



THE HONG KONG INSTITUTE OF  
**SURVEYORS**

香港測量師學會

香港添馬添美道2號

政府總部25樓

財政司司長

陳茂波先生, 大紫荊勳賢, GBS, MH, JP

陳司長:

## 建議購買二手住宅物業前聘請 獨立合資格專業人士撰寫檢查報告

### (一) 背景

置業安居是香港大部份市民的重要投資，要符合置業安居的其中一項重要條件，是要物業自身安全、有良好保養，沒有違例建築工程或非法更改樓宇用途。香港地少人多，普遍住宅單位面積有限，有些業主在購買物業後為求增加單位面積或滿足某些使用上的需求，會更改物業用途或進行違例建築工程。這些違例建築工程除了對業主自身居住構成安全風險，也會對鄰舍及公眾帶來安全隱患。雖然屋宇署近年已加強宣傳強制性驗樓及驗窗計劃和加快取締違例建築工程，但基於有限的人力資源，以及部份業主沒有積極處理屋宇署的驗樓通知及清拆命令，香港的樓宇安全及僭建問題仍然有待解決。香港測量師學會建築測量組（下稱「學會」）有見及此，建議政府提供指引，推動二手住宅物業在成交前，由買方聘用獨立合資格專業人士對物業進行檢查，以確保買方知悉物業現存狀況、潛在風險及相關的法律責任。

### (二) 建議內容概覽

- 1) 物業成交前聘用獨立合資格專業人士對物業進行檢查的做法，在不少歐美國家如英國及加拿大等地已普遍推行，亦行之有效，目的是釐清置業後的法律責任及安全風險。學會建議二手住宅物業成交前，買方須聘用獨立合資格專業人士對物業整體狀況及是否存在違例建築工程進行檢查並提交報告，以確保買方清楚樓宇安全狀況、潛在風險及法律責任。
- 2) 學會建議政府向所有銀行及樓宇按揭公司提供指引，要求審批二手住宅物業按揭時必須參考獨立合資格專業人士檢查報告，證明物業整體安全狀況及是否存在違例建築工程。
- 3) 學會認為政府可以考慮以一種「雙贏」的方式推動這個建議。進行了這個購買二手住宅物業之檢查，除了對買方有保障外，對承做按揭銀行的風險亦會降低。政府可以考慮對有提交檢查報告的買賣交易放寬按揭之限制，這種做法可以令物業檢查成為一項自發性的改善行為，對買方、銀行及社會大眾的安全均有好處。

#### 總辦事處 Head Office

香港上環干諾道中111號永安中心12樓1205室  
Room 1205, 12/F Wing On Centre,  
111 Connaught Road Central, Sheung Wan, Hong Kong  
Telephone: 2526 3679 Facsimile: 2868 4612  
E-mail: info@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk

#### 北京辦事處 Beijing Office

中國北京市海澱區高樑橋斜街59號院1號樓  
中坤大廈6層616室 (郵編: 100044)  
Room 616, 6/F, Zhongkun Plaza, No.59 Gaoliangqiao Xiejie,  
No.1 yard, Haidian District, Beijing, China, 100044  
Telephone: 86 (10) 8219 1069 Facsimile: 86 (10) 8219 1050  
E-mail: info-bjo@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk



- 4) 學會亦相信銀行或樓宇按揭公司會支持上述建議，因他們可就報告內容對物業現況有充分了解，從而在貸款批核進行相應評估以減低風險。買方亦可從報告中得悉物業現況，使物業買賣過程更加清晰和透明，減少日後紛爭。
- 5) 此建議可向公眾推廣樓宇安全及對違例建築工程的關注，鼓勵業主對物業進行定期維修保養及清拆違例建築工程。
- 6) 現時強制驗樓計劃只包括 30 年樓齡以上的樓宇，覆蓋範圍亦只涉及公眾部分和私人單位內的露台。就樓宇安全而言，此建議可作為輔助強制驗樓計劃未能覆蓋的私人單位室內部分。
- 7) 上述建議在實行後若得到預期效果，學會認為可將計劃延伸至其他非住宅物業。

### (三) 具體做法的初步構思

- 1) 學會初步建議該獨立合資格專業人士應包括：
  - i. 認可人士
  - ii. 註冊專業測量師（建築測量）
- 2) 學會建議檢查範圍須包括物業整體安全狀況及是否存在違例建築工程。
- 3) 進行檢查時間可於簽署臨時買賣合約時由買賣雙方協定，建議檢查報告須於檢查後起計七個工作天內提交，方便買家、銀行及樓宇按揭公司盡早在物業成交前知悉物業狀況。
- 4) 該檢查報告可採納標準報告範本，統一標準以方便銀行或樓宇按揭公司參考。

有關上述建議，如有任何查詢，可與學會秘書處(電話: 2526 3679) 或本會建築測量組主席謝志堅測量師 (電話: 6682 9165) 聯絡。

敬祝政祺!

香港測量師學會會長  
郭岳忠測量師

二零一八年二月六日