

強制驗樓計劃

Mandatory Building Inspection Scheme
(MBIS)

&

強制驗窗計劃

Mandatory Window Inspection Scheme
(MWIS)



內容

- 目的
- 立法
- 計劃的範圍及標準
- 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃 規定及程序
- 服務提供者的職責
- 對業主的支援
- 業主／業主立案法團的法律責任

目的

預防勝於治療，以**定期檢驗**和**維修**的方式，長遠解決樓宇失修問題。



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》

- 有關樓宇及窗戶訂明檢驗及訂明修葺的涵蓋範圍、標準及程序

➤ 《2011年建築物(管理)(修訂)規例》

- 定立新的註冊檢驗人員名冊

《2011年建築物(修訂)條例》

強制驗樓計劃

Mandatory Building Inspection Scheme (MBIS)

- ◆ 計劃適用於樓齡達30年*或以上的私人樓宇
- ◆ 業主須委任註冊檢驗人員每10年進行一次訂明檢驗及監督訂明修葺工程。

(*不高於三層的住用樓宇除外)

《2011年建築物(修訂)條例》

強制驗窗計劃

Mandatory Window Inspection Scheme (MWIS)

- ◆ 計劃適用於樓齡達10年*或以上的私人樓宇
- ◆ 業主須委任合資格人士每5年進行一次訂明檢驗及監督訂明修葺工程。

(*不高於三層的住用樓宇除外)

《2011年建築物(修訂)條例》

“訂明檢驗”

指規例訂明對建築物的任何
檢查或評估

“訂明修葺”

指規例所訂明對建築物的任何
修葺或測試

內容

- 目的

- 立法

- **計劃的範圍及標準**

- 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃規定及程序

- 服務提供者的職責

- 對業主的支援

- 業主／業主立案法團的法律責任

訂明檢驗的範圍

在強制驗樓計劃下，訂明檢驗的範圍如下：

- ◆ 公用部份
- ◆ 外牆
- ◆ 伸出物
- ◆ 招牌

訂明檢驗的範圍

包括以下樓宇構件：

- 外部構件及其他實體構件
- 結構構件
- 消防安全構件
- 排水系統
- 認明在公用部分、在外部(如外牆、天台或平台、毗鄰的庭院或斜坡)，或臨向或緊連的任何街道的 僭建物。

《建築物(檢驗及修葺)規例》

1. 公用部份

- **結構構件**：支柱、樑、樓板，
包括轉移構築物、懸臂式構築物及外露的樁帽
- **樓宇消防安全設施** 包括：
逃生途徑 / 消防和救援進出途徑 / 耐火結構
- **公用排水系統**，包括任何相關的嵌固件
- 建築物上的固定**附着物及裝置**

《建築物(檢驗及修葺)規例》

2. 外牆

- **建築物的構築物**，包括轉移構築物、懸臂式構築物
- **非結構項目**，包括鰭狀飾件、柵檔及金屬式構築物
- **幕牆**
- **附屬物、建築上的伸出物，及固定附着物和裝置** 包括金屬閘、防護欄障及欄杆

