類的建築物的規劃、設計及建造的規定，包括就此等事宜提供資料；
 - (ii) 就任何符合或須符合根據第(4)(i)節訂立的規例的建築物而給予豁免，使其不受根據本款訂立的任何其他規例內指明的規定所規限；(由 1994 年第 77 號第 11 條增補)
- (j) 就僅在一段有限時間內需要的建築物，或以非耐用物料建造的建築物批

- 予准許證，以及作出管制；
- (k) 須交付建築事務監督的圖則、通知及證明書；
- (ka) 關於小型工程的事宜，包括—
- (i) 為施行第 2(1)條中“小型工程”的定義，指定任何建築工程為小型工程；
 - (ii) 將小型工程劃分為不同級別、類別類型或項目；
 - (iii) 就不同級別、類別類型或項目的小型工程，委任訂明建築專業人士；及
 - (iv) 委任訂明註冊承建商，以進行不同級別、類別類型或項目的小型工程；(由 2008 年第 20 號第 25 條增補)
- (kb) 為施行第 2(1)條中“簡化規定”的定義，訂明任何規定為簡化規定，包括—
- (i) 就根據簡化規定展開的小型工程獲委任的訂明建築專業人士及訂明註冊承建商的職責(不論是在該小型工程展開之前或之後履行者)；
 - (ii) 根據簡化規定展開的小型工程的展開、進行、完成及核證的規定；及
 - (iii) 向建築事務監督或其他人呈交或交付訂明圖則、證明書、通知或其他文件的規定；(由 2008 年第 20 號第 25 條增補)
- (kc) 關乎強制執行簡化規定的事宜，或其他關於簡化規定的事宜；(由 2008 年第 20 號第 25 條增補)
- (kd) 關乎利便任何公眾人士，就與本條例下的任何活動有關連的事宜，確定他是否與在本條例下註冊的承建商交往，而展示或顯示以下資料的事宜—
- (i) 關乎任何訂明註冊承建商的註冊編號的資料；及
 - (ii) (凡任何訂明註冊承建商就有關小型工程而獲註冊)關乎該工程的級別、類別類型及項目的資料；(由 2008 年第 20 號第 25 條增補)
- (ke) 關乎第 39C 條的事宜，包括關乎以下事項的事宜—
- (i) 為施行該條，委任某些人(包括註冊小型工程承建商)檢查任何建築物或建築工程；
 - (ii) 為施行第 39C(6)(b)條中“訂明建築物或建築工程”的定義，訂明任何建築物或建築工程；及
 - (iii) 須呈交或交付予建築事務監督或其他人的任何圖則、證明書、通知或其他文件；(由 2008 年第 20 號第 25 條增補)
- (kf) 為施行第 41(3B)條，指定任何建築工程為指定豁免工程；(由 2008 年第 20 號第 25 條增補)
- (kg) 關乎就建築物的訂明檢驗或訂明修葺的事宜，包括—**
- (i) 對建築物的訂明檢驗或訂明修葺的涵蓋範圍、標準及規定；**
 - (ii) 為訂明檢驗或訂明修葺委任註冊檢驗人員、合資格人士、註冊一般建築承建商及註冊小型工程承建商的要求；**
 - (iii) 註冊檢驗人員、合資格人士、註冊一般建築承建商及註冊小型工程承建商關於訂明檢驗或訂明修葺的職責；**
 - (iv) 為施行第 30D(3)(a) 條而訂明豁免；及**
 - (v) 為施行第 30E(4) 條而訂明合資格人士的代表；**
- (l)-(m) (由 1993 年第 68 號第 18 條廢除)
- (n) 本條例條文的更有效施行。(由 1959 年第 44 號第 18 條代替)
- (1AA) 在不限制第(1)款的一般性的原則下，局長可藉訂立規例，規定在臨時名冊中，註冊某些人為註冊小型工程承建商(不論是否作為補充或過渡性安排)。(由 2008 年第 20 號第 25 條增補)
- (1A) 行政長官會同行政會議可訂立規例，規定就任何與本條例或根據本條例訂立的規例所作出的規定有關的事宜，收取費用。(由 1993 年第 68 號第 18 條增補。由 2000 年第 62 號第 3 條修訂)

