



窗戶



安全須知





樓宇的鋁窗若缺乏保養及維修或使用不當,會容易鬆脱,甚至從樓宇墜下,後果十分嚴重。業主必須認識正確使用鋁窗的方法和妥善保養及維修鋁窗,以確保自己及公眾的安全;而進行有關建造、改動、修葺或拆除鋁窗的建築工程,都必須符合《建築物條例》的規定。

強制驗窗計劃已於2012年6月30日開始實施,經屋宇署送達法定通知的樓宇的業主須就樓宇/處所的所有窗戶委任合資格人士⁺進行訂明檢驗,以及委任訂明註冊承建商^{*}在合資格人士⁺的監督下,進行檢驗後認為需要的訂明修葺工程。

正確使用鋁窗











不要強行打開或關閉窗戶



抹窗時不要用窗扇「借力」

定期清潔及保養鋁窗



定期檢查及清理窗鉸及鉸 槽上的垃圾和沙粒

定期在鉸位加添適量潤滑劑,但切勿使用會腐蝕窗戶組件的不適當的潤滑劑或清潔劑





洗抹鋁窗時宜用清水 保持鉸槽及窗扇頂部乾爽

- + 合資格人士是指已根據《建築物條例》註冊的認可人士、註冊結構工程師、註冊檢驗人員、「註冊一般建築承建商」及已註冊進行與窗戶工程相關的各級別及類型或項目的小型工程的「註冊小型工程承建商」,有關名單載於屋宇署網頁。
- * 訂明註冊承建商是指已根據《建築物條例》註冊的「註冊一般建築承建商」或已註冊進行 與窗戶工程相關的各級別及類型或項目的小型工程的「註冊小型工程承建商」,有關名單 載於屋宇署網頁。

注意窗戶安全

及早發現問題能有助防止發生窗戶墜下的事件,樓宇業主及用戶可定期以肉眼檢查窗戶,以盡早找出問題所在,予以糾正。

若發現任何下述跡象,表示鋁窗已有破損,業主或佔用人 應立即安排合資格人士[†]檢驗及由訂明註冊承建商^{*}維修。



窗扇頂部及底部的鉚釘/螺 絲損毀、鬆脱、生銹或缺漏



→ 窗鉸、鉸槽、鉚釘/螺絲及 窗鎖呈現灰白色粉狀物質



→ 玻璃嵌板破爛或碎裂

- → 在開關窗戶時有爆裂或異常的聲音發出
- → 無法順暢地開啟或關閉窗 戶或無法將窗戶鎖緊
- → 窗扇過鬆,開啟時無法固定位置



→ 窗鉸表面出現啡色銹迹



→ 窗鉸彎曲或鬆脱



- → 窗框或窗扇變形、不穩固 或明顯下墜
- → 各相鄰的不同窗框構件之間出現罅隙



- → 用以固定玻璃嵌板的鋁質 玻璃壓條缺漏
- → 窗扇把手/鎖閂把手變形或 鬆脱



- → 窗框和窗扇間出現罅隙及 漏水
- → 窗戶周邊出現滲水

有關建造、改動、修葺或拆除鋁窗的建築工程

建造、改動、修葺或拆除窗或玻璃外牆等建築工程,必須事先獲得屋宇署批准圖則及取得展開工程的同意書才可進行。若工程屬於「小型工程監管制度」指定的小型工程,亦可依從該制度的簡化規定進行,而無須依從事先批准和同意的程序。







有關建造、改動或修葺窗或玻璃外牆的小型工程項目

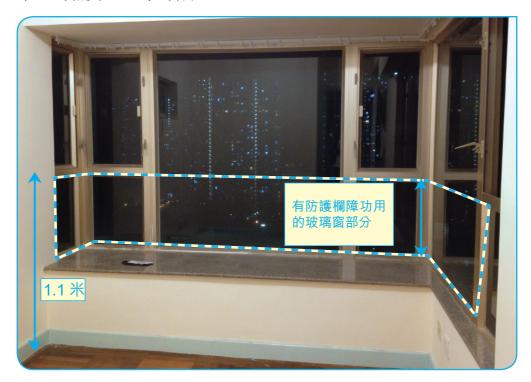
只涉及拆除窗或玻璃外牆的小型工程項目

級別	項目
II	2.8
III	3.6
級別	項目
II	2.9
Ш	3.7

建造或改動窗或玻璃外牆時涉及防護欄障或樓宇外牆 的相關小型工程:

