

《2010年建築物（修訂）條例草案》 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃簡介

發展局

2010年2月

目的

- 以**定期檢驗**和**預防性維修**的方式，長遠解決樓宇失修問題



樓宇失修問題

- 樓宇老化越趨嚴重
 - 現有 17 000 幢樓齡達 30 年或以上的樓宇
 - 預計 10 年後將增至 28 000 幢
- 樓宇失修可導致嚴重事故





現時情況

- 部分業主定期保養樓宇的意識薄弱
- 現行《建築物條例》
 - 只有**補救性**：樓宇已經或可能變得危險，由屋宇署發出命令要求業主維修
 - 欠缺**預防性**：沒有要求業主定期檢驗和維修



社會共識

- 2003 年及 2005 年公眾諮詢獲得社會共識
 - 業主須負責妥善保養樓宇
 - 推行強制檢驗計劃，定期檢驗和維修樓宇
 - 由業主負責相關費用
 - 針對不合作的業主，對違規個案作出適當懲罰

計劃要點

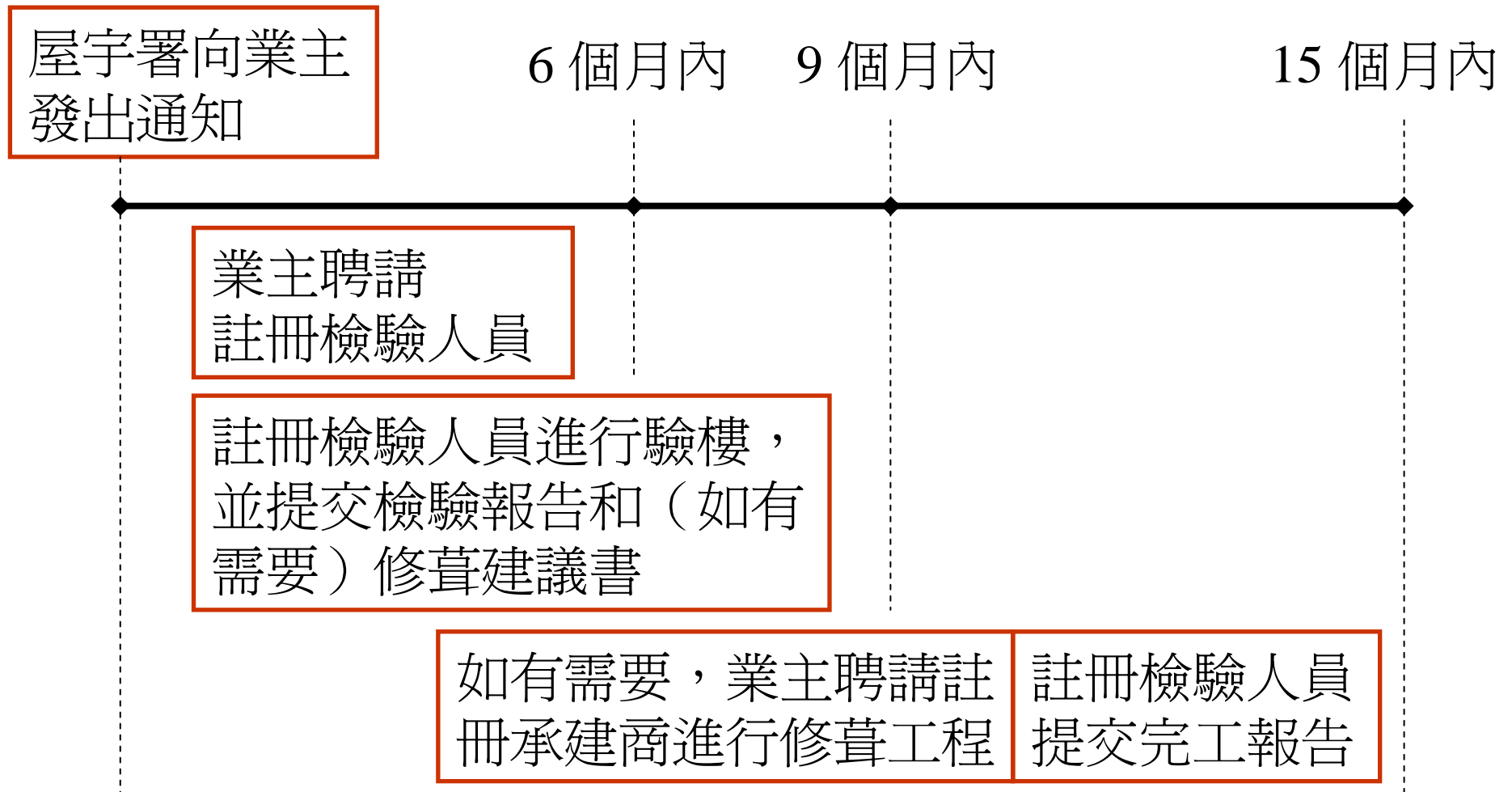
	強制驗樓計劃	強制驗窗計劃
目標樓宇樓齡	30 年或以上	10 年或以上
涉及樓宇	17 000 幢	36 000 幢
檢驗周期	每 10 年一次	每 5 年一次
檢驗項目	公用部分和外牆 (包括伸出物、招牌) (並須報告僭建物)	所有窗戶
檢驗人員	註冊檢驗人員	合資格人士



