

2013年11月26日  
討論文件

## 立法會發展事務委員會

### 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的進度報告及 在屋宇署開設「助理署長/強制驗樓」的常設職位

#### 目的

本文件旨在告知委員強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的實施進度，並尋求議員支持由 2014 年 4 月 1 日起，在一個政府屋宇測量師／政府結構工程師編外職位到期撤銷後，開設一個政府屋宇測量師／政府結構工程師雙專業常額職位（首長級薪級第二點），作為助理署長以掌管屋宇署的強制驗樓部。

#### 背景

2. 隨著一項有關樓宇安全政策及措施的全面檢討完成後，政府自2011起採用一套多管齊下，涵蓋立法、執法、對業主提供支援及協助，以及宣傳與公眾教育的新方法，以加強樓宇安全。為解決樓宇老化及失修問題，新一系列措施着重於現有樓宇的巡查、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為引入強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，從根源處理樓宇失修問題。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（不高於三層的住用樓宇除外）。隨着《2011年建築物(修訂)條例》於2011年6月制訂以修訂《建築物條例》，及包括《建築物(檢驗及修葺)規例》在內的附屬法例於2011年12月通過後，強制驗樓計劃及強制驗窗計劃自2012年6月30日起全面實施。法例賦權建築事務監督可每十年及五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有需要的訂明修葺。

3. 爲了推行多管齊下的新方法以加強樓宇安全，並考慮到運作需要，屋宇署於2011年7月進行重組。作爲重組的一部分，屋宇署成立了一個專責的強制驗樓部，轄下設有兩個強制驗樓組及防火規格組，以處理強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的實施及舊樓消防安全改善工程事宜。財務委員會於2011年6月24日批准（見EC(2011-12)5號文件），由2011年7月1日至2014年3月31日，開設一個政府屋宇測量師／政府結構工程師雙專業編外職位（職銜爲助理署長／強制驗樓），以掌管該新部。該編外職位將於明年3月31日到期撤銷。

## 最新情況及進展

### 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的規定

4. 根據強制驗樓計劃，樓宇業主每隔十年須在指定期限內就樓宇的公用部分、外牆、伸出物及招牌，委任一名註冊檢驗人員進行訂明檢驗，和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爲需要的訂明修葺工程。而根據強制驗窗計劃，樓宇業主每隔五年須在指定期限內就樓宇的窗戶，委任一名合資格人士進行訂明檢驗，和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爲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（法團）發出預先知會函件，提示他們的樓宇已被選定爲目標樓宇，以給予充分時間做好準備及預先籌備。根據強制驗樓計劃，在收到法定通知後，由該法定通知發出日期起計，有關業主／法團須在三個月內委任一名註冊檢驗人員，並在六個月內完成訂明檢驗。如根據檢驗所得認爲有需要進行修葺工程，則該些工程須在法定通知發出日期起計的12個月內完成。至於強制驗窗計劃，在收到法定通知後，由該法定通知發出日期起計，有關業主／法團須在三個月內委任一名合資格人士，並在六個月內完成訂明檢驗及所需的訂明修葺工程。就兩項計劃，如樓宇並未成立法團，當局會給予額外三個月時間，以便有關業主籌備及安排進行所需的檢驗及修葺工程。在法定通知發出後，有關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訊息，並在他們的網站上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9月，共接獲532份註冊成為註冊檢驗人員的申請，其中有378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。這些機構已制備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的網頁，以方便公眾查閱。此外，屋宇署亦有為業界舉辦簡介會，以加強他們對計劃的法定要求，以及註冊檢驗人員和合資格人士的職責的認識。

### 便利業主的措施

7. 除了遵從屋宇署發出的法定通知外，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的檢驗及修葺可同步進行。另一方面，若樓宇的公用地方及外牆近年曾在認可人士

的監督下完成維修工程，或樓宇現正或曾經進行「樓宇更新大行動」下的維修工程，屋宇署一般於樓宇維修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，一些於近年完成維修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維修資料，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

8. 為配合推行強制驗樓計劃，香港房屋協會（房協）聯同市區重建局（市建局）於2012年8月推行「強制驗樓資助計劃」，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，樓宇會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**附錄1**。截至2013年9月底，房協及市建局共接獲162宗申請，其中121宗已獲發「原則上批准」、五宗因未能符合應課差餉租值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處於不同階段的審理，包括擬備招標文件以揀選及委任註冊檢驗人員及開展檢驗。

