

要求檢視「強制驗窗計劃」成效

屋宇署

1. 屋宇署交代發出「驗窗通知」的程序和機制，訂定目標樓宇的準則？

樓齡達 10 年或以上的私人樓宇（不高於 3 層的住用樓宇除外）均屬「強制驗窗計劃」的目標樓宇。屋宇署每年會經選取目標樓宇諮詢委員會揀選適當數量的目標樓宇，並向有關樓宇的業主送達法定通知，規定業主在指定限期內對樓宇的窗戶進行檢驗及檢驗後認為需要的修葺工程。選取目標樓宇諮詢委員會由專業團體、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組成，就揀選強制驗窗計劃目標樓宇的事宜向本署提供意見。

揀選目標樓宇以風險為本，考慮的相關因素包括：

- 窗戶的狀況
- 窗戶的維修記錄
- 窗戶失修的舉報記錄

鑑於樓宇出現整體窗戶欠妥或失修狀況，會對公眾構成較高的潛在風險，這些樓宇可獲優先揀選為目標樓宇。

2. 在部門的準則下，要求部門交待東區現時有多少單位在計劃內但未及完成強制驗窗？

截至 2018 年 12 月 31 日，本署已向 777 幢座落東區的私人樓宇共發出約 64 600 張強制驗窗通知，當中尚有約 4 800 張驗窗通知未獲遵辦。

3. 以現時的安排和實際情況下，每 100 戶強制驗窗的單位，有多少戶會被抽查其驗窗後的質素？

自強制驗窗計劃實施以來，當本署接獲合資格人士呈交的驗窗證明書，會抽樣審查部分個案，以確定有關的檢驗及/或修葺符合《建築物條例》的規定。除審核證明書外，本署人員會到獲抽樣選中進行審核視察的單位，實地視察有關窗戶的狀況及已完成的窗戶修葺工程(如適用)。如發現合資格人士及/或註冊承建商有違規情況，本署會展開調查，並會視乎調查結果考慮提出檢控及/或採取紀律處分行動。為加強對強制驗窗計劃的服務提供者的監察，自 2017 年 1 月起，抽樣審查的比率已由百分之五提升至百分之十。

4. 在業界良莠不齊的情況下，部門如何有效保障小業主在執行「驗窗通知」時不會承受不必要的損失？

本署根據合資格人士/承建商提供的報價/廣告單張，編製強制驗窗計劃下窗戶檢驗及修葺的費用資料，並上載本署網頁，資料每半年於 6 月及 12 月更新，供業主考慮合資格人士的報價時作參考。另外，本署除刊印小冊子「驗窗修葺

選擇多 業主有權問清楚」，向業主闡釋有關選擇合資格人士進行窗戶檢驗應有的權益及需注意的事項外，亦於 2017 年 3 月編製「強制驗窗計劃簡易指南」，向業主闡明在強制驗窗計劃下須檢驗及修葺/更換的窗戶構件，以及非強制修葺/更換的項目。同時，該指南就舉報合資格人士和註冊承建商的不當行為提供指引，協助業主處理驗窗事宜。另外，本署亦製作了宣傳短片，包括「窗下留人」及「驗窗懶人包」等，並上載本署網頁，向業主提供有關進行強制驗窗的資訊，保障業主的權益。

本署會處理所有關於違反《建築物條例》規定的舉報，如服務提供者有涉嫌違規、行為失當或疏忽的情況，業主／法團可致電 2626 1616 (由「1823」接聽) 向本署舉報。如發現有服務提供者違規，本署會考慮對其提出檢控及/或採取紀律行動。

5. 如何更有效和加快完成全港樓齡達到驗窗標準樓宇的強制驗窗，以保障市民的安全？

強制驗窗計劃自 2012 年 6 月起全面實施以來，本署不斷汲取推行計劃的經驗，考慮各持份者的意見，透過優化程序及定期檢討兩項計劃的執行進度和實施細節，使計劃能更有效地執行，從而保障市民的安全。根據現行機制，本署會以風險為本，除每年按既定選取準則揀選一定數量的目標樓宇進行強制驗樓及驗窗計劃外，也會將有頻繁墮窗事故或窗戶普遍失修的樓宇納入強制驗窗計劃。

倘若樓宇並未獲揀選為目標樓宇，本署亦鼓勵業主按照強制驗窗計劃的規定及程序進行自願驗窗，以確保窗戶安全。

2019 年 2 月