

《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

政府當局就2012年5月29日會議的跟進事項的回應

本文件闡述政府當局就上述小組委員會於2012年5月29日的會議上，所提出有關推行強制驗樓計劃和強制驗窗計劃的跟進事項的回應。

註冊檢驗人員的註冊

2. 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。於會議上，議員要求政府當局提供有關註冊的最新數據，包括按不同申請人組別提供分項數字。截至2012年6月6日，共接獲311份註冊成為註冊檢驗人員的申請（兩份申請其後被撤回），其中有195份申請已獲批准，另有27份申請遭押後或拒批；其餘的87份申請正在處理當中。按申請人組別的申請數目表列於附件A。

每年檢討由香港房屋協會和市區重建局管理的支援計劃下的應課差餉租值上限

3. 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）。為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。因應議員的建議，房協和市建局同意每年根據差餉物業估價署提供的最新應課差餉租值，檢討「樓宇維修綜合支援計劃」和「強制驗樓資助計劃」下的應課差餉租值上限。

向立法會事務委員會匯報強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的全面推行

4. 在法例條文於 2012 年 6 月 30 日生效後，屋宇署將於 2012 年 7 月開始，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，以提示他們其樓宇已被揀選，並給予充分時間為須進行的檢驗做好準備。法定通知最快在預先知會函件發出的六個月後（即 2013 年年初）發出。因應議員的要求，我們同意大概於 2013 年年底向有關的立法會事務委員會，匯報全面推行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的進展。

強制驗樓計劃和強制驗窗計劃的預先知會函件、法定通知及宣傳資料擬稿的樣本

5. 因應議員的要求，我們於附件 B載列強制驗樓計劃和強制驗窗計劃的預先知會函件、法定通知及宣傳資料擬稿的樣本，以供參考。議員請留意這些擬稿並未敲定。

發展局

屋宇署

2012 年 6 月

有關註冊檢驗人員註冊進展的數據

(截至 2012 年 6 月 6 日)

	檢驗人員 (建築師名單)		檢驗人員 (工程師名單)		檢驗人員 (測量師名單)		小計		總計
	認可人士/ 註冊結構 工程師	註冊建築師	認可人士/ 註冊結構 工程師	註冊專業 工程師	認可人士/ 註冊結構 工程師	註冊專業 測量師	認可人士/ 註冊結構 工程師	註冊建築師/ 註冊專業 工程師/註冊 專業測量師	
接獲的申請數目	91	7	76	50	51	36	218	93	311
撤回的申請數目	---	1	1	---	---	---	1	1	2
獲批的申請數目	72	1	58	7	45	12	175	20	195

附件 B

- 附錄 A - 適用於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預先知會函件
- 附錄 B - 適用於被揀選只須進行強制驗窗計劃的目標樓宇的預先知會函件
- 附錄 C - 強制驗樓計劃下的法定通知
- 附錄 D - 強制驗窗計劃下的法定通知
- 附錄 E - 適用於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夾附法定通知的函件
- 附錄 F - 適用於被揀選只須進行強制驗窗計劃的目標樓宇夾附法定通知的函件
- 附錄 G - 強制驗樓計劃海報
- 附錄 H - 強制驗窗計劃海報
- 附錄 I - 強制驗樓計劃小冊子
- 附錄 J - 強制驗窗計劃小冊子
- 附錄 K - 強制驗樓計劃和強制驗窗計劃的一般指引
- 附錄 L - 「強制驗樓資助計劃」小冊子（只備中文版）
- 附錄 M - 「自願樓宇評審計劃」小冊子（只備中文版）



擬稿

YOUR REF 來函檔號：
OUR REF 本署檔號：
FAX 圖文傳真：
TEL 電話：
www.bd.gov.hk

*致業主立案法團／管理公司／互助委員會／業主(經佔用人轉交)
(*刪去不適用者)
地址：

先生／女士：

強制驗樓計劃及強制驗窗計劃

預先知會函件

隨着《2011年建築物(修訂)條例》及相關附屬法例的制定，強制驗樓計劃(“驗樓計劃”)及強制驗窗計劃(“驗窗計劃”)已由2012年6月30日起全面實施。兩項計劃分別涵蓋樓齡達30年或以上和樓齡達10年或以上的所有私人樓宇，但不包括不超過3層高的住用樓宇。根據驗樓計劃，業主須就樓宇的公用部分、外牆、伸出物和招牌每10年進行訂明檢驗及任何需要的訂明修葺；而根據驗窗計劃，業主須就樓宇的窗戶每5年進行訂明檢驗及任何需要的訂明修葺。

屋宇署將安排每年揀選2 000幢和5 800幢目標樓宇，分別進行驗樓計劃及驗窗計劃所規定的檢驗及修葺，選定的目標樓宇會包括不同地區內不同狀況及樓齡的樓宇。屋宇署每年所揀選進行驗樓計劃的2 000幢目標樓宇，將同時進行驗窗計劃。為使建築專業人士和承建商這方面的工作量得以分散，目標樓宇的揀選工作將按季進行，每季就驗樓計劃選定500幢目標樓宇和就驗窗計劃選定1 450幢目標樓宇。

根據本季度的揀選結果，你／你們的樓宇已被同時選為驗樓計劃和驗窗計劃的目標樓宇。樓宇的業主立案法團(“法團”)及／或個別業主將於6個月後，接獲就上述兩個計劃而根據《建築物條例》發出的法定

通知。在遵從法定通知方面，你／你們須委任驗樓計劃所指的註冊檢驗人員及驗窗計劃所指的合資格人士，在指明的期限內進行訂明檢驗及監督訂明修葺。業主亦可藉此機會為樓宇其他裝置(例如：電力及／或升降機設施)進行檢驗及需要的修葺，並提升有關的消防安全建造及設備，以符合相關法例及規例的規定。有關註冊檢驗人員和合資格人士的名單，載列於屋宇署網頁。在現階段，請為安排進行有關工程作好準備及進行籌劃。

在進行驗樓計劃和驗窗計劃所規定的樓宇和窗戶檢驗及修葺方面，香港房屋協會（“房協”）和市區重建局（“市建局”）會向合資格的業主提供財政和技術支援。這兩個機構已聯合推出“強制驗樓資助計劃”，向為遵從驗樓計劃下所發出的法定通知而需委任註冊檢驗人員為其樓宇進行首次訂明檢驗而又需要協助的業主，提供財政支援。此外，房協和市建局已於 2011 年 4 月 1 日展開“樓宇維修綜合支援計劃”，協助需要財政支援的業主進行樓宇修葺和改善工程，包括為遵從上述法定通知而進行的工程。房協和市建局亦會向業主提供技術支援，包括成立法團，以及聘用註冊檢驗人員／合資格人士及註冊承建商進行所需的樓宇和窗戶檢驗及修葺。如需這些支援的詳情，請致電有關熱線（3188 1188）或瀏覽有關網頁（www.hkhs.com 或 www.ura.org.hk）。

此外，房協已推行“自願樓宇評審計劃”，以嘉許妥善管理維修的樓宇。在這項計劃中獲認證的樓宇，可被視為在相關的檢驗周期內，已符合驗樓計劃及驗窗計劃（僅指公用部分）的要求。如需詳情，請致電房協熱線（8108 0108）或瀏覽有關網頁（<http://vbas.hkhs.com>）。

為便利業主作好準備進行驗樓計劃和驗窗計劃的檢驗和修葺工程，當局會安排由屋宇署、房協、市建局及廉政公署派代表出席的簡介會，向業主和法團講解驗樓計劃和驗窗計劃的詳情，以及現有的各項支援。現誠邀標題所列樓宇的業主和佔用人出席以下任何一個簡介會：

地點：_____

地址：_____

時間：首場：_____

次場：_____

如對上述事宜及有關安排有任何疑問，請聯絡 _____（電話：
_____）或 _____（電話：_____）。

建築事務監督

（ _____ 代行）

附件

- (1) 強制驗樓計劃小冊子
- (2) 強制驗窗計劃小冊子
- (3) 自願樓宇評審計劃小冊子
- (4) 強制驗樓資助計劃小冊子

年 月 日

PL-BI&WI (06/2012)



擬稿

YOUR REF 來函檔號：
OUR REF 本署檔號：
FAX 圖文傳真：
TEL 電話：
www.bd.gov.hk

*致業主立案法團／管理公司／互助委員會／所有業主及佔用人：

(*刪去不適用者)

