



YOUR REF 來函檔號： CB4/PAC/R75
OUR REF 本署檔號： L/M (19) to BD CR/4-35/2 C
FAX 圖文傳真： 2868 3248
TEL 電話： 3842 3010
www.bd.gov.hk

香港中區
立法會道 1 號
立法會綜合大樓
立法會政府帳目委員會秘書
詹詠儀女士


詹女士：

立法會政府帳目委員會
就審計署署長第七十五號報告第 9 章進行的審議工作
屋宇署對強制驗樓計劃的管理

2020 年 12 月 23 日就上述審計報告書致發展局局長及本署的來函敬悉。現就來函要求提供的資料作出綜合回覆。

2. 如需更多資料，請聯絡下方簽署人或總屋宇測量師／強制驗樓 2 王建業先生（電話：3842 3040）。

屋宇署署長

（助理署長／強制驗樓 吳建城  代行)

副本送： 財經事務及庫務局局長（傳真：2147 5239）
發展局局長（傳真：2899 2916）
審計署署長（傳真：2583 9063）

2021 年 1 月 8 日

政府帳目委員會
就審計署署長第七十五號報告第 9 章進行的審議工作
屋宇署對強制驗樓計劃的管理

第 2 部分：揀選樓宇以發出法定通知

第(I)部分問題 1 及第(II)部分問題的回覆

問題： 根據第 2.5、2.6 及 2.8(b)段，2008 年 5 月，發展局告知立法會，在強制驗樓計劃下，每年會有 2 000 幢私人樓宇被選定須進行樓宇檢驗。2013 年 11 月，發展局告知立法會，屋宇署在達到發出強制驗樓計劃法定通知的預期進度上遇到很大困難（例如為實施有關計劃所涉及工作量的估算有偏差）。屋宇署為發出法定通知而揀選樓宇的目標數目，由 2014 年的 2 000 幢減至 2019 年的 400 幢，及後在 2020 年增加至 600 幢。屋宇署可否解釋為何當時對有關工作量的估算有所偏差？發展局有否採取任何措施，協助屋宇署解決推行強制驗樓計劃的困難？如有，採取的措施為何；以及為何最新 600 幢樓宇的目標數目仍遠低於立法會於 2008 年獲告知的 2 000 幢？如否，原因為何？

回應： 工作量的被低估，主要是指每幢目標樓宇需發出法定通知的平均單位數目、隨後的跟進工作量，例如擬備及送達法定通知及處理註冊檢驗人員根據強制驗樓計劃呈交的文件，以及屋宇署收到公眾查詢及要求安排簡介會的數量。由於強制驗樓計劃屬全新計劃，當時可用作估算工作量之用的參考資料實在有限。在汲取經驗及調整為發出法定通知的樓宇目標數目後，資源已調配至加強支援業主以協助其遵從通知、加強規管服務提供者、處理往年已選定為目標樓宇但尚未送達法定通知的大量積壓個案，以及對不獲遵從的法定通知採取執法行動。

此外，正如於 2013 年 11 月 26 日呈交立法會發展事務委員會討論的立法會 CB(1)343/13-14(03)號文件

所述，根據當時所得的意見，由於強制驗樓計劃是個全新而且複雜的計劃，加上當時社會對該計劃普遍認識不多，公眾關注到以當時的規模推行計劃，會對社會帶來巨大影響及導致費用上升。因此，社會各界需予合理時間以熟悉安排及作好準備。

作為政策局，發展局一直與屋宇署緊密合作，並為其提供所需的支援，特別是在政策督導及資源方面，讓其成功推行強制驗樓計劃及其他措施。例如，在發展局的支持下，屋宇署負責強制驗樓計劃的強制驗樓部的專業及技術人員，由 2014-15 年度的 110 名，增加至 2020-21 年度的 194 名。另一近期的例子是投放 60 億元，於 2018 年推行由市區重建局管理的樓宇更新大行動 2.0（2.0 行動），在財政及技術上提供支援，從而鼓勵業主遵從強制驗樓計劃。

