

歡迎參加 樓宇安全證書課程



樓宇檢查及維修要訣

課程大綱

- 定期樓宇檢查及維修之目的
- 《建築物條例》規定
- 強制驗樓計劃涵蓋的範圍
- 強制驗樓計劃的程序
- 服務提供者
- 一般檢驗及修葺工程
- 對業主提供支援
- 業主/業主立案法團的法律責任
- 問答時間

預防勝於治療，樓宇應作定期檢驗和維修。



相關新聞



馬頭圍意外 – 2010年1月



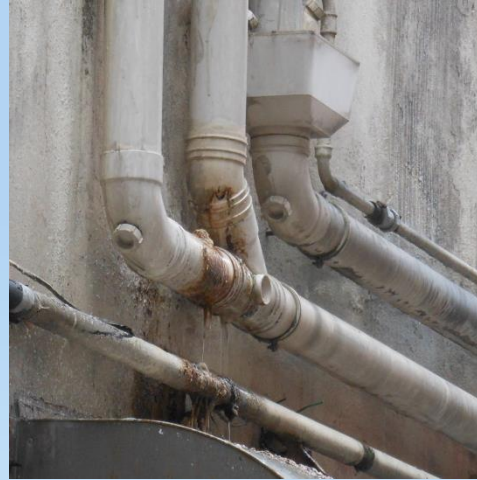
常見樓宇失修問題



常見樓宇失修問題



常見樓宇失修問題



課程大綱

- 定期樓宇檢查及維修之目的
- 《建築物條例》規定
- 強制驗樓計劃涵蓋的範圍
- 強制驗樓計劃的程序
- 服務提供者
- 一般檢驗及修葺工程
- 對業主提供支援
- 業主/業主立案法團的法律責任
- 問答時間



《建築物條例》規定

對現存樓宇的管制 (強制驗樓/驗窗計劃前)

- BO s.24 – 命令清拆違例建築物
- BO s.26 – 命令修葺危險建築物
- BO s.26A – 命令勘察欠妥的建築物
- BO s.28 – 命令修葺欠妥的渠管



在強制驗樓/驗窗計劃下 (預防性)

- BO s.30B(3)~(6) – 對目標樓宇發出強制驗樓通知
- BO s.30C(3)~(4) – 對目標樓宇發出強制驗窗通知
- 建築物(檢驗及修葺)規例》

《建築物條例》規定

強制驗樓及驗窗計劃已於2012年6月30日開始全面實施



業主的責任



目標樓宇

- ◆ 驗樓計劃 - 樓齡 **30** 年或以上的私人樓宇*
- ◆ 驗窗計劃 - 樓齡 **10** 年或以上的私人樓宇*

* 不高於 3 層的住用樓宇除外

◆ 委聘 註冊檢驗人員 (RI)



(驗樓計劃)

◆ 委聘 合資格人士 (QP)



(驗窗計劃)

建築事務監督的職權

◆ 發出法定通知

法定通知



樓宇部分	負責人士
公用部分 ¹	法團 / 共同業主
外牆	外牆業主
伸出物 (非公用部分)	單位業主
招牌	擁有人 ²

¹ 根據有關大廈公契

² 參考《建築物條例》有關規定

強制驗樓計劃下的伸出物



包括設置及安裝在個別單位的下列類別構件：

✓ 露台

✓ 外廊



強制驗樓計劃下的伸出物

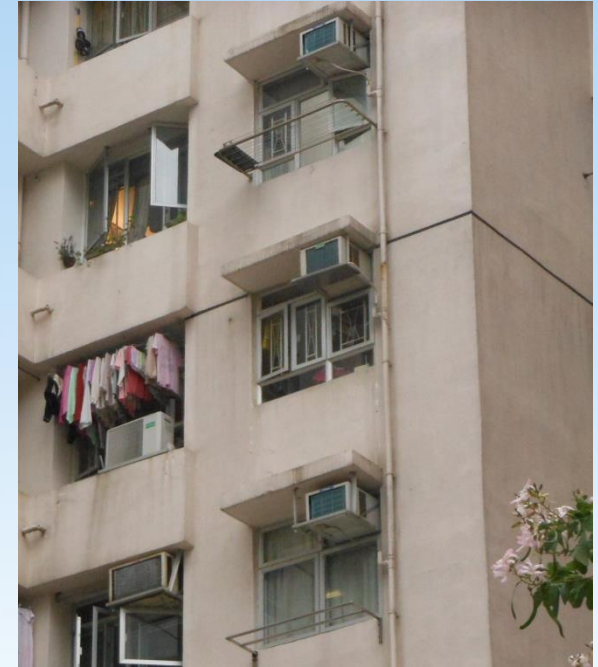


包括設置及安裝在個別單位的下列類別構件：

✓ 花盤架

✓ 晾衣架

✓ 窗戶簷篷



強制驗樓計劃下的伸出物



包括設置及安裝在個別單位的下列類別構件：

- ✓ 為屋宇裝備裝置
(如: 冷氣機) 而設
的任何支承構築物
- ✓ 與上述屋宇裝備裝置
相關的任何喉管或管道



課程大綱

- 定期樓宇檢查及維修之目的
- 《建築物條例》規定
- **強制驗樓計劃的涵蓋範圍**
- 強制驗樓計劃的程序
- 服務提供者
- 一般檢驗及修葺工程
- 對業主提供支援
- 業主/業主立案法團的法律責任
- 問答時間



