

個別單位窗戶檢驗報價文件及合約(附使用須知) [參考文件(驗窗 - 個別單位)] 使用須知

根據香港法例第 123 章《建築物條例》及附屬法例香港法例第 123P 章《建築物(檢驗及修葺)規例》，業主如接獲建築事務監督(屋宇署)送達**強制驗窗計劃**法定通知，須委任一名**合資格人士**就樓宇的所有窗戶進行**訂明檢驗**。如檢驗後認為需要進行**訂明修葺**工程，業主須委任一名**註冊承建商**，在一名**合資格人士**的監督下進行所需的**訂明修葺**。

合資格人士是指已於屋宇署註冊的認可人士、註冊結構工程師、註冊檢驗人員、註冊一般建築承建商或已就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。個別業主可委任不同的合資格人士為其單位進行有關的**訂明檢驗**及監督所需的**訂明修葺**工程。此外，如獲委任為窗戶進行**訂明檢驗**及監督**訂明修葺**的合資格人士屬註冊一般建築承建商或前述的註冊小型工程承建商，該合資格人士亦可擔任進行**訂明修葺**的承建商。有關**訂明檢驗**及**訂明修葺**的主要步驟可參閱附錄(1)。

業主可使用**參考文件**要求能夠提供合資格人士的個人或公司(「服務提供者」)，為進行窗戶**訂明檢驗**的服務提供報價，並在業主接受報價後成為合約文件。

在一般情況下，業主可根據以下 2 種情況來考慮如何使用此**參考文件**。

情況 1

單位內窗戶狀況良好，合資格人士在進行窗戶**訂明檢驗**後，確認窗戶毋需進行**訂明修葺**，並向屋宇署遞交「委任合資格人士及窗戶**訂明檢驗**／修葺的完工證明書」(WI1)。

在此情況下，業主使用**參考文件**聘任一名**服務提供者**，當**服務提供者**按**參考文件**內的條款及要求(第 1 至 4 部分)完成**訂明檢驗**及所需服務，包括向屋宇署呈交一切所需文件並提供影印本予業主，業主即可只需按**參考文件**第 3 部分註明就**訂明檢驗**的總包金額支付服務費給**服務提供者**。

業主可參閱下述**參考文件**使用步驟第(1)至(3)項。

情況 2

單位內窗戶狀況一般，合資格人士在進行訂明檢驗後，發現個別的窗戶已變得危險，或可變得危險，需要進行訂明修葺，以令該窗戶變得安全。除訂明修葺的工程外，服務提供者亦可能會建議其他修葺工程(其他修葺)予業主考慮。

在此情況下，業主使用參考文件聘任一名服務提供者，向建築事務監督呈交「委任合資格人士及窗戶訂明檢驗證明書」(WI2)及訂明檢驗報告，並向聘用人清楚講解訂明檢驗的結果及必須進行之訂明修葺，及向聘用人提交有關其他修葺的書面建議及清楚講解其建議進行之其他修葺(如有)。

同時，服務提供者須根據聘用人的要求，完成填寫及向聘用人提交本文件 附件 2 - 服務及工程價目表內列出所有適用於訂明修葺及／或其他修葺(如有)的工程項目的數量及單位，以便聘用人為進行窗戶監督及進行訂明修葺的服務提供報價。

當服務提供者按參考文件內的條款及要求(第 1 至 4 部分)完成訂明檢驗及所需服務，包括向屋宇署呈交一切所需文件並提供影印本予業主，業主即可按參考文件第 3 部分註明就訂明檢驗的總包金額支付服務費給服務提供者。

