

《 2010年建築物（修訂）條例草案 》委員會

2010年3月20日會議席上
團體及個別人士所提意見的摘要
及政府當局的回應

* * * * *

目錄

部		頁
I	一般事宜	1 - 6
II	違例建築工程及內部改建工程	7 - 8
III	服務提供者	9 - 13
IV	向業主立案法團／業主提供支援	14 - 16
V	檢驗及修葺窗戶	17 - 18

I. 一般事宜		
團體／個別人士	意見	政府當局的回應
香港物業管理公司協會	<ul style="list-style-type: none"> 當局計劃每年分別為強制驗樓計劃及強制驗窗計劃揀選2 000幢及5 800幢私人樓宇。鑑於涉及的樓宇數目眾多，當局應在初期揀選較小量的樓宇（例如為強制驗樓計劃及強制驗窗計劃分別揀選1 000幢及2 900幢樓宇），讓當局及居民均有時間熟習有關計劃，並利用所得的經驗改善計劃。 	<ul style="list-style-type: none"> 當局知悉該協會的建議。我們正制訂推行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的運作細節，並會透過各項措施，包括提供足夠的技術及財政支援以及揀選不同狀況的目標樓宇，確保順利推行兩項計劃。
	<ul style="list-style-type: none"> 當局必須確保屋宇署、民政事務總署、香港房屋協會（房協）、市區重建局（市建局）及相關政府部門均獲提供足夠資源，使強制計劃順利推行。撥款方面亦應早作安排。 	<ul style="list-style-type: none"> 當局會考慮議員在審議《2010年建築物（修訂）條例草案》（《條例草案》）後的最終法律框架及相應運作細節，評估資源需求，並會根據既定的政府程序安排所需資源。
	<ul style="list-style-type: none"> 為減輕當局在資源方面的負擔，該協會建議設立註冊機制，使合資格的物業管理公司可被委派統籌私人樓宇參與有關計劃。 	<ul style="list-style-type: none"> 民政事務總署承諾就如何加強香港物業管理公司的規管進行一項兩階段的顧問研究。首階段研究的主要結果已於2008年7月向民政事務委員會匯報。民政事務總署現正進行第二階段研究，並期望在2010年年底前完成。屆時民政事務總署會向民政事務委員會作出匯報，並徵詢議員對未來

I. 一般事宜		
團體／個別人士	意見	政府當局的回應
	<ul style="list-style-type: none"> 由於自願樓宇評級計劃可配合強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，該協會希望當局可在切實可行的情況下盡快推行有關計劃。 	<p>路向的意見。</p> <ul style="list-style-type: none"> 房協及屋宇署一直緊密合作，考慮強制驗樓計劃的最新運作細節及要求，以準備推行自願樓宇評級計劃。我們會繼續與房協商討，期望可盡快推行自願樓宇評級計劃。
觀塘區議會	<ul style="list-style-type: none"> 屋宇署的角色與職能應予加強，並應提高其效率，以便能更妥善地處理關於樓宇維修問題的投訴。 	<ul style="list-style-type: none"> 透過推行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，當局希望在我們的社區建立及保持樓宇安全的文化。屋宇署會重新調配資源，主力集中於推行新的法定規管制度、公眾教育計劃，以及預防性檢驗及修葺工作。
香港建造商會有限公司	<ul style="list-style-type: none"> 該商會認為，執行定期檢驗舊樓及窗戶，是正確的一步，可及早找出失修樓宇的潛在問題，從而驅使樓宇業主及時進行維修及保養工程。 	<ul style="list-style-type: none"> 當局知悉該商會支持強制驗樓計劃及強制驗窗計劃。
香港地產行政師學會	<ul style="list-style-type: none"> 該學會知悉並關注，強制驗樓計劃及強制驗窗計劃並不涵蓋樓高不超過三層的住宅用建築物。為保障公眾安全，實有需要透過另一套機制或修訂相關法例，處理這些樓宇。 	<ul style="list-style-type: none"> 在強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下豁免不超過三層高的住用建築物的建議，是基於屋宇署在考慮到香港建築物的特性、發展及分佈而作出的評估，認為這類建築物一般對公眾安全構成較低風險。

