

第 4 章

發展局 屋宇署

屋宇署對強制驗窗計劃的管理

香港審計署

二零二五年三月三十一日

這項審查工作是根據政府帳目委員會主席在1998年2月11日提交臨時立法會的一套準則進行。這套準則由政府帳目委員會及審計署署長雙方議定，並已為香港特別行政區政府接納。

《審計署署長第八十四號報告書》
共有8章，全部載於審計署網站
(網址：<https://www.aud.gov.hk>)。



審計署網站

香港
金鐘道66號
金鐘道政府合署
高座6樓
審計署

電話：(852) 2867 3423
傳真：(852) 2824 2087
電郵：enquiry@aud.gov.hk

屋宇署對強制驗窗計劃的管理

目 錄

	段數
摘要	
第1部分：引言	1.1 – 1.9
審查工作	1.10
鳴謝	1.11
第2部分：揀選目標樓宇以發出法定通知	2.1
揀選目標樓宇以發出強制驗窗計劃法定通知	2.2 – 2.19
審計署的建議	2.20
政府的回應	2.21
推廣自願驗窗	2.22 – 2.24
審計署的建議	2.25
政府的回應	2.26
第3部分：跟進法定通知的行動	3.1
法定通知的管理	3.2 – 3.10
審計署的建議	3.11
政府的回應	3.12
檢控行動	3.13 – 3.18
審計署的建議	3.19
政府的回應	3.20

	段數
第4部分：監察合資格人士及其他事宜	4.1
監察合資格人士呈交強制驗窗計劃文件的情況	4.2 – 4.19
審計署的建議	4.20
政府的回應	4.21
其他事宜	4.22 – 4.35
審計署的建議	4.36
政府的回應	4.37
附錄	頁數
A：屋宇署：組織架構圖(摘錄)(2024年12月31日)	57

屋宇署對強制驗窗計劃的管理

摘要

1. 本港的樓宇失修問題存在已久。屋宇署表示，在2017年1月至2024年12月期間，該署錄得445宗樓宇墮窗事故。屋宇署秉持“預防勝於治療”的理念，自2012年6月30日起全面實施強制驗窗計劃，規定業主須定期檢驗其樓宇的窗戶，以期及早發現問題，並適時進行補救工程，避免窗戶因日久失修以致對公眾構成危險。在強制驗窗計劃下，《建築物條例》(第123章)賦權屋宇署向樓齡達10年或以上的私人樓宇(不超過3層高的住用樓宇除外)的業主發出法定通知，規定業主為其樓宇的窗戶委任合資格人士進行訂明檢驗，並在有需要時委任註冊承建商，在合資格人士監督下進行訂明修葺。截至2024年12月31日，強制驗窗計劃涵蓋共27 168幢樓宇。自強制驗窗計劃於2012年6月展開至2024年12月，屋宇署已揀選共13 461幢目標樓宇以發出法定通知，並已發出共723 219份通知。屋宇署負責推行強制驗窗計劃，並確保妥善規管合資格人士。審計署最近就屋宇署對強制驗窗計劃的管理工作進行審查。

揀選目標樓宇以發出法定通知

2. 為加強透明度和促進社區參與，當局成立選取目標樓宇諮詢委員會(選取樓宇委員會)，就強制驗樓計劃和強制驗窗計劃的樓宇揀選準則，以及揀選目標樓宇以發出法定通知的事宜，向屋宇署提供意見。自強制驗樓計劃和強制驗窗計劃於2012年6月推行以來，屋宇署制定了樓宇評分制度，評分較高(即潛在風險相對較高)的樓宇在年度目標樓宇揀選工作中會被優先揀選，以發出強制驗樓計劃和強制驗窗計劃法定通知(揀選機制A)。按照揀選機制A，只有樓齡達30年或以上的私人樓宇才會被揀選，因為強制驗樓計劃只涵蓋該等樓宇。為涵蓋所有受強制驗窗計劃規管的樓宇(即包括樓齡達10年或以上至30年以下的私人樓宇)，屋宇署自2016年12月起採用風險為本的揀選機制，揀選其他目標樓宇以發出強制驗窗計劃法定通知(揀選機制B)。按照揀選機制B，樓宇如在前一年曾有墮窗事故記錄或出現整體窗戶欠妥或失修狀況，將會被揀選為目標樓宇。根據屋宇署指引，如樓宇曾被送達強制驗窗計劃或強制驗樓計劃法定通知，則分別在該通知發出日期起計5年或10年內，將不會再被揀選為目標樓宇。在訂定就發出強制驗窗計劃法定通知的目標樓宇數目後，屋宇署會編製兩份樓宇提名名單(分別按

照揀選機制A和B所編製的提名名單A和B)，以供選取樓宇委員會審批(第2.2、2.3及2.5至2.7段)。

3. **揀選機制B有可予改善之處** 審計署審查了2017至2024年按照揀選機制B進行的年度目標樓宇揀選工作，發現2023年和2024年分別有11幢和20幢在前一年曾有墮窗事故記錄的樓宇沒有被揀選為目標樓宇。上述31幢樓宇在超過5年前曾被送達強制驗窗計劃法定通知，因此，根據屋宇署指引，有關樓宇不應在揀選時被剔除。屋宇署在2025年3月告知審計署，根據該署現行做法，就曾有墮窗事故記錄而過往曾被送達強制驗窗計劃法定通知的樓宇，該署將其納入提名名單B前，會先考慮若干額外因素(例如先前送達的強制驗窗計劃法定通知的遵從情況和墮窗事故的成因)。然而，審計署留意到，屋宇署沒有把按照揀選機制B揀選樓宇時會考慮的額外因素納入其指引內，亦沒有把該等額外因素告知選取樓宇委員會(第2.8至2.10段)。

4. **按照揀選機制A獲較高評分的一些樓宇沒有被揀選** 審計署審查了2024年按照揀選機制A進行的年度目標樓宇揀選工作，留意到有372幢樓宇分別在超過5年前或10年前曾被送達強制驗窗計劃或強制驗樓計劃法定通知而在揀選時被剔除，但其評分(介乎30至75分不等)較提名名單A所載483幢樓宇(評分介乎25至65分不等)當中的部分樓宇為高。屋宇署表示，根據該署現行做法，除了按照揀選機制A以風險為本的方式揀選樓宇外，從未根據強制驗窗計劃／強制驗樓計劃進行檢驗／修葺的樓宇亦會被優先揀選。然而，審計署留意到，屋宇署編製提名名單A供選取樓宇委員會審批以發出強制驗窗計劃法定通知的現行做法(即從未根據強制驗窗計劃／強制驗樓計劃進行檢驗／修葺的樓宇會被優先揀選)，並未被納入屋宇署指引內，而屋宇署亦沒有告知選取樓宇委員會，一些沒有被揀選的樓宇事實上其評分較提名名單A所載的部分樓宇為高(第2.11至2.13段)。

5. **需要分析有助識別墮窗風險較高的樓宇的資料** 在2017年1月至2024年12月期間，屋宇署錄得445宗樓宇墮窗事故，其中6宗事故共導致1人死亡和7人受傷。審計署留意到，在該445宗墮窗事故中，有295宗(66%)個案發生的樓宇在事發時未有被屋宇署的樓宇揀選機制揀選。審計署認為，樓宇墮窗事故的統計數字或有助屋宇署識別墮窗風險較高的樓宇，屋宇署需要就樓宇墮窗事故的統計數字進行分析，以期進一步改善該署就發出強制驗窗計劃法定通知的樓宇揀選機制(第2.14及2.15段)。

6. **監察顧問發出法定通知的工作方面有可予改善之處** 為提升成本效益，屋宇署把發出強制驗窗計劃法定通知的若干行政工作外判給顧問，例如呈交案頭研究報告、擬備和送達法定通知，以及更新樓宇狀況資訊系統記錄。審計署留意到，獲委聘就2022至2024年揀選的樓宇發出法定通知的4個顧問當中有3個表現欠佳。舉例來說，2個顧問呈交法定通知擬稿的工作有延誤，而且人手不足。而餘下的顧問在呈交張貼通知記錄和更新樓宇狀況資訊系統記錄的工作均有延遲。審計署認為，屋宇署需要加強監察獲委聘發出強制驗窗計劃法定通知的顧問的工作表現，並採取措施，確保顧問按時完成獲委派的工作(第2.16至2.19段)。

跟進法定通知的行動

7. **法定通知長時間未獲遵從** 截至2024年12月31日，不計已被撤回／取代或仍未到期(即遵辦限期在2024年12月31日之後)的強制驗窗計劃法定通知，有657 670份通知已獲遵從，而有26 647份通知則未獲遵從。審計署留意到：

- (a) 就26 647份截至2024年12月31日仍未獲遵從的強制驗窗計劃法定通知而言：(i)樓宇公用部分窗戶的未獲遵從比率(27%)，遠較個別業主擁有的個別單位窗戶的未獲遵從比率(4%)為高；及(ii)有11 410份(43%)法定通知由其遵辦限期起計逾3年至11.6年(平均為6.5年)仍未獲遵從；及
- (b) 在2017年1月至2024年12月期間，屋宇署錄得445宗樓宇墮窗事故，其中131宗(29%)個案在事發前曾被送達強制驗窗計劃法定通知，當中有25宗個案(131宗個案的19%)的通知在事發時仍未獲遵從。截至2024年12月31日，在該25份強制驗窗計劃法定通知中，有5份仍未獲遵從。

審計署認為，屋宇署需要密切監察強制驗窗計劃法定通知的遵從情況，並就未獲遵從的個案(特別是曾發生墮窗事故的個案)採取適當的跟進行動，以及探討措施，以便利有關樓宇的業主立案法團或業主進行訂明檢驗及／或訂明修葺(第3.4至3.7段)。

8. **發出警告信和定額罰款通知書方面有可予改善之處** 截至2024年12月31日，有26 647份強制驗窗計劃法定通知仍未獲遵從，其中2 410份法定通知仍未到期向所涉的業主發出警告信。審計署留意到：(a)屋宇署有2 565份法定通知

已到期向所涉的業主發出警告信但仍未發出。雖然已就21 672份法定通知向所涉的業主發出警告信，有19 313封警告信是由法定通知的遵辦限期起計逾1個月才發出，因此未能達到屋宇署指引中訂明發出警告信的目標時間(即在1個月內)；(b)屋宇署仍未向18 352份法定通知所涉的業主發出定額罰款通知書，當中15 913份法定通知由遵辦限期起計至2024年12月31日，相隔時間逾1年；及(c)在已發出的4 208張定額罰款通知書中，有2 045張的罰款截至2024年12月31日仍未繳付，而屋宇署沒有把這些未繳款的定額罰款通知書個案轉介予法庭，以要求清繳有關款項(第3.8及3.9段)。

9. **需要加強轉介未獲遵從的法定通知以採取檢控行動** 屋宇署已於2019年1月成立快速檢控小組，以加快檢控強制驗窗計劃法定通知未獲遵從的個案。然而，審計署留意到，截至2024年12月31日：(a)在3 320宗個案(即強制驗窗計劃法定通知未獲遵從，並已送達定額罰款通知書的個案)中，有2 792宗(84%)個案仍未轉介予快速檢控小組以採取檢控行動；及(b)在已轉介予快速檢控小組採取檢控行動的528宗(16%)個案中，有299宗(528宗個案的56%)個案屋宇署用了逾1年至9.4年(平均為2.4年)才轉介予快速檢控小組(第3.14段)。

10. **需要就持續未獲遵從的法定通知採取進一步檢控行動** 根據屋宇署指引，沒有遵從強制驗窗計劃法定通知的業主一經法庭定罪，屋宇署須向有關業主發出警告信，要求遵從法定通知行事，不得再作拖延。一旦確定業主持續不遵從法定通知但又沒有合理辯解，個案應立即轉介予快速檢控小組以採取第二次檢控行動。在截至2024年12月31日仍未獲遵從並已轉介予快速檢控小組的528宗個案中，有126名涉案人士已被定罪，牽涉107份未獲遵從的法定通知。然而，審計署留意到，截至2024年12月31日，有85份法定通知仍未被轉介以採取第二次檢控行動，而有關個案在12至1 496天(平均為570天)前被定罪。審計署認為，屋宇署需要就已被定罪的未獲遵從強制驗窗計劃法定通知的個案，密切監察其遵從情況，並就持續未獲遵從的個案採取進一步檢控行動(第3.16至3.18段)。

監察合資格人士及其他事宜

11. **部分強制驗窗計劃文件沒有按時呈交** 根據《建築物(檢驗及修葺)規例》(第123P章)，在強制驗窗計劃下的訂明檢驗及／或訂明修葺完成後，合資格人士須在指定期限內向屋宇署呈交相關的強制驗窗計劃文件。審計署留意到：(a)屋宇署在2024年收到的21 759份由合資格人士(就無須進行訂明修葺的個案)呈交的

摘要

強制驗窗計劃窗戶訂明檢驗證明書中，有1 977份(10%)在窗戶訂明檢驗完成後逾14天至5年(平均為53天)才收到，並不符合法例訂明的14天規定；及(b)屋宇署在2024年收到的16 741份由合資格人士呈交的強制驗窗計劃監督訂明修葺的證明書中，有1 204份(8%)在窗戶訂明修葺完成後逾14天至4.6年(平均為54天)才收到，並不符合法例訂明的14天規定(第4.7段)。

12. **需長時間完成部分強制驗窗計劃文件的審核工作** 屋宇署表示，為確保窗戶檢驗和修葺已按照《建築物條例》進行，該署會抽查合資格人士呈交的強制驗窗計劃文件。在初步檢查文件(例如核實合資格人士的註冊狀況)後，屋宇署會揀選部分強制驗窗計劃文件進行審核。審計署審查了屋宇署在2024年就2 070份文件完成審核工作所需的時間，發現該署就233份(11%)文件的審核工作在收到合資格人士呈交文件後逾6個月至2.2年(平均為282天)才完成(第4.4及4.12段)。

13. **需要就審核時發現的違規情況按時採取跟進行動** 根據屋宇署指引，就審核合資格人士呈交的強制驗窗計劃文件時發現的違規情況，屋宇署會在兩星期內向有關合資格人士發出催辦信，要求澄清及／或糾正。若該合資格人士在一個月內或催辦信訂明的期限內沒有正面回應，屋宇署應在隨後兩星期內向有關合資格人士發出警告信。審計署審查了10份強制驗窗計劃文件的審核工作的文件檔案，留意到：(a)就其中4份強制驗窗計劃文件而言，屋宇署在完成審核後逾兩星期(介乎27至146天不等，平均為71天)，才就審核時發現的違規情況向有關合資格人士發出催辦信，並不符合屋宇署指引中訂明的兩星期規定；及(b)就上文(a)項所述4份強制驗窗計劃文件的其中1份而言，雖然有關合資格人士沒有在催辦信訂明的期限(即2024年6月18日)內作出回應，但截至2024年12月31日，屋宇署仍未向其發出警告信，並不符合屋宇署指引的規定(第4.5及4.14段)。

14. **就已遵從強制驗窗計劃法定通知的墮窗個案採取跟進行動方面有可予改善之處** 屋宇署表示，在強制驗窗計劃下的訂明檢驗／修葺完成後發生墮窗事故，可能顯示為涉事窗戶進行訂明檢驗及／或監督訂明修葺的合資格人士或有不當行為。在屋宇署於2017年1月至2024年12月期間錄得的445宗樓宇墮窗事故中，有131宗個案在事發前曾被送達強制驗窗計劃法定通知。在該131宗個案中，有25宗個案的法定通知在事發時仍未獲遵從。審計署審查了屋宇署就其餘106宗墮窗個案所採取的跟進行動，發現：(a)就其中14宗墮窗個案而言，雖然屋宇署可確定涉事樓宇的業主曾被送達法定通知，但無法找出發生墮窗事故的確實單位。因此，屋宇署無法確定有關單位的業主在事發時是否已遵從法定通

