

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

政府當局就 2011 年 11 月 17 日會議的跟進事項的回應

揀選目標樓宇的準則

我們每年會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。

2. 揀選目標樓宇時，我們會考慮廣泛的因素，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) 修葺及檢驗紀錄（包括有否參與自願樓宇評審計劃及樓宇更新大行動(更新行動)；是否涵蓋於樓宇維修統籌計劃以及屋宇署其他大型執法行動、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) 地點。

3. 如大廈的公用地方或外牆有較多的失修及破損之處、有較多的外部違例建築工程(僭建物)，或緊鄰高行人或交通流量的街道，會獲優先處理。不過，我們會每季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組合。事實上，我們相信政府過去的執法行動及支援計劃應已涵蓋失修情況最嚴重或欠缺妥善管理的樓宇。每年被揀選的目標樓宇將包括不同狀況及樓齡的樓宇組合。管理相對較

妥善的樓宇可迅速地遵從法定通知，這會成爲其他樓宇的好榜樣，並作爲可供分享的成功例子，我們相信這會激勵其他樓宇業主加快修葺工程。

4. 如樓宇的公用部分和外牆剛在認可人士監督下完成檢驗或修葺工程(例如在更新行動之下進行的工程)，則有關樓宇在正常情況下不會在強制驗樓計劃下被視爲需優先處理的目標樓宇。屋宇署會監察該等樓宇的狀況，並在較後階段決定何時揀選這些樓宇作目標。然而，這些已參與樓宇更新大行動的樓宇仍可能會被納入強制驗窗計劃，以檢驗/修葺個別處所內的窗戶。

檢驗費用的估算

5. 我們在 2011 年 11 月 17 日的小組委員會會議上報告，每戶的估計檢驗費用約介乎 400 至 2,400 元，而平均數約爲每戶 800 元。此平均數是假設以一位專業人士及其助理對不同大小的樓宇進行檢驗所需要的時間的前提下所估算的。而按上述估算加上考慮到樓宇業主過去在進行樓宇檢驗及維修的實際費用後，少於 50 戶的樓宇的估算整體費用則在 1 至 2 萬元的範圍。正如我們在 2011 年 11 月 17 日的小組委員會上解釋，我們希望重申，由於計劃尚未實施，上述費用只是約略的估算，而人力成本亦會不時波動，但我們估計隨著在計劃實施後市場上有更多註冊檢驗人員供應，更激烈的競爭應令市場上的檢驗費用降低。

6. 需要留意的是，任何估算價格都只能作一般參考，而每一宗檢驗及修葺工程項目的實際開支均有不少差異，需視乎多項因素，特別是個別樓宇的狀況及當時的市場情況。我們注意到此等參考價目表必須小心制訂，以免爲樓宇業主或建築業界製造錯誤印象，認爲當中的價格適用於每一種維修情況的標準價格。我們會繼續與各相關組織商討，如何最好地向公眾發布資料，以提供有用的參考，同時不會誤導業主。

註冊檢驗人員的供應

7. 當局已於今年較早前諮詢香港建築師學會、香港工程師學會和香港測量師學會。三個專業學會均認為觀乎其會員於討論強制驗樓計劃時的積極參與及回應，市場會有足夠專業人士註冊成為註冊檢驗人員。其中，香港測量師學會預算會有超過 400 位符合資格的屋宇測量師有興趣註冊。

8. 我們現時的估算則是總共有約 7 800 名建築專業人士有資格註冊為註冊檢驗人員。當市場初步可提供最少約 300 名註冊檢驗人員時(我們相信可於 2012 年第二季達到)，兩項計劃屆時便可展開。考慮到首批法定通知將於 2012 年第四季才發出，屆時應該有更多註冊檢驗人員的供應，確保市場有足夠競爭。

9. 當相關附屬法例獲通過後，屋宇署會開展針對合資格建築專業人士的宣傳計劃，以鼓勵他們註冊成為註冊檢驗人員，為樓宇業主提供檢驗及監督修葺工程的服務。

在樓宇更新大行動目標樓宇發現的懷疑圍標個案及廉政公署的參與

10. 香港房屋協會(房協)、市區重建局(市建局)及屋宇署一直與廉政公署緊密合作，制訂更新行動中申請程序及運作細則，確保更新行動實施期間合適的程序及保障措施就緒，預防出現貪污及其他不當行為。房協及市建局在諮詢廉政公署後，制訂及向業主立案法團(法團)、顧問及承建商發出《樓宇更新大行動維修工程指引》，訂明包括甄選和管理顧問及承建商的規定及程序，以及反貪污及反合謀的作業模式。

