一般指引

強制驗樓計劃
強制驗窗計劃



屋宇署
BUILDINGS DEPARTMENT

引言



在香港，樓宇失修是存在已久的問題。舊樓欠缺愛護及妥善維修保養，會對居民和普羅大眾構成威脅，而窗戶欠缺妥善保養和使用不當，亦會嚴重威脅公眾安全。

「預防勝於治療」，業主如能定期為樓宇進行檢驗，及早找出問題所在並適時地進行補救工程，是可以避免意外發生的。在2003年和2005年先後進行兩次公眾諮詢的結果顯示，社會各方已有共識，同意推行強制檢驗計劃，以切實處理香港樓宇失修的問題。

立法

有關修訂《建築物條例》的《2011年建築物(修訂)條例》已於2011年6月制定，而有關附屬法例包括《建築物(檢驗及修葺)規例》亦已於2011年12月制定，藉以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況下，可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。

實施日期

屋宇署已於2011年12月30日開始接受檢驗人員申請註冊，而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。

強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的規定

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，須在接獲屋宇署送達法定通知後，委任一名註冊檢驗人員就樓宇的公用部分、外牆及伸出物或招牌進行訂明檢驗並監督檢驗後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，須在接獲屋宇署送達法定通知後，委任一名合資格人士就樓宇的所有窗戶進行訂明檢驗並監督檢驗後認為需要進行的訂明修葺工程。屋宇署可向這些樓宇的業主送達法定通知，規定他們進行訂明檢驗及檢驗後認為需要的訂明修葺。每年，屋宇署會揀選一定數量的樓宇進行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃。

目標樓宇的揀選



每年被揀選的目標樓宇，會包括位於不同地區內不同狀況及樓齡的樓宇。當局已成立選取目標樓宇諮詢委員會，委員會成員包括專業團體、相關非政府機構、物業管理專業人士、區議會及相關政府部門的代表，就揀選兩個計劃的目標樓宇事宜向屋宇署提供意見。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。政府、香港房屋協會(“房協”)及市區重建局(“市建局”)已預備隨時為業主提供支援，並會安排介紹有關計劃的地區簡報會，以鼓勵及協助業主籌備檢驗及修葺工程。

強制驗樓計劃的程序

1. 在送達法定通知前，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不少於6個月後，屋宇署可向目標樓宇的業主送達法定通知，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。在送達法定通知後，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法定通知，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需進行訂明修葺，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. 當訂明檢驗及訂明修葺完成後，該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. 在送達法定通知前，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不少於兩個月後，屋宇署可向目標樓宇的業主送達法定通知，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。在送達法定通知後，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法定通知，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. 如該合資格人士據其檢驗所得認為需進行訂明修葺，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)，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一般建築承建商或註冊小型工程承建商，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。不過註冊小型工程承建商只可按其級別、類型及項目註冊的小型工程進行有關的修葺。
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。

樓宇檢驗的涵蓋範圍

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。



有關需作檢驗的樓宇構件更多的例子，請參考附件 I 提供的指引。

窗戶檢驗的涵蓋範圍

在強制驗窗計劃下，檢驗須涵蓋個別私人處所及樓宇公用部分的所有窗戶及玻璃百葉窗包括玻璃牆。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。另外，幕牆屬於強制驗樓計劃，而不屬於強制驗窗計劃的範圍。

在強制驗樓過程中認明的僭建物

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。

強制驗樓計劃的註冊檢驗人員

在強制驗樓計劃下，獲委任進行樓宇的訂明檢驗或監督樓宇的訂明修葺工程的註冊檢驗人員，須是當時名列於建築事務監督所備存的檢驗人員名冊內的人士。註冊檢驗人員可以是認可人士、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，而其名稱已列於檢驗人員名冊內。有關註冊檢驗人員的註冊事宜及註冊檢驗人員名冊的詳情，請瀏覽屋宇署網頁。

強制驗窗計劃的合資格人士

在強制驗窗計劃下，獲委任進行窗戶的訂明檢驗或監督訂明修葺的合資格人士，須是當時名列於建築事務監督所備存的下列任何名冊內的人士：



(a) 認可人士；

(b) 註冊結構工程師；

(c) 註冊檢驗人員；

(d) 註冊一般建築承建商；

(e) 關乎窗戶的小型工程級別、類型及項目的註冊小型工程承建商。

有關各份名冊的詳情及一份供參考的合資格人士的名單，請瀏覽屋宇署網頁。

註冊承建商

在強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下，獲委任進行所需糾正及修葺工程的註冊承建商，須是名列於建築事務監督所備存的相關名冊內的註冊一般建築承建商或註冊小型工程承建商。註冊小型工程承建商只有資格進行屬於其獲註冊級別、類型及項目的小型工程。有關註冊一般建築承建商及註冊小型工程承建商名冊的詳情，請瀏覽屋宇署網頁。

