

政府總部  
發展局  
規劃地政科

香港添馬添美道二號  
政府總部



Planning and Lands  
Branch  
Development Bureau  
Government Secretariat

Central Government Offices,  
2 Tim Mei Avenue,  
Tamar, Hong Kong.

本局檔號 Our Ref. DEVB(PL-B)75/03/10

電話 Tel.: 3509 8853

來函檔號 Your Ref.

傳真 Fax : 2899 2916

將軍澳坑口培成路 38 號  
西貢將軍澳政府綜合大樓 3 及 4 樓  
西貢區議會  
吳仕福主席

吳主席：

### 西貢區議會議員動議

謝謝你於 2017 年 11 月 13 日的來函。就題述事宜。經諮詢相關部門及機構後，本人現獲授權回覆如下。

#### 動議：要求加強「強制驗窗計劃」及「長者維修自住物業津貼計劃」的宣傳、監管及支援服務

##### 「強制驗窗計劃」

屋宇署於 2012 年年中起實施強制驗樓/驗窗計劃，本着「預防勝於治療」的理念，規定舊樓業主須定期為其物業進行指定檢驗和維修。

##### 公眾教育及宣傳工作

屋宇署會繼續進行有關強制驗窗計劃的公眾教育及宣傳工作。尤其會使用小冊子和政府宣傳短片及聲帶，提醒樓宇業主了解作為消費者的權益，並應審慎選擇窗戶檢驗服務提供者。此外，屋宇署會繼續聯同民政事務總署（民政總署）、香港房屋協會（房協）及市區重建局（市建局）舉辦地區簡介會，加深公眾對強制驗樓及驗窗計劃、相關規定及支援計劃的認識。

### 加強規管服務提供者的措施

屋宇署會透過下列措施加強規管服務提供者：

- a) 於強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則及強制驗樓及驗窗計劃作業備考中，就驗樓、驗窗及修葺工程的要求及標準提供更詳盡的指引，並通過與註冊檢驗人員及合資格人士會面，提供技術意見；
- b) 加強抽查註冊檢驗人員及合資格人士的工作，並對不當行為採取嚴厲檢控及／或紀律行動；以及
- c) 加強公眾教育及宣傳工作，以增進樓宇業主對強制驗樓計劃及強制驗窗計劃要求的了解（例如檢驗窗戶和修葺部件的市場價格範圍及《強制驗窗計劃簡易指南》），以及讓他們可就註冊檢驗人員及合資格人士任何不當行為作出舉報。

### 財政及技術支援

發展局會繼續與屋宇署、民政總署、房協及市建局合作，推行多項財政及技術支援計劃並實施其他措施，支援樓宇業主履行在強制驗窗計劃下的法定責任。這些計劃和措施包括：

- a) 由屋宇署、房協和市建局推行多個現有的支援計劃，協助有需要的業主為其窗戶進行訂明檢驗及修葺工程，包括協助業主為其樓宇公用部履行驗樓及驗窗責任的「強制驗樓資助計劃」、為業主提供一站式財政及技術支援的「樓宇維修綜合支援計劃」、針對長者業主需要而推出的「長者維修自住物業津貼計劃」、為業主提供低息貸款的「樓宇安全貸款計劃」等；
- b) 正如行政長官於 10 月 11 日發表的《施政報告》中指出，政府計劃動用約 30 億元推行「樓宇更新大行動 2.0」，為居於樓齡 50 年或以上、應課差餉租值不超越設定上限的住宅或商住樓宇的自住業主提供技術及財政支援，幫助業主為其樓宇進行所需的檢驗及修葺。有關行動預計於 2018 年下半年開始推行；

- c) 編製有用和相關的參考資料，例如檢驗窗戶和修葺部件（如窗鉸、螺絲）的市場價格範圍，以協助樓宇業主作出明智選擇。更特別印製《強制驗窗計劃簡易指南》，以簡單插圖及相片，加深公眾了解窗戶檢驗及修葺的主要步驟、辨識驗窗計劃下須要修葺的常見欠妥情況及非強制修葺/更換項目、並對合資格人士的不當行為提供舉報的途徑；以及
- d) 通過與樓宇業主、註冊檢驗人員和合資格人士會面，提供技術意見。

#### 合資格人士及註冊承建商的資料

為配合推行「強制驗窗計劃」，屋宇署已擬備合資格人士及註冊承建商的名單，除涵蓋註冊資料外，也包括聯絡方法、服務地區及是否有興趣在強制驗窗計劃下提供服務等資訊。現時已註冊的合資格人士超過 18 800 名，當中可同時進行驗窗及修葺工程的註冊一般建築承建商及註冊小型工程承建商約有 17 000 名，名單已上載屋宇署網頁及手機應用程式「強制驗樓/驗窗錦囊」，供公眾參考。由 2016 年 2 月 15 日起，屋宇署更向合資格人士發出驗窗卡。驗窗卡載有合資格人士的姓名及近照、簽發日期、屆滿日期及承建商名稱（認可人士／註冊結構工程師／註冊檢驗人員除外），協助業主核實合資格人士的身份。

#### 「長者維修自住物業津貼計劃」

為協助長者自住業主維修和保養其自住物業，改善樓宇的安全狀況，政府於 2008 年 5 月推行「長者維修自住物業津貼計劃」（津貼計劃）為合資格的 60 歲或以上長者自住業主提供財政資助，以減輕他們在維修和保養其物業的財政負擔，並委託房協負責推行。

