

目錄

	<u>頁數</u>
摘要	i
第 1 章 前言	1
第 2 章 公眾諮詢結果	3
• 引言	3
• 主要諮詢結果	3
第 3 章 擬議強制驗樓計劃	8
• 引言	8
• 目標樓宇	8
• 檢驗周期	9
• 檢驗項目	10
• 檢驗人員與註冊承建商	12
• 計劃執行細則的概要	14
• 驗樓及修葺程序	15
• 執法	16
• 分階段實施	17
• 為業主與物業準買家提供資訊	18
第 4 章 擬議強制驗窗計劃	19
• 引言	19
• 目標樓宇與檢驗周期	20
• 檢驗人員	21
• 計劃執行細則的概要	22
• 檢驗及維修程序	22
• 協調安排	23
• 執法	23

	<u>頁數</u>
• 分階段實施	24
• 新安裝窗戶的品質及標準	24
第 5 章 支援配套措施	25
• 加強對業主的援助	25
• 規管服務提供者	28
• 排解糾紛機制	30
• 自願樓宇評級計劃	31
第 6 章 未來路向	34
附件 A 在諮詢期內出席的諮詢會、討論會及公眾諮詢大會	35
附件 B 意見書一覽表	38
附件 C 電話意見調查結果	43
附件 C 附錄：電話意見調查問卷	
附件 D 擬議強制驗樓計劃的檢驗項目一覽表	56

摘要

樓宇失修往往為社會及個人帶來沉重的代價。業主因樓宇殘舊失修而飽受維修費用高昂之苦，或業主因樓宇欠缺妥善維修而難以購買保險等情況屢見不鮮。再者，因樓宇殘破而導致人命傷亡的不幸事件亦時有發生。

2. 多年來，政府投放了大量資源，透過不同層面的措施，解決存在已久的樓宇失修問題，包括針對失修樓宇加強執法、推出宣傳及教育活動、就業主立案法團的成立和運作提供支援、推行協助業主保養樓宇的計劃，及向業主提供貸款進行樓宇維修工程。我們也獲得非政府機構的協助，向業主提供各項財政及技術支援，以妥善管理維修樓宇。我們的目標是循序漸進地建立保養樓宇文化。

3. 透過上述各方協作的努力，我們欣見業主逐漸建立起妥善保養樓宇的觀念。過去，業主往往只着重其單位內部的維修，但越來越多業主已注意到樓宇公用地方是否保養得宜，會直接影響住戶及公眾安全。市民大眾亦漸漸明白，保養維修樓宇是業主的責任，理解這不僅是基於公眾安全的考慮，亦有利於業主的切身利益。

4. 政府認為現時應再向前邁進，與市民一起制訂長遠的措施，徹底解決樓宇失修的問題。為此，我們在 2004 年年初進行了有關樓宇管理及維修的第一階段公眾諮詢。諮詢結果顯示，社會的共識是業主應負起保養及維修樓宇的責任，並應承擔所需的費用。民意同時支持推行強制驗樓計劃，是切實有

效的措施，長遠而言可徹底解決樓宇失修問題。建基於這個共識，我們在 2005 年 10 月推進了第二階段公眾諮詢，就擬議強制驗樓計劃的執行細則及建議的加強窗戶安全措施，徵詢市民的意見。

公眾支持強制計劃

5. 我們感謝社會各界就諮詢文件所提建議踴躍發表意見。諮詢結果再次確認社會普遍支持推行強制驗樓及驗窗計劃，並認同這兩項計劃可達致我們擁有一個更優質、更安全居住環境的目標。

6. 市民提出了許多寶貴意見，有助我們完善這兩項強制計劃的執行細則。不少回應者認為須加強對有需要的業主的支援。經仔細研究收到的意見，我們在以樓宇安全為大前提下，盡量採納市民的建議。

7. 這報告詳細闡述我們建議強制驗樓及驗窗的政策目標及具體計劃。我們下一步的工作是草擬法例，透過立法，實施這兩項計劃。

加強支援業主

8. 市民表達業主需要財政及技術支援的訴求，尤其是有特別需要的業主，應減輕他們首次驗樓費用方面的負擔。為要回應市民及業主的訴求，我們很高興得到香港房屋協會（房協）的協助，同意作出為數 40 億元的財政承擔（包括其早前推行「樓宇管理維修綜合計劃」的財政承擔），配合政府推動

強制驗樓及驗窗的計劃，為業主在日後法例通過後提供以下的支援：

- (a) 資助提出申請而又合資格的業主／業主立案法團進行首次強制驗樓，藉此鼓勵業主進行樓宇維修的積極性。申請資格與房協的「樓宇管理維修綜合計劃」相若，樓宇的應課差餉租值會是主要考慮因素之一。除此，房協對個別業主的需要，會加以考慮，務求令有真正需要的業主能夠得到適切的支援。我們預計在 13,000 幢目標樓宇中，約有八成符合資格獲得首次驗樓費用的資助；
- (b) 協助因實際困難未能成立業主立案法團的樓宇，為業主提供首次驗樓費用的資助。房協與民政事務總署並會繼續協助業主成立業主立案法團或其他形式的樓宇管理架構，執行驗樓及修葺工程；
- (c) 提供技術支援，協助業主聘請檢驗人員，確定修葺項目以及聘用修葺工程承建商等事宜；及
- (d) 為業主就成立業主立案法團和執行檢驗及修葺工程等事宜，提供法律意見。

房協、屋宇署及民政事務總署會繼續為合資格的業主提供其他現有的財政及技術支援，以進行驗樓、驗窗及修葺工程。

簡化計劃的要求

9. 儘管社會支持應強制樓齡達 30 年或以上的私人樓宇進行檢驗，及要求業主應定期檢驗和維修窗戶，但也有不少意見表示，當局應簡化計劃的要求，使計劃更易於遵行。在不影響樓宇安全的大前提下，我們對兩項擬議計劃的細則作出以下修改：

- (a) 把強制驗樓的檢驗周期由 7 年延長至 10 年，讓業主有更多時間籌備和進行驗樓及修葺工程；及
- (b) 把強制驗窗的樓齡由 5 年或以上調整至 10 年或以上，並把檢驗周期由 3 年調整至 5 年，以盡量減輕業主的負擔。

加強對服務提供者的規管

10. 市民大眾認為要保證檢驗人員及承接修葺工程承建商的質素及專業水平，必須作出適當的監管。我們認同有此需要，並建議實施以下措施：

- (a) 容許更多具備足夠相關經驗的合資格註冊專業人士加入驗樓和驗窗計劃，此舉除可讓市場有更多服務提供者可供選擇，還可令驗樓驗窗費用更具競爭力。我們會在《建築物條例》下另設一份名冊，並成立「檢驗人員註冊事務委員會」，監督檢驗人員的專業水平；

- (b) 屋宇署會查閱檢驗人員提交的驗樓報告，確保報告符合法定要求，並會抽樣覆核檢驗報告的內容。在計劃推行的最初數年，覆核比率約為百分之三十；
- (c) 我們已得到專業學會和行業組織支持，協助印發檢驗及修葺工程收費水平指南，為業主提供參考；及
- (d) 有關安裝窗戶的質素及標準，屋宇署在 2006 年 3 月已就窗戶的安裝及設計發出最新技術指引，有關要求會不時檢討。此外，我們計劃提交小型工程監管制度的法例草案。此制度將有助提高負責安裝窗戶以及其他小型工程的承建商的專業水平。

11. 總括我們修訂後的強制驗樓計劃是，凡樓齡達 30 年或以上的私人住宅（樓高 3 層或以下的除外）、綜合用途及非住宅樓宇，我們建議業主須聘請合資格的檢驗人員，每 10 年驗樓一次，（日期由屋宇署上一次發信予業主通知進行強制驗樓起計），並進行所需維修。擬議強制驗樓計劃的細則載於第 3 章。

12. 至於驗窗方面，凡樓齡達 10 年或以上的私人住宅（樓高 3 層或以下的除外）、綜合用途及非住宅樓宇，我們建議業主須每 5 年一次，（日期由屋宇署上一次發信予業主通知進行強制驗窗起計），檢驗所有在公用地方及私人處所內的窗戶（不論是否可開關），並進行所需維修。擬議強制驗窗計劃的細則載於第 4 章。

業主可得到的支援

13. 為協助業主履行保養維修樓宇的責任，我們自開始諮詢公眾以來，所推行的各項支援計劃，至今廣受公眾歡迎。

14. 為配合強制驗樓及驗窗計劃的推行，合資格樓宇的業主在遵行兩項強制計劃不同階段的規定時，可獲得多項由政府和房協所提供的支援：

籌備階段

- (a) 以成立每個業主立案法團計 3,000 元為限的資助及包括法律意見的技術支援（房協）¹；
- (b) 就聘請檢驗人員及承建商，包括審核投標文件，得到專業意見協助（房協）；

檢驗／修葺階段

- (c) 向合資格的業主提供首次強制驗樓的資助（房協）；
- (d) 就檢驗和修葺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法律意見（房協）；
- (e) 有需要時，就檢驗人員所指定修葺工程項目提供技術意見（房協）；

¹ （ ） 表示提供協助的機構/政府部門。

- (f) 提供資助金及／或免息貸款，協助業主進行樓宇及窗戶修葺工程（公用地方修葺工程的最高資助額為工程費用總開支的兩成，上限為每戶 3,000 元；而單位內部維修工程（包括驗窗）的最高免息貸款額為每戶 50,000 元。合資格的年老業主亦可就單位內部維修工程獲發每戶最高 10,000 元的資助金）（房協）；
- (g) 根據「樓宇安全貸款計劃」向業主提供貸款（上限為每戶 100 萬元），以進行樓宇及窗戶修葺工程（屋宇署）；以及

完成維修後

- (h) 經房協協助完成維修的樓宇，可獲購買樓宇公用地方公眾責任保險的資助（最高資助額為保險年費的五成，上限為每年 6,000 元，可連續 3 年獲得資助）（房協）。

此外，專業學會和行業組織將印發檢驗及修葺工程收費水平指南，為業主提供參考。

其他支援措施

(i) 自願樓宇評級計劃

15. 為肯定妥善維修管理的樓宇，並加以嘉許，房協聯同相關組織正籌備自願樓宇評級計劃。我們建議在自願樓宇評級計劃下獲得良好評級的樓宇，可獲豁免進行強制驗樓的規

定。

16. 我們會確保自願樓宇評級計劃中評審樓宇安全方面所採用的標準，會等同或高於擬議強制驗樓計劃的要求。有關樓宇安全方面的評審工作，必須由強制驗樓計劃下合資格的檢驗人員擔任。

