

## 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則

屋宇署成立了一個技術委員會，其中工作包括就使用《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則 2012》(《作業守則》)收集建築業界的意見和回應，並加以考慮。因應技術委員會的建議，屋宇署已公布以下修訂，並已將其納入《作業守則 (2023 年修訂版)》<sup>1</sup>及上載屋宇署網站 [www.bd.gov.hk](http://www.bd.gov.hk)：

- (a) 附錄 A – 2014 年 9 月；
- (b) 附錄 B – 2017 年 3 月；
- (c) 附錄 C – 2018 年 4 月；
- (d) 附錄 D – 2020 年 7 月；以及
- (e) 附錄 E – 2022 年 1 月。



建築事務監督 余寶美

檔 號 : BD GR/1-125/101/0(IV)  
BD GR/1-50/88/0(IV)

初 版 : 2022 年 1 月  
本 修 訂 版 : 2023 年 5 月 (助理署長／強制驗樓)  
(修改第 1 段及加入註腳 1)

<sup>1</sup> 包括修改行文，以及改善編號系統，以方便參考對照。

《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)

說明： ■ 新增／修改

◆ 刪除

附錄 A

(強制驗樓及強制驗窗計劃  
作業備考 10)

項目	條款	2012版原文	2014年修訂	備註
1	第 8 節 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櫈 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"> <li>■ 超清強制驗窗計劃的涵蓋範圍。</li> </ul>
2	第 10 節	參見 2012 版第 10 節原文。	第 10 節原文由 2014 年修訂(共 4 頁)取 代。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 超清合資格人士代表的定義。</li> <li>■ 超清檢驗窗戶的方法及在緊急情況下應採取的行動。</li> <li>■ 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。</li> <li>■ 加入其他常見窗戶種類的檢驗指引。</li> </ul>

項目	條款	2012版原文	2014年修訂	備註
3	第 11 節	參見 2012 版第 11 節原文。	第 11 節原文由 2014 年修訂(共 2 頁)取代。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■釐清強制驗窗計劃下窗戶修葺的強制規定及標準。</li> <li>■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。</li> <li>■刪除避免產生雙金屬效應的要求。</li> </ul>

## 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；

	2. 變形或不能關妥。
(b) 窗鉸；	1. 變形或缺漏； 2. 嚴重锈蝕。
(c) 鉚釘及螺絲；	1. 鬆脫或缺漏； 2. 呈現灰白色粉狀物質或锈蝕。
(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锈蝕。
(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. 锈蝕； 4. 油漆剝落或鋼／鐵材外露。
(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。
(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。

(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) 鐨栓、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。	

## 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。

## 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》(PNAPP) 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。

- 完 -

《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則2012》修訂對照表  
(2017年3月6日)

附錄 B  
(強制驗樓及強制驗窗計劃  
作業備考 10)

說明：   新增／修改      ▼ 刪除

項目	條款	2012 版原文	2017 年修訂	備註
1	第 3.3.2 節 C 部	<p>(C) 覆蓋層 註冊檢驗人員須證明以下欠妥之處及任何其認為涉及安全問題的其他欠妥之處：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 移位的覆蓋層板；</li> <li>(b) 出現裂縫或鬆脫的覆蓋層板；</li> <li>(c) 欠妥的密封接縫；</li> <li>(d) 銹漬；以及</li> <li>(e) 銹蝕的錨定物或金屬架。</li> </ul> <p>除非從外部檢驗中發現明顯的欠妥之處或銹蝕跡象，否則無須檢驗錨定物或隱藏的金屬架。</p>	<p>(C) 覆蓋層 註冊檢驗人員<b>必須</b>證明以下欠妥之處及任何其認為涉及安全問題的其他欠妥之處：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 移位的覆蓋層板；</li> <li>(b) 出現裂縫或鬆脫的覆蓋層板；</li> <li>(c) 欠妥的密封接縫；</li> <li>(d) 銹漬；以及</li> <li>(e) 銹蝕的錨定物或金屬架。</li> </ul> <p>除非從外部檢驗中發現明顯的欠妥之處或銹蝕跡象，否則無須檢驗錨定物或隱藏的金屬架。</p>	<p>■ 修改行文。</p>
2	第 3.4.2 節 A 部	<p>(A) 概要 應從地面或其他可供使用的有利位置及開口，對結構構件進行目視檢查，及/或利用非破壞性方式，例如錘敲、面層測厚儀測量、裂縫闊度量度或其他可行方法進行檢查。</p> <p>對於伸出街道之上的懸臂式平板簷篷，應在簷篷根</p>	<p>(A) 概要 <b>必須</b>從地面或其他可供使用的有利位置及開口，對結構構件進行目視檢查，及/或利用非破壞性方式，例如錘敲、面層測厚儀測量、裂縫闊度量度或其他可行方法進行檢查。</p>	<p>■ 刪除第 2 段，並移至同一節 B 部；</p> <p>■ 修改行文。</p>

項目	條款	2012 版原文	2017 年修訂	備註
		<p>部與主體結構的緊接部分的合適位置鑿開混凝土保護層進行檢查，以評估現有主鋼筋的銹蝕程度。註冊檢驗人員須根據其專業判斷選取足夠的位置，鑿開懸臂式平板簷篷檢查。每幅獨立簷篷的檢查位置不可少於兩個，或在簷篷每隔十米的長度便有一個，檢查位置數目以較多者為準。</p> <p>註冊檢驗人員須備存檢驗日誌，以記錄檢驗詳情，包括檢驗時間與日期、位置及已檢驗的樓宇項目或部分等。在檢驗工作完成後，註冊檢驗人員須將檢驗日誌呈交屋宇署。</p> <p>註冊檢驗人員須證明以下欠妥之處或現象，以及任何其認為涉及安全問題的其他欠妥之處：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 潮濕；</li> <li>(b) 鋼筋出現锈漬或锈蝕；</li> <li>(c) 出現裂縫或結構損壞跡象；</li> <li>(d) 剥落；</li> <li>(e) 脫層剝落；</li> <li>(f) 鋼筋外露；</li> <li>(g) 空洞及呈蜂窩狀；</li> <li>(h) 變形或位移；以及</li> </ul>	<p>註冊檢驗人員<b>必須</b>備存檢驗日誌，以記錄檢驗詳情，包括檢驗時間與日期、位置及已檢驗的樓宇項目或部分等。在檢驗工作完成後，註冊檢驗人員<b>必須</b>將檢驗日誌呈交屋宇署。</p> <p>註冊檢驗人員<b>必須</b>證明以下欠妥之處或現象，以及任何其認為涉及安全問題的其他欠妥之處：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 潮濕；</li> <li>(b) 鋼筋出現锈漬或锈蝕；</li> <li>(c) 出現裂縫或結構損壞跡象；</li> <li>(d) <b>混凝土</b>剝落；</li> <li>(e) 脫層剝落；</li> <li>(f) 鋼筋外露；</li> <li>(g) <b>混凝土</b>有空洞及呈蜂窩狀；</li> <li>(h) 變形或位移；以及</li> </ul>	

項目	條款	2012 版原文	2017 年修訂	備註
3	第 3.4.2 節 B 部 第 3 段	對於懸臂式平板簷篷，除上文(A)段所述的項目外，註冊檢驗人員須留意有否積水、欠妥的水管、滲水跡象、豎設於簷篷之上及／或附建於簷篷底部的僭建物。	<p>對於懸臂式平板簷篷，除上文(A)段所述的項目外，註冊檢驗人員<b>必須</b>留意有否積水、欠妥的水管、滲水跡象、豎設於簷篷之上及／或附建於簷篷底部的僭建物。</p> <p>對於伸出街道之上的懸臂式平板簷篷，註冊檢驗人員亦<b>必須</b>進行以下調查，並考慮現場所得的資料，根據第 4.3.3 及 4.3.4 節進行評估，以確定簷篷的安全水平：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) <b>必須在簷篷根部與主體結構的緊接部分的合適位置鑿開混凝土保護層進行檢查，以評估現有主鋼筋的銹蝕程度；</b></li> <li>(b) <b>必須在合適位置取芯，以量度實際樓板厚度、混凝土的抗壓強度及碳化程度；</b></li> <li>(c) <b>必須在鑿開位置量度現有鋼筋的鋪排，包括鋼筋直徑、鋼筋間距、混凝土保護層的厚度，以及簷篷上沙漿底層和防水層的厚度；以及</b></li> <li>(d) <b>必須量度懸臂式平板簷篷的跨度、任何護牆、向下彎蓋收口及／或建築裝飾等的尺寸。</b></li> </ul> <p>註冊檢驗人員<b>必須</b>根據其專業判斷選取足夠的鑿開</p>	<p>■ <b>釐清伸出街道之上的懸臂式平板簷篷的檢驗及調查要求。註冊檢驗人員必須進行檢驗及調查，例如鑿開懸臂式平板簷篷和取芯，然後進行結構評估，以確定簷篷的安全水平。</b></p>