3. 伸出物

- 露台
- 外廊
- 花盤架
- 晾衣架
- 窗戶簷篷
- 支撐屋宇設備的構築物 (排水系統除外)
- 與支撐屋宇設備的構築物相關的管道或喉管

4. 招牌

- 設在建築物上的招牌，涵蓋該招牌的展示面、嵌固件及支承構築物

訂明檢驗的要求

在強制驗樓計劃下，註冊檢驗人員應就樓宇進行檢驗及監督訂明修葺工程：

- ◆ 以確定樓宇是否安全、可變得危險或使之變得危險；
- ◆ 發現樓宇有任何欠妥或不足的地方；及
- ◆ 為訂明修葺制定建議書。

工程的標準

- 批准圖則;
- 小型工程圖則的設計及建造標準
- 按法例要求提升的標準，例如《消防安全(建築物)條例》下提升的耐火結構標準
- 樓宇建造時的設計及建造標準

如有多於一項適用於某建築物，則須參照其中的最新近者

訂明修葺的範圍

涵蓋所有在訂明檢驗中被發現欠妥或不足的事項

訂明修葺的要求及標準

- ◆ 使樓宇在維修後變得安全 及 進行測試 以確認訂明檢驗的調查結果 或 證明樓宇是安全
- ◆ 工程的標準 – 與訂明檢驗相同

內容

- 目的
- 立法
- 計劃的範圍及標準
- 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃

規定及程序

- 服務提供者的職責
- 對業主的支援
- 業主／業主立案法團的法律責任

揀選目標樓宇

每年目標 - **2,000** 幢“強制驗樓計劃”樓宇及 **5,800** 幢“強制驗窗計劃”（當中 2,000 幢與“強制驗樓計劃”同時進行）；
每季度進行揀選目標樓宇

揀選目標樓宇諮詢小組，成員包括以下團體/組織的代表：

- 專業團體 (香港建築師學會, 香港工程師學會, 香港測量師學會)
- 相關非政府機構 (香港房屋協會)
- 物業管理專業人士 (香港物業管理公司協會有限公司)
- 區議會
- 相關政府部門 (民政事務總署)

強制驗樓計劃一般程序

1. 屋宇署會於發出法定通知的6個月前，向業主發出預先知會函件。
2. 6個月後，屋宇署會向業主發出法定通知，規定業主在指定期限內進行訂明檢驗，以及進行檢驗所得認為需要的訂明修葺工程。
3. 接獲通知後，業主（多數情況是共同業主或業主立案法團（“法團”））須委任一名註冊檢驗人員在指定期限內進行所需的檢驗。
4. 除法例豁免外，註冊檢驗人員須親自進行訂明檢驗。
5. 如須進行訂明修葺，業主須委任一名註冊一般建築承建商或註冊小型工程承建商，在一名註冊檢驗人員（與進行訂明檢驗的是否同屬一人，可由業主決定）的監督下進行修葺工程。
6. 訂明檢驗及訂明修葺完成後，註冊檢驗人員須向建築事務監督分別呈交檢驗報告和完工報告，連同證明書，以供記錄及抽樣審查之用。

發出預先知會
函件 6 個月
後，屋宇署向
業主發出法定
通知

強制驗樓計劃一般程序

(12 個月內)

+ 3 個月

+ 3 個月

+ 6 個月

業主聘請註
冊檢驗人員

註冊檢驗人員進行驗
樓，並提交訂明檢驗完
工證明書及檢驗報告，
如有需要，提交修葺建
議書

如需進行修葺工程，業
主須聘請註冊承建商 及
註冊檢驗人員

註冊承建商
進行修葺工程

註冊檢驗人員
監督修葺工程

註冊檢驗人員
提交完工報告

- 如目標大廈未有成立法團，會額外給予**3個月**時間作為籌組法團或組織檢驗／修葺工作。
- 注意：訂明檢驗費用**並不包括**訂明修葺的費用

強制驗窗計劃一般程序

1. 屋宇署在發出法定通知最少的1個月前，會向法團發出預先知會函件，或張貼在建築物的顯眼部分，以預先通知業主所需的訂明檢驗及訂明修葺工程。
2. 屋宇署向業主發出法定通知，規定業主在指定期限內對樓宇的窗戶進行訂明檢驗及檢驗所得認為需要的訂明修葺工程。
3. 接獲通知後，業主須委任一名合資格人士在指定期限內進行所需的檢驗。
4. 該合資格人士須親自進行訂明檢驗。
5. 如須進行訂明修葺，業主須委任一名註冊小型工程承建商（此承建商須就關乎窗戶的小型工程獲得註冊資格）或註冊一般建築承建商，在一名合資格人士（與進行訂明檢驗的是否同屬一人，可由業主決定）的監督下進行修葺工程。
6. 如合資格人士本身是註冊小型工程承建商或註冊一般建築承建商，亦可擔任有關訂明修葺的承建商。
7. 當訂明檢驗及訂明修葺完成後，向建築事務監督呈交指明表格的證明書，以供記錄及抽樣審查之用。

發出知會函
件約1個月
後，屋宇署
向業主發出
法定通知

強制驗窗計劃一般程序

(6個月內)

