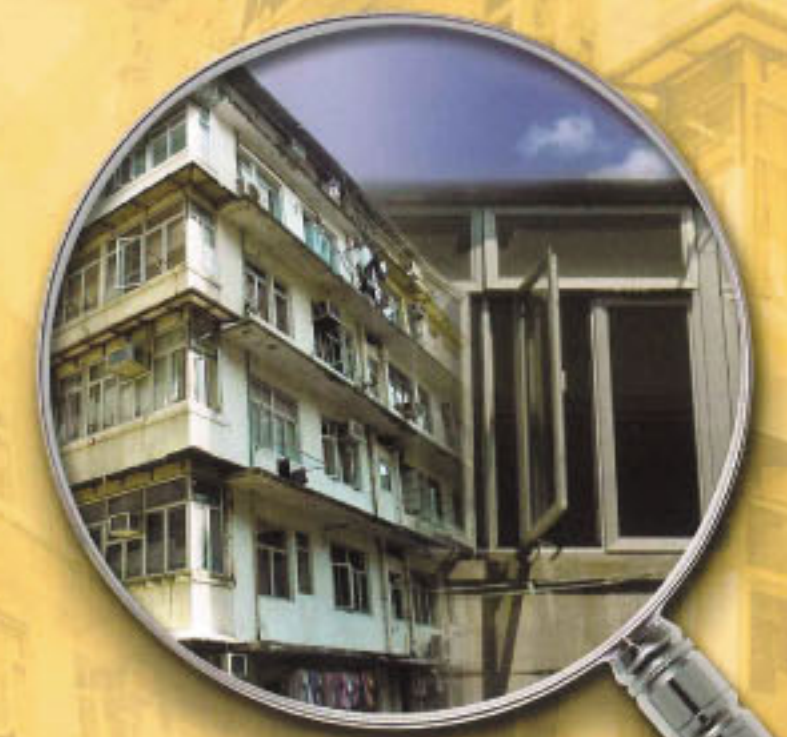


強制驗樓公眾諮詢報告書

摘要



房屋及規劃地政局

二〇〇七年五月

引言

政府決心解決樓宇失修問題。我們就樓宇管理及維修進行了兩輪公眾諮詢，目的是尋求一個廣為市民大眾接受，而能長遠地解決樓宇失修問題的方案。

在2004年完成的第一輪公眾諮詢的結果顯示，社會的共識是業主應負起妥善保養及維修樓宇的責任，並應承擔所需的費用。市民也贊成推行強制驗樓計劃，是切實有效措施，長遠而言可徹底解決樓宇失修問題。

建基於這個共識，我們在2005年年底推展了第二輪公眾諮詢，就擬議強制驗樓計劃的執行細則及建議的加強窗戶安全措施，徵詢公眾意見。

我們詳列這兩項計劃的政策意向如下。我們下一步的工作是草擬法例，透過立法，實施這兩項計劃。



回應公眾意見

第二輪諮詢的結果令人鼓舞。諮詢結果再次確認公眾支持推行強制驗樓計劃，並贊同業主須定期檢驗和維修窗戶。我們欣見社會逐漸建立起妥善保養樓宇的文化。

我們在以樓宇安全為大前提下，盡量採納市民的意見，以完善這兩項擬議計劃的執行細則。因應所收到的意見，我們：

- 已得到香港房屋協會（房協）的協助，向合資格的業主提供首次強制驗樓的資助。
- 建議把強制驗樓的檢驗周期由7年延長至10年，讓業主有更多時間籌備和進行驗樓及修葺工程。
- 建議把強制驗窗樓宇的樓齡由5年或以上調整至10年或以上，並把檢驗周期由3年調整至5年，以盡量減輕業主的負擔。
- 建議容許更多合資格的服務提供者，讓業主有更多選擇。

總括來說，在擬議**強制驗樓計劃**下，凡樓齡達30年或以上的私人住宅（樓高3層或以下的除外）、綜合用途及非住宅樓宇，業主須聘請合資格的檢驗人員，每10年驗樓一次，（日期由屋宇署上一次發信予業主通知進行強制檢驗起計），並進行所需維修。在擬議計劃推行初期，我們建議每年選定約2,000幢目標樓宇。

