



如何遵從 強制驗樓及 驗窗計劃 通知？



內容



- 對未遵辦強制驗樓通知樓宇加強執法和支援(2023年7月19日新聞公報)
- 強制驗樓計劃目的
- 《建築物條例》規定
- 強制驗樓及驗窗計劃的涵蓋範圍
- 屋宇署執法的程序
- 服務提供者
- 對業主提供支援
- 業主／業主立案法團的法律責任
- 適時維修／保養



對未遵辦強制驗樓通知樓宇加強執法 和支援(2023年7月19日新聞公報)



發展局和屋宇署高度關注近日接連發生大廈外牆石屎或批盪剝落事件，以及當中顯示強制驗樓通知未能遵辦的問題。

屋宇署已覆檢公用部分尚未完成遵辦通知的樓宇名單，將重點跟進和加大執法力度。

對未遵辦強制驗樓通知樓宇加強執法和支援(2023年7月19日新聞公報)



		直至2023年5月，涉及樓宇數目（約數）	
遵辦通知限期未到	1 000	4 800	
已在「樓宇更新大行動2.0」（2.0行動）計劃下被揀選為第二類別樓宇，屋宇署會陸續行使法定權力代業主進行所需的檢驗及修葺工程，並會於完工後向業主追討有關費用。	1 100		
到期尚未遵辦通知	2 700		
	已委聘 註冊檢驗人員	仍未委聘 註冊檢驗人員	
	1 800 （當中約1 300已 完成驗樓）	900	

對未遵辦強制驗樓通知樓宇加強執法和支援(2023年7月19日新聞公報)



就業主已委聘註冊檢驗人員的1,800幢樓宇

屋宇署將於**2023年8月**向相關註冊檢驗人員發信，要求於一個月內向屋宇署交代進度，並敦促加快進行檢驗及／或修葺工程。

若無合理解釋及進度欠佳，視乎個別情況，署方會發出警告信，並在今年年底前向法團或有關業主展開檢控程序。

對未遵辦強制驗樓通知樓宇加強執法和支援(2023年7月19日新聞公報)



就仍未委聘註冊檢驗人員的900幢樓宇

屋宇署將於**2023年8月**向有關樓宇業主或業主立案法團發出警告信，要求盡快委聘註冊檢驗人員進行檢驗工程，並於一個月內向屋宇署交待進展或確實工作計劃。

若無合理解釋及進度欠佳，視乎個別情況，署方會在今年年底前向法團或有關業主展開檢控程序。

對未遵辦強制驗樓通知樓宇加強執法 和支援(2023年7月19日新聞公報)



屋宇署會聯同市建局和民政署主動接觸有關法團及物業管理公司，加強向他們提供資訊、協調、技術及財政支援，包括協助成立法團、申請「2.0行動」、出席法團會議向業主介紹「2.0行動」。

三個部門／機構亦會聯合舉辦地區講座，講解遵辦強制驗樓通知的程序。

內容



- 對未遵辦強制驗樓通知樓宇加強執法和支援
(2023年7月19日新聞公報)

- **強制驗樓計劃目的**

- 《建築物條例》規定
- 強制驗樓及驗窗計劃的涵蓋範圍
- 屋宇署執法的程序
- 服務提供者
- 對業主提供支援
- 業主／業主立案法團的法律責任
- 適時維修／保養



強制驗樓計劃目的



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。



內容



- 對未遵辦強制驗樓通知樓宇加強執法和支援
(2023年7月19日新聞公報)
- 強制驗樓計劃目的
- **《建築物條例》規定**
- 強制驗樓及驗窗計劃的涵蓋範圍
- 屋宇署執法的程序
- 服務提供者
- 對業主提供支援
- 業主／業主立案法團的法律責任
- 適時維修／保養



法定通知



強制驗樓

強制驗樓	
樓宇部分	負責人士
樓宇公用部分	法團 / 所有業主
樓宇外牆	- 法團 / 所有業主 (如外牆屬公用部分) - 外牆業主
伸出物 (露台、外廊)	單位業主
伸出物 (其他)	外牆業主
	法團 / 所有業主 (如外牆屬公用部分)
招牌	招牌擁有人



