

強制驗樓計劃及強制驗窗計劃

強制驗樓及驗窗計劃，已於2012年6月30日開始實施

為切實處理香港樓宇失修的問題，政府於2011年6月修訂了《建築物條例》，引入強制驗樓計劃及強制驗窗計劃。法例授權建築事務監督在有需要的情况下，可每10年及5年分別向業主發出法定通知，規定業主為其樓宇及窗戶進行訂明檢驗及訂明修葺。有關法例亦載有條文，規管關於註冊檢驗人員及合資格人士的委任、監管及職責的事宜，以及規定樓宇和窗戶的檢驗及修葺的程序。強制驗樓計劃及強制驗窗計劃亦已於2012年6月30日開始全面實施。

強制驗樓計劃

強制驗樓計劃的規定

根據強制驗樓計劃，屋宇署會向樓齡達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，每隔10年送達法定通知。屋宇署每年會揀選2,000幢該類樓宇，根據強制驗樓計劃送達有關法定通知。經屋宇署送達法定通知的樓宇的業主，須委任一名註冊檢驗人員，就有關樓宇的公用部分、外牆及伸出物/招牌進行訂明檢驗，以及委任一名註冊承建商在一名註冊檢驗人員的監督下，進行檢驗後認為需要的訂明修葺工程。

強制驗樓計劃的註冊檢驗人員及註冊承建商

註冊檢驗人員是指當時名列於註冊檢驗人員名冊內的人士，這些人士可以是一位認可人士、註冊結構工程師或具備樓宇建造、修葺和保養方面相關工作經驗的註冊建築專業人士。至於進行訂明修葺工程的註冊承建商，須是註冊一般建築承建商或是符合資格進行有關糾正及修葺工程的註冊小型工程承建商。有關註冊檢驗人員、註冊一般建築承建商及註冊小型工程承建商的名冊，公眾可在屋宇署網頁查閱，網址：<http://www.bd.gov.hk/chineseT/inform/index.html>。

樓宇檢驗的涵蓋範圍

樓宇業主所委任的註冊檢驗人員須就樓宇的公用部分、外牆及伸出物/招牌進行檢驗，並負責監督檢驗後認為需要進行的修葺工程。檢驗的範圍須包括以下樓宇構件：

- * 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；以及
- * 認明在建築物公用部分及建築物外部的僭建物。

強制驗樓計劃的程序

屋宇署會在發出法定通知的6個月前向目標樓宇的業主/業主立案法團(法團)發出預先知會函件，以提示有關業主/法團為進行所需的訂明檢驗及訂明修葺工程做好準備及安排。在發出預先知會函件的6個月後，屋宇署會向目標樓宇的業主/法團發出法定通知。有關業主/法團須在通知發出日期起計的6個月內委任一名註冊檢驗人員及完成訂明檢驗，並在通知發出日期起計的12個月內完成所需的訂明修葺工程。如目標樓宇未成立法團，當局會給予額外3個月時間，以便有關業主籌備及安排進行所需的檢驗及修葺工程。在發出法定通知後，有關樓宇名單會上載屋宇署網站。

目標樓宇須同步進行強制驗窗計劃

屋宇署每年所揀選進行強制驗樓計劃的2,000幢樓宇，將同時進行強制驗窗計劃。

業主/法團的法律責任

業主/法團如無合理辯解而不遵從強制驗樓的法定通知，可被檢控。此外，屋宇署亦會安排其委任的顧問公司和承建商進行所需的檢驗及修葺工程，然後向業主/法團追討檢驗及修葺工程的費用和監督費，以及徵收不超過有關費用20%的附加費。

「東區房屋管理事務工作小組」名單

杜本文議員(主席) 鄭志成議員(副主席) 陳靄群議員MH 趙資強議員 趙家賢議員 許嘉灝議員BBS, MH
許林慶議員 江澤濠議員MH 龔栢祥議員MH 關瑞龍議員 梁志剛議員 梁國鴻議員 梁兆新議員 李進秋議員
勞鏗珍議員MH 顏尊廉議員MH 鄭仲恩女士 黃華發先生 阮曉葵女士(秘書)

強制驗窗計劃

強制驗窗計劃的規定

根據強制驗窗計劃，屋宇署會向樓齡達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，每隔5年送達法定通知。屋宇署每年會揀選5,800幢該類樓宇，根據強制驗窗計劃送達有關法定通知。經屋宇署送達法定通知的樓宇的業主，須委任一名合資格人士，就有關樓宇/處所的所有窗戶進行訂明檢驗，以及委任一名註冊承建商在一名合資格人士的監督下，進行檢驗後認為需要的訂明修葺工程。

