

自願樓宇評審計劃

樓宇認證指引

香港優質樓宇評審委員會秘書處
(2022年10月)

目 錄

I.	簡介	1
II.	本指引的目的	1
III.	樓宇認證	1
IV.	參加樓宇認證	7
V.	聘任「自願樓宇評審計劃」評審員	10
VI.	規管評審員	12
VII.	費用	12
VIII.	樓宇評審及提交評審報告的時限	13
IX.	提交評審報告	15
X.	審核評審報告	19
XI.	屋宇署審核	20
XII.	頒發計劃證書優質獎章	20
XIII.	認證程序	20
XIV.	使用計劃證書及優質獎章的指引	21
XV.	撤銷計劃證書優質獎章	21
XVI.	查詢及投訴	21
XVII.	上訴	22
XVIII.	聯絡委員會秘書處	23
	附件一	24

I. 簡介

1. 為解決香港長期存在的樓宇失修問題，以及長遠而言確保樓宇安全，建築事務監督已於 2012 年 6 月 30 日開始實施「強制驗樓及強制驗窗計劃」。兩個計劃分別涵蓋樓齡達 30 年或以上及樓齡 10 年或以上的所有私人樓宇（樓高 3 層或以下的住用樓宇除外）。
2. 在「強制驗樓計劃」下，凡樓齡達 30 年或以上的私人樓宇，業主須每 10 年為樓宇進行驗樓。在「強制驗窗計劃」下，凡樓齡達 10 年或以上的私人樓宇，樓宇業主須每 5 年為樓宇進行驗窗。
3. 為已有良好管理的樓宇提供另一選擇，香港房屋協會（下稱“房協”）制定及推行「自願樓宇評審計劃」（下稱“計劃”）。在計劃下成功認證的樓宇，可獲建築事務監督認可已符合「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」（僅限公用部分窗戶）的要求，無須在這兩個強制檢驗計劃的相關週期內被揀選為目標樓宇。

II. 本指引的目的

4. 本指引旨在列出計劃的大綱及為樓宇業主提供有關樓宇認證的指引，包括參加資格及程序等。
5. 本指引會因應需要作出修改。

III. 樓宇認證

(A) 目標樓宇

6. 有樓宇管理的全港私人住用樓宇及綜合用途（商住）樓宇，不限樓齡，均可自願參加「自願樓宇評審計劃」。
7. 樓宇/屋苑的用途乃根據該樓宇/屋苑的入伙紙或大廈公契所列明的用途。
8. 若樓宇/屋苑的用途並非上述第 6 段所列明的用途，其申請將不會被接受。

(B) 認證好處

9. 獲認證的樓宇/屋苑有以下好處：

- (i) 可獲建築事務監督認可已符合「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」（僅限公用部分窗戶）的要求，而無需在相關週期內進行強制檢驗。
- (ii) 樓宇的管理及保養水平可透過專業評審獲得確認。
- (iii) 提升樓宇的形象。
- (iv) 引導樓宇業主自行評估樓宇的狀況，並找出須關注及跟進的地方。

(C) 樓宇認證範圍

10. 每個獨立的樓宇認證申請的認證範圍須包括：

有大廈公契: (多業權)	必須涵蓋在大廈公契/ 附屬的大廈公契內的同一屋苑或同一期發展項目內的所有樓宇及公用部分。 <u>或</u>
有大廈公契: (在混合發展項目中的 單一業權樓宇)	個別整幢樓宇由單一業主所擁有，而其他樓宇則已出售給個別業主。單一業權業主選擇為其單一業權的整幢樓宇獨立地參加「自願樓宇評審計劃」： 若該單一業權樓宇可根據大廈公契/ 附屬的大廈公契釐定業權界線，認證範圍須涵蓋所有單一業權的整幢樓宇及全部由該單一業主所擁有的部分。 <u>或</u>
沒有大廈公契: (單一業權)	必須涵蓋在同一入伙紙或其他文件內的所有樓宇及公用部分。或 必須涵蓋在不同入伙紙內的同一期發展項目內所有樓宇及公用部分。