法定通知



強制驗窗

窗戶位置

負責人士

在公用部分

法團 / 所有業主

在個別單位

單位業主

內容



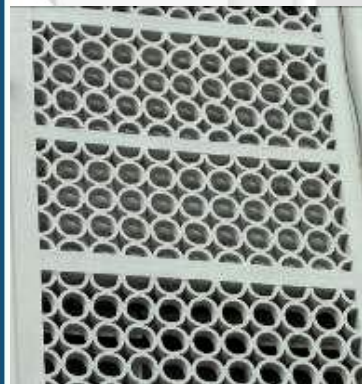
- 對未遵辦強制驗樓通知樓宇加強執法和支援
(2023年7月19日新聞公報)
- 強制驗樓計劃目的
- 《建築物條例》規定
- **強制驗樓及驗窗計劃的涵蓋範圍**
- 屋宇署執法的程序
- 服務提供者
- 對業主提供支援
- 業主／業主立案法團的法律責任
- 適時維修／保養



強制驗樓計劃涵蓋範圍



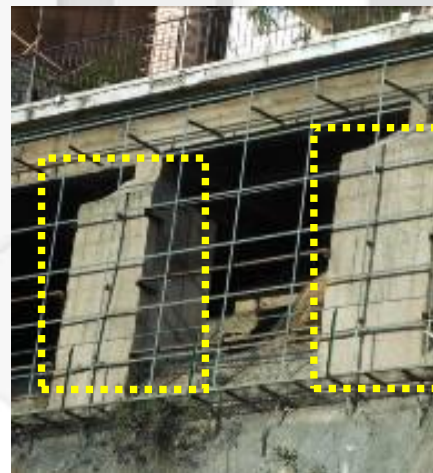
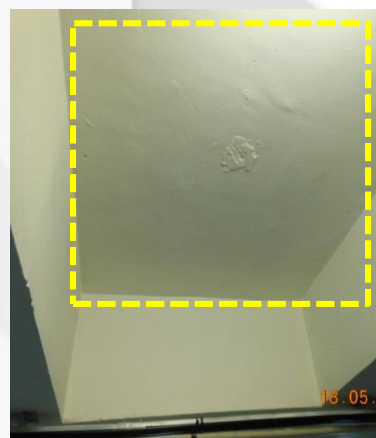
□ 外部構件