強制驗樓計劃涵蓋範圍



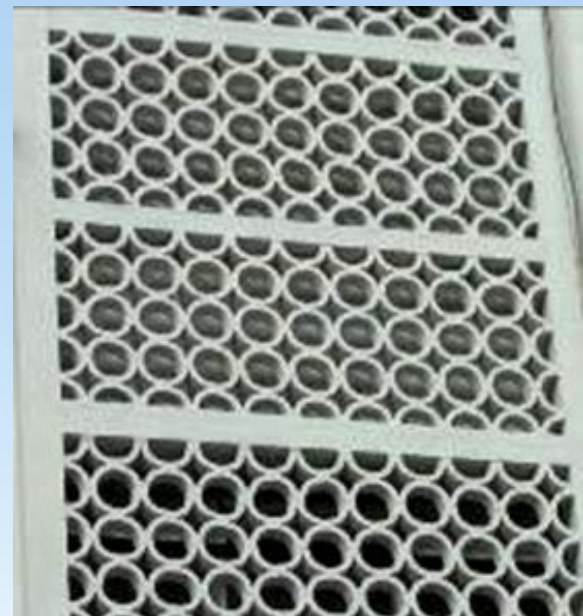
□ 外部



強制驗樓計劃涵蓋範圍



□ 外部



強制驗樓計劃涵蓋範圍



□ 外部



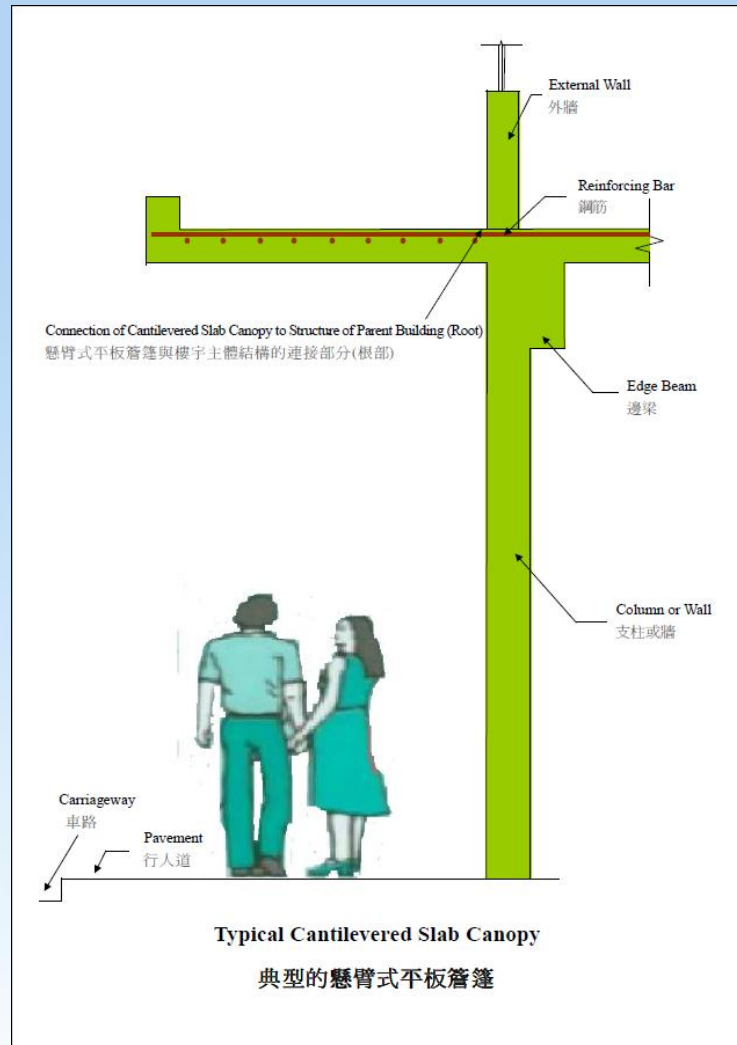
強制驗樓計劃涵蓋範圍



□ 結構



強制驗樓計劃涵蓋範圍



強制驗樓計劃涵蓋範圍



□ 結構



強制驗樓計劃涵蓋範圍



□ 防火安全



強制驗樓計劃涵蓋範圍



□ 排水系統



課程大綱

- 定期樓宇檢查及維修之目的
- 《建築物條例》規定
- 強制驗樓計劃的涵蓋範圍
- **強制驗樓計劃的程序**
- 服務提供者
- 一般檢驗及修葺工程
- 對業主提供支援
- 業主／業主立案法團的法律責任
- 問答時間