註冊檢驗人員、合資格人士和註冊承建商的職責

《建築物條例》、其相關規例及作業守則已載列註冊檢驗人員、合資格人士和註冊承建商的職責，當中包括：



(a) 註冊檢驗人員的職責是親自進行驗樓；提供妥善監督；確保修葺物料及其使用符合《建築物條例》及相關標準；確保修葺工程安全並會致使樓宇安全；就任何的緊急情況、違反《建築物條例》條文的情況，以及註冊檢驗人員和註冊承建商的委任等，通知建築事務監督和業主；向建築事務監督和業主呈交相關文件。

(b) 合資格人士的職責是親自進行驗窗；提供妥善監督；確保修葺物料及其使用符合《建築物條例》及相關標準；確保窗戶修葺工程安全並會致使窗戶安全；就任何有關窗戶的緊急情況，以及合資格人士和註冊承建商的委任等，通知建築事務監督和業主；向建築事務監督和業主呈交相關文件。

(c) 註冊承建商的職責是按照《建築物條例》及相關標準進行修葺工程，以及確保樓宇或窗戶已變得安全。

上述的服務提供者如有違規而導致違反《建築物條例》的情況，或有關違規源於其專業上行為失當或疏忽，該服務提供者可能會被紀律處分及／或檢控。屋宇署會處理所有關於違反《建築物條例》的規定的舉報，而任何有關專業操守行為失當的舉報，應直接向服務提供者所屬的專業學會及／或專業註冊管理局提出。

有關註冊檢驗人員及合資格人士的主要職責的詳細清單及投訴渠道的詳情，請參考附件 II。

對服務提供者的規管

政府會根據《建築物條例》及其附屬法例，包括《建築物(檢驗及修葺)規例》的規定，採取下列措施以確保妥善規管服務提供者：

(a) 根據《建築物條例》設立新的檢驗人員名冊和制訂規管機制，以及成立「檢驗人員註冊委員會」，審核申請註冊的檢驗人員的專業水平。

(b) 發出有關驗樓、驗窗及修葺工程的要求和標準的詳細指引、強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的作業守則，以及提供進行招標程序最佳做法的作業備考。

(c) 抽樣詳細審查註冊檢驗人員所提交的檢驗報告，如發現違規情況，處以適當罰則。

(d) 發出有關註冊檢驗人員及合資格人士不當行為的宣傳資料，以及提供有關的查詢及舉報渠道。

業主／業主立案法團的法律責任

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；一經定罪，可處罰款50,000元及監禁一年。業主／法團如無合理辯解而不遵從強制驗窗的法定通知，屋宇署可向其送達定額罰款1,500元的罰款通知書；屢犯者更可被檢控，一經定罪，可處罰款25,000元及監禁3個月。此外，屋宇署亦可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。

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户的訂明檢驗和訂明修葺負上法律責任。然而，所有樓宇業主都有其基本責任，確保其擁有的物業的良好保養和安全狀況，包括為其物業進行定期檢驗和適時維修。除在接獲強制驗樓或驗窗的法定通知外，業主亦可隨時自願地安排為其樓宇／處所及其窗户進行檢驗及修葺，但應按照強制驗樓計劃或強制驗窗計劃的標準和程序，進行訂明檢驗及訂明修葺，否則當有關樓宇被選定為實施強制驗樓計劃及／或強制驗窗計劃的目標樓宇時，屋宇署仍可向業主發出強制驗樓或強制驗窗的法定通知。

對業主的支援

為配合兩項強制檢驗計劃的實施，政府已聯同房協及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。房協及市建局的一站式聯絡服務亦可提供技術及財政支援的資訊。在兩項強制檢驗計劃的各個階段，合資格的業主均可從房協、市建局及政府獲得不同形式的協助和支援：

