

強制驗樓計劃及強制驗窗計劃 - 《2010 年建築物(修訂)條例草案》

http://www.bd.gov.hk/chineseT/services/index_MBIS_MWIS.html

引言

樓宇失修是香港一個長期存在的問題。隨着樓宇日益老化，石屎剝落、窗戶墮下等個案時有發生，對樓宇使用者和途人的安全構成威脅，而業主亦要負上沉重的賠償責任。究其原因，主要是部分業主對樓宇維修的意識薄弱，沒有認真負上定期檢驗及保養自己物業的責任。

「預防勝於治療」，業主若能定期為樓宇進行檢驗，及早找出問題並進行維修工程，便可避免意外發生。強制驗樓及強制驗窗的政策已醞釀多年，社會亦曾多番討論有關議題。政府先後於 2003 年及 2005 年進行了兩輪公眾諮詢，所得的社會共識，是業主應負起妥善保養及維修樓宇的責任，並應承擔所需的費用。建基於這個共識，政府於 2007 年宣布，將會立法實施強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，規定業主定期檢驗和維修樓宇和窗戶，並會向有需要的業主提供適切的支援。

隨後，政府就計劃的執行細節諮詢了立法會以及與樓宇檢驗和維修有關的專業組織，以完善各項細節。政府亦推出多項支援業主措施，並得到香港房屋協會（房協）承諾向有需要的業主提供協助。

《2010 年建築物（修訂）條例草案》已於 2010 年 2 月提交立法會，並正由立法會審議。本網頁介紹為落實有關計劃的《2010 年建築物（修訂）條例草案》的重點，並列舉為業主提供的支援措施。

《2010 年建築物（修訂）條例草案》

法例有甚麼要求？

《2010 年建築物（修訂）條例草案》將引入強制驗樓計劃及強制驗窗計劃。

在強制驗樓計劃下，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，須每 10 年一次檢驗（及視乎需要並維修）樓宇的公用地方、外牆及伸出物。

在強制驗窗計劃下，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，須每 5 年一次檢驗（及視乎需要並維修）樓宇的所有窗戶。

是否所有達樓齡要求的樓宇都要在同一時間進行強制驗樓和驗窗？

屋宇署會安排符合指定樓齡的樓宇分批進行檢驗，每季會揀選適當數目的樓宇進行驗樓和驗窗。

當局將如何揀選目標樓宇？

屋宇署會根據樓齡、樓宇狀況、維修紀錄、地區等因素，揀選目標樓宇進行強制驗樓和驗窗。揀選樓宇時，屋宇署會參考由包括民間代表及專業人士組成的遴選委員會的意見。

為盡量減少對業主造成不便，屋宇署會致力協調強制驗樓計劃和強制驗窗計劃的推行。在強制驗樓計劃下被揀選的樓宇，會盡可能在同一週期被揀選為強制驗窗計劃下的樓宇，令業主可以同時進行兩項計劃下的檢驗和維修工程。

強制驗樓及驗窗計劃的程序為何？

- (1) 屋宇署向每幢被揀選的目標樓宇的業主發出通知書，要求業主在指定期限內對樓宇的公用地方、外牆及伸出物（強制驗樓計劃）及 / 或窗戶（強制驗窗計劃）進行檢驗（及視乎需要並進行維修）。
- (2) 業主委聘檢驗人員進行檢驗。
- (3) 檢驗人員按屋宇署的要求進行檢驗樓宇及 / 或窗戶，並建議是否需要進行維修。
- (4) 如需要維修，業主需委聘承建商，進行所需維修樓宇及 / 或窗戶的工程，並委聘檢驗人員監督維修的進行。
- (5) 完成維修後，檢驗人員會作檢核及驗證，並向屋宇署提交報告。
- (6) 屋宇署會通知業主已完成強制檢驗的要求。

當局會如何處理強制驗樓中發現的樓宇僭建物？

強制驗樓計劃的檢驗人員須向屋宇署報告位於樓宇公用部分和外牆上的僭建物。屋宇署會按既定的清拆僭建物執法政策，依次處理。對生命財產構成明顯或迫切危險或新建的僭建物，屋宇署會優先採取執法行動，要求業主清拆該些僭建物。

當局會如何規管服務提供者？

政府會透過以下措施，確保妥善規管服務提供者：

- a. 在《建築物條例》（第 123 章）下設立新名冊及規管機制，並成立「檢驗人員註冊委員會」，審核及監督檢驗人員的專業水平。
- b. 發出有關驗樓、驗窗及維修工程的規定與標準的詳細指引。
- c. 抽樣詳細覆核檢驗人員所提交的檢驗報告的內容，如發現欠妥之處，將作出適當懲罰。

業主如不遵從法定要求會有何後果？

根據條例草案的建議，若業主在沒有合理辯解下不遵從強制驗樓的要求，一經定罪，最高可被判罰款 50,000 元及監禁 1 年。沒有合理辯解而不遵從強制驗窗要求的業主，可被判定額罰款 1,500 元；屢犯者可被檢控，一經定罪，最高可被判罰款 25,000 元及監禁 3 個月。

對業主的相關支援

為配合落實兩項強制計劃，政府會聯同房協推行多項支援計劃，以協助業主履行法定要求。合資格的業主在遵行兩項強制計劃不同階段的規定時，可從房協及政府獲得多項協助和支援：

籌備階段

- 向樓宇業主提供專業意見，以協助他們就遵行兩項強制計劃組織起來，統籌及協調工程。
- 就聘請檢驗人員及承建商，提供專業意見協助，包括審核投標文件。
- 協助樓宇業主成立業主立案法團（法團）。
- 以成立每個業主立案法團計，在樓宇維修綜合支援計劃下提供 3,000 元為限的資助及成立業主立案法團的技術支援。

檢驗 / 維修階段

- 向合資格的業主提供首次強制驗樓費用的資助。
- 就檢驗和維修樓宇及窗戶相關事宜，提供技術諮詢服務，以及在有需要時提供轉介服務，如尋求法律意見。
- 有需要時，就檢驗人員所指定維修工程項目提供技術意見。

- 提供各類資助金(最高為每個法團 120 萬元)及 / 或貸款(最高每個單位 10 萬元)，協助符合樓宇維修綜合支援計劃申請資格的業主進行樓宇及窗戶維修工程，包括：

完成維修後

- 向完成維修的合資格樓宇，在樓宇維修綜合支援計劃下提供購買樓宇公用地方公眾責任保險的資助（連續最多 3 年，最高保險年費 50% 的資助，上限為每年 6,000 元）。

嘉許妥善管理及自行進行驗樓的樓宇

房協會推行自願樓宇評級計劃，嘉許妥善管理維修的樓宇。在自願樓宇評級計劃下獲得滿意樓宇安全評級的樓宇，可豁免進行強制驗樓。

實施時間

視乎立法會審議法案的進度及附屬法例的制訂，預計兩項強制計劃最早可於 2011 年推行。

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 18 樓屋宇署法律組

電郵地址：enquiry@bd.gov.hk

熱線電話：2626 1616

發展局發出的小冊子 (繁體中文版) 

立法會參考資料摘要 (繁體中文版) 

《2010 年建築物(修訂)條例草案》

修訂日期: 2011 年 4 月 21 日