

《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 30 日會議的跟進事項的回應

本文件闡述政府當局為回應小組委員會於 2011 年 11 月 30 日的會議上各項與強制驗樓計劃及強制驗窗計劃有關的跟進事項。

確保註冊檢驗人員遵從規定

2. 為確保註冊檢驗人員已妥為履行他們在強制驗樓計劃下的法定職責，屋宇署會在計劃實施初期，揀選約三成個案進行抽查。這些抽查會在註冊檢驗人員核證完成訂明檢驗後，或在訂明修葺工程期間或完成後進行，確保註冊檢驗人員已遵從《建築物條例》(第 123 章)(《條例》)、其規例及相關作業守則的要求。抽查工作會包括查核所呈交文件的內容及進行實地核證。如發現任何違規情況而導致違反《條例》，或顯示有專業上失當行為或疏忽的情況，有關的註冊檢驗人員可能會被紀律懲處及/或檢控。樓宇業主如對註冊檢驗人員的表現有疑問或質疑，可聯絡屋宇署及有關的專業學會，以作出合適的跟進行動。

3. 屋宇署會透過公眾教育和宣傳活動，向業界及公眾說明強制驗樓/驗窗計劃的法定要求及與之有關的樓宇安全事宜。我們會在宣傳資料內以淺白易明的用語編訂一份清單，載述註冊檢驗人員的主要職務，讓樓宇業主理解如何評定註冊檢驗人員的表現。為方便業主報告註冊檢驗人員在進行訂明檢驗及監督訂明修葺時的不當行為，我們會在宣傳資料內以顯眼方式提供相關的投訴渠道，供業主參考。

對業主的支援

(a) 對沒有任何形式管理的大廈業主提供支援以讓他們遵從強制驗樓及驗窗計劃下的法定要求

4. 政府會聯同香港房屋協會(房協)及市區重建局(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。

5. 我們會給予樓宇業主充足時間組織起來，及為強制驗樓及驗窗計劃下的檢驗及修葺工程作準備。這對沒有業主立案法團(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。正如在附件中的強制驗樓計劃流程圖所示，當局會在正式發出強制驗樓計劃的法定通知前的六個月，透過知會函件預先知會樓宇業主。這六個月時間可讓業主事先作出準備及籌劃。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。除了為強制驗樓及驗窗計劃而推行的公眾教育及宣傳活動外，我們亦會安排地區簡佈會，向樓宇業主(不論屬已成立或未成立法團的樓宇)解釋兩項計劃及支援措施的詳情。

6. 我們明白沒有任何形式管理的樓宇的業主最需要獲得支援，政府、房協及市建局已準備提供大量的支援，鼓勵及協助他們組織檢驗及修葺工程。沒有法團的樓宇業主將獲額外三個月時間(即共六個月)，根據法定通知委聘註冊檢驗人員。如屋宇署在上述遵從期限將至時，發現有關委聘事宜仍未辦妥，便會向業主發出催辦信，提醒他們有關通知的要求，並建議他們與獲分配的聯絡點接觸。此時房協及市建局亦會獲通知。兩間機構將在合適的情況下透過不同方式及途徑(包括已建立多年的地區網絡)接觸有關業主，務求理解業主在遵行法定要求時所面對的困難。兩間機構亦會嘗試尋找及組織願意遵行法定通知的業主，以展

開籌備工作。兩間機構會在考慮這些有特殊需要業主的獨特情況後，制訂合適的跟進策略。

7. 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，屋宇署會考慮採取最後手段，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。事實上這並非理想的選項，因為屋宇署可能向業主徵收監工費(如業主並未有展示任何組織起來的意圖，更可徵收附加費)。這亦與兩項計劃的原意，即要求業主本身負擔適當地保養其物業的責任相違背。

(b) 樓宇業主獲財政支援以遵行強制驗樓及驗窗計劃下的法定通知的申請條件

8. 於 2011 年 4 月 1 日，房協及市建局推出「樓宇維修綜合支援計劃」，將五項推動舊樓適當維修及保養的計劃整合為一。整合的目的是為充分運用資源並為準申請人帶來方便。此計劃由房協及市建局共同管理，而其申請條件及細則統一適用於全港所有樓宇。部分計劃的申請條件亦已被放寬，可獲資助的工程範圍亦已擴大。

9. 統一申請條件為業主帶來明確性及便利，獲發展事務委員會下的樓宇安全及相關事宜小組委員會及公眾所歡迎。因此我們計劃於為法團/共同業主在強制驗樓計劃下提供的首次驗樓費資助中，採用同一套申請條件。

