

2012 年 5 月 29 日

討論文件

《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

本文件闡述有關屋宇署將展開的強制驗樓計劃和強制驗窗計劃的最新發展。

#### 背景

2. 《2011 年建築物(修訂)條例》已於 2011 年 6 月 29 日制定，為強制驗樓計劃和強制驗窗計劃提供了法律框架。立法會亦於 2011 年 12 月 21 日完成相關附屬法例的審議工作，該等附屬法例包括《2011 年建築物(管理)(修訂)規例》、《建築物(檢驗及修葺)規例》、《2011 年建築物(小型工程)(修訂)規例》和《2011 年〈2011 年建築物(修訂)條例〉(生效日期)公告》。

3. 強制驗樓計劃和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（不高於三層的住用樓宇除外）。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和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。而根據強制驗窗計劃，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和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。

4. 《2011年建築物(修訂)條例》和《2011年建築物(管理)(修訂)規例》有關註冊檢驗人員註冊事宜的條文，以及對《建築物條例》作出的其他雜項修訂，已藉《2011年〈2011年建築物(修訂)條例〉(生效日期)公告》於2011年12月30日開始實施。正如上文第2段所述附屬法例的立法會參考資料摘要所述，強制驗樓計劃和強制驗窗計劃將於2012年第二季開始全面推行。發展局局長於2012年4月27日，制訂了三項生效日期公告，即《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》，均於2012年5月4日在憲報刊登。上述公告旨在於2012年6月30日實施《2011年建築物(修訂)條例》餘下的條文以及有關規例的條文，使強制驗樓計劃和強制驗窗計劃得以實施。

### 強制驗樓計劃和強制驗窗計劃的程序

5. 每年，屋宇署會安排揀選2 000幢樓齡達30年或以上的樓宇和5 800幢樓齡達10年或以上的樓宇，分別進行強制驗樓計劃和強制驗窗計劃。為分攤建築專業人員和承建商的工作量，目標樓宇的揀選將會按季進行，每季就強制驗樓計劃和強制驗窗計劃分別選出500幢和1 450幢目標樓宇。每年選出的目標樓宇，將包括不同地區內不同狀況及樓齡的樓宇。此外，為減低對樓宇業主的影響，屋宇署將安排強制驗樓計劃和強制驗窗計劃同步進行，即被揀選進行強制驗樓計劃的樓宇(每年2 000幢)亦會被揀選在同一周期內進行強制驗窗計劃，使業主可同時進行兩項計劃的檢驗及修葺工程。

6. 在相關法例條文生效後，屋宇署將於2012年7月，向首批按季被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／業主立案法團(法團)發出預先知會函

件，以提示他們的樓宇已被揀選，並給予充分時間為日後須進行的檢驗做好準備。最快在發出預先知會函件的六個月後（即 2013 年年初），屋宇署會發出法定通知，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／法團須在三個月內委任一名註冊檢驗人員，並在六個月內完成訂明檢驗。如有需要進行修葺工程，則該些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，當局會給予額外三個月時間，以便有關業主籌備及安排進行所需的檢驗及修葺工程。至於被揀選只須進行強制驗窗計劃的目標樓宇，屋宇署將於 2012 年 7 月向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／法團發出法定通知。由該法定通知發出日期起計，有關業主／法團須在三個月內委任一名合資格人士，並在六個月內完成訂明檢驗及所需的訂明修葺工程。與被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，當局會給予額外三個月時間，以便有關業主籌備及安排進行所需的檢驗及修葺工程。

## 為推行強制驗樓計劃和強制驗窗計劃而進行的準備工作

### 註冊檢驗人員的註冊

7. 強制驗樓計劃註冊檢驗人員的註冊工作已自 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。在過去數月，屋宇署積極採取多項措施，鼓勵合資格建築專業人員註冊為註冊檢驗人員。有關措施包括在 2012 年 2 月中旬推出一輯宣傳註冊安排的政府宣傳短片／聲帶；向相關的專業學會發信，籲請它們向會員傳達有關訊息，並在他們的網站上提供接連屋宇署網站的超連結，以方便取閱有關註冊申請表；為專業學會的會員安排簡介會；以及向所有認可人士及註冊結構工程師發信，籲請他們申請註冊。註冊的進展良好。截至 2012 年 5 月 21 日，

共接獲 286 份註冊成爲註冊檢驗人員的申請，其中有 169 份申請已獲批准，另有 12 份申請遭押後或拒批；其餘的申請正在處理當中。檢驗人員名冊已上載屋宇署網站，供公眾人士查閱。

8. 正如我們早前指出，爲確保有一個公平的競爭環境，我們認爲在強制驗樓計劃的首批訂明檢驗開始的初期，市場應最少可提供 300 名註冊檢驗人員。按照目前的註冊進度，我們有信心在 2012 年下半年內，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，註冊檢驗人員的數目能達到這個供應水平。

