

討論文件

2009年1月20日

立法會發展事務委員會

強制驗樓計劃及強制驗窗計劃

對服務提供者的規管

目的

本文件旨在徵詢議員就擬議的強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下，對服務提供者的規管的意見。

背景

2. 鑑於香港樓宇漸趨老化，我們有必要確保業主定期履行維修樓宇的責任，以保障樓宇安全。因應兩輪公眾諮詢所取得的社會共識，我們已於2007年5月22日及7月24日向前規劃地政及工程事務委員會匯報，提出擬透過立法推行擬議的強制驗樓計劃及強制驗窗計劃。議員普遍支持引入上述兩項強制計劃，作為長遠解決樓宇失修問題的切實可行方法。這兩項計劃的要點撮要載於附件。

3. 我們正籌備所需的立法工作，透過修訂《建築物條例》（第123章）（「《條例》」）及其規例，推行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃。我們的目標是在2009年內向立法會提交修訂條例草案。為了加快立法程序，我們銳意就這兩項擬議計劃的若干主要運作事宜諮詢議員，從而及早把議員的意見加入該條例草案內。我們已於2008年6月24日向發展事務委員會提交文件（編號CB(1)1602/07-08(05)），徵詢議員關於在兩項擬議計劃下揀選目標樓宇、檢驗項目及運作程序的意見。作為第二輪討論，本文件旨在徵詢議員對這兩項擬議計劃下對服務提供者的規管的意見。我們稍後會徵詢議員對計劃的其他方面的意見。

對服務提供者的規管

4. 在前兩輪公眾諮詢中，多個持份者表示，政府應積極主動加強對強制驗樓計劃及強制驗窗計劃服務提供者的規管。建議的措施包括審核由服務提供者提交的檢驗報告，並就這兩項擬議計

劃的範圍和標準發出作業守則，為服務提供者訂定明確的指引。為使業主有更多選擇，以及促進市場競爭，強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的服務提供者的人選範圍，除目前負責一般建築工程的認可人士及註冊結構工程師外，應擴展至其他具備足夠相關經驗的合資格專業人士。這項安排將更能滿足市場的需求，因為在推行這兩項計劃後，很多舊樓的公用地方和窗戶均須接受檢驗。

5. 我們知悉社會對這議題的關注，認為就檢驗和修葺工程訂立清晰的標準以及確保服務提供者的質素是很重要的。在制訂未來路向的過程中，我們已小心考慮從公眾諮詢取得的意見。下文介紹的方案，已反映公眾和建造業界相關持份者的意見。

強制驗樓計劃

註冊檢驗人員的註冊事宜

6. 現時，在《條例》的法定要求下，建築工程須由認可人士及註冊結構工程師負責，這項規定涉及提交建築圖則，以及統籌整個建築發展過程。我們認為，強制驗樓計劃中的檢驗和修葺工程應較為簡單，加上由於所有樓齡超過 30 年的樓宇均會納入強制驗樓計劃內，並須每 10 年檢驗一次，因此社會對有關服務將會有很大需求。目前，根據《條例》註冊的認可人士及註冊結構工程師共約有 1 800 人。我們預計他們會大多專注從事大型的新建樓宇發展項目，未必有餘力為現存舊樓提供檢驗服務。為滿足在強制驗樓計劃下，每年 2 000 幢樓宇須進行檢驗和監督有關修葺工程的需求，並促進競爭，我們認為增加這項計劃的服務提供者的人數是可取的做法。我們建議，在強制驗樓計劃下，檢驗樓宇和監督樓宇修葺的工作，應由一批根據《條例》註冊的新類別專業人士進行。我們建議稱他們為「註冊檢驗人員」，建築事務監督（「監督」）會備存註冊檢驗人員的名冊。

7. 為增加服務提供者的人數和加強市場競爭，我們建議除認可人士和註冊結構工程師外，其他擁有足夠相關專業經驗和合適資格的專業人士，也可申請列入註冊檢驗人員名冊。我們在審視建築和建造業界註冊專業人士的資歷和所需專業知識後，認為已在個別所屬法定委員會註冊，並在樓宇建造、修葺和保養方面具備相關工作經驗的註冊建築師、相關界別的註冊專業工程師、相關界別的註冊專業測量師，均符合有關規定。他們應能勝任進行強制驗樓計劃下的驗樓和監督修葺工程的工作。經上述安排擴闊範圍後，有資格成為註冊檢驗人員的數目會有約 6 500 人，應足以

