

2011年10月25日
討論文件

立法會發展事務委員會
為實施強制驗樓計劃及強制驗窗計劃
而制訂的附屬法例

引言

隨著把強制驗樓計劃及強制驗窗計劃引進《建築物條例》（第123章）的《2011年建築物（修訂）條例》（2011年第16號條例）（“《修訂條例》”）於2011年6月獲通過，我們須為推行兩項計劃而訂立附屬法例，以訂明兩項計劃的運作細則。本文件簡述擬議的附屬法例的細節。

背景

現行的樓宇監管制度

2. 在現行的《建築物條例》下，只有當建築物構成危險或可變得危險，或當建築物有欠妥或破舊之處，建築事務監督才可命令業主進行修葺和糾正工程。《建築物條例》並無賦權予建築事務監督要求業主定期進行檢驗，和進行所需的預防性修葺工程，以定期保養其樓宇。

《修訂條例》

3. 為解決本港的長期樓宇失修問題，我們於2010年2月向立法會提交《2010年建築物（修訂）條例草案》（“《條例草案》”），以分別根據強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，要求業主就其樓宇及其樓宇的窗戶進行定期檢驗和修葺工程。經仔細審議後，立法會於2011年6月通過《修訂條例》。

4. 《修訂條例》對《建築物條例》作出修訂，以勾劃強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的架構和原則。為推行兩項強制計劃，我們需要透過附屬法例訂明兩項計劃在程序上和技術上的詳細規定。

強制驗樓計劃

5. 強制驗樓計劃將涵蓋樓齡達30年或以上的私人樓宇，但不包括不超過三層高的住用樓宇。根據《修訂條例》，建築事務監督可藉通知，規定在指明的限期內，對建築物的公用部分、外牆、某些伸出物及招牌進行訂明檢驗及（如有需要）訂明修葺。樓宇的業主在遵從建築事務監督首次送達的通知後，須每十年進行一次樓宇檢驗。下文第6至16段載述擬議附屬法例所涵蓋的強制驗樓計劃的要點—

- 程序規定；
- 註冊為註冊檢驗人員；
- 訂明檢驗的涵蓋範圍及標準；
- 詳細調查；
- 對建築物的訂明修葺；及
- 自願遵守規定。

程序規定

6. 根據《建築物條例》新的第30D(1)(a)條（即《修訂條例》第20條），獲根據強制驗樓計劃送達通知的人士（“有關人士”）（在大多數情況下是有關樓宇的業主或業主立案法團（“法團”））須委任一名註冊檢驗人員進行訂明檢驗。除非獲附屬法例的相關條文豁免（即在下文第12段解釋的某些特殊情況），註冊檢驗人員須親自進行訂明檢驗。如註冊檢驗人員認為須進行訂明修葺，有關人士須委任一名註冊一般建築承建商或註冊小型工程承建商在一名註冊檢驗人員（此註冊檢驗人員無需與進行訂明檢驗的註冊檢驗人員為同一人）的監督下進行該項訂明修葺。註冊檢驗人員可委任一名技術代表代為監督訂明修葺，惟有關註冊檢驗人員仍須就監督有關修葺工程承擔最終責任。

7. 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成報告，連同指明表格內的證明書，以作記錄及抽樣查核之用。

註冊為註冊檢驗人員

8. 建築事務監督將根據《建築物條例》新的第3(3B)條（即《修訂條例》第6(2)條）備存一份檢驗人員名冊。為讓業主有更多選擇和增加市場競爭，樓宇檢驗的服務提供者的範圍，除認可人士和註冊結構工程師外，亦將包括註冊建築師、註冊專業工程師和註冊專業測量師。所有這些專業人士必須在樓宇建造、修葺和保養方面具備相關工作經驗，才符合名列檢驗人員名冊的資格。名列檢驗人員名冊所須的資格和要求，將在《建築物（管理）規例》（第123章，附屬法例A）內訂明。當局在訂立所須的資格和要求前，已諮詢相關的專業學會。

