

**「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」事宜**

目的

本文件旨在邀請議員提名葵青區議會代表加入房屋署「選取目標樓宇諮詢委員會」(下稱“選委會”)。

背景

2. 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》。鑑此，屋宇署已展開選取私人樓宇進行上述兩項計劃。葵青區議會亦曾於 2012 年 3 月 8 日區議會會議討論有關成立屋宇署的“選委會”及推薦目標樓宇事宜(詳見葵青區議會文件第 25/2012 號)。

3. 在屋宇署署長授權下，房屋署轄下的獨立審查組會對受《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》屋邨內的樓宇等，進行驗樓驗窗的法定管制。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 90-120 幢目標樓宇只進行驗窗及所需的修葺工程。

4. 爲了增加選定目標樓宇過程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“選委會”，就揀選目標樓宇(包括上述位於《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)向獨立審查組提供意見。獨立審查組會聯同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。

5. 就上述兩項計劃，房屋署邀請葵青區議會提名葵青區議會代表加入房屋署“選委會”，委任期由 2012 年 10 月 1 日起計，直至下一屆區議會成立爲止。至於屋宇署的“選委會”，葵青區議會已於 2012 年 3 月 8 日區議會會議議決由潘小屏議員出任。

徵詢意見

6. 房屋署的來函及計劃詳情載於附件。請各位議員就上文第 5 段的事項提出意見。

葵青區議會秘書處

二零一二年九月

房屋署 Housing Department

以郵寄及傳真(2425 4299)傳送

本署檔號：HD5-2/MBIST/10-15/1
電話：31620529
圖文傳真：27629230

葵涌興芳路 166-174 號
葵興政府合署 10 樓
葵青區議會秘書處
葵青區議會主席
方平議員, JP

方主席：

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，房屋署轄下的獨立審查組（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》屋邨內的樓宇等，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 90-120 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過程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（包括上述位於《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）向獨立審查組提供意見。獨立審查組會聯同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. 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《居者有其屋計劃》屋苑、《租者置其屋計劃》屋邨、《可租可買計劃》屋邨樓宇座落其中的 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 主席提名葵青區區議會一位議員讓獨立審查組委任為代表貴區的選委會成員，委任期將由 2012 年 10 月 1 日起計，直至下一屆區議會成立為止。
5. 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。
6. 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。
7. 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交回獨立審查組。
8. 現邀請 主席於 2012 年 9 月 21 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）
9. 鑑於上述目標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 貴區代表再邀請 貴區議會按上述原則作目標屋邨/屋苑推薦事宜。

10. 第一次委員會會議暫定於 2012 年 10 月 19 日上午舉行，詳細資料會在 9 月 21 日後一星期內致函給各委員。

11. 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，無須勞煩選委會。

12. 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）（3）林浩然先生（電話號碼：3162 0308）或結構工程師（獨立審查組）（20）陳永成先生（電話號碼：3162 0305）查詢。

建築事務監督



(助理署長/房屋署獨立審查組 陳立銘代行)

附件

2012 年 8 月 22 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) 房屋署的助理署長（獨立審查組）或其所委派代表擔任選委會主席；
- b) 3 名房屋署獨立審查組的代表（包括總建築師（獨立審查組）、高級屋宇保養測量師（獨立審查組三）和高級屋宇測量師（顧問））；
- c) 2 名房屋署屋邨管理處的专业人員代表（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；

房屋署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，房屋署 3 名房屋署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每半年度的會議。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建築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。

強制驗樓計劃及強制驗窗計劃

發放有關“選取目標樓宇諮詢委員會”成員的資料

1. 因應公眾人士的要求，某些有關選取目標樓宇諮詢委員會（“選委會”）成員的個人資料可予披露，當中包括以下各項：
 - (a) 出席記錄；
 - (b) 在選委會的服務年期；
 - (c) 職業/專業界別（例如：醫生，律師及公司董事）；及
 - (d) 其他政府各類委員會的成員身分。
2. 由於上述資料屬“個人資料”，因此其披露是受到《個人資料（私隱）條例》（“條例”）規管的。
3. 根據條例的法律觀點，如收集資料的目的或目的之一是為了向公眾發布有關資料，則披露上述“個人資料”將不構成違反條例的規定。另外，如收取資料者為新聞機構，而披露有關資料者有合理理由相信（並合理地相信），公布或播放有關資料是符合公眾利益的，則即使未取得資料當事人的同意，亦可發放有關資料而不違反條例附表 1 的第 3 項原則。
4. 選委會秘書會就上文第 1 段所述事項保存有關記錄；為了增加透明度，小組秘書在接獲公眾要求時，將披露有關資料。