10. 我們一直的目標，是「樓宇維修綜合支援計劃」能為真正有需要的業主提供支援，因此我們亦不時檢討各項申請條件，以對應當前的情況。由於近年的應課差餉租值處於上升趨勢，房協及市建局正按差餉及物業估價署提供的最新應課差餉租值為基礎進行檢討，以確保不會有有需要的業主未能獲得資助。有關

檢討應於 2012 年初得出結果。

(c) 為業主進行訂明修葺而提供的協助及支援

11. 在強制驗樓/驗窗計劃下，如獲業主委聘的註冊檢驗人員/合資格人士證明有關的建築物/窗戶已變得危險或可變得危險，便須進行訂明修葺，以遵行法定通知。業主須分別委聘註冊承建商及一名註冊檢驗人員進行及監督訂明修葺工程。由於修葺工程(如有的話)的範圍只可在訂明檢驗完成後方可確定，修葺工程的費用難以包含在檢驗費用當中。我們會在宣傳資料中表明訂明檢驗費用並不包括訂明修葺的費用。

12. 有需要進行此等修葺工程的合資格業主可透過現有為維修工程而設的支援計劃，從政府、房協及市建局取得財政及技術支援。就財政支援而言，除了「樓宇維修綜合支援計劃」外，合資格的長者業主亦可申請「長者維修自住物業津貼計劃」下的資助；有需要的業主亦可申請屋宇署的「改善樓宇安全綜合貸款計劃」。

《建築物(檢驗及修葺)規例》(《規例》)第 5(2)(c)條的應用

13. 就實施《消防安全(商業處所)條例》(第 502 章)及《消防安全(建築物)條例》(第 572 章)(統稱為兩條《消防安全條例》)而言，當樓宇亦同時被納入強制驗樓計劃時，其業主可能會遇到下述兩種處境。

處境一

14. 當一幢建築物已按照兩項《消防安全條例》中規定的標準完成所須的消防安全改善工程後，強制驗樓計劃下的檢驗及修葺，便須按照該等《消防安全條例》下的標準進行。由於有關建築物的消防安全改善工程已經完成，在《規例》第 5(3)條中的「其中(適用

的標準中)的最新近者」便應是此等根據《消防安全條例》完成的改善工程的標準。

處境二

15. 如樓宇須遵從消防安全指示，但《消防安全條例》下所規定的改善工程還未完成，或該樓宇並未收到消防安全指示，由於在該樓宇並沒有完成此類工程，則按照《消防安全條例》完成的改善工程的標準便不會是《規例》第 5(3)條下的最新近標準。任何為遵行《消防安全條例》下的要求而進行的工程只會被視為額外的改善/提升工程，而非強制驗樓計劃下的訂明修葺。

16. 我們認為第 5(2)(c)條現時的措辭已妥為反映條文的原意。不過，我們必須強調，雖然強制驗樓計劃只要求進行基本的修葺工程，使樓宇變得安全，但我們仍建議業主考慮藉此機會，同時進行其他改善/提升工程，以進一步加強樓宇安全。

在訂明檢驗期間檢驗樓宇結構及識別違例建築工程(僭建物)

17. 在《規例》的附件中，樓宇的構築物被列為須進行訂明驗檢的項目。訂明檢驗的標準已清晰地於《規例》的第 5 條中列出，至於詳細的檢驗要求將涵蓋於屋宇署的《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則》(《作業守則》)。該守則的擬稿已於本年八月發出。

18. 根據《作業守則》，須檢驗的樓宇結構，包括支柱、牆、樑、樓板、防護欄障、懸吊構築物及其他外露的結構構件。檢驗人員須從地面及其他瞭望點進行視察，或採用其他非破壞方式進行檢驗，例如錘擊、紅外線熱像探測、表層測厚檢驗、裂縫闊度測量或其他可行方法，以找出樓宇的欠妥之處，例如濕水印、鋼筋出現銹迹或銹蝕、裂縫、剝落、層離、結構出現

變形或移位等。若發現更嚴重的損毀之處，例如樑／樓板上出現結構裂縫、支柱被壓碎、大面積混凝土剝落或樓宇結構出現過度變形或移動，便可能須要進行詳細調查。

19. 註冊檢驗人員須找出並向建築事務監督報告存在於公用部分的僭建物，是強制驗樓計劃下的一項法定要求。遵行此項要求的運作細則亦已列明於《作業守則》的擬稿中。《作業守則》亦列出了常見的違例建築物的例子，包括天台／平台／後巷／天井的構築物、樓宇外部的伸建物、外牆或護牆的違例改動工程、影響消防安全的違例改動或加建工程等。