至於擬議**強制驗窗計劃**，凡樓齡達10年或以上的私人住宅（樓高3層或以下的除外）、綜合用途及非住宅樓宇，業主必須每5年一次，（日期由屋宇署上一次發信予業主通知進行強制檢驗起計），檢驗所有在公用地方及私人處所內的窗戶（不論是否可開關），並進行所需維修。

這兩項擬議計劃的細則詳載於強制驗樓公眾諮詢報告書第3章及第4章。



業主可獲得哪些支援？

合資格的業主在遵行兩項擬議強制計劃不同階段的規定時，可從房協、專業學會及政府獲得多項協助和支援：

籌備階段

- 以成立每個業主立案法團計3,000元為限的資助及包括法律意見的技術支援。（房協）*
- 就聘請檢驗人員及承建商，包括審核投標文件，得到專業意見協助。（房協）

檢驗／修葺階段

- 向合資格的業主提供首次強制驗樓的資助（約有八成目標樓宇受惠）。（房協）
- 就檢驗和修葺樓宇及窗戶相關事宜，提供技術諮詢服務，以及在有需要時提供法律意見。（房協）
- 有需要時，就檢驗人員所指定修葺工程項目提供技術意見。（房協）
- 檢驗及修葺工程收費水平指南，為業主提供參考。（專業學會）

*（ ）表示提供協助的機構／政府部門。



g. 資助金及／或免息貸款，協助業主進行樓宇及窗戶修葺工程，包括：

- 公用地方修葺工程的最高資助額為工程費用總開支的兩成，上限為每戶3,000元。（房協）
- 單位內部維修工程（包括驗窗）的最高免息貸款額為每戶50,000元。（房協）
- 合資格的年老業主就單位內部維修工程獲發每戶最高10,000元的資助金。（房協）
- 根據「樓宇安全貸款計劃」向業主提供貸款（上限為每戶100萬元），以進行樓宇及窗戶修葺工程。（屋宇署）

完成維修後

- 經房協協助完成維修的樓宇，可獲購買樓宇公用地方公眾責任保險的資助（最高資助額為保險年費的五成，上限為每年6,000元，可連續3年獲得資助）。（房協）

此外，屋宇署會透過以下措施確保妥善規管服務提供者：

- 在《建築物條例》下另設一份名冊，並成立「檢驗人員註冊事務委員會」，監督檢驗人員的專業水平。
- 發出有關驗樓、驗窗及修葺工程的規定與標準的詳細指引。
- 抽樣詳細覆核檢驗人員所提交的檢驗報告的內容。在擬議計劃推行的初期，覆核比率約為百分之三十。

- 有關安裝窗戶的質素及標準，屋宇署在2006年3月已就窗戶的安裝及設計發出最新技術指引，有關要求會不時檢討。此外，我們計劃提交小型工程監管制度的法例草案。此制度將有助提高負責安裝窗戶的承建商的專業水平。

我們期望透過提供一籃子的支援措施，在整個檢驗及維修過程中的每一項工作為業主提供協助，令兩項擬議強制計劃能真正推動改善樓宇狀況，令香港的樓宇更安全及可持續發展。

自願樓宇評級計劃

為肯定妥善維修管理的樓宇，並加以嘉許，房協聯同相關組織正籌備自願樓宇評級計劃。我們建議在自願樓宇評級計劃下獲得良好評級的樓宇，可獲豁免進行強制驗樓的規定。

自願樓宇評級計劃中評審樓宇安全方面所採用的標準，會等同或高於擬議強制驗樓計劃的要求。有關樓宇安全方面的評審工作，也必須交由在擬議強制驗樓計劃下合資格的檢驗人員擔任。

未來路向

基於社會強烈的支持，我們會全力開展兩項強制計劃的立法工作，以期盡快向立法會提交有關的立法建議。

讓我們一起同心協力，為我們及我們的下一代，締造更優質的居住環境。