11 如發現顧問或承建商有不當或違規行為，房協及市建局會建議法團按照其協定的服務合約，跟進有關事宜。此外，有懷疑異常的個案會被房協/市建局轉介予廉政公署備悉或跟進。截至 2011 年 10 月底，共有 42 宗懷疑異常個案已轉介予廉政公署備悉或跟進。

12. 部分在問題維修工程中常見的違規事項已於房協及廉政公署發出的《樓宇維修實務指南》列出，供業主參考。有關章節的摘錄已夾附於附件供參考。我們與廉政公署就有關樓宇維修的不同事宜保持緊密聯繫，並會與該署研究如何因應強制驗樓/驗窗計劃的實施而更新該實務指南。

引進監察註冊檢驗人員表現的評級制度的可行性

13. 因應小組委員會的要求，我們已考慮可否為註冊檢驗人員施行一套類似於註冊升降機/自動梯承建商的表現評級制度。為向升降機擁有人提供參考資料，以便他們可選擇合適的升降機承建商保養其物業的升降機，機電工程署(機電署)自 2009 年 6 月起實施「註冊升降機承建商表現評級」(承建商表現評級)制度，作為輔助執行《升降機及自動梯(安全)條例》(第 327 章)的一項行政措施。

14. 承建商表現評級制度的運作建基於一個記分制度，即「表現評級記分制度」。機電工程署在巡查升降機時若發現註冊升降機承建商表現欠佳或有違規事項時，該署會根據違規的事項(可分為六類)記錄及累積分數。如對任何一次檢查升降機時的記分或十二個月內的平均記分超出某一水平，機電署會向有關承建商發警告信。承建商表現評級會每三個月更新及公佈一次，而累積記分在連續十二個月內保持有效。自 2011 年 9 月起，機電署亦已對註冊自動梯承建商實施一套類似的表現評級制度，但就註冊升降機/自動梯工程師而言，目前並沒有實施類似的評級制度。

15. 經考慮機電署的承建商表現評級制度後，屋宇署認為在《建築物條例》(第 123 章)(《條例》)下引入一套類似的註冊檢驗人員評分制度並不合適，理由如下：

- (a) 在承建商表現評級制度下積極從事業務的升降機/自動梯承建商只有大約 50 家，機電署能定期監察他們的表現。但是積極從事業務的註冊檢驗人員數目將更為龐大。由於註冊檢驗人員之間的工作量將

有極大差異，加上為每名檢驗人員進行定期評估有一定難度，記分制度對註冊檢驗人員並不公平，亦不能為樓宇業主提供有用的參考。考慮到註冊檢驗人員的數目龐大，屋宇署如持續地進行有關計劃，將會帶來重大的資源影響。因此，屋宇署施行與承建商表現評級制度相若的制度並不可行；

- (b) 在承建商表現評級制度下的違規事項，主要集中於組件或零件能否運作或處於良好的操作狀態，例如緊急警報裝置故障或機廂的風扇不能運作等，這些評估是較直接及客觀的。不過要評核註冊檢驗人員在強制驗樓計劃下檢驗樓宇安全及狀況的工作質素，有很大的不同，因為註冊檢驗人員的工作表現，涉及很多在考慮到樓宇不停轉變的狀況下的專業判斷，例如是否需要使用某一特定的器材，以檢測樓宇的破損之處，所以要為註冊檢驗人員的檢驗質素作客觀評估，將有一定困難，遑論為評分制度訂立表現基準。值得一提的是，升降機/自動梯承建商需要進行定期保養，而註冊檢驗人員則只限於進行訂明檢驗及維修，屬於一次過的工作；
- (c) 當完成訂明檢驗及訂明修葺後，獲委聘進行檢驗及/或監督修葺工程的註冊檢驗人員須分別檢驗報告及完工報告，連同在訂明表格內的證明書，呈交予建築事務監督作紀錄及抽查，以確保註冊檢驗人員已妥為履行其法定職責；及
- (d) 註冊檢驗人員是根據《條例》註冊的專業人士，他們須承擔確保遵從《條例》規定的法定責任，而《條例》的目的是在於在監管現存樓宇方面維持最低安全標準。如他們觸犯罪行、或出現疏忽或行為不當，會在《條例》下被檢控或紀律行動，有關結果將可被公眾查閱。

就註冊檢驗人員不遵從規例的罰則的宣傳及在規例中訂明投訴註冊檢驗人員渠道的建議

16. 在《條例》下已有足夠的罰則及紀律處分條款，針對註冊檢驗人員在進行訂明檢驗時的不當行爲。三個專業學會亦已確認，它們將會處理針對其會員根據其或憲章中於招標過程中有違道德的做法的投訴。如有證據顯示其會員曾觸犯針對行爲失當的相關專業守則，或使其專業聲譽受損，有關學會及/或註冊管理局會展開紀律處分程序。

