

「2010年建築物(修訂)條例草案」 --

「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」之建議

1. 對所須資源的評估

- 屋宇署、民政事務總署、香港房屋協會、市區重建局等參與之政府部門及有關機構，須確保充足的資源以應付計劃所需要的額外人手及開支，令到整個計劃運作暢順。如須增撥資源，亦應早作安排。

2. 計劃推行進度

- 「強制驗樓計劃」中每年將揀選約 2,000 幢私人樓宇（涉及估計約 70,000 個單位），加上「強制驗窗計劃」每年將揀選約 5,800 幢私人樓宇（涉及估計約 200,000 個單位），須處理的大廈數目龐大，若一下子展開計劃，運作上難免存在預料以外之情況。建議計劃推行初期，先以較少的大廈數目作試行（如於「強制驗樓計劃」中每年將揀選約 1,000 幢私人樓宇及於「強制驗窗計劃」中每年將揀選約 2,900 幢私人樓宇），一方面讓各部門及市民熟習計劃的運作，另一方面透過試行的經驗優化計劃，令運作更暢順。餘下的大廈則可平均分配於計劃週期之中。

3. 物業管理公司註冊制度

- 全港符合計劃要求進行檢驗的大廈為數不少，對政府的資源安排上有一定壓力。建議引入物業管理公司註冊機制，由合資格物業管理公司統籌是項計劃。
- 現時未有統一管理的樓宇，在聘請「註冊檢驗人員」及「合資格人士」的安排有一定困難。此建議對於推動及加快此類大廈進行檢驗工程，有一定的幫助。
- 如政府可儘早推出物業管理公司註冊機制，確保計劃由具質素及合資格的物業管理公司統籌，既可幫助有困難的業主，同時有助舒緩政府因此計劃產生的壓力。

4. 自願樓宇評級計劃

- 香港房屋協會的「自願樓宇評級計劃」，對於「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」，有著互相補足的配套效果，建議「自願樓宇評級計劃」儘早推出以配合政府強制性計劃。

香港物業管理公司協會

2010年3月20日