地址：

先生／女士：

強制驗窗計劃

預先知會函件

隨着《2011年建築物（修訂）條例》及相關附屬法例的制定，強制驗窗計劃（“驗窗計劃”）已由2012年6月30日起全面實施。驗窗計劃涵蓋樓齡達10年或以上的所有私人樓宇，但不包括不超過3層高的住用樓宇。業主必須為在驗窗計劃下的樓宇的窗戶，每5年進行訂明檢驗及任何需要的訂明修葺。

屋宇署將安排每年揀選5800幢目標樓宇根據驗窗計劃的規定進行檢驗及修葺，選定的目標樓宇會包括不同地區內不同樓齡的樓宇。為使建築專業人士和承建商這方面的工作量得以分散，目標樓宇的揀選工作將按季進行，每季選定1450幢樓宇。

根據本季度的揀選結果，你／你們的樓宇已被選為驗窗計劃的目標樓宇。樓宇的業主立案法團（“法團”）及／或個別業主將於1至2個月後，接獲就驗窗計劃而根據《建築物條例》發出的法定通知。在遵從法定通知方面，你／你們須委任驗窗計劃所指的合資格人士在指明的期限內進行訂明檢驗及監督訂明修葺工程。有關合資格人士的名單，載列於屋宇署網頁。在現階段，請為安排進行有關工程作好準備及進行籌劃。

在進行驗窗計劃所規定的窗戶修葺方面，香港房屋協會（“房協”）和市區重建局（“市建局”）會向合資格的業主提供財政支援。房協和市建局已於 2011 年 4 月 1 日展開“樓宇維修綜合支援計劃”（“綜合計劃”），協助需要財政支援的業主進行樓宇修葺和改善工程，包括為遵從上述法定通知而進行的工程。在綜合計劃下，合資格的業主可申請以下各類資助金及／或免息貸款，對其處所的窗戶進行修葺。如需這些支援的詳情，請致電以下電話號碼或瀏覽有關房協或市建局網頁：

- 家居維修免息貸款／樓宇安全貸款計劃：
2894 3222(房協)／2588 2333(市建局)
- 長者維修自住物業津貼計劃(房協)：2839 7166
- 房協／市建局網頁：www.hkhs.com 或 www.ura.org.hk

如對上述事宜有任何疑問，請聯絡 _____（電話：_____）
或 _____（電話：_____）。

建築事務監督

（ _____ 代行）

附件

(1) 強制驗窗計劃小冊子

年 月 日

PL-WI (06/2012)

擬稿

**《建築物條例》
(第123章)
建築事務監督根據第30B(3)條發出的通知**

通知編號：	九龍旺角
屋宇署檔號：	彌敦道750號 始創中心12-18字樓 建築事務監督辦事處
致：	日期：
樓宇位於：	
在（地段編號）	

現行使《建築物條例》第30B(3)條所賦予的權力向你發出通知，規定在以下指明的限期內，就上述樓宇的公用部分進行訂明檢驗及，如有需要，進行訂明修葺。

a)	在本通知的日期起計.....月內委任註冊檢驗人員，進行訂明檢驗；
b)	在本通知的日期起計.....月內完成訂明檢驗；以及
c)	如根據《建築物條例》第30B(8)條的規定需進行訂明修葺，在本通知的日期起計.....月內完成該訂明修葺。

2. 訂明檢驗及(如有需要)訂明修葺必須按照《建築物條例》及相關規例，包括《建築物(檢驗及修葺)規例》的條文規定進行。

建築事務監督
(代行)

副本送：

擬稿

《建築物條例》
(第123章)

建築事務監督根據第*30C(3)/*30C(4)條發出的通知

通知編號：	九龍旺角 彌敦道750號 始創中心12-18字樓 建築事務監督辦事處
屋宇署檔號：	
致：	日期：
*樓宇/*處所位於：	
在(地段編號)	

現行使《建築物條例》第*30C(3)/*30C(4)條所賦予的權力向你發出通知，規定在以下指明的限期內，就*上述樓宇的公用部分/*你的處所的窗戶進行訂明檢驗及，如有需要，進行訂明修葺。

a)	在本通知的日期起計.....月內委任合資格人士，進行訂明檢驗；
b)	在本通知的日期起計.....月內完成訂明檢驗；
c)	如根據《建築物條例》第30C(6)條的規定需要進行訂明修葺，在本通知的日期起計.....月內完成該訂明修葺。

2. 訂明檢驗及如有需要的訂明修葺必須按照《建築物條例》及相關規例包括《建築物(檢驗及修葺)規例》的條文規定進行。

建築事務監督
(代行)

副本送：

BD s30C3 (06/2012)



擬稿

YOUR REF 來函檔號：

OUR REF 本署檔號：

FAX 圖文傳真：

TEL 電話：

www.bd.gov.hk

掛號郵件

地址

業主立案法團主席／所有業主

先生／女士：

強制驗樓計劃及強制驗窗計劃
<通知所示的地址>

本署曾於 年 月 日就上述事宜向你發出預先知會函件，現隨信夾附根據《建築物條例》（第123章）第30B(3)條及第30C(3)條送達而日期為 年 月 日的通知（通知編號：

及 ）。兩份通知分別規定在強制驗樓計劃下須就上述樓宇的公用部分以及在強制驗窗計劃下須就上述樓宇的公用部分的窗戶進行訂明檢驗及(如有需要)訂明修葺，有關工程須在通知指明的期限內進行。

兩份通知的副本，已在發出通知當日張貼在有關處所的顯眼位置。

強制驗樓計劃

根據《建築物條例》的規定，你須委任一名註冊檢驗人員進行訂明檢驗及監督訂明修葺工程，而有關檢驗須符合《建築物(檢驗及修葺)規例》的規定。該註冊檢驗人員須在訂明檢驗完成當日起計7天內，分別根據《建築物（檢驗及修葺）規例》第12(2)(a)條及第12(2)(b)條的規定，向建築事務監督呈交訂明檢驗的檢驗報告及樓宇檢驗證明書。本信的附件提供有關強制驗樓計劃的一般資料，以及有關委任註冊檢驗人員的事宜。請在上述通知指明的期限內，呈交指明表格MBI 1（委任註冊檢驗人員通知書）向建築事務監督作出相關通知。公眾可在屋宇署網頁查閱有關註冊檢驗人員的名冊。

本署檔號：
通知編號：

如有需要進行訂明修葺，你須委任一名註冊承建商進行所需的訂明修葺，並在該通知指明的期限內完成有關修葺工程。根據《建築物條例》第30D(1)(b)條，你須委任一名註冊檢驗人員監督訂明修葺；獲委任監督訂明修葺的註冊檢驗人員須在訂明修葺完成後14天內，分別根據《建築物（檢驗及修葺）規例》第13(2)(a)條及第13(2)(b)條的規定，向建築事務監督呈交訂明修葺的完工報告及樓宇修葺證明書。

請注意，根據《建築物條例》第40(1BC)條，任何人無合理辯解而沒有遵從該通知，即屬犯罪，一經定罪可處第5級罰款及監禁1年，以及可就經證明並獲法庭信納該罪行持續的每一天，另處罰款5,000元。

在進行強制驗樓計劃所規定的檢驗及修葺工程時，你也許可藉此機會同時進行政府其他部門根據現行相關條例所規定須檢驗和糾正／改善的工程。根據《消防安全(建築物)條例》／《消防安全(商業處所)條例》的規定，上述樓宇在消防安全方面可能須予改善。有關這方面，根據上述條例發出的法定指示，*已在 向你發出 / *將於短期內向你發出 / *基於工作上的安排而不會於短期內向你發出。為能更有效安排一次過完成有關工程，本署建議你可在進行強制驗樓計劃所規定的修葺工程(如有需要)時，一併進行有關消防安全的改善工程。如對上述事項有任何疑問，請致電 <電話號碼> 向屋宇署防火規格組 <個案負責人> 查詢。

強制驗窗計劃

根據《建築物條例》的規定，你須委任一名合資格人士進行訂明檢驗及監督(如有需要)訂明修葺，而有關檢驗須符合《建築物(檢驗及修葺)規例》的規定。本信的附件提供有關強制驗窗計劃的一般資料，以及有關委任合資格人士的事宜。請在上述通知指明的期限內，呈交指明表格MWI 1（委任合資格人士通知書）向建築事務監督作出相關通知。公眾可在屋宇署網頁查閱有關合資格人士的名單。

本署檔號：
通知編號：

如有需要進行訂明修葺，你須委任一名註冊承建商進行所需的訂明修葺，並在該通知指明的期限內完成有關修葺工程。如獲委任的合資格人士本身是註冊一般建築承建商或註冊小型工程承建商，他亦可擔任承建商進行有關訂明修葺。