(ii) 排解糾紛

17. 許多市民和業主希望成立簡單排解糾紛機制，以處理樓宇管理方面的糾紛，尤其是涉及較低金額的簡單個案。然而，由於構思機制的其中一個特點是省掉法律代表，藉以減少所需費用和時間，我們因此需要審慎研究有關建議會否觸及憲制和人權方面的考慮。此機制的角色和職能可能與現有法庭及審裁處重疊，因而引起市民大眾的混亂。我們充分理解市民大眾要求一個簡單和有效率的排解糾紛機制，以協助他們管理和維修樓宇。我們會繼續研究此機制的可行性。

18. 此外，司法機構現正研究可否採用其它措施，改善土地審裁處的運作，包括多加採用個案管理方法和自願調解機制的可行性，以便更有效和快捷地處理土地審裁處的樓宇管理個案。

未來路向

19. 基於社會強烈的支持，我們會全力開展兩項強制計劃的立法工作，以期盡快向立法會提交有關的立法建議。

20. 為配合這兩項擬議強制計劃的推行，我們會推出宣傳及教育活動，包括與學校合作，向我們的下一代灌輸妥善保養樓宇的觀念。

21. 擬議強制驗樓及擬議強制驗窗計劃若能成功推行，將會標誌著我們在確保一個更安全及可持續發展的居住環境的工作方面邁進一大步，亦有助提昇本港作為世界級城市的地位。獲妥善維修的樓宇也可為業主帶來經濟效益，如減低維修費用及物業增值。我們對社會各界積極參與兩個階段的公眾諮詢，感到十分鼓舞。我們需要市民繼續支持，為我們及我們的下一代，締造更安全的居住環境。

第 1 章

前言

1.1 妥善的樓宇保養維修對可持續發展非常重要。本報告書載述第二階段樓宇管理及維修公眾諮詢的結果及擬議未來路向。

1.2 在 2004 年年初，我們就樓宇管理及維修進行了第一階段公眾諮詢。結果顯示，社會贊成推行強制驗樓計劃，作為切實而有效的措施，長遠地解決樓宇失修問題。社會大眾亦認同，確保樓宇狀況良好，包括承擔所需費用，業主是責無旁貸的。建基於這個共識，我們在 2005 年 10 月 21 日展開第二階段公眾諮詢，就擬議強制驗樓計劃的執行細則徵詢市民的意見。我們亦提出兩個加強窗戶安全的強制方案，即定期檢查窗戶和一次過檢查窗戶，以及一籃子擬議支援配套措施，邀請市民表達意見。

1.3 我們因應公眾的要求，把第二階段的諮詢期延長 6 個星期至 2006 年 3 月中，讓市民有更多時間整理意見以提交政府。我們已派發的中文版諮詢文件約有 83,000 份，而英文版則約有 16,000 份。諮詢文件同時上載於本局網頁，供公眾查閱。

1.4 為促進社會各界全面參與討論這個影響深遠的重要課題，我們在諮詢期內共舉辦了 4 次公眾諮詢大會收集市民意見，以及一次業界討論會。此外，我們也諮詢了 18 區區議會的正副主席和土地及建設諮詢委員會，並出席了由各有關團體，包括

政黨、區議會、專業團體及社區組織所舉辦的 27 次諮詢會和討論會。有關的諮詢會、討論會及公眾諮詢大會一覽表載於附件 A。

1.5 此外，我們利用民政事務局所設立的公共事務論壇網上討論平台，讓更多人參與討論這個課題。

1.6 我們共收到 371 份意見書。按類別劃分的意見書一覽表載於附件 B。

1.7 我們在 2006 年 1 月進行電話意見調查，蒐集市民大眾的意見。超過 1,200 名受訪者提供意見，意見的摘要載於附件 C。意見調查問卷載於附件 C 的附錄。

第 2 章

公眾諮詢結果

引言

2.1 我們感謝社會各界透過不同途徑就諮詢文件的建議踴躍發表意見。就社會大眾能達致共識，認同應推行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，以促進樓宇安全，我們覺得非常鼓舞。我們收到市民就擬議計劃的執行細則所提出不少寶貴意見，並因應這些意見進一步完善了有關計劃。

主要諮詢結果

擬議強制驗樓計劃

強制要求

2.2 大多數的回應均支持推行強制計劃，要求業主定期驗樓和進行所需的修葺工程，以保障公眾安全。有少數意見反對推行計劃。他們認為加快市區重建能更有效地解決樓宇失修的問題，以及應讓業主自發性地保養維修其樓宇。

目標樓宇

2.3 社會普遍支持把樓齡達 30 年或以上的樓宇納入計劃內，而長遠而言，樓齡較輕的樓宇也須進行強制驗樓。有回應者建議應考慮以樓宇狀況釐定目標樓宇。有些意見認為應強制

樓齡較輕（即 30 年以下）的樓宇進行檢驗，而有些則認為應將樓齡較高（即超過 40 年）的樓宇列為目標樓宇，以減輕業主的負擔。此外，有些回應者指出，雖然樓高 3 層或以下的住宅樓宇對公眾安全構成的風險較低，但基於公平理由，亦應納入計劃內。

檢驗項目

2.4 有回應者建議，計劃應涵蓋樓宇公用地方內更多檢驗項目及／或私人處所。有些回應者更要求藉著進行強制驗樓工程的機會，一併解決滲水問題和清拆所有僭建物。我們在考慮這些意見之餘，亦會顧及到擬議強制計劃應易於遵行和盡量避免對業主造成沉重的負擔。

檢驗周期

2.5 有意見支持由屋宇署上一次發信予業主通知進行強制驗樓起計，每 7 年驗樓一次的建議。亦有些意見，特別是來自一般市民及政黨的意見，屬意較長的檢驗周期，例如每 10 年驗樓一次。這些回應者認為，兩次檢驗之間應相隔一段合理時間。加上由組織業主、聘請檢驗人員、進行檢驗，以至完成所需的修葺工程，均需要一定的時間。有些回應者建議應由完成修葺工程起計算檢驗周期。少部分回應者則支持少於 7 年的檢驗周期。在釐定最適切的檢驗周期時，我們必須在確保樓宇安全與盡量減輕業主的負擔之間取得細緻的平衡。

檢驗人員

2.6 為確保檢驗人員的水平和專業資格，我們在諮詢文件中建議，根據《建築物條例》註冊的認可人士及註冊結構工程師可擔任檢驗人員。諮詢結果顯示，雖然社會大眾明確認同有需要妥善規管檢驗人員，但大多數意見要求容許認可人士／註冊結構工程師以外的合資格專業人士擔任檢驗人員，讓業主有更多選擇。有些專業學會亦表示，不應禁止具備相關經驗的合資格專業人士擔任檢驗人員。

執法

2.7 有許多意見支持懲罰不遵從驗樓規定的業主，並應針對不合作的業主。罰則包括在土地註冊處押記違例個案、徵收附加費及罰款，以及監禁。此外，有些意見指政府應向業主提供所需協助，處理大廈有業主下落不明的問題。

擬議強制驗窗計劃

2.8 為加強窗戶安全，我們提出了兩個強制方案，即定期檢查窗戶及一次過檢查窗戶。諮詢結果顯示，社會大眾贊成強制定期檢查窗戶，而非一次過驗窗，因為長遠而言，前者更能確保窗戶安全。只有少數意見支持安裝防止窗戶墮下的安全裝置。有些回應者要求應加強改善新安裝窗戶的設計、提高窗戶的標準和加強品質監控。有些意見表示，應加重對導致窗戶鬆脫的業主／佔用人的懲罰。

2.9 儘管社會各界已取得共識，認為有需要推行強制定期驗窗計劃，但在執行細則方面則持不同的意見。我們在諮詢文

件中建議，凡樓齡達 5 年或以上的樓宇，業主必須為其樓宇的公用地方及私人處所的窗戶每 3 年進行一次檢查。大多數意見認為計劃應針對樓齡較高（即樓齡達 6 年至 30 年不等，而當中支持 6 年至 10 年的意見較多），並屬意較長的檢驗周期（由 4 年至 10 年不等）。有些回應者建議把驗窗規定納入強制驗樓計劃內，利便業主遵行有關規定。在我們所收到的意見中，有部分認為即使樓高不超過 3 層的住宅樓宇對公眾構成的風險較低，但基於公平理由，反對這些樓宇可獲豁免遵行強制驗窗計劃的規定。我們在可行的情況下已接納有關建議，以完善強制驗窗計劃。

支援措施

2.10 我們在諮詢文件中強調支援業主的重要性，並提出了支援配套措施，協助業主驗樓和進行修葺工程。諮詢結果顯示，社會大眾要求得到足夠支援，以便遵行擬議強制驗樓和驗窗計劃。

協助業主

2.11 很多回應者雖然認同業主有責任保養其樓宇的原則，但他們大多擔心因為缺乏實際經驗和相關知識，難以妥善進行檢驗工程。有些回應者強烈要求為合資格的業主提供財務支援，包括資助首次驗樓費用，以推動一些對樓宇維修不大積極的業主進行所需維修。其他擬議加強的支援措施包括：就聘請和監管服務提供者給予技術支援，以及就業主立案法團的成立、運作和監管提供進一步協助。有些回應者建議簡化目前由政府與不同機構提供的各項支援計劃，並把服務範圍擴大至未

有成立業主立案法團的樓宇。

監管服務提供者

2.12 為保障業主的利益，市民支持應妥善規管服務提供者。有些回應者建議屋宇署應覆核檢驗報告、設立服務提供者的註冊制度，以及向服務提供者發出有關檢驗及修葺工程標準的詳細指引。

排解糾紛機制

2.13 有相當多的意見支持設立簡單的機制，排解樓宇管理及維修方面的糾紛。在支持的意見當中，大部分認為在簡單的機制下，可剔除必須有律師代表的要求，務求減低業主所需承擔的費用。有些回應者表示也可以改善土地審裁處的現有機制。

自願樓宇評級計劃

2.14 我們建議設立自願樓宇評級計劃，獲良好評級的樓宇可獲豁免於擬議強制驗樓計劃，以嘉許妥善維修和管理的樓宇。我們很高興社會大眾普遍支持這個構思。但亦有意見對評級計劃所採用的評核標準表示關注。市民認為評級計劃的標準應具透明度和客觀，及至少等同或高於強制驗樓計劃的相關要求。有少數意見認為，基於公平和對所有樓宇一視同仁的原則，在評級計劃下獲得良好評級的樓宇亦應遵行強制驗樓計劃的規定。

第 3 章

擬議強制驗樓計劃

引言

3.1 公眾諮詢結果再次確認我們推行強制驗樓計劃，是朝著正確的方向邁進，並認同該計劃是切實而有效的措施，長遠而言可徹底解決樓宇失修問題。

3.2 我們已仔細研究所收到的意見，以及社會各界所提出的關注。為回應市民的期望，及在確保樓宇安全的大前提下，我們適切地完善擬議強制驗樓計劃的執行細則。我們建議透過立法推行的計劃的細則載述如下。

