

財務委員會 人事編制小組委員會討論文件

2014 年 1 月 8 日

總目 82－屋宇署

分目 000 運作開支

請各委員向財務委員會建議，由 2014 年 4 月 1 日起，
在屋宇署開設下述常額職位－

1 個政府屋宇測量師／政府結構工程師職位
(首長級薪級第 2 點)(136,550 元至 149,350 元)

問題

屋宇署需要專責首長級人員的支援，以持續推行強制驗樓計劃及
強制驗窗計劃和其他措施，從而加強香港的樓宇安全。

建議

2. 我們建議在現有政府屋宇測量師／政府結構工程師編外職位¹到期
撤銷後，由 2014 年 4 月 1 日起，開設 1 個職級屬政府屋宇測量師／政
府結構工程師的雙專業常額職位(首長級薪級第 2 點)，作為助理署長，
以掌管屋宇署的強制驗樓部。

¹ 這個編外職位當時獲人事編制小組委員會通過(見 EC(2011-12)5 號文件)以及財務委員會批准開設，開設期由 2011 年 7 月 1 日起至 2014 年 3 月 31 日止。

理由

全面實施強制驗樓計劃及強制驗窗計劃

3. 繼完成有關樓宇安全政策及措施的全面檢討後，政府自 2011 年起推出多管齊下的措施，以加強樓宇安全，範圍涵蓋立法、執法、對樓宇業主提供支援及協助，以及宣傳和公眾教育。為應付樓宇老化及失修問題，新一系列措施着重對現有樓宇的巡查、維修及預防性保養，以及清拆現有樓宇中的僭建物。其中一項主要的新樓宇安全措施，是引入強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，從根源解決樓宇失修問題。兩項計劃分別涵蓋樓齡達 30 年或以上及樓齡達 10 年或以上的所有私人樓宇(不高於 3 層的住用樓宇除外)。隨着《2011 年建築物(修訂)條例》於 2011 年 6 月，以及包括《建築物(檢驗及修葺)規例》(第 123P 章)在內的附屬法例在 2011 年 12 月獲得通過後，強制驗樓計劃及強制驗窗計劃自 2012 年 6 月 30 日起已全面實施。法例賦權建築事務監督每隔 10 年及 5 年，分別向樓宇業主發出法定通知，規定他們為樓宇及窗戶進行訂明檢驗及所需要的訂明修葺工程。

4. 根據強制驗樓計劃，樓宇業主每隔 10 年須在指定期限內就樓宇的公用部分、外牆、伸出物及招牌，委任 1 名註冊檢驗人員進行訂明檢驗，並委任 1 名註冊承建商在 1 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。而根據強制驗窗計劃，樓宇業主每隔 5 年須在指定期限內就樓宇的窗戶，委任 1 名合資格人士進行訂明檢驗，並委任 1 名註冊承建商在 1 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。屋宇署在送達法定通知前，會向業主／業主立案法團(下稱「法團」)發出預先知會函件，提示他們的樓宇已被選定為目標樓宇，以給予他們充分時間做好準備及策劃。根據強制驗樓計劃，在收到法定通知後，有關業主／法團須在 3 個月內委任 1 名註冊檢驗人員，並在法定通知發出日期起計 6 個月內完成訂明檢驗。如檢驗後認為需要進行訂明修葺工程，有關工程須在法定通知發出日期起計 12 個月內完成。至於強制驗窗計劃，在收到法定通知後，有關業主／法團須在 3 個月內委任 1 名合資格人士，並在法定通知發出日期起計 6 個月內完成訂明檢驗及所需的訂明修葺工程。就兩項計劃而言，如樓宇並未成立法團，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，目標樓宇名單會上載到屋宇署的網頁。

5. 屋宇署已成立選取目標樓宇諮詢委員會，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，就揀選兩項檢驗計劃的目標樓宇事宜提供意見。每年選出的目標樓宇，將包括不同地區內不同狀況及樓齡的樓宇。此外，為減低對樓宇業主的影響，屋宇署會安排強制驗樓計劃及強制驗窗計劃同步進行，即被揀選進行強制驗樓計劃的樓宇(即樓齡達 30 年或以上的樓宇)亦會被揀選在同一周期內進行強制驗窗計劃，使業主可同時進行兩項計劃的檢驗及修葺工程。

服務提供者

6. 強制驗樓計劃註冊檢驗人員的註冊工作自 2011 年 12 月 30 日展開。在過去兩年，屋宇署一直積極採取多項措施，鼓勵合資格建築專業人員註冊為註冊檢驗人員。有關措施包括為相關專業學會的會員安排簡介會；籲請專業學會向其會員傳達有關資訊，並在他們的網站內提供接連屋宇署網站的超連結，以方便取閱有關註冊申請表；以及向所有認可人士及註冊結構工程師發信，呼籲他們申請註冊。截至 2013 年 11 月，共接獲 540 份要求註冊為註冊檢驗人員的申請，其中有 383 份申請已獲批准。另一方面，現時約有 16 300 名強制驗窗計劃的合資格人士，包括認可人士、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。為方便業主揀選合資格人士，屋宇署一直主動跟相關的專業學會、承建商聯會及商會探討如何以最合適的方法向市民提供有關資訊。這些機構已編製了有興趣提供強制驗窗服務的會員名單，名單的超連結亦已上載到屋宇署網頁，以方便公眾查閱。此外，屋宇署亦有為業界舉辦簡介會，使他們更加清楚了解計劃的法定要求，以及註冊檢驗人員和合資格人士的職責。

便利業主的措施

7. 除了遵從屋宇署送達的法定通知外，我們鼓勵業主自發地妥善保養其樓宇。業主如計劃進行樓宇保養工程，可向屋宇署申請提前發出強制驗樓及強制驗窗法定通知，使其自行籌劃的保養工程及該兩項計劃下的檢驗及修葺工程可同步進行。另一方面，若樓宇的公用地方及外牆近年曾在認可人士的監督下完成修葺工程，或樓宇曾經或現正進行「樓宇更新大行動」下的修葺工程，屋宇署一般於樓宇修葺工程完

成後一段時間內都不會揀選樓宇進行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃。然而，若屋宇署並無有關樓宇的維修記錄，一些於近年完成修葺工程的樓宇可能仍會被揀選進行強制驗樓及驗窗計劃。就這些個案，業主在收到預先知會函件後，可聯絡屋宇署以提供其樓宇近年的修葺工程資料。署方會因應個別情況，考慮延後向這些樓宇發出法定通知。