項目	條款	2012 版原文	2017 年修訂	備註
			及取芯位置，以檢查懸臂式平板簷篷。每幅獨立簷篷的檢查位置不可少於兩個，或在簷篷每隔六米的長度便有一個， 檢查位置數目以較多者為準。	
4	第 3.6.2 節 A 部 第 2 段	就鋪設於私人處所範圍內的公用直立管槽的隱藏排水管，註冊檢驗人員可最少每隔三個樓層便進入私人處所內作檢驗，以及在管槽出口的位置，評估喉管的整體狀況及滲水跡象。	就鋪設於私人處所範圍內的公用直立管槽的 <del>公用外露排水管／排水管</del> ，註冊檢驗人員可最少每隔三個樓層便進入私人處所內作檢驗，以及在管槽出口的位置，評估喉管的整體狀況及滲水跡象。	■釐清鋪設於私人處所範圍內的外露排水管的檢驗要求和隱藏排水管相同。
5	第 3.6.2 節 A 部 第 5 段	註冊檢驗人員須證明以下欠妥或不完備之處及任何其認為會影響所檢驗樓宇衛生狀況或影響公眾衛生的其他欠妥或不完備之處：  (a) 鎽蝕、滲水、變形、移位、損壞及堵塞的排水管及隔氣彎管（包括地下排水管）；	註冊檢驗人員必須證明以下欠妥或不完備之處及任何其認為會影響所檢驗樓宇衛生狀況或影響公眾衛生的其他欠妥或不完備之處：  (a) 鎽蝕、滲水、變形、移位、損壞及堵塞的排水管及隔氣彎管（包括地下排水管），以及錯接的公用排水管；	■把影響衛生狀況或影響公眾衛生的錯接公用排水管列為排水欠妥之處。
6	第 3.6.3 節第 5 段	註冊檢驗人員須按檢驗結果（包括任何詳細調查結果及專業判斷），在檢驗報告中提供適當的補救及修葺工程建議。	註冊檢驗人員必須按檢驗結果（包括任何詳細調查結果及專業判斷），在檢驗報告中提供適當的建議，以補救和修葺經認明的欠妥或不衛生狀況。	■闡釋要求。
7	第 3.7.3 節第 4 段	註冊檢驗人員如在樓宇檢驗期間發現與樓宇安全有關的緊急情況，須立即通知建築事務監督，並提醒業主及住戶。	註冊檢驗人員如在樓宇檢驗期間發現與樓宇安全有關的緊急情況，必須立即通知建築事務監督，並提醒業主及住戶。	■闡釋註冊檢驗人員跟進僭建物的行動。

項目	條款	2012 版原文	2017 年修訂	備註
			註冊檢驗人員亦應建議業主清拆所有經認明的僭建物。	
8	第 5.6.2 節	就地下排水管而言，註冊檢驗人員應考慮以下修葺方法，以及因應正在修葺的樓宇的情況所需，考慮任何其他合適的方法：  (a) 欠妥部分須予以更換，或以合成樹脂水管防漏膜或其他可行的方法修葺；	就地下排水管而言，註冊檢驗人員應考慮以下修葺方法，以及因應正在修葺的樓宇的情況所需，考慮任何其他合適的方法：  (a) 欠妥部分 <b>必須</b> 予以更換，或以合成樹脂水管防漏膜或其他可行的方法修葺。 <b>影響樓宇衛生狀況或影響公眾衛生的錯接公用排水管必須予以糾正，以減低衛生和環境滋擾；</b>	■ 把影響衛生狀況或影響公眾衛生的錯接公用排水管列為排水欠妥之處。
9	第 6.4 節	註冊檢驗人員須按其認為合適的次數及範圍，檢查及監督註冊承建商進行的所有糾正及修葺工程，以確保工程按照規定的標準作出準備、進行及完成。  在檢驗報告中提及的欠妥及不完備之處，以及修葺期間發現的欠妥及不完備之處，須予以修葺或糾正。註冊檢驗人員須監督及檢查準備工作和糾正及修葺工程，以確保工程符合規定的最低技術標準。註冊檢驗人員可指定一名人士為其代表，按附錄六指明的糾正及修葺工程的不同階段，為樓宇構件的修葺提供監督。有關人士須至少持有建造學（包括建築、建築營造學、工程及測量）證書或文憑，以	註冊檢驗人員 <b>必須</b> 按其認為合適而不少於附錄六指明的次數及範圍，檢查及監督註冊承建商進行的所有糾正及修葺工程，以確保工程按照規定的標準作出準備、進行及完成。  在檢驗報告中提及的欠妥及不完備之處，以及修葺期間發現的欠妥及不完備之處， <b>必須</b> 予以修葺或糾正。註冊檢驗人員 <b>必須</b> 監督及檢查準備工作和糾正及修葺工程，以確保工程符合規定的最低技術標準。註冊檢驗人員可 <b>成立</b> 其監督人員隊伍，按附錄六指明的糾正及修葺工程的不同階段，為樓宇構件的修葺提供監督。 <b>註冊檢驗人員必須確保其監督人員隊伍具備足夠人手，且合資格和具經驗，以配合</b>	■ 蒐清註冊檢驗人員及其監督人員隊伍的最低監督規定。

項目	條款	2012 版原文	2017 年修訂	備註
		<p>及具備至少兩年相關工作經驗，方符合對所需的資格及經驗方面的要求。</p> <p>如樓宇業主委任同一註冊檢驗人員進行樓宇檢驗及監督修葺工程，則該註冊檢驗人員可於檢驗報告中的修葺建議內列明註冊檢驗人員代表的資料、資格及經驗，以呈交予建築事務監督。</p> <p>註冊檢驗人員須以書面方式通知建築事務監督有關委任或更換其代表的事宜，並根據《建築物（檢驗及修葺）規例》的規定，向建築事務監督提供其代表的資料、資格及經驗。即使部分監督工作由註冊檢驗人員的代表進行，註冊檢驗人員仍須就監督註冊承建商承擔整體責任。</p> <p>有關註冊檢驗人員及其代表就某些常見的糾正／修葺工程及驗證測試所提供之監督的規定已載列於附錄六。就附錄六未有提及的糾正／修葺工程及驗證測試而言，註冊檢驗人員須按其認為合適的次數及範圍，檢查及監督修葺工程及驗證測試，以履行其作為註冊檢驗人員的職責。</p> <p>就屬於第 I 級別小型工程的糾正／修葺工程而言，</p>	<p>工程進度。</p> <p>如樓宇業主委任同一註冊檢驗人員進行樓宇檢驗及監督修葺工程，則該註冊檢驗人員可於檢驗報告中的修葺建議內列明註冊檢驗人員的監督人員隊伍的資料、資格及經驗，以呈交予建築事務監督。</p> <p>註冊檢驗人員必須以書面方式通知建築事務監督有關委任或更換其監督人員隊伍的事宜（於作出委任前不少於 7 日或於變更的日期後 7 日內），並根據《建築物（檢驗及修葺）規例》的規定，向建築事務監督提供其監督人員隊伍的資料、資格及經驗。即使部分監督工作由註冊檢驗人員的監督人員隊伍進行，註冊檢驗人員仍必須就監督註冊承建商進行的修葺工程承擔整體責任。</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>就屬於第 I 級別小型工程的糾正／修葺工程而言，</p>	

項目	條款	2012 版原文	2017 年修訂	備註
		<p>須按照《監工計劃書的技術備忘錄》及《地盤監督作業守則》的規定進行所須的監督。</p> <p>註冊檢驗人員須在註冊承建商完成工程後及向建築事務監督呈交完工證明書前，整體地為已完成的樓宇糾正及修葺工程進行檢驗。</p>	<p>須按照《監工計劃書的技術備忘錄》及《地盤監督作業守則》的規定進行所須的監督。</p> <p>註冊檢驗人員及其監督人員隊伍必須在註冊承建商完成工程後及向建築事務監督呈交完工證明書前，整體地為已完成的樓宇糾正及修葺工程進行檢驗。</p>	
10	第 10 節第 2 及 3 段	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>合資格人士必須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。</p> <p>檢驗窗戶時必須小心，以免窗戶從外牆掉落。如有需要，窗戶必須暫時繫上適當工具，例如安全繩索。</p> <p>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，必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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 提醒合資格人士在檢驗窗戶時採取預防措施。</li> </ul>
11	第 11 節第 2 段	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。	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，以及破裂／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，便無需整扇更換。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 加入更換窗戶構件的更多例子／情況。</li> </ul>

項目	條款	2012 版原文	2017 年修訂	備註
12	附錄六	參見2012版附錄六原文。	附錄六原文由2017年修訂（共5頁）取代。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■釐清註冊檢驗人員及其監督人員隊伍的最低監督規定；</li> <li>■准許註冊檢驗人員的代表代替註冊檢驗人員進行2級監督。</li> </ul>
13	附錄八 —— 標題“糾正及修葺工程”(f) 項	(f) 註冊檢驗人員的代表所監督的所有糾正及修葺工程之概要。	(f) 註冊檢驗人員的監督人員隊伍所監督的所有糾正及修葺工程之概要，包括檢驗日期、檢驗項目，以及檢驗結果。	■釐清完工報告監督記錄的要求。
14	附錄十一 —— “表格 5 — 排水系統”	參見2012版附錄十一“表格5 — 排水系統”原文。	附錄十一“表格5 — 排水系統”原文由2017年修訂（共1頁）取代。	■更新上文作出的修訂。

### 註冊檢驗人員的最低監督規定

註冊檢驗人員必須確保修葺根據修葺建議進行。

註冊檢驗人員可委任一位 1 級代表和一位 2 級代表組成監督人員隊伍，代其監督糾正／修葺工程及驗證測試。然而，註冊檢驗人員必須進行表 3 訂明屬 2 級監督糾正／修葺工程的首次檢查及驗證測試。表 1 載列 1 級代表和 2 級代表所需的最低資格和經驗。註冊檢驗人員須就其監督人員隊伍負有全面責任。獲委任的代表須向該註冊檢驗人員直接負責。

各種常見糾正／修葺工程及驗證測試的最低檢查次數和最低監督等級規定已分別載列於表 2 及表 3。至於表格未有涵蓋的糾正／修葺工程及驗證測試，註冊檢驗人員及其監督人員隊伍必須按其認為合適的次數及範圍，檢查及監督修葺工程及驗證測試，以履行其作為註冊檢驗人員的職責。

表 1 – 註冊檢驗人員的 1 級和 2 級代表的最低資格和經驗

註冊檢驗人員 的代表	最低資格和經驗
1 級代表	等同於《地盤監督作業守則》訂明屬建築工程或第I級別小型工程的T1職級適任技術人員。
2 級代表	(a) 等同於《地盤監督作業守則》訂明屬建築工程或第I級別小型工程的T3職級適任技術人員；或  (b) 在指定的補足資格培訓課程中取得合格成績，並具備最少5年相關工作經驗。

