

討論文件

2019 年 5 月 27 日

**立法會
跟進舊樓重建、維修及管理事宜聯合小組委員會**

有關強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的匯報

目的

本文件旨在匯報強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的實施進度。

背景

2. 秉持「預防勝於治療」理念，屋宇署自 2012 年 6 月 30 日起全面實施強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，目標是從根源處理香港樓宇失修問題。

3. 根據強制驗樓計劃，樓齡達 30 年或以上的樓宇（不超過三層高的住用樓宇除外）的業主，須在接獲法定通知後，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進行訂明檢驗，和監督檢驗後認為需要進行的訂明修葺工程。如需進行訂明修葺工程，有關業主須委任一名註冊承建商，在一名註冊檢驗人員監督下進行所需的訂明修葺工程。

4. 強制驗窗計劃規定樓齡達十年或以上的樓宇（不超過三層高的住用樓宇除外）的業主，須在接獲法定通知後，委任一名合資格人士就樓宇的所有窗戶進行訂明檢驗，和監督檢驗後認為需要進行的訂明修葺工程。如需進行訂明修葺工程，有關業主須委任一名註冊承建商，在一名合資格人士的監督下進行所需的訂明修葺工程。

5. 在未接獲屋宇署所發出的法定通知前，業主亦可自行按照強制驗樓計劃和強制驗窗計劃的標準及程序，為其樓宇進行檢驗及修葺工程。在這情況下，有關樓宇或其相關部分將被視為在分別為十年及五年的檢驗周期內，已符合強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的要求。

實施進度

揀選目標樓宇

6. 屋宇署已成立選取目標樓宇諮詢委員會，成員來自專業團體(例如香港建築師學會、香港測量師學會及香港工程師學會)、物業管理專業人員及區議會，就揀選兩項檢驗計劃的目標樓宇以發出法定通知的事宜提供意見。揀選目標樓宇以風險為本，考慮的因素包括樓齡(優先揀選樓齡較高的樓宇)、樓宇狀況(優先揀選已接獲法定修葺令或接獲較多樓宇欠妥報告等的樓宇)、樓宇管理模式(優先揀選「三無大廈」¹)，以及樓宇是否有對公眾安全構成較高風險的構件(優先揀選有懸臂式構築物的樓宇)。為減低對樓宇業主的影響，屋宇署會盡可能安排樓宇同時被揀選進行強制驗樓計劃以及強制驗窗計劃，使業主可同時進行兩項計劃的檢驗及修葺工程。

7. 考慮到窗戶從樓宇墮下對公眾構成的風險，除了根據上文詳述對目標樓宇發出強制驗樓及強制驗窗通知外，屋宇署一直有揀選那些一再發生窗戶墮下事件或得悉其窗戶狀況變差或欠妥的樓宇作為強制驗窗計劃下的目標樓宇。在 2015 年 4 月至 2019 年 4 月間，因而被揀選的樓宇合共有 59 幢，當中 46 幢已接獲通知，涉及 8 280 份通知。屋宇署現正分析強制驗窗計劃及屋宇署的小型工程監管制度下的窗戶維修記錄，冀能找出較有需要進行維修窗戶之樓宇的風險程度。根據分析結果，屋宇署正考慮向該些較高風險的樓宇發出更多新的強制驗窗通知，以加強保障公共安全。屋宇署會向上文第 6 段所述的選取目標樓宇諮詢委員會呈報分析結果。

¹ 即無業主立案法團、無業主委員會、亦無聘請物業管理公司的樓宇。

遵從規定和執法情況

8. 截至 2018 年年底，該兩項計劃的實施進度如下：

	強制驗樓計劃	強制驗窗計劃
獲發通知的目標樓宇數目(幢)	5 556	9 846
(a) 發出的通知總數(張)	73 437	500 465
-針對公用部分的構件	5 960	9 241
-針對個別業主擁有的構件 ²	67 477	491 224
(b) 獲履行的通知數目(張)	35 327	441 191
-針對公用部分的構件	1 091	5 323
-針對個別業主擁有／使用的構件	34 236	435 868
(c) 尚未逾期的通知數目(張)	10 237	11 306
-針對公用部分的構件	1 086	887
-針對個別業主擁有／使用的構件	9 151	10 419
(d) 已逾期的通知數目(張)	27 873	47 968
-針對公用部分的構件	3 783	3 031
-針對個別業主擁有／使用的構件	24 090	44 937
(e) 整體不遵從比率(%) ((d)/[(a) - (c)])	44.1%	9.8%
-針對公用部分的構件	77.6%	36.3%
-針對個別業主擁有／使用的構件	41.3%	9.3%