給予業主的財政支援

附件1

8. 為配合推行強制驗樓計劃，香港房屋協會(下稱「房協」)聯同市區重建局(下稱「市建局」)在 2012 年 8 月推行「強制驗樓資助計劃」，在強制驗樓計劃下向合資格業主提供首次驗樓費用的全數資助(設有上限)。「強制驗樓資助計劃」在 2012 年 10 月開始接受申請。在「強制驗樓資助計劃」下，樓宇按單位數目被分為不同組別，而每個組別各有不同資助上限。「強制驗樓資助計劃」的背景資料載於附件 1。截至 2013 年 11 月底，房協及市建局共接獲 201 宗申請，其中 166 宗已獲發「原則上批准」、9 宗因未能符合計劃的資格準則而被拒絕，而其餘申請正在處理中。每宗成功申請的資助額會因應檢驗完成後檢驗的實際費用而釐訂。已獲批准的申請現正在不同的落實階段，包括擬備招標文件以揀選及委任註冊檢驗人員，以及已開展檢驗。

附件2

9. 至於根據檢驗而須進行的修葺工程，政府聯同房協及市建局繼續在多項現有計劃下提供財政支援，有關計劃包括由房協及市建局聯合管理的「樓宇維修綜合支援計劃」、由屋宇署管理的「樓宇安全貸款計劃」及由房協管理的「長者維修自住物業津貼計劃」。這些支援計劃的摘要載於附件 2。為貫徹提供「一站式」服務的精神，業主只須填妥「樓宇維修綜合支援計劃」的一套申請表格，便能提出多項申請，包括上述計劃的各類資助金／貸款申請。

給予業主的技術支援

10. 此外，政府聯同房協及市建局在檢驗計劃的各階段，向有需要的業主提供技術支援，為他們就進行檢驗及修葺工程給予指引，包括協助進行組織籌劃工作，並就招標和委任註冊檢驗人員及承建商等事項提供支援。在發出預先知會函件後，屋宇署會聯同房協及市建局為目標樓宇的業主安排地區簡介會，講解檢驗計劃及配套支援的詳情。截至 2013 年 11 月底，在各區舉辦了約 100 場簡介會。屋宇署、房協及

市建局亦會為業主提供簡便的參考資料套，當中包括兩項檢驗計劃的基本資料以及法定要求和程序、註冊檢驗人員的法定職責及舉報渠道、各項支援計劃的詳情和申請表、有關招標的防貪和防止圍標情況的指引、招標程序的標準範本，以及常見問題的答案。業主／法團可從地區簡介會，以及支援機構的諮詢服務中心及其網站取閱參考資料套。此外，成功申請「強制驗樓資助計劃」的業主亦會獲提供委任註冊檢驗人員的標準招標文件和服務合約。廉政公署亦在 2013 年 12 月更新了該署在 2008 年首次推出的「樓宇維修實務指南」，為業主、法團及物業管理公司提供一套資料更詳盡、使用更方便的防貪指引。這份新指南包括更多有效的防貪建議，以及有關樓宇維修工程不同階段的範本文件及標準表格。

宣傳及公眾教育

11. 為加強公眾對強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的認識，屋宇署已開展兩個階段的宣傳計劃。在第一階段，屋宇署在 2012 年 2 月中推出了一輯政府宣傳短片／聲帶，主要用作宣傳註冊檢驗人員註冊的事宜。該短片／聲帶在電視台和電台，以及巴士及鐵路等公共交通工具上播放。第二階段由 2012 年 5 月初展開，屋宇署在其網站設立專題網頁，載有兩項檢驗計劃的詳情及常見問題的答案，供公眾參考。為宣傳兩項檢驗計劃已全面實施，屋宇署在 2012 年 6 月底推出另一輯有關兩項檢驗計劃規定的政府宣傳短片／聲帶、小冊子、一般指引、報章特刊、海報及戶外廣告等宣傳品。另外，自第一階段至今，屋宇署一直積極參與由各專業團體、各區民政事務處、區議會、房協、市建局、物業管理公司及個別屋苑自行舉辦的多個講座，以在社區推廣強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，並解答居民的查詢。屋宇署亦有透過社區的社會福利機構邀請長者出席講座，從而加強對長者的支援。為了特別宣傳窗戶安全，屋宇署在 2013 年 1 月出版了新一版的「窗戶安全須知」小冊子，並安排派發予法團、互助委員會及物業管理公司；委託製作一系列短篇電視節目，在 2013 年 1 月播放並在 2013 年 3 月重播；以及與消費者委員會合作，在 2013 年 4 月於其《選擇》月刊刊登一篇關於強制驗窗計劃的文章。屋宇署會繼續致力通過多渠道的方式推展以上措施，使宣傳效果得以持續。

附件3 12. 更多關於強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的運作模式，以及由房協推行的「自願樓宇評審計劃」的詳情載於附件 3。

對實施強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的觀察所得及挑戰

附件4 13. 現時的目標是每年揀選 2 000 幢樓齡達 30 年或以上的樓宇及 5 800 幢樓齡達 10 年或以上的樓宇，分別進行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃。一如上文所述，為減低對樓宇業主的影響，屋宇署會安排強制驗樓計劃及強制驗窗計劃同步進行，即被揀選進行強制驗樓計劃的樓宇(即樓齡達 30 年或以上的樓宇)亦會被揀選在同一周期內進行強制驗窗計劃，使業主可同時進行兩項計劃的檢驗及修葺工程。為應付建築專業人士和承建商的工作量，揀選目標樓宇將會按季進行。目標樓宇諮詢委員會每季選出約 500 幢目標樓宇同時進行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，並另外選出 950 幢目標樓宇只進行強制驗窗計劃。截至 2013 年 11 月底，一共有 5 批按季被揀選的目標樓宇。實施進度撮述於附件 4。

14. 按照原訂的程序，就選定同時進行強制驗樓及驗窗計劃的目標樓宇，以及選定只進行強制驗窗計劃的目標樓宇，屋宇署會分別於預先知會函件發出大約 6 個月和 2 個月後送達法定通知。然而，屋宇署在達到預期進度上遇到很大困難。截至 2013 年 11 月，按計劃時限屋宇署本應向其發出法定通知的目標樓宇中，上述兩類樓宇分別有 50% 和 20% 獲送達法定通知。