申請亦可涵蓋所有私人擁有構件，包括私人擁有的外牆及其伸出物、與私人處所相連而沒有圍封的露台/外廊及私人擁有的招牌（如有）。

如樓宇擁有私人構件，但未能於「自願樓宇評審計劃」要求下完成所有私人構件的評審，卓越證書並不會獲頒發。詳情請參閱證書及優質獎章。

11. 申請人可自行選擇，以「單一認證」或「分期認證」申請「自願樓宇評審計劃」:-

「單一認證申請」

涵蓋同一屋苑或同一期發展項目認證範圍內的所有樓宇、私人擁有構件(如有)及公用部分

「分期認證申請」

涵蓋同一屋苑或同一期發展項目中，由參加者根據認證範圍所建議並獲香港優質樓宇評審委員會秘書處同意之同一分期內的所有樓宇、私人擁有構件(如有)及公用部份；

各個分期可以根據屋苑/發展項目的入伙紙、公契或分公契、其他文件或道路、圍欄等明顯可見結構而劃分。

12. 不論「單一認證申請」或「分期認證申請」，參加者均須按個別申請進行樓宇安全及管理範疇(元素 1-10)的評審。
13. 如樓宇在參加「自願樓宇評審計劃」期間、評審期內或在「優質樓宇評審委員會」秘書處(以下簡稱“秘書處”)覆核期內被發現有樓宇安全的風險。建築事務監督仍有權向有關的樓宇/屋苑發出或恢復執行已發出的「強制驗樓」或「強制驗窗」法定通知。
14. 如為「分期認證申請」，參加者須於遞交首次分期認證的參加表格時，提供整個屋苑(不論該屋苑是否有大廈公契/分公契)的分期認證計劃書，清楚列明每一分期認證的預計申請日期及完成評審日期，並附上將各分期認證所涵蓋的範圍標示之圖則乙份，遞交秘書處審批同意。此外，參加者於遞交其後各期認證參加表格時，須提供最新的「分期認證計劃書」及分期認證範圍圖則，並須獲秘書處審批同意。

15. 在「分期認證申請」下，如參加者未能按照「分期認證計劃」如期進行各期認證，秘書處會通知建築事務監督，在「強制驗樓及強制驗窗計劃」下採取適當行動，包括向違規的樓宇發出「強制驗樓及驗窗計劃」警告信 / 法定通知 / 恢復執行已發出的「強制驗樓及驗窗」法定通知。

(D) 評審範圍

16. 計劃的涵蓋面較「強制驗樓計劃」為廣，對不同樓齡的樓宇採用同一套評審標準，並分為以下兩個範疇：

樓宇安全範疇
1. 外部構件及其他實體構件 2. 結構構件 3. 消防安全構件 4. 排水系統 5. 違例建築物 6. 窗戶構件（僅限公用部分窗戶）
樓宇管理範疇
7. 樓宇保養元素 8. 樓宇管理元素 9. 環境保護元素 10. 增值元素

17. 如樓宇的公用部分、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認明有違例建築物，評審員須向建築事務監督報告。建築事務監督會按當時的執法政策處理。但此等違例建築物不會影響樓宇符合獲頒「自願樓宇評審計劃證書/ 卓越證書」的資格，除非該違例建築物對生命財產明顯構成威脅或迫切危險。
18. 計劃不涵蓋個別私人單位內的窗戶。

(E) 評審週期

19. 樓宇評審乃根據評審時有關樓宇管理和保養的過往記錄及評審時的樓宇狀況。
20. 計劃不設評審週期，評審委員會鼓勵樓宇業主定期為樓宇進行評審，以維持計劃證書/卓越證書及優質獎章的榮耀。
21. 若樓齡達 30 年或以上而業主希望持續獲建築事務監督認可符合「強制驗樓計劃」的要求，便須按「強制驗樓計劃」的週期為樓宇進行評審。
22. 若樓宇業主希望持續獲建築事務監督認可符合「強制驗窗計劃」下對公用部分窗戶的要求，便須按「強制驗窗計劃」的週期為樓宇進行評審。
23. 如在「自願樓宇評審計劃證書/卓越證書」發出後，任何用作認證的基準被發現為無效或有關的樓宇狀況有轉變時，建築事務監督有權向有關樓宇發出「強制驗樓」或「強制驗窗」（僅限公用部分窗戶）的法定通知。

(F) 證書及優質獎章

24. 得到認證的樓宇會獲頒證書及優質獎章以嘉許樓宇的優質管理及維修。計劃合共頒發兩類證書及四類優質獎章，不論「單一認證申請」或「分期認證申請」，證書及優質獎章將按個別認證申請獨立頒發，並且清楚列出認證範圍。證書及優質獎章均不設有效期限，獲頒發證書及優質獎章的準則如下：

(i) 「自願樓宇評審計劃卓越證書」 – 全面的評審範圍

「自願樓宇評審計劃卓越證書」為首要認證證書。樓宇須符合「樓宇安全範疇」及「樓宇管理範疇」的全面評審要求。

- 與現時建築事務監督頒布的「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」作業守則的要求相同，必須進行「樓宇安全範疇」下的評估及維修所有欠妥之處。評估包括所有公用部分(私人處所範圍內除外)、外牆(不論外牆是否為公共部分)、《建築物(檢驗及修葺)規例》所訂明的伸出物，以及豎設在樓宇上的招牌。就沒有在土地註冊處註冊公契的單一業權的樓宇而言，在「自願樓宇評審計劃」下須進行的檢驗應包括外牆、《建築物(檢驗及修葺)規例》所訂明的伸出物、招牌，以及並非專供處所擁有人/佔用人使用、佔用或享用的部分。為免存疑，如樓宇沒有任何私人擁有構件或專用部分，對私人擁有構件或專用部分的要求將被視為達到；及

- 在「樓宇管理範疇」下，能符合秘書處所指明有關大廈管理及維修的相關法例及最佳作業守則的要求。

(ii) 「自願樓宇評審計劃證書」－只涵蓋公用部分的評審範圍

若樓宇未能符合「自願樓宇評審計劃卓越證書」的要求，但符合下列要求，將可獲頒發「自願樓宇評審計劃證書」：-

- 完成「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」作業守則下公用部分的檢驗及修葺，即使私人擁有構件的檢驗及修葺未能完成；及
- 符合秘書處指明「樓宇管理範疇」中相關法例及最基本的要求。