強制驗樓計劃的程序

《選取目標樓宇諮詢委員會》

每年會揀選適當數量目標樓宇進行

- ✓ 專業團體
- ✓ 相關非政府機構
- ✓ 物業管理專業人士
- ✓ 區議會及
- ✓ 相關政府部門的代表



強制驗樓計劃的程序

揀選目標樓宇考慮的因素：

- ✓ 區內合資格樓宇數目的比例分配
- ✓ 樓宇及窗戶的維修狀況/記錄
- ✓ 樓宇附近的交通/人流
- ✓ 樓宇的地點
- ✓ 樓宇組群
- ✓ 區議會推薦的樓宇



強制驗樓通知的期限



預先知會函件

不少於 **6** 個月前

法定通知的期限 (3* + 3 + 6)

- 於 **3** 個月內* 委聘 註冊檢驗人員
- 於 **3** 個月內 完成驗樓
- 於 **6** 個月內 完成修葺工程 (如需要)

* 未成立業主立案法團 + **3** 個月

公佈目標樓宇資料的途徑



在發出通知後，上載於網頁。

香港特別行政區政府
屋宇署
BUILDINGS DEPARTMENT

強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下屋宇署已發出法定驗樓或驗窗通知的目標樓宇

樓宇名稱:

樓宇地址:
街道名稱:
街道號碼:

地區:

搜尋

樓宇名稱	樓宇地址
福康大樓	...
區發樓	...
興利工業大廈	...
鎮濤居A座	...
鎮濤居B座	...

課程大綱

- 定期樓宇檢查及維修之目的
- 《建築物條例》規定
- 強制驗樓計劃的涵蓋範圍
- 強制驗樓計劃的程序
- **服務提供者**
 - 一般檢驗及修葺工程
 - 對業主提供支援
 - 業主/業主立案法團的法律責任
 - 問答時間



強制驗樓計劃的服務提供者



註冊檢驗人員 (RI)

註冊檢驗人員名冊 內的下列各專業人士:

- 認可人士
- 結構工程師
- 註冊建築師
- 註冊專業工程師 (建造、屋宇裝備(建造)、土木、材料(建造)工程界及結構工程); 及
- 註冊專業測量師 (建築測量 及 工料測量)



註冊檢驗人員名冊

(<http://www.bd.gov.hk>)



屋宇署 - 公開資料 - Windows Internet Explorer

http://www.bd.gov.hk/chinese/T/inform/index_ap.html

檔案(F) 編輯(E) 檢視(V) 我的最愛(A) 工具(T) 說明(H)

★ 我的最愛 | ☆ Google 翻譯# | 建議的網站 | 免費的 Hotmail | 網頁快訊圖庫 | 自訂連結

屋宇署 - 公開資料

香港特別行政區政府
屋宇署

GovHK 香港政府一站通 | 簡體版 | ENGLISH

搜尋 | 網頁指南 | 信箱

主頁 | 最新消息 | 關於我們 | 刊物及新聞公報 | **公開資料** | 公共服務 | 公用表格 | 電子服務 | 招標公告 | 相關網址

註冊名單

認可人士名冊

- 認可人士(建築師名單)
- 認可人士(工程師名單)
- 認可人士(測量師名單)

結構工程師名冊

- 註冊結構工程師

岩土工程師名冊

- 註冊岩土工程師

檢驗人員名冊

- 註冊檢驗人員(建築師名單)
- 註冊檢驗人員(工程師名單)
- 註冊檢驗人員(測量師名單)

檢驗人員名冊

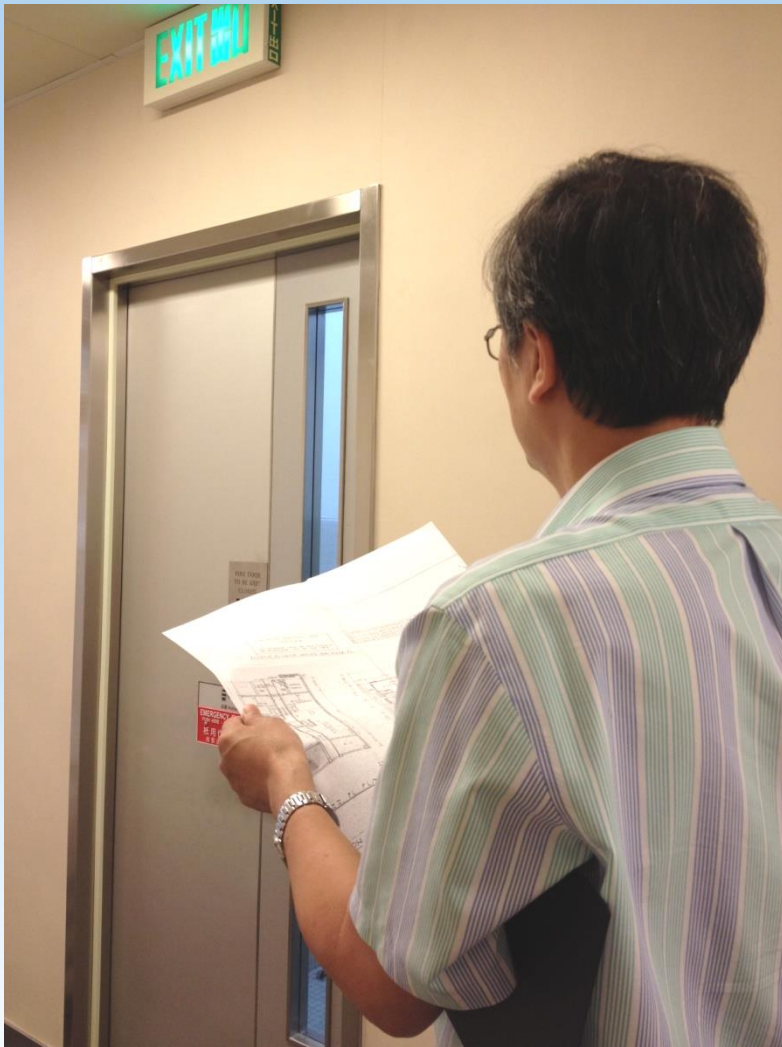
- 註冊檢驗人員(建築師名單)
- 註冊檢驗人員(工程師名單)
- 註冊檢驗人員(測量師名單)