如有需要進行訂明修葺，而獲委任進行訂明檢驗及監督訂明修葺的合資格人士為同一人，根據《建築物（檢驗及修葺）規例》第14(2)條的規定，該合資格人士須在訂明修葺完成後14天內向建築事務監督呈交窗戶檢驗及修葺證明書。

如有需要進行訂明修葺，而獲委任進行訂明檢驗及監督訂明修葺的合資格人士並非同一人：

- 一) 根據《建築物（檢驗及修葺）規例》第14(4)條的規定，獲委任進行訂明檢驗的合資格人士須在訂明檢驗完成後7天內向建築事務監督呈交檢驗報告及窗戶檢驗證明書；以及
- 二) 根據《建築物（檢驗及修葺）規例》第14(5)條的規定，獲委任監督訂明修葺的合資格人士須在訂明修葺完成後14天內向建築事務監督呈交窗戶修葺證明書。

請注意，如你無合理辯解而沒有遵從根據《建築物條例》第30C(3)條向你送達的通知，建築事務監督可根據《建築物條例》第40(1BE)條向你送達罰款通知書，規定你須於罰款通知書的日期後21天內，繳付定額罰款1,500元。如你無合理辯解而持續不遵從根據《建築物條例》第30C(3)條向你送達的通知，建築事務監督可向你再送達另一份罰款通知書，或考慮根據《建築物條例》第40(1BD)條向你提出檢控。一經定罪，你可被處第4級罰款及監禁3個月，以及可就經證明並獲法庭信納該罪行持續的每一天，另處罰款2,000元。

本署檔號：
通知編號：

強制驗樓計劃及強制驗窗計劃

《建築物（小型工程）規例》已在2010年12月31日實施。上述兩項計劃下所需進行的訂明修葺涉及的多屬小型工程。在新的小型工程監管制度下，有意進行小型工程的人士可遵從簡化程序的規定進行小型工程。如需更多有關小型工程監管制度的詳情，請致電屋宇署熱線2626 1616或瀏覽屋宇署網頁www.bd.gov.hk。

在進行強制驗樓計劃所規定的檢驗及修葺工程方面，香港房屋協會（“房協”）和市區重建局（“市建局”）會向合資格的業主提供財政和技術支援。這兩個機構已聯合推出“強制驗樓資助計劃”，向為遵從強制驗樓計劃委任註冊檢驗人員就其樓宇進行首次訂明檢驗而需要協助的業主，提供財政支援。此外，房協和市建局已於2011年4月1日展開“樓宇維修綜合支援計劃”，協助需要財政支援的業主進行樓宇修葺和改善工程，包括為遵從上述通知／指示而進行的工程。房協和市建局亦會向業主提供技術支援，包括提供有關成立業主立案法團的指引，以及聘用註冊檢驗人員及註冊承建商進行所需樓宇檢驗及修葺的事宜。如需這些支援的詳情，請致電熱線3188 1188或瀏覽網頁www.hkhs.com或www.ura.org.hk。

請注意，根據《入境條例》，任何人僱用不可合法受僱的人為僱員，即屬犯罪，可處最高罰款350,000元及監禁3年。不可合法受僱的人包括訪客、雙程通行證持有人等。故此，請緊記查核由你或承建商所僱用進行有關工程的人的身分，以確定他們不是非法勞工。勞工處熱線是2815 2200。

*本署備有一份載列相關業主的姓名及地址的列表，你可透過預約在本署查閱(適用於所有收到上述通知的業主)。／謹此夾附有關通知的副本，以供分派予個別業主作備考(適用於收到上述通知的業主立案法團)。本署建議你聯絡其他業主，以期共同進行有關工程。

本署檔號：
通知編號：

如希望延長遵從通知的期限，你可以書面形式向本署提出申請，以供考慮。

如希望就建築事務監督的通知向《建築物條例》下的上訴審裁小組提出法定上訴，你可按有關法律規定向上訴審裁小組秘書發出上訴通知；上訴通知須不遲於發出上述通知之日後的21天送達上訴審裁小組秘書。有關詳情，請參閱本信的“註釋”。

如有任何疑問，請聯絡 (電話：) 或 (電話：)。

建築事務監督
(代行)

副本送：佔用人

註釋

如希望根據《建築物條例》第47條發出上訴通知，請留意以下內容：

- (1) 你／你們應以書面形式把上訴通知（範本已夾附）連同建築事務監督發出有關通知的副本，直接送達上訴審裁小組秘書。上訴審裁小組秘書須不遲於發出有關通知之日後的21天收到上訴通知。上訴審裁小組秘書的地址是香港添馬添美道2號政府總部西翼17樓，傳真號碼是(852)2189 7334。
- (2) 亦請把上訴通知的副本送達建築事務監督（轉交屋宇署法律事務訴訟小組），地址是香港九龍旺角彌敦道750號始創中心12至18字樓，傳真號碼是(852)2877 6416。
- (3) 請注意，根據《建築物條例》第51條，上訴審裁小組根據《建築物條例》（第123章）第49(2)或50(2)條作出命令時，可就訟費作出其認為適合的命令。
- (4) 如對上訴程序有任何疑問，你／你們可聯絡上訴審裁小組秘書，電話是(852)3509 7800。

附件

- (1) 建築事務監督的通知
- (2) 上訴通知的範本
- (3) 強制驗樓計劃和強制驗窗計劃的一般指引
- (4) 強制驗樓資助計劃小冊子

本署檔號：
通知編號：

* 刪去不適用者

年 月 日



擬稿

YOUR REF 來函檔號：
OUR REF 本署檔號：
FAX 圖文傳真：
TEL 電話：
www.bd.gov.hk

掛號郵件

地址

業主立案法團主席／所有業主／業主

先生／女士：

**強檢驗窗計劃
<通知所示的地址>**

本署曾於 年 月 日就上述事宜向你發出預先知會函件
／將預先知會函件張貼在貴樓宇，現隨信夾附根據《建築物條例》（第123
章）*第30C(3)／*30C(4)條送達而日期為 年 月 日的通知（通
知編號： ）。該通知規定須就*上述樓宇的公用部分／*上述處所的窗戶
進行訂明檢驗及(如有需要)訂明修葺，有關工程須在通知指明的期限內進
行。

該通知的副本，已在發出通知當日張貼在有關處所的顯眼位置。

根據《建築物條例》的規定，你須委任一名合資格人士進行訂明檢
驗及監督訂明修葺，而有關檢驗須符合《建築物(檢驗及修葺)規例》的規
定。本信的附件提供有關強檢驗窗計劃的一般資料，以及有關委任合資格人
士的事宜。請在上述通知指明的期限內，呈交指明表格MWI 1（委任合資
格人士通知書）向建築事務監督作出相關通知。公眾可在屋宇署網頁查閱有
關合資格人士的名單。

如有需要進行訂明修葺，你須委任一名註冊承建商進行所需的訂明
修葺，並在該通知指明的期限內完成有關修葺工程。如獲委任的合資格人士
本身是註冊一般建築承建商或註冊小型工程承建商，他亦可擔任承建商進行
有關訂明修葺。

如有需要進行訂明修葺，而獲委任進行訂明檢驗及監督訂明修葺的

本署檔號：
通知編號：

2

合資格人士為同一人，根據《建築物（檢驗及修葺）規例》第14(2)條的規定，該合資格人士須在訂明修葺完成後14天內向建築事務監督呈交窗戶檢驗及修葺證明書。

如有需要進行訂明修葺，而獲委任進行訂明檢驗及監督訂明修葺的合資格人士並非同一人：

- 一) 根據《建築物（檢驗及修葺）規例》第14(4)條的規定，獲委任進行訂明檢驗的合資格人士須在訂明檢驗完成後7天內向建築事務監督呈交檢驗報告及窗戶檢驗證明書；以及
- 二) 根據《建築物（檢驗及修葺）規例》第14(5)條的規定，獲委任監督訂明修葺的合資格人士須在訂明修葺完成後14天內向建築事務監督呈交窗戶修葺證明書。

《建築物（小型工程）規例》已在2010年12月31日實施。在新的
小型工程監管制度下，有意進行小型工程的人士可遵照簡化程序的規定進行
小型工程。如需更多有關小型工程監管制度的詳情，請致電屋宇署熱線
2626 1616 或瀏覽屋宇署網頁 www.bd.gov.hk。

請注意，如你無合理辯解而沒有遵從根據《建築物條例》第
*30C(3) / *30C(4)條向你送達的通知，建築事務監督可根據《建築物條
例》第40(1BE)條向你送達罰款通知書，規定你須於罰款通知書的日期後21
天內，繳付定額罰款1,500元。如你無合理辯解而持續不遵從根據《建築物
條例》第*30C(3) / *30C(4)條向你送達的通知，建築事務監督可向你再送
達另一份罰款通知書，或考慮根據《建築物條例》第40(1BD)條向你提出檢
控。一經定罪，你可被處第4級罰款及監禁3個月，以及可就經證明並獲法
庭信納該罪行持續的每一天，另處罰款2,000元。