17. 屋宇署及專業學會將透過公眾教育及宣傳，向業界及樓宇業主說明註冊檢驗人員不遵從有關規例或守則的罰則。屋宇署作為執行《條例》下權力的法定當局，將會處理所有與違反《條例》法定要求的投訴。夾附法定通知的函件內將列明處理該通知的負責人員資料。而任何與行爲失當有關的投訴則可直接向該註冊檢驗人員所屬的專業學會及/或註冊管理局提出。由於這些處理投訴程序已在相關的法例及/或專業學會的守則中訂明，我們認為並不需要亦不適合在規例內指明投訴渠道。反之，我們會將這些投訴渠道列明於相關宣傳資料內，供業主參考。

透過立法要求註冊檢驗人員須遵從作業守則的建議

18. 在審議《2010年建築物(修訂)條例草案》期間，我們已透過名為“附屬法例及作業備考”的文件(檔號:CB(1)1983/09-10(02))中解釋，香港的建築安全標準及規定是由一個三層架構規管。第一層是提供主要法律框架的主體法例，即《條例》。第二層是在《條例》下制定的附屬法例，訂明詳細的程序及技術要求。第三層包括屋宇署發出的行政作業備考及作業守則，向業界說明有關《條例》及附屬法例要求的程序的細節、技術標準及最新作業的指引。屋宇署亦會發出使用淺白易明用語的一般指引及公眾教育資料，協助公眾及樓宇業主了解法例要求及樓宇安全事宜。

19. 這個三層架構已獲證明行之有效，亦廣為業界及公眾接受。這架構一直維持彈性，透過更新作業守則或發出新的

作業備考，詳細指引可以得到改良，以緊貼相關的技術發展。近期的不同立法工作亦沿用這個三層架構，例如就小型工程監管制度所制定的《2008年建築物(修訂)條例》及相關的附屬法例。我們認為應維持此完善的架構。

20. 由於這些作業備考及作業守則屬行政性質，不遵從這些文件內列出的指引並不會亦不應構成違反《條例》。事實上，在為遵從法定要求而依循相關指引時，建築專業人士需要作出專業判斷，按實質情況評估個別樓宇的狀況。雖然作業備考及作業守則就如何遵從法定要求提供指引，但在一些特殊情況下，相關的建築專業人士或要決定採取並非完全依循作業守則及作業備考的替代方法，以達致相同效果。所以，將遵從這些行政文件定立為法定要求並不合適。但如出現任何偏離或不遵從作業備考或作業守則而導致專業疏忽或行為失當，註冊檢驗人員/合資格人士仍會遭受紀律處分甚至被檢控。屋宇署會透過公眾教育及提醒業界及公眾，遵從與強制驗樓/驗窗計劃有關的作業守則及作業備考的重要性。

為業主提供的協助

21. 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，實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，但政府及伙伴機構會繼續向有需要的業主提供適當的支援。

22. 我們在不同的場合已重申，政府會聯同房協及市建局在強制驗樓/驗窗計劃的各階段，向有需要的樓宇業主提供全面的技術及財政支援，為他們進行檢驗及維修工程提供指引。

23. 當我們向業主發出強制驗樓的知會函件後，每幢大廈均會獲安排一個聯絡點(房協或市建局)，使業主可獲「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業主安排地區簡佈會，解釋兩項計劃及支援計劃的詳情。

24. 正如上文段落所述，為便利業主籌備樓宇維修工作，房協及廉政公署制訂了一套《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，在有需要時更新實務指南及相關指引。這些文件將就法團/業主要求有意的投標者呈交必須的資料提供指引，以協助業主考慮標書及管理他們的代理人。

25. 業主可向房協及市建局索取與強制驗樓及驗窗計劃與其他樓宇維修事宜的資訊。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。

26. 在財政支援方面，房協及市建局會向有需要業主提供在強制驗樓計劃下首次驗樓費用的資助。該等資助會向法團/共同業主提供，並設有上限(將在考慮市場的樓宇檢驗費用水平後釐訂)。此外，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，包括房協及市建局聯合管理的「樓宇維修綜合支援計劃」、屋宇署管理的「改善樓宇安全綜合貸款計劃」及由房協管理的「長者維修自住物業津貼計劃」。

27. 房協及市建局不時檢討各項財政支援計劃的申請準則，確保有需要的業主可獲得適當的財政支援。兩間機構正根據差餉物業估價署提供的最新應課差餉租值數額，進行新一輪的檢討。對強制驗樓下的首次驗樓費用資助的申請資格會參考是次檢討，檢討應可於 2012 年初得出結果。不過，我們認為不適合設定合資格取得強制驗樓及驗窗計劃下的資助的樓宇的目標百分比，因為這並非最恰當運用公共資源的方法，部分因設立目標百分比而合資格取得資助的樓宇可能並非真正有需要。

