

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)343/13-14(04)號文件

檔號：CB1/PL/DEV

發展事務委員會

2013年11月26日舉行的會議

關於強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的背景資料簡介

目的

本文件旨在提供關於強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的背景資料，並綜述議員自2010-2011年度會期以來在立法會、各個委員會和小組委員會會議上，就此兩項計劃進行討論時提出的意見和關注事項。

背景

2. 在香港，樓宇失修的問題存在已久。舊樓欠缺妥善維修保養，會對居民和普羅大眾構成潛在威脅，而窗戶欠缺妥善保養和使用不當，亦會嚴重威脅公眾安全。政府當局在2007年年中公布，當局計劃透過立法引入樓宇和窗戶的強制檢驗計劃，以確保樓宇業主承擔保持其樓宇狀況良好的責任，包括承擔有關的財務責任。

相關法例

3. 在2010年1月22日，政府當局把《2010年建築物(修訂)條例草案》刊登憲報。該條例草案旨在就關於為防止建築物變得不安全而對建築物作定期檢驗及相關修葺的事宜訂定條文，透過引入強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，授權建築事務監督要求業主進行有關檢驗及修葺。條例草案亦訂定條文，就有關須負責處理該等檢驗及修葺的註冊檢驗人員及合資格人士的委

任、管制及職責事宜作出規定。條例草案已於2011年6月29日的立法會會議上獲得通過，成為《2011年建築物(修訂)條例》。

4. 有關實施強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的詳細程序和技術規定在附屬法例訂明。該等附屬法例包括《2011年建築物(管理)(修訂)規例》、《建築物(檢驗及修葺)規例》、《2011年建築物(小型工程)(修訂)規例》(下稱"該3項規例")。《2011年建築物(修訂)條例》和《2011年建築物(管理)(修訂)規例》有關註冊檢驗人員註冊事宜的相關條文於2011年12月30日開始實施。其餘使強制驗樓計劃和強制驗窗計劃得以全面實施的條文於2012年6月30日生效。

實施

5. 屋宇署每年會揀選2 000幢樓宇同時進行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，另外會揀選3 800幢樓宇只進行強制驗窗計劃。

強制驗樓計劃

6. 根據強制驗樓計劃，如樓宇的樓齡達30年或以上(不超過3層的住用樓宇除外)，有關業主須委任一名註冊檢驗人員就樓宇的公用部分、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。

7. 屋宇署首先會向選定目標樓宇的業主發出預先知會函件，以提示他們其樓宇已被揀選，並給予他們充分時間作好準備。在發出預先知會函件的不少於6個月後，屋宇署會向該等樓宇的業主發出法定通知，規定他們進行訂明檢驗及訂明修葺。在發出該法定通知當日起計的3個月內，有關的業主／業主立案法團(下稱"法團")須委任一名註冊檢驗人員，在其後的6個月內完成所需的訂明檢驗。如有需要進行修葺工程，有關工程須在發出法定通知的日期起計12個月內完成。如有關樓宇並未成立法團，當局會給予額外3個月時間，以便有關業主統籌所需的檢驗及修葺工程。

強制驗窗計劃

8. 根據強制驗窗計劃，如樓宇的樓齡達10年或以上(不超過3層的住用樓宇除外)，有關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。

9. 屋宇署會向日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，以提示業主／法團作好準備。在發出或張貼預先知會函件的一至兩個月後，屋宇署會向日標樓宇的業主／法團發出法定通知。由該法定通知發出日期起計，有關業主／法團須在3個月內委任一名合資格人士，並在6個月內完成訂明檢驗及須進行的訂明修葺。如有關樓宇並未成立法團，當局會給予額外3個月時間，以便有關業主統籌所需的檢驗及修葺工程。

