

# 屋宇署「强制验窗计划」的执行 主动调查报告摘要

## 引言

随着《建筑物条例》的修订，「强制验窗计划」于 2012 年 6 月 30 日起实施，由屋宇署负责执行，旨在解决窗户失修问题。该计划规定楼龄达 10 年或以上的私人楼宇（不高于三层的住用楼宇除外）的业主，如接获屋宇署发出的「强制验窗法定通知」（「验窗通知」），便须就楼宇的所有窗户安排检验及（如有需要）修葺。

## 本署调查所得

2. 本署是项主动调查发现，屋宇署执行「强制验窗计划」有以下不足之处。

### *(I) 工作进度远低于预期目标*

3. 在「强制验窗计划」推行之初，该计划涵盖二万多幢楼宇，屋宇署当时的目标是每年选定 5,800 幢目标楼宇进行强制验窗，预期每幢目标楼宇涉及 35 户，首个检验周期预计于五年内（即 2017 年中）完成。然而，在 2012 及 2013 年，「强制验窗计划」的实际目标楼宇数目只达预期不足 70%。自 2014 年，屋宇署因「强制验窗计划」的工作进度未达预期目标（包括目标楼宇每幢涉及的实际平均单位数目为 59 户），以及从推行计划中所得经验，大幅度下调目标楼宇数目，并且不再为完成首个检验周期设下时限。截至 2018 年（即首个检验周期原定完成的年份逾一年后），楼龄为「强制验窗计划」涵盖的楼宇中只有 37% 幢已被列为该计划的目标楼宇。

4. 本署认为，屋宇署所作的调整，与原先订下的目标的落差极大，难免令人质疑该署就「强制验窗计划」所进行的策划工作有欠周全。

5. 资料显示，在 2012 至 2018 年期间所发生的堕窗意外以楼龄达 10 年或以上的楼宇占绝大多数。然而，若按屋宇署 2018 年

每年选定 400 幢目标楼宇作计算，单就余下尚未被列为目标楼宇的楼宇，该署将需时近 42 年始能完成首个检验周期。本署认为，屋宇署有需要检讨每年选定目标楼宇的实际数目，加快把楼龄属「强制验窗计划」涵盖的楼宇列入为目标楼宇，令旧楼宇窗户失修的情况得以有序及有效处理，以保障市民的安全。若有需要，屋宇署应增拨资源。

## ***(II) 没有妥善监察「验窗通知」的遵从情况***

6. 截至 2019 年 3 月，在 2012 至 2018 年期间发出的「验窗通知」（近 49 万份）的未遵从率约 10%（包括一些于「强制验窗计划」推出初期发出的「验窗通知」），当中 95%「验窗通知」的未获遵从原因是屋宇署未曾接获合资格人士在完成窗户订明检验后以指明表格填写的证明书（「证明书」）。本署认为，屋宇署应更积极监察「验窗通知」的遵从情况，以避免个案进一步积压。其中，该署应优先跟进这些逾期良久而该署从未接获「证明书」的个案。

## ***(III) 在 2012 至 2016 年期间欠缺数据以监察职员、合资格人士及注册承建商的工作***

7. 「强制验窗计划」的推行，很大程度依赖合资格人士及注册承建商妥善进行窗户订明检验及订明修葺。屋宇署设有审核机制，以监察合资格人士及注册承建商有否妥善进行该些工作。然而，该计划早于 2012 年推行，但在 2017 年之前，该署并无制备所需数据，以监察职员执行抽样审核的情形（包括职员有否适时完成有关视察），以及监察合资格人士及注册承建商所完成的窗户订明检验及订明修葺是否符合法例、作业守则及作业备考的要求。本署认为，该署在「强制验窗计划」推行四年多后，始备存该些数据，可说是计划不周，监察不足，亦未能早日得悉下文第 8 段所提及的问题，从而作出改善。

## ***(IV) 完成审核视察的所需时间未能符合工作指引的要求***

8. 自 2015 年 8 月起，屋宇署把完成审核视察的时限，定为两个月。屋宇署于 2017 及 2018 年所抽样而成功完成审核视察的个案，分别有 44%及 52%未能在上述时限内完成；当中需时逾三个月始完成审核视察的个案分别达 29%及 37%。本署认为，屋宇署职员必须致力遵守工作指引所订明的跟进时限，以尽早发现有

问题的窗户订明检验及订明修葺工程，以及作出适时的跟进，包括执管。

9. 另外，屋宇署辩称，上述「完成审核视察」的时限，意思是若单位业主在时限内不就该署要求入屋进行审核视察而作出回应，该署便不会再作跟进，并非该署要求所有审核个案必须于时限内完成。本署对这演绎存疑。「完成审核视察」字面的意思非常清晰，是指该署职员成功进入获抽选的单位并完成审核该单位的窗户订明检验及 / 或订明修葺工程。该署职员若未能进入获抽选的单位进行审核工作，有关审核视察根本未曾进行，更遑论完成。如果屋宇署认为现行按其上述演绎的跟进行动合适，便应修改有关工作指引，以准确反映有关行动。

#### ***(V) 审核成效因未能进入单位进行审核视察而受影响***

10. 屋宇署于 2017 及 2018 年抽选进行审核视察的个案，分别有 77%及 78%是因业主拒绝或没有回应该署的视察要求而终止跟进。该署耗用大量资源作审核视察，但成效却甚为有限。自 2017 年起，屋宇署订定的抽查率是 10%。根据上述无法入屋进行审核视察而终止跟进的数据，该署在 2017 及 2018 年就已接获的「证明书」进行审核视察的实际审核率分别只有 2.3%及 2.2%。

11. 本署认为，屋宇署应研究措施，以提升该署职员进入单位进行审核视察之成功率，从而提升整个审核视察机制的成效。此外，该署应以进入单位进行审核视察的实际审核率，而非抽查率作为工作指标，以反映审核视察的真实情况。

#### ***(VI) 对违规情况的执管有延误***

12. 相关数据显示，屋宇署有就不遵从「验窗通知」的业主立案法团 / 业主采取相应的跟进及执管行动，包括发出警告信、发出定额罚款通知书及提出检控。不过，就 142 宗早于 2012 年发出但及至 2017 年 10 月仍未获遵从的「验窗通知」，该署于 2017 年底（逾五年）始向有关业主发出警告信，明显属延误。本署认为，屋宇署必须适时向未有遵从「验窗通知」的业主采取执管行动。

## 建议

13. 综合以上所述，申诉专员建议屋宇署：

- (1) 全面检讨「强制验窗计划」的实施情况，制订切实可行的工作目标，加快把楼龄属「强制验窗计划」涵盖的楼宇列入为目标楼宇。若有需要，该署应增拨资源；
- (2) 更积极监察「验窗通知」的遵从情况，以及尽快及有效地处理已积压个案；
- (3) 检讨需否就其工作指引中有关完成审核视察的时限的定义作出修改，以准确及清晰反映署方的要求，并提示职员务须按照工作指引所订明的时限跟进审核视察个案；
- (4) 研究措施，以提升职员进入获抽样进行审核视察的单位之成功率，从而提升整个审核视察机制的成效；
- (5) 研究以进入单位进行审核视察的实际审核率，而非抽查率作为工作指标，以反映审核视察的真实情况；以及
- (6) 适时向未有遵从「验窗通知」的业主采取执管行动。

申诉专员公署  
2019年8月