檢驗人員名冊

- 註冊檢驗人員(建築師名單)
- 註冊檢驗人員(工程師名單)
- 註冊檢驗人員(測量師名單)

檢驗人員名冊(測量師名單)			第 1 頁	
姓名	註冊編號	屆滿日期	聯絡電話	
陳振威 CHAN CHUN WAI SAMSON	RI(S) 99/94	30/03/2017	9438 9543	
陳進榮 CHAN CHUN WING STEPHEN	RI(S) 33/00	30/03/2017	2851 9918	
陳佐堅 CHAN JOR KIN KENNETH	RI(S) 51/82	25/06/2017	2782 2211	
陳華偉 CHAN WAH WAI DAVID	RI(S) 58/81	24/02/2017	-	
陳旭明 CHAN YUK MING	RI(S) 30/84	24/02/2017	2722 7270	
卓長基 CHEUK CHEUNG KEI	RI(S) 105/00	04/05/2017	-	
張國豪 CHEUNG KWOK HO RICHARD	RI(S) 36/81	03/07/2017	9173 9797	
紹宏賢 CHIU KA YIN	RI(S) 23/05	27/04/2017	-	

註冊檢驗人員的職責

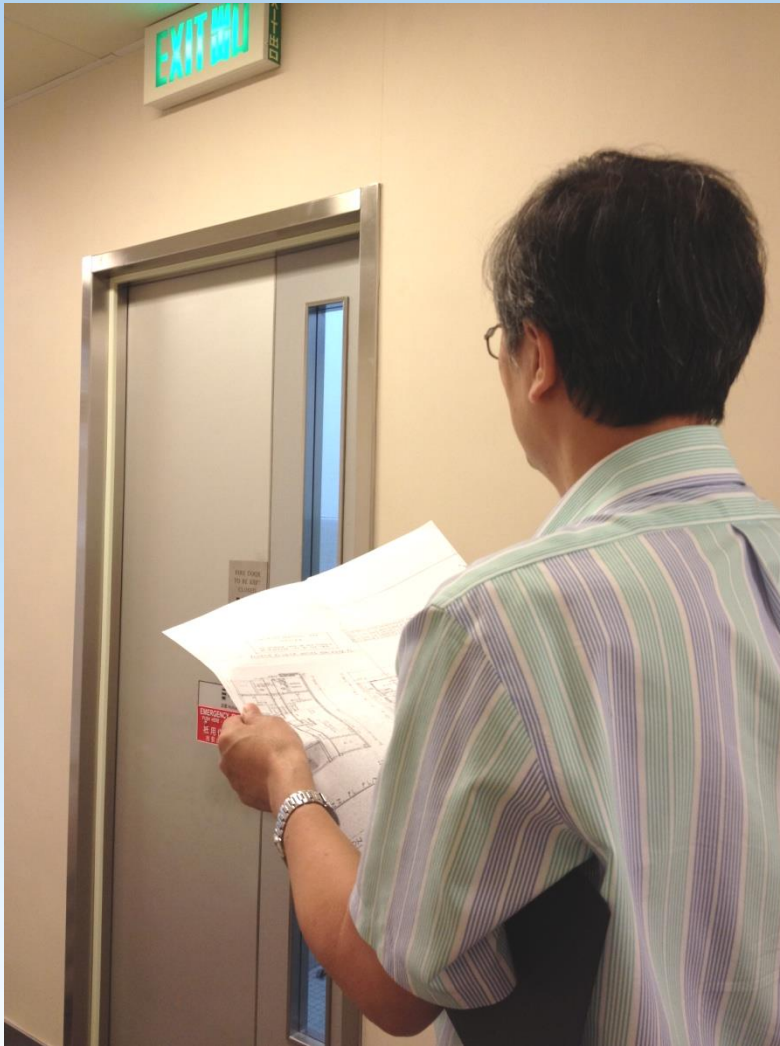


檢驗階段

- 親自進行訂明檢驗
- 符合條例規定
- 緊急情況
- 僭建物
- 詳細調查 (如需要)



