

## 立法會發展事務委員會

### 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃

#### 目標樓宇、檢驗項目及運作程序

#### 目的

本文件旨在徵詢委員對擬議強制驗樓計劃和擬議強制驗窗計劃下揀選目標樓宇、檢驗項目及運作程序的意見。

#### 背景

2. 鑑於香港樓宇愈趨老化，我們有必要確保業主定期履行維修樓宇的責任，以策安全。因應兩輪公眾諮詢所取得的社會共識，我們已於 2007 年 5 月 22 日及 7 月 24 日向前規劃地政及工程事務委員會(前事務委員會)匯報，我們打算透過立法實施擬議的強制驗樓計劃及強制驗窗計劃。擬議計劃的要點載於附件 A。

3. 前事務委員會委員大致上支持推行這兩項強制計劃，作為長遠解決樓宇失修問題的切實方案。我們已就揀選目標樓宇、服務提供者、檢驗項目、罰則和支援配套措施等事宜向委員作出初步回應(見前事務委員會文件 CB(1)2148/06-07(01))。

4. 我們打算在立法會下一屆會期初透過修訂《建築物條例》推行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，現正進行草擬法例的工作。為加快隨後的立法工作，我們希望與事務委員會進一步討論這兩項擬議計劃的運作事宜。作為討論過程的第一步，現透過本文件徵詢委員對這兩項擬議計劃揀選目標樓宇、檢驗項目及運作程序的意見。我們稍後會徵詢委員對計劃其他方面的意見。

#### 強制驗樓計劃

##### I. 揀選目標樓宇

##### 揀選準則

5. 每年會有 2 000 幢私人樓宇被選定須進行強制驗樓。揀選的準則包括樓齡、樓宇狀況、樓宇近期的修葺紀錄、需要

把選定樓宇平均分散各區，以及樓宇曾否列入屋宇署的大規模執法行動內。我們會邀請區議會根據上述準則建議目標樓宇，確保能因應不同地區的情況選取目標樓宇。我們也歡迎樓齡達30年或以上的樓宇業主／業主立案法團主動要求把其樓宇列為目標樓宇。建築事務監督(監督)會與市區重建局(市建局)緊密聯繫，確保目標樓宇並不包括市建局將會重建的樓宇。

#### 選取目標樓宇諮詢委員會

6. 為提高揀選目標樓宇過程的透明度及認受性，監督按上文第5段的準則初步選出樓宇後，會把樓宇名單提交選取目標樓宇諮詢委員會(諮詢委員會)考慮。監督會因應諮詢委員會的意見，每季選定約500幢私人樓宇。我們建議諮詢委員會由以下業界的代表組成：

- (a) 專業團體，例如香港建築師學會、香港工程師學會及香港測量師學會；
- (b) 相關非政府組織，例如香港房屋協會(房協)及市建局；
- (c) 物業管理協會；
- (d) 區議員；以及
- (e) 相關政府部門，即屋宇署及民政事務總署。

我們歡迎委員就諮詢委員會的組成發表意見，並會就此諮詢有關專業團體、非政府組織和區議會的意見。

7. 業主／業主立案法團如認為其樓宇不應被選為目標樓宇，可就監督的決定提出上訴。

#### 通知

8. 監督每季會在憲報刊登500幢目標樓宇名單，並發出通知書，通知業主及業主立案法團(如有的話)為其樓宇進行檢驗及所需的修葺工程。我們建議以掛號郵遞方式把驗樓和修葺通知書寄往最後所知的商業或住宅地址，並在目標樓宇的當眼地方張貼有關通知書。此外，目標樓宇名單亦會上載屋宇署網站，及張貼在房協物業管理諮詢中心。

9. 對於已成立業主立案法團的樓宇，由通知書日期起計，有關業主和業主立案法團須於6個月內籌備和展開驗樓工作，並於9個月內完成驗樓。如驗樓時發現樓宇須進行修葺，則修葺工程應在通知書日期起計15個月內完成。

10. 至於未成立業主立案法團的樓宇，我們相信它們或需要多些時間籌備驗樓和修葺工程。因此，我們建議給予這類樓宇的業主多些時間遵行有關規定。由通知書日期起計，他們須於 9 個月內籌備和展開驗樓工作，12 個月內完成驗樓。如驗樓時發現樓宇須進行修葺，則修葺工程須在通知書日期起計 18 個月內完成。

