

立法會
《2010年建築物（修訂）條例草案》委員會

強制驗樓及驗窗計劃下
揀選目標樓宇及支援有需要業主

目標

為回應議員在《2010年建築物（修訂）條例草案》（《條例草案》）的法案委員會於2010年3月31日及2010年4月19日的會議上提出的要求，及議員認為標題議題是應在法案委員會詳細討論的主要議題¹，本文件概述我們在強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下的擬議安排。

樓宇業主的責任及政府的支援

2. 樓宇業主應負責保持其樓宇於良好維修狀態，包括承擔有關檢驗及修葺工程的費用，這是既定的社會共識。與此同時，我們理解有些業主沒有足夠認識、專業知識或財政能力去履行定期檢驗和修葺的要求。儘管強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的順利推行有賴有責任遵從法定通知檢驗及修葺其物業的業主的積極參與，政府及我們的伙伴機構會繼續向有需要的業主提供適當的支援。

3. 透過推行樓宇更新大行動（更新行動），屋宇署、香港房屋協會（房協）及市區重建局（市建局）進一步鞏固了在推動樓宇安全上的伙伴關係。屋宇署的重點在於其採取執法行動的法定角色，而房協及市建局則向業主提供實際意見和技術支援，這三個機構從中產生了極大的協同效應，一起推動改善香港樓宇安全的共同目標。有着上述發展出來的伙伴模式，我們會運用所得的經驗，向業主為遵從兩項強制計劃提供意見和支援。

¹ 委員同意在委員會的“主要的討論議題大綱”內加入“目標樓宇”及“向業主立法團／業主提供支援”的議題。

更新行動及過往執法行動的觀察

成立業主立案法團

4. 根據更新行動的經驗，對未成立業主立案法團（法團）的樓宇的業主，統籌建築工程的需要會加快法團的成立。根據我們粗略估計，在原本未成立法團的參與樓宇中，更新行動促成或加快其中約 12% 的樓宇成立法團。我們會繼續優化我們的程序及對業主的支援，以期鼓勵更多樓宇業主改善其物業的維修及管理。我們亦希望推行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃會鼓勵更多樓宇業主成立法團。

5. 根據我們的統計數字，在全港約 40,000 幢私人樓宇中，約有 40% 已成立法團。有些未成立法團的樓宇，亦有某種形式的管理組織或已聘請物業管理公司。在樓齡達 30 年或以上的樓宇中，只有約 26% 沒有任何形式的管理（沒有法團、管理委員會或物業管理公司）。我們會集中地支援這類樓宇。

樓宇業主遵從法定命令的情況

6. 我們觀察到，當收到法定命令後，業主傾向更有決心組織起來進行所需的工程。在屋宇署過往根據《建築物條例》（第 123 章）發出修葺命令的經驗中，只有約 8% 的個案最終需要屋宇署介入進行有關修葺工程。隨著我們提供多項技術及財政支援計劃及培養樓宇安全的文化，我們相信業主會更迅速地自願行動，以遵從法定命令及保養其物業。

揀選目標樓宇及提供支援

7. 我們的目標，是每年為強制驗樓計劃及強制驗窗計劃揀選適當數量的樓宇，並在檢驗及修葺工程的各階段向有需要的業主提供適切的支援。

揀選目標樓宇

8. 我們現時計劃每年為強制驗樓計劃及強制驗窗計劃分別揀選 2 000 幢及 5 800 幢目標樓宇。為分攤市場上專業人員及承建商以及執行機構的工作量，我們會按季揀選目標樓宇，即每季為兩項計劃分別揀選 500 幢及 1 450 幢目標樓宇。

9. 揀選目標樓宇時，我們會考慮多項因素。擬議揀選準則包括—

- (a) 樓齡；
- (b) 樓宇狀況（包括外牆、樓宇結構及公用地方排水渠是否有欠妥及欠妥的程度）；
- (c) 修葺紀錄（包括有否參與自願樓宇評級計劃及更新行動；是否涵蓋於樓宇維修統籌計劃以及屋宇署的大型行動、最近對樓齡達 50 年或以上的樓宇進行的巡查及對戰前樓宇的巡查計劃內；過往遵從屋宇署修葺命令的紀錄等）；以及
- (d) 地區（樓宇是否處於行人或交通流量高的街道）。

