

香港特別行政區政府
房屋及規劃地政局

政府資訊中心

簡體版 ENGLISH

搜尋

網頁指南

- 主頁
- 最新消息
- 關於我們
- 政策大綱
- 立法會事務
- 新聞公報及重要演辭
- 刊物及文件**
- 刊物
- 繽紛廊
- 公開資料
- 公用表格
- 招標公告
- 相關網址
- 檔案

出版刊物及文件

[刊物及文件](#) > [樓宇管理及維修 - 強制驗樓公眾諮詢](#) > [樓宇管理及維修 - 強制驗樓公眾諮詢 - 小冊子](#)

樓宇管理及維修 - 強制驗樓公眾諮詢 - 小冊子

引言

擁有一個安全、舒適的家，是大部分人的夢想。但令人惋惜的是，許多業主任由他們最寶貴的資產變得破落失修。這些業主不但損害自身的利益，更危及公眾安全。解決樓宇失修問題，實在刻不容緩。

政府於2003年年底至2004年年初，就樓宇管理及維修進行了第一階段公眾諮詢，結果令人鼓舞 -

- 公眾認同業主需妥善維修樓宇及承擔所需費用，責無旁貸
- 社會普遍支持強制驗樓作為切實而有效的長遠措施，以改善日漸老化的樓宇狀況

支援措施及進一步援助

政府解決樓宇失修問題的全面性策略的其中一環，是聯同香港房屋協會（房協）和市區重建局（市建局）推出了多項支援計劃，協助業主妥善保養樓宇。



各類技術及財務支援計劃深受公眾歡迎，並展現了妥善保養樓宇的好處—

- 改善樓宇安全
- 締造更優質及可持續發展的居住環境
- 提升物業價值
- 減低樓宇保險費用
- 創造就業機會
- 改善我們的城市面貌，提升香港作為具吸引力國際城市的形象





強制驗樓計劃

屋宇署會繼續加強執法，打擊違反《建築物條例》的情況。然而，解決樓宇失修問題的長遠方法繫於業主積極履行其樓宇維修的責任。我們現就長遠措施，即強制驗樓計劃，擬訂了執行細則，以徵詢公眾的意見。

計劃的重點

- 私人樓宇樓齡達30年或以上的業主須聘請合資格檢驗人員（即認可人士或註冊結構工程師）檢驗樓宇和進行由檢驗人員所指定的維修工程
- 由上一次業主獲發驗樓通知書起計，每七年驗樓一次
- 檢驗項目主要涵蓋公用地方，例如結構物、排水系統、消防安全樓宇組件、外牆及有即時危險的僭建物

- 獲妥善維修和管理的樓宇可申請豁免強制驗樓

業主、檢驗人員和屋宇署的角色

業主

- 聘用檢驗人員檢驗樓宇
- 進行由檢驗人員所指定的維修工程

檢驗人員

- 檢驗樓宇和向業主提交報告，訂明所需維修工程
- 根據法例要求，監督維修工程和核實工程完成

屋宇署

- 通知業主在指定期限內驗樓
- 訂定驗樓和維修工程的標準
- 抽樣審核檢驗報告
- 對違規人士執法

加強窗戶安全措施

因應年內發生多宗窗戶墮下事故，政府已迅速採取行動，促進窗戶安全。但有公眾意見認為，即使已推出了這些加強力度的措施，也有必要推行強制措施改善窗戶安全。我們提出兩個涉及政府以不同力度規管業主的強制驗窗方案，供公眾討論 -

- **定期檢驗窗戶** – 凡樓齡達5年或以上的私人樓宇，業主須聘請合資格人士，每3年檢查和維修窗戶（包括樓宇內公用及私人地方的窗戶，不論窗戶本身可否開關），並向屋宇署提交報告



- **一次過檢驗窗戶** – 計劃內容大致與定期驗窗方案相近，但有關的驗窗要求是一次過而非經常性規定。這方案能否成功取決於業主日後會否自願定時維修窗戶

上述兩個方案中所指的「合資格人士」，包括認可人士、註冊結構工程師、註冊一般建築承建商以及註冊小型工程承建商（小型工程承建商的註冊，要視乎預計在2006年提交立法會審議的小型工程法例，能否獲得通過）。

歡迎公眾就是否同意以強制方式加強窗戶安全表達意見，並表明所屬意的方案。我們也歡迎公眾提出其他建議。

支援措施

為了協助業主遵行各項擬議強制計劃，我們會推出下列支援措施 –

- 房協和市建局為有需要業主提供進一步的財務和技術支援
- 政府會實施一系列措施確保服務提供者的質素和服務水平
- 研究改善現有解決樓宇管理維修糾紛機制，及另設一個較簡單的機制的可行性
- 考慮設立由非政府組織運作的自願樓宇評級計劃，以嘉許的方式推動業主做好樓宇管理和維修

請你提供意見

你的意見將有助我們解決樓宇快速老化的問題。倘若取得社會大眾對擬議強制驗樓計劃和加強窗戶安全措施主要內容的共識，我們計劃在2007年向立法會提交有關的

立法草案。

諮詢期至2006年1月31日。諮詢文件可在18區民政事務處、屋宇署和房屋及規劃地政局索取，或於房屋及規劃地政局(<http://www.hplb.gov.hk>)及屋宇署(<http://www.bd.gov.hk>)的網頁下載。

書面意見請送交—

地址：香港花園道
美利大廈9樓
房屋及規劃地政局
(經辦人：助理秘書長(市區更新)4)

傳真：2845 3489

電郵：bmm@hplb.gov.hk

如有查詢，可郵寄上址或致電2848 2718。我們誠意邀請你出席在諮詢期內舉行的四場公眾諮詢大會。有關諮詢大會的詳情請參閱諮詢文件及我們的網頁。



除非提交意見者特別註明，否則我們會假設政府已獲准以任何形式複製和發表其全部或部分意見，以及使用、修改或發揮所提出的任何建議，而無須取得提交意見者的允許，或事後向提交意見者作出確認聲明。

目錄

	<u>頁數</u>
摘要	i
第 1 章 引言	1
第 2 章 加強支援	4
1. 背景	4
2. 現行的支援措施	4
3. 加強支援	7
(A)房協及市建局提供進一步支援	7
(B)樓宇滲水	9
第 3 章 擬議強制驗樓計劃	11
1. 有需要推行強制措施	11
2. 釐訂擬議計劃的原則	11
3. 目標樓宇	13
4. 豁免	14
5. 檢驗項目	14
6. 檢驗周期	14
7. 檢驗人員	15
8. 執法	16
9. 分階段實施	17
10. 為業主和物業準買家提供資訊	17
第 4 章 加強窗戶安全	19
1. 背景	19
2. 政府的現行措施	20
3. 可考慮的各個強制方案	21

第 5 章	擬議強制驗樓計劃及加強窗戶安全方案的支援措施	27
	1. 背景	27
	2. 協助業主管理和維修樓宇	27
	3. 服務提供者的質素及水平	28
	4. 排解糾紛機制	30
	5. 自願樓宇評級計劃	32
第 6 章	未來路向	35
附錄一	香港房屋協會優化的「樓宇管理維修綜合計劃」	37
附錄二	市區重建局優化的樓宇復修計劃	40
附錄三	擬議強制驗樓計劃的檢驗項目一覽表	43
附錄四	公眾諮詢大會 – 詳情及報名表	45

摘要

擁有一個安全、舒適的家，是大部份人的夢想。然而現實生活中卻有很多業主不願意妥善維修保養自己的物業，明顯與個人的夢想大相徑庭。對許多人來說，自己的物業是一生之中最大的投資。但部分業主任由他們最寶貴的資產變得破落失修，實在令人惋惜。樓宇失修問題，源自社會長久以來薄弱的樓宇保養文化，以及漠視樓宇失修對公眾安全可能造成的威脅。

2. 解決樓宇失修問題，實在刻不容緩。不過，要解決這個存在已久、複雜而又關乎整體社會福祉的問題，我們相信在加快推展工作的同時，更應首先取得市民大眾對應採取策略的共識和認同。