強制驗樓計劃涵蓋範圍



□ 結構構件



強制驗樓計劃涵蓋範圍



□ 防火安全構件



強制驗樓計劃涵蓋範圍



□ 排水系統



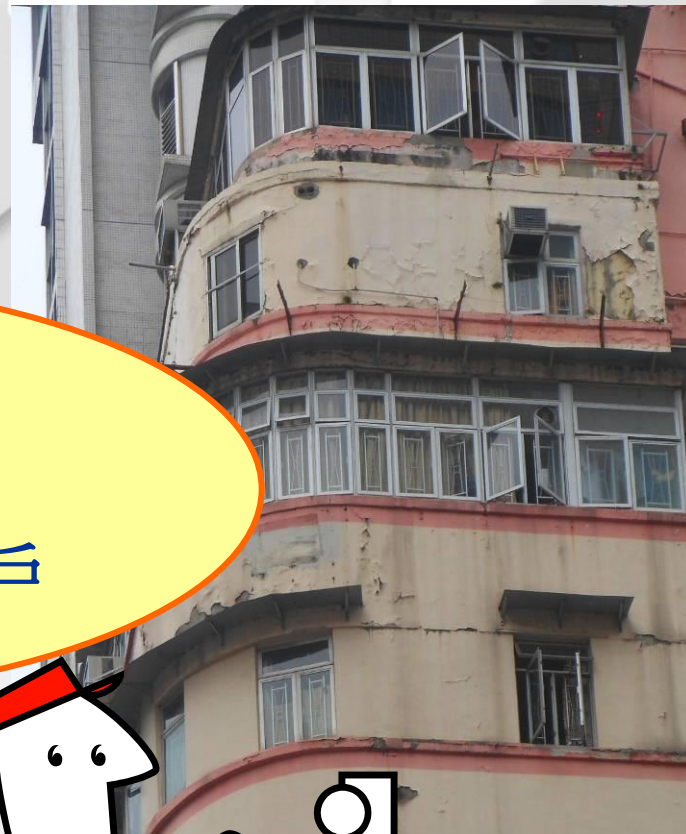
強制驗樓計劃涵蓋範圍



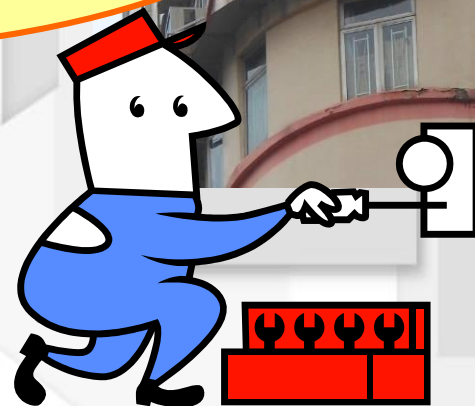
- 樓宇公用部分及外部的僭建物



強制驗窗計劃涵蓋範圍



公用部分
及
個別處所的所有窗戶

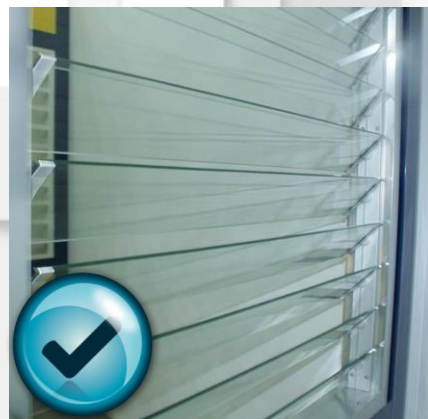


強制驗窗計劃涵蓋範圍



所有窗戶及玻璃百葉窗

安裝於僭建物上的窗戶／幕牆



內容



- 對未遵辦強制驗樓通知樓宇加強執法和支援
(2023年7月19日新聞公報)
- 強制驗樓計劃目的
- 《建築物條例》規定
- 強制驗樓及驗窗計劃的涵蓋範圍
- **屋宇署執法的程序**
- 服務提供者
- 對業主提供支援
- 業主／業主立案法團的法律責任
- 適時維修／保養



強制驗樓通知的程序



法定通知的期限 (3* + 3 + 6)

- 於 **3** 個月內* 委聘 註冊檢驗人員
 - 於 **3** 個月內 完成驗樓
 - 於 **6** 個月內 完成修葺工程 (如需要)
- * 未成立業主立案法團的樓宇的公用部分 + **3** 個月



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



驗樓/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 shows the '屋宇署' (Buildings Department) website. The search page is titled '搜尋通知' (Search Notices) and is part of the '網上服務' (Online Services) section. It features a search bar and a '搜尋' (Search) button. Below the search bar, there are three tabs: '通知編號' (Notice Number), '街道名稱' (Street Name), and '樓宇名稱' (Building Name). The '通知編號' tab is currently selected. The page also displays the date '最近修訂日期: 2018年12月21日' (Last updated: 2018-12-21) and the text '搜尋驗樓或驗窗通知的發出及遵從狀況' (Search for the issuance and compliance status of building or window inspection notices).

This close-up shows the search filters on the website. The filters are: '註冊名單' (Registered List), '驗樓 / 驗窗通知' (Building / Window Inspection Notice), and '合資格人士' (Qualified Person). Below these filters are three input fields: '街道名稱' (Street Name), '街號' (Street Number), and '通知編號' (Notice Number). There is also a '更多選項 >' (More Options) link and a '搜尋 →' (Search) button.

內容



- 對未遵辦強制驗樓通知樓宇加強執法和支援
(2023年7月19日新聞公報)
- 強制驗樓計劃目的
- 《建築物條例》規定
- 強制驗樓及驗窗計劃的涵蓋範圍
- 屋宇署執法的程序
- **服務提供者**
- 對業主提供支援
- 業主／業主立案法團的法律責任
- 適時維修／保養



強制驗樓計劃的服務提供者



註冊檢驗人員 (RI)

註冊檢驗人員名冊 內的下列各專業人士:

- 建築師
- 工程師
- 測量師



註冊檢驗人員 (RI)



向註冊檢驗人員發出註冊證：
註冊證載有註冊檢驗人員的姓名及近照、
簽發日期、屆滿日期及註冊號碼
業主可要求註冊檢驗人員出示註冊證，以核實其
身分並確保親自檢驗



(已簽發的註冊證明書*)



(新的註冊卡)

*將於註冊屆滿日期前仍然有效



註冊檢驗人員名冊

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



註冊名單

名稱

如：陳

註冊編號

如：AP(A) 11/11

註冊類型 (如：認可人士、註冊結構工程師、小型工程承建商...)

選擇...