市民可隨時透過房協網頁、辦事處及熱線電話，和市建局樓宇復修資訊通查詢計劃內容及申請手續。此外，為使長者自住業主能更全面瞭解津貼計劃的詳情，房協更會在接收津貼計劃申請後，安排個案主任聯絡申請人，向他們詳細解釋津貼計劃的申請資格、手續、流程及協助他們處理有關的申請。此外，房協亦有製作短片及聲帶透過電視台及電台宣傳津貼計劃。日後，亦會考慮繼續透過各大眾媒體加強宣傳津貼計劃。

### 動議：要求成立「樓宇維修監管局」

現時已有多個專職機構監管樓宇維修工程。它們包括廉政公署就貪污舞弊、香港警務處就恐嚇勒索、競爭事務委員會就合謀反競爭圍標行為、屋宇署就工程專業技術水平，以及各專業學會及註冊局就專業失德或違反行業操守，均有法定權力審理，另設獨立機構不會比這些專職機構更有效、更有經驗處理相關問題。

樓宇維修多涉及樓宇管理事宜，另設監管局或法定機構亦難以介入業主之間就維修事宜或其他樓宇管理事宜的爭議。設立監管局或法定機構需繁多準備，如涉及訂立或修改法例，需時極長。此外，設立監管局或法定機構難免涉及額外資源，部分費用或需轉嫁小業主，需小心考慮。故此，政府現時沒有計劃成立獨立機構監管樓宇維修事宜。

雖然樓宇維修基本上是業主責任，政府亦有透過提供足夠的協助，包括充足資料，協助業主作出明智決定。屋宇署、市建局及房協亦有各式各樣的樓宇復修計劃，向有需要的業主提供適切的技術和財政支援。

其中，市建局綜合多年來在推行樓宇復修資助計劃所累積的經驗，於2016年5月以其本身資源及收回成本的方式推出「招標妥」樓宇復修促進服務計劃。在該計劃下，市建局會為合資格的業主組織，提供指導籌組樓宇維修和保養的自助工具手冊、安排獨立專業人士提供技術意見及工程費用的市場估值，及設立招聘承辦商的電子招標平台，讓他們可在掌握充分資訊的情況下，及於一個免受干擾的電子招標平台上進行籌組維修工程及招聘承辦商，減低出現圍標的機會。在政府3億元的資助下，現時合資格的業主組織更可以優惠費用參加「招標妥」。

此外，市建局亦正籌備樓宇復修平台，進一步加強對業主的支援。這平台會提供有關樓宇復修及保養的一站式資訊，讓業主組織及業主在規劃樓宇保養工程時，就尋找顧問、承建商及工程檢驗人員等方面，用以參考。市建局現正密鑼緊鼓，擬於2018年下半年推出樓宇復修平台。

**動議：要求政府在批出建築工程前，審慎考慮工程的地理位置等，從而有效規管工程所用機械，以減低對周邊環境及居民的影響**

根據《建築物條例》的規定，業主在進行私人發展的建築工程前，當中包括樁基礎工程及地庫挖掘工程，需聘請認可人士統籌工程及註冊結構工程師負責結構的部份。在有需要時，業主需聘請註冊岩土工程師負責建築工程中關於岩土部份的規定，使公眾安全受到更好的保障。

建築專業人士在呈交圖則予屋宇署審批時，圖則內容須涵蓋所採納的建築工程的詳細資料、安裝規格及方法、毗鄰樓宇的地基資料、震動及沉降控制限度和監察的建議方案。而註冊結構工程師亦需評估工程對鄰近建築物或設施等結構的影響，並作出詳細考慮。同時，屋宇署已制定「作業備考」，清楚列出不同建築工程對地面和毗鄰建築物所產生的狀況而需監測並作出規管。有關建築專業人士亦必須遵從作業備考的規定。

屋宇署會根據《建築物條例》規定的安全標準審核所有提交的圖則，並會在審批前視察地盤及其周邊環境，評估有關工程對附近的建築物、街道或設施的結構可能構成的風險，並根據評估結果，在批准圖則時加入適當的規管及限制。

在申請展開建築工程的同意書前，地盤的認可人士、註冊結構工程師、註冊岩土工程師及註冊承建商需按「地盤監督作業守則」的規定，向屋宇署提交地盤監工計劃書，列明所提供地盤監工的適任技術人員，以確保建築工程按照批准圖則並於安全的情況下進行。此外，在工程施工前，註冊結構工程師亦要向屋宇署呈交圖則所規定地盤監察點的記錄及鄰近建築物之狀況報告，以便監察並確保將展開的建築工程不會影響附近建築物的結構。而在工程進行期間，屋宇署人員亦會定期巡視地盤及周邊環境，以確保建築工程是符合批准圖則的規定及不會影響地盤周邊樓宇的結構及公眾安全。

至於建築工程對環境的影響，環保署表示根據《噪音管制條例》(香港法例第400章)，承建商於「限制時間」內(即下午7時至翌日上午7時，或於公眾假日的任何時間)不可使用機動設備進行建築工程，或在指定範圍內進行訂明建築工程(如處理瓦礫或敲擊等)。《噪音管制條例》旨在保障市民的作息，盡量減少噪音滋擾。

承建商應盡量安排在日間及非假日時段進行工程。若部分工序須在限制時間內進行，必須事先申請，經評估符合法定噪音水平及獲發建築噪音許可證後按規定進行工程。工程期間並需落實消減噪音措施，如加裝圍封及使用低噪音的機動設備等，把噪音影響減至最低。

如對上述有任何查詢，請聯絡本人。

發展局局長

(潘銳秋



代行)

2017年12月22日

副本送：

屋宇署  
環保署  
香港房屋協會