11. 業主和業主立案法團如確實難以遵行上文第 9 和 10 段所指明的期限，可以書面要求監督延長期限。監督在審批申請時會考慮各項相關因素。

12. 監督日後會每隔 10 年(由通知書日期起計)再次向業主和業主立案法團發出通知書，知會他們進行下一個周期的驗樓和修葺工程。

## II. 檢驗項目

13. 擬議的強制驗樓計劃只涵蓋直接關乎公眾安全而位於公用地方及外牆的樓宇構件，以盡量減少對業主造成財政及其他負擔。擬議的檢驗項目載於附件 B。

### 僭建物

14. 我們已考慮過應否藉推行強制驗樓計劃的機會，順道清拆目標樓宇的所有僭建物。根據屋宇署執行大規模清拆僭建物行動的經驗，按為數 2 000 幢的目標樓宇計算，僭建物總數約達 55 000 個。在推行強制驗樓計劃時清拆所有僭建物會為部分業主、佔用人和業主立案法團帶來不少實際困難，亦可能引發業主間的爭議和衝突，以致延誤進行強制驗樓。在某些情況下，受影響的佔用人或需要遷離僭建物(包括非法天台僭建物或私人樓宇非法擴建部分的住戶)，由於涉及安置問題，令情況更難以處理。

15. 平衡之下，我們認為應繼續依循屋宇署現行的執法政策處理僭建物。根據擬議的強制驗樓計劃，業主聘請的註冊檢驗人員須為樓宇進行全面視察，以確認樓宇的公用地方、外部及外部地面、休憩用地、花園、遊樂場、私人街道和通道、擋土構件和斜坡上等的所有僭建物。註冊檢驗人員應在其向監督提交的驗樓報告內詳列各個僭建物。如有任何僭建物會阻礙進

行強制驗樓計劃下的驗樓或所需的修葺工程，註冊檢驗人員亦應在驗樓報告內加以說明。

16. 註冊檢驗人員亦須確定僭建物會否對人身或財物構成明顯或迫切的危險；或僭建物是否新搭建的。如有任何僭建物不穩固；顯示非常危險的跡象；因負荷過重而造成主體構築物出現非常危險的跡象；對其他佔用人或公眾造成嚴重環境滋擾；事態緊急或正在施工，註冊檢驗人員須立即通知監督。如有需要，註冊檢驗人員亦應提醒業主立案法團、佔用人及業主設法消除有關危險，並向他們建議立即採取補救行動，以確保樓宇安全。

17. 監督會向業主發出法定命令，要求業主把屋宇署現行執法政策下屬優先採取執法行動的僭建物拆去，包括那些會阻礙在強制驗樓計劃下進行驗樓或修葺工程的僭建物。屋宇署在發出法定命令時，會盡量配合業主按強制驗樓計劃所訂定的改善／修葺工程時間表，以便業主安排進行有關工程。

18. 至於其他類別的僭建物，屋宇署會視乎情況考慮向業主發出警告通知，這類通知會根據《建築物條例》的相關條文在土地註冊處押記，以便物業準買家／佔用人查閱相關資料。不過，我們向個別業主或業主立案法團提供意見，並鼓勵他們藉進行樓宇維修／修葺工程時一併清拆僭建物，這會更為便利和節省所需費用。擬議的小型工程監管制度會簡化法定程序，讓業主透過有關程序清拆部分僭建物。

### **III. 運作程序**

19. 我們建議依隨下述運作程序推行擬議強制驗樓計劃：

- (a) 監督每季因應諮詢委員會的意見揀選 500 幢目標私人樓宇，每年數目為 2 000 幢。
- (b) 監督在憲報公布選定樓宇名單，並把名單上載屋宇署網站，以及張貼在物業管理諮詢中心。監督亦會向有關業主和業主立案法團發出驗樓和修葺通知書。
- (c) 目標樓宇的業主／業主立案法團如有理由認為其樓宇無須進行檢驗，可就監督的決定提出上訴。
- (d) 驗樓和維修通知書會訂明委聘註冊檢驗人員及完成驗樓和所需修葺工程的期限。

