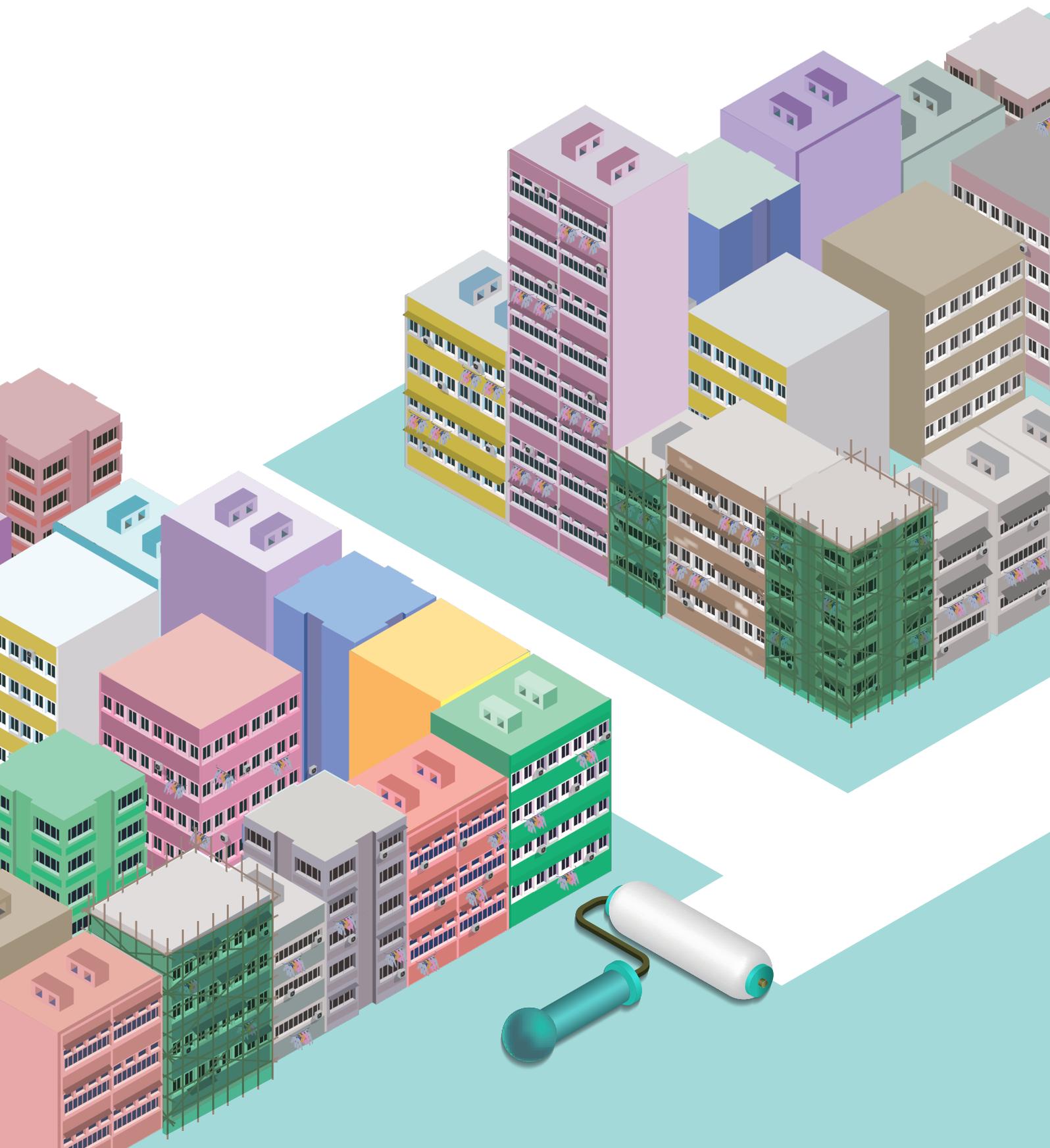


樓宇復修實務指南

(適用於公用部分)



序言

「業主積極參與」、「流程一目了然」、
「復修事半功倍」！



「預防勝於治療」這個道理大家都耳熟能詳，有如定期檢查身體，若能及早發現問題，病向淺中醫，總比出現嚴重病痛後才接受治療來得有效及快些康復。如果將概念應用於樓宇復修方面，便能領悟到定期及適時維修保養樓宇的各個部分，對維持樓宇的整體狀況，與及居住環境安全及衛生非常重要，亦較有效率。

樓宇公用部分的復修涉及所有業主的利益，而香港大部分的私人樓宇均為分散業權的樓宇，致令商議及推行樓宇復修頗不容易。再者，業主一般對如何統籌和管理復修工程（尤其當中涉及各專業範疇的工作）未必有充足的掌握，這更減低有意籌劃者的信心，增加業主在商議及籌組樓宇復修的困難。

汲取了多年來協助業主統籌樓宇復修的經驗，**市區重建局（市建局）**了解到業主除了擔心龐大的工程費用外，在統籌樓宇復修的過程中，往往產生不少疑問和面對不少困難；包括不認識樓宇復修的工作流程；不清楚業主自身、業主組織、物業管理公司、工程顧問及工程承建商等各持份者在樓宇復修過程中的角色、權利和責任；以及對工程規模和工程費用缺乏相關資訊以作參考比較等。市建局相信業主如果能夠有渠道獲取更多樓宇復修的資訊和支援，會有助增加了解及信心，亦較容易以合理的價錢和公開、公平及公正的程序完成樓宇復修的工程，減少業主間的爭拗。

因此，**香港樓宇復修促進服務有限公司**（市建局的全資附屬公司）的「樓宇復修平台¹」推出這本針對樓宇公用部分的維修保養的〈樓宇復修實務指南〉（指南），旨在提供一套簡便易明的指引。除希望協助已成立**業主立案法團（法團）**的樓宇外，同時亦希望能盡量照顧那些沒有**法團**的樓宇業主，妥善地籌劃及進行樓宇復修工程。本指南的內容涵蓋樓宇復修前的準備工作、招聘工程顧問公司和工程承建商的程序，及如何監督工程及施工等資料，以「樓宇復修6步曲²」為骨幹貫通整個樓宇復修過程，並加入「模擬情境」及「小錦囊」，更聚焦反映現時樓宇復修的實況，讓讀者注意到樓宇復修過程中可能出現的一些不當行為。除引述現行的法例條文，亦提供建議的程序和措施，作為我們推薦的作業常規³。最後不能不提的，公用部分的適時維修以外，個別單位做好單位內的維修保養，對整體樓宇的結構安全與環境衛生都同樣重要。



1 「樓宇復修平台」是一個一站式的樓宇復修資訊平台，將會以不同的專業範疇為主導，集合不同專業團體、學會、業內人士代表的參與，為業主提供全方位的資訊和支援。**市建局**已成立一間附屬公司（**香港樓宇復修促進服務有限公司**）專責管理這個平台，該附屬公司轄下設三個委員會—技術委員會、服務提供者委員會和推廣委員會，就平台上的實務指引及守則、工程費用參考、樓宇復修專用的招標及合約參考文件、服務提供者名冊資訊庫等提出具體方案和建議執行細則。

2 意旨6個樓宇復修的主要流程/步驟。詳情亦可到「樓宇復修平台」網站（www.brplatform.org.hk）瀏覽有關樓宇復修各個流程的短片。

3 本指南中的模擬情境/例子（全屬虛構，只供參考用途，絕無任何影射意圖）旨在闡明在樓宇復修工程中，可能會出現的一些不當行為，從而提醒業主和**法團**應小心留意這些風險，並應委任遵循道德操守的合資格工程顧問及工程承建商，進行樓宇復修工程。

如何更有效地使用本指南

本指南內運用以下標記，方便讀者快速地選讀所需資訊：



掃描二維條碼觀看「樓宇復修平台」網站內的短片



了解樓宇復修的主要工作



小錦囊



模擬情境



參照指南內的章節



參考刊物



範本文件/ 表格



附件-相關資料

鳴謝

鳴謝

本指南是由**香港樓宇復修促進服務有限公司** (市建局的全資附屬公司) 於2019年編製。下列政府部門、法定機構及專業團體於編製期間曾給予寶貴意見及貢獻，特此鳴謝。

政府部門及法定機構

屋宇署
消防處
民政事務總署
香港房屋協會
廉政公署

專業團體 (排名不分先後)

屋宇設備運行及維修行政人員學會
英國特許建築工程師學會 (香港分會)
承建商授權簽署人協會有限公司
香港建築業承建商聯會有限公司
香港專門審核師學會
香港營造師學會
香港物業管理師學會
香港專業建築測量顧問公會
註冊小型工程承建商簽署人協會
建築師事務所商會有限公司
香港註冊消防工程公司商會有限公司
英國特許建造學會(香港)
香港物業管理聯會有限公司
香港物業管理公司協會
香港建造商會有限公司
香港建築師學會
香港工程監督學會
香港工程師學會
香港房屋經理學會
香港測量師學會
香港註冊承建商商會有限公司
工程監督及建設監理學會(香港)
皇家特許測量師學會

