黃大仙區議會文件第 33/2020 號(傳閱文件)

「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」
邀請提名議員加入選取目標樓宇諮詢委員會

目的

本文件旨在請黃大仙區議會提名代表參與「選取目標樓宇諮詢委員會」，並簡介運輸及房屋局常任秘書長(房屋)辦公室轄下的獨立審查組邀請區議會向其推薦目標樓宇的原則。

2. 建築事務監督於二零二零年四月七日就題述事宜致黃大仙區議會主席的信函載於附件，以供參閱。

3. 陳偉坤議員於二零一五至二零一九年期間代表第五屆黃大仙區議會參與「選取目標樓宇諮詢委員會」。隨著新一屆區議會於二零二零年一月一日開始運作，現邀請黃大仙區議會提名一位區議員代表為「選取目標樓宇諮詢委員會」成員，就揀選目標樓宇向獨立審查組提供意見。

提名程序

4. 本文件以傳閱文件方式提交，請議員考慮提名議員代表出任上述委員會成員。

黃大仙區議會秘書處　　檔案編號：HAD WTSDC 13-5/5/53 Pt.55
二零二零年四月

香港特別行政區政府
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)辦公室
獨立審查組

本組檔號 Our Ref. HD5-2/MBIST/17/1
來函檔號 Your Ref.

Independent Checking Unit
Office of the Permanent Secretary
for Transport and Housing (Housing)

電話 Tel. 3162 0529
傳真 Fax. 2762 9230

以郵寄及傳真(2320 2944)傳送

九龍黃大仙龍翔道 138 號
龍翔辦公大樓 6 樓
黃大仙區議會秘書處
黃大仙區議會主席
許錦成議員

許主席：

「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」
邀請提名議員加入選取目標樓宇諮詢委員會

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」。在建築事務監督（即屋宇署署長）授權下，運輸及房屋局常任秘書長（房屋）辦公室轄下的獨立審查組，會對受《建築物條例》規管的前香港房屋委員會物業，包括在居者有其屋計劃、租者置其屋計劃、可租可買計劃及綠表置居計劃等資助出售單位計劃下的屋苑／屋邨樓宇，按《建築物條例》及建築事務監督的政策和指引進行驗樓及驗窗的法定管制。

2. 在此兩項計劃下，獨立審查組會每年一次從上述樓宇中選取約 28 幢目標樓宇及 26 600 個單位，分別要求業主或業主立案法團進行「強制驗樓計劃」或「強制驗窗計劃」下所需的檢驗和修葺。所揀選的目標樓宇將包括不同樓齡和狀況的樓宇，請參閱**附件 A** 有關選取目標樓宇的準則。為減少對目標樓宇業主或業主立案法團分別進行兩項計劃的影響，獨立審查組會盡量安排被揀選進行「強制驗樓計劃」的樓宇同時進行「強制驗窗計劃」，使業主或業主立案法團在其處所可同時進行兩項計劃下所需的檢驗和修葺。在「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」下，目標樓宇的業主或業主立案法團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檢驗後所需的糾正及修葺工程。

3. 為了增加選取目標樓宇的透明度和促進社區參與，獨立審查組已根據屋宇署的做法，成立「選取目標樓宇諮詢委員會」（以下簡稱選樓諮委會），邀請各區議會委派議員、香港房屋協會及房屋署屋邨管理處委派專業代表成為選樓諮委會成員，就揀選目標樓宇執行兩項計劃向獨立審查組提供意見。獨立審查組亦會聯絡各區議會推薦其區內樓宇，即其區內一個屋苑／屋邨樓宇同時進行兩項計劃及另一屋苑／屋邨樓宇進行「強制驗窗計劃」，供選樓諮委會考慮進行計劃。有關選樓諮委會的職權範圍和成員組合，請參閱**附件 B**。

4. 鑑於新一屆黃大仙區區議會已經成立，代表貴區議會的選樓諮委會成員亦須　主席閣下重新提名，以由獨立審查組重新委任成為成員。我們在此誠邀　閣下提名貴區議會議員一名加入選樓諮委會，亦藉此機會衷心多謝貴會上屆代表陳偉坤議員於過去在選樓諮委會的積極參與和寶貴意見。

5. 選樓諮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**附件 C**。選樓諮委會成員的某些個人資料亦可在無事前得到有關成員的同意下向公眾披露，詳情亦請參閱**附件 D**。在此，請　主席閣下於 2020 年 4 月 30 日或之前以**附件 E** 提交貴區議會獲提名加入選樓諮委會的議員代表資料，以供存檔及委任安排。

6. 隨函亦夾附選樓諮委會成員須簽署的承諾書（見**附件 F**），以供有關將被提名的人士預先參考。須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擔任選樓諮委會成員的情況便應立即通知獨立審查組等。承諾書只須在被提名人士獲正式委任為選樓諮委會成員後才須填寫交回獨立審查組。下次選樓諮委會會議暫定於 2020 年 7 月份舉行，詳細安排及有關資料將於會前約三星期發給各委員。

7. 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政策和指引從中選取目標樓宇進行計劃，選樓諮委會暫時未需參與其中。

8. 我們衷心多謝 主席閣下對選樓諮委會及推行上述兩項計劃的支持。如有任何查詢，請聯絡本人、高級屋宇保養測量師（獨立審查組）(4）林志慶先生（電話號碼：3162 0302）或結構工程師（獨立審查組）(30）黃崚鯤先生（電話號碼：3162 0305），我們定當協助。