附錄 D

強制驗樓計劃及強制驗窗計劃

“選取目標樓宇諮詢委員會” 成員承諾書

1. 本人承諾將因擔任選取目標樓宇諮詢委員會（“選委會”）成員而得悉的所有資料絕對保密。這些資料包括有關選委會會議、會議討論事項、獨立審查組未正式對外公布的目標樓宇等的機密文件。
2. 本人承諾，不論是否涉及個人利益，都不會在未經批准的情況下，披露或利用上文第 1 段所述的任何資料。
3. 本人承諾，當發覺有任何事情與本人的選委會成員職責有任何實際、潛在或可視為利益衝突時，定會立即申報。
4. 本人承諾會採取措施，不讓自己處於對任何人或團體負有義務責任的位置，以避免出現與有關人士或團體有任何利益衝突的情況，舉例說，不接受任何優惠或奢侈或過多的款待，亦不會與他們任何人有過密的社交接觸等。
5. 本人承諾，如有任何會影響本人擔任選委會成員的資格，或妨礙本人履行成員職責的情況，例如喪失專業學會會員身分或資格，或不再在香港居住等，本人會盡可能預先通知有關的負責人員或選委會的秘書。

簽署 : _____
姓名（正楷） : _____
職級* / 名銜* : _____
日期 : _____

* 刪去不適用者

個人資料
(只供參考)

獲提名的代表(“獲提名人”)姓名(須與香港身份證/護照相同)：																			
出生日期：	香港身份證號碼：																		
辦公室電話號碼：	手提電話號碼：																		
傳真號碼：	電郵地址：																		
職業：																			
辦公室地址：																			
學術及專業資格：																			
獲提名人曾經/現時擔任成員的政府各類委員會：																			
上述獲提名人代表下述區議會/機構： <table border="0"> <tr> <td>☐ 東區</td> <td>☐ 離島</td> <td>☐ 深水埗</td> </tr> <tr> <td>☐ 南區</td> <td>☐ 北區</td> <td>☐ 黃大仙</td> </tr> <tr> <td>☐ 屯門</td> <td>☐ 元朗</td> <td>☐ 油尖旺</td> </tr> <tr> <td>☐ 大埔</td> <td>☐ 西貢</td> <td>☐ 觀塘</td> </tr> <tr> <td>☐ 沙田</td> <td>☐ 葵青</td> <td>☐ 九龍城</td> </tr> <tr> <td colspan="3">☐ 香港房屋協會</td> </tr> </table> * 由於中西區、灣仔及荃灣選區範圍內暫時沒有《居者有其屋計劃》、《租者置其屋計劃》及《可租可買計劃》的建築物，所以並沒有把該些區議會列出		☐ 東區	☐ 離島	☐ 深水埗	☐ 南區	☐ 北區	☐ 黃大仙	☐ 屯門	☐ 元朗	☐ 油尖旺	☐ 大埔	☐ 西貢	☐ 觀塘	☐ 沙田	☐ 葵青	☐ 九龍城	☐ 香港房屋協會		
☐ 東區	☐ 離島	☐ 深水埗																	
☐ 南區	☐ 北區	☐ 黃大仙																	
☐ 屯門	☐ 元朗	☐ 油尖旺																	
☐ 大埔	☐ 西貢	☐ 觀塘																	
☐ 沙田	☐ 葵青	☐ 九龍城																	
☐ 香港房屋協會																			
獲提名人的任何刑事記錄：																			

(如有需要，請另紙補充資料)

有關收集個人資料事宜

- (1) 建築事務監督會根據以上提供的資料，考慮委任有關人士擔任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。
- (2) 就第(1)項的目的，有關資料或會向其他政府部門或其他團體披露。
- (3) 如在提交資料後須更正或查閱有關的個人資料，請以書面向選取目標樓宇諮詢委員會秘書提出。

強制驗樓計劃

選取樓宇的準則

- (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。有關僭建物包括違例天台構築物、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

選取樓宇的準則

- (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。