

強制驗樓資助計劃 - 常見問題

(1) 問： 強制驗樓及驗窗計劃下，香港房屋協會（房協）及市區重建局（市建局）有何支援提供給業主？

答： 為協助業主履行「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」的法定要求，房協及市建局已推出「強制驗樓資助計劃」（資助計劃），為被納入「強制驗樓計劃」下的業主提供所需的財政及技術支援。

在財政支援方面，房協及市建局會向合資格樓宇的法團／業主提供「強制驗樓計劃」下首次驗樓費用的資助（設有上限）。資助計劃旨在資助在「強制驗樓計劃」下為樓宇公用部分進行首次檢驗的費用。如在「強制驗樓計劃」下檢驗樓宇公用部分的實際費用不超過資助上限，則在「強制驗窗計劃」下為樓宇公用部分進行首次檢驗窗戶的費用亦可被納入資助範圍內。

在技術支援方面，房協和市建局會在建築事務監督發出預先知會函件予目標樓宇後，出席由屋宇署/房屋署安排的地區簡介會，向目標樓宇業主講解「強制驗樓計劃」配套支援的詳情。此外，房協和市建局亦為參與資助計劃的法團／業主提供「強制驗樓資助計劃」的招標文件及服務協議書範本，就招標和聘任「註冊檢驗人員」事宜提供參考文件，以協助業主能有效地進行招標工作及聘任安排。

至於根據檢驗結果而須進行的修葺工程，屋宇署、房協和市建局會繼續透過現有的「樓宇維修綜合支援計劃」，向參與計劃的樓宇業主提供技術和財政支援，以協助樓宇進行有需要的修葺工程。若法團／業主對樓宇維修相關的資助計劃有任何疑問，可致電「樓宇維修支援計劃熱線」3188 1188 查詢。

(2) 問： 如業主/法團對「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」有關執行法定通知，演繹法例要求及作業守則等各項技術問題有任何疑問，可以向什麼機構尋求協助？

答： 業主/法團如對上述事宜有任何疑問，應聯絡屋宇署尋求協助。

(3) 問：樓宇須符合甚麼資格才可以申請「強制驗樓資助計劃」？

答：申請「強制驗樓資助計劃」的物業須符合下列全部資格：

- 樓齡達30年或以上的私人住用樓宇或綜合用途樓宇（商住用途）（以入伙紙為準），但不包括樓高3層或以下的住用樓宇；及
- 住用單位平均每年應課差餉租值不超越指定上限(市區包括沙田、葵青及荃灣住用單位不超過\$162,000，新界區住用單位不超過\$124,000)；及
- 不是單一業權的樓宇；及
- 必須收到屋宇署發給法團或共同業主的強制驗樓預先知會函件或法定通知；
- 必須聘任當時名列於建築事務監督所備存的檢驗人員名冊內的人士負責訂明檢驗工作；及
- 在未聘任該「註冊檢驗人員」前遞交申請。

(4) 問：未成立法團的樓宇是否可以申請有關樓宇公用部分的強制驗樓資助？

答：可以。但未成立法團的樓宇（單一業權的樓宇除外）須召開業主大會，如獲得全體業主同意或根據大廈公契內列明的要求通過，可授權代表向房協／市建局提出申請。獲授權代表必須為樓宇的公契經理人、物業管理公司或註冊業主。

(5) 問：單一業權的樓宇是否符合資格申請「強制驗樓資助計劃」？

答：單一業權的樓宇不符合申請資格。

(6) 問：工貿樓宇或純商業樓宇是否符合資格申請「強制驗樓資助計劃」？

答：工貿樓宇或純商業樓宇不符合申請資格。

(7) 問：如同一幢樓宇有多於一個法團，是否須要與其他法團聯同遞交申請？

答：每個法團須各自填妥「強制驗樓資助計劃」申請表格。但法團可自行決定是否與另外一個法團聯合遞交申請，並一併為樓宇進行檢驗。聯同遞交申請不會影響每個法團各自的資助上限，而聯合申請及進行樓宇檢驗可能是最具效益的做法，不單可以節省時間，更可減低驗樓的費用。因此建議在此情況下，各法團宜先行溝通協調，以作出最合適的安排。