更多選項 >

搜尋 →

註冊類型

簡稱	全名	全部
AP(A)	認可人士名冊(建築師名單)	<input checked="" type="checkbox"/>
AP(E)	認可人士名冊(工程師名單)	<input checked="" type="checkbox"/>
AP(S)	認可人士名冊(測量師名單)	<input checked="" type="checkbox"/>
RSE	結構工程師名冊	<input checked="" type="checkbox"/>
RGE	岩土工程師名冊	<input checked="" type="checkbox"/>
RI(A)	檢驗人員名冊(建築師名單)	<input checked="" type="checkbox"/>
RI(E)	檢驗人員名冊(工程師名單)	<input checked="" type="checkbox"/>
RI(S)	檢驗人員名冊(測量師名單)	<input checked="" type="checkbox"/>
GBC	一般建築承建商名冊	<input checked="" type="checkbox"/>
SC(D)	專門承建商名冊(拆卸工程類別分冊)	<input checked="" type="checkbox"/>
SC(F)	專門承建商名冊(基礎工程類別分冊)	<input checked="" type="checkbox"/>
SC(SF)	專門承建商名冊(地盤平整工程類別分冊)	<input checked="" type="checkbox"/>
SC(V)	專門承建商名冊(通風系統工程類別分冊)	<input checked="" type="checkbox"/>

搜尋註冊專業人士或承建商資料

名稱 ?

註冊編號 ?

e.g. AP(A) 11/11

註冊類型

全部

提示

提示

RI(S) 檢驗人員名冊(測量師名單) 164記錄

完整清單

姓名	註冊編號	屆滿日期	強制驗樓計劃	消防安全改善服務	聯絡電話
區偉生 AU Wai Sang Alan	RI(S) 14/15	13/05/2021	-	-	-
陳 昌 CHAN Cheong	RI(S) 99/12	21/09/2022	✓	-	9316 8761
陳俊軒 CHAN Chun Hin	RI(S) 22/15	14/08/2020	✓	-	-
陳振威 CHAN Chun Wai Samson	RI(S) 99/94	30/03/2022	✓	-	9438 9543
陳進榮 CHAN Chun Wing Stephen	RI(S) 33/00	30/03/2022	-	-	2851 9918
陳佐堅 CHAN Jor Kin Kenneth	RI(S) 51/82	25/06/2022	✓	-	2782 2211
陳嘉敏 CHAN Ka Man	RI(S) 23/10	28/03/2023	-	-	-
陳國彰 CHAN Kwok Cheung	RI(S) 25/12	17/08/2022	✓	-	2846 7455



註冊檢驗人員的職責



檢驗階段

- 親自進行訂明檢驗
- 符合條例規定
- 緊急情況
- 僭建物
- 詳細調查 (如需要)
- 如私人處所內的主要結構構件(如結構牆或柱)嚴重欠妥，請聯絡負責公用部分的註冊檢驗人員



註冊檢驗人員的職責



修葺階段

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



註冊檢驗人員的職責



詳細調查 (Detailed Investigation - DI) (如需要)

- (a) 嚴重欠妥之處，構成結構不穩，
或對衛生構成嚴重影響
- (b) 不能確定欠妥之處的範圍或成因



註冊檢驗人員必須:

- 向建築事務監督呈交詳細檢查的建議，以供認可
- 按認可的建議，安排詳細檢查



註冊檢驗人員的職責

提交法定文件

- 檢驗前(於委任後7日內) - 委任通知
- 檢驗後(於7日內)-
 - (i) 檢驗報告 (包括修葺建議書)
 - (ii) 樓宇檢驗證明書
- 修葺後(於14日內)-
 - (i) 完工報告
 - (ii) 樓宇修葺證明書



強制驗窗計劃的服務提供者



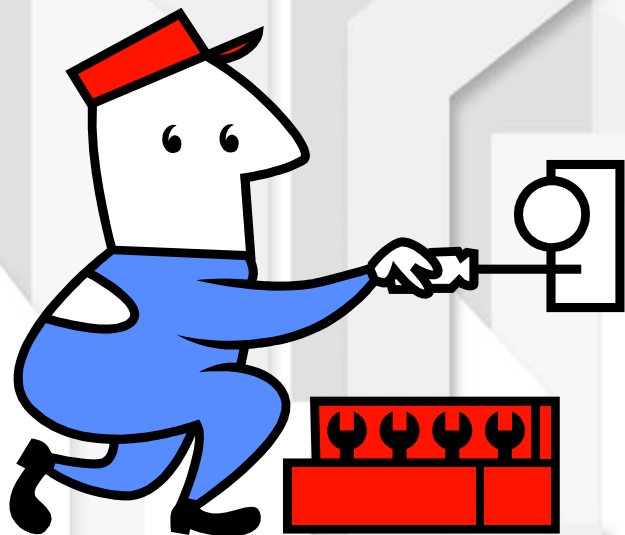
合資格人士 (QP)