註冊檢驗人員的職責



修葺階段

- 提供妥善監督
- 物料及維修方法
- 建築物安全
- 符合條例規定
- 緊急情況



註冊檢驗人員的職責



詳細調查 (Detailed Investigation - DI) (如需要)

- (a) 嚴重欠妥之處，構成結構不穩，
或對衛生構成嚴重影響
- (b) 不能確定欠妥之處的範圍或成因



註冊檢驗人員必須:

- 向建築事務監督呈交詳細檢查的建議，以供認可
- 按認可的建議，安排詳細檢查

註冊檢驗人員的職責 - 提交法定文件



➤ 檢驗前 - 委任通知

➤ 檢驗後:

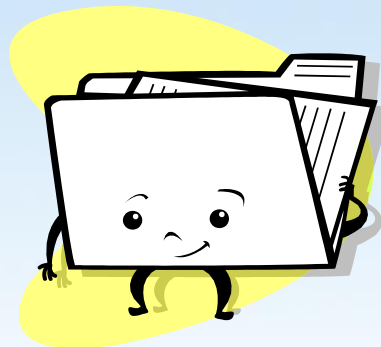
(i) 檢驗報告 (包括修葺建議書)

(ii) 樓宇檢驗證明書

➤ 修葺後:

(i) 完工報告

(ii) 樓宇修葺證明書



註冊承建商



承建商

建築事務監督所備存的名冊內的：

註冊一般建築承建商 (RGBC)

註冊小型工程承建商 (RMWC)*

* 有資格進行屬於其獲註冊級別、
類型及項目的小型工程



職責

確保該建築物部分／窗戶已被致使安全

小型工程監管制度流動應用程式



Available on the
App Store



GET IT ON
Google play

小型工程監管制度流動應用程式

□ 搜尋 → 搜尋欄 (關鍵名詞搜尋 (例子: 窗、招牌))

□ 常用實例 → 常用實例 (5 個, 如: 家居裝修)

□ 工程種類 → 工程種類 (26 個, 如: 冷氣機架)

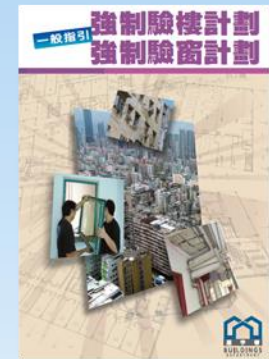
□ 工程項目 → 工程項目 (126 項, 第I級別, 第II級別, 第III級別)

□ 小型工程相關資料 → 流程 (1, 2, 3)

其他功能: 檢核計劃, 註冊名單, 重要須知

屋宇署刊物

- 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則
- 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的一般指引
- 單張/小冊子:



課程大綱

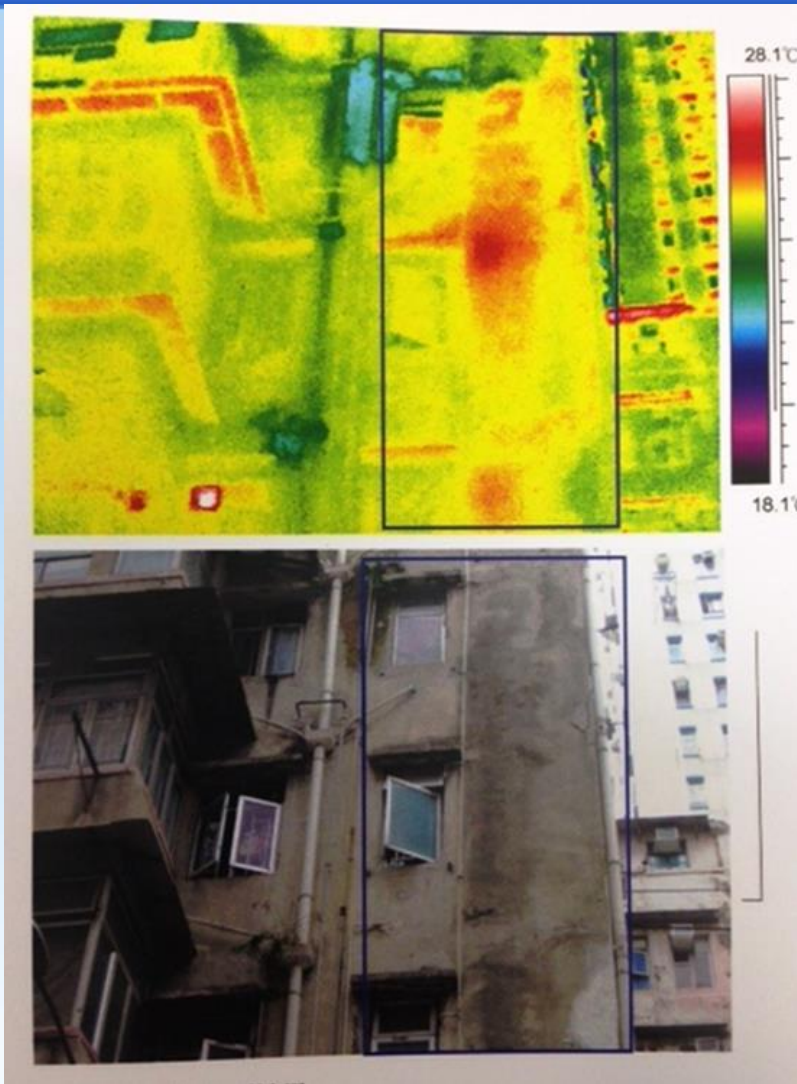
- 定期樓宇檢查及維修之目的
- 《建築物條例》規定
- 強制驗樓計劃的涵蓋範圍
- 強制驗樓計劃的程序
- 服務提供者
- **一般檢驗及修葺工程**
- 對業主提供支援
- 業主/業主立案法團的法律責任
- 問答時間