+ 3 個月

+ 3 個月

業主聘請
合資格人士

合資格人士
進行驗窗

如需進行修葺工
程，業主聘請註冊
承建商進行修葺工
程及合資格人士監
督修葺工程

合資格人士
提交完工證
明書

- 如目標大廈未有成立法團，會額外給予3個月時間作為籌組法團或組織檢驗／修葺工作。

內容

- 目的
- 立法
- 計劃的範圍及標準
- 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃規定及程序
- **服務提供者的職責**
 - 對業主的支援
 - 業主／業主立案法團的法律責任

服務提供者

服務提供者包括:

強制驗樓計劃	
進行訂明檢驗/ 監督訂明修葺工程	註冊檢驗人員 - (RI)
進行訂明修葺工程	註冊一般建築承建商 (RGBC) 或 註冊小型工程承建商 (RMWC)
強制驗窗計劃	
進行訂明檢驗/ 監督訂明修葺工程	合資格人士 - (QP)
進行訂明修葺工程	註冊小型工程承建商 (RMWC) (此承 建商須就關乎窗戶的小型工程獲得註冊資格) 或註冊一般建築承建商 (RGBC)

註冊檢驗人員

Registered Inspector (RI)

註冊檢驗人員是指當時於建築事務監督所備存的
註冊檢驗人員名冊內的人士，這些人士包括：

- 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)工程及結構工程)；及
- 註冊專業測量師 (建築測量 及 工料測量)

註冊檢驗人員(RI)的職責

檢驗階段

- 親自進行訂明檢驗
- 確保符合條例
- 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在建築物公用部分、在建築物外部(如外牆、天台或平台、與建築物毗鄰的庭院或斜坡)，或在建築物臨向或緊連的任何街道的僭建物。

註冊檢驗人員(RI)的職責

詳細檢查 (DI)

- (a)嚴重欠妥之處，構成結構不穩，或對衛生構成嚴重影響
- (b)不能確定欠妥之處的範圍或成因

註冊檢驗人員必須：

- 書面通知建築事務監督
 - 向建築事務監督呈交詳細檢查的建議，以供認可
 - 按照建築事務監督所認可的建議，安排詳細檢查
- (備註：註冊檢驗人員可聘請專門人員及監督有關人員進行詳細檢查)

註冊檢驗人員(RI)的職責

修葺階段

- 對訂明修葺的進行，提供妥善監督；
- 確保使用的修葺物料 -
 - (i) 並非欠妥；及
 - (ii) 以本條例就該等物料所規定的方式，予以混合、預備、應用、使用、豎立、建造、放置或固定；
- 確保該建築物安全或已被使安全；
- 全面遵守建築物條例；及
- 如發現任何緊急情況，通知建築事務監督。

註冊檢驗人員(RI)的職責

向建築事務監督呈交文件

- 須於獲委任當日之後7日內，呈交**委任通知**。
- 須於**訂明檢驗**完成7日內，向建築事務監督呈交：
 - (i) **檢驗報告** 及 (ii) **樓宇檢驗證明書**
- 須在**訂明修葺**完成後14日內，呈交：
 - (i) **完工報告**;
 - (ii) **樓宇修葺證明書**; 及
 - (iii) **一份證明書**，證明該人員並非獲委任進行該項修葺的註冊承建商的合定夥人、董事或獲授權簽署人，
- 有關文件供記錄及抽樣審查之用。

合資格人士

Qualified Person (QP)

在強制驗窗計劃下，合資格人士(QP)是指名列於建築事務監督所備存的下列名冊內的人士，包括：

- 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

(並名列關乎窗戶的小型工程的級別、類型及項目之下)

合資格人士(QP)的職責

檢驗階段

- 親自*進行訂明檢驗
- 確保符合條例
- 如有任何緊急情況，須通知建築事務監督

* 如獲委任的合資格人士並非自然人，該合資格人士的代表

合資格人士(QP)的職責

修葺階段

- 對訂明修葺的進行，提供妥善監督；
- 確保使用的修葺物料 -
 - (i) 並非欠妥；及
 - (ii) 以本條例就該等物料所規定的方式，予以混合、預備、應用、使用、豎立、建造、放置或固定；
- 確保該建築物安全或已被使安全；
- 全面遵守建築物條例；及
- 如發現任何緊急情況，通知建築事務監督