應付實施強制驗樓計劃後的市場需求，同時亦可促進競爭。屋宇署一直就上述擴闊註冊檢驗人員範圍的建議與有關專業團體進行溝通及諮詢，他們至今沒有提出反對意見。

8. 註冊檢驗人員的質素不會因註冊人數增加而受影響。我們建議設立註冊委員會，成員包括相關建築專業和專上院校的代表，向監督在審議註冊檢驗人員的註冊申請提供意見。該等委員會負責審閱申請人的資歷和經驗，並可與申請人面試，確保他們具備專業能力。經評審後，由委員會向監督推薦是否接納、延遲或拒絕有關列入註冊檢驗人員名冊的申請。在註冊委員會作出推薦後，監督可接納有關的註冊申請，有效期為 5 年。當註冊期屆滿時，註冊檢驗人員可申請把名字在名冊內再保留 5 年。這項安排與現時根據《條例》註冊的認可人士、註冊結構工程師等建築專業人士的註冊機制一致。

註冊檢驗人員的職責

9. 獲業主聘任的註冊檢驗人員須親自檢驗樓宇，評估樓宇的狀況，並在有需要時編訂合適的修葺工程建議書。註冊檢驗人員亦須代表業主，向監督提交驗樓報告和修葺工程建議書。如需進行修葺工程，註冊檢驗人員須監督及確保工程妥善進行，使樓宇直至 10 年後進行下一輪驗樓前仍然安全。註冊檢驗人員亦須為修葺工程進行所需測試，並巡查有關工程是否符合規定。在修葺工程完成後，該註冊檢驗人員須向監督核證和提交完工報告。

10. 我們會修訂《條例》及其規例，以訂明註冊檢驗人員的職責。

進行樓宇修葺工程

11. 註冊檢驗人員在根據強制驗樓計劃的規定進行驗樓後，如確定樓宇需要進行修葺工程，有關業主須聘任註冊一般建築承建商或合適級別和類別的註冊小型工程承建商¹，以進行所需的樓宇修葺工程。有關的修葺工程須按照註冊檢驗人員撰寫的修葺工程建議書進行，並符合《條例》和強制驗樓計劃的有關作業守則。

¹ 小型工程監管制度旨在簡化進行小規模建築工程的法定程序。根據該項制度，若干建築工程會指定為「小型工程」，並分為不同級別和類別。進行這些小型工程，無須事先徵求監督批准有關建築圖則和取得其同意。當局會根據《條例》，就不同級別和類別的「註冊小型工程承建商」設立法定名冊。為小型工程監管制度提供法律框架的《2008年建築物（修訂）條例》，已於2008年6月獲立法會通過。我們現正制訂有關的附屬法例，以期在2009年年初提交立法會。

為避免利益衝突，獲聘檢驗樓宇的註冊檢驗人員，即使具備進行樓宇修葺工程的資格，也不得就同一樓宇或項目兼任修葺工程承建商。

強制驗窗計劃

合資格人員的註冊事宜

12. 關於強制驗窗計劃，我們提出與強制驗樓計劃相若的安排，以增加服務提供者的人數。由於樓齡逾 10 年的樓宇均須每 5 年檢驗公用地方和個別單位的窗戶，因此進行驗窗的需求會遠高於強制驗樓計劃下進行驗樓的需求。為此，我們建議在強制驗窗計劃下，驗窗和監督修葺工程的工作，應由根據《條例》註冊的新類別註冊從業員，即「合資格人員」進行。監督會備存合資格人員的名冊。

13. 驗窗和修葺工程相對較直接和簡單，我們亦預期大多數這類工程均屬小規模的工程。我們認為，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，以及合適級別和類別的註冊小型工程承建商，均能勝任合資格人員，進行驗窗工作。他們可向監督申請列入合資格人員名冊。由於這些人員已在其相關界別註冊，他們的資歷亦應確認其有能力根據強制驗窗計劃進行檢驗，因此我們建議無須為合資格人員另設註冊委員會。監督會在合資格的申請人證明具備訂明資歷後，接納其申請。