1. 籌備階段

- 為有關業主安排簡介會，以協助他們遵從法定通知。(屋宇署／民政事務總署／房協／市建局／廉政公署)
- 就委任註冊檢驗人員、合資格人士及註冊承建商，提供技術意見。(房協／市建局／廉政公署)
- 協助業主成立法團。(民政事務總署／房協／市建局)
- 以每個將成立的法團計，提供最高3,000元的資助及成立法團所需的技術支援。(房協／市建局)

2. 檢驗／修葺階段

- 「強制驗樓資助計劃」向合資格的業主提供設有上限的資助，用以委任註冊檢驗人員為樓宇進行首次訂明檢驗。(房協／市建局)
- 就檢驗和維修樓宇及窗戶的相關事宜，提供技術諮詢服務，並在有需要時把個案轉介相關專業團體，以便安排有關代表免費提供專業意見。(房協／市建局)
- 推行一站式的「樓宇維修綜合支援計劃」(“綜合計劃”)，向樓宇業主提供財政及技術支援。(房協／市建局)

在綜合計劃下，業主只須填妥該計劃的一套申請表格，便能作出多項申請，包括下列各類資助金及／或免息貸款。這些資助金和貸款旨在協助符合各項計劃申請資格的人士進行樓宇及窗戶的修葺工程：



(a) 公用地方維修津貼 － 向符合資格的樓宇提供最高資助額為核准工程費用總開支兩成至三成的費用，上限為每個單位3,000元或每個法團120萬元(以較低者為準)。(房協／市建局)

(b) 公用地方維修免息貸款 － 向符合資格的業主就樓宇公用地方修葺工程費用提供最高為每個住宅單位100,000元的免息貸款。(房協／市建局)

(c) 家居維修免息貸款 － 向符合資格的業主就內部維修工程(包括窗戶)提供最高為每個住宅單位50,000元的免息貸款。(房協／市建局)

(d) 樓宇安全貸款計劃 － 向業主提供貸款(上限為每個單位100萬元)以進行樓宇及窗戶的檢驗和修葺工程，而符合資產審查規定的業主可獲免息貸款。(屋宇署)

(e) 長者維修自住物業津貼計劃 － 向符合入息及資產審查規定的長者自住業主，就公用地方和單位的修葺工程提供最高為每個單位40,000元的津貼。(政府撥款由房協管理)

有關詳情，請致電3188 1188。

3. 完成修葺後

向成功申請「樓宇維修綜合支援計劃」的公用地方維修津貼或公用地方維修免息貸款而又完成修葺工程的法團，提供購買樓宇公用部分公眾責任保險／第三者風險保險的保費資助(最多連續3年，資助額為保險年費的50%，上限為每年6,000元)。(房協／市建局)

4. 參考價格

有關提供樓宇及窗戶檢驗及維修專業服務所需的收費，會因應不同因素而有所分別，如樓宇大小、窗戶的數量、損壞程度、業主的要求及行業當時的市場環境等。現時共有超過400名人士已註冊成為註冊檢驗人員；另外，合資格提供驗窗及修葺服務的註冊一般建築承建商及名列於關乎窗戶的小型工程級別、類型及項目的註冊小型工程承建商有16,000名以上。這些服務提供者的數量應足以確保市場上的公平競爭，讓業主／法團可從不同的註冊檢驗人員、合資格人士及註冊承建商取得報價，以作參考及比較。

根據合資格人士／承建商提供的報價／廣告單張，有關窗戶檢驗及一般修葺費用的參考價格，已上載屋宇署網站，以供參考。

租戶的協助

租戶在接獲預先知會函件後，應通知業主及將有關文件交給業主，讓業主有充分時間做好準備及預先籌劃所需的訂明檢驗及訂明修葺工程。當接獲業主或法團告知有關檢驗的安排，租戶應與獲委任的註冊檢驗人員／合資格人士合作，讓其進入處所(如有需要)進行訂明檢驗。如有需要進行訂明修葺，租戶亦應與獲委任的註冊一般建築承建商或註冊小型工程承建商合作，讓其進入處所(如有需要)在註冊檢驗人員／合資格人士監督下進行訂明修葺。

嘉許獲妥善管理及維修的樓宇

房協已推行一項「自願樓宇評審計劃」(“評審計劃”)，嘉許妥善管理及維修的樓宇。經評審計劃認證的樓宇可獲屋宇署認可其在相關的檢驗周期內，已符合強制驗樓計劃及強制驗窗計劃(僅指在公用部分的窗戶)的要求。房協由2012年七月開始接受樓宇業主申請參與此項評審計劃。有關詳情，請致電8108 0108。