目標樓宇

3.3 擬議計劃會涵蓋所有樓齡達 30 年或以上的各類私人樓宇（住宅、綜合用途及非住宅樓宇）。在現有約 39,000 幢私人樓宇中，約有 13,000 幢的樓齡現時達 30 年或以上。我們會因應計劃運作的經驗，考慮把樓齡較輕的樓宇納入計劃內。

3.4 由於樓高 3 層或以下的住宅樓宇對公眾安全構成較低風險，因此不會被納入擬議計劃內。我們了解有意見要求把這類樓宇一併納入計劃內。然而，我們參考了美國紐約市推行強制驗樓計劃的經驗，當地樓高 6 層或以下的樓宇一律獲得豁免。屋宇署在審慎評估樓高 3 層或以下的住宅樓宇的風險水平後，

認為在此階段不包括這些樓宇在計劃內，不會構成公眾安全的影響。跟其他並無納入計劃內的樓宇一樣，假如樓宇狀況危及公眾安全，屋宇署便會根據現行的《建築物條例》採取所需行動，確保樓宇安全。該署設有另一個監察計劃，繼續密切監察戰前樓宇（大多樓高 3 層或以下）的狀況。

3.5 擬議強制驗樓計劃訂出樓宇的基本安全標準，並規定檢驗／修葺與公眾安全有直接關係的樓宇構件。為鼓勵業主追求更高的樓宇管理及維修水平，我們建議在自願樓宇評級計劃下獲得良好評級的樓宇，或符合屋宇署規定的樓宇，均可申請豁免強制驗樓。香港房屋協會（房協）現正計劃與其他專業組織合作成立評級機構，推出自願樓宇評級計劃，並正積極為推出計劃作準備。詳情載於第 5 章第 5.21－5.26 段。

檢驗周期

3.6 我們在參考一般樓宇構件的維修周期後，在諮詢文件中建議，由屋宇署上一次發信予業主通知進行強制驗樓起計，每 7 年進行一次驗樓及所需維修。在諮詢期內，我們收到許多意見，特別是來自業主與政黨的意見，指 7 年的檢驗周期可能會對業主造成過重的負擔。他們認為兩次檢驗之間應相隔一段合理時間，因為除了要完成檢驗及修葺工程之外，有些業主可能需要時間成立業主立案法團或其他形式的樓宇管理架構，以統籌檢驗及修葺工程。

3.7 我們完全明白市民的關注，但亦需要在減輕業主負擔和確保樓宇安全之間作出審慎的平衡。我們經仔細考慮後，認為雖然 10 年的檢驗周期並非最理想的方案，但從確保樓宇安全

的角度，是可以接受的檢驗周期。在經修訂的擬議計劃下，業主由屋宇署上一次發信予他們通知進行強制驗樓起計，須每 10 年進行一次驗樓及所需維修。我們希望藉此提高市民對擬議計劃的接納程度及對培養妥善保養樓宇文化，產生積極作用。

3.8 我們必須強調，在每次進行強制驗樓後，業主應繼續定期妥善保養樓宇。我們亦鼓勵業主按需要進行更頻密的檢驗。

檢驗項目

3.9 有市民建議擬議強制驗樓計劃應涵蓋更多檢驗項目，例如廣告招牌、食水及鹹水供應系統，甚至私人處所內部（例如檢查是否有滲水問題）。

3.10 我們理解有業主希望藉著進行強制驗樓的機會，解決樓宇各部分的問題。然而，我們必須顧及一般社會大眾屬意設立一個易於明白和遵行，並且涉及合理費用的強制計劃。

3.11 在考慮所有相關因素後，我們認為擬議強制計劃只應涵蓋與公眾安全有直接關係的樓宇構件，以盡量減少對業主造成財政及其他負擔。計劃涵蓋的檢驗項目載於附件 D。就業主對廢置招牌及樓宇滲水的關注，屋宇署會繼續其行之有效的執法行動，分別處理有關問題。

3.12 針對廢置及危險招牌，屋宇署會按其執法行動，每年清拆 1,400 個這類招牌，並計劃在稍後提高這個目標清拆數目。自 2004 年，屋宇署已先後清拆約 5,400 個廢置及危險招牌。為處理樓宇滲水的問題，現時屋宇署及食物環境衛生署（食環署）

共同運作的聯合辦事處，處理市民有關樓宇滲水的投訴。聯合辦事處的運作模式已證明可有效地協助業主／佔用人追查滲水源頭，因而解決有關問題。在至今已處理的約 12,000 個個案中，成功處理個案的比率為 55%，相對在聯合辦事處未成立之前，成功率只有 14%。有鑑於這個運作模式成功，屋宇署及食環署已成立共 19 個辦事處，以協助不同地區的業主。

僭建物

3.13 我們因應收到的公眾意見，研究應否在強制驗樓計劃下要求清拆所有僭建物，包括並無構成明顯或迫切危險的僭建物。這種以樓宇為本的修葺模式或可使強制計劃帶來更大的成效，但同時卻會為部分業主和佔用人，甚至業主立案法團帶來不少實際困難，例如時間及財政方面的負擔、或有需要安排受影響的佔用人遷離僭建物（包括非法天台僭建物或私人處所非法擴建部分的住戶），以及可能引發個別業主與業主立案法團之間的衝突。

3.14 我們在全面衡量箇中利弊後，認為應繼續按照屋宇署行之已久及廣為人知的僭建物執法政策處理僭建物。獲業主聘請的檢驗人員須視察和檢查在目標樓宇的公用地方及外部（包括露台）的僭建物，並把結果報告業主、業主立案法團及屋宇署。假如僭建物構成明顯或迫切危險或是新搭建的、屬於屋宇署執法政策下須清拆的類別、或會阻礙進行強制驗樓計劃下的檢驗／修葺工程，屋宇署便會另行發出法定命令，要求清拆該僭建物。

3.15 至於並無構成明顯或迫切危險、或並無阻礙進行檢驗

或修葺工程的僭建物，屋宇署會按照現行的執法政策，視乎情況考慮發出警告通知，要求有關業主清拆該僭建物。這類通知亦會按照《建築物條例》的有關規定，在土地註冊處押記，供物業準買家／佔用人查閱。然而，我們鼓勵個別業主或業主立案法團自發性地在進行樓宇修葺工程時一併清拆僭建物，此舉對他們來說會更為便利和涉及較低費用。

3.16 我們亦會簡化業主清拆僭建物及進行強制驗樓工程的流程。如有按照屋宇署執法政策下須清拆的僭建物，該署會在發出法定命令要求清拆該僭建物時，盡量配合業主／業主立案法團進行擬議強制驗樓計劃下所需修葺工程的時間表，讓業主能安排同步進行所需工程，以減少工程所造成的不便和財政負擔。不過，上述安排並不適用於構成即時危險而須盡快清拆的僭建物。

3.17 計劃透過立法推行的擬議小型工程監管制度²會協助業主聘請根據法例註冊的合資格人士，理順某類小型家居僭建物，包括冷氣機支架或晾衣架及簷篷。此舉亦會有助解決僭建物問題。

檢驗人員與註冊承建商

3.18 我們認同社會的關注，明白確保檢驗人員的服務水平及質素十分重要。因此，我們在諮詢文件中建議，應由現時受《建築物條例》下行之有效的嚴格機制規管的認可人士及註冊結構工程師負責驗樓。

² 根據擬議的小型工程監管制度，業主須聘請合資格人士（例如計劃引入的註冊小型工程承建商）進行小型建築工程。業主無須在開展這類工程前事先徵求屋宇署的批准，而負責有關小型工程的人士可在完工後自行簽發證明，並期後把有關證明提交屋宇署。

3.19 在諮詢期內，許多意見認為，除了認可人士及註冊結構工程師外，其他具備相關資格及經驗的專業人士也應獲准負責驗樓，讓市場上有更多服務提供者可供選擇。

3.20 屋宇署在考慮這些意見後，在確保檢驗人員的服務水平的大前提下，現正積極與相關專業團體，以及專業人士的註冊管理局，就容許合資格和具備相關經驗的註冊專業人士類別擔任檢驗人員，商討具體安排。為確保能妥善規管檢驗人士，我們建議屋宇署會在《建築物條例》下另外設立一份名冊，並成立一個「檢驗人員註冊事務委員會」，負責檢驗人員的註冊事宜。我們預計合資格的專業人士數目約有數千名。

3.21 驗樓後所需進行的修葺工程，會在檢驗人員的監督下，由註冊一般建築承建商及註冊小型工程承建商（計劃根據小型工程監管制度引入）進行。跟認可人士、註冊結構工程師及檢驗人士一樣，註冊一般建築承建商及註冊小型工程承建商，在擬議計劃下亦會受《建築物條例》規管。

3.22 屋宇署擬就檢驗及修葺工程的標準擬備技術指引及作業備考，為檢驗人員與註冊承建商的工作提供指引。除查閱所有的驗樓報告以確保符合法定的要求外，我們建議屋宇署會抽樣詳細覆核（包括文件覆核及實地查察）所收到的檢驗報告及修葺工程報告。倘若有關法例獲得立法會通過，在推行擬議計劃的初期，該署計劃就收到的報告，抽樣覆核其中相當的比例（約百分之三十）。屋宇署打算因應推行計劃的經驗，檢討覆核的比率。

3.23 在擬議計劃下，屋宇署會對任何違反驗樓及修葺規定或指引的服務提供者，提出檢控或採取紀律行動。《建築物條例》會增訂條文，引入類似現時針對認可人士及註冊結構工程師的紀律處分機制，以懲處違規的檢驗人員。我們建議現行《建築物條例》及日後小型工程監管制度下的罰則及紀律處分條文，將適用於相關的註冊承建商（如適用）。其他確保服務提供者的質素及服務水平的措施載於第 5 章。

計劃執行細則的概要

3.24 擬議強制驗樓計劃的執行細則摘要如下：

擬議要點	說明
目標樓宇	樓齡達 30 年或以上的私人住宅（樓高 3 層或以下的除外）、綜合用途及非住宅樓宇
豁免	在自願樓宇評級計劃下獲得良好評級或符合屋宇署的規定的樓宇
檢驗周期	每 10 年一次（由屋宇署上一次發信予業主通知進行強制驗樓起計）
檢驗項目	基本的樓宇構件，包括在公用地方及外牆的非結構性構件（檢驗項目一覽表載於 <u>附件 D</u> ） * 屋宇署會個別發出法定修葺命令，要求清拆構成明顯或迫切危險

