

樓宇安全網上研討會 2020

強制驗窗-合資格人士

日期： 22.10.2020 (星期四)

時間： 2:30 p.m. – 4:30 p.m.

目的

預防勝於治療，以定期檢驗和維修的方式，切實處理香港長久以來的樓宇失修問題。



强制驗窗計劃

- 2012年6月30日開始全面實施
- 樓齡 **10 年或以上** 的私人樓宇
(不高於 3 層的住用樓宇除外)
- 發出法定通知
- 業主的責任:委聘 合資格人士 (QP)

法定通知



強制驗窗

樓宇部分	負責人士
在公用部分的窗戶	法團 / 所有業主
在個別單位的窗戶	單位業主

強制驗窗通知的程序

法定通知的期限

委聘一名合資格人士
完成驗窗及修葺工程
(如需要)

- 個別單位: 於 6 個月內
- 公用部分: 於 9 個月內



驗窗通知的發出或遵從記錄

在發出通知後，市民可於本署網頁搜尋驗樓或驗窗通知的發出或遵從記錄。

The screenshot displays the Buildings Department website interface. At the top, the logo for the Buildings Department (屋宇署) is visible, along with navigation links for '最新消息', '建築工程', '樓宇安全及檢驗', '資源', and '關於我們'. A search bar is located in the top right corner. Below the navigation bar, a blue banner highlights '網上服務' and '搜尋通知'. A red arrow points from this banner to a detailed search form on the left. This form includes three tabs: '註冊名單', '驗樓 / 驗窗通知' (which is selected), and '合資格人士'. The '驗樓 / 驗窗通知' tab contains three input fields: '街道名稱', '街號', and '通知編號', followed by a '更多選項 >' link and a '搜尋 →' button. To the right of this form, a secondary search interface is shown with a dropdown menu for '通知編號', a '街道名稱' field, a '樓宇名稱' field, and a '搜尋 →' button. The page footer indicates the last update date as 2018年12月21日.

合資格人士 (QP)

- 下列名冊內的專業人士或承建商
 - 認可人士名冊;
 - 註冊結構工程師名冊;
 - 註冊檢驗人員名冊;
 - 註冊一般建築承建商名冊;及
 - 關乎窗戶的小型工程級別、類型及項目的註冊小型工程承建商。

合資格人士 (QP)

向合資格人士發出驗窗卡：

驗窗卡載有合資格人士的姓名及近照、

簽發日期、屆滿日期及承建商名稱

業主可要求合資格人士

出示驗窗卡，以核實其身份

並確保親自檢驗



合資格人士的參考名單

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

註冊名單 | 驗樓 / 驗窗通知 | **合資格人士**

地區
選項...

名稱
如：陳

註冊編號 (如有)
如：AP(A) 11/11

更多選項 >

搜尋 →

名稱*
註冊編號
e.g. AP(A) 11/11

註冊類型
全部

營業位置 (地區)
請選擇

註冊類型

簡稱	全名	全部
QP-AP	合資格人士 - 認可人士	<input checked="" type="checkbox"/>
QP-RI	合資格人士 - 檢驗人員	<input checked="" type="checkbox"/>
QP-RSE	合資格人士 - 結構工程師	<input checked="" type="checkbox"/>
QP-GBC	合資格人士 - 註冊一般建築承建商	<input checked="" type="checkbox"/>
QP-MWC(W)	合資格人士 - 註冊小型工程承建商 (個人)	<input checked="" type="checkbox"/>
QP-MWC	合資格人士 - 註冊小型工程承建商(公司)	<input checked="" type="checkbox"/>

確定 →

QP-MWC(W) 合資格人士 - 註冊小型工程承建商(個人) 5953記錄

完整清單

承建商姓名	註冊編號	屆滿日期 ?	獲註冊第III級別小型工程項目 ?
區誌祥 AU Chi Cheung	MWC(W) 2174/2011	10/06/2020	3.6
區志豪 AU Chi Ho Jackey	MWC(W) 855/2012	07/12/2021	3.6
區松經 AU Chong Keng	MWC(W) 2310/2011	12/10/2020	3.6
歐俊豪 AU Chun Ho	MWC(W) 2133/2010	29/03/2020	3.6
區春杰 AU Chun Kit	MWC(W) 971/2011	21/04/2020	3.6
歐俊傑 AU Chun Kit	MWC(W) 2131/2010	28/03/2020	3.6

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

合資格人士 (QP) 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

合資格人士 (QP) 的職責



修葺階段

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

合資格人士的職責

提交法定文件

➤ 檢驗及/或修葺後:

向建築事務監督呈交以指明表格填寫的法定文件，以供記錄及抽樣審查之用。

指明表格

➤ 可於本署網頁下載

窗戶檢驗報告

樓宇安全網上管理委員會 2020

強制驗樓及驗窗計劃作業備考

● PNBI-9 窗戶檢驗報告



屋宇署
香港特別行政區政府

[最新消息](#) ▾ [建築工程](#) ▾ [樓宇安全及檢驗](#) ▾ [資源](#) ▾ [關於我們](#) ▾

守則及參考資料

強制驗樓及驗窗計劃作業備考

[家](#) > [資源](#) > [守則及參考資料](#) > [作業備考及通告函件](#)

