

2005年7月13日
討論文件

立法會
規劃地政及工程事務委員會
鋁窗安全

引言

本文件旨在提供資料，闡釋政府為確保私人樓宇及公共房屋的鋁窗安全而進行的工作。

問題

2. 政府關注近日多宗鋁窗脫墮的意外。在大多數情況下，窗戶脫墮主要是源於窗戶缺乏定期檢查及適當的保養，和使用不正確。欠缺適時的檢查使大廈業主未能發現其窗戶出現問題，例如窗框的拉釘被侵蝕、螺絲和窗扇鬆脫，從而加以維修保養。我們考慮到問題的嚴重性及其對公眾安全的重大影響，政府已加強工作，改善情況。

私人樓宇

加強公眾定期檢查和保養窗戶的意識

3. 為確保窗戶安全，窗戶的設計和安裝，以及定期檢查與維修都很重要。在窗戶的設計與安裝方面，屋宇署已經以作業備考方式，向建築專業人員及註冊承建商發出了技術指引。這些作業備考已定期更新內容，最新的版本於二零零五年三月發出。

4. 另一方面，樓宇業主及住客有責任為其物業的窗戶進行定期檢查和適時維修。缺乏適當的維修可能導致窗戶脫落，對公眾安全構成威脅。在這方面，為減少同類事件將來再發生，樓宇業主定期檢查和妥善地保養其窗戶十分重要。

5. 政府加強了以下的工作，以增加公眾對定期檢查和保養窗戶的重要性的意識，並向業主提供所需的意見和協助：

- (a) 屋宇署已申延其熱線服務時間，以二十四小時運作的方式，向公眾提供有關窗戶維修問題的意見；
- (b) 屋宇署已向超過 130 萬名私人住戶發信，促請他們關注需要定期檢查窗戶，並特別提供如何進行窗戶維修保養的資訊；
- (c) 屋宇署人員出席了多個電台節目，提高市民關注鋁窗安全的意識，並強調業主定期檢查窗戶、避免不適當使用窗戶（例如用作晾曬衣物）的重要性；
- (d) 屋宇署會於七月中旬向所有私人住戶發出新印製有關檢查及保養鋁窗的小冊子；
- (e) 屋宇署增加了在電視及電台播放，與及於黃金時間播出政府宣傳短片或資料的次數，以便向市民傳達檢查及保養窗戶的信息；及
- (f) 屋宇署及民政事務總署（民政總署）自二零零五年六月下旬起，在十八區每區舉辦一系列的研討會，為業主立案法團（法團）和互助委員會（互委會）的主席、物業經理以至市民大眾講解檢查及保養窗戶的事宜。香港房屋協會（房協）及香港建築幕牆裝飾協會的代表亦會應邀出席提供意見及服務。此外，當局亦會在七／八月間在民政總署轄下的四個大廈管理資源中心舉辦地區性研討會，向市民發放有用的資料。

協助業主檢查窗戶

6. 為協助大廈業主，特別那些不清楚如何進行窗戶檢查的業主，我們已獲得非政府組織的協助，提供下列服務：

- (a) 經過屋宇署的呼籲，香港物業管理公司協會和物業管理公司已組織工程人員檢驗在其管轄之下的大廈／物業的窗戶；
- (b) 針對成立了法團和互委會的大廈，屋宇署與民政總署正鼓勵這些組織的主席安排工程人員檢查其大廈／物業的窗戶。地區研討會是接觸和鼓勵這些組織其中一個途徑；及
- (c) 房協正為私人大廈提供免費鋁窗檢驗服務，包括那些沒有成立法團和互委會的大廈。房協會優先為符合其「樓宇管理維修綜合計劃」資格的住宅樓宇檢查鋁窗，即樓齡為二十年或以上，屬計劃訂明的應課差餉租值的樓宇。

加強執法

7. 屋宇署會向上述第 6 段所提及的檢查工作中發現有破舊窗戶而未能妥善維修其窗戶的業主發出維修令。此外，屋宇署的二十四小時熱線服務（上文第 5(a)段所述）可以讓公眾快捷地向屋宇署報告破舊鋁窗的個案或尋求有關維修鋁窗事宜的意見。自二零零五年一月一日至六月三十日，屋宇署共接到 35 個有關鋁窗脫落的緊急報告，屋宇署已即時採取行動處理問題。

8. 為了加強對窗戶改裝和安裝工程的監管，我們會在《建築物(修訂)條例草案》中把窗戶的安裝與改裝定為小型工程，

該草案會在下一個立法年度提交立法會審議。

制訂長遠措施

9. 作為長遠措施，我們會探討用強制方式要求大廈業主定期檢查其窗戶及進行所需維修的可行性。我們打算在今年年底就這課題在第二階段的樓宇管理及維修諮詢中諮詢公眾。我們也會為從事鋁窗安裝及維修工作的承建商和工程人員制訂詳細的參考手冊。

公共房屋

現時確保窗戶安全的措施

10. 房屋署十分重視公共屋邨的鋁窗安全，也關注近日的窗戶脫墮事件。在 160 個公共屋邨為數約 680 000 個單位中，約有 272 000 個單位（即四成）裝有鋁窗。這些窗戶安裝時符合當時適用的屋宇署指引。

11. 屋邨管理人員透過日常巡查，檢查公用地方的鋁窗，並按需要加以維修。為使住戶更注重妥善維修保養鋁窗的重要性，房屋署已向住戶派發有關指引，並在每座住宅大廈的升降機大堂展示附有說明的圖片，令住戶了解如何為單位內的窗戶進行簡單的檢查。房屋署亦會立刻跟進鋁窗損壞報告，並安排所需的維修工程。

三管齊下以確保鋁窗安全

12. 鑑於近日多宗鋁窗墮下事故，房屋署採取下列三管齊下的措施，以加強現時檢查和保養公共屋邨鋁窗的工作：

- (a) **積極執行巡查計劃**：為加快檢查工作和確保維修工程迅速進行，房屋署已成立 20 支由專責人員組成的隊伍，積極及主動地檢查和維修所有公共屋邨單位內的鋁窗，而在 2000 年以前落成的和諧式大廈以及曾經發生鋁窗鬆脫或墮下的大廈會優先巡查。如在檢查時發現窗戶有損壞，或接獲住戶有關窗戶出現問題的報告，房屋署會在 48 小時內跟進維修；

- (b) **加裝拉釘**：在 2000 年以前，公屋單位的鋁窗均以兩口拉釘安裝。目前，分佈於 53 個公共屋邨的 213 座和諧式大廈內合共 140 000 個單位的鋁窗，均以兩口拉釘安裝。為不斷提高鋁窗的安全水平，房屋署將為該等公屋單位內的窗戶加裝拉釘，以加強固定鋁窗鉸和可開啓的窗扇。加裝工程已展開，預計需時約九個月完成。有關工程的總費用為 6 800 萬元；及

- (c) **教育和宣傳**：定期巡查有助及早發現鋁窗有否損壞。為提高住戶對窗戶安全的意識，房屋署會繼續推行宣傳工作，透過指引、屋邨通訊和房屋資訊頻道，提醒住戶使用和維修保養鋁窗的正確方法。

房屋及規劃地政局
2005 年 7 月