- (e) 已成立業主立案法團的目標樓宇，其業主／業主立案法團應由驗樓和修葺通知書日期起計 6 個月內(未成立業主立案法團的樓宇則為 9 個月)委聘註冊檢驗人員。
- (f) 註冊檢驗人員應親自驗樓(主要憑目視及表面測試)。對於已成立業主立案法團的選定樓宇，驗樓應由通知書日期起計 9 個月內(未成立業主立案法團的樓宇則為 12 個月)完成。
- (g) 如初步檢驗結果顯示須進行詳細勘察，註冊檢驗人員應提交詳細勘察建議書予監督審核。
- (h) 除非建議獲監督同意和接納，否則註冊檢驗人員不應進行詳細勘察。業主／業主立案法團可委聘同一名或另一名註冊檢驗人員進行詳細勘察。
- (i) 註冊檢驗人員應代表業主／業主立案法團向監督提交驗樓報告，並按需要一併提交維修／修葺工程建議書。
- (j) 如需要進行維修／修葺工程，業主／業主立案法團應委聘註冊承建商進行有關工程，並委聘同一名或另一名註冊檢驗人員監督有關工程。已成立業主立案法團的目標樓宇，其維修／修葺工程應由通知書日期起計 15 個月內(未有成立業主立案法團的樓宇則為 18 個月)完成。
- (k) 在維修／修葺工程完成後，註冊檢驗人員應代表業主／業主立案法團向監督提交完工報告和完工證明書。
- (l) 監督會抽樣覆核(包括文件覆核及實地查核)檢驗報告(包括詳細勘察報告)和維修工程報告。
- (m) 如業主／業主立案法團未有遵行驗樓和修葺通知書，監督會就涉及的物業把有關通知書在土地註冊處押記，並把相關資料上載其網站，以及張貼在物業管理諮詢中心。
- (n) 監督會檢控不遵行規定的業主，特別是個別不合作的業主。
- (o) 監督亦可代沒有遵行規定的業主／業主立案法團進行驗樓及／或所需的修葺工程，事後會向這些業主／業主立案法團收回一切費用及附加費。
- (p) 屋宇署會把強制驗樓計劃遵行情況的資訊上載其網站及張貼在物業管理諮詢中心。

## **強制驗窗計劃**

### **I. 揀選目標樓宇**

20. 強制驗窗計劃的揀選程序會依隨強制驗樓計劃所採用的程序。監督會因應上文第 6 段所述的諮詢委員會的意見，每年選定 5 800 幢目標私人樓宇(約涉及 200 000 個住戶)，即每季 1 450 幢。我們歡迎樓齡達 10 年或以上樓宇的業主和業主立案法團主動要求把其樓宇列為目標樓宇。監督會在憲報刊登目標樓宇名單，並會以掛號郵遞方式把驗窗和修葺通知書送達有關物業，以知會個別業主或業主立案法團。名單會上載屋宇署網站，並張貼於物業管理諮詢中心。業主 / 業主立案法團同樣可以就監督的決定提出上訴。

21. 目標樓宇名單刊憲後，有關業主和業主立案法團會接獲驗窗和修葺通知書。由通知書日期起計，他們須於 3 個月內籌備和展開驗窗工作，並於 6 個月內完成驗窗和所需的修葺工程。

22. 業主和業主立案法團如確實難以遵行指明的期限，可以書面要求監督延長期限。監督在審批申請時會考慮各項相關因素。

23. 監督日後會每隔 5 年(由通知書日期起計)再次向業主和業主立案法團發出通知書，知會他們進行下一個周期的驗窗和修葺工程。

### **II. 檢驗項目**

24. 擬議的強制驗窗計劃涵蓋所有窗戶(不論是否可開關)，包括安裝於公用地方及私人物業內的窗戶。窗戶的所有構件，包括窗框、鉚釘與螺絲、窗鉸、鉸槽、定位滑塊、窗撐、玻璃片、密封劑和油灰均應予以檢驗。

### **III. 運作程序**

25. 我們建議依隨下述運作程序推行擬議的強制驗窗計劃：

- (a) 監督會因應諮詢委員會的意見，每年選取 5 800 幢目標樓宇(約涉及 200 000 個住戶)，並會按季選定樓宇。
- (b) 監督在憲報公布選定樓宇名單，並把名單上載屋宇署網站，以及張貼在物業管理諮詢中心。監督亦會向有關的業主和業主立案法團發出驗窗和修葺通知書。
- (c) 目標樓宇的業主 / 業主立案法團如有理由認為其樓宇窗戶無須進行檢驗，可就監督的決定提出上訴。
- (d) 驗窗和修葺通知書會訂明委聘合資格人員及完成驗窗和所需修葺工程的期限。
- (e) 目標樓宇的業主 / 業主立案法團應由通知書日期起計 3 個月內委聘合資格人員。
- (f) 合資格人員須親自驗窗。驗窗須於通知書日期起計 3 個月內開始，而所有驗窗和所需的維修 / 修葺工程須於 6 個月內完成。業主 / 業主立案法團亦可選擇委聘註冊承建商或註冊小型工程承建商進行窗戶的維修 / 修葺工程，但須在合資格人員監督下進行工程。
- (g) 合資格人員應向監督提交驗窗和完工證明書。
- (h) 監督會抽樣覆核合資格人員所提交的證明書。
- (i) 監督會向未有遵行驗窗和修葺通知書的個別業主發出定額罰款通知書，並會檢控違例業主。
- (j) 如業主立案法團 / 共同業主未有就其樓宇的公用地方遵行驗窗和修葺通知書，監督會就涉及的物業把有關通知書在土地註冊處押記，並把相關資料上載其網站，以及張貼在物業管理諮詢中心。
- (k) 監督亦可代沒有遵行規定的業主 / 業主立案法團進行驗窗及 / 或所需的修葺工程，事後會向這些業主 / 業主立案法團收回一切費用及附加費。
- (l) 屋宇署會把強制驗窗計劃遵行情況的資訊上載其網站及張貼在物業管理諮詢中心。