短片

- 嚴家防範：

http://goo.gl/IyB7TI

- 慎選強制驗窗計劃合資格人士：

http://goo.gl/02FyEi

查詢及舉報

如對強制驗樓計劃或強制驗窗計劃的內容有疑問，或擬對註冊檢驗人員、合資格人士或註冊承建商的訂明檢驗或訂明修葺工程的不當行為作出舉報，請與屋宇署聯絡：

郵寄地址：屋宇署強制驗樓部
九龍旺角彌敦道750號始創中心12樓，或

屋宇署強制驗樓組
新界葵芳興芳路223號新都會廣場1座35樓3501至3511室

電郵地址：enquiry@bd.gov.hk

熱線電話：2626 1616（由「1823」接聽）

網頁：強制驗樓計劃 http://www.bd.gov.hk/chineseT/services/index_mbis.html
強制驗窗計劃 http://www.bd.gov.hk/chineseT/services/index_mwis.html

YouTube 視像頻道：https://www.youtube.com/user/BDGOVHK

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/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：

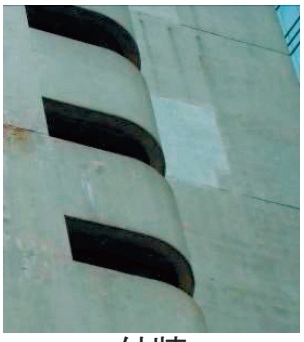
www.hkhs.com/www.ura.org.hk

屋宇署
2015 年 3 月

附件 I

在強制驗樓計劃的訂明檢驗涵蓋範圍內建築物構件的例子

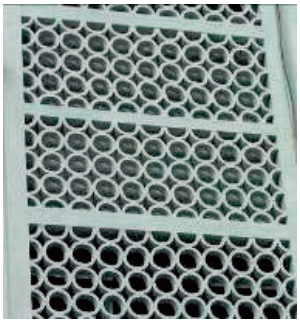
a)	外部構件及其他實體構件	• 外牆 • 圍牆 • 豎設在建築物圍牆或入口的手動或電動操作的金屬閘 • 飾面磚或瓦片、批盪及覆蓋層等外牆飾面 • 鰭狀飾件、通花柵檔及金屬百葉窗 • 於外牆或屋頂邊沿的防護欄障、鐵欄、護牆及欄杆 • 幕牆 • 天窗 • 附建物如遮篷、花槽、屋簷、模塑、伸出物、建築特色構築物、晾衣架、招牌、窗簷及附建於外牆的類似構築物

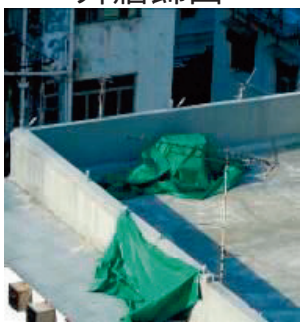

外牆


圍牆

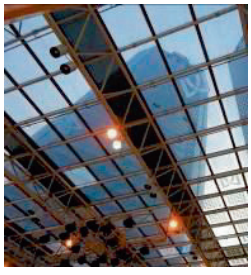

外牆飾面


鰭狀飾件

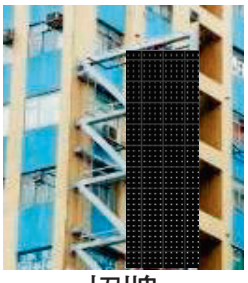

通花柵檔

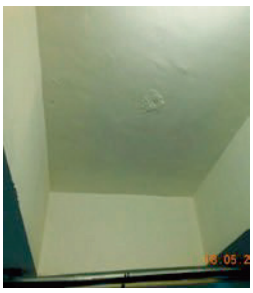
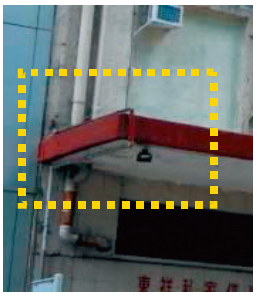
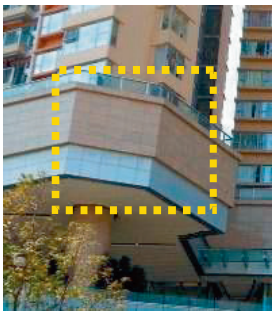
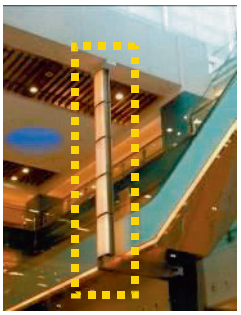
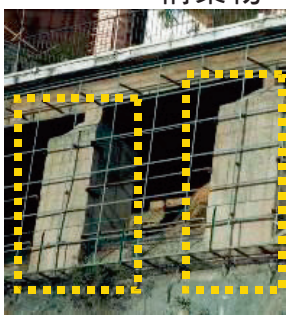
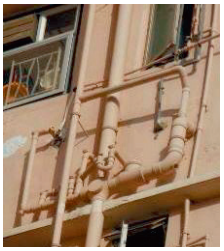