(iii) 優質獎章

在獲得「自願樓宇評審計劃卓越證書」的同時，若下列元素有額外的傑出表現，可獲另頒優質獎章：

有傑出表現的元素	優質獎章名稱
樓宇管理元素及增值元素	樓宇管理優質獎章
樓宇保養元素	樓宇保養維修優質獎章或 樓宇保養維修傑出優質獎章
環境保護元素	環保意識優質獎章

在只獲得「自願樓宇評審計劃證書」的情況下，將不會獲發額外的優質獎章。

25. 樓宇保養維修優質獎章分以下兩個級別：

- 頒發樓宇保養維修優質獎章，旨在肯定樓宇在保養及維修方面有傑出的表現。
- 頒發樓宇保養維修傑出優質獎，旨在肯定樓宇在保養及維修方面有傑出的表現及沒有違例建築物（已通過「家居小型工程檢核計劃」及/或「違例招牌檢核計劃」獲驗證的項目除外）。

(G) 獲頒證書及優質獎章的先決條件

26. 如樓宇因嚴重缺陷或不足以致對住戶或公眾人士的安全構成顯著或即時危險，將不獲頒發「自願樓宇評審計劃證書/卓越證書」及優質獎章。
27. 同時，除「強制驗樓」及「強制驗窗」（僅限公用部分窗戶）的法定通知外，所有由建築事務監督根據建築物條例(第 123 章)發出的其他任何法定命令/通知，均須已被取消、撤回或因已遵從而被解除。如樓宇已收到建築事務監督發出的「強制驗樓」及「強制驗窗」（僅限公用部分窗戶）法定通知，樓宇的業主可以「第一甲類別」或「第二類別」樓宇參加「自願樓宇評審計劃」。詳情請參閱第 29(ii)及 29(iii)段。

IV. 參加樓宇認證

(A) 誰可參加

28. 按上述第 6 段所指的目標樓宇，下列人士或團體可以參加樓宇認證：
 - (i) 業主立案法團
 - (ii) 業主委員會
 - (iii) 互助委員會
 - (iv) 物業管理公司
 - (v) 單一業權大廈的註冊業主

(B) 如何參加

(a) 預審

29. 為方便樓宇業主評估其樓宇是否適合及準備妥當參加計劃，樓宇業主可在正式遞交參加表格前先自行初步評估。參加者可向秘書處索取「自願樓宇評審計劃預審表」或於計劃網頁下載。已填妥之「自願樓宇評審計劃預審表」須與樓宇認證參加表格一併遞交。

(b) 參加樓宇認證的類別

30. 計劃共分為三個參加類別：

(i) 第一類別：完成「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」的檢驗及修葺工程前參加，及樓宇/屋苑的業主未有收到建築事務監督發出的「強制驗樓」/「強制驗窗」(僅限公用部分窗戶)法定通知

- 此一類別適用於沒有收到「強制驗樓」及「強制驗窗」(僅限公用部分窗戶)法定通知的樓宇。
- 如果樓宇只是收到建築事務監督所發出的「強制驗樓」及「強制驗窗」(僅限公用部分窗戶)預先知會函件，樓宇的業主仍可以此類別參加「自願樓宇評審計劃」，並儘早於法定通知書發出前參加。
- 如樓宇已收到建築事務監督發出的「強制驗樓」及「強制驗窗」(僅限公用部分窗戶)法定通知，樓宇的業主可以「第一甲類別」或「第二類別」樓宇參加「自願樓宇評審計劃」。詳情可參閱第 29(ii)及 29(iii)段。
- 樓宇須同時進行「樓宇安全範疇」及「樓宇管理範疇」的評審。

(ii) 第一甲類別：完成「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」的檢驗及修葺工程前參加，及樓宇/屋苑的業主已收到建築事務監督發出的「強制驗樓」及「強制驗窗」(僅限公用部分窗戶)法定通知

- 此一類別適用於已收到建築事務監督發出的「強制驗樓」及「強制驗窗」(僅限公用部分窗戶)法定通知。
- 如果樓宇業主已收到建築事務監督發出的「強制驗樓」及「強制驗窗」(僅限公用部分窗戶)法定通知，他們仍可以此類別參加「自願樓宇評審計劃」，並於「強制驗樓」法定通知發出日期起計 2 個月內提交申請。
- 在申請獲接納後，建築事務監督將會暫停「強制驗樓」及「強制驗窗」(僅限公用部分)法定通知的執法行動。
- 若樓宇成功獲得認證並獲證書，建築事務監督會撤銷「強制驗樓」及「強制驗窗」(僅限公用部分)的法定通知。否則，會重新啟動之前已發出的「強制驗樓」及「強制驗窗」的法定通知。
- 樓宇須同時進行「樓宇安全範疇」及「樓宇管理範疇」的評審。

(iii) 第二類別：完成「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」的檢驗及修葺工程後遞交參加表格

