

香港特別行政區政府

The Government of the Hong Kong Special Administrative Region



運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)辦公室
獨立審查組

本組編號 Our Ref. HD5-2/MBIST/17/1
來函編號 Your Ref.

Independent Checking Unit

Office of the Permanent Secretary
for Transport and Housing (Housing)

電話 Tel. 31620529
傳真 Fax. 2762 9230

以郵寄及傳真(2174 8355)傳送

將軍澳培成路 38 號
西貢將軍澳政府綜合大樓四樓
西貢區議會秘書處
西貢區議會主席
吳仕福議員, GBS, JP

吳主席：

強制驗樓計劃及強制驗窗計劃
有關成立“選取目標樓宇諮詢委員會”
及
推薦目標樓宇

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》。在屋宇署署長授權下，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)辦公室轄下的獨立審查組(以下簡稱獨立審查組)會對受《建築物條例》管轄的前香港房屋委員會物業，當中包括位於《居者有其屋計劃》屋苑、《租者置其屋計劃》屋邨及《可租可買計劃》屋邨內的樓宇(以下簡稱該三類樓宇為“上述樓宇”)，進行驗樓驗窗的法定管制。

2. 在此兩項計劃下，獨立審查組計劃每年會從上述範圍中，選取約 30-40 幢目標樓宇同時進行驗樓和驗窗及所需的修葺工程，並另外選取約 50-80 幢目標樓宇祇進行驗窗及所需的修葺工程。每年所揀選的目標樓宇將包括不同樓齡和狀況的樓宇。在強制驗樓及強制驗窗計劃下，目標樓宇的業主必須分別委聘註冊檢驗人員及合資格人士為其樓宇及窗戶進行檢驗工作，並委聘註冊承建商進行所需的糾正及修葺工程。獨立審查組計劃每半年進行一次目標樓宇的揀選工作，而每次將選取約半數上述的目標樓宇進行強制驗樓及驗窗計劃。

3. 為了增加選定目標樓宇的透明度和促進社區參與，獨立審查組將參照屋宇署的經驗邀請香港房屋協會、區議會、房屋署屋邨管理處委派相關之專業代表組成「選取目標樓宇諮詢委員會」（以下簡稱“選委會”），就揀選目標樓宇（於“上述樓宇”範圍內）向獨立審查組提供意見。獨立審查組亦會聯絡各區區議會推薦樓宇，而所有被推薦的樓宇將供選委會作最後篩選。
4. 鑑於新一屆西貢區區議會剛剛成立，代表貴區的選委會成員亦須主席閣下重新提名並由獨立審查組委任，現附上相關資料讓主席於提名貴區代表時以作參考。本組亦借此機會衷心多謝上屆西貢區代表凌文海議員過去於選委會的積極參與及所提供的寶貴意見。
5. 關於選委會的職權範圍及成員組合的資料，可參閱附錄 A。全港 18 區中現有“上述樓宇”坐落其中的 15 個區議會均會獲邀請各提名區內一位區議員擔任選委會成員，而這 15 位區議會代表將輪流參與涉及其區內相關樓宇的選委會會議。為此，現邀請主席提名西貢區區議會一位議員讓獨立審查組委任其為代表貴區的選委會成員，委任期將由 2016 年 6 月 1 日起計，直至下一屆區議會成立為止。
6. 選委會將採用根據廉政公署的意見而編訂的指引，要求各成員申報利益；有關詳情，請參閱附錄 B。
7. 選委會獲委任成員的資料及會議記錄，可在無須事前得有關成員同意的情況下，向公眾披露；有關詳情，請參閱附錄 C。
8. 隨函夾附選委會成員須簽署的承諾書（附錄 D），供有關人士預先參考。承諾的事項包括須將資料保密、披露有關的利益衝突，以及如有不適合繼續獲委任為選委會成員的情況應立即通知獨立審查組。承諾書只須在選委會成員正式獲委任後才須填寫並交回獨立審查組。
9. 現邀請主席於 2016 年 4 月 6 日或之前以機密方式提交獲提名的代表及其個人資料（請參閱附錄 E 樣本）