版本、免責聲明及版權

版本

第一版：2019年5月

免責聲明

本指南只提供一般的指引，不會就每種情況下可能出現的所有事宜提供處理方法。指南中有關法例規定的解釋，只屬一般和概括性質，旨在以淺白的文字介紹於非專業人士，並只適用於本指南出版當時的法例規定。所有有關進行樓宇復修工程的步驟及做法均不屬於規定，亦並非詳盡無遺，並且不可取代向專業人士尋求技術建議及協助的需要。讀者有需要時，應徵詢法律意見，或向有關當局諮詢詳細現行的規定，以及尋求有關進行樓宇復修工程的專業意見及協助。任何人士因為本指南的內容作出或放棄作出任何行動而招致損失，**樓宇復修促進服務有限公司**及其合作夥伴概不會負上任何責任，包括法律或其它責任。

本指南中的模擬情境/例子 (全屬虛構，只供參考用途，絕無任何影射意圖)旨在闡明在樓宇復修工程中，可能會出現的一些不當行為，從而提醒業主和**法團**應小心留意這些風險，並應委任遵循道德操守的合資格工程顧問及工程承建商，進行樓宇復修工程。

版權

本刊物版權歸**香港樓宇復修促進服務有限公司**所有。歡迎有興趣人士翻印作非牟利用途，惟須註明出處。

樓宇復修 6 步曲 001

第 1 步 取得業主共識進行復修



第 1.1 節 認識樓宇復修 003

- 1.1.1 樓宇為何需要復修
- 1.1.2 樓宇復修的責任及忽略樓宇失修的後果
- 1.1.3 開展樓宇復修前期工作

第 1.2 節 成立業主立案法團（適用於未成立法團的樓宇） 011

- 1.2.1 《建築物管理條例》(香港法例第 344 章)
- 1.2.2 大廈公契
- 1.2.3 成立法團的目的及好處
- 1.2.4 成立法團的方法及程序
- 1.2.5 法團、管委會及業主的權利及責任
- 1.2.6 經理人的職責、角色及服務
- 1.2.7 樓宇復修項目管理的組織架構

第 1.3 節 召開會議商討及議決進行樓宇復修工程 019

- 1.3.1 各種會議的程序及規則
(適用於已成立法團的樓宇)

附件 027

範本文件 054



第 2 步	招聘專業復修工程顧問	
第 2.1 節	制定工程顧問服務範圍	068
	2.1.1 何謂工程顧問	
	2.1.2 工程顧問的基本服務範圍	
第 2.2 節	根據《建築物管理條例》及《供應品、貨品及服務採購工作守則》招聘工程顧問	073
	2.2.1 《建築物管理條例》的規定及《供應品、貨品及服務採購工作守則》	
	2.2.2 如何聘請工程顧問	
	2.2.3 了解「招標妥」樓宇復修促進服務	
第 2.3 節	開標並進行工程顧問回標分析	079
	2.3.1 工程顧問服務建議書的分析及評估	
	2.3.2 風險管理/防貪措施(委任評標小組)	
	2.3.3 不建議單以投標價錢評核標書	
	2.3.4 常見非價錢因素清單 (評核標書價錢以外的考考慮因素)	
第 2.4 節	進行工程顧問面試	083
	2.4.1 為何進行面試	
	2.4.2 面試流程	
	2.4.3 議價安排(非必要)	
第 2.5 節	召開會議商討及議決工程顧問	085
	2.5.1 建議的工作安排	
第 2.6 節	與中標工程顧問簽署顧問合約	085
	2.6.1 採用建議的合約參考文件	
	2.6.2 監督工程顧問的措施	
附件		089
範本文件		104



第 3 步	進行樓宇勘察及制定標書	
第 3.1 節	工程顧問進行樓宇勘察	123
	3.1.1 為何需要進行樓宇勘察	
	3.1.2 樓宇勘察的範圍	
	3.1.3 樓宇勘察的方法	
第 3.2 節	工程顧問制定工程標書	126
	3.2.1 訂立樓宇復修方案	
	3.2.2 制定工程標書	
	3.2.3 工程標書的種類	
第 3.3 節	工程顧問提供工程估價	131
	3.3.1 甚麼是工程估價？	
附件		135
範本文件		138



第 4 步	招聘復修工程承建商	
第 4.1 節	召開會議確認工程標書及招標安排	144
	4.1.1 何謂工程承建商	
	4.1.2 工程承建商的法例要求	
第 4.2 節	根據《建築物管理條例》及《供應品、貨品及服務採購工作守則》招聘工程承建商	147
	4.2.1 《建築物管理條例》的採購規定及《供應品、貨品及服務採購工作守則》	
	4.2.2 如何聘請工程承建商	
	4.2.3 一般的工程合約招標方法	
第 4.3 節	開標並進行工程標書回標分析	149
	4.3.1 開啟及評核工程標書	
	4.3.2 評標階段的風險管理/防貪措施	
	4.3.3 評標報告的主要內容	
第 4.4 節	進行工程承建商面試	152
	4.4.1 面試安排及流程	
	4.4.2 議價安排(非必要)	
第 4.5 節	召開會議商討及議決工程項目及工程承建商	154
	4.5.1 建議的工作安排	
附件		158
範本文件		166

第 5 步	展開工程及工地監督	
第 5.1 節	掌握簽訂合約前的準備工作	170
	5.1.1 樓宇復修中的「主要持份者」	
	5.1.2 簽訂合約及施工前的工作安排	
第 5.2 節	開工後管理合約及監督工程	174
	5.2.1 定期檢討工程進度	
	5.2.2 檢查質量	
	5.2.3 工程變更	
	5.2.4 工程付款	
附件		180



第 6 步	驗收工程及完工	
第 6.1 節	驗收已完成的工程及解除命令 (如有)	186
	6.1.1 檢測和調試	
	6.1.2 驗收巡視	
	6.1.3 法定文件	
	6.1.4 政府部門的參與	
	6.1.5 記錄圖則	
	6.1.6 確認完工日期及延期安排	
	6.1.7 完工證明書	
第 6.2 節	工程承建商在保固期內修補損毀	189
	6.2.1 保固期	
	6.2.2 保固期內各方的權責	
第 6.3 節	制定長遠的樓宇維修保養計劃	191
	6.3.1 樓宇維修保養的目的	
	6.3.2 預防性維修保養	
	6.3.3 維修保養的策略及標準	
	6.3.4 制訂樓宇維修保養周期表	
	6.3.5 設立專項的維修特別基金	
第 6.4 節	為樓宇購買保險	195
	6.4.1 購買樓宇保險的作用	
	6.4.2 樓宇保險的種類	
附件		199

樓宇復修 6 步曲





第 1 步

取得業主共識進行復修



第一步主要工作

1.1

認識樓宇復修

- 了解樓宇為何需要復修
- 認識樓宇復修的責任及忽略樓宇失修的後果
- 開展樓宇復修前期工作

1.2

成立業主立案法團

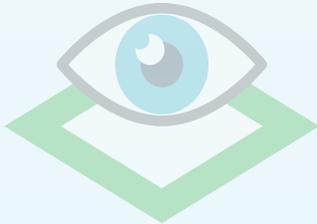
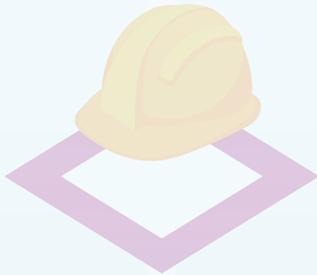
(適用於未成立法團的樓宇)

- 了解《建築物管理條例》及大廈公契
- 了解成立**法團**的目的、好處、方法及程序
- 了解如何在沒有**法團**的情況下籌組樓宇復修工程
- 了解各方的角色及責任

1.3

召開會議商議進行樓宇復修工程

- 了解各種會議的程序及規則



(掃描二維條碼觀看相關短片)

第1.1節 認識樓宇復修

無論業主是因為樓宇日久失修要進行自發性樓宇復修，或是因為樓宇失修問題嚴重而收到政府部門發出的「法定命令/通知」，須要進行強制性樓宇復修，當計劃開始籌組樓宇復修工程，遇到的首個難題可能是要令樓宇各業主明白樓宇復修的原因及接受樓宇有復修的需要。