知；及(b)屋宇署表示，在其餘92宗墮窗個案中，有4宗個案須進行全面調查。雖然屋宇署已備存該4宗個案的全面調查記錄，但未有備存對其餘88宗個案的有關合資格人士所採取的跟進行動和沒有作出全面調查的理據的記錄(第4.16及4.17段)。

15. **需要提升樓宇狀況資訊系統和編製管理資料以便利屋宇署推行強制驗窗計劃的工作** 推行強制驗窗計劃涉及大量工作。審計署留意到，在提升樓宇狀況資訊系統和編製管理資料方面可予改善，以便利屋宇署推行強制驗窗計劃的工作。舉例來說：(a)樓宇狀況資訊系統未能自動提示屋宇署負責人員按時發出警告信和定額罰款通知書；(b)屋宇署未有定期就遲交的強制驗窗計劃文件編製管理資料，以加強監察合資格人士；及(c)屋宇署未有定期就已遵從強制驗窗計劃法定通知的墮窗個案編製管理資料(例如就調查合資格人士可能涉及不當行為所採取的跟進行動)。審計署認為，屋宇署需要考慮提升樓宇狀況資訊系統和編製管理資料，以便利該署推行強制驗窗計劃的工作(第4.27段)。

16. **需要為強制驗窗計劃制訂長遠策略** 審計署留意到，截至2024年12月31日，在強制驗窗計劃涵蓋的27 168幢私人樓宇中，有14 676幢(54%)未被揀選以發出強制驗窗計劃法定通知。根據屋宇署就2024年所訂每年揀選600幢樓宇的目標，計劃需要約24年才可涵蓋上述14 676幢樓宇，更遑論涵蓋在2024年後會達10年樓齡而受強制驗窗計劃規管的樓宇。審計署認為，為達致強制驗窗計劃加強公眾安全的目的，屋宇署需要顧及推行強制驗窗計劃的所有相關因素和所遇到的困難，持續檢視擬發出強制驗窗計劃法定通知所揀選的目標樓宇數目，並為計劃制訂長遠策略(舉例來說，在推行計劃時進一步發展和善用“新質生產力”，例如運用人工智能)(第4.29及4.30段)。

審計署的建議

17. 審計署的建議載於本審計報告書的相關部分，本摘要只列出主要建議。審計署建議屋宇署署長應：

揀選目標樓宇以發出法定通知

- (a) 把按照揀選機制B揀選目標樓宇以發出強制驗窗計劃法定通知的所有揀選因素納入屋宇署指引內(第2.20(a)段)；

摘要

- (b) 把屋宇署按照揀選機制B會考慮的所有揀選因素(包括額外因素)告知選取樓宇委員會(第2.20(b)段)；
- (c) 把按照揀選機制A編製提名名單A的現行做法(即從未根據強制驗窗計劃／強制驗樓計劃進行檢驗／修葺的樓宇會被優先揀選)，納入屋宇署指引內(第2.20(d)段)；
- (d) 就那些按照揀選機制A獲較高評分但沒有被揀選的樓宇，記錄有關理據並告知選取樓宇委員會，以供其考慮和審批(第2.20(e)段)；
- (e) 就樓宇墮窗事故的統計數字進行分析，以期進一步改善屋宇署的樓宇揀選機制(第2.20(f)段)；
- (f) 加強監察獲委聘發出強制驗窗計劃法定通知的顧問的工作表現，並採取措施，確保顧問按時完成獲委派的工作(第2.20(g)段)；

跟進法定通知的行動

- (g) 密切監察強制驗窗計劃法定通知的遵從情況，並就未獲遵從的個案(特別是曾發生墮窗事故的個案)採取適當的跟進行動(第3.11(a)段)；
- (h) 探討措施，以便利有關樓宇的業主立案法團或業主進行訂明檢驗及／或訂明修葺(第3.11(b)段)；
- (i) 根據屋宇署指引中訂明的目標時間，按時就未獲遵從的強制驗窗計劃法定通知向有關業主發出警告信和定額罰款通知書(第3.11(c)段)；
- (j) 根據屋宇署指引，視乎情況，把未繳款的定額罰款通知書個案轉介予法庭(第3.11(d)段)；
- (k) 加強把未獲遵從的強制驗窗計劃法定通知轉介予快速檢控小組以採取檢控行動(第3.19(a)段)；
- (l) 就已被定罪的未獲遵從強制驗窗計劃法定通知的個案，密切監察其遵從情況，並就持續未獲遵從的個案採取進一步檢控行動(第3.19(b)段)；

摘要

監察合資格人士及其他事宜

- (m) 加強監察合資格人士呈交強制驗窗計劃文件的情況，並採取措施，確保合資格人士遵從法定呈交文件期限(第4.20(b)段)；
- (n) 按照屋宇署指引，按時完成強制驗窗計劃文件的審核工作(第4.20(e)段)；
- (o) 按照屋宇署指引，就審核強制驗窗計劃文件時發現的違規情況按時採取跟進行動(包括向有關合資格人士發出催辦信和警告信)(第4.20(f)段)；
- (p) 在切實可行的情況下，確定墮窗事故的詳情(例如發生墮窗事故的確實單位和強制驗窗計劃法定通知的遵從情況)，以期採取所需跟進行動(第4.20(g)段)；
- (q) 就對已遵從強制驗窗計劃法定通知的墮窗個案的有關合資格人士所採取的跟進行動，備存完整記錄(包括沒有對有關合資格人士作出全面調查的理據)(第4.20(h)段)；
- (r) 考慮提升樓宇狀況資訊系統和編製管理資料，以便利屋宇署推行強制驗窗計劃的工作(第4.36(c)段)；及
- (s) 持續檢視擬發出強制驗窗計劃法定通知所揀選的目標樓宇數目，並為計劃制訂長遠策略(第4.36(d)段)。

政府的回應

18. 屋宇署署長同意審計署的建議。

第 1 部分：引言

1.1 本部分闡述這項審查工作的背景，並概述審查目的和範圍。

背景

1.2 本港的樓宇失修問題存在已久。舊樓欠缺妥善維修保養，會對居民和公眾構成威脅。屋宇署表示，在2017年1月至2024年12月期間，該署錄得445宗樓宇墮窗事故(註 1)。屋宇署秉持“預防勝於治療”的理念，自2012年6月30日起全面實施強制驗窗計劃，規定業主須定期檢驗其樓宇的窗戶，以期及早發現問題，並適時進行補救工程，避免窗戶因日久失修以致對公眾構成危險(註 2)。

1.3 在強制驗窗計劃下，《建築物條例》(第123章)賦權屋宇署向樓齡達10年或以上的私人樓宇(不超過3層高的住用樓宇除外)的業主發出法定通知，規定業主為其樓宇的窗戶委任合資格人士進行訂明檢驗，並在有需要時委任註冊承建商，在合資格人士監督下進行訂明修葺。

揀選目標樓宇以發出法定通知

1.4 截至2024年12月31日，全港共有29 311幢私人樓宇(不超過3層高的住用樓宇除外)，其中27 168幢的樓齡達10年或以上(即強制驗窗計劃涵蓋的樓宇)。就在強制驗窗計劃下揀選的目標樓宇，屋宇署會向被揀選目標樓宇的業主發出法定通知，詳情如下：

- (a) 就樓宇公用部分的窗戶而言，如樓宇有成立業主立案法團便會向業主立案法團送達通知，否則會向樓宇的所有業主送達通知；及

註 1：屋宇署表示，該署並沒有備存2017年1月前的樓宇墮窗事故的統計數字。

註 2：連同強制驗窗計劃，強制驗樓計劃亦於2012年6月推出，規定業主須為其物業進行定期檢驗和適時維修，從根源處理樓宇失修問題。在強制驗樓計劃下，屋宇署可向樓齡達30年或以上的私人樓宇(不超過3層高的住用樓宇除外)的業主發出法定通知，規定業主為其樓宇進行訂明檢驗，並在有需要時進行訂明修葺。2020年，審計署就強制驗樓計劃完成了審查，審查結果載於2020年10月《審計署署長第七十五號報告書》第9章。

- (b) 就個別業主擁有的個別單位的窗戶而言，會向有關業主送達通知。

自強制驗窗計劃於2012年6月展開至2024年12月，屋宇署已揀選共13 461幢目標樓宇以發出法定通知，並已發出共723 219份通知(註 3)。

跟進法定通知的行動

1.5 業主如被送達強制驗窗計劃法定通知，須採取以下主要步驟：

- (a) **委任合資格人士** 業主收到強制驗窗計劃法定通知後，須分別在法定通知的日期起計6個月或9個月內，就個別單位的窗戶或樓宇公用部分的窗戶委任一名合資格人士完成訂明檢驗及／或監督完成訂明修葺(如經訂明檢驗後認為有需要)；
- (b) **訂明檢驗** 獲委任的合資格人士須親自進行訂明檢驗，並須確定檢驗的窗戶是否已變得危險或可變得危險。檢驗須涵蓋個別單位及樓宇公用部分的所有窗戶和玻璃百葉窗(包括玻璃牆)。在窗戶檢驗完成後，該合資格人士須採用指明表格，向屋宇署呈交證明書，證明檢驗已完成。如檢驗證明書顯示有關處所無須進行訂明修葺，屋宇署會向業主發出確認信，證明強制驗窗計劃法定通知已獲遵從；及
- (c) **訂明修葺** 如獲委任的合資格人士認為須進行訂明修葺，有關業主須委聘一名註冊承建商，在一名合資格人士監督下進行訂明修葺。在窗戶訂明修葺完成後，該名合資格人士須採用指明表格，向屋宇署呈交證明書，證明修葺已完成。屋宇署收到證明書後，會向業主發出確認信，證明強制驗窗計劃法定通知已獲遵從。

註 3： 在2012年6月至2024年12月期間發出的強制驗窗計劃法定通知實際總數為723 219份，較屋宇署管制人員報告所載的總數709 578份為多。屋宇署表示：(a)有關差異主要是由於管制人員報告所載數字反映管制人員報告截止匯報時所得的資料；及(b)發出的強制驗窗計劃法定通知數目，會因應其後所得的最新資料(例如在管制人員報告截止匯報後輸入的資料)而有改動。

1.6 未獲遵從的強制驗窗計劃法定通知 如屋宇署在強制驗窗計劃法定通知的遵辦限期(註 4)起計14天仍未收到窗戶訂明檢驗及／或修葺(如有需要)的證明書，又或發現證明書有違規情況，則該強制驗窗計劃法定通知會被視為未獲遵從。對未獲遵從的強制驗窗計劃法定通知，屋宇署應在強制驗窗計劃法定通知的遵辦限期起計1個月內，向所涉的業主發出警告信。假如在發出警告信後，業主沒有合理辯解而持續不遵從法定通知，屋宇署應採取行動向所涉的業主送達定額罰款通知書(註 5)。自強制驗窗計劃於2012年6月展開至2024年12月，屋宇署共發出723 219份強制驗窗計劃法定通知，而截至2024年12月31日，有26 647份通知未獲遵從。在該26 647份仍未獲遵從的法定通知中，屋宇署在該段期間就21 672份通知向所涉的業主發出警告信，並就3 320份通知向所涉的業主送達定額罰款通知書。

1.7 檢控行動 一般而言，在定額罰款通知書送達後，如業主沒有合理辯解而持續不遵從法定通知，屋宇署應採取檢控行動(註 6)。屋宇署表示，送達定額罰款通知書被視為對未獲遵從強制驗窗計劃法定通知的有效懲處。自強制驗窗計劃於2012年6月展開至2024年12月，屋宇署已就717份未獲遵從的強制驗窗計劃法定通知向有關業主採取檢控行動，其中478份通知的涉案業主已被定罪，並被罰款600元至151,500元不等，而其餘239份通知的個案正等候法院聆訊。

監察合資格人士呈交強制驗窗計劃文件的情況

1.8 在強制驗窗計劃下，合資格人士負責進行訂明檢驗及／或監督訂明修葺。截至2024年12月31日，共有18 941名合資格人士。屋宇署負責確保妥善規管合資格人士。屋宇署表示，為確保檢驗和修葺已按照《建築物條例》進行，該署會透過相關作業守則和作業備考，提供詳細指引，並抽查強制驗窗計劃文件(透過文件和實地審核)。

註 4：遵辦限期指強制驗窗計劃法定通知所載完成訂明檢驗及訂明修葺(如有需要)的指定日期，又或屋宇署批准延長的日期(以較遲者為準)。

註 5：根據《建築物條例》，任何人無合理辯解而沒有遵從強制驗窗計劃法定通知，可能須繳付定額罰款1,500元。如該人無合理辯解而持續沒有遵從該通知，則須再繳付定額罰款1,500元及訟費300元。

註 6：根據《建築物條例》，任何人無合理辯解而沒有遵從強制驗窗計劃法定通知，可被檢控，一經定罪，可處罰款最高25,000元及監禁最多3個月，並可就經證明並獲法庭信納該罪行持續的每一天，另處罰款2,000元。

引言

屋宇署的負責組別

1.9 屋宇署強制驗樓部轄下的兩個強制驗樓組(見附錄A所載截至2024年12月31日的屋宇署組織架構圖摘錄)負責推行強制驗窗計劃。截至2024年12月31日，兩個強制驗樓組共有270名人員(包括217名專業和技術人員、37名支援人員和16名非公務員合約僱員)(註 7)。兩個強制驗樓組在2023-24年度所涉及的經常性開支總額約為2.31億元。屋宇署表示，未能單就強制驗窗計劃提供分項開支。

審查工作

1.10 2024年11月，審計署就屋宇署對強制驗窗計劃的管理工作展開審查。審查工作集中於下列範疇：

- (a) 揀選目標樓宇以發出法定通知(第2部分)；
- (b) 跟進法定通知的行動(第3部分)；及
- (c) 監察合資格人士及其他事宜(第4部分)。

審計署發現上述範疇有可予改善之處，並就相關事宜提出多項建議。

鳴謝

1.11 在審查工作期間，屋宇署人員充分合作，審計署謹此致謝。

註 7： 除強制驗窗計劃外，兩個強制驗樓組亦負責推行強制驗樓計劃(見第1.2段註2)。

第 2 部分：揀選目標樓宇以發出法定通知

2.1 本部分探討屋宇署揀選目標樓宇以發出強制驗窗計劃法定通知(第2.2至2.21段)，以及推廣自願驗窗(第2.22至2.26段)的行動。

揀選目標樓宇以發出強制驗窗計劃法定通知

2.2 強制驗窗計劃涵蓋樓齡達10年或以上的私人樓宇(不超過3層高的住用樓宇除外)。為加強透明度和促進社區參與，當局成立選取目標樓宇諮詢委員會(選取樓宇委員會)，就強制驗窗計劃的樓宇揀選準則，以及揀選目標樓宇以發出法定通知的事宜，向屋宇署提供意見(註 8)。屋宇署每年會按照兩個揀選機制(下稱揀選機制A(見第2.3及2.4段)和揀選機制B(見第2.5段))，從強制驗窗計劃涵蓋的樓宇中揀選一定數量的目標樓宇，以供選取樓宇委員會審批以發出法定通知。

