

政府總部  
發展局  
規劃地政科  
香港花園道美利大廈



Planning and Lands Branch  
Development Bureau  
Government Secretariat  
Murray Building, Garden Road  
Hong Kong

本局檔號 Our Ref. DEVB(PL-CR) 2/15-08

電話 Tel.: 2848 6297

來函檔號 Your Ref. CB/1/BC/4/09

傳真 Fax: 2899 2916

中環昃臣道八號  
立法會大樓  
《2010年建築物（修訂）條例草案》委員會秘書  
林映儀女士

林女士：

### 《2010年建築物（修訂）條例草案》委員會

你於2011年4月28日的來信備悉。來信轉交了兩封甘乃威議員於2011年4月20日致《2010年建築物（修訂）條例草案》委員會主席的信件（檔號：CB(1)2020/10-11(01)（第一封信件）及CB(1)2020/10-11(02)（第二封信件））。我現提供政府當局的回應。

#### 招標程序的最佳做法

[第一封信件的問題1及第二封信件的問題1及5]

屋宇署將透過發出新的作業備考，向業界公布招標程序的最佳做法。此作業備考旨在提供清晰指引，以便註冊檢驗人員及合資格人士於強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的整個招標過程中跟從。此外，我們亦會透過公眾教育及宣傳，建議業主跟隨這些最佳做法。我們相信有關指引將為樓宇業主在安排招標及決定批出合約時提供有用的參考。由於甄選強制驗樓／驗窗計劃下進行檢驗／維葺工程的從業員的招標程序（與其他樓宇管理服務合約性質相近），乃屬私

人合約事宜，所以應由業主本身作最終決定。不過我們與夥伴機構（香港房屋協會（房協）及市區重建局（市建局））作為推動者，會為業主提供所需的支援，並提醒他們跟從正確的程序。若在是次立法過程中強制採用上述最佳做法，我們認為並不合適。

正如我們在政府當局於 2011 年 4 月 19 日致法案委員會的信件（檔號：CB(1)1896/10-11(02)）中所述，我們注意到很多樓宇業主之前可能未有進行大型樓宇保養及維修工程的經驗，可能亦不太熟習招標程序，特別是評核接獲的招標價格。為在這方面便利業主的工作，房協在諮詢廉政公署後，制訂了一套《樓宇維修實務指南》，當中包含為招標程序而設的指引／標準表格／清單，供樓宇業主使用。業主亦可以參考由房協、市建局及香港測量師學會發出的維修指引，內容包括考慮評核投標文件的客觀重點。在考慮過樓宇更新大行動（更新行動）所獲得的經驗及強制驗樓計劃的實施細節後，房協及市建局將會諮詢各專業學會，分別在有需要時更新實務指南及相關指引。這些文件將引導業主立法法團（法團）／業主要求有意的投標者呈交必須的資料，包括其公司的資料及可分配以進行樓宇檢驗及修葺的時間等，以協助業主考慮標書及管理他們的代理人。樓宇業主如有疑問，亦可就上述的程序透過房協／市建局的物業管理諮詢中心／資源中心尋求意見。

### 修葺工程價格的資料庫

[第一封信件的問題 2 及 3]

正如政府當局於 2011 年 4 月 19 日致法案委員會的信件（檔號：CB(1)1896/10-11(02)）中闡述，我們正與香港測量師學會商討有關事宜，目的是在兩項強制計劃生效前制訂一份價目表，為業主提供客觀參考。該學會正進行一項研究，目標是訂定一系列的維修開支數據，用以綜合不同項目具代表性的價格範圍，以作公布。價目表的內容可能包括以規模及樓齡區分的不同類別樓宇中，每個單位的平均總修葺

開支，及就各一般修葺項目每個單位的平均分項開支。該學會的計劃是於 2011 年第四季公布此指標性的修葺工程價目表供業主參考。房協及市建局亦會透過其與法團及業主的聯繫渠道，協助分發該學會的價目表。