作業備考編號	標題	現行版本發布日期
PNBI-1	強制驗樓及驗窗計劃作業備考	▼ 2012年12月
PNBI-2	在強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下為委聘註冊檢驗人員 / 合資格人士及註冊承建商進行招標程序的最佳做法	▼ 2012年12月
PNBI-3	強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的指明表格	▼ 2019年3月
PNBI-4	取代已委任的註冊檢驗人員及合資格人士	▼ 2012年12月
PNBI-5	合資格人士的代表	▼ 2012年12月
PNBI-6	樓宇伸出物的訂明檢驗	▼ 2019年12月
PNBI-7	建築物檢驗報告	▼ 2020年8月
PNBI-8	建築物完工報告	▼ 2018年4月
PNBI-9	窗戶檢驗報告	▼ 2019年8月

PNBI-9 窗戶檢驗報告

屋宇署

強制驗樓及驗窗計劃作業備考

PNBI-9

窗戶檢驗報告

根據《建築物（檢驗及修葺）規例》（《規例》）第14(4)(a)條，如有另一合資格人士獲委任監督已完成檢驗的窗戶的訂明修葺，獲委任進行訂明檢驗的合資格人士須於訂明檢驗完成後7日內，向建築事務監督呈交檢驗報告。就此，向建築事務監督呈交的檢驗報告應包括紙印本及一張不可重寫的唯讀光碟（DVD-ROM），內載該檢驗報告（解像度200dpi的PDF格式檔案）。獲委任進行檢驗的合資格人士亦須根據《規例》第30(3)(b)條，將該檢驗報告的副本，交付予獲委任監督訂明修葺的合資格人士及由他人代為進行該項訂明檢驗的人士。

2. 根據《規例》第30(4)(a)條，如合資格人士只獲委任監督訂明修葺，而並非作為註冊承建商進行修葺，該合資格人士須將根據《規例》第14(4)(a)條及第23(2)條向建築事務監督呈交的文件及經修訂建議的副本，交付予獲委任進行該項修葺的註冊承建商。

3. 附錄載有窗戶檢驗報告參考樣本作一般指引，以便擬備檢驗報告，但內容並非詳盡無遺。合資格人士可在有需要時加入其他內容。

4. 為確保妥善執行《建築物條例》，建築事務監督會隨機抽取已呈交的檢驗報告進行審核。如合資格人士明顯違反或一再違反《建築物條例》及相關規例的規定，建築事務監督會考慮對其提出檢控及／或採取紀律行動。

5. 除第1段所述的情況外，建築事務監督極力建議獲委任進行檢驗的合資格人士應將檢驗報告副本交付予客戶，以作記錄。

建築事務監督張天祥

檔號：BD GR/1-125/101/0 (III)

初版：2019年8月(助理署長/強制驗樓)

窗戶檢驗報告

- 根據《建築物（檢驗及修葺）規例》（《規例》）第14(4)(a)條，如獲委任就建築物窗戶進行訂明檢驗及監督訂明修葺的，是不同的合資格人士，獲委任進行訂明檢驗的合資格人士須於訂明檢驗完成後7日內，向建築事務監督呈交檢驗報告。
- 該合資格人士亦須根據《規例》第30(3)(b)條，將該檢驗報告的副本，交付予獲委任監督訂明修葺的合資格人士及由他人代為進行該項訂明檢驗的人士。

窗戶檢驗報告

- 為方便記錄管理，合資格人士向建築事務監督呈交檢驗報告的紙印本時，應一併遞交一張不可重寫的唯一讀光碟（DVD-ROM），內載該檢驗報告（解像度200dpi的PDF格式檔案）。
- 如窗戶由同一位合資格人士進行訂明檢驗及監督訂明修葺，建議該合資格人士應將檢驗報告副本交付予客戶，以作記錄。

窗戶檢驗 報告 - 樣本

窗戶位置	窗號	窗戶構件及數量						非強制檢驗／修葺／更換項目 (如防水膠條...)	檢驗結果 (欠妥事項／修葺建議)
		檢驗後需修葺／更換項目 (窗戶位置及編號請參閱附頁一)							
		窗鉸	螺絲／ 鉚釘 (每窗鉸)	上下連 動鎖	七字鎖	窗扇 玻璃	其他 (如窗 框、窗 撐、壓 條...)		
客廳	W1	1						窗鉸活動不暢順／不能關妥需要更換	
廚房	W2				1			七字鎖鬆脫，需要更換	
睡房一	W3	1						窗鉸嚴重銹蝕需要更換	
睡房一	W4			1				上下連動鎖斷裂，需要更換	
睡房二	W5		1			1		鉚釘／螺絲氧化，需要更換 玻璃嵌板破裂需要更換；	
睡房二	W6		1					鉚釘／螺絲鬆脫，需要更換	
廁所	W7							無欠妥	
總數		2	2	1	1	1	0		