(8) 問：樓宇是否可以多次申請「強制驗樓資助計劃」？

答：不可以，資助只獲發一次。

(9) 問：如何計算住用單位的平均每年應課差餉租值是否符合申請資格？

答：在遞交資助計劃申請前，業主可自行根據由差餉物業估價署向樓宇高、中、低層及各類不同面積的住用單位所發出的徵收差餉通知書，初步估算樓宇住用單位的平均每年應課差餉租值是否符合申請資格，而房協/市建局會根據差餉物業估價署提供(有關全個屋苑同一大廈公契內)所有樓宇住用單位的最新差餉平均租值作計算。

(10) 問：樓宇沒有收到強制驗樓預先知會函件或法定通知是否可以申請「強制驗樓資助計劃」？

答：不可以。

(11) 問：只收到強制驗窗預先知會函件或法定通知的個別樓宇業主，可否申請「強制驗樓資助計劃」？

答：不可以。有關樓宇業主必須收到強制驗樓預先知會函件或法定通知方可申請。

(12) 問：有那些資助計劃是適用於「強制驗窗計劃」？個別業主如驗窗後樓宇需要進行窗戶維修，有沒有任何資助計劃？

答：房協及市建局共同推行的「樓宇維修綜合支援計劃」會向符合資格的業主提供財政支援。市建局管理的「家居維修免息貸款」、屋宇署管理的「樓宇安全貸款計劃」及政府撥款房協管理的「長者維修自住物業津貼計劃」，可為合資格的業主就遵從「強制驗窗計劃」法定通知所須進行的訂明檢驗及/或修葺工程提供貸款或津貼。「家居維修免息貸款計劃」向符合資格的業主就單位內部維修工程提供最高 50,000 元的免息貸款。「樓宇安全貸款計劃」向業主提供貸款，上限為每個單位 100 萬元，而符合資產審查規定的業主可獲免息貸款。「長者維修自住物業津貼計劃」向年滿 60 歲，及符合入息及資產限額的長者就公用地方或自住單位的修葺工程提供最高每人每個單位 40,000 元的津貼。

(13) 問：每個法團於「強制驗樓資助計劃」下可獲多少資助金額？

答：資助金額是按首次訂明檢驗的實際支出而發出，並設上限。資助上限會根據有關樓宇的同一份大廈公契內列明的所有住用及商用單位數目計算。若屋宇署沒有將同一份大廈公契內的所有樓宇同時納入同一期強制驗樓名單內，資助上限則根據該期已收到屋宇署所發出的「強制驗樓法定通知」的樓宇所涵蓋的單位數目計算。

單位數目(個)	資助上限(港幣)
20或以下	\$25,000
21至49	\$35,000
50至200	\$60,000
201或以上	\$100,000

(14) 問：「強制驗樓資助計劃」是否包括一切驗樓及維修開支？

答：資助只包括聘任一名「註冊檢驗人員」根據法例要求及「強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則」為樓宇公用部分作首次訂明檢驗。倘若驗樓實際支出未達資助上限，而業主同時收到強制驗樓及強制驗窗預先知會函件或法定通知，餘額可用於資助聘任同一「註冊檢驗人員」或屬同一公司的「註冊檢驗人員」/「合資格人士」進行公用部分窗戶的訂明檢驗。資助並不包括樓宇的詳細調查及訂明修葺工程、檢驗及修葺私人單位內窗戶的支出等。

(15) 問：「強制驗樓資助計劃」的資助金額將如何發放？

答：房協 / 市建局在收到索款表格及相關證明文件，經核實各支出屬於資助範圍及訂明檢驗工作完成後，會一筆過將資助金額發放。

(16) 問：「強制驗樓資助計劃」於招聘「註冊檢驗人員」的事宜上，有否特別的要求和規定？

答：「強制驗樓資助計劃」的申請，必須在**未聘任「註冊檢驗人員」前遞交**。在進行招標工作時，應遵從《建築物管理條例》(第 344 章)第 20A 條的規定及《供應品、貨品及服務採購工作守則》有關採購的規定。