業主可參閱下述參考文件使用步驟第(1)至(4)項。

參考文件使用步驟

業主可按以下步驟使用參考文件：

- (1) 業主填寫第 1 部分的聘用人資料後，把整份參考文件和法定通知影印本交予服務提供者為提供訂明檢驗服務報價。
- (2) 由服務提供者填寫第 3 部分作為提供訂明檢驗服務的報價。
- (3) 如業主接受上述第 3 部分由服務提供者填寫有關訂明檢驗服務的報價，即可指示服務提供者可於何時進行訂明檢驗，並於參考文件第 4 部分簽署／蓋印確認。
- (4) 由服務提供者進行窗戶訂明檢驗後，如確認窗戶需要進行訂明修葺及／或其他修葺(如有)，服務提供者必須先向業主清楚講解訂明檢驗的結果及所需進行的訂明修葺及／或其他修葺(如有)，並填寫附件 2 - 服務及工程價目表內列出所有適用於訂明修葺及／或其他修葺(如有)的工程項目的數量及單位。

留意事項

業主在使用**參考文件**時，應留意以下各點：

- (1) 如業主未能以聘用人身分，而需要由其他人代表其聘任**服務提供者**為窗戶進行**訂明檢驗**，業主應以書面形式授權委託。
- (2) 上述**參考文件**只適用於聘任一名能夠提供**合資格人士**的**服務提供者**，即該**服務提供者**合資格進行窗戶**訂明檢驗**的服務。有關合資格人士的名單，或其他有關窗戶**訂明檢驗**的詳情，業主可瀏覽屋宇署網頁(www.bd.gov.hk 或可掃描右方二維條碼)。
- (3) 業主應保存窗戶**訂明檢驗**的資料(如檢驗記錄)，及要求**服務提供者**交付其就**訂明檢驗**向屋宇署呈交所有所需文件的證明書副本。
- (4) 本使用須知及**參考文件**僅作為業主獲取**訂明檢驗**服務報價的參考文件，業主可以自由選擇以其他方式獲取報價。



免責聲明

- (1) 為方便**聘用人**獲取**訂明檢驗**及／或**監督訂明修葺**服務報價，香港樓宇復修促進服務有限公司(由市區重建局全資擁有)已透過樓宇復修平台，提供本使用須知及**參考文件**供**聘用人**參考。
- (2) 本使用須知及**參考文件**僅作參考，讓**聘用人**獲取**訂明檢驗**及／或**監督訂明修葺**服務報價。**參考文件**只包含一般相關的基本條款，**聘用人**須按其實際需要，修改**參考文件**或加入其他條款後才發送給**服務提供者**要求提供報價。
- (3) 對於**參考文件**是否適合被採納為相關服務或工程的合約文件或以獲取相關的報價，香港樓宇復修促進服務有限公司不作任何明示或隱含的陳述、申述、保證或擔保。選擇採用本使用須知及**參考文件**或其任何部分的使用者有責任自行判斷其中內容的含義、準確及合適性，他們應按需要尋找專業意見，以充分及明確理解本使用須知及**參考文件**的內容及使用本使用須知及**參考文件**可能產生的任何風險及後果。
- (4) 香港樓宇復修促進服務有限公司不承擔任何因使用本使用須知及**參考文件**或其任何部分或是因依賴於本使用須知及**參考文件**或其任何部分而引起的任何責任及／或各種直接、間接、特殊及／或相應的損失或損害。

附錄(1)



強制驗窗計劃簡易指南

Layman's Guide on Mandatory Window Inspection Scheme

1. 檢驗及修葺的主要步驟



English version of this Guide can be downloaded from the BD's website or by scanning the QR code on the right.



附錄(1)

2. 強制檢驗項目及需要修葺/更換的情況

注意事項：

- 檢驗須包括所有可開啟及固定的窗戶構件。
- 更換構件的物料及規格非須不低於原有設計標準。
- 如把窗殼更換成不銹鋼窗殼，或更換原有不銹鋼窗殼上的拉釘或螺絲，須使用不銹鋼拉釘或螺絲。
- 若有窗戶橡條阻礙或個別阻擋，業主亦必須對此等窗戶安裝檢驗，以確保公眾安全。