### 目標樓宇的揀選

9. 揀選目標樓宇時，我們會考慮多項相關因素，包括樓齡、樓宇的維修保養狀況、檢驗及修葺記錄，以及地點。如樓宇的公用地方或外牆有較多的失修及欠妥之處、外部有較多違例建築工程，或緊鄰行人或交通流量高的街道，會獲優先處理。爲提高透明度及促進社區參與，屋宇署已成立選取目標樓宇諮詢委員會，成員包括專業學會、相關非政府機構、物業管理團體、區議會及相關政府部門的代表，就揀選目標樓宇向屋宇署提供意見。屋宇署已完成收集及分析首批目標樓宇的提名，並即將提交提名名單予諮詢委員會考慮。諮詢委員會將於 2012 年 6 月舉行會議，揀選首批目標樓宇，以配合檢驗計劃的展開。

### 宣傳工作

10. 爲加強公眾對強制驗樓計劃和強制驗窗計劃的認識，屋宇署正分兩個階段推行宣傳計劃。在首個階段，我們已在 2012 年 2 月中推出了一輯有關註冊檢驗人員註冊事宜的政府宣傳短片／聲帶，該短片／聲帶在所有電視台和電台，以及包括巴士和鐵路等公共交通工具上播放。在過去數月，除了上文提及爲專業學會的會員安排簡介會外，屋宇署亦有參與

各專業團體及區議會舉辦的講座，以在社區推廣強制驗樓計劃和強制驗窗計劃。第二階段由 2012 年 5 月初展開，屋宇署已於其網站設立專題網頁，載有檢驗計劃的詳情，供公眾參考。一系列報章特刊亦由 2012 年 5 月中開始出版。另外，為宣傳計劃的全面實施，我們會在 2012 年 6 月推出另一輯有關檢驗計劃規定的政府宣傳短片／聲帶、小冊子、海報及戶外廣告等宣傳工具。

## 給予業主的支援

### *財政支援*

11. 香港房屋協會（房協）將聯同市區重建局（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（設有上限）。合資格的業主／法團可參加「強制驗樓資助計劃」，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用部分進行首次檢驗窗戶的費用亦可納入「強制驗樓資助計劃」的資助範圍內。至於詳細調查及隨後的修葺工程的費用則不屬資助計劃的範圍。

12. 在「強制驗樓資助計劃」下，樓宇會按單位數目被分為不同組別，而每個組別各有不同資助上限。為助釐訂資助上限水平，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三個專業學會（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到的數據，現正敲定「強制驗樓資助計劃」下建議的資助水平上限<sup>1</sup>。

---

<sup>1</sup> 調查顯示業界對於檢驗費用估算的差異甚大。為確保有合理的分析，由個別

13. 爲了方便業主及提高清晰度，房協和市建局在「強制驗樓資助計劃」中，將採用「樓宇維修綜合支援計劃」同一有關應課差餉租值的資格準則。有鑑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。市區住宅單位（包括荃灣、葵青和沙田）的平均應課差餉租值上限已由 10 萬元放寬至 12 萬元，而新界物業則已由 7 萬 6 千元放寬至 9 萬 2 千元。經修訂的應課差餉租值上限覆蓋約 8 成樓齡達 30 年或以上的樓宇。

14. 至於根據檢驗而須進行的修葺工程，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」及由房協管理的「長者維修自住物業津貼計劃」。這些支援計劃的摘要載於附件。爲貫徹提供“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。

### 技術支援

15. 政府將聯同房協和市建局在檢驗計劃的各階段，向有需要的業主提供技術支援，爲他們就進行檢驗及修葺工程給予指引，包括協助進行組織籌劃工作，並就招標和委任註冊檢驗人員及承建商等事項提供支援。在發出預先知會函件後，屋宇署會聯同房協和市建局爲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。房協和市建局會利用「樓宇維修綜合支援計劃」的電話熱線，爲業主提供一站式服務。

---

參與調查的單位所提供的費用估算，如相對其他估算爲極端數字（即屬過低或過高），則會在計算中剔除。在這個基礎上，調查顯示估計檢驗費用，就有 49 個或以下單位的樓宇而言介乎 2 萬至 5 萬；就有 50 至 200 個單位的樓宇而言介乎 3 萬至 8 萬；及就有 201 至 400 個單位的樓宇而言介乎 4 萬至 11 萬。上限水平將會經參考調查所得的檢驗費用平均值後訂定。

