附件一

樓宇維修支援及服務局具體功能

樓宇維修支援及服務局具體功能包括-

(a) 編制和管理三張「預審名單」(準則涵蓋技術能力、誠信操守、財務能力和過往表現),包括處理預審申請、經預審的名單一般有效期為兩年,兩年期間執行除名和暫停預審資格安排;

(b) 招標批出和管理覆蓋全港的多份分區驗樓定期合約,按樓宇位置向業主直接指派驗樓顧問,節省逐個項目獨立招標時間,盡快啟動驗樓,規模效應亦能提升服務質素和降低費用;

(c) 分別就委聘監督顧問和承建商,為業主代辦招標和評標,包括-

1. 分拆驗樓顧問和監督顧問職能確保專業獨立性,規定獲批(b)項定期合約的驗樓公司不得競投監督顧問合約;
2. 為工程招標文件把關,包括審視監督顧問草擬的維修建議書和工程標書條款,覆核維修範圍和費用估算的合理性;減少招標條款含糊之處,避免簽約後有人合謀恣意操控大幅推高工程費用的風險,包括明確規定哪些工程種類按固定金額計算,哪些按實際工程量計算;按項目規模和複雜性,加入對投標監督顧問或承建商的額外技術、人手和其他要求,以及決定是否採用「雙信封制」評標;
3. 加強招標時利益申報安排,並通過(i)項跨機構資料分享制度,做好誠信審查,包括要求投標監督顧問和承建商申報關連公司資料和確認關連公司沒有同時入標;申報與業主、管理委員會、物業管理公司、顧問和承建商之間的利益關係;簽署「不合謀投標確認書」及就其內容作出法定聲明;
4. 設立機制以識別、審查和篩走異常低價標書; 以及

5. 根據評標得分排序向業主推薦最多三份標書；

(d) 施工後如須大幅修改工程範圍或增加工程費用，向業主提供獨立意見；

(e) 編制監督顧問和承建商的招標文件和工程合約範本；

(f) 建立和管理資訊系統，以易於理解和比較方式公開已完成項目價格資料，供業主參考；

(g) 建立制度定期審核驗樓顧問、監督顧問和承建商的工程表現，並將表現評分納入「預審名單」續期和項目評標的考慮因素；

(h) 處理與全新支援服務相關的投訴；

(i) 與執法機構和相關政府部門建立資料分享制度，以協助評審標書和識別異常情況；以及

(j) 制訂全新支援服務類別、收費及資助水平。

附件二

修訂《建築物條例》建議概要

(I) 提升大型樓宇維修工程的規管

(一) 列大型維修為新規管工程類別：

- 將目前主要是二級小型工程的大型樓宇維修工程，獨立作新工程類別，加強法定規管，包括由目前只須「報備」提升至須事先獲屋宇署許可方可開工，即施工前專業人士要事先提交圖則、監工計劃書等，屋宇署和其他相關部門滿意建議施工、監工和臨時預防措施等安排後才會批出許可。如維修工程搭有的棚架覆蓋至少一個樓宇立面的四層樓或以上，或搭有覆蓋光井或內角整個高度的棚架，工程便屬於大型樓宇維修工程，須受上述加強監管。

- 日後如果大型維修工程嚴重偏離圖則、以危險方式進行建築工程等，適用罰則會由目前屬小型工程的罰則提升至修例後等同一般新工程出現違規的罰則。(有關罰則增幅見下文(III)(一))

(二) 清晰界定權責，提升專業獨立性：

- 「強制驗樓計劃」日後會分拆驗樓和監工職能，負責驗樓人士不能為同一項目擔當監督顧問，而實際施工須另行委聘承建商，加上《建築物條例》下利益申報規定會收緊，以切斷利益鏈，減低企圖從後續工程中獲益的誘因。

- 監督顧問專業資格會由註冊檢驗人員升格為擁有較全面項目經驗的認可人士，提升監督成效。

- 調高承建商資格，只有註冊一般建築承建商或一級小型工程承建商才可進行大型維修工程。

- 規定向屋宇署提交法定文件的承建商必須同為負責施工的承建商，防止「只分判不生產」的情況。

(三) 強化建築和消防安全標準：

- 就所有建築工程須採取的預防措施，明確規定涉及防火、樓宇結構穩定及逃生路徑等方面的措施。另賦權屋宇署就樓宇維修工程訂明建築及消防安全標準和臨時預防措施，具體包括進行維修樓宇之間安全間距、指定建築物料要求(例如棚架物料、臨時遮封窗戶物料)、逃生樓梯安裝臨時防火屏障的要求、「生口」安排及安全要求，以及工程期間就樓宇出入口施加保護措施。