因此，要有效及順暢地統籌樓宇復修工程，第一步應先取得業主的共識。此步尤其重要，我們鼓勵業主在策劃樓宇復修的初期

- (i) 做好溝通工作，清楚明白樓宇復修的原因和忽略樓宇復修的後果；
- (ii) 掌握樓宇復修的相關有用資訊；
- (iii) 了解推行樓宇復修的流程和每階段須注意的地方。

做足預備工作不但大大增加對進行樓宇復修的信心，日後遇到不妥當或出現爭拗/誤會的情況亦會相對減少。

1.1.1 樓宇為何需要復修

復修的原因

要充分認識樓宇復修，當然應先了解為何樓宇需要進行復修。一般情況下，驅使業主進行樓宇復修有以下兩個主要原因：

- (1) 樓宇明顯失修，由業主自發提出全面的樓宇復修（自發性）；
- (2) 樓宇嚴重失修，收到相關政府部門的「法定命令/通知」，強制進行樓宇復修（強制性¹）。

1 在2011年開始推行的「強制驗樓計劃」（計劃）下，政府每年也會向一些三十年樓齡或以上的樓宇發出通知，要求業主按計劃進行檢驗及相應的修葺。



小錦囊

「法定命令/通知」是甚麼？

當相關政府部門（例如**屋宇署**）發現樓宇失修的情況危及公眾安全或健康，便會介入並以勸喻/強制形式要求**業主/法團**盡快進行相應的修葺工程。**業主/法團**有責任遵從屋宇署的法定命令，立即進行修葺工程。

只有在緊急情況下或**業主/法團**不遵從命令時，**屋宇署**才會代為進行工程，然後向業主收回工程費用，另加監督費及附加費。對未有遵從命令而又沒有合理辯解的**業主/法團**，**屋宇署**可採取檢控行動。根據《建築物條例》，任何人無合理辯解而沒有遵從命令，即屬犯罪，一經定罪，可處罰款及監禁。

屋宇署發出的法定命令會在土地註冊處登記，並會在命令獲遵從後予以撤銷。有關登記亦可能令樓宇買賣交易出現障礙。



想了解更多常見的「法定命令/通知」？— 請參閱[附件1](#)

**關注樓宇失修狀況，適時維修**

樓宇從入伙到拆卸重建的生命週期中，不同的構件與設備有不同的保養維修需要，以延長壽命。



想知道樓宇復修的相關辭彙？ - 請參閱[附件2](#)

一般情況下，失修樓宇的建築構件和相關設施通常會出現個別或多個以下問題²：

- 建築結構及飾面會發現破損的混凝土、剝落或鬆脫的天花批盪、破損的內牆和外牆飾面/馬賽克紙皮石等問題；
- 消防安全設施會發現破損的防火門或被拆除，於出口樓梯的圍封牆開鑿未經批核的通氣口等問題；
- 屋宇裝備裝置會發現損毀的供水/供電設備、排水系統、消防設施、升降機和自動扶梯等問題；
- 斜坡及擋土牆會發現破裂斜坡護面及排水渠等問題；

2 資料來源：廉政公署編制〈樓宇維修實務指南〉。

- 窗戶會發現損壞的窗戶鉸鏈、鬆脫的錨釘等問題；
- 外牆的附加物³會發現生銹或脫鬆等問題；及
- 防水工程會發現滲水、損毀的屋頂防水膜層等問題。



想知道更多樓宇狀況的常見問題、一般成因及處理方法？

— 請參閱附件3

復修的好處

適時的樓宇復修及妥善的管理有助業主、住戶、鄰里及整體社會創造一個多贏的局面，包括：

- 改善居住環境；
- 減低有關政府部門發出法定命令/通知的機會；
- 避免樓宇因失修而貶值；
- 延長樓宇的可使用年期；
- 紓緩拆卸重建的逼切性；及
- 減慢市區老化速度。

1.1.2 樓宇復修的責任及忽略樓宇失修的後果

業主的責任

多數人都明白當自己名下物業有破損，物業的擁有人（即業主）便有責任維修其物業以確保家居及公眾安全。但不少私人樓宇的業主可能不知道，自己名下物業所涵蓋的範圍其實不限於自己佔用的單位。事實上，當業主買入一個物業單位時，除了他所佔用的單位外，同時亦與其他業主共同承擔管理和維修「公用部分」的責任。如果某些業主不理解上述責任，低估/忽略樓宇失修的後果，在商議進行樓宇復修的初期，以至在整個樓宇復修過程中，業主間不免產生意向分歧，引來誤解及爭拗頻生，甚或延誤、拖垮整個樓宇復修工程。

3 樓宇外牆的附加物，包括例如屋簷、裝飾線條式浮雕、伸出物、建築構件、冷氣機、簷篷、露台、晾衣架、突出板及外層保護物等等。



小錦囊

「公用部分」是甚麼？

「公用部分」是指除了在**土地註冊處**註冊的文書所指明或指定專供某一位業主使用、佔用或享用的部分以外，建築物的其他部分及《建築物管理條例》(附表1)指明的部分，例如外牆及承重牆、地基、柱和樑等結構、公共走廊、樓梯、走火通道和升降機等，均屬於「公用部分」，由樓宇的所有業主共用。

舉例來說，業主每天使用的自來水，都是經由樓宇的供水系統、水管所供應；他們每天外出，都要路經樓層的走廊及乘搭升降機，並出入大堂等。業主可能未有留意何謂樓宇的「公用部分」，但事實上，他們每天也在享用這些「公用部分」及設施。業主如要確定自己居住的樓宇「公用部分」的範圍，應參閱「大廈公契」(公契)及圖則。



民政事務總署〈建築物管理條例(第344章)指南〉



「大廈公契」是甚麼？－ 請參閱第1.2.2節



忽略樓宇失修的後果

如**業主**對樓宇失修的情況視而不見，抑或不理會相關政府部門發出的「法定命令/通知」，均有可能引至嚴重的後果。樓宇失修，會令居住環境惡化、衛生情況變差及增加威脅人生安全的風險，例如當樓宇失修的情況嚴重，樓宇結構破損，便可能發生意外墮物甚至有樓宇倒塌的危機，傷及住戶及途人。如果造成財物損毀或人命傷亡，不但引來巨額的保險索償，更有可能被刑事檢控，後果實在不容忽視。



小錦囊

有關購買第三者風險保險

根據《建築物管理條例》第28條，所有**法團**均須就有關建築物的公用部分及該**法團**的財產訂立第三者風險保險單。每份保單的單一事故承保額，不得少於一千萬元。

而根據香港保險業聯會提供的資料，在購買第三者風險保險時，**法團**可能要提供樓宇狀況的資料，例如是否有搭建物、是否有維修計劃等，以供保險公司考慮是否承投有關保險。



想知更多有關為樓宇購買保險的資料？
－ 請參閱第6.4節

1.1.3 開展樓宇復修前期工作

成立樓宇復修小組

當有意籌劃樓宇復修工程，業主可考慮成立「樓宇復修小組」以統籌樓宇復修工程的前期準備工作，例如進行有關樓宇復修的資料搜集及與其他業主溝通以了解他們對進行樓宇復修工程的意見。

香港的現行法例並沒有要求業主在統籌樓宇復修工程時成立「樓宇復修小組」，對於已成立**業主立案法團（法團）**的樓宇，《建築物管理條例》（香港法例第344章）訂明**法團**的事務要交由**管理委員會（管委會）**辦理，即包括統籌及處理樓宇復修的前期工作。

➔ 想進一步了解《建築物管理條例》？ — 請參閱第1.2.1節

查閱公契內有關統籌及處理樓宇管理及復修工作的條款

就沒有**法團**的樓宇而言，不論樓宇業主是否已按照公契的條款成立**業主委員會（業委會）**或聘任「經理人」（一般為物業管理公司），均須遵照公契訂明的條款統籌及處理樓宇管理及維修保養的工作。



小錦囊

業委會是甚麼？

根據《建築物管理條例》第34D條，**業委會**是指根據及按照公契成立的業主組織。有關組織的組成、運作細則、職責和權力都須依從公契的規定。**業委會**並不是一個法人團體。另外，根據《建築物管理條例》第34K條，如果樓宇已委出**管委會**和成立**法團**，則**管委會**委員須當作為**業委會**，並具有**業委會**根據公契所具有的一切職能、權力及職責。

📖 民政事務總署〈建築物管理條例（第 344 章）指南〉

➔ 管委會及業委會有何分別？ — 請參閱第1.2.3節



小錦囊

「經理人」是甚麼？

根據《建築物管理條例》第34D(1)條，「經理人」(Manager) 就建築物而言，指「公契經理人」或當其時為執行公契而管理有關樓宇的任何其他人(即「合約經理人」)。