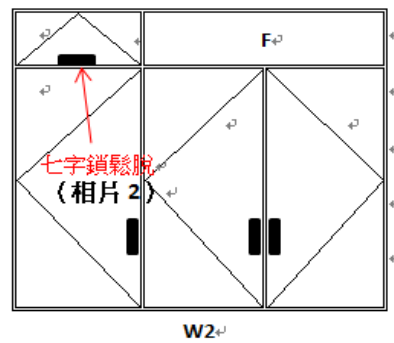
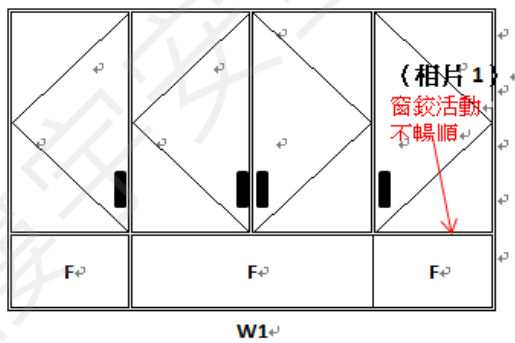
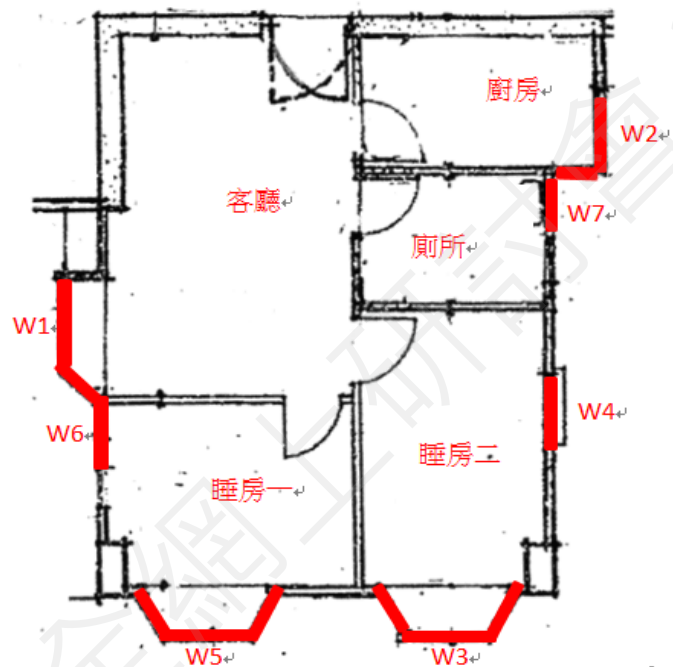
合資格人士簽署

合資格人士名稱：

註冊證明書編號：_____



窗戶檢驗報告 - 樣本

窗戶位置、編號及欠妥位置圖



窗戶檢驗報告 - 參考樣本

檢驗照片記錄

窗號及欠妥事項 / 修葺建議	檢驗時情況
W1- 窗鉸活動 不暢順/不能關 妥, 需要更換	 <p>相片 1</p>
W2- 七字鎖鬆 脫, 需要更換	 <p>相片 2</p>

