

「自願樓宇評審計劃」 的最新發展及優化措施

香港房屋協會
「香港優質樓宇評審委員會」秘書處



安居樂業是每個人心裏的願望。但是，隨著時間的流逝，原本狀況良好的樓宇會逐漸殘舊老化，如欠缺妥善的管理及適時的維修，樓宇往往會變得衛生環境惡劣、內部殘破不堪、外牆也有剝落的危險，不但嚴重影響居民的生活質素，也危害行人的安全。

反之而言，透過定期檢驗及修葺，業主可儘早發現樓宇的潛在問題，及時作出修補，不但能確保樓宇的安全及保持良好的衛生環境，同時亦能延長樓宇的價值和壽命。

因此，屋宇署已於2012年6月開始實施「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」。向選定的目標樓宇業主送達法定通知，規定業主在指定期限內為樓宇進行訂明檢驗及修葺。

在強制驗樓以外，無論何時，業主亦最好自行安排為樓宇及窗戶進行檢驗及修葺。香港房屋協會（房協）為配合以上兩項強制計劃，亦已經於2012年推出「自願樓宇評審計劃」

（「計劃」），為已有良好管理的樓宇在強制驗樓外提供另一選擇；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其物業，令香港整體樓宇管理質素得以提升。

於「計劃」開始實施時，我們秘書處已於《房屋動力》刊登專題文章，籍以介紹及推廣「計劃」。時至今日，「計劃」已歷十個年頭，「計劃」在茁壯成長的同時，亦推出了不少的優化措施。因此，我們秘書處特地再撰寫專題文章，一方面重溫「計劃」的要求、特點及種種好處，亦為讀者帶來「計劃」的最新資訊。

截至目前，隨著社會對「計劃」的認識漸漸加深，共有342幢樓宇已參與或承諾參與「計劃」，當中有151幢樓宇已成功獲得認證，並在不同範疇獲頒優質獎章。此外，在「計劃評審員名冊」內，我們亦有大約240位專業人士隨時準備為樓宇評審提供專業服務。



參加「自願樓宇評審計劃」的好處

不會在毫無準備下被揀選為目標樓宇

樓宇參加「計劃」後，即不會被屋宇署揀選為目標樓宇。在正常情況下，屋宇署不會向樓宇發出「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」（僅限公用部分的窗戶）的通知書。

為樓宇維修做好準備及規劃

可預先為樓宇制定完善的維修計劃及擬定資源分配，尤其是有多座樓宇的大型屋苑，免除因突然收到「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」（公用部分的窗戶）通知書，而須馬上籌備檢驗及維修，影響日常財政預算及人力安排。而「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」（公用部分的窗戶）通知書亦有可能被註冊在土地註冊處的記錄內，因而影響樓宇的價值。

符合「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」（僅限公用部分的窗戶）的要求

在「計劃」下成功認證的樓宇，可獲建築事務監督認可在相關的檢驗週期內已符合「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」（僅限公用部分的窗戶）的要求。

提升樓宇安全、管理系統及物業形象

樓宇業主通過主動的檢驗/維修，讓樓宇保持安全的狀況；同時，透過評核樓宇的管理系統，能引導業主找出樓宇須關注及跟進的地方，持續推行良好的樓宇管理。樓宇獲頒發各類證書及優質獎章，更可提升其形象，進一步提升樓宇的升值潛力。



「自願樓宇評審計劃」的目標樓宇

除商用樓宇外，所有具有良好管理的私人住用樓宇及綜合用途樓宇（商住），不限樓齡，均歡迎參加「計劃」。「計劃」設有三個不同的參加類別（圖一），讓樓宇在不同情況下，均能參加「計劃」。



第一類別

- 適用於沒有收到「強制驗樓」及「強制驗窗」（公用部分窗戶）法定通知的樓宇
- 須進行「樓宇安全」（元素1-6）及「樓宇管理及保養系統」（元素7-10）的評審



第一甲類別

- 適用於已收到「強制驗樓」及「強制驗窗」（公用部分窗戶）法定通知的樓宇
- 於「強制驗樓」法定通知發出日期起計2個月內參加
- 須進行「樓宇安全」（元素1-6）及「樓宇管理及保養系統」（元素7-10）的評審



