

北區大廈管理通訊

北區民政事務處大廈管理聯絡小組

粉嶺璧峰路3號三樓354室

電話：2675 1719

北區大廈管理活動快訊

2012年度北區大廈管理證書課程

北區民政事務處與香港房屋協會物業管理諮詢中心（大埔）合辦的「2012年度北區大廈管理證書課程」已經分別於2012年9月、10月及11月舉行，課程講題包括：1.《建築物管理條例》（第344章）會議決議及相關案例、2. 法團運作程序、3. 樓宇安全簡介、4. 大廈管理防貪錦囊、5. 提升樓宇內置電訊系統進入電訊新紀元 • 光纖網絡接達樓宇登記計劃、6. 大廈維修及保養 - 滲水的煩惱及7. 維修綜合支援計劃。總共有57名學員參加，而完成整項課程的參加者更獲頒發證書。

參加者專心聆聽嘉賓講解



香港房屋協會經理(保養-建築)李天送先生頒發證書給完成課程的參加者



活動預告

北區強制驗樓計劃及強制驗窗計劃講座暨大廈管理經驗分享聚會

強制驗樓計劃及強制驗窗計劃已於2012年6月30日開始全面實施，為了讓大廈管理組織成員及管理處職員了解有關詳情，並互相交流大廈管理的經驗。北區民政事務處將聯同香港房屋協會物業管理諮詢中心（大埔）舉行「北區強制驗樓計劃及強制驗窗計劃講座暨大廈管理經驗分享聚會」。詳情如下：

日期：2013年1月18日(星期五)

時間：下午7時至9時30分

地點：新界粉嶺璧峰路3號北區政府合署3樓北區區議會會議室

講者：屋宇署代表

大廈管理組織代表

活動備有茶點招待，每位參加者更可獲贈精美紀念品乙份，費用全免。

歡迎大廈管理組織成員及管理處職員參加。

查詢電話：2675 1837。

強制驗樓計劃及強制驗窗計劃

常見問題

《2011年建築物（修訂）條例》有甚麼要求？

《2011年建築物（修訂）條例》引入強制驗樓計劃及強制驗窗計劃。

強制驗樓計劃規定樓齡達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，須委任一名註冊檢驗人員就樓宇的公用地方、外牆及伸出物或招牌每10年進行一次訂明檢驗，並負責監督檢驗所得認為需要進行的訂明修葺工程。強制驗窗計劃則規定樓齡達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，須委任一名合資格人士就樓宇的所有窗戶每5年進行一次訂明檢驗，並負責監督檢驗所得認為需要進行的訂明修葺工程。屋宇署會向這些樓宇的業主發出法定通知，規定他們進行訂明檢驗及被認為需要的訂明修葺。每年，屋宇署會揀選2000幢樓宇同時進行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，另外揀選3800幢樓宇只進行強制驗窗計劃。

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。

強制驗樓及驗窗計劃的程序為何？

強制驗樓計劃的程序

1. 在發出法定通知的6個月前，屋宇署會向被選定為目標樓宇的業主發出預先知會函件，提示業主作出準備及安排所需的訂明檢驗和訂明修葺工程。
2. 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發出法定通知，規定業主在指定期限內對樓宇的公用部分、外牆及伸出物或招牌進行訂明檢驗，以及進行檢驗後認為需要的訂明修葺工程。在發出法定通知後，有關樓宇名單會上載屋宇署網站。
3. 樓宇業主（在大多數情況下是有關樓宇的共同業主或業主立案法團（“法團”））如接獲根據強制驗樓計劃送達的通知，須委任一名註冊檢驗人員在指定期限內進行所需的訂明檢驗。
4. 除非獲得有關附屬法例的相關條文豁免，否則註冊檢驗人員須親自進行訂明檢驗，以確定該樓宇是否已變得危險或可變得危險。
5. 如註冊檢驗人員認為須進行訂明修葺，有關業主須委任一名註冊一般建築承建商或已註冊進行相關修葺工程的註冊小型工程承建商，在一名註冊檢驗人員（此註冊檢驗人員與進行訂明檢驗的註冊檢驗人員是否同屬一人，可由業主決定）的監督下進行所需的訂明修葺。
6. 訂明檢驗及訂明修葺完成後，獲委任的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，連同以指明表格填寫的證明書，以供記錄及抽樣審查之用。