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**附錄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，便能作出多項申請，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，屋宇署會聯同房協和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9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和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。

## 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。在首個階段，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，以及包括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，屋宇署於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。為宣傳計劃的全面實施，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工具。另外，自第一階段至今，屋宇署一直積極參與由各專業團體、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，並解答居民的問題。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，屋宇署於2013年1月出版了新一版本的「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；委約製作一系列短篇電視節目，於2013年1月播放並於2013年3月重播；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。我們會繼續致力透過多渠道的方式推展以上措施，使宣傳效果得以持續。

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」的詳情載於附錄3。

### 進度摘要

13. 現時的目標，為每年揀選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。為分攤建築專業人士和承建商的工作量，目標樓宇的揀選將會按季進行。目標樓宇諮詢委員會每季選出500幢目標樓宇同時進行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，及選出另外950幢目標樓宇只進行強制驗窗計劃。截至2013年9月底，一共有五批按季被揀選的目標樓宇。進度的摘要載於表一（見後頁）。

14. 另一方面，房屋署獨立審查組獲屋宇署署長授權，按照《建築物條例》在居者有其屋計劃屋苑、租者置其屋計劃屋邨及已分拆出售物業的公共屋邨的住用及非住用樓宇，執行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃。在未來十年及五年，將約有1 100幢樓宇及834 000個住宅單位，分別納入強制驗樓計劃及強制驗窗計劃。截至2013年9月初，獨立審查組共向兩批已揀選的目標樓宇發出預先知會函件，強制驗樓計劃涉及39幢住用樓宇及22幢非住用樓宇，而強制驗窗計劃則涉及約50 000個住宅單位。第三批目標樓宇的名單於2013年8月敲定，強制驗樓計劃涉及43幢住用樓宇及8幢非住用樓宇，而強制驗窗計劃則涉及約40 000個住宅單位；預先知會函件剛於2013年11月初發出。獨立審查組計劃於2014年初發出第一批強制驗樓驗窗的法定通知。

### 觀察及實施強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的挑戰

15. 我們在強制驗樓計劃及強制驗窗計劃實施首年間有數項觀察。在兩項計劃推出時所訂立的目標，為每年分別揀選2 000幢和5 800幢樓宇進行強制驗樓和驗窗。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，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六個月和兩個月後，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9月，在按計劃時限應予以發出法定通知的目標樓宇中，上述兩個類別分別有50%和20%的樓宇獲送達法定通知。

截至 2013 年 9 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 (按季共五批)	2 500 (100%) <sup>^</sup>	4 750 (100%) <sup>^</sup>
已發出預先知會函件 的目標樓宇數目	2 484 (99%) <sup>^</sup>	3 631 (76%) <sup>^</sup>
已發出法定通知的 目標樓宇數目#	734 (50%) <sup>^</sup>	520 (20%) <sup>^</sup>
	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	9 387 (25%) <sup>^@</sup>	67 758 (20%) <sup>^</sup>
已履行並撤銷的法定 通知數目	0*	1 382

表一： 2012年7月至2013年9月期間  
強制驗樓計劃及強制驗窗計劃實施進度摘要

備註：

<sup>^</sup> 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，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六個月和兩個月後送達。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。

\* 由於強制驗樓計劃的檢驗及修葺需時較長，因此至今未有法定通知獲撤銷。

@ 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發出通知。屋宇署於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目標比較，達標的百分比比較低。

16. 進度出現延誤有兩個主要原因。其一，為實施有關計劃所涉及工作量的估算有偏差。原先估計，每幢選作同時進行強制驗樓計劃和強制驗窗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。涉及增加的工作包括發

出法定通知、處理有關檢驗和修葺的文件和報告、就未獲遵從的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出抽樣審查。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%。

17. 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9月期間，屋宇署接獲業主／法團、市民、立法會和區議會議員就有關計劃提出多達17 000個口頭和書面查詢。同一期間，屋宇署除定期為目標樓宇業主舉辦上文提及的地區簡介會外，亦應邀出席100多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。雖然屋宇署已取得額外人力資源，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。

18. 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，源於有關計劃嶄新而有一定的複雜程度，加上市民對這兩項剛實施的計劃普遍認識不多，公眾關注到以現時的規模推行計劃，對社會帶來十分大的影響，而樓宇和窗戶的專業檢驗及維修服務價格亦見上升。此外，就觀察所得，由於本港同時推出多項大型基建工程和各項增加房屋供應的措施，以及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，現時市場對建築專業人士、從業員及熟練建造工人的需求緊張。