擬議要點	說明
	或新搭建的、屬於根據其執法政策須清拆的類別、或阻礙進行檢驗／維修工程的僭建物。
合資格 檢驗人員	根據《建築物條例》註冊為檢驗人員的合資格專業人員
合資格 承建商	《建築物條例》下的註冊一般建築承建商及計劃引入的註冊小型工程承建商

驗樓及修葺程序

3.25 擬議強制驗樓計劃的步驟如下：

- (a) 屋宇署會在憲報公布目標樓宇的名單，並通知有關業主／業主立案法團必須在指定期限內遵行強制驗樓計劃的規定進行驗樓；
- (b) 業主／業主立案法團進行所需招標程序³（如適用），揀選檢驗人員進行檢驗；
- (c) 獲聘請的檢驗人員按照屋宇署的詳細指引進行檢驗（主要憑目測及表面測試），並向業主／業主立案法團提交檢驗報告，訂明所需修葺工程。檢驗人員代業主／業主立案法團向屋宇署提交一份檢驗報告作為紀錄；

³ 受《建築物管理條例》監管。

- (d) 假如初步檢驗結果顯示，按照屋宇署的指引，有需要進行詳細勘察，業主可聘請同一名，或另外一名檢驗人員進行詳細勘察。我們預期只有少數樓宇需要進行詳細勘察。詳細勘察報告會訂明所需修葺工程。同樣地，檢驗人員須代業主／業主立案法團向屋宇署提交一份有關的報告；
- (e) 業主／業主立案法團進行所需招標程序³（如適用），揀選註冊承建商進行在檢驗報告／詳細勘察報告內訂明的修葺工程；
- (f) 業主／業主立案法團聘請同一名，或另外一名檢驗人員監督承建商進行修葺工程。檢驗人員須核實所完成的工程，以及向業主／業主立案法團與屋宇署提交報告；以及
- (g) 屋宇署會抽樣覆核（包括文件覆核及實地查察）檢驗報告（包括詳細勘察報告）及修葺工程報告。

執法

3.26 為確保業主遵行擬議強制驗樓計劃的規定，市民支持應對違規個案，特別是針對不合作的業主，予以適當的罰則。業主／業主立案法團如在沒有合理辯解的情況下，未能在指定期限內出示檢驗報告和詳細勘察報告，或未能完成檢驗人員所指明的修葺工程，均可能面對懲罰。我們也會考慮向作出以下行為，而又沒有合理辯解的不合作業主作出檢控：

(a) 阻止或拒絕獲業主立案法團所聘請的人士進入處所內進行檢驗或修葺工程；或

(b) 拒絕支付應繳付的檢驗／維修費用。

3.27 在草擬有關法例時，我們會聯同律政司釐定針對不合作業主／佔用人的適當罰則。我們會參考現時針對個別業主在業主立案法團接獲修葺命令後不合作的罰則（例如罰款 10,000 元及監禁 6 個月）。

3.28 與現時修葺命令的安排一樣，屋宇署會考慮將不遵行強制驗樓計劃的業主的有關物業，在土地註冊處押記，以收阻嚇之效。

3.29 如有需要，屋宇署會代沒有遵行規定的業主進行檢驗及／或修葺工程。為免業主過份依賴屋宇署代他們履行應有的責任，我們建議屋宇署會獲授權向違規業主收回所涉及的所有費用（包括工程費用連監督費用）外，亦會向有關業主徵收附加費。

分階段實施

3.30 我們在顧及市場對相關檢驗及修葺工程的承受能力後，建議在計劃推行初期，每年選定 2,000 幢目標樓宇。揀選樓宇時會考慮樓齡、樓宇狀況、過往維修紀錄及需要把目標樓宇平均分散各區等因素。為了確保選取目標樓宇的過程具透明度及提高市民的認受性，我們建議就強制驗樓計劃成立包括相關

政府部門、專業學會、業界及非政府組織代表的小組，就屋宇署選取的目標樓宇給予意見。我們也歡迎樓齡達 30 年或以上的樓宇業主／業主立案法團自願要求，把其樓宇早些列為目標樓宇。日後我們會因應推行計劃的經驗及資源的考慮，不時檢討每年目標樓宇的數目。

為業主與物業準買家提供資訊

3.31 為確保擬議強制驗樓計劃能夠在開放及具透明度的模式下運作，屋宇署擬設立一份名冊，載列計劃所涵蓋樓宇的資料，供公眾查閱。有關資料會為物業準買家提供簡便而實用的參考，從而有助鼓勵業主遵行強制驗樓規定。

3.32 我們建議透過立法方式，即修訂《建築物條例》，推行以上強制驗樓計劃。在立法的過程，計劃的執行細則或會作進一步得到完善。

第 4 章

擬議強制驗窗計劃

引言

4.1 在是次公眾諮詢所收到的意見當中，大部分意見都支持推行定期性的強制驗窗計劃。市民認同窗戶是每幢樓宇都有的裝置，必須妥為定期檢驗和保養，以確保安全。

4.2 與強制驗樓計劃一樣，我們在擬訂強制驗窗計劃方案時，已仔細研究和分析公眾諮詢期內所收到的意見。我們已進一步完善有關方案，務求在照顧市民意見的同時，能確保公眾安全。有關擬議計劃的細則詳載於下文各段。

4.3 在諮詢文件中，我們就強制驗窗提出兩個強制方案，即定期每 3 年檢查窗戶一次或一次過檢查窗戶。在收集到的意見中，大多數支持強制定期驗窗計劃，亦有一些人士建議把強制檢驗窗戶的規定納入強制驗樓計劃內。

4.4 所有樓宇都有窗戶，它們多數安裝在樓宇外牆上。一旦窗戶失修，不但會對業主及住戶構成迫切危險，也會危及行人和途人。因此，定期檢驗和維修窗戶，以消除對公眾安全所構成的威脅，是十分重要的。我們很高興透過公眾諮詢得悉，社會大眾理解上述考慮，並支持推行強制驗窗計劃。

4.5 由於窗戶的壽命較短，並需要一個較其他樓宇構件更

頻密的檢查周期，我們認為應推行一個獨立的強制驗窗計劃，檢驗周期亦有必要遠較強制驗樓計劃為短。

目標樓宇與檢驗周期

4.6 我們在諮詢文件中建議，凡樓齡 5 年或以上的私人樓宇，其窗戶均應每 3 年檢驗一次，而樓高 3 層或以下的住宅樓宇將可獲豁免。在這次諮詢所收到的意見中，大多數支持將計劃所涵蓋的樓宇樓齡調高（由 6 年至 10 年），並屬意採用較長的檢驗周期。有市民擔心每 3 年一次的檢驗周期會令業主不勝負荷。另有意見認為樓高不超過 3 層的樓宇，其窗戶亦應納入計劃內。

4.7 我們了解市民的意見，並因應他們的要求，審慎考慮調整納入計劃的樓宇樓齡和檢驗周期。在確保公眾安全的大前提下，並從業主的角度考慮實際可行性後，我們認為把樓齡調整至 10 年或以上，及把檢驗周期調整至每 5 年一次是恰當的做法。這並非最理想的方案，但從確保樓宇安全的角度，經修訂的計劃可以接受的，並仍可整體改善目前的窗戶安全情況。儘管強制驗窗的樓齡及檢驗周期有所調整，我們仍會繼續鼓勵業主自發地為窗戶作更頻密的檢驗和維修。我們建議樓齡 10 年以下樓宇的業主定期驗窗，並鼓勵不同樓齡樓宇的業主為窗戶進行比強制驗窗計劃更頻密的檢驗。

4.8 我們計劃維持對樓高 3 層或以下的住宅樓宇對強制驗窗計劃的豁免，因為此類樓宇對公眾安全構成的風險較低。如第 3 章所述，我們參考了紐約市推行強制驗樓計劃的經驗，當地樓高 6 層或以下的樓宇均獲得豁免。屋宇署會根據《建築物

條例》採取所需行動以消除這類樓宇的窗戶所發現的任何危險。該署亦會繼續其針對戰前樓宇（大多樓高 3 層或以下）安全的監察計劃。

4.9 總括來說，凡樓齡達 10 年或以上的各類私人住宅（樓高 3 層或以下的除外）、綜合用途及非住宅樓宇，其所有窗戶，不論是否可開關，均應每 5 年（由屋宇署上一次發通知予業主要求強制驗窗起計）進行一次檢驗和維修。根據擬議計劃，我們預計共有 29,000 幢樓宇會被納入強制驗窗計劃。

檢驗人員

4.10 擬議強制驗樓計劃下的認可人士、註冊結構工程師、註冊一般建築承建商和註冊檢驗人員，以及擬議小型工程監管制度下的註冊小型工程承建商，均可在強制驗窗計劃中為窗戶進行檢驗及修葺工程（以下稱這批專業人士為「合資格人士」）。目前，認可人士、註冊結構工程師與註冊一般建築承建商須根據《建築物條例》註冊，並受條例規管，而註冊檢驗人員與註冊小型工程承建商亦將分別受條例下的擬議強制驗樓計劃及小型工程監管制度所規管。屋宇署會就檢驗及維修工程的標準發出技術指引及作業備考，為合資格人士提供指引，確保他們的服務水平及質素達到一致水平。

4.11 我們計劃就設立小型工程監管制度向立法會提交《建築物（修訂）條例草案》。在擬議制度下，註冊小型工程承建商可透過經簡化的程序進行小型工程，而窗戶安裝及維修會被列為其中一類小型工程。簡化程序將有助改善現有樓宇在安裝窗

戶方面的質素。

計劃執行細則的概要

4.12 強制驗窗計劃的執行細則摘要如下：

擬議要點	說明
目標樓宇	樓齡達 10 年或以上的私人住宅(樓高 3 層或以下的除外)、綜合用途及非住宅樓宇
檢驗周期	每 5 年一次(由屋宇署上一次發通知予業主要求進行強制檢驗起計)
檢驗項目	所有窗戶，不論是否可開關，包括安裝於公用地方及私人處所內的
合資格人士	合資格為窗戶進行檢驗及修葺工程的人士包括： • 認可人士與註冊結構工程師 • 註冊一般建築承建商 • 擬議強制驗樓計劃下的註冊檢驗人員 • 擬議小型工程監管制度下的註冊小型工程承建商

檢驗及維修程序

4.13 與擬議強制驗樓計劃的安排相類似，屋宇署會將被納入強制驗窗計劃內的目標樓宇的名單刊憲，並通知有關業主／

業主立案法團，其樓宇須根據計劃規定進行檢驗。在收到屋宇署的通知後，業主／業主立案法團應聘請一名合資格人士進行檢驗。獲聘請的合資格人士在進行檢驗及進行適當的維修工程（如在檢驗過程中發現窗戶有問題）後，須準備報告證明完成有關檢驗和維修，並替業主／業主立案法團向屋宇署提交報告。