「經理人」主要可以分為兩類：

- (1) 「公契經理人」(DMC manager)，指公契指明管理有關樓宇的人。一般而言，在樓宇落成後、**業主立案法團**組成前，「公契經理人」由發展商委任代表業主管理樓宇，多為發展商的聯屬公司。而公契一般亦會列明「公契經理人」的管理年期。
- (2) 「合約經理人」，指當其時為執行公契而管理有關樓宇的任何其他人，一般指業主以合約條款聘任的「經理人」，即是與**業主/法團**簽訂一般商業合約而作管理的物業管理公司。一般樓宇都是經業主大會通過，方與物業管理公司簽訂「經理人」合約，合約上大多列明收費、年期等。

轉換「經理人」的安排

如需轉換「公契經理人」或管理合約上沒有列明終止條文的「合約經理人」，根據《建築物管理條例》附表7的規定，**法團**可召開**法團**業主大會，並藉符合以下說明的決議通過終止「經理人」的委任：

- 由親自投票或委派代表投票的業主以過半數票通過；及
- 獲總共擁有業權份數不少於50%的業主支持(只有擁有份數，並負有支付有關份數的管理開支的法律責任的業主，才有權投票)。

如果管理合約上有列明合約期和終止合約條文，而**法團**需在合約有效期內終止「合約經理人」的管理合約，必須根據合約上列明的終止合約條文處理(例如合約上列明需三個月通知期，**法團**便需要依照合約上的要求給予足夠的通知期)。

 **民政事務總署**〈建築物管理條例(第 344 章)指南〉

 「經理人」有何職責及角色？能提供甚麼服務？
— 請參閱第 1.2.6 節

公契在樓宇管理事務方面非常重要，界定了業主之間的權利、權益及責任，並就很多樓宇管理事宜作出規定及指引。對於沒有**法團**的樓宇，如公契條款比較全面及有明文規定，業主可按照公契訂明的條款成立**業委會**或委任「經理人」；召開會議通過有關樓宇公用地方維修保養；攤分集資及繳付維修及保養費用等決議。

不過，公契也有各式各樣的版本，部份樓宇的公契條款可能較為簡單或含糊不清，假若公契沒有明文規定以下事項：

- (1) 「業主大會」可通過有關樓宇公用地方維修及保養的決議；及
- (2) 該決議對所有業主(包括沒有出席「業主大會」的業主)「均有約束力」，

那麼業主便需要「全數一致同意」有關樓宇公用地方維修及保養的決議，方為有效。

就此，業主在籌組樓宇復修之前，應考慮先行諮詢「香港執業律師」並索取有關之書面法律意見，證明有關樓宇的公契賦予「業主大會」通過有關樓宇公用地方維修及保養的決議的權利、確認有關召開「業主大會」的要求及程序，且該決議對所有業主均有約束力。

當然，要全數業主開會討論並通過樓宇公用地方維修及保養的決議或開立銀行戶口處理有關的工程費用集資，基本上較難實行，亦費時失事。因此，業主應該考慮先成立**法團**，透過由一眾業主籌組而成立的**法團**，按相關法例框架下進行樓宇維修的各項工作，是最有效的處理方法，令業主能更有效討論及籌劃樓宇復修工程，相比起每一次也要召集全數業主開會商議及作決定簡單快捷得多。



➔ 想進一步了解公契？— 請參閱第1.2.2節

**模擬情境**

「樓宇甲」總共有 10 個單位，已超過 30 年樓齡，由於一直沒有業主組織，樓宇多年來亦沒有進行任何全面的樓宇復修工程，以致樓宇日久失修，多處公用部分出現嚴重破損，屋宇署已發出命令要求該樓宇的所有業主立即聘請建築專業人士及註冊工程承建商進行修葺。

由於樓宇仍未成立**法團**，公契亦沒有詳列有關籌組樓宇公用地方維修及保養的條文，因此須要全體業主通過才可落實進行樓宇復修工程和跟進其後的工作，惟發現樓宇有部份業主已移民或把單位出租，無法聯絡，難以舉行全體業主大會，因而未能進行樓宇復修工程，各業主最終被屋宇署檢控及罰款。

探討：

- 上述樓宇只有 10 伙，要取得全體業主支持仍遇到困難，試想像如樓宇有數十或數百個單位，又如何通過有關議決呢？
- 何不考慮成立**法團**，在法例的框架下以法人的身份處理有關樓宇復修的工作？

➔ 如何成立法團？ — 請參閱第1.2節

第1.2節 成立法團 (適用於未成立法團的樓宇)

如前文所述，業主應該考慮先成立**法團**，根據法例要求及程序，召開業主會議，令業主可以更有效籌劃樓宇復修工程，討論及議決有關的重要事項。

在成立**法團**及統籌樓宇復修工程時，業主應先了解以下的相關法例及文件。

1.2.1 《建築物管理條例》⁴ (香港法例第 344 章)

條例簡要

- 旨在為**法團**的成立和運作提供法律綱領，並就樓宇管理的相關事宜訂定規範及條文，協助**法團**執行職務和行使權力，保障業主的權益，以及訂定委出**管委會**和委任委員的程序。
- 訂定了關於公契的「強制性條款」⁵，例如財務安排、採購安排、「經理人」辭職、**法團**終止「經理人」的委任、「經理人」的委任結束後的責任及業主之間的通訊等多個範疇。**法團**及「經理人」有責任遵行條例、公契及由**民政事務局**局長根據條例發出的工作守則。
- 授予或加於**法團**的權力及職責，根據該條例(第29條)所訂定，由**管委會**代為執行。條例亦讓業主有所依循，方便**法團**的日常運作。
- 就**管委會**組織及工作程序的事宜，若條例與公契出現不一致之處，即以條例的規定為準⁶。

1.2.2 大廈公契 (公契)⁷

公契是樓宇各業權共有人、「公契經理人」和發展商之間的契約，訂明業主之間、發展商和「公契經理人」的權利、權益和責任。公契通常是由發展商與樓宇的第一名買家簽訂後生效，並且對後來的買家同樣有約束力。和其他私人合約一樣，除非得到有關各方同意，否則締約的任何一方不得單方面修改公契的任何條款。

公契在樓宇管理事務方面非常重要。除了訂明樓宇的「公用部分」、個別業主的專用部分和各個單位的「不可分割業權份數」之外，公契也會就很多樓宇管理事宜作出規定及指引。

4 《建築物管理條例》(香港法例第344章)，而政府亦會不時檢討有關條例的執行情況，並作出適時的修訂，以切合社會發展的需要。

5 《建築物管理條例》(第344章)附表7。

6 《建築物管理條例》(香港法例第344章)附表2第12段指明，如附表2與公契或任何其他協議的條款有任何不一致之處，即以附表2為準。就**管委會**組織及工作程序以外的其他事宜，若條例與公契出現不一致之處，建議**業主/法團**尋求專業法律意見。

7 資料來源：民政事務總署〈建築物管理條例(第344章)指南〉。

然而，各樓宇的公契條款各異，業主在籌組樓宇復修時，應先參閱公契，或考慮尋求律師就公契條款提供意見，以確保充份了解公契內的有關條款。



小錦囊

「不可分割業權份數」是甚麼？

一般而言，多層建築物的業權是以「不可分割業權份數」來表述的。當業主購入多層建築物的一個單位時，他不但擁有這個單位的獨有管有權，也和其他業主共同擁有建築物的公用部分。由於這些公用部分是由所有業主共同擁有，建築物的業權份數因此是不可分割的。

公契詳細列明每個單位的「不可分割業權份數」。在大部分情況下，業主所需繳交的維修費、管理費，以至在業主大會上的投票權，都取決於他所擁有的「不可分割業權份數」。

 **民政事務總署**〈建築物管理條例(第 344 章)指南〉



小錦囊

業主如想查閱公契，可先行查核購入物業時夾附的文件中是否有包括在內，另業主亦可以到**土地註冊處**或透過該處的網上訂購服務(<http://www.iris.gov.hk>)，購買公契的副本，以作參閱。

1.2.3 成立法團的目的及好處

管理及保養大廈，業主人人有責

私人物業為業主的重要資產，保養、管理及維修私人物業亦是擁有者的當然責任，妥善有效的樓宇管理及適時的維修保養不單為業主提供一個優質、舒適及安全的居住環境，更可確保物業不會因管理不善或日久失修而貶值。業主應積極參與樓宇管理的運作，包括樓宇的日常管理以及維修保養，特別是預防性維修保養，以保障自己的權益。

行使法團的法定權力，執行樓宇管理事務，履行業主職責

要有效並妥善地管理樓宇的公用地方，成立**法團**是一個最可行的方法。**法團**是根據《建築物管理條例》成立的獨立法人組織⁸。在法例的框架下，可代表所有業主管理樓宇的公用部分，並行使及執行業主在條例下所享有的權利、權力、特權和職責。**法團**亦有權聘請和監督物業管理公司、保安公司/保安員、清潔公司/清潔工人。要迅速而妥善地處理樓宇管理的事務，**法團**的日常工作主要交由**管委會**⁹辦理。

