

沙田地區管理委員會

屋宇署專題報告

強制驗樓計劃 及 強制驗窗計劃

2015年7月3日



內容



1. 目的
2. 立法及執行時間表
3. 計劃的概要
4. 目標樓宇的揀選標準及程序
5. 屋宇署 / 房屋署的執法範圍
6. 目標樓宇的揀選標準及程序
7. 屋宇署的職責及計劃的範圍
8. 業主 / 業主立案法團的法律責任
9. 對業主 / 業主立案法團的支援
10. 公眾教育及宣傳
11. 總結 (沙田區)

立法



- 《2011年建築物(修訂)條例》
- 引入強制驗樓計劃及強制驗窗計劃
- 《建築物(檢驗及修葺)規例》
- 訂立有關樓宇及窗戶的訂明檢驗及修葺的涵蓋範圍、標準及程序
- 《2011年建築物(管理)(修訂)規例》
- 訂立新的註冊檢驗人員名冊

執行時間表



- 檢驗人員的註冊
已於2011年12月30日開始
- 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃
已於2012年6月30日全面推行



計劃概要



	強制驗樓計劃	強制驗窗計劃
目標樓宇 (不低於3層的住用樓宇除外)	樓齡30年或以上	樓齡10年或以上
法定通知的指定限期 (沒有業主立案法團的樓宇+3個月)	- 在通知的日期起計3個月內，委任註冊檢驗人員進行訂明檢驗 - 在通知的日期起計6個月內完成訂明檢驗 - 在通知的日期起計12個月內完成訂明修葺(如有需要)	- 在通知的日期起計3個月內委任合資格人士，進行訂明檢驗 - 在通知的日期起計5個月內完成訂明檢驗 - 在通知的日期起計6個月內完成該訂明修葺(如有需要)
服務提供者	註冊檢驗人員 (RI) 註冊一般建築承建商 註冊小型工程承建商	合資格人士 (QP) 註冊一般建築承建商 註冊小型工程承建商
檢驗週期	在通知的日期後的10年期屆滿前，不會再發通知	在通知的日期後的5年期屆滿前，不會再發通知

目標樓宇的揀選標準



揀選標準

各區的目標樓宇數目會按全港18區合乎條件樓宇的比例決定，揀選目標樓宇時考慮的相關因素如下：

- 樓宇及窗戶的維修狀況
- 窗戶的維修記錄
- 樓宇附近的交通／人流
- 樓宇的地點及樓齡
- 樓宇組群
- 區議會點名的樓宇



鑑於毗連交通繁忙及人流暢旺地區的失修樓宇會對公眾產生較高風險，因此，一些樓齡相對較低的樓宇亦可能優先被選為目標樓宇。

目標樓宇的揀選標準



目標

屋宇署計劃把所有符合條件的目標樓宇按序納入強制驗樓計劃之內。

選取目標樓宇諮詢委員會

就揀選目標樓宇的事宜及優次向屋宇署提供意見，委員會成員包括類別：



目標樓宇的揀選程序



屋宇署/房屋署的執法範圍



屋宇署

- 私人樓宇
- 私人機構參建的居屋屋苑
(例: 雲疊花園、富安花園、福安花園、富輝花園、富嘉花園、海福花園、富寶花園)



房屋署

所有屬居者有其屋計劃、租者置其屋計劃之樓宇，及經分拆出售之零售及/或停車場等設施，包括領匯物業等，均受〈建築物條例〉規管。屋宇署署長已授權房屋署獨立審查組，根據〈建築物條例〉，對這類樓宇執行強制驗樓及驗窗計劃。

例: 豐盛苑、康林苑、錦英苑、美城苑、愉翠苑。

建築物條例適用之房屋署屋苑/屋苑/設施，網址查詢:

<http://www.housingauthority.gov.hk/tc/common/pdf/business-partnerships/resources/ICU010711.pdf>

屋宇署/房屋署於沙田區已揀選的目標樓宇



屋宇署

- 強制驗樓及驗窗: 百樂別墅, 立和樓, 恩安樓, 龍景樓, 交通城, 安豪工業大廈.....
- 強制驗窗: 聚龍居, 瑞峰花園, 蔚景園, 蔚林居, 新港城, 富寶花園.....