關注事宜

10. 於2008至2011年期間，發展事務委員會曾在數個會議上討論有關引入強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的建議。一個審議《2010年建築物(修訂)條例草案》的法案委員會於2010年成立。為審議該3項規例及相關的生效日期公告，兩個小組委員會分別於2011年及2012年成立。議員普遍支持引入上述檢驗計劃，作為一系列加強樓宇安全措施的一部分。然而，他們在立法會、各個委員會和小組委員會的會議上就實施該兩項計劃提出各項關注事項。下文各段綜述該等意見及關注事項。

揀選目標樓宇

11. 委員認為，須定期進行檢驗和修葺的規定，不應對樓宇業主造成不必要的滋擾。他們詢問當局按甚麼準則定出目標樓宇的優先次序。政府當局表示，為分攤專業人員、承建商及執行機構的工作量，當局會按季為強制驗樓計劃及強制驗窗計劃分別揀選500幢及1 450幢目標樓宇。當局會考慮樓齡、樓宇狀況、修葺紀錄及位置等相關因素。如樓宇的公用地方和外牆有較多失修及破損之處、有較多的外部違例建築工程(下稱"僭建物")，或與高行人或交通流量的街道毗連，會獲優先處理。屋宇署已成立一個委員會，其成員包括專業團體、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，就揀選目標樓宇的事宜提供意見。政府當局已承諾會作出安排，就實施強制驗樓計劃和強制驗窗計劃作出協調，使在強制驗樓計劃下被揀選的樓宇亦會在同一周期被揀選為強制驗窗計劃下的樓宇，令業主可同時進行兩項計劃下的檢驗和修葺工程。

處理僭建物及分間單位

12. 委員質疑，該兩項計劃能否有效解決樓宇安全問題，特別是僭建物、內部改建工程及分間單位引起的問題。政府當局表示，如在強制驗樓計劃下規定業主須清拆僭建物，或會令業主與樓宇的管理機構之間出現爭議和衝突，以致嚴重阻礙業主履行在指定時間內完成樓宇檢驗和修葺工程的法定要求。反之，如屬下列情況，獲委聘進行訂明檢驗的註冊檢驗人員須向建築事務監督報告：(i)他們檢驗樓宇的公用部分或外牆時，發現任何影響樓宇安全的跡象；及(ii)他們在樓宇的公用部分和外牆發現僭建物，並已評估該等僭建物的安全狀況。根據建築事務監督發出的《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則》，註冊檢驗人員亦須通知建築事務監督有關任何懷疑是分間單位的跡象(例如設有多個單位大門或門鈴)。屋宇署在收到註冊檢驗人員有關僭建物及分間單位的報告後，會就懷疑非法室內改建工程進行調查，以確定樓宇結構的完整性有否受到影響。如有需要，屋宇署會根據其處理僭建物及被棄置招牌的執法政策，按照《建築物條例》的條文採取跟進行動。

註冊檢驗人員的供應情況

13. 在審議相關附屬法例時，部分委員關注到會否有足夠數目的註冊檢驗人員，因為註冊檢驗人員在市場上的供應情況會對檢驗費用構成影響。政府當局解釋，註冊檢驗人員包括註冊建築師、相關專業界別的註冊專業工程師，以及建築測量及工料測量組別的註冊專業測量師。相關專業學會認為，應有足夠的專員人員可註冊為註冊檢驗人員。政府當局認為，在強制驗樓計劃首批訂明檢驗開始的初期，市場最少應可供應300名註冊檢驗人員。屋宇署網站的資料顯示，現時在有關名冊上有超過300名註冊檢驗人員。

註冊檢驗人員遵從檢驗的規定

14. 至於小組委員會部分委員詢問政府當局如何確保註冊檢驗人員已妥為履行他們在強制驗樓計劃下的法定職責，政府當局表示，屋宇署初期會就30%左右的個案進行抽樣查核。抽樣查核包括檢查註冊檢驗人員所呈交文件的內容及到現場核證。如有任何違規情況，導致註冊檢驗人員違反《建築物條例》，或顯示註冊檢驗人員有專業行為失當或疏忽，他們可能需要接受紀律處分及／或被檢控。

