

致：所有 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
註冊小型工程承建商

先生／女士：

《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則 2012》 修訂事宜

繼《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則 2012》（《作業守則》）出版後，本署成立的技術委員會定期收集從業員及持份者對使用《作業守則》的意見，並不斷檢討其內容和作出所需的更新。

2. 經考慮技術委員會的建議，現公布《作業守則》作出若干修訂及闡釋，並載於附件。有關修訂及闡釋在本信發出當日生效，並已上載屋宇署網站 www.bd.gov.hk。

3. 主要修訂項目包括：

- (a) 釐清被遮蓋的外部構件及其他實體構件的檢驗要求；
- (b) 修訂更換／修葺窗戶的強制規定；以及
- (c) 修訂更換鉚釘及螺絲的最佳作業做法。

建築事務監督

（助理署長／強制驗樓 吳建城



代行)

2020年7月20日

《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則 2012》修訂對照表

2020 年 7 月 20 日

說明： 新增／修改 ↓ 刪除

項目	條款	2012 版原文	2020 年修訂	備註
1	第 3.3.2 節		<p>(J) 被遮蓋構件</p> <p>就被遮蓋的外部構件及其他實體構件而言，註冊檢驗人員須運用專業判斷，查驗足夠的構件，以作出具代表性的評估。</p> <p>如外牆被展示面積多於40平方米的靠牆招牌遮蓋，註冊檢驗人員須盡一切努力，暫時移開招牌的部分展示面，或採用其他可行的檢驗方式，以檢驗至少30%被遮蓋的面積。如在檢驗時發現欠妥跡象，註冊檢驗人員必須檢驗更多被遮蓋的面積，以確定外牆的狀況。</p> <p>在任何情況下，如外牆有被遮蓋構件，註冊檢驗人員須檢驗至少30%的外牆面積。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 在第(I)項後新增第(J)項。 ■ 釐清被遮蓋的外部構件及其他實體構件的檢驗要求。

項目	條款	2017 年的版本	2020 年修訂	備註
2	第 11.1 節	<p>強制規定</p> <p>在修葺工程完成後，所有窗戶均須變得安全。</p> <p>欠妥的窗戶組成部分如影響窗戶安全，一律必須予以修葺或更換。欠妥或銹蝕的螺絲、鉚釘，以及破爛／破裂的玻璃嵌板必須更換。新更換組成部分的物料及大小必須不遜於原有設計。在一般情況下，窗戶經適當修葺後如能變得安全，便無須整扇更換。</p> <p>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。</p>	<p>強制規定</p> <p>在修葺工程完成後，所有窗戶均須變得安全。</p> <p>窗戶的欠妥組成部分或衰壞跡象如影響窗戶安全，一律必須予以修葺或更換。欠妥或銹蝕的螺絲、鉚釘，以及破爛／破裂的玻璃嵌板必須更換。新更換組成部分的物料及大小必須不遜於原有設計。在一般情況下，窗戶經適當修葺後如能變得安全，便無須整扇更換。</p> <p>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。</p> <p>更換窗鉸時，須最少使用三根螺絲或鉚釘，把窗鉸牢固地安裝在窗框及可開啟的窗扇。</p> <p>如需把窗鉸更換成不銹鋼窗鉸，或更換原有不銹鋼窗鉸上的鉚釘或螺絲，須使用不銹鋼鉚釘或螺絲，把窗鉸牢固地安裝在窗框及可開啟的窗扇。</p> <p>如使用不銹鋼螺絲，螺絲的直徑須不少於5毫米，而</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 修改第 2 段及新增第 4 至第 11 段。 ■ 闡釋窗戶更換／修葺的強制規定。

項目	條款	2017 年的版本	2020 年修訂	備註
			<p>窗框及可開啟的窗扇須有足夠的錨固。</p> <p>如使用不銹鋼鉚釘(例如開口型抽芯鉚釘、多鼓型抽芯鉚釘或抽芯鉚釘螺母),鉚釘的直徑須不少於4.8毫米,而鉚釘頭部的大小須足以牢固地把組成部分一併夾緊。</p> <p>合資格人士及註冊承建商須確保按照製造商的規格,安裝螺絲及鉚釘。</p> <p>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。</p> <p>為減低銹蝕風險,安裝螺絲或鉚釘前,應以合適的密封劑密封窗鉸、窗框及可開啟窗扇的孔洞。此外,應在螺絲頭部或鉚釘頭部塗上密封劑,以保護緊固件的外露部分,防止銹蝕,並同時參考《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-116。</p> <p>如需更換或修葺窗戶,合資格人士及註冊承建商須遵從《建築物條例》及其附屬法例的規定,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》。</p>	

項目	條款	2014 年的版本	2020 年修訂	備註
3	第 11.2 節	<p>最佳作業做法</p> <p>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。</p> <p>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》。</p> <p>四桿式窗鉸</p> <p>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。</p> <p>鉚釘及螺絲</p> <p>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</p>	<p>最佳作業做法</p> <p>除根據《建築物（檢驗及修葺）規例》第8條的訂明修葺標準及第11.1節所列的強制要求進行修葺外，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。</p> <p>↓</p> <p>四桿式窗鉸</p> <p>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。</p> <p>鉚釘及螺絲</p> <p>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。↓</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 刪除最佳作業做法中第 2 段及鉚釘及螺絲中第 2 至第 4 段。 ■ 修改鉚釘及螺絲中第 1 段。 ■ 修改行文。

項目	條款	2014 年的版本	2020 年修訂	備註
		<p>須為4.8毫米，而不銹鋼螺絲的直徑須為5毫米。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>其他安裝規定</p> <p>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。</p>	<p>↓</p> <p>↓</p> <p>↓</p> <p>其他安裝規定</p> <p>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。</p>	

- 完 -