表 2 – 最低檢查次數

註冊檢驗人員或 註冊檢驗人員的代表	最低檢查次數 <sup>註</sup>
註冊檢驗人員	訂明屬 2 級監督糾正／修葺工程的首次 檢查及驗證測試
2 級代表	每兩周檢查一次
1 級代表	每兩周檢查一次

註：

2 級代表可履行 1 級代表的責任，但他們的檢查次數不可合併計算。

表 3 – 常見工作階段的最低監督規定

樓宇構件	監督等級
外部構件	
準備工作	
(a) 核查鬆脫飾面的砍除工作及墊層的製作工作	1
(b) 於鋪設瓷磚飾面前查驗底層	2
(c) 檢查新錨定螺栓鑽孔的位置、排列和大小	1
修葺	
(a) 查驗首次試用的墊層砂漿	2
(b) 檢查已更換的覆蓋層板及幕牆構件的尺寸	1
(c) 監督新錨定螺栓的安裝	1
(d) 監督覆蓋層板的安裝	1

樓宇構件	監督等級
外部構件	
(e) 監督於幕牆工程中結構密封劑的使用	1
驗證測試	
(a) 監督錘敲	1
(b) 進行拉力測試	2

樓宇構件	監督等級
結構構件	
準備工作	
(a) 核查對損壞、變鬆、出現空心聲響、剝落及呈蜂窩狀之混凝土的清除	1
(b) 監督因裂縫的緣故而需進行鑿開混凝土的工作	1
(c) 檢查堅固混凝土及外露鋼筋之間的間距	1
(d) 檢查銹蝕和鐵屑的清除工作	1
修葺混凝土	
(a) 檢查新更換的鋼筋	1
(b) 於使用黏結層及修補用砂漿前，檢查鋼筋及堅固混凝土	2
(c) 監督黏結層及修補用砂漿的使用	1
(d) 監督將樹脂注入裂縫的過程	1
重澆混凝土	
(a) 檢查模板及其臨時支撐	1
(b) 監督拌製混凝土的過程	1

樓宇構件	監督等級
結構構件	
(c) 於澆注混凝土前檢驗鋼筋	2
(d) 監督混凝土的搗實及養護	1
修葺結構鋼	
(a) 檢查鋼構件及其連接件的防銹蝕保護	1
(b) 監督結構構件的更換（包括臨時支架的設置）	2
(c) 檢查結構構件的焊接縫節點	1
驗證測試	
(a) 監督錘敲	1
(b) 進行拉力測試	2
(c) 進行反彈錘敲測試、修補砂漿抗壓強度及黏合強度測試，以及混凝土立方塊測試	1
(d) 於需要時對新鋼筋及結構鋼進行強度測試	1
(e) 對焊縫處進行非破壞性測試	2

樓宇構件	監督等級
消防安全構件	
糾正及修葺	
(a) 監督耐火物料的使用（包括量度塗層厚度）	1
(b) 監督防火構件（例如建造構件、牆壁、固定窗、門及防火閘）的修葺及糾正	1

樓宇構件	監督等級
排水系統	
準備工作	
(a) 鋪設地下的排水渠前，檢查其路線、斜水度及路基物料	1
糾正及修葺	
(a) 檢查喉碼及連接處的嵌固件	1
(b) 進行回填前檢查喉管的連接處及與尾井的連接	1
驗證測試	
(a) 監督球測試、空氣測試、水測試及通煙測試	1
(b) 進行閉路電視勘察調查	2

附註：

1 級監督 -

可由註冊檢驗人員的 1 級代表、註冊檢驗人員的 2 級代表或註冊檢驗人員進行。

2 級監督 -

可由註冊檢驗人員的 2 級代表或註冊檢驗人員進行，但註冊檢驗人員必須進行訂明屬 2 級監督糾正／修葺工程的首次檢查及驗證測試。

表格 5 – 排水系統

樓宇地址：		報告頁碼：
強制驗樓計劃通知編號：	註冊檢驗人員姓名：	檢驗日期：
時間：	天氣狀況：	
排水系統的檢驗		

位置	構件	欠妥 類別*	違例排水 工程**	所需跟進行動			相 片 編 號	附註
				詳細 調查	修葺	其他		
面向XX 路的外牆	地面水管	1			✓		5	
二樓食肆的廚房	增設的喉管		A	✓			8	懷疑將違例的廢水管連接至地面排水系統
五樓 B 室	共用管槽的喉管	1			✓		12	
八樓 B 室	同上	1			✓		13	
B 室下方的平台	喉管出水口	1			✓		14	
地下後巷	明渠	2			✓		26	內角出現裂縫或破爛
地下天井	地下沙井	7			✓			公用排水管錯接，必須糾正

說明：

\* 欠妥之處

- 1 喉管銹蝕、滲漏、變形、移位或表面受損
- 2 沙井損壞或明渠、集水溝及排水井破爛
- 3 喉管、沙井、明渠、集水溝及排水井堵塞
- 4 金屬喉碼銹蝕、鬆脫或破爛
- 5 通風管的格柵缺漏
- 6 新鮮空氣入口內的雲母片衰壞

7 公用排水管錯接，影響樓宇衛生狀況或公眾衛生

8 其他（請註明）

\*\* 違例排水工程

- A 隨意將污水或廢水引至地面排水系統
- B 排放污水或廢水至樓宇外部或露天場地
- C 排放未經處理的工商業污水至排水系統
- D 排放未經處理的工商業污水至樓宇外部或露天場地
- E 其他（請註明）

- 完 -

《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則 2012》修訂對照表

(2018 年 4 月 30 日)

附錄 C

(強制驗樓及強制驗窗計劃  
作業備考 10)

說明：  新增／修改

 刪除

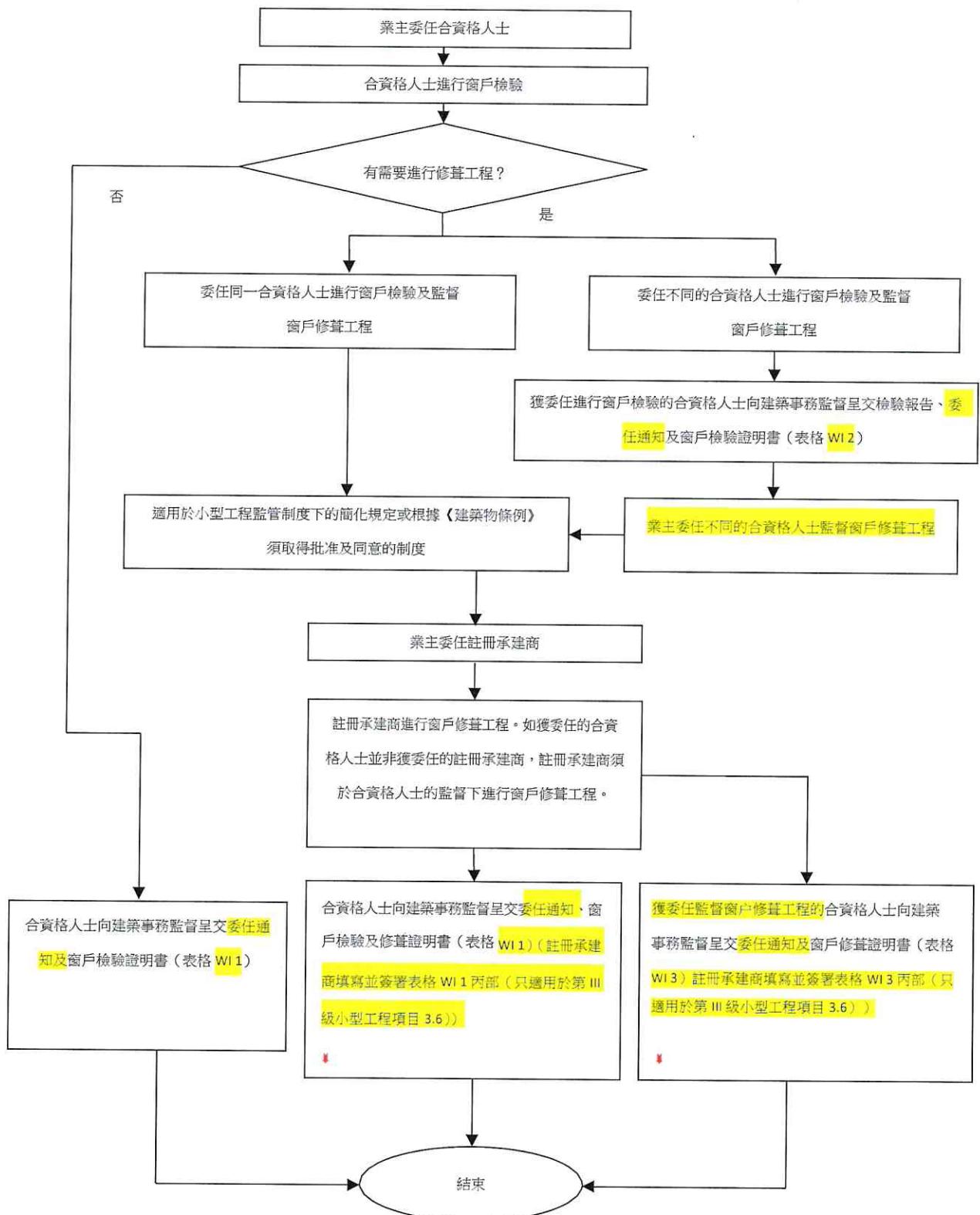
項目	條款	2012 版原文	2018 年修訂	備註
1	第 5.3.1 節	在一般情況下，最有效可靠用以修葺批盪及瓦片的方法是將其拆除及重裝。常用的修葺方法及驗證測試的技術標準載於附錄四。	在一般情況下，最有效可靠用以修葺批盪及瓦片的方法是將其拆除及重裝。常用的修葺方法及驗證測試的技術標準載於附錄四。 <b>在完成修葺之後應加上飾面(例如塗上油漆)以配合外牆原有的飾面。</b>	■ 闡釋要求。
2	第 5.3.6 節	就修葺公用走廊及大堂的飾面而言，在適用的情況下，可參考第 5.3.1 節的建議。公用走廊和大堂內欠妥的假天花板應予以拆除及／或更換。	就修葺公用走廊及大堂的飾面而言，在適用的情況下，可參考第 5.3.1 節的建議， <b>包括於完成修葺後恢復原有飾面(例如塗上油漆)</b> 。公用走廊和大堂內欠妥的假天花板應予以拆除及／或更換。	■ 闡釋要求。
3	第 9.1 節	<u>主要的程序規定：</u> <p>(a) 於獲委任日期之後 7 日內，採用指明表格（表格 MWI 1），通知建築事務監督其已獲委任為合資格人士；</p> <p>(b) 於終止擔任合資格人士日期之後 7 日內，以書面通知建築事務監督其已終止擔任合資格人</p>	<u>主要的程序規定：</u> <p style="color: red;">↓</p> <p style="color: red;">↓</p>	■ 刪除第(a)段，及把第(b)段移至第(d)段