向業主／法團提供的協助

15. 委員關注到，很多樓宇業主(尤其是舊樓的長者業主)可能沒有財力及技術知識去符合定期進行檢驗及修葺的規定。委員特別強調，在遵守根據該兩項計劃發出的法定通知方面，政府當局有需要向沒有法團的樓宇業主提供協助。

16. 據政府當局所述，香港房屋協會(下稱"房協")已聯同市區重建局(下稱"市建局")推行"強制驗樓資助計劃"，就強制驗樓計劃下首次檢驗樓宇公用部分及在強制驗窗計劃下首次檢驗樓宇公用部分的窗戶，向合資格業主／法團提供全部費用的資助，但該資助設有上限。政府當局將聯同房協和市建局繼續在多項現有計劃下提供財政支援，包括樓宇維修綜合支援計劃¹、由屋宇署管理的樓宇安全貸款計劃²及由房協管理的長者維修自住物業津貼計劃³，以協助樓宇業主履行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下的法定規定。

17. 在各項檢驗計劃的不同階段中，屋宇署、民政事務總署、房協及市建局亦有向單位業主提供技術支援，指引他們進行檢驗及修葺工程，包括協助他們自行組織起來，以及就委任註冊檢驗人員及承辦商的招標工作提供支援。每幢大廈均會獲房協或市建局安排一個聯絡點，讓業主可獲"一站式"查詢及支援服務。

屋宇署及其他相關政府部門的人手

18. 在《2010年建築物(修訂)條例草案》委員會的會議上，委員曾討論相關政府部門及房協和市建局有否足夠人力資源支援及執行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的事宜。政府當局表示，當局會向各區民政事務處及屋宇署提供足夠的資源，以分別協助業主處理樓宇管理事宜，以及應付因推行該兩項計劃而增加的工作量。屋宇署會重新訂定資源調配的緩急先後，主力

¹ 根據樓宇維修綜合支援計劃，住宅及綜合樓宇的業主會獲提供多項支援計劃，以進行樓宇復修。該等計劃包括供籌組法團的現金資助、供樓宇公用地方進行復修工程的現金津貼、給予個別業主的免息貸款，以及為與安全及衛生有關的家居修葺工程而給予個別業主的免息貸款。

² 樓宇安全貸款計劃是為希望獲得財政資助的私人樓宇個別業主提供貸款，以便他們進行維修及修葺工程，修復或改善其樓宇及／或私人斜坡的安全。

³ 長者維修自住物業津貼計劃為自住物業的長者業主提供財政資助，讓他們可修葺及保養其物業，以及改善樓宇安全。

集中於推行新的法定規管制度、公眾教育計劃，以及預防性檢驗工作。房協及市建局亦會預留充足的人手和資源，為推行該兩項計劃提供支援。

開設一個首長級編外職位以掌管屋宇署的強制驗樓部

19. 於2011年5月11日，政府當局就因應推行一系列加強樓宇安全的新措施而提出的重組屋宇署建議及相關人員編制建議，諮詢發展事務委員會轄下的樓宇安全及相關事宜小組委員會。根據該項建議，當局會開設多個職位，包括建議開設一個雙專業(政府屋宇測量師／政府結構工程師)的"助理署長／強制驗樓"編外職位，以負責掌管新的強制驗樓部，任期由2011年7月1日至2014年3月31日為止。"助理署長／強制驗樓"一職的職務和職責載於**附錄I**。該項建議其後在2011年6月8日獲人事編制小組委員會通過，並於2011年6月24日獲財務委員會批准。儘管委員支持重組的建議，他們關注到當局就僭建物及分間單位進行的檢驗和採取的執法行動、加強樓宇安全措施的成效、屋宇測量師職系及結構工程師職系之間的矛盾，以及屋宇署推行各項樓宇安全措施的人力資源。