- 此一類別適用於已按「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」的作業守則，由註冊檢驗人員/合資格人士完成所規定的檢驗和修葺工程，並持有建築事務監督發出的「強制驗樓」及「強制驗窗」(僅限公用部分窗戶)遵從證明書/自願進行樓宇及窗戶(僅限公用部分窗戶)檢驗認收書的樓宇。
- 樓宇只須進行「樓宇管理範疇」的評審，「樓宇安全範疇」的評審可獲豁免。

(c) 遞交參加表格

31. 參加樓宇認證須填妥樓宇認證參加表格(表格編號 VBAS-AP-01)及「自願樓宇評審計劃」預審表，參加者可向秘書處索取或於計劃網頁下載參加表格。

32. 參加者在遞交參加表格時，須一併遞交下列文件：

- (i) 入伙紙副本；
- (ii) 大廈公契及分公契副本；
- (iii) 大廈契約圖則副本並標示認證範圍；
- (iv) 授權證明(若參加者並非單一業權樓宇的註冊業主，則必須授權一位代表遞交參加表格)；
- (v) 「強制驗樓」預先知會函件副本(如適用)；
- (vi) 「強制驗窗」(僅限公用部分窗戶)預先知會函件副本(如適用)；
- (vii) 「強制驗樓」法定通知副本(只適用於第一甲類別)；
- (viii) 「強制驗窗」(僅限公用部分窗戶)法定通知副本(只適用於第一甲類別)
- (ix) 建築事務監督發出有關「強制驗樓」及「強制驗窗」(僅限公用部分窗戶)的遵從證明書/自願進行樓宇及窗戶(僅限公用部分窗戶)檢驗認收書(只適用於第二類別)副本；
- (x) 遞交首次分期認證申請時，提供「分期認證計劃書」，列明每一分期認證的預計申請日期及完成評審日期(分期認證申請適用)；
- (xi) 遞交首次分期認證申請時，提供標示各分期認證所涵蓋範圍的圖則(分期認證申請適用)；
- (xii) 遞交其後各期認證申請時，提供最新的「分期認證計劃書」及分期認證範圍圖則(分期認證申請適用)；
- (xiii) 「自願樓宇評審計劃」預審表；及
- (xiv) 劃線支票繳交參加費用(支票抬頭「香港房屋協會」)。

33. 參加者提供的所有文件概不退還。
34. 參加者須提交或郵寄參加表格連同所需文件至秘書處，地址如下：
- (i) 郵寄： 香港郵政總局郵政信箱 9127 號；或
 - (ii) 提交： 香港鰂魚涌英皇道 1063 號 30 樓
辦公時間：星期一至五（公眾假期休息）
上午 8 時 30 分 - 下午 12 時 30 分
下午 1 時 30 分 - 下午 5 時 30 分
- (d) 審視申請
35. 在收到樓宇認證的參加表格及整套文件後，秘書處會進行初步審視，包括到樓宇/屋苑進行實地視察，以達致下列目的：
- (i) 核實參加資格；
 - (ii) 核實樓宇認證的範圍；及
 - (iii) 認收「分期認證計劃書」（分期認證申請適用）。
36. 秘書處將在二十個工作天內以書面通知參加者是否接納其申請。
37. 當秘書處接納申請後，樓宇/屋苑業主可進行聘任評審員，按計劃的規定為樓宇進行評審。

V. 聘任「自願樓宇評審計劃」評審員

(A) 「自願樓宇評審計劃」評審員名冊

38. 計劃的評審須由計劃下培訓及註冊的「自願樓宇評審計劃」評審員（下稱“評審員”）進行。評審員名冊共有 3 個，分別為名冊 1、名冊 2A 及名冊 2B。評審員須按其專業資格為不同的元素進行評審。評審員名冊已上載計劃的網址以供公眾閱覽。
39. **評審員(名冊 1)**
評審員(名冊 1)可進行「樓宇安全」及「樓宇管理」範疇共 10 個元素的評審。

40. **評審員(名冊 2A)**
評審員(名冊 2A)只可進行「樓宇管理範疇」下元素 7 – 10 的評審。

41. **評審員(名冊 2B)**
評審員(名冊 2B)只可進行「樓宇管理範疇」下元素 8 – 10 的評審。

(B) 聘任評審員

42. 樓宇業主可自由選擇聘任合適的評審員為其樓宇進行評審。

43. 樓宇評審可由一位或多於一位評審員負責，然而，「樓宇安全範疇」下的各個元素須由同一位評審員(名冊 1)負責檢驗。至於監督修葺工程，則可由另一位評審員(名冊 1)負責。而「樓宇管理範疇」下的各個不同元素，可由同一位或多於一位評審員負責進行評審。

44. 為避免利益衝突，評審員不得評審其有份參與制定的「樓宇管理範疇」的文件記錄。

45. 若評審員於聘任前一年內以大廈經理人身份直接為該樓宇/屋苑提供物業管理、保養及維修服務，則樓宇業主不可聘任該評審員為其樓宇/屋苑進行評審。

46. 樓宇業主不得在評審完結前聘用為其樓宇/屋苑進行評審的評審員作為大廈經理人，為該樓宇/屋苑提供物業管理、保養及維修服務。

47. 評審員須根據其專業判斷及遵守《「自願樓宇評審計劃」評審員手冊》訂明的行為守則，避免其個人利益影響他進行樓宇評審。每位受聘的評審員均須填寫「利益申報表」(表格編號：VBAS-VA-02)。