下列名冊內的專業人士或承建商：

- 認可人士名冊
- 結構工程師名冊
- 檢驗人員名冊
- 一般建築承建商名冊
- 小型工程承建商名冊*

*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

有關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。



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*

註冊類型
全部

註冊編號*

e.g. AP(A) 11/11

營業位置 (地區)
請選擇

註冊類型	簡稱	全名	全部
<input checked="" type="checkbox"/>	QP-AP	合資格人士 - 認可人士	<input checked="" type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	QP-RI	合資格人士 - 檢驗人員	<input checked="" type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	QP-RSE	合資格人士 - 結構工程師	<input checked="" type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	QP-GBC	合資格人士 - 註冊一般建築承建商	<input checked="" type="checkbox"/>
<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"/>
<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"/>

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

部分承建商商會製備了有興趣提供驗窗服務的會員名單及收費，這些名單的超連結已上載到屋宇署的網頁



手機應用程式 – 「窗安無事」



- 連繫業主、合資格人士及屋宇署
- 方便業主根據個人需要委任合資格人士
- 促進業主及早遵從強制驗窗計劃通知，並提高樓宇安全



功能	業主	合資格人士
尋找合資格人士及邀請報價	✓	
報價		✓
聊天室（可附加照片、文件和語音記錄）	✓	✓
接受報價	✓	
給予合資格人士讚好	✓	
通知已呈交表格		✓
進度狀態	✓	
申請延期	✓	
查詢有關強制驗窗事宜	✓	✓
收集費用資料供統計和公眾參考	✓	✓



2022年8月8日全面開放給公眾使用



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



強制驗樓計劃及強制驗窗計劃 作業守則

Code of Practice for MBIS & MWIS



👉 技術、程序及指引

涵蓋:

- 服務提供者職責
- 檢驗
- 修葺
- 監管及控制



作業守則
屋宇署網頁：

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



內容



- 對未遵辦強制驗樓通知樓宇加強執法和支援
(2023年7月19日新聞公報)
- 強制驗樓計劃目的
- 《建築物條例》規定
- 強制驗樓及驗窗計劃的涵蓋範圍
- 屋宇署執法的程序
- 服務提供者
- **對業主提供支援**
- 業主／業主立案法團的法律責任
- 適時維修／保養



對業主提供支援



提供支援

- 市區重建局 (市建局)
- 屋宇署

樓宇復修綜合支援計劃

- 市建局重新整合各項樓宇復修支援及資助計劃，推出一個一站式「樓宇復修綜合支援計劃」
- 業主更容易申請及獲得支援及資助
- 有關詳情，請致電 **3188 1188**。

對業主的支援



推出強制驗樓／驗窗流動應用程式－
「強制驗樓／驗窗錦囊」

- 提供例如相關資助及技術支援，註冊檢驗人員／合資格人士／註冊承建商的名冊等資訊。
- 找尋及記錄相關的法定通知的狀況。



推出宣傳短片

強制驗樓及驗窗計劃的簡介短片

大廈管理中央平台簡介會

屋宇署社工支援服務



對業主的支援



屋宇署聊天機械人「阿標」

你好，我係阿標，我可以解答你有關「強制驗樓／驗窗計劃」嘅問題，我正在不斷學習，請大家多多指教，我會竭盡所能去答你嘅問題！



<https://bit.ly/3q1oXgs>



打擊圍標



工程公司東主串謀向代理人提供利益，
被判監**2年11個月**。

- ◆ 業主參與
- ◆ 廉署 - 貪污舞弊
- ◆ 警方 - 恐嚇勒索
- ◆ 競爭事務委員會 - 反競爭圍標行為
- ◆ 屋宇署 - 工程專業技術水平
- ◆ 各專業學會及註冊局 - 專業失德或違反行業操守