房屋署

- 強制驗樓及驗窗: 穗禾苑, 新田圍邨.....
- 強制驗窗: 廣林苑, 穗禾苑, 錦禧苑.....

公佈目標樓宇資料的途徑



在發出通知後，上載於網頁www.bd.gov.hk



房屋署網址查詢:

<http://www.housingauthority.gov.hk/tc/common/pdf/business-partnerships/resources/MBIS-MWIS.pdf>

屋宇署的職責



- 揀選目標樓宇
- 向強制驗樓及驗窗計劃目標樓宇的法團/管理公司/業主發出預先知會函件
- 向法團/業主發出法定通知
- 安排及出席地區簡介會
- 審核樓宇檢驗報告及窗戶檢驗/維修證明書
- 抽樣審查已檢驗的樓宇/窗戶
- 向已遵從法定通知的法團/業主發出完成信件
- 向未遵從法定通知的法團/業主發出警告信件/罰款通知書/提出檢控

屋宇署強制驗樓及驗窗計劃簡介會



2015年第三季強制驗樓及驗窗計劃簡介會時間表

日期	地點及地址	時間
7.8.2015 (星期五)	地點: 鯉魚涌社區會堂 地址: 香港基利路1號鯉魚涌社區綜合大樓地下	晚上 7:30
14.8.2015 (星期五)	地點: 鴨脷洲社區會堂 地址: 鴨脷洲邨	晚上 7:30
31.8.2015 (星期一)	地點: 大埔社區會堂 地址: 大埔鄉事會街2號	晚上 7:30
1.9.2015 (星期二)	地點: 梁顯利油蔴地社區中心 地址: 油蔴地眾坊街60號	晚上 7:30
4.9.2015 (星期五)	地點: 紅磡社區會堂 地址: 紅磡庇利街42號	晚上 7:30
21.9.2015 (星期一)	地點: 健彩社區會堂 地址: 將軍澳健明邨彩明商場擴展部份六樓	晚上 7:30

訂明檢驗及訂明修葺範圍



強制驗樓計劃

- 公用部分
- 外牆
- 伸出物
- 招牌
- 僭建物 (屋宇署可以考慮發出清拆令)



訂明檢驗及訂明修葺範圍



強制驗窗計劃

- 公用部分
- 個別處所
(包括所有窗戶、玻璃百葉窗及玻璃牆)



強制驗樓計劃服務提供者



註冊檢驗人員 Registered Inspector (RI)

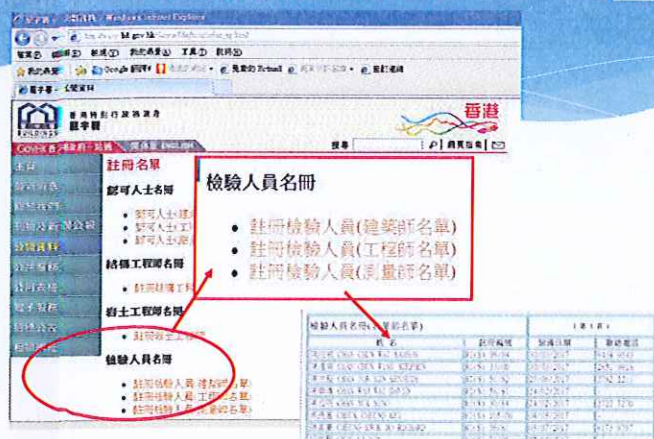
註冊檢驗人員名冊內的人士:

- 認可人士
- 結構工程師
- 註冊建築師
- 註冊專業工程師 (建造、屋宇裝備(建造)、土木、材料(建造)工程界及結構工程); 及
- 註冊專業測量師 (建築測量 及 工料測量)



有關各份名冊的詳情及名單，
可瀏覽屋宇署網頁 <http://www.bd.gov.hk>。

註冊檢驗人員名冊



註冊檢驗人員的職責



在檢驗及修葺階段

- 親自進行訂明檢驗
- 確保符合條例規定
- 如有任何緊急情況或違反《建築物條例》條文的情況，須通知建築事務監督
- 記錄及通知建築事務監督有關樓宇公用部分及外圍的僭建物
- 如有需要的程況下進行詳細調查
- 對訂明修葺的進行，提供妥善監督
- 確保使用合適的修葺物料及使建築物安全