另外，房協 / 市建局於發出「原則上批准通知書」時會同時間提供《「強制驗樓

資助計劃」聘任「註冊檢驗人員」一般招標文件及服務協議書範本》供申請人參考或使用。申請人須留意範本內的基本條文及必須將之包含於其招標文件及服務協議書內。

(17) 問：倘若在進行訂明檢驗期間，「註冊檢驗人員」發現樓宇的實況比原先估計的狀況差或有很多公用地方須要移開遮蓋的裝飾面才能進行檢驗，因而引致工作量增加。就上述情況，檢驗人員要求提高檢查收費或徵收附加費，法團或業主代表應否接納其要求？

答：一般而言，「註冊檢驗人員」有責任於報價前了解樓宇情況及風險。建議法團或業主應了解合約條款列明的服務範圍，從而決定增加收費要求是否合理。另外，為避免日後爭議，法團或業主代表應於簽訂合約前向「註冊檢驗人員」確認清楚所有包括和不包括的服務範圍，並詳列於合約條款內，以保障雙方權益。

如法團或業主代表是使用由房協和市建局編撰的《「強制驗樓資助計劃」聘任「註冊檢驗人員」一般招標文件及服務協議書範本》，「註冊檢驗人員」的服務費用應是一筆過的收費，有關服務收費並不會因最終之工作人員完成之工作日數改變而有所增減。因此，除非屬於獲建築事務監督接納的詳細調查所涉及的額外開支，或向有關政府部門或機構查閱及複印資料的實報實銷費用，否則法團或業主代表無須給予更多的服務費用。

(18) 問：如在進行訂明檢驗期間，「註冊檢驗人員」建議對某些檢查項目進行詳細調查，法團或業主代表是否必須按「註冊檢驗人員」的建議進行有關調查？

答：根據「強制驗樓計劃」的要求，「註冊檢驗人員」建議對某些檢查項目進行詳細調查，必須要編寫詳細調查建議書給建築事務監督審閱，並獲接納後才可進行詳細調查。因詳細調查有可能涉及額外聘請專家檢查之費用，故此，法團或業主代表應考慮建築事務監督是否接納該由「註冊檢驗人員」建議的詳細調查才落實進行。另外，法團或業主代表亦可要求「註冊檢驗人員」講解進行詳細調查的原因、範圍及所需的額外收費以作充份了解。如須進行的詳細調查涉及額外聘請專家檢查之收費，法團或業主代表宜要求「註冊檢驗人員」協助尋求多份報價以作選擇（建議要求「註冊檢驗人員」申報利益），並遵從《建築物管理條例》（第344章）第20A條及相關作業守則的規定進行採購工作。

(19)問：若「註冊檢驗人員」指因有部分公用地方／設施無法進入／觸及，譬如被假天花遮蓋，而無法進行檢查，因此要求徵收額外費用以委聘承建商以儀器如閉路電視等以視察有關設施，法團或業主代表應否接納其要求？

答：根據「強制驗樓計劃」的指引，就被裝飾面覆蓋或位於私人單位內的公用設施（如樑板式的懸臂式鋼筋混凝土構築物或位於私人單位內的公用喉管），「註冊檢驗人員」須盡一切努力去進行檢驗，包括移開部分覆蓋面。法團或業主代表宜要求「註冊檢驗人員」先行講解進行有關視察的原因及必要性才決定應否進行有關視察。至於涉及的費用，建議法團或業主代表應先行了解合約條款是否已包括或清楚列明不包括上述服務，再行決定應否給予額外費用。另外，為避免日後爭議，法團或業主代表應於簽訂合約前向「註冊檢驗人員」查詢清楚所有包括和不包括的服務範圍，並詳列於合約條款內，以保障雙方權益。

(20)問：「自願樓宇評審計劃」與「強制驗樓計劃」有什麼分別？有什麼申請資格？

答：「自願樓宇評審計劃」所涵蓋的範圍較「強制驗樓計劃」為廣，除檢驗樓宇安全外亦須評審樓宇保養、管理、環境保護及增值元素。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」（僅限公用部分的窗戶）的要求。有樓宇管理的私人住宅及綜合用途(商住)物業，不限樓齡，均可參加。「自願樓宇評審計劃」並非一項資助計劃，申請人須繳付參加費用及認證費用。