48. 每位評審員在獲聘任的 7 個工作天內，必須將已由參加者和評審員簽妥的「『自願樓宇評審計劃』評審員委任通知」(表格編號：VBAS-VA-10)連同「利益申報表」，一併交予秘書處。

49. 若於評審期間更改聘任其他評審員，參加者及新聘任的評審員同樣需在獲聘任的 7 個工作天內將簽妥的「『自願樓宇評審計劃』評審員委任通知」(表格編號：VBAS-VA-10)連同「利益申報表」(表格編號：VBAS-VA-02)一併提交。

(C) 評審員的職責

50. 評審員的職責是親身進行檢驗樓宇的狀況及審閱樓宇的管理和保養系統。在「樓宇安全範疇」下，評審員須根據「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」的要求及其作業守則，確保樓宇符合《建築物條例》及相關標準。另外，在「樓宇管理範疇」下，評審員必須根據《「自願樓宇評審計劃」評審手冊》的標準，以評審樓宇是否存在有效的樓宇管理及保養系統。
51. 評審員於進行評審後，須簽署有關的報告/證明書/評審表格，並須對其評審的元素負責。評審員亦須按照法例規定向建築事務監督呈交有關「樓宇安全範疇」的報告及證明書正本，同時向秘書處呈交前述文件的副本。
52. 評審員乃直接由樓宇業主僱用，評審員須直接向樓宇業主負責。若在評審過程中有任何疏忽、欺詐、行為不當及/或錯誤行為等，將由評審員個人向樓宇業主負責。
53. 如有需要，評審員須解答秘書處覆核員所提出的疑問及與覆核員出席實地視察。

VI. 規管評審員

54. 評審委員會會採取措施，規管評審員提供服務。秘書處會覆核所有評審報告，並會處理所有有關評審員違規行為的投訴。
55. 若證實評審員有違規行為，不論是專業行為失當或疏忽，可能會被紀律處分，並會向評審員所屬的專業學會及/或註冊局報告。
56. 除此以外，如評審員（名冊 1）違反《建築物條例》，可能會被建築事務監督檢控。

VII. 費用

(A) 樓宇認證費用

57. 參加者須分兩個階段向秘書處支付費用。

58. 樓宇業主須於遞交樓宇認證參加表格時，繳交參加費用。每個「單一認證申請」或「分期認證申請」均須逐次繳付。
59. 於完成樓宇評審並提交最後的評審報告時，須繳交認證費用。認證費用按整個屋苑的大廈公契 / 分公契 / 入伙紙所涵蓋的住宅單位數目計算。如為「分期認證申請」，每期認證費用須依照屋苑的分期認證總期數按比例繳交。
60. 各項收費會不時作出檢討。若樓宇完成「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」（僅限公用部分窗戶）所訂明的檢驗及修葺工程後才參加計劃，可獲豁免評審「樓宇安全範疇」，只須評審「樓宇管理範疇」。業主亦只須繳交一半的認證費用。

第一階段	參加費用	港幣 500 元		
第二階段	認證費用	樓宇 / 屋苑大小	第一類別及第一甲類別	第二類別
		100 個住宅單位或以下	港幣 10,000 元	港幣 5,000 元
		101–2,000 個住宅單位	港幣 20,000 元	港幣 10,000 元
		2,000–4,000 個住宅單位	港幣 30,000 元	港幣 15,000 元
		4,001 個住宅單位或以上	港幣 40,000 元	港幣 20,000 元

61. 費用須以劃線支票支付，支票抬頭為“香港房屋協會”。所有已交費用不得轉讓及概不退還。

(B) 樓宇評審費用

62. 選擇及聘任「自願樓宇評審計劃」評審員純屬樓宇業主與「自願樓宇評審計劃」評審員之間的私人合約關係。樓宇業主須直接向其聘任的評審員支付樓宇評審費用，費用由雙方協議。

VIII. 樓宇評審及提交評審報告的時限

63. 參加者須於完成樓宇評審後，在指定時間內提交評審報告。第一、第一甲與第二的參加類別設有不同的時限準則：

64. 第一類別

- (i) 不論「單一認證申請」或「分期認證申請」，在接受申請日期起計的 12 個月內須完成「樓宇安全範疇」及「樓宇管理範疇」的評審及其評審報告；及
- (ii) 不論「單一認證申請」或「分期認證申請」，須於評審報告完成日起計 3 個月內，須向秘書處一次過提交「樓宇安全範疇」與「樓宇管理範疇」的所有評審報告。
- (iii) 樓宇/屋苑如有私人擁有構件，惟未能完成所有的檢驗及修葺，秘書處將不會接納評審任何部份完成檢驗及修葺的私人擁有構件。在此情況下，「自願樓宇評審計劃」評審員，須記錄個別已完成檢驗及修葺的私人擁有構件，並將紀錄一併提交至屋宇署。屋宇署可能會根據「強制驗樓計劃」跟進樓宇/屋苑的所有私人擁有構件。
- (iv) 樓宇/屋苑如有確切的困難，評審報告不能於上述第 63(i)段所指定的 12 個月內完成，參加者須於原定限期起計不少於 8 個星期前，向秘書處要求批准延期提交評審報告，並須填妥「樓宇認證-申請延期」表格（表格編號：VBAS-AP-01b）及提交合理解釋和相關文件，秘書處會因應個別情況予以考慮。