15. 進度出現延誤有兩個主要原因。其一，當局低估為實施有關計劃所產生的工作量。原先估計，每幢選作進行兩項計劃的目標樓宇平均單位數目為 35 戶，但去年的運作經驗顯示，進行驗樓和驗窗計劃的樓宇，每幢的實際平均單位數目分別為 49 戶和 59 戶。單位數目增多，令多方面的工作量相應大增。增加的工作包括發出法定通知、處理有關檢驗和修葺的文件和報告、就違反通知採取相應的執法工作、根據強制驗窗計劃發出定額罰款通知書，以及就所提交的文件作抽樣審查。舉例來說，原先預計每年發出的強制驗窗法定通知為 200 000 張，但該目標已修訂為 350 000 張，增幅達 75%。

16. 其次，自計劃全面實施以來，屋宇署在發出預先知會函件後，收到大量公眾查詢，以及為受影響目標樓宇和屋苑的業主特別安排現場簡介會的要求。在 2012 年 7 月至 2013 年 11 月期間，屋宇署接獲業主／法團、市民、立法會議員和區議會議員就有關計劃提出多達 25 000 個口頭和書面查詢。同一期間，屋宇署除了為目標樓宇業主舉辦約 100 場季度地區簡介會外，亦再應邀出席約 120 場由地區組織或法團安排或舉辦的居民大會和講座，講解計劃和解答居民的查詢。這些查詢和簡介會的數量遠超原先的估計，需要大量的人力資源處理。雖然屋宇署已調配額外人力資源，以配合在 2012 年全面推行強制驗樓和驗窗計劃，但基於上述兩個因素導致有關計劃的工作量大增，對屋宇署構成重大挑戰。

17. 出現大量公眾查詢及安排簡介會的要求，顯示在強制驗樓計劃及強制驗窗計劃推行初期，業主對緊密支援的需求殷切。事實上，根據迄今所得的意見，由於計劃訂定的要求對樓宇業主／法團來說屬全新的要求，加上對不少人來說這兩項剛實施的計劃相當複雜，公眾關注到以現時的規模推行計劃，在社會上引起很大的憂慮。此外，由於本港同時推出多項大型基建工程，現時市場對建築專業人士、從業員及熟練建造工人的需求很大，因而推高了樓宇和窗戶的專業檢驗及維修服務價格。在此情況下，我們認同社會的意見，即有實際需要給予樓宇業主及法團合理時間以熟悉安排及作好準備。

18. 基於上述考慮和有需要減少對樓宇業主所造成的影響，以及現時的市場情況，我們認為需要在過渡期間下調就強制驗樓計劃及強制驗窗計劃訂定的全年目標樓宇數目。這可讓屋宇署更善用資源處理因實施計劃而帶來的龐大工作量，並總結和汲取經驗，包括研究可行的簡化措施，以提高效率。與此同時，同一時間進行計劃的目標樓宇數目減少，屋宇署及支援機構可為樓宇業主提供更聚焦的支援，而市民亦有更多時間了解新計劃和作好準備。鑑於很多舊式樓宇的業主仍未掌握安排樓宇維修所需的知識、技巧和經驗，有關調整尤為重要。屋宇署現正根據運作經驗，修訂這兩個計劃的目標。經修訂的目標將會列入屋宇署 2014-15 年度管制人員報告的服務目標。我們將根據累積所得的經驗，每年檢討執行目標，以確保能符合當時的需要。

重組

19. 屋宇署在 2010 年，因應當時推出多管齊下措施以加強樓宇安全及應付部門的運作需要，就其組織架構及人手調配安排進行了全面檢討。為了推行新措施加強樓宇安全；加強及理順屋宇署首長級人員編制；以及簡化整體部門架構，以充分善用資源，屋宇署在 2011 年 7 月 1 日進行重組，成立了強制驗樓部，由政府屋宇測量師／政府結構工程師職位的人員掌管，職銜為助理署長／強制驗樓，該職位獲財務委員會批准以編外方式開設，直至 2014 年 3 月 31 日。屋宇署在重組前、後的組織圖，分別載於附件 5 及附件 6。

附件5
附件6

20. 在重組後，屋宇署採用「屋宇統籌主任」的模式，指定單一專業人員為某單一幢樓宇處理所有一般樓宇安全問題，包括就樓宇失修情況及各類僭建物，處理舉報及採取一般執法行動。如有任何特別事宜需要更專門的監察或施行特定的法定程序，如改善斜坡安全問題、提升現有消防安全措施事宜或強制驗樓計劃和強制驗窗計劃的訂明檢驗，「屋宇統籌主任」會聯絡並諮詢相關的專門組別，如斜坡安全組、防火規格組及強制驗樓部。

21. 在經修訂的模式下，2 個樓宇部轄下 6 個地區組別各自擔任其管轄地區內的「屋宇統籌主任」，負責所有非強制驗樓計劃目標樓宇，而 2 個強制驗樓組則擔任強制驗樓計劃目標樓宇的「屋宇統籌主任」。樓宇部亦負責在只進行強制驗窗計劃的目標樓宇執行強制驗窗。由於在新模式下同一支隊伍可收集所有資料，因而能更全面地掌握其負責樓宇的整體情況，提升了屋宇署日常運作的效率。此外，樓宇業主就其樓宇的所有樓宇安全事宜，亦只需與屋宇署內單一聯絡點聯絡，對他們更形方便。在設計及制定以上安排時，已參考了社會上持份者的建議。

強制驗樓部

22. 強制驗樓部設有 2 個強制驗樓組及 1 個防火規格組，各由 1 名總專業主任領導。強制驗樓組負責實施強制驗樓及強制驗窗計劃，並進行大規模行動，清拆位於目標樓宇的僭建物。2 個強制驗樓組的專業人員亦擔任「屋宇統籌主任」，處理與強制驗樓計劃及大規模行動目標樓宇相關的所有一般樓宇安全事宜，包括樓宇失修及僭建物。另一方面，防火規格組則負責施行《消防安全(商業處所)條例》(第 502 章)和

《消防安全(建築物)條例》(第 572 章)，監察全港舊式樓宇的消防安全改善工程。將防火規格組歸入強制驗樓部，是考慮到強制驗樓計劃涵蓋樓齡達 30 年或以上的樓宇，而在這樓齡範圍內的樓宇大都同時屬於根據《消防安全(商業處所)條例》和《消防安全(建築物)條例》須進行消防安全改善工程的樓宇。在處理舊樓的樓宇安全事宜上，這樣的安排有助加強 3 個組別一起發揮的協同效應。