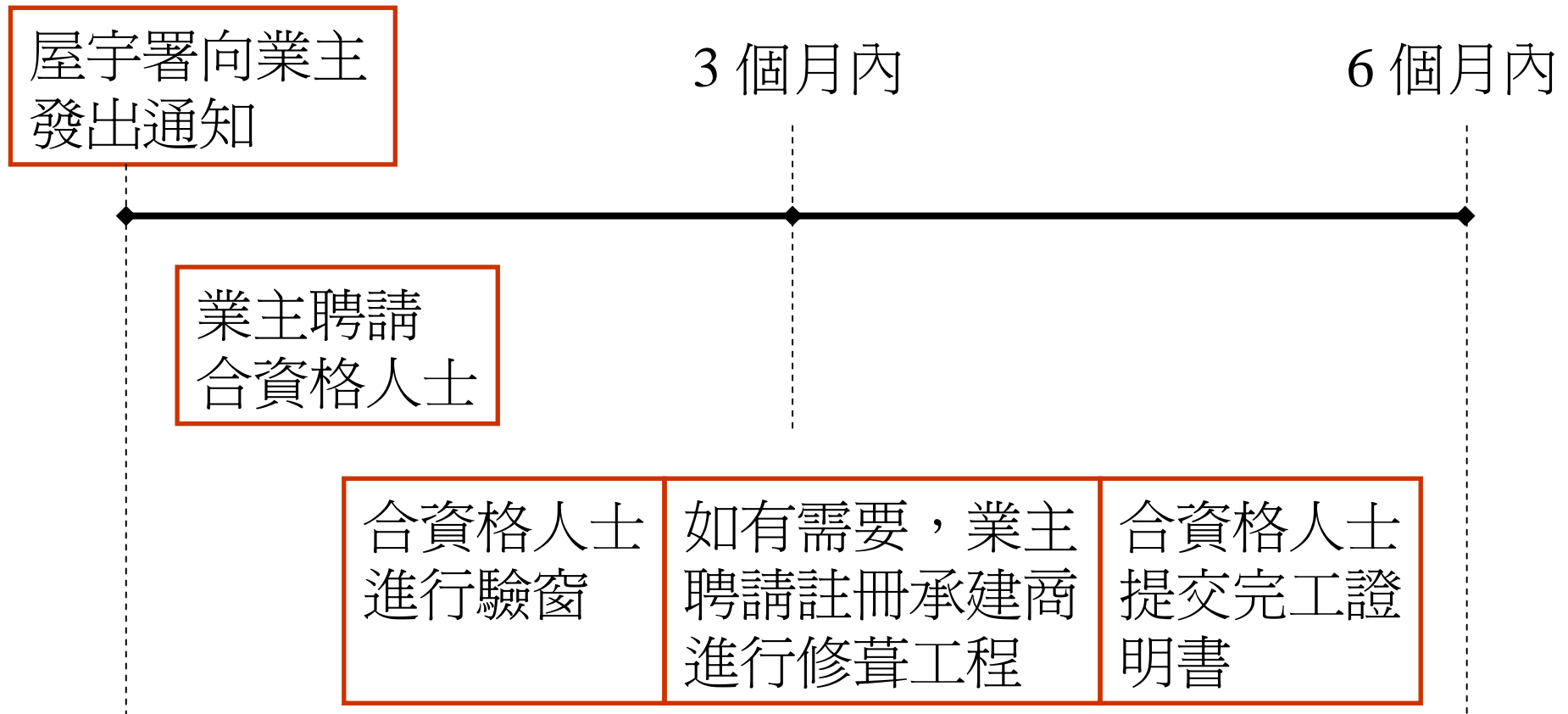
揀選目標樓宇

- **揀選因素**：樓齡、樓宇狀況、維修紀錄、地區等
- 由民間代表、專業人士及相關政府部門組成**遴選委員會**，向屋宇署提供意見
- 盡可能讓業主同步驗樓和驗窗