協調安排

4.14 為便利檢查和維修的協調和減少對業主所造成的不便，屋宇署會盡量協調發出強制驗窗通知的安排；在強制驗樓及驗窗的檢驗周期有所重疊時，盡量讓業主能同時進行檢驗樓宇及窗戶，並進行所需的修葺工程。舉例來說，屋宇署會盡量協調向樓齡達 30 年或以上樓宇業主發出強制驗樓及強制驗窗通知的時間，使他們能同時展開強制驗樓及驗窗計劃的工作，從而讓他們在其後每 10 年能同步進行該兩項檢驗。此舉有助業主安排進行有關工程、節省時間及減少財政負擔。

執法

4.15 建築事務監督會對違例業主採取執法行動，並可對不遵守規定者提出檢控。我們建議參考亂拋垃圾的罰則，針對驗窗違規情況實行「定額罰款」制度。根據建議，建築事務監督可向違規的業主發出定額罰款告票，若業主繼續違反建築事務監督的命令沒有進行驗窗和維修，可能會被發出更多定額罰款告票及起訴。

4.16 鑑於不履行強制驗窗的要求可能基於有部分業主不合作，為此，我們建議擴大《建築物條例》下針對不合作業主

的現有機制，以涵蓋阻礙進行窗戶檢驗或修葺工程，或拒絕繳付其所應負擔的工程費用的業主。我們會作出與擬議強制驗樓計劃中的建議相類似的安排。

分階段實施

4.17 根據擬議強制驗窗計劃，合共將有 29,000 幢樓宇（涉及約 100 萬戶）須進行強制檢驗。為確保計劃順利，屋宇署會分階段推行計劃，而每年的行動目標為 5,800 幢樓宇（涉及約 20 萬戶）。我們建議成立一個類似擬議強制驗樓計劃下負責選取目標樓宇的小組，以揀選每年的目標大廈。同時，我們會繼續進行公眾教育及宣傳，鼓勵業主自發地進行檢驗及修葺工程。我們會因應推行後的經驗，不時檢討每年的驗窗樓宇目標。

新安裝窗戶的品質及標準

4.18 在公眾諮詢期內，我們收到多項意見，建議改善新安裝窗戶的設計、標準及品質監控。有些公眾人士認為，這些改善措施是最有效和全面的辦法，以長遠解決窗戶安全問題。事實上，屋宇署一直有檢討所發出的作業備考，務求使之更切合現今樓宇的實際需要。最新版本的技術指引已在 2006 年 3 月發出，當中載有新建樓宇在安裝窗戶方面的最新標準。該署會繼續檢討所發出的指引，以進一步改善窗戶的設計及標準。

第 5 章

支援配套措施

5.1 很多回應者都知悉現時非政府機構與政府部門提供的各項協助業主管理維修樓宇的支援計劃。然而，他們大多仍然擔心缺乏統籌及進行強制驗樓所需要的知識和經驗。部分業主，尤其是年老業主，憂慮可能無力支付相關費用，以遵行法定要求。也有回應者對如何揀選及監督檢驗人員與承建商表示關注。

5.2 爲了消除業主的疑慮，我們會實施一籃子的支援配套措施。我們除了會向有需要的業主提供適切的財政及技術支援外，亦會採取措施規管服務提供者，並嘉許有妥善管理維修的樓宇。在兩項擬議計劃推行時，我們將會提供的各項支援配套措施的細則如下。

加強對業主的援助

5.3 我們擬加強給予業主的技術及財政支援，協助他們遵行兩項擬議強制計劃的要求。我們已獲得香港房屋協會（房協）答允提供 40 億元的財政承擔（包括以往「樓宇管理維修綜合計劃」的財務承擔）以支援兩項強制計劃的推行。

首次強制驗樓費用

5.4 除了其他支援服務外，房協更會因應合資格的業主／

業主立案法團的申請，資助合資格業主進行首次強制驗樓的費用，有關的業主將負責維修工程的開支。

5.5 我們預計在 13,000 幢目標樓宇中，約有八成符合申領首次驗樓費用資助的資格。申請資格與房協的「樓宇管理維修綜合計劃」相若，房協會主要考慮有關樓宇的應課差餉租值⁴等因素決定發放有關資助。一般而言，房協會向已成立業主立案法團並符合資格的樓宇發放首次驗樓費用的資助，從而鼓勵業主成立業主立案法團。不過，房協會彈性地考慮向基於各種實際原因而沒有成立法團的樓宇提供首次驗樓費用的資助。這些樓宇的業主必須先按有關規則或章程召開業主會議，討論履行強制驗樓的要求及尋求房協的協助。

不同階段給予業主的財政及技術支援

5.6 在推行強制計劃時，合資格的業主在遵行兩項強制計劃不同階段的規定時，可獲得多項協助及支援。除了首次驗樓費用資助外，房協亦會提供以下的支援：

- (a) 就業主立案法團的成立提供財政資助（每個業主立案法團的最高資助額為 3,000 元）及技術支援（包括在有需要時提供法律意見）；
- (b) 就聘請檢驗人員及承建商提供專業意見，包括協助業主審核投標文件；

⁴ 整個屋苑或整幢樓宇不超過 200 個住宅單位，而住宅單位平均每年應課差餉租值為：市區物業不超過 78,000 元；新界物業不超過 59,000 元，將可在現時「樓宇管理維修綜合計劃」獲得支援。房協會不時修訂應課差餉租值的水平。

- (c) 就檢驗和修葺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法律意見；
- (d) 就檢驗人員所訂明的修葺工程清單提供技術方面的意見；
- (e) 提供資助金及／或免息貸款，以供業主進行樓宇及窗戶修葺工程（包括公用地方修葺工程的最高資助額為工程費用總開支的兩成，上限為每戶 3,000 元；及單位內部維修工程（包括驗窗）的最高免息貸款額為每戶 50,000 元。而合資格的年老業主就單位內部維修工程獲發每戶最高 10,000 元的資助金）；以及
- (f) 提供有關購買樓宇公用地方公眾責任保險的資助（最高資助額為保險年費的五成，上限為每年 6,000 元，可連續 3 年獲得資助）給予由房協協助下完成維修的大廈。

5.7 屋宇署會繼續透過為數 7 億元承擔額的「樓宇安全貸款計劃」向業主提供貸款（上限為每戶 100 萬元），以進行樓宇維修工程。

5.8 民政事務總署會繼續協助業主籌組及運作業主立案法團，並會與房協緊密合作共同協助業主在這方面的工作。

其他

5.9 為進一步協助業主為其樓宇購買保險，屋宇署已取得

保險業聯會成員原則上同意，考慮向在強制驗樓計劃下完成檢驗及所需修葺工程的業主立案法團／業主提供更優惠的條款。該署會與保險業聯會詳細商討具體安排。

規管服務提供者

5.10 有部分在公眾諮詢期內所收到的意見要求政府積極加強規管服務提供者，例如覆核檢驗報告；及就強制驗樓及驗窗計劃和修葺工程標準，向服務提供者發出指引。有些業主又關注到，檢驗人員訂明的修葺工程是否合理，並希望能就修葺工程清單聽取第三者的意見。

5.11 我們充份理解業主可能就樓宇檢驗報告、修葺工程清單及跟進補救工程需要協助。就此，我們相信下述為配合擬議計劃而由房協提供的技術支援，可切合業主的需要：

- (a) 就檢驗人員所訂明的修葺工程清單提供技術方面的意見；
- (b) 就業主立案法團的成立提供財政資助及技術支援，包括在有需要時提供法律意見；
- (c) 就聘請檢驗人員及承建商提供專業意見，包括協助業主審核投標文件；以及
- (d) 就與檢驗修葺樓宇及窗戶相關的事宜，提供技術諮詢服務，以及在有需要時提供法律意見。

5.12 上述措施應可在有需要時為業主就修葺工程清單提供客觀的第三者意見，以作參考。除了透過房協向業主提供技術支援外，我們亦審慎地研究了市民的意見，並檢討我們的建議。為確保妥善規管服務提供者，我們建議採取以下一系列措施。

5.13 在規管檢驗人員方面，所有合資格進行檢驗的人，包括強制驗樓計劃下的註冊檢驗人員，以及強制驗窗計劃下的合資格人士，他們將會或現時已根據《建築物條例》註冊並受條例規管。現有的合資格專業人士，包括認可人士、註冊結構工程師與註冊一般建築承建商，均已根據現行的《建築物條例》註冊，並受條例規管。該條例下的註冊制度會確保只有合資格人士才能進行檢驗工作，並設有適當的紀律處分及制裁機制，以遏止失當行為。因窗戶工程屬小型工程之一，擬議設立的小型工程監管制度將有助簡化和規管窗戶的安裝及維修程序。該制度將設有註冊機制，以便合資格的小型工程承建商進行有關窗戶及其他的小型工程。我們也計劃就擬議強制驗樓計劃下的註冊檢驗人員設立法定註冊機制。

5.14 屋宇署擬在兩項強制計劃推行時，就計劃的檢驗及維修規定，發出作業備考，為樓宇檢驗人員提供詳細指引，以確保他們完全了解計劃的規定及其職責。屋宇署會查閱所有的驗樓報告以確保符合法定的要求。為在這兩項強制計劃推行初期更有效監察檢驗人員的表現，我們建議屋宇署把進一步詳細抽樣覆核報告的比率由原先計劃的 10% 增加至 30%。在累積更多實踐強制檢驗計劃的經驗和掌握檢驗人員的整體表現後，我們會檢討詳細抽樣覆核的次數。

5.15 如有違反法定規定、專業疏忽或行為失當的情況，我們建議屋宇署會適當地根據《建築物條例》對有關註冊檢驗人員或合資格人士採取檢控或紀律處分行動。若遇到註冊檢驗人員／合資格人士的不正當行為，業主亦可向屋宇署或有關專業學會／團體投訴，這些相關的學會／團體已就其成員的專業操守制訂指引及紀律處分機制。

5.16 我們相信，透過多項規管措施，加上專業市場的力量（即有足夠的合資格檢驗人員、就檢驗及修葺制訂詳細指引，以及具透明度的運作等），將能保障服務提供者的質素。

5.17 至於檢驗及修葺工程的收費水平，我們已得到香港測量師學會的同意，在兩項擬議計劃推行時，協助印發收費水平指南，供業主參考。該等收費水平指南將有助業主揀選承建商，以及就檢驗及維修工程所需費用作出預算。

排解糾紛機制

5.18 在公眾諮詢期內所收到的意見中，很多都支持另設排解糾紛機制，但也有一些人士屬意改善現有土地審裁處的運作。支持另設機制的人認為，新機制應該不容許委聘法律代表，以減低處理糾紛的成本；支持改善現有機制的人，尤其是法律界人士，則關注另設新機制有架床疊屋之嫌，並且不必要地使法庭／審裁制度變得複雜。