3. 我們於 2003 年年底至 2004 年年初，就樓宇管理及維修展開了第一階段公眾諮詢。結果顯示社會普遍認同，檢驗和維修樓宇以保障公眾安全，業主責無旁貸。我們對社會所達成的共識深感鼓舞。諮詢結果亦顯示，社會大眾普遍認為強制驗樓是切實而有效的長遠措施，以解決樓宇失修問題。有關諮詢報告書，已於 2005 年 1 月公布。

4. 在發表諮詢報告書的同時，政府已擬訂了全面的策略，其中包括短、中及長期措施。我們認為有必要讓公眾深入討論強制驗樓的細則，加上立法需時，因此我們以推行強制驗樓計劃作為我們的長遠目標。

妥善維修樓宇的好處

5. 其中一項向業主提供即時支援的短期措施，是香港房屋協會（房協）於 2005 年 2 月推出為數 30 億元的「樓宇管理維修綜合計劃」，為有需要的業主提供「一站式」的財務及技術支援。市區重建局（市建局）亦擴展了其樓宇復修計劃，加上屋宇署聯同民政事務總署，向有需要業主提供的協助，我們為市民提供了一個全面的支援網絡，協助他們妥善管理維修自己的樓宇。

6. 我們很高興知悉各類支援計劃深受公眾歡迎，而至今就樓宇復修工作所付出的努力，展現了妥善樓宇保養所帶來的好處。傳播媒介亦廣泛報道了樓宇復修對於改善居住環境、提升物業價值及減低樓宇保險費用方面的成功例子，加深了公眾對保養樓宇的重要性及所帶來的好處的認識。在這個穩固的基礎上，我們樂於宣布，政府、房協及市建局將會推出更多協助業主的措施，務求讓業主更容易及有效地處理樓宇維修問題。這些措施包括推行為期三年的計劃，在多區成立處理滲水問題的聯合辦事處，以及進一步擴展房協及市建局的支援計劃的範疇，讓更多業主受惠。

擬議強制檢驗樓宇計劃

7. 儘管我們在推動樓宇管理及維修的工作上已取得成效，並且會進一步推出相關的支援措施。然而，單靠「動之以利」或「說之以理」的辦法並不能徹底解決樓宇失修的問題。此外，隨著樓宇日漸老化，樓宇失修問題將日益嚴重，因此我們認為有必要以恰當而有約束力的措施，確保業主履行自己應盡的責任。

8. 因應第一階段諮詢結果顯示公眾普遍屬意強制驗樓，我們擬訂了強制驗樓計劃的執行細則，以進一步諮詢公眾。擬議強制驗樓計劃要求業主定期檢驗樓宇，並進行所需的維修工程，作為一項長遠的預防樓宇失修措施。

9. 在制定擬議細則時，我們設身處地去了解和回應業主所關注的課題，包括：（一）擬議計劃會否易於遵行而所需費用是否合理；（二）如何確保服務提供者的質素和服務水平；（三）業主該如何組織起來，履行法律責任；（四）有需要的業主能否得到支援；以及（五）政府所擔當的角色。

10. 我們以公眾利益出發，務求令擬議強制驗樓計劃簡單易明，並且容易遵行。同時，我們會讓有需要的業主得到所需的技術及財務支援。

11. 在擬議的強制驗樓計劃下，私人樓宇樓齡達 30 年或以上的業主須每 7 年聘請合資格檢驗人員，檢驗其樓宇，並須按檢驗人員所訂明的項目進行維修。就此，我們希望知道社會大眾是否認為擬議計劃的執行細則合理，並同意有關的安排。

加強窗戶安全的各個強制方案

12. 今年內發生多宗窗戶墮下事故，令公眾日益關注窗戶安全。為此，我們已迅速地落實一系列措施，包括加強宣傳教育，和透過房協的支援服務，協助業主檢驗窗戶，加強窗戶安全。

13. 雖然政府已加強措施推動業主自願地檢驗和維修窗戶，但有公眾希望政府以某些強制措施規管業主，以確保窗戶安全。跟檢驗樓宇其他組件不同，檢驗或維修窗戶往往需要進入私人處所。而窗戶零件的一般壽命相對較短。因此，我們在擬議強制驗樓計劃的範圍外，提出兩個強制驗窗方案，諮詢公眾—

- (i) **定期檢查窗戶** — 凡樓齡達 5 年或以上的私人樓宇（包括住宅、綜合用途及非住宅樓宇），業主須聘請合資格人士，每 3 年檢查和維修窗戶，並向屋宇署提交報告。
- (ii) **一次過檢查窗戶** — 凡樓齡達 5 年或以上的私人樓宇（包括住宅、綜合用途及非住宅樓宇），業主須聘請合資格人士，在指定期限內檢查和維修窗戶，並向屋宇署提交報告。我們鼓勵業主日後自願地定期維修窗戶。

14. 上述兩個方案涉及政府以不同的力度規管業主。我們希望公眾就應否推行強制措施以加強窗戶安全表達意見。假如公眾認為應落實強制措施，請表明所屬意的方案。

支援措施

15. 我們深明即使業主願意進行樓宇維修，但由於涉及的問題複雜，業主可能會感到束手無策。為協助業主履行擬議強制驗樓計劃及加強窗戶安全措施的责任，我們會推出多項支援措施。

未來路向

16. 倘若我們提出的擬議強制驗樓計劃及加強窗戶安全措施，取得社會大眾的共識，我們會盡快落實有關建議。我們計劃於 2007 年向立法會提交有關的立法建議。

17. 我們需要你的意見和參與，以改善樓宇迅速老化的問題。無容置疑，一個可持續發展的居住環境，對我們和下一代都至為重要。讓我們同心協力，令香港成爲一個更安全、更美好的家園。

第 1 章

引言

- 1.1 政府銳意解決存在已久的樓宇失修問題。爲了讓社會大眾參與討論這項重要的課題，並就解決樓宇失修問題的長遠方法達成共識，我們在 2003 年年底至 2004 年年初就樓宇管理及維修進行了第一階段的公眾諮詢。
- 1.2 妥善的樓宇管理及維修可帶來許多實質和無形的益處—
- (i) 改善樓宇安全，締造更優質的居住環境，使居民和整體社會受惠；
 - (ii) 提升物業價值；
 - (iii) 減低樓宇保險費用；
 - (iv) 創造就業機會；
 - (v) 加強樓宇的可持續性；以及
 - (vi) 改善我們的城市面貌，提升香港作爲具吸引力國際城市的形象。
- 1.3 第一階段公眾諮詢報告書已於今年 1 月發表。諮詢結果

顯示社會已達致共識，確認業主有責任妥善保養自己的樓宇，包括負擔所需費用。公眾亦普遍同意對業主實施某種形式的強制措施，以確保他們履行維修樓宇的責任。

1.4 在三種可考慮推行的強制措施（即強制成立業主立案法團、強制聘用管理公司及強制驗樓）中，我們收到的意見大多屬意強制驗樓，並認為這是切實而有效的長遠措施，可以針對性地解決社會大眾較為薄弱的樓宇保養意識，及確保業主妥善維修樓宇。

1.5 因應公眾普遍屬意強制驗樓的意見，我們擬訂了強制驗樓計劃的執行細則和相關支援措施。無論我們是自置物業或是租住地方，均需要一個安居之所，因此，有關建議會影響整個社會。有見及此，我們希望先聽取公眾的意見才落實擬議計劃。

1.6 今年內發生多宗窗戶墮下事故，凸顯了窗戶使用不當或缺乏定期檢查維修會對公眾安全構成威脅。每個業主均有責任妥善保養窗戶；而公眾要求政府推行措施以確保所有業主履行其責任實屬合理要求。基於窗戶的獨特性質，令加強窗戶安全措施的考慮因素有別於擬議強制驗樓計劃，因此，我們在本諮詢文件的其中一章，集中探討解決窗戶失修問題的不同方案。

1.7 我們為業主制定了新的支援措施，進一步協助他們履行樓宇維修的責任。我們希望透過這些新措施，讓業主更加樂意妥善保養樓宇。

1.8 憑藉推行強制驗樓，再加上向業主提供全面的支援，我

們相信可以推動業主設立某種形式的樓宇管理架構，例如成立業主立案法團，長遠地協助業主妥善管理及維修樓宇。這將有助於最終達致融合樓宇管理及維修的政策方向。就此，我們會繼續與民政事務總署、香港房屋協會和市區重建局緊密合作，推動業主妥善管理及維修樓宇。我們相信這是解決樓宇失修問題的可持續策略。