揀選機制

2.3 **揀選機制A** 屋宇署表示，為盡量減少對業主造成滋擾和財政負擔，強制驗樓計劃(見第1.2段註2)和強制驗窗計劃應盡可能同步推行。自強制驗樓計劃和強制驗窗計劃於2012年6月推行以來，屋宇署制定了樓宇評分制度。在該制度下，每幢合資格樓宇每年會按揀選準則評分。評分較高(即潛在風險相對較高)的樓宇在年度目標樓宇揀選工作中會被優先揀選，以發出強制驗樓計劃和強制驗窗計劃法定通知(即揀選機制A)。現行樓宇評分制度(於2024年2月修訂)就下列揀選準則給予不同比重：

- (a) **樓齡** 會優先揀選樓齡較高的樓宇；
- (b) **樓宇狀況** 會優先揀選有一般／輕微樓宇破損舉報、失修舉報、緊急舉報，或有在《建築物條例》下發出而尚未獲遵從的修葺／勘測令的樓宇；

註 8：選取樓宇委員會由一名屋宇署助理署長擔任主席，委員來自專業團體(即香港建築師學會、香港工程師學會、香港測量師學會和香港物業管理公司協會)、香港房屋協會和18區區議會(輪流由6名議員參與每次會議)。除強制驗窗計劃外，選取樓宇委員會亦負責就強制驗樓計劃的樓宇揀選準則，以及揀選目標樓宇以發出法定通知的事宜，向屋宇署提供意見。

揀選目標樓宇以發出法定通知

- (c) **樓宇管理** 會優先揀選“三無大廈”(即沒有業主立案法團或任何形式的居民組織，亦沒有聘用物業管理公司負責大廈管理的樓宇)；
- (d) **關鍵建築構件** 會優先揀選有懸臂式平板露台或懸臂式平板簷篷的樓宇；及
- (e) **樓宇集群** 如一個地段內的多幢樓宇由各業主共同負責樓宇公用部分的保養和維修，有關樓宇便構成樓宇集群。如樓宇集群中的一幢樓宇被揀選，樓宇集群中的所有樓宇不論評分高低，亦會一併被揀選。

2.4 揀選機制A下的首要揀選準則 在2017年年度目標樓宇揀選工作中，鑑於一宗涉及私人樓宇部分露台倒塌的事故，選取樓宇委員會於2017年10月通過屋宇署的建議，在揀選機制A施加首要揀選準則，即只有樓齡達50年或以上的私人住用或商住樓宇才會被揀選以發出強制驗樓計劃和強制驗窗計劃法定通知。在2020年和2023年揀選工作中，首要揀選準則訂明的樓齡曾兩度被修訂(分別為達40年或以上和達30年或以上)。在2024年揀選工作中，首要揀選準則被撤銷(即自此以後，樓齡達30年或以上的各類私人樓宇都會被揀選機制A涵蓋)。

2.5 揀選機制B 按照揀選機制A，只有樓齡達30年或以上的私人樓宇(不超過3層高的住用樓宇除外)才會被揀選，因為強制驗樓計劃只涵蓋該等樓宇。為涵蓋所有受強制驗窗計劃規管的樓宇(即包括樓齡達10年或以上至30年以下的私人樓宇)，屋宇署自2016年12月起採用風險為本的揀選機制，揀選其他目標樓宇以發出強制驗窗計劃法定通知(即揀選機制B)。按照揀選機制B，符合下列準則的樓宇將會被揀選為目標樓宇：

- (a) **墮窗事故記錄** 樓宇在前一年曾有墮窗事故記錄；
- (b) **窗戶狀況** 如樓宇出現整體窗戶欠妥或失修狀況，因而對公眾構成相對較高的潛在風險，會優先被揀選；及
- (c) **樓宇集群** 如樓宇集群中的一幢樓宇被揀選，樓宇集群中的所有樓宇亦會一併被揀選。

2.6 不會被揀選的樓宇 根據屋宇署指引，符合以下條件的樓宇將不會被揀選以發出強制驗窗計劃法定通知：

- (a) 如樓宇曾被送達強制驗窗計劃或強制驗樓計劃法定通知，則分別在該通知發出日期起計5年或10年內，將不會再被揀選為目標樓宇；
- (b) 如樓宇在香港房屋協會的自願樓宇評審計劃(自願評審計劃——註 9)下獲得滿意的樓宇安全評級，而其檢驗／修葺在過去10年內進行，將不會按照揀選機制A被揀選；
- (c) 如樓宇沒有參加自願評審計劃，但已在過去10年內自願按《建築物條例》的規定進行檢驗／修葺，而屋宇署亦信納有關樓宇已遵從與強制驗樓計劃相同的要求，有關樓宇將不會按照揀選機制A被揀選；及
- (d) 然而，上文(b)及(c)項所述樓宇如符合揀選機制B的揀選準則(例如樓宇在前一年曾有墮窗事故記錄)，則仍可能會被揀選為目標樓宇，以向所有個別單位送達強制驗窗計劃法定通知。

2.7 樓宇提名名單 屋宇署表示，在訂定就發出強制驗窗計劃法定通知的目標樓宇數目後，該署會編製兩份樓宇提名名單，以供選取樓宇委員會審批：

- (a) 先編製載列所有符合揀選機制B下揀選準則的樓宇的提名名單(下稱提名名單B)；及
- (b) 從按照揀選機制A編製的提名名單(下稱提名名單A)揀選餘下的樓宇，以達致就發出強制驗窗計劃法定通知的目標樓宇數目。

註 9：為鼓勵業主主動妥善管理和保養其樓宇，香港房屋協會於2012年7月推出自願評審計劃。凡有樓宇管理的私人住用樓宇及商住樓宇，均合資格參加，一旦獲自願評審計劃認證，屋宇署會認可有關樓宇在10年內符合強制驗樓計劃的要求，以及認可有關樓宇公用部分的窗戶在5年內符合強制驗窗計劃的要求。

揀選目標樓宇以發出法定通知

揀選機制B有可予改善之處

2.8 按照揀選機制B，樓宇如在前一年曾有墮窗事故記錄，將會被揀選為目標樓宇以發出強制驗窗計劃法定通知。審計署審查了2017(自採用揀選機制B後)至2024年按照揀選機制B就強制驗窗計劃進行的年度目標樓宇揀選工作，發現在2023年和2024年目標樓宇揀選工作中，分別有11幢和20幢在前一年曾有墮窗事故記錄的樓宇沒有被揀選為目標樓宇。審計署留意到，該31幢樓宇在超過5年前曾被送達強制驗窗計劃法定通知，因此，根據屋宇署指引，有關樓宇不應在揀選時被剔除(見第2.6(a)段)。

2.9 屋宇署在2025年3月告知審計署：

- (a) 根據該署現行做法，就曾有墮窗事故記錄而過往曾被送達強制驗窗計劃法定通知的樓宇，該署將其納入提名名單B前，會先考慮若干額外因素，包括：
 - (i) 先前送達的強制驗窗計劃法定通知的遵從情況(即有關樓宇先前被送達的通知是否已大部分獲遵從)；
 - (ii) 已採取的執法行動(如有)的進度；
 - (iii) 墮窗事故的成因(例如業主／佔用人不當使用窗戶)；及
 - (iv) 同一幢樓宇重複發生墮窗事故；及
- (b) 經考慮上文(a)項所述因素後，上述31幢有墮窗事故記錄的樓宇沒有被揀選為目標樓宇以發出新一份強制驗窗計劃法定通知。

2.10 審計署留意到，上述31幢樓宇的有關強制驗窗計劃法定通知大部分已獲遵從(註 10)。此外，屋宇署沒有把按照揀選機制B揀選樓宇時會考慮的額外因素納入其指引內，亦沒有把該等額外因素告知選取樓宇委員會(該委員會成立的目的是就強制驗窗計劃揀選準則向屋宇署提供意見)。審計署認為，屋宇署需要：

註 10：截至2024年12月31日，在該31幢樓宇先前被送達的3 499份強制驗窗計劃法定通知中，有3 429份(98%)已獲遵從。

- (a) 把按照揀選機制B揀選目標樓宇以發出強制驗窗計劃法定通知的所有揀選因素納入其指引內；
- (b) 在徵求選取樓宇委員會通過提名名單B以發出強制驗窗計劃法定通知時，把屋宇署按照揀選機制B會考慮的所有揀選因素(包括額外因素)告知委員會；及
- (c) 就那些曾有墮窗事故記錄但因過往曾被送達強制驗窗計劃法定通知，而沒有按照揀選機制B被揀選以發出強制驗窗計劃法定通知的樓宇，記錄有關理據並告知選取樓宇委員會，以供其考慮和審批。

按照揀選機制A獲較高評分的一些樓宇沒有被揀選

2.11 在按照揀選機制A進行的2024年年度目標樓宇揀選工作中(當時首要揀選準則已被撤銷)，屋宇署根據樓宇評分制度，對強制驗窗計劃和強制驗樓計劃所涵蓋的全部19 754幢樓宇(即樓齡達30年或以上的私人樓宇)評分，並編製了獲評分樓宇名單。屋宇署表示：

- (a) 在19 754幢樓宇中，有8 195幢樓宇是因過往曾被揀選，或在過去10年內已在自願評審計劃下進行檢驗／修葺等原因而被剔除。其餘11 559幢樓宇則符合資格可按照揀選機制A被揀選；
- (b) 在目標是揀選600幢樓宇以發出強制驗窗計劃和強制驗樓計劃法定通知的前提下，屋宇署分別按照揀選機制B和A，編製了載列89幢樓宇的提名名單B和載列700幢樓宇的提名名單A，以供選取樓宇委員會審批，詳情如下：
 - (i) **提名名單B** 按照揀選機制B揀選了89幢樓宇以發出強制驗窗計劃法定通知；及
 - (ii) **提名名單A** 在按照揀選機制A揀選的700幢樓宇中：
 - 有511幢樓宇被揀選以發出強制驗窗計劃和強制驗樓計劃法定通知；

揀選目標樓宇以發出法定通知

- 有89幢樓宇被揀選只發出強制驗樓計劃法定通知(因為另外89幢樓宇已按照揀選機制B被揀選以發出強制驗窗計劃法定通知——見上文(i)項)；及
 - 有100幢樓宇再按照揀選機制A被揀選作為替補樓宇，於名單上一些樓宇基於各種原因而不能被揀選時(例如正進行維修工程、已經或將會拆卸)作替補；及
- (c) 按照揀選機制A編製的提名名單A所載的700幢樓宇，包括在11 559幢合資格樓宇中獲最高評分的483幢樓宇(評分介乎25至65分不等)，以及與該483幢樓宇構成樓宇集群的217幢樓宇。

最終，選取樓宇委員會通過揀選提名名單A和B所載的樓宇。

2.12 審計署審查了在揀選時被剔除的8 195幢樓宇的評分，留意到有372幢樓宇分別在超過5年前或10年前曾被送達強制驗窗計劃或強制驗樓計劃法定通知而在揀選時被剔除，但其評分(介乎30至75分不等)較提名名單A所載483幢樓宇(評分介乎25至65分不等)當中的部分樓宇為高。屋宇署表示：

- (a) 強制驗窗計劃／強制驗樓計劃旨在秉持“預防勝於治療”的理念。根據該署現行做法，除了按照揀選機制A以風險為本的方式揀選樓宇外，從未根據強制驗窗計劃／強制驗樓計劃進行檢驗／修葺的樓宇亦會被優先揀選；及
- (b) 若失修或欠妥的樓宇對公眾安全構成隱患，該署轄下樓宇部會透過採取執法行動或進行代辦工程主動介入。

2.13 審計署留意到，屋宇署編製提名名單A供選取樓宇委員會審批以發出強制驗窗計劃法定通知的現行做法(即從未根據強制驗窗計劃／強制驗樓計劃進行檢驗／修葺的樓宇會被優先揀選)，並未被納入屋宇署指引內，而屋宇署亦沒有告知選取樓宇委員會，一些沒有被揀選的樓宇(因過往曾被送達法定通知)事實上其評分較提名名單A所載的部分樓宇為高。審計署認為，屋宇署需要：

- (a) 把按照揀選機制A編製提名名單A供選取樓宇委員會審批以發出強制驗窗計劃法定通知的現行做法(即從未根據強制驗窗計劃／強制驗樓計劃進行檢驗／修葺的樓宇會被優先揀選)，納入其指引內；及

- (b) 就那些按照揀選機制A獲較高評分但沒有被揀選以發出強制驗窗計劃法定通知的樓宇，記錄有關理據並告知選取樓宇委員會，以供其考慮和審批。

需要分析有助識別墮窗風險較高的樓宇的資料

2.14 屋宇署表示，為更有效和有效率地推行強制驗窗計劃，該署會不時檢討和修訂就發出強制驗窗計劃法定通知的樓宇揀選機制。舉例來說，屋宇署於2016年12月推出風險為本的樓宇揀選機制(即揀選機制B)。在2017年1月至2024年12月期間，屋宇署錄得445宗樓宇墮窗事故，其中6宗事故共導致1人死亡和7人受傷。審計署留意到，在該445宗墮窗事故中：

- (a) 有140宗(32%)個案發生的樓宇已按屋宇署的樓宇揀選機制被揀選，其中131宗個案在事發前已被送達強制驗窗計劃法定通知(有關審計署的審查結果另見第3.6段)，而其餘9宗個案發生的樓宇在事發時已被揀選但尚未被送達法定通知；
- (b) 有10宗(2%)個案發生的樓宇沒有被強制驗窗計劃涵蓋（例如樓齡為10年以下的樓宇、不超過3層高的住用樓宇）；及
- (c) 有295宗(66%)個案發生的樓宇在事發時未有被屋宇署的樓宇揀選機制揀選。

2.15 審計署認為，樓宇墮窗事故的統計數字或有助屋宇署識別墮窗風險較高的樓宇，屋宇署需要就樓宇墮窗事故的統計數字進行分析，以期進一步改善該署就發出強制驗窗計劃法定通知的樓宇揀選機制。

監察顧問發出法定通知的工作方面有可予改善之處

2.16 為提升成本效益，屋宇署把發出強制驗窗計劃法定通知的若干行政工作外判給顧問。顧問須進行以下工作：

- (a) **呈交案頭研究報告** 顧問須進行案頭研究和實地視察，並編製案頭研究報告，找出所有須送達強制驗窗計劃法定通知的項目和向何人送達通知；

揀選目標樓宇以發出法定通知

- (b) **擬備法定通知** 在屋宇署通過案頭研究報告後，顧問須擬備法定通知和隨文函件，供屋宇署加簽；
- (c) **送達法定通知** 在屋宇署簽署法定通知後，顧問須把通知(包括隨文函件和單張)送達業主，並在單位或樓宇的當眼位置張貼通知；及
- (d) **更新樓宇狀況資訊系統(註 11)記錄** 在發出法定通知後，顧問須更新樓宇狀況資訊系統內有關已送達法定通知的資料，並把通知掃描和上載到該系統。

2.17 在2022年9月至2023年9月期間，屋宇署：

- (a) 向3個顧問批出4份顧問合約(分別向顧問A和B各批出1份顧問合約，以及向顧問C批出2份顧問合約)，每份合約的合約期為12個月(即由2022年10月18日至2023年10月17日)，就2022年揀選的目標樓宇進行有關工作(註 12)；及
- (b) 向2個顧問批出另外4份顧問合約(分別向顧問C和D各批出2份顧問合約)，每份合約的合約期為24個月(即由2023年10月5日至2025年10月4日)，就2023年和2024年揀選的目標樓宇進行有關工作(註 13)。

