

警告：切勿侵犯版權

閣下將瀏覽的文章 / 內容 / 資料的版權持有者為消費者委員會。除作個人非商業用途外，閣下不得以任何形式傳送、轉載、複製或使用該文章 / 內容 / 資料，如有侵犯版權，消費者委員會必定嚴加追究法律責任，索償一切損失及法律費用。

強制驗窗計劃已實施 你要驗窗嗎？

鋁窗日久失修或使用不當，容易鬆脫甚至墮下。屋宇署去年開始實施強制驗窗計劃，目標樓宇須在指定期限內進行訂明檢驗及在有需要時進行訂明的修葺工程。但早前有報道指，懷疑有非合資格人士藉該計劃向住戶派發傳單，聲稱可提供免費驗窗服務，檢查後卻向住戶表示窗戶需要維修以免違法，繼而推銷昂貴的維修服務。究竟強制驗窗計劃是否和你有關？如並未收到屋宇署的強制驗窗通知，想修葺窗戶有什麼要注意？

涵蓋10年或以上樓齡樓宇

在2012年6月30日全面實施的強制驗窗計劃下，屋宇署可每隔5年向樓齡達10年或以上的私人樓宇（不高於三層的住宅樓宇除外）的業主或業主立案法團（法團），送達法定通知，要求他們委任一名合資格人士，就有關樓宇的所有窗戶，包括公用部分及居所內的窗戶進行訂明檢驗，並在有需要時委任一名註冊承建商，在一名

合資格人士的監督下，進行檢驗後認為需進行的訂明修葺工程。現時可被揀選進行強制驗窗的樓宇約共25,000幢。

收到法定通知才須強制驗窗

根據《建築物條例》，只有在屋宇署向樓宇業主發出了強制驗窗的法定通知下，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。

屋宇署每年會揀選5,800幢目標樓宇，分階段發送預先知會函件和正式法定通知。收到正式的法定通知的業主或法團，需在通知發出日期起計3個月內，委任一名合資格人士，並在通知發出日期起計6個月內，完成計劃規定的檢驗及在需要時所進行的修葺。如目標樓宇未成立法團，有關業主會有額外3個月作籌備及安排。當訂明檢驗及修葺完成後，有關的合資格人士須向建築事務監督呈交以指明表格填寫的證明書，以供記錄及抽樣審查之用。

驗窗的疑問

Q1. 強制驗窗計劃要求檢驗居所內及樓宇公用部分的全部窗戶，如我接到屋宇署的法定通知，應自行委託合資格人士檢驗及修葺屋內的窗戶，抑或交由法團安排？

A1. 在強制驗窗計劃下，屋宇署會向個別單位的業主，發出法定強制檢驗居所內窗戶的通知，單位的業主可自行委託合資格人士，在指定期限內進行訂明檢驗及需要的訂明修葺工程；而就樓宇公用部分的全部窗戶，屋宇署會向樓宇的法團發出法定強制驗窗通知。為提高相關效率，個別單位的業主可聯絡其樓宇的法團、管理公司或其他業主，聯合委任同一個合資格人士，為樓宇各單位內及公用部分的窗戶統一進行所須的檢驗，及在有需要時修葺窗戶。

Q2. 我現時未收到驗窗的法定通知，但正計劃維修窗戶，若在維修後收到正式法定通知，是否仍需再次驗修窗戶？

A2. 如樓齡10年以上的業主，自願為其樓宇或處所的窗戶進行檢驗及修葺，應按照強制驗窗計劃的標準和程序進行，否則當有關樓宇在相關周期內被揀選為強制驗窗計劃的目標樓宇時，屋宇署仍會向業主發出強制驗窗計劃的法定通知。

Q3. 懷疑有非合資格人士提供強制驗窗計劃所需的驗窗及修葺服務，應如何處理？

A3. 不良商人有可能藉強制驗窗計劃作失實宣傳，兜攬生意，市民如發現當中涉及欺詐行為，可向警方舉報。屋宇署收到相關舉報，亦會調查及考慮轉介給警方跟進。根據《建築物條例》，任何非合資格人士，如無合理辯解而核證樓宇窗戶的訂明檢驗，又或核證或監督樓宇窗戶的訂明修葺，即屬違法，一經定罪，最高可罰款\$100,000及監禁6個月，及判處以\$5,000計的每日罰款。

誰是「合資格人士」？

消費者如因應強制驗窗計劃而安排驗修窗戶，必須小心查證有意提供服務的人是否合乎資格，以免浪費金錢和時間。有資格進行檢驗或修葺窗戶的合資格人士，必須是名列於建築事務監督所備存名冊的人士，包括：(i) 認可人士（包括建築師、工程師、測量師），(ii) 註冊結構工程師，(iii) 註冊檢驗人員，(iv) 註冊一般建築承建商，以及(v) 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。

以上5類合資格人士都可進行訂明檢驗，以及監督檢驗後認為需要進行的訂明修葺工程；其中第(iv)及第(v)類更可同時進行訂明修葺工程。

合資格人士的名單除可從屋宇署網頁 (<http://www.bd.gov.hk>) 查閱外，亦可在房協的物業管理諮詢中心及市區重建局的市建一站通查詢到有關資料。