窗戶檢驗及修葺須注意之處

樓宇安全網上研討會 2020

窗框及窗扇

- 難以開啟或活動不暢順;
- 變形或不能關妥。



- 窗框或窗扇變形、不穩固或明顯下墜
- 各相鄰的不同窗框構件之間出現罅隙

窗鉸

- 變形或缺漏;
- 嚴重銹蝕。



鉚釘及螺絲

- 鬆脫或缺漏;
- 呈現灰白色粉狀物質或銹蝕。



→ 窗扇頂部及底部的鉚釘/螺絲損毀、鬆脫、生銹或缺漏



→ 窗鉸、鉸槽、鉚釘/螺絲及窗鎖呈現灰白色粉狀物質



窗鎖

- 鬆脫或缺漏;
- 連動桿斷裂，把手卡死。



玻璃嵌板

- 破爛或破裂



檢查塊玻璃，如果有破裂或鬆脫，就需要更換

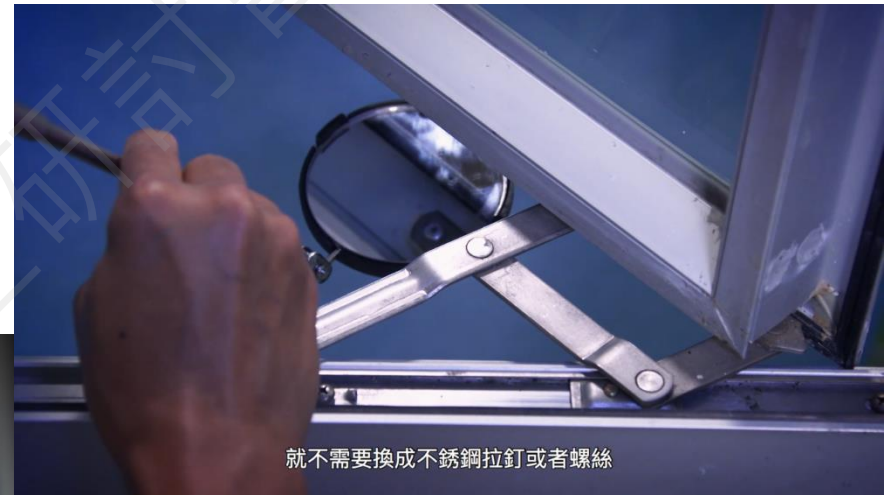
壓條及墊條

- 缺漏或欠妥



原有組件

- 狀況良好，就無需更換。



提升原有組件

- 鼓勵業主趁機提升原有組件至現行窗戶設計及建造標準

提升原有組件至現行窗戶設計及建造標準

前 鋁/鉛水鋼窗鉸

提升

後 不銹鋼窗鉸

前 鋁製拉釘

修補

後 不銹鋼拉釘

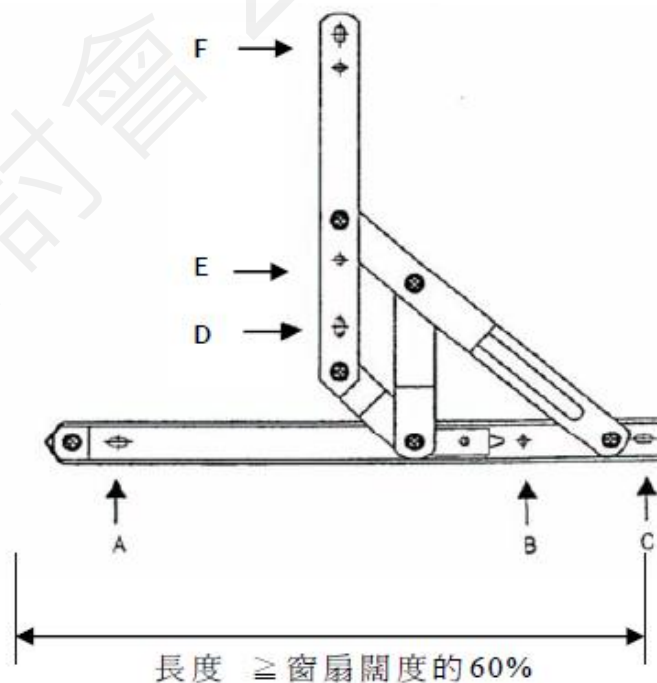
後 不銹鋼螺絲

我們鼓勵業主趁機提升原有組件至現行窗戶設計及建造標準

修葺物料及其使用符合《建築物條例》及相關標準

作業備考

- 4桿形窗鉸的長度最少
應為側掩式掩窗闊度60%



A、B、C、E、F — 安裝窗框/窗扇的螺絲的位置
(以不銹鋼板/條作局部加厚)

D — 安裝窗扇的螺絲的位置
(以金屬角作局部加厚)

不銹鋼4桿形窗鉸

有關更換螺絲/鉚釘

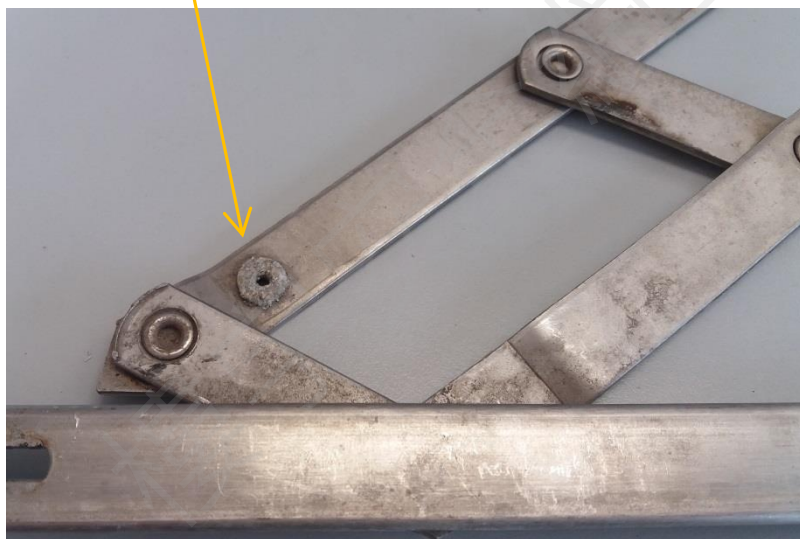


有關更換螺絲/鉚釘

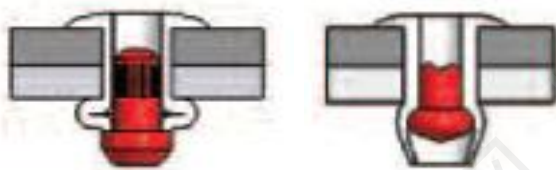
正面



反面



有關更換螺絲/鉚釘



有關更換螺絲/鉚釘



塗上密封劑

安裝螺絲或鉚釘前，應以合適的密封劑密封窗鉸、窗框及可開啟窗扇的孔洞。



應在螺絲頭部或鉚釘頭部塗上密封劑，以保護緊固件的外露部分，防止銹蝕。



《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則2012》修訂事宜(2020年7月)



樓宇安全
BUILDINGS
DEPARTMENT

YOUR REF 來函編號：
OUR REF 本署編號： BD GR/1-50/88/0
FAX 圖文傳真： 3162 0948
TEL 電話： 3842 5217

致：所有 認可人士
註冊結構工程師
註冊檢驗人員
註冊一般建築承建商
註冊小型工程承建商

先生／女士：

《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則 2012》 修訂事宜

繼《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則 2012》（《作業守則》）出版後，本署成立的技术委員會定期收集從業員及持份者對使用《作業守則》的意見，並不斷檢討其內容和作出所需的更新。

2. 經考慮技術委員會的建議，現公布《作業守則》作出若干修訂及闡釋，並載於附件。有關修訂及闡釋在本信發出當日生效，並已上載屋宇署網站 www.bd.gov.hk。

3. 主要修訂項目包括：

- (a) 釐清被遮蓋的外部構件及其他實體構件的檢驗要求；
- (b) 修訂更換／修葺窗戶的強制規定；以及
- (c) 修訂更換鉚釘及螺絲的最佳作業做法。

建築事務監督

（助理署長／強制驗樓 吳建城 代行）



2020年7月20日

2020年有關驗窗的主要修訂項目包括：

- (a) 修訂更換 / 修葺窗戶的強制規定；以及
- (b) 修訂更換鉚釘及螺絲的最佳作業做法。

《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃 作業守則2012》修訂(2020年7月)

(a) 修訂更換 / 修葺窗戶的強制規定(第11.1節)