- 屋宇署和消防處等早前成立的工作組，已初步討論上述要求和標準。按此基礎，發展局會牽頭成立專家小組，成員包括具份量業界人士、工程界和學術界代表，以協助敲定大型維修的宏觀原則、標準及指引。

- 現時屋宇署可以就使用欠妥物料提出檢控 ，然而何謂「欠妥」缺乏清晰界定，署方須逐個個案加以佐證。為提升檢控成效，會修例明文規定指定建築物料須符合屋宇署指明的安全標準，包括棚架及防護物料、防火門及混凝土等，從而提供清晰法律基礎，日後可直接就違反指明安全標準提控，無須證明其為欠妥物料，減低佐證爭拗。

(II) 屋宇署主動審查業界表現，加強執法力度

(i) 針對現存樓宇的檢驗和維修工程

除修例從嚴規管外，屋宇署會在驗樓、監工和工程階段主動審核巡查，加強執法，落實大型樓宇維修工程法定規管框架，包括：

(一) 驗樓階段：由現時僅抽查 5%改為全部強制驗樓報告均須獲

屋宇署接納才可成為維修工程的基礎。另針對有專業人士沒有依法親身驗樓，屋宇署會實地突擊巡查驗樓工作。此外，屋宇署會修訂作業守則，更新和細化驗樓時須遵從的技術標準和要求，以確保驗樓質素和維修建議合理性。

(二) 監工階段：要求認可人士每半年提交監督報告，由屋宇署全部審核，確保認可人士依法履行其監工責任。如欠妥，屋宇署會作實地突擊巡查。

(三) 施工階段：屋宇署會至少每半年巡查大型維修地盤一次，確保承建商依法施工。維修工程完工後，屋宇署會按「風險為本」原則抽查完工報告，包括進行實地審查。

(ii) 適用於新建樓宇工程

- 有鑑於近日新建項目出現鋼筋問題，屋宇署將進一步加強監管。自 2025 年 5 月起，屋宇署已加倍抽樣檢查地盤澆注混凝土前的鋼筋數量和配置，由每年抽查 12%地盤增至 25%。日後署方將強制所有地盤全面保存鋼筋配置的紀錄，即在進行澆注混凝土工程前，承建商須檢查每個結構構件(如柱、橫樑、樓板和轉換層板)的鋼筋配置，再由專業人士轄下的適任技術人員全數覆核並獲其同意後方可澆注混凝土。未澆注混凝土前的鋼筋配置須以相片或錄像紀錄，並全數送交屋宇署抽查。屋宇署會諮詢業界，預計年底落實措施。

- 至於完成澆注混凝土後的鋼筋配置，屋宇署自 2025 年 5 月起每年抽查 25%地盤，採用鋼筋面層測厚儀科技進行抽樣檢查。日後所有地盤須委聘獨立實驗所採用同類技術抽驗鋼筋，以證明鋼筋數量和配置符合批准圖則，由專業人士在覆核後向署方呈交報告，並由屋宇署進行抽查。屋宇署計劃諮詢業界後明年初落實措施。

(III) 收緊專業人士及承建商懲處制度

依法進行建築工程是專業人士及承建商的責任。政府會透過審核、抽查及懲處讓沒有履責的相關人士承擔責任。如證實未有妥善監工或施工，屋宇署定會嚴肅跟進，提出檢控及紀律處分。為加強規管業界，最新修例建議會從多方面加強規範新建和維修工程的專業人士及承建商：

(一) 大幅提升違規罰則上限：

- 未有親身驗樓或妥善監管維修工程的最高罰款由 25 萬元倍增至 75 萬元，並提升為可判處 1 年監禁。

- 就新建樓宇工程及日後大型樓宇維修，如專業人士或承建商使用欠妥物料或不合標指定物料，或嚴重偏離已批圖則等由最高罰款 100 萬元及監禁 3 年提升為 300 萬元及監禁 3 年。

- 就新建樓宇工程及日後大型樓宇維修，如專業人士或承建商以危險方式進行建築工程，導致或可能導致人命傷亡或財物損失的最高罰款由 100 萬元及監禁 3 年大幅提升至 1,000 萬元及監禁 5 年。