I. 一般事宜		
團體／個別人士	意見	政府當局的回應
		<ul style="list-style-type: none"> 對未被兩個強制計劃涵蓋的建築物（不論是未達樓齡期限或是住用用途和不超過三層高），屋宇署會繼續監察其安全狀況，並根據《建築物條例》（第123章）（《條例》）採取行動，以確保其安全。
香港測量師學會	<ul style="list-style-type: none"> 該學會認為，樓齡超過40或50年的樓宇經過一輪修葺後，驗樓周期須縮短為六至七年，以便樓宇業主有時間提早計劃下一個檢驗周期所需的修葺工程。 	<ul style="list-style-type: none"> 當局知悉該學會的建議。十年的檢驗週期是經過兩輪公眾諮詢後制訂的，目的是在確保公眾安全及盡量減少業主負擔之間小心取得平衡。無論如何，在十年週期期間，業主仍有責任妥善保養其樓宇，屋宇署亦會繼續根據《條例》採取執法行動，以確保樓宇安全。
	<ul style="list-style-type: none"> 該學會不同意驗樓工作"相對簡單"。該學會相信樓宇的檢驗、修葺及維修等工程必須由合資格的專業人員負責。 	<ul style="list-style-type: none"> 儘管在我們的文件中採用"相對簡單"的字眼，我們無意亦不會低估檢驗及修葺所需的專業知識。我們的意思，是例如與新的大型樓宇的建造比較，檢驗及修葺相對較簡單。我們同意強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下的檢驗及修葺須由具足夠資格及工作經驗的專業人員及承建商進行。

I. 一般事宜		
團體／個別人士	意見	政府當局的回應
	<ul style="list-style-type: none"> • 強制驗樓計劃旨在涵蓋公用地方，並無規定須就個別單位的內部進行檢驗。然而，《條例草案》下的"公用地方"具有《建築物管理條例》（第344章）所賦予的涵義，可能包括單位內的結構構件。當局應就強制驗樓計劃所涵蓋的範圍，澄清其立法原意。當局亦應重新考慮"外牆"的定義，因為兩幢毗鄰樓宇之間的牆壁也是外牆，如何檢驗這種外牆是一個問題，而如何釐訂由兩個毗鄰地段共同擁有的"共用牆"的檢驗及維修責任，亦是一個問題。 	<ul style="list-style-type: none"> • 註冊檢驗人員不會被要求檢驗私人單位內的地方。實際上，當個別單位內的樓宇欠妥部分影響到樓宇的結構安全，註冊人員在檢驗建築物的公用部分及／或外牆時應可發現結構損壞跡象及其他表徵。如發現這些跡象，註冊檢驗人員須向屋宇署報告以作出跟進行動。
	<ul style="list-style-type: none"> • 將由屋宇署擬備的作業備考應切合實際需要，及讓專業人員及公眾均能易於明白。 	<ul style="list-style-type: none"> • 屋宇署正就強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的作業守則諮詢業界。屋宇署亦會製作淺白的指引，以幫助樓宇業主理解法定要求。
	<ul style="list-style-type: none"> • 該學會建議，當局應就強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下的法律要求制訂一套指引，方便樓宇業主參考。 	<ul style="list-style-type: none"> • 屋宇署會就強制驗樓計劃及強制驗窗計劃製作淺白的小冊子及指引，以幫助樓宇業主理解法定要求。房協及市建局亦會向有需要業主提供技術支援，協助他們遵從法定要求。