護牆


幕牆


天窗


晾衣架


招牌

b)	結構構件	• 柱/牆/樑/樓板 • 樓梯 • 懸臂式伸出構築物 • 荷載轉換構築物 • 分隔牆及地庫牆 • 懸掛式構築物 • 外露的樁帽 • 其他外露的結構構件  柱及樑  結構牆  樓板  懸臂式伸出構築物  荷載轉換構築物  懸掛式構築物  外露的樁帽
c)	消防安全構件	• 逃生途徑 • 消防和救援進出途徑 • 耐火結構  逃生途徑  耐火結構
d)	排水系統	• 位於建築物外牆的排水系統 • 公用部分的排水系統 • 鋪設於共用喉管槽內的排水系統 • 地底下及地面上的共用排水系統  公用部分的排水系統  地底下的共用排水系統

附件 II

註冊檢驗人員及合資格人士主要職責的詳細清單

✦ 強制驗樓計劃下註冊檢驗人員的主要職責

1. 就其獲委任的事宜通知屋宇署。
2. 親自進行訂明檢驗。
3. 如認為須進行詳細調查，向屋宇署呈交有關詳細調查的建議書，以取得屋宇署認可。
4. 在取得屋宇署認可前，不得展開詳細調查。
5. 如據檢驗結果認為須進行訂明修葺，擬備修葺建議書。
6. 認明在樓宇公用部分和外部的僭建物。
7. 在檢驗完成後7天內，向屋宇署呈交檢驗報告、檢驗證明書及所需修葺的建議書，並向業主／業主立案法團呈交副本，以作記錄。
8. 監督樓宇所需的訂明修葺的進行。
9. 在樓宇所需的修葺完成後，向屋宇署呈交完工報告及完工證明書，並向業主／業主立案法團呈交副本，以作記錄。
10. 遵從屋宇署發出的「強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則」及「強制驗樓及驗窗計劃作業備考」內所載指引。

✦ 強制驗窗計劃下合資格人士的主要職責

1. 就其獲委任的事宜通知屋宇署。
2. 親自進行訂明檢驗。
3. 在檢驗後如認為窗戶無須進行修葺，向屋宇署呈交檢驗證明書。
4. 如據檢驗結果認為窗戶須進行修葺，監督修葺工程的進行。
5. 如負責檢驗的合資格人士為有資格進行窗戶工程的註冊承建商，該合資格人士亦可進行該項窗戶修葺。
6. 在窗戶修葺完成後，向屋宇署呈交完工證明書。
7. 遵從屋宇署發出的「強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則」及「強制驗樓及驗窗計劃作業備考」內所載指引。

附件 **II**

✦ 舉報違規事項的渠道

如註冊檢驗人員或合資格人士有涉嫌違規、行為失當或疏忽而導致違反《建築物條例》的情況，根據《建築物條例》，該註冊檢驗人員或合資格人士可能會被檢控及／或紀律處分。該註冊檢驗人員或合資格人士所屬的專業學會及／或專業註冊管理局亦可能會採取紀律處分行動。

如有涉嫌違規或疏忽的情況，請致電 2626 1616 (由「1823」接聽)向屋宇署舉報。有關專業操守行為失當的舉報，亦可直接以書面方式向該專業人士所屬的相關專業學會及／或專業註冊管理局提出。

郵寄地址：

香港建築師學會／建築師註冊管理局：

香港銅鑼灣希慎道1號19樓

香港工程師學會／工程師註冊管理局：

香港銅鑼灣記利佐治街1號金百利9樓

香港測量師學會／測量師註冊管理局：

香港上環干諾道中111號永安中心12樓1205室