組織業主參與樓宇的日常管理及保養維修

根據《建築物管理條例》成立**法團**可以讓樓宇業主組織起來，並作為代表全體業主的組織/法人有效地管理樓宇的公用部分及處理樓宇復修問題，制定誠信要求及紀律守則  (範本1)，透過公平、公正及公開的採購/招標安排及高透明度的會議及投票程序，促使樓宇復修工程能妥善進行及完成。

 想知道更多有關誠信管理及利益申報的詳情？ — 請參閱附件4



小錦囊

樓宇是否必須成立法團？

香港的現行法例並沒有強制性要求所有樓宇成立**法團**。要處理樓宇管理及維修保養的工作，成立**法團**雖然並非唯一的方法，然而**法團**能根據《建築物管理條例》在法例的框架下管理樓宇，則是較為有效的方法。



如何在沒有**法團**的情況下處理樓宇維修保養的工作？ — 請參閱第 1.1.3 節

8 《建築物管理條例》(第344章) 第14(1)條，**法團**會議可通過有關公用部分的控制、管理、行政事宜或有關該等公用部分的翻新、改善或裝飾的決議，而該決議對管委會和全部業主均具約束力。

9 《建築物管理條例》(第344章) 第29條。



小錦囊

管委會與業委會的分別？

	管委會	業委會
委出 / 成立依據	根據《建築物管理條例》第3、第3A或第4條委出	根據及按照公契成立 (如《建築物管理條例》第34D條所述)
職能	代表所有業主管理樓宇公用部份。	根據公契內所列的條款，監察「公契經理人」是否按照公契條款管理樓宇，並在樓宇管理上向「公契經理人」提供意見。

1.2.4 成立法團的方法及程序

業主可根據《建築物管理條例》(第3、第3A或第4條)召開業主會議，以委出**管委會**和成立**法團**。業主亦須參閱公契以了解如何計算業主在業主會議上可投的票數，一般而言，每一份業權份數即代表一票，除非個別公契另有指明則例外。

- 一般而言，多數樓宇會根據條例第 3 條 (由總共擁有不少於 5% 業權份數的業主委任一名業主作為召集人) 召開業主會議，通過成立**法團**及委出**管委會**。**管委會**須於會議舉行後的 28 天內到**土地註冊處**提交**法團**註冊申請。



小錦囊

成立**法團**主要包括以下工作 (如根據條例第 3 條)：

1. 由總共擁有不少於5%業權份數的業主委任一名業主為召集人；
2. 召集人查閱大廈公契，紀錄各單位的業權份數及投票權；
3. 召集人查閱土地登記冊，確定各單位的業主姓名；
4. 召集人在業主會議日期至少14 天前向每一名業主、「公契經理人」送達業主會議通知，清楚列出會議日期、時間、地點及議程 (範本2)；
5. 召集人收集 (範本3) 及處理授權書 (範本4) 及製備授權書一覽表 (範本5)；
6. 召集人舉行業主會議成立**管委會**及委任**管委會**委員；
7. **管委會**向**土地註冊處**申請註冊成為**法團**。

 民政事務總署〈怎樣成立業主立案法團〉書刊

- 假如樓宇未能成功根據條例第 3 條召開業主會議，應尋求**民政事務總署**的協助，以考慮根據條例第 3A 或第 4 條召開業主會議¹⁰。就成立**法團**及**法團**的運作，例如召開業主會議及使用授權書，**民政事務總署**會向大廈業主提供協助和意見。



小錦囊

如業主計劃進行樓宇復修工程並有意成立**法團**，**市建局**亦會透過各項資助計劃向業主就成立**法團**及復修樓宇等事宜提供財務資助，詳情可瀏覽**市建局**「樓宇復修平台」網頁(<http://www.brplatform.org.hk>)。

- **管委會**是根據條例第 3、第 3A 或第 4 條委出，而**管委會**的委員必須為有關樓宇的業主¹¹。**管委會**內的職位須包括主席、副主席（如設立的話）、秘書和司庫。**管委會**的委員人數，必須符合下列規定^{12、13、14}：

建築物的單位數目	委員人數
不多於 50 個	不少於 3 人
多於 50 個但不多於 100 個	不少於 7 人
多於 100 個	不少於 9 人

- 《建築物管理條例》訂明，**法團**的日常事務主要交由**管委會**辦理，而條例授權予**法團**的權力¹⁵及委以的職責，則須交由**管委會**代表**法團**行使及執行。

1.2.5 法團、管委會及業主的權利及責任¹⁶

每一位樓宇業主也是整個樓宇復修過程中的參與者，有權就樓宇復修事宜發表意見及作出投票決定，同樣地也負起應有的責任，除自己物業內部的樓宇安全問題需要正視外，亦有責任妥善管理及維修保養樓宇的公用部分，以確保樓宇整體狀況良好，並按公契的條款繳交其應分擔的維修費用。



想了解**法團**、**管委會**及業主的權利及責任？ — 請參閱**附件5**

- 10 詳細條文請參閱《建築物管理條例》第3A及第4條及參閱**民政事務總署**〈怎樣成立業主立案法團〉書刊，了解更詳盡有關成立**法團**及**法團**運作的資料。
- 11 根據《建築物管理條例》(第344章)第15條委任的租客代表則除外。
- 12 《建築物管理條例》附表2第1(1)段。
- 13 《建築物管理條例》第15條及附表2第2(2)段，樓宇的佔用人（根據條例第2條，指合法佔用單位的租客、分租客或其他人，但不包括該單位的業主）可以在主管當局（即**民政事務總署**局長）認可下，成立一個認可組織，該組織是為代表建築物佔用人的權益而組成並經主管當局或獲授權人員為《建築物管理條例》第15條的施行而認可。有關組織可以過半票通過的決議，委任一名佔用人為「租客代表」。獲委任的「租客代表」，即當作獲委任為管委會委員。
- 14 建議同時依循由**民政事務總署**於二零一九年一月一日發布的《大廈管理最佳做法行政指引》，詳情可瀏覽下列網址 https://www.buildingmgmt.gov.hk/pdf/Admin_Guidelines_2019_Chi.pdf。
- 15 根據《建築物管理條例》(第344章)第IV部，**法團**的一般權力 - **法團**會議可通過有關公用部分的 控制、管理、行政事宜或有關該等公用部分的翻新、改善或裝飾的決議，而該決議對**管委會**和全部業主均具約束力。
- 16 業主可查閱**民政事務總署**〈建築物管理條例(第 344章)指南〉書刊，了解更詳盡有關**法團**、**管委會**及業主的權責。

1.2.6 「經理人」的職責、角色及服務

樓宇管理事務繁多，很多樓宇都會聘請「經理人」（即物業管理公司），協助執行日常的樓宇管理工作。統籌樓宇維修保養是其中一項主要的樓宇管理工作，若樓宇有委聘「經理人」，其「經理人」除須要負責日常的管理工作外，亦可能須要負責統籌及處理因為樓宇復修而衍生的額外工作。

「經理人」的職責

一般而言，**業主/法團**可委託「公契經理人」或藉合約委任「經理人」以執行日常樓宇管理職務。「經理人」可：

- 分配其職員或直接委任服務提供者提供樓宇管理服務（如較常見的清潔及保安服務）；或
- 獲**法團**委任協助甄選服務提供者（如清潔及保安服務承辦商）並監察他們的工作表現。



小錦囊

如何監察「經理人」的表現？

業主/法團應：

- 查核「經理人」是否遵守關於採購、財務及監察服務提供者方面的要求；
- 抽樣比較「經理人」所購貨品及服務的價格與市場價格是否有重大差異；
- 對收支帳與經批核預算進行定期（例如每月、每季）比較，如有重大差異，要求「經理人」解釋；及
- 設立服務評審制度，在合約期末評審「經理人」的表現。



廉政公署〈樓宇管理實務指南〉

「經理人」的主要角色

- 以**業主/法團**的利益行事；
- 向**業主/法團**就樓宇管理事宜提供專業意見；
- 在履行樓宇管理職責時，尤其是在採購、財務及**業主/法團**會議安排方面，遵守《建築物管理條例》/公契的條文；及
- 了解及熟悉《建築物管理條例》及公契的條文，並向**業主/法團**提供意見，以確保遵守及適當執行條例及公契的要求（如妥善地管理及維修保養公用部分及設施）。

另外，為保障**業主/法團**的利益，「經理人」應：

- 申報他們與投標者的關係，是否存在任何利益衝突；
- 簽訂「誠信及反圍標條款確認書」、「遵守道德承擔要求聲明」；及
- 簽訂**競爭事務委員會**的「不合謀條款及不合謀投標確認書」。