第 2 章

加強支援

1. 背景

- 1.1 業主願意承擔責任，包括作出財務上的承擔是達致妥善樓宇管理及維修的一個關鍵因素。然而，即使業主十分樂意妥善管理及維修樓宇，有時候也可能基於缺乏所需的專門知識，在處理相關事宜時，感到束手無策。政府深明這些關鍵因素，多年來已經為業主提供各類支援。我們會在本章闡述現時的支援配套，以及介紹將會推出的進一步支援措施，讓業主可更有效地履行責任。

2. 現行的支援措施

短期措施

- 2.1 因應第一階段公眾諮詢的結果，我們擬定了全面而有系統的策略，其中包括短中、和長期措施，以處理樓宇失修問題。
- 2.2 作為短期措施之一，香港房屋協會（房協）已在 2005 年 2 月推行為數 30 億元的「樓宇管理維修綜合計劃」，為業主提供「一站式」的援助，包括向合資格的舊樓業主提供技術支援、資助、免息貸款，以及購買第三者保險的補助，以改善居民整體的居住環境。

- 2.3 市區重建局（市建局）亦已擴展其兩項樓宇復修計劃，涵蓋樓齡達 20 年或以上的樓宇，並向復修計劃內的業主立案法團就購買第三者保險提供資助。

政府部門現行的工作

- 2.4 建築事務監督（即屋宇署署長）負責執行《建築物條例》，包括要求有關人士修葺破損樓宇和清拆僭建物。此外，屋宇署的其中一項工作是透過「樓宇維修統籌計劃」，聯同其他六個政府部門為計劃所涵蓋的目標樓宇，進行聯合樓宇檢驗及就所需的保養和維修工程給予意見，以協助業主維修樓宇。自 2005 年 2 月，屋宇署推行經修訂的「樓宇維修統籌計劃」，業主由房協提供技術支援，進行所需的維修保養工程。該計劃旨在加強業主對適時維修樓宇的重要性的意識，並鼓勵業主組織起來，承擔這方面的責任。經修訂的「樓宇維修統籌計劃」會在 2005 年協助 150 幢樓宇。屋宇署設有為數 7 億元的「樓宇安全貸款計劃」，向私人樓宇的業主提供貸款，以進行維修工程或清拆僭建物。為加強屋宇署在確保公眾安全的工作，由 2006/07 年度起的 5 年內，該署獲撥款 8 億 3 千萬，以進一步打擊僭建物和加強執法工作。
- 2.5 民政事務總署（民政總署）根據《建築物管理條例》就業主立案法團的成立及運作，向業主提供支援。民政總署在 2005 年 4 月向立法會提交一系列修訂《建築物管理條例》的建議，旨在進一步協助業主立案法團履行職責、理順委任管理委員會的程序，以及保障業主的權益。
- 2.6 樓宇管理與樓宇維修的事宜息息相關。房屋及規劃地政

局及屋宇署分別在政策及日常運作的層面上，與民政總署一直保持緊密聯絡，確保政策一致及為業主提供最佳的服務。

- 2.7 透過屋宇署和民政總署，聯同如房協及市建局等非政府機構的工作，我們希望為業主提供全面的支援網絡。

短期措施的成效

- 2.8 短期措施的成效十分令人鼓舞。房協的「樓宇管理維修綜合計劃」深受公眾歡迎。該計劃自 2005 年 2 月推出以來，房協已接獲超過 2,800 宗查詢。此外，在收到的約 350 宗資助和貸款申請中，房協已批出超過 230 宗，並正審理餘下的申請。房協迄今已為超過 520 幢樓宇提供各種協助。此外，房協與香港社會服務聯會合作，協助年老業主申請房協的貸款計劃，以改善物業內部狀況。為推廣「樓宇管理維修綜合計劃」，並加強公眾對妥善樓宇管理及維修的重要性和益處的認識，房協展開了一連串覆蓋甚廣的媒體宣傳計劃。過去數月，房協共舉行超過 80 個工作坊和研討會，參與人數約達 5,000 人。

- 2.9 自「樓宇管理維修綜合計劃」推出以來，房協與民政總署至今已聯手協助成立超過 110 個業主立案法團。

- 2.10 迄今約有 130 幢樓宇參加了市建局的樓宇復修計劃。市建局亦與 13 間銀行達成協議，為完成復修工程的樓宇提供更優惠的按揭條款。

- 2.11 政府各部門、房協和市建局所提供的支援已見成效，展現了妥善保養樓宇所帶來的好處。有關業主除了得以改

善居住環境外，妥善的維修亦有助提升物業價值，以及減低樓宇保險費用。我們留意到傳播媒介就樓宇復修所帶來正面成果的報道，深感鼓舞。

3. 加強支援

(A) 房協及市建局提供進一步支援

3.1 透過 2005 年年初推出的短期措施，以及其後所展現妥善保養樓宇的好處，我們樂意得見在促進部份本來漠不關心的業主參與樓宇維修一事上已逐步取得突破。在這個穩固的基礎上，我們務必進一步深化努力得來的成果，並得到房協同意擴展其「樓宇管理維修綜合計劃」的服務範疇，透過以下工作進一步協助更多業主—

- (i) 向合資格的年老業主提供資助金，以改善家居安全和樓宇狀況。資助金的最高金額為 10,000 元；
- (ii) 放寬改善樓宇公用地方的資助計劃的申請條件，把合資格樓宇由每幢不多於 100 個住宅單位增至 200 個，以協助更多業主；
- (iii) 提高維修大廈公用地方的資助上限，由工程總額的一成增至兩成，每戶最高金額為 3,000 元。由於不少維修公用地方的工程費用，以每戶計算均少於 30,000 元，此舉可讓更多業主獲得全數 3,000 元的資助；

- (iv) 除了已納入計劃成立的 6 個物業管理諮詢中心¹，在新界和九龍增設 2 至 3 個中心，以方便更多業主；
- (v) 進一步擴展協助業主成立業主立案法團的服務。房協的目標是在明年協助 200 幢樓宇的業主成立法團；以及
- (vi) 主動聯絡接到屋宇署法定維修命令的業主，協助他們進行所需的修葺。最終目標是協助業主設立某種形式的管理架構，負責樓宇管理和維修。房協初步已接觸了約 260 幢樓宇。

有關房協的優化「樓宇管理維修綜合計劃」的詳情載於附錄一。

3.2 市建局亦同意加強其樓宇復修計劃所提供的援助，包括—

- (i) 提高「樓宇復修物料資助計劃」中對復修物料的資助額，由不超過工程總值一成或每戶不超過 3,000 元，調高至不超過工程總值兩成或每戶不超過 3,000 元，以較低者為準；
- (ii) 現時在「樓宇復修貸款計劃」下為經濟有困難的業主所提供的資助（最高資助額為每戶 10,000 元），會擴展至樓宇復修物料資助計劃下符合資格的業主；及

¹ 現時房協轄下 6 個物業管理諮詢中心，位於深水埗、荃灣、中西區、油尖旺及土瓜灣的 5 個中心已開始運作，餘下位於東區的中心將於 2005 年 11 月投入服務。

- (iii) 現時在「樓宇復修物料資助計劃」中提供的免費專業諮詢服務，及津貼業主聘用專業工程顧問的費用（資助額為專業顧問費用的一半，最高金額為每幢樓宇 20,000 元），會擴展至樓宇復修貸款計劃。

有關優化的市建局樓宇復修計劃的詳情載於附錄二。

(B) 樓宇滲水

- 3.3 樓宇滲水是困擾許多業主的樓宇管理及維修問題。
- 3.4 因應 2003 年 8 月的《全城清潔策劃小組報告 — 改善香港環境衛生措施》所載的建議，屋宇署和食物環境衛生署（食環署）在 2004 年 12 月以試驗性質，於深水埗成立聯合辦事處，處理公眾有關樓宇滲水的投訴。
- 3.5 聯合辦事處訂立了三個階段的程序，充份利用屋宇署和食環署人員的專業知識，以便追查滲水源頭。聯合辦事處致力縮短追查滲水源頭的時間，在過程中亦與業主和住客保持密切聯絡。成立這試驗性質的聯合辦事處，目的是測試這種運作模式，能否向業主提供最佳的支援以找出滲水源頭，從而協助業主處理這個令人困擾的問題。
- 3.6 屋宇署和食環署在 2005 年 7 月和 8 月期間，檢討聯合辦事處試驗計劃的運作。根據聯合辦事處啓用後首 6 個月的資料，追查滲水源頭的成功率是 66%，與過去的 14% 相比，大有進步。檢討的結論顯示透過集合屋宇署和食環署的專業知識，配合較有系統的工作程序，聯合辦事處的運作模式可更有效地追查滲水源頭。