(備註：如合資格人士屬註冊一般建築承建商，或屬註冊小型工程承建商，該合資格人士亦可擔任進行訂明修葺的承建商)

合資格人士(QP)的職責

委任階段 - 在獲委任後7日內，呈交「委任通知書」

訂明檢驗階段 -

- 如不需進行訂明修葺，在完成訂明檢驗後14日內，呈交「**窗戶檢驗證明書 - 不需修葺**」

訂明修葺階段 -

- 如相同的合資格人士獲委任進行訂明檢驗及監督訂明修葺工程，在完成訂明修葺後14日內，呈交「**窗戶檢驗及修葺證明書**」
- 在有關訂明修葺進行期間，如合資格人士認為有必要修訂有關建議，則需於某事情顯露或該情況發生後7日內，呈交被修訂的建議書

備註:

如不同合資格人士獲委任監督訂明修葺工程,

- i) 獲委任進行訂明檢驗的合資格人士: 在完成訂明檢驗後7日內，呈交「**檢驗報告**」及「**窗戶檢驗證明書 - 需修葺**」
- ii) 獲委任監督訂明修葺工程的合資格人士: 在完成訂明修葺後14日內，呈交「**窗戶修葺證明書**」

註冊一般建築承建商(RGBC)的責任

- 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，應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名冊內 (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有資格進行屬於其獲註冊級別、類型及項目的小型工程。
- 按照《建築物條例》及相關標準進行修葺工程，及確保建築物/窗戶在修葺後變得安全

相關規管

政府會根據《建築物條例》及其附屬規例採取以下措施，確保妥善規管服務提供者：

- 設立新的名冊及規管機制，並成立「檢驗人員註冊委員會」，審核註冊檢驗人員的專業水平。
- 發出有關的驗樓、驗窗及修葺工程的要求與標準詳細指引、強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則及進行招標程序最佳做法的作業備考。
- 抽樣詳細查核註冊檢驗人員所提交的檢驗報告的內容，如發現欠妥之處，將處以適當懲罰。
- 就註冊檢驗人員及合資格人士的不當行為，在宣傳資料內提供有關的查詢及投訴渠道。

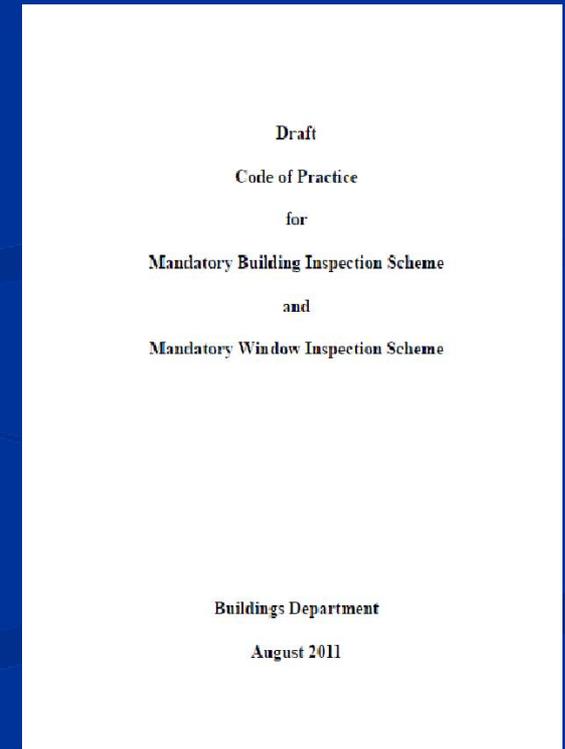
強制驗樓計劃及強制驗窗計劃 作業守則

Code of Practice for MBIS & MWIS

- ☞ 為註冊檢驗人員/合資格人士/註冊承建商，進行樓宇及窗戶訂明檢驗及監督訂明修葺，指明詳細的**技術及程序要求**；
- ☞ 為遵從條例要求提供指引。

作業守則涵蓋：

- 註冊檢驗人員/合資格人士/
註冊承建商的職責
- 檢驗及評估
- 詳細檢驗
- 矯正及修葺
- 監管及控制
- 報告



作業守則擬稿

屋宇署網頁：<http://www.bd.gov.hk>

內容

- 目的
- 立法
- 計劃的範圍及標準
- 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃規定及程序
- 服務提供者的職責
- 對業主的支援
- 業主／業主立案法團的法律責任