「經理人」在樓宇復修方面可提供的服務 一請參閱附件6

- 分配其職員提供與樓宇復修相關的額外管理服務；
- 就招聘及甄選工程顧問、工程承建商及其他相關的服務提供者（如法律顧問/工程監督），向**業主/法團**提供專業意見及監察上述的採購及委任程序；
- 負責**業主/法團**與工程顧問、工程承建商及其他相關的服務提供者之間的聯絡、溝通及協調工程。



小錦囊

「經理人」如何協助業主/法團監察服務承辦商？

「經理人」可：

- 對**業主/法團**聘任的服務提供者的表現，尤其是按合約提供的人力及其他資源（例如工作需要的物料）方面，作出監管；
- 向**業主/法團**報告服務提供者任何未達標準的表現及違反服務承諾的情況，以及已採取的相應行動；
- 向**業主/法團**公佈有關查詢及投訴服務提供者之服務表現的渠道（例如電話熱線）；
- 於會議上報告有關服務提供者的嚴重投訴；
- 向**業主/法團**提供正確的審批工程費的程序及制度。

 **廉政公署**〈樓宇管理實務指南〉

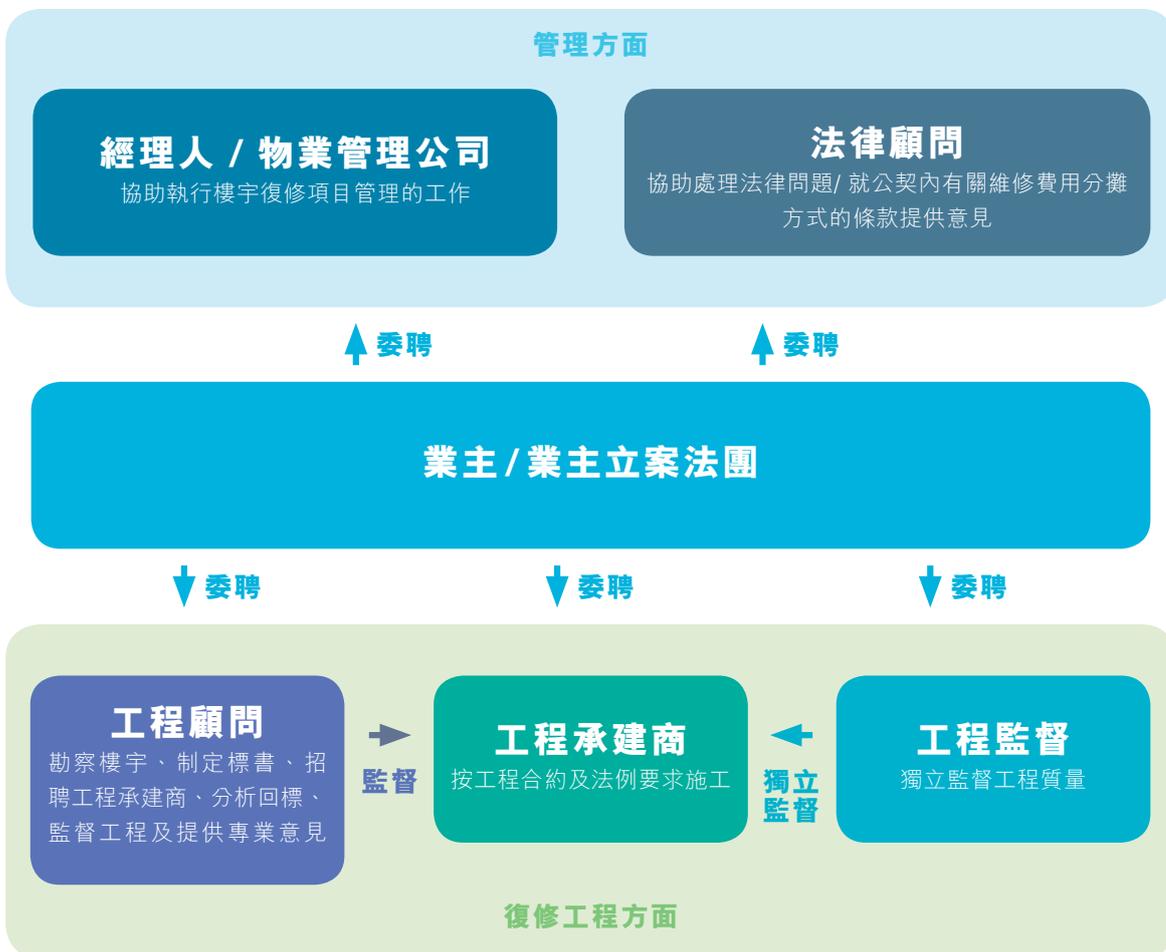


小錦囊

就沒有成立**法團**的樓宇，「經理人」或可按公契條款協助業主處理樓宇維修保養，惟遇公契條款的釋義不清晰時，建議業主尋求專業的法律意見。

1.2.7 樓宇復修項目管理的組織架構

一般組織架構如下：



小錦囊

沒有成立**法團**的樓宇，在處理樓宇管理及維修保養的工作，或需要委聘所須的服務提供者時，所有業主/「經理人」或需擔當上圖所列**法團**的角色，並須要視乎公契的條文，召開業主大會，討論及議決通過或得到全體業主同意才可作出決定。建議業主諮詢香港執業律師並索取有關之書面法律意見。



第1.3節 召開會議商討及議決進行樓宇復修工程

1.3.1 各種會議的程序及規則（適用於已成立法團的樓宇）¹⁷

在處理樓宇管理及統籌樓宇復修事宜時，有很多事項需要召開**管委會**會議或**法團**業主大會商討及議決，例如：

- 解釋需要進行樓宇復修的原因；
- 商討及議決進行樓宇復修工程；
- 商討及議決申請**市建局**或其他部門/機構的相關資助/支援計劃；
- 商討及議決進行的工程項目；
- 商討及議決聘請合資格工程顧問；
- 商討及議決聘請合資格工程承建商。

管理委員會會議¹⁸

(i) 何時召開會議

- 須最少每 3 個月舉行一次會議。
- **管委會**主席可以隨時召開會議。
- 2 名**管委會**委員可要求**管委會**秘書召開會議。
 - 秘書須在收到有關要求後的 14 天內召開會議，並在收到要求後的 21 天內舉行會議。

(ii) 會議通知

- **管委會**秘書須在會議日期至少 7 天前，向每一名**管委會**委員和**管委會**司庫發出會議通知；及在建築物的顯眼處展示會議通知。
- **管委會**秘書可藉以下方式發出會議通知：
 - 當面送交；或
 - 郵寄到收件人最後為人所知的地址；或
 - 留在收件人的單位/單位信箱內。
- 會議通知上須列明：
 - 會議日期、時間和地點；及
 - 擬在會議上提出的討論或決議事項。



¹⁷ 建議同時依循由**民政事務總署**於二零一九年一月一日發布的《大廈管理最佳做法行政指引》，詳情可瀏覽下列網址 https://www.buildingmgmt.gov.hk/pdf/Admin_Guidelines_2019_Chi.pdf

¹⁸ 《建築物管理條例》附表2。

(iii) 出席會議的法定人數

- 為**管委會**委員人數的50% (計至最接近的整數), 或至少 3 名**管委會**委員, 以較多者為準。

(iv) 會議上投票

- 在會議上提出的決議事項, 須由出席會議的**管委會**委員, 以過半數票通過決議決定。
- 如果出現同票的情況, 則主持會議的人除了原有的一票外, 另有決定性一票。
- 除條例另有規定外, 會議程序須由**管委會**決定。

(v) 會議記錄

- 秘書須在有關會議日期後的 28 天內, 將經核證的會議記錄連續 7 天展示於建築物的顯眼處。管委會須將經核證的會議記錄保存最少為 6 年。

法團業主大會¹⁹**(i) 何時召開法團業主大會**

- **管委會**須在**法團**註冊成立日起計的 15 個月內召開第一次業主周年大會。
- 在上一次業主周年大會後的 12 個月至 15 個月內召開另一次業主周年大會。
- **管委會**可就其認為有恰當的事宜隨時召開。
- 在不少於 5% 的業主要求下, **管委會**主席須在收到要求後的 14 天內, 就業主所指明的事宜召開**法團**業主大會, 並在收到要求後的 45 天內舉行該**法團**業主大會。