開設政府屋宇測量師／政府結構工程師常額職位的需要

23. 自 2011 年起以多管齊下方式推行的一系列樓宇安全措施，令屋宇署的工作量大幅增加，工作亦更趨複雜。尤其在執法方面，除了因修訂執法政策而大幅擴大「須優先取締」僭建物的範圍外，屋宇署亦正推行 4 項法定管制措施，包括強制驗樓計劃、強制驗窗計劃、小型工程監管制度以及招牌監管制度。屋宇署亦正全速進行多項新的大規模行動，包括清拆僭建物以及就住用分間單位相關建築工程的欠妥之處採取執法行動。此外，屋宇署經常需要因應與樓宇安全有關的事件執行各項特別樓宇巡查職務。舉例來說，在 2011 年 11 月花園街街邊排檔發生大火後，屋宇署在 2012 年調整了其分間單位大規模行動的策略，並在特定時間內進行了特別巡查工作，視查約 340 幢鄰近街邊排檔的舊式住用及綜合用途樓宇。如根據巡查結果發現物業有違規之處，該署便對樓宇業主採取適當的執法行動。另一個例子是，因應 1 幢有住用分間單位的樓宇發生火警，在 2013 年 4 月，屋宇署聯同消防處展開了為期 1 年的聯合行動，以巡查約 6 500 幢舊式住用及綜合用途樓宇的公用逃生途徑。鑑於本港樓宇正急劇老化，這些新的管制措施和行動需要高層次的督導和密切監察，以確保所有複雜問題能適時獲得解決。由於新一系列措施規模甚大，而且相當複雜，屋宇署有需要維持現有的首長級人員支援，以開展、監察和檢討推行有關措施的情況，使我們可以長遠持續進行加強樓宇安全的工作。

24. 助理署長／強制驗樓掌管強制驗樓部，負責就實施強制驗樓及強制驗窗計劃督導相關工作、制訂運作策略和作出協調，並執行《建築物條例》以保障強制驗樓計劃目標樓宇的安全，以及執行《消防安全(商業處所)條例》和《消防安全(建築物)條例》以改善全港目標處所和樓宇的消防安全措施。現時，約有 15 000 幢樓宇符合條件被揀選為強制驗樓計劃的目標樓宇，符合強制驗窗計劃的則約有 25 000 幢。同時，

現約有 14 000 個／幢處所和樓宇符合條件可被揀選為《消防安全(商業處所)條例》及《消防安全(建築物)條例》的目標樓宇，包括訂明商業處所和指明商業建築物，以及綜合用途建築物和住用建築物。

25. 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃是恆常的措施，着重「預防勝於治療」的理念，為樓宇監管制度帶來概念上的基本改變。透過規定業主定期檢驗及維修樓宇，這兩項計劃對從根源解決存在已久的樓宇失修問題，起了十分重要的作用；長遠而言，更可在社會上培養和形成預防性的維修文化。強制驗樓計劃及強制驗窗計劃是屋宇署最大型的樓宇安全措施之一，涉及大量樓宇、眾多業主和建築業界從業員，規模之大前所未有。在兩項計劃下，每年均會檢驗數以千計的目標樓宇和發出數以十萬計的法定通知。

26. 計劃推行首年收到大量的公眾查詢及業主的求助要求，正顯示計劃的複雜性。備受關注的事項包括市場是否有足夠的服務提供者進行樓宇檢驗及修葺、服務提供者的資格、規管服務提供者以防止違規及不當行為、揀選目標樓宇參加計劃的準則、有關計劃與屋宇署及其他部門的執法計劃的配合，以及為業主提供的財政及技術支援等。如此大量複雜問題，需要有專責首長級人員領導，才可確保計劃能夠順利推行及因應需要的轉變而適時修訂，以及有效地聯絡各方以迅速解決跨部門及跨組織的問題，發揮最大的協同效應。

27. 具體來說，首長級人員在制定目標和督導政策方面，發揮的作用尤其重要：除了強制驗樓計劃及強制驗窗計劃外，更涉及計劃與清拆僭建物、樓宇失修及危險有關的其他執法行動的互相配合；密切監察兩項計劃的執法策略及運作方式，並在有需要時作出微調，以確保達到政策方針和目標；帶頭統籌屋宇署對內和對外的的工作，包括與房屋署及消防處的聯合執法行動，以及與司法機構就強制驗窗計劃設立定額罰款資訊系統；與房協及市建局緊密合作，為樓宇業主提供財政及技術支援；制訂策略使市民及持份者更加清楚了解該兩項計劃及如何遵從法定要求；以及制訂公眾教育及宣傳政策，長遠而言培養樓宇安全及保養文化。

28. 考慮到強制驗樓計劃及強制驗窗計劃屬恆常的措施、兼且規模龐大及內容複雜，而屋宇署亦需要緊密協調對內和對外的的工作，再加上該兩項計劃是透過從源頭解決樓宇失修問題，在樓宇監管制度中具有策略性意義，因此我們需要在現有的編外職位到期撤銷後，在 2014 年 4 月 1 日開設 1 個政府屋宇測量師／政府結構工程師的雙專業常額職位(職銜為助理署長／強制驗樓)，以持續推行這些重要工作。建議職位職責說明載於附件 7。

附件7

首長級職位的職系安排

29. 根據以往所得的運作經驗，我們認為建議職位所需的專業知識及才能，包括員工管理、方向制訂、傳媒技巧，以及相關工作經驗及知識，與屋宇測量師及結構工程師兩個職系所需的一系列能力匹配。一如現有的編外職位，我們建議把新設的常額職位定為政府屋宇測量師／政府結構工程師雙專業職位，可由該兩個職系的人員出任。

非首長級人員的支援

30. 目前，強制驗樓部約有 230 名專業、技術及支援人員，以進行加強樓宇安全的工作，包括強制驗樓計劃及強制驗窗計劃²。除建議的助理署長職位外，屋宇署計劃在 2014-15 年度在各分部(包括強制驗樓部)增設約 190 個非首長級公務員職位³，包括專業及技術職位及其他支援人員，以進一步加強以多管齊下方式推行的一系列樓宇安全措施(包括強制驗樓計劃及強制驗窗計劃)。