其他舉報



香港海關

- 不良營商手法而涉嫌違反《商品說明條例》(第362章)的規定

消費者委員會

- 遇到不公平的交易，例如貨不對辦、逾期不交貨、對服務不滿

審核視察



- 隨機抽樣進行實地審核視察，目的是監察及規管有關服務提供者
- 審核視察可安排於辦公或非辦公時間進行
- 業主的合作和支持，有助達致上述目的



業主的權利



- 選擇提升或按原有設計標準修葺
- 向不同註冊檢驗人員/合資格人士索取報價
- 要求出示註冊證或驗窗卡，核對姓名，**確保親自檢驗**
- 要求提供表格/相關文件副本及核對表格上的基本資料



(樓宇檢驗,窗戶檢驗及一般修葺費用的資料，已上載屋宇署網頁作參考)



內容



- 對未遵辦強制驗樓通知樓宇加強執法和支援
(2023年7月19日新聞公報)
- 強制驗樓計劃目的
- 《建築物條例》規定
- 強制驗樓及驗窗計劃的涵蓋範圍
- 屋宇署執法的程序
- 服務提供者
- 對業主提供支援
- **業主／業主立案法團的法律責任**
- 適時維修／保養

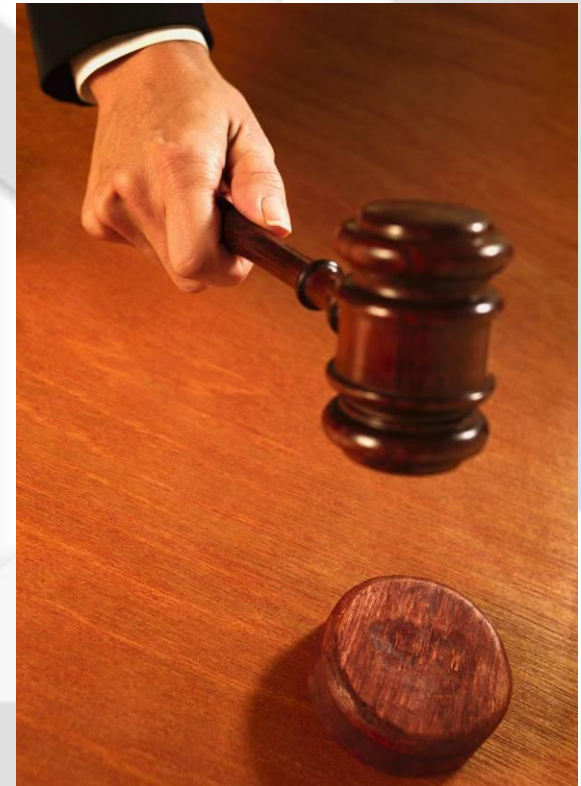


業主／業主立案法團的法律責任



若業主／法團 **不遵從** 有關通知

- 可被**檢控**
- 政府亦可代為進行，然後向業主／法團收回檢驗及修葺工程的費用、監督費及徵收不多於有關費用**20%**的附加費



成功檢控後的刑罰



不遵從法定通知

最高刑罰為

強制驗樓

罰款 \$50,000

監禁 1年

另處罰款 \$5,000 (每天)

強制驗窗

定額罰款 - \$1,500

重犯：-

罰款 \$25,000

監禁 3 個月

另處罰款 \$2,000 (每天)

最近成功檢控個案



不遵從法定通知

刑罰

強制驗樓

罰款超過**\$32,900**

強制驗窗

罰款超過**\$150,000**

對不合作的人士提出檢控



阻礙 業主立案法團(法團)

罰款/監禁

進行有關公用部分的工程

• **阻礙** 受僱或受聘於法團的人進行所需的檢驗、勘測、工程

• **\$10 000**

及監禁 **6** 個月

• **拒絕** 上述的人為所需的檢驗、勘測、工程而需通往或使用任何處所的情況下，通往或使用該處所

• **拒絕** 分擔所需費用

• **\$25 000**

內容



- 對未遵辦強制驗樓通知樓宇加強執法和支援
(2023年7月19日新聞公報)
- 強制驗樓計劃目的
- 《建築物條例》規定
- 強制驗樓及驗窗計劃的涵蓋範圍
- 屋宇署執法的程序
- 服務提供者
- 對業主提供支援
- 業主／業主立案法團的法律責任
- 適時維修／保養



適時維修／保養



維修前



維修後



查詢



如有疑問，或擬對服務提供者的訂明檢驗及訂明修葺工程的不當行為作出舉報，請與屋宇署聯絡：

郵寄地址：九龍油麻地海庭道11號
西九龍政府合署北座
屋宇署總部

熱線電話： **2626 1616** (由「1823」統籌處理)

網頁： **<http://www.bd.gov.hk>**





多謝

