

屋宇署對強制驗樓計劃的管理

審計署就屋宇署對強制驗樓計劃的管理工作進行審查。

2. 強制驗樓計劃自 2012 年 6 月 30 日起全面實施，旨在規定業主須為其物業進行定期檢驗和適時維修，從根源處理樓宇失修的問題。強制驗樓計劃涵蓋樓齡達 30 年或以上的私人樓宇(不超過 3 層高的住用樓宇除外)。截至 2019 年 12 月，強制驗樓計劃涵蓋共 18 066 幢樓宇。

3. 在強制驗樓計劃下，《建築物條例》(第 123 章)賦權屋宇署每 10 年向樓齡達 30 年或以上的私人樓宇(不超過 3 層高的住用樓宇除外)的業主發出法定通知，規定業主為其樓宇的公用部分、外牆、伸出物和招牌進行訂明檢驗，並在有需要時進行訂明修葺。截至 2020 年 4 月，在強制驗樓計劃下發出的法定通知共有 82 177 份(涉及 5 308 幢樓宇)。註冊檢驗人員負責進行訂明檢驗及/或監督註冊承建商進行的訂明修葺。屋宇署負責確保妥善規管註冊檢驗人員和推行強制驗樓計劃。

4. 委員會知悉審計署署長報告書所載的以下審查結果：

揀選樓宇以發出法定通知

- 自 2013 年(即全年推行強制驗樓計劃的第一年)以來，強制驗樓計劃的樓宇目標數目由 2014 年的 2 000 幢減至 2019 年的 400 幢，而 2020 年的數目則增加至 600 幢；
- 截至 2019 年 12 月，在強制驗樓計劃涵蓋的 18 066 幢樓宇中，估計約有 12 000 幢樓宇未被揀選以發出法定通知。根據 2020 年每年揀選 600 幢樓宇以發出法定通知的目標，選出上述 12 000 幢樓宇需要約 20 年；
- 2017 年 10 月，屋宇署表示只有樓齡達 50 年或以上(2020 年 8 月修訂為 40 年或以上)的私人住用或商住樓宇才會被揀選以發出法定通知(即首要揀選準則)。此首要揀選準則以樓宇類型和樓齡為依歸。然而，

屋宇署對強制驗樓計劃的管理

屋宇署的樓宇評分制度並不考慮樓宇類型，¹ 而樓齡亦只是該制度下 4 項揀選準則之一。樓宇狀況是該制度比重較高的準則，但並沒有被納入為揀選目標樓宇的首要準則之一；

- 強制驗樓計劃所涵蓋但不符合首要揀選準則的部分樓宇獲較高評分(即 404 幢樓宇)或曾涉及樓宇構件墮下事故(即 227 宗事故)，可能對公眾安全構成高風險，但那些樓宇未被納入屋宇署在強制驗樓計劃下向選取目標樓宇諮詢委員會("選取樓宇委員會")² 呈交的目標樓宇提名名單，以發出法定通知；
- 首要揀選準則沒有被納入屋宇署的指引內；
- 屋宇署從獲通過樓宇名單剔除共 76 幢在 2017 至 2019 年期間被選取樓宇委員會揀選的樓宇，³ 包括 67 幢有替補名單的樓宇作替代的樓宇和 9 幢沒有替補的樓宇。審計署留意到：
 - (a) 就 2017 年被揀選的樓宇而言，屋宇署雖已告知選取樓宇委員會該署其後剔除並安排替補的樓宇數目(即 13 幢)和剔除原因，但沒有告知選取樓宇委員會該署其後剔除但沒有安排替補的樓宇數目(即 6 幢)和剔除原因；及

¹ 屋宇署制定了樓宇評分制度，為強制驗樓計劃涵蓋的所有樓宇排列優先次序。根據樓宇評分制度，樓宇會按 4 項揀選準則(即樓齡、樓宇狀況、樓宇管理和對公眾構成的風險)加以評分，而評分較高(即潛在風險相對較高)的樓宇會在強制驗樓計劃下被優先揀選以發出法定通知。

² 為加強透明度和促進社區參與，政府當局成立選取樓宇委員會，就強制驗樓計劃的樓宇揀選準則，以及揀選目標樓宇以發出法定通知的事宜，向屋宇署提供意見。選取樓宇委員會的主席為一名屋宇署助理署長，委員包括專業團體會員、香港房屋協會成員和 18 個區議會的議員。

³ 在選取樓宇委員會通過用作發出法定通知的目標樓宇提名名單後，屋宇署可因應不同原因(例如樓宇最近完成修葺或正進行修葺，或者已經或將會拆卸)，更改獲通過樓宇名單上的部分樓宇。