強制驗樓計劃流程



強制驗窗計劃流程



配套措施

- 增加服務提供者的數目
- 加強規管服務提供者
- 協助有需要的業主進行檢驗和維修
- 執法

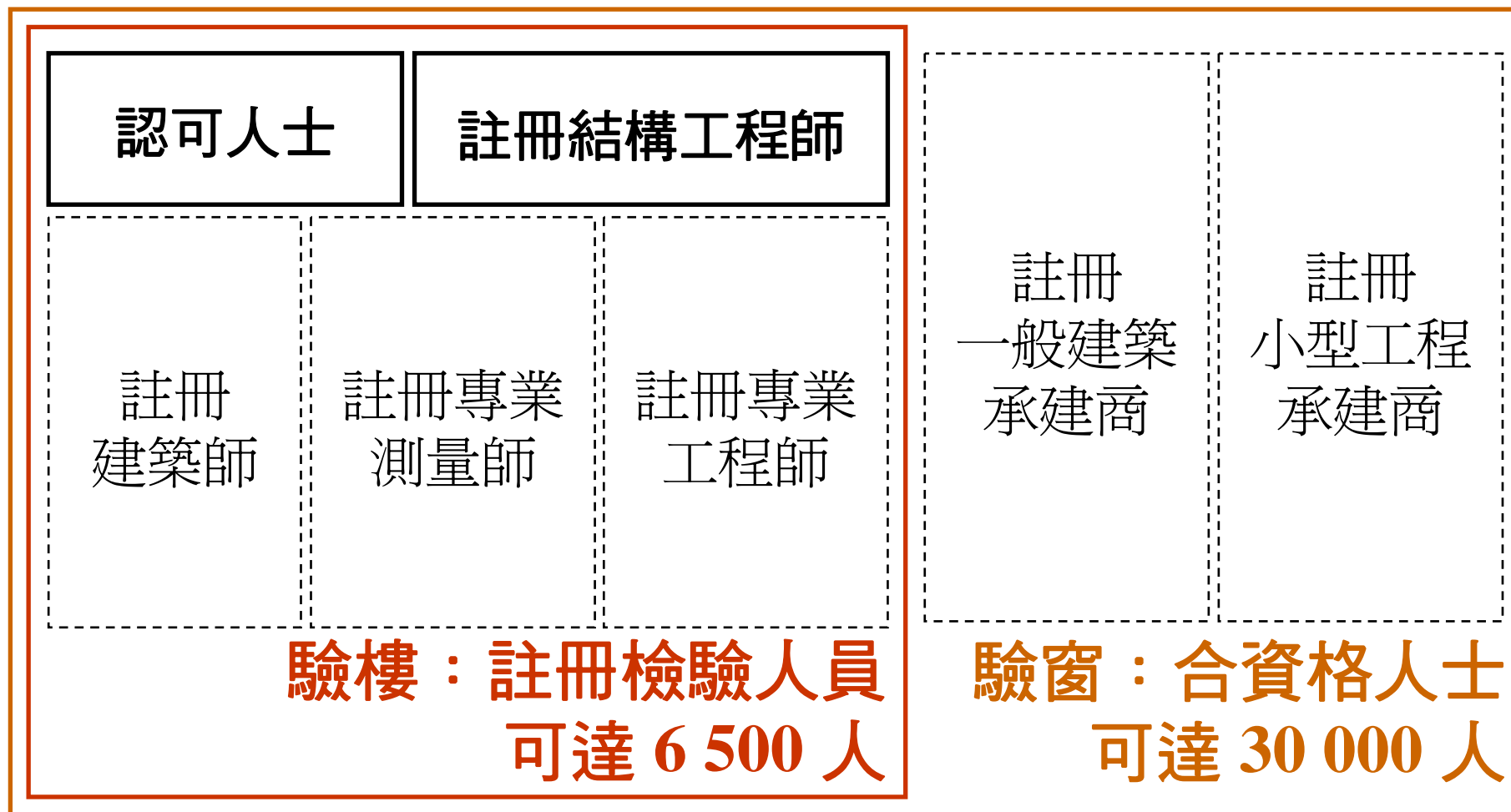


增加服務提供者數目

- 擴大市場供應，以應付需求
- 加強市場競爭，使收費維持在可負擔水平



增加服務提供者數目





增加服務提供者數目

- 修葺工程：**小型工程監管制度**
 - 已展開註冊工作，預計今年內可全面實施
 - 預期一般樓宇和窗戶修葺工程都屬小型工程
 - 業主可簡單、快捷及便宜地進行修葺工程



加強規管服務提供者

- 建立“註冊檢驗人員”名冊
- 成立“註冊事務委員會”審核專業水平
- 發出作業守則和詳細指引
- 抽查檢驗和完工報告
- 對違規者採取執法行動
(包括提出檢控或紀律聆訊)



協助有需要業主

■ 財政支援

□ 政府

長者維修自住物業津貼計劃
改善樓宇安全綜合貸款計劃

□ 香港房屋協會

資助首次驗樓費用
樓宇管理維修綜合計劃

□ 市區重建局

樓宇復修物料資助計劃