3.7 建基於試驗計劃的成功，屋宇署和食環署將由 2005 年年底起，展開為期 3 年的計劃，把聯合辦事處的模式推展至其他地區，希望日後可更有效地處理有關滲水的投訴。

第 3 章

擬議強制驗樓計劃

1. 有需要推行強制措施

1.1 儘管第 2 章所述的各種現有及新增的支援計劃在推廣妥善樓宇維修方面已取得成效，然而，根據經驗，單靠「動之以利」或「說之以理」的辦法不能徹底解決樓宇失修的問題。

1.2 公眾日益關注因樓宇維修欠佳而衍生的問題。香港約有 39,000 幢私人樓宇，其中 13,000 幢樓齡達 30 年以上。在未來 10 年，這個數字會增至 22,000。解決樓宇迅速老化的問題，實在刻不容緩。樓宇（特別是舊樓）維修欠佳會引致種種問題，例如結構退化、石屎剝落、排水系統出現問題及消防安全設施欠妥等，令居民及公眾的安全均備受威脅。我們認為確有需要以更有約束力的措施，確保業主承擔妥善保養樓宇的責任。

1.3 事實上，定期驗樓計劃與車輛、升降機／自動梯、及電力裝置相關的強制檢驗計劃的理念如出一轍。

2. 釐訂擬議計劃的原則

2.1 我們很高興得悉在第一階段公眾諮詢中，社會認同業主有責任妥善保養自己的樓宇，以及應負擔所需費用。公

眾也屬意強制驗樓，作為解決樓宇失修問題的長遠措施，為我們制定未來路向提供了清晰指引。我們在制定擬議強制驗樓計劃時，已仔細考慮到公眾可能會就計劃所提出的關注，包括—

- (i) 擬議計劃是否容易遵行，而費用是否合理；
- (ii) 如何確保服務提供者的質素及服務水平；
- (iii) 業主該如何組織起來，履行其法律責任；
- (iv) 有需要的業主會否得到適當的支援；以及
- (v) 政府所扮演的角色。

2.2 因應上述的關注，我們在制定擬議強制驗樓計劃時，採取了下列各項原則—

- (i) 驗樓計劃只涵蓋必要的檢驗項目，在確保公眾安全之餘，不應對業主造成沉重負擔；
- (ii) 驗樓計劃應簡單易明，易於遵行，藉以減輕整體社會因遵行計劃而付出的成本；
- (iii) 雖然業主有責任確保樓宇狀況良好，但是有需要的業主應得到財務及技術支援；
- (iv) 會推行加強支援措施，協助業主組織起來，如成立業主立案法團或聘請管理公司；

- (v) 會推行措施確保服務提供者的服務水平及質素；
- (vi) 計劃應易於執行。政府應緊守「大市場、小政府」的原則。屋宇署會負責訂立檢查／維修工程的標準、審核服務提供者的表現，以及確保有關法規獲得遵從。

3. 目標樓宇

- 3.1 為保障公眾安全，我們建議計劃初推行時，凡樓齡達 30 年或以上的私人住宅（樓高 3 層或以下的除外²）、綜合用途樓宇、及非住宅樓宇³，均須進行驗樓⁴。
- 3.2 我們建議驗樓計劃應首先涵蓋樓齡達 30 年或以上的樓宇。雖然樓宇的損毀程度主要視乎保養是否妥善，但樓宇的狀況一般會隨樓齡的增長而惡化。雖然樓齡達 30 年或以上的私人樓宇數目只佔總體私人樓宇數目的 34%（即 13,000 幢），但是在過去兩年因存在危險或破損情況而發出的維修法定命令中，約八成是針對這類樓宇而發出的。這些舊樓顯然需要及早處理，以免問題進一步惡化。
- 3.3 長遠而言，我們建議樓齡較輕的樓宇，例如 10 年或以

² 根據美國紐約市推行強制驗樓計劃的經驗（紐約市所有樓高 6 層或以下的樓宇，並不納入強制驗樓計劃內）和屋宇署的評估，樓高 3 層或以下的住宅樓宇對公眾安全構成的風險較少，因此我們建議計劃可暫不涵蓋這些樓宇。

³ 包括所有商業、工業和用作公共設施的樓宇。

⁴ 政府樓宇、補助學校及公立醫院因為已由建築署及醫院管理局進行定期維修，所以將不會納入本計劃內。

上，也應強制定期驗樓。

4. 豁免

- 4.1 為確保社會資源用得其所，以及嘉許管理及維修良好的樓宇，我們建議有適當和定期維修和管理的優質私人樓宇（例如在第 5 章第 5 部所述在自願樓宇評級計劃中得到認可的樓宇）可向屋宇署提出申請，豁免納入擬議的強制驗樓計劃之內。

5. 檢驗項目

- 5.1 為了減輕業主的財務負擔，及鼓勵他們遵行驗樓規定，我們建議擬議計劃只涵蓋直接關乎公眾安全的樓宇部分。
- 5.2 擬議的檢驗項目涵蓋樓宇的不同部分，包括外牆附建構件、結構性構件、排水系統、樓宇消防安全構件（目前由消防處規管的消防設備裝置除外）及僭建物（對生命財產有明顯或迫切危險的僭建物須根據擬議驗樓計劃而清拆）。檢驗項目一覽表載於附錄三。

6. 檢驗周期

- 6.1 理論上，檢驗周期越頻密，越可及早發現和處理樓宇損毀問題。不過，太頻密的檢驗會為業主帶來沉重的負擔，以致他們不願意遵行擬議計劃的規定。為了使擬議計劃切實可行，而又不會影響公眾安全，我們建議由屋宇署上一次發信予業主通知進行強制驗樓起計，每 7 年驗樓一次。

6.2 我們在建議檢驗周期時，考慮到各個檢驗項目的不同使用周期。在平衡有關考慮因素後，我們認為七年的檢驗周期是恰當的。

7. 檢驗人員

7.1 我們建議由目前《建築物條例》所規管的認可人士和註冊結構工程師⁵負責驗樓。鑑於檢驗人員擔當重要角色，我們與公眾同樣關注到有需要確保驗樓的質素和服務水平。

7.2 本港現時有超過 1,300 名認可人士和約 400 名註冊結構工程師。我們早前曾初步了解過他們的意願，大部分認可人士和註冊結構工程師均表示有興趣承擔在擬議強制驗樓計劃下的檢驗工作，故此，業主將會有充足選擇。

7.3 至於維修工程方面，我們建議應由註冊一般建築承建商及註冊小型工程承建商⁶負責。

7.4 在擬議計劃下，檢驗人員需負責下列任務—

(i) 進行檢驗（憑肉眼視察和表面測試）；

⁵ 根據《建築物條例》，建築事務監督（即屋宇署署長）就包括根據《建築物條例》履行法定職務的認可人士和註冊結構工程師分別備存名冊。法定職務包括提交新落成樓宇或更改現存樓宇的建築圖則予建築事務監督審批和監督建築工程等。申請人須具備有關資格、經驗和能力，才獲納入名冊內。

⁶ 有關設立小型工程承建商的註冊，要視乎預計在2006年提交立法會審議的小型工程法例，能否獲得通過。

- (ii) 撰寫及向業主提交檢驗報告，訂明修葺工程；如有充足的理據支持有進行詳細勘察的需要，便須在報告中指明有此需要；
- (iii) (如適用)進行詳細勘察；
- (iv) 監督由註冊一般建築承建商（及將來的註冊小型工程承建商）進行修葺工程；以及
- (v) 核實修葺工程完成及向業主提交報告。