2020年修訂

強制規定

在修葺工程完成後，所有窗戶均須變得安全。

欠妥的窗戶組成部分**或衰壞跡象**如影響窗戶安全，一律必須予以修葺或更換。欠妥或銹蝕的螺絲、鉚釘，以及破爛 / 破裂的玻璃嵌板必須更換。新更換組成部分的物料及大小必須不遜於原有設計。在一般情況下，窗戶經適當修葺後如能變得安全，便無須整扇更換。

窗戶進行糾正工程後，其訂明耐火效能須維持不變。此外，在修葺或更換屬於《消防安全（商業處所）條例》或《消防安全（建築物）條例》規管範圍的樓宇或商業處所的窗戶時，合資格人士須注意該等法例中有關窗戶耐火效能的規定。

(a) 修訂更換 / 修葺窗戶的強制規定(第11.1節)

2020年修訂

更換窗鉸時，須最少使用三根螺絲或鉚釘，把窗鉸牢固地安裝在窗框及可開啟的窗扇。

如需把窗鉸更換成不銹鋼窗鉸，或更換原有不銹鋼窗鉸上的鉚釘或螺絲，須使用不銹鋼鉚釘或螺絲，把窗鉸牢固地安裝在窗框及可開啟的窗扇。

如使用不銹鋼螺絲，螺絲的直徑須不少於5毫米，而窗框及可開啟的窗扇須有足夠的錨固。

如使用不銹鋼鉚釘（例如開口型抽芯鉚釘、多鼓型抽芯鉚釘或抽芯鉚釘螺母），鉚釘的直徑須不少於4.8毫米，而鉚釘頭部的大小須足以牢固地把組成部分一併夾緊。

(a) 修訂更換 / 修葺窗戶的強制規定(第11.1節)

2020年修訂

合資格人士及註冊承建商須確保按照製造商的規格，安裝螺絲及鉚釘。

如原有的鉚釘 / 螺絲孔因銹蝕而擴大，合資格人士須考慮在窗框原有鉚釘 / 螺絲以外的適當位置加添不銹鋼鉚釘或螺絲，以策安全。

為減低銹蝕風險，安裝螺絲或鉚釘前，應以合適的密封劑密封窗鉸、窗框及可開啟窗扇的孔洞。此外，應在螺絲頭部或鉚釘頭部塗上密封劑，以保護緊固件的外露部分，防止銹蝕。

請同時參考《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-116。

(b)修訂更換鉚釘及螺絲的最佳作業做法(第11.2節)

2020年修訂

除根據建築物（檢驗及修葺）規例第8條的訂明修葺標準及上文第11.1節所列的強制要求進行修葺外，合資格人士可建議樓宇業主考慮把欠妥的組成部分更換為所用物料和大小符合現行窗戶設計及建造標準的新組成部分

註冊承建商作業備考 69

小型工程承建商的註冊事宜
承建商表現提升計劃

註冊承建商作業備考 69

附錄 P
(註冊承建商作業備考 69)

承建商表現提升計劃

背景

屋宇署為確保妥善執行《建築物條例》，會就強制驗窗計劃或小型工程監管制度呈交文件進行抽樣審查，並在有需要時進行實地視察。如發現有違規之處，屋宇署會要求有關註冊承建商盡可能糾正，並可向註冊承建商發出警告信。為提升承建商表現，並協助他們了解建築物法例的要求及目的，屋宇署透過向註冊承建商發出的警告信設立了承建商表現提升計劃。

實施詳情

2. 由 2019 年 12 月 31 日起，屋宇署向註冊承建商發出警告信的同時，亦會視乎違規事項的性質和嚴重程度記分。就特定違規事項的記分會列於警告信內，讓註冊承建商了解其根據強制驗窗計劃進行訂明檢驗及監督訂明修葺工程的表現，或根據小型工程監管制度進行小型工程的表現。
3. 當註冊承建商的累積表現記分達 15 分或以上，屋宇署會發出通知信，要求註冊承建商於發信日期起計的 3 個月內修讀提升表現課程。如註冊承建商於指明的 3 個月內圓滿地修畢課程，並向屋宇署呈交出席證明書，可獲扣減 15 分表現記分，如未能於指明的 3 個月內修畢課程則不能扣減記分。在註冊期內，註冊承建商最多只可獲扣減 15 分。
4. 如註冊承建商在提交註冊續期或將其姓名或名稱重新列入名冊的申請時，其累積表現記分達 15 分或以上（包括上文第 3 段所列明可扣減 15 分後的情況），註冊承建商便須出席小型工程承建商註冊事務委員會的面試，以處理其申請。
5. 就上文第 4 段而言，註冊承建商的表現記分會按下文所述累積：
 - (a) 就首次申請註冊續期而言，由現時註冊期生效日期當日至提交續期申請當日的期間所累積表現記分；
 - (b) 就再次申請註冊續期而言，則由上次續期申請當日至提交現時續期申請當日的期間所累積表現記分；及
 - (c) 就將其姓名或名稱重新列入名冊的申請而言，則由上次註冊的有效期起計至提交現時重新列入名冊申請當日的期間所累積表現記分。