19. 在考慮到所涉及的資源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，我們認為有需要在此過渡期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。這可讓屋宇署更加善用現有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，減少同一時間進行計劃的目標樓宇數目，可使屋宇署及支援機構為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，這調整尤為重要。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，每年檢討有關執行目標，以確保能符合當時的需要。

## 於屋宇署開設常額助理署長職位

### 重組

20. 在2010年，因應當時新的多管齊下措施以加強樓宇安全及部門的運作需要，屋宇署就其組織架構及人手調配安排進行了全面檢討。由於加強樓宇安全的新措施主要針對現有樓宇，我們當時認為有需要重整和重組屋宇署各分部和組別的組織和職能。重組於2011年7月生效，成立了一個新的強制驗樓部，由助理署長／強制驗樓掌管，該職位以編外方式開設，直至2014年3月31日。屋宇署在重組前及後的組織圖，分別載於附錄4及附錄5。

21. 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。

22. 在經修訂的模式下，兩個樓宇部轄下六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，而兩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，故這模式可提升屋宇署日常運作的效率。此外，樓宇業主就其樓宇的樓宇安全事宜，亦只需與屋宇署內單一聯絡點聯絡，這為他們帶來更多方便。以上安排的制定亦參考了社會上的

持分者的建議。

## 強制驗樓部

23. 強制驗樓部設有兩個強制驗樓組及一個防火規格組，各由一名總專業主任領導。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。兩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》和《消防安全（建築物）條例》，監察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三個組別一起發揮的協同效應。現時，強制驗樓部轄下的三個組別共設有196個屬於專業及技術人員的公務員職位。

## 開設常額助理署長職位的需要

24. 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，屋宇署亦正推行四項新的法定管制措施，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。此外，屋宇署正全速進行多項新的大規模行動，包括清拆僭建物以及就分間單位相關建築工程的欠妥之處採取執法行動。鑑於本港樓宇正急劇老化，上述各項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及時獲得解決。由於這一系列的新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，使我們可以長期持續進行加強樓宇安全的工作。

25. 助理署長／強制驗樓掌管強制驗樓部，全權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，以及施行《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幢樓宇符合樓齡條件可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。

26. 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃是持續推行的措施，着重「預防勝於治療」的理念，在概念上為樓宇監管制度帶來根本性的改變。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，並可在長遠而言，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、牽涉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。

27. 計劃推行首年，收到大量的公眾查詢及業主的求助要求，正顯示計劃十分複雜。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。處理的複雜問題數量龐大，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。

28. 具體來說，首長級人員在各方面的承擔及領導尤為重要：除了強制驗樓計劃及強制驗窗計劃以外，更就計劃與其他清拆僭建物、與樓宇失修及危險有關的大規模行動互相配合的事宜勾劃方向及提供政策督導；密切監察計劃的執法策略及運作模式，並在有需要時優化其運作細節，以確保措施能達到政策方針和目標；統籌屋宇署對內和對外的的工作，包括與房屋署及消防處聯合進行的執法行動，以及與司法機構

就強制驗窗計劃而設立的定額罰款資訊系統；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；制訂策略以加強市民及持分者對兩項計劃及如何遵從法定要求的認識；以及制訂公眾教育及宣傳政策，培養長遠的樓宇安全及保養文化。

29. 考慮到強制驗樓計劃及強制驗窗計劃屬恆常的措施、兼且規模龐大及有一定的複雜程度，而屋宇署亦需要為統籌對內和對外的的工作進行緊密協調，再加上兩項計劃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，我們需要在這個以編外方式開設的助理署長／強制驗樓職位於2014年3月31日到期撤銷後，將其轉為常額職位。建議的助理署長／強制驗樓職位的職責說明載於**附錄6**。

### 助理署長職位的職系安排

30. 根據往年所得的運作經驗，我們認為助理署長／強制驗樓一職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。一如編外職位，我們建議把新設的常額助理署長職位定為雙專業職位，可由該兩個職系的人員出任。

### 其他人力資源

31. 除有關的助理署長職位外，屋宇署會在2014-15年度於各分部增設約190個非首長級公務員職位<sup>1</sup>，包括專業及技術職位及其他支援人員，以加強一系列多管齊下的樓宇安全措施推行（包括強制驗樓計劃及強制驗窗計劃）。

### 曾考慮的其他方法

32. 屋宇署於2011年7月1日重組後設有六個部別，其中包括新成立的強制驗樓部。各部由一名助理署長掌管，負責處理不同職務。屋宇署其他各部助理署長的職務範圍概述載於**附錄7**。