樓宇復修貸款計劃



協助有需要業主

■ 技術支援

- 香港房屋協會全港 10 個物業管理諮詢中心
 - 協助統籌及協調工程
 - 提供專業意見及技術諮詢服務
- 香港房屋協會、市區重建局及屋宇署
 - 提供資訊及專業意見，並協助業主及業主立案法團進行檢驗及維修
- 民政事務總署及香港房屋協會
 - 協助成立業主立案法團等居民組織



協助有需要業主

■ 宣傳教育

- 印製小冊子簡介兩項強制計劃的重點
- 向服務提供者和業主發出指引
- 屋宇署、香港房屋協會及市區重建局合作
 - 介紹兩項強制計劃的要求
 - 解釋如何組織檢驗和修葺，包括聘請檢驗人員和承建商
 - 提倡良好管理和適時維修



執法

- 業主如無合理辯解，下列行爲可被檢控：
 - 不遵從法定強制檢驗的要求
 - 拒絕或阻礙業主立案法團進行檢驗或維修
 - 拒絕分擔檢驗或維修費用
- 屋宇署基於公眾安全理由，會考慮代替業主進行檢驗或維修，完成後向業主追討工程費、監工費及附加費



未來工作

- 制訂主體法例及附屬法例
- 為檢驗人員註冊
- 廣泛進行公眾宣傳及教育



多謝