注意事項：

- 在強制驗窗計劃下，業主可自行決定是否進行影響窗戶安全的修葺或提升工程。

常見的提升工程例子

修補老化/破損防水膠條

提升原有組件至現行窗戶設計及建造標準

鋁/鉛水鋼窗殼 → 不銹鋼窗殼

不銹鋼拉釘 → 不銹鋼螺絲

鋁製拉釘 → 增加拉釘數目

窗殼及窗扇

變形 / 不能開妥

窗玻璃

破爛 碎裂

固定窗玻璃的墊條

鉛質玻璃墊條 玻璃 墊條

玻璃 墊條

缺漏 / 欠妥

窗殼

上窗殼 下窗殼

鬆脫 變形 銹蝕

窗鎖

上窗鎖 下窗鎖

連動桿

銹蝕/變形/斷裂 連動桿斷裂

上下連動鎖

窗鎖

斷裂

七字鎖

斷裂

拉釘 / 螺絲

鬆脫 / 缺漏 銹蝕 氧化致出現灰白色粉末

3. 非強制修葺/更換項目

注意事項：

在強制驗窗計劃下，業主可自行決定是否進行影響窗戶安全的修葺或提升工程。

常見的提升工程例子

修補老化/破損防水膠條

提升原有組件至現行窗戶設計及建造標準

鋁/鉛水鋼窗殼 → 不銹鋼窗殼

不銹鋼拉釘 → 不銹鋼螺絲

鋁製拉釘 → 增加拉釘數目

附錄(1)

4. 查詢

查詢強制驗窗計劃的詳情，請與屋宇署聯絡：
郵寄地址：九龍油麻地海庭道11號西九龍政府合署北座屋宇署總部
電郵地址：enquiry@bd.gov.hk
熱線電話：2626 1616
網頁：www.bd.gov.hk



5. 舉報

如合資格人士或註冊承建商有不當行為，可向屋宇署或直接向相關部門／機構作出舉報：

- 屋宇署：沒有親身進行檢驗、失實陳述
- 香港警務處：恐嚇、使用虛假文書
- 廉政公署：涉及貪污舞弊
- 香港海關：不良營商手法
- 消費者委員會：不公平的交易、貨不對辦、逾期完工、對服務不滿
- 競爭事務委員會：合謀定價、圍標
- 相關工會／聯會／專業學會及／或註冊管理局：專業失德或違反行業操守



6. 有關技術及財政的支援

- 屋宇署：
 - 地區簡介會*
 - 樓宇安全貸款計劃
 - 市區重建局：
 - 家居維修免息貸款
 - 有需要人士維修自住物業津貼計劃
- ☎ 3188 1188 🌐 www.brplatform.org.hk



*地區簡介會的時間表及有關資訊，可瀏覽屋宇署網頁或掃描二維碼：



7. 參考資料

流動應用程式「強制驗樓／驗窗紀錄」：
提供合資格人士／註冊承建商名單，並可查閱法定通知遵從情況，可掃描二維條碼下載



App Store



Google Play

- 「強制驗窗計劃」小冊子
- 「窗戶安全須知」
- 「驗窗修葺選擇多 業主有權問清楚」小冊子
- 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則

以上參考刊物可於屋宇署網頁下載或掃描二維條碼瀏覽



強制驗樓／驗窗計劃短片
提醒業主進行驗樓或驗窗時需注意的事項及可獲得的財政或技術支援



個別單位檢驗及修葺報價文件及合約(參考樣本)



強制驗樓及驗窗計劃作業備考：FNEI-9 窗戶檢驗報告



查閱法定通知的發出或遵從情況



屋宇署
2020年8月

個別單位窗戶檢驗報價文件及合約 (附使用須知)
[參考文件(驗窗 - 個別單位)]
(「本文件」)

第 1 部分 - 聘用人資料(由聘用人填寫)

聘用人名稱(「聘用人」): _____

聯絡電話: _____ 傳真(如有): _____

商業登記號碼(如適用): _____ 電郵(如有): _____

物業地址(「相關物業」): _____

根據《建築物條例》(香港法例第 123 章)建築事務監督向**相關物業**送達的書面通知
編號(「法定通知」): _____

(聘用人應將**法定通知**副本夾附於本文件內(附件 1))

