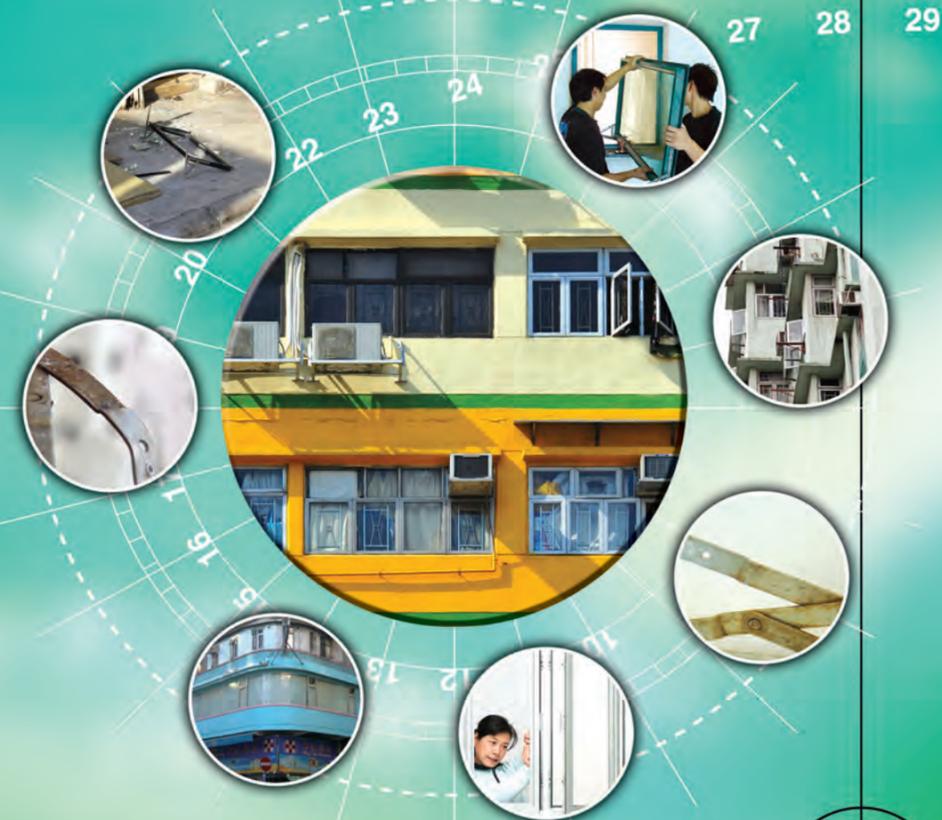


強制驗窗計劃



樓齡達10年或以上的私人樓宇的窗戶 (不高於三層的住用樓宇除外)



強驗窗計劃的規定

根據強驗窗計劃，屋宇署會向樓齡達10年或以上的私人樓宇(不高於三層的住用樓宇除外)的業主，每隔5年送達法定通知。屋宇署每年會揀選5800幢該類樓宇，根據強驗窗計劃送達有關法定通知。經署方送達法定通知的樓宇的業主，須委任一名合資格人士，就有關樓宇/處所的所有窗戶進行訂明檢驗，以及委任一名註冊承建商在一名合資格人士的監督下，進行檢驗後認為需要的訂明修葺工程。業主/業主立案法團(法團)可自行決定委任不同的或相同的合資格人士分別進行訂明檢驗及監督訂明修葺。此外，如獲委任為窗戶進行訂明檢驗或監督訂明修葺的合資格人士屬註冊一建築承建商，或註冊小型工程承建商，該合資格人士亦可擔任進行訂明修葺的承建商。



實施日期

強驗窗計劃已於2012年6月30日開始實施。

強驗窗計劃的合資格人士

合資格人士是指認可人士、註冊結構工程師、註冊檢驗人員、註冊一建築承建商或已就屬於窗戶的級別、類型及項目的小型工程註冊的註冊小型工程承建商。有關認可人士、註冊結構工程師、註冊檢驗人員、註冊一建築承建商及註冊小型工程承建商的各份名冊的詳情及一份供參考的合資格人士的名單，請瀏覽屋宇署網頁。

註冊承建商

由業主任進行窗戶訂明修葺工程的註冊承建商，須是註冊一建築承建商或已就屬於窗戶的級別、類型及項目的小型工程註冊的註冊小型工程承建商。有關註冊一建築承建商註冊小型工程承建商的各份名冊的詳情，請瀏覽屋宇署網頁。