2.18 根據屋宇署指引，屋宇署應監察顧問的工作表現，確保顧問嚴格遵守已核准的計劃和時間表，以適時完成獲委派的工作和達成工作目標。若顧問的表現欠佳，屋宇署可向顧問發出催辦信、勸諭信、警告信和表現欠佳報告(註 14)。

註 11：樓宇狀況資訊系統是一個電腦系統，用作記錄、處理和檢索市民舉報、已計劃的勘察工作、法定命令、施工令和委聘顧問的詳細資料。

註 12：該4份顧問合約的總合約金額約為790萬元，旨在就強制驗窗計劃和強制驗樓計劃下被揀選的樓宇發出法定通知。

註 13：該4份顧問合約的總合約金額約為1,810萬元，旨在就強制驗窗計劃和強制驗樓計劃下被揀選的樓宇發出法定通知。

註 14：在合約期內，屋宇署會向顧問發出季度表現評核報告，並在合約完成後發出最後表現評核報告。屋宇署向顧問發出警告信後，可向其發出表現欠佳報告。若顧問就同一份顧問合約連續收到2個或3個表現欠佳報告，會被暫時禁止競投屋宇署同一類別的顧問工作，禁止期分別為至少3個月和至少12個月。

就此，審計署留意到，顧問A和B(獲委聘就2022年揀選的樓宇發出法定通知)的表現和顧問D(獲委聘就2023年和2024年揀選的樓宇發出法定通知)的表現均欠佳，詳情如下：

(a) **顧問A** 審計署留意到：

- (i) 自2023年3月起，顧問A呈交法定通知擬稿的工作有嚴重延誤，而且人手不足。儘管屋宇署已採取不同行動以處理上述問題(包括於2023年5月就欠佳表現發出勸諭信，以及在每月進度會議上屢次催辦)，但情況至2023年第四季仍沒有改善。此外，屋宇署發現顧問A擬備的案頭研究報告和通知擬稿的質素欠佳；及
- (ii) 最終，屋宇署須把與顧問A簽訂的合約期延長(沒有涉及額外費用)至2023年12月(即較原訂合約完成日期2023年10月遲約2個月)，顧問A才完成顧問合約訂明的所有工作。因此，在顧問A在2023年4月至12月期間各季度表現評核報告中，為反映已核准的計劃持續有延誤和人手不足問題，相關方面的表現被評為“欠佳”；而在2023年1月至12月期間各季度表現評核報告中，為反映顧問A在擬備案頭研究報告及／或通知擬稿的工作表現欠佳，相關方面的表現被評為“欠佳”；

(b) **顧問B** 審計署留意到：

- (i) 2023年5月，屋宇署因顧問B工作表現欠佳而向其發出勸諭信，並就工作計劃(包括呈交法定通知擬稿)持續有延誤、案頭研究報告和通知的質素不可接受，以及與議訂組織架構圖相比有人手不足的情況表示關注；
- (ii) 2023年7月，屋宇署向顧問B發出催辦信，就工作計劃和更新樓宇狀況資訊系統記錄的工作有延誤表示關注。2024年1月，顧問B表示已完成送達所有通知；及
- (iii) 最終，屋宇署須把與顧問B簽訂的合約期延長(沒有涉及額外費用)至2024年9月(即較原訂合約完成日期2023年10月遲約11個月)，顧問B才完成顧問合約訂明的所有工作。因此，顧問B在2023年1月至2024年9月期間各季度表現評核報告中，相關方面的表現被評為“欠佳”；及

揀選目標樓宇以發出法定通知

(c) **顧問D** 審計署留意到：

- (i) 就批予顧問D的一份顧問合約而言，呈交案頭研究報告和送達法定通知的工作分別自2023年12月和2024年2月起，稍微落後於原訂時間表。屋宇署與顧問D曾在定期舉行的進度會議上討論相關工作進度。顧問D於2024年11月表示，2023年被揀選樓宇的所有通知已送達並上載到樓宇狀況資訊系統，即較其原訂工作計劃所訂目標完成日期2024年9月遲約2個月；及
- (ii) 至於批予顧問D的另一份顧問合約，呈交張貼通知記錄和更新樓宇狀況資訊系統記錄的工作均有延遲。根據顧問D原訂工作計劃，呈交張貼通知記錄和更新樓宇狀況資訊系統記錄兩項工作的目標完成時間，分別是2024年6月和7月。然而，截至2024年12月31日，儘管屋宇署屢次催辦，但顧問D仍未完成相關工作(即分別延遲約6個月和5個月)。

2.19 屋宇署表示，儘管顧問A、B和D在一些方面的工作表現未如理想，但由於他們的整體表現被視為可接受，該署未有向他們發出表現欠佳報告。審計署認為，屋宇署需要加強監察獲委聘發出強制驗窗計劃法定通知的顧問的工作表現，並採取措施，確保顧問按時完成獲委派的工作和達成有關顧問合約的工作目標。

審計署的建議

2.20 審計署**建議**屋宇署署長應：

- (a) 把按照揀選機制B揀選目標樓宇以發出強制驗窗計劃法定通知的所有揀選因素納入屋宇署指引內；
- (b) 在徵求選取樓宇委員會通過提名名單B以發出強制驗窗計劃法定通知時，把屋宇署按照揀選機制B會考慮的所有揀選因素(包括額外因素)告知委員會；
- (c) 就那些曾有墮窗事故記錄但因過往曾被送達強制驗窗計劃法定通知，而沒有按照揀選機制B被揀選以發出強制驗窗計劃法定通知的樓宇，記錄有關理據並告知選取樓宇委員會，以供其考慮和審批；

- (d) 把按照揀選機制A編製提名名單A供選取樓宇委員會審批以發出強制驗窗計劃法定通知的現行做法(即從未根據強制驗窗計劃／強制驗樓計劃進行檢驗／修葺的樓宇會被優先揀選)，納入屋宇署指引內；
- (e) 就那些按照揀選機制A獲較高評分但沒有被揀選以發出強制驗窗計劃法定通知的樓宇，記錄有關理據並告知選取樓宇委員會，以供其考慮和審批；
- (f) 就樓宇墮窗事故的統計數字進行分析，以期進一步改善屋宇署就發出強制驗窗計劃法定通知的樓宇揀選機制；及
- (g) 加強監察獲委聘發出強制驗窗計劃法定通知的顧問的工作表現，並採取措施，確保顧問按時完成獲委派的工作和達成有關顧問合約的工作目標。

政府的回應

2.21 屋宇署署長同意審計署的建議，並表示屋宇署會：

- (a) 相應更新有關指引；
- (b) 檢視樓宇墮窗事故，以期在切實可行的情況下，改善樓宇揀選機制；及
- (c) 探討措施，加強監察顧問。

推廣自願驗窗

2.22 在未接獲屋宇署發出的法定通知前，業主可主動按照強制驗窗計劃的標準和程序，為其樓宇的窗戶進行檢驗和修葺。根據屋宇署指引：

- (a) 如樓宇公用部分的窗戶在自願評審計劃下獲得滿意的樓宇安全評級，而其檢驗／修葺在過去5年內進行，將不會在強制驗窗計劃下被揀選；及
- (b) 如樓宇沒有參加自願評審計劃，但業主已自願按《建築物條例》的規定完成窗戶檢驗／修葺，而屋宇署亦信納有關窗戶已遵從與強制驗窗計劃相同的要求，有關窗戶在5年內將不會在強制驗窗計劃下被揀選。

需要加強推廣自願驗窗

2.23 屋宇署在2024年11月告知審計署：

- (a) 為加強強制驗窗計劃的遵辦情況和進一步推廣自願驗窗，屋宇署近年已加強公眾教育及宣傳活動，讓市民加深了解定期檢驗和保養窗戶的重要性(包括舉辦樓宇安全周，在電視、電台、公共交通工具和網上媒體播放政府宣傳短片／聲帶，以及向市民發布短片、資訊圖表，並派發小冊子、簡易指引和通訊)；及
- (b) 屋宇署曾為業主、業主立案法團、業界及其他機構舉辦簡介會或講座，並一直積極參與其中，以期進一步在社區推廣強制驗窗計劃，並向其介紹可得到的協助。

2.24 儘管屋宇署致力推廣自願驗窗，審計署的審查發現，自願驗窗的參與度偏低。屋宇署表示，自強制驗窗計劃於2012年6月展開至2024年12月，就強制驗窗計劃所涵蓋的樓宇而言：

- (a) 有342幢樓宇在自願評審計劃下(就自願檢驗樓宇公用部分的窗戶)正接受評審或已獲認證；及

- (b) 有115 910個個別單位(註 15)的業主已自願(為個別單位的窗戶)進行窗戶訂明檢驗。

審計署認為，屋宇署需要進一步推廣自願驗窗。

審計署的建議

2.25 審計署建議屋宇署署長應加強推廣自願驗窗，並鼓勵業主主動進行適時和所需的窗戶修葺。

政府的回應

2.26 屋宇署署長同意審計署的建議，並表示屋宇署會繼續進行公眾教育和宣傳活動以推廣定期保養和自願驗窗。

註 15：屋宇署表示：(a)大部分已進行自願驗窗的個別單位為住宅單位；及(b)該署並沒有截至2024年12月31日，樓齡達10年或以上並受強制驗窗計劃所規管的個別私人單位(包括所有樓宇類別)數目的統計數字。

第 3 部分：跟進法定通知的行動

3.1 本部分探討屋宇署在發出強制驗窗計劃法定通知後的跟進行動。審查工作集中於下列範疇：

- (a) 法定通知的管理(第3.2至3.12段)；及
- (b) 檢控行動(第3.13至3.20段)。

法定通知的管理

3.2 被送達強制驗窗計劃法定通知的業主須分別在法定通知的日期起計6個月或9個月內，就個別單位的窗戶或樓宇公用部分的窗戶委任一名合資格人士完成訂明檢驗及／或監督完成訂明修葺(如認為有需要)。合資格人士須在指定期限內，就強制驗窗計劃下的訂明檢驗及訂明修葺，向屋宇署呈交各項文件。

3.3 如有關的訂明檢驗和認為有需要的訂明修葺已完成，而屋宇署亦已收到合資格人士按規定呈交的證明書，該署會向業主發出確認信(副本送交合資格人士)，證明強制驗窗計劃法定通知已獲遵從。如屋宇署在強制驗窗計劃法定通知的遵辦限期(見第1.6段註4)起計14天仍未收到窗戶訂明檢驗及／或修葺(如有需要)證明書，又或發現證明書有違規情況，則強制驗窗計劃法定通知會被視為未獲遵從。

法定通知長時間未獲遵從

3.4 自強制驗窗計劃於2012年6月展開至2024年12月，屋宇署已發出723 219份強制驗窗計劃法定通知(見第1.4段註3)。截至2024年12月31日，在已發出的723 219份法定通知中：

- (a) 有29 781份(4%)法定通知已被撤回(例如樓宇即將拆卸)或已被新的通知取代(例如有關處所的業權有變)；

- (b) 有9 121份(1%)法定通知仍未到期(即遵辦限期在2024年12月31日之後)且仍未獲遵從；及
- (c) 在其餘684 317份(95%)法定通知中，有657 670份(684 317份的96%)通知已獲遵從，而有26 647份(684 317份的4%)通知則仍未獲遵從(見表一)。

表一

強制驗窗計劃法定通知的遵從情況
(2024年12月31日)

詳情	法定通知數目		
	已獲遵從 (a)	未獲遵從 (註) (b)	總計 (c) = (a) + (b)
公用部分的窗戶	8 202 (73%)	3 049 (27%)	11 251 (100%)
個別業主擁有的 個別單位的窗戶	649 468 (96%)	23 598 (4%)	673 066 (100%)
整體	657 670 (96%)	26 647 (4%)	684 317 (100%)

資料來源：屋宇署的記錄

註：未獲遵從的法定通知指遵辦限期在2024年12月31日或之前但未獲遵從的法定通知。

跟進法定通知的行動

3.5 就26 647份截至2024年12月31日仍未獲遵從的強制驗窗計劃法定通知而言，審計署留意到：

- (a) 樓宇公用部分窗戶的未獲遵從比率(27%)，遠較個別業主擁有的個別單位窗戶的未獲遵從比率(4%)為高；及
- (b) 有11 410份(43%)法定通知由其遵辦限期起計逾3年至11.6年(平均為6.5年)仍未獲遵從(見表二)。

表二

未獲遵從的強制驗窗計劃法定通知案齡分析
(2024年12月31日)

相隔時間 (註)	未獲遵從的法定通知數目		
	公用部分的窗戶 (a)	個別業主擁有的 個別單位的窗戶 (b)	整體 (c)=(a)+(b)
1年或以下	752 (25%)	6 598 (28%)	7 350 (27%)
1年以上至3年	1 040 (34%)	6 847 (29%)	7 887 (30%)
3年以上至6年	686 (22%)	5 090 (22%)	5 776 (22%)
6年以上至11.6年	571 (19%)	5 063 (21%)	5 634 (21%)
總計	3 049 (100%)	23 598 (100%)	26 647 (100%)

資料來源：屋宇署的記錄

註：相隔時間是由法定通知的遵辦限期起計至2024年12月31日。

3.6 就此，審計署留意到，在2017年1月至2024年12月期間，屋宇署錄得445宗樓宇墮窗事故(見第1.2段)，其中131宗(29%)個案在事發前曾被送達強制驗窗計劃法定通知，當中有25宗個案(131宗個案的19%)的通知在事發時仍未獲遵從(在該25份通知中，有18份通知由法定通知的遵辦限期起計15至2 928天(平均為1 188天)仍未獲遵從，而其餘7份通知則仍未到期)。截至2024年12月31日，在該25份強制驗窗計劃法定通知中，有5份仍未獲遵從(即有關樓宇／處所的其他窗戶的訂明檢驗及／或訂明修葺仍未完成)(註 16)。

3.7 審計署認為，屋宇署需要：

- (a) 密切監察強制驗窗計劃法定通知的遵從情況，並就未獲遵從的個案(特別是曾發生墮窗事故的個案)採取適當的跟進行動；及
- (b) 鑑於就樓宇公用部分窗戶的強制驗窗計劃法定通知的未獲遵從比率相對較高，探討措施，以便利有關樓宇的業主立案法團或業主進行訂明檢驗及／或訂明修葺。

發出警告信和定額罰款通知書方面有可予改善之處

3.8 根據屋宇署指引：

- (a) 就未獲遵從的強制驗窗計劃法定通知，屋宇署應在強制驗窗計劃法定通知的遵辦限期起計1個月內，向所涉的業主發出警告信；及
- (b) 就已送達的強制驗窗計劃法定通知，假如在發出警告信後，業主沒有合理辯解而持續不遵從法定通知，屋宇署應向所涉的業主發出定額罰款通知書(見第1.6段註5)。

註 16：屋宇署表示，截至2025年2月28日，就該5宗在2024年12月31日仍未獲遵從的強制驗窗計劃法定通知的個案而言：(a)有1宗個案的法定通知已獲遵從；(b)有1宗個案已展開修葺工程；(c)有1宗個案正進行檢控程序；及(d)該署會向其餘2宗個案發出定額罰款通知書。