檢驗方式



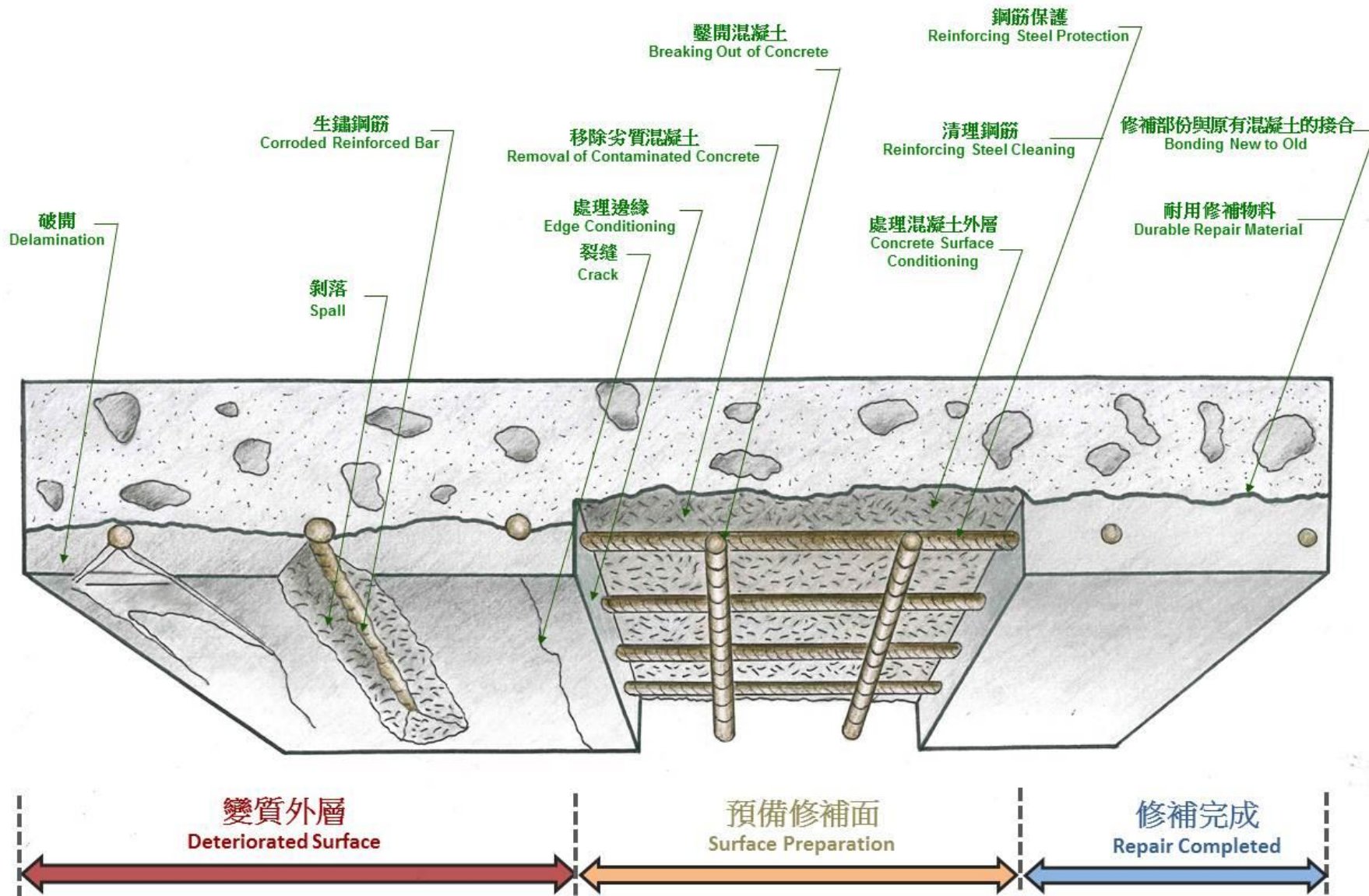
檢驗方式



檢驗方式



修葺方式



修葺方式

預備修補面



1. 處理邊緣

在修補位置的邊緣上，以垂直於混凝土的表面進行切割，以防止邊緣過薄

2. 移除劣質混凝土

移除所有鬆散的，有可見裂縫的/破開的/或依附在嚴重鏽鐵的混凝土

修葺方式

預備修補面



3. 鑿開混凝土

鑿開混凝土缺口至鋼筋
後最少**10**毫米

4. 處理混凝土表面

外露的混凝土表面應該
被粗糙化至露出石料

修葺方式

預備修補面



5. 清理鋼筋

鋼筋應使用鐵刷或機器來清除鐵鏽

6. 鋼筋保護

鋼筋應該在沒有污染物的情況下盡快塗上底漆

修葺方式

修補工程

7. 修補部份與原有 混凝土的接合

在鋼筋上的底漆固化後，
接合塗層應盡快塗在鋼筋
及混凝土的基底



8. 耐用修補物料

使用修補砂漿

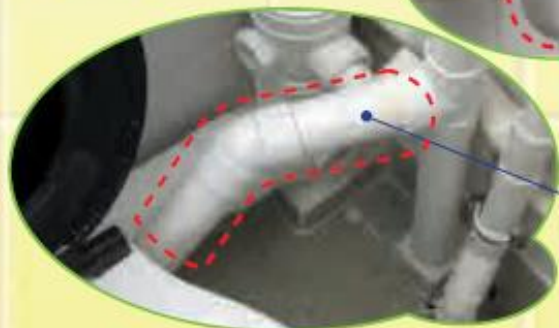
排水管維修

7 如有多於一個屬廢水/污水設備的隔氣彎管接駁至一條廢水/污水管，該隔氣彎管須以反虹吸管通風或備有反虹吸氣閥以防止水封流失。確保隔氣彎管正常運作，切勿拆除或改動「反虹吸管」或「備有反虹吸氣閥的隔氣彎管」。

If more than one trap of a waste/soil fitment is connected with one waste/soil pipe, the traps shall be ventilated by means of anti-syphonage pipes or embodied with anti-syphonage air valve to prevent loss of water seal. Make sure that all traps are functioning properly. Do not remove or alter the "anti-syphonage pipes" or the "trap with anti-syphonage air valve" of the waste/soil fitments.



備有反虹吸氣閥的隔氣彎管
Trap with anti-syphonage air valve



反虹吸管
anti-syphonage pipe

8 依從衛生署發出的指引，進行日常家居清潔及消毒工作，以及保持個人衛生。

Observe the guidelines issued by the Department of Health to clean and disinfect your flat and maintain good personal hygiene.

排水管維修 你要知

What you need
to know
about drainage
pipe
maintenance



← 下載小冊子

排水管維修

住宅單位內部排水管及潔具檢查維修指引