請注意，根據《入境條例》，任何人僱用不可合法受僱的人為僱
員，即屬犯罪，可處最高罰款350,000元及監禁3年。不可合法受僱的人包

本署檔號：
通知編號：

3

括訪客、雙程通行證持有人等。故此，請緊記查核由你或承建商所僱用進行有關工程的人的身分，以確定他們不是非法勞工。勞工處熱線是2815 2200。

*本署備有一份載列相關業主的姓名及地址的列表，你可透過預約在本署查閱(適用於所有收到上述通知的業主)。／謹此夾附有關通知的副本，以供分派予個別業主作備考(適用於收到上述通知的業主立案法團)。本署建議你聯絡其他業主，以期共同進行有關工程。

如希望延長遵從通知的期限，你可以書面形式向本署提出申請，以供考慮。

如希望就建築事務監督的通知向《建築物條例》下的上訴審裁小組提出法定上訴，你可按有關法律規定向上訴審裁小組秘書發出上訴通知；上訴通知須不遲於發出上述通知之日後的21天送達上訴審裁小組秘書。有關詳情，請參閱本信的“註釋”。

香港房屋協會（“房協”）和市區重建局（“市建局”）已於2011年4月1日展開“樓宇維修綜合支援計劃”（“綜合計劃”），協助需要財政支援的合資格業主進行樓宇修葺和改善工程，包括為遵從上述通知而進行的工程。在綜合計劃下，合資格的業主可申請以下各類資助金及／或免息貸款，對其處所的窗戶進行修葺。如需這些支援的詳情，請撥下列電話號碼或瀏覽房協和市建局的網頁：

- 家居維修免息貸款／樓宇安全貸款計劃：
2894 3222(房協)／2588 2333(市建局)
- 長者維修自住物業津貼計劃(房協)：2839 7166
- 房協／市建局網頁：www.hkhs.com 或 www.ura.org.hk

本署檔號：
通知編號：

4

如有任何疑問，請聯絡 (電話：) 或 (電話：)。

建築事務監督
(代行)

副本送：佔用人

註釋

如希望根據《建築物條例》第47條發出上訴通知，請留意以下內容：

- (1) 你／你們應以書面形式把上訴通知（範本已夾附）連同建築事務監督發出有關通知的副本，直接送達建築物上訴審裁小組秘書。上訴審裁小組秘書須不遲於發出有關通知之日後的21天收到上訴通知。上訴審裁小組秘書的地址是香港添馬添美道2號政府總部西翼17樓，傳真號碼是(852)2189 7334。
- (2) 亦請把上訴通知的副本送達建築事務監督（轉交屋宇署法律事務訴訟小組），地址是香港九龍旺角彌敦道750號始創中心12至18字樓，傳真號碼是(852)2877 6416。
- (3) 請注意，根據《建築物條例》第51條，上訴審裁小組根據《建築物條例》（第123章）第49(2)或50(2)條作出命令時，可就訟費作出其認為適合的命令。
- (4) 如對上訴程序有任何疑問，你／你們可聯絡上訴審裁小組秘書，電話是(852)3509 7800。

附件

- (1) 建築事務監督的通知
- (2) 上訴通知的範本
- (3) 強制驗樓計劃和強制驗窗計劃的一般指引
(請參閱有關驗窗的內容)

* 刪去不適用者

年 月 日

擬稿





強制 驗樓計劃

Mandatory Building Inspection Scheme

已於2012年6月30日開始實施
Commenced on 30 June 2012

樓齡達30年或以上的私人樓宇
(不高於三層的住用樓宇除外)

Private Buildings aged 30 years or above
(except domestic buildings not exceeding 3 storeys)

收到法定通知的業主，須委任一名註冊檢驗人員，就有關樓宇的公用部份，外牆及伸出物／招牌進行訂明檢驗，以及委任一名註冊承建商在一名註冊檢驗人員的監督下，進行檢驗後認為需要的訂明修葺工程。

Owners of the buildings served with the statutory notices are required to appoint a Registered Inspector (RI) to carry out the prescribed inspection and to appoint a Registered Contractor (RC) to carry out the prescribed repair works found necessary of the common parts, external walls and projections or signboards of the buildings under the supervision of an RI.

屋宇署熱線
Buildings Department Hotline

屋宇署熱線由「1823電話中心」接聽
BD Hotline is handled by "1823 Call Centre".

2626 1616

www.bd.gov.hk

擬稿



強制 驗樓計劃

強制驗樓計劃的規定

根據強制驗樓計劃，屋宇署會向樓齡達30年或以上的私人樓宇（不高於三層的住用樓宇除外）的業主，每隔10年送達法定通知。屋宇署每年會揀選2,000幢該類樓宇，根據強制驗樓計劃送達有關法定通知。經署方送達法定通知的樓宇的業主，須委任一名註冊檢驗人員，就有關樓宇的公用部分、外牆及伸出物／招牌進行訂明檢驗，以及委任一名註冊承建商在一名註冊檢驗人員的監督下，進行檢驗後認為需要的訂明修葺工程。

實施日期

屋宇署已於2011年12月30日開始接受符合資格的有關人士申請註冊為檢驗人員，而強制驗樓計劃亦已於2012年6月30日開始實施。

強制驗樓計劃的註冊檢驗人員

註冊檢驗人員是指當時名列於註冊檢驗人員名冊內的人士，這些人士可以是一位認可人士、註冊結構工程師或在樓宇建造、修葺和保養方面具備相關工作經驗的註冊建築專業人士。屋宇署備存註冊檢驗人員的名冊，而公眾可在屋宇署網頁查閱有關名冊。



註冊承建商

進行訂明修葺工程的註冊承建商，須是註冊一般建築承建商或是符合資格進行有關糾正及修葺工程的註冊小型工程承建商。屋宇署備存註冊一般建築承建商及註冊小型工程承建商的名冊，而公眾可在屋宇署網頁查閱有關名冊。

目標樓宇的揀選

每年為推行強制驗樓計劃而揀選的目標樓宇，將包括不同地區內不同狀況及樓齡的樓宇。當局已成立選取目標樓宇諮詢委員會，委員會成員包括專業團體、相關非政府機構、物業管理專業人士、區議會及相關政府部門的代表，就揀選目標樓宇事宜向屋宇署提供意見。

樓宇檢驗的涵蓋範圍

樓宇業主所委任的註冊檢驗人員須就樓宇的公用部分、外牆及伸出物 / 招牌進行檢驗，並負責監督檢驗後認為需要進行的修葺工程。

檢驗的範圍須包括以下樓宇構件：

- a. 外部構件及其他實體構件；
- b. 結構構件；
- c. 消防安全構件；
- d. 排水系統；以及
- e. 找出在建築物公用部分及建築物外部的僭建物。



強制驗樓計劃的程序

屋宇署會在發出法定通知的6個月前向目標樓宇的業主 / 業主立案法團(法團)發出預先知會函件，以提示有關業主 / 法團為進行所需的訂明檢驗及訂明修葺工程做好準備及安排。在發出預先知會函件的6個月後，屋宇署會向目標樓宇的業主 / 法團發出

法定通知。有關業主 / 法團須在通知發出日期起計的6個月內委任一名註冊檢驗人員及完成訂明檢驗，並在通知發出日期起計的12個月內完成所需的訂明修葺工程。如目標樓宇未成立法團，當局會給予額外3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。在發出法定通知後，有關樓宇名單會上載屋宇署網站。

目標樓宇須同步進行強制驗窗計劃

屋宇署每年所揀選進行強制驗樓計劃的2,000幢樓宇，將同時進行強制驗窗計劃。請參閱由屋宇署發出有關強制驗窗計劃的單張，以知悉該計劃的內容。

對業主的支援

為配合兩項強制檢驗計劃的推行，政府會聯同香港房屋協會(房協)及市區重建局(市建局)推出多項支援計劃，以協助業主遵從法定要求。業主可就當局執行法定通知的事宜聯絡屋宇署。有關技術及財政支援的事宜，房協 / 市建局會為業主提供一站通聯絡服務；合資格業主可在進行兩項強制檢驗計劃的各個階段，獲得房協 / 市建局及政府不同形式的協助和支援。

業主 / 法團的法律責任

業主 / 法團如無合理辯解而不遵從強制驗樓的法定通知，可被檢控。此外，屋宇署亦會安排其委任的顧問公司和承建商進行所需的檢驗及修葺工程，然後向業主 / 法團收回檢驗及修葺工程的費用和監督費，以及徵收不超過有關費用20%的附加費。