3.9 審計署留意到，就發出警告信和定額罰款通知書方面有可予改善之處，詳情如下：

- (a) **沒有按時就一些未獲遵從的法定通知發出警告信** 根據樓宇狀況資訊系統的記錄，截至2024年12月31日，有26 647份強制驗窗計劃法定通知仍未獲遵從(見表三)：
 - (i) 截至2024年12月31日，屋宇署沒有就其中4 975份(19%)法定通知向所涉的業主發出警告信。審計署留意到，在該4 975份法定通知中，有2 410份(48%)法定通知仍未到期向所涉的業主發出警告信，而其餘2 565份(52%)法定通知則已到期向所涉的業主發出警告信(即由法定通知的遵辦限期起計至2024年12月31日，相隔時間逾1個月)但仍未發出，因此未能達到屋宇署指引中訂明發出警告信的目標時間；及
 - (ii) 截至2024年12月31日，屋宇署已就其中21 672份(81%)法定通知向所涉的業主發出警告信。然而，在該21 672封警告信中，有19 313封(89%)是由法定通知的遵辦限期起計逾1個月才發出，因此未能達到屋宇署指引中訂明發出警告信的目標時間；

表三

就未獲遵從的法定通知發出警告信
(2024年12月31日)

詳情	未獲遵從的 法定通知數目
(A) 未有發出警告信	
(i) 仍未到發出限期 (註 1) (a)	2 410 (48%)
(ii) 已到期發出但仍未發出，其相隔時間(註 1)為	
- 1 個月以上至 1 年	2 309 (46%)
- 1 年以上至 3 年	253 (5%)
- 3 年以上至 5.7 年 (註 2)	3 (1%)
小計 (b)	2 565
小計 (c)=(a)+(b)	4 975 (100%)
(B) 已發出警告信	
(i) 相隔時間為 1 個月或以下 (註 3) (d)	2 344 (10%)
(ii) 相隔時間(註 3)為	
- 1 個月以上至 1 年	13 124 (60%)
- 1 年以上至 3 年	4 028 (19%)
- 3 年以上至 6 年	2 066 (9%)
- 6 年以上至 9.9 年 (註 4)	95 (1%)
小計 (e)	19 313
(iii) 遵辦限期較警告信日期為遲 (註 5) (f)	15 (1%)
小計 (g)=(d)+(e)+(f)	21 672 (100%)
總計 (h)=(c)+(g)	26 647

資料來源：屋宇署的記錄

註 1：相隔時間是由法定通知的遵辦限期起計至2024年12月31日。

註 2：屋宇署表示，時間最長的個案(5.7年)正進行上訴程序，該署未就其發出警告信。

註 3：相隔時間是由法定通知的遵辦限期起計至警告信日期。

註 4：屋宇署表示，就時間最長的個案(9.9年)而言，由於一名合資格人士呈交的證明書所載處所地址不正確，致使相關的法定通知被錯誤視為“已獲遵從”。在發現證明書的錯誤後，該署於2022年就相關的法定通知發出警告信。

註 5：屋宇署表示，該署在發出警告信後批准延長期限，原定遵辦限期已相應修訂。因此，經修訂的遵辦限期較警告信日期為遲。

(b) **沒有按時就一些未獲遵從的法定通知發出定額罰款通知書** 根據樓宇狀況資訊系統的記錄，截至2024年12月31日，有21 672份未獲遵從的法定通知被發警告信(見表四)：

- (i) 截至2024年12月31日，屋宇署沒有就其中18 352份(85%)法定通知向所涉的業主發出定額罰款通知書，當中15 913份(87%)通知由法定通知的遵辦限期起計至2024年12月31日，相隔時間逾1年；及
- (ii) 截至2024年12月31日，屋宇署已就其中3 320份(15%)法定通知向所涉的業主發出4 208張定額罰款通知書，當中2 899份(87%)法定通知的相關定額罰款通知書是由法定通知的遵辦限期起計逾1年才發出。

就此，審計署留意到，屋宇署檢視發出定額罰款通知書的情況後，在2024年7月推出改善措施，規定定額罰款通知書須在法定通知的遵辦限期起計6個月內發出，以確保定額罰款通知書的成效；及

表四

因應已就其發出警告信的未獲遵從的法定通知
發出定額罰款通知書
(2024年12月31日)

相隔時間	已就其發出警告信的未獲遵從的法定通知數目	
(A) 未有發出定額罰款通知書 (註 1)		
- 1 年或以下	2 439	(13%)
- 1 年以上至 3 年	6 894	(38%)
- 3 年以上至 6 年	4 943	(27%)
- 6 年以上至 11.1 年 (註 2)	4 076	(22%)
小計 (a)	18 352	(100%)
(B) 已發出定額罰款通知書 (註 3)		
- 1 年或以下	421	(13%)
- 1 年以上至 3 年	924	(28%)
- 3 年以上至 6 年	1 049	(31%)
- 6 年以上至 10.9 年 (註 4)	926	(28%)
小計 (b)	3 320	(100%)
總計 (c)=(a)+(b)	21 672	

15 913
(87%)

2 899
(87%)

資料來源：屋宇署的記錄

註 1：相隔時間是由法定通知的遵辦限期起計至2024年12月31日。

註 2：屋宇署表示，就時間最長的個案(11.1年)而言，截至2025年2月28日，有關樓宇公用部分的窗戶修葺工程已展開並正在進行中，因此該署沒有發出定額罰款通知書。

註 3：相隔時間是由法定通知的遵辦限期起計至定額罰款通知書的日期。

註 4：屋宇署表示，就時間最長的個案(10.9年)而言，由於相關文件檔案被錯放，以致該署用了長時間才發出定額罰款通知書。

- (c) *部分已發出的定額罰款通知書的罰款仍未繳付* 根據屋宇署指引，如有關人士在定額罰款通知書的日期起計21天內沒有繳付定額罰款1,500元，而屋宇署沒有接獲該人就法律責任提出爭議的通知，則屋宇署可根據《建築物條例》向裁判官提出申請(即向法庭申請頒令)，命令該人繳付定額罰款1,500元及訟費300元。就此，審計署留意到，截至2024年12月31日，屋宇署已就3 320份未獲遵從的法定通知向所涉的業主發出4 208張定額罰款通知書(見上文(b)(ii)項)。在該4 208張定額罰款通知書中，有2 045張(49%)的罰款截至2024年12月31日仍未繳付，而屋宇署沒有把這些未繳款的定額罰款通知書個案轉介予法庭，以要求清繳有關款項。

3.10 審計署認為，屋宇署需要：

- (a) 根據其指引中訂明的目標時間，按時就未獲遵從的強制驗窗計劃法定通知向有關業主發出警告信和定額罰款通知書；及
- (b) 根據其指引，視乎情況，把未繳款的定額罰款通知書個案轉介予法庭。

審計署的建議

3.11 審計署建議屋宇署署長應：

- (a) 密切監察強制驗窗計劃法定通知的遵從情況，並就未獲遵從的個案(特別是曾發生墮窗事故的個案)採取適當的跟進行動；
- (b) 鑑於就樓宇公用部分窗戶的強制驗窗計劃法定通知的未獲遵從比率相對較高，探討措施，以便利有關樓宇的業主立案法團或業主進行訂明檢驗及／或訂明修葺；
- (c) 根據屋宇署指引中訂明的目標時間，按時就未獲遵從的強制驗窗計劃法定通知向有關業主發出警告信和定額罰款通知書；及
- (d) 根據屋宇署指引，視乎情況，把未繳款的定額罰款通知書個案轉介予法庭。

政府的回應

3.12 屋宇署署長同意審計署的建議，並表示屋宇署會探討措施：

- (a) 密切監察強制驗窗計劃法定通知的遵從情況，特別是曾發生墮窗事故個案；
- (b) 提高就樓宇公用部分窗戶的強制驗窗計劃法定通知的遵從比率；及
- (c) 確保按時發出警告信和定額罰款通知書，並把未繳款的定額罰款通知書個案轉介予法庭。

檢控行動

3.13 根據屋宇署指引：

- (a) 在採取檢控行動前，屋宇署必須先向沒有合理辯解而不遵從強制驗窗計劃法定通知的人士送達定額罰款通知書；及
- (b) 向違規人士採取的檢控行動，必須在違規情況發生後12個月內或在屋宇署發現或知悉違規情況後12個月內展開。

屋宇署表示，為加快檢控行動，由2019年1月起，對於在定額罰款通知書送達後仍未獲遵從法定通知的個案，該署會轉介予快速檢控小組(註 17)，就證據充足的個案安排向所涉的業主發出傳票。

需要加強轉介未獲遵從的法定通知以採取檢控行動

3.14 審計署留意到，儘管屋宇署已於2019年1月成立快速檢控小組，以加快檢控強制驗窗計劃法定通知未獲遵從的個案，但截至2024年12月31日，仍有大量未獲遵從的通知仍未轉介予快速檢控小組以採取檢控行動，而該署用了長時間才把一些未獲遵從的通知轉介以採取檢控行動。截至2024年12月31日，該署已

註 17：2019年1月，屋宇署在強制驗樓組轄下成立快速檢控小組，以加快檢控強制驗窗計劃和強制驗樓計劃法定通知未獲遵從的個案。在2019年1月以前，未獲遵從的法定通知會轉介予屋宇署轄下法律事務組，以採取檢控行動。

跟進法定通知的行動

就3 320份未獲遵從的強制驗窗計劃法定通知向所涉的業主送達定額罰款通知書，當中：

- (a) 有2 792份(84%)未獲遵從的通知仍未轉介予快速檢控小組以採取檢控行動。特別是，在該2 792份未獲遵從的通知中，有2 736份(98%)的定額罰款通知書在2019年1月(即成立快速檢控小組以加快檢控強制驗窗計劃法定通知未獲遵從的個案之時)或之後送達；及
- (b) 有528份(16%)未獲遵從的通知已轉介予快速檢控小組以採取檢控行動。在這些未獲遵從的通知中，有299份(528份的56%)由定額罰款通知書的日期起計逾1年至9.4年(平均為2.4年)才轉介予快速檢控小組(註 18)(見表五)。

表五

轉介未獲遵從的強制驗窗計劃法定通知
以採取檢控行動
(2024年12月31日)

相隔時間 (註)	轉介予快速檢控小組的 未獲遵從的法定通知數目	
1年或以下	229	(44%)
1年以上至3年	233	(44%)
3年以上至5年	54	(10%)
5年以上至9.4年	12	(2%)
總計	528	(100%)

資料來源：屋宇署的記錄

註：相隔時間是由定額罰款通知書的日期起計至作出轉介以採取檢控行動的日期。

註 18：屋宇署表示，需長時間才把未獲遵從的通知轉介予快速檢控小組的原因包括：(a) 業主提出爭議；(b) 業主在收到定額罰款通知書後作出正面回應而獲批准延長期限；及(c) 涉及樓宇公用部分窗戶的個案須予協助。至於時間最長的個案(9.4年)，屋宇署需時與業主／佔用人安排作實地視察，但截至2025年2月28日仍未能聯絡到業主／佔用人。

3.15 審計署認為，屋宇署需要加強把未獲遵從的強制驗窗計劃法定通知轉介予快速檢控小組以採取檢控行動，並提醒該署人員遵從相關指引。

需要就持續未獲遵從的法定通知採取進一步檢控行動

3.16 根據屋宇署指引，沒有遵從強制驗窗計劃法定通知的業主一經法庭定罪，屋宇署須向有關業主發出警告信，要求遵從法定通知行事，不得再作拖延。一旦確定業主持續不遵從法定通知但又沒有合理辯解，個案應立即轉介予快速檢控小組以採取第二次檢控行動。

3.17 審計署留意到，在截至2024年12月31日仍未獲遵從並已轉介以採取檢控行動的528份強制驗窗計劃法定通知中，有126名涉案人士已被定罪，牽涉107份未獲遵從的法定通知。然而，審計署留意到，截至2024年12月31日，有85份(107份的79%)法定通知仍未被轉介以採取第二次檢控行動，而有關個案在12至1 496天(平均為570天)前被定罪。

3.18 屋宇署表示，對於已被定罪的個案，該署可進一步提供支援，務求便利業主自願遵從強制驗窗計劃法定通知，而非採取第二次檢控行動。審計署認為，為更有效發揮阻遏作用，屋宇署需要就已被定罪的未獲遵從強制驗窗計劃法定通知的個案，密切監察其遵從情況，並就持續未獲遵從的個案採取進一步檢控行動。

審計署的建議

3.19 審計署建議屋宇署署長應：

- (a) 加強把未獲遵從的強制驗窗計劃法定通知轉介予快速檢控小組以採取檢控行動，並提醒屋宇署人員遵從相關指引；及
- (b) 就已被定罪的未獲遵從強制驗窗計劃法定通知的個案，密切監察其遵從情況，並就持續未獲遵從的個案採取進一步檢控行動。

政府的回應

3.20 屋宇署署長同意審計署的建議，並表示屋宇署會：

- (a) 繼續探討措施，以精簡檢控工作，並為該署人員安排更多簡介會，確保相關指引獲得遵從；及
- (b) 探討措施，以精簡就持續未獲遵從強制驗窗計劃法定通知的個案採取進一步檢控行動的工作。

第 4 部分：監察合資格人士及其他事宜

4.1 本部分探討監察合資格人士的情況，以及其他與強制驗窗計劃相關的事宜。審查工作集中於下列範疇：

- (a) 監察合資格人士呈交強制驗窗計劃文件的情況(第4.2至4.21段)；及
- (b) 其他事宜(第4.22至4.37段)。

監察合資格人士呈交強制驗窗計劃文件的情況

4.2 被送達強制驗窗計劃法定通知的業主須分別在法定通知的日期起計6個月或9個月內，就個別單位的窗戶或樓宇公用部分的窗戶委任一名合資格人士完成訂明檢驗及／或監督完成訂明修葺(如認為有需要)。屋宇署已備存合資格人士名冊(註 19)，並根據《建築物條例》制訂規管機制，監察強制驗窗計劃下的合資格人士。截至2024年12月31日，共有18 941名合資格人士。

4.3 **強制驗窗計劃文件** 根據《建築物(檢驗及修葺)規例》(第123P章)，合資格人士須在指定期限內向屋宇署呈交下列強制驗窗計劃文件：

- (a) 在獲委任日期後7天內呈交委任合資格人士通知；
- (b) 如無須進行訂明修葺，在訂明檢驗完成後14天內呈交窗戶訂明檢驗證明書；
- (c) 如須進行訂明修葺，而進行訂明檢驗的同一合資格人士獲委任監督訂明修葺，在訂明修葺完成後14天內呈交窗戶訂明檢驗／修葺的完工證明書；及
- (d) 如須進行訂明修葺，而獲委任監督訂明修葺的合資格人士與進行訂明檢驗的合資格人士並非同一人，則安排如下：

註 19：在強制驗窗計劃下，獲委任為窗戶進行訂明檢驗或監督訂明修葺的合資格人士，須為當時名列於屋宇署備存的下列任何名冊的人士：(a)認可人士；(b)註冊結構工程師；(c)註冊檢驗人員；(d)註冊一般建築承建商；或(e)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。

- (i) 由獲委任進行訂明檢驗的合資格人士在訂明檢驗完成後7天內呈交窗戶訂明檢驗證明書；及
- (ii) 由獲委任監督訂明修葺的合資格人士在訂明修葺完成後14天內呈交監督訂明修葺的證明書。