- (1B) 行政長官會同行政會議可就以下事項訂立規例— (由 2000 年第 62 號第 3 條修訂)
- (a) 關乎行使第 44 條所賦予的上訴權利的程序；
 - (b) 根據第 48 條組成的上訴審裁小組的常規及程序；及
 - (c) 與(a)或(b)段指明的事宜有附屬或附帶關係的事宜。(由 1994 年第 77 號第 11 條增補)
- (1C) 根據第(1)(b)款訂立的規例，可規定該規例的任何規定按其指明的情況適用於某建築物、某建築物的任何部分或多個部分。(由 1994 年第 77 號第 11 條增補)
- (2) 根據本條訂立的規例可就由建築事務監督進行規例所規定進行的所有建築工程訂定條文，並可就向須進行該等建築工程的人追討工程費用訂定條文。
- (3) (a) 根據本條訂立的規例可規定凡建築事務監督根據該等規例發出准許證，他可—
- (i) 在該等准許證上註明條件；
 - (ii) 因該等條件遭違反而取消該等准許證；及
 - (iii) 規定持證人繳存一筆不超過\$500 的款項，作為妥為遵從該等條件的保證。
- (b) 任何該等條件遭違反後，任何根據本款而須繳存的款項須由裁判官應向他提出的申請宣布予以沒收歸政府所有。(由 2000 年第 62 號第 3 條修訂)
- (3A) 根據第(1A)款訂立的規例就申請批准建築工程或街道工程的圖則或就該等圖則給予批准所規定的費用數額，可按收回政府一般地就該等申請或批准所招致或相當可能招致的開支而訂定，但並非僅限於參照處理任何個別呈交的圖則而招致或相當可能招致的行政費用或其他費用。(由 1993 年第 68 號第 18 條增補)
- (4) 根據本條訂立的規例可規定違反規例的任何指明條文即屬犯罪，並可就該罪行訂明—
- (a) 不超過第 6 級的罰款；
 - (b) (在該罪行屬持續罪行的情況下)就該罪行持續期間的每一日，處以不超過\$5000 的罰款；及
 - (c) 不超過 2 年的監禁。(由 2000 年第 39 號第 5 條代替)
- (5) 根據本條訂立的規例須在開始實施前最少 3 星期，在憲報刊登一次；但如局長或行政長官會同行政會議(視屬何情況而定)認為合宜，則可免予刊登。(由 1997 年第 362 號法律公告修訂；由 1999 年第 330 號法律公告修訂；由 2000 年第 62 號第 3 條修訂；由 2002 年第 106 號法律公告修訂；由 2007 年第 130 號法律公告修訂；由 2008 年第 20 號第 25 條修訂)
(由 1959 年第 44 號第 18 條修訂；由 1993 年第 68 號第 18 條修訂)

第 39B 條 阻礙業主立案法團

- (1) 凡任何建築物的業主立案法團已通知某人，指某項與該建築物的公用部分有關的命令已根據第 24(1)、26(1)、26A(1)或(3)、27A(1)或(2B)、27C(1)或(4)或 28(2)(a)、(3)或(5)條送達該業主立案法團，該人—
凡任何建築物的業主立案法團已通知某人，指某項關於該建築物的公用部分的命令，已根據第 24(1)、26(1)、26A(1) 或(3)、27A(1) 或(2B)、27C(1) 或(4) 或 28(2)(a)、(3) 或(5) 條送達該業主立案法團，或某項關於該建築物的公用部分的通知，已根據第 30B(3)、(5) 或(6) 或 30C(3) 條送達該業主立案法團，該人 —
- (a) 不得阻礙受僱或受聘於該業主立案法團的人進行遵從該命令所需的任何工程或通知所需的檢驗、勘測、工程或其他行動；或
 - (b) 在受僱或受聘於該業主立案法團的人為進行遵從該命令所需的工程或通知所需的檢驗、勘測、工程或其他行動是合理地需要通往或使用任何處所的情況下，不得拒絕上述的人通往或使用該處所。
- (1A) 凡任何建築物的業主立案法團已通知某人，指某項關於該建築物的公用部分的通知，已根據第 30B(3)、(5) 或(6) 或 30C(3) 條送達該業主立案法團，該人不

得拒絕分擔為遵從該通知所需的檢驗、勘測、工程或其他行動的費用。

~~(2) 在本條中—~~

~~“公用部分”(common parts) 具有《建築物管理條例》(第 344 章)第 2 條給予該詞的涵義；~~

~~“業主立案法團”(owners' corporation) 指根據《建築物管理條例》(第 344 章)第 8 條註冊的法團。~~

(2) 在本條中，“業主立案法團”(owners' corporation) 指根據《建築物管理條例》(第 344 章)第 8 條註冊的法團。

(由 2004 年第 15 號第 30 條增補)

