

2.4 強制驗樓及驗窗

香港的樓宇失修及欠缺妥善維修保養問題存在已久，而鋁窗亦因日久失修或使用不當，容易鬆脫甚至墮下，對居民和公眾安全構成了威脅。屋宇署早於 2011 年 12 月 30 日 起接受檢驗人員申請註冊，而強制檢驗計劃之“驗樓及驗窗計劃”亦於 2012 年 6 月 30 日 起全面實施。

強制驗樓計劃

根據屋宇署規定，樓齡達 30 年 或以上的私人樓宇(不超過 3 層高的住用樓宇除外)的業主，當接獲屋宇署送達法定通知後，必須委任一名註冊檢驗人員就樓宇的公用部分、外牆及伸出物或招牌進行訂明檢驗，並監督檢驗後認為需要進行的訂明修葺工程。如需要進行訂明修葺，有關業主必須委任一名註冊承建商，在一名註冊檢驗人員監督下進行所需的訂明修葺。



強制驗窗計劃

根據屋宇署規定，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，當接獲屋宇署送達法定通知後，必須委任一位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。如需要進行訂明修葺，與強制驗樓計劃一樣；有關業主必須任命一名註冊承建商，在另一名合資格人士的監督下進行所需的訂明修葺。

有些不良商人為了兜攬生意，可能藉強制驗窗計劃作失實宣傳；如業主發現當中涉及欺詐行為，可向警方舉報。屋宇署當收到相關舉報後便展開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，最高可罰款港幣 \$100,000 及監禁 6 個月，及判處以港幣 \$5,000 計的每日罰款。

2. 強制檢驗項目及需要修葺 / 更換的情況



3. 非強制修葺 / 更換項目



不遵行法定通知的後果

若沒有遵行強制驗樓或強制驗窗的法定通知之業主/業主立案法團，可能會被檢控。而屋宇署亦可能會安排其委任的顧問公司及承建商，進行所需的檢驗和修葺工程，然後向業主/法團追討檢驗及修葺工程的費用和監督費，以及徵收不超過有關費用 20% 的附加費。

1. 強制驗樓計劃

業主/業主立案法團如無合理辯解而不遵從強制驗樓的法定通知，可被檢控，一經定罪，可被判罰款港幣 5 萬元及監禁 1 年。

2. 強制驗窗計劃

業主/業主立案法團如無合理辯解而不遵從強制驗窗的法定通知，屋宇署可送達定額罰款港幣 1,500 元的罰款通知書。如屢犯者亦會被檢控，一經定罪，可被判處罰款 25,000 元及監禁 3 個月。

〈資料來源：屋宇署網址 <https://www.bd.gov.hk>〉