建築事務監督

(獨立審查組總監 蔡惠棠 代行)

附件 A 至 F

2020 年 4 月 7 日

附件 A

「強制驗樓計劃」

選取目標樓宇的準則

(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苑或屋邨為基本單位。

(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) 樓宇擁有懸臂式平板結構的露台／樓宇擁有懸臂式平板結構的簷篷。

(e) 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、商舖鋪面伸建物等。

「強制驗窗計劃」

選取目標樓宇的準則

(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苑或屋邨為基本單位。

(c) 有窗戶破損／下墜記錄的樓宇。

(d) 位於繁忙街道或車道旁的樓宇。

註：如屋苑／屋邨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、「樓宇更新大行動」或其他類似的自願修葺計劃進行維修，並在認可人士監督下完成維修工程，將不適合被推薦作選取成為「強制驗樓計劃」的目標樓宇。

附件 **B**

「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、租者置其屋計劃、可租可買計劃及綠表置居計劃等資助出售單位計劃下屋苑／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（以下簡稱選樓諮委會）由下列政府部門及機構成員組成：

a) 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)辦公室的獨立審查組總監或其所委派代表擔任主席；
b) 15 名區議會代表[1]；
c) 1 名香港房屋協會代表（高級專業人員或以上之人士）；
d) 2 名房屋署屋邨管理處專業人員代表（包括 1 名高級屋宇保養測量師和 1 名高級房屋事務經理）；及
e) 3 名獨立審查組代表（包括總屋宇保養測量師（獨立審查組）、高級屋宇保養測量師（獨立審查組四）和高級屋宇測量師（屋宇管制））。

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樓諮委會秘書。秘書不屬於選樓諮委會成員，亦無投票權。

選樓諮委會的法定人數包括主席，3 名獨立審查組代表及不少於 **5** 名其他成員。

---

[1] 由於選樓諮委會的功能在於篩選在居者有其屋計劃、租者置其屋計劃、可租可買計劃及綠表置居計劃等資助出售單位計劃下屋苑／屋邨內的樓宇，故只在有關區議會分區範圍內含有上述屋苑／屋邨的 15 個區議會會獲邀各自提名 1 名區議員代表該區議會擔任選樓諮委會成員。

附件 C

「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（以下簡稱選樓諮委會）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，應要求選樓諮委會主席作出裁決。

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樓諮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) 倘若選樓諮委會成員或其任何近親在選樓諮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。選樓諮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) 倘若選樓諮委會成員跟某公司、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，而該組織與選樓諮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) 倘若選樓諮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樓諮委會成員曾以個人或公司成員的身分，向與選樓諮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) 倘若選樓諮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. 倘若選樓諮委會成員（包括主席）在選樓諮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. 倘若選樓諮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／或退回有關的選樓諮委會文件。其後，選樓諮委會主席將就有關事宜作出決定。

6. 選樓諮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. 倘若選樓諮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，選樓諮委會內獨立審查組總屋宇保養測量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。

附件 **D**

「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（以下簡稱選樓諮委會）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) 在選樓諮委會的服務年期；
(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. 選樓諮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，秘書在接獲公眾要求時，將披露有關資料。

附件 E

個人資料
(只供參考)

<table>
<tr><td colspan="3">獲提名的代表（“獲提名人”）姓名（須與香港身份證／護照相同）：</td></tr>
<tr><td colspan="2">出生日期 ：</td><td>香港身份證號碼 ：</td></tr>
<tr><td colspan="2">辦公室電話號碼 ：</td><td>手提電話號碼 ：</td></tr>
<tr><td colspan="2">傳真號碼 ：</td><td>電郵地址 ：</td></tr>
<tr><td colspan="3">職業 ：</td></tr>
<tr><td colspan="3">辦公室地址 ：</td></tr>
<tr><td colspan="3">學術及專業資格 ：</td></tr>
<tr><td colspan="3">獲提名人曾經／現時擔任成員的政府各類委員會 ：</td></tr>
<tr><td colspan="3">上述獲提名人代表下述區議會／機構 ：
□ 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
* 由於中西區、灣仔及荃灣區議會分區範圍內沒有居者有其屋計劃、租者置其屋計劃、可租可買計劃及綠表置居計劃等資助出售單位計劃下的樓宇，所以並沒有把該些區議會列出。</td></tr>
<tr><td colspan="3">獲提名人的任何刑事記錄 ：</td></tr>
</table>

(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。

附件 F

「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（以下簡稱選樓諮委會）成員而得悉的所有資料絕對保密。這些資料包括有關選樓諮委會會議、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樓諮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樓諮委會成員的資格，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樓諮委會秘書。

簽署 ： _____

姓名 （正楷） ： _____

職級* / 名銜* ： _____

日期 ： _____

* 刪去不適用者

致：黃大仙區議會秘書處
（傳真號碼：2320 2944）

提名表格

第六屆黃大仙區議會
「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」
邀請提名議員加入選取目標樓宇諮詢委員會

(截止日期：二零二零年四月二十二日)

候選人姓名（以正楷填寫）_____

	姓名（中文）	簽　署
提名人		
附議人		
附議人		

日期：_____

本人_____（以正楷填寫姓名）(香港身份證號碼：_____)接受上述提名，並同意在當選後接受上述職位。

*(*請獲提名人同時遞交文件內的個人資料表格*)*

_____

簽　　署

日期：_____