就強制驗樓計劃的推行步伐，請參閱下文問題 2 的回覆。

問題 2 的回覆

問題： 根據第 2.10 段，基於 2020 年每年揀選 600 幢樓宇的目標，選出約 12 000 幢尚未被揀選以發出強制驗樓計劃法定通知的樓宇需要約 20 年，更遑論在 2019 年後才涵蓋在強制驗樓計劃內的樓宇。由於強制驗樓計劃是基於「預防勝於治療」的理念，屋宇署是否認為這期限過長，不利於達到強制驗樓計劃的目的？屋宇署會否考慮提高每年的目標？如會，提高的幅度為何？如否，原因為何？正如審計署於第 2.34(a)段的建議，屋宇署會否為強制驗樓計劃制訂長遠策略？

回應： 強制驗樓計劃的推行步伐受多項因素影響，包括樓宇業主對計劃要求的認識、他們對遵從通知的意願、他們與其他業主協調的能力、可提供給樓宇業主的財政及技術支援、市場可提供樓宇檢驗及修葺服務的能力等。事實上，適時及妥善維修和保養樓宇是業主的基本責任，這亦關乎業主及住戶的利益。自 2012 年推出以來，強制驗樓計劃一直有助提高業主妥善維修及保養大廈的意識。有些樓宇業主雖尚未獲發強制驗樓通知，但已自行遵辦強制驗樓計劃，而在 2.0 行動提供的資助下，大約

370 幢高齡樓宇在沒有獲發強制驗樓通知下，已參加 2.0 行動的第二輪申請。

屋宇署同意審計報告書第 2.34(a)段的建議，將繼續根據推行強制驗樓計劃所需的人手、運作經驗、市場情況、持份者和社會各界的意見，以及為業主提供支援的計劃，定期檢討目標樓宇的數目。就此，屋宇署每年均制定目標，並載列於管制人員報告。與此同時，屋宇署將繼續精簡運作程序，以提升效率，從而加快強制驗樓計劃的推行步伐。此外，屋宇署會檢討業主遵從法定通知的進展，尤其以推行 2.0 行動作為參考，以制訂強制驗樓計劃的長遠策略。如有需要，屋宇署會申請額外資源，務求有效推行強制驗樓計劃。

為了達到強制驗樓計劃處理樓宇失修問題的目的，及推廣「預防勝於治療」的理念，屋宇署會繼續舉辦各種公眾教育和宣傳活動，以提升公眾明白定期保養樓宇的重要，從而促使更多人主動及適時進行所需的樓宇檢驗及修葺工程。除了現有的強制驗樓流動應用程式外，屋宇署將繼續運用資訊科技，加強與樓宇業主及從業員溝通、監察工作進度，以及使強制驗樓計劃易於推行。我們亦會監察現正推行以 60 億元撥款惠及共 5 000 幢老舊及失修樓宇為目標的 2.0 行動在於鼓勵業主及早遵辦強制驗樓計劃的成效。

問題 3 的回覆

問題： 根據第 2.19 段，屋宇署的首要揀選準則（即樓齡達 40 年或以上的私人住用或商住樓宇）以樓宇類型和樓齡為依歸。然而，根據樓宇評分制度，樓宇類型並非一項揀選準則，而樓齡亦只是 4 項揀選準則之一。樓宇狀況雖在樓宇評分制度下佔較高比重，但在揀選準則中未獲考慮。此外，強制驗樓計劃所涵蓋的部分樓宇雖然不符合首要揀選準則（即樓宇類型不符（例如工業樓宇），或樓齡低於首要準則的指定樓齡），但獲較高評分或曾涉及樓宇構件墮下事故（如第 2.16 及 2.17(b)及(c)段所述），同樣可能對公眾安全構成高風險。由於在樓宇評分制度下，評分較高的樓宇對公眾

構成的潛在風險相對較高，理應獲優先揀選，屋宇署可否解釋如何單憑首要揀選準則揀選高風險樓宇？屋宇署是否認同，部分高風險樓宇，未必能憑首要揀選準則揀選出來？如是，如何處理這風險？如否，原因為何？

回應： 強制驗樓計劃涵蓋大量樓宇，推行強制驗樓計劃時有需要訂立優先次序。為了提高選取目標樓宇的過程的透明度及社區的認受性，屋宇署已成立選取目標樓宇諮詢委員會（選取樓宇委員會），成員包括專業團體、非政府機構、物業管理專業人士及區議會的代表，負責就揀選目標樓宇提供意見。選取樓宇委員會每年會揀選若干目標樓宇，以推行強制驗樓計劃。