7.5 我們制訂了一系列措施，以確保服務提供者的服務質素與水平。詳情載於第 5 章第 3 節。

8. 執法

8.1 由於樓宇維修關乎公眾安全，我們建議假如業主未能出示檢驗報告及詳細勘察報告（如適用），或未能在指定期限內完成檢驗人員所指明的修葺工程，均需予以懲罰。

8.2 在釐定罰則時，我們會參考現時《建築物條例》中其他類似的違例情況的罰則（例如現時違反屋宇署向業主發出要求就其已被宣佈會構成危險或可變得危險的樓宇進行修葺的法定命令，現行罰則為罰款 50,000 元及監禁 1 年）。

8.3 與現時有關修葺命令的安排一樣，屋宇署會考慮將不遵行強制驗樓計劃的業主的物業，在土地註冊處押記，以

收阻嚇之效。

8.4 我們考慮到可能基於部分業主不合作，以致其他業主未能遵行強制驗樓的規定。因此，我們建議擴大《建築物條例》目前針對不合作業主的機制⁷，以涵蓋妨礙進行驗樓或維修的業主。

8.5 假如違規個案需要屋宇署代業主聘請檢驗人員，我們建議除了收回檢驗及修葺所需實際費用外，還要向違規業主徵收附加費。我們認為若違規率高企，將會不必要地增加屋宇署在執法時的支出，而這些開支最終要由納稅人及整體社會承擔。故為免業主過份倚賴屋宇署代為進行檢驗和修葺，確實有需要徵收附加費。

9. 分階段實施

9.1 由於香港現時約有 13,000 幢私人樓宇的樓齡達 30 年或以上，要求全數這類樓宇同時進行驗樓並不切實可行。在顧及市場在相關檢驗工作的承受能力和對屋宇署資源的影響後，我們建議分階段落實計劃。驗樓計劃最初推行的數年，屋宇署會選定每年約 2,000 幢的目標樓宇，要求業主進行驗樓。

10. 為業主和物業準買家提供資訊

10.1 屋宇署除了會在憲報刊登在分階段計劃下被選定樓宇的詳情外，亦會發信通知有關業主，要求他們必須在指定日期前按規定驗樓。

⁷ 《建築物條例》規定，任何人如無合理辯解，阻礙業主立案法團遵行屋宇署發出的命令，清拆僭建物或進行維修，均屬違法。

- 10.2 我們也建議屋宇署設立有關擬議強制驗樓計劃所涵蓋樓宇的資料及相關數據的資料庫，供公眾人士檢索。這些資料將會為物業準買家提供重要的參考，從而有助鼓勵業主遵行強制驗樓的規定。

第 4 章

加強窗戶安全

1. 背景

1.1 今年內發生多宗窗戶墮下事故，增加了公眾對窗戶安全的關注。在今年首九個月，共有 75 宗窗戶墮下報告，高於 2004 年全年的總數（共 46 宗）。窗戶鬆脫的原因，大多是缺乏定期檢查和適當維修，以及使用不當。由於業主必須為其處所的安全問題負責，而窗戶墮下會危及公眾安全，故政府須考慮是否有需要以強制的方式處理這問題。

1.2 有關窗戶安全的問題，我們認為不適合納入擬議強制驗樓計劃，而應另訂計劃去處理窗戶安全，原因是窗戶有以下的獨特性質—

- (i) 一般來說，窗戶比樓宇其他組件需要更頻密的檢查，檢查周期需要較擬議強制驗樓計劃所建議的 7 年為短；
- (ii) 過往經驗顯示，樓齡遠低於 30 年的樓宇，其窗戶也可能鬆脫；
- (iii) 由於大部分窗戶都安裝在個別處所內，要檢查和維修窗戶均需要進入所屬私人物業範圍，為此要尋求

個別業主合作，將難免令過程變得冗長；以及

(iv) 窗戶的數量龐大，需要以特設的規管計劃去確保計劃能有效推展和切實執行。

1.3 擬議加強窗戶安全的計劃應涵蓋各類型私人樓宇，包括住宅、非住宅及綜合用途樓宇，涵蓋範圍應包括公用地方及私人單位內的所有窗戶（不論窗戶本身可否開關）。

2. 政府的現行措施

2.1 鑑於窗戶墮下問題的嚴重性，政府已迅速採取多項措施，加強推廣窗戶安全—

(i) 屋宇署向業主發出信件及單張，並舉辦了多個研討會，向公眾清楚傳遞了定期檢查和適時維修窗戶的重要性的訊息。屋宇署亦已向公眾提供如何檢查和維修窗戶的資料；

(ii) 屋宇署在香港物業管理公司協會及香港房屋協會（房協）等多個非政府機構的支持下，為有意檢查和維修窗戶的業主提供驗窗服務。而屋宇署亦已將合資格進行安裝及維修窗戶工程的註冊一般建築承建商名冊，上載於其網站供市民查閱；

(iii) 屋宇署為業內承建商及工人提供技術支援，包括定期更新 2001 年發出的建築業專業人士作業備考，並印發「窗戶安全指南」，就檢查、保養和維修鋁窗提供指引；

- (iv) 屋宇署對失修窗戶的業主，加強執法；以及
- (v) 我們計劃在 2006 年就《建築物條例》向立法會提交修訂草案，把現有樓宇的窗戶安裝及改裝工程列為小型工程，以納入規管。

2.2 香港物業管理公司協會與屋宇署商討後，已聯絡屬下會員，為所管理的樓宇或處所提供驗窗服務。至今，大部分會員均已完成檢查相關樓宇公用地方的窗戶，當中大多數會員更表示，會進一步協助安排承建商按業主的的要求檢驗個別處所內的窗戶。

2.3 房協於今年七至九月期間，共為 2,300 個單位及 363 幢目標樓宇的公用地方，提供免費檢查鋁窗服務。在已檢驗的超過 51,000 個鋁窗戶，約 7% 需要維修，有關業主已獲知會所需的維修工程。

2.4 雖然當局已加強上述各項工作，但有公眾人士籲請政府以強制方式規管業主要確保窗戶安全。因此，我們提出可考慮的強制方案，進一步諮詢公眾。

3. 可考慮的各個強制方案

3.1 我們訂出下列兩個可供考慮加強窗戶安全的強制方案—

- (i) 定期檢查窗戶；以及
- (ii) 一次過檢查窗戶。

(i) 定期檢查窗戶

3.2 根據定期檢查方案，業主須定期檢查所有窗戶，並進行所需的維修工程。定期檢查方案的主要特點包括—

- (i) 私人樓宇樓齡達 5 年或以上（涉及約 36,000 幢樓宇，超過 100 萬戶）的業主，須聘請合資格人士，在指定期間進行檢查，並進行所需的維修工程，以確保窗戶安全；
- (ii) 業主須定期每 3 年檢驗窗戶一次，並按需要進行維修工程。根據屋宇署就過往鋁窗損壞或墮下個案的調查，及行內專業意見，用於固定鋁窗窗鉸的鋁質鉚釘，在一般情況下可能在安裝後 3 至 5 年內開始出現銹蝕和鬆脫的跡象；
- (iii) 樓宇內所有公用及私人地方的窗戶，均納入計劃範圍；
- (iv) 不論窗戶本身可否開關，均納入計劃範圍；
- (v) 業主／業主立案法團必須在維修工程完成後，提交由合資格人士核實的報告；以及
- (vi) 我們建議將下列窗戶／樓宇豁免於定期檢查計劃—
 - (a) 安裝於處所內不超過 1 米高（從可接觸地方的地面起計至窗戶底邊）的窗戶；以及

(b) 樓高不超過 3 層的住宅樓宇。

(ii) 一次過檢查窗戶

3.3 業主須就所有窗戶進行一次過檢查，並進行所需的維修工程。我們會鼓勵業主日後自願地進行定期維修窗戶。一次過檢查方案的主要特點包括－

- (i) 私人樓宇樓齡達 5 年或以上的業主須聘請合資格人士，在指定期間內進行檢查，並進行所需的維修工程，以確保窗戶安全；
- (ii) 樓宇內所有公用及私人地方的窗戶，均納入計劃範圍；
- (iii) 不論窗戶本身可否開關，均納入計劃範圍；
- (iv) 業主／業主立案法團必須在維修工程完成後，提交由合資格人士核實的報告；以及
- (v) 上文第 3.2 (vi) 段所述窗戶／樓宇同樣可豁免進行一次過檢查。

