



刊載於英國特許房屋經理學會亞太分會
2013年1月出版的2012年報。

「自願樓宇評審計劃」

樓宇失修是香港一個長期存在的問題。預防勝於治療，政府於 2003年及 2005年經過兩輪公眾諮詢後，決定修訂《建築物條例》，強制樓宇定期進行檢驗和維修，以長遠解決樓宇失修問題。經立法會審議和通過後，屋宇署已於 2012年 6月 30日開始實施「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」。

香港房屋協會（簡稱“房協”）為配合政府推行兩項強制計劃，從 2006年開始籌備，並得到業界的支持和協助，於 2012年 7月 17日正式推行「自願樓宇評審計劃」（計劃），為已有良好管理的樓宇在強制樓宇檢驗外提供另一選擇；並期望透過正面的確認，鼓勵業主主動妥善管理及適時保養維修其物業，令香港整體樓宇管理質素得以提高。為了增加計劃的公信力、認受性及透明度，房協邀請屋宇署代表、民政事務總署代表及來自各個建築、測量、工程、環保及物業管理界別的專業學會和機構代表積極參與制定計劃的評審機制。

在推行計劃前，房協曾先後進行了三次模擬評審。在得到香港物業管理公司協會及其會員管理公司的支持下，總共有 78幢樓宇參與模擬評審。經過多次修訂及優化，房協於 2012年5月開始推展計劃，舉辦「自願樓宇評審計劃」評審員培訓課程及接受評審員註冊，並於7月起接受樓宇認證申請。全港有樓宇管理的私人住宅及綜合用途（商住）樓宇，不限樓齡，均可參加。

本計劃透過全面及嚴謹的樓宇評審，向保持良好管理及保養的樓宇頒發卓越證書及各類優質獎章，包括「樓宇管理優質獎章」、「樓宇保養維修優質獎章」／「樓宇保養維修傑出優質獎章」及「環保意識優質獎章」。而取得卓越證書的樓宇，可獲屋宇署認可符合「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」（公用部分的窗戶）的要求，免卻於相關檢驗週期內被揀選為「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」的目標樓宇進行強制檢驗。

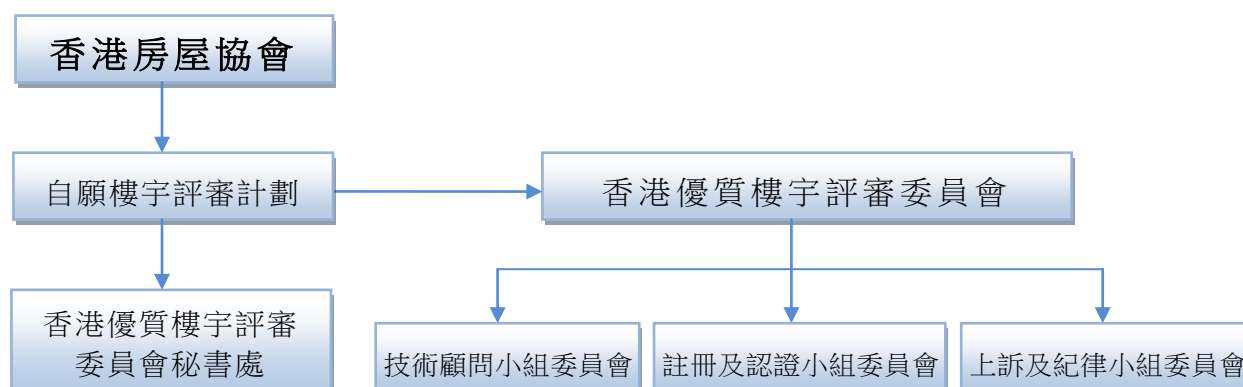
計劃的樓宇評審分為樓宇安全及樓宇管理兩大部分。樓宇安全的評審範圍包括外部構件及其他實體構件、結構構件、消防安全構件、排水系統、違例建築物及窗戶構件（公用部分）等六大元素。至於樓宇管理方面，評審範圍涵蓋樓宇保養、樓宇管理、環境保護及增值等四大元素。

評審員須按樓宇在評審時的狀況，進行一次性的檢驗及評審過往樓宇管理保養維修的記錄。雖然計劃不設評審週期，但房協鼓勵樓宇業主定期安排樓宇進行評審，藉以確保樓宇處於妥善管理及適時維修的狀態，並可維持計劃的卓越證書及優質獎章的榮譽。

此外，樓齡達30年或以上的樓宇成功獲認證後，若業主希望持續獲屋宇署認可符合「強制驗樓計劃」的要求，便須最少每隔10年為樓宇進行一次評審；如要持續獲屋宇署認可符合「強制驗窗計劃」（公用部分）的要求，則須最少每隔5年進行一次評審。

計劃在房協成立的「香港優質樓宇評審委員會」及其下三個小組委員會督導下運作，並由委員會秘書處負責執行日常的工作。

自願樓宇評審計劃的行政架構



* 委員會代表來自香港房屋協會、屋宇署、民政事務總署、香港建築師學會、香港工程師學會、香港房屋經理學會、香港測量師學會、香港綠色建築議會及香港物業管理公司協會

為開展這項計劃，房協於2012年5月及6月先後舉行了兩次大型簡介會，聯同屋宇署代表向業界講解由屋宇署推行的「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」及由房協推行的「自願樓宇評審計劃」的詳細內容，並鼓勵相關的樓宇專業人士註冊成為「註冊檢驗人員」及「自願樓宇評審計劃」評審員。兩次簡介會共有600多名相關的專業人士參加。

房協在過去幾個月亦分別舉辦了多班為期一天的培訓課程，吸引了超過500多名專業人士參與。直到2012年12月底為止，已有394名具備相關專業資格的人士註冊成為計劃之不同類別的評審員，包括為數不少的註冊專業房屋經理。

為推動業主儘早參與本計劃，房協更於2012年12月17日宣佈，以「先到先得」的形式，提供認證半費優惠，四個組別的大廈／屋苑（以住宅單位數目劃分）各設十個名額，不設時限。

各界人士欲進一步了解詳情，可查閱計劃的簡介單張及網頁(<http://vbas.hkhs.com>)。如有任何查詢，可致電熱線8108 0108及電郵至vbasenquiry@hkhs.com與「香港優質樓宇評審委員會」秘書處聯絡。

香港房屋協會
自願樓宇評審計劃組
2013年1月