10. 每季我們會為強制驗樓計劃及強制驗窗計劃揀選不同狀況及需要的目標樓宇。事實上，我們相信政府過去的執法行動及支援計劃已曾涵蓋最失修或欠缺妥善管理的樓宇。每年被揀選的樓宇會包括不同狀況及樓齡的樓宇。有較妥善管理的樓宇可迅速地遵從法定通知，這會成為其他樓宇的好榜樣及作為宣揚成功的例子。我們相信他們會激勵其他樓宇業主加快修葺工程。

11. 為盡量減少對業主造成不便，我們會致力協調強制驗樓計劃和強制驗窗計劃的推行。在強制驗樓計劃下被揀選的樓宇，會在同一週期被揀選為強制驗窗計劃下的樓宇，令業主可以同時進行兩項計劃下的檢驗和修葺工程。

專業人士及社區人士參與揀選樓宇

12. 為提高揀選目標樓宇過程的透明度及促進社區參與，屋宇署成立諮詢委員會，成員包括專業團體（例如香港建築師學會、香港工程師學會和香港測量師學會）、相關非政府組織（例如房協和市建局）、物業管理專業人士、區議員及相關政府部門（包括屋宇署和民政事務總署）。諮詢委員會會就揀選目標樓宇向屋宇署提供意見。透過這種方式，我們可吸納樓宇維修及管理界別的專業意見及經驗，以及社區人士的意見，以確保每年計劃可適當地分階段推行。

對有需要業主的各階段支援

13. 政府會聯同房協及市建局在樓宇檢驗及修葺的各階段向樓宇業主提供全面的支援。

通知前階段

14. 我們的目標是讓樓宇業主有充足時間組織起來，及為檢驗及修葺工程作準備。這對沒有法團或妥善管理組織的樓宇，以及沒有統籌公用地方修葺工程經驗的樓宇，尤為重要。

15. 樓宇業主會在當局正式發出法定通知前獲知會。在每季揀選目標樓宇後，屋宇署會通知這些目標樓宇的業主，他們的樓宇已被揀選進行強制驗樓計劃及／或強制驗窗計劃，而法定通知會於六個月後發出。這六個月時間會讓業主作出準備及籌劃。每幢大廈均會獲安排一個聯絡點（房協或市建局），業主可獲“一站式”查詢及支援服務。在為強制驗樓計劃及強制驗窗計劃推行公眾教育及宣傳活動的同時，我們亦會為已成立或未成立法團的樓宇安排地區簡佈會，向業主解釋強制驗樓計劃／強制驗窗計劃及支援計劃的詳情。由於政府、房協及市建局會參與揀選樓宇的過程，它們會充分掌握被揀選的目標樓宇的管理狀況及了解哪些樓宇最需要支援。對沒有任何形式管理及最需要支援的樓宇，政府、房協及市建局會主動接觸及聯絡樓宇業主，鼓勵及協助他們組織檢驗及修葺工程。樓宇維修及管理並非一次性的工作，亦不應在遵從強制驗樓計劃／強制驗窗計劃的法定通知後停止。我們的目標是鼓勵業主長遠地為其樓宇自行統籌保養及修葺工程。基於這個目標，政府、房協及市建局會透過提供技術意見及財政支援，協助欠缺妥善管理的樓宇成立法團。

遵從法定通知

16. 在發出知會六個月後，屋宇署會於憲報刊登目標樓宇名單及向業主發出法定通知。在釐訂遵從通知的時限時，屋宇署會參考樓宇在六個月通知前期間內的準備工作的進度。正在成立法團或正準備檢驗及修葺工程但遇到實際困難的樓宇會獲較長的時限。我們理解沒有管理的樓宇從零開始成立法團需時，業主未必可以按時遵從法定通知。其實，即時沒有法團，樓宇業主仍可聯合起來推展檢驗及修葺工程。在正式成立法團