9. 註冊檢驗人員的註冊程序將與《建築物條例》下現行的認可人士和註冊結構工程師的註冊程序相類似。

訂明檢驗的涵蓋範圍和標準

10. 擬議的附屬法例訂明對建築物進行的訂明檢驗和訂明修葺所涵蓋範圍和標準。訂明檢驗旨在透過參照下列標準中，建築物有關部分適用的最新近者，確定有關建築物是否已變得危險或可變得危險。同樣地，對建築物進行的訂明修葺旨在令建築物的狀況變得不遜於下列標準—

- (a) 經建築事務監督就有關建築物批准（而該建築物乃按之建成）的任何圖則所顯示的工程標準；
- (b) 根據《建築物（小型工程）規例》（第123章，附屬法例N）（“《小型工程規例》”）向建築事務監督呈交、關於有關建築物的任何圖則所顯示的工程標準；

- (c) 按照《消防安全（商業處所）條例》（第502章）或《消防安全（建築物）條例》（第572章）完成的升級工程的標準；或
- (d) 有關建築物興建時普遍的建築物設計及建造標準。

詳細調查

11. 在進行訂明檢驗的過程中，如發現該建築物中有任何嚴重的欠妥之處，構成結構不穩，或對健康構成嚴重危害情況，或不能確定該建築物中的欠妥之處的範圍或成因，便可進行詳細檢測或評估，以確定欠妥之處的嚴重程度、範圍或成因。註冊檢驗人員如認為有需要進行此等詳細調查，以便草擬訂明修葺的建議書，該人員必須在開展詳細調查前先向建築事務監督取得認可。這是為了確保所進行的詳細調查都是有需要和合適的，避免為業主帶來不必要的財政負擔。

12. 建築事務監督如認可有關的詳細調查建議書，註冊檢驗人員必須根據獲建築事務監督認可的詳細調查建議書，安排進行有關的詳細調查。在完成訂明檢驗後向建築事務監督呈交的檢驗報告中，必須包括詳細調查的結果和（如有）修葺的建議書。註冊檢驗人員可聘請專門人員進行詳細調查；如聘用專門人員，註冊檢驗人員可獲豁免上文第6段所述親自進行檢驗的法定職責。建築事務監督如拒絕認可詳細調查建議書，而業主在獲悉建築事務監督的決定後仍然決定進行有關的詳細調查，註冊檢驗人員仍可安排進行有關的詳細調查。需要注意的是，註冊檢驗人員須監督該等專門人員的工作，並在擬定修葺的建議書時，須就詳細調查結果的評估，負起最終責任。

對樓宇進行的訂明修葺

13. 訂明修葺必須由一名獲委任的註冊檢驗人員負責監督，亦必須按《建築物條例》下的法定及程序規定進行。我們預期這些修葺工程大部分屬小型工程，因此可按《小型工程規例》下的簡化規定進行。根據現行的《小型工程規例》，就第I級別小型工程而言，有關人士必須委任一名認可人士。為簡化訂明修葺的

規定，《小型工程規例》將作修訂，如訂明修葺或任何相關的拆卸工程屬第 I 級別小型工程，獲委任監督有關訂明修葺的註冊檢驗人員，可獲委任以擔當認可人士在該規例下的角色。

自願遵守規定

14. 我們鼓勵業主自願（而非在收到建築事務監督送達通知後）為樓宇進行訂明檢驗及訂明修葺。除非附屬法例另有說明，否則不論是否根據建築事務監督送達的通知而就樓宇進行的訂明檢驗及訂明修葺，其涵蓋範圍、標準及規定大致相同。為此，香港房屋協會（房協）將推行「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。房協一直與屋宇署及相關專業團體商討制訂有關評審計劃的推行機制。經評審計劃核證的樓宇或其相關部分，將獲屋宇署確認在相關檢驗周期內已符合強制驗樓計劃及強制驗窗計劃中的要求。房協計劃由2012年第二季開始接受業主申請參與評審計劃。