---

<sup>1</sup> 部分職位會由現時的合約職位轉為公務員職位

33. 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

34. 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。我們會在2014-15年度的預算草案內預留足夠款項，支付這項建議所需的開支，並把所需的撥款計入其後年度的預算內。

### 徵詢意見

35. 為確保有足夠的首長級人員提供支援，以實施強制驗樓和強制驗窗計劃，以及推行其他樓宇安全措施，懇請議員支持開設擬議首長級人員職位的建議。我們打算就上述人員編制建議，於2014年1月尋求人事編制小組委員會作出建議，並於2014年2月尋求財務委員會的批准。

發展局

2013年11月

樓驗要安全  
手到幫地我

# 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



市區重建局  
URBAN RENEWAL  
AUTHORITY

## 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**



## 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](http://www.hkhs.com))及市建局網頁([www.ura.org.hk](http://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。

# 「樓宇維修綜合支援計劃」概覽

(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	<ul style="list-style-type: none"> <li>20年或以上的私人住宅/綜合用途樓宇；</li> <li>符合住宅單位應課差餉租值限制</li> </ul>		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	<ul style="list-style-type: none"> <li>業主大會議決申請；</li> <li>大廈已獲「原則上批准通知書」</li> <li>住宅單位由個人單獨或聯名擁有</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>在香港沒有擁有其他物業；</li> <li>住宅單位由個人單獨或聯名擁有</li> </ul>		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 <b>\$3,000</b> 資助	最高津貼為核准工程總額20%或每個單位 <b>\$3,000</b> (以較低者為準)，上限為每個法團 <b>\$1,200,000</b> 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>每個住宅單位最高可獲免息貸款<b>\$100,000</b>；</li> <li>最長60個月還款期</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>每個住宅單位最高可獲免息貸款<b>\$50,000</b>；</li> <li>最長60個月還款期</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>每個單位最高可獲低息貸款<b>\$1,000,000</b>；</li> <li>最長36個月還款期</li> </ul>	每人每單位於5年內最高可獲 <b>\$40,000</b> 津貼
補助金/紓困措施		符合資格申請人可獲補助金最高達 <b>\$10,000</b>		符合資格申請人可獲補助金最高達 <b>\$10,000</b>	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；及(e)認明位於樓宇公用部分及外部的僭建物。而在強制驗窗計劃下，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》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*