目標樓宇的揀選

每年為推行強驗窗計劃而揀選的目標樓宇，會包括不同地區內不同樓齡的樓宇。局已成立選取目標樓宇諮詢委員會，委員會成員包括專業團體、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，就揀選目標樓宇事宜向屋宇署提供意見。



窗戶檢驗的涵蓋範圍

根據強驗窗計劃的規定，檢驗的範圍須包括在樓宇的公用部分及個別處所的所有窗戶。然而，室內的間隔玻璃嵌板及地下舖面的櫥窗並不是在強驗窗計劃下訂明檢驗所涵蓋的窗。



強驗窗計劃的程序

屋宇署會向目標樓宇的法團發出一份預先知會函件，或將該函件張貼在樓宇內的顯眼位置，以提示有關業主/法團為進行所需的訂明檢驗及訂明修葺工程做好準備及安排。在發出或張貼預先知會函件不少於2個後，屋宇署可向目標樓宇的業主/法團發出法定通知。在接獲法定通知後，有關業主/法團須在通知發出日期起計的3個內委任一名合資格人士，並在通知發出日期起計的6個內完成訂明檢驗及所需的訂明修葺工程。如目標樓宇未成立法團，局會給予額外3個時間，以便有關業主籌備及安排進行所需的檢驗及修葺工程。在發出法定通知後，有關樓宇名單會上載屋宇署網站。



須同步進行強驗樓計劃的目標樓宇

在屋宇署所揀選進行強驗窗計劃的5800幢樓宇中，有2000幢樓齡達30年或以上的樓宇須同時進行強驗樓計劃。請參閱屋宇署發出有關強驗樓計劃的單張，以知悉該計劃的內容。

對業主的支援

為配合兩項強檢驗計劃的推行，政府會聯同香港房屋協會(房協)及市區重建局(市建局)推出多項支援計劃，以協助業主從法定要求。業主可就局執行法定通知的事宜聯絡屋宇署。有關技術及財政支援的事宜，合資格業主可獲得房協/市建局及政府不同形式的協助和支援。

有關提供窗戶檢驗及維修專業服務所需的收費，會因應不同因素而有所分別，如樓宇窗戶的數量及尺寸、保養及維修狀況、以及行業時的市場環境等。現時合資格提供驗窗及修葺服務的註冊一建築承建商及已就關乎窗戶的小型工程級別、類型及項目註冊的註冊小型工程承建商有14,000名以上，這些服務提供者的數量應足以確保市場上的公平競爭，讓業主/法團可從不同的合資格人士及註冊承建商取得報價，以作參考及比較。



業主/法團的法律責任

業主/法團如無合理辯解而不從強驗窗的法定通知，會被送達定額罰款1,500元的罰款通知書；屢犯者更會被檢控。此外，屋宇署亦會安排其委任的顧問公司和承建商進行所需的檢驗及修葺工程，然後向業主/法團追討檢驗及修葺工程的費用和監督費，以及徵收不超過有關費用20%的附加費。

根據《建築物條例》下的強驗窗計劃的規定，只有在屋宇署向樓宇業主送達了強驗窗的法定通知，業主才須為安排窗戶的訂明檢驗和訂明修葺負上法律責任。然而，所有樓宇業主都有其基本責任，確保其擁有的物業的良好保養和安全狀況，包括為其物業進行定期檢驗和適時維修。除在接獲法定通知外，業主亦可隨時自願地安排為其樓宇/處所的窗戶進行檢驗及修葺，但應按照強驗窗計劃的標準和程序，進行訂明檢驗及訂明修葺，否則有關樓宇被選定為實施強驗窗計劃的目標樓宇時，屋宇署仍可向業主發出強驗窗的法定通知。



查詢及舉報

如對強驗窗計劃的內容有任何查詢，或業主/法團擬就其樓宇/處所的窗戶所進行的訂明檢驗或訂明修葺工程而對合資格人士或註冊承建商的不行為作出舉報，請與屋宇署聯絡：

郵寄地址：九龍旺角彌敦道750號始創中心12樓屋宇署強驗樓部

電郵地址：enquiry@bd.gov.hk

熱線電話：2626 1616 (由「1823」接聽)

網頁：http://www.bd.gov.hk/chineseT/services/index_MBIS_MWIS.html

有關財政支援的查詢：

家居維修免息貸款 / 樓宇安全貸款計劃：
2894 3222 (房協) / 2588 2333 (市建局)

長者維修自物業津貼計劃：
2839 7166 (房協)

房協及市建局的網頁：www.hkhs.com / www.ura.org.hk

屋宇署
2013年12月