

強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則 2012 修訂對照表
(2014 年 9 月 15 日)

項目	條款	2012版原文	2014年修訂	備註
1	第 8 章 第三段之 後及第四 段	<p>檢驗須涵蓋所有窗戶及玻璃百葉窗，包括個別私人處所及樓宇公用部分的玻璃牆。</p> <p>幕牆屬於強制驗樓計劃而不屬於強制驗窗計劃的範圍。</p>	<p>檢驗須涵蓋所有窗戶及玻璃百葉窗，包括個別私人處所及樓宇公用部分的玻璃牆。</p> <p>室內的間隔玻璃嵌板及地下舖面的櫥窗並不是在強制驗窗計劃下訂明檢驗所涵蓋的窗。</p> <p>幕牆屬於強制驗樓計劃而不是強制驗窗計劃的範圍。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 釐清強制驗窗計劃的涵蓋範圍。
2	第 10 章	參見 2012 版第 10 章原文。	第 10 章原文由 2014 年修訂(共 4 頁)取代。	<ul style="list-style-type: none"> ■ 釐清合資格人士代表的定義。 ■ 釐清檢驗窗戶的方法及在緊急情況下應採取的行動。 ■ 加入就不影響窗戶安全的窗戶組成部分進行修補的最佳作業做法。 ■ 加入其他常見窗戶種類的檢驗指引。

說明:


新增／更改字句


↓ 刪除字句

項目	條款	2012版原文	2014年修訂	備註
3	第 11 章	參見 2012 版第 11 章原文。	第 11 章原文由 2014 年修訂(共 2 頁)取代。	<ul style="list-style-type: none"> ■ 釐清強制驗窗計劃下窗戶修葺的強制規定及標準。 ■ 除須符合強制驗窗計劃下的標準外，加入把欠妥的窗戶組成部分提升至符合現行窗戶設計及建造標準的最佳作業做法。 ■ 刪除避免產生雙金屬效應的要求。

- 完 -

說明:

 新增／更改字句

 刪除字句

10. 檢驗

如合資格人士屬自然人，須由該合資格人士親自進行窗戶檢驗。如合資格人士屬以公司名義註冊的註冊一般建築承建商或註冊小型工程承建商，則須按《建築物（檢驗及修葺）規例》的規定，由該合資格人士的代表（即其獲授權簽署人）親自進行窗戶檢驗。檢驗須包括所有可開啟及固定嵌板的窗戶構件。

合資格人士應盡量從樓宇內部檢驗窗戶構件的組成部分。下文第10.1節列出進行窗戶檢驗及評估時須注意之處。

合資格人士如在檢驗窗戶期間發現與窗戶安全有關的緊急情況，須建議業主及住戶立即採取適當的補救行動，並通知建築事務監督。

最佳作業做法

根據強制驗窗計劃，欠妥的窗戶組成部分如影響窗戶安全，一律須予以修葺或更換。對於那些不影響窗戶安全的窗戶組成部分（例如防水密封劑、防水墊條／膠條等），它們並不是強制驗窗計劃下訂明檢驗及訂明修葺所涵蓋的範圍。如果那些窗扇膠條因老化可能引致窗戶開關不順暢，甚或出現滲水情況，合資格人士可建議業主在修葺窗戶時一併修補欠妥的非結構窗戶組成部分。就此，合資格人士應告知業主哪些修葺項目因關乎窗戶安全而屬於在強制驗窗計劃下必須進行的，以及哪些修葺項目是他建議進行的。

10.1 窗戶檢驗及評估須注意之處

鋁窗	
構件：	有可能出現的欠妥之處或衰壞跡象：
(a) 窗框及窗扇；	1. 難以開啟或活動不暢順；

說明：

■ 新增／更改字句

↓ 刪除字句

	2. 變形或不能關妥。
(b) 窗鉸；	1. 變形或缺漏； 2. 嚴重銹蝕。
(c) 鉚釘及螺絲；	1. 鬆脫或缺漏； 2. 呈現灰白色粉狀物質或銹蝕。
(d) 滑動式軌道、滑動窗的定位滑塊及窗撐；	1. 變形或缺漏； 2. 呈現灰白色粉狀物質或銹蝕。
(e) 窗鎖；	1. 鬆脫或缺漏； 2. 連動桿斷裂，把手卡死。
(f) 玻璃嵌板；	破爛或破裂。
(g) 用作固定玻璃嵌板的壓條及墊條；及	缺漏或欠妥。
(h) 其他可能會影響窗戶安全的構件。	

鋼／鐵窗	
構件：	有可能出現的欠妥之處或衰壞跡象：
(a) 窗框及窗扇；	1. 難以開啟或活動不暢順； 2. 變形或不能關妥； 3. 銹蝕； 4. 油漆剝落或鋼／鐵材外露。
(b) 窗鉸；	1. 變形或缺漏；

說明：

■ 新增／更改字句

↓ 刪除字句

	2. 嚴重銹蝕。
(c) 螺絲；	1. 鬆脫或缺漏； 2. 銹蝕。
(d) 焊口；	裂開或嚴重銹蝕。
(e) 窗鎖；	1. 鬆脫或缺漏； 2. 把手卡死。
(f) 玻璃嵌板；	破爛或破裂。
(g) 油灰；	缺漏或裂開。
(h) 滑動式軌道、滑動窗的定位滑塊及窗撐；及	1. 變形或缺漏； 2. 銹蝕或難以移動。
(i) 其他可能會影響窗戶安全的構件。	