5.19 我們收到香港測量師學會的建議書，提議在司法制度下成立一個「樓宇事務審裁處」以處理樓宇管理及維修而涉及

金額低於 300,000 元的糾紛。建議並禁止聘用法律代表，以精簡程序。我們已仔細檢討有關方案，並就諮詢期間所收到的意見及建議徵詢法律意見。如果擬議「樓宇事務審裁處」的其中一項特點是不容許委聘法律代表，藉以減少所涉及的費用和時間，我們需要審慎研究有關建議會否可能涉及憲制和人權方面的考慮。我們亦認同，就樓宇管理及維修另設糾紛排解機制，可能會與現有司法法庭與審裁處的角色及職能重疊，及令市民混淆。部分立法會議員一直要求政府考慮成立一個類似「樓宇事務審裁處」的審裁處，以處理樓宇管理方面的糾紛，尤其是涉及相對較低金額的個案。我們亦明白到不少業主希望成立簡單排解糾紛機制，以協助他們處理樓宇管理方面的糾紛。由於涉及的問題頗為複雜，我們會考慮各方面的影響及繼續研究該審裁處的可行性。

5.20 我們得悉司法機構現正就如何改善土地審裁處的運作研究可行措施，包括多加採用個案管理方法和自願性調解機制，以便更有效和快捷地處理土地審裁處的樓宇管理個案。

自願樓宇評級計劃

5.21 我們在諮詢文件中建議設立自願樓宇評級計劃，透過給予嘉許來推動樓宇維修。這計劃切合社會的主流意見，認為保持樓宇安全及良好的狀況，業主是責無旁貸的。我們在諮詢中所收到很多支持這計劃的意見。有些回應者指出，自願樓宇評級計劃的標準不應低於強制驗樓計劃。

5.22 房協已應允負責推出自願樓宇評級計劃，現正落實有

關計劃的細則。有關計劃的大綱如下。

5.23 自願樓宇評級計劃旨在藉着給予嘉許，鼓勵業主保持高水平的樓宇管理和維修保養。計劃將涵蓋全港所有私人樓宇，各業主／業主立案法團均會獲邀自願參與。自願樓宇評級計劃旨在推動樓宇提升多方面的質素，而涵蓋面亦較強制驗樓計劃為廣。除了已納入強制驗樓計劃的樓宇安全因素外，自願樓宇評級計劃亦會顧及其他範疇，特別是樓宇管理系統的表現、環保及綠化設施，以及其他增值項目（例如創新設計及先進的樓宇技術的應用），以釐定樓宇的評級。

5.24 房協現正聯同相關團體訂定自願樓宇評級計劃的運作模式和評級制度。根據擬議自願樓宇評級計劃，有關機構會以發出證書的形式，以確認樓宇在樓宇管理、樓宇安全、環境保護及其他方面所達到的水平。自願樓宇評級計劃的評審範圍廣泛，而其標準及要求會等同或高於強制驗樓計劃。由於符合自願樓宇評級計劃基本規定的樓宇均已達到強制驗樓計劃的要求，因此，我們建議通過自願樓宇評級計劃標準的樓宇，可在評級的有效期內，獲豁免進行強制驗樓計劃下的強制檢驗。

5.25 至於負責檢驗和評審樓宇的評核人員，自願樓宇評級計劃只會接受合資格擔任強制驗樓計劃的註冊檢驗人員作為自願樓宇評級計劃中有關樓宇安全部分的評核人員。

5.26 房協會與屋宇署保持緊密聯繫，訂出自願樓宇評級計劃與強制驗樓計劃的具體銜接安排。房協亦會繼續與相關機構合作，落實自願樓宇評級計劃的細則，期望能於強制驗樓計劃

實施約前一年之內推行，預計在 2008 年內推出。

第 6 章

未來路向

6.1 公眾諮詢的結果是積極及令人鼓舞的。我們已因應收到的意見，在切實可行的情況下，修訂擬議強制驗樓計劃和強制驗窗計劃的執行細則。我們並特別加強向業主提供技術及財政支援，以協助他們履行責任。

6.2 政府會致力盡快落實擬議強制驗樓及驗窗計劃，以解決樓宇失修問題。我們會進一步完善兩項擬議強制計劃的執行細則，並全力草擬有關法例。

6.3 與此同時，我們會繼續加強對業主的支援，以協助他們妥善管理和維修樓宇。自願樓宇評級計劃預計會在 2008 年推出，為確立驗樓制度及妥善保養樓宇文化注入新動力。

6.4 要成功推行擬議強制驗樓計劃和擬議強制驗窗計劃，實有賴業主、業主立案法團、相關專業人士、參與樓宇管理維修工作的非政府機構，以及政府的通力合作。我們透過兩次公眾諮詢，已成功喚起市民對樓宇管理維修這重要課題的關注，及促進市民就此課題作出討論；同時亦有助我們徵集市民對兩項計劃的意見，凝聚社會大眾對未來的工作方向的共識。讓我們繼續攜手同心，締造更優質的居住環境。

**在諮詢期內
出席的諮詢會、討論會及公眾諮詢大會
(依日期序)**

編號	日期	活動
1.	2005 年 11 月 4 日	與業界、專業學會及學術界舉行的討論會
2.	2005 年 11 月 10 日	在上環文娛中心舉行的第一次公眾諮詢大會
3.	2005 年 11 月 15 日	與土地及建設諮詢委員會舉行的會議
4.	2005 年 11 月 23 日	與深水埗區議會房屋事務委員會私人樓宇問題工作小組舉行的會議
5.	2005 年 11 月 24 日	在香港太空館舉行的第二次公眾諮詢大會
6.	2005 年 11 月 24 日	與中西區區議會舉行的會議
7.	2005 年 11 月 25 日	荃灣區議會鄭國全區議員辦事處舉行的研討會
8.	2005 年 11 月 28 日	立法會馬力議員及蔡素玉議員辦事處舉行的研討會
9.	2005 年 12 月 1 日	與灣仔區議會大廈管理專責小組舉行的會議
10.	2005 年 12 月 13 日	在北區大會堂舉行的第三次公眾諮詢大會
11.	2005 年 12 月 13 日	與黃大仙區議會房屋事務委員會舉行的會議
12.	2005 年 12 月 15 日	與油尖旺區議會舉行的會議
13.	2005 年 12 月 20 日	與各區區議會正副主席舉行的會議

編號	日期	活動
14.	2005 年 12 月 20 日	香港工程師學會建造分部及結構分部舉行的研討會
15.	2005 年 12 月 21 日	在荃灣大會堂舉行的第四次公眾諮詢大會
16.	2006 年 1 月 5 日	自由黨舉行的研討會
17.	2006 年 1 月 6 日	明愛莫張瑞勤社區中心舉行的研討會
18.	2006 年 1 月 6 日	屯門區議會古漢強區議員辦事處屯門第四區民生協進會舉行的研討會
19.	2006 年 1 月 9 日	與民主黨舉行的會議 ⁵
20.	2006 年 1 月 12 日	與觀塘區議會房屋事務委員會舉行的會議
21.	2006 年 1 月 14 日	灣仔區議會大廈管理專責小組舉行的 大廈管理研討會暨頒獎典禮
22.	2006 年 1 月 20 日	中西區區議會陳財喜、林乾禮、陳捷貴 與戴卓賢區議員舉行的研討會
23.	2006 年 1 月 21 日	觀塘區議會及觀塘民政事務處就強制驗 樓舉行的 大廈管理研討會
24.	2006 年 1 月 24 日	與荃灣區議會舉行的會議
25.	2006 年 1 月 24 日	香港營造師學會舉行的討論會
26.	2006 年 1 月 25 日	與油尖旺社團聯會舉行的會議
27.	2006 年 1 月 27 日	與香港民主民生協進會舉行的會議
28.	2006 年 2 月 20 日	與南區區議會規劃、工程及房屋事務委 員會舉行的會議
29.	2006 年 2 月 28 日	與民主建港協進聯盟舉行的會議
30.	2006 年 2 月 28 日	香港仔街坊福利會社會服務中心舉行的 討論會
31.	2006 年 3 月 3 日	與新世紀論壇舉行的會議

⁵ 在 2006 年 1 月 25 日舉行了跟進會議，進一步討論相關事宜。

編號	日期	活動
32.	2006 年 3 月 9 日	與東區區議會房屋事務委員會舉行的會議
33.	2006 年 3 月 10 日	與香港聯區市民關注強制驗樓大聯盟舉行的會議
34.	2006 年 3 月 14 日	香港聖公會麥理浩夫人中心舉行的研討會

總計： 34

意見書一覽表

(依筆劃序)

<u>編號</u>	<u>提交意見書的組織 / 個別人士</u>	<u>意見書數目</u>
<u>立法會議員</u>		
1.	陳偉業議員	1
	小計：	1
<u>區議員</u>		
1.	丁毓珠女士（東區）	1
2.	古漢強先生（屯門）	1
3.	李子榮先生（沙田）	1
4.	陳健成先生（油尖旺）	1
5.	麥業成先生（元朗）	1
6.	鄧琴淵女士（灣仔）	1
	小計：	6
<u>政黨 / 組織</u>		
1.	民主建港協進聯盟	1
2.	民主黨	1
3.	自由黨	1
4.	香港民主民生協進會	1
5.	新世紀論壇	1
	小計：	5
<u>業界</u>		
1.	Professional Property Services Limited	1
2.	太古地產物業管理有限公司	1
3.	太古城物業管理有限公司	1
4.	全方位物業管理有限公司	1

<u>編號</u>	<u>提交意見書的組織 / 個別人士</u>	<u>意見書數目</u>
5.	承權商授權簽署人協會有限公司	1
6.	南區工商業聯會有限公司	1
7.	香港地產建設商會	1
8.	香港物業管理公司協會有限公司	1
9.	香港總商會	1
10.	珀圖有限公司	1
11.	恆豐金業科技集團	1
12.	現成顧問有限公司	1
13.	康業服務有限公司	1
14.	華益（林氏）建築有限公司	1
15.	港運城物業管理有限公司	1
16.	新昌管理服務有限公司	1
17.	裕基建築師有限公司	1
18.	其他業界人士	16
小計：		33

專業學會 / 團體

1.	屋宇署本地屋宇測量師協會	1
2.	屋宇署結構工程師協會	1
3.	屋宇維修及管理學會香港分會	1
4.	英國特許房屋經理學會亞太分會	1
5.	英國特許建造學會（香港）	1
6.	香港大律師公會	1
7.	香港工程師學會	1
8.	香港中小企業總會	1
9.	香港地產行政學會	1
10.	香港房屋經理學會	1
11.	香港律師會	1
12.	香港建造商會	1
13.	香港建築師學會	1