註冊承建商作業備考 69

表現記分

6. 表現記分制度旨在提供公平而有系統的機制，以反映註冊承建商的表現。本署會按下表所列違規事項的性質和嚴重程度記分。

項目編號	違規事項	表現記分
技術		
T1	沒有親自進行驗窗／小型工程 (如需要)	7
T2	工程沒有達到所需的法例要求或技術標準 (i) 涉及樓宇安全方面 (ii) 涉及其他方面	5 3
T3	沒有妥善監督工程	5
T4	進行驗窗及修葺工程時出現輕微違規之處 (例子：沒有處理生鏽窗框)	2
程序		
P1	在呈交的文件內就重要事實作出失實陳述	7
P2	嚴重偏離呈交的圖則	7
P3	沒有根據《建築物條例》事先取得批准及同意進行建築工程，有關工程並非小型工程／指定豁免工程／豁免工程	5
P4	沒有具備所需資格而核證／進行相應的小型工程級別／類型／項目	5
P5	沒有在法定時限內呈交訂明／指明文件／圖則	3
P6	呈交的文件／資料不足	2
P7	未獲授權而使用屋宇署的標誌	2
P8	屢次未能回應屋宇署有關欠妥或違規之處的書面警告而無合理解釋	2
其他事項		
M1	特別個案 (例子：嚴重個案、龐大數量或其他不當的行為)	視乎個案情況 (不多於7分)

7. 註冊承建商如不同意警告信的內容，包括有關個案的表現記分，可於警告信發信日期起計 1 個月內提供其理由及相關文件證明，要求屋宇署作出覆核。有關的總專業主任會在收到註冊承建商呈交文件當日起計 1 個月內就個案進行覆核並確認、推翻或更改有關警告信的內容。

註冊承建商作業備考 69

提升表現課程

8. 提升表現課程旨在令註冊承建商更清楚了解法例規定、行政程序及相關技術知識，從而提升進行小型工程及窗戶訂明檢驗時的整體表現。屋宇署會安排兩種提升表現課程，以配合註冊承建商的不同資格。如註冊承建商具備強制驗窗計劃合資格人士的資格，課程內容會涵蓋小型工程監管制度及強制驗窗計劃的規定。如註冊承建商並不具備合資格人士的資格，課程內容則僅涵蓋小型工程監管制度的規定。

9. 提升表現課程由認可院校¹舉辦。註冊承建商須向院校遞交申請及繳交所需費用，以報讀課程。獲授權簽署人須代表註冊承建商修讀提升表現課程。如註冊承建商有多於一名獲授權簽署人，以下的獲授權簽署人須修讀課程：

- (a) 他較其他獲授權簽署人的表現記分最高；或
- (b) 如沒有獲授權簽署人符合上文(a)項的準則，則由註冊承建商提名。

10. 獲授權簽署人修畢課程後，將獲院校頒發出席證明書。註冊承建商須向屋宇署呈交證明書，以根據上文第 3 段獲扣減 15 分表現記分。

11. 除有上文第 3 段所述的情況，為提升註冊承建商表現，如註冊承建商進行小型工程或窗戶訂明檢驗／修葺時觸犯《建築物條例》而被定罪或紀律處分，便須修讀提升表現課程。屋宇署會發出通知信，要求註冊承建商於發信日期起計的 3 個月內修讀提升表現課程。註冊承建商須提名負責的獲授權簽署人修讀提升表現課程並向屋宇署呈交證明書。為免生疑問，在處理註冊承建商註冊續期或將其姓名或名稱重新記入名冊的申請時，註冊承建商因其定罪／紀律處分記錄而須出席小型工程承建商註冊事務委員會面試的要求，不會因修讀提升表現課程而可獲豁免。

(2019 年 11 月)

¹ 現時由香港專業教育學院舉辦相關提升表現課程

常見問題

- 表格提交
- 驗窗表格W1 1需於訂明檢驗或修葺(如適用)完成日期後14天內呈交
- 驗窗表格W1 2需於訂明檢驗完成日期後7天內呈交
- 驗窗表格W1 3需於訂明修葺完成日期後14天內呈交

「驗窗懶人包」

樓宇安全網上研討會 2020

強制驗窗-個案分享

樓宇安全網上研討會 2020

個案分享 1

合資格人士因違反強制驗窗相關法例被判緩刑監禁及罰款

- 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)辦公室轄下的獨立審查組
- 二〇一八年十二月根據《建築物條例》第30C(4)條
- 向藍田居者有其屋計劃屋苑單位的業主發出強制驗窗通知
- 着令業主委任一名合資格人士
- 為單位進行窗戶檢驗及監督所需的修葺
- 獲委任的合資格人士，於去年二月向獨立審查組呈交證明書
- 確認已完成窗戶檢驗、該單位的窗戶安全
- 無需進行修葺

個案分享 1

合資格人士因違反強制驗窗相關法例被判緩刑監禁及罰款

- 獨立審查組抽樣審核上述單位的窗戶
- 發現部分窗戶欠妥及需要修葺
- 合資格人士明知而在其提交的證明書內作出失實陳述
- 屋宇署根據《建築物條例》第40(2A)(c)條向合資格人士提出檢控
- 合資格人士承認控罪，並被判處入獄十四天，緩刑一年，以及罰款一萬元
- 這宗個案為同類案件中首次有合資格人士被判處監禁刑罰

個案分享 1

合資格人士因違反強制驗窗相關法例被判緩刑監禁及罰款

- 屋宇署重申，向建築事務監督作出失實陳述乃嚴重罪行
- 屋宇署及獨立審查組均會就收到的窗戶檢驗證明書進行抽樣審核
- 在接獲舉報或由抽查所得，屋宇署及獨立審查組會就有關人士之違規行為作出調查及採取適當行動，包括提出檢控及／或展開紀律行動