政府當局就以往的討論採取的跟進行動

20. 在《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》小組委員會進行商議期間，政府當局答允採取下列行動：

- (a) 房協每年會聯同市建局檢討合資格樓宇的應課差餉租值限額(根據"強制驗樓資助計劃"申請資助的其中一項資格準則)；及
- (b) 政府當局會在2013年年底左右向相關的事務委員會匯報有關全面實施強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的進展情況。

最新進展

21. 在2013年11月26日的事務委員會會議上，政府當局會向委員匯報強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的進展情況，以及就屋宇署開設"助理署長／強制驗樓"的常設職位諮詢事務委員會。

相關文件

22. 相關文件的一覽表載於**附錄II**。

立法會秘書處
議會事務部1
2013年11月19日

助理署長／強制驗樓編外職位的職務和職責 ——

- (a) 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)；
- (b) 就強制驗樓計劃目標樓宇違例建築工程(下稱"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；
- (c) 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；
- (d) 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；
- (e) 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；及
- (f) 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。

強制驗樓計劃及強制驗窗計劃

相關文件一覽表

| 會議日期 | 事件 | 文件／會議紀要 |
|------------|-------------------------------------|--|
| 2007年5月22日 | 規劃地政及工程事務委員會與政府當局就有關強制驗樓的公眾諮詢進行討論 | <p>有關"強制驗樓公眾諮詢"的資料文件 (立法會CB(1)1643/06-07(03)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/plw/papers/plw0522cb1-1643-3-c.pdf</p> <p>會議紀要 (立法會CB(1)2122/06-07號文件) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/plw/minutes/pl070522.pdf</p> |
| 2007年7月24日 | 規劃地政及工程事務委員會與政府當局討論擬議的強制驗樓計劃及強制驗窗計劃 | <p>有關"強制驗樓計劃與強制驗窗計劃"的資料文件 (立法會CB(1)2148/06-07(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/plw/papers/plw0724cb1-2148-1-c.pdf</p> <p>會議紀要 (立法會CB(1)2404/06-07號文件) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/plw/minutes/pl070724.pdf</p> <p>政府當局於2007年8月24日致事務委員會的函件 (立法會CB(1)2299/06-07(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/plw/papers/plw0724cb1-2299-1-c.pdf</p> |

| 會議日期 | 事件 | 文件／會議紀要 |
|------------|---|---|
| 2008年6月24日 | 發展事務委員會與政府當局討論擬議的強制驗樓計劃及強制驗窗計劃 | <p>有關"強制驗樓計劃及強制驗窗計劃 —— 目標樓宇、檢驗項目及運作程序"的資料文件(立法會CB(1)1602/07-08(05)號文件)</p> <p>http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/papers/dev0624cb1-1602-5-c.pdf</p> <p>會議紀要(立法會CB(1)2322/07-08號文件)</p> <p>http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/minutes/de080624.pdf</p> |
| 2009年1月20日 | 發展事務委員會與政府當局討論擬議的強制驗樓計劃及強制驗窗計劃 | <p>有關"強制驗樓計劃及強制驗窗計劃 —— 對服務提供者的規管"的資料文件(立法會CB(1)570/08-09(06)號文件)</p> <p>http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0120cb1-570-6-c.pdf</p> <p>會議紀要(立法會CB(1)1948/08-09號文件)</p> <p>http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/minutes/dev20090120.pdf</p> |
| 2011年5月11日 | 樓宇安全及相關事宜小組委員會與政府當局討論擬議重組屋宇署以推行加強樓宇安全的一系列措施 | <p>有關"重組屋宇署以推行加強樓宇安全的一系列措施"的資料文件(立法會CB(1)2087/10-11(01)號文件)</p> <p>http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/dev/dev_bs/papers/dev_bs0511cb1-2087-1-c.pdf</p> <p>會議紀要(立法會CB(1)971/11-12號文件)</p> <p>http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/dev/dev_bs/minutes/bs20110511.pdf</p> |