<u>編號</u>	<u>提交意見書的組織 / 個別人士</u>	<u>意見書數目</u>
14.	香港保險業聯會——意外保險公會	1
15.	香港建築幕牆裝飾協會	1
16.	香港設施管理學會	1
17.	香港測量師學會	1
18.	香港測檢認證協會有限公司建築材料委員會	1
19.	香港總工程師學會（設施及維修）	1
20.	香港營造師學會	1
21.	建築師事務所商會有限公司	1
小計：		21

相關組織

1.	市區重建局	1
2.	地鐵公司	1
3.	香港房屋協會	1
4.	香港政策研究所	1
5.	香港按揭證券有限公司	1
6.	消費者委員會	1
小計：		6

學術界

1.	Dr. Chen Zhen, George (University of Reading, United Kingdom)	1
2.	王金殿博士（香港理工大學）	1
3.	何志榮博士（香港大學）	1
4.	吳家鎚博士（香港城市大學）	1
5.	洪友仁教授（香港城市大學）	1
6.	梁以德教授（香港城市大學）	1
7.	梁以德教授及鄭惠怡女士（香港城市大學）	1

<u>編號</u>	<u>提交意見書的組織 / 個別人士</u>	<u>意見書數目</u>
8.	黃君華教授（香港理工大學）	1
9.	黃家裕先生（香港城市大學）	1
10.	黃健豪先生（香港理工大學）	1
11.	曾偉藩博士（香港理工大學）	1
12.	曾偉藩博士及 BRE 532 組（香港理工大學）	1
13.	鄒廣榮教授（香港大學）	1
小計：		13

社區組織

1.	公屋諮詢熱線	1
2.	中華協進會（香港）	1
3.	全港聯區市民關注強制驗樓大聯盟	1
4.	油尖旺社團聯會	1
5.	明愛莫張瑞勤社區中心	1
6.	南方民主同盟	1
7.	香港社區組織協會	1
8.	香港社區發展網絡	1
9.	香港社團聯合總會	1
10.	基督教家庭服務中心	1
小計：		10

業主立案法團 / 互助委員會

1.	官塘立成大廈業主立案法團	1
2.	創業中心業主立案法團	1
3.	疊茵庭業主立案法團	1
4.	窩打老道 74A 號業主立案法團	1
5.	興芳區私人樓宇聯席	1
6.	鴻運街 17-19 號及鵬程街 18-20 號互助委員會	1

<u>編號</u>	<u>提交意見書的組織 / 個別人士</u>	<u>意見書數目</u>
7.	灣仔區大廈業主及立案法團委員聯席會議	1
小計：		7
<u>公眾人士</u>		
1.	個別公眾人士	245
2.	個別業主	24
小計：		269
總計：		371

電話意見調查結果

調查方法

在公眾諮詢期內，房屋及規劃地政局委託了香港政策研究所，就強制驗樓、加強窗戶安全方案及支援措施的公眾諮詢，在 2006 年 1 月 12 至 19 日進行電話意見調查，以收集市民大眾的意見。

2. 該項調查利用隨機抽出的 4 278 個住戶電話號碼，成功訪問了共 1 207 名本港市民。他們分別居於自置的私人樓宇、租住的私人樓宇或自置的公營房屋（即居者有其屋計劃、租者置其屋計劃及住宅發售計劃的單位）。整體回應率為 49.7%，而在 95% 置信水平之下的最大誤差為 $\pm 2.8\%$ 。

3. 該項調查的問卷載於附錄。

調查結果摘要

4. 電話調查結果顯示，市民大眾普遍支持政府基於公眾安全的考慮，訂立所需法例強制定期檢驗樓宇及窗戶。市民普遍贊成檢驗項目只涵蓋樓宇外牆及公用部分。社會上亦已取得共識，認為應檢控違例者，以收阻嚇之效。

5. 就擬議計劃的細節，例如檢驗周期及目標樓宇等，受訪者則持不同意見。

6. 市民明確支持向有真正困難的業主提供所需支援，但就支援方式，則意見紛紜。

7. 大多數受訪者支持在自願樓宇評級計劃下獲得良好評級的樓宇，可豁免遵行強制驗樓的規定，以嘉許有妥善管理及維修的樓宇。

統計結果

8. 在電話意見調查中，各問題的統計結果總結如下：

(A) 強制驗樓計劃

(I) 支持計劃

- 約 89% 受訪者支持政府立法，強制業主定期驗樓，以保障居民與公眾的安全。
- 約 7% 受訪者不支持強制定期驗樓。
- 餘下 4% 受訪者無意見或拒絕回答。

(II) 計劃細節

(i) 目標樓宇

- 約 39% 受訪者支持樓齡達 20 年以上的樓宇應強制定期驗樓；約 24% 受訪者支持樓齡達 10 年以上的樓宇應強制定期驗樓；約 23% 受訪者支持樓齡達 30 年以上的樓宇應強制定期驗樓；以及約 7% 受訪者支持樓齡達 40 年以上的樓宇應強制定期驗樓。
- 餘下 7% 受訪者持其他意見或無意見。

(ii) 檢驗周期

- 約 35% 受訪者支持 10 年的檢驗周期；約 14% 受訪者支持 7 年的檢驗周期；約 35% 受訪者支持 5 年的檢驗周期；以及約 9% 受訪者支持 3 年的檢驗周期。
- 餘下 7% 受訪者持其他意見或無意見。

(iii) 檢驗項目

- 約 64% 受訪者贊成強制驗樓計劃應涵蓋樓宇外牆及公用部分；另有 35% 受訪者建議應同時涵蓋個別單位內部。
- 餘下 1% 受訪者持其他意見或無意見。

(B) 加強窗戶安全

(I) 支持定期檢驗窗戶

- 約 29% 受訪者支持強制每 5 年定期檢驗窗戶一次；約 33% 受訪者支持每 3 年一次；約 12% 受訪者支持每年一次；以及約 6% 受訪者支持定期檢驗，但對檢驗周期無意見。總括而言，約有 80% 受訪者支持政府基於公眾安全的考慮，強制業主定期檢驗窗戶。
- 約 18% 受訪者不支持強制定期檢驗窗戶。
- 餘下 2% 受訪者無意見。

(II) 一次過檢驗窗戶

- 在不支持或對定期檢驗窗戶無意見的受訪者中，約 40% 支持政府強制業主在指定限期內進行一

次過的檢驗及維修窗戶。

- 其中約 53% 不支持一次過的檢驗及維修窗戶。
- 餘下 7% 受訪者無意見。

(C) 強制驗樓費用

- 約 44% 受訪者表示願意支付 500 元或以下，進行強制驗樓（不包括維修費用）。
- 約 30% 受訪者願意支付 501 至 1,000 元。
- 約 10% 受訪者願意支付 1,001 至 1,500 元。
- 約 10% 受訪者願意支付 1,501 或以上。
- 餘下 6% 受訪者持其他意見、無意見或拒絕回答。

(D) 檢控違例者

(I) 支持檢控違例者

- 約 80% 受訪者支持政府檢控未有依法定期驗樓的業主，以收阻嚇之效。
- 約 16% 受訪者不支持檢控違例者。
- 餘下 4% 受訪者無意見或拒絕回答。

(II) 違例罰則

- 在支持檢控違例者的 80% 受訪者中，約 39% 支持違例的最高罰款為 5,000 元。
- 約 27% 支持最高罰款為 10,000 元。
- 約 9% 支持最高罰款為 5,000 元及監禁 6 個月。
- 約 14% 支持最高罰款為 10,000 元及監禁 6 個月。
- 餘下 11% 持其他意見或無意見。

(E) 聘請專業人士進行驗樓

- 約 88% 受訪者支持政府參考現行有關定期檢驗消防設備、電力裝置、升降機及自動電梯的規例，強制業主聘請專業人士驗樓，並根據專業人士的建議進行所需維修工程。
- 只有約 9% 受訪者不支持聘請專業人士。
- 餘下 3% 受訪者無意見或拒絕回答。

(F) 協助有真正困難的業主

- 約 35% 受訪者支持由政府或有關機構以貸款方式，協助有真正困難的業主履行強制驗樓的責任，而有關貸款須待單位出售後或在業主過世及單位出售後償還。
- 約 29% 受訪者支持由政府或有關機構以免息貸款方式提供協助，而有關貸款須分期償還。
- 約 25% 受訪者支持驗樓費用由政府或有關機構全數支付，而有關業主無須還款。
- 約 8% 受訪者支持由政府或有關機構以貸款方式提供協助，而有關貸款及利息須分期償還。
- 餘下 3% 受訪者無意見。

(G) 自願樓宇評級計劃

- 約 70% 受訪者支持在自願樓宇評級計劃下獲得良好評級的樓宇可豁免強制驗樓，以鼓勵業主參與自願樓宇評級計劃，並嘉許有妥善維修及管理的樓宇。
- 約 27% 受訪者不支持該豁免安排。
- 餘下 3% 受訪者無意見或拒絕回答。

(H) 豁免樓高三層或以下的住宅樓宇強制驗樓

- 約 61% 受訪者不支持基於樓高三層或以下的低層住宅樓宇對公眾安全構成較低風險的理由，豁免此類樓宇強制驗樓。
- 約 36% 受訪者支持樓高三層或以下的低層住宅樓宇可豁免強制驗樓。
- 餘下 3% 受訪者無意見或拒絕回答。

(I) 獨立的樓宇事務審裁處

(I) 支持成立樓宇事務審裁處

- 約 83% 受訪者支持成立獨立的樓宇事務審裁處，以排解有關樓宇管理及維修的糾紛。
- 約 14% 受訪者不支持成立樓宇事務審裁處。
- 餘下 3% 受訪者無意見或拒絕回答。

(II) 在考慮應否把有關樓宇管理及維修的糾紛轉介樓宇事務審裁處時最重要的因素

- 在支持成立樓宇事務審裁處的 83% 受訪者中，約 62% 認為首要因素是程序簡單；約 28% 認為是所需費用低；以及約 7% 認為是所需時間少。
- 餘下 3% 並無意見或拒絕回答。

「強制驗樓計劃」

電話意見調查

2006 年 1 月 12 至 19 日

介紹:

你好! 我姓___/叫____，係香港政策研究所打嚟嘅，依家我哋進行緊一項「強制驗樓公眾諮詢」嘅民意調查，以便收集市民的意見。閣下所提供嘅意見，我地係會絕對保密，請您放心。

選出被訪者

請問你依家住緊嘅單位係公屋、居屋、定係私人樓宇呢？係自置嘅定係租嘅呢？

- 1 自置私人住宅單位（包括村屋）
- 2 自置公營房屋（包括居屋／租者置其屋／房協出售房屋）
- 3 租私人住宅單位（包括村屋）
- 4 租公營房屋（包括公屋／中轉房屋／房協出租房屋）（結束訪問）
- 5 臨時房屋（結束訪問）
- 6 員工宿舍（結束訪問）
- 7 唔知道（結束訪問）
- 8 拒絕回答（結束訪問）