前，政府、房協及市建局會協助有需要的業主召開業主大會，討論組織工程以遵從強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下的法定要求。儘管樓宇公契對授權展開工程的詳細要求各有不同，我們相信，如有足夠業主有決心共同組織及統籌，亦有機會可在成立法團前推展工程。

17. 房協及市建局會向有需要的法團及業主提供全面技術支援，引導他們進行檢驗及修葺工程。實際提供的意見包括招標過程、揀選檢驗人員及承建商以及監察工程進度的詳情。兩個機構會特別提醒樓宇業主有關防貪及防止圍標的程序。民政事務總署亦會就樓宇管理事宜向業主提供意見。所有樓宇（包括有妥善管理的樓宇）均可向房協及市建區索取有關強制驗樓計劃及強制驗窗計劃及其他樓宇維修問題的資訊。透過其地區網絡，包括房協十間物業管理諮詢中心及市建局的地區辦事處，兩項機構會向全港所有樓宇提供所需資訊。

18. 在財政支援方面，房協及市建局會向合資格的有需要業主提供在強制驗樓計劃下首次驗樓費用的全費資助²。屋宇署、房協及市建局會繼續在其多項現有計劃下，就所需的修葺工程提供財政支援，包括由屋宇署管理的“改善樓宇安全綜合貸款計劃”、由房協管理的“長者維修自住物業津貼計劃”及“樓宇管理維修計劃”，以及市建局的“樓宇復修物料資助計劃”及“樓宇復修貸款計劃”。我們亦正研究如何整合各執行機構管理的多項計劃，以使它們更能切合樓宇業主的需要。

19. 作為最後手段，如經房協及市建局反覆嘗試後，業主仍然未能統籌及組織起來以遵從兩項計劃下的法定要求，屋宇署會考慮基於公眾安全理由進行檢驗及修葺工程，事後向有關業主追討費用及附加費。我們須強調，這只是最後手段。業主對妥善保養其物業有最終責任，長遠不可依賴政府介入。

通知後階段

20. 儘管強制驗樓計劃及強制驗窗計劃分別只要求每十年及每五年一次遵從法定通知，樓宇維修及管理不是一次性的工作。在成立法團後，民政事務總署的各區民政事務處（民政處）會就樓宇管理問題向樓宇業主提供意見及支援，包括應邀出席

² 會根據樓宇單位數目設有上限。

法團會議以協助法團運作。民政處亦會處理有關樓宇管理的查詢及投訴，以及協助及支援排解業主、法團及管理公司間的糾紛。民政事務總署亦會定期舉辦教育及宣傳活動（例如培訓班、工作坊及講座），以及邀請政府部門及有關業界（例如房屋經理、測量師、會計師及保險從業員）向業主及法團分享其專業知識。

未來路向

21. 我們十分明白，強制驗樓計劃／強制驗窗計劃要取得成功，先決條件是要向有需要的業主提供適切的支援。我們隨著各項現有計劃的執行及演化吸取經驗，並進一步加強我們對樓宇業主的支援。例如，建基於更新行動中所得的經驗，我們正完善我們的“一站式服務”，以更能促進樓宇業主統籌樓宇工程。其中一項最新的措施，是房協及市建局即將合作推行的全面電話熱線。樓宇業主可透過一條熱線獲取政府、房協及市建局管理的所有樓宇維修支援計劃的資訊。我們亦正積極發掘整合各項技術及財政支援計劃的空間，以方便樓宇業主提出申請以及節省行政時間及成本。

22. 在審議《條例草案》的同時，當局亦正全面檢討處理香港樓宇安全問題的整體策略，以及有如上文所述發掘進一步整合政府及伙伴機構工作的空間。當局會確保部門有足夠資源應付強制驗樓計劃及強制驗窗計劃帶來的工作量。我們會根據既定程序為部門安排資源。房協及市建局亦會預留足夠人手及資源以支持強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的推行。然而，樓宇安全及管理需要整個社會的通力合作。我們會同時繼續推行公眾教育活動，以喚起及維持市民的意識，及培養樓宇安全及管理文化。

諮詢意見

23. 請議員就上述建議提出意見。

發展局

2010年4月