過往的事件顯示，舊式私人住用或商住樓宇構成的潛在樓宇安全風險相對較高，而這些樓宇的業主在樓宇保養和維修方面的協調較低。此外，政府撥款推行由市區重建局管理的 2.0 行動，為這些舊樓的合資格業主提供技術及財政支援，以遵行強制驗樓計劃的規定。有見及此，選取樓宇委員會於 2017 年通過首先集中揀選此類樓宇推行強制驗樓計劃。

屋宇署透過執行《建築物條例》以確保樓宇安全，推行強制驗樓計劃只是其中一部分的工作。強制驗樓計劃集中於定期檢驗樓宇以進行預防性的保養，但屋宇署除了推行強制驗樓計劃外，亦處理市民有關樓宇缺損及僭建物的舉報。此外，屋宇署主動進行大規模行動，就目標樓宇的須予以取締的僭建物和樓宇缺損，根據《建築物條例》採取全面執法行動。如在視察期間發現明顯的樓宇缺損，屋宇署獲《建築物條例》賦權發出修葺令，指令樓宇業主進行修葺及糾正工程。在緊急情況下，屋宇署會根據《建築物條例》安排政府承建商消除危險，以確保公眾安全，並向有關業主追討相關工程費用和監督費。

問題 4 的回覆

問題： 根據第 2.22 及 2.23 段，屋宇署基於私人樓宇名單排列樓宇優先次序。截至 2018 年 12 月，強制驗樓計劃涵蓋的樓宇共有 17 508 幢，但有 7 514 幢仍未獲屋宇署

評分。屋宇署承認其主因是由於 7 514 幢樓宇當中的大多樓宇已在強制驗樓計劃下被揀選。屋宇署是否認為有需要確保強制驗樓計劃涵蓋的所有樓宇，均根據樓宇評分制度獲得評分，以作檢討用途？

回應： 屋宇署同意審計報告書第 2.34(e)段的建議，日後會根據樓宇評分制度，為強制驗樓計劃涵蓋的所有樓宇評分，以作檢討用途。

問題 5 的回覆

問題： 根據第 2.25 段，在選取樓宇委員會通過提名名單（被揀選為強制驗樓計劃的目標樓宇）後，屋宇署可因應不同原因，更改獲通過樓宇名單上的部分樓宇。屋宇署共剔除了 76 幢獲選取樓宇委員會在 2017 至 2019 年期間揀選的樓宇，包括 67 幢從替補樓宇的名單替補的樓宇和 9 幢沒有替補的樓宇。屋宇署可否解釋為何部分樓宇被剔除並安排替補，部分則被剔除但沒有安排替補？

回應： 被揀選的目標樓宇如其後被剔除，一般會以替補名單的樓宇代替，以發出法定通知。選取樓宇委員會提名目標樓宇後，屋宇署會馬上為被揀選的樓宇進行初步查核，然後委派顧問擬備及送達法定通知。顧問會分批送達有關通知。9 幢於 2017 及 2018 年被揀選的樓宇其後被剔除但沒有以替補名單的樓宇作替代，是由於在顧問合約的較後階段才發現樓宇已經拆卸或已經大幅修葺而被剔除。雖然如此，屋宇署除了於 2017 及 2018 年每年按目標揀選 400 幢目標樓宇外，亦額外向合共 54 幢樓宇發出通知。這些額外揀選的目標樓宇或是狀況欠妥，或是與選取樓宇委員會揀選的樓宇屬同一集群¹。

由 2021 年起，屋宇署會確保為所有被剔除的樓宇安排替補，並向選取樓宇委員會匯報最新情況。

¹ 審計報告書第 2.3(e)段說明，若一個地段內的多幢樓宇由各業主共同負責公用部分的樓宇保養和維修，有關樓宇便會構成樓宇集群。若集群中的一幢樓宇被揀選，其餘樓宇不論評分高低，亦會一併被揀選。