強制驗窗計劃的合資格人士及註冊承建商

合資格人士是指認可人士、註冊結構工程師、註冊檢驗人員、註冊一般建築承建商或已就屬於窗戶的級別、類型及項目的小型工程註冊的註冊小型工程承建商。至於由業主委任進行窗戶訂明修葺工程的註冊承建商，須是註冊一般建築承建商或已就屬於窗戶的級別、類型及項目的小型工程註冊的註冊小型工程承建商。有關合資格人士和註冊承建商的名冊詳情，可瀏覽屋宇署網頁：<http://www.bd.gov.hk/chineseT/inform/index.html>。

窗戶檢驗的涵蓋範圍

根據強制驗窗計劃的規定，檢驗的範圍須包括在樓宇的公用部分及個別處所的所有窗戶。

強制驗窗計劃的程序

屋宇署會向目標樓宇的法團發出一份預先知會函件，或將該函件張貼在樓宇內的顯眼位置，以提示有關業主/法團為進行所需的訂明檢驗及訂明修葺工程做好準備及安排。在發出或張貼預先知會函件的1至2個月後，屋宇署會向目標樓宇的業主/法團發出法定通知，有關業主/法團須在通知發出日期起計的3個月內委任一名合資格人士，並在通知發出日期起計的6個月內完成訂明檢驗及所需的訂明修葺工程。如目標樓宇未成立法團，當局會給予額外3個月時間，以便有關業主籌備及安排進行所需的檢驗及修葺工程。在發出法定通知後，有關樓宇名單會上載屋宇署網站。

須同步進行強制驗窗計劃的目標樓宇

在屋宇署所揀選進行強制驗窗計劃的5,800幢樓宇中，有2,000幢樓齡達30年或以上的樓宇須同時進行強制驗窗計劃。目標樓宇若同時被送達強制驗窗計劃及強制驗樓計劃的法定通知，有關樓宇遵從強制驗窗計劃通知的時限，將與遵從強制驗樓計劃通知的時限相同。

業主/法團的法律責任

業主/法團如無合理辯解而不遵從強制驗窗的法定通知，會被送達定額罰款1,500元的罰款通知書；屢犯者更會被檢控。此外，屋宇署亦會安排其委任的顧問公司和承建商進行所需的檢驗及修葺工程，然後向業主/法團追討檢驗及修葺工程的費用和監督費，以及徵收不超過有關費用20%的附加費。

為配合兩項強制檢驗計劃的推行，政府已聯同香港房屋協會(房協)及市區重建局(市建局)推行多項支援計劃，以協助業主遵從法定要求。業主可就執行法定通知的事宜聯絡屋宇署。有關技術及財政支援的事宜，房協及市建局會為業主提供一站通聯絡服務；合資格業主可在進行兩項強制檢驗計劃的各個階段，獲得房協、市建局及政府不同形式的協助和支援。

強制驗窗計劃下窗戶檢驗及修葺的費用參考

目的

旨在向公眾人士提供有關強制驗窗計劃下，窗戶檢驗及一般窗戶構件修葺的費用資料作參考之用。

免責聲明

驗窗及修葺參考費用是由合資格人士/承建商提供的報價/廣告單張獲得。有關資料未經屋宇署核實，只可作為一般參考，並不構成屋宇署就有關費用的合理性作出的專業意見。香港特別行政區政府不會就任何錯誤、遺漏、或錯誤陳述或失實陳述承擔任何責任。

業主應注意，窗戶檢驗及修葺專業服務所需的費用，會受多種因素影響，包括合資格人士的資歷、服務提供者的質素及經營手法、住戶窗戶的數量及尺寸、維修及保養狀態、以及行業當時的市場環境等，單憑廣告單張收費資料並不能反映服務提供者的收費是否合理。業主在委任合適的合資格人士及承建商時應從不同的合資格人士及註冊承建商取得報價，以作參考及比較。

根據由合資格人士/承建商提供的報價/廣告單張⁽¹⁾所作的分析，有關強制驗窗計劃下，窗戶檢驗及一般修葺費用的參考價格如下：

合資格人士的服務收費⁽²⁾

說明	港元價格 ⁽³⁾
進行訂明檢驗(無需進行修葺)	290-800
進行訂明檢驗及監督修葺	200-2000

(1) 納入是次分析的報價/廣告單張共有72份。

(2) 價格不包括窗戶維修費用，但已包括向屋宇署呈交有關檢驗文件。

(3) 報價最低及最高的5%並沒有包括在內。

常見鋁窗窗戶構件的修葺參考價格

說明(每扇窗計)	港元價格 ⁽⁴⁾
更換窗鉸(200 - 400毫米)	170 - 680
更換上下連動鎖	70 - 350
更換七字鎖	70 - 350
更換螺絲及鉚釘	90 - 300
更換窗扇膠條 ⁽⁵⁾	90 - 300