65. 第一甲類別

- (i) 不論「單一認證申請」或「分期認證申請」，在「強制驗樓」法定通知發出日期起計的 12 個月內須完成「樓宇安全範疇」及「樓宇管理範疇」的評審及其評審報告；及
- (ii) 不論「單一認證申請」或「分期認證申請」，須於評審報告完成日起計 3 個月內，向秘書處一次過提交「樓宇安全範疇」與「樓宇管理範疇」的所有評審報告。
- (iii) 樓宇/屋苑如有私人擁有構件，惟未能完成所有的檢驗及修葺，秘書處將不會接納評審任何部份完成檢驗及修葺的私人擁有構件。在此情況下，「自願樓宇評審計劃」評審員，須記錄個別已完成檢驗及修葺的私人擁有構件，並將紀錄一併提交至屋宇署。屋宇署可能會根據「強制驗樓計劃」跟進樓宇/屋苑的所有私人擁有構件。

- (iv) 樓宇/屋苑如有確切的困難，評審報告不能於上述第 64(i)段所指定的 12 個月內完成，參加者須於原定限期起計不少於 8 個星期前，向秘書處要求批准延期提交評審報告，並須填妥「樓宇認證-申請延期」表格（表格編號：VBAS-AP-01b）及提交合理解釋和相關文件，秘書處會因應個別情況予以考慮。

66. 第二類別

- (i) 於建築事務監督所發出的「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」（僅限公用部分窗戶）遵從證明書/自願進行樓宇及窗戶(僅限公用部分窗戶)檢驗認收書發出日起計 3 個月內完成「樓宇管理範疇」的評審及向秘書處提交評審報告。
- (ii) 須向秘書處一併提交經評審員核證，由建築事務監督發出的「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」（僅限公用部分窗戶）遵從證明書/自願進行樓宇及窗戶(僅限公用部分窗戶)檢驗認收書副本，以證明完成「樓宇安全範疇」的評審。

IX. 提交評審報告

67. 當評審員完成樓宇評審後，參加者須填妥、簽署並向秘書處提交評審總結表格（表格編號：VBAS-AP-01a）及下列文件：

- (i) 所有相關報告、指明表格、評審表格、證明文件及照片並妥善釘裝；
- (ii) 提交一張不可重寫的唯一讀光碟（DVD-ROM），內載「樓宇安全範疇」（元素 1-6）的檢驗與修葺報告及「樓宇管理範疇」（元素 7-10）的評審表格（解像度 200dpi 的 PDF 格式檔案）。

68. 照片記錄須清晰及以彩色編印，並遵照下列要求：

- (i) 有關「樓宇安全範疇」（元素 1-6）的照片，須遵照「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」的要求；
- (ii) 有關「樓宇管理範疇」（元素 7-10）的照片，須附拍攝日期、編號及說明、並附指示照片拍攝位置的圖則。

69. 有關不同參加類別所須提交的文件清單詳列如下：

樓宇安全範疇 (元素 1 – 5) 所需提交文件	
第一及第一甲類別	第二類別
「樓宇安全範疇」的評審報告	於「強制驗樓計劃」下完成元素 1 – 5 評審的證明文件
(i) 「強制驗樓計劃」檢驗報告副本； (ii) 如有訂明修葺工程，「強制驗樓計劃」完工報告副本； (iii) 如有詳細調查，「強制驗樓計劃」詳細調查計劃書及建築事務監督發出的認可信副本； (iv) 向建築事務監督提交的指明表格副本，包括： <ul style="list-style-type: none"> ▪ MBI 1 委任註冊檢驗人員作樓宇訂明檢驗及/或監督訂明修葺的通知 ▪ MBI 2 提名另一名註冊檢驗人員暫代監督訂明修葺的通知 ▪ MBI 3 樓宇檢驗證明書 (適用於檢驗後需要進行訂明修葺) ▪ MBI 3a 樓宇檢驗證明書 (適用於檢驗後無需進行訂明修葺) ▪ MBI 4 樓宇修葺證明書 ▪ MBI 5 無業務關連證明書 (適用於為樓宇進行訂明檢驗的註冊檢驗人員但並沒有監督已完成的訂明修葺) (v) 建築事務監督認收上述文件的函件副本。	(i) 「強制驗樓計劃」檢驗報告副本； (ii) 如有訂明修葺工程，「強制驗樓計劃」完工報告副本； (iii) 如有詳細調查，「強制驗樓計劃」詳細調查計劃書及建築事務監督發出的認可信副本；及 (iv) 建築事務監督發出的「強制驗樓計劃」遵從證明書/自願進行樓宇檢驗認收書副本並須由「自願樓宇評審計劃」評審員核證。

樓宇安全範疇 (元素 6) 所需提交文件

第一及第一甲類別

第二類別

「樓宇安全範疇」的評審報告

於「強制驗窗計劃」下完成元素 6 評審的證明文件

情況 1：適用於 2018 年 7 月 31 日或以前遞交的表格
(即 MWI 1, MWI 2, MWI 2a, MWI 3, MWI 4, MWI 5)