第二類別

- 樓宇已完成「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」（公用部分窗戶）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」（公用部分窗戶）遵從證明書/自願進行樓宇及窗戶（公用部分窗戶）檢驗認收書
- 只須進行樓宇管理及保養系統」（元素7-10）的評審，「樓宇安全」（元素1-6）的評審則可豁免

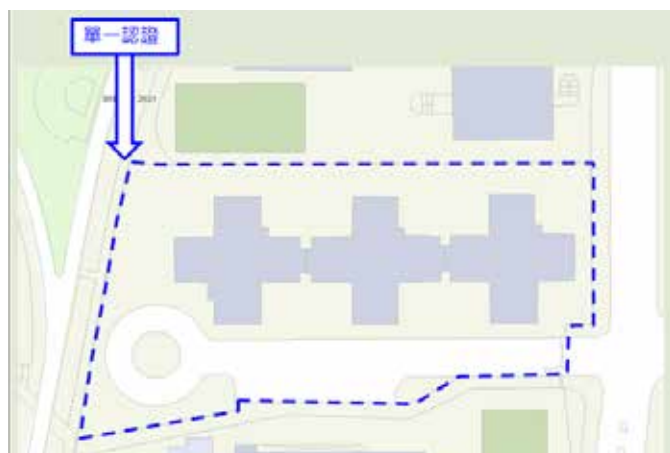


「自願樓宇評審計劃」的認證範圍

一般而言，認證範圍必須涵蓋在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。如屬單一業權項目，則必須涵蓋在同一入伙紙內的所有樓宇及公用部分。因應實際情況，業主可以透過「單一認證」或「分期認證」參加「計劃」，讓認證過程變得更靈活、簡便，而業主也能为樓宇制定更合適的維修計劃。

「單一認證」

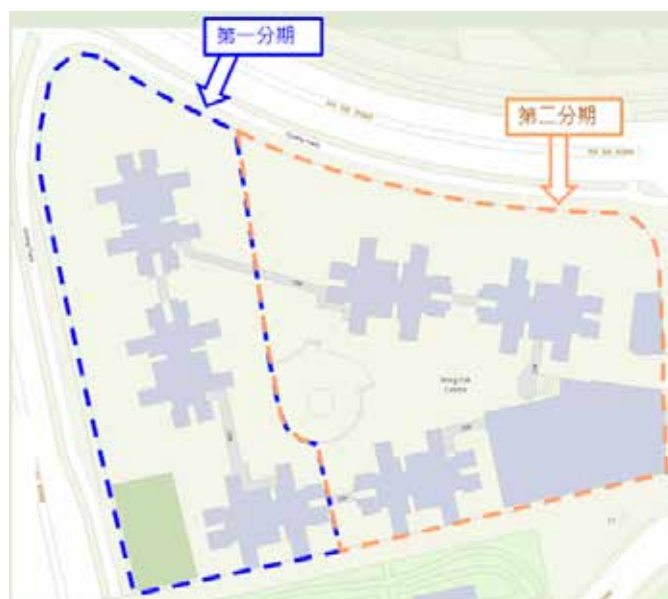
規模較少的屋苑可選擇以「單一認證」參加「計劃」，為整個屋苑同時進行評審工作（圖一）。



圖一：「單一認證」- 整個屋苑同時進行評審工作

「分期認證」

如樓宇預計進行大規模的修葺工程，往往須投入較多的資源、人力資源和時間，大型屋苑進行整體修葺時，過程亦相對複雜。所以，大型屋苑亦可選擇以「分期認證」參加「計劃」。為整個屋苑分階段進行評審工作，能更從容地分配其資源及人力（圖二）。