Guidelines on Inspection and Maintenance of Drainage Pipes and Sanitary Fittings inside Residential Units

1 應該定期檢查所有室內排水管和相連的潔具，並特別留意圖中以紅色虛線顯示部分。
All internal drainage pipes and associated sanitary fittings should be inspected regularly, with special attention being paid to the parts marked with red dotted lines in the following photos.

2 如發現下列現象，應立即通知大廈管理處或聘用合資格承建商進行檢查及所需的維修。
If any of the following phenomena arises, please report immediately to your management office or appoint a qualified contractor for inspection and repair.

- 排水管/潔具發出臭味或異響
foul smell or odd sound from drainage pipes/sanitary fittings
- 排水管/潔具出現裂縫或銹水漬
cracks in or rust stains on the drainage pipes/sanitary fittings
- 喉碼鬆脫
loosened pipe brackets
- 排水管/潔具滲漏或淤塞
leakage or blockage of the drainage pipes/sanitary fittings
- 水廁內不時泛起氣泡
bubbles coming out of the water closet from time to time

連接上層地台去水口
connected to the floor drain of the upper floor



喉碼
pipe bracket



排水管
drainage pipe

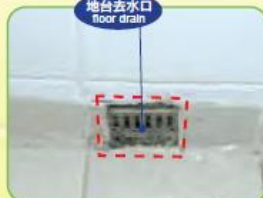


樽型隔氣彎管
bottle trap

3 切勿將雜物丟進水廁及去水口內，以免造成排水管淤塞。
Do not drop any objects into the water closets and the inlets to avoid blocking the drainage pipes.

4 每星期用約半公升清水倒進每個地台去水口。如找不到地台去水口，請向大廈管理處或合資格的專業人士/承建商查詢。
Pour about half a litre of water into each floor drain every week. If you cannot find the floor drains, please contact your management office or consult a qualified professional/contractor.