合資格人員的職責

14. 樓宇的公用地方和個別單位的窗戶，均須接受檢驗。獲業主聘任的合資格人員，須親自檢驗窗戶，並評估窗戶的狀況，以決定是否需要修葺。如需進行修葺工程，有關工程應以符合規定的方式進行，確保窗戶在 5 年後進行下一輪檢驗前仍然安全。合資格人員須持續監督修葺工程，並向監督提交完工證明書。與強制驗樓計劃相若，當局會在法例訂明合資格人員的職責和責任。

進行窗戶修葺工程

15. 合資格人員驗窗後，如確認窗戶須進行修葺工程，業主須委聘註冊一般建築承建商或合適級別和類別的註冊小型工程承建商，進行所需的修葺工程。修葺工程應根據合資格人員的檢驗結果進行，並符合《條例》和有關強制驗窗計劃的作業守則。由於窗戶修葺工程比較簡單，並一般可在短時間內完成，為免卻業主另聘人員進行修葺工程的需要，如驗窗的合資格人員是註冊一般

建築承建商或註冊小型工程承建商，我們建議容許該名合資格人員可為同一樓宇或項目進行窗戶修葺工程。

指引及制裁措施

16. 監督會發出作業守則，為服務提供者訂明指引。有關守則將為樓宇和窗戶的檢驗及修葺工程訂定技術標準、運作及程序要求。相關的附屬法例亦會列明有關的程序要求和服務提供者的職責。法定條文和守則旨在給予註冊檢驗人員、合資格人員、註冊一般建築承建商及註冊小型工程承建商於強制驗樓計劃和強制驗窗計劃下所需的指引。清晰地訂明有關要求及職責，亦有助服務提供者更瞭解其責任，以及令業主更清楚他們聘任的人員的職責。屋宇署亦會向服務提供者、業主立案法團及個別業主發出作業備考、指引及小冊子，協助他們瞭解強制驗樓計劃和強制驗窗計劃，並遵從有關規定。

17. 當進行檢驗及修葺工程時，註冊檢驗人員、合資格人員、註冊一般建築承建商及註冊小型工程承建商須遵從《條例》、相關規例和作業守則。他們應確保所檢驗及修葺的樓宇或窗戶的安全，以及向屋宇署報告任何關於樓宇或窗戶安全的緊急事故。屋宇署就檢驗及修葺工程均會進行抽樣覆核，以確保有關程序符合強制驗樓計劃和強制驗窗計劃的要求。不遵從上述要求的註冊檢驗人員、合資格人員、註冊一般建築承建商或註冊小型工程承建商可被罰款、監禁、從相關名冊中除名或譴責。我們會參考現行《條例》及其規例對建築專業人士及承建商的罰則，釐定對註冊檢驗人員及合資格人員的制裁水平。

徵詢意見

18. 請議員就擬議強制驗樓計劃及強制驗窗計劃對服務提供者的規管，提出意見。

發展局

2009年1月

強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的要點

強制驗樓計劃

要點	建議
目標樓宇	樓齡達 30 年或以上的私人樓宇 (樓高 3 層或以下的住宅樓宇除外)
檢驗項目	樓宇的公用地方和外牆上的裝置
檢驗周期	10 年
註冊檢驗人員	認可人士、註冊結構工程師，以及在相關專業並具備相關經驗的其他註冊專業人士
註冊承建商	註冊一般建築承建商或合適級別和類別的註冊小型工程承建商
有關註冊檢驗人員及承建商的罰則	罰款、監禁、從名冊中除名或譴責

強制驗窗計劃

要點	建議
目標樓宇	樓齡達 10 年或以上的私人樓宇 (樓高 3 層或以下的住宅樓宇除外)
檢驗項目	樓宇的公用地方及私人單位內的所有窗戶 (不論窗戶本身可否開關)
檢驗周期	5 年
合資格人員	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，以及合適級別和類別的註冊小型工程承建商
註冊承建商	註冊一般建築承建商或合適級別和類別的註冊小型工程承建商
有關註冊檢驗人員及承建商的罰則	罰款、監禁、從名冊中除名或譴責