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。

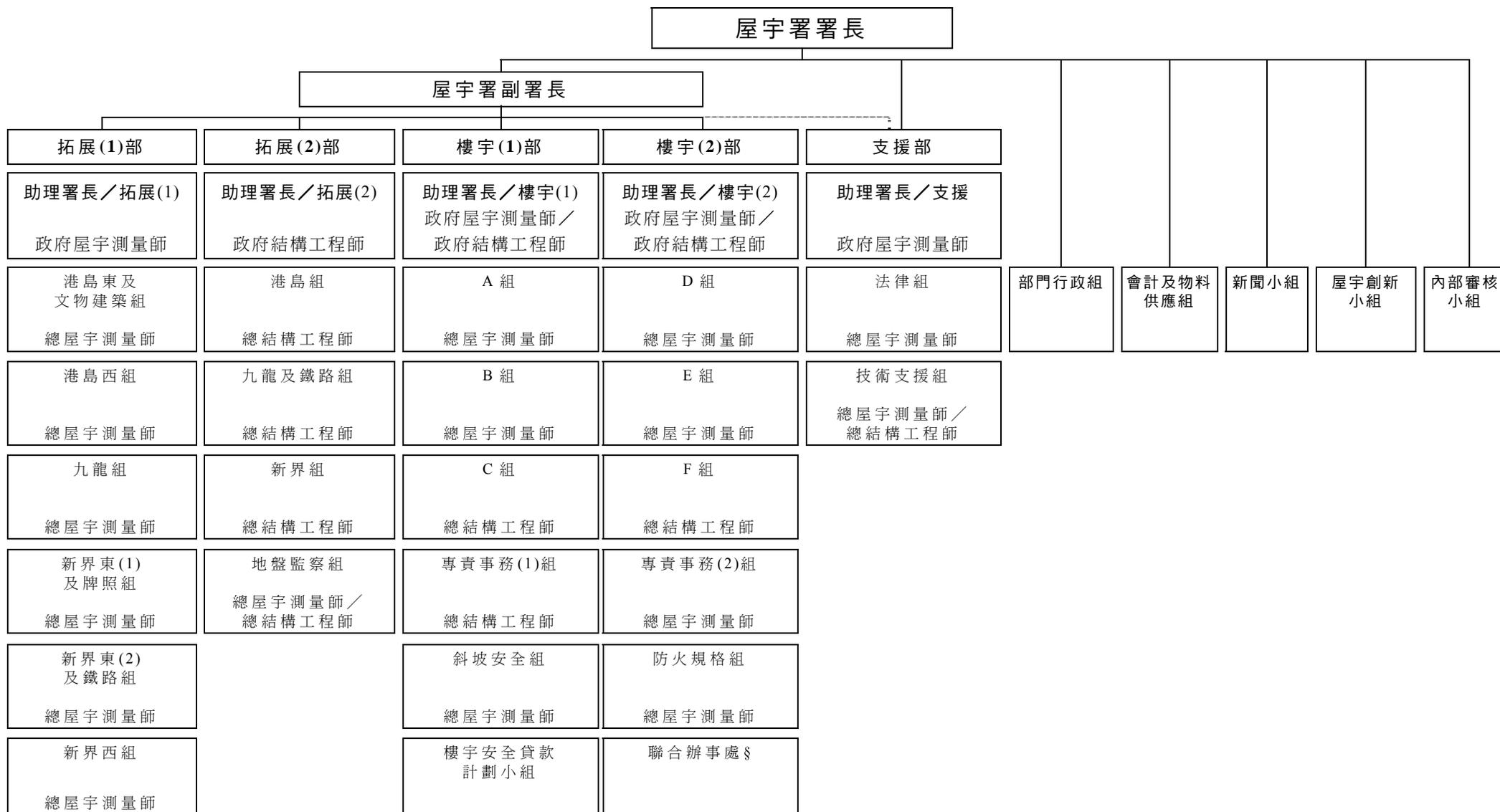
#### *對服務提供者的規管*

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所提交的檢驗及修葺報告，如發現違規情況，會處以適當罰則。宣傳資料已列有查詢及投訴渠道，供公眾向屋宇署舉報以作調查。

## 自願樓宇評審計劃

香港房屋協會（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。所有私人住宅及綜合用途（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所採用的標準和要求一致。房協在 2012 年 5 月開始「自願樓宇評審計劃」評審員的招聘和培訓工作，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 9 月底，計劃共接獲兩份申請，涉及 37 幢樓宇，包括超過 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中。

屋宇署組織圖  
(重組前)