問題 6 的回覆

問題： 就第 2.27 段有關強制驗樓計劃在 2019 年的樓宇揀選工作，有 35 幢樓宇的評分高於屋宇署目標樓宇提名名單內的部分樓宇，但沒有被列入提名名單。然而，沒有文件記錄顯示屋宇署評核該等樓宇的狀況為良好。屋宇署可否解釋為何發生這種情況？屋宇署會採取什麼改善措施，以免日後再出現同類問題？

回應： 正如上文所述，屋宇署揀選目標樓宇後，會在短時間內為被提名的樓宇（包括被揀選樓宇名單及替補樓宇名單）進行初步查核，然後委派顧問擬備及送達法定通知。由於處理時間極短，以致初步查核的記錄並無妥善備存。

屋宇署已自 2020 年 9 月把所有初步查核的結果記錄存檔。

問題 7 的回覆

問題： 就第 2.29、2.30 及 2.31 段，為了向 2018 年被揀選的樓宇發出強制驗樓計劃法定通知，屋宇署委聘了顧問進行相關工作。然而，該顧問較原定合約完成日期延遲 8 個月才完成所有工作。屋宇署除了發出警告信和催辦信外，會否採取其他措施加強監察顧問的表現？

回應： 為加強監察顧問的表現，屋宇署已於 2019 年優化顧問合約的相關條款。在現行的顧問合約中，下列優化措施已經實施：

- (a) 為加強監察進度，要求顧問每月定期與屋宇署人員會面商討進度。此項要求亦為顧問提供溝通平台，讓其可及時討論遇到的問題（例如進入處所的問題）；以及
- (b) 在工作計劃中加入兩項進度指標（即呈交案頭研究報告及呈交法定通知擬稿），以便更密切地監察工作進度。

屋宇署優化進度監察報告，加入自動查核功能，找出

進度落後的工作。有關改善工作將於 2021 年第二季完成。

第 3 部分：跟進法定通知遵從情況的行動

問題 8 的回覆

問題： 根據第 3.8 段，截至 2020 年 4 月 30 日，有 24 639 份法定通知不獲遵從，屋宇署並沒有向其中 6 941 份（28%）法定通知的業主發出警告信。在這 6 941 份法定通知中，幾乎全部（6 862 份（99%））都未能達到屋宇署指引中訂明在 1 個月內發出警告信的目標期限。屋宇署會否認為情況不理想？屋宇署就此採取了什麼跟進行動？該等不獲遵從的法定通知的最新情況為何？

回應： 屋宇署自 2020 年 8 月起精簡發出警告信的程序。截至 2020 年 4 月 30 日，共有 6 941 宗不獲遵從而沒有發出警告信的個案，而截至 2020 年 11 月 30 日，雖然在此期間政府實施僱員特別上班安排，該批個案亦只有 2 617 宗仍有待發出警告信。屋宇署計劃於 2021 年第二季完成向所有相關個案發出警告信的工作。

在 2020 年 4 月 30 日未獲遵從的 24 639 份法定通知中，截至 2020 年 11 月 30 日，有 4 131 份（17%）已經獲履行／撤銷。屋宇署會繼續密切跟進未獲遵從的法定通知。

問題 9 的回覆

問題： 根據第 3.16(b)段，截至 2020 年 4 月 30 日，屋宇署表示將會改善樓宇狀況資訊系統，確保適時把樓宇公用部分送達的強制驗樓計劃法定通知轉介土地註冊處註冊、適時發出警告信，以及適時而準確地更新系統內有關法定通知在土地註冊處註冊的資料。樓宇狀況資訊系統的改善工作有何進展？改善工作何時可以完成？

回應： 屋宇署計劃於 2021 年第一季度展開樓宇狀況資訊系統的改善工作，並於 2022 年第一季度完成。

問題 10 的回覆

問題： 根據第 3.21 段，2019 年有 1 071 份不獲遵從的法定通知被轉介檢控組以進行檢控，當中 696 份（65%）通知是在法定通知完成限期屆滿後超過 2 年至 6 年才被轉介。屋宇署可否告知把個案轉介檢控組耗時甚久的原因？屋宇署會採取什麼措施加快轉介程序？

