

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

2011 年 6 月制定的《2011 年建築物（修訂）條例》為本港樓宇引入強制驗樓計劃及強制驗窗計劃。這兩項計劃分別適用樓齡達 30 年或以上及 10 年或以上的私人樓宇（不超過 3 層高的住用樓宇除外）。立法會已於 2011 年 12 月完成審議及通過為有關這兩項計劃實施詳情的附屬法例。強制驗樓及強制驗窗計劃將會在 2012 年的第 2 季全面推行。

2. 在此兩項計劃下，屋宇署計劃每年會選取 2,000 幢目標樓宇同時進行驗樓及驗窗及所需的修葺工程，並另外選取 3,800 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全港各區不同樓齡和狀況的樓宇。在強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下，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。為讓建築專業人士和承建商可將計劃中所涉及每年的工作量能平均分布，目標樓宇的揀選工作將每季進行一次，而每季將選取 500 幢目標樓宇同時進行強制驗樓及驗窗計劃，以及 950 幢目標樓宇祇進行強制驗窗計劃。

3. 為了增加選定目標樓宇過程的透明度和促進社區參與，屋宇署將成立由專業團體、有關的非政府組織、物業管理專業、區議員及有關的政府部門所組成的選取目標樓宇諮詢委員會（以下簡稱“選委會”），就揀選目標樓宇向屋宇署提供意見。屋宇署會聯同其他有關的團體及政府部門及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 區的區議會均獲邀請各提名區內一位區議員擔任選委會成員，而這 18 位區議會代表將輪流參與每季度的選委會會議。為此，現邀請西貢區議會提名一位議員讓屋宇署委任為代表西貢區的選委會成員，委任期由 2012 年 3 月 1 日起計，為期 2 年。

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，可在無須事前取得有關成員

同意的情況下，向公眾披露；有關詳情，請參閱附錄 C。選委會成員的通訊地址將交給民政事務局局長，讓局長能致函邀請各成員提供其個人資料，以備存在由該局長監管的中央名冊資料庫。

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委任為選委會成員的情況應立即通知屋宇署。承諾書只須在選委員成員正式獲委任後才須填交回屋宇署。

8. 現邀請西貢區議會以機密方式提交獲提名的區議員及其個人資料（請參閱附錄 E 樣本）。

9. 屋宇署每季將邀請各區議會推薦最多 5 幢區內目標以同時進行強制驗樓及驗窗計劃，及另外最多 10 幢目標樓宇以進行強制驗窗計劃。由於上述兩項計劃預計在 2012 年第 2 季全面推行，現邀請各有關方面向選委會推薦目標樓宇。有關揀選目標樓宇的一般準則載於附錄 F，以供參閱。然而，下列樓宇並不適合被選取進行強制驗樓計劃：

- a. 樓宇的公眾地方及外牆曾於過去 5 年內根據屋宇署法定命令或“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。
- b. 屋宇署現正進行大規模行動的樓宇，而該大規模行動已包括勘測／維修公用部分及外牆項目，或就有關的公用部分／外牆仍有法定命令須予遵從。

現懇請西貢區議會推薦區內合適的目標樓宇，並填妥載於附錄 G 的推薦表格，傳真（號碼：3162 0948）至屋宇署強制驗樓組。

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) 就強制驗樓計劃和強制驗窗計劃選取被推薦的目標樓宇；及
- b) 就有關目標樓宇的推薦及篩選事宜，包括對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，向屋宇署提供意見。

成員組合

選取目標樓宇諮詢委員會（“選委會”）由 14 名代表下列政府部門及機構的成員組成：

- a) 屋宇署助理署長/強制驗樓擔任選委會主席；
- b) 3 名屋宇署總屋宇測量師/總結構工程師；
- c) 1 名由香港房屋協會提名的代表（董事或以上職級人員）；
- d) 1 名由市區重建局提名的代表（董事或以上職級人員）；
- e) 1 名由香港建築師學會提名的代表；
- f) 1 名由香港工程師學會提名的代表；
- g) 1 名由香港測量師學會提名的代表；
- h) 1 名由香港物業管理公司協會提名的代表；
- i) 3 名由區議會提名的區議會議員¹；
- j) 1 名由民政事務總署提名的代表（首長職級人員）。

屋宇署強制驗樓部 1 名高級屋宇測量師/高級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，屋宇署 3 名總屋宇測量師/總結構工程師及 5 名其他成員。

¹ 18 個區議會均獲邀請各自提名一名區議員代表擔任選委會的成員，該 18 名區議會代表將輪流參與每季度的會議。

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着金錢利益關係，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、工會或其他機構有着董事、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關係，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，有關成員便應作出申報。

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到的資料時，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，選委會內資歷最深的屋宇署總屋宇測量師／總結構工程師的成員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。

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、屋宇署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 : _____

* 刪除不適用

個人資料
(只供參考)

獲提名的區議員（“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：		
<input type="checkbox"/> 中西區 <input type="checkbox"/> 灣仔 <input type="checkbox"/> 深水埗 <input type="checkbox"/> 離島 <input type="checkbox"/> 西貢 <input type="checkbox"/> 荃灣	<input type="checkbox"/> 東區 <input type="checkbox"/> 九龍城 <input type="checkbox"/> 黃大仙 <input type="checkbox"/> 葵青 <input type="checkbox"/> 沙田 <input type="checkbox"/> 屯門	<input type="checkbox"/> 南區 <input type="checkbox"/> 觀塘 <input type="checkbox"/> 油尖旺 <input type="checkbox"/> 北區 <input type="checkbox"/> 大埔 <input type="checkbox"/> 元朗
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項

- （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

選取樓字的準則

- (a) 強制驗樓計劃適用於樓齡達 30 年或以上的私人樓宇(不超過 3 層高的住用樓宇除外)。
- (b) 有關樓宇應包括不同樓齡組別及平均分布於各區。
- (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) 外部充斥着僭建物的樓宇。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、商舖鋪面伸建物等。

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 年或以上的私人樓宇(不超過 3 層高的住用樓宇除外)。
- (b) 有關樓宇應包括不同樓齡組別及平均分布於各區。
- (c) 有破損窗戶的樓宇。
- (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。

強制驗樓計劃及強制驗窗計劃
區議會推薦的目標樓宇

致：屋宇署
強制驗樓組
(經辦人:簡德昌先生)

傳真號碼：3162 0948

被推薦的目標樓宇（同時進行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃）

編號	樓宇名稱	地址
1		
2		
3		
4		
5		

被推薦的目標樓宇（只進行強制驗窗計劃）

編號	樓宇名稱	地址
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		

上述目標樓宇由下列區議會推薦：

<input type="checkbox"/> 中西區	<input type="checkbox"/> 東區	<input type="checkbox"/> 南區
<input type="checkbox"/> 灣仔	<input type="checkbox"/> 九龍城	<input type="checkbox"/> 觀塘
<input type="checkbox"/> 深水埗	<input type="checkbox"/> 黃大仙	<input type="checkbox"/> 油尖旺
<input type="checkbox"/> 離島	<input type="checkbox"/> 葵青	<input type="checkbox"/> 北區
<input type="checkbox"/> 西貢	<input type="checkbox"/> 沙田	<input type="checkbox"/> 大埔
<input type="checkbox"/> 荃灣	<input type="checkbox"/> 屯門	<input type="checkbox"/> 元朗

簽署： _____
 姓名： _____
 職銜： _____
 日期： _____