強制驗窗計劃

15. 強制驗窗計劃將涵蓋樓齡達十年或以上的私人樓宇，但不包括不超過三層高的住用樓宇。根據《修訂條例》，建築事務監督可藉通知，規定在指明的限期內，對建築物的窗戶進行訂明檢驗及（如有需要）訂明修葺。業主在遵從建築事務監督首次送達的通知後，須每五年進行一次窗戶檢驗。

16. 下文第17至23段闡述擬議附屬法例所涵蓋的強制驗窗計劃的主要範疇，包括－

- 程序規定；
- 合資格人士的資格及代表；
- 訂明檢驗的涵蓋範圍及標準；
- 對窗戶的訂明修葺；及
- 自願遵守規定。

程序規定

17. 根據《建築物條例》新的第30E(1)條（即《修訂條例》第20條），獲根據強制驗窗計劃送達通知的人士（“有關人士”）須委任一名合資格人士進行訂明檢驗。該合資格人士須親自進行訂明檢驗。如該合資格人士認為須進行訂明修葺，有關人士須委任一名註冊一般建築承建商或就關乎窗戶的小型工程而獲註冊的註冊小型工程承建商，在一名合資格人士（此合資格人士無需與進行訂明檢驗的合資格人士為同一人）監督下進行該項訂明修葺。根據《建築物條例》第2(1)條有關“合資格人士”的新增釋義（即《修訂條例》第4(6)條）及新的第30E(6)條，合資格人士亦可是註冊一般建築承建商或註冊小型工程承建商；在此情況下，該合資格人士亦可擔任進行訂明修葺的承建商。

18. 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指明表格內的證明書作記錄及抽樣查核之用。如另一名合資格人士獲委任監督訂明修葺，獲委任進行訂明檢驗的合資格人士則須在訂明檢驗完成後，向建築事務監督呈交檢驗報告及指明表格內的證明書作記錄及抽樣查核之用。

合資格人士的資格及代表

19. 如上文第17段所述，根據《建築物條例》第2(1)條有關“合資格人士”的新釋義（即《修訂條例》第4(6)條），按《建築物條例》註冊的認可人士、註冊結構工程師、註冊檢驗人員、註冊一般建築承建商和註冊小型工程承建商（名列於與窗戶有關的小型工程的級別、類型及項目之下），均可成為為窗戶進行訂明檢驗和監督訂明修葺的合資格人士，而不會另行設立合資格人士名冊。

20. 合資格人士必須親自對窗戶進行訂明檢驗。如合資格人士不是自然人（如一間公司），該合資格人士的代表（屬自然人）須親自進行訂明檢驗。有關代表的詳細規定會在附屬法例中列明；舉例來說，如合資格人士為註冊承建商，其代表必須是該合資格人士

委任就《建築物條例》代其以承建商身分行事的人，即獲授簽署人。

訂明修葺的涵蓋範圍和標準

21. 就建築物窗戶進行的訂明檢驗和訂明修葺，須涵蓋業主在建築物的處所內所有窗戶的所有組件。訂明檢驗旨在確定窗戶是否已變得危險或可變得危險。

對窗戶進行的訂明修葺

22. 訂明修葺的目的是要令窗戶安全。訂明修葺必須由一名獲委任的合資格人士負責監督（除非該合資格人士同時亦是獲委任進行訂明修葺工程的註冊一般建築承建商或註冊小型工程承建商）。如須進行訂明修葺，有關工程必須按《建築物條例》訂明的現行修葺程序進行。預期窗戶修葺工程大部分屬小型工程，因此可按《小型工程規例》下的簡化規定進行。

自願遵守規定

23. 與強制驗樓計劃的情況相似，業主可自願為窗戶進行訂明檢驗及訂明修葺。除非附屬法例另有說明，否則不論是否根據建築事務監督送達的通知而就樓宇窗戶進行的訂明檢驗及訂明修葺，其涵蓋範圍、標準及規定大致相同。