回應： 由於新出的強制驗樓計劃是個全新而且複雜的計劃，社會需要時間了解計劃的要求，以及做好準備履行樓宇業主的責任，安排進行所需的檢驗及修葺工程。因此屋宇署集中資源，為樓宇業主提供技術和財政支援，讓業主和從業員有更多時間了解計劃，明白他們的責任和義務，並做好準備達到相關要求。在 2012 至 2015 年，屋宇署大力推展強制驗樓計劃的宣傳和公眾教育工作，積極解答公眾提問及舉行簡介會，以鼓勵樓宇業主主動合作，遵從法定通知。在計劃實施初期檢控不遵從通知的業主，未必能有效促使他們履行強制驗樓計劃下的法定責任。因此，屋宇署當時沒有優先就不獲遵從的法定通知提出檢控。

屋宇署在經過多年宣傳，考慮持份者和社區人士的意見，以及累積所得的運作經驗後，自 2016 年起加強檢控不遵從強制驗樓計劃法定通知的業主。此外，快速檢控組已於 2019 年年初成立，以精簡和加快就不遵從法定通知所採取的檢控行動。然而，檢控與否視乎個別個案的事實而定，因此，檢控數目或會低於未獲遵從的通知數目。檢控無疑是鼓勵業主遵從強制驗樓計劃的措施，但並非唯一的措施，屋宇署會繼續加強檢控，並會繼續研究各項措施，精簡和加快屋宇署的檢控工作，同時為有需要的業主提供技術和財政支援。

問題 11 的回覆

問題： 根據第 3.28 及 3.29 段，屋宇署自 2016 年起就強制驗樓計劃進行所需的檢驗和修葺代辦工程。根據屋宇署的指引，屋宇署應在代辦工程完成後 6 個月內向樓宇業主發出繳款通知書，而樓宇業主則應於 14 天內繳付有關款項。然而，就已發出繳款通知書的 8 宗個案，當中 5 宗個案的繳款通知書已逾期約 7 至 19 個月仍未清繳（涉及的金額合共約 270 萬元）。就該等尚未清繳的繳款通知書，屋宇署至今採取過什麼行動？屋宇署會採取什麼改善措施，以免日後再發生同類情況？

回應： 就 5 宗繳款通知書尚未清繳的個案，截至 2020 年 11 月 30 日，屋宇署已討回其中 3 宗個案的款項。就其餘 2 宗個案，屋宇署已根據《建築物條例》第 33 條向相關業主發出證明書，並在土地註冊處註冊該等證明書，對物業的業權構成第一押記。屋宇署亦已把這 2 宗個案轉介律政司採取法律行動，以追討尚未清繳的款項。

屋宇署自 2020 年 6 月起提升樓宇狀況資訊系統，以便監察追討費用工作的進展。定期舉行的組別會議亦會監察追討費用工作的進展，以確保適時採取跟進行動。

問題 12 的回覆

問題： 根據第 3.6 至 3.31 段，有許多法定通知不獲遵從的個案，屋宇署均沒有適時採取跟進行動，例如發出警告信、在土地註冊處註冊法定通知，以及把個案轉介檢控組。屋宇署會否考慮外判更多強制驗樓計劃的工作，加快跟進不獲遵從的個案？

回應： 屋宇署會繼續研究各項措施，以精簡工作及便利人員跟進不獲遵從的法定通知，包括研究委派外判顧問進行某幾類跟進工作的可行性，以加快執法過程。

第 4 部分：監察註冊檢驗人員呈交文件的情況

問題 13 的回覆

問題： 根據第 4.6 段，屋宇署在 2019 年收到 7 408 份由註冊檢驗人員呈交的強制驗樓計劃樓宇檢驗證明書，其中 3 860 份（52%）是在樓宇檢驗完成後超過 7 天至 4.5 年（平均為 56 天）才收到，因此不合法例的 7 天規定。在 2019 年收到的 607 份由註冊檢驗人員呈交的樓宇修葺證明書中，238 份（39%）是在樓宇修葺完成後超過 14 天至 4.5 年（平均為 162 天）才收到，因此不合法例的 14 天規定。屋宇署會否認為情況不理想？註冊檢驗人員逾期呈交文件的原因為何？屋宇署會採取什麼措施確保註冊檢驗人員遵從法例規定？