19 《建築物管理條例》附表3。

(ii) 會議通知

管委會秘書須在**法團**業主大會日期至少 14 天前，

- 向每一名業主及租客代表（如有的話）發出會議通知；及在建築物的顯眼處展示會議通知。
- 14天的通知期包括發出會議通知當日，但不包括會議舉行當日；公眾假期及星期六、日也計算在內。
- 秘書可藉以下方式發出會議通知：
 - 當面送交；或
 - 郵寄到收件人最後為人所知的地址；或
 - 留在收件人的單位/單位信箱內。
- 會議通知上須列明
 - 會議日期、時間和地點；及
 - 擬在會議上提出的決議，或其他擬在會議上討論的事宜。
- 在業主大會上將要通過的決議，須清楚列明於會議通知內，否則無效。

(iii) 出席會議的法定人數

- 一般情況下，須為業主人數的10%。



小錦囊

計算出席**法團**業主大會的業主人數
（《建築物管理條例》附表11）

形式	舉例說明	須計算為
1個單位由多人共同擁有	3名共同擁有人擁有1個單位	1名業主
1名業主擁有多個單位	1名業主擁有35個單位	1名業主
獲委任的代表	1名代表獲1名業主委任	1名業主
	1名業主獲另外1名業主委任	2名業主
	1名代表獲100名業主委任	100名業主
	35名代表獲100名業主委任	100名業主



民政事務總署〈建築物管理條例（第344章）指南〉



(iv) 會議上投票

- 在任何**法團**業主大會上，除公契另有規定外，業主每擁有一份業權份數，即有一票。
- 在**法團**業主大會上提出的決議事項，須由出席的業主或委任代表，以過半數票通過決議決定。
- 在業主大會上斷定某決議是否獲過半數票通過時，無須理會：
 - 沒有出席業主大會的業主；
 - 出席業主大會但沒有投票的業主；
 - 空白或無效的票；
 - 棄權票。

如果出現同票的情況，則主持會議的人除了原有的一票外，另有決定性一票。

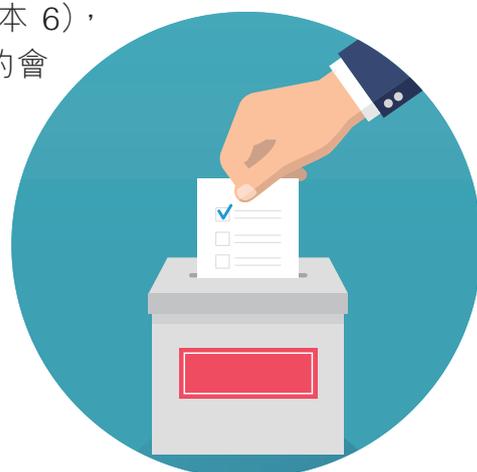
**小錦囊****親身出席會議及投票**

情況許可下，業主應親身出席樓宇復修的會議而盡量避免委任代表出席，此舉除可讓業主親身了解樓宇進行樓宇復修的原因、流程、安排及進度，亦可直接向**管委會**、工程顧問及工程承建商查詢相關的樓宇復修問題，有助釐清對樓宇復修的疑慮，從而作出更精明的投票選擇。

若業主確實未能出席**法團**業主大會，應考慮委任予恰當或信任的代表，亦可考慮委任時已向該信任的代表確認任何投票意向，並盡量避免在不知情的情況下委任個別人士。

(v) 委任代表

- 業主可以親自投票或委任代表出席**法團**業主大會投票。就會議而言，獲委任的代表須被視為出席會議的該業主。
- 委任代表的文書必須符合法定格式  (範本 6)，**管委會**可以把這些表格夾附於發給業主的會議通知，或存放在管理處，讓業主取用。
- 委任代表的文書須在會議舉行時間至少 48 小時前送交**管委會**秘書。
- **管委會**秘書在收到委任代表文書後，須：



- 在會議舉行前，向所有送交委任代表文書的業主發出收據²⁰  (範本 7)，以確認收到有關文書。收據可放在業主單位/單位信箱內。
- 製備一覽表  (範本 8)，展示所有送交委任代表文書的業主單位資料。一覽表須於會議舉行前張貼在會議地點的顯眼處，直至會議結束為止。
- **管委會**主席 (或如**管委會**主席缺席，主持會議的人) 須按照條例的要求決定收到的委任代表文書是否有效²¹。
- 在會議結束後，管委會須保留所有送交管委會秘書的委任代表文書至少12個月²²。



小錦囊

有效的委任代表文書，須：

- ✓ 符合法定格式；
- ✓ 由業主簽署；如業主是法人團體 (即公司、社團等)，則須蓋上其印章或圖章，並由獲該法人團體就有關業主大會而授權的人簽署；及
- ✓ 在會議舉行至少48小時前送交**管委會**秘書。



小錦囊

就委任代表文書製備一覽表

法例要求**管委會**秘書須就收到委任代表文書製備一覽表，展示所有送交委任代表文書的業主單位資料。一覽表須於會議舉行前張貼在會議地點的顯眼處，直至會議結束為止。

然而，作為優良的工作安排，秘書可考慮於會議舉行前 (如24小時前)，將一覽表張貼於樓宇當眼處 (如大堂或管理處)，有助減少就委任代表文書有效性的爭拗。

20 《建築物管理條例》附表3第4(5)(a)段。收據只用於確認收到有關文書，而並非用於確認委任代表文書是否有效。

21 《建築物管理條例》附表3第4(5)(b)段。

22 《建築物管理條例》附表3第4(6)段。



小錦囊

應該如何核實委任代表文書？

- **管委會**秘書須就所有收到的委任代表文書發出收據，以及在一覽表上展示業主單位的資料，不論有關文書是否有效。
- **管委會**主席未必需要查核每名業主的簽署或法人團體的章程。如主席沒有理由相信委任代表的文書不妥當（例如沒有接到有關該文書是否有效的質詢，該文書沒有可疑之處等），或沒有理由懷疑有人存心偽造文書，則主席作為一個合理行事的人，認為該文書有效，是可以接受的。
- 不過，如果主席確定某些文書無效，**法團**可以嘗試盡早聯絡有關業主，說明情況，讓業主考慮是否親自出席**法團**業主大會（如時間許可，可建議業主再次提交委任文書）。
- 秘書在製備一覽表時，也可以在有關業主的單位資料旁邊劃上標記，以資識別文書是否無效。
- 雖然《建築物管理條例》要求委任代表文書須在會議舉行至少48小時前送交**管委會**秘書，惟業主應該盡早將文書送交秘書，而秘書亦應在收到文書後盡快發出收據，此安排可讓業主得悉**法團**是否已收妥文書（如業主在沒有提交文書下仍然收到收據，則可讓業主有足夠時間與**法團**釐清有關文書的真確）。



民政事務總署

〈建築物管理條例（第344章）常見問題〉書刊



小錦囊

業主如懷疑有偽造的委任代表文書，應採取什麼行動？

業主如懷疑有偽造的委任代表文書，應通知業主會議召集人或**管委會**主席（如他缺席，則通知主持會議的人）。感到受屈的業主也可要求法庭就有關委任代表文書以及在會議上通過的決議是否有效，作出裁決。

根據《建築物管理條例》第36條，提交虛假的委任代表的文書屬刑事罪行。



民政事務總署

〈建築物管理條例（第344章）常見問題〉書刊

(vi) 會議記錄

- 會議記錄宜於有關會議舉行後的合理時間內完成。
- 會議記錄應由會議秘書預備，並由會議主席或者一名獲得提名的成員簽署，並應在其後一次**管委會**會議上加以確認。
- 會議記錄應在會議舉行日期後的 28 天之內，在**管委會**核證後，設於建築物顯眼處的佈告板張貼至少連續 7 天，以供其他業主參考。

為填補管委會空缺而召開的特別業主大會

如果**管委會**委員的空缺數目多於**管委會**委員人數的 50%，**管委會**主席（如**管委會**主席出缺，**管委會**餘下委員所委任的其中一人）可以召開一個業主大會，而該業主大會只可討論及通過有關填補管委會空缺的決議。

**小錦囊****大廈管理的最佳做法**

民政事務總署於二零一九年一月一日發布《大廈管理最佳做法行政指引》。該指引載列了有關成立**法團**、採購程序、業主大會和使用委任文書及財務安排等範疇的最佳做法。如想獲得有關資訊，可瀏覽下列網址 (https://www.buildingmgmt.gov.hk/pdf/Admin_Guidelines_2019_Chi.pdf)。





參考資料

1. **民政事務總署**編制〈建築物管理條例(第344章)指南〉
2. **民政事務總署**編制〈建築物管理條例(第344章)怎樣成立業主立案法團〉
3. **民政事務總署**編制〈建築物管理條例(第344章)常見問題〉
4. **廉政公署**編制〈樓宇維修實務指南〉
5. **廉政公署**編制〈樓宇管理實務指南〉
6. **屋宇署**編制〈樓宇維修全書〉
7. **市區重建局**編制〈招標妥樓宇復修促進服務自助工具手冊〉