安全裝置

3.4 近日有公眾討論為可開關的鋁窗加裝安全裝置，以預防窗戶一旦鬆脫時墮下。這等裝置可作為額外安全設備。其中一個裝置是於鋁窗加裝一條不銹鋼鐵鍊，把窗扇與窗框連繫起來。我們知道業界正探討其他類似的安全裝置。這等裝置本身也需要妥善保養，以確保其功能。我

們正研究這些裝置是否能有效加強窗戶安全。

3.5 單靠此等安全裝置雖不能長遠解決窗戶墮下的問題，卻是一個便捷有效的方法去防止鋁窗一旦鬆脫便從高空墮下，從而減低對人命或財產所可能造成的損害。視乎有關部門及學院的進一步研究結果，若結論令人滿意的話，我們會考慮如何鼓勵市民自願地為可開關鋁窗加裝安全裝置，以增強窗戶安全，並可能會透過適當的措施，推動市民安裝這等裝置。

合資格人士

3.6 上述兩個強制方案所指的合資格人士，包括認可人士、註冊結構工程師、註冊一般建築承建商，以及註冊小型工程承建商。

兩個強制方案的優點與缺點

3.7 兩個強制驗窗方案的優點與缺點詳列如下－

擬議方案	優點	缺點
定期檢查窗戶	<ul style="list-style-type: none">• 這是個確保住戶定期檢查窗戶，並適時維修的長遠有效措施。• 長遠有助社會建立良好的「窗戶保養」文化。	<ul style="list-style-type: none">• 公眾人士或會認為政府手段強硬及管制過嚴。• 樂意主動維修窗戶的業主或會認為強制定期驗窗計劃是一個不必要的負擔。• 需要投放公共資源對違例業主執法。

擬議方案	優點	缺點
<p>一次過檢查及維修窗戶</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 能即時全面檢查和維修所有窗戶。 • 對公眾造成的負擔較輕，並可節省社會在遵行強制定期驗窗計劃下所要付出的成本，以及執行有關規定所涉及的公共資源。 	<ul style="list-style-type: none"> • 假如業主日後未能自願地履行定期檢查和維修窗戶的責任，則檢查和維修的效果將無法持續。 • 需要投放更多資源來教育公眾自願檢查窗戶。 • 業主進行一次過檢查後可能會安於現狀，而缺乏動力繼續定期維修窗戶。

違例罰則

3.8 建築事務監督可對違例業主提出檢控。為減省行政及執法上的開支，當局建議考慮採取類似用於亂拋垃圾罪行的「定額罰款」模式，來處理違例個案。

3.9 鑑於窗戶墮下會危及公眾安全，當局建議在定期檢查方案下，對屢犯者加重罰則，包括監禁。

3.10 推行強制驗窗計劃無可避免為每個業主帶來遵守有關規定的成本。政府也需要投放資源推行有關措施，並根據法例規定執法。部分市民或會認為，鑑於近日公眾對適

時保養窗戶的重要性已提高警覺，加上政府及相關組織亦已進一步加強力度推廣窗戶安全，已能有效推動業主妥善保養自己物業範圍內的窗戶，不需要強制驗窗。因此，我們不會輕率地決定是否需要採取強制措施，我們希望先了解公眾的意願，才作出決定。但在作出最終決定時，窗戶維修問題及其後果的嚴重性當然不容忽略。

- 3.11 歡迎公眾就會否贊同政府以強制方式推行驗窗計劃表達意見。若公眾接受強制措施的需要，請就上述兩個方案表明屬意哪個方案，亦歡迎公眾提出其他建議。

第 5 章

擬議強制驗樓計劃 及加強窗戶安全方案的支援措施

1. 背景

- 1.1 要成功推行強制驗樓計劃及加強窗戶安全措施，整體社會必須取得共識，同心合力解決樓宇失修的問題。為了可順利推行擬議的法定要求，我們會實施適當的支援措施，協助業主履行其責任。下文詳述一些支援措施。
- 1.2 屋宇署會繼續發揮其角色，確保新建樓宇的安全及環境衛生達到標準水平，並根據《建築物條例》就樓宇失修及僭建物問題執法。為體現政府在確保公眾安全的決心，屋宇署由 2006/07 年度起的 5 年內已獲撥款 8 億 3 千萬，清拆超過 18 萬個僭建物和加強執法行動。

2. 協助業主管理和維修樓宇

- 2.1 目前屋宇署、香港房屋協會（房協）和市區重建局（市建局）以貸款及津貼形式所提供的財務支援，將會進一步擴展至涵蓋擬議強制驗樓計劃及強制窗戶安全措施。有需要的業主可按情況申請貸款或津貼。
- 2.2 房協會繼續與民政事務總署合作，向業主提供專業意見、津貼及支援，以協助業主成立業主立案法團。根據

過往經驗，法定要求通常能有效推動業主組織起來。我們相信強制驗樓計劃將可為業主提供更大的動力，促使更多業主成立業主立案法團，從而進一步達致融合樓宇管理及維修的政策目標。

2.3 我們也獲得保險業聯會承諾，鼓勵其成員積極考慮向在擬議強制計劃下妥為檢查和維修的樓宇提供更優惠的條款。香港按揭證券有限公司對擬議計劃也表示支持，並會與銀行研究根據按揭保險計劃，接受在擬議計劃下妥為檢查和維修的樓宇投保，好讓業主獲得實質益處，因而有更大動力去遵行有關法定要求。

2.4 有意見認為，業主應在財務上作好準備，以遵行強制驗樓計劃的要求，因此設立儲備基金非常重要。現時的《建築物管理條例》要求成立和管理特別基金，以支付保養和修葺工程等的支出。此外，現時大廈公契的指引也要求發展商在其樓宇的公契內加入責任條款，訂明業主在樓宇入伙初期，要為一項特別基金供款，以支付非經常開支。我們知道這些有關成立基金的規定對部份舊樓未必適用。考慮到較舊的樓宇會面對更多樓宇管理及維修問題，屋宇署、房協及市建局的支援計劃正正以此類舊樓為主要對象。

3. 服務提供者的質素及水平

3.1 我們充分理解有需要確保服務提供者的質素及水平，以及向業主作為消費者，提供一定程度的保障。因此，我們建議實施以下一系列措施。

服務提供者的專業資格

- 3.2 強制驗樓計劃中擬議的檢驗人員（即認可人士或註冊結構工程師）受到《建築物條例》及其附屬法例下既定制度所規管⁸。他們也必須遵守相關的專業操守。如有違反法例或專業守則，將可能要根據法例或其所屬專業組織的規定，受到檢控或紀律處分。
- 3.3 至於窗戶方面，我們計劃在 2006 年向立法會提交《建築物條例》修訂草案，引入規管小型工程的機制。在擬議的機制下，註冊小型工程承建商可在較簡單程序下進行小型工程。安裝及維修窗戶將會被列為小型工程項目。此舉可有助規管提供窗戶檢查及維修服務的合資格人士。

檢驗 / 維修標準

- 3.4 屋宇署會就樓宇及窗戶的檢驗及修葺工程向服務提供者發出指引及訂明標準，確保他們提供的服務水準一致。
- 3.5 為監管業界的服務質素，屋宇署會隨機抽樣覆查檢驗人員所提交的檢驗及維修報告。

保障消費者

- 3.6 屋宇署會為業主印發檢驗 / 修葺須知，讓業主掌握強制計劃下的法定要求。該文件會清楚解釋擬議強制措施的目的、程序和要求，以及就常見問題提供答案。

⁸ 認可人士 / 註冊結構工程師亦應遵行建築事務監督不時發出的相關作業備考、技術指引及作業守則。

3.7 業主可自由聘請同一或不同的檢驗人員分別進行檢驗及修葺兩方面的工作。此舉可有助消除業主對檢查人員可能會加入不必要修葺項目的疑慮。爲了向業主提供進一步保障，業主如不滿原先聘請的檢驗人員，亦可另聘檢驗人員再作檢驗，直至滿意才將檢驗報告提交屋宇署。這安排與其他法例的現行安排（例如《消防條例》中就檢驗消防系統及消防安全設施上的安排）相若。