我們已在 2011 年 4 月 19 日的信件中指出，我們注意到此價目表必須小心制訂，以免為樓宇業主或建築業界製造錯誤印象，認為當中的價格是代表適用於每一種維修情況的標準價格。每一宗檢驗及修葺工程項目的實際開支均可能有顯著差異，需視乎多項因素，特別是個別樓宇的狀況。我們會繼續與各專業學會商討，如何最好地運用資料庫中發布的資料，以提供有用的參考，同時不會誤導業主。

#### 與終止合約有關的資訊

[第一封信件的問題 4]

與註冊檢驗人員、工程顧問或承建商終止服務合約的決定，是由相關的個別法團所作出的，當中或涉及一連串的因素及合約上複雜的考慮。再者，服務合約是法團與註冊檢驗人員／工程顧問／承建商之間的私人協議。由於以上原因，並不屬有關私人合約當事人的市建局及房協，並不適合向公眾透露有關資料。

#### 註冊檢驗人員的供應及對行為失當的紀律行動

[第一封信件的問題 5 及第二封信件的問題 6]

正如我們於 2011 年 5 月 16 日致法案委員會的信件（檔號：CB(1)2230/10-11(01)）中解釋，我們近日已諮詢各專業學會，包括香港建築師學會、香港工程師學會及香港測量師學會。三個專業學會均認為，市場應有足夠的專業人士供註冊為註冊檢驗人員。其中，測量師學會估計，有超過 400 名合資格屋宇測量師有興趣註冊。當局的估算則是總共有約 6 500 名建築專業人士有資格註冊為註冊檢驗人員，若此 6 500 合資格人士中有 15%至 20%（即約 950 至 1 300 人）註

冊，市場上便應將有足夠的註冊檢驗人員以滿足需求，同時，此數目的可提供服務的專業人士將可確保市場競爭。屋宇署將與各專業學會合作，繼續鼓勵合資格的建築專業人士註冊為註冊檢驗人員，並為樓宇業主提供檢驗及修葺服務。

就強制驗窗計劃而言，窗戶檢驗的服務提供者（即合資格人士）的範圍將包括認可人士、註冊結構工程師、註冊檢驗人員、註冊一般建築承建商和已就與窗戶相關的小型工程項目註冊的註冊小型工程承建商。目前在這範圍內約有 10 000 名從業員，而隨著小型工程監管制度的全面實施，我們相信合資格人士的數字會進一步持續上升。我們認為合資格人士的供應應該足以滿足強制驗窗計劃每年挑選的 5 800 幢私人樓宇的市場需求。

我們認為透過向各專業學會進行的諮詢，我們已就建築專業人士在強制驗樓／驗窗計劃下的註冊事宜提供充分的資料及評估。香港測量師學會亦正訂定價目表，為業主提供客觀參考。因此並沒有需要就從業員在強制驗樓／驗窗計劃下對提供服務的意欲及他們擬訂的收費水平進行額外調查。

### 首次強制驗樓費用開支資助的資格準則 [第一封信件的問題 6]

自 2011 年 4 月 1 日樓宇維修綜合支援計劃實施起，過往對單位數目的限制（即 400 戶或以下）經已取消。房協及市建局已同意在對強制驗樓計劃下的資助採取類似安排。換言之，樓宇（不論單位數目）的業主若符合其他申領準則，均可申請首次強制驗樓費用的資助。

房協一向有定期檢討與應課差餉租值有關的申領準則。房協將因應最新由差餉及物業估價署提供的應課差餉租值，進行新一輪的檢討。

## 對獲資助的業主提供的專業及技術支援

### [第一封信件的問題 7]

在更新行動下，房協及市建局會委聘獨立專業顧問，透過巡視樓宇及審核由工程顧問及承建商提交的進度報告及補充證明文件，監察目標樓宇的維修工程進度，以在發放津貼前確保更新行動的規定已獲遵從。