² 兩個樓宇部約有 420 名專業、技術及支援人員，負責推行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，作為其整體職責的一部分，為部門的樓宇安全及維修執法計劃提供支援。

³ 部分職位會由現時的非公務員合約職位轉為公務員職位。

曾考慮的其他方法

31. 屋宇署在 2011 年 7 月 1 日重組後設有 6 個部別，其中包括強制驗樓部。各部由 1 名助理署長掌管，負責處理不同職務。屋宇署其他各部
附件8(a) 助理署長的職責說明載於附件 8(a)至 8(e)。
至8(e)

32. 我們曾審慎研究可否在現有首長級人員架構內重新調配人手，以吸納擬設職位將負責處理的額外職務。然而，其他現有助理署長已承受着很大的工作量，並要全力執行現有職務。由於各現有助理署長領導推行的各個新的樓宇監管制度和新的大規模行動，均屬加強本港樓宇安全的長期措施，要他們在不影響其工作和服務質素的前提下承擔額外職責，在運作上並不可行。

對財政的影響

33. 按薪級中點估計，開設擬議的政府屋宇測量師／政府結構工程師常額職位所需增加的年薪開支為 1,739,400 元。至於所需的每年平均員工開支總額(包括薪金和員工附帶福利開支)，則為 2,272,000 元。

34. 按薪級中點估計，開設約 190 個非首長級職位所需增加的年薪開支約為 78,000,000 元，而每年平均員工開支總額(包括薪金和員工附帶福利開支)約為 134,000,000 元。如獲財務委員會批准開設上述首長級職位，我們會在有關財政年度的預算草案內預留足夠款項，以支付這項建議的開支。

公眾諮詢

35. 我們已在 2013 年 11 月 26 日就上述建議諮詢立法會發展事務委員會。委員普遍支持開設 1 個政府屋宇測量師／政府結構工程師常額職位的建議，由首長級人員帶領持續推行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，從源頭解決樓宇老化及失修問題。有些委員對屋宇署人手緊張的情況表示關注。我們解釋，除了提供人手資源外，屋宇署會繼續精簡運作程序以提高工作效率，並重訂工作緩急次序。管方亦會繼續與員工保持密切溝通，以了解他們的關注並提供更好的支援。我們亦在 2013 年 12 月 27 日向發展事務委員會提交書面回應，提供進一步資料，

說明屋宇署近年的人手調配情況，以支援以多管齊下方式推行的一系列樓宇安全措施，以及其他事項。

編制上的變動

36. 過去兩年，屋宇署在編制上的變動如下－

編制 (註)	職位數目			
	目前情況 (2013 年 11 月 1 日)	2013 年 4 月 1 日 的情況	2012 年 4 月 1 日 的情況	2011 年 4 月 1 日 的情況
A	30+(2)#	30+(2)	30+(1)	30
B	501	480	454	380
C	786	720	688	586
總計	1 319	1 232	1 173	996

註：

- A — 相等於首長級或相同薪級的職級
- B — 頂薪點在總薪級第 33 點以上或相同薪點的非首長級職級
- C — 頂薪點在總薪級第 33 點或以下或相同薪點的非首長級職級
- () — 獲人事編制小組委員會／財務委員會批准開設的首長級編外職位數目
- # — 截至 2013 年 11 月 1 日，屋宇署並無懸空的首長級職位

公務員事務局的意見

37. 公務員事務局信納，建議在屋宇署開設 1 個政府屋宇測量師／政府結構工程師常額職位，以持續推行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃和其他措施，加強香港的樓宇安全，從運作及職能的角度，有充分理由支持。該局考慮到出任擬設職位的人員須承擔的職責、掌管的職務範圍和參與的專業工作，認為擬設職位的職系和職級均屬恰當。

首長級薪俸及服務條件常務委員會的意見

38. 首長級薪俸及服務條件常務委員會表示，如實施上述建議，有關常額職位的建議職級是恰當的。

發展局

2013 年 12 月



資助的用途

- ✓ 資助只包括聘任一名**註冊檢驗人員**根據法例要求及「強制驗樓計劃及強制驗窗計劃」作業守則為樓宇公用部分作**首次訂明檢驗**
- ✓ 倘若驗樓實際支出未達資助上限，而業主同時收到強制驗樓及強制驗窗預先知會函件或法定通知，餘額可用於資助聘任同一註冊檢驗人員進行公用部分窗戶的訂明檢驗。

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、檢驗及修葺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。

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



HONG KONG
HOUSING SOCIETY
香港房屋協會



資助計劃的目的

強制驗樓計劃已於2012年6月30日實施，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，向合資格業主提供財政支援。

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。房協及市建局保留修改資助計劃的申請資格及／或細節的一切權利。

申請資格

- ✓ 樓齡達30年或以上的私人住用或商住用途樓宇，但不包括樓高3層或以下的住用樓宇；及
- ✓ 收到屋宇署發給法團或共同業主的強制驗樓預先知會函件或法定通知；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
- ✓ 不是單一業權的樓宇



申請條件

已成立業主立案法團的樓宇

- 法團管理委員會會議或法團的業主大會通過申請本資助計劃；及
- 授權法團管理委員會委員代表簽署有關文件

未成立業主立案法團的樓宇

- 業主大會通過申請本資助計劃；及
- 授權代表（公契經理人／物業管理公司／業主）簽署有關文件（有關決議及授權須獲全體業主同意或根據大廈公契的要求通過）

申請者必須根據《建築物條例》聘任註冊檢驗人員進行訂明檢驗及在未聘任前遞交申請表格。



資助金額

資助上限會根據同一份有關樓宇公用部分強制驗樓法定通知內所涵蓋樓宇的所有樓宇單位數目計算。

單位數目 20 個或以下	上限\$ 25,000
單位數目 21 至 49 個	上限\$ 35,000
單位數目 50 至 200 個	上限\$ 60,000
單位數目 201 個或以上	上限\$ 100,000

「樓宇維修綜合支援計劃」概覽

EC(2013-14)15 附件 2

(概覽只供參考，詳情請參閱申請須知)