第 39C 條 建築事務監督不得根據第 24 條送達命令或根據第 24C 條送達通知

- (1) 儘管有第 24 及 24C 條的規定，如第(2)、(3)及(4)款的規定，已就在生效日期前完成或進行的某訂明建築物或建築工程而獲遵守，建築事務監督不得以該建築物或建築工程在違反第 14(1)條的情況下完成或進行為理由，就該建築物或該建築工程，根據第 24 條送達命令或根據第 24C 條送達通知。
- (2) 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、註冊專門承建商或註冊小型工程承建商須按規例規定獲委任，以檢查訂明建築物或建築工程。
- (3) 根據第(2)款委任的人，須根據規例的規定，向建築事務監督或其他人呈交或交付訂明圖則、證明書、通知及其他文件。
- (4) 凡根據第(2)款委任的人認為，為訂明建築物或建築工程的安全起見，有需要進行小型工程，以改動、糾正或加固訂明建築物或建築工程，該等工程須由訂明註冊承建商根據簡化規定進行。
- (5) 本條的規定，並不影響建築事務監督作出以下作為的權力：以第(1)款所提述的理由以外的其他理由，根據第 24 條送達命令或根據第 24C 條送達通知。
- (6) 在本條中—
 - (a) “生效日期”(date of commencement) 指《2008 年建築物(修訂)條例》(2008 年第 20 號)第 27 條的生效日期*；
 - (b) “訂明建築物或建築工程”(prescribed building or building works) 指在規例中，為施行本定義而被訂明為訂明建築物或建築工程的建築物或建築工程。

(由 2008 年第 20 號第 27 條增補)

註:

* 生效日期:2010 年 12 月 31 日。

建議的影響

對財政及公務員的影響

當局已預留額外資源給屋宇署，以推行一系列新措施之下的各項新計劃（包括實施《2011年條例草案》涵蓋的擬議新措施）。主要的工作範疇包括：採取更嚴厲的執法行動以打擊僭建物、挑選須納入大規模行動的樓宇、發出命令、處理投訴和進行實地巡查、抽樣查核專業人士提交的文件、進行公眾教育活動、向業主提供支援，以及為處理違規個案而安排紀律聆訊和提出檢控。屋宇署將承擔額外資源，委聘顧問進行檢查及巡查以找出懷疑建造僭建物的活動及建築物的損壞／欠妥之處，以及送達命令和進行遵從規定的巡查的開支。我們亦須聘請顧問，協助進行公眾教育及宣傳的大量工作。此外，屋宇署已委聘外間顧問，進行全港僭建物和招牌的點算工作。有關進入個別處所內部的手令的建議，可能會為司法機構帶來額外的工作量。如有需要，我們會透過既定的資源分配機制尋求額外資源。

對經濟的影響

2. 以多管齊下方式推行的一系列措施可減低因樓宇失修和損耗而對公眾安全構成的威脅，以及相關的經濟成本，包括補救修葺、人命損傷和財物破壞的成本。由於涉及的樓宇的實用性、耐用程度、安全及外觀都會有所改善，因而會帶來經濟效益。因此，雖然在樓宇執法行動、巡查及維修保養工程方面，政府的開支及業主的費用都會有所增加，但這些開支會為公眾安全帶來裨益，也會締造更理想的居住環境。

3. 在就業市場方面，推行《2011年條例草案》所建議的一系列措施會增加對樓宇管理及維修保養服務的需求，從而為建築行業製造就業機會。

對環境的影響

4. 妥善的樓宇維修會減慢樓宇損耗，而樓宇欠妥之處（例如破損的排污系統）引起的污染及衛生問題，也會減至最少。雖然檢驗及修葺工程可能對環境構成一些影響（例如噪音污染和建築廢料增加），但這些活動會受有關的環境規例規管，並須符合所有適用的規定和標準。總括而言，以多管齊下方式推行一系列措施，包括條例草案所涵蓋的建議新措施，將可改善建築及居住環境。

對可持續發展的影響

5. 以多管齊下方式推行的一系列措施可切實處理香港長久以來樓宇破舊失修的問題，同時提升本港的樓宇安全水平。上述措施更可在社會層面推廣關注樓宇保養的文化。長遠來說，提早老化的樓宇數目會減少，私人樓宇的整體使用年期會延長，本港的居住和工作環境亦會得到改善。這方向符合香港應提供適意的居住及工作環境，以及制定政策促進和保障市民安全的可持續發展原則。

發展局

2011年11月