擬議中由房協及市建局為首次強制驗樓的開支而提供的資助，只涵蓋檢驗有關樓宇的狀況。換言之，隨後的維修開支（如有需要）並不包括在內。房協及市建局不會委聘獨立專業顧問監察檢驗，但會研究制訂一套標準招標文件，供申請首次驗樓費用資助的法團使用。兩間機構亦會繼續利用現有資源，為有需要的業主在不同議題上提供實質的技術意見，包括甄選和委任進行樓宇檢驗及修葺的工程顧問。上文各段提及的標準文件及指引亦可協助業主監察其代理人的工作。

## 實施時間表

### [第一封信件的問題 8 及 10]

政府當局計劃於《條例草案》獲通過後盡快將強制驗樓／驗窗計劃的附屬法例提交立法會以供審議。視乎立法過程的進度，我們的目標是最早於 2011 年底展開註冊檢驗人員的註冊工作。有關的諮詢委員會亦會盡快組成，以開展挑選目標樓宇工作。預計強制驗樓／驗窗計劃將於註冊檢驗人員的註冊工作展開後六個月實施。此時間表可確保在全面實施前市場上有足夠的註冊檢驗人員供應。因此，我們有意為兩項計劃採用兩階段的實施方案。概括來說，與註冊檢驗人員及合資格人士的註冊事宜有關的條文將會在首階段實施，其餘條文則在次階段實施。而有關的技術文件及指引（例如實務守則及作業備考）及實施的細節則需要以行將通過的強制驗樓／驗窗計劃的法例作為基礎。因此，它們將在《條例草案》及附屬法例獲通過後敲定及發布。於強制驗樓計劃

前實施的自願樓宇評審計劃亦會為房協、市建局及屋宇署提供寶貴的經驗。

### 註冊建築從業員的數字

#### [第一封信件的問題 9]

由於註冊建築師、註冊專業工程師、註冊專業測量師、註冊一般建築承建商、註冊小型工程承建商及臨時註冊小型工程承建商的名冊均是相互獨立，並由不同的註冊當局管理，我們沒有在上述名冊有重覆身份的從業員的數字。

正如政府當局於 2011 年 2 月 28 日致法案委員會的回覆（檔號：CB(1)1451/10-11(01)）中解釋，截至 2011 年 2 月 15 日，共有 2 062 名註冊小型工程承建商（包括個人及公司）及 1 325 名臨時註冊小型工程承建商。有關的數字在我們回覆特別財務委員會問題時更新，反映 2011 年 2 月 28 日的情況。當時共有 2 486 名註冊小型工程承建商（包括 2 258 名個人及 228 間公司）及 1 853 名臨時註冊小型工程承建商。我們欣然告知議員，截至 2011 年 4 月 30 日，共有 3 650 名註冊小型工程承建商（即 3 333 個個別人士及 317 間公司）及 2 723 個臨時註冊小型工程承建商。

### 自願樓宇評審計劃

#### [第一封信件的問題 11]

「自願樓宇評審計劃」（前稱「自願樓宇評級計劃」）預定於實施強制驗樓計劃及強制驗窗計劃之前約半年推行。

兩次試驗評審已根據以下評審範圍進行：

- 外牆附建構件及其他實際構件
- 結構構件
- 消防安全構件
- 排水系統
- 違例建築工程

- 樓宇保養構件
- 樓宇管理制度
- 環保構件
- 增值構件

首次試驗評審於 2006 至 07 年度進行，涵蓋 17 個住宅及綜合屋苑，涉及樓齡由 6 至 52 年的 47 幢大廈共 7 720 個單位。共有涉及 28 幢大廈的 7 個屋苑無須進行大型維修工程，已能達到相等於強制驗樓計劃要求的標準。

經修訂評審準則及嘉許制度後，第二次試驗評審於 2008 年進行。該次評審涵蓋共 30 個屋苑，涉及樓齡由 7 至 50 年的 30 幢大廈共 3 941 個單位。共有 10 幢大廈無須進行大型維修工程，已能達到相等於強制驗樓計劃要求的標準，其中 9 幢大廈則同時符合自願樓宇評審計劃和強制驗樓計劃的要求。