在提交本文件時，服務提供者須填寫本文件的下列部分：

已完成填寫的**第 3 部分**。

第 2 部分 - 訂明檢驗服務內容及條款

1. 服務及工程範圍

按照《建築物條例》(香港法例第 123 章)、《建築物(檢驗及修葺)規例》(第 123P 章)及屋宇署發佈的《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則》的規定，本文件 **第 3 部分** 所述的合資格人士或能提供合資格人士的服務公司(均在本文件稱為「服務提供者」)須在法定通知指明的限期或建築事務監督指明的限期內(以日期較後者為準)為法定通知所涵蓋之**相關物業**的窗戶進行及完成《建築物條例》(香港法例第 123 章)及《建築物(檢驗及修葺)規例》(香港法例第 123P 章)下定義的訂明檢驗(「訂明檢驗」)及承擔作為合資格人士的相關所有法定責任，包括向建築事務監督呈交一切所需文件。如**服務提供者**未能於**法定通知**指明的期限或建築事務監督指明的期限內進行及完成**訂明檢驗**，**服務提供者**須儘快通知建築事務監督及作出延期申請。

2. 服務開始及完工

2.1 如**服務提供者**完成**訂明檢驗**後，認為毋須進行《建築物條例》(香港法例第 123 章)及《建築物(檢驗及修葺)規例》(香港法例第 123P 章)下定義的訂明修葺(「訂明修葺」)，**服務提供者**必須按法例要求向建築事務監督：

- (i) 呈交指明表格「委任合資格人士及窗戶訂明檢驗證明書」(WI2)及一切所需文件，以達致及滿足建築事務監督的要求；及
- (ii) 繳納一切所需文件的費用(相關費用已包括在本文件 **第 3 部分** 所述的總包金額內)。

2.2 如**服務提供者**完成**訂明檢驗**後，認為有需要對有關窗戶進行**訂明修葺**及／或於**訂明修葺**以外但**服務提供者**認為有合理需要以確保窗戶運作良好的其他修葺工程(「其他修葺」)，在**法定通知**指明的限期、建築事務監督指明的限期或完成**訂明檢驗**當天計起的 30 天內(以日期較前者為準)，**服務提供者**必須：

- (i) 向建築事務監督呈交的指明表格「委任合資格人士及窗戶訂明檢驗證明書」(WI2)及**訂明檢驗**報告，並向**聘用人**清楚講解**訂明檢驗**的結果及必須進行之**訂明修葺**，及向**聘用人**提交有關**其他修葺**的書面建議及清楚講解其建議進行之**其他修葺**(如有)。
- (ii) 同時，**服務提供者**須根據**聘用人**的要求，完成填寫及向**聘用人**提交本文件 **附件 2 - 服務及工程價目表**內列出所有適用於**訂明修葺**及／或**其他修葺**(如有)的工程項目的數量及單位。

2.3 所有上述由**服務提供者**向建築事務監督呈交的指明表格及一切所需文件，須於合理時間內向**聘用人**提供影印本一份。

3. 服務總額及付款條件

- 3.1 聘用人在收到由**服務提供者**向建築事務監督呈交達致及滿足建築事務監督要求的本部分第 2.1(i)項的指明表格及一切所需文件(須有清晰顯示建築事務監督收件日期及時間的印章)的影印本 或本部分第 2.2(i)項所述的指明表格及**訂明檢驗報告**及 2.2(ii)項所述完成填寫的**服務及工程價目表**當天計起(以日期較後者為準)，**聘用人**須於 7 個日曆天內一次付清所有在本文件第 3 部分 所述的總包金額予**服務提供者**。**聘用人**可以用**服務提供者**在本文件下或就本文件欠負**聘用人**的任何款項或應向**聘用人**承擔的任何責任抵銷應支付給**服務提供者**的**服務及工程總額**的任何部分。
- 3.2 收到由**聘用人**發放的任何款項後，**服務提供者**須立即向**聘用人**發出收據，以茲證明。