(4) 報價最低及最高的5%並沒有包括在內。價格不包括承建商根據「小型工程監管制度」向屋宇署呈交有關文件所收取的費用。

(5) 在強制驗窗計劃下所有會影響窗戶安全的欠妥窗戶組件是必須修葺或更換。至於非影響窗戶安全的組件(例如防水密封劑、防水墊條/膠條等)並不是在強制驗窗計劃下訂明檢驗或修葺所涵蓋的範圍。假如因窗扇膠條老化而可能引致窗戶開關不順暢,甚或出現滲水情況,業主可自行決定是否接受合資格人士就該類組件提出的修葺建議。

所有價格資料是更新至2014年8月

查詢及舉報

如業主/法團對強制驗樓計劃和強制驗窗計劃的內容有任何查詢,或擬就其樓宇/處所的窗戶所進行的訂明檢驗或訂明修葺工程而對註冊檢驗人員或註冊承建商的不當行為作出舉報,可與屋宇署聯絡: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。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/chineseT/services/index_MBIS_MWIS.html

此外,有關技術及財政支援的查詢資料如下:

房協及市建局的一站通聯絡熱線:3188 1188 房協及市建局的網頁:www.hkhs.com / www.ura.org.hk

(資料摘錄自屋宇署網頁、屋宇署強制驗樓計劃和強制驗窗計劃宣傳單張)

大廈管理活動快訊

漁民休漁期三防安全嘉年華

由東區防火委員會及香港漁民團體聯會聯合舉辦,東區區議會贊助的「漁民休漁期三防安全嘉年華」活動,已於二零一四年五月二十五日(星期日)順利舉行。當日節目內容豐富,各漁民團體早上在區內的避風塘向漁民派發宣傳單張及宣傳品,而同日下午的嘉年華則假西灣河愛秩序灣公園舉行,內容包括綜合表演、展覽及手工藝攤位等。大會希望透過是次活動,加深區內居民,特別是漁民朋友對防火、防風及防盜三方面的意識。



參觀西灣河消防局

由東區防火委員會主辦,東區民政事務處及消防處協辦的「參觀西灣河消防局」活動,經已於二零一四年八月二十四日(星期日)順利舉行。當日消防處職員詳細向參加者講解消防局內的各項設備,包括展示不同種類的消防車、滅火裝備、示範救火過程及如何使用滅火筒等。



東區防火宣傳活動

活動預告

「重陽節防止山火宣傳活動」

日期:2014年9月28日(星期日)
時間:上午10時30分至
中午12時
對象:柴灣連城道一帶

「東區防火安全問答比賽」

日期:2014年10月至
2015年2月
對象:東區居民

「東區防火講座」

日期:2015年1月11日
(星期日)
時間:下午3時至5時
對象:漁灣社區會堂

東區大廈管理活動

「東區大廈管理訓練課程2014」

日期:2014年10月7、9、14
及16日
時間:晚上7時30至9時30分
對象:鯪魚涌社區會堂

查詢上述活動的詳情,請致電:2886 6569

查詢上述活動的詳情,請致電:2886 6540



籌組業主立案法團資助

(適用於私人住宅或綜合用途樓宇)

每個成功成立法團的發展項目可獲\$3,000 的資助，如未能成功籌組法團，會以實報實銷形式計算資助（每個發展項目（根據大廈公契）可得的資助總額上限為\$3,000）

申請資格

1. 私人住宅或綜合用途（商住兩用）樓宇；
2. 仍未成立業主立案法團的大廈；及
3. 申請人必須是該大廈的註冊業主



額外資助

在「籌組業主立案法團資助」下成功成立的法團，房協會考慮連續3年資助該法團購買樓宇公用地方責任保險／第三者風險保險，資助金額為保險年費的一半，以每年\$6,000 為上限。

有關詳情及申請，可致電



2839 7480

香港房屋協會物業管理諮詢中心

(東區)

樓宇維修防貪系列

聘任承建商



繼上期專題介紹在樓宇維修工程聘任顧問時應注意的事項，今期探討聘任承建商時可能出現的貪污舞弊風險；並提供防貪建議。

業主/業主立案法團（法團）在顧問的協助下，應按維修保養工程的性質，聘請相關範疇的註冊承建商、決定招標的方法和準備有關的招標文件。雖然受聘的顧問負責起草招標文件，業主/法團亦應積極參與檢視有關文件，確保必需的條款及條件已包含在招標文件中；並親自出席業主大會議決維修工程事宜。

情境透視

負責某大廈維修保養項目的顧問向法團建議進行選擇性招標，令他可以只向與他串通的承建商招標，但法團最終決定進行公開招標。然而該顧問在招標文件中展示他的名字，嘗試阻礙其他知道該顧問過往不當手法的承建商投標，並建議法團收取高昂的“行政費”去阻礙並不知情的承建商投標。結果，顧問協助與他串通的承建商圍標，操縱整個招標程序。