(i) 向建築事務監督提交的報告及指明表格副本，包括：

(A) 適用於檢驗後需要進行訂明修葺

(a) 聘任一位評審員(名冊 1)進行檢驗及監督所需的訂明修葺

- MWI 1 委任合資格人士作窗戶訂明檢驗及/或監督訂明修葺的通知
- MWI 3 窗戶檢驗及修葺證明書
- MWI 5 委任合資格人士作窗戶訂明檢驗/訂明檢驗及監督訂明修葺的通知及窗戶檢驗/窗戶檢驗及修葺證明書

(b) 聘任兩位不同評審員(名冊 1)進行檢驗及監督所需的訂明修葺

- 「強制驗窗計劃」檢驗報告
- MWI 1 委任合資格人士作窗戶訂明檢驗及/或監督訂明修葺的通知
- MWI 2 窗戶檢驗證明書(適用於檢驗後需要進行訂明修葺但由不同的合資格人士監督所需的修葺)
- MWI 4 窗戶修葺證明書(適用於為窗戶監督已完成的訂明修葺的合資格人士而先前的訂明檢驗由另一合資格人士進行)

(B) 適用於檢驗後無需進行訂明修葺

- MWI 1 委任合資格人士作窗戶訂明檢驗及/或監督訂明修葺的通知
- MWI 2a 窗戶檢驗證明書(適用於檢驗後無需進行訂明修葺)
- MWI 5 委任合資格人士作窗戶訂明檢驗/訂明檢驗及監督訂明修葺的通知及窗戶檢驗/窗戶檢驗及修葺證明書

(ii) 建築事務監督認收上述文件的函件副本。

(i) 建築事務監督發出的「強制驗窗計劃」(僅限公用部分窗戶)遵從證明書/自願進行窗戶檢驗(僅限公用部分窗戶)認收書副本並須由「自願樓宇評審計劃」評審員核證。

樓宇安全範疇 (元素 6) 所需提交文件

第一及第一甲類別	第二類別
「樓宇安全範疇」的評審報告	於「強制驗窗計劃」下完成元素 6 評審的證明文件
情況 2：適用於 2018 年 4 月 30 日或以後遞交的表格(即 WI 1, WI 2, WI 3)	
(i) 向建築事務監督提交的報告及指明表格副本，包括： <ul style="list-style-type: none"> (A) 聘任同一合資格人士進行檢驗及監督修葺 <ul style="list-style-type: none"> ▪ WI 1 委任合資格人士及窗戶訂明檢驗 / 修葺的完工證明書 (B) 聘任不同的合資格人士作訂明檢驗及監督訂明修葺 <ul style="list-style-type: none"> ▪ 「強制驗窗計劃」檢驗報告 ▪ WI 2 委任合資格人士及窗戶訂明檢驗證明書 ▪ WI 3 委任合資格人士及監督訂明修葺的證明書 	(iii) 建築事務監督發出的「強制驗窗計劃」(僅限公用部分窗戶)遵從證明書/自願進行窗戶檢驗(僅限公用部分窗戶)認收書副本並須由「自願樓宇評審計劃」評審員核證。
(iv) 建築事務監督認收上述文件的函件副本。	

樓宇管理範疇 (元素 7-10) 所需提交文件

「樓宇管理範疇」的評審報告
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 「自願樓宇評審計劃」評審表格

元素 1-10 所需提交照片記錄

(i) 所有照片記錄須清晰及以彩色編印； (ii) 有關「樓宇安全範疇」(元素 1-6)的照片，須遵照「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」的要求； (iii) 有關「樓宇管理範疇」(元素 7-10)的照片，須附拍攝日期、編號及說明、並附指示照片拍攝位置的圖則。

X. 審核評審報告

70. 計劃設有覆核制度，以監察評審員的評審質素及確保評審公正。
71. 在覆核制度下，秘書處的覆核員會覆檢所有樓宇評審。
72. 覆核包括文件審核及實地覆核。為方便進行覆核，評審員須按需要解答有關疑問，包括出席實地視察。
73. 覆核的範圍涵蓋「樓宇安全範疇」及「樓宇管理範疇」，以確保評審標準符合計劃的要求。
74. 為確保符合計劃的評審要求，覆核須在頒發證書及優質獎章前進行。
75. 文件審核
- (i) 須覆核所有提交的文件以確定所需的重要資料已包括在內及識別關鍵性的事項以便其後進行實地覆核。
76. 實地覆核
- (i) 為確保評審結果真實和公正、及評審報告內所提供的證據確實無疑，必須進行現場實地抽查。
- (ii) 實地覆核涵蓋可進入的公用地方及可接近的樓宇構件。若覆核員認為有必要或有任何疑問，則覆核範圍可包括隱蔽和不能到達的構件，及位於私人單位內的構件。
77. 不同類別的申請會採用不同的覆核方法：
- (i) 第一類別
- 秘書處覆核員將覆核「樓宇安全範疇」及「樓宇管理範疇」的評審報告，包括評審員按照法例規定向建築事務監督呈交有關「樓宇安全範疇」的報告及證明書等文件的副本。
 - 當收到已完成的評審報告後，委員會秘書處覆核員會進行文件審核及實地覆核。