木窗	
構件：	有可能出現的欠妥之處或衰壞跡象：
(a) 窗框及窗扇；	1. 難以開啟或活動不暢順； 2. 變形或不能關妥； 3. 腐爛； 4. 木材缺漏或損壞； 5. 油漆剝落或木材外露。
(b) 窗鉸；	1. 變形或缺漏； 2. 嚴重銹蝕。
(c) 螺絲；	1. 鬆脫或缺漏； 2. 銹蝕。

說明：

■ 新增／更改字句

↓ 刪除字句

(d) 窗鎖；	1. 鬆脫或缺漏； 2. 把手卡死。
(e) 玻璃嵌板；	破爛或破裂。
(f) 油灰；及	缺漏或裂開。
(g) 其他可能會影響窗戶安全的構件。	

玻璃牆	
構件：	有可能出現的欠妥之處或衰壞跡象：
(a) 玻璃嵌板/鰭狀支撐；	破爛或破裂。
(b) 豎框及橫杆；	1. 嚴重銹蝕； 2. 變形或欠妥。
(c) 托架及爪具嵌固件；	1. 鬆脫或缺漏； 2. 變形或欠妥。
(d) 錨栓、螺栓、螺母、及螺絲；	1. 鬆脫或缺漏； 2. 銹蝕。
(e) 用作固定玻璃嵌板的壓條及墊條；	缺漏或欠妥。
(f) 結構密封劑；及	1. 缺漏或欠妥； 2. 出現變質或分離的跡象，例如顏色變化、皺紋等。 備註：合資格人士可聘請專門人員檢驗及修補結構密封劑。
(g) 其他可能會影響窗戶安全的構件。	

說明：

■ 新增／更改字句

↓ 刪除字句

11. 修葺

11.1 強制規定

在修葺工程完成後，所有窗戶均須變得安全。↓

欠妥的窗戶組成部分如影響窗戶安全，一律須予以修葺或更換。新更換組成部分的物料及大小須不遜於原有設計。在一般情況下，窗戶經適當修葺後如能變得安全，便無需整扇更換。

窗戶進行糾正工程後，其訂明耐火效能須維持不變。此外，在修葺或更換屬於《消防安全（商業處所）條例》或《消防安全（建築物）條例》規管範圍的樓宇或商業處所的窗戶時，合資格人士須注意該等法例中有關窗戶耐火效能的規定。

11.2 最佳作業做法

除根據建築物(檢驗及修葺)規例第8條的訂明修葺標準進行修葺外，合資格人士可建議樓宇業主考慮把欠妥的組成部分更換為所用物料和大小符合現行窗戶設計及建造標準的新組成部分。

如需更換整扇窗戶，合資格人士須遵從《建築物條例》及規例的規定，並參考相關的作業守則、技術指引、《強制驗樓及驗窗計劃作業備考》、《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》及《註冊承建商作業備考》。

四桿式窗鉸

四桿式窗鉸較為堅固，如需更換窗鉸，應盡可能採用。該窗鉸應以不銹鋼製成，並設有可調校的定位滑塊，而其不銹鋼桿的厚度，一律以不少於2.5毫米為佳。

說明:

■ 新增／更改字句

↓ 刪除字句

鉚釘及螺絲

為加強防銹蝕能力的考慮，應以不銹鋼鉚釘或螺絲取代欠妥或缺漏的鉚釘或螺絲。不銹鋼鉚釘的直徑須為4.8毫米，而不銹鋼螺絲的直徑須為5毫米。↓

更換四桿式窗鉸時，須有足夠的錨固供不銹鋼鉚釘或螺絲把新窗鉸牢固地安裝在窗框及可開啟的窗扇。可採用改良的機械安裝法↓，例如在有關切面內插入一塊厚度不少於3毫米的不銹鋼或熱浸鍍鋅鋼片或鋼條／鋼角，以便削出足夠的螺紋。

另一↓方法是將安裝窗鉸的窗切面局部加厚至不少於5毫米。假如不採用上述方法（在有關切面內插入一塊額外的不銹鋼或熱浸鍍鋅鋼片或鋼條／鋼角或將有關切面局部加厚至5毫米），則合資格人士須確保安裝四桿式窗鉸的窗框及窗扇切面的厚度，可為不銹鋼鉚釘或螺絲提供足夠的錨固。

如原有的鉚釘／螺絲孔因銹蝕而擴大，合資格人士須考慮在窗框原有鉚釘／螺絲以外的適當位置加添不銹鋼鉚釘或螺絲，以策安全。

其他安裝規定

關於鋁窗的其他安裝規定，可參考《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》(PNAP) APP-116。

11.3 定期維修保養

窗戶經修葺後雖已變得安全，但仍須定期維修保養，例如為窗鉸加添適量的潤滑劑並清理窗鉸及鉸槽的塵土及污垢，以保持窗戶安全。合資格人士須告知業主有需要定期進行該等維修保養。

說明:

■ 新增／更改字句

↓ 刪除字句