10. 鑑於“上述樓宇”絕大部份以個別屋苑或屋邨作為基本的管理的單元，及為了減少進行強制驗樓及驗窗計劃給居民所帶來的滋擾，獨立審查組將會以整個屋苑 / 屋邨作為單位揀選目標樓宇。因此，就上文第 3 段有關推薦目標樓宇的事宜，獨立審查組將會每半年邀請所涉及地區的區議會代表推薦最多 1 個當區的屋邨 / 屋苑以同時進行強制驗樓及驗窗計劃，及另外最多 3 個當區的屋邨 / 屋苑以進行強制驗窗計劃。有關揀選目標樓宇的一般準則載於附錄 F，以供參閱。然而，在下列情況的樓宇並不適合被選取進行《強制驗樓計劃》：

樓宇的公眾地方及外牆曾於過去 5 年內根據獨立審查組法定命令或「樓宇更新大行動」或其他類似的自願修葺計劃，在認可人士監督下完成維修工程。

本組會另函 貴區代表正式邀請 貴區議會按上述原則作目標屋邨/屋苑推薦事宜。

11. 下一次委員會會議暫定於 2016 年 6 月 22 日上午舉行，詳細資料約會於會前三星期致函給各委員。

12. 此外，香港房屋委員會亦會為其所管轄的公共租住屋邨進行相同的檢驗計劃。由於獨立審查組和房屋署屋邨管理處對這些公共租住屋邨的保養維修記錄能有充分的了解和掌握，獨立審查組會自行按照屋宇署既定的方針從中選取目標樓宇，無須選委會參與其中。

13. 我們衷心多謝 主席對成立選委會及推行上述兩個計劃的支持及參與。如對此信有任何疑問，可致電本人或高級屋宇保養測量師（獨立審查組）（4）林志慶先生（電話號碼：3162 0302）或結構工程師（獨立審查組）（20）黃德源先生（電話號碼：3162 0305）查詢。

建築事務監督



(獨立審查組總監 陳立銘代行)

附件

2016 年 3 月 7 日

強制驗樓計劃及強制驗窗計劃

“選取目標樓宇諮詢委員會”的職權範圍及成員組合

職權範圍

- a) 就強制驗樓計劃及強制驗窗計劃選取被推薦的目標樓宇（包括《居者有其屋計劃》屋苑、《租者置其屋計劃》屋邨及《可租可買計劃》屋邨內的樓宇）；及
- b) 就有關目標樓宇的推薦及篩選事宜，包括既定的選取準則及計分方式作出任何認為適合的更改建議，向獨立審查組提供意見。

成員組合

選取目標樓宇諮詢委員會（“選委會”）由下列政府部門及機構的成員組成：

- a) 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)辦公室的獨立審查組總監或其所委派代表擔任選委會主席；
- b) 3名獨立審查組的代表〔包括總屋宇保養測量師（獨立審查組）、高級屋宇保養測量師（獨立審查組四）和高級屋宇測量師（屋宇管制）〕；
- c) 2名房屋署屋邨管理處的專業人員代表（包括1名高級房屋事務經理和1名高級屋宇保養測量師）；
- d) 1名由香港房屋協會提名的代表（高級專業人員或以上之人士）；
- e) 若干名由區議會提名的區議會代表¹；

獨立審查組強制驗樓小組1名建築師、屋宇保養測量師或結構工程師將獲委任為選委會的秘書。秘書不屬於選委會的成員，亦無投票權。

選委會的法定人數包括主席，3名獨立審查組的代表及不少於5名其他成員。

¹ 由於此選委會的功能在於對《居者有其屋計劃》屋苑、《租者置其屋計劃》屋邨及《可租可買計劃》屋邨的樓宇的篩選，故只有選取地區範圍之內含有上述屋苑/屋邨的15個區議會會獲邀請各自提名1名區議員代表擔任選委會的成員，各區議會代表將會在所代表的地區有屋邨/屋苑被提名的情況下會被邀請出席該次約每半年一次的會議。估計每次會議約涉及四至七個地區。其他區議會代表也會被通知會議詳情並歡迎列席。