### **強制驗樓計劃與強制驗窗計劃的協調**

26. 為了盡量減少對業主 / 業主立案法團造成不便，我們會同步推行強制驗樓計劃與強制驗窗計劃。由於兩項計劃的檢驗周期分別為 10 年和 5 年，我們會盡可能把強制驗樓計劃的目標樓宇同時列為強制驗窗計劃的目標樓宇，使業主或業主立案法團得以為兩項計劃所涵蓋的構件同步進行檢驗和所需的修葺。

## 徵詢意見

27. 請委員對擬議強制驗樓計劃與擬議強制驗窗計劃的揀選目標樓宇、檢驗項目和運作細則提出意見。

28. 因應委員就強制驗樓計劃與強制驗窗計劃運作程序的意見，我們亦會就有關建議諮詢廉政公署，然後才就計劃定案。

發展局

2008年5月



擬議強制驗樓計劃及擬議強制驗窗計劃的要點

**強制驗樓計劃**

要點	建議
目標樓宇	樓齡達 30 年或以上的私人樓宇 (樓高 3 層或以下的住宅樓宇除外)
檢驗項目	樓宇的公用地方和外牆上的裝置
檢驗周期	10 年
註冊檢驗人員	除認可人士 / 註冊結構工程師外，在相關領域並具備相關經驗的其他註冊專業人士亦可註冊
罰則	主要針對不合作的業主 / 佔用人

**強制驗窗計劃**

要點	建議
目標樓宇	樓齡達 10 年或以上的私人樓宇 (樓高 3 層或以下的住宅樓宇除外)
檢驗項目	樓宇的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)
檢驗周期	5 年
罰則	定額罰款

強制驗樓計劃的檢驗項目一覽表

構件	涵蓋項目
外牆附建構件及其他構件	<p>外牆上的飾面、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"> <li>(i) 外牆飾面，例如外牆瓷磚及批盪；</li> <li>(ii) 百葉窗板(只限於公用地方)；</li> <li>(iii) 外牆覆蓋層、幕牆及天窗；以及</li> <li>(iv) 附建物，包括支架、遮篷、花槽、冷氣機蓬蓋或支承平台、屋簷、裝飾條子、伸出物、建築裝飾、晾衣架、欄杆、外牆上的招牌及電視螢幕式招牌<sup>1</sup>。</li> </ul> <p>其他構件包括<sup>2</sup>：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 公用走廊和大堂的飾面、石覆蓋層和假天花；以及</li> <li>(ii) 手動的巨型鐵閘。</li> </ul>
結構性構件	<p>主體樓宇公用地方的結構性構件及位於地段界線內的所有其他附設樓宇構築物，例如高架行車道、連接構築物、會所、護衛員室、泳池(包括濾水機房)等。結構性構件的例子包括：支柱、牆、橫樑、樓板、樓梯、水缸、懸掛式沙井、護牆及扶欄、隔土牆、地庫牆、懸吊構件、懸臂式伸出物及傳力構築物。</p>
樓宇消防安全構件	<p>樓宇公用地方及外部範圍內的消防設施，包括火警逃生通道、滅火及救援通道、耐火構件及隔火間。</p>

<sup>1</sup> 驗樓期間如在有關樓宇的公用地方和外部範圍(包括露台)確認有僭建/棄置的招牌，必須向屋宇署報告。屋宇署會根據執法計劃另行處理這類僭建/棄置的招牌。

<sup>2</sup> 其他構件不包括擋土構件及斜坡。

構件	涵蓋項目
排水系統	(i) 樓宇外牆上的排水管； (ii) 公用地方範圍內的排水管，包括在地段界線範圍內位於斜坡或其他地方的排水管； (iii) 公用管槽內的排水管；以及 (iv) 地下公用排水系統。
僭建物	驗樓時須視察及確認在樓宇公用地方、樓宇外部、外部地面、休憩用地、花園、遊樂場、私人街道和通道、擋土構件、斜坡等的所有僭建物，並向屋宇署報告。 根據屋宇署現行清拆僭建物的政策，如僭建物構成明顯或迫切危險；妨礙檢驗／維修工程；或屬於屋宇署所訂的優先清拆類別，屋宇署會另外發出法定命令，要求清拆有關僭建物。

**備註：** 屋宇署會發出作業守則，詳細訂明註冊檢驗人員與承建商須遵從的檢驗及修葺工程標準和規定。我們稍後會就強制驗樓計劃下規管服務提供者的事宜徵詢委員的意見。