

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(2)1496/18-19(04)號文件

檔號：CB2/PS/4/16

發展事務委員會及民政事務委員會

跟進舊樓重建、維修及管理事宜聯合小組委員會

立法會秘書處就2019年5月27日會議擬備的背景資料簡介

強制驗樓計劃及強制驗窗計劃

目的

本文件概述發展事務委員會("事務委員會")過往就強制驗樓計劃及強制驗窗計劃進行的討論。

背景

2. 據政府當局所述，為強化應對樓宇老化的工作並推動樓宇安全，屋宇署已於2012年6月30日全面實施強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，秉持"預防勝於治療"理念從根源處理香港樓宇失修問題。有關法例授權屋宇署，在強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下分別向樓齡達30年或以上及樓齡達10年或以上的私人樓宇(不超過3層高的住用樓宇除外)的業主發出法定通知，要求他們每10年及每5年分別為其樓宇及樓宇內的窗戶進行訂明檢驗及進行(如有需要)訂明修葺。

3. 根據強制驗樓計劃，樓宇業主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¹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

¹ 註冊檢驗人員包括認可人士、註冊結構工程師或具備樓宇建造、修葺和保養方面相關工作經驗的註冊建築專業人士。

下進行訂明修葺工程。而根據強制驗窗計劃，樓宇業主須在指定期限內就樓宇的窗戶，委任一名合資格人士²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為目標樓宇，以給予業主/法團充分時間做好準備及預先籌備。

4. 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3個月內委任一名註冊檢驗人員，並在6個月內完成訂明檢驗。如根據檢驗所得認為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/法團須委任一名合資格人士，並分別在6個月內為個別單位的窗戶及9個月內為樓宇公用部分的窗戶完成訂明檢驗及所需修葺工程。就該兩項計劃，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。

委員自2013-2014年度會期起的商議工作

揀選目標樓宇

5. 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。

6. 政府當局表示，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，就強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下揀選目標樓宇的事宜提供意見。根據2017年10月生效的新甄選準則，只有樓齡50年或以上的樓宇方會獲選，而較高齡的樓宇獲選的機會較高。其他有關準則包括樓宇狀況、樓宇管理及樓宇是否有對公眾安全構成較高潛在風險的樓宇構件(即懸臂式平板簷篷及懸臂式平板露台)。為了盡量減少對業主造成不便，屋宇署就實施強制驗樓計劃和強制驗窗計劃作出協調，使在強

² 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。

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

7. 部分委員質疑，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：(a)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(b)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《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則》("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》(第123章)的條文採取跟進行動。

兩項檢驗計劃服務提供者的供應

8. 部分委員關注到，該兩項檢驗計劃會否有足夠數目的服務提供者，因為服務提供者在市場上的供應情況會對檢驗費用構成影響。據政府當局所述，截至2017年12月，強制驗樓計劃下共有517名註冊檢驗人員，而強制驗窗計劃則約有18 800名合資格人士。就強制驗窗計劃而言，為了便利業主揀選合資格人士，屋宇署已致函所有合資格人士，邀請他們表明是否有興趣提供強制驗窗服務。現時已表明有興趣提供服務的合資格人士約有7 300名，在已上載屋宇署網站的合資格人士名單上，這些合資格人士的名字備有註明。屋宇署將繼續邀請相關的專業學會、承建商聯會及商會鼓勵其會員提供強制驗窗服務。屋宇署亦會繼續為合資格的從業員舉行簡介會，以在業界推廣強制驗樓計劃及強制驗窗計劃。

註冊檢驗人員遵從檢驗的規定

9. 關於委員就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所提出的查詢，政府當局回應時表示，屋宇署會抽樣查核註冊檢驗人員提交的驗樓報告

和證明書，以及修葺工程的完工報告和證明書，以確保註冊檢驗人員已根據《建築物條例》、作業守則及相關指引進行檢驗及維修工程。如有任何違規情況，屋宇署會考慮向有關人士提出檢控或採取紀律行動。

向業主/法團提供的協助

10. 部分委員關注到，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。他們促請政府當局協助沒有法團的樓宇業主遵從根據該兩項計劃發出的法定通知。他們亦建議，屋宇署和民政事務總署應攜手合作向業主/法團提供這方面的協助。

11. 政府當局表示，香港房屋協會("房協")已聯同市區重建局("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，包括由市建局管理的樓宇復修綜合支援計劃、³由屋宇署管理的樓宇安全貸款計劃，⁴以及由房協管理的長者維修自住物業津貼計劃，⁵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。

12. 政府當局進一步表示，在兩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，包括發出指引讓業主更清楚理解該兩項計劃的規定、就委聘註冊檢驗人員及承建商的招標工作提供支援等。此外，當局亦為業主提供簡便的參考資料套，就多項事宜提供資料，包括有關實施該兩項檢驗計劃的資訊。

³ 為便利業主更有效地進行樓宇維修及保養工程，市區重建局整合各項樓宇支援及資助計劃，並推出一站式的樓宇復修綜合支援計劃，目的在於便利樓宇業主更容易地申請各項樓宇支援及資助計劃，從而獲得有關支援及資助。

⁴ 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。

⁵ 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。

13. 部分委員籲請政府當局推行措施處理有關圍標的關注，以及透過房協和市建局就窗戶/樓宇的檢驗及修葺工程提供基準價格。

14. 政府當局表示，業主/法團與樓宇承建商/顧問之間的合約屬私人性質，政府當局不宜作出干預。為了向業主提供協助，屋宇署與各相關業界/承建商聯會聯繫。該等組織提供了一份列明有興趣根據強制驗窗計劃提供驗窗服務的成員清單及相關的參考價。屋宇署已在其網站提供此等資料的超連結。

屋宇署的人手

15. 部分委員關注到，當局為加強樓宇安全而推行多項措施，使屋宇署人員的工作量大幅增加。他們促請政府當局檢討現行機制，例如相關法例、行政制度及工作分配，以提升屋宇署的工作效率。

16. 政府當局表示，屋宇署會透過簡化程序及應用資訊科技，提高工作效率，以求更有效運用資源執行該兩項計劃。屋宇署亦會根據既定的資源分配程序爭取所需的額外資源。

相關文件

17. 相關文件一覽表載於**附錄**。該等文件已登載於立法會網站。

立法會秘書處
議會事務部2
2019年5月21日

強制驗樓計劃及強制驗窗計劃

相關文件

會議	會議日期	文件/會議紀要
發展事務委員會	2013年11月26日 (議程第 V 項)	議程 會議紀要 立法會 CB(1)630/13-14(01)號文件
立法會	2015年3月18日	會議過程正式紀錄 第 72 至 75 頁
發展事務委員會	2017年12月20日 (議程第 IV 項)	議程 會議紀要
立法會	2019年2月27日	謝偉銓議員就強制驗窗計劃的執行情況提出的書面質詢

立法會秘書處
議會事務部2
2019年5月21日