貪污舞弊的風險

- 顧問只向與他們串通的承建商招標，並阻礙其他潛在的承建商投標。
- 招標時收取高昂的“行政費”，藉以阻礙小圈子以外有興趣的承建商投標。
- 進行選擇性招標時只依靠顧問制定招標名單。

防止貪污舞弊的措施

法團/管委會在邀請承建商提交標書時應：

- 盡量採取公開招標，例如在報章刊登招標廣告，增加投標競爭性及減低圍標的風險。
- 透過不同的方式如在報章刊登廣告和在大廈當眼處展示一份招標邀請，向承辦商招標。
- 避免在招標廣告、招標文件和投標箱顯示顧問公司的名稱。
- 如法團決定採用選擇性招標，應委任一個由業主代表，管理委員會成員和物業管理公司（如有）代表組成的招標小組，制定招標名單，並要求小組成員申報利益衝突。
- 在制定承建商招標名單時，可參考由不同政府部門、公共機構或專業團體編製的名單，以及請教其他已經順利完成大廈維修項目的法團。

法團/管委會在準備招標文件時應：

- 在招標文件中清晰指明標書的提交限期。
- 在招標文件中加入誠信和反圍標條款。
- 要求承建商提交各項主要工程項目的預計數量和標價細分表。
- 避免向參與的承建商收取行政費用。

以上內容節錄自廉政公署推出的新版《樓宇維修實務指南》，指南內介紹有效的防貪措施及提供實用的文件範本和清單，以協助業主、法團及物業管理公司於樓宇維修工程中預防貪污舞弊。如欲索取指南或查詢廉政公署的防貪服務，歡迎致電 2519-6555 或親臨於灣仔軒尼詩道201號東華大廈地下的廉政公署東港島分區辦事處。

以上建議的措施只是最佳作業常規，除法例規定外，實施時應按照個別維修工程的規模、範圍和各法團的意願作出調整。如有需要，法團應向合資格人士尋求專業意見及協助。








大廈管理信箱


問


本人是居住於筲箕灣區一座樓齡已有33年的私人住宅大廈業主，知道屋宇署實施了強制驗樓及驗窗計劃，本人希望就有關計劃作出一些查詢：

-  1 本人所居住的樓宇是否需要進行強制驗樓或強制驗窗計劃？本人如何得知樓宇已被揀選成為目標樓宇？
-  2 強制驗樓計劃和強制驗窗計劃的涵蓋範圍如何？
-  3 業主或法團如不遵從法定通知，會有何法律責任？

答


根據強制驗樓計劃，屋宇署會向樓齡達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，每隔10年送達法定通知。至於強制驗窗計劃，屋宇署會向樓齡達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，每隔5年送達法定通知。該署每年會揀選2,000幢樓宇同時進行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，另外會選定3,800幢樓宇只進行強制驗窗計劃。

 1 屋宇署在發出法定通知前會先向目標樓宇的業主發出預先知會函件，告知業主其樓宇已被選定為目標樓宇，讓業主有充分時間做好準備及預先籌劃。在送達法定通知後，有關樓宇名單會上載屋宇署網站。如欲查詢有關強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下屋宇署已發出法定驗樓或驗窗通知的目標樓宇，可瀏覽屋宇署網頁：<https://mwerdr.bd.gov.hk/MBIS/MBISSearch.do?method=SearchMBIS&langCode=2>

 2 在強制驗樓計劃下，檢驗的範圍包括以下樓宇構件：(a) 外部構件及其他實體構件；(b) 結構構件；(c) 消防安全構件；(d) 排水系統；(e) 認明位於樓宇公用部分、公用部分以外的樓宇外部(如外牆、天台或平台、與樓宇毗鄰的庭院或斜坡)，或在樓宇臨向或緊連的任何街道上的僭建物。

在強制驗窗計劃下，檢驗的範圍包括在樓宇的公用部分及個別處所的所有窗戶。然而，室內的間隔玻璃嵌板及地下舖面的櫥窗並不是在強制驗窗計劃下訂明檢驗所涵蓋的窗。

根據《建築物條例》下的強制驗樓計劃及驗窗計劃的規定，只有在屋宇署向樓宇業主發出了強制驗樓或強制驗窗的法定通知，業主才須為安排樓宇或窗戶的訂明檢驗和訂明修葺負上法律責任。

 3 業主/法團如無合理辯解而不遵從強制驗樓的法定通知可被檢控，一經定罪，可處罰款50,000元及監禁1年。業主/法團如無合理辯解而不遵從強制驗窗的法定通知，當局可送達定額罰款1,500元的罰款通知書；屢犯者可被檢控，一經定罪，可處罰款25,000元及監禁3個月。此外，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/法團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。