項目	條款	2012 版原文	2018 年修訂	備註
		<p>士；</p> <p>(c) 如不須進行訂明修葺，則於訂明檢驗完成後 14 日內，向建築事務監督呈交指明表格（表格 MWI 2a）的證明書，並於同日把上述表格送交該名須由他人代為進行訂明檢驗的人；</p> <p>(d) 如須進行訂明修葺，以及</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 同一位合資格人士就訂明檢驗及訂明修葺而獲委任           <ul style="list-style-type: none"> <li>● 於訂明修葺完成後 14 日內，向建築事務監督呈交指明表格（表格 MWI 3）的證明書；以及</li> <li>● 於同日把上述表格送交該名須由他人代為進行訂明修葺的人。</li> </ul> </li> <li>(ii) 該合資格人士只獲委任進行訂明檢驗           <ul style="list-style-type: none"> <li>● 於訂明檢驗完成後 7 日內，向建築事務監督呈交檢驗報告及指明表格（表格 MWI 2）的證明書；</li> <li>● 於同日把上述報告及表格送交該名須由他人代為進行訂明檢驗的人；以及</li> </ul> </li> </ul>	<p>(a) 如不須進行訂明修葺，則於訂明檢驗完成後 14 日內，向建築事務監督呈交指明表格（表格 WI 1）的委任通知及證明書，並於同日把上述表格送交該名須由他人代為進行訂明檢驗的人；</p> <p>(b) 如須進行訂明修葺，以及</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 同一位合資格人士就訂明檢驗及訂明修葺而獲委任           <ul style="list-style-type: none"> <li>● 於訂明修葺完成後 14 日內，向建築事務監督呈交指明表格（表格 WI 1）的委任通知及證明書；以及</li> <li>● 於同日把上述表格送交該名須由他人代為進行訂明修葺的人。</li> </ul> </li> <li>(ii) 該合資格人士只獲委任進行訂明檢驗           <ul style="list-style-type: none"> <li>● 於訂明檢驗完成後 7 日內，向建築事務監督呈交檢驗報告及指明表格（表格 WI 2）的委任通知及證明書；</li> <li>● 於同日把上述報告及表格送交該名須由他人代為進行訂明檢驗的人；以及</li> </ul> </li> </ul>	<p>■ 指明表格 WI 1、WI 2 及 WI 3 取代指明表格 MWI 1、MWI 2、MWI 2a、MWI 3 及 MWI 4。</p>

項目	條款	2012 版原文	2018 年修訂	備註
		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 於向建築事務監督呈交後 1 個月內，或展開訂明修葺工程前，以較早者為準，把上述報告及表格送交獲委任為監督窗戶修葺工程的合資格人士。</li> </ul> <p>(iii) 該合資格人士只獲委任監督訂明修葺</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 如在訂明修葺進行期間，有某事情顯露，或有某情況發生，致使合資格人士認為有需要修訂修葺建議，須於該事情顯露或該情況發生後 7 日內，向建築事務監督呈交修訂補救建議；</li> <li>● 於訂明修葺完成後 14 日內，向建築事務監督呈交指明表格（表格 MWI 4）的證明書；</li> <li>● 於同日把上述表格送交該名須由他人代為進行訂明修葺的人；以及</li> <li>● 如合資格人士並非同時獲委任為進行訂明修葺的註冊承建商，須於訂明修葺開始前，將檢驗報告送交註冊承建商，如有修訂補救建議，則須於向建築事務監督呈交的同日，送交註冊承</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 於向建築事務監督呈交後 1 個月內，或展開訂明修葺工程前，以較早者為準，把上述報告及表格送交獲委任為監督窗戶修葺工程的合資格人士。</li> </ul> <p>(iii) 該合資格人士只獲委任監督訂明修葺</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 如在訂明修葺進行期間，有某事情顯露，或有某情況發生，致使合資格人士認為有需要修訂修葺建議，須於該事情顯露或該情況發生後 7 日內，向建築事務監督呈交修訂補救建議；</li> <li>● 於訂明修葺完成後 14 日內，向建築事務監督呈交指明表格（表格 WI 3）的委任通知及證明書；</li> <li>● 於同日把上述表格送交該名須由他人代為進行訂明修葺的人；以及</li> <li>● 如合資格人士並非同時獲委任為進行訂明修葺的註冊承建商，須於訂明修葺開始前，將檢驗報告送交註冊承建商，如有修訂補救建議，則須於向建築事務監督呈交的同日，送交註冊承</li> </ul>	

項目	條款	2012 版原文	2018 年修訂	備註
		<p>建商。</p> <p>(e) 如窗戶修葺工程屬指定的小型工程，或涉及工程須按《建築物條例》事先獲得建築事務監督批准圖則及同意展開工程，除須遵從上述強制驗窗計劃的程序規定外，視乎個別情況，亦須同時遵從適用於小型工程監管制度或適用於須取得批准及同意的制度的程序規定。</p>	<p>建商。</p> <p>(c) 如窗戶修葺工程屬指定的小型工程，或涉及工程須按《建築物條例》事先獲得建築事務監督批准圖則及同意展開工程，除須遵從上述強制驗窗計劃的程序規定外，視乎個別情況，亦須同時遵從適用於小型工程監管制度或適用於須取得批准及同意的制度的程序規定。</p> <p>(d) 於終止擔任合資格人士日期之後 7 日內，以書面通知建築事務監督其已終止擔任合資格人士。</p>	
4	附錄五的 A(I)(d)項	<p>(d) 鋼筋的處理</p> <p>外露的鋼筋應以鋼絲刷清擦，以去除所有鬆脫的軋屑及鐵锈。如鋼筋嚴重锈蝕（即損失的截面面積大於 10%），則應以新鋼筋替代連接至餘下的現存鋼筋並有足夠的搭接長度。已清理的鋼筋應塗上底漆，以加強其防锈蝕能力。</p>	<p>(d) 鋼筋的處理</p> <p>外露的鋼筋應以鋼絲刷清擦，以去除所有鬆脫的軋屑及鐵锈。如鋼筋嚴重锈蝕（即損失的截面面積大於 15%），則應以新鋼筋替代連接至餘下的現存鋼筋並有足夠的搭接長度。已清理的鋼筋應塗上底漆，以加強其防锈蝕能力。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 更換锈蝕鋼筋的規定由損失的截面面積 10% 修訂至 15%。</li> </ul>
5	附錄九	強制驗窗計劃的程序規定流程圖。	修訂的流程圖於本附錄的第5頁。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 收編上文第 3 項的修訂。</li> </ul>
6	附錄十	強制驗樓計劃及強制驗窗指明表格的列表。	修訂的列表於本附錄的第6及7頁。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 收編上文第 3 項的修訂。</li> </ul>

## 強制驗窗計劃的程序規定



**強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的指明表格強  
制驗樓計劃**

階段	描述	表格編號
訂明檢驗	委任註冊檢驗人員作樓宇訂明檢驗及 / 或訂明修葺的通知	表格 MB I 1
	樓宇檢驗證明書 (無需進行訂明修葺)	表格 MB I 3a
	樓宇檢驗證明書 (需進行訂明修葺)	表格 MB I 3
訂明修葺	提名另一名註冊檢驗人員暫代作監督訂明修葺的通知	表格 MB I 2
	樓宇修葺證明書	表格 MB I 4
	進行樓宇檢驗先前的註冊檢驗人員與註冊承建商並無業務關係的證明書	表格 MB I 5

**強制驗窗計劃**

訂明檢驗後無需進行訂明修葺工程		
描述		表格編號
委任合資格人士及窗戶訂明檢驗證明書		表格 WI 1
訂明檢驗後需進行訂明修葺工程		
情況	描述	表格編號
1. 由同一合資格人士進行訂明檢驗及監督訂明修葺工程	合資格人士委任通知及訂明窗戶檢驗／修葺證明書 <sup>1</sup>	表格 WI 1

<sup>1</sup> 註冊承建商填寫並簽署表格 WI 1丙部（只適用於第 III 級小型工程項目 3.6）

2. 由不同的合資格人士進行訂明檢驗及監督訂明修葺工程	<p>合資格人士委任通知及訂明窗戶檢驗證明書（由進行訂明檢驗的合資格人士呈交）</p> <p>合資格人士委任通知及訂明窗戶檢驗證明書<sup>2</sup>（由監督訂明修葺工程的另一合資格人士呈交）</p>	<p>表格 WI 2</p> <p>+ 表格 WI 3</p>
-----------------------------	---	-------------------------------------

<sup>2</sup> 註冊承建商填寫並簽署表格 WI 3 內部（只適用於第 III 級小型工程項目 3.6）

- 完 -

《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則 2012》修訂對照表

附錄 D

(2020年7月20日)

(強制驗樓及強制驗窗計劃  
作業備考 10)

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><b>(J) 被遮蓋構件</b></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"> <li>■ 在第(I)項後新增第(J)項。</li> <li>■釐清被遮蓋的外部構件及其他實體構件的檢驗要求。</li> </ul>