法案委員會的討論

24. 在通過《修訂條例》前，有關的法案委員會舉行了22次會議討論《條例草案》，並普遍支持兩項強制計劃的政策目標。在這些會議上，委員會曾討論有關附屬法例的擬議內容，我們亦同意在其內文訂定以下規定－

- (a) 清楚訂明在《建築物條例》新的第30B(5)條(《修訂條例》第20條)提述的“伸出物”的定義；
- (b) 為註冊檢驗人員及合資格人士設定職責，規定他們須向由他人代為進行訂明檢驗或訂明修葺的人（即法團／業主）交付向建築事務監督提

交的文件的副本，例如檢驗報告和完成報告；及
(c) 為訂明檢驗所涵蓋的建築元件項目訂明範圍。

這些規定的詳情將納入擬議的附屬法例中。

強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的推行計劃

推行時間表

25. 當局計劃於擬議的附屬法例完成審議後盡快展開註冊檢驗人員的註冊工作，使合資格的建築專業人士可盡快提交註冊為註冊檢驗人員的申請。當市場上有足夠數目的註冊檢驗人員，並在選取目標樓宇諮詢委員會（“諮詢委員會”）¹確定首季第一批500幢強制驗樓計劃及950幢強制驗窗計劃的目標樓宇後，強制驗樓計劃及強制驗窗計劃便會全面展開運作。屋宇署正邀請各專業註冊管理局²提名成員，供建築事務監督成立檢驗人員註冊事務委員會，處理成為註冊檢驗人員的申請。為確保公平競爭，我們認為當兩項計劃下的首宗訂明檢驗展開時，市場初步應最少可提供約300名註冊檢驗人員。我們預計這會在檢驗人員註冊事務委員會成立後約三個月達到。

26. 屋宇署將會召開諮詢委員會首次會議，從而選出首批目標樓宇，以於2012年第二季展開強制驗樓計劃及強制驗窗計劃。在諮詢委員會確認目標樓宇後，屋宇署會向有關業主發出知會函件，通知他們訂明檢驗以及（如有需要）訂明修葺的法定規定。強制驗樓計劃／強制驗窗計劃的通知將於知會函件發出後的六個月後送達。我們預期，強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的首批法定通知將於2012年末季發出。一般而言，對於那些根據評審計劃獲得認可，而有關認可仍有效

¹ 諮詢委員會由相關政府部門、專業團體、非政府組織及物業管理組織等代表；及來自十八個區議會的區議員（每區一名）組成。諮詢委員會會考慮屋宇署及其他機構（包括房協、市區重建局、民政事務署和各區區議會）對目標樓宇的提名。

² 即《修訂條例》第6(6)條訂明的建築師註冊管理局、工程師註冊管理局及測量師註冊管理局。

的樓宇，屋宇署不會在檢驗周期內對這些評審計劃樓宇發出強制驗樓計劃／強制驗窗計劃通知。

對業主和業界的支援

27. 屋宇署將聯同房協和市區重建局提供技術意見和財政支援，以協助業主遵從根據這兩個計劃所發出的法定通知，尤其是在委聘註冊檢驗人員和註冊承建商的招標程序，以及監管和管理這些人士方面提供協助。

28. 在強制驗樓計劃及強制驗窗計劃實施前，屋宇署會展開宣傳和公眾教育計劃，向市民和業界推廣這兩項計劃。屋宇署已在2011年8月發出強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的行政作業守則擬稿，為技術標準和程序規定提供指引，以供建築專業人士和註冊承建商參考。該作業守則的最終版本將在《修訂條例》和附屬法例生效後發出。當局會就這兩項強制計劃的規定發出作業備考，以提供指引供建築專業人士和註冊承建商參考；亦會印製度身設計的小冊子和指引，協助業主和管理公司了解這兩項計劃。

徵詢意見

29. 請委員就上述附屬法例的建議提供意見。視乎委員的意見，我們會盡快提交有關附屬法例。

發展局

2011年10月