4.4 屋宇署審核強制驗窗計劃文件的程序 屋宇署表示，為確保窗戶檢驗和修葺已按照《建築物條例》進行，該署會抽查合資格人士呈交的強制驗窗計劃文件。根據屋宇署指引，在接獲合資格人士呈交的強制驗窗計劃文件後，屋宇署文書職系人員會初步檢查文件(例如根據合資格人士名冊內的記錄核實合資格人士的註冊狀況)。在初步檢查後，屋宇署會揀選部分強制驗窗計劃文件進行審核，詳情如下：

- (a) **文件審核** 屋宇署會對被揀選的文件進行文件審核，以核實是否符合《建築物條例》、相關作業守則和作業備考涵蓋的範圍和規定；
- (b) **實地審核** 除文件審核外，屋宇署亦會就被揀選的文件進行實地審核，以查核已呈交的文件有否如實記錄窗戶的實際狀況。屋宇署人員會發信通知業主／佔用人其處所已被揀選作實地審核，然後再安排實地視察，詳情如下：
 - (i) 若收到業主／佔用人的回覆，應在兩星期內安排到有關處所實地視察；
 - (ii) 若在兩星期後仍未收到業主／佔用人的回覆，屋宇署人員應在隨後兩星期內到訪有關處所，若無法進入處所，則應留下聯絡便條，要求安排進入處所視察；及
 - (iii) 若在送達聯絡便條後兩星期仍未收到業主／佔用人的回覆，或業主／佔用人拒絕屋宇署人員進入處所，則該署不會再採取行動，實地審核會被取消；及
- (c) **備存記錄** 文件和實地審核的結果會以標準清單記錄(結果會標示為滿意、不滿意或取消(就實地審核而言))，然後備存於有關文件檔案內。屋宇署亦會在樓宇狀況資訊系統記錄審核結果。

屋宇署表示，如文件和實地審核均已進行(即屋宇署人員可進入被揀選作審核的處所內進行實地審核)，審核工作才會被視為成功完成。

4.5 發現違規情況後採取的跟進行動 根據屋宇署指引，就審核合資格人士呈交的強制驗窗計劃文件時發現的違規情況，屋宇署會採取下列行動：

- (a) 如屬輕微且不會構成危險的違規情況(例如在修葺時遺漏某些窗戶缺損，但這些缺損不大可能導致有人受傷或財物受損)，或呈交的文件有遺漏或不清晰的地方，屋宇署會在兩星期內向有關合資格人士發出催辦信，要求澄清及／或糾正。若該合資格人士在一個月內或催辦信訂明的期限內沒有正面回應，屋宇署應在隨後兩星期內向有關合資格人士發出警告信；
- (b) 若審核過程中發現合資格人士沒有履行職責或遵守《建築物條例》的規定(例如沒有親自進行訂明檢驗)，屋宇署會作出調查和搜集證據，以期根據《建築物條例》對有關合資格人士採取檢控行動(註 20)。如證據不足而未能對有關合資格人士採取檢控行動，屋宇署應在徵詢檢控組的意見後，向有關合資格人士發出警告信；
- (c) 根據《建築物條例》，如合資格人士已就一項與建築工程或街道工程有關的罪行被任何法庭定罪、在建築工程或街道工程方面曾有疏忽或行為不當，或沒有履行或遵守就訂明檢驗或訂明修葺所施加的職責或要求，屋宇署可把有關個案轉介予紀律委員會進行紀律處分程序聆訊。如該合資格人士被紀律委員會定罪，則該合資格人士可能會永久或暫時從合資格人士名冊除名，或在當局處理註冊續期申請時被適當考慮；及
- (d) 屋宇署會備存一份監察名單，載列被發警告信的合資格人士和被法庭及／或紀律委員會定罪的合資格人士。屋宇署會在每季一般抽樣審核外，再從監察名單所載的合資格人士中每人揀選一份呈交的文件作額外審核。有關合資格人士如在連續兩個季度的審核結果為滿意，才會從監察名單刪除。

註 20：根據《建築物條例》，在強制驗窗計劃下就所犯罪行的罰則例子包括：若合資格人士沒有親自進行訂明檢驗或妥善監督訂明修葺，一經定罪，可處罰款最高25萬元；以及若合資格人士沒有確保窗戶屬安全或已變得安全，一經定罪，可處罰款最高100萬元及監禁最多3年。

屋宇署亦不時收到公眾報告合資格人士表現欠佳，或接獲報告指在強制驗窗計劃下的訂明檢驗／修葺完成後有墮窗事故。屋宇署在接獲上述報告後會作出調查，並如上文所述，就發現的違規情況採取跟進行動。

4.6 屋宇署表示，在2019至2024年期間，有30宗該署就強制驗窗計劃下合資格人士違規或不當行為作出調查的個案，其中22宗個案已被證明屬實以採取檢控行動。20宗個案的有關合資格人士就各項罪行已被定罪和被處罰款(介乎2,000元至30,000元不等)，其中19宗個案已被轉介予紀律委員會進行紀律處分程序聆訊(註 21)。至於其餘2(22減去20)宗個案，有1名合資格人士獲裁定無罪，而另外1名合資格人士已於2024年8月被送達傳票，聆訊排期於2025年5月進行。

部分強制驗窗計劃文件沒有按時呈交

4.7 根據《建築物(檢驗及修葺)規例》，在強制驗窗計劃下的訂明檢驗及／或訂明修葺完成後，合資格人士須在指定期限內向屋宇署呈交相關的強制驗窗計劃文件。審計署審查了樓宇狀況資訊系統內有關合資格人士在2024年呈交強制驗窗計劃文件的記錄，留意到：

- (a) **委任合資格人士通知** 作為強制驗窗計劃下的一項法定要求，合資格人士須在獲委任日期後7天內向屋宇署呈交委任合資格人士通知。然而，由於屋宇署未有在樓宇狀況資訊系統內備存合資格人士獲委任日期的資料，因此審計署無法確定合資格人士對這項法定要求的遵從程度。屋宇署在2025年3月回應審計署的查詢時表示：
 - (i) 屋宇署曾於2017年進行檢討，精簡呈交表格程序。在獲得業界支持下，自2018年4月起，委任合資格人士通知與窗戶訂明檢驗／修葺的完工證明書已合併。此後，該署不再要求合資格人士呈交委任合資格人士通知；及
 - (ii) 屋宇署會就修訂相關法律規定的可行性進行檢討，以便與現行做法一致；

註 21：屋宇署表示：(a)就該19宗已進行紀律處分程序聆訊的個案而言，已執行各項紀律行動，包括禁止有關合資格人士核證任何訂明檢驗或核證／監督任何訂明修葺，以及不為有關合資格人士的註冊續期；及(b)就餘下沒有轉介予紀律委員會的個案而言，有關合資格人士已從小型工程承建商名冊除名，因此無須轉介予紀律委員會。

- (b) **在窗戶訂明檢驗後呈交文件(無須進行訂明修葺的個案)** 根據樓宇狀況資訊系統的記錄，屋宇署在2024年收到21 759份由合資格人士(就無須進行訂明修葺的個案)呈交的強制驗窗計劃窗戶訂明檢驗證明書。審計署發現，其中有1 977份(10%)證明書在窗戶訂明檢驗完成後逾14天至5年(平均為53天)才收到(見表六)，並不符合法例訂明的14天規定(有關審計署就樓宇狀況資訊系統記錄的審查結果另見第4.24(b)段)；

表六

在窗戶訂明檢驗後呈交的強制驗窗計劃文件
(2024年)

相隔時間 (註 1)	窗戶訂明檢驗證明書數目	
14天或以下	19 782	(90%)
14天以上至1個月	867	(3%)
1個月以上至6個月	1 059	(4%)
6個月以上至1年	27	(1%)
1年以上至2年	17	(1%)
2年以上至5年(註 2)	7	(1%)
總計	21 759	(100%)

資料來源：屋宇署的記錄

註 1：相隔時間是由訂明檢驗完成日期起計至屋宇署收到窗戶訂明檢驗證明書的日期。

註 2：就時間最長的個案而言，屋宇署在訂明檢驗完成後1 807天(即約5年)才收到窗戶訂明檢驗證明書。屋宇署表示，有關合資格人士在2019年呈交的證明書所載資料有誤(即通知編號錯誤)。屋宇署在2024年清理積壓個案時，有關合資格人士在該年重新呈交資料正確的證明書。

- (c) **在窗戶訂明檢驗後呈交文件(須進行訂明修葺和另一名合資格人士獲委任進行監督的個案)** 若由不同的合資格人士負責訂明檢驗和監督訂明修葺的工作，則獲委任進行訂明檢驗的合資格人士須在訂明檢驗完成後7天內，呈交窗戶訂明檢驗證明書。根據樓宇狀況資訊系統的記錄，屋宇署在2024年收到330份由合資格人士呈交的強制驗窗計劃窗戶訂明檢驗證明書。然而，審計署留意到，樓宇狀況資訊系統欠缺相關訂明檢驗完成日期的資料，因此審計署無法確定合資格人士對這項法定要求的遵從程度(有關審計署就樓宇狀況資訊系統記錄的審查結果另見第4.24(b)段)；及
- (d) **在窗戶訂明修葺後呈交文件** 根據樓宇狀況資訊系統的記錄，屋宇署在2024年收到16 741份由合資格人士呈交的強制驗窗計劃監督訂明修葺的證明書。審計署發現，其中有1 204份(8%)證明書在窗戶訂明修葺完成後逾14天至4.6年(平均為54天)才收到(見表七)，並不符合法例訂明的14天規定(有關審計署就樓宇狀況資訊系統記錄的審查結果另見第4.24(b)段)。

表七

在窗戶訂明修葺後呈交的強制驗窗計劃文件
(2024年)

相隔時間 (註 1)	監督訂明修葺的證明書數目	
14天或以下	15 537	(92 %)
14天以上至1個月	570	(2 %)
1個月以上至6個月	601	(3 %)
6個月以上至1年	15	(1 %)
1年以上至2年	9	(1 %)
2年以上至4.6年(註 2)	9	(1 %)
總計	16 741	(100 %)

資料來源：屋宇署的記錄

註 1：相隔時間是由訂明修葺完成日期起計至屋宇署收到監督訂明修葺的證明書的日期。

註 2：就時間最長的個案而言，屋宇署在訂明修葺完成後1 697天(即約4.6年)才收到監督訂明修葺的證明書。屋宇署表示，有關合資格人士曾在2019年呈交證明書，但由於所載資料有誤而不獲屋宇署接納。屋宇署在2024年清理積壓個案時，有關合資格人士在該年重新呈交資料正確的證明書。

4.8 審計署認為，屋宇署需要：

- (a) 適時就修訂有關須在獲委任日期後7天內向屋宇署呈交委任合資格人士通知的法律規定的可行性進行檢討，以期與跟業界議訂的現行做法一致；及
- (b) 加強監察合資格人士呈交強制驗窗計劃文件的情況，並採取措施，確保合資格人士遵從法定呈交文件期限(例如向違規的合資格人士發出催辦信或警告信)。

審核工作的成功率偏低

4.9 為把服務提供者的質素控制至可接受水平，屋宇署的目標是每年就強制驗窗計劃文件進行至少500項成功審核。屋宇署表示：

- (a) 為在年內達致該成功審核數目，樣本數目會因應成功率的變化而調整；
- (b) 未能成功審核的其中一個主因，是該署人員進行實地審核時(只在辦公時間內)，業主／佔用人未能在場配合，以致該署人員無法進入被揀選的處所；及
- (c) 由2020年9月起，該署已把部分實地審核強制驗窗計劃文件的工作外判予顧問(在辦公時間及非辦公時間內進行)，以提高實地審核的成功率(註 22)。

4.10 儘管屋宇署已就進行實地審核工作設下外判安排，但審計署留意到，在2021至2024年期間，審核工作的成功率(即成功審核數目佔已完成審核總數的百分比)偏低，介乎11%至29%不等。雖然成功率由2021年的11%升至2023年的29%，但在2024年跌至24%(見表八)。審計署認為，屋宇署需要持續檢視就合資格人士呈交的強制驗窗計劃文件進行審核的成功率，並探討措施，提高成功率。

註 22：屋宇署表示，顧問一般會獲委派審核個別單位的窗戶，而屋宇署人員則主要負責審核樓宇公用部分的窗戶和顧問未處理的個案。截至2024年12月31日，當時有2份顧問合約，於2023年分別向2名顧問批出(總合約金額約為490萬元)，旨在就強制驗窗計劃下的樓宇窗戶和強制驗樓計劃下的樓宇進行實地審核，合約期為24個月(由2023年9月25日至2025年9月24日)。

表八

成功審核的數目和結果
(2021至2024年)

完成審核的年份	成功審核數目 (註 1)			已完成審核總數 (d)	成功率 (e) = (c) ÷ (d) × 100 %
	結果為滿意 (註 2) (a)	結果為不滿意 (註 3) (b)	總計 (c) = (a) + (b)		
2021	743 (95 %)	43 (5 %)	786 (100 %)	7 001	11 %
2022	597 (92 %)	54 (8 %)	651 (100 %)	2 612	25 %
2023	488 (95 %)	25 (5 %)	513 (100 %)	1 785	29 %
2024	459 (91 %)	46 (9 %)	505 (100 %)	2 093	24 %

資料來源：屋宇署的記錄

註 1：自2021年5月起，屋宇署的目標是每年就強制驗窗計劃文件進行至少500項成功審核。

註 2：如文件和實地審核的結果均為滿意，則該項審核結果會被視為滿意。

註 3：如文件及／或實地審核的結果為不滿意，則該項審核結果會被視為不滿意。

需長時間完成部分強制驗窗計劃文件的審核工作

4.11 根據屋宇署指引，屋宇署的審核工作由發信通知業主／佔用人進行實地審核的日期起計至完成審核的日期計算，應在14星期(即約3.2個月)內完成。然而，屋宇署表示，根據該署實際上現行的監察機制，在計算完成審核所需的時間時，該署把收到合資格人士呈交文件的日期(即該署最先知悉窗戶檢驗／修葺工程完成的日期)當作審核的開始日期，以監察工作進度。

監察合資格人士及其他事宜

4.12 根據屋宇署現行採用的監察機制，審計署審查了屋宇署在2024年就2 070(2 093減去23(註 23))份文件完成審核工作所需的時間，發現屋宇署就233份(11%)文件的審核工作在收到合資格人士呈交文件後逾6個月至2.2年(平均為282天)才完成(見表九)。

表九

屋宇署在2024年完成的強制驗窗計劃文件審核工作

完成審核所需時間 (註 1)	完成審核的文件數目
3 個月或以下	1 294 (63%)
3 個月以上至 6 個月	543 (26%)
6 個月以上至 1 年	195 (9%)
1 年以上至 2.2 年(註 2)	38 (2%)
總計	2 070 (100%)

資料來源：屋宇署的記錄

註 1：所需時間是由屋宇署收到合資格人士呈交文件的日期起計至完成審核的日期。

註 2：屋宇署表示，需時最長的個案(花了792天或2.2年才完成)是由於相關文件檔案被錯放。

4.13 審計署認為，屋宇署需要：

- (a) 考慮修訂有關完成審核工作的目標期限以反映該署監察完成審核工作的現行做法(即顧及由收到合資格人士呈交文件至完成審核所需的時間)；及
- (b) 採取措施，按照該署指引，按時完成強制驗窗計劃文件的審核工作。

註 23：屋宇署表示，在2024年完成的2 093項審核中，有23項是在一般抽樣審核以外額外進行的審核，以監察在監察名單上合資格人士的表現(見第4.5(d)段)，而偶爾須揀選有關合資格人士以往呈交的一些文件。因此，完成審核的目標期限並不適用於這些個案。

