立法會
Legislative Council

立法會CB(1)2190/11-12號文件

檔　號：CB1/SS/15/11

內務委員會文件

《2012年〈2011年建築物(修訂)條例〉(生效日期)公告》、《〈建築物(檢驗及修葺)規例〉(生效日期)公告》及《〈2011年建築物(小型工程)(修訂)規例〉(生效日期)公告》小組委員會

目的

本文件旨在匯報《2012年〈2011年建築物(修訂)條例〉(生效日期)公告》、《〈建築物(檢驗及修葺)規例〉(生效日期)公告》及《〈2011年建築物(小型工程)(修訂)規例〉(生效日期)公告》小組委員會(下稱"小組委員會")的商議工作。

背景

2. 《2011年建築物(修訂)條例》(下稱"《修訂條例》")於2011年6月制定，在《建築物條例》(第123章)下為強制驗樓計劃和強制驗窗計劃提供法律框架，政府當局隨後訂立下列4項法例，以訂明上述兩項計劃的運作細則 ——

(a) 《建築物(檢驗及修葺)規例》就對建築物及窗戶進行的訂明檢驗及訂明修葺在程序及技術方面的詳細規定，訂定條文；

(b) 《2011年建築物(管理)(修訂)規例》列出任何列入檢驗人員名冊內的人所需符合的資格和規定，以及規限註冊檢驗人員不得在未有向其委託人披露的情況下，從任何承建商、次承建商或建築物料供應商，收取利益或任何形式的得益；

(c) 《2011年建築物(小型工程)(修訂)規例》就屬第I級別[1]小型工程的訂明修葺的註冊檢驗人員的委任訂定條文，以及修訂載於《建築物(小型工程)規例》(第123章，附屬法例N)附表1的小型工程項目中，亦屬訂明修葺或與訂明修葺相關的拆卸工程者；及

(d) 《2011年〈2011年建築物(修訂)條例〉(生效日期)公告》(下稱"2011年生效日期公告")指定2011年12月30日為《修訂條例》第1、2、4、5、6、9、11、12、13、15、16、18、22、23、24、25(2)、(3)、(4)、(5) 、(6)及(7)、29、38、39、40、41、42、43、44及46條開始實施的日期。

上述4項附屬法例於2011年10月28日刊登憲報，並在2011年11月2日的立法會會議席上提交。內務委員會成立了一個小組委員會，研究該4項附屬法例。《2011年建築物(管理)(修訂)規例》及2011年生效日期公告在2011年12月30日開始實施，而《建築物(檢驗及修葺)規例》及《2011年建築物(小型工程)(修訂)規例》則會在發展局局長於憲報公告指定的日期開始實施。

3. 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃分別涵蓋樓齡達30年或以上及樓齡達10年或以上的所有私人樓宇，但不包括不多於3層高的住用樓宇。根據強制驗樓計劃，樓宇業主每隔10年須在指定期限內就樓宇的公用地方、外牆、伸出物及招牌，委任一名註冊檢驗人員進行訂明檢驗，並委任一名註冊承建商進行檢驗後認為需要的訂明修葺工程。根據強制驗窗計劃，樓宇業主每隔5年須在指定期限內就樓宇的窗戶，委任一名合資格人士進行訂明檢驗，並委任一名註冊承建商進行檢驗後認為需要的訂明修葺工程。

《2012年〈2011年建築物(修訂)條例〉(生效日期)公告》

4. 發展局局長根據《修訂條例》第2條，指定2012年6月30日為《修訂條例》第3、7、8、10、14、17、19、20、21、25(1)、26、27、28、30、31、37、45、47、48及49條開始實施的日期。憑藉於2011年10月28日刊登憲報的2011年生效日期公告，《修訂條例》大部分其他條文已於2011年12月30日起實施。

---

[1] 根據《建築物(小型工程)規例》，小型工程分為3個級別(即第I、II及III級別)，當中第I級別設有較多管制措施。不論屬何級別，所有小型工程均須由訂明註冊承建商進行。