個案分享 1

合資格人士因違反強制驗窗相關法例被判緩刑監禁及罰款

- 根據《建築物條例》第40(2A)(c)條的規定，任何合資格人士明知而在給予建築事務監督的任何圖則、證明書、表格、報告、通知或其他文件內就重要事實作出失實陳述，即屬犯罪，一經定罪，可處罰款五十萬元及監禁十八個月。
- 註：獨立審查組已獲建築事務監督授權，就房屋委員會物業但因業權轉讓而受《建築物條例》規管的樓宇，根據《建築物條例》履行法定樓宇監管。

個案分享 2

合資格人士因違反強制驗窗計劃規定被罰款

- 合資格人士向屋宇署呈交證明書
- 確認單位窗戶安全，無需進行修葺

- 屋宇署抽樣審查單位窗戶
- 發現部分窗戶的連接鉚釘及螺絲欠妥，及發現該合資格人士曾安排修葺上述單位窗戶

個案分享 2

合資格人士因違反強制驗窗計劃規定被罰款

- 合資格人士明知而在給予建築事務監督的證明書內作出失實陳述及沒有妥善監督窗戶修葺及沒有確保所有欠妥窗戶已被致使安全，違反《建築物條例》第30E(5)(a)條及30E(5)(c)條的規定。
- 屋宇署根據《建築物條例》第40(2A)(c)，第40(2AE)(b)條及40(2AF)(b)條向有關人士作出檢控，有關人士被裁定控罪成立，共判處罰款一萬三千五百元。

個案分享 3

兩人因違反強制驗窗計劃規定被罰款

- 合資格人士向屋宇署呈交證明書，確認已完成一單位窗戶檢驗及修葺，並認為該些窗戶屬安全
- 屋宇署其後接獲有關該合資格人士驗窗表現欠佳的舉報
- 展開調查
- 發現該合資格人士的獲授權簽署人並沒有親自對窗戶進行檢驗
- 只是委聘另一名合資格人士(被委聘合資格人士)代其進行檢驗

個案分享 3

兩人因違反強制驗窗計劃規定被罰款

- 該獲授權簽署人因沒有親自對處所窗戶進行檢驗，違反《建築物條例》第30E(4)(a)條的規定，屋宇署遂根據《建築物條例》第40(2AD)條作出檢控，有關人士被定罪及判罰款三千九百元。
- 被委聘代為進行檢驗的合資格人士因沒有更換一塊已破裂的玻璃嵌板，以致相當可能導致他人受傷或財產損毀的危險，屋宇署遂根據《建築物條例》第40(2B)(b)條提出檢控，有關人士被定罪及判罰款二千九百元。

強制驗窗-法律責任及紀律行動

樓宇安全網上研討會 2020

強制驗窗-法律責任及紀律行動

屋宇署會抽樣審查合資格人士提交的表格及以指明表格填寫的證明書，並派員到現場視察，以確定有關的檢驗及修葺已按照法例及屋宇署發出的指引進行。

在收到業主 / 法團就涉嫌違規、行為失當或疏忽的舉報，屋宇署會作出跟進，如發現有違規情況，會考慮向其提出檢控及/或採取紀律行動。

常見違規情況

1. 合資格人士沒有**親自**為窗戶進行訂明檢驗而呈交完成檢驗證明書，例如：

- 在強制驗窗計劃下，如合資格人士並非自然人(如註冊小型工程承建商(公司)，合資格人士可委任其代表(即註冊承建商的獲授權簽署人(Authorized Signatory)代為進行窗戶訂明檢驗，惟該獲授權簽署人**沒有**親自為窗戶進行訂明檢驗；
- 委聘另一公司的合資格人士代為進行窗戶訂明檢驗。

2. 呈交表格作出失實陳述

- 該合資格人士或其代表並未親自為窗戶進行訂明檢驗或監督修葺，而確認處所窗戶已安全

3. 對欠妥窗戶未有作出適當跟進，而呈交確認安全驗窗表格

- 窗玻璃嵌板破爛或破裂；
- 鉚釘及螺絲鬆脫或缺漏；
- 窗鎖鬆脫或缺漏；
- 沒有就窗戶構件的所有組成部份進行檢驗

4. **非合資格人士**進行窗戶訂明檢驗及核證對建築物窗戶的訂明檢驗

《建築物條例》的相關罪行

相關建築物條例	違反事項	最高罰則
s40(2A)(c)	明知而作失實陳述	500,000元及監禁18個月
s30E(3)(a), s30E(4)(a), 及s40(2AD)	沒有親自對處所窗戶進行訂明檢驗	250,000元
s40(2B)(b)	檢驗方式可能導致任何人受傷或財產損毀	500,000元及監禁18個月
s40(2I)	非合資格人士核證對建築物窗戶的訂明檢驗/監督修葺	第6級罰款(100,000元)及監禁6個月
s30E(5)(a)及 s40(2AE)(b)	沒有妥善監督修葺	150,000元
s30E(5)(c)及 s40(2AF)(b)	窗戶經修葺後,沒有確保安全	500,000元及監禁18個月

展開紀律行動

建築物條例	可向註冊承建商採取紀律行動的相關事項
s.13 (2)(a)	已就一項與建築工程有關的罪行被任何法庭定罪
s.13 (2)(b)	在建築工程方面曾犯有疏忽或行為不當
s.13 (2)(k)	沒有履行或遵守根據本條例就訂明檢驗或訂明修葺施加於合資格人士、註冊一般建築承建商或註冊小型工程承建商的職責或要求