需要就審核時發現的違規情況按時採取跟進行動

4.14 如第4.10段表八所示，在2021至2024年期間完成的成功審核中，約有5%至9%的結果為不滿意(即文件及／或實地審核的結果為不滿意)。根據樓宇狀況資訊系統的記錄，屋宇署在2024年完成了就505份強制驗窗計劃文件的成功審核，其中46份(9%)文件的審核結果為不滿意。審計署審查了10份強制驗窗計劃文件的審核工作的文件檔案，留意到：

- (a) **樓宇狀況資訊系統未有準確記錄屋宇署的審核結果** 樓宇狀況資訊系統未有準確記錄屋宇署就2份強制驗窗計劃文件進行審核的結果。根據有關檔案記錄，有1份文件的實地審核因業主／佔用人在屋宇署送達聯絡便條後不作回應而被取消，而另外1份文件的實地審核結果則為滿意。然而，樓宇狀況資訊系統錯誤記錄上述2項實地審核結果為不滿意(有關審計署就樓宇狀況資訊系統記錄的審查結果另見第4.26段)；及
- (b) **未有就所發現的違規情況按時採取跟進行動** 根據屋宇署指引，就強制驗窗計劃文件所發現的輕微違規情況，屋宇署會向有關合資格人士發出催辦信及／或警告信(見第4.5(a)段)。就另外8份在樓宇狀況資訊系統記錄顯示實地審核結果為不滿意的強制驗窗計劃文件而言，屋宇署未有就部分文件按時採取跟進行動，詳情如下：
 - (i) **未有按時發出催辦信** 就4份強制驗窗計劃文件而言，屋宇署在完成審核後逾兩星期(介乎27至146天不等，平均為71天)，才就審核時發現的違規情況向有關合資格人士發出催辦信，並不符合屋宇署指引中訂明的兩星期規定；及
 - (ii) **未有發出警告信** 就上文(i)項所述4份強制驗窗計劃文件的其中1份而言，有關合資格人士須按催辦信所訂在2024年6月18日或之前作出回應。雖然該合資格人士沒有在催辦信訂明的期限內作出回應，但截至2024年12月31日，屋宇署仍未向其發出警告信，並不符合屋宇署指引的規定。

4.15 審計署認為，屋宇署需要按照其指引，就審核強制驗窗計劃文件時發現的違規情況按時採取跟進行動(包括向有關合資格人士發出催辦信和警告信)。

就已遵從強制驗窗計劃法定通知的墮窗個案採取跟進行動方面有可予改善之處

4.16 屋宇署表示，在強制驗窗計劃下的訂明檢驗／修葺完成後發生墮窗事故，可能顯示為涉事窗戶進行訂明檢驗及／或監督訂明修葺的合資格人士或有不當行為。就已記錄的墮窗事故而言，屋宇署會就所發現的違規情況採取跟進行動。在屋宇署於2017年1月至2024年12月期間錄得的445宗樓宇墮窗事故中，有387宗是向該署舉報的個案，有58宗是該署人員為揀選機制B而從媒體發現的個案(見第2.5段)。就部分由屋宇署人員從媒體發現的墮窗事故而言，屋宇署只能識別有關樓宇，但無法找出發生墮窗事故的確實單位。

4.17 在上述445宗墮窗事故中，有131宗個案在事發前曾被送達強制驗窗計劃法定通知。在該131宗個案中，有25宗個案的法定通知在事發時仍未獲遵從(見第3.6段)。審計署審查了屋宇署就其餘106(131減去25)宗墮窗個案所採取的跟進行動，發現：

- (a) **未能確定部分個案法定通知的遵從情況** 屋宇署表示，在上述106宗墮窗個案中，該署無法就其中14宗個案採取跟進行動，因為該署人員實地視察後仍無法找出發生墮窗事故的確實單位。雖然屋宇署可確定涉事樓宇的業主曾被送達法定通知(因此涵蓋有關樓宇的所有單位和公用部分)，但無法找出發生墮窗事故的確實單位。因此，屋宇署無法確定有關單位的業主在事發時是否已遵從法定通知；及
- (b) **未就部分個案備存對合資格人士採取跟進行動的記錄** 就其餘92宗墮窗個案而言，屋宇署可找到發生墮窗事故的確實單位，並確定有關法定通知在事發前已獲合資格人士核證為已獲遵從。屋宇署表示：
 - (i) 該署已就全部92宗個案採取適當的跟進行動(例如進行案頭研究及／或實地視察，以確定有關合資格人士是否有任何不當行為)，其中4宗個案須進行全面調查，以對有關合資格人士採取檢控或紀律行動(註 24)；及

註 24：屋宇署表示，在該4宗已對有關合資格人士可能涉及不當行為作出全面調查的墮窗個案中，該署已就其中3宗個案採取檢控行動，詳情如下：(a) 1宗個案的有關合資格人士被定罪和被處罰款5,000元；(b) 另1宗個案因證據不足而撤銷控罪；及(c) 至於餘下1宗個案，有關合資格人士已於2024年8月被送達傳票，聆訊已排期於2025年5月舉行。

- (ii) 雖然屋宇署已備存上文(i)項所述4宗個案的全面調查記錄，但未有備存對其餘88(92減去4)宗個案的有關合資格人士所採取的跟進行動和沒有作出全面調查的理據的記錄。

4.18 審計署認為，屋宇署需要：

- (a) 在切實可行的情況下，確定墮窗事故的詳情(例如發生墮窗事故的確實單位和強制驗窗計劃法定通知的遵從情況)，以期採取所需跟進行動(例如對有關合資格人士作出全面調查)；及
- (b) 就對已遵從強制驗窗計劃法定通知的墮窗個案的有關合資格人士所採取的跟進行動，備存完整記錄(包括沒有對有關合資格人士作出全面調查的理據)。

需要進一步推廣以電子方式呈交強制驗窗計劃文件

4.19 就合資格人士呈交強制驗窗計劃文件而言，除郵寄或親身呈交紙本文件外，屋宇署已設立專用電郵地址以接收電子形式的文件，以及電子提交文件系統以便利合資格人士經該署網站在網上呈交指定表格。審計署留意到，雖然以電子方式呈交強制驗窗計劃文件的百分比已由2020年的2%升至2024年的8%，但以電子方式呈交有關文件的數目仍然偏低(見表十)。審計署認為，屋宇署需要採取措施，進一步推廣以電子方式呈交強制驗窗計劃文件。

表十

收到的強制驗窗計劃文件數目
(2020至2024年)

年份	收到的強制驗窗計劃文件數目		
	紙本 (a)	電子形式 (b)	總計 (c) = (a) + (b)
2020	41 730 (98%)	891 (2%)	42 621 (100%)
2021	57 218 (97%)	1 538 (3%)	58 756 (100%)
2022	59 654 (97%)	2 154 (3%)	61 808 (100%)
2023	45 726 (93%)	3 205 (7%)	48 931 (100%)
2024	47 697 (92%)	4 375 (8%)	52 072 (100%)

資料來源：屋宇署的記錄

審計署的建議

4.20 審計署建議屋宇署署長應：

- (a) 適時就修訂有關須在獲委任日期後7天內向屋宇署呈交委任合資格人士通知的法律規定的可行性進行檢討，以期與跟業界議訂的現行做法一致；
- (b) 加強監察合資格人士呈交強制驗窗計劃文件的情況，並採取措施，確保合資格人士遵從法定呈交文件期限(例如向違規的合資格人士發出催辦信或警告信)；
- (c) 持續檢視就合資格人士呈交的強制驗窗計劃文件進行審核的成功率，並探討措施，提高成功率；
- (d) 考慮修訂有關完成審核工作的目標期限以反映屋宇署監察完成審核工作的現行做法(即顧及由收到合資格人士呈交文件至完成審核所需的時間)；

- (e) 採取措施，按照屋宇署指引，按時完成強制驗窗計劃文件的審核工作；
- (f) 按照屋宇署指引，就審核強制驗窗計劃文件時發現的違規情況按時採取跟進行動(包括向有關合資格人士發出催辦信和警告信)；
- (g) 在切實可行的情況下，確定墮窗事故的詳情(例如發生墮窗事故的確實單位和強制驗窗計劃法定通知的遵從情況)，以期採取所需跟進行動(例如對有關合資格人士作出全面調查)；
- (h) 就對已遵從強制驗窗計劃法定通知的墮窗個案的有關合資格人士所採取的跟進行動，備存完整記錄(包括沒有對有關合資格人士作出全面調查的理據)；及
- (i) 採取措施，進一步推廣以電子方式呈交強制驗窗計劃文件。

政府的回應

4.21 屋宇署署長同意審計署的建議，並表示屋宇署會：

- (a) 進行檢討，為所需的修訂法例工作設定可行時間表；
- (b) 探討措施，加強監察合資格人士按時呈交強制驗窗計劃文件的情況，並為他們提供更多指引和安排更多簡介會；
- (c) 有關就合資格人士呈交的強制驗窗計劃文件的審核工作方面：
 - (i) 繼續探討措施，提高成功率；
 - (ii) 更新相關內部指引以反映完成審核的實際目標期限；
 - (iii) 探討精簡措施，並為該署人員提供更多指引和安排更多簡介會以確保按時完成審核工作；及
 - (iv) 就審核期間發現的違規情況所採取的跟進行動進行檢討，以期加強向有關合資格人士發出催辦信和警告信的成效；

- (d) 探討便利措施，以確定樓宇墮窗事故的詳情，並為該署人員提供更多指引；
- (e) 探討精簡措施，備存記錄並提供跟進墮窗個案的標準範本；及
- (f) 進一步探討措施，推廣使用電子方式呈交文件。

其他事宜

需要確保樓宇狀況資訊系統記錄完整和準確的強制驗窗計劃相關資料

4.22 在強制驗窗計劃下，合資格人士須在窗戶檢驗和修葺的不同階段，向屋宇署呈交各項文件，而大量資料會記錄在樓宇狀況資訊系統內(例子包括就法定通知收到的窗戶訂明檢驗證明書和監督訂明修葺的證明書，以及就合資格人士呈交的強制驗窗計劃文件的審核結果)。屋宇署表示，樓宇狀況資訊系統的目的包括：

- (a) 提供有效方法，以記錄、處理和檢索法定通知的詳細資料；
- (b) 適時提供法定通知處理情況的最新資料，以便內部監察和處理查詢；及
- (c) 提供查詢和匯報統計數字的設施，方便運作和規劃用途。

4.23 為提高透明度，有關發出強制驗窗計劃法定通知和該等通知遵從情況的資料，已上載到屋宇署網站供市民查閱。根據屋宇署指引，強制驗窗計劃法定通知的相關資料，會直接由樓宇狀況資訊系統轉移到屋宇署網站，因此，樓宇狀況資訊系統備存準確完整並適時更新的資料，至關重要。

4.24 審計署在審查工作期間發現：

- (a) 在截至2024年12月31日已發出並已獲遵從的657 670份強制驗窗計劃法定通知中，有54 708份(8%)法定通知在樓宇狀況資訊系統沒有記錄收到窗戶訂明檢驗證明書或監督訂明修葺的證明書的日期；

- (b) 根據樓宇狀況資訊系統的記錄，屋宇署在2024年收到由合資格人士呈交的22 089(21 759加330)份強制驗窗計劃窗戶訂明檢驗證明書(見第4.7(b)及(c)段)和16 741份強制驗窗計劃監督訂明修葺的證明書(見第4.7(d)段)。審計署留意到，雖然樓宇狀況資訊系統記錄了全部38 830(22 089加16 741)份證明書的收到日期，但截至2024年12月31日，當中371份強制驗窗計劃文件的訂明檢驗／修葺完成日期的記錄欠缺或不準確；
- (c) 有4幢目標樓宇從發出強制驗窗計劃法定通知的提名名單中被剔除，原因是樓宇狀況資訊系統備存的有關資料出現問題(例如該系統內同一幢樓宇有兩個不同的地址和識別號碼)；及
- (d) 在已就其發出警告信而截至2024年12月31日仍未獲遵從的21 672份強制驗窗計劃法定通知中，有76份由於資料在輸入時出現問題，樓宇狀況資訊系統記錄的警告信日期較遵辦限期為早。

4.25 審計署認為，屋宇署需要加強樓宇狀況資訊系統內強制驗窗計劃相關資料的記錄保存工作，以期確保有關記錄準確完整並適時更新。

需要確保樓宇狀況資訊系統準確記錄 屋宇署就強制驗窗計劃文件的審核結果

4.26 屋宇署表示，強制驗窗計劃文件的審核工作是確保窗戶檢驗和修葺已按照《建築物條例》進行的重要方法。然而，審計署留意到，樓宇狀況資訊系統未有準確記錄屋宇署就2份強制驗窗計劃文件的審核結果(見第4.14(a)段)。審計署認為，屋宇署需要採取措施，確保樓宇狀況資訊系統準確記錄該署就強制驗窗計劃文件的審核結果。

需要提升樓宇狀況資訊系統和編製管理資料 以便利屋宇署推行強制驗窗計劃的工作

4.27 屋宇署表示，推行強制驗窗計劃涉及大量工作。自強制驗窗計劃於2012年6月展開至2024年12月，屋宇署發出了723 219份強制驗窗計劃法定通知(見第1.4段註3)。屋宇署亦需要確保所有法定通知獲得遵從，並在有需要時採取

跟進行動。審計署留意到，在下列提升樓宇狀況資訊系統和編製管理資料方面可予改善，以便利屋宇署推行強制驗窗計劃的工作：

- (a) 如第2.18段所述，顧問A和B(獲委聘就2022年揀選的樓宇發出法定通知)的表現欠佳。屋宇署表示，由2024年起已提升樓宇狀況資訊系統以便利顧問的工作，例如在樓宇狀況資訊系統擬備法定通知供屋宇署審核，以及直接從樓宇狀況資訊系統生成通知以排除資料在傳送過程出現的問題。然而，審計署留意到，顧問D(獲委聘就2023年和2024年揀選的樓宇發出法定通知)在呈交案頭研究報告、送達通知、呈交張貼通知記錄，以及更新樓宇狀況資訊系統記錄等工作的表現亦欠佳(見第2.18(c)段)。屋宇署可探討進一步提升樓宇狀況資訊系統的可行性，以便利有關顧問的工作；
- (b) 儘管屋宇署未有按時就一些未獲遵從的法定通知向有關業主發出警告信和定額罰款通知書(見第3.9(a)及(b)段)，該署並未有定期就長時間未獲遵從的個案編製管理資料，以監察是否有按時發出警告信和定額罰款通知書。此外，樓宇狀況資訊系統未能自動提示屋宇署負責人員按時發出警告信和定額罰款通知書；
- (c) 在2024年合資格人士向屋宇署呈交的21 759份強制驗窗計劃窗戶訂明檢驗證明書中，有1 977份(10%)不符合法例訂明的14天規定，而在16 741份強制驗窗計劃監督訂明修葺的證明書中，則有1 204份(8%)不符合法例訂明的14天規定(見第4.7(b)及(d)段)。儘管如此，屋宇署未有定期就遲交的強制驗窗計劃文件編製管理資料，以加強監察合資格人士(例如找出屢次遲交文件的合資格人士)；及
- (d) 屋宇署未有定期就已遵從強制驗窗計劃法定通知的墮窗個案編製管理資料(例如就調查合資格人士可能涉及不當行為所採取的跟進行動)(有關審計署就已遵從強制驗窗計劃法定通知的墮窗個案的審查結果見第4.17(b)段)。