I. 一般事宜		
團體／個別人士	意見	政府當局的回應
	<ul style="list-style-type: none"> 為節省成本及資源，該學會認為，樓宇是否需要進行詳細勘測，應取決於所需費用較低的初步驗樓結果。 	<ul style="list-style-type: none"> 在強制驗樓計劃下，我們不認為很多個案需要進行詳細勘測。如註冊檢驗人員認為需就一些樓宇部件進行詳細勘測以制訂修葺建議，他須把詳細勘測建議書呈交屋宇署同意。
香港地產建設商會	<ul style="list-style-type: none"> 鑑於此課題的複雜性，該商會決定進行詳細研究，並於完成研究後與法案委員會分享其意見。 	<ul style="list-style-type: none"> 當局知悉該商會會在完成其研究後表達其意見。
南區區議會議員 楊默博士	<ul style="list-style-type: none"> 政府部門之間缺乏良好的協調。當局應在《條例草案》中清楚列明相關部門的責任，令部門之間協調得更好。 	<ul style="list-style-type: none"> 當局一直協調有關部門（包括屋宇署及民政事務總署）及支援機構（包括房協及市建局）之間的工作，並會繼續促進它們的聯繫，以確保強制驗樓計劃及強制驗窗計劃順利推行。
	<ul style="list-style-type: none"> 為保障公眾安全，若樓宇業主沒有履行法律責任，建築事務監督（監督）應進行所需的樓宇檢驗及修葺工程，並向有關業主追討所需費用。 	<ul style="list-style-type: none"> 在《條例草案》中擬議第30B(10)及(11)以及30C(8)及(9)條下，監督會獲賦權在業主沒有履行要求時進行或安排進行檢驗及修葺工程，並向沒有履行規定的業主追討工程費、監工費及附加費。
東區區議會議員 楊位醒先生	<ul style="list-style-type: none"> 當局建議增加樓宇檢驗人員的數目，並向有需要的業主提供首次驗樓費用的資助。這些措施基本上已回應了 	<ul style="list-style-type: none"> 當局知悉楊先生支持擬議擴大服務提供者的範圍及向有需要的合資格業主提供首次驗樓費用的資助。

I. 一般事宜		
團體／個別人士	意見	政府當局的回應
	先前討論強制驗樓計劃及強制驗窗計劃時所提出的兩大關注事項。	
灣仔區議會主席 孫啓昌先生	<ul style="list-style-type: none">• 孫先生支持《條例草案》的原則，即業主應負責維修其物業。	<ul style="list-style-type: none">• 當局知悉孫先生支持《條例草案》。
灣仔區議會議員 鍾嘉敏小姐	<ul style="list-style-type: none">• 鍾小姐同意，在強制驗樓計劃下被揀選的樓宇應同時納入強制驗窗計劃。	<ul style="list-style-type: none">• 當局知悉鍾小姐支持擬議同步進行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃。

II. 違例建築工程及內部改建工程		
團體／個別人士	意見	政府當局的回應
觀塘區議會	<ul style="list-style-type: none"> 當局在安排清拆不同地區的違例建築工程（僭建物）時應一視同仁，藉此作為消除結構性危險的預防措施。 	<ul style="list-style-type: none"> 註冊檢驗人員將須向監督報告驗樓時發現的僭建物。有關僭建物將根據屋宇署其時的執法政策（同時適用於全港各區）處理。屋宇署亦會繼續就對生命及財產構成明顯或迫切危險、新建或正建造的僭建物採取即時執法行動。
東區區議會議員 楊位醒先生	<ul style="list-style-type: none"> 馬頭圍塌樓事故引起各界關注內部改建工程不當的問題。鑑於內部改建工程難以監察，楊先生認為以《條例草案》涵蓋私人處所內部的檢驗工作，實屬不切實際。當局應加強公眾教育，提醒業主須謹慎行事，同時修訂相關法例，規定業主須在進行大型內部改建工程前尋求政府的批准，並聘請結構工程師以確定有關工程不會影響樓宇安全。此外，當局應設立基金，若所舉報的個案能成功定罪，向提供線報的人士發放報酬。相關物業的業主、進行翻新工程的工人及承建商如觸犯法例，應受重罰。 	<ul style="list-style-type: none"> 當局知悉楊先生的意見。在現行《條例》下，任何涉及樓宇結構的內部改建工程必須獲得監督事先批准及同意。就此，屋宇署會繼續其公眾教育工作。
	<ul style="list-style-type: none"> 監管內部改建工程的最終責任應由 	<ul style="list-style-type: none"> 當局知悉楊先生的意見。