查詢及投訴

如對本單張的內容有任何查詢，或業主 / 法團擬就其樓宇所進行的訂明檢驗或訂明修葺工程而對註冊檢驗人員或註冊承建商的不當行為作出投訴，請與屋宇署聯絡：

郵寄地址： 九龍旺角彌敦道750號始創中心12樓屋宇署強制驗樓部

電郵地址： enquiry@bd.gov.hk

熱線電話： 2626 1616 (由「1823電話中心」接聽)

網頁： http://www.bd.gov.hk/chineseT/services/index_MBIS_MWIS.html

有關技術及財政支援的查詢：

房協及市建局的一站通聯絡熱線： 3188 1188

房協及市建局的網頁： www.hkhs.com / www.ura.org.hk

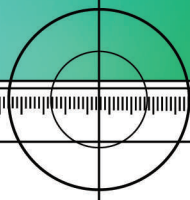
屋宇署

2012年6月

強制驗窗計劃

擬稿

樓齡達**10年**或以上的私人樓宇的窗戶
(不高於三層的住用樓宇除外)



強制驗窗計劃的規定

根據強制驗窗計劃，屋宇署會向樓齡達10年或以上的私人樓宇（不高於三層的住用樓宇除外）的業主，每隔5年送達法定通知。屋宇署每年會揀選5 800幢該類樓宇，根據強制驗窗計劃送達有關法定通知。經署方送達法定通知的樓宇的業主，須委任一名合資格人士，就有關樓宇/處的所有窗戶進行訂明檢驗，以及委任一名註冊承建商在一名合資格人士的監督下，進行檢驗後認為需要的訂明修葺工程。



實施日期

強制驗窗計劃已於2012年6月30日開始實施。

強制驗窗計劃的合資格人士

合資格人士是指認可人士、註冊結構工程師、註冊檢驗人員、註冊一般建築承建商或已就屬於窗戶的級別、類型及項目的小型工程註冊的註冊小型工程承建商。有關認可人士、註冊結構工程師、註冊檢驗人員、註冊一般建築承建商及註冊小型工程承建商的各份名冊的詳情，請瀏覽屋宇署網頁。

註冊承建商

由業主委任進行窗戶訂明修葺工程的註冊承建商，須是註冊一般建築承建商或已就屬於窗戶的級別、類型及項目的小型工程註冊的註冊小型工程承建商。有關註冊一般建築承建商及註冊小型工程承建商的各份名冊的詳情，請瀏覽屋宇署網頁。



目標樓宇的揀選

每年為推行強制驗窗計劃而揀選的目標樓宇，將包括不同地區內不同樓齡的樓宇。當局已成立選取目標樓宇諮詢委員會，委員會成員包括專業團體、相關非政府機構、物業管理專業人士、區議會及相關政府部門的代表，就揀選目標樓宇事宜向屋宇署提供意見。

窗戶檢驗的涵蓋範圍

根據強制驗窗計劃的規定，檢驗的範圍須包括在樓宇的公用部分及個別處所的所有窗戶。



強制驗窗計劃的程序

屋宇署會向目標樓宇的業主立案法團(法團)發出一份預先知會函件，或將該函件張貼在樓宇內的顯眼位置，以提示有關業主/法團為進行所需的訂明檢驗及訂明修葺工程做好準備及安排。在發出或張貼預先知會函件的1至2個月後，屋宇署會向目標樓宇的業主/法團發出法定通知，有關業主/法團須在通知發出日期起計的3個月內委任一名合資格人士，並在通知發出日期起計的6個月內完成訂明檢驗及所需的訂明修葺工程。如目標樓宇未成立法團，當局會給予額外3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。在發出法定通知後，有關樓宇名單會上載屋宇署網站。



須同步進行強制驗樓計劃的目標樓宇

在屋宇署所揀選進行強制驗窗計劃的5800幢樓宇中，有2000幢須同時進行強制驗樓計劃。目標樓宇若同時被送達強制驗窗計劃及強制驗樓計劃的法定通知，有關樓宇遵從強制驗窗計劃通知的時限，將與遵從強制驗樓計劃通知的時限相同。關於強制驗樓計劃的內容，請參閱由屋宇署就該計劃發出的單張。

對業主的支援

為配合兩項強制檢驗計劃的推行，政府會聯同香港房屋協會(房協)及市區重建局(市建局)推出多項支援計劃，以協助業主遵從法定要求。業主可就當局執行法定通知的事宜聯絡屋宇署。有關技術及財政支援的事宜，合資格業主可獲得房協/市建局及政府不同形式的協助和支援。



業主/法團的法律責任

業主/法團如無合理辯解而不遵從強制驗窗的法定通知，會被送達定額罰款1,500元的罰款通知書；屢犯者更會被檢控。此外，屋宇署亦會安排其委任的顧問公司和承建商進行所需的檢驗及修葺工程，然後向業主/法團收回檢驗及修葺工程的費用和監督費，以及徵收不超過有關費用20%的附加費。



查詢及投訴

如對本單張的內容有任何查詢，或業主/法團擬就其樓宇/處所的窗戶所進行的訂明檢驗或訂明修葺工程而對合資格人士或註冊承建商的不當行為作出投訴，請與屋宇署聯絡：

郵寄地址：九龍旺角彌敦道750號始創中心12樓屋宇署強制驗樓部

電郵地址：enquiry@bd.gov.hk

熱線電話：2626 1616 (由「1823電話中心」接聽)

網頁：http://www.bd.gov.hk/chineseT/services/index_MBIS_MWIS.html

有關財政支援的查詢：

家居維修免息貸款 / 樓宇安全貸款計劃：**2894 3222** (房協) / **2588 2333** (市建局)

長者維修自住物業津貼計劃：**2839 7166**(房協)

房協及市建局的網頁：www.hkhs.com / www.ura.org.hk

屋宇署

2012年6月

一般指引

強制驗樓計劃及強制驗窗計劃

引言

在香港，樓宇失修是存在已久的問題。舊樓欠缺妥善維修保養，會對居民和普羅大眾構成威脅，而窗戶欠缺妥善保養和使用不當，亦會嚴重威脅公眾安全。

「預防勝於治療」，業主如能定期為樓宇進行檢驗，及早找出問題所在並適時地進行補救工程，是可以避免意外發生的。在2003年和2005年先後進行兩次公眾諮詢的結果顯示，社會各方已有共識，同意推行強制檢驗計劃，以切實處理香港樓宇失修的問題。

立法

有關修訂《建築物條例》的《2011年建築物(修訂)條例》已於2011年6月制定，而有關附屬法例包括《建築物(檢驗及修葺)規例》亦已於2011年12月制定，藉以引入強制驗樓計劃及強制驗窗計劃。法例授權建築事務監督在有需要的情況下，可每10年及5年分別向業主發出法定通知，規定業主為其樓宇及窗戶進行訂明檢驗及訂明修葺。有關法例亦載有條文，規管關於註冊檢驗人員及合資格人士的委任、監管及職責的事宜，以及規定樓宇和窗戶的檢驗及修葺的程序。

實施日期

屋宇署已於2011年12月30日開始接受檢驗人員申請註冊，而強制驗樓計劃及強制驗窗計劃亦已於2012年6月30日開始全面實施。

強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的規定

強制驗樓計劃規定樓齡達30年或以上的私人樓宇（不高於三層的住用樓宇除外）的業主，須委任一名註冊檢驗人員就樓宇的公用地方、外牆及伸出物或招牌每10年進行一次訂明檢驗，並負責監督檢驗後認為需要進行的訂明修葺工程。強制驗窗計劃則規定樓齡達10年或以上的私人樓宇（不高於三層的住用樓宇除外）的業主，須委任一名合資格人士就樓宇的所有窗戶每5年進行一次訂明檢驗，並負責監督檢驗後認為需要進行的訂明修葺工程。屋宇署會向這些樓宇的業主發出法定通知，規定他們進行訂明檢驗及被認為需要的訂明修葺。每年，屋宇署會揀選2 000幢樓宇同時進行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，另外揀選3 800幢樓宇只進行強制驗窗計劃。

目標樓宇的揀選

每年被揀選的目標樓宇，會包括位於不同地區內不同狀況及樓齡的樓宇。當局已成立選取目標樓宇諮詢委員會，委員會成員包括專業團體、相關非政府機構、物業管理專業人士、區議會及相關政府部門的代表，就揀選兩個計劃的目標樓宇事宜向屋宇署提供意見。屋宇署在發出法定通知前會先向目標樓宇的業主發出預先知會函件，告知業主其樓宇已被選定為目標樓宇，讓業主有充分時間做好準備及預先籌劃。政府、香港房屋協會（“房協”）及市區重建局（“市建局”）已預備隨時為業主提供支援，並會安排介紹有關計劃的地區簡報會，以鼓勵及協助業主籌備檢驗及修葺工程。