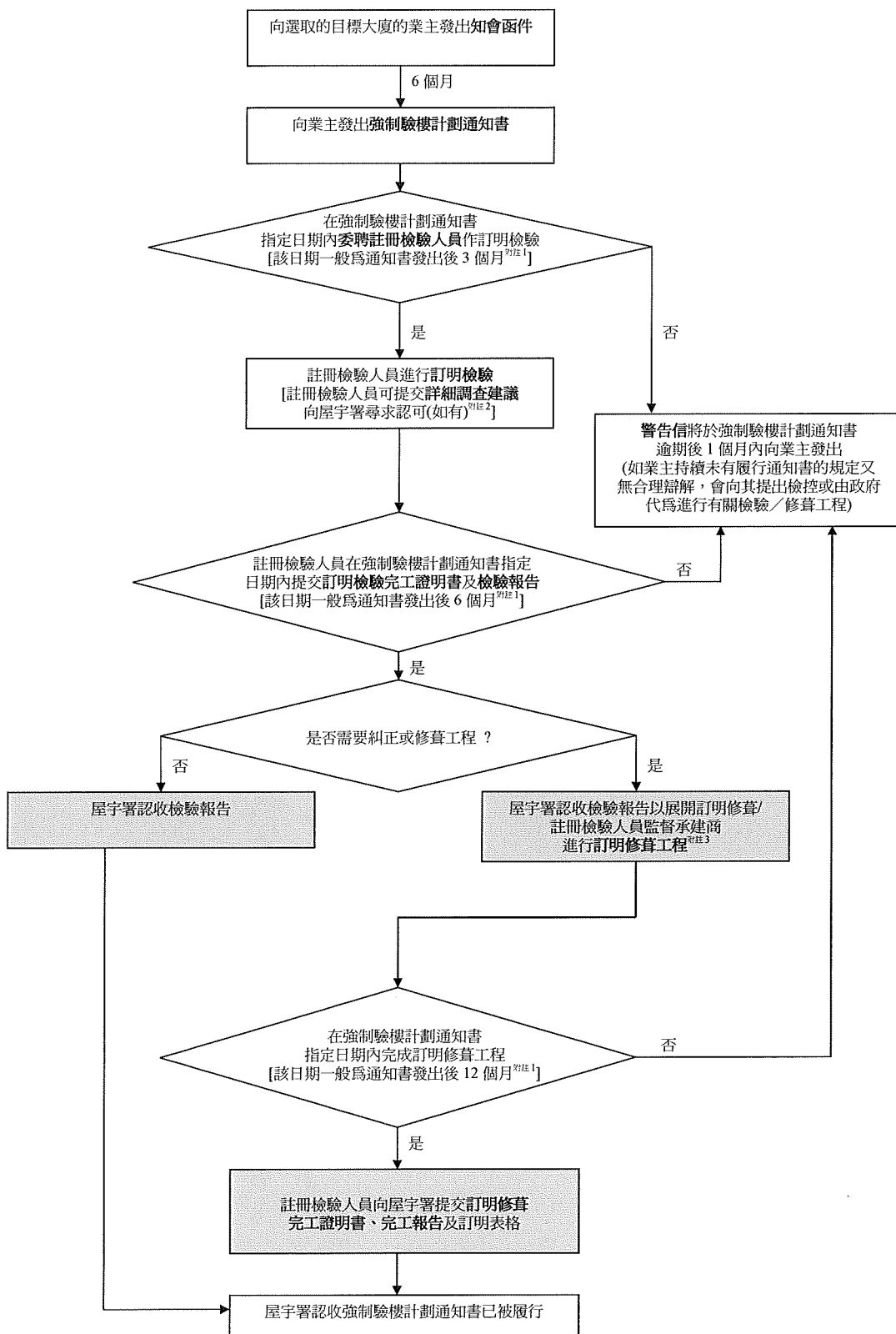
20. 在《作業守則》發出前，業界(包括各相關專業學會)已透過既定渠道獲妥為諮詢。屋宇署會在相關附屬法例通過後，繼續邀請業界參與為《作業守則》的最終定稿工作，確保《作業守則》可為註冊檢驗人員在如何履行其法定職責(包括如何在檢驗期間識別僭建物)提供清晰指引。