II. 違例建築工程及內部改建工程		
團體／個別人士	意見	政府當局的回應
	<p>樓宇業主承擔。相對於由當局承擔有關責任，這做法成本較低。</p>	
東區區議會	<ul style="list-style-type: none">東區區議會大致上支持強制檢驗計劃，但擔心有關計劃未必能有效解決影響樓宇結構安全的私人處所分間房間的問題。對於屋宇署認為從檢驗公用地方或外牆便可得悉因私人處所內部改建而令樓宇受損的情況，東區區議會表示有所保留。	<ul style="list-style-type: none">實際上，如個別單位的內部改建工程影響到樓宇的結構部件，註冊專業人員在檢驗建築物的公用部分及外牆時應可發現結構損壞跡象及其他表徵。獲委聘進行訂明檢驗的註冊檢驗人員，須就檢驗建築物的公用部分及外牆時發現的任何這些跡象向監督報告。屋宇署會就影響樓宇結構的懷疑非法室內改建工程進行調查。

III. 服務提供者		
團體／個別人士	意見	政府當局的回應
觀塘區議會	<ul style="list-style-type: none"> 過往經驗顯示，部分認可人士可能會串通以影響投標結果，而為與承建商融洽相處，他們會採取寬鬆的標準衡量工程的質素。這些做法，再加上多數業主立案法團（業團）傾向揀選最低價的投標者，是造成工程不合標準的主要原因。為解決這些問題，屋宇署應擔當獨立身份的角色，在過程中更積極檢查及規管有關工程。 	<ul style="list-style-type: none"> 政府已發出《供應品、貨品及服務採購工作守則》，所有法團均應遵從。當局一直就該工作守則為法團舉辦培訓課程。 透過推行樓宇更新大行動，政府、房協及市建局在提倡妥善投標程序方面獲得了經驗。我們會與樓宇業主分享這些經驗，並鼓勵他們在進行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下的檢驗和修葺工程時採用適當及足夠的招標程序。
	<ul style="list-style-type: none"> 為改善工程的質素，當局應加強工人的技術培訓，並向他們灌輸正確的工作態度。 	<ul style="list-style-type: none"> 當局知悉該區議會的意見。在《條例》下，註冊承建商須聘用有足夠能力水平的工人、監督這些工人進行的建築工程，及確保進行的工程符合《條例》要求的標準。
香港建築師學會	<ul style="list-style-type: none"> 就《條例草案》擬議第30D(3)(a)條而言，當局應清楚訂明註冊檢驗人員可獲豁免親自進行訂明檢驗的準則。 	<ul style="list-style-type: none"> 一般而言，註冊檢驗人員須親自進行訂明檢驗。然而，我們同意在有些情況下註冊檢驗人員未必能親自進行訂明檢驗。例如，如須就某些檢驗項目進行詳細勘測以查明破損的程度或成因，註冊檢驗人員可委聘專門人

III. 服務提供者		
團體／個別人士	意見	政府當局的回應
		員進行這些詳細勘測。這項豁免只有在某些情況下才會獲容許，而有關情況會在將制訂的規例中訂明。
	<ul style="list-style-type: none"> 《條例草案》擬議第30D(9)及30E(8)條分別訂明，註冊檢驗人員或合資格人士，即使因患病或不在香港而暫時不能行事，亦不得提名另一名註冊檢驗人員或合資格人士代其行事。該學會認為有關限制嚴苛，可能會對檢驗工作及相關工程構成不必要的延誤。該學會認為《建築物（管理）規例》第23(2)條允許有關指定的現行做法，應伸延至強制驗樓計劃及強制驗窗計劃。 	<ul style="list-style-type: none"> 跟一般建築工程不同，驗樓及驗窗一般可在相對短時間內完成。再者，註冊檢驗人員及合資格人士須親自檢驗，而註冊檢驗人員須根據其親自檢驗制訂修葺建議。註冊檢驗人員或合資格人士暫時不能行事，亦不應容許其指定另一名註冊檢驗人員或合資格人士暫代其職務。
	<ul style="list-style-type: none"> 《條例草案》擬議第30E(3)條訂明，如獲委任進行驗窗的合資格人士並非自然人，該合資格人士的代表（規例所訂明者）必須親自進行訂明檢驗。當局應在《條例草案》清楚訂明誰人可擔任有關代表，以及所需的資格為何。 	<ul style="list-style-type: none"> 《條例草案》擬議第30E(3)條訂明，如獲委任進行驗窗的合資格人士並非自然人，該合資格人士的代表（規例所訂明者）必須親自進行訂明檢驗。在這擬議條文中合資格人士的代表會在將制訂的規例中訂明。
香港地產行政師	<ul style="list-style-type: none"> 該學會認為需要設立有效的監察機 	<ul style="list-style-type: none"> 政府已發出《供應品、貨品及服務採