圖二：「分期認證」- 整個屋苑分階段進行評審工作



評審的項目

「計劃」的評審項目十分容易理解。評審項目分為「樓宇安全範疇」及「樓宇管理範疇」。「樓宇安全範疇」的評審與屋宇署「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」的要求完全一致，透過對樓宇的各部分進行檢驗及維修，讓樓宇變得安全。「樓宇管理範疇」則依照「計劃」訂定的標準，為樓宇已有的管理系統作出評審，以鼓勵業主持續為樓宇推行良好的管理。



圖三：名冊1、名冊2A和名冊2B的評審員可進行的評審「範疇」



「自願樓宇評審計劃」評審員

樓宇的評審工作須由「計劃」評審員執行。業主可根據「計劃」評審員名冊自行聘任評審員為其樓宇進行評審。現時，「計劃」共設有三個評審員名冊，分別為名冊1、2A和2B。不同名冊的評審員可為不同的「範疇」作出評審。

此外，具備相關專業資格的人士，可在完成為期一天的培訓課程後，申請註冊成為評審員。



證書及獎章

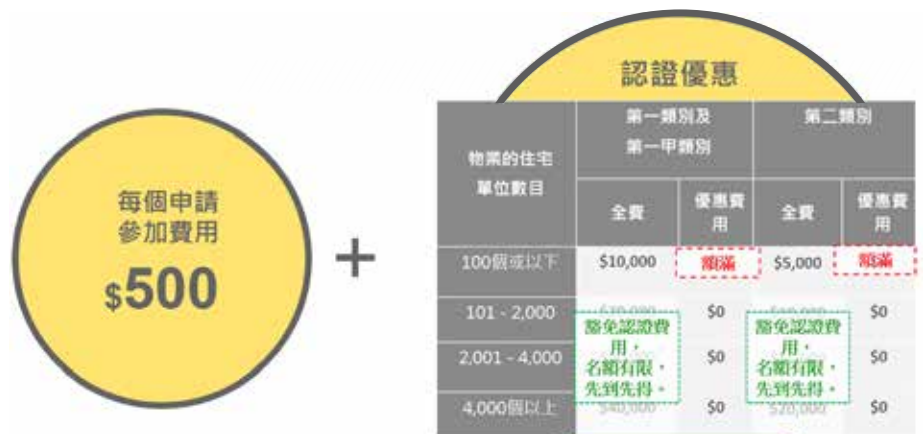
「計劃」採用證書及獎章制度。成功獲認證的樓宇，基於其評審結果，可獲頒發不同證書及獎章。「計劃」設有以下證書及獎章：

- 「自願樓宇評審計劃」卓越證書
- 「自願樓宇評審計劃」證書
- 樓宇管理優質獎章
- 樓宇保養維修優質獎章/傑出優質獎章
- 環保意識優質獎章



認證費用

參與「計劃」須繳交參加費用及認證費用。參加費用為\$500元，認證費用則視乎樓宇的規模收取。現時，擁有101伙或以上住宅物業的樓宇可享有豁免認證費用的優惠，詳情可見圖四。另一方面，評審員的評審費用須由業主直接支付予他們，費用由業主與評審員雙方協商議訂。



圖四：「自願樓宇評審計劃」的申請及認證費用



「自願樓宇評審計劃」近年來推行的優化措施

本著與時並進的精神，我們不斷檢討及優化「計劃」的細則以切合社會實際需要。近年，我們就頒布了以下兩項優化措施，讓更多樓宇及業界人士能參與「計劃」。

讓混合發展項目中的單一業權物業參加「計劃」

多業權的發展項目參加「計劃」，其認證範圍必須包括大廈公契內的所有樓宇及公用部分。但是，在同一大廈公契內，部分整幢樓宇有機會由單一業主所擁有，而其他樓宇則出售給個別業主。為讓此類單一業權樓宇能獨立參加「計劃」，「計劃」關於樓宇認證範圍的要求已作修改。現時，在此類