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><b>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。</b></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><b>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。</b></p> <p><b>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。</b></p> <p><b>如使用不銹鋼螺絲，螺絲的直徑須不少於5毫米，而</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 修改第 2 段及新增第 4 至第 11 段。</li> <li>■ 闡釋窗戶更換／修葺的強制規定。</li> </ul>

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><b>最佳作業做法</b></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><b>四桿式窗鉸</b></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><b>鉚釘及螺絲</b></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><b>最佳作業做法</b></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 style="text-align: center;">▼</p> <p><b>四桿式窗鉸</b></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><b>鉚釘及螺絲</b></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"> <li>■ 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。</li> <li>■ 修改鉚釘及螺絲中第 1 段。</li> <li>■ 修改行文。</li> </ul>

項目	條款	2014 年的版本	2020 年修訂	備註
		<p>須為4.8毫米，而不锈鋼螺絲的直徑須為5毫米。</p> <p>更換四桿式窗鉸時，須有足夠的錨固供不锈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毫米的不锈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锈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，可為不锈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锈鋼鉚釘或螺絲，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 style="text-align: center;">▼</p> <p style="text-align: center;">▼</p> <p style="text-align: center;">▼</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 -

# 《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則2012》修訂對照表

附錄 E

(2022年1月)

(強制驗樓及強制驗窗計劃  
作業備考10)

說明： ■ 新增／修改 ▼ 刪除

項目	版本	2022 年修訂	備註
1. 第 3.2 節	2012 年版本  註冊檢驗人員須覆核有關樓宇是否屬於《消防安全（商業處所）條例》及《消防安全（建築物）條例》的規管範圍。在適用的情況下，註冊檢驗人員亦應查閱屋宇署曾否向有關的樓宇業主送達任何指示，以及檢查有關消防安全改善工程的完成狀況。	註冊檢驗人員須覆核有關樓宇是否屬於《消防安全（商業處所）條例》及《消防安全（建築物）條例》的規管範圍。在適用的情況下，註冊檢驗人員 <span style="color: red;">▼</span> <span style="background-color: yellow;">須</span> 查閱屋宇署曾否向有關的樓宇業主送達任何指示，以及檢查有關消防安全改善工程的完成狀況。  <span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; padding: 2px;">註冊檢驗人員亦須查閱屋宇署根據《建築物條例》向有關樓宇業主送達的任何法定修葺令或勘測令是否仍未獲遵從而須涵蓋在強制驗樓計劃的檢驗及修葺範圍內。</span>	■ 提醒註冊檢驗人員查閱未獲遵從的法定修葺令或勘測令，並將其納入強制驗樓計劃內。

項目	版本	2022 年修訂	備註
2. 第 3.6.1 節	2012 年版本 排水系統的檢驗涵蓋範圍須包括以下各項：	排水系統（包括反虹吸管及通風管）的檢驗涵蓋範圍須包括以下各項：	■ 提醒註冊檢驗人員排水系統包括反虹吸管及通風管。
3. 第 3.6.2 (B) 節	2012 年版本 <b>(B) 違例改動及加建</b> 註冊檢驗人員須認明以下的違例改動及加建，以及其認為會對排水系統造成不良影響的排水管違例改動及加建，並向建築事務監督報告： (a) 錯接污水或廢水至地面雨水排水系統，或排放污水或廢水至樓宇外部或露天場地；  (b) 改動及加建渠管，導致包括熱水等未經處理的工業污水被排放至排水系統或樓宇外部或露天場地；以及 (c) 錯接雨水至污水系統。	<b>(B) 違例改動及加建</b> 註冊檢驗人員須認明以下的違例改動及加建，以及其認為會對排水系統造成不良影響的排水管違例改動及加建，並向建築事務監督報告： (a) 排水系統錯誤接駁（即排放污水或廢水至地面水排水系統、排放污水至只接收廢水的排水管、排放污水或廢水至樓宇外部或露天場地，或排放地面水至污水或廢水系統）； 以及 (b) 改動及加建渠管，導致包括熱水等未經處理的工業污水被排放至排水系統或樓宇外部或露天場地。 ◆	■ 修改行文（有關排水系統錯誤接駁的部分）。

項目	版本	2022 年修訂	備註
4. 第 3.6.3 節 末段	2017 年版本  註冊檢驗人員必須按檢驗結果（包括任何詳細調查結果及專業判斷），在檢驗報告中提供適當的建議，以補救和修葺經認明的欠妥或不衛生狀況。	註冊檢驗人員必須按檢驗結果（包括任何詳細調查結果及專業判斷），在檢驗報告中提供適當的建議，以補救和修葺 <b>排水渠管或污水渠管</b> 的欠妥或不衛生狀況或錯誤接駁 <b>公用排水渠管</b> 的情況。	■ 把影響衛生狀況或公眾健康的公用排水渠管錯誤接駁列為排水欠妥之處。
5. 第 5.6 (b) 節	2012 年版本  (b) 渠務署及環境保護署發出的有關指引及規定。	(b) <b>屋宇署、渠務署及環境保護署</b> 發出的有關指引及規定。	■ 提醒註冊檢驗人員查閱屋宇署發出的指引及規定。
6. 第 5.6.1 節	2012 年版本  就公用排水渠而言，註冊檢驗人員應考慮以下的修葺方法，以及因應正在修葺的樓宇的情況所需，考慮任何其他合適的方法：  (a) 須更換欠妥的部分；	就公用排水渠而言，註冊檢驗人員應考慮以下的修葺方法，以及因應正在修葺的樓宇的情況所需，考慮任何其他合適的方法：  (a) <b>須更換欠妥的部分，及糾正第 3.6.3 節末段所述的錯誤接駁情況；</b>	■ 提供糾正上文第 4 項所述排水系統錯誤接駁情況的指引。

項目	版本	2022 年修訂	備註
7. 第 6.4 節 第 3 段至 第 5 段	<p>2017 年版本</p> <p>如樓宇業主委任同一註冊檢驗人員進行樓宇檢驗及監督修葺工程，則該註冊檢驗人員可於檢驗報告中的修葺建議內列明註冊檢驗人員的監督人員隊伍的資料、資格及經驗，以呈交予建築事務監督。</p> <p>註冊檢驗人員必須以書面方式通知建築事務監督有關委任或更換其監督人員隊伍的事宜（於作出委任前不少於 7 日或於變更的日期</p>	<p>如樓宇業主委任同一註冊檢驗人員進行樓宇檢驗及監督修葺工程，則該註冊檢驗人員可於檢驗報告中的修葺建議內夾附監督建議，列明註冊檢驗人員的監督人員隊伍的資料、資格及經驗，以呈交予建築事務監督。另行呈交監督建議亦可。</p> <p>如樓宇業主委任另一名註冊檢驗人員監督樓宇修葺工程，獲委任的註冊檢驗人員須在有關委任的日期後 7 天內，通知建築事務監督已獲委任，並呈交監督建議，列明註冊檢驗人員的監督人員隊伍的資料、資格及經驗。</p> <p>附錄六附件 A 載列一份標準監督建議書。</p> <p>註冊檢驗人員必須以書面方式通知建築事務監督有關 ◆ 更換其監督人員隊伍的事宜（於作出 ◆ 變更 ◆ 當日 ◆ 後的 7 ◆ 天內），並根據《建築物</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 提供一份標準的監督建議書。</li> <li>■ 修改行文。</li> </ul>

項目	版本	2022 年修訂	備註
	<p>後 7 日內），並根據《建築物（檢驗及修葺）規例》的規定，向建築事務監督提供其監督人員隊伍的資料、資格及經驗。即使部分監督工作由註冊檢驗人員的監督人員隊伍進行，註冊檢驗人員仍必須就監督註冊承建商進行的修葺工程承擔整體責任。</p> <p>就屬於第 I 級別小型工程的糾正／修葺工程而言，須按照《監工計劃書的技術備忘錄》及《地盤監督作業守則》的規定進行所須的監督。</p>	<p>（檢驗及修葺）規例》的規定，向建築事務監督提供其監督人員隊伍的資料、資格及經驗。即使部分監督工作由註冊檢驗人員的監督人員隊伍進行，註冊檢驗人員仍必須確保其監督人員隊伍全面實施監督建議，亦須就監督註冊承建商進行的修葺工程承擔整體責任。</p> <p>就屬於第 I 級別小型工程的糾正／修葺工程而言，註冊檢驗人員須按照《監工計劃書的技術備忘錄》及《地盤監督作業守則》的規定進行所須的監督。</p>	
8. 第 10 章 第 1 段	<p>2014 年版本</p> <p>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。</p>	<p>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，當窗戶被裝飾或家具等遮</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 提醒合資格人士檢驗被裝飾或家具等遮蓋的窗戶。</li> </ul>

項目	版本	2022 年修訂	備註
		蓋，合資格人士仍須盡一切努力移開障礙物，以檢驗所有窗戶構件的組成部分。	
9. 附錄二	2012 年版本 附錄二	附錄二由2022年修訂（共 1 頁）取代。	■ 根據上文第 1 項作出相應修訂。
10. 附錄五 A(I)(b) 項	2012 年版本 (b) 物料  水泥砂漿及聚合物改性水泥砂漿是最常用的修補用砂漿種類。註冊檢驗人員須確保修補用砂漿的抗壓強度不遜於混凝土底層的抗壓強度。  註冊檢驗人員須在展開局部修補工程前，為 7 天齡期的修補用砂漿的抗壓強度及黏結強度進行測試。上述每項強度特性至少要測試兩個樣本。註冊檢驗人員須將測試結果列入完工報告。	(b) 物料  水泥砂漿及聚合物改性水泥砂漿是最常用的修補用砂漿種類。註冊檢驗人員須確保修補用砂漿的抗壓強度不遜於混凝土底層的抗壓強度。  註冊檢驗人員須在展開局部修補工程前，為 7 天齡期的修補用砂漿的抗壓強度及黏結強度進行測試。上述每項強度特性至少要測試兩個樣本。如修補用砂漿獲得認可認證機構根據“修葺用砂漿質量產品認證計劃”簽發有效的產品證明書，則無須進行上述物料測試。	■ 提供替代修補用砂漿物料測試的方法。