III. 服務提供者		
團體／個別人士	意見	政府當局的回應
學會	制，防範不良手法不當地影響強制驗樓計劃下的投標結果。	<p>購工作守則》，所有法團均應遵從。當局一直就該工作守則為法團舉辦培訓課程。</p> <ul style="list-style-type: none"> 透過推行樓宇更新大行動，政府、房協及市建局在提倡妥善投標程序方面獲得了經驗。我們與樓宇業主分享這些經驗，並鼓勵他們在進行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下的檢驗和修葺工程時採用適當及足夠的招標程序。
	<ul style="list-style-type: none"> 該學會察悉當局建議把強制驗樓計劃下的服務提供者的範圍擴大至包括建築師、工程師及測量師。鑑於不同種類的工程要求的知識和專長有別，當局應考慮列明樓宇檢驗人員所需的專業資格，例如把有關人員分為兩類，屋宇署亦應列明每類檢驗人員所負責檢驗的相關樓宇。 	<ul style="list-style-type: none"> 註冊檢驗人員須具備相關專業資格及在建築物設計、建造、維修及保養方面擁有足夠經驗。屋宇署會發出作業守則以向註冊檢驗人員提供指引，而毋需把他們分成不同類別。
	<ul style="list-style-type: none"> 為確保強制驗樓計劃工程的承建商符合所需的標準，屋宇署應考慮有關工程的複雜程度及內容，訂明承建商須具備的資格。 	<ul style="list-style-type: none"> 視乎工程的規模及種類，在強制驗樓計劃下的修葺工程須由合資格進行該等工程的註冊一般工程承建商或就該等工程註冊的註冊小型工程承

III. 服務提供者		
團體／個別人士	意見	政府當局的回應
		建商進行。
香港測量師學會	<ul style="list-style-type: none">該學會認為，與強制驗樓計劃的情況相若，強制驗窗計劃下的訂明檢驗應由註冊個別人士而非由公司負責。	<ul style="list-style-type: none">在強制驗窗計劃下驗窗比在強制驗樓計劃下驗樓相對較簡單。為滿足市場需求，合資格人士的範圍將擴大至包括註冊一般建築承建商和註冊小型工程承建商。如合資格人士並非自然人，該合資格人士的代表（將制訂的規例所訂明者）必須親自進行訂明檢驗。
	<ul style="list-style-type: none">當局不應採取雙重標準，規定須由第三方監督自然人所進行的窗戶修葺工程，但對註冊承建商進行的驗窗卻沒有這樣的規定。	<ul style="list-style-type: none">在強制驗窗計劃下驗窗比在強制驗樓計劃下驗樓相對較簡單。為節省費用及時間以及給予業主彈性，我們認為容許同為註冊一般建築承建商或註冊小型工程承建商的合資格人士作為所需修葺工程的承建商的做法恰當。
	<ul style="list-style-type: none">該學會關注到，與認可人士註冊事務委員會相比，檢驗人員註冊事務委員會只有少數委員。	<ul style="list-style-type: none">註冊檢驗人員在《條例》下的工程範圍不及認可人士的廣泛。我們認為檢驗人員註冊事務委員會有五名成員是恰當的。
	<ul style="list-style-type: none">屋宇署應設立有效的質素監察機制，審視服務提供者所提交的驗樓報	<ul style="list-style-type: none">屋宇署會抽查由註冊檢驗人員提交的檢驗及完工報告，並會就發現的任

