

政府總部  
發展局  
規劃地政科

香港添馬添美道2號  
政府總部西翼



Planning and Lands Branch  
Development Bureau  
Government Secretariat

West Wing,  
Central Government Offices,  
2 Tim Mei Avenue,  
Tamar, Hong Kong

本局檔號Our Ref. DEVB (PL-CR) 1-55/125

電話 Tel.: 3509 8853

來函檔號Your Ref.

傳真 Fax: 2899 2916

香港中區立法會道1號  
立法會綜合大樓  
發展事務委員會及民政事務委員會  
跟進舊樓重建、維修及管理事宜聯合小組委員會主席  
劉國勳立法會議員, MH  
(經辦人: 詹詠儀女士)

劉主席:

### 有關強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的匯報

就邵家臻立法會議員於2019年5月24日去信主席查詢有關強制驗窗計劃的問題，經徵詢屋宇署後，現回覆如下。

### 逾期未獲遵辦強制驗窗通知的執法情況

根據強制驗窗計劃，在收到法定通知後，由該法定通知發出日期起計，有關業主／業主立案法團(法團)須委任一名合資格人士，並分別在六個月內為個別單位的窗戶及九個月內為樓宇公用部分的窗戶完成訂明檢驗及所需訂明修葺工程。於2015至2017年的三年內，屋宇署發出約240 000張驗窗通知。當中約有98 000張通知於指定期限內仍未獲遵從。有部分個案的業主／法團需要額外時間籌組所需的檢驗及維修工程，屋宇署經考慮有關個案的情況後，允許約2 200張驗窗通知延長其限期。就不遵從強制驗窗

通知又無合理辯解的業主／法團，屋宇署發出了約38 400張警告信、約260張定額罰款通知書及就4宗個案向有關業主／法團提出檢控。在大部分涉及強制驗窗計劃的個案中，在收到警告信及定額罰款通知書後，業主／法團都願意遵從通知的要求。截至2019年5月底，在2015至2017年這三年期間發出的強制驗窗通知中約有224 000張已獲遵從，佔全數約93%。

為確保屋宇署有足夠資源推展強制驗窗計劃，政府會不時檢討屋宇署的資源情況。

### **協助居民維修窗戶抵禦極端氣候**

根據《建築物條例》的規定，私人樓宇的設計和建造（包括窗戶）均須符合抵禦風荷載的規定。為此，屋宇署備有一套《風力效應作業守則》，就如何計算風荷載提供指引，以供註冊建築專業人士在設計建築物時遵從。現行的《香港風力效應作業守則2004年》為建築物抵禦風壓的設計定下一般準則。此外，屋宇署亦就窗戶的設計及建造標準，發出了相應的作業備考，就設計風壓、安裝、測試、以至保養維修等提供指引，以確保新建及現存的窗戶系統的安全。故此，經恰當設計和安裝，以及妥善保養修葺的窗戶，應足以承受天文台發出十號颶風訊號時達到的陣風風速。

雖然樓齡未達10年的私人樓宇不在強制驗窗計劃的涵蓋範圍，但所有樓宇業主均有責任確保其窗戶有良好保養。就此，屋宇署透過公眾教育和宣傳活動，向市民灌輸適當使用窗戶的知識及培養定期保養維修窗戶的文化，並發出簡易指南，及於屋宇署網站上載短片，協助業主處理窗戶檢驗和修葺事宜。

### **加強教育市民以保障消費者權益**

就強制驗窗計劃而言，為讓市民更了解計劃的要求，屋宇署已提供強制驗窗計劃相關的標準及指引，包括製作了《強制驗窗計劃簡易指南》、《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則》（《作

業守則》)、《窗戶安全須知》及《驗窗修葺選擇多，業主有權問清楚》小冊子等，列明訂明檢驗及維修的標準及指引。業主可參考這些標準及指引，評估合資格人士提出的檢驗及維修項目和範圍是否合理。

此外，屋宇署亦透過不同渠道，告知合資格人士向業主提供有關窗戶檢驗及修葺的報價單時，需清楚列出所有修葺項目，將強制驗窗計劃下的訂明修葺所需的基本項目及其他窗戶提升工程的建議項目分開列出，供業主選擇，避免誤解及爭議。我們亦建議業主邀請不同的合資格人士參與報價，以作參考及比較。屋宇署會繼續透過公眾教育及宣傳工作，提醒業主在決定揀選窗戶檢驗及修葺服務提供者時，必須保障自己的權益及保持警覺。

屋宇署更於2014年開始編製檢驗窗戶和修葺部件（如窗鉸、螺絲）的市場價格範圍，並上載該署網站，供市民參考。

### 對服務提供者的規管

屋宇署透過發出《作業守則》及《強制驗樓及驗窗計劃作業備考》，向服務提供者提供指引，屋宇署亦會定期為持份者舉辦經驗分享會。

根據《建築物條例》的規定，屋宇署可向違規的註冊執業人員提出檢控及／或採取紀律行動，有關違規行為包括未有親自進行訂明檢驗；未有妥善監督修葺工程；明知而在給予屋宇署的表格或報告內就重要事實作出失實陳述，以及以會導致或相當可能會導致任何人受傷或任何財產受損毀的方式進行檢驗或工程。

就強制驗窗計劃，截至2018年年底，當局已就22宗個案檢控有關的註冊執業人員(當中9宗個案在2018年提出檢控)，而當中20宗個案已被定罪，最高罰款達75,000元。屋宇署會繼續有關對註冊執業人員的規管工作，以確保有關檢驗及修葺工程按照《建築物條例》、《作業守則》及相關指引的規定進行工作。

如有查詢，請致電3509 8853與本人聯絡。

發展局局長

( 潘銳秋



代行)

2019年7月3日

副本送：

屋宇署署長  
(經辦人：吳建城)

傳真：3104 0565