9. 在 2015 年，屋宇署調整了推行該兩項檢驗計劃的優次，將重點由發出新的通知，轉為針對不遵從通知的個案採取執法行動。就此，

² 包括強制驗樓計劃下由個別業主專用的私人擁有外牆及伸出物(例如露台、外廊及招牌)，以及強制驗窗計劃下由個別業主專用的窗戶。

由 2012 年年中至 2018 年年底，當局對不遵從強制驗樓通知³的業主發出了 23 690 封警告信及提出了 139 宗檢控，同時對不遵從強制驗窗通知⁴的業主發出了 83 287 封警告信及 3 746 張定額罰款通知書。在大部份涉及強制驗窗計劃的個案中，在收到警告信及定額罰款通知書後，業主都願意遵從通知的要求。對於屢次違反通知或接獲定額罰款通知書後，仍沒有履行通知又沒有合理辯解的個案，屋宇署會考慮向該等失責業主提出檢控。就此，截至 2019 年 4 月底，屋宇署已就 41 宗該類個案，向有關業主提出檢控。

屋宇署向樓宇業主提供的支援

10. 除了執法工作，由 2012 年年中至 2018 年年底，屋宇署已舉辦了近 400 場公眾簡介會，向業主解釋該兩個檢驗計劃，以及解答他們的查詢。為配合定期舉辦的簡介會，介紹該兩個檢驗計劃的短片亦已上載至屋宇署網站。

11. 為加強對業主的技術支援，屋宇署亦已就如何遵從強制驗樓計劃及強制驗窗計劃、協助業主遵從這兩項檢驗計劃而提供的財政支援計劃，以及如何舉報服務提供者的不當行為，發出淺白易明的指引。同時，屋宇署亦製作了一個專用的流動應用程式：「強制驗樓／驗窗錦囊」，以提供該兩個計劃的詳情和服務提供者的連結等。此外，屋宇署網站及上述的專用流動應用程式亦提供搜尋功能，讓市民搜尋已發出及已遵從的法定通知。

12. 屋宇署亦指派駐署社工支援服務隊，協助業主籌組以遵從兩項檢驗計劃的要求，以及申請財政支援。

³ 任何人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，可處罰款港幣 50,000 元及監禁 1 年，以及可就經證明並獲法庭信納該罪行持續的每一天，另處罰款港幣 5,000 元。屋宇署亦可安排顧問公司及承建商代為進行所需的檢驗和修葺工程，然後向業主或業主立案法團追討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。

⁴ 任何人如無合理辯解而不遵從強制驗窗的法定通知，可處定額罰款港幣 1,500 元。屢犯者可被檢控，一經定罪，可處罰款港幣 25,000 元及監禁 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，另處罰款港幣 \$2,000。屋宇署亦可安排顧問公司及承建商代為進行所需的檢驗和修葺工程，然後向業主或業主立案法團追討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。

對服務提供者的規管

13. 屋宇署已發出《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則》(《作業守則》)，向服務提供者提供指引，《作業守則》訂明樓宇和窗戶檢驗及修葺工程的相關技術標準及程序要求。此外，屋宇署亦發出《強制驗樓及驗窗計劃作業備考》(《作業備考》)，以向註冊執業人員發放資訊及良好做法的資料，並提供檢驗清單、檢驗報告和完工報告等的範例。為加深服務提供者對該兩個檢驗計劃的法定要求和其職責的認識，屋宇署會定期為持份者舉辦經驗分享會。

14. 根據《建築物條例》的規定，屋宇署可向違規的註冊執業人員提出檢控及／或採取紀律行動，有關違規行為包括未有親自進行訂明檢驗；未有妥善監督修葺工程；明知而在給予屋宇署的表格或報告內就重要事實作出失實陳述，以及以會導致或相當可能會導致任何人受傷或任何財產受損毀的方式進行檢驗或工程。就此，屋宇署已加強規管在該兩項檢驗計劃下提供服務，但違反《建築物條例》的註冊執業人員。為確保有關檢驗及修葺工程按照《建築物條例》、《作業守則》及相關指引的規定進行，屋宇署會抽樣核查註冊執業人員提交的檢驗報告及修葺竣工證明書，以及對已完成的工程進行抽查。如發現違規情況，屋宇署會考慮向有關人士提出檢控及／或採取紀律行動。截至2018年年底，當局已就23宗個案檢控有關的註冊執業人員(當中10宗個案在2018年提出檢控)，而當中20宗個案已被定罪。有關註冊執業人員的投訴個案，由2016年高峰期的21宗下跌至去年的5宗。

發展局

2019年5月