(ii) 第二類別

- 「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」(僅限公用部分窗戶)所提交的文件報告,將於訂明檢驗及修葺工程期間,由建築事務監督進行覆核。秘書處覆核員只審核經評審員核證,由建築事務監督發出的「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」(僅限公用部分窗戶)遵從證明書/自願進行樓宇及窗戶(僅限公用部分窗戶)檢驗認收書副本。
- 當收到已完成的評審報告後,秘書處覆核員只覆核「樓宇管理範疇」的評審報告,並進行文件審核及實地覆核

XI. 屋宇署審核

78. 為確保已獲認證的樓宇符合「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」的要求,屋宇署會對第一類 / 第一甲類別的獲認證樓宇進行審核。審核結果不會影響已獲頒的證書。
79. 「自願樓宇評審計劃」第二類別在參加本計劃前已獲建築事務監督發出「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」(僅限公用部分窗戶)遵從證明書/認收書。秘書處只會覆核「樓宇管理範疇»,屋宇署亦不會為第二類別進行審核。

XII. 頒發計劃證書優質獎章

80. 一般情況下,在收到完整及有效的評審總結表格及所需文件後的 3 個月內,會頒發計劃證書/卓越證書/優質獎章。
81. 秘書處會將已成功認證的樓宇/屋苑通報建築事務監督。樓宇/屋苑的名稱、地址、大廈經理人的名稱、所獲頒發的證書、優質獎章及其頒發日期亦會上載於計劃的網址,以供公眾瀏覽。

XIII. 認證程序

82. 有關樓宇認證的程序,請參閱附件一的“樓宇認證流程圖”。

XIV. 使用計劃證書及優質獎章的指引

83. 證書及優質獎章只可張貼在已認證的樓宇內。
84. 證書及優質獎章或與認證相關的資料，不可直接應用於產品及其包裝或聯繫於產品上，以暗示該產品為評審委員會所認證。
85. 證書及優質獎章或與認證相關的資料，不可被誤導使用。
86. 若證書及優質獎章被錯誤或失實地使用於任何印刷或宣傳品內，證書及優質獎章的持有人須立即撤回。
87. 若評審委員會已撤銷所發的證書及優質獎章，證書及優質獎章的持有人須立即停止使用或引述該證書及優質獎章。
88. 證書及優質獎章的持有人在使用證書及優質獎章時，不可令房協、評審委員會及/或計劃的聲譽受損或失去公信力。

XV. 撤銷計劃證書優質獎章

89. 評審委員會可於下列情況下撤銷已向樓宇/屋苑頒發的證書或優質獎章：
 - (i) 因提供虛假資料而獲頒證書及/或優質獎章；或
 - (ii) 證書或優質獎章被濫用；或
 - (iii) 由評審委員會認為有需要的任何其他情況。

XVI. 查詢及投訴

90. 如對計劃有疑問或有投訴，可與秘書處聯絡。
91. 秘書處將記錄、處理及調查所有口頭及書面投訴。
92. 在有需要時秘書處可要求接見投訴人，或要求投訴人提供進一步的資料。

93. 若投訴人沒有合理原因而未能在指定期限內出席面談或提供必要的資料，將被視為自願撤回投訴，而秘書處會將投訴結案。
94. 若對評審員的投訴經調查後證明屬實，如有需要，秘書處會將個案提交上訴及紀律小組委員會作進一步處理。

XVII. 上訴

95. 如參加者不同意評審委員會對其樓宇認證作出的裁決，參加者可向秘書處提出上訴。
96. 參加者可在收到秘書處書面通知結果後的 14 個工作天內提出書面上訴。參加者可選用上訴表格（表格編號 VBAS-GE-04），清楚列明上訴原因及提供證據，以支持其上訴。
97. 秘書處須將上訴提交予上訴及紀律小組委員會覆核。上訴人可能會被邀請與上訴及紀律小組委員會會面及/或提供進一步資料。
98. 若上訴人沒有合理原因而未能在指定限期內出席上訴會議或提供必要的資料，將被視為自願撤回上訴，而個案將相應地終結。
99. 上訴及紀律小組委員會會審視有關上訴，並向評審委員會提出意見以供批核。評審委員會作出的裁決為最終決定。
100. 一般情況下，除非需要延期或安排另一上訴會議，否則在收到上訴當日起計，上訴程序可於 30 個工作天內完成。
101. 上訴結果將以書面通知上訴人。

XVIII. 聯絡委員會秘書處

102. 「香港優質樓宇評審委員會」秘書處負責計劃的日常運作：

- 辦公地址：香港鰂魚涌英皇道 1063 號 8 樓
- 郵寄地址：香港郵政總局郵政信箱 9127 號
- 電話號碼：8108 0108
- 傳真號碼：2884 2551
- 電郵地址：vbasenquiry@hkhs.com
- 辦公時間：星期一至五（公眾假期休息）
上午 8 時 30 分 – 下午 12 時 30 分
下午 1 時 30 分 – 下午 5 時 30 分
- 網址：<http://vbas.hkhs.com>

- 完 -

樓宇認證流程圖