	給予業主立案法團的資助/津貼		給予個別業主的貸款/補助金/津貼			
	籌組業主立案法團的資助	公用地方維修津貼	公用地方維修免息貸款	家居維修免息貸款	政府撥款及由以下機構執行：	
					屋宇署	香港房屋協會
					樓宇安全貸款計劃	長者維修自住物業津貼計劃
樓宇條件	私人住宅/ 綜合用途樓宇	20 年或以上的私人住宅/綜合用途樓宇； - 符合住宅單位應課差餉租值限制			私人住宅/商業/綜合用途/工業樓宇	在私人住宅/綜合用途樓宇內的住宅單位
申請資格	-	管理委員會議決申請	- 業主大會議決申請； - 大廈已獲「原則上批准通知書」 - 住宅單位由個人單獨或聯名擁有	- 在香港沒有擁有其他物業； - 住宅單位由個人單獨或聯名擁有	-	年滿60歲或以上及符合申請資格的自住業主
資助/貸款/津貼金額	最高可獲 \$3,000 資助	最高津貼為核准工程總額 20%或每個單位 \$3,000 (以較低者為準)，上限為每個法團 \$1,200,000 註: 少於 50 個單位的大廈可享受更高津貼，詳情請參閱申請須知	- 每個住宅單位最高可獲免息貸款\$100,000； - 最長 60 個月還款期	- 每個住宅單位最高可獲免息貸款\$50,000； - 最長 60 個月還款期	- 每個單位最高可獲低息貸款\$1,000,000； - 最長36個月還款期	每人每單位於5年內最高可獲\$40,000 津貼
		50%認可人士/專業顧問費用資助，上限\$20,000 - 連續3年50%公眾責任保險/第三者風險保費年費資助，每年上限\$6,000				
補助金/紓困措施	-	符合資格申請人可獲補助金最高達\$10,000		符合資格申請人可獲補助金最高達\$10,000	符合資格申請人可享免息貸款及延長還款期至72個月	-

強制驗樓計劃、強制驗窗計劃
及自願樓宇評審計劃補充資料

強制驗樓計劃及強制驗窗計劃

技術規定

在強制驗樓計劃下，檢驗的範圍包括(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)認明位於樓宇公用部分及外部的僭建物。在強制驗窗計劃下，檢驗的範圍則包括樓宇公用部分及個別處所內的所有窗戶。屋宇署已發出強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則，訂明註冊檢驗人員及合資格人士進行樓宇及窗戶檢驗，以及註冊承建商進行所需的修葺工程時，所須遵從的各項技術標準及程序規定。作業守則亦提供指引，述明在何種情況下，《建築物條例》(第 123 章)及相關規例的規定視作已獲遵從。

在強制驗樓過程中認明的僭建物處理

2. 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「須優先取締」類別的僭建物，要求業主把僭建物拆除。

對服務提供者的規管

3. 屋宇署透過多項措施確保妥善規管服務提供者。該署已根據《建築物條例》設立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。屋宇署亦會抽樣詳細審查註冊檢驗人員及合資格人士提交的檢驗及修葺報告，如發現違規情況，會處以適當罰則。宣傳資料已列出查詢及投訴渠道，供公眾向屋宇署舉報，以作調查。

自願樓宇評審計劃

4. 香港房屋協會(下稱「房協」)已推行一項「自願樓宇評審計劃」，嘉許妥善管理及保養的樓宇。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。所有私人住用及綜合用途(商住)樓宇，不限樓齡，均可參與「自願樓宇評審計劃」。是項計劃涵蓋的範圍包括涉及樓宇安全的項目、樓宇管理、樓宇保養、環境保護，以及其他增值項目。「自願樓宇評審計劃」在樓宇安全方面的標準和要求，與強制驗樓計劃和強制驗窗計劃採用的標準和要求一致。房協在 2012 年 5 月開始招聘和培訓「自願樓宇評審計劃」的評審員，並在 2012 年 7 月開始接受申請，以配合強制驗樓計劃和強制驗窗計劃的推行。截至 2013 年 11 月底，計劃共接獲兩份申請，涉及 37 幢樓宇，超過 6 600 個住用單位及超過 90 個非住用單位。委任評審員的工作現正進行。

**2012 年 7 月至 2013 年 11 月期間
強制驗樓計劃及強制驗窗計劃實施進度摘要**

截至 2013 年 11 月底 的數字	選定同時進行 強制驗樓計劃及 強制驗窗計劃的 目標樓宇	選定只進行 強制驗窗計劃的 目標樓宇
揀選的目標樓宇數目 (按季共 5 批)	2 500 (100%)^	4 750 (100%)^
已發出預先知會函件 的目標樓宇數目	2 484 (99%)^	4 146 (87%)^
已發出法定通知的目 標樓宇數目 #	1 036 (52%)^	814 (22%)^
	強制驗樓法定通知	強制驗窗法定通知
發出的法定通知數目	11 849 (27%)^@	97 302 (27%)^
已履行並撤銷的法定 通知數目	13	1 382

備註：

^ 括弧內的百分比顯示與目標比較的實際達標情況。

按照原訂的程序，就選定同時進行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的目標樓宇，以及選定只進行強制驗窗計劃的目標樓宇，法定通知會分別於預先知會函件發出大約 6 個月和 2 個月後送達。括弧內的百分比顯示，與按計劃時限應予以發出法定通知的目標樓宇數目比較的達標情況。

@ 根據強制驗樓計劃，當局會就目標樓宇的公用部分、外牆及與個別處所相連的伸出物送達法定通知。按照原來計劃，樓宇的每個伸出物會分別獲發通知。屋宇署在 2013 年 5 月修訂伸出物的詮釋，就發出法定通知而言，部分伸出物會被視為樓宇的公用部分或外牆的一部分。這導致發出的法定通知數目減少，因此與按通知數目訂立的原來目標比較，達標的百分比較低。

屋宇署組織圖 (重組前)