4. 傷害、損害和保險

- 4.1 **服務提供者**須負責及保障**聘用人**免受與下列事宜有關的任何申索或法律程序及所引起的任何破壞、支出、責任或損失及就該些破壞、支出、責任或損失對**聘用人**作出彌償：
- (i) 因進行本部分下的服務而引起、或期間發生、或導致的任何人身損傷、疾病或死亡，不論是發生於相關物業內或外；及
 - (ii) 因進行本部分下的服務而引起、或期間發生、或導致的任何不動產或個人財產損失或破壞，不論是發生於相關物業內或外。
- 4.2 **服務提供者**須負責購買下列保險，所購買的保險必須涵蓋本文件 第 2 部分 服務相關的責任及索償，所有購買保險相關費用已包括在本文件 第 3 部分 所述的總包金額內。
- (i) 按香港法例第 282 章《僱員補償條例》下須承保的保險；及
 - (ii) 第三者責任保險(就每一意外事故及保險期內所引起的人身傷亡及財物損失而招致的任何法律責任或賠償提供不少於港幣 2 千萬元的保額，受保人須包括**相關物業**的業主及**聘用人**)。
- 4.3 **服務提供者**就所有目的而言只是**聘用人的獨立合資格人士**而並非**聘用人的僱員**。

5. 道德承諾及反競爭行為

- 5.1 **服務提供者**必須避免利益衝突及嚴格遵守香港法例第 201 章《防止賄賂條例》的所有相關條款，包括有關提供、索取及接受利益的條款。
- 5.2 **服務提供者**也必須遵守香港法例第 619 章《競爭條例》，不會從事反競爭行為，以促進競爭。

6. 終止及暫停本合約

服務提供者僅可在以下情況下終止其聘任：**聘用人**重大違反其在本部分下的責任而該等違約行為不可補救或(如屬可予補救)**聘用人**在收到**服務提供者**指明相關違約行為及要求作出補救的通知後並未有在合理的時間內作出補救；在此情況下，**服務提供者**有權向**聘用人**發出書面通知，即時終止其聘任。**聘用人**可在任何時間向**服務提供者**發出書面通知，於通知書發出當天起計 7 日後終止**服務提供者**的聘任。如**服務提供者**在聘任終止時，未能按本部分第 3.1 項的要求向**聘用人**提供由**服務提供者**向建築事務監督呈交達致及滿足建築事務監督要求的本部分第 2.1(i)項的指明表格及一切所需文件(須有清晰顯示建築事務監督收件日期及時間的印章)的影印本**或**本部分第 2.2(i)項所述的指明表格及訂明檢驗報告及 2.2(ii)項所述完成填寫的**服務及工程價目表**，**聘用人**毋須向**服務提供者**支付任何**服務費用**。

7. 規管法律及第三方權利

7.1 本文件受香港特別行政區法律管轄及解釋。

7.2 本文件並無向任何第三方授予《合約(第三方權利)條例》(香港法例第 623 章)下的任何權利或利益，亦無意可由任何第三方強制執行。本文件可無需任何第三方的同意而予以撤銷或變更。

第 3 部分 - 服務提供者資料及提供訂明檢驗服務之要約 (由服務提供者填寫)

服務提供者公司／個人名稱： _____
地址： _____
聯絡人姓名(如有)： _____ 電話： _____
商業登記證編號(如適用)： _____ 傳真(如有)： _____
電郵(如有)： _____
為進行本文件 第 2 部分 所述服務(訂明檢驗)提供的 合資格人士姓名： _____
合資格人士註冊編號： _____ (須提供由屋宇署發出的驗窗卡影印本)

1. 本人／公司謹此提出要約，由本文件 **第 4 部分** 所述的服務開始日期起計(該日期必須在本人／公司遞交本文件後的 6 個月內)，及以收取下述總包金額(不包括訂明修葺及／或其他修葺(如有)的服務及工程總額)為代價，為聘用人根據本文件 **第 2 部分** 條款及要求提供及按時完成本文件 **第 2 部分** 所述之窗戶訂明檢驗及所述一切的服務。