說明-

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

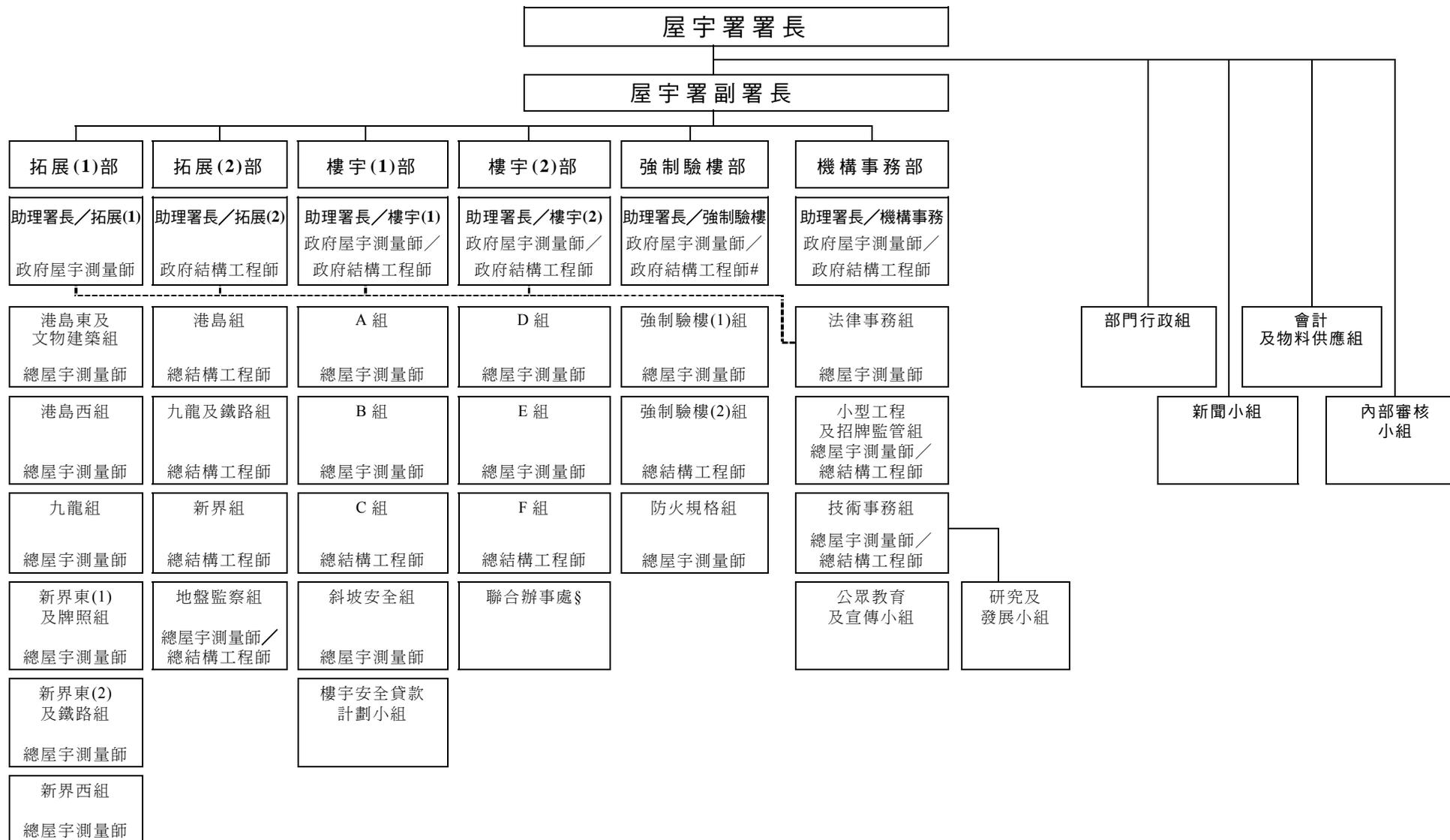
總屋宇測量師為首長級薪級第 1 點職位

總結構工程師為首長級薪級第 1 點職位

註：此組織圖並不包括在解散港口機場鐵路組後暫借予規劃署的總結構工程師職位

§ 與食物環境衛生署共同管理的聯合辦事處負責處理私人樓宇的滲水問題

屋宇署組織圖  
(重組後)



說明 -

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  
 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

# 建議將現時的政府屋宇測量師／政府結構工程師編外職位（職銜為助理署長／強制驗樓）轉為常額職位

§ 與食物環境衛生署共同管理的聯合辦事處，該辦事處負責處理私人樓宇的滲水問題

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及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。

## 屋宇署其他各部的助理署長的職責範圍

### (a) 拓展(1)部及拓展(2)部

兩部設有不同地區組別。助理署長／拓展(1)及助理署長／拓展(2)主要負責新建私營發展項目的政策，透過審批樓宇方案，確保新的發展計劃及現有建築物的改動及加建工程均按照《建築物條例》及其相關規例進行，以及一般建築規劃、設計、結構工程及建造符合規定的標準，並監察地盤安全。

### (b) 樓宇(1)部及樓宇(2)部

兩部設有不同地區組別及小組。助理署長／樓宇(1)及助理署長／樓宇(2)負責有關僭建物規管、現有樓宇的安全及特別行動的政策（包括對正在施工的違例建築工程進行執法行動、清理以往積累下來未遵行的命令、斜坡安全及違例天台搭建物）；監督「樓宇安全貸款計劃」，及與食物環境衛生署共同成立負責處理滲水投訴的聯合辦事處；就僭建物清拆、欠妥樓宇的勘測及維修、清拆非強制驗樓計劃目標樓宇位於天台、平台、天井及後巷僭建物、糾正與分間單位相關的違例建築工程的大規模行動，以及就新界豁免管制屋宇的僭建物加強執法，發展和制定運作策略和程序。

### (c) 機構事務部

有關的助理署長管理法律事務組、技術事務組、小型工程及招牌監管組，及公眾教育及宣傳小組的運作。機構事務負責與樓宇發展及管制有關的檢控、訴訟及立法事宜；向其他部別提供機構服務及支援（如辦公室自動化及資訊科技、建築專業人員及承建商的註冊事宜、培訓及發展、緊急服務、外判顧問合約及合約管理）；有關新的招牌監管制度的執法政策及運作程序及優化小型工程監管制度；以及公眾教育及宣傳。