說明-

總屋宇測量師為首長級薪級第 1 點職位

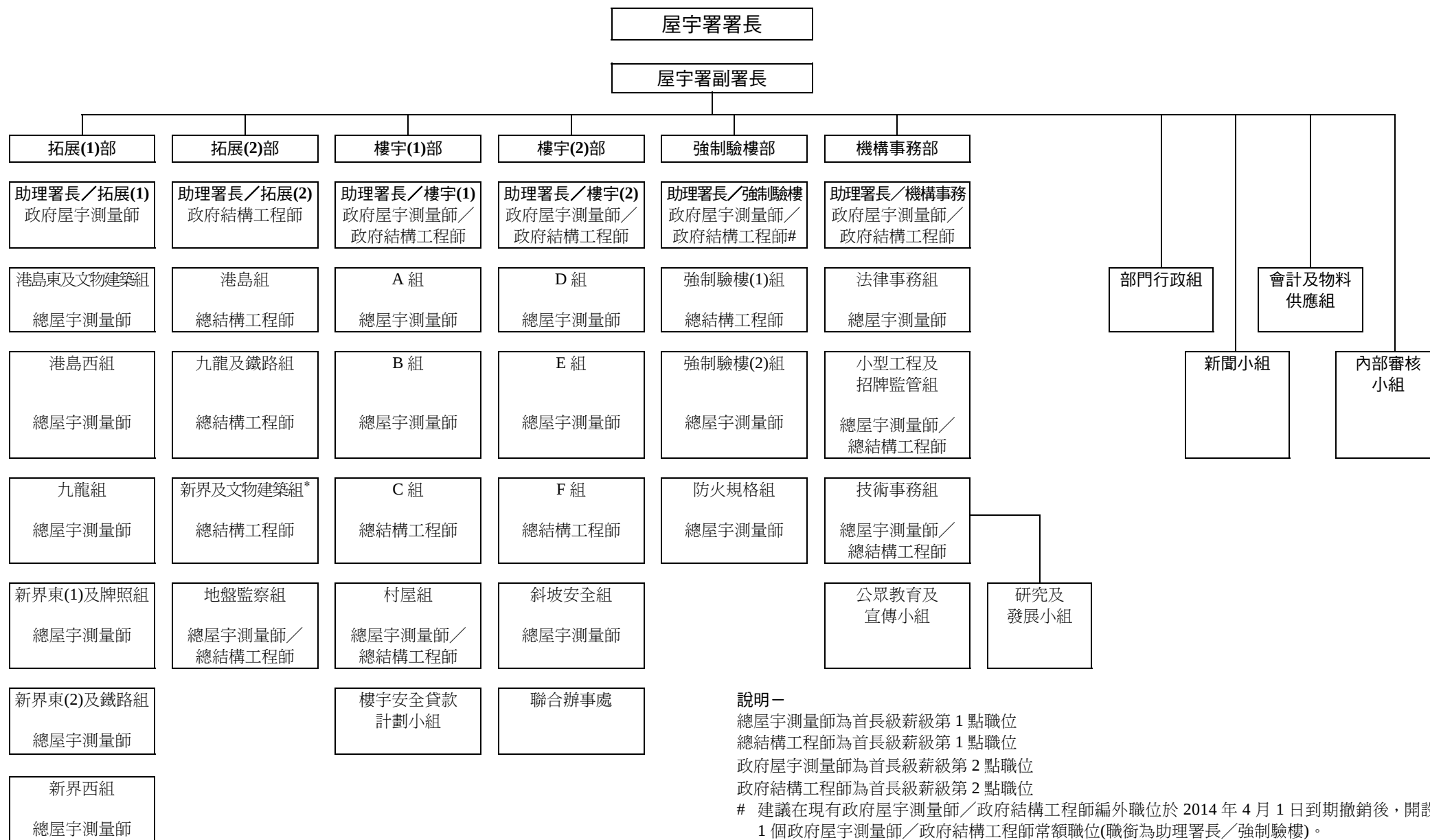
總結構工程師為首長級薪級第 1 點職位

政府屋宇測量師為首長級薪級第 2 點職位

政府結構工程師為首長級薪級第 2 點職位

註：組織圖不包括已解散的港口及機場發展策略及鐵路組的總結構工程師職位，該職位暫時借調到規劃署。

屋宇署現有組織圖



助理署長／強制驗樓
建議職責說明

職級：政府屋宇測量師／政府結構工程師(首長級薪級第 2 點)

直屬上司：屋宇署副署長

主要職務和職責－

1. 管理強制驗樓部，該部負責推行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃；為確保強制驗樓計劃目標樓宇安全而施行《建築物條例》(第 123 章)，以及為提升全港目標樓宇的消防安全措施而執行《消防安全(商業處所)條例》(第 502 章)和《消防安全(建築物)條例》(第 572 章)；
2. 就強制驗樓計劃目標樓宇僭建物的清拆，包括清拆強制驗樓計劃目標樓宇僭建物的大規模行動，以及為提升現有舊樓消防安全措施而與消防處採取的聯合執法計劃，發展及制訂運作策略和程序，並監督有關的執法行動；
3. 發展和制訂有關強制驗樓計劃／強制驗窗計劃的執法政策和立法建議；
4. 就有關強制驗樓計劃／強制驗窗計劃、強制驗樓計劃目標樓宇僭建物的管制，以及現有舊樓消防安全措施的提升，向發展局和其他政府機構提供意見；
5. 就有關強制驗樓計劃／強制驗窗計劃、強制驗樓計劃目標樓宇僭建物的管制，以及現有舊樓消防安全措施的提升，向立法會、申訴專員公署、區議會、專業學會、傳媒和市民解釋屋宇署的政策和運作；以及
6. 協助屋宇署署長和副署長就強制驗樓計劃／強制驗窗計劃與舊樓消防安全措施的提升，以及部門的管理，制訂政策和策略。

助理署長／拓展(1)
職責說明

職級：政府屋宇測量師(首長級薪級第 2 點)

直屬上司：屋宇署副署長

主要職務和職責－

1. 管理拓展(1)部，該部負責就新建築發展項目和現有建築物的改動及加建工程的規劃、設計和建造事宜施行《建築物條例》(第 123 章)(下稱《條例》)，以確保已完成的工程符合所規定的公共衛生和安全標準；
2. 管理牌照組，該組就申領牌照的處所是否適合獲發牌照，向發牌當局提供意見；
3. 檢討建築物規例、政策、程序、指引、技術標準、作業守則、《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》及《註冊承建商作業備考》，以確保私人發展項目的監管工作具成效及富效率；
4. 擔任建築小組委員會 I 及 II、經擴大的建築小組委員會、消防安全委員會和無阻通道諮詢委員會的主席，審議有關私人發展計劃的審批事宜，並參與認可人士註冊事務委員會、土地及建設諮詢委員會轄下的屋宇建設小組委員會、認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師委員會，以及由屋宇署署長指示參與的其他委員會；
5. 就新建築物及建築工程的規劃、設計和建造事宜，向發展局及其他政府機構提供意見；
6. 就新建築物及建築工程的規劃、設計和建造事宜，向立法會、申訴專員、區議會、專業學會、傳媒和市民，解釋屋宇署的政策和行動；以及
7. 協助屋宇署署長和副署長，就新建築物及建築工程的規劃、設計和建造，以及部門的管理，制訂政策和策略。

