

強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的簡介

目的

本文件旨在向西貢區議會轄下的房屋及環境衛生委員會簡介強制驗樓及驗窗計劃，歡迎各委員就有關計劃的實施情況提出意見。

計劃的背景

2. 為切實處理香港樓宇失修的問題，政府於 2011 年 6 月修訂了《建築物條例》，引入強制驗樓計劃及強制驗窗計劃。法例授權建築事務監督在有需要的情況下，可每 10 年及 5 年分別向業主發出法定通知，規定業主為其樓宇及窗戶進行訂明檢驗及訂明修葺。有關法例亦載有條文，規管關於註冊檢驗人員及合資格人士的委任、監管及職責的事宜，以及規定樓宇和窗戶的檢驗及修葺的程序。屋宇署已於 2011 年 12 月 30 日開始接受檢驗人員申請註冊，而強制驗樓計劃及強制驗窗計劃亦已於 2012 年 6 月 30 日開始全面實施。

強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的規定

3. 強制驗樓計劃規定樓齡達 30 年或以上的私人樓宇（不高於三層的住用樓宇除外）的業主，須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每 10 年進行一次訂明檢驗，並負責監督檢驗後認為需要進行的訂明修葺工程。強制驗窗計劃則規定樓齡達 10 年或以上的私人樓宇（不高於三層的住用樓宇除外）的業主，須委任一名合資格人士就樓宇的所有窗戶每 5 年進行一次訂明檢驗，並負責監督檢驗後認為需要進行的訂明修葺工程。屋宇署會向這些樓宇的業主發出法定通知，規定他們進行訂明檢驗及被認為需要的訂明修葺。每年，屋宇署會揀選 2 000 幢樓宇同時進行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，另外揀選 3 800 幢樓宇只進行強制驗窗計劃。

目標樓宇的揀選

4. 兩項計劃揀選目標樓宇的工作會按季進行，被揀選的目標樓宇會包括位於不同地區內不同狀況及樓齡的樓宇。當局已成立選取目標樓宇諮詢委員會，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，就揀選兩個計劃的目標樓宇事宜向屋宇署提供意見。屋宇署在發出法定通知前會

先向目標樓宇的業主發出預先知會函件，告知業主其樓宇已被選定為目標樓宇，讓業主有充分時間做好準備及預先籌劃。政府、香港房屋協會（“房協”）及市區重建局（“市建局”）已預備隨時為業主提供支援，並會安排介紹有關計劃的地區簡報會，以鼓勵及協助業主籌備檢驗及修葺工程。

強制驗樓計劃的程序

5. 屋宇署會在發出法定通知的6個月前向目標樓宇的業主/法團發出預先知會函件，以提示有關業主/法團為進行所需的訂明檢驗及訂明修葺工程做好準備及安排。在發出預先知會函件的6個月後，屋宇署會向目標樓宇的業主/法團發出法定通知。有關業主/法團須在通知發出日期起計的6個月內委任一名註冊檢驗人員及完成訂明檢驗，並在通知發出日期起計的12個月內完成所需的訂明修葺工程。如目標樓宇未成立法團，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。在發出法定通知後，有關樓宇名單會上載屋宇署網站。

強制驗窗計劃的程序

6. 屋宇署會向目標樓宇的法團發出一份預先知會函件，或將該函件張貼在樓宇內的顯眼位置，以提示有關業主/法團為進行所需的訂明檢驗及訂明修葺工程做好準備及安排。在發出或張貼預先知會函件的1至2個月後，屋宇署會向目標樓宇的業主/法團發出法定通知，有關業主/法團須在通知發出日期起計的3個月內委任一名合資格人士，並在通知發出日期起計的6個月內完成訂明檢驗及所需的訂明修葺工程。如目標樓宇未成立法團，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。在發出法定通知後，有關樓宇名單會上載屋宇署網站。

樓宇檢驗的涵蓋範圍

7. 在強制驗樓計劃下，檢驗的範圍包括以下樓宇構件：
- (a) 外部構件及其他實體構件；
 - (b) 結構構件；
 - (c) 消防安全構件；
 - (d) 排水系統；

- (e) 認明位於樓宇公用部分、公用部分以外的樓宇外部(如外牆、天台或平台、與樓宇毗鄰的庭院或斜坡)，或在樓宇臨向或緊連的任何街道上的僭建物。

在強制驗樓過程中認明的僭建物

8. 在強制驗樓計劃下，註冊檢驗人員須向屋宇署報告位於其檢驗的樓宇的公用部分、公用部分以外的樓宇外部（如外牆、天台或平台、與樓宇毗鄰的庭院或斜坡），或在樓宇臨向或緊連的任何街道上被認明的僭建物。屋宇署會按當時的執法政策處理，優先取締那些對生命財產明顯構成威脅或迫切危險的僭建物，新建的僭建物，以及其他根據執法政策屬須予以取締的僭建物，規定業主把僭建物拆除。