項目	版本	2022 年修訂	備註
		註冊檢驗人員須將修補用砂漿的測試結果或產品證明書列入完工報告。	
11. 附錄六	2017 年版本 附錄六	附錄六由2022年修訂(共 15 頁)取代。	■ 根據上文第 7 項作出相應修訂及更新註冊檢驗人員的監督規定。
12. 附錄七	2012 年版本 附錄七	附錄七由2022年修訂(共 4 頁)取代。	■ 根據上文第 1 項作出相應修訂。
13. 附錄八	2017 年版本 附錄八	附錄八由2022年修訂(共 2 頁)取代。	■ 根據上文第 1 項作出相應修訂。

## 檢驗前的準備工作

註冊檢驗人員須於進行樓宇檢驗前，取得及審閱以下的樓宇背景資料：

- (a) 佔用許可證簽發日期；
- (b) 用途；
- (c) 經批准的圖則；
- (d) 根據簡化規定進行的小型工程的圖則及詳情；
- (e) 根據《建築物條例》第 39C 條向建築事務監督呈交的圖則及文件；
- (f) 有關樓宇或處所是否受《消防安全（商業處所）條例》或《消防安全（建築物）條例》規管，以及是否已獲送達「消防安全指示」或「改善消防安全指示」；
- (g) 有關樓宇或處所是否有任何根據《建築物條例》發出的法定修葺或勘測令尚未遵從；
- (h) 有關樓宇檢驗、糾正及修葺的過往記錄；以及
- (i) 維修保養手冊。

## 註冊檢驗人員的最低監督規定

註冊檢驗人員必須確保修葺根據修葺建議進行，並按照監督建議予以監督。

註冊檢驗人員可委任 1 級代表和 2 級代表各一名，組成監督人員隊伍，以代其監督糾正／修葺工程及驗證測試。1 級代表和 2 級代表所需具備的最低資格和經驗載於表 1。註冊檢驗人員須為其監督人員隊伍負責全責，而獲委任的代表則須向註冊檢驗人員直接負責。

註冊檢驗人員及其監督人員隊伍須遵行巡查地盤的最低頻率載於表 2。

附件 A 為一份標準的監督建議書。

制訂地盤檢查的監督規定時應考慮糾正／修葺工程的規模效應，而根據《地盤監督作業守則》，有關效應是按照工程的規模系數而評定的。

註冊檢驗人員應為其代表編訂清單，內容可參考表 3 所列的項目，並加入其認為合適和必需的其他特定項目。如附件 B 所示，所有經檢驗的項目均須予以登記，作為檢驗記錄。倘若在檢查時發現有不一致事項，則必須如附件 C 所示，適當地記錄在不一致及糾正報告內。

註冊檢驗人員及其監督人員隊伍在地盤見證驗證測試和檢查物料時，亦必須分別如附件 D 和附件 E 所示，妥為記錄一切重要資料。

所有清單和檢驗記錄均須即時填寫並妥善保存，以供建築事務監督索閱。

表 1 – 註冊檢驗人員的 1 級代表和 2 級代表所需具備的最低資格和經驗

註冊檢驗人員的代表	所需具備的最低資格和經驗
1 級代表	等同於《地盤監督作業守則》訂明屬建筑工程或第 I 級別小型工程的 T1 職級適任技術人員。

2 級代表	(a) 等同於《地盤監督作業守則》訂明屬建築工程或第 I 級別小型工程的 T3 職級適任技術人員；或  (b) 在指定的補足資格培訓課程中取得合格成績，並具備最少 5 年相關工作經驗。
-------	--

表 2 – 巡查地盤的最低頻率規定

註冊檢驗人員或 註冊檢驗人員的代表	巡查地盤的最低頻率規定 <sup>註</sup>
註冊檢驗人員	訂明屬 2 級監督糾正／修葺工程的首次 檢 驗及驗證測試
2 級代表	每兩周 巡查一次
1 級代表	每 周 巡查一次

註：

2 級代表可履行 1 級代表的職責，但須依循 1 級代表進行巡查地盤的最低頻率。

表 3 – 清單的常見項目

#### 一般監督項目

項目 編號	一般監督的常見項目	監督等級	
		2 級 監督	1 級 監督
G1	建立系統以協調、編寫和儲存報告，維持檔案系統，並就不一致事項向註冊檢驗人員提交報告	✓	✓
G2	檢查棚架、防護斜柵、柵網和重型尼龍網等，確保其裝置與狀況均令人滿意		✓
G3	就不一致事項登記報告，並通知有關各方	✓	✓
G4	如認為不一致事項會構成即時危險，或為重大風險或導致危險的源頭，又或註冊承建商沒有遵從指示糾正該不一致事項，則須向註冊檢驗人員匯報	✓	✓
G5	檢查較低級別的代表和註冊承建商是否以不低於規定的頻率巡查地盤，以及有否按照《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則》和《地盤監督作業守則》執行職務	✓	✓

G6	檢查所有臨時工程是否遵照同意的施工方法陳述書進行安裝，並予以監督	✓	✓
Gn	註冊檢驗人員認為必要的其他項目		

### 質量監督項目

項目 編號	外部構件的常見項目	監督等級	
		2 級 監督	1 級 監督
E1	準備工作 核查鬆脫飾面的砍除工作及墊層的製作工作		✓
E2	於鋪設瓷磚飾面前查驗基底 ↓	✓	
E3	檢查新錨定螺栓鑽孔的位置、排列和大小		✓
E4	糾正／修葺 查驗首次試用的墊層砂漿	✓	
E5	檢查已更換的覆蓋層板及幕牆構件的尺寸		✓
E6	監督新錨定螺栓的安裝工作		✓
E7	監督覆蓋層板的安裝工作		✓
E8	監督 ↓ 幕牆工程中使用結構密封劑的情況		✓
E9	物料 檢查物料運送記錄並確保物料符合經批准的規定		✓
E10	驗證測試 監督錘敲測試		
E11	進行拉力測試	✓	
En	註冊檢驗人員認為必要的其他項目		

項目 編號	結構構件的常見項目	監督等級	
		2 級 監督	1 級 監督
S1	準備工作 核查 ↓ 損壞、↓ 鬆脫、出現空心聲響、剝落及呈蜂窩狀 ↓ 的混凝土的清除工作		✓
S2	監督因出現裂縫 ↓ 而 ↓ 進行的 ↓ 混凝土 ↓ 開鑿工作		✓
S3	檢查堅固混凝土 ↓ 與外露鋼筋之間的間距		✓
S4	檢查锈蝕和鐵屑的清除工作		✓

	修葺混凝土 S5 檢查新更換的鋼筋 S6 於使用黏結層和修補用砂漿前， ↓ 檢驗鋼筋及堅固混凝土 S7 監督黏結層 ↓ 和修補用砂漿的使用情況 S8 監督將樹脂注入裂縫的過程	✓	✓ ✓ ✓
	重澆混凝土 S9 檢查模板及其臨時支撐 S10 監督拌製混凝土的過程 S11 於澆注混凝土前 ↓ 檢驗鋼筋 S12 監督混凝土的 ↓ 壓實及養護過程	✓	✓ ✓ ✓
	修葺結構鋼 S13 檢查鋼構件及其連接件的防銹蝕保護情況 S14 監督結構構件的更換工作（包括設置臨時支架 ↓ ） S15 檢查結構構件的焊接 ↓ 位置	✓	✓ ✓
	物料 S16 檢查物料運送記錄並確保物料符合經批准的規定		✓
	驗證測試 S17 監督錘敲測試 S18 進行拉力測試 S19 進行反彈錘敲測試 ↓ 及混凝土立方塊測試 S20 進行修補砂漿抗壓強度及黏合強度測試 （如修補用砂漿無獲得認可認證機構根據 “修葺用砂漿質量產品認證計劃”簽發有 效的產品證明書） S21 於有需要時 ↓ 進行新鋼筋及結構鋼 的 ↓ 強度測試 S22 對焊接 ↓ 口進行非破壞性測試 Sn 註冊檢驗人員認為必要的其他項目	✓ ✓ ✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓ ✓ ✓

項目 編號	消防安全構件的常見項目	監督等級	
		2 級 監督	1 級 監督
F1	糾正及修葺 監督耐火物料的使用情況（包括量度塗層 厚度）		✓
F2	監督 ↓ 如建造構件、牆壁、固定窗、門及 防火閘 ↓ 等防火構件的修葺 ↓ 或糾正		✓

F3	物料 檢查物料運送記錄並確保物料符合經批准的規定		✓
Fn	註冊檢驗人員認為必要的其他項目		

項目 編號	排水系統的常見項目	監督等級	
		2 級 監督	1 級 監督
D1	準備工作 鋪設地下的排水渠前，檢查其路線、斜水度及路基物料		✓
D2	糾正及修葺 檢查喉碼及連接處的嵌固件		✓
D3	進行回填前檢查喉管的連接處及尾井的連接處		✓
D4	物料 檢查物料運送記錄並確保物料符合經批准的規定		✓
D5	驗證測試 監督球測試 ↓		✓
D6	監督空氣測試		✓
D7	監督水測試		✓
D8	監督通煙測試		✓
D9	進行閉路電視勘察調查	✓	
Dn	註冊檢驗人員認為必要的其他項目		

↓ 註：

- 1 級監督 – 可由註冊檢驗人員的 1 級代表、↓ 2 級代表或 ↓ 其本人進行。
- 2 級監督 – 可由註冊檢驗人員的 2 級代表或 ↓ 其本人進行，但註冊檢驗人員必須進行訂明屬 2 級監督糾正／修葺工程的首次檢 ↓ 驗及驗證測試。

## 強制驗樓計劃

強制驗樓計劃通知編號\*：\_\_\_\_\_

**註冊檢驗人員  
修葺工程監督建議書**

致建築事務監督

為遵從《建築物條例》第 30D(4)(a) 條，我們現就有關下述大廈進行建議修葺工程一事，提交這份地盤監督建議書。有關修葺工程位於（大廈名稱及地址）\_\_\_\_\_，在地段號數\_\_\_\_\_。