III. 服務提供者		
團體／個別人士	意見	政府當局的回應
	告。	何不當或違規行為採取適當的紀律或檢控行動。
香港工程師學會	<ul style="list-style-type: none">該學會認為，制訂指引及監管機制是具建設性的做法，以確保註冊檢驗人員表現的質素及水平一致，以及修葺工程的質素。	<ul style="list-style-type: none">屋宇署會向服務提供者發出作業守則，清楚說明訂明檢驗及訂明修葺的要求，以及遵從通知的標準及要求。
灣仔區議會主席 孫啓昌先生	<ul style="list-style-type: none">雖然檢驗人員不可同時擔任承建商，但現實中不當行為仍可存在。物業業主所獲得的支援不足以讓他們處理這種情況。業主不願意成立法團，原因是想避免為招標過程中的任何失誤承擔責任。	<ul style="list-style-type: none">政府已發出《供應品、貨品及服務採購工作守則》，所有法團均應遵從。當局一直就該工作守則為法團舉辦培訓課程。透過推行樓宇更新大行動，政府、房協及市建局在提倡妥善投標程序方面獲得了經驗。我們與樓宇業主分享這些經驗，並鼓勵他們在進行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下的檢驗和修葺工程時採用適當及足夠的招標程序。

IV. 向業主立案法團／業主提供支援		
團體／個別人士	意見	政府當局的回應
觀塘區議會	<ul style="list-style-type: none"> 不少舊樓業主並非有關樓宇的居民，因此這些業主可能拒絕支付在樓宇更新大行動下的撥款差額，把修葺工程提升至更理想的標準，而影響修葺工程的質素。當局應制訂清晰的政策處理這問題。 	<ul style="list-style-type: none"> 政府會聯同房協及市建局向有需要的業主提供足夠的技術及財政支援。
香港地產行政師學會	<ul style="list-style-type: none"> 現時就樓宇維修設有不同種類的財政支援計劃。為方便申請人（特別是長者）及降低營運成本，當局應考慮就不同的計劃提供一站式服務，以簡化有關申請程序。 	<ul style="list-style-type: none"> 當局正聯同房協及市建局考慮改善眾多計劃的方便性及機構間協調的措施。
香港測量師學會	<ul style="list-style-type: none"> 為方便進行驗樓，當局應靈活及寬鬆地審核樓宇業主對檢驗其樓宇的資助的申請。 	<ul style="list-style-type: none"> 當局正聯同房協及市建局考慮改善眾多計劃的方便性及機構間協調的措施。
	<ul style="list-style-type: none"> 屋宇署應大力支援未成立法團的舊樓，在業主無能力時聘請合資格的專業人員進行檢驗及修葺工程。 	<ul style="list-style-type: none"> 政府會聯同房協及市建局向有需要的業主提供足夠的技術及財政支援。
	<ul style="list-style-type: none"> 當局應引入有效及快捷的機制，處理強制驗樓計劃及強制驗窗計劃所引起的上訴。 	<ul style="list-style-type: none"> 《條例》下設有機制，任何人如因根據該條例送達的法定命令或通知而感到受屈，可向上訴審裁小組（建築物）提出上訴。這機制將適用於在強制驗樓計劃或強制驗窗計劃下送達