因應在審議《條例草案》時就強制驗樓計劃的要求作出的調整，及評審機制的進一步修訂，最後一次試驗評審快將在房協其中一條屋邨進行。

### 挑選目標樓宇

[第一封信件的問題 12]

強制驗樓計劃（及強制驗窗計劃）以所有樓齡在 30 年（及 10 年）或以上的住用和非住用私人大廈作為目標樓宇。此外，根據《建築物條例》（第 123 章）（《條例》）第 41(1)(a) 條，所有屬於政府的建築物均獲豁免受《條例》條文所規限。因此，強制驗樓／驗窗計劃並不涵蓋政府建築物。

在有關計劃下揀選目標樓宇方面，正如我們在 2010 年 5 月 6 日發出題為「強制驗樓及驗窗計劃下揀選目標樓宇及支援有需要業主」的文件（檔號：CB(1)1787/09-10(01)）所載，屋宇署會成立諮詢委員會，成員包括專業團體、相關

非政府組織、物業管理專業人士、區議員及相關政府部門的代表。諮詢委員會會就挑選目標樓宇向屋宇署提供意見，當中會考慮多項因素，例如樓齡、樓宇狀況（包括外牆、樓宇結構及公用地方排水系統有否欠妥及欠妥的程度）、修葺記錄（包括有否參與自願樓宇評審計劃及更新行動；曾否納入屋宇署的大型行動或在 2010 年對樓齡達 50 年或以上的樓宇所進行的巡查；屋宇署的戰前樓宇巡查計劃；過往遵從屋宇署修葺命令的記錄等）；以及地區（樓宇是否緊靠行人或交通流量高的街道）。

### 業權變更後業主的法律責任

#### [第一封信件的問題 13]

強制驗樓／驗窗計劃的最終目標，是通過定期檢驗及修葺，加強目標樓宇的安全。因此，當局會盡力協助業主遵從強制驗樓／驗窗計劃的通知。

對沒有任何形式管理，亦是最需要支援的樓宇，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。我們的目標是鼓勵樓宇業主長遠地自行統籌其樓宇的保養及修葺工程。基於這個目標，政府、房協及市建局會協助欠缺妥善管理的樓宇業主成立法團。

不過，即使未能成立法團，業主仍有能力在市建局／房協的引導下遵從就樓宇公用部分發出的強制驗樓／驗窗計劃通知。在通知未獲遵從的情況下，根據擬議新的第 30B(10)及 30C(8)條，如強制驗樓／驗窗計劃的通知不獲遵從，則建築事務監督（監督）可進行或安排進行監督認為就該通知而言屬必需的、對該建築物／窗戶的任何檢驗及修葺工程。

根據擬議新的第 30B(11)及 30C(9)條，監督進行或安排進行的檢驗及修葺工程的費用，可作為欠政府的債項向下



列的人追討—

- (a) (如送達的通知沒有在土地註冊處註冊)獲送達該通知的人；或
- (b) (如送達的通知已在土地註冊處註冊)於下列日期屬該建築物的有關部分的擁有人—
  - (i) (如監督只是已進行或安排進行檢驗)該項檢驗完成的日期；或
  - (ii) (如監督已進行或安排進行修葺工程)修葺工程完成的日期。

根據屋宇署一貫處理法定命令的做法，當一個強制驗樓／驗窗計劃通知處於失責狀況，將會被送交至土地註冊處註冊。在註冊過程中，如果土地註冊處通知於一幢未有法團的樓宇內的某單位出現業權變更，屋宇署將會知會有關的新業主該項通知的存在。

### 抽樣核查

[第一封信件的問題 14 及第二封信件的問題 3]