請注意,每個設於任何建築物地面層之上的外牆開口,須以欄障防護,欄障高度不得少於 1.1米 (下稱「防護欄障」)。若窗或玻璃外牆的工程涉及拆除或改動有關露台及外廊的原有經批准的窗或玻璃外牆/防護欄障/護牆,或有防護欄障功用的該部分外牆,則可能涉及小型工程項目第1.6、1.15、2.13、2.14及3.11項。

若窗或玻璃外牆的工程涉及按照原來設計以修葺及更換防護欄障 (不包括鋼筋混凝土外牆或用磚建造的外牆),則可能涉及第II級別 第2.5項的小型工程項目。



強制驗窗計劃 (已於2012年6月30日開始實施)

強制驗窗計劃的規定

根據強制驗窗計劃,屋宇署可向樓齡達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,每隔5年送達法定驗窗通知。屋宇署每年會揀選5,800幢該類樓宇,根據強制驗窗計劃送達有關法定通知。經署方送達法定通知的樓宇的業主,須委任一名合資格人士,就有關樓宇/處所的所有窗戶進行訂明檢驗,以及委任一名註冊承建商在一名合資格人士的監督下,進行檢驗後認為需要的訂明修葺工程。業主可委任不同的合資格人士分別進行強制驗窗計劃規定的訂明檢驗及監督訂明修葺。有關窗戶的訂明檢驗及訂明修葺工程的標準和程序,可瀏覽屋宇署網頁(http://www.bd.gov.hk/chineseT/services/index_MBIS_MWIS.html)

,參閱屋宇署發出的「強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則」。

窗戶檢驗的涵蓋範圍

根據強制驗窗計劃的規定,檢驗的範圍須包括在樓宇的公用部分 及個別處所的所有窗戶。該合資格人士須**親自**進行訂明檢驗,以 確定窗戶是否已變得危險或可變得危險。

合資格人士

合資格人士是指已根據《建築物條例》註冊的認可人士、註冊結構工程師、註冊檢驗人員、「註冊一般建築承建商」及已註冊進行與窗戶工程相關的各級別及類型或項目的小型工程的「註冊小型工程承建商」。有關認可人士、註冊結構工程師、註冊檢驗人員、註冊一般建築承建商及註冊小型工程承建商的各份名冊的詳情,請瀏覽屋宇署網頁(http://www.bd.gov.hk)。

註冊承建商

由業主委任進行窗戶訂明修葺工程的註冊承建商,須是註冊一般建築承建商或已就窗戶工程相關的各級別及類型或項目的小型工程註冊的註冊小型工程承建商。註冊小型工程承建商只有資格進行屬於其獲註冊級別及類型或項目的小型工程。有關註冊一般建築承建商及註冊小型工程承建商的各份名冊的詳情,請瀏覽屋字署網頁(http://www.bd.gov.hk)。

業主/法團的法律責任

如業主/法團無合理辯解而不遵從強制驗窗的法定通知,則可被送達定額罰款1,500元的罰款通知書;屢犯者更可被檢控。此外,屋宇署亦可安排所委任的顧問公司和承建商進行所需的檢驗及修葺工程,然後向業主/法團收回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。

為訂明修葺而進行的小型工程

如合資格人士認為須進行的訂明修葺涉及指定小型工程,受業主委任進行訂明修葺的註冊一般建築承建商或註冊小型工程承建商 須按照小型工程監管制度的簡化規定,在施工前及在完工後向屋 字署呈交所需文件。 業主/業主立案法團可自行決定委任不同的或相同的合資格人士分別進行訂明檢驗及監督訂明修葺。此外,如獲委任進行窗戶的訂明檢驗的合資格人士屬註冊一般建築承建商,或註冊小型工程承建商,該合資格人士亦可擔任進行訂明修葺的承建商。

雖然根據《建築物條例》下的強制驗窗計劃的規定,只有在屋宇署向樓宇業主發出了強制驗窗的法定通知,業主才須為安排窗的訂明檢驗和訂明修葺負上法定責任。然而,所有樓宇業主都有其基本責任,確保其擁有的物業的良好保養和安全狀况,包括為其物業進行定期檢驗和適時維修。除在接獲強制驗窗的法定通知外,業主亦可隨時自願地安排為其樓宇/處所的窗戶進行檢驗及修葺,但應按照強制驗窗計劃的標準和程序,進行訂明檢驗及訂明修葺,否則當有關樓宇被選定為實施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的法定通知。

有關窗戶檢驗及維修專業服務收費的水平,會因應不同因素而有所分別,如樓宇窗戶的數量及大小、保養及維修狀況、以及行業當時的市場環境等。現時合資格提供驗窗及修葺服務的註冊一般建築承建商及名列於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約有10000名,數量足以提供市場一個公平競爭的平台,讓業主/法團可從不同的註冊承建商取得更實際的報價,以作參考及比較。

~ 窗戶安全小百科 ~

問題1. 鋁窗的一般「壽命」是多久?