(21)問：樓宇收到強制驗樓法定通知，房協及市建局除推行「強制驗樓資助計劃」外，有那些資助計劃是適用於樓宇於完成檢驗後須進行的公用部分修葺工程？

答：由房協及市建局自2011年4月共同推行的「樓宇維修綜合支援計劃」，在2015年7月起的所有新申請將獨立由市建局負責處理，計劃下的「公用地方維修津貼」適用於樓宇公用部分的修葺工程，個別合資格的業主更可申請「公用地方維修補助金」（上限10,000元）。另外，由政府撥款房協管理的「長者維修自住物業津貼計劃」（上限40,000元）或屋宇署管理的「樓宇安全貸款計劃」（上限100萬元）均適用於資助或提供貸款予個別業主支付公用部分維修分攤的費用。

(22) 問：大廈公用地方維修工程涉及較龐大的費用，「公用地方維修津貼」的津貼金額有多少？

答：符合申請資格的樓宇以每一個法團計，於 5 年內可獲的津貼總額為(以較低額為準)：

- 20 個單位或以下 - 核准工程總額三成，上限\$225,000，當中\$75,000 為環保項目津貼
- 21-49 個單位 - 核准工程總額兩成，上限\$225,000，當中\$75,000 為環保項目津貼
- 50 個單位或以上 - 核准工程總額兩成或每個單位不多於\$4,500，上限\$1,800,000，當中\$600,000 或每個單位\$1,500 為環保項目津貼（以較低者為準）。

(23) 問：完成訂明檢驗後，若申請參加「樓宇維修綜合支援計劃」資助進行訂明修葺，可否沿用已聘任的「註冊檢驗人員」負責監督有關工作？

答：「樓宇維修綜合支援計劃」規定於遞交申請前必須仍未聘任認可人士或專業顧問統籌維修工程。但如是透過「強制驗樓資助計劃」申請資助，並根據指定要求完成訂明檢驗及符合「樓宇維修綜合支援計劃」於招標 / 採購上的要求聘任負責檢驗的「註冊檢驗人員」進行訂明修葺的監督工作，則可考慮獲豁免有關規定。

由於「強制驗樓計劃」並無要求法團必須沿用為其樓宇進行檢驗工作的「註冊檢驗人員」監督其後的訂明修葺工作，因此法團可按其服務表現及監督工作的報價而考慮是否再與其簽訂監督工作的服務合約。法團亦可以考慮重新招標揀選負責監督修葺工作的「註冊檢驗人員」。

就有關「樓宇維修綜合支援計劃」的要求，申請人宜在遞交申請表格前致電「樓宇維修綜合支援計劃」熱線 3188 1188 向市建局查詢，以了解有關的規定。

(24) 問：如業主已完成強制驗樓及驗窗計劃之訂明檢驗而不需要作任何訂明修葺工程，但業主希望自發性地作樓宇維修工程，可否申請「樓宇維修綜合支援計劃」？

答：可以。「樓宇維修綜合支援計劃」不限於用作強制驗樓及強制驗窗計劃的訂明修葺工程，只要樓宇符合條件及申請資格，業主可就有關的公用地方維修或家居維修提出申請。

(25)問：「長者維修自住物業津貼計劃」的津貼數目多少？津貼用途是什麼？

答：每位合資格的長者自住業主最高可獲 4 萬元的津貼，津貼範圍涵蓋住用單位及/或大廈公共地方。就申請津貼以進行住用單位維修工程，申請人必須在工程未展開前遞交申請表格。就申請津貼以進行大廈公共地方維修工程，申請人必須在大廈維修工程完工證明書發出日期前遞交申請表格。房協職員會到物業視察及審批報價；當工程完成後，房協職員會再到物業視察確定完工後才發放津貼。

(26)問：業主成功申請了「長者維修自住物業津貼計劃」並已獲發4萬元津貼以維修樓宇，是否可再申請「家居維修免息貸款」以維修單位內的窗戶？符合資格者可否申請1萬元的補助金？

答：「長者維修自住物業津貼計劃」和「家居維修免息貸款」的申請資格是有所不同的。已獲發4萬元「長者維修自住物業津貼計劃」津貼的合資格業主是可因應收到「強制驗窗計劃」預先知會函件或法定通知而申請「家居維修免息貸款」以維修單位內的窗戶。申請「家居維修免息貸款」的業主只要符合申請資格是可申請「家居維修補助金」。請注意，每個維修項目祇會獲資助或貸款一次。