屋宇署對強制驗樓計劃的管理

(b) 被剔除但有替補的 67 幢樓宇，包括因屋宇署的樓宇狀況資訊系統⁴ 數據出現問題而被錯誤揀選的 7 幢樓宇；

- 在 2019 年為強制驗樓計劃進行樓宇揀選工作時，有 35 幢樓宇的評分高於屋宇署目標樓宇提名名單內部分樓宇的評分，但那些樓宇沒有被納入名單。沒有文件紀錄顯示屋宇署評定那些樓宇狀況良好；
- 由 2012 年 6 月開始推行強制驗樓計劃至 2020 年 4 月為止，只有小部分強制驗樓計劃所涵蓋的樓宇參與自願檢驗樓宇的工作(即有 41 幢樓宇正接受自願樓宇評審計劃⁵ 的評審或已獲該計劃認證，而有 139 幢樓宇則已向屋宇署呈交通知書，表示自願進行訂明檢驗)；

跟進法定通知遵從情況的行動

- 截至 2020 年 4 月，有 24 639 份法定通知不獲遵從，而屋宇署沒有向 6 941 宗(28%)不遵從法定通知的個案中的樓宇業主發出警告信。⁶ 在這 6 941 宗個案中，幾乎全部(6 862 宗(99%))都超過完成限期 1 個月以上至 6.5 年。換言之，這些個案未能達到屋宇署的指引就發出警告信訂明的 1 個月目標期限；
- 樓宇狀況資訊系統只記錄最新一封警告信的發出日期(即若先前曾發出警告信，樓宇狀況資訊系統所記錄的相關日期會被重寫)。此外，樓宇狀況資訊系統內有關就 112 宗不遵從法定通知的個案發出警告信的紀錄未獲適時更新；

⁴ 樓宇狀況資訊系統是一個電腦系統，用作記錄、處理和檢索市民舉報、已計劃的勘察工作、法定命令、施工令和委聘顧問的詳細資料。在強制驗樓計劃下揀選樓宇以發出法定通知時，屋宇署會檢索樓宇狀況資訊系統內有關強制驗樓計劃所涵蓋樓宇的數據，以作分析。

⁵ 凡有樓宇管理的私人住用樓宇及商住樓宇，均合資格參加香港房屋協會的自願樓宇評審計劃。樓宇如獲該計劃認證，屋宇署會認可有關係樓宇在 10 年內符合強制驗樓計劃的要求。

⁶ 根據屋宇署的指引，在強制驗樓計劃下，署方應在法定通知所載各階段的指定期限屆滿後 1 個月內，向不遵從法定通知個案中的樓宇業主發出警告信。

屋宇署對強制驗樓計劃的管理

- 2019 年，有 1 071 份不獲遵從的法定通知被轉介至檢控組以進行檢控，當中 696 份(65%)通知是在法定通知所載完成限期屆滿後超過 2 年至 6 年，才被轉介至檢控組；

監察註冊檢驗人員呈交文件的情況

- 屋宇署在 2019 年在強制驗樓計劃下收到 7 408 份由註冊檢驗人員呈交的樓宇檢驗證明書，當中 3 860 份(52%)證明書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，因而不符合 7 天的法定規定；⁷
- 屋宇署在 2019 年在強制驗樓計劃下收到 607 份由註冊檢驗人員呈交的樓宇修葺證明書，當中 238 份(39%)證明書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，因而不符合 14 天的法定規定；⁸
- 屋宇署在 2019 年完成 1 174 份強制驗樓計劃文件的審核工作，當中 213 份(18%)文件的審核工作是在屋宇署接獲文件後超過 1 年至 5 年(平均為 1.8 年)才完成。屋宇署亦沒有在其指引內就完成強制驗樓計劃文件的審核工作訂定目標期限；及
- 根據樓宇狀況資訊系統的紀錄，截至 2020 年 4 月，在強制驗樓計劃下獲遵從的法定通知共有 35 639 份。然而，就部分這些法定通知而言，樓宇狀況資訊系統並無記錄是否收到部分要求呈交的文件，包括委任註冊檢驗人員進行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)及樓宇修葺證明書(須進行樓宇修葺的 596 份(2%)法定通知)。

5. 委員會並無就此事舉行公開聆訊，但要求政府當局就下述事宜作出書面回應：揀選樓宇以發出法定通知、跟進法定通知

⁷ 根據《建築物(檢驗及修葺)規例》(第 123P 章)，註冊檢驗人員須在樓宇的訂明檢驗完成後 7 天內，呈交樓宇檢驗證明書和檢驗報告。

⁸ 根據《建築物(檢驗及修葺)規例》，註冊檢驗人員如監督修葺工程，須在樓宇的訂明修葺完成後 14 天內，呈交樓宇修葺證明書和完工報告。

屋宇署對強制驗樓計劃的管理

遵從情況的行動，以及監察註冊檢驗人員呈交文件的情況。
發展局局長及屋宇署署長的回覆分別載於*附錄 12*及*附錄 13*。

6. 委員會察悉屋宇署在推行強制驗樓計劃時所作的努力，但鑒於樓宇正迅速老化，委員會對屋宇署能否在可接受的時間內完全達到強制驗樓計劃處理樓宇失修問題的目的有所保留。委員會建議屋宇署定期檢討強制驗樓計劃的實施情況，以提升其處理樓宇失修問題的成效。

7. 委員會希望政府當局繼續向其報告落實就此事所作各項建議的進展。