(二) 嚴格執行註冊除名機制：

- 訂明干犯《防止賄賂條例》或《競爭條例》的專業人士或承建商即時除名，無須經過紀律聆訊。

- 另外，屋宇署會更頻密核實專業人士是否仍在從事相關專業，嚴厲執行除名安排，遏止「借牌」情況。

(三) 提速提效處理紀律聆訊個案：

- 簡化註冊承建商紀律委員會的組成以加快進行聆訊，並提高每項罪行最高紀律罰款，從 25 萬元升至 75 萬元。

- 賦權紀律委員會可施加多於一項懲處，包括罰款、永久／暫

時除名和公開譴責。

- 此外，有別於目前主要按定罪召開紀律聆訊，屋宇署日後亦會因應表現紀錄，包括按警告信數量和違規程度啟動紀律處分。

(四) 收緊註冊續期制度：

- 一如承建商目前續期安排，屋宇署可要求專業人士必須進行面試評估。

- 屋宇署會更全面審視專業人士和承建商的表現，可因應獲發警告信數量和違規程度，在註冊續期時進行面試。

- 賦權屋宇署可就涉及致命工業意外的承建商予以較短的續期年期，以及就其落實改善工作施加條件等。

附件三

屋宇署架構重組改革要點

屋宇署 1993 年成立至今，架構未有重大改變，署長轄下僅有一位副署長，領導六位助理署長，管理約 2 000 名專業、技術和其他員工；各組別分工主要以工程性質及職能作基礎；規管力度過去較側重新建樓宇。部門近年不但面對為新建項目加快批核圖則和強化監管的壓力，樓宇老化加速（樓齡50年或以上樓宇由10 年前約 5 000 幢大幅增至 2035 年近二萬幢）亦衍生了大量工作，令部門不勝負荷。由於屋宇署日後規管樓宇維修工程會由被動轉為主動，包括全面查核驗樓報告和監工報告、批核大型維修圖則和監工計劃書、突擊抽查驗樓工作及工地、抽查完工報告等，加上須加強對新建樓宇工程的監督，以屋宇署目前的架構分工與人手，難以有效應付上述複雜多樣的新舊工作。

為貫徹推行革新，我們檢視了現行人手後建議重組部門架構，強化頂層領導，提升行動與執管能力，目標是明年第一季啟動重組安排。詳情如下—

(一) 部門頂層設兩個處，分別由一位副署長領導，分管新建樓宇和現存樓宇。新建樓宇處負責督導新建項目的批核圖則和監管工作，以及為部門提供技術支援服務，包括推動和深化科技應用，並同時督導團隊加強新建樓宇工程的規管。現存樓宇處則領導和監督現存樓宇的規管，，將統領合共十個分區組別，全面負責現存樓宇包括強制驗樓、小型工程、僭建物等問題，亦負責分區內工商廈樓宇消防安全、新界村屋僭建和斜坡安全等（詳情見下文（二））。為確保重組得以落實，以及應對監管模式轉變新增的工作，屋宇署會審慎檢視人手安排，包括前線人員與領導管理，確保執管工作到位執行。

(二) 屋宇署會改組現存樓宇的分區安排。將目前六組重組為十個分區，採用「區長制」，由首長級人員擔任「區長」

統領署內專業和技術人員成立十支分區專隊，緊貼區內情況，全面負責區內所有現存樓宇在《建築物條例》下的執管工作，包括執行「強制驗樓計劃」上述改革措施有關驗樓、監工和工程的全流程監控。有別於目前工作散落在不同組別的安排，由「區長」和其團隊一條龍處理與同一幢樓宇相關的問題，能大大提升工作和執法效率，署方亦能更迅速有效回應業主，提升服務質素。「區長」亦會作為召集人領導跨部門專責小組，成員包括房屋局、消防處及勞工處等人員，就區內「強制驗樓計劃」項目的工地巡查和處理投訴等，促進與協調部門間的溝通和協作，確保項目安全風險問題和投訴獲妥善處理。

(三) 屋宇署會設立「專責審計監察組」，取代現有的內部審核組，由首長級人員領導。該名首長級人員會直接向屋宇署署長匯報，負責就屋宇署人員的工作進行內部審核（不限於「強制驗樓計劃」），以及就房屋局「公營房屋樓宇管制組」按授權進行的執法工作展開獨立檢查和審視，包括抽樣審核工作是否按指定程序妥為進行，以及個案處理和專業決定的合理性。署長須定期向發展局常任秘書長報告核查結果和跟進行動。升格後的審計監察組會優先籌備核查樓宇維修改革措施。

(四) 為協助「公營房屋樓宇管制組」人員有效履行《建築物條例》的獲授權權力，屋宇署會借調一名首長級人員至「公營房屋樓宇管制組」，就《建築物條例》的實施問題提供專業意見，並協助培訓有關人員和加強屋宇署和「公營房屋樓宇管制組」的溝通協作。

- 完-