16. 屋宇署、房協和市建局將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以及法定要求和程序、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、「自願樓宇評審計劃」簡介，以及常見問題的答案。尤其，資料套將根據「樓宇更新大行動」所取得的經驗，為業主提供有關招標的防貪和防止圍標情況的指引，包括要求註冊檢驗人員和承建商在遞交標書時須簽署遵從誠信及反圍標條款的承諾書，以及在確認獲得委任時遞交承諾遵守道德承擔條款的聲明書。業主可從地區簡介會，以及支援機構的諮詢服務中心和其網站取閱資料套。此外，成功申請「強制驗樓資助計劃」的業主亦會獲提供有關委任註冊檢驗人員的標準招標文件和服務合約。

#### 《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則》

17. 屋宇署在 2011 年 8 月公布《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則擬稿》。因應附屬法例訂明的規定，屋宇署現正諮詢業界的意見以敲定作業守則。作業守則的定稿會在 2012 年 6 月發出，以配合檢驗計劃的推行。

#### 自願樓宇評審計劃

18. 房協將推出「自願樓宇評審計劃」，嘉許獲妥善管理及維修的樓宇。全港所有私人住宅及綜合用途樓宇，不限樓齡，均可參與「自願樓宇評審計劃」。是項計劃涵蓋的範圍包括涉及樓宇安全的項目、樓宇管理、樓宇保養、環境保護，以及其他增值項目。「自願樓宇評審計劃」在樓宇安全方面的標準和要求，與強制驗樓計劃和強制驗窗計劃所採用的標準和要求一致。經評審計劃認證的樓宇，將獲屋宇署認可在相關的檢驗周期內，已符合強制驗樓計劃和強制驗窗計劃(限於公用部分)的要求。房協已在 2012 年 5 月開始「自願樓宇評審計劃」評審員的招聘和培訓工作。計劃將在 2012 年 7

月開始接受申請，以配合強制驗樓計劃和強制驗窗計劃的推行。

## 徵詢意見

19. 請委員察悉本文件內容。

發展局

屋宇署

香港房屋協會

市區重建局

2012年5月

現行可資助強制驗樓計劃和強制驗窗計劃下樓宇和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	<ul style="list-style-type: none"> <li>私人住宅或綜合用途（住宅和商業）樓宇</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>符合每年住宅單位平均應課差餉租值要求，市區物業（包括荃灣、葵青和沙田）不超過 12 萬元；新界物業不超過 9 萬 2 千元</li> <li>已成立法團（尚未成立法團者會按個別情況考慮）</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>私人住宅、商業、綜合用途或工業樓宇</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>私人住用或綜合用途樓宇</li> </ul>
申請資格	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理委員會通過申請</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>業主大會通過申請；</li> <li>法團已獲「原則上批准通知書」；</li> <li>住宅單位由個人單獨或聯名擁有</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>並未在香港擁有其他物業；</li> <li>住宅單位由個人單獨或聯名擁有</li> </ul>	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>年滿 60 歲的自住業主</li> <li>符合入息及資產要求<sup>1</sup>或正領取綜援或普通高齡津貼</li> </ul>
資助 / 貸款金額 / 津貼	<ul style="list-style-type: none"> <li>每個經此計劃成立的法團最高可獲 3,000 元資助</li> </ul>	資助總額 (5 年內): <ul style="list-style-type: none"> <li>20 個單位或以下：核准工程總額三成，上限為 15 萬元</li> <li>21 至 49 個單位：核准工程總額兩成，上限為 15 萬元</li> <li>50 個單位或以上：核准工程總額兩成或每個單位 3 千元，上限為每個法團 120 萬元</li> </ul>	貸款總額: <ul style="list-style-type: none"> <li>最高為每個住宅單位 10 萬元的免息貸款</li> <li>還款期：最長 60 個月</li> </ul>	貸款總額: <ul style="list-style-type: none"> <li>最高為每個住宅單位 5 萬元的免息貸款</li> <li>還款期：最長 60 個月</li> </ul>	貸款總額: <ul style="list-style-type: none"> <li>最高為每個單位 100 萬元的低息貸款</li> <li>還款期：最長 36 個月</li> </ul>	資助總額： <ul style="list-style-type: none"> <li>最高為每人每單位 4 萬元 (5 年內)</li> </ul>
		其他給予法團的資助: <ul style="list-style-type: none"> <li>認可人士或專業顧問費用資助：費用總額一半，上限為 2 萬元</li> <li>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 千元（為期 3 年）</li> </ul>				
補助金及紓困措施	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、普通高齡津貼或醫療費用減免人士：               <ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> </ul> </li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>正領取綜援或普通高齡津貼人士或符合入息及資產要求人士：               <ul style="list-style-type: none"> <li>免息貸款及延長還款期至 72 個月</li> </ul> </li> </ul>	-

<sup>1</sup> 根據自 2012 年 2 月生效的現行入息和資產要求，單身人士及已婚人士的每月入息限額分別為 \$6,660 及 \$10,520，而資產限額（不包括有關自住物業）則分別為 \$372,000 及 \$562,000。