強制驗樓計劃及強制驗窗計劃

“選取目標樓宇諮詢委員會”成員申報利益

一般原則

1. 當選取目標樓宇諮詢委員會（“選委會”）成員（包括主席）知悉所審議的事項與其本人的利益可能有衝突時，應詳盡披露有關利益。成員必須遵守的基本原則是，其所提供的意見應是公正無私的。每位成員均不得以其公職身分謀取私人利益，或令自己處於（或被合理地懷疑處於）私人利益與公職出現衝突的情況。每位成員均有責任自行判斷和決定是否須就某一情況作出申報；如有疑問，應要求選委會主席作出裁決。
2. 由於每宗個案的情況都有所不同，而且要盡列各種特殊和無法預計的情況也有困難，要界定和闡述所有必須申報利益的情況是不切實際的。另一方面，成員也無須純因對選委會審議的事項曾有所知悉或經驗，便要作出利益申報。

可能構成利益衝突的情況

3. 以下列舉一些可能構成利益衝突的情況：
 - (a) 倘若選委會成員或其任何近親在選委會所審議的事項中有著金錢利益關係，有關成員便應作出申報。選委會成員本身是最能就事件的實際情況判斷誰人應被界定為“近親”；
 - (b) 倘若選委會成員跟某公司、商號、會社、團體、工會或其他機構有著董事、合夥人、顧問、客戶、僱傭的關係或其他重要聯繫，而該組織與選委會所審議事項有關連或是該事項的當事人，有關成員便應作出申報；
 - (c) 倘若選委會成員跟某人有深厚交情，為避免令客觀的旁觀者相信該成員所提出的意見是受到該份交情所影響，有關成員便應作出申報；
 - (d) 倘若本身為大律師、律師、會計師或其他專業顧問的選委會成員曾以個人或公司成員的身分，向與選委會所審議事項有關連的人或團體提供意見，或出任其代表，又或經常跟其往來，有關成員便應作出申報；及
 - (e) 倘若選委會成員涉及的任何利益，相當可能令客觀的旁觀

者相信該成員提供意見的動機是出於個人利益考慮而非為履行提供公正無私意見的職責，有關成員便作出申報。

申報利益

4. 倘若選委會成員（包括主席）在選委會所審議的事項中有任何直接或間接的個人或金錢利益關係，他在獲悉此事後必須在切實可行的情況下，盡速於討論有關事項前向主席或秘書作出報告。有關成員須立即在開會前向秘書申報利益，並須盡早把討論文件退回給秘書。
5. 倘若選委會成員在會議中才知悉有利益衝突，而他認為有關利益衝突使其無法提供公正無私的意見，或他獲得不應該接觸的資料時，有關成員須立刻知會主席或秘書，並／或退回有關的選委會文件。其後，選委會主席將就有關事宜作出決定。
6. 選委會主席將決定在某事項中申明有利益關係的成員是否可留在席上，或受影響的事項是否須押後討論。
7. 倘若選委會主席申報在所審議的事項有利益衝突，除非主席另有作出委派其他人選，否則，選委會內獨立審查組總屋宇保養測量師可擔任臨時主席主持會議。
8. 所有關乎利益申報的個案，均須記在會議記錄內。
9. 成員須以書面申報所有實際、潛在及可視為的利益衝突，作記錄之用。主席就申報所作決定及就處理有關情況所採取的行動須記在會議記錄內。

強制驗樓計劃

選取樓字的準則

- (a) 強制驗樓計劃適用於樓齡達 30 年或以上的樓宇(不超過 3 層高的住用樓宇除外)。
- (b) 有關篩選會按整個屋邨或屋苑為基本單位。
- (c) 在公用地方及外牆出現多處破損的樓宇，如破損嚴重應作優先考慮。
- (d) 有良好管理，例如已成立業主立案法團的樓宇。這些樓宇遵從檢驗及維修要求的機會較高。
- (e) 位於繁忙街道或車道旁的樓宇。
- (f) 外部充斥著僭建物的樓宇。有關僭建物包括濫例天台構築物、平台構築物、天井/巷里構築物、招牌、商鋪鋪面伸建物等。

強制驗窗計劃

選取樓字的準則

- (a) 強制驗窗計劃適用於樓齡達 10 年或以上的樓宇(不超過 3 層高的住用樓宇除外)。
- (b) 有關篩選會按整個屋邨或屋苑為基本單位。
- (c) 有破損門窗戶的樓宇。
- (d) 有良好管理，例如已成立業主立案法團的樓宇。這些樓宇遵從檢驗及維修要求的機會較高。
- (e) 位於繁忙街道或車道旁的樓宇。