審計署認為，如上文所述，屋宇署需要考慮提升樓宇狀況資訊系統和編製管理資料，以便利該署推行強制驗窗計劃的工作。

需要為強制驗窗計劃制訂長遠策略

4.28 屋宇署在其管制人員報告載列一項衡量服務表現的主要準則，即“為進行強制驗窗計劃的窗戶訂明檢驗並在有需要時進行窗戶訂明修葺而選定的目標樓宇”，並會每年匯報該項準則的目標和實際數目。審計署留意到：

- (a) 如在2012(強制驗窗計劃於2012年6月全面實施)至2024年期間的屋宇署管制人員報告所載(見表十一)：
 - (i) 在2012至2014年期間擬揀選供考慮發出法定通知的樓宇目標數目為每年5 800幢。然而，已揀選的樓宇實際數目與目標數目有顯著落差，介乎1 857至4 782幢不等(或32%至82%)；及
 - (ii) 由2015年起，擬揀選的樓宇目標數目大幅下調；

表十一

屋宇署管制人員報告所載揀選供考慮發出
強制驗窗計劃法定通知的目標樓宇
(2012至2024年)

年份	擬揀選供考慮 發出法定通知的樓宇 目標數目 (註 1)	已揀選供考慮 發出法定通知的樓宇 實際數目 (註 1及 2)	
2012 (註 3)	5 800 (計劃：4 350 — 註 4)	2 823	12 861
2013	5 800	3 943	
2014	5 800 (計劃：1 000 — 註 4)	1 018	
2015	650	663	
2016	500	500	
2017	400	464	
2018	400	435	
2019	400	486	
2020	600 (註 5)	689	
2021	600	603	
2022	600	637	
2023	600	600	
2024	600	600	
總計	22 750	13 461	

資料來源：屋宇署的記錄

註 1：屋宇署表示，有關數目是按照揀選機制A和B揀選的目標樓宇數目。

註 2：屋宇署表示，在2012至2023年期間被揀選而截至2024年12月31日已發出法定通知的樓宇實際總數為12 885幢，較屋宇署管制人員報告所載的總數12 861幢為多。這主要是由於有一些替補樓宇(在選取樓宇委員會通過提名名單後再揀選以替代部分目標樓宇(見第2.11(b)(ii)段))較被替代目標樓宇涉及較多樓宇集群的樓宇(見第2.3(e)段)。

註 3：強制驗窗計劃於2012年6月30日全面實施。

註 4：屋宇署在其管制人員報告中，載列擬揀選供考慮發出強制驗窗計劃法定通知的樓宇目標和計劃數目。除2012年和2014年外，上述兩個數目在其他年份(即2013年和2015至2024年)均相同。根據管制人員報告，計劃數目較目標數目為少，原因如下：(a)2012年的計劃數目為4 350幢，目標數目則為5 800幢，這是因為當時預計強制驗窗計劃於2012年第二季才開始全面實施；及(b)2014年的計劃數目為1 000幢，目標數目則為5 800幢，這是因為在推行強制驗窗計劃時遇到重大困難(見下文第4.28(c)(i)段)。

註 5：屋宇署表示，由2020年起，目標數目由400幢修訂為600幢，以加強推行強制驗窗計劃。

- (b) 2008年5月，發展局向立法會發展事務委員會提供擬議強制驗窗計劃的資料時表示：
 - (i) 在強制驗窗計劃(其後於2012年6月全面實施)下，每年會揀選5 800幢私人樓宇進行窗戶檢驗；及
 - (ii) 預計首個檢驗周期會在5年內完成；及
- (c) 2013年11月，即強制驗窗計劃推行滿一年後，發展局告知發展事務委員會，屋宇署：
 - (i) 在達到發出強制驗窗計劃法定通知的計劃進度方面遇到重大困難(例如低估了推行強制驗窗計劃所涉及的工作量)，並認為有需要下調強制驗窗計劃每年的目標樓宇數目；及
 - (ii) 會參照運作經驗，修訂強制驗窗計劃的目標。

4.29 審計署留意到，截至2024年12月31日，在27 168幢樓齡達10年或以上的私人樓宇(不超過3層高的住用樓宇除外)(即強制驗窗計劃涵蓋的合資格樓宇)中，有14 676幢(54%)未被揀選以發出強制驗窗計劃法定通知(見表十二)。根據屋宇署就2024年所訂每年揀選600幢樓宇的目標，計劃需要約24年才可涵蓋上述14 676幢樓宇，更遑論涵蓋在2024年後會達10年樓齡而受強制驗窗計劃規管的樓宇。舉例來說，在2025年、2026年和2027年分別會有220幢、212幢和263幢樓宇達10年樓齡(不超過3層高的住用樓宇除外)，有關樓宇屆時會受強制驗窗計劃所規管。

表十二

私人樓宇數目
(2024年12月31日)

樓齡 (年)	私人樓宇 數目 (註 1) (a)	被揀選並已發 出強制驗窗計 劃法定通知的 樓宇數目 (b)	未被揀選以發出 強制驗窗計劃 法定通知的 樓宇數目 (c)=(a)-(b)
10年以下	2 143	—	2 143 (100%)
10年至20年以下	2 176	37	2 139 (98%)
20年至30年以下	4 679	1 388	3 291 (70%)
30年至40年以下	5 519	2 743	2 776 (50%)
40年至50年以下	5 194	2 390	2 804 (54%)
50年至60年以下	5 067	2 695	2 372 (47%)
60年至70年以下	3 563	2 654	909 (26%)
70年或以上	970	585	385 (40%)
總計	29 311	12 492 (註 2)	16 819 (57%)

14 676
(54%)

資料來源：屋宇署的記錄

註 1：數字不包括不超過3層高的住用樓宇，因為該等樓宇不受強制驗窗計劃所規管。

註 2：屋宇署表示，如上表所示，被揀選並已發出強制驗窗計劃法定通知的樓宇總數(即12 492幢)，較在2012至2023年期間被揀選而截至2024年12月31日已發出法定通知的樓宇實際總數(即12 885幢)為少，因為部分樓宇在該段期間被拆卸，在2024年12月31日已不再存在。

4.30 強制驗窗計劃旨在規定業主須定期檢驗其樓宇的窗戶，以期及早發現問題，並適時進行補救工程，避免窗戶因日久失修以致對公眾構成危險(見第1.2段)。就此，審計署留意到：

- (a) 中央政府已明確指出須加速發展“新質生產力”；
- (b) 如《行政長官2024年施政報告》所述，針對體系改革：
 - (i) 有嚴重缺失的，要撥亂反正；
 - (ii) 有瓶頸、短板或阻礙的，要突破瓶頸、清除障礙；及
 - (iii) 有需要鞏固的，要強化和完善；及
- (c) 屋宇署一直在發展“新質生產力”，舉例來說，該署已採用創新科技，例如使用航拍機協助檢驗樓宇外牆是否有失修情況以便利推行強制驗樓計劃。

審計署認為，為達致強制驗窗計劃加強公眾安全的目的，屋宇署需要顧及推行強制驗窗計劃的所有相關因素(例如所需人手、運作經驗和業主的遵從情況)和所遇到的困難，持續檢視擬發出強制驗窗計劃法定通知所揀選的目標樓宇數目，並為計劃制訂長遠策略(舉例來說，在推行計劃時進一步發展和善用“新質生產力”，例如運用人工智能)。

提供網上服務以在強制驗窗計劃下協助公眾方面有可予改善之處

4.31 屋宇署開發了網上服務，協助公眾遵從強制驗窗計劃的規定。截至2024年12月31日，運作中的網上服務包括一個流動應用程式(即“窗安無事”)和屋宇署網站上的一個聊天機械人(即“阿標”)(見表十三)。

表十三

屋宇署開發的網上服務
(2024年12月31日)

網上服務	推出日期	開發費用 (元)	2023-24 年度的 經常費用 (元)	累計 下載次數	累計 使用量
“窗安無事” (流動應用程式)	2022年 8月8日	2,618,000	444,981	13 043	有3 933名 用戶註冊
“阿標” (聊天機械人)	2021年 11月25日	452,350	143,325	不適用	已創建約 36 140條 信息

資料來源：屋宇署的記錄

4.32 “窗安無事” “窗安無事”流動應用程式主要旨在方便業主搜尋和委任合資格人士，及早遵辦強制驗窗計劃法定通知，確保樓宇安全。“窗安無事”的主要功能包括方便業主按個人需求搜尋合資格人士，設有聊天室供業主與合資格人士洽談窗戶檢驗及／或修葺服務，以及便利公眾向屋宇署查詢強制驗窗計劃法定通知的相關事宜。屋宇署表示：

- (a) 自“窗安無事”推出以來，屋宇署進行了各項推廣和宣傳工作，包括發信通知所有合資格人士推出“窗安無事”一事，並透過該署網站、地區簡報會、巡迴展覽和政府宣傳短片／聲帶推廣“窗安無事”；及
- (b) 自2024年1月以來，“窗安無事”的下載次數、註冊用戶人數、邀請宗數和合資格人士回應率均大幅增加。這是由於屋宇署進行了幾項優化工作(例如推出新的政府宣傳短片／聲帶以推廣強制驗窗計劃和“窗安無事”，以及推出新版本的“窗安無事”以提供更多揀選準則和合資格人士的工作參考資料)。

4.33 儘管屋宇署有致力推廣“窗安無事”，審計署留意到，在“窗安無事”推出日期(即2022年8月8日)起計至2024年12月：

- (a) 註冊用戶共有3 933名，其中3 298名為業主，635名為合資格人士(只佔截至2024年12月31日合資格人士總數18 941名的3%)；及

- (b) 只有1 026宗由業主透過“窗安無事”向合資格人士提出的報價邀請獲成功判出。

4.34 “阿標” 屋宇署表示，該署網站上的聊天機械人(即“阿標”)旨在提供全天候服務，透過易用界面以自然對話方式解答公眾對強制驗窗計劃和強制驗樓計劃的一般查詢，並指導用戶在該署網站找尋相關資料。然而，審計署留意到，在2021年11月(即“阿標”的推出日期)至2024年11月期間，用戶滿意程度評分(按5級評分制)平均只有3.16分，儘管有43%的用戶給予的評分為5分(即最滿意的評分)，有37%的用戶給予的評分為1分(即最不滿意的評分)。

4.35 審計署認為，屋宇署需要：

- (a) 加強推廣和宣傳活動，鼓勵更多用戶下載和使用“窗安無事”流動應用程式(例如主動收集合資格人士和業主就使用“窗安無事”的方便程度的意見或不使用“窗安無事”的原因)；及
- (b) 持續檢視從“窗安無事”流動應用程式和該署網站上的聊天機械人(即“阿標”)收到的用戶意見，以期提升網上服務以更切合用戶需要。

審計署的建議

4.36 審計署建議屋宇署署長應：

- (a) 加強樓宇狀況資訊系統內強制驗窗計劃相關資料的記錄保存工作，以期確保有關記錄準確完整並適時更新；
- (b) 採取措施，確保樓宇狀況資訊系統準確記錄屋宇署就強制驗窗計劃文件的審核結果；
- (c) 如第4.27段所述，考慮提升樓宇狀況資訊系統和編製管理資料，以便利屋宇署推行強制驗窗計劃的工作；

- (d) 持續檢視擬發出強制驗窗計劃法定通知所揀選的目標樓宇數目，並為計劃制訂長遠策略(舉例來說，在推行計劃時進一步發展和善用“新質生產力”，例如運用人工智能)；
- (e) 加強推廣和宣傳活動，鼓勵更多用戶下載和使用“窗安無事”流動應用程式；及
- (f) 持續檢視從“窗安無事”流動應用程式和屋宇署網站上的聊天機械人(即“阿標”)收到的用戶意見，以期提升網上服務以更切合用戶需要。

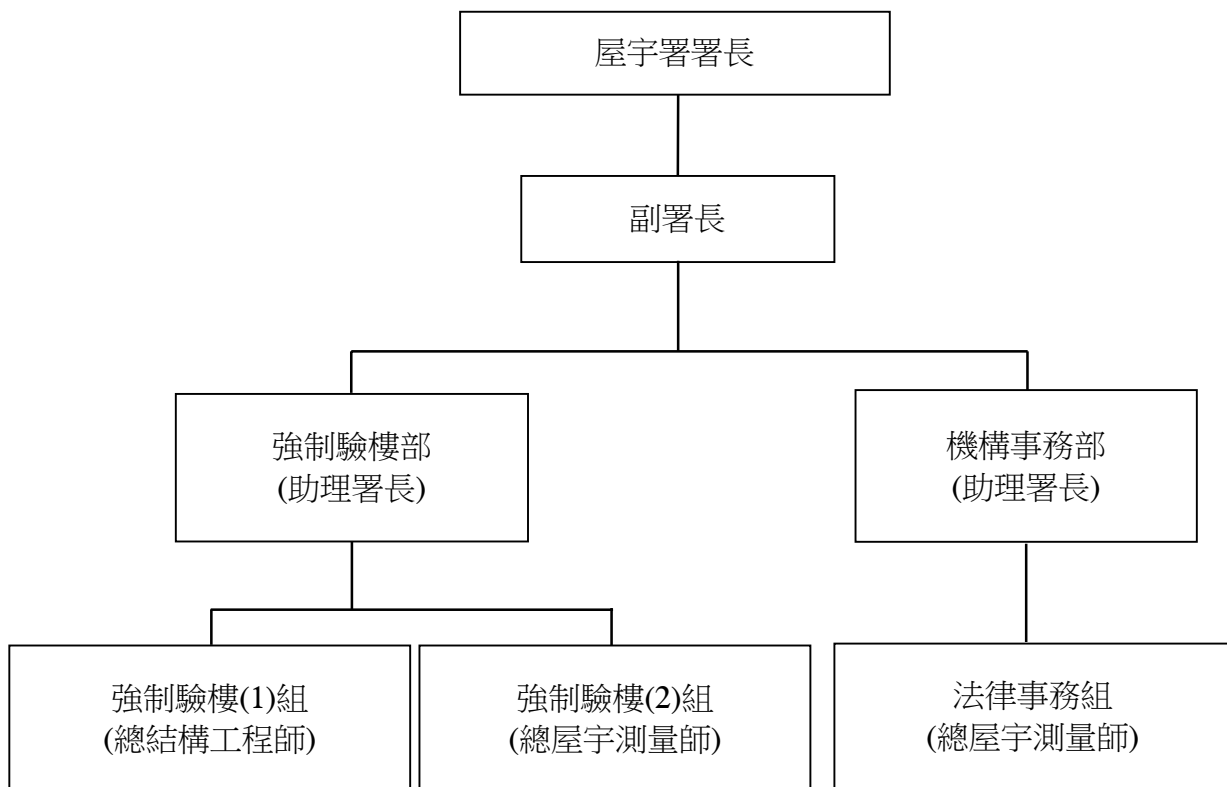
政府的回應

4.37 屋宇署署長同意審計署的建議，並表示屋宇署會繼續：

- (a) 檢視樓宇狀況資訊系統，以期提升工作效率和加強資訊管理；
- (b) 持續檢視在強制驗窗計劃下每年擬揀選的目標樓宇數目；
- (c) 為“窗安無事”流動應用程式舉辦不同推廣和宣傳活動；及
- (d) 定期檢視從“窗安無事”流動應用程式和該署網站上的聊天機械人(即“阿標”)收到的用戶意見。

附錄 A
(參閱第1.9段)

屋宇署：
組織架構圖(摘錄)
(2024年12月31日)



資料來源：屋宇署的記錄