顯示強制驗樓及驗窗計劃不同階段的流程圖

21. 應小組委員會的要求，我們已於附件夾附勾劃出遵從強制驗樓及驗窗計劃的法定通知的各主要步驟的流程圖，供議員參考。

發展局
屋宇署
2011年12月

強制驗樓計劃下訂明檢驗及訂明修葺流程圖



附註：

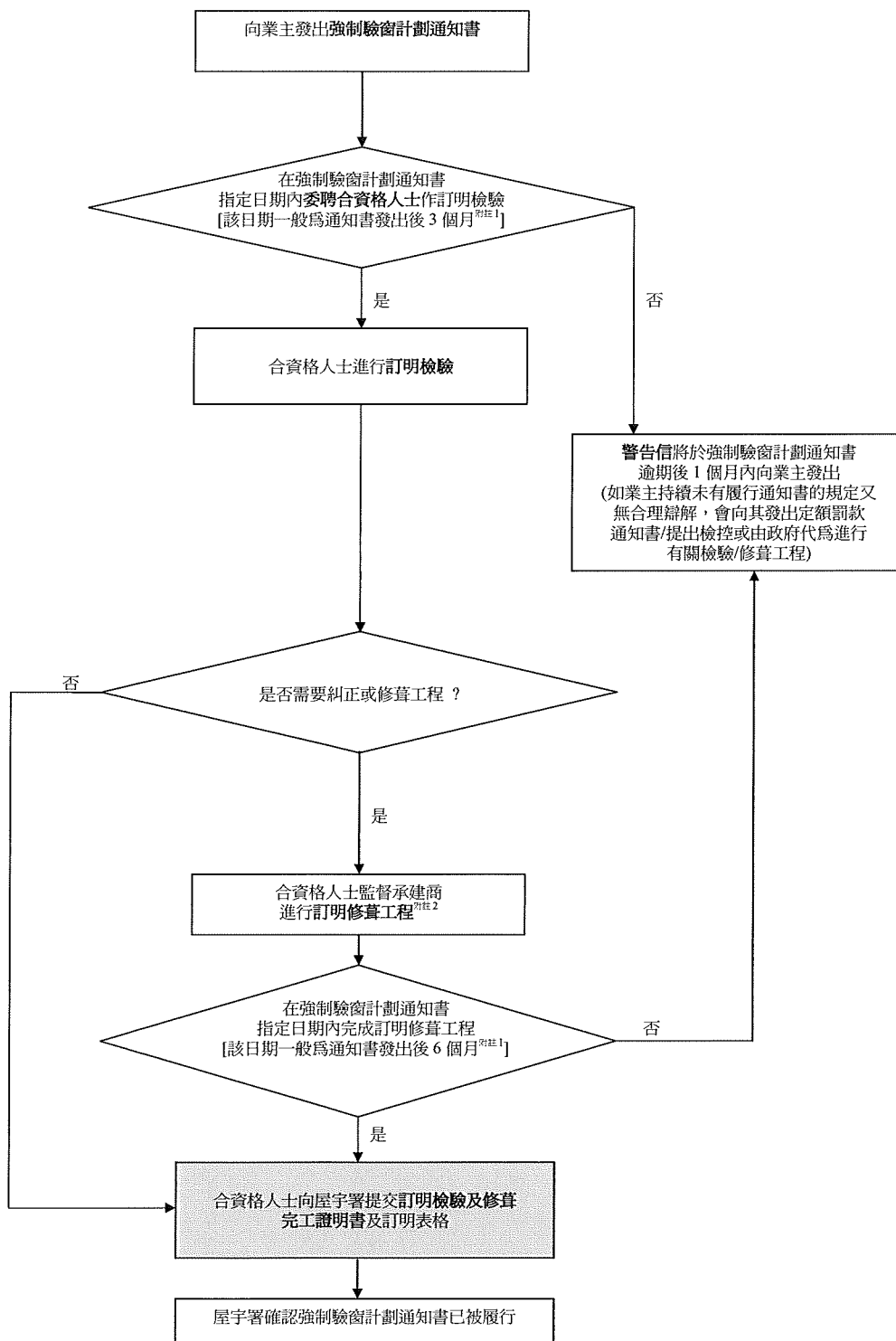
以上灰色方格表示屋宇署將對有關文件及/或進行中的工程作出抽查。

附註 1：如目標大廈未有成立法團，會額外給予 3 個月時間作為籌組法團或組織檢驗/修葺工作。

附註 2：屋宇署會在收到詳細檢驗建議報告 28 日內通知註冊檢驗人員有關屋宇署的決定。

附註 3：如訂明修葺工程須建築事務監督批准或涉及第 I 或第 II 級小型工程，註冊檢驗人員應根據建築物條例在展開工程前提出有關申請或提交相關文件。

強制驗窗計劃下訂明檢驗及訂明修葺流程圖



附註：

以上灰色方格表示屋宇署將對有關文件及／或已完成的工程作出抽查。

附註 1：如目標大廈未有成立法團，會額外給予 3 個月時間籌組法團或組織檢驗／修葺工作。

附註 2：如訂明修葺工程須建築事務監督批准或涉及第 I 或第 II 級小型工程，合資格人士應根據《建築物條例》在展開工程前提出有關申請或提交相關文件。