註冊檢驗人員的職責



提交法定文件

檢驗前 - 委任通知

檢驗後 -

(i) 檢驗報告 (包括修葺建議書)

(ii) 樓宇檢驗證明書

修葺後 -

(i) 完工報告

(ii) 樓宇修葺證明書



強制驗窗計劃服務提供者



合資格人士 Qualified Person (QP)

合資格人士名冊內的人士：

- 認可人士名冊
- 結構工程師名冊
- 檢驗人員名冊
- 一般建築承建商名冊
- 小型工程承建商名冊*(個人/公司)

* 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



合資格人士的參考名單



部分承建商會制備了有興趣提供驗窗服務的會員名單及收費，這些名單的超連結已上載到屋宇署的網頁

合資格人士的職責



檢驗及修葺階段

- 親自進行訂明檢驗
- 確保符合條例規定
- 如有任何緊急情況，須通知建築事務監督
- 對訂明修葺的進行，提供妥善監督/修葺
- 確保使用合適的修葺物料及安全



合資格人士可以是同一人進行訂明檢驗或監督訂明修葺

合資格人士除可由他進行檢驗/監督外，亦可擔任有關訂明修葺窗戶的承建商

註冊承建商



承建商

建築事務監督所備存的名冊內的：

註冊一般建築承建商 (RGBC)

註冊小型工程承建商 (RMWC)*

* 有資格進行屬於其獲註冊類別、類型及項目的小型工程

職責

確保該建築物部分 / 窗戶已被致使安全



強制驗樓計劃及強制驗窗計劃 作業守則 Code of Practice for MBIS & MWIS

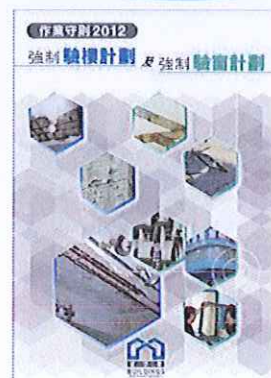


技術、程序及指引

涵蓋：

- 服務提供者職責
- 檢驗
- 修葺
- 監管及控制

作業守則
屋宇署網頁：
<http://www.bd.gov.hk>

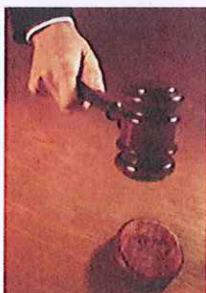


業主 / 業主立案法團的法律責任



若業主 / 業主立案法團不遵從有關通知:

- 業主可能被檢控
- 屋宇署可進行或安排進行檢驗及所需修葺; 及
- 向業主追討費用、監督費及不多於20%的附加費



成功檢控後的刑罰



無合理辯解而沒有遵從通知

最高刑罰為	
強制驗樓計劃	罰款 \$50,000 監禁 1 年 另處罰款 \$5,000 (每天)
強制驗窗計劃	定額罰款 - \$1,500 (每位業主) 重犯:- 罰款 \$25,000 監禁 3 個月 另處罰款 \$2,000 (每天)

對不合作的人士提出檢控



阻礙 法團進行有關公用部分的工程

	罰款/監禁
• 阻礙 受僱或受聘於法團的人進行所需的檢驗、勘测、工程	\$10 000
• 拒絕 上述的人為所需的檢驗、勘测、工程而需通往或使用任何處所的情況下，通往或使用該處所	及監禁 6 個月
• 拒絕 分擔所需費用	\$25 000

對業主的支援



- 業主可就執行法定通知的事宜聯絡屋宇署。



- 香港房屋協會(房協)及市建局的一站通聯絡服務亦可提供技術及財政支援。

31881188



- 在計劃的各個階段，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。例如「樓宇維修綜合支援計劃」

屋宇署對業主的支援 - 貸款計劃



樓宇安全貸款計劃

- 這項計劃是屋宇署為希望獲得資助的私人樓宇個別業主提供貸款，以便進行維修及修葺工程，修復或改善其樓宇及 / 或私人斜坡的安全。
- (最高低息貸款\$1,000,000，最長36個月還款期)
- 貸款分為有息及免息貸款兩種。
- 免息貸款 — 綜合社會保障援助(綜援)的受助人；普通高齡津貼的受助人；或入息及資產(包括其他家庭成員)不超過指定限額
- 查詢熱線: 2626 1579