《〈建築物(檢驗及修葺)規例〉(生效日期)公告》及《〈2011年建築物(小型工程)(修訂)規例〉(生效日期)公告》

5. 發展局局長已根據《建築物(檢驗及修葺)規例》及《2011年建築物(小型工程)(修訂)規例》第1條，指定2012年6月30日為《建築物(檢驗及修葺)規例》及《2011年建築物(小型工程)(修訂)規例》開始實施的日期。

小組委員會

6. 在2012年5月11日的內務委員會會議上，議員同意成立小組委員會，研究上述3項附屬法例。余若薇議員當選小組委員會主席。小組委員會委員名單載於**附錄I**。小組委員會曾與政府當局舉行一次會議，審議上述的生效日期公告。

7. 為了讓委員有足夠時間審議該3項附屬法例，小組委員會主席已作出預告，表示擬在2012年6月6日的立法會會議上動議議案，延展審議該等生效日期公告的限期。然而，鑒於當日立法會會議的議程有多項政府法案，該議案未能在會上處理。該等公告的審議期遂於2012年6月6日屆滿。

小組委員會的商議工作

8. 小組委員會普遍支持實施強制驗樓計劃和強制驗窗計劃。委員對為推行兩項檢驗計劃而進行的準備工作表示關注，其主要關注事項概述於下文各段。

<u>註冊檢驗人員及合資格人士</u>

9. 根據《建築物條例》，建築事務監督須備存一份載列所有有資格執行檢驗人員職責及職能的人士的名冊。為讓樓宇業主有更多選擇和增加市場競爭，在《建築物條例》下有資格註冊為註冊檢驗人員的強制驗樓服務提供者的人選範圍，除包括認可人士和註冊結構工程師外，亦包括註冊建築師，建造、結構、土木、屋宇裝備(建造)或材料(建造)專業界別的註冊專業工程師，以及建築測量或工料測量組別的註冊專業測量師。所有這些建築專業人員必須在樓宇建造、修葺和保養方面具備足夠的相關工作經驗，才可符合資格名列檢驗人員名冊，成為註冊檢驗人員。

10. 小組委員會察悉，強制驗樓計劃註冊檢驗人員的註冊工作已於2011年12月30日展開，而檢驗人員註冊事務委員會亦已成立，負責審核有關的註冊申請。截至2012年6月6日，所接獲有關註冊成為註冊檢驗人員的申請共有311份，其中有195份已獲批准。政府當局認為，在強制驗樓計劃首批訂明檢驗開始的初期，每季會就強制驗樓計劃選出500幢樓宇，為確保有一個公平的競爭環境，市場最少應可提供300名註冊檢驗人員。甘乃威議員認為，為應付首批訂明檢驗提供300名註冊檢驗人員並不足夠，這可能會對檢驗費用帶來負面影響。就此，他促請政府當局積極採取多項措施，例如豁免首年的有關註冊費用，鼓勵合資格的建築專業人員註冊為註冊檢驗人員。

11. 政府當局表示，按照目前的註冊進度，並參考根據於2010年12月31日全面實施的小型工程監管制度[2]小型工程承建商的註冊情況，政府當局有信心可於2012年下半年，即在2013年年初向強制驗樓計劃下首批目標樓宇發出法定通知之前，達到最少有300人取得註冊檢驗人員資格的目標。根據"用者自付"原則，政府當局收取的費用，應定於足以悉數收回提供註冊服務成本的水平。政府當局無意豁免註冊成為註冊檢驗人員的有關費用。

12. 甘乃威議員詢問，目標樓宇的業主／業主立案法團(下稱"法團")如何能核實合資格人士是否符合強制驗窗計劃所規定的資格。政府當局表示，合資格人士可以是就與窗戶有關的小型工程的級別、類型及項目註冊的認可人士、註冊結構工程師、註冊檢驗人員、註冊一般建築承建商及註冊小型工程承建商。這些建築專業人員及承建商的名冊，已載於屋宇署的網頁。屋宇署會改善其網頁，以方便市民搜尋有關合資格人士的資料。

