

就陳笑文議員有關強制驗窗計劃的提問，屋宇署有以下回覆：

(1) 對強制驗窗的要求、價錢的建議及成效的期望

強制驗窗計劃的目的及規定

- (i) 屋宇署已於 2012 年 6 月 30 日全面實施強制驗樓及驗窗計劃，從根源處理香港樓宇失修的問題。強制驗窗計劃則規定樓齡達 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，須委任一名合資格人士就樓宇的所有窗戶進行訂明檢驗，並負責監督檢驗後認為需要進行的訂明修葺工程。屋宇署可向這些樓宇的業主送達法定通知，規定他們進行訂明檢驗及檢驗後認為需要的訂明修葺。
- (ii) 合資格人士須按樓宇建造時及進行改動及加建工程時的設計標準及作業守則，以及樓宇因應《消防安全（商業處所）條例》及《消防安全（建築物）條例》的實施而進行改善工程後所達到的標準作為檢驗準則。而如檢驗後有需要進行修葺，有關的糾正及修葺工程的成效須不遜於上述的法例、標準及作業守則的規定。
- (iii) 屋宇署發出的「強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則 2012」已詳列檢驗所須的範圍、方法、標準、樓宇損壞的類別及所須的修葺等。有關強制驗窗計劃一般的涵蓋範圍，請參閱『*附件一*』。

價錢的建議

(iv) 屋宇署作為執法機構，提供私人樓宇窗戶檢驗及維修服務的收費價格並不合適。為窗戶進行檢驗及維修是業主的責任，而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差別，如窗戶的數量、尺寸、保養及維修狀況、業主的的要求、合資格人士的資歷、以及行業當時的市場環境等。此外，業主亦可能有其他考慮，例如因應美觀需要而更換新窗。因此，要屋宇署建議一個參考價格有實際困難。署方已發出了強制驗樓及驗窗計劃的一般指引及作業守則，列明檢驗及維修的標準及指引，可作為基礎給業主判斷價錢是否合理。而有部分小型工程承建商商會亦製備了名單，列出其願意提供驗窗服務的會員的收費，這些名單的超連結已上載到屋宇署網頁，方便市民參考。另外，為加強市民對窗戶安全的認識，署方亦印製了「窗戶安全須知」小冊子，指出正確使用和妥善保養鋁窗需注意的事項，鋁窗破損的跡象，及有關建造、改動、修葺或拆除鋁窗建築工程的要求，以便業主或佔用人可了解及妥善安排相關的檢驗及維修。

(v) 根據 2014 年 1 月至 12 月由合資格人士／承建商提供的報價／廣告單張，一般無需進行修葺的單位，檢驗窗戶費用的參考價格約為 280-800 元。若在檢驗後被認為需要進行修葺，檢驗窗戶費用的參考價格約為 250-2,000 元。有關窗戶檢驗及一般修葺費用的參考價格，可參看屋宇署網頁：

http://www.bd.gov.hk/chineseT/services/index_mwis_owners.html#cost

(2) 就大型屋苑驗窗的安排，可有先後順序的處理

- (i) 每年被揀選的目標樓宇，會包括位於不同地區內不同狀況及樓齡的樓宇。屋宇署已成立選取目標樓宇諮詢委員會，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，就揀選有關計劃的目標樓宇事宜向屋宇署提供意見。

- (ii) 就大型屋苑而言，屋宇署會盡可能在同一週期揀選屋苑內同一時期興建的樓宇為強制驗窗計劃下的目標樓宇，以方便業主／業主立案法團／物業管理公司可以同時為屋苑內的樓宇進行或安排進行計劃下的檢驗和維修工程。但如涉及的座數或單位較多，屋宇署亦會根據不同期數分批執行強制驗窗計劃。

驗窗計劃的涵蓋範圍

識別窗戶組件衰壞或欠妥的跡象，須包括以下幾方面：

- A 破爛或破裂的玻璃嵌板
- B 難以開啟／關閉的窗扇
變形／不穩的窗框及窗扇
- C 窗鉸、鉸槽、螺絲、鉚釘及鎖門呈現灰 白色粉物質／鐵銹
鉚釘、螺絲變鬆／缺漏；
窗鉸變形或缺漏
- D 欠妥的結構密封劑 (玻璃牆)
支承玻璃嵌板的墊條缺漏或欠妥 (玻璃牆)
及 合資格人士認為會影響檢驗中的窗戶 安全的任何其他欠妥之處。

不屬於訂明檢驗的涵蓋範圍

- E 缺漏或欠妥的防水膠邊