強制驗樓計劃的程序

1. 在發出法定通知的6個月前，屋宇署會向被選定為目標樓宇的業主發出預先知會函件，提示業主作出準備及安排所需的訂明檢驗和訂明修葺工程。
2. 在發出預先知會函件的6個月後，屋宇署會向目標樓宇的業主發出法定通知，規定業主在指定期限內對樓宇的公用地方、外牆及伸出物或招牌進行訂明檢驗，

擬稿

以及進行檢驗後認為需要的訂明修葺工程。在發出法定通知後，有關樓宇名單會上載屋宇署網站。

3. 樓宇業主（在大多數情況下是有關樓宇的共同業主或業主立案法團（“法團”））如接獲根據強制驗樓計劃送達的通知，須委任一名註冊檢驗人員在指定期限內進行所需的訂明檢驗。
4. 除非獲得有關附屬法例的相關條文豁免，否則註冊檢驗人員須親自進行訂明檢驗，以確定該樓宇是否已變得危險或可變得危險。
5. 如註冊檢驗人員認為須進行訂明修葺，有關業主須委任一名註冊一般建築承建商或已註冊進行相關修葺工程的註冊小型工程承建商，在一名註冊檢驗人員（此註冊檢驗人員與進行訂明檢驗的註冊檢驗人員是否同屬一人，可由業主決定）的監督下進行所需的訂明修葺。
6. 訂明檢驗及訂明修葺完成後，獲委任的註冊檢驗人員須向建築事務監督分別呈交檢驗報告和完工報告，連同以指明表格填寫的證明書，以供記錄及抽樣審查之用。

強制驗窗計劃的程序

1. 在發出法定通知約一至兩個月前，屋宇署會向被選定為目標樓宇的法團發出預先知會函件，或將有關函件張貼在樓宇的顯眼位置，以預先通知業主進行所需的訂明檢驗及訂明修葺工程。此預先知會函件不會另行向個別業主發出。
2. 在發出預先知會函件的一至兩個月後，屋宇署向目標樓宇的業主發出法定通知，規定業主在指定期限內對樓宇的窗戶進行訂明檢驗及檢驗後認為需要的訂明修葺工程。在發出法定通知後，有關樓宇名單會上載屋宇署網站。
3. 樓宇業主如接獲根據強制驗窗計劃送達的通知，須委任一名合資格人士在指定期限內進行所需的訂明檢驗。
4. 該合資格人士須親自進行訂明檢驗，以確定窗戶是否已變得危險或可變得危險。

擬稿

5. 如該合資格人士的檢驗所得認為須進行訂明修葺，有關業主須委任一名註冊小型工程承建商（此承建商須就關乎窗戶的小型工程獲得註冊資格）或註冊一般建築承建商，在一名合資格人士（此合資格人士與進行訂明檢驗的合資格人士是否同屬一人，可由業主決定）的監督下進行所需的訂明修葺。
6. 如合資格人士本身是註冊小型工程承建商或註冊一般建築承建商，該合資格人士亦可就由他進行檢驗的窗戶，擔任有關訂明修葺的承建商。
7. 當訂明檢驗及訂明修葺完成後，該獲委任的合資格人士須向建築事務監督呈交以指明表格填寫的證明書，以供記錄及抽樣審查之用。

樓宇檢驗的涵蓋範圍

在強制驗樓計劃下，檢驗的範圍包括以下樓宇構件：

- (a) 外部構件及其他實體構件；
- (b) 結構構件；
- (c) 消防安全構件；
- (d) 排水系統；
- (e) 認明位於樓宇公用部分、公用部分以外的樓宇外部（如外牆、天台或平台、與樓宇毗鄰的庭院或斜坡），或在樓宇臨向或緊連的任何街道上的僭建物。

有關需作檢驗的樓宇構件更多的例子，請參考附件 I 提供的指引。

在強制驗樓過程中認明的僭建物

在強制驗樓計劃下，註冊檢驗人員須向屋宇署報告位於其檢驗的樓宇的公用部分、公用部分以外的樓宇外部（如外牆、天台或平台、與樓宇毗鄰的庭院或斜坡），或在樓宇臨向或緊連的任何街道上被認明的僭建物。屋宇署會按當時的執法政策處理，優先取締那些對生命財產明顯構成威脅或迫切危險的僭建物，新建的僭建物，

以及其他根據執法政策屬須予以取締的僭建物，規定業主把僭建物拆除。

強制驗樓計劃的註冊檢驗人員

在強制驗樓計劃下，獲委任進行樓宇的訂明檢驗或監督樓宇的訂明修葺工程的註冊檢驗人員，須是當時名列於建築事務監督所備存的檢驗人員名冊內的人士。註冊檢驗人員可以是認可人士、註冊結構工程師或具備樓宇建造、修葺和保養方面相關工作經驗的註冊建築專業人士，而其名稱已列於檢驗人員名冊內。有關名冊的詳情，請瀏覽屋宇署網頁。

強制驗窗計劃的合資格人士

在強制驗窗計劃下，獲委任進行窗戶的訂明檢驗或監督訂明修葺的合資格人士，須是當時名列於建築事務監督所備存的其中一份名冊內的人士，他們包括：

- (a) 認可人士；
- (b) 註冊結構工程師；
- (c) 註冊檢驗人員；
- (d) 註冊一般建築承建商；
- (e) 名列於關乎窗戶的小型工程級別、類型及項目的註冊小型工程承建商或臨時註冊小型工程承建商。有關各份名冊的詳情及一份供參考的合資格人士的名單，請瀏覽屋宇署網頁。

註冊承建商

在強制驗樓計劃下，獲委任進行所需糾正及修葺工程的註冊承建商，須是符合資格進行糾正及修葺工程並於當時名列於建築事務監督所備存的相關名冊內的註冊一般建築承建商或註冊小型工程承建商。註冊小型工程承建商有資格進行屬於其獲註冊級別、類型及項目的小型工程。有關註冊一般建築承建商及註冊小型工程承建商名

冊的詳情，請瀏覽屋宇署網頁。

註冊檢驗人員、合資格人士和註冊承建商的職責

《建築物條例》、其相關規例及作業守則已載列註冊檢驗人員、合資格人士和註冊承建商的職責，當中包括：

- (a) 註冊檢驗人員的職責是親自進行驗樓；提供妥善監督；確保修葺物料及其使用符合《建築物條例》及相關標準；確保修葺工程安全並會致使樓宇安全；就任何的緊急情況、違反《建築物條例》條文的情況，以及註冊檢驗人員和註冊承建商的委任等，通知建築事務監督和業主；向建築事務監督和業主呈交相關文件。
- (b) 合資格人士的職責是親自進行驗窗；提供妥善監督；確保修葺物料及其使用符合《建築物條例》；確保窗戶修葺工程安全並會致使窗戶安全；就任何有關窗戶的緊急情況，以及合資格人士和註冊承建商的委任等，通知建築事務監督和業主；向建築事務監督和業主呈交相關文件。
- (c) 註冊承建商的職責是按照《建築物條例》及相關標準進行修葺工程，以及確保樓宇或窗戶已變得安全。

上述的服務提供者如有違規而導致違反《建築物條例》的情況，或有關違規源於其專業上行爲失當或疏忽，該服務提供者可能會被紀律處分及／或檢控。屋宇署會處理所有關於違反《建築物條例》的規定的投訴，而任何有關專業上行爲失當的投訴，應直接向服務提供者所屬的專業學會及／或註冊管理局提出。

有關註冊檢驗人員、合資格人士的主要職責的詳細清單及投訴渠道的詳情，請參考附件II。

對服務提供者的規管

政府會根據《建築物條例》及其附屬法例，包括《建築物(檢驗及修葺)規例》的規定，採取下列措施以確保妥善規管服務提供者：

- a) 根據《建築物條例》設立新的檢驗人員名冊和制訂規管機制，以及成立「檢驗人員註冊委員會」，審核申請註冊的檢驗人員的專業水平。
- b) 發出有關驗樓、驗窗及修葺工程的要求和標準的詳細指引、強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的作業守則，以及進行招標程序最佳做法的作業備考。
- c) 抽樣詳細審查註冊檢驗人員所提交的檢驗報告，如發現違規情況，處以適當罰則。
- d) 發出有關註冊檢驗人員及合資格人士不當行為的宣傳資料，以及提供有關的查詢及投訴渠道。