請問你屋企入面有冇 18 歲或以上嘅成員？[唔計工人。]

有

冇（訪問員：訪問已經完結，多謝合作！）

因為我哋要隨機抽出一位 18 歲或以上嘅成員嚟接受訪問，麻煩你請最近過咗生日嗰位嚟聽電話。

[如被抽中的住戶成員唔嚟屋企，要求對方留低住戶成員姓名並預約時間再訪問。

如被抽中的住戶成員嚟屋企，對他/她重覆「介紹」。

問題

Q1. 你贊唔贊成政府立法強制私人樓宇業主定期驗樓，以保障住客及大眾安全呢？

- 1 贊成 2 唔贊成 3 唔知道／無意見 4 拒絕回答

Q2. 假如實施「強制驗樓計劃」嘅話，你認為應該強制幾多年樓齡以上嘅私人樓宇定期驗樓呢？（讀出答案）

- 1 十年以上 2 二十年以上 3 三十年以上 4 四十年以上 5 其他 _____
6 唔知道／無意見 7 拒絕回答

Q3. 你認為私人樓宇應該每隔幾多年進行一次「強制驗樓」呢？（讀出答案）

- 1 十年 2 七年 3 五年 4 三年 5 其他 _____
6 唔知道／無意見 7 拒絕回答

Q4. 你認為「強制驗樓」應該檢驗樓宇嘅邊部分呢？（讀出答案）

- 1 外牆及樓宇公用部分
(註：樓宇公用部分包括結構安全，防火門及外牆污水渠)
2 外牆、樓宇公用部分、及個別單位嘅內部
3 其他 _____
4 唔知道／無意見
5 拒絕回答

Q5. 就早排嘅「跌窗事件」，你贊唔贊成政府基於公眾安全嘅考慮，強制私人樓宇業主定期檢驗窗戶？

如果贊成，追問：你認為應該每隔幾多年檢驗一次呢？（讀出答案）

1 贊成，每年檢驗一次 2 贊成，每三年檢驗一次 3 贊成，每五年檢驗一次
(跳答 Q7) (跳答 Q7) (跳答 Q7)

4 贊成，其他 _____ 5 唔贊成 6 唔知道／無意見
(跳答 Q7)

7 拒絕回答

Q6. (如果 Q5 答「唔贊成」、「唔知道／無意見」或「拒絕回答」)你贊唔贊成政府強制私人樓宇業主喺指定限期內，進行「一次過」檢驗及維修樓宇嘅窗戶，以確保窗戶安全？

1 贊成 2 唔贊成 3 唔知道／無意見 4 拒絕回答

Q7. 唔包括維修費用，你願意付出幾多錢作為「強制驗樓」嘅費用呢？

1 \$500 或以下 2 \$501 至\$1,000 3 \$1,001 至\$1,500 4 \$1,501 或以上
5 其他 _____ 6 唔知道 7 拒絕回答

Q8. 你贊唔贊成政府檢控嗰啲唔依法定期進行驗樓嘅業主，以收阻嚇作用呢？

1 贊成 2 唔贊成 3 唔知道／無意見 4 拒絕回答
(跳答 Q10) (跳答 Q10) (跳答 Q10)

Q9. (如果贊成) 如果業主唔依法定期進行驗樓，你認為應該點樣懲罰佢哋呢？（讀出答案，祇可選擇一項）

- 1 最高罰款 \$5,000
- 2 最高罰款 \$10,000
- 3 最高罰款 \$5,000 以及監禁六個月
- 4 最高罰款 \$10,000 以及監禁六個月
- 5 其他 _____
- 6 唔知道／無意見
- 7 拒絕回答

Q10. 你贊唔贊成政府參考現行定期檢驗消防設備、電力裝置、升降機及自動電梯嘅法規，規定業主聘用專業人士進行驗樓之餘，並根據所聘嘅專業人士嘅意見進行維修呢？

- 1 贊成
- 2 唔贊成
- 3 唔知道／無意見
- 4 拒絕回答

Q11. 如果政府要幫真正有困難嘅業主（例如年老無收入嘅業主）定期強制驗樓，你認為應該採取以下邊一種方式呢？（讀出答案，祇可選擇一項）

- 1 全數由政府或有關機構支付，毋須還款
- 2 暫由政府或有關機構貸款代付，直至在賣樓或業主過世後賣樓時還款
- 3 由政府或有關機構免息貸款，然後分期還款
- 4 由政府或有關機構貸款，然後分期償還貸款和利息
- 5 唔知道／無意見
- 6 拒絕回答

Q12. 有人建議設立「自願樓宇評級計劃」，為私人樓宇作出評級，去嘉許啲啲有定期進行維修同埋管理完善嘅樓宇。你贊唔贊成獲得滿意評級嘅樓宇，可以豁免「強制驗樓」，以鼓勵業主參與「自願樓宇評級計劃」呢？

- 1 贊成 2 唔贊成 3 唔知道／無意見 4 拒絕回答

Q13. 你贊唔贊成一啲較矮嘅樓宇，例如三層或以下嘅樓宇，因在公眾安全方面風險較低，可以獲豁免強制驗樓呢？

- 1 贊成 2 唔贊成 3 唔知道／無意見 4 拒絕回答

Q14. 你贊唔贊成政府成立一個獨立嘅「樓宇事務審裁處」專責解決業主與業主之間，同埋業主與法團或管理公司之間，因為大廈管理及維修問題而引發嘅糾紛呢？

- 1 贊成 2 唔贊成 3 唔知道／無意見 4 拒絕回答
(跳答 X1) (跳答 X1) (跳答 X1)

Q15. (如果贊成) 如果設立咗「樓宇事務審裁處」，你喺考慮會唔會利用佢去解決樓宇維修及管理上嘅糾紛時，你認為以下邊一項因素最重要呢？(讀出答案，祇可選擇一項)

- 1 所需嘅費用低 2 所需嘅時間少 3 程序簡單 4 唔知道／無意見
5 拒絕回答

個人背景資料

[X1] [由訪問員自行填寫]

受訪者性別: 1. 男 2. 女

[X2] 請問你嘅年齡係...? (以上一次生日計算)

- | | |
|-------------|-------------|
| 1 18 – 29 歲 | 4 50 – 59 歲 |
| 2 30 – 39 歲 | 5 60 歲或以上 |
| 3 40 – 49 歲 | 6 拒絕回答 |

[X3] 請問你嘅教育程度係...? (以受訪者最高學歷計算)

- | | |
|--------------|--------------|
| 1 未受教育 / 幼稚園 | 5 預科 (中六至中七) |
| 2 小學 | 6 專上 (非學位課程) |
| 3 中學 (中一至中三) | 7 大學學位或以上 |
| 4 中學 (中四至中五) | 8 拒絕回答 |

[X4] 請問先生／小姐你依家有無工作呢?

- | | | |
|-----|-----|--------|
| 1 有 | 2 無 | 3 拒絕回答 |
|-----|-----|--------|
- (跳答 X6)

[X5] 咁請問你嘅身份係...?

- | | |
|---------|------------------|
| 1 學生 | 4 待業人士 |
| 2 家務料理者 | 5 其他, 請註明: _____ |
| 3 退休人士 | 6 拒絕回答 |
- 結束訪問

[X6] 請問你現時嘅職位係...?

- | | |
|----------------|-----------------|
| 01 經理及行政級人員 | 06 漁農業熟練工人 |
| 02 專業人員 | 07 工藝及有關人員 |
| 03 輔助專業人員 | 08 機台及機器操作員及裝配員 |
| 04 文員 | 09 非技術工人 |
| 05 服務工作及商店銷售人員 | 10 拒絕回答 |

[X7] 請問你嘅個人每月收入大約係...？

- | | | | | | |
|----|-------------------|----|-------------------|----|-------------------|
| 01 | \$4,999 或以下 | 05 | \$15,000 – 19,999 | 09 | \$40,000 – 49,999 |
| 02 | \$5,000 – 7,999 | 06 | \$20,000 – 24,999 | 10 | \$50,000 或以上 |
| 03 | \$8,000 – 9,999 | 07 | \$25,000 – 29,999 | 11 | 拒絕回答 |
| 04 | \$10,000 – 14,999 | 08 | \$30,000 – 39,999 | | |

~ 完 ~

擬議強制驗樓計劃的檢驗項目一覽表

構件	涵蓋項目
外牆附建構件	非結構性構件，包括樓宇外牆上的固定裝置、其他安裝工程或附建物，而不論是由所有業主共同擁有或個別業主私人擁有，例如： (i) 外牆飾面，例如外牆瓷磚及批盪，包括窗台及窗簷的飾面 (ii) 百葉窗板（只限於公用地方）及外牆覆蓋層 (iii) 支架、遮篷、花槽、冷氣機支承平台、屋簷、裝飾條子、伸出物、建築裝飾、晾衣架、欄杆等
結構性構件	(i) 外牆、外牆表面的結構柱、及公用地方的結構柱及牆 (ii) 外牆表面及公用地方的橫樑及樓板 (iii) 樓宇公用地方範圍內的天台、傳力板及擋土構件 (iv) 公用外牆表面的懸臂式構件 (v) 公用地方範圍內的水缸
樓宇消防安全構件	有關下列的設施： (i) 公用地方範圍內的火警逃生通道 (ii) 公用地方範圍內的滅火及救援通道 (iii) 公用地方範圍內的耐火構件及隔火間

構件	涵蓋項目
排水系統	(i) 室外排水管，包括總喉管及接駁至由私人擁有的個別單位的支喉管 (ii) 樓宇公用地方範圍內的地下排水系統
其他構件	(i) 樓宇外部 — 與主體樓宇分開的公用地方（不包括擋土構件及斜坡）（例如會所或更亭） (ii) 樓宇內部 — 公用地方範圍內的內牆及地面飾面、天花飾面、五金工程、門等
僭建物及廢置招牌	驗樓時須視察及確認樓宇公用地方和外部（包括露台）的僭建物及僭建／廢置招牌，並向屋宇署作出報告。 如僭建物構成明顯或迫切危險、妨礙檢驗／修葺工程，或屬於屋宇署所訂的優先清拆類別，屋宇署會發出法定命令，要求清拆有關僭建物。屋宇署會按其現行的執法行動，處理僭建／廢置招牌。

備註：屋宇署會發出作業備考及指引，詳細訂明註冊檢驗人員與承建商須遵從的檢驗及修葺工程標準和規定。屋宇署現正諮詢相關專業團體和業界，以落實有關標準和規定。