對業主的支援

- 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通聯絡服務亦可提供技術及財政支援
- 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

對業主的支援

籌備階段

- 為有關業主安排簡報會（屋宇署／民政事務總署／房協／市建局／廉政公署）
- 就委任註冊檢驗人員、合資格人士及註冊承建商，提供技術意見（房協／市建局／廉政公署）
- 協助業主成立業主立案法團（民政事務總署／房協／市建局）
- 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）

對業主的支援

檢驗／修葺階段

- 向合資格的業主提供設有上限的資助- 首次強制驗樓的費用（房協及市建局）（注意：訂明檢驗費用並不包括訂明修葺的費用）
- 提供技術諮詢服務，並在有需要時把個案轉介相關專業人士，以徵詢意見（房協／市建局）
- 推行一站式的「樓宇維修綜合支援計劃」（“綜合計劃”），向樓宇業主提供財政及技術支援（房協／市建局）

對業主的支援

檢驗／修葺階段

「綜合計劃」包括：

- a. 公用地方維修津貼 — (房協／市建局)
- b. 公用地方維修免息貸款 — (房協／市建局)
- c. 家居維修免息貸款 — (房協／市建局)
- d. 樓宇安全貸款計劃 — (屋宇署)
- e. 長者維修自住物業津貼計劃 (政府撥款及房協管理)

有關詳情，請致電 3188 1188。

對業主的支援

完成修葺後

- 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，資助額為保險年費的50%，上限為每年6,000元）。（房協及市建局）

內容

- 目的
- 立法
- 計劃的範圍及標準
- 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃規定及程序
- 服務提供者的職責
- 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃 作業守則
- 對業主的支援
- 業主／業主立案法團的法律責任

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

	內容	罰款/監禁
強制驗樓計劃	<ul style="list-style-type: none"> ■ 無合理辯解而沒有遵從通知 	<ul style="list-style-type: none"> • \$50 000 / 每天 \$5 000 / 1 年
強制驗窗計劃	<ul style="list-style-type: none"> ■ 無合理辯解而沒有遵從通知 	<ul style="list-style-type: none"> • 最初 \$1 500 定額罰款 • 其後 \$25 000 / 每天 \$2 000 / 3 個月 • 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，然後向業主收回檢驗及修葺工程的費用加上監督收費，以及徵收不超過有關費用20%的附加費。

<p>阻礙業主立案法團(法團) 進行有關公用部分的工程</p>	<p>罰款/監禁</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■ 阻礙受僱或受聘於法團的人進行所需的檢驗、勘測、工程 ■ 在上述的人為所需的檢驗、勘測、工程而需通往任何處所的情況下，拒絕此人通往該處所 	<ul style="list-style-type: none"> ■ \$10 000 ■ 6 個月
<ul style="list-style-type: none"> ■ 拒絕分擔所需費用 	<ul style="list-style-type: none"> ■ \$25 000

自願樓宇評審計劃 (VBAS)

- 房協會推行一項「自願樓宇評審計劃」（“評審計劃”）- **Voluntary Building Assessment Scheme (VBAS)**，認許獲妥善管理及維修的樓宇。經評審計劃核證的樓宇將獲屋宇署認許，以確認在相關檢驗周期內，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。
- 房協計劃在2012年第二季開始接受樓宇業主申請參與此項評審計劃。
- 有關詳情，請致電 8108 0108。

適時維修



維修前



維修後

推行時間表

- 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

查詢

如有疑問，或擬對註冊檢驗人員／合資格人士的訂明檢驗及訂明修葺工程的不當行為作出投訴，請與屋宇署聯絡：

郵寄地址： 九龍旺角彌敦道750號始創中心12樓
屋宇署強制驗樓部

熱線電話： 2626 1616

(由「1823電話中心」統籌處理)

網頁： <http://www.bd.gov.hk>

多謝