2. 我們已各自簽署本監督建議書的第一和第二部分。我們的簽署表示我們保證本大廈修葺工程的監督會按照本監督建議書執行。我們亦保證本監督建議書所包括的工程地盤安全和質量監督的管理和執行，將遵照《建築物條例》、《建築物（檢驗及修葺）規例》和《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則》（作業守則）所訂明的條文進行。

### 第一部分 – 註冊檢驗人員的監督建議書

3. 本監督建議書所包括的工程如下：

建築工程的類型	修葺建議書 日期	工程費用	規模系數
第 I 級別小型工程*		監工計劃書按照小型工程監管制度 另行呈交建築事務監督。*	
第 II / 第 III 級別 小型工程			

註：

- 註冊檢驗人員代表的監督數量於附件 A1 中。
  - 規模系數按照《地盤監督作業守則》所載方法訂定。
- \* 刪去不適用者。

4. 就指定的工程類型，註冊檢驗人員的監督人員隊伍為：

	姓名 (中文) <sup>^</sup>	姓名 (英文) <sup>^</sup>	香港身份證 號碼 <sup>^</sup> / 註冊檢驗人員 註冊編號 <sup>**</sup> / 適任技術人員 編號 <sup>**</sup>	註冊檢驗人員 註冊 <sup>§</sup> / 適任技術人員 有效期 <sup>§</sup> 屆滿日期 (如適用)	巡查 地盤的最 低頻率 <sup>α</sup>
註冊檢驗 人員					
2 級代表					
1 級代表					

註：各人員的履歷（包括相關經驗和學歷）載於附件中。如擬由多於一名 1 級代表或 2 級代表出任上述職位，則須遞交分工資料。

<sup>^</sup> 須與香港身份證所載的資料相符。

<sup>\*\*</sup> 如已提供註冊檢驗人員註冊編號或適任技術人員註冊制度下的適任技術人員編號，則無須提供履歷。

<sup>§</sup> 須與註冊記錄所載的資料相符。

<sup>α</sup> 巡查地盤的最低頻率須符合《作業守則》附錄六表 2 的規定。

5. 本人（全名）\_\_\_\_\_（英文）\_\_\_\_\_，

為獲委任註冊檢驗人員，現證實本監督建議書的第一部分（第 3 和第 4 段）是由本人擬備，及符合《建築物條例》、《建築物（檢驗及修葺）規例》及《作業守則》的要求。本人亦已閱讀並謹此確認本監督建議書第 1 及第 2 段的內容。本監督建議書夾附 1 級代表和 2 級代表的委任確認書及聯絡資料（附件 A2）。

日期：\_\_\_\_\_ 簽署<sup>#</sup> \_\_\_\_\_

任何失實核證或聲明可引致  
法律行動

註冊證書編號<sup>#</sup> : \_\_\_\_\_  
註冊屆滿日期<sup>#</sup> : \_\_\_\_\_

第二部分 - 註冊承建商的第 II / 第 III 級別小型工程監督建議書

6. 就第一部分第 3 段指定的工程類型，註冊承建商的監督人員隊伍為：

	姓名 (中文) ^	姓名 (英文) ^	香港身份證 號碼^	巡查地盤的 最低頻率**
獲授權 簽署人				有需要時或 持續*
註冊承建商 代表				持續

\*\* 根據《建築物條例》第 9AA(6)(a) 條，獲委任的註冊承建商須持續監督工程進行的整個過程。獲授權簽署人須填寫上表，並註明工程是由他或註冊承建商代表負責持續監督。如擬由多於一名註冊承建商代表負責持續監督，則須遞交分工資料。

^ 須與香港身份證所載的資料相符。

7. 本人（全名）\_\_\_\_\_（英文）\_\_\_\_\_，  
為註冊一般建築承建商／註冊小型工程承建商\*的獲授權簽署人，現證  
實本監督建議書的第二部分（第 6 段）是由本人擬備，及符合《建築物  
條例》、《建築物（檢驗及修葺）規例》及《作業守則》的要求。本人  
亦已閱讀並謹此確認本監督建議書第 1 及第 2 段的內容。本監督建議  
書夾附獲授權簽署人和註冊承建商代表的委任確認書及聯絡資料（附  
件 A2）。

日期：

簽署#

任何失實核證或聲明  
可引致法律行動

註冊一般建築承建商／  
註冊小型工程承建商\*名稱<sup>#</sup>(中文)  
(英文)  
註冊證書編號<sup>#</sup>  
註冊屆滿日期<sup>#</sup>


## 連附件

# 須與註冊記錄所載資料相符。

\* 刪去不適用者。

## 個人資料

### 收集目的

1. 屋宇署會使用透過本監督建議書所獲得的個人資料作下列用途：
  - (a) 處理你在本監督建議書中所呈交的文件的相關事務；
  - (b) 處理上述擬進行建築工程的相關事務；以及
  - (c) 方便屋宇署與你聯絡。
2. 你必須提供本監督建議書所要求的資料。假如你未能提供所需資料，本署在處理你所呈交的文件時可能會出現延誤，或甚至拒絕處理你的申請。

### 獲轉交資料的部門／人士

3. 本署可能會向其他政府部門、決策局、機構或任何人士披露你透過本監督建議書所提供的個人資料，以作上述第 1 段所列的用途。

### 查閱個人資料

4. 根據《個人資料（私隱）條例》，你有權查閱及改正你所提交的個人資料。屋宇署有權就查閱有關資料的要求收取合理費用。如需查閱及改正你的個人資料，請與屋宇署強制驗樓組聯絡。

## 註冊檢驗人員代表的監督數量

建築工程		監督數量			
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
建築工程 的類型	規模系數 (S)	註冊檢驗人 員的代表	巡查地盤的 頻率	假定的同等 監督數量	調整後的 監督數量 (2) x (5) (每日工時)
第 II / 第 III 級別 小型工程及 其他糾正 / 修葺工程		2 級	每兩周 一次	8	
		1 級	每周一次	8	

註：規模系數按照《地盤監督作業守則》所載方法訂定。

## 強制驗樓計劃

## 註冊檢驗人員／註冊承建商\*的監督人員隊伍代表委任確認書

強制驗樓計劃通知編號\* \_\_\_\_\_ 大廈名稱及地址 \_\_\_\_\_  
 工程類型 \_\_\_\_\_

中文／ 英文全名 <sup>1</sup>	監督人員隊伍 的職位	巡查地盤的 最低頻率 <sup>1</sup>	聯絡地址	電話 號碼	電郵地址	註冊檢驗人員代表 ／註冊承建商代表 的簽署 <sup>2</sup>
	2 級代表*					
	1 級代表*					
	註冊承建商代表					

註 -

1. 註冊檢驗人員／獲授權簽署人\*須確保 2 級／1 級代表／註冊承建商代表的姓名和巡查的最低頻率水平與呈交予建築事務監督的監督建議書內所載內容相同。如代表其後有任何變更，有關註冊檢驗人員／註冊承建商須於變更後的 7 天內，將經修訂的監督建議書，連同新任代表的確認書，一併呈交予建築事務監督。
2. 代表簽署本確認書，即表示其確認獲委任及有空檔負責工程，且沒有因負責其他建築地盤工程而不勝負荷。如其後有任何變更，有關代表應通知註冊檢驗人員／獲授權簽署人及建築事務監督。代表簽署本確認書，亦即表示其已細閱、明白及同意本表格有關“個人資料”的附註。

日期	註冊檢驗人員／獲授權簽署人*全名 <sup>#</sup>	簽署 <sup>#</sup> 任何失實核證或聲明可引致法律行動
註冊檢驗人員／註冊 承建商*註冊證書編號	註冊屆滿日期 <sup>#</sup>	

# 刪去不適用者。

# 按照註冊記錄填寫。

註冊檢驗人員／註冊承建商\*工作班子之下  
代表進行監督的記錄

強制驗樓計劃通知編號*	:	
大廈名稱及地址	:	
工程類型	:	
註冊檢驗人員／註冊檢驗 人員代表／獲授權簽署人／ 註冊承建商代表*全名 <sup>(1)</sup>	:	
檢查頻率	:	

日期	(例：2021 年 6 月 28 日 (星期一))		
	巡查的工程位置 (如適用)	巡查結果	相片 (如有)
項目 編號 <sup>(2)</sup>	位置／詳情	結果 (S <sup>(3)</sup> /NS <sup>(4)</sup> /NA <sup>(5)</sup> )	補救方法／ 備註
簽署			

\* 刪去不適用者。

註<sup>(1)</sup>：須與監督建議書所載的註冊檢驗人員／獲授權簽署人或其代表的全名相符。

註<sup>(2)</sup>：參照夾附的清單。

註<sup>(3)</sup>：“S”代表“滿意”。

如不一致事項的性質非常輕微，並由註冊檢驗人員於同一次巡查中確定已妥善糾正，可記錄為“滿意”。

註<sup>(4)</sup>：“NS”代表“不滿意”。

應記錄在地盤監督報告內，並按適用情況填寫表格 SP2。

如不一致事項符合下列條件，須填寫表格 SP2：(a) 嚴重影響安全；或(b) 雖然沒有嚴重影響安全，但由於所涉範圍已經蓋封，故巡查或覆查時未能確認有關工程項目／糾正工作是否妥善完成。