28. 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。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。

29. 在強制驗樓及驗窗計劃下，所有法定通知將向目標樓宇的業主(就公用地方而言即為法團或共同業主)發出。有法團或可自行組織業主的樓宇，縱使未能尋獲個別業主，仍可進行所需的安排。在任何情況下，即使未能尋獲其單位的房東(即業主)，租戶均無責任遵從他們現居單位的強制驗樓/驗窗計劃通知。

發展局
屋宇署
2011年11月

引言

廉署個案顯示樓宇維修保養工程容易出現貪污，亦可能牽涉龐大賄款。
在招標及合約管理程序中加入適當的防貪措施，貪污舞弊的風險便可大幅減低。
本章所載的案例及情況，說明了遵守法例及推行防貪措施 (如第1章所建議) 的重要性。

個案分析

為何防貪工作是法團、業主、租戶需要關注的事項？作為業主、管委會委員幹事或物業管理公司僱員，你會如何應付下列情況？

個案一

貪污交易

兩名分別受僱於顧問公司及建築公司的高級經理串謀向一幢住宅大廈的物業管理公司高級經理及法團幹事行賄，以求協助取得顧問及翻新工程合約。

這宗貪污交易終被揭發。該名顧問公司高級經理承認貪污罪行，被判入獄十二個月。

至於該兩名建築公司及物業管理公司高級經理，則被判賄賂罪名成立，各被判入獄九個月。

個案二

貪污串謀，影響工程質素

顧問公司董事向承建商索取及收受80萬元，作為協助後者取得一份造價400萬元的翻新工程合約的報酬，以及確保不論日後工程質素如何，付款程序都會順利進行。

該名董事終被判罪名成立，被判入獄九個月。



個案三

收受利益

一名法團主席接受承建商提供一部電視機、免費泰國旅遊及兩筆貸款，作為協助後者取得一份造價535萬元的翻新工程合約的報酬。法團主席安排承建商的同黨以業主代表身份出席業主大會，藉以游說業主選擇該名不法承建商。

法團主席及承建商同被判賄賂罪名成立，兩人分別被判入獄二十四個月及十八個月。

個案四

操縱投標及工程 質素低劣

某工程顧問協助法團進行招標，以揀選翻新工程承建商。在招標程序開始前，該顧問主動接觸一名承建商，並索取約值工程費用15%的賄款，作為協助後者取得合約及日後接受不合規格工程的報酬。

該顧問又安排另一名同謀的承建商提交假標書，以確保該名承建商所遞交的標書出價最低。

事實上，在這個所謂“造價最低”的標書中，有關的工程費用已被誇大。結果，法團付出了高昂費用，但工程卻物非所值。

個案五

有違道德的行為

一家由非專業人士管理的顧問公司委任一些退休的認可人士擔任公司董事，但這些認可人士並無參與公司事務，只負責簽署用來提交屋宇署的文件證明有關工程符合《建築物條例》的規定。例如他們核證與顧問公司有關連的承建商已圓滿完成翻新工程，但實際上並無執行所須監察與檢查。

顧問公司未有進行監察與檢查，導致出現不合規格工程。法團因而要支付額外費用另聘承建商進行修正工程。

貪污風險與舞弊行為

從過往的案件顯示，樓宇維修保養工程中存在不少貪污舞弊風險。法團 / 業主應提防下列貪污風險：

貪污風險	例子 / 情況	防貪提示
圍標	<ul style="list-style-type: none"> 心懷不軌的法團幹事或物業管理公司僱員邀請同謀工程顧問公司或承建商入標 顧問公司與法團幹事串通只邀請同謀承建商入標 	▶ 第1章—第2節
洩露標書資料、竄改已遞交標書內容	<ul style="list-style-type: none"> 受賄法團幹事或物業管理公司僱員洩露其他投標者的標價，並容許合謀工程顧問或承建商更改標價 	▶ 第1章—第2節
標書評審工作偏頗不公、缺乏事先釐定的客觀評審標準	<ul style="list-style-type: none"> 受賄法團幹事或物業管理公司僱員評審標書時不公正，以偏袒同謀工程顧問或承建商 	▶ 第1章—第2節
接受不合規格工程	<ul style="list-style-type: none"> 顧問公司的受賄職員對地盤監管不力，並接受不合規格的工程 	▶ 第1章—第3節
批核誇大金額的付款申請	<ul style="list-style-type: none"> 顧問公司的受賄職員未有事先檢查工程，卻批核及加快處理承建商誇大金額的付款申請 	▶ 第1章—第3節