業主／業主立案法團的法律責任

業主／法團如無合理辯解而不遵從強制驗樓的法定通知，可被檢控；一經定罪，可處罰款50,000元及監禁一年。業主／法團如無合理辯解而不遵從強制驗窗的法定通知，當局可向其送達定額罰款1,500元的罰款通知書；屢犯者更可被檢控，一經定罪，可處罰款25,000元及監禁3個月。此外，屋宇署或會安排其委任的顧問公司及承建商進行所需的檢驗和修葺工程，然後向業主／法團收回檢驗及修葺工程的費用和監督費，以及徵收不超過有關費用20%的附加費。

對業主的支援

為配合兩項強制檢驗計劃的實施，政府會聯同房協及市建局推行多項支援計劃，以協助業主遵從法定要求。業主可就執行法定通知的事宜聯絡屋宇署。房協及市建局的一站式聯絡服務亦可提供技術及財政支援的資訊。在兩項強制檢驗計劃的各個階段，合資格的業主均可從房協、市建局及政府獲得不同形式的協助和支援：

1. 籌備階段

- 為有關業主安排簡報會，以協助他們遵從法定通知。（屋宇署／民政事務總署／房協／市建局／廉政公署）
- 就委任註冊檢驗人員、合資格人士及註冊承建商，提供技術意見。（房協／市建局／廉政公署）
- 協助業主成立法團。（民政事務總署／房協／市建局）
- 以每個將成立的法團計，提供最高 3,000 元的資助及成立法團所需的技術支援。（房協／市建局）

2. 檢驗／修葺階段

- 向合資格的業主提供設有上限的資助，用以委任註冊檢驗人員為樓宇進行首次訂明檢驗。（房協／市建局）
- 就檢驗和維修樓宇及窗戶的相關事宜，提供技術諮詢服務，並在有需要時把個案轉介相關專業團體，以便安排有關代表免費提供專業意見。（房協／市建局）
- 推行一站式的「樓宇維修綜合支援計劃」（“綜合計劃”），向樓宇業主提供財政及技術支援。（房協／市建局）

在綜合計劃下，業主只須填妥該計劃的一套申請表格，便能作出多項申請，包括下列各類資助金及／或免息貸款。這些資助金和貸款旨在協助符合各項計劃申請資格的人士進行樓宇及窗戶的修葺工程：

- a. 公用地方維修津貼 — 向符合資格的樓宇提供最高資助額為核准工程費用總開支兩成至三成的費用，上限為每個單位 3,000 元或每個法團 120 萬元（以較低者為準）。（房協／市建局）
- b. 公用地方維修免息貸款 — 向符合資格的業主就樓宇公用地方修葺工程費用提供最高為每個住宅單位 100,000 元的免息貸款。（房協／市建局）

擬稿

- c. 家居維修免息貸款 — 向符合資格的業主就內部維修工程（包括窗戶）提供最高為每個住宅單位 50,000 元的免息貸款。（房協／市建局）
- d. 樓宇安全貸款計劃 — 向業主提供貸款（上限為每個單位 100 萬元）以進行樓宇及窗戶的檢驗和修葺工程，而符合資產審查規定的業主可獲免息貸款。（屋宇署）
- e. 長者維修自住物業津貼計劃 — 向符合入息及資產審查規定的長者自住業主，就公用地方和單位的修葺工程提供最高為每個單位 40,000 元的津貼。（政府撥款由房協管理）

有關詳情，請致電 3188 1188。

3. 完成修葺後

- 向成功申請「樓宇維修綜合支援計劃」的公用地方維修津貼或公用地方維修免息貸款而又完成修葺工程的法團，提供購買樓宇公用部分公眾責任保險／第三者風險保險的保費資助（最多連續 3 年，資助額為保險年費的 50%，上限為每年 6,000 元）。（房協／市建局）

嘉許獲妥善管理及維修的樓宇

房協已推行一項「自願樓宇評審計劃」（“評審計劃”），嘉許獲妥善管理及維修的樓宇。經評審計劃認證的樓宇可獲屋宇署認可其在相關的檢驗周期內，已符合強制驗樓計劃及強制驗窗計劃（僅指在公用部分的窗戶）的要求。房協計劃在2012年七月開始接受樓宇業主申請參與此項評審計劃。有關詳情，請致電 8108 0108。

查詢

如對本小冊的內容有疑問，或擬對註冊檢驗人員、合資格人士或註冊承建商的訂明檢驗或訂明修葺工程的不當行為作出投訴，請與屋宇署聯絡：

擬稿

郵寄地址：

九龍旺角彌敦道750號始創中心12樓屋宇署強制驗樓部

電郵地址：

enquiry@bd.gov.hk

熱線電話：

2626 1616（由「1823電話中心」接聽）

網頁：

http://www.bd.gov.hk/chineseT/services/index_MBIS_MWIS.html

對只收到強制驗窗計劃法定通知的業主，有關財政支援的查詢：

家居維修免息貸款 / 樓宇安全貸款計劃：

2894 3222 (房協) / 2588 2333 (市建局)

長者維修自住物業津貼計劃：

2839 7166 (房協)





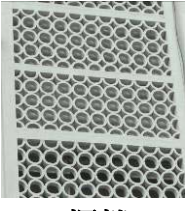










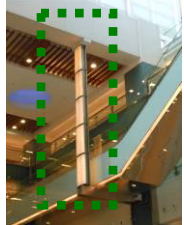

房協及市建局的網頁：

www.hkhs.com / www.ura.org.hk

屋宇署

2012年6月

在強制驗樓計劃的訂明檢驗涵蓋範圍內
建築物構件的例子

<p>(a) 外牆構件及其他實體構件</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 外牆 • 圍牆 • 豎設在建築物圍牆或入口的手動或電動操作的金屬閘 • 飾面磚或瓦片、批盪及覆蓋層等外牆飾面 • 簷狀飾件、通花柵檔及金屬百葉窗 • 於外牆或屋頂邊沿的防護欄障、鐵欄、護牆及欄杆 • 幕牆 • 天窗 • 附建物如遮篷、花槽、屋簷、模塑、伸出物、建築特色構築物、晾衣架、招牌、窗簷及附建於外牆的類似構築物 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  外牆 </div> <div style="text-align: center;">  圍牆 </div> <div style="text-align: center;">  外牆飾面 </div> <div style="text-align: center;">  簷狀飾件 </div> <div style="text-align: center;">  柵檔 </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;">  護牆 </div> <div style="text-align: center;">  幕牆 </div> <div style="text-align: center;">  天窗 </div> <div style="text-align: center;">  晾衣架 </div> <div style="text-align: center;">  招牌 </div> </div>
<p>(b) 結構構件</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 柱/牆/樑/樓板 • 樓梯 • 懸臂式伸出構築物 • 荷載轉換構築物 • 分隔牆及地庫牆 • 懸掛式構築物 • 外露的樁帽 • 其他外露的結構構件 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  柱及樑 </div> <div style="text-align: center;">  結構牆 </div> <div style="text-align: center;">  樓板 </div> <div style="text-align: center;">  懸臂式伸出構築物 </div> <div style="text-align: center;">  轉換構築物 </div> <div style="text-align: center;">  懸掛式構築物 </div> <div style="text-align: center;">  外露的樁帽 </div> </div>

<p>(c) 防火安全構件</p>	<ul style="list-style-type: none">• 逃生途徑• 消防和救援進出途徑• 耐火結構	  <p>逃生途徑 耐火結構</p>
<p>(d) 排水系統</p>	<ul style="list-style-type: none">• 位於建築物外牆的排水系統• 公用部分的排水系統• 鋪設於共用喉管內的排水系統• 地底下及地面上的共用排水系統	 <p>公用部分的排水系統</p>  <p>地底下的共用排水系統</p>

註冊檢驗人員及合資格人士主要職責的詳細清單

A. 強制驗樓計劃下註冊檢驗人員的主要職責

1. 就其獲委任的事宜通知屋宇署。
2. 親自進行訂明檢驗。
3. 如認為須進行詳細調查，向屋宇署呈交有關詳細調查的建議書，以取得屋宇署認可。
4. 在取得屋宇署認可前，不得展開詳細調查。
5. 如檢驗結果發現須進行訂明修葺，擬備修葺建議書。
6. 找出在樓宇公用部分和外部的僭建物。
7. 在檢驗完成後 7 天內，向屋宇署呈交檢驗報告、檢驗證明書及所需修葺的建議書，並向業主／業主立案法團呈交副本，以作記錄。
8. 監督樓宇所需的訂明修葺的進行。
9. 在樓宇所需的修葺完成後，向屋宇署呈交完工報告及完工證明書，並向業主／業主立案法團呈交副本，以作記錄。
10. 遵從屋宇署發出的「強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則」及「強制驗樓及驗窗計劃作業備考」內所載指引。

