

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

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</p> <p>註冊檢驗人員須認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> <p>(a) 移位的覆蓋層板；</p> <p>(b) 出現裂縫或鬆脫的覆蓋層板；</p> <p>(c) 欠妥的密封接縫；</p> <p>(d) 銹漬；以及</p> <p>(e) 銹蝕的錨定物或金屬架。</p> <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</p> <p>註冊檢驗人員必須認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> <p>(a) 移位的覆蓋層板；</p> <p>(b) 出現裂縫或鬆脫的覆蓋層板；</p> <p>(c) 欠妥的密封接縫；</p> <p>(d) 銹漬；以及</p> <p>(e) 銹蝕的錨定物或金屬架。</p> <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</p> <p>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>(A) 概要</p> <p>必須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>

說明：

■ 新增／更改字句

↓ 刪除字句

項目	條款	2012 版原文	2017 年修訂	備註
		<p>對於伸出街道之上的懸臂式平板簷篷，應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。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>註冊檢驗人員須認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"> (a) 潮濕； (b) 鋼筋出現銹漬或銹蝕； (c) 出現裂縫或結構損壞跡象； (d) 剝落； (e) 脫層剝落； (f) 鋼筋外露； (g) 空洞及呈蜂窩狀； (h) 變形或位移；以及 	<p>↓</p> <p>註冊檢驗人員必須備存檢驗日誌，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，註冊檢驗人員必須將檢驗日誌呈交屋宇署。</p> <p>註冊檢驗人員必須認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"> (a) 潮濕； (b) 鋼筋出現銹漬或銹蝕； (c) 出現裂縫或結構損壞跡象； (d) 混凝土剝落； (e) 脫層剝落； (f) 鋼筋外露； (g) 混凝土有空洞及呈蜂窩狀； (h) 變形或位移；以及 	

說明：

■ 新增／更改字句

↓ 刪除字句

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，註冊檢驗人員必須留意有否積水、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> <p>對於伸出街道之上的懸臂式平板簷篷，註冊檢驗人員亦必須進行以下調查，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> <p>(a) 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；</p> <p>(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；</p> <p>(c) 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</p> <p>(d) 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。</p> <p>註冊檢驗人員必須根據其專業判斷選取足夠的鑿開</p>	<p>■ 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。</p>

說明：

■ 新增／更改字句

↓ 刪除字句

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 ↓ 公用外露排水管／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。	■ 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	註冊檢驗人員須認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) 銹蝕、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）；	註冊檢驗人員必須認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) 銹蝕、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。

說明：

■ 新增／更改字句

↓ 刪除字句

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	<p>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：</p> <p>(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；</p>	<p>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：</p> <p>(a) 欠妥部分必須予以更換，或以合成樹脂水管防漏膜或其他可行的方法修葺。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；</p>	<p>■ 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。</p>
9	第 6.4 節	<p>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。</p> <p>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</p>	<p>註冊檢驗人員必須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。</p> <p>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，必須予以修葺或糾正。註冊檢驗人員必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。註冊檢驗人員可成立其監督人員隊伍，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。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</p>	<p>■ 釐清註冊檢驗人員及其監督人員隊伍的最低監督規定。</p>

說明：

■ 新增／更改字句

↓ 刪除字句

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>↓</p> <p>就屬於第 I 級別小型工程的糾正／修葺工程而言，</p>	

說明：

■ 新增／更改字句

↓ 刪除字句

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>	<p>■ 提醒合資格人士在檢驗窗戶時採取預防措施。</p>
11	第 11 節第 2 段	<p>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。</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，便無需整扇更換。</p>	<p>■ 加入更換窗戶構件的更多例子／情況。</p>

說明：

■ 新增／更改字句

↓ 刪除字句

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"> ■ 釐清註冊檢驗人員及其監督人員隊伍的最低監督規定； ■ 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。
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。	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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。	<ul style="list-style-type: none"> ■ 更新上文作出的修訂。

- 完 -

說明：

■ 新增／更改字句

↓ 刪除字句

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	<p>(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</p> <p>(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。</p>

說明：

■ 新增／更改字句

▼ 刪除字句

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 ^註
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

說明：

■ 新增／更改字句

▼ 刪除字句

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

說明：



新增／更改字句



刪除字句

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

說明：



新增／更改字句



刪除字句

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。

說明：

■ 新增／更改字句

▼ 刪除字句

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）

說明：

■ 新增／更改字句

■ 刪除字句