註<sup>(5)</sup>：“NA”代表“不適用”。

不一致及糾正報告

第一部分

強制驗樓計劃通知編號\*：\_\_\_\_\_

大廈名稱及地址：\_\_\_\_\_

不一致事項記錄

發現日期：\_\_\_\_\_

詳情：\_\_\_\_\_

簽署<sup>^</sup>

：

註冊檢驗人員／註冊檢驗人員代表\*全名<sup>#</sup>：

：

日期

：

第二部分

糾正工作記錄

糾正指令已在\_\_\_\_\_（日期）送交：\_\_\_\_\_（獲授權  
簽署人／註冊承建商代表\*全名<sup>α</sup>）。

指令詳情：\_\_\_\_\_

證實糾正工作已在\_\_\_\_\_（日期）完成。

簽署<sup>^</sup>

：

註冊檢驗人員／註冊檢驗人員代表\*全名<sup>#</sup>：

日期

：

副本送：建築事務監督

\* 刪去不適用者。

<sup>^</sup> 註冊檢驗人員的簽署須與註冊記錄所載的簽署相符；註冊檢驗人員代表的簽署  
須與監督建議書所載的簽署相符。

<sup>#</sup> 須與監督建議書所載的註冊檢驗人員／註冊檢驗人員代表全名相符。

<sup>α</sup> 須與監督建議書所載的獲授權簽署人／註冊承建商代表全名相符。

附錄六附件 D  
表格 SP3

驗證測試監督記錄

強制驗樓計劃通知編號\*：\_\_\_\_\_

大廈名稱及地址：\_\_\_\_\_

註冊檢驗人員／註冊檢驗人員代表\*全名#：\_\_\_\_\_

測試位置：\_\_\_\_\_ (見夾附圖則)

測試日期：\_\_\_\_\_

香港實驗所認可計劃名稱：\_\_\_\_\_

測試方法／標準：\_\_\_\_\_

驗證測試類型	測試樣本位置	測試樣本尺寸／描述	意見／備註

由 \_\_\_\_\_ (擬備驗證測試人全名) 就 \_\_\_\_\_  
(驗證測試類型) 擬備的測試報告已根據上述詳細資料檢查，並證實符合規定。

本人(全名) \_\_\_\_\_ 為註冊檢驗人員，現確認驗證測試由本人／本人的監督人員隊伍\*進行及監督。根據相關建築物規例的規定，驗證測試可予接受／不可接受\*。本人滿意／不滿意\*測試表現。

日期：\_\_\_\_\_ 註冊檢驗人員簽署#  
任何失實核證或聲明可引致法律行動

註冊證書編號# : \_\_\_\_\_  
註冊屆滿日期# : \_\_\_\_\_

\* 刪去不適用者。

# 須與註冊記錄所載資料相符。

附錄六附件 E  
表格 SP4

## 物料的實地檢查記錄

強制驗樓計劃通知編號\*：

大廈名稱及地址：

註冊檢驗人員／註冊檢驗人員代表\*全名<sup>#</sup>：

註：請務必檢查修葺工程所用物料，確保符合相關建築物規例的規定。

\* 刪去不適用者。

# 須與註冊記錄和監督建議書所載的資料相符。

### 檢驗報告的必要資料

#### 封面頁

封面頁須載列以下資料：

- (a) 樓宇名稱、地址及地段編號；
- (b) 強制驗樓計劃通知編號；
- (c) 註冊檢驗人員的姓名、註冊證明書編號及註冊有效日期以及
- (d) 報告日期。

#### 摘要

本節須概述被檢驗樓宇的狀況及註冊檢驗人員之建議。

#### 樓宇資料

檢驗報告須載列以下樓宇資料：

- (a) 佔用許可證簽發日期；
- (b) 原定及目前用途；
- (c) 樓層及單位數目；
- (d) 經批准的樓層圖則（如有的話）；
- (e) 主要建築物料；
- (f) 以往檢驗及修葺的重要資料（如有的話）；以及
- (g) 業主立案法團及物業管理公司的名稱（如有的話）。

## 參考文件

本節須列出所有經註冊檢驗人員檢視的文件，包括以下各項：

- (a) 經批准的建築、結構、排水、改動及加建圖則；
- (b) 根據簡化規定進行的小型工程的圖則及詳情；
- (c) 根據《建築物條例》第 39C 條向建築事務監督呈交的圖則及文件；
- (d) 屋宇署向樓宇業主送達的消防安全指示（如有的話）；
- (e) 屋宇署向樓宇業主送達而未獲遵從的法定修葺令或勘測令（如有的話）；
- (f) 其他相關文件。

## 建築物檢驗的方法說明

本節須就強制驗樓計劃所涵蓋的各類樓宇構件的檢驗，作出檢驗方法說明。註冊檢驗人員如有進行測試（包括那些為作出詳細調查而進行的測試），則須一併提供測試的詳情，例如其類型、採樣率、位置及方法等資料。

## 檢驗結果

本節須包括以下資料：

- (a) 檢驗日誌，該日誌須詳細記錄檢驗內容，包括進行檢驗的時間與日期，以及樓宇中已經檢驗的位置和項目或部分；
- (b) 如按照第 3.3.2(B)節所述，若註冊檢驗人員有聘請代表，以協助確認欠妥的範圍，則須包括其代表的資料，資格及經驗；
- (c) 樓宇每個立面的相片；
- (d) 樓宇所有欠妥及不完備之處的概要（以表列方式），並

隨附任何有註明欠妥之處的相片及標記其位置的圖則（如有需要的話）或檢驗結果，或如該樓宇無需進行糾正及修葺工程，則隨附顯示所檢驗樓宇狀況的有註明的相片（參考附錄十一）。註冊檢驗人員亦須在標記欠妥及不完備之處位置的圖則上註明尚未遵從的法定修葺令或勘測令的所涉位置（如有的話）；

- (e) 如檢驗人員擬就從公用部分或外牆延及個別單位的欠妥之處提請屋宇署的注意，則須包括該等欠妥之處的記錄，如第 3.3.3 及 3.4.3 節所述者；
- (f) 對消防安全造成不良影響的私人單位入口大門欠妥記錄，如第 3.5.3 節所述者；
- (g) 在檢驗階段進行的所有測試的結果；
- (h) 如樓宇為提升消防安全指示所規限，而其提升工程仍未完成，須在報告中列明，如第 3.5.2(A)節所述者；
- (i) 確認檢驗已包括尚未遵從的法定修葺或勘測令所涉範圍的聲明，如第 3.2 節所述；
- (j) 所有經認明的僭建物包括那些妨礙所需進行樓宇糾正及修葺工程的僭建物的記錄（以表列形式作出），並隨附有註明的有關相片及標記僭建物位置的圖則，如第 3.7.3 節所述者；以及
- (k) 就懷疑有分間單位跡象所作出的報告，如第 3.7.1 節所述者。

檢驗記錄的樣本載列於附錄十一，以供參考。

## 評估

註冊檢驗人員須根據樓宇檢驗及詳細調查（如有需要進行的話）的結果，評估整幢樓宇及其主要構件的狀況。註冊檢驗人員應在適用的情況下，就其所認明的所有欠妥及不完備之處擬備修葺建議。

註冊檢驗人員亦須註明樓宇的哪些組件及範圍須作定期維修保養、更換或管理，以保持直至下一個檢驗周期前仍達安全水平，並提醒業主有關進行定期維修保養及更換這些組件的需要。

## 修葺建議

在強制驗樓計劃下，已變得危險或可能變得危險的樓宇構件須予修葺。如須進行糾正及修葺工程，則修葺建議須包括以下資料：

- (a) 就須進行的糾正及修葺工程，須區分工程的類別為根據小型工程監管制度簡化規定進行的小型工程(須列明級別、類型及項目)、或屬豁免審批建築工程或須事先獲得建築事務監督批准圖則及同意展開的工程，並隨附有標記的圖則(如適用)；
- (b) 糾正及修葺工程的施工方法的說明，包括建議方法、物料、規格及安全措施的詳情；
- (c) 驗證測試的建議；
- (d) 監督建議（如適用）；以及
- (e) 如註冊檢驗人員同時獲委任進行樓宇檢驗及監督樓宇修葺工程，而他根據第 6.4 節指定一名人士代表他作出監督，則須提供該註冊檢驗人員代表的資料、資格及經驗。

在強制驗樓計劃下，業主須進行基本修葺工程，從而使建築物變得安全，業主可藉此機會同時進行其他改善或提升工程，包括那些屬於《消防安全（商業處所）條例》及《消防安全（建築物）條例》規管範圍下有關的工程。在這種情況下，應在修葺建議內清楚述明哪些工程屬於強制驗樓計劃下規定的修葺工程，並應與其他額外的改善或提升工程有所區分。

## 完工報告的必要資料

### 封面頁

封面頁應載列以下資料：

- (a) 樓宇名稱、地址及地段編號；
- (b) 強制驗樓計劃通知編號；
- (c) 註冊檢驗人員的姓名、註冊證明書編號及註冊有效日期；
- (d) 註冊承建商名稱、註冊證明書編號及註冊有效日期；以及
- (e) 報告日期。

### 糾正及修葺工程

本節須載列以下資料：

- (a) 進行的所有糾正及修葺工程的概要，並隨附任何有註明的相片（如有需要的話）；
- (b) 就已完成的糾正及修葺工程，須區分工程的類別為根據小型工程監管制度簡化規定進行的小型工程（須列明級別、類型及項目）、或屬豁免審批建築工程或須事先獲得建築事務監督批准圖則及同意展開的工程，並隨附有標記了各類工程位置的圖則（如適用）；
- (c) 經修葺後樓宇每個立面的相片；
- (d) 所採用的所有驗證測試施工方法說明，以及所有驗證測試結果的記錄；
- (e) 所用物料（如玻璃嵌板、結構密封劑、鋼筋，混凝土立方體試塊、修補用砂漿，結構鋼、排水管、防火門等）的證書及報告；

- (f) 註冊檢驗人員的監督人員隊伍所監督的所有糾正及修葺工程之概要，包括檢驗日期、檢驗項目，以及檢驗結果；
- (g) 確認糾正及修葺工程已包括尚未遵從的法定修葺令或勘測令的所涉範圍，而且註冊檢驗人員已另行通知屋宇署的相關組別該等法定命令所要求的糾正及修葺工程已經完成；
- (h) 對修葺建議經與檢驗報告一併呈交後所作出的所有修訂的說明。

#### 自願拆除僭建物的詳情

本節須載列所有自願拆除之僭建物的記錄，並隨附有註明的有關相片及標記其位置的圖則。

- 完 -