混合發展項目，若大廈公契/能清晰釐定業權界線，整幢單一業權的樓宇可獨立參與「計劃」。

「自願樓宇評審計劃」評審員(名冊 2B)的新增專業資格

隨著《物業管理服務條例》及其規管物管公司及物管人的發牌制度的實施，「香港優質樓宇評審委員會」亦通過了新增物管人(第1級)牌照持有人為「計劃」評審員(名冊2B)的專業資格。物管人(第1級)正式牌照持有人，在完成指定的培訓課程後，即可申請註冊成為「自願樓宇評審計劃」評審員(名冊2B)。



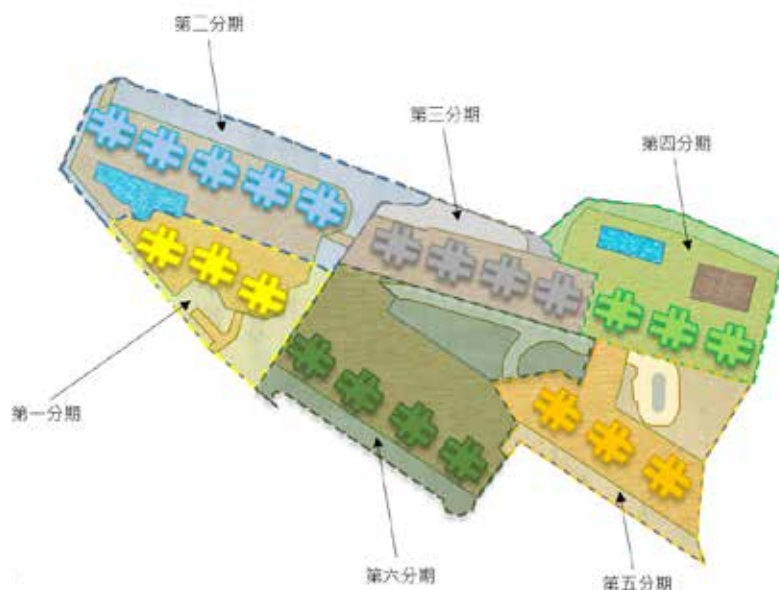
「自願樓宇評審計劃」的個案分享

「計劃」由推出至今已累積有很多讓人鼓舞的成功個案，我們可藉以下兩個個案，分享其成功的經驗。

個案一：

某大型私人屋苑透過分期認證參加「計劃」

此私人屋苑擁有20多幢住宅樓宇，起初打算全屋苑同時進行整體維修工程，但其後考慮到若整個屋苑同時進行檢驗及維修，無論業主和管理公司均會在財政及人力資源的分配上，面對一定的壓力；亦會增加工程管理的風險。因此，此屋苑與我們秘書處作出討論後，以分期認證參加「計劃」，讓其整個樓宇評審工作能更從容不迫、一步一步地進行。目前，已有數期接近完成評審，並即將交予我們秘書處作覆核。



圖五：私人屋苑透過分期認證參加「計劃」

個案二：

某公營機構分階段認證其坐落於不同區域的物業

此公營機構共有數十個物業，坐落於全港不同區域。為了能有系統地預先擬定其物業的每年工作安排，及避免收到「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」（公用部分）的通知書，因此，他們參與「計劃」，並因應其物業的樓齡、狀況及規模，撰寫評審計劃表，透過我們秘書處遞交至屋宇署，獲得屋宇署接納後，分階段認證其物業。截至目前已有18個物業完成認證，並獲頒發卓越證書及優質獎章，而餘下的物業亦正進行評審工作。

項目	物業名稱	用途	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	
1	物業(一)至物業(四)	高住	█					
2	物業(五)至物業(十二)	高住		█				
3	物業(十三)至物業(十六)	高住			█			
4	物業(十七)至物業(十九)	高住				█		
5	物業(二十)至物業(二十二)	高住					█	
6	物業(二十三)至物業(二十四)	高住						█

圖六：某公營機構遞交進度表，按計劃分階段認證其坐落於不同區域的物業



各界人士欲進一步了解「計劃」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。