回應： 有些註冊檢驗人員在完成樓宇檢驗或修葺後，可能會先向業主呈交檢驗／完工報告，以徵求業主同意並收取款項。可是，事先尋求業主同意的做法可能需時完成，以致逾期向屋宇署呈交完工證明書。另有一些個案，註冊檢驗人員在不同日子為同一樓宇內的數個處所完成檢驗／修葺，但選擇一次過向屋宇署呈交所有處所的證明書，較早完成的個案因而逾期呈交。此外，有註冊檢驗人員因之前呈交的證明書不完整或資料有誤，而需要重新呈交證明書。

在 2020 年 11 月的定期註冊檢驗人員簡介會上，屋宇署已提醒從業員遵從呈交文件的法定要求。此外，屋宇署會在進行文件審核²時檢查證明書是否準時呈交，以確保規定獲遵從。資訊系統亦會改進，就遵從情況定期編製報告，方便監察。

² 根據審計報告書第 4.3(b)段，對於被揀選進行審核的強制驗樓文件，屋宇署會進行文件審核，以核實是否符合《建築物條例》、相關的作業守則和作業備考涵蓋的範圍和規定。

問題 14 的回覆

問題： 根據第 4.9 段，屋宇署在 2019 年完成審核 1 174 份強制驗樓計劃文件，其中 213 份（18%）的審核工作是在接獲文件後超過 1 年至 5 年（平均為 1.8 年）才完成。屋宇署會否認為情況不理想？完成審核耗時甚久的原因為何？根據第 4.17(b)段，屋宇署會更新相關的內部指引，以納入完成屋宇署審核的目標期限。有關指引是否已更新？若是，完成屋宇署審核的目標期限為何？若否，屋宇署何時會更新指引？

回應： 就邀請業主讓人員進入處所進行實地審核，屋宇署已於內部指引訂明完成行動的目標期限，但未有就業主安排人員進入處所進行實地審核設定目標期限。為成功進行實地審核，屋宇署通常會盡可能配合業主的時間安排。有時候，即使業主初步答應安排，但其後可能會改變主意，更改實地審核的時間或拒絕屋宇署進行實地審核的要求。因此，部分個案需要較長時間完成實地審核。

屋宇署會參考過往經驗，訂明等待業主安排進入處所進行實地審核的期限，並會於 2021 年第一季度更新內部指引。

問題 15 的回覆

問題： 關於第 4.20 段，根據樓宇狀況資訊系統的記錄，截至 2020 年 4 月，獲遵從的強制驗樓計劃法定通知共有 35 639 份。不過就部分這些法定通知，樓宇狀況資訊系統並沒有記錄顯示收到部分所要求呈交的文件，包括委任註冊檢驗人員作樓宇檢驗和修葺的通知（4 747 份（13%）法定通知）、樓宇檢驗證明書（1 314 份（4%）法定通知），以及樓宇修葺證明書（596 份（2%）須修葺樓宇的法定通知）。屋宇署可否解釋，為何樓宇狀況資訊系統一方面有記錄顯示相關法定通知已獲遵從，但另一方面又沒有收到部分所要求呈交文件的記錄？屋宇署會採取什麼措施，確保樓宇狀況資訊系統的記錄完整、準確並適時更新？

回應： 在法定通知送達後，有些樓宇可能會被拆卸重建，另一些樓宇的業主可能會提供最近完成大型樓宇修葺的證明。在這些情況下，業主無須再作安排以遵從強制驗樓計劃的規定，屋宇署會撤銷該法定通知，而樓宇狀況資訊系統不會有註冊檢驗人員呈交強制驗樓計劃文件的記錄。

亦有一些個案，在審查註冊檢驗人員呈交的強制驗樓計劃文件及向業主送達確認信後，樓宇狀況資訊系統沒有相應備存記錄。

為改善上述情況，屋宇署會提升樓宇狀況資訊系統，強制在建立及儲存遵從記錄前，必須在有關註冊檢驗人員呈交強制驗樓計劃文件的所有欄目輸入資料，但無須再作安排以遵從強制驗樓計劃規定的個案除外。

屋宇署計劃於 2021 年第一季展開樓宇狀況資訊系統的改善工程，並於 2022 年第一季完成。