給予樓宇業主的財政及技術支援

13. 小組委員會詢問，當局會提供哪些財政支援，以協助樓宇業主／法團遵從強制驗樓計劃及強制驗窗計劃。據政府當局所述，香港房屋協會(下稱"房協")將聯同市區重建局(下稱"市建局")推行"強制驗樓資助計劃"，向合資格業主提供強制驗樓計劃下首次驗樓全部費用的資助，但該資助設有上限。該資助計劃為合資格的業主／法團提供款項，用以支付在強制驗樓計劃下為樓宇公用部分進行首次檢驗的費用。如在強制驗樓計劃下檢驗樓宇公用部分的實際費用不超過資助上限，則在強制驗窗計劃下為樓宇公

[2] 小型工程監管制度旨在方便樓宇業主及住戶在私人樓宇進行小型工程，讓他們無須事先獲得建築事務監督批准圖則和書面同意，便可展開有關工程。任何人(不論是業主／用戶本人或其聘請的中介人)均須聘請合資格的訂明建築專業人士或訂明註冊承建商進行小型工程。

用部分進行首次檢驗窗戶的費用亦可納入該資助計劃的資助範圍內。至於詳細調查及隨後修葺工程的費用則不屬資助計劃的範圍。

14. 在強制驗樓資助計劃下，樓宇會按單位數目分為不同組別，而每個組別各有不同的資助上限。為協助釐定資助上限水平，房協與市建局在過去數月進行了一項市場調查，邀請多家私人建築顧問公司及3間專業學會(即香港建築師學會、香港工程師學會和香港測量師學會)提供有關進行強制驗樓計劃樓宇檢驗所需的費用估算。這些顧問公司及專業學會獲邀請根據屋宇署公布的《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則擬稿》所訂明的檢驗技術要求和註冊檢驗人員的職責，提供所需的人工日和專業服務單位費用估算。房協和市建局已完成分析在調查中收集所得的數據，現正敲定強制驗樓資助計劃下建議的資助水平上限[3]。

15. 為了方便業主並提高清晰度，政府當局表示，房協和市建局將在強制驗樓資助計劃中，採用樓宇維修綜合支援計劃[4]有關應課差餉租值限額的同一資格準則。鑒於近年應課差餉租值有上升趨勢，房協和市建局自2012年4月1日起已提高了樓宇維修綜合支援計劃下的應課差餉租值上限，讓更多業主受惠。市區(包括荃灣、葵青和沙田)住宅單位的平均應課差餉租值上限已由10萬元放寬至12萬元，而新界物業則由76,000元放寬至92,000元。經修訂的應課差餉租值上限覆蓋約80%樓齡達30年或以上的樓宇。應甘乃威議員的要求，房協和市建局已承諾每年會根據差餉物業估價署提供的最新應課差餉租值，一同檢討樓宇維修綜合支援計劃及強制驗樓資助計劃的應課差餉租值限額。

16. 至於檢驗後認為需要進行的修葺工程，政府當局表示，政府將聯同房協和市建局繼續在多項現有計劃下提供財政支援，有關計劃包括由房協和市建局聯合管理的樓宇維修綜合支援計劃、由屋宇署管理的樓宇安全貸款計劃[5]及由房協管理的長者

---

[3] 調查發現業界對於檢驗費用估算的差異甚大。為確保分析公正，由個別參與調查的單位所提供的極端費用估算，如相對其他估算而言被視為過低或過高，便會在計算中剔除。在此基礎上，調查結果顯示，就單位數目為49個或以下的樓宇而言，估計檢驗費用介乎2萬元至5萬元；單位數目在50至200個之間，費用介乎3萬元至8萬元；單位數目在201至400個之間，費用介乎4萬元至11萬元。資助上限會參考調查所得的檢驗費用平均值訂定。

[4] 樓宇維修綜合支援計劃為有意進行樓宇復修的住宅及綜合樓宇業主，提供多項支援計劃。這些計劃包括供籌組法團的現金資助、大廈公用地方維修的現金津貼、給予個別業主的免息貸款，以及為與安全及衞生有關的家居修葺工程而給予個別業主的免息貸款。