| 會議日期 | 事件 | 文件／會議紀要 |
|------------|---|---|
| 2011年6月17日 | 《2010年建築物(修訂)條例草案》委員會向內務委員會提交報告 | 《2010年建築物(修訂)條例草案》委員會報告(立法會CB(1)2468/10-11號文件) http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/hc/papers/hc0617cb1-2468-c.pdf |
| 2011年6月8日 | 人事編制小組委員會討論屋宇署的人員編制建議，以開設多個職位，包括1個政府屋宇測量師／政府結構工程師的雙專業編外職位，負責掌管新的強制驗樓部 | 有關人員編制建議的資料文件(ESC(2011-12)5) http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/fc/esc/papers/e11-05c.pdf 會議紀要(立法會ESC50/10-11號文件) http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/fc/esc/minutes/esc20110608.pdf |
| 2011年6月24日 | 財務委員會討論上述建議 | 有關人員編制建議的資料文件(FCR(2011-12)29) http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/fc/fc/papers/f11-29c.pdf 會議紀要(立法會FC37/11-12號文件) http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/fc/fc/minutes/fc20110624.pdf |
| 2011年6月29日 | 立法會會議 | 在立法會會議席上提交的《2010年建築物(修訂)條例草案》委員會報告(立法會CB(1)2587/10-11號文件) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/bc/bc04/reports/bc040629cb1-2587-c.pdf |

| 會議日期 | 事件 | 文件／會議紀要 |
|-------------|---|---|
| 2011年10月25日 | 發展事務委員會與政府當局討論為實施強制驗樓計劃及強制驗窗計劃而制訂的附屬法例 | <p>政府當局因應為實施強制驗樓計劃及強制驗窗計劃而制訂的附屬法例所提交的文件(立法會CB(1)137/11-12(05)號文件)</p> <p>http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/papers/dev1025cb1-137-5-c.pdf</p> <p>會議紀要(立法會CB(1)600/11-12號文件)</p> <p>http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/minutes/dev20111025.pdf</p> |
| 2011年12月9日 | 《建築物(檢驗及修葺)規例》、《2011年建築物(管理)(修訂)規例》、《2011年建築物(小型工程)(修訂)規例》及《2011年〈2011年建築物(修訂)條例〉(生效日期)公告》小組委員會向內務委員會提交報告 | <p>小組委員會報告 (立法會CB(1)622/11-12號文件)</p> <p>http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/hc/papers/hc1209cb1-622-c.pdf</p> |
| 2012年6月8日 | 《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》小組委員會向內務委員會提交報告 | <p>小組委員會報告 (立法會CB(1)2190/11-12號文件)</p> <p>http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/hc/papers/hc0608cb1-2190-c.pdf</p> |

| 會議日期 | 事件 | 文件／會議紀要 |
|------------|--|--|
| 2012年6月13日 | 立法會會議 ——就強制驗樓 計劃及強制驗窗 計劃提出的書面 質詢 | 會議過程正式紀錄 (第11343至11348頁) http://www.legco.gov.hk/yr11-12/ chinese/counmtg/hansard/cm0613 -translate-c.pdf |
| 2012年11月7日 | 立法會會議 ——就強制驗窗 計劃提出的書面 質詢 | 會議過程正式紀錄 (第1004至1007頁) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/ chinese/counmtg/hansard/cm1107 -translate-c.pdf |
| 2013年5月22日 | 立法會會議 ——就強制驗樓 計劃和強制驗窗 計劃工程中的不 當行為提出的書 面質詢 | 會議過程正式紀錄 (第8651至8654頁) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/ chinese/counmtg/hansard/cm0522 -translate-c.pdf |
| 2013年5月22日 | 立法會會議 ——就強制驗窗 計劃的推行情況 提出的書面質詢 | 會議過程正式紀錄 (第8669至8676頁) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/ chinese/counmtg/hansard/cm0522 -translate-c.pdf |