IV. 向業主立案法團／業主提供支援		
團體／個別人士	意見	政府當局的回應
		的通知。
香港工程師學會	<ul style="list-style-type: none"> 對於沒有成立法團且難以進行強制檢驗的樓宇，當局可考慮提供若干形式的諮詢服務或支援（包括財政支援），作為整套計劃的一部分。 	<ul style="list-style-type: none"> 政府會聯同房協及市建局向有需要的業主提供足夠的技術及財政支援。
南區區議會議員 楊默博士	<ul style="list-style-type: none"> 為成功推行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，當局應適切關注並無成立法團的失修樓宇的業主所面對的問題。對於透過向發展商或市建局出售物業圖利的業主，當局就成立法團提供支援，未必可誘使他們進行樓宇維修工程。此外，部分樓宇業主可能已移居其他國家，部分樓宇則可能由海外的有限公司所持有。這些業主不會關心所擁有的舊樓的情況及環境。楊博士質疑當局為解決有關問題所建議的措施的成效。 	<ul style="list-style-type: none"> 樓宇業主應主要負責保持其樓宇於良好維修狀態，這是既定的社會共識。然而，政府會聯同房協及市建局向有需要的業主提供足夠的技術及財政支援。 如業主沒有遵從強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下的法定要求，監督可向該業主採取執法行動。監督亦可考慮進行檢驗及修葺工程，然後追討工程費、監工費及附加費。
東區區議會	<ul style="list-style-type: none"> 各項樓宇維修資助計劃亦應適用於公務員建屋合作社轄下的物業。 	<ul style="list-style-type: none"> 各項財政支援計劃接受符合該等計劃的條件的所有私人樓宇的申請，並沒有排除公務員建屋合作社轄下的物業的申請。
灣仔區議會主席	<ul style="list-style-type: none"> 孫先生批評地區層面所提供的支援 	<ul style="list-style-type: none"> 保養私人樓宇是業主的責任。政府會

IV. 向業主立案法團／業主提供支援		
團體／個別人士	意見	政府當局的回應
孫啓昌先生	不足，部分法團由於無法籌務足夠經費，已經撤回樓宇維修計劃。	聯同房協及市建局向有需要的業主提供足夠的技術及財政支援。
灣仔區議會議員 鍾嘉敏小姐	<ul style="list-style-type: none">鍾小姐建議當局應提供技術意見、支援及指引，以協助業主揀選合資格的承建商，並防止出現圍標的情況。	<ul style="list-style-type: none">政府會聯同房協及市建局向有需要的業主提供足夠的技術及財政支援。

V. 檢驗及修葺窗戶		
團體／個別人士	意見	政府當局的回應
觀塘區議會	<ul style="list-style-type: none">鑑於涉及大廈窗戶下墜的事實的數字令人憂慮，當局應協助相關大廈的業主找出這些事故的成因，包括檢驗鋁窗的質素及其損耗程度等。此外，對於租戶及業主疏忽修葺窗戶的問題，當局須以更嚴肅的態度處理。	<ul style="list-style-type: none">實施強制驗窗計劃有助在業主間建立及持續定期對窗戶進行預防性保養的文化。在擬議強制驗窗計劃下，如業主沒有遵從有關法定要求，監督可向該業主發出定額罰款通知書及提出檢控。監督亦可考慮進行檢驗及修葺工程，然後追討工程費、監工費及附加費。
香港建造商會有限公司	<ul style="list-style-type: none">該商會察悉，本港沿用的各種窗戶系統所要求的技術知識水平各有不同，因此當局應在已接受足夠訓練及具備充分知識的註冊一般建築承建商及註冊小型工程承建商中，提名合資格的服務提供者，進行不同級別和複雜程度的維修和保養工程。	<ul style="list-style-type: none">所有註冊一般工程承建商及就有關窗戶的小型工程註冊的小型工程承建商均合資格進行強制驗窗計劃下就窗戶的訂明檢驗及訂明修葺。
香港建築業承建商聯會有限公司	<ul style="list-style-type: none">若樓宇業主須在聘請註冊小型工程承建商修葺窗戶前委任專業人員進行檢驗，便會大大增加成本。當局將難以取得樓宇業主的支持。	<ul style="list-style-type: none">在擬議強制驗窗計劃下，業主可委聘同一註冊一般工程承建商或註冊小型工程承建商進行訂明檢驗及訂明修葺。
	<ul style="list-style-type: none">屋宇署已就安裝新鋁窗制訂技術標準及指引。該聯會相信，舊鋁窗如保養妥善可繼續使用。屋宇署亦應制訂	<ul style="list-style-type: none">屋宇署會發出作業守則，就強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下的檢驗及修葺工程提供指引。狀況良好的現有鋁

V. 檢驗及修葺窗戶		
團體／個別人士	意見	政府當局的回應
	指引，訂明在強制驗窗計劃下，若舊鋁窗已由合資格人士進行妥善檢驗及修葺，便可繼續使用。	窗將毋需更換或提升至現行設計標準。

2010年6月4日