[5] 樓宇安全貸款計劃是為希望獲得財政資助的私人樓宇個別業主提供貸款，以便進行維修及修葺工程，修復或改善其樓宇及／或私人斜坡的安全。

維修自住物業津貼計劃[6]。為貫徹提供一站式服務的精神，業主只須填妥樓宇維修綜合支援計劃的一套申請表格，便能作出多項申請，包括上述計劃的各類資助金／貸款申請。政府當局提供有關這些支援計劃的摘要載於**附錄II**。

17. 小組委員會又詢問，當局會在強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下向樓宇業主提供哪些技術支援。據政府當局所述，屋宇署將聯同房協和市建局在檢驗計劃的各個階段，向有需要的業主提供技術支援，包括就招標和委任註冊檢驗人員及承建商等事項提供支援。《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則》訂明在強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下，註冊檢驗人員及合資格人士在檢驗樓宇及窗戶方面，以及註冊承建商按照法例規定進行任何所需修葺工程時，所須達到的技術標準及遵守的程序規定。屋宇署會聯同房協和市建局為目標樓宇的業主安排地區簡介會，講解檢驗計劃及配套支援的詳情。當局亦會向業主提供簡便的參考資料套，當中包括兩項檢驗計劃的基本資料及法定要求和程序、註冊檢驗人員的法定職責及投訴渠道、各項支援計劃的詳情和申請表、招標程序的相關指引／核對清單／標準範本等。就此，政府當局表示會在2012年6月推出新一輯有關檢驗計劃規定的政府宣傳短片／聲帶、小冊子、海報及戶外廣告等新宣傳資料，以宣傳有關計劃全面實施。

<u>法例生效後的程序</u>

18. 小組委員會察悉，在相關法例條文生效後，屋宇署會於2012年7月開始向首批按季獲揀選須同時進行強制驗樓計劃和強制驗窗計劃的目標樓宇的業主／法團發出預先知會函件，提示他們其樓宇已獲揀選，讓他們有充分時間為日後須進行的檢驗做好準備。屋宇署最快會在發出預先知會函件的6個月後(即2013年年初)發出法定通知，要求業主／法團進行檢驗。由該法定通知發出日期起計，有關業主／法團須在3個月內委任一名註冊檢驗人員，並在6個月內完成訂明檢驗。如有需要進行修葺工程，有關工程須在法定通知發出日期起計的12個月內完成。如目標樓宇並未成立法團，當局會給予額外3個月時間，以便有關業主籌備和安排進行所需的檢驗及修葺工程。至於獲揀選只須進行強制驗窗計劃的樓宇，屋宇署會於2012年7月開始向目標樓宇的法團發出預先知會函件，或將該函件張貼在樓宇內的顯眼位置，以提示有關業主／法團為日後檢驗做好準備及安排。在發出或張貼預先知會函件的一至兩個月後，屋宇署會向目標樓宇的業主／法團發出

[6] 長者維修自住物業津貼計劃為長者自住業主提供財政資助，津貼維修保養其物業的費用，改善樓宇安全。

法定通知。有關業主／法團須在由該法定通知發出日期起計的3個月內委任一名合資格人士，並在6個月內完成訂明檢驗及所需的訂明修葺工程。與獲揀選須同時進行強制驗樓計劃和強制驗窗計劃的樓宇一樣，如強制驗窗計劃的目標樓宇並未成立法團，當局會給予額外3個月時間，以便有關業主籌備和安排進行所需的檢驗及修葺工程。應小組委員會的要求，政府當局答允在2013年年底左右向相關的事務委員會匯報全面實施強制驗樓計劃和強制驗窗計劃的最新進展。