B. 強制驗窗計劃下合資格人士的主要職責

1. 就其獲委任的事宜通知屋宇署。
2. 親自進行訂明檢驗。
3. 在檢驗後如認為窗戶無須進行修葺，向屋宇署呈交檢驗證明書。
4. 如檢驗結果認為窗戶須進行修葺，監督修葺工程的進行。
5. 如負責檢驗的合資格人士為有資格進行窗戶工程的註冊承建商，該合資格人士亦可進行該項窗戶修葺。
6. 在窗戶修葺完成後，向屋宇署呈交完工證明書。
7. 遵從屋宇署發出的「強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則」及「強制驗樓及驗窗計劃作業備考」內所載指引。

C. 投訴渠道

如註冊檢驗人員或合資格人士有涉嫌違規、行為失當或疏忽而導致違反《建築物條例》的情況，根據《建築物條例》，該註冊檢驗人員或合資格人士可能會被檢控及／或紀律處分。該註冊檢驗人員或合資格人士所屬的專業學會及／或註冊管理局亦可能會

擬稿

採取紀律行動。

如有涉嫌違規、行為失當或疏忽的情況，請致電 2626 1616（由「1823 電話中心」接聽）向屋宇署舉報。有關行為失當的投訴，亦可直接以書面方式向該專業人士所屬的相關專業學會及／或註冊管理局提出。

郵寄地址:

香港建築師學會/建築師註冊管理局: 香港銅鑼灣希慎道 1 號 19 樓

香港工程師學會/工程師註冊管理局: 香港銅鑼灣記利佐治街 1 號金百利 9 樓

香港測量師學會/測量師註冊管理局: 香港中環康樂廣場 1 號怡和大厦 8 樓 801 室



資助的用途

- ✓ 資助只包括聘請一名**註冊檢驗人員**並根據「強制驗樓計劃」作業守則及相關法例要求為樓宇作**首次訂明檢驗**
- ✓ 資助必須優先用於檢驗樓宇的**公用部分**
- ✓ 資助**餘額**可用於檢驗樓宇的公用部分窗戶及非公用部分（只限外牆、伸出物及招牌）。申請者如欲把資助餘額用於檢驗非公用部分，必須事前得到接獲相關強制驗樓計劃通知書的業主同意，並納入同一申請表內

不適用於資助範圍

- ✗ 其他費用例如樓宇的詳細調查及訂明修葺工程、私人單位內的窗戶等
- ✗ 資助計劃不接納只進行檢驗有關強制驗窗計劃項目或樓宇非公用部分項目的個別申請

如何申請

申請表格可於房協轄下任何一間物業管理諮詢中心或市建局辦事處索取，或從房協網頁(www.hkhs.com)及市建局網頁(www.ura.org.hk)下載。

*如資助樓宇經檢驗後須作進一步的訂明修葺，合資格業主可向房協或市建局申請「樓宇維修綜合支援計劃」。有關申請詳情，可致電**3188 1188**查詢。

封底

安全要驗樓
我地幫到手

強制驗樓資助計劃



有關申請詳情，請致電

3188 1188



封面

資助計劃的目的

政府已於2011年立法實施強制驗樓，規定樓齡30年或以上的樓宇，須每10年進行一次樓宇檢驗，包括公用部分、外牆、伸出物及招牌，藉以解決香港樓宇失修的問題。為協助有需要的業主履行法例下的要求，香港房屋協會（房協）和市區重建局（市建局）推出一項強制驗樓資助計劃，向業主提供財政支援。

本簡介闡釋該資助計劃的一般資料以供參考，申請者請參閱有關申請須知。

申請資格

- ✓ 樓齡達30年或以上的私人住用或綜合用途（商住用途）樓宇；及
- ✓ 非單一業權的樓宇；及
- ✓ 市區住宅單位的平均每年應課差餉租值不超過\$120,000（包括沙田、葵青、荃灣）；或新界住宅單位的平均每年應課差餉租值不超過\$92,000；及
- ✓ 已收到屋宇署發出的「強制驗樓計劃預先知會函件」或「強制驗樓計劃通知書」

內跨頁 1



申請條件

已成立業主立案法團

- 管理委員會或業主大會通過申請本資助計劃；及
- 授權委員代表為申請人

未成立業主立案法團

- 業主大會通過申請本資助計劃；及
- 授權業主代表為申請人（須獲全數業主同意或根據大廈公契內的要求授權）

申請者必須根據《建築物條例》聘任註冊檢驗人員進行強制驗樓及在未聘任前遞交申請表格。



資助金額

資助上限將根據屋宇署發給法團或共同業主的同一份強制驗樓計劃通知書（有關樓宇公用部分）所涵蓋樓宇的單位數目作計算：

單位數目 20 個或以下	上限\$
單位數目 21 至 49 個	上限\$
單位數目 50 至 200 個	上限\$
單位數目 201 個或以上	上限\$

內跨頁2



自願樓宇評審計劃

Voluntary Building
Assessment Scheme

附錄 M

擬稿

自願樓宇評審計劃



查詢詳情

<http://vbas.hkhs.com>

電話：

8108 0108

計劃目標

- 透過全面及嚴謹的樓宇評審，向管理良好的樓宇頒發證書及優質獎章，讓優質樓宇獲得認同
- 鼓勵業主持續為物業保持良好的管理及保養，而獲認證的樓宇，可同時得到屋宇署認可符合「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」（僅限公用部分的窗戶）的要求

目標樓宇

- 有樓宇管理的全港私人住宅及綜合用途（商住）物業，不限樓齡，均可參加（詳情請參閱「自願樓宇評審計劃」網頁）

執行機構

- 「自願樓宇評審計劃」在香港房屋協會成立的「香港優質樓宇評審委員會」及其下三個小組委員會的督導下運作
- 計劃的日常運作由「香港優質樓宇評審委員會」秘書處負責



認證好處

- 成功認證的樓宇，可獲屋宇署認可已符合「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」（僅限公用部分的窗戶）的要求
- 樓宇管理保養水平獲專業評審及確認，有助提升樓宇的形象
- 協助業主評估樓宇管理及維修狀況，及早找出須關注的地方作跟進

評審範疇 及標準

「樓宇安全範疇」

採用屋宇署制定的《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則》的標準

外牆構件
及其他
實體構件

結構
構件

防火安全
構件

排水
系統

違例
建築物

窗戶
構件

「樓宇管理範疇」

採用「香港優質樓宇評審委員會」制定的標準

樓宇保養
元素

樓宇管理
元素

環境保護
元素

增值
元素

評審人員^註

■ 「樓宇安全範疇」

須由「香港優質樓宇評審委員會」註冊的「自願樓宇評審計劃」評審員（名冊一）為樓宇進行檢驗及監督所需維修工程

■ 「樓宇管理範疇」

須由「香港優質樓宇評審委員會」註冊的「自願樓宇評審計劃」評審員（名冊一或名冊二）審核日常樓宇管理及保養維修紀錄，並進行實地視察

^註 市民可瀏覽「自願樓宇評審計劃」網頁<http://vbas.hkhs.com> 查閱評審員名冊



證書及 優質獎章

「香港優質樓宇評審委員會」將因應評審結果頒發下列各類證書和獎章

證書

「自願樓宇評審計劃」
卓越證書

優質獎章

- 樓宇管理優質獎章
- 樓宇保養維修優質獎章 或
樓宇保養維修傑出優質獎章
- 環保意識優質獎章

費用

參加費用

港幣\$500

認證費用^註

100個住宅單位或以下	港幣\$10,000
101- 2,000個住宅單位	港幣\$20,000
2,001- 4,000個住宅單位	港幣\$30,000
4,001個住宅單位或以上	港幣\$40,000

評審員費用

由參加者自行聘請的「自願樓宇評審計劃」評審員收取

^註各項收費會不時作出檢討。如大廈完成「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」（僅限公用部分的窗戶）的相關檢驗及維修後才參加「自願樓宇評審計劃」，可豁免評審「樓宇安全範疇」，只須評審「樓宇管理範疇」，業主亦只須繳交一半的認證費用。

香港優質樓宇評審委員會 秘書處

地址

香港大坑浣紗街23號龍濤苑2樓

辦公時間

星期一至星期五（公眾假期休息）
上午8時30分 - 下午12時30分
下午1時30分 - 下午5時30分

郵政信箱

香港郵政總局郵政信箱9127號

電子郵箱 vbasenquiry@hkhs.com

傳真號碼 2884 2551