地台去水口
floor drain



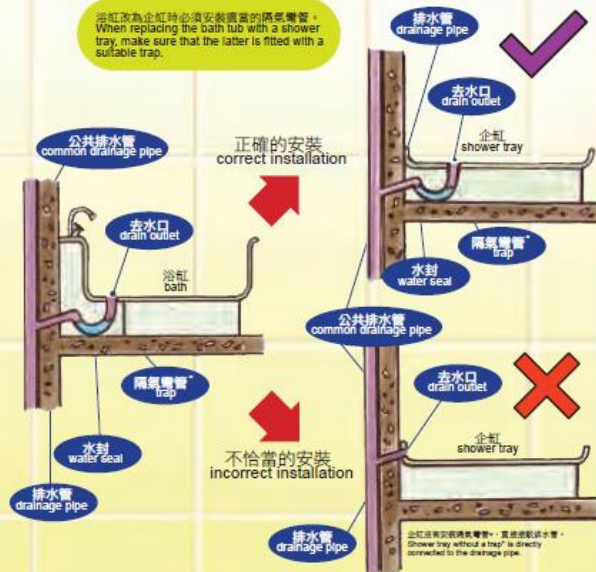
地台去水口
floor drain



5 不應在浴室安裝馬力過強的抽氣扇，如有查詢，請諮詢合資格的專業人士/承建商。
Do not install exhaust fans of excessive capacity in bathrooms. For enquiries, please contact a qualified professional/contractor.

6 確保所有潔具有適當的隔氣彎管。
Make sure that each sanitary fitting is fitted with a suitable trap.

浴缸改為企缸時必須安裝適當的隔氣彎管。
When replacing the bath tub with a shower tray, make sure that the latter is fitted with a suitable trap.



* 隔氣彎管要有反虹吸管通風，或以建議方式防止「水封」流失，或直接排入喬水斗。
* A trap should be ventilated by an anti-siphonage pipe, constructed to prevent the loss of "water seal" or discharge directly into a hopper head.

課程大綱

- 定期樓宇檢查及維修之目的
- 《建築物條例》規定
- 強制驗樓計劃的涵蓋範圍
- 強制驗樓計劃的程序
- 服務提供者
- 一般檢驗及修葺工程
- **對業主提供支援**
- 業主/業主立案法團的法律責任
- 問答時間



對業主提供支援

提供支援

- 市區重建局 (市建局)

階段

- 籌備 - 簡報會、成立業主立案法團及資助
- 檢驗／修葺 - 強制驗樓資助計劃、樓宇維修綜合支援計劃

樓宇維修綜合支援計劃

包括:

- 公用地方維修津貼 — (市建局)〔註〕
- 家居維修免息貸款 — (市建局)〔註〕
- 樓宇安全貸款計劃 — (屋宇署)
- 長者維修自住物業津貼計劃 — (政府撥款及房協管理)

(註：2015年7月1日起的新申請個案將由市建局負責)

有關詳情，請致電 **3188 1188**。

課程大綱

- 定期樓宇檢查及維修之目的
- 《建築物條例》規定
- 強制驗樓計劃的涵蓋範圍
- 強制驗樓計劃的程序
- 服務提供者
- 一般檢驗及修葺工程
- 對業主提供支援
- **業主/業主立案法團的法律責任**
- 問答時間



業主/業主立案法團的法律責任

若業主/法團 **不遵從** 有關通知

- 可被**檢控**
- 政府亦會代進行，然後向業主/
法團收回檢驗及修葺工程的費用
、監督費及徵收不多於有關費
20%的附加費



成功檢控後的刑罰

不遵從法定通知	最高刑罰為
強制驗樓	罰款 \$50,000 監禁 1 年 另處罰款 \$5,000 (每天)

對不合作的人士提出檢控

阻礙 業主立案法團(法團)

罰款/監禁

進行有關公用部分的工程

- **阻礙** 受僱或受聘於法團的人進行所需的檢驗、勘測、工程
- **拒絕** 上述的人為所需的檢驗、勘測、工程而需通往或使用任何處所的情況下，通往或使用該處所

• **\$10 000**
及監禁 **6** 個月

- **拒絕** 分擔所需費用

• **\$25 000**

自願樓宇評審計劃

- 房協現推行一項「自願樓宇評審計劃」（“評審計劃”），認許獲妥善管理及維修的樓宇。經評審計劃核證的樓宇將獲屋宇署認許，以確認在相關檢驗周期內，已符合強制驗樓計劃及強制驗窗計劃（僅指在公用部分的窗戶）的要求。
- 房協已開始接受樓宇業主申請參與此項評審計劃。
- 有關詳情，請致電 8108 0108。

課程大綱

- 定期樓宇檢查及維修之目的
- 《建築物條例》規定
- 強制驗樓計劃的涵蓋範圍
- 強制驗樓計劃的程序
- 服務提供者
- 一般檢驗及修葺工程
- 對業主提供支援
- 業主/業主立案法團的法律責任
- **問答時間**



適時維修



維修前



維修後

查詢

熱線電話： 2626 1616
(由「1823」統籌處理)

郵寄地址： 九龍旺角彌敦道750號
始創中心12樓
屋宇署強制驗樓部

網頁： <http://www.bd.gov.hk>



多謝