答: 鋁窗並沒有特定的「壽命」。不過,業主應特別注意窗戶個別組件(例如窗鉸、螺絲和鉚釘等)的情況,並在有需要時安排維修或更換。只有通過正確使用、定期檢查和適時維修,才可確保鋁窗的安全。

問題2. 為甚麼鋁窗會脱落?

答: 根據過往鋁窗脱落事件的檢討所得,鋁窗脱落的主要原因 之一是窗鉸的螺絲/鉚釘因日久銹蝕或損耗而損壞所致。 此外,鋁窗欠缺妥善保養和使用方法不正確也是造成鋁窗 脱落的原因。

問題3. 樓宇墮窗,業主是否需要負責?

答: 業主和住戶有責任定期檢查及保養其單位的窗戶以確保窗 戶安全。若窗戶脱落而引致他人受傷或財物損失,業主和 住戶可能要負上法律責任。

問題4. 如果我的鋁窗鬆脱墮下有甚麼法律後果?

答: 根據《簡易程序治罪條例》第4B條的規定,如有人自建築物掉下窗戶,或容許窗戶自建築物墮下,以致對在公眾地方之內或附近的人造成危險或損傷者,即屬干犯刑事罪行,一經定罪,可處罰款港幣10,000元及監禁6個月。如脱落的窗戶導致他人受傷或喪失生命,受害人或其家屬可透過民事訴訟程序向有關的單位業主索取賠償。

問題5. 業主應相隔多久檢驗鋁窗?

答:應由合資格人士⁺最少每5年進行一次檢驗。其間亦須經 常清潔和作基本保養。 問題6. 如何揀選合資格人士⁺進行檢驗及訂明註冊 承建商^{*}維修窗戶?

答: 屋宇署的網頁載有合資格人士⁺的名單及提供保養和維修 鋁窗服務的訂明註冊承建商^{*}的名單供市民參考。

問題7. 可否委任不同的合資格人士分別進行強制驗 窗計劃規定的訂明檢驗及監督訂明修葺?

答:可以,業主/業主立案法團可自行決定委任不同的或相同的合資格人士分別進行訂明檢驗及監督訂明修葺。此外,如獲委任進行窗戶的訂明檢驗的合資格人士屬註冊一般建築承建商或註冊小型工程承建商,該合資格人士亦可擔任進行訂明修葺的承建商。

問題8. 若獲委任的合資格人士為註冊一般建築承建 商或註冊小型工程承建商,是否該公司任何 一位僱員都能為我的窗戶進行訂明檢驗?

答:根據《建築物(檢驗及修葺)規例》第10條的規定,若獲委任進行訂明檢驗的合資格人士為註冊一般建築承建商或註冊小型工程承建商,該承建商的獲授權簽署人為合資格人士的代表,而《建築物條例》第30E(4)條規定該合資格人士的代表須**親自**進行訂明檢驗,違反此規定即屬犯罪,可能會被檢控。如發現有涉嫌違規、行為失當或疏忽的情況,可致電2626 1616(由1823接聽)向屋宇署舉報。

問題9. 雖然我未收到屋宇署的法定通知,但已計劃 主動檢驗及修葺窗戶,屋宇署是否仍會向我 發出強制驗窗的法定通知?

答:業主主動檢驗及修葺窗戶,亦應按照強制驗窗計劃的標準 和程序,進行訂明檢驗及訂明修葺,否則當有關樓宇被選 定為實施強制驗窗計劃的目標樓宇時,屋宇署仍會向業主 發出強制驗窗的法定通知。

查詢

如有任何有關於窗戶安全的查詢,請瀏覽屋宇署網頁(http://www.bd.gov.hk)。你亦可以循以下途徑與屋宇署聯絡:

• 郵寄地址 :九龍旺角彌敦道750號始創中心12樓

• 電郵地址 : enguiry@bd.gov.hk

• 熱線電話 : 2626 1616 (由1823接聽)

此外,你亦可循以下途徑查詢有關「小型工程監管制度丨事宜:

· 郵寄地址 : 九龍觀塘巧明街100號Landmark East

友邦九龍大樓11樓1104-6室

· 諮詢服務台 :九龍觀塘巧明街100號Landmark East

友邦九龍大樓 11樓1102-3室