對業主/業主立案法團的支援



- * 以每個將成立的法團計，提供最高3,000元的資助及成立法團所需的技術支援。(房協 / 市建局)
- * 向成功申請「樓宇維修綜合支援計劃」而又完成修葺工程的樓宇，提供購買樓宇公用部分公眾責任保險 / 第三者風險保險的保費資助 (最多連續 3 年，上限每年6,000元)。(房協及市建局)

強制驗樓資助計劃



目的

向有需要的業主提供協助，以履行強制驗樓法例下的要求

推行機構

香港房屋協會 (房協)
市區重建局 (市建局)

已於2012年10月12日起接受申請

強制驗樓資助計劃



申請資格及條件

- 收到「強制驗樓計劃」的預先知會函件或法定通知書
- 樓齡達30年或以上的私人住用或綜合用途(商住用途)樓宇
- 非單一業權的樓宇
- 物業的平均每年應課差餉租值
 - 市區: 不超過\$120,000 (包括沙田、葵青及荃灣)
 - 新界: 不超過\$92,000
- 未聘任註冊檢驗人員前遞交申請



強制驗樓資助計劃



資助金額 ☐ 資助設有上限

☐ 根據屋宇署發出的法定通知內所涵蓋的所有樓宇單位數目計算（以公契為準）

單位數目（個）	資助上限（港幣）
20或以下	\$25,000
21至49	\$35,000
50至200	\$60,000
201或以上	\$100,000

強制驗樓資助計劃



資助用途

- ✓ 資助聘任一名註冊檢驗人員根據法例及作業守則為樓宇的公用部分進行首次訂明檢驗的費用
- ✓ 如果同時收到強制驗樓及強制驗窗的預先知會函件或法定通知之業主，並聘任同一註冊檢驗人員，驗樓資助的餘額可用於「強制驗窗計劃」下檢驗樓宇的公用部分窗戶
- ✱ 詳細調查 (Detailed Investigation)
- ✱ 訂明修葺工程
- ✱ 檢驗私人單位內的窗戶

公眾教育及宣傳



- * 印製小冊子簡介兩項強制計劃的重點
- * 向服務提供者和業主發出指引
- * 提倡良好管理和適時維修



全新主題網頁「樓宇齊愛護」



讓年輕人、業主和市民大眾簡易而輕鬆地認識樓宇安全和適時維修的重要

☐ 網站內容主要分為：

- ☐
 - 最新消息
 - 建築工程知多點
 - 業主安居手冊
 - 樓宇安全齊關注
 - 資訊中心
 - 遊戲分分賞



樓宇齊愛護 齊為
CARE FOR YOUR BUILDING

樓宇安全週2015



屋宇署將聯同相關的政府部門及公營機構、建築業團體、各大專及中小學校，於2015年3月14日至20日在香港理工大學香港賽馬會創新樓(Jockey Club Innovation Tower)，舉辦「樓宇安全週 - Building Safety Week 2015」，透過一系列講座、創新互動展覽、特色工作坊及精彩表演，讓學生及市民大眾能更了解樓宇安全訊息與日常生活的緊密關係，共建愛護樓宇文化。



查詢



如對兩項計劃有任何疑問，歡迎與屋宇署聯絡：

郵寄地址：九龍旺角彌敦道750號始創中心12樓
電郵地址：enquiry@bd.gov.hk
熱線電話：2626 1616（由「1823」接聽）
網頁：http://www.bd.gov.hk

房屋署熱線：2712 2712

技術及財政支援：

房協及市建局（一站通熱線）：3188 1188
房協網頁：www.hkhs.com
市建局網頁：www.ura.org.hk



總結 (沙田區)



強制驗樓及驗窗計劃*

已揀選64座目標樓宇，並發出528張驗樓通知及2443張驗窗通知。

強制驗窗計劃*

已揀選138座目標樓宇，並發出13081張驗窗通知。

***截至2015年6月31日**

其他資料

2014年已發出的清拆命令數量	= 約 150張
2014年已解除的清拆命令數量	= 約 400張
2014年已清拆/修正的僭建物數量	= 約 560件
2014年已安排檢控的數量	= 約 100宗