強制驗窗計劃的程序

1. 在發出法定通知約一至兩個月前，屋宇署會向被選定為目標樓宇的法團發出預先知會函件，或將有關函件張貼在樓宇的顯眼位置，以預先通知業主進行所需的訂明檢驗及訂明修葺工程。此預先知會函件不會另行向個別業主發出。
2. 在發出預先知會函件的一至兩個月後，屋宇署向目標樓宇的業主發出法定通知，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後認為需要的訂明修葺工程。在發出法定通知後，有關樓宇名單會上載屋宇署網站。

3. 樓宇業主如接獲根據強制驗窗計劃送達的通知，須委任一名合資格人士在指定期限內進行所需的訂明檢驗。
4. 該合資格人士須親自進行訂明檢驗，以確定窗戶是否已變得危險或可變得危險。
5. 如該合資格人士的檢驗所得認為須進行訂明修葺，有關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（此合資格人士與進行訂明檢驗的合資格人士是否同屬一人，可由業主決定）的監督下進行所需的訂明修葺。
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，該合資格人士亦可就由他進行檢驗的窗戶，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，該獲委任的合資格人士須向建築事務監督呈交以指明表格填寫的證明書，以供記錄及抽樣審查之用。

當局會如何處理強制驗樓中發現的樓宇僭建物？

在強制驗樓計劃下，註冊檢驗人員須向屋宇署報告位於其檢驗的樓宇的公用部分、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被認明的僭建物。屋宇署會按當時的執法政策處理，優先取締那些對生命財產明顯構成威脅或迫切危險的僭建物，新建的僭建物，以及其他根據執法政策屬須予以取締的僭建物，規定業主把僭建物拆除。

業主／業主立案法團如不遵從法定要求會有何後果？

業主／業主立案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，而一經定罪，可處罰款50,000元及監禁1年。業主／業主立案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，而一經定罪，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／業主立案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。

一般查詢請與屋宇署聯絡：

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
電郵地址： enquiry@bd.gov.hk
熱線電話： 2626 1616（由「1823電話中心」接聽）
網頁： http://www.bd.gov.hk/english/services/index_MBIS_MWIS.html

有關技術及財政支援的查詢：

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 or www.ura.org.hk

對只收到強制驗窗計劃法定通知的業主，有關財政支援的查詢：

家居維修免息貸款 / 樓宇安全貸款計劃：
2894 3222（房協） / 2588 2333（市建局）
長者維修自住物業津貼計劃：
2839 7166（房協）
房協及市建局的網頁：
www.hkhs.com / www.ura.org.hk

北區防火委員會活動快訊

重陽節宣傳防止山火活動

北區防火委員會於2012年10月21日聯同北區消防安全大使前往和合石殯葬區及沙嶺殯葬區向掃墓人士派發精美防火宣傳品及防火單張，以提醒孝子賢孫掃墓不忘防止山火；本會又租用流動廣播車於當日穿梭北區山火黑點，宣傳防止山火訊息。

本會亦製作了多款防止山火宣傳橫額懸掛在北區的山火黑點，以提醒市民切勿在郊野隨意生火、焚燒田草廢物、棄置煙頭或火種，讓大家能齊心保護郊野環境，減少山火的發生。



北區防火委員會委員及消防安全大使連同流動宣傳車穿梭北區主要山火黑點，宣傳防止山火。



北區防火委員會委員於和合石殯葬區宣傳防止山火。

粉嶺消防局暨粉嶺救護站開放日

由北區防火委員會防火活動工作小組及消防處合辦、北區區議會贊助的粉嶺消防局暨粉嶺救護站開放日已於2012年11月11日順利舉行。

在各協辦單位人員和一群熱心的消防安全大使努力下，活動舉辦得有聲有色，並吸引了逾千人前來參觀。

開放日當天除了有防火宣傳和消防車輛展覽外，更有消防員及救護員進行專業滅火和救護示範，透過有獎攤位遊戲、派發宣傳單張，以及消防人員的生動講解，活動成功地向在場參觀的市民帶出防火信息。

市民對各項表演節目反應熱烈，其中專業消防操練更是小朋友最喜愛的環節，既能提昇小朋友對消防員工作的認識，也可提高他們的防火意識，有獎攤位遊戲更令他們滿載而歸。



老少咸宜的有獎攤位遊戲

專業消防操練示範
『烈火群英之合作無間』



北區防火安全活動日

由北區防火委員會防火活動工作小組主辦，消防處協辦，北區區議會贊助的「北區防火安全活動日」將於2013年1月6日(星期日)假上水石湖墟球場舉行。屆時會透過嘉年華會的形式宣傳防火安全訊息，內容包括消防車及消防設備展覽、攤位遊戲、綜合表演節目。

查詢電話：2675 1581。我們熱切期待各位的參與。