須採取的跟進行動

19. 在小組委員會的商議過程中，有關各方承諾會採取以下行動 ——

(a) 房協每年聯同市建局對樓宇維修綜合支援計劃及強制驗樓資助計劃的應課差餉租值限額檢討一次(上文第15段)；及

(b) 政府當局於2013年年底左右向相關的事務委員會匯報全面實施強制驗樓計劃和強制驗窗計劃的進展情況(上文第18段)。

徵詢意見

20. 謹請議員察悉小組委員會的商議工作。

立法會秘書處
議會事務部1
2012年6月18日

附錄I

《2012年〈2011年建築物(修訂)條例〉(生效日期)公告》、
《〈建築物(檢驗及修葺)規例〉(生效日期)公告》及
《〈2011年建築物(小型工程)(修訂)規例〉(生效日期)公告》
小組委員會

委員名單

主席	余若薇議員, SC, JP
委員	石禮謙議員, SBS, JP
	張學明議員, GBS, JP
	劉秀成議員, SBS, JP
	甘乃威議員, MH
	葉國謙議員, GBS, JP
	陳淑莊議員
	(合共：7名委員)
秘書	余天寶女士
法律顧問	譚淑芳女士
日期	2012年5月29日

現行可資助強制驗樓計劃和強制驗窗計劃下樓宇及窗戶修葺工程的支援計劃摘要

	籌組業主立案法團的資助	公用地方維修津貼	給予個別業主的貸款		樓宇安全貸款計劃	長者維修自住物業津貼計劃
			公用地方維修免息貸款	家居維修免息貸款		
樓宇的申請條件	• 私人住宅或綜合用途(住宅和商業)樓宇	• 樓齡達20年或以上的私人住宅或綜合用途(住宅和商業)樓宇 • 市區(包括沙田、葵青和荃灣)住宅單位的每年平均應課差餉租值不超過12萬元，而新界物業不超過92,000元 • 已成立法團(尚未成立法團者會按個別情況考慮)			• 私人住宅／綜合用途／商業／工業樓宇	• 私人住用／綜合用途樓宇
申請資格		• 管理委員會通過申請	• 法團大會通過申請； • 法團已獲"原則上批准通知書"； • 住宅單位由個人單獨或聯名擁有	• 並未在香港擁有其他物業； • 住宅單位由個人單獨或聯名擁有		• 年滿60歲的自住業主 • 符合入息及資產要求[1]或正領取綜援／普通高齡津貼[2]
資助／貸款／津貼金額	• 每個經此計劃成立的法團最高可獲3,000元資助	資助總額(5年內)： • <u>20個單位或以下</u>：核准工程總額三成，上限為15萬元 • <u>21至49個單位</u>：核准工程總額兩成，上限為15萬元 • <u>50個單位或以上</u>：核准工程總額兩成或每個單位3,000元，上限為每個法團120萬元	貸款總額： • 最高為每個住宅單位10萬元的免息貸款 • 還款期：最長60個月	貸款總額： • 最高為每個住宅單位5萬元的免息貸款 • 還款期：最長60個月	貸款總額： • 最高為每個單位100萬元的低息貸款 • 還款期：最長36個月	資助總額： • 最高為每人每單位4萬元(5年內)
		其他給予法團的資助： • 認可人士／專業顧問費用資助：費用總額一半，上限為2萬元 • 公眾責任保險／第三者風險保費年費資助：保險年費總額的一半，上限為每年6,000元(為期3年)				
補助金及紓困措施		• 符合入息及資產要求的年滿60歲人士或正領取傷殘津貼／綜援／普通高齡津貼／醫療費用減免人士： – 特別資助為全數工程總額或貸款總額，上限為每個單位1萬元(5年內)			• 正領取綜援／普通高齡津貼人士或符合入息及資產要求人士： – 免息貸款及延長還款期至72個月	

[1] 根據自 2012 年 2 月生效的現行入息和資產要求，單身人士及已婚夫婦的每月入息限額分別為 6,660 元及 10,520 元，而資產限額(不包括有關自住物業)則分別為 372,000 元及 562,000 元。

[2] 綜援指綜合社會保障援助計劃。綜援及普通高齡津貼兩個計劃均由社會福利署提供。