個案分享 1

展開紀律行動

- 註冊承建商紀律委員會（紀律委員會）早前(2020年1月)根據《建築物條例》完成對一名合資格人士的註冊小型工程承建商及其獲授權簽署人的紀律研訊，裁定他們因觸犯與窗戶訂明檢驗及修葺有關的罪行被法庭定罪，須予以紀律處分。此乃首宗合資格人士在強制驗窗計劃下因違規行為而被紀律處分的個案。
- 紀律委員會命令對該承建商及其獲授權簽署人分別處以罰款六千元，以及他們須支付紀律委員會及屋宇署合共約五萬八千元的研訊費用。

個案分享 1

展開紀律行動

- 一名註冊小型工程承建商及其獲授權簽署人於二〇一五年一月向屋宇署呈交證明書，確認**有關處所**的窗戶屬安全，無需進行訂明修葺。其後，屋宇署就涉事處所窗戶修葺工程未符標準的舉報展開調查，發現有關窗戶事實上曾進行修葺工程。該承建商及其獲授權簽署人因而被檢控，並於二〇一六年二月二十五日在**東區裁判法院**被裁定違反《建築物條例》第**40(2A)(c)**和**40(5)**條的規定，故意在證明書中作出失實陳述，認為涉事窗戶屬安全，無需進行訂明修葺。有關註冊小型工程承建商及其獲授權簽署人士各被判罰款六千元。鑑於有關定罪，屋宇署遂通知紀律委員會，根據《建築物條例》第**13(1)**條及**13(3)**條的規定，向該承建商及其獲授權簽署人考慮和採取紀律行動。

個案分享 2

展開紀律行動

- 註冊承建商紀律委員會（紀律委員會）早前(2020年5月) 根據《建築物條例》完成對一名在強制驗窗計劃下被委任為合資格人士的註冊小型工程承建商的紀律研訊，裁定該承建商因沒有履行或遵守根據《建築物條例》施加於合資格人士的職責或要求，須予以紀律處分。
- 紀律委員會命令該承建商在憲報刊登日起計八個月內，被禁止核證對建築物窗戶的任何訂明檢驗，或核證或監督對建築物窗戶的任何訂明修葺，以及須支付紀律委員會及屋宇署合共約六萬四千元的研訊費用。

個案分享 2

展開紀律行動

- 該承建商於二〇一五年三月向屋宇署呈交證明書，確認已為旺角一幢樓宇**公用部分**的所有窗戶進行訂明檢驗及修葺，而該些窗戶在修葺完成後已變得安全。其後，屋宇署收到涉及該樓宇一宗墮窗事件的舉報，調查後發現位於六樓升降機大堂的一扇窗戶曾墮下至街上，而該承建商未曾為該窗戶進行訂明檢驗及修葺，因而沒有履行或遵守根據《建築物條例》第30E(4)及(5)條施加於合資格人士的職責或要求。
- 鑑於有關調查結果，屋宇署遂通知紀律委員會，根據《建築物條例》第13(1)條的規定，考慮向該承建商採取紀律行動。

個案分享 3

展開紀律行動

- 註冊承建商紀律委員會（紀律委員會）早前(2020年8月) 根據《建築物條例》完成對一名在強制驗窗計劃下被委任作合資格人士的註冊小型工程承建商的紀律研訊，裁定該承建商因觸犯與窗戶訂明檢驗及修葺有關的罪行被法庭定罪，須予以紀律處分。
- 紀律委員會命令該承建商在憲報刊登日起計八個月內，被禁止核證對建築物窗戶的任何訂明檢驗，或核證或監督對建築物窗戶的任何訂明修葺，以及須支付紀律委員會及屋宇署合共約三萬九千元的研訊費用。

個案分享 3

展開紀律行動

- 該承建商於二〇一六年六月向屋宇署呈交證明書，確認已為青衣一**住宅單位**完成窗戶的訂明檢驗，並認為該些窗戶無需進行訂明修葺。其後，屋宇署收到一宗涉及該處所窗戶檢驗的舉報，調查後發現該承建商在提交屋宇署的證明書上明知而作出失實陳述，及該承建商並沒有就該些窗戶的修葺工程提供妥善監督。
- 二〇一八年一月，該承建商在**西九龍裁判法院**被定罪及罰款共三萬元。鑑於有關定罪，屋宇署遂通知紀律委員會，根據《建築物條例》第13(1)條的規定，考慮向該承建商採取紀律行動。

紀律行動

為確保樓宇安全，屋宇署十分重視合資格人士就強制驗窗計劃進行窗戶訂明檢驗及修葺工程的質素。若合資格人士進行窗戶訂明檢驗及修葺工程時違反《建築物條例》的相關條文，不單可根據該條例被刑事檢控，亦會受紀律處分。

業主沒有遵從強制驗窗通知被罰款

- 個案涉及的單位位於九龍牛頭角道一座樓齡三十五年的綜合用途建築物。
- 屋宇署根據《建築物條例》第30C(4)條向該樓宇單位的擁有人發出法定通知，要求委任合資格人士就該單位的窗戶進行檢驗及所需修葺。
- 由於有關業主沒有遵從通知，故遭屋宇署檢控，並在觀塘裁判法院被定罪及罰款六千八百元。
- 就強制驗窗計劃，根據《建築物條例》第40(1BD)條的規定，任何人無合理辯解而沒有遵從送達予他的法定通知，即屬犯法，可處第四級罰款（現時為**25,000**元）及監禁三個月，及可就罪行持續的每一天，另處罰款二千元。

「外判風雲」

樓宇安全網上研討會 2020