助理署長／拓展(2)
職責說明

職級：政府結構工程師(首長級薪級第 2 點)

直屬上司：屋宇署副署長

主要職務和職責－

1. 管理拓展(2)部，該部負責就建築工程的結構工程和地盤監察事宜施行《條例》，以確保地盤安全，以及工程按所規定的結構標準完成；
2. 檢討建築物規例、政策、程序、指引、技術標準、作業守則、《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》及《註冊承建商作業備考》，以確保建築工程的結構設計、用料及建造的監管工作具成效和富效率及施工安全；
3. 擔任貯油裝置常務諮詢委員會和結構工程委員會的主席；參與結構工程師註冊事務委員會、認可人士註冊事務委員會、土地及建設諮詢委員會轄下的屋宇建設小組委員會、認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師委員會；以及由屋宇署署長指示參與的其他委員會；
4. 就樓宇監管的結構工程及地盤安全事宜，向發展局及其他政府機構提供意見；
5. 就樓宇監管的結構工程及地盤安全事宜，向立法會、申訴專員、區議會、專業學會、傳媒和市民，解釋屋宇署的政策和行動；以及
6. 協助屋宇署署長和副署長，就樓宇監管的結構工程及地盤安全事宜，以及部門的管理，制訂政策和策略，並且負責結構工程師職系人員的職系和員工管理工作。

助理署長／樓宇(1)
職責說明

職級：政府屋宇測量師／政府結構工程師(首長級薪級第 2 點)

直屬上司：屋宇署副署長

主要職務和職責－

1. 管理樓宇(1)部，該部負責施行《條例》，以確保現有私人樓宇的安全；
2. 就新界豁免管制屋宇的僭建物的清拆和對危險或失修樓宇的巡查及維修、巡查／維修非強制驗樓計劃目標的樓宇的大規模行動、「樓宇更新大行動」，以及「改善樓宇安全綜合貸款計劃」，發展及制訂運作策略和程序，並監督有關執法行動；
3. 就僭建物管制、現有私人樓宇的結構安全及所需相關維修，發展及制訂執法政策和立法建議；
4. 擔任聯合管制隊的主席。該管制隊負責就處理新界豁免管制屋宇的僭建物及新界農地地段上的大型僭建物，制訂運作策略和程序；
5. 就現有私人樓宇的樓宇安全及對新界豁免管制屋宇僭建物的執法事宜，向發展局及其他政府機構提供意見；
6. 就現有私人樓宇的樓宇安全及對新界豁免管制屋宇僭建物的執法，向立法會、申訴專員、區議會、專業學會、傳媒和市民解釋屋宇署的政策和行動；以及
7. 協助屋宇署署長和副署長，就現有樓宇的樓宇安全和對新界豁免管制屋宇僭建物執法方面的監管，以及部門的管理，制訂政策和策略，並且負責屋宇安全主任和屋宇安全助理職位的非公務員合約僱員的職系和員工管理工作。

助理署長／樓宇(2)
職責說明

職級：政府屋宇測量師／政府結構工程師(首長級薪級第 2 點)

直屬上司：屋宇署副署長

主要職務和職責－

1. 管理樓宇(2)部，該部負責施行《條例》，以確保全港現有私人樓宇和私人土地上斜坡的安全，以及(通過食物環境衛生署和屋宇署的聯合辦事處)消除滲水滋擾；
2. 就僭建物清拆和更改樓宇用途、清拆或糾正阻礙殘疾人士無障礙通道僭建物的大規模行動、糾正與分間單位建築工程有關的違規事項的大規模行動、清拆天台、平台、天井及後巷的僭建物、維修及保養排水系統和斜坡，以及消除滲水滋擾，發展及制訂運作策略和程序，並且監督有關執法行動；
3. 就現有私人樓宇僭建物的管制、更改用途、排水系統和斜坡的維修及保養，發展及制訂執法政策及立法建議；
4. 就現有私人樓宇在僭建物的管制、更改用途、排水系統和斜坡的保養及消除滲水滋擾方面，向發展局及其他政府機構提供意見；
5. 就現有私人樓宇在僭建物的管制、更改用途、排水系統和斜坡的保養及消除滲水滋擾方面，向立法會、申訴專員、區議會、專業學會、傳媒和市民解釋屋宇署的政策和行動；以及
6. 協助屋宇署署長和副署長，就現有樓宇在僭建物、更改用途、排水系統和斜坡的保養及消除滲水滋擾方面的監管，以及部門的管理，制訂政策和策略，並且負責測量主任(屋宇)職系人員的職系和員工管理工作。

助理署長／機構事務
職責說明

職級：政府屋宇測量師／政府結構工程師(首長級薪級第 2 點)

直屬上司：屋宇署副署長

主要職務和職責－

1. 管理機構事務部，該部負責向所有行動部別提供技術及法律服務，並管理小型工程監管制度與招牌監管制度；
2. 監督小型工程監管制度的運作，包括家居小型工程檢核計劃的執法工作及審查就小型工程呈交的資料，並且監督招牌監管制度的運作，包括審查就檢核招牌呈交的資料，以及清拆危險／棄置招牌、大型違例招牌及沒有參與檢核計劃的違例招牌的大規模行動；
3. 監督各行動部別在運作和採取執法行動時，因施行和執行《條例》而衍生的檢控行動、紀律處分、上訴及其他訴訟事宜；有關樓宇安全事宜的公眾教育及宣傳計劃；為支援各行動部別制訂政策和策略而進行的技術和科技研發工作，以及各行動部別擬議的新法例或法例修訂的立法過程；
4. 監督專業人士和承建商在《條例》下的註冊；緊急職務和緊急輪班制度的運作；工程合約和顧問合約的管理；辦公室自動化的推行和資訊科技發展，以及制訂部門的員工培訓政策和策略；
5. 就招牌監管制度、小型工程監管制度及機構事務部管理的其他事宜，向發展局及其他政府機構提供意見；
6. 就招牌監管制度、小型工程監管制度及機構事務部管理的其他事宜，向立法會、申訴專員、區議會、專業學會、傳媒和市民解釋屋宇署的政策和運作；以及
7. 協助屋宇署署長和副署長，就檢控、紀律處分、訴訟與相關事宜，以及部門的管理，制訂政策和策略，並且負責技術主任(結構)職系人員的職系和員工管理工作。