3.8 屋宇署會在其網站內上載檢驗人員／合資格人士名冊（連同聯絡辦法），讓業主可清楚掌握市場上服務提供者的資料。

收費

3.9 鑑於業主希望掌握關於適當收費水平的資料，好讓他們在云云服務提供者中作出明智抉擇，我們已得到香港測量師學會及房協等非政府組織的同意，就各類樓宇印發樓宇檢驗及加強窗戶安全措施的收費水平訂出指南，供市民參考。

3.10 根據《建築物管理條例》，已成立業主立案法團的樓宇須以招標方式採購造價超過 10 萬元的工程或服務項目。我們也鼓勵尚未成立業主立案法團的業主，同樣透過招標採購這類工程或服務。這安排可讓業主能以貼近市場水平的價錢得到所需服務。

4. 排解糾紛機制

4.1 在日常的樓宇管理及維修過程中，在業主與業主之間或業主與業主立案法團之間，出現意見分歧的情況非常普

遍。這些糾紛涉及不同的性質，由徵收管理費或維修費，到處理滲水問題以至對公契的詮釋等。由於處理這些糾紛需要各方面的合作，所以往往難於解決。而排解過程中若涉及技術問題，如調查滲水源頭，將可能需要花上頗長時間處理。若能以一個較有效率的方式解決這些糾紛，將有助有效推行樓宇管理維修及擬議強制驗樓計劃。

4.2 目前，涉及糾紛的各方，可因應情況向小額錢債審裁處、土地審裁處或法庭尋求解決。而第一階段諮詢結果顯示，公眾普遍認為透過現有途徑排解糾紛，往往涉及高昂的法律費用及冗長的訴訟程序。公眾也表示希望能設立一個簡單的排解糾紛機制，專門處理樓宇管理及維修方面的糾紛。

4.3 香港測量師學會建議設立一個「樓宇事務審裁處」，為公眾處理滲水、徵收和使用管理／維修基金、環境滋擾（例如飼養寵物、噪音），以及使用和改建樓宇公用地方（例如阻塞公眾通道或對樓宇維修構成不便的違例裝置）等事宜的糾紛。根據其建議，「樓宇事務審裁處」應由一位兼具法律及建築專業知識的人士領導。而與訟各方也可在案件審理的過程中，按需要徵詢專業意見。

4.4 擬議的「樓宇事務審裁處」涉及眾多複雜的政策及法律問題，包括其法律地位及架構形式、應否容許委聘法律代表出席聆訊、與現行處理樓宇管理糾紛的土地審裁處的分工，以及成立有關架構的資源和運作。

4.5 我們希望確定公眾對多項相關事項的意見，包括—

- (i) 公眾是否支持另設一個排解糾紛機制及有關機制的可行性；
- (ii) 假如設立一個簡單的排解糾紛機制，該機制應享有甚麼法律地位，和負責仲裁何種糾紛；以及
- (iii) 改善現有機制會否提供一個更有效和更具成本效益的方法以達致同一目標。

我們在決定未來方向時，會參考公眾對上述事項的意見。

5. 自願樓宇評級計劃

5.1 為鼓勵業主為其物業保持一個良好的樓宇管理及維修水平，我們建議設立一個自願樓宇評級計劃。簡單來說，自願樓宇評級計劃旨在引入市場力量，使管理及維修良好的樓宇獲得優良的評級和嘉許。

5.2 自願樓宇評級計劃的部分特點包括—

- (i) 擬議計劃以自願形式運作，預期私人樓宇業主會為爭取良好評級所帶來的益處而參加；
- (ii) 自願樓宇評級計劃應由非牟利的非政府組織，以財政自給的方式管理／營運。評級機構可向參加自願樓宇評級計劃的業主／業主立案法團徵收費用，並向評核人員徵收註冊年費，作為營運經費；
- (iii) 評級機構或需培訓和認可評核人員，以及審核評核

人員作出的評核。評級機構可招募具建築專業資格的人士為評核人員，例如註冊建築師、註冊專業測量師、註冊專業工程師及註冊專業房屋經理；

- (iv) 用以評核樓宇保養狀況的評分制度應客觀和具有高透明度；
- (v) 參加自願樓宇評級計劃的樓宇需接受各項評核，例如樓宇外部狀況、結構、消防安全、排水系統、樓宇管理、是否有僭建物，以及其他建築構件；以及
- (vi) 所獲評級會在指定時限內有效，而有關樓宇需在期滿前進行另一輪評核，才可獲延續有關評級。

5.3 有關自願樓宇評級計劃的細節及營運模式，需留待負責管理有關計劃的非政府組織去落實。

5.4 房協已表明有意聯同其他專業機構營運擬議計劃。屋宇署會與相關機構成立專責小組，為擬議計劃制訂切實可行的推行機制。

與強制驗樓計劃的銜接

5.5 如上文第 5.2 (v) 段所述，自願樓宇評級計劃所評核的項目，會多於只檢驗與樓宇安全有直接關係項目的擬議強制驗樓計劃。為了嘉許在自願樓宇評級計劃下獲得良好評級的樓宇，我們亦建議這些樓宇可申請豁免強制驗樓。

市場誘因

- 5.6 我們相信，自願樓宇評級計劃的成效將取決於是否有足夠的市場誘因。政府現正探討能否透過與其他機構合作，包括香港按揭證券有限公司、銀行及保險公司等，向在自願樓宇評級計劃下獲得良好評級的樓宇，提供更多市場誘因。我們會繼續與這些機構磋商，以便訂出下一步的方向。
- 5.7 請公眾就政府應否推行擬議的自願樓宇評級計劃，及有關計劃能否吸引業主自願參與表達意見。

第 6 章

未來路向

- 1.1 擬議強制驗樓計劃、加強窗戶安全的方案及其他支援措施，將有助加強公眾安全，為業主及住客提供最佳的居住環境、增加就業機會，以及提升香港整體樓宇的可持續性和物業價值。
- 1.2 我們歡迎公眾人士就本文件提出意見。請把意見書於 2006 年 1 月 31 日或之前送交—

地址： 香港花園道
美利大廈 9 樓
房屋及規劃地政局
(經辦人：助理秘書長(市區更新)4)

傳真： 2845 3489

電郵： bmm@hplb.gov.hk

如就本文件有任何查詢，請以郵寄、傳真或電郵的方式聯絡我們，或致電 2848 2718。

- 1.3 在諮詢期內，我們會就擬議計劃與立法會及區議會交換意見。我們也會為有興趣的公眾人士安排四場公眾諮詢大會。此外，我們會繼續與業界和專業團體就相關建議交流意見。公眾諮詢大會的詳情和報名表載於附錄四。

我們歡迎市民透過不同渠道表達意見。

- 1.4 倘若我們提出的各個建議取得社會大眾的共識，我們計劃在 2007 年向立法會提交有關的立法草案。
- 1.5 除非提交意見者特別註明，否則我們會假設政府已獲准以任何形式複製和發表其全部或部分意見，以及使用、修改或發揮所提出的任何建議，而無須取得提交意見者的允許，或事後向提交意見者作出確認聲明。

香港房屋協會 優化的樓宇管理維修綜合計劃

香港房屋協會（房協）於 2005 年 2 月推出「樓宇管理維修綜合計劃」，為合資格的私人樓宇業主提供一站式的服務，以協助業主管理及維修他們的樓宇。「樓宇管理維修綜合計劃」包括貸款及資助計劃、為業主提供免費諮詢服務及專業意見、宣傳及教育工作。房協更進一步擴展其服務範圍。有關房協的優化「樓宇管理維修綜合計劃」的詳情如下：

(A) 資助計劃

房協提供兩項資助計劃：

(i) 樓宇管理資助計劃

目的

- 鼓勵業主成立業主立案法團(法團)