訂明檢驗 總包金額： HK\$ _____

2. 本人／公司清楚明白 聘用人無責任及不一定接受任何報價或聘用任何人／公司而毋須作任何解釋。

服務提供者簽署／蓋印確認：

日期： _____ 年 _____ 月 _____ 日

第 4 部分 - 接受服務提供者提供訂明檢驗服務之要約 (由聘用人填寫)

我們現同意及接受服務提供者在本文件 第 3 部分 的要約。服務提供者須於下述日期開始起計，按 本文件 第 1 至第 4 部分 的條款及要求完成所有相關服務。

服務開始日期：_____年_____月_____日
(該日期必須是服務提供者遞交本文件 第 3 部分 當天起計的 6 個月內)

聘用人簽署／蓋印確認：

日期：_____年_____月_____日

附件 1 -法定通知之副本 (由聘用人提供)

附件 2 - 服務及工程價目表

此附件截錄自《個別單位窗戶監督及修葺報價文件及合約 (附使用須知)》[參考文件 (維修 - 個別單位)]，第 10 項的服務及工程價目表。

聘用人可在服務提供者完成本要約內的所有相關服務後，並在需要就監督及完成進行訂明修葺及／或其他修葺(如有)時，將此填妥的附件(只需填寫工程項目的數量及單位)直接取代參考文件 (維修 - 個別單位)的相同部分，以作獲取報價之用。

10. 服務及工程價目表

服務及工程價目表				
服務內容／窗戶部件名稱	數量 (註解1)	單位 (註解1)	單價 (註解2)	總額 (註解2)
由合資格人士監督窗戶訂明修葺	1	單	HK\$	HK\$
向建築事務監督呈交指明表格及一切所需文件	1	單	HK\$	HK\$
保險 (按本文件第2部分 - 訂明修葺報價及條款第4.2項)	1	單	HK\$	HK\$
向聘用人提交所有文件的彩色影印本一份	1	單	HK\$	HK\$
訂明修葺部件				
1. 窗鉸		每隻	維修：HK\$	HK\$
			更換：HK\$ (物料：_____)	HK\$
2. 窗鎖 - (i) 七字鎖		每隻	維修：HK\$	HK\$
			更換：HK\$	HK\$
(ii) 上下連動鎖		每隻	維修：HK\$	HK\$
			更換：HK\$	HK\$
3. 不銹鋼拉釘和螺絲		每一扇窗	更換：HK\$	HK\$
4. 固定窗玻璃的壓條		每一扇窗	更換：HK\$	HK\$
5. 窗玻璃 (註解 3)		平方米	更換：HK\$	HK\$
6. 窗扇 (註解 3)		平方米	維修：HK\$	HK\$
			更換：HK\$	HK\$
7. 窗框及窗扇 (註解 3)		平方米	維修：HK\$	HK\$
			更換：HK\$	HK\$

10. 服務及工程價目表(續)

服務及工程價目表				
服務內容／窗戶部件名稱	數量 (註解1)	單位 (註解1)	單價 (註解2)	總額 (註解2)
其他修葺部件				
1. 安裝在窗扇上的防水膠條		每一扇窗	維修：HK\$	HK\$
			更換：HK\$	HK\$
2. 安裝在窗框上的防水膠條		每一扇窗	維修：HK\$	HK\$
			更換：HK\$	HK\$
3. 把手		每個	更換：HK\$	HK\$
其他 (如有，請詳細註明) (例如：外牆棚架連相關保險或按實際需要使用其他規格的窗戶部件)				
				HK\$
服務及工程總額				HK\$

註解 1：訂明檢驗後，如需要進行訂明修葺，(窗戶檢驗)的服務提供者只須填寫有關工程項目的數量及單位。

註解 2：(監督及進行訂明修葺)的服務提供者只須填寫相關單價，乘以數量後可得出相關的服務及工程總額。

註解 3：以平方米計算面積，計算每隻窗的面積時須以四捨五入方式計算至最接近的 0.01 平方米。