為使業主可暢順地進行所需的修葺工程，他們毋須得到屋宇署事先接納檢驗報告及修葺建議。所需的訂明修葺工程可於根據《建築物條例》及其規例，於完成訂明檢驗及擬定修葺建議後進行。註冊檢驗人員必須向委聘他進行訂明檢驗的業主提供檢驗報告的副本。

屋宇署會就註冊檢驗人員呈交的檢驗報告及其他文件進行抽查，以確保法定要求已被遵從。屋宇署會就該等報告進行詳細檢查，在強制驗樓計劃及強制驗窗計劃實行初期，屋宇署會抽查約百分之三十接獲的報告，此比例會作定時檢討。

檢驗報告將透過樓宇資訊中心及「百樓圖網」供公眾查閱。政府當局會持續向議員匯報強制驗樓／驗窗計劃的

實施進度。

訂明檢驗以外的額外工程  
[第二封信件的問題 2]

正如我們於 2010 年 11 月 8 日致法案委員會的回覆（檔號：CB(1)367/10-11(01)）中解釋，我們同意議員的觀點，即在強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下的訂明修葺工程須清楚列出，及跟法團或共同業主希望同時進行的額外工程分別開來。我們一直的意向是強制驗樓計劃及強制驗窗計劃只要求進行必需及足以致使建築物變得安全的修葺工程。我們會於附屬法例中指明需進行訂明檢驗的建築物構件清單，並要求若需進行任何修葺工程，該等工程必須於檢驗報告中的修葺建議內清楚列出。而有關的修葺工程應使建築物達到它建造時的法定標準或其後法例要求的提升標準，這將為擬定修葺建議提供一個清晰的基礎。

訂明檢驗及訂明修葺的技術細節將在諮詢業界後，於作業守則及作業備考中進一步訂明。屋宇署會透過該等守則及備考提供指引，要求註冊檢驗人員應在修葺建議外，就任何法團或共同業主或會要求進行超出法定要求的額外工程提供獨立的列表，供法團或共同業主參考。正如上文所述，屋宇署會對檢驗報告進行抽查，以確保法定要求已被遵從，如當中發現有失當或欠妥之處，如有需要，屋宇署會考慮向該註冊檢驗人員提出檢控。再者，屋宇署及該註冊檢驗人員所屬的專業學會／註冊管理局亦可考慮對有關註冊檢驗人員進行紀律聆訊程序。除此以外，作為額外保障，《條例草案》亦建議為某建築物進行訂明檢驗的註冊檢驗人員，不得同時擔任為同一建築物進行訂明修葺的承建商，而法團或共同業主可委任不同的註冊檢驗人員進行檢驗及監督修葺。這將有效防止註冊檢驗人員提議進行不必要的修葺工程。

就建築專業人員參與工程的規定

[第二封信件的問題 4]

強制驗樓計劃下的所有訂明修葺工程，須遵照《條例》下現行的管制制度（即「批准及同意」制度或小型工程監管制度）進行。法團或共同業主可選擇委任不同的註冊檢驗人員進行檢驗及監督修葺工程。我們預期幾乎所有的一般訂明修葺工程均屬小型工程，註冊檢驗人員（於《條例草案》中擬議修訂的《條例》第 4B 條中訂為可根據簡化規定開展小型工程的訂明建築專業人士）足可勝任監督該等工程。另一方面，在不大可能發生的情況下，若被委聘監督訂明修葺的註冊檢驗人員與進行檢驗的註冊檢驗人員就所需的修葺工程持不同意見，業主可考慮向屋宇署、房協、市建局或獨立的第三者尋求協助。

樓宇更新大行動

[第一封信件的問題 15 至 20 及第二封信件的問題 7]

在更新行動下進行的樓宇修葺／保養項目的實況與數字，基本上不屬於《條例草案》的範圍。但我們會於另外的文件提供議員所要求的資料。

發展局局長

(方兆偉



代行)

2011 年 5 月 30 日

副本呈：

屋宇署署長

律政司司長

香港房屋協會

市區重建局