強制驗樓計劃的註冊檢驗人員

9. 在強制驗樓計劃下，獲委任進行樓宇的訂明檢驗或監督樓宇的訂明修葺工程的註冊檢驗人員，須是當時名列於建築事務監督所備存的檢驗人員名冊內的人士。註冊檢驗人員可以是認可人士、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，而其名稱已列於檢驗人員名冊內。有關名冊的詳情，請瀏覽屋宇署網頁。

強制驗窗計劃的合資格人士

10. 在強制驗窗計劃下，獲委任進行窗戶的訂明檢驗或監督訂明修葺的合資格人士，須是當時名列於建築事務監督所備存的下列其中一份名冊內的人士：

- (a) 認可人士；
- (b) 註冊結構工程師；
- (c) 註冊檢驗人員；
- (d) 註冊一般建築承建商；
- (e) 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或臨時註冊小型工程承建商。

有關各份名冊的詳情及一份供參考的合資格人士的名單，請瀏覽屋宇署網頁。

註冊承建商

11. 在強制驗樓計劃下，獲委任進行所需糾正及修葺工程的註冊承建商，須是符合資格進行糾正及修葺工程並於當時名列於建築事務監督所備存的相關名冊內的註冊一般建築承建商或註冊小型工程承建商。註冊小型工程承建商只有資格進行屬於其獲註冊級別、類型及項目的小型工程。有關註冊一般建築承建商及註冊小型工程承建商名冊的詳情，請瀏覽屋宇署網頁。

註冊檢驗人員、合資格人士和註冊承建商的職責

12. 《建築物條例》、其相關規例及作業守則已載列註冊檢驗人員、合資格人士和註冊承建商的職責，當中包括：

- (a) 註冊檢驗人員的職責是親自進行驗樓；提供妥善監督；確保修葺物料及其使用符合《建築物條例》及相關標準；確保修葺工程安全並會致使樓宇安全；就任何的緊急情況、違反《建築物條例》條文的情況，以及註冊檢驗人員和註冊承建商的委任等，通知建築事務監督和業主；向建築事務監督和業主呈交相關文件。
- (b) 合資格人士的職責是親自進行驗窗；提供妥善監督；確保修葺物料及其使用符合《建築物條例》及相關標準；確保窗戶修葺工程安全並會致使窗戶安全；就任何有關窗戶的緊急情況，以及合資格人士和註冊承建商的委任等，通知建築事務監督和業主；向建築事務監督和業主呈交相關文件。
- (c) 註冊承建商的職責是按照《建築物條例》及相關標準進行修葺工程，以及確保樓宇或窗戶已變得安全。

13. 上述的服務提供者如有違規而導致違反《建築物條例》的情況，或有關違規源於其專業上行爲失當或疏忽，該服務提供者可能會被紀律處分及／或檢控。屋宇署會處理所有關於違反《建築物條例》的規定的投訴，而任何有關專業上行爲失當的投訴，應直接向服務提供者所屬的專業學會及／或註冊管理局提出。

業主／業主立案法團的法律責任

14. 業主／法團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 50,000 元及監禁一年。業主／法團如無合理辯解而不遵從強制驗窗的法定通知，當局可向其送達定額罰款 1,500 元的罰款通知書；屢犯者更可被檢控，一經定罪，可處罰款

25,000 元及監禁 3 個月。此外，屋宇署或會安排其委任的顧問公司及承建商進行所需的檢驗和修葺工程，然後向業主／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。

對業主的支援

15. 為配合兩項強制檢驗計劃的實施，政府會聯同房協及市建局推行多項支援計劃，以協助業主遵從法定要求。業主可就執行法定通知的事宜聯絡屋宇署。房協及市建局的一站式聯絡服務亦可提供技術及財政支援的資訊。在兩項強制檢驗計劃的各個階段，合資格的業主均可從房協、市建局及政府獲得不同形式的協助和支援。

嘉許獲妥善管理及維修的樓宇

16. 房協已推行一項「自願樓宇評審計劃」（“評審計劃”），嘉許妥善管理及維修的樓宇。經評審計劃認證的樓宇可獲屋宇署認可其在相關的檢驗周期內，已符合強制驗樓計劃及強制驗窗計劃（僅指在公用部分的窗戶）的要求。房協已在 2012 年七月開始接受樓宇業主申請參與此項評審計劃。

徵詢意見

17. 請各委員就上述兩項計劃的實施情況提供寶貴意見。

屋宇署

2012 年 12 月 31 日