申請資格

- 未成立法團的私人住宅或綜合用途樓宇

支援

- 為成立法團事宜提供免費諮詢服務及協助
- 按實報實銷的形式，資助法團成立所需費用，最高資助額為每個法團 3,000 元

(ii) 樓宇維修資助計劃

目的

- 資助法團在樓宇公用地方進行改善樓宇安全及環境衛生

的工程

申請資格

- 樓齡達 20 年或以上的住宅或綜合用途樓宇，並符合以下條件：
 - (i) 非位於市區重建局「樓宇復修計劃服務區」範圍內的樓宇；
 - (ii) 整個屋苑或整幢樓宇不超過 200 個住宅單位；
 - (iii) 樓宇已成立法團；以及
 - (iv) 住宅單位平均每年應課差餉租值為：市區物業（包括沙田、荃灣及葵青）不超過 66,000 元；新界物業不超過 50,000 元

支援

- 提供免費專業諮詢服務
- 資助工程所需費用的總開支的兩成，每戶的最高資助額不超過 3,000 元，以較低者為準
- 當完成維修後，法團可獲連續三年的資助，為樓宇公用地方購買公眾責任保險，資助額為年費的五成，或以每年港幣 6,000 元為上限，為期不多於 3 年

(B) 家居維修貸款計劃

目的

- 提供貸款予業主在其住宅／單位內進行有關家居安全及環境衛生的維修和改善工程

申請資格

- 樓齡達 20 年或以上的私人住宅／綜合用途樓宇的住宅

物業及每年應課差餉租值為：

- (i) 市區（包括沙田、荃灣及葵青）物業不超過 66,000 元
- (ii) 新界物業不超過 50,000 元

支援

- 提供免息貸款予業主，每住宅單位最高可獲貸款額 50,000 元，貸款可分 36 期每月等額攤還
- 提供資助金予年滿 60 歲並正領取綜合社會保障援助或在醫療費用減免機制下獲減免公共醫療費用的業主。申請人可獲貸款額一半，最高為 10,000 元

(C) 其他

- 成立物業管理諮詢中心，向業主提供樓宇管理及維修方面的意見及協助。至今房協已在不同地區成立五個諮詢中心，而另一個中心亦即將開幕。房協並計劃於新界及九龍增設 2 至 3 個中心
- 編制及定期更新「大廈管理實務指南」的內容，供市民參考
- 研究樓宇維修問題，有關研究結果會供市民參考
- 房協定時舉辦宣傳及教育活動，推廣妥善管理及維修的意識

市區重建局 優化的樓宇復修計劃

市區重建局（市建局）一直以全面的 4R 策略更新舊區。作為市區更新工作的一部份，市建局推出了兩項樓宇復修計劃，為合資格的業主提供財務及技術支援，以進行復修樓宇工程。市建局的復修計劃取得良好效果。該局並已進一步擴展其計劃的服務範圍，有關市建局的優化樓宇復修計劃。詳情如下：

(A) 樓宇復修貸款計劃

目的

- 協助業主在樓宇公用地方進行復修工程（以及聯同樓宇公用部分的工程一併進行的住宅單位室內保養工程）

申請資格

- 住宅或綜合用途樓宇，樓齡達 20 年或以上，位於市建局的「樓宇復修計劃服務區」的範圍內，並符合以下條件：
 - (a) 已成立業主立案法團
 - (b) 並沒有收到法定維修命令

支援

- 為每個單位提供免息貸款，最高貸款額為 100,000 元或相等於該物業為整幢樓宇公用部分進行復修工程所承擔的費用，加上聯同上述工程一併進行的住宅單位室內保養維修工程的費用，以較低者為準
- 每月歸還貸款，還款期最長 60 個月，每月最低還款額為 100 元
- 提供免費專業諮詢服務，及津貼業主聘用專業工程顧問

的費用，資助額為專業顧問費用的一半，最高金額為每幢樓宇 20,000 元

- 當完成維修後，法團可獲連續三年的資助購買樓宇公共地方的公眾責任保險，資助額為年費的五成，以每年 6,000 元為上限，為期不多於 3 年
- 為領取綜合社會保障援助人士或 60 歲或以上的業主（設有入息及資產限額）或 60 歲以下沒有工作能力的殘疾人士（設有入息及資產限額）提供資助，每單位可獲的最高資助金額為 10,000 元

(B) 樓宇復修物料資助計劃

目的

- 協助業主為樓宇公用地方進行復修及改善工程

申請資格

- 私人住宅或綜合用途樓宇，樓齡達 20 年或以上，位於市建局的「樓宇復修計劃服務區」的範圍內，並符合以下條件：
 - (a) 已成立業主立案法團
 - (b) 已收到法定維修命令／勸諭信。市建局就沒有收到法定維修命令的樓宇會作出個別考慮，提供復修物料資助

支援

- 提供復修所需物料，其價值不超過工程總值的兩成，或每戶的最高資助額不多於 3,000 元，以較低者為準；
- 提供免費專業諮詢服務，及津貼業主聘用專業工程顧問的費用，資助額為專業顧問費用的一半，最高金額為每

幢樓宇 20,000 元；

- 當完成維修後，業主立案法團可獲連續三年的資助購買樓宇公共地方的公眾責任保險，資助額為年費的五成，以每年 6,000 元為上限，為期不多於 3 年；
- 為領取綜合社會保障援助人士或 60 歲或以上的業主（設有入息及資產限額）或 60 歲以下沒有工作能力的殘疾人士（設有入息及資產限額）提供資助，每單位可獲的最高資助金額為 10,000 元。

擬議強制驗樓計劃的檢驗項目一覽表

範疇	擬涵蓋項目
外牆附建構件	<p>主要為非結構性構件，包括樓宇外牆上的固定裝置、其他安裝工程或附建物，而不論是由所有業主共同擁有或個別業主私人擁有，例如：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 外牆飾面，例如外牆瓷磚及批盪，包括窗台及窗簷的飾面 (ii) 百葉窗板(只限於公用地方)及外牆覆蓋層 (iii) 支架、遮篷、花槽、冷氣機支承平台、屋簷、裝飾條子、伸出物、建築裝飾、晾衣架、欄杆、招牌等
結構性構件	<ul style="list-style-type: none"> (i) 外牆、外牆表面的結構柱、及公用地方的結構柱及牆 (ii) 外牆表面及公用地方的橫樑及樓板 (iii) 樓宇公用地方範圍內的天台、傳力板及擋土構件 (iv) 公用外牆表面的懸臂式構件 (v) 公用地方範圍內的水缸

範疇	擬涵蓋項目
樓宇消防安全構件	<p>有關下列的設施：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 公用地方範圍內的火警逃生通道 (ii) 公用地方範圍內的滅火及救援通道 (iii) 公用地方範圍內的耐火構件及隔火間
排水系統	<ul style="list-style-type: none"> (i) 室外排水管，包括總喉管及接駁至由私人擁有的個別單位的支喉管 (ii) 樓宇公用地方範圍內的地下排水系統
其他構件	<ul style="list-style-type: none"> (i) 樓宇外部 <ul style="list-style-type: none"> － 與主體樓宇分開的公用地方(不包括擋土構件及斜坡)(例如會所或更亭) (ii) 樓宇內部 <ul style="list-style-type: none"> － 公用地方範圍內的內牆及地面飾面、天花飾面、五金工程、門等
僭建物	<p>所有由私人擁有或侵佔樓宇公用地方的僭建物，而該等工程對佔用人或公眾構成明顯或迫切危險，並可根據屋宇署現行的執法政策採取行動</p>

樓宇管理及維修 強制驗樓公眾諮詢 公眾諮詢大會

我們誠意邀請你出席下列公眾諮詢大會。座位先到先得。

(一)		(二)	
日期	2005 年 11 月 10 日	日期	2005 年 11 月 24 日
時間	晚上 7:30 – 9:30	時間	下午 3:00 – 5:00
地點	上環文娛中心 (劇院)	地點	香港太空館 (演講廳)
(三)		(四)	
日期	2005 年 12 月 13 日	日期	2005 年 12 月 21 日
時間	下午 3:00 – 5:00	時間	下午 3:00 – 5:00
地點	北區大會堂 (演奏廳)	地點	荃灣大會堂 (文娛廳)

回條

- 本人希望出席
(請選擇一項)
- 諮詢大會 (一)
 諮詢大會 (二)
 諮詢大會 (三)
 諮詢大會 (四)

簽署：

姓名：

電話號碼：

電郵：

日期：

請於你欲出席的諮詢大會舉行日期的一星期前把回條傳真至 2845 3489。