

香港測量師學會對《2010 年建築物 (修訂) 條例草案》

[強制驗樓計劃及強制驗窗計劃] 的意見

1. 香港測量師學會就政府提出之強制驗樓計劃及強制驗窗計劃表示歡迎，並期望立法會可盡快完成立法。有關之驗樓計劃已討論多年，我們期望相關立法程序及行政準備工作可加速進行，不需再待廿多個月之久。

2. 總括來說，驗樓和驗窗的指定年期，分別為 30 年和 10 年，已得到各業界的共識及是可接受的。以 10 年作為樓宇檢驗週期在現階段是合理的平衡建議，然而，對於超過 40 或 50 年樓齡以上的樓宇，未來有可能需要把檢驗週期縮短為 6-7 年。我們通常建議業主以翻新後 6-7 年的週期進行樓宇檢驗，以便有足夠時間計劃下一周期所需之維修及翻新工程。

3. 香港測量師學會就今次草案的具體內容，有以下之原則性疑問，希望當局再深入研究及加以修改。

a) 在發展局提交的“立法會參考資料摘要”內容裡，當局表示驗樓工作“相對簡單”，本會則表示強烈的不同意。

樓宇安全檢查牽涉的勘察內容必須包括整幢大廈各部分，除了整體結構狀況外，更重要的包括防火及走火通道安全標準，涉及樓宇衛生之排水管狀況，大廈內部維修性問題（如批盪、石屎剝落、安全圍欄）、窗戶、大閘、玻璃幕牆、外牆及天面防水、非法僭建物狀況、公用地方是否存在改裝、外牆飾面批盪、伸出物安全性等。此等勘察不但要指出各損毀部份，並且要判斷出有關之損壞出現之原因，提供專業依據以作為維修工程方案之基礎。

在整個勘察過程中，我們不但要知道樓宇設計的法規基本要求，並要理解到怎樣運用合適的方法和材料以配合原有樓宇之建築方法而提出維修方案。這工作有如醫生診症，不但要指出病徵，而且要準確地，有效地提供專業的醫治方案。本人不相信這工作相對於新建工程的設計以及監督來得簡單。我們不能輕視“註冊檢驗人員”的重要性及所需的專業資格。因此，當局不應為滿足數字要求而不恰當地把註冊為有關檢驗人員的資歷降低。我們認為該等人員必須具備整體樓宇勘察，修葺及保養方面足夠的專業能力及水平。而單有新建樓宇設計或結構設計培訓及經驗者並不足以應付相關工作。

- b) 在草案中有關強制驗窗的“合資格人士”可為個人或註冊承建商。我們認為以公司身份進行驗窗工作會造成身份不清，責任不明的現象。因為驗窗工作需要即時作出專業判斷，所以個人資歷是十分重要的。如以公司身份，則難以控制進行檢驗人員的專業水準及厘清專業及法律責任。既然驗樓人員是以個人身份註冊，驗窗亦應一樣。
- c) 有關強制驗樓範圍在草案中是以「公用地方」為界定。由此看來，條例的原意是有關驗樓工作並不要求進入個別單位進行檢驗。但在草案中提出的公用地方的定義卻是參照“建築物管理條例 (Cap. 344)”中的公用地方定義。在 Cap.344 內的公用地方亦可指為單位內之主體結構構件，例如柱及主承力牆。這樣的話，是否意味著要進入個別單位去進行檢驗有關之部分？此將與草案原意有明顯砥觸。我們認同進入一定比例單位視察可對樓宇整體情況可有更全面評估。但當局需對這重要立法意向作清晰說明。
- d) 同樣地，對於外牆的定義亦需再加考慮。因為草案表示外牆包括與毗鄰大廈相貼的外牆。在這情況下，外牆的外部又如何進行檢驗？另外，「公用牆」[眾牆]原為兩個相連地段共同擁有的，對於有關「公用牆」的檢驗及維修責任又該如何厘定？
- e) 草案提出“註冊檢驗人員”的註冊委員會只有三名成員。相對於認可人士註冊委員會5名成員的人數要求，我們認為三名成員並未能夠有效及準確地評審有關之申請。
- f) 我們又認為強制驗樓及強制驗窗計劃可能會出現很多上訴個案。依靠現行建築物條例內之上訴審裁小組的機制處理有關上訴並不有效和可行。當局需認真研究一套有效及快捷的機制以處理強制驗樓及強制驗窗計劃所引起的上訴事項。
- g) 我們亦發現在強制驗窗計劃內，合資格人士如為個人身份則需同時監管相應之維修工程。但如果合資格人士為註冊承建商背景的話，則在進行維修時，便不需要第三者之監管。此乃明顯的雙重標準。其實，一般換窗工程在去年通過之小型工程條例下，承建商進行類似之換窗／維修工程時並不需要第三者監管。很明顯，強制驗樓及強制驗窗計劃並未能恰當地，全面地與小型工程監管機制接軌。
4. 我們認為屋宇署將發出的作業守則應切合實際需要和簡單易明，以令專業人士和公眾都能接受及明白。在起草「守則」期間，香港測量師學會曾多次給

屋宇署提出意見，希望屋宇署採納本會提出的意見以完善有關「守則」並確保計劃在實施時得到業界的認同。

5. 除了作業守則之外，我們亦建議屋宇署制訂供一般業主參考之指引以便他們了解法例規定之驗樓及維修內容。
6. 屋宇署應建立一套有效的質量監控機制，對檢驗人員提交之檢樓報告進行必要的覆核，以確保公眾得到妥善及專業服務及建議。
7. 政府對樓宇業主提供的驗樓資助的審查條件，不應過於嚴格，應採取一套比較靈活的審查標準，以確保最起碼的初步驗樓工作可以進行。我們相信業主在掌握了基本的檢驗專業意見後，一般都樂於承擔必要的維修工作。對於政府表示沒有法團組織之大廈未能提供驗樓資助，我們相信會阻礙整個計劃的實施成效。
8. 根據過往經驗，我們相信會有不少未成立法團的大廈，因未能受惠政府資助或因部份業主忽視其責任而不能自行完成驗樓工作。屋宇署必須提供支援由屋宇署代聘專業人士完成驗樓及跟進所需維修工程以保障整體業主、住客及公眾安全。
9. 如果強制驗樓計劃要求之檢驗內容及深度超越現時行業之一般標準則政府提出之驗樓費用將遠不足夠。我們認為個別樓宇構件或結構之詳細檢查應根據初步驗樓結果需要而決定，以減低驗樓成本，減輕市民負擔及節省時間。

香港測量師學會

2010年3月20日