附件 - 相關資料

第 1 步

- 附件 1 — 常見的法定命令/通知
- 附件 2 — 有關樓宇復修的相關辭彙
- 附件 3 — 樓宇狀況的常見問題、一般成因及處理方法
- 附件 4 — 誠信管理及處理利益衝突指引
- 附件 5 — **法團、管委會**及業主的權責
- 附件 6 — 「經理人」的管理服務（樓宇復修方面）

附件 1

常見的法定命令/通知

下文列出較常見的法定命令/通知供參考，並未悉數列舉。由於法例要求可能隨著時間被修改，讀者應諮詢有關部門或專業人士，或參考有關部門的網頁或相關的指引，以知曉最新的法例規定和程序。

屋宇署 - 《建築物條例》(香港法例第 123 章)

所有私人樓宇的建築工程均受《建築物條例》的監管，以確保它們的設計、建造、用途及維修，均達到安全及衛生的法定標準；並且確保定期檢查和維修建築物，以防止建築物變得不安全。**屋宇署**就樓宇維修及保養事宜發出的法定命令/通告主要分為下列六類：

法定命令/通告

(a) 勘測令

(條例第 26A 或 28 條)
(樓宇或渠務勘測)

相關內容

- 要求**業主/法團**聘用認可人士對樓宇結構及渠務系統的損毀狀況進行勘測；
- 該認可人士須向**屋宇署**提交樓宇狀況評估報告，並在報告內建議所需要的維修工程，以待建築事務監督接納；
- 倘維修工程的建議獲得接納，**屋宇署**可向**業主/法團**送達執行工程的命令。

(b) 修葺令

(條例第 26 或 28 條)
(樓宇或渠務修葺)

- 要求**業主/法團**聘用認可人士統籌及監督樓宇及/或渠務系統的維修工作(通常適用於大型維修工程)；
- **業主/法團**應聘用訂明註冊承建商進行維修工程；
- 完成維修工程後，**業主/法團**或認可人士應向**屋宇署**報告，以便**屋宇署**派員視察及發出「完成規定事項證明書」。

資料來源：屋宇署編制的〈樓宇維修全書〉及香港房屋協會及廉政公署聯合編制的〈樓宇維修實務指南〉。

屋宇署 - 《建築物條例》(香港法例第 123 章)(續)

法定命令 / 通告

(c) 勘測令及修葺令 (條例第 27A 條) (危險斜坡)

相關內容

- 要求擁有斜坡業權或保養責任的**業主/法團**，對斜坡的安全進行勘測。根據命令所列明的要求，**業主/法團**應聘請認可人士、註冊結構工程師或註冊岩土工程師或上述專業人士的組合進行勘測；
- 勘測工作完成後，認可人士/註冊結構工程師/註冊岩土工程師應向建築事務監督提交補修方案，以待審批；
- 在取得認可人士/註冊結構工程師/註冊岩土工程師的建議及協助下，**業主/法團**應聘請地盤平整類別或其他相關類別的註冊專門承建商，在認可人士/註冊結構工程師/註冊岩土工程師的監督下進行補修工程；
- 補修工程完成後，認可人士/註冊結構工程師/註冊岩土工程師應向**屋宇署**報告完成有關工程。

屋宇署 - 《建築物條例》(香港法例第 123 章)(續)

法定命令 / 通告

- (d) 清拆令
(條例第 24 條)
(違例建築工程)

相關內容

- 要求清拆，移除或改建未經建築事務監督事先批准和同意，或違反任何條例條文的已經或正在進行的違例建築工程(違建工程)；
- 為了在安全的情況下進行清拆，**屋宇署**或會要求**業主/法團**遵守相關指引及聘用一名訂明註冊承建商進行清除工程；
- 如清拆及補修工程規模龐大或涉及結構工程，**屋宇署**可要求**業主/法團**聘用認可人士擬備及提交補修工程建議書，及監督工程的進行，**業主/法團**亦應聘請訂明註冊承建商在認可人士的監督下執行該補修工作；
- **業主/法團**須確保認可人士在完成清拆和補修工程後向**屋宇署**報告，以便**屋宇署**派員視察。如認為清拆工程確已圓滿完成，**屋宇署**便會向有關**業主/法團**發出完成規定事項證明書。

屋宇署 - 《建築物條例》(香港法例第 123 章)(續)

法定命令 / 通告

(e) 檢驗及修葺通知
(條例第 30B 條)
(即強制驗樓計劃)

相關內容

- 向樓齡 30 年或以上的樓宇**業主/法團**發出法定通知書，規定**業主/法團**在指定期限內對樓宇的公用部分、外牆及伸出物或招牌進行訂明檢驗，以及進行檢驗後認為需要的訂明修葺工程；
- **業主/法團**如接獲根據強制驗樓計劃送達的法定通知，須委任一名註冊檢驗人員在指定期限內進行所需的訂明檢驗；
- 該註冊檢驗人員須親自進行訂明檢驗，以確定有關建築物是否已變得危險或可變得危險；
- 如註冊檢驗人員認為須進行訂明修葺，有關**業主/法團**須委任一名訂明註冊承建商，在一名註冊檢驗人員（此註冊檢驗人員與進行訂明檢驗的註冊檢驗人員是否同屬一人，可由**業主/法團**決定）的監督下進行所需的訂明修葺；
- 訂明檢驗及訂明修葺完成後，獲委任的註冊檢驗人員須向建築事務監督分別呈交檢驗報告和完工報告，連同以指明表格填寫的證明書，以供記錄及抽樣審查之用。

屋宇署 - 《建築物條例》(香港法例第 123 章)(續)

法定命令 / 通告

(f) 檢驗及修葺通知
(條例第 30C 條)
(即強制驗窗計劃)

相關內容

- 向樓齡 10 年或以上的樓宇**業主/法團**發出法定通知書，規定**業主/法團**在指定期限內對樓宇的窗戶進行訂明檢驗及檢驗後認為需要的訂明修葺工程；
- **業主/法團**如接獲根據強制驗窗計劃送達的法定通知，須委任一名合資格人士在指定期限內進行所需的訂明檢驗；
- 該合資格人士須親自進行訂明檢驗，以確定窗戶是否已變得危險或可變得危險；
- 如該合資格人士據其檢驗所得認為須進行訂明修葺，有關**業主/法團**須委任一名訂明註冊工程承建商，在一名合資格人士（此合資格人士與進行訂明檢驗的合資格人士是否同屬一人，可由業主決定）的監督下進行所需的訂明修葺；
- 當訂明檢驗及訂明修葺完成後，該獲委任的合資格人士須向建築事務監督呈交以指明表格填寫的證明書，以供記錄及抽樣審查之用。

《消防安全(建築物)條例》(香港法例第 572 章)

為向市民提供更佳保障，綜合用途建築物及住用建築物的擁有人/佔用人須按照《消防安全(建築物)條例》的規定，參照所訂明的標準改善樓宇的消防裝置及設備，以及建築設計及建造方面的消防安全措施(如防火門)等。

執行當局

消防處 - 建築物的消防裝置及設備

屋宇署 - 建築物的建造方面的消防安全措施

當巡查有關處所或建築物後，**消防處**處長和**屋宇署**署長會視乎需要，向建築物的擁有人/佔用人發出消防安全指示，列明必須進行的改善工程，包括：

法定命令/通告

消防安全指示

相關內容

(a) 改善工程

消防處管轄的消防裝置及設備

- 自動噴灑系統
- 消防栓及喉轆系統
- 手控火警警報系統
- 緊急照明
- 機械通風系統的自動中斷操作裝置
- 手提式滅火器

屋宇署管轄的建築物建造方面的消防安全措施

- 提供足夠走火通道
- 對走火通道提供足夠保護、確保建築物的防火結構完整及提供阻止火勢蔓延的措施
- 提供足夠的通道，以進行滅火和救援工作

《消防安全(建築物)條例》(香港法例第 572 章)

法定命令 / 通告

消防安全指示

相關內容

(b) 如何遵行

消防處處長管轄的消防裝置及設備

- **業主/法團**應遵從消防安全指示內的指令，如有需要，應聘請工程顧問或認可人士進行改善工程。就應如何遵行該指示的指令，**業主/法團**可參考有關指示內所提供的資料；
- 應聘用註冊消防裝置承辦商*進行有關消防裝置的改善工程；
- 如果工程涉及改動消防裝置或固定設備的位置，註冊消防裝置承辦商應將消防裝置圖則呈交消防處處長審批；
- 改善工程完成後，註冊消防裝置承辦商應向**業主/法團**發出消防裝置及設備證書(FS 251)，並將證書副本送交**消防處處長**，以便安排檢查；
- **業主/法團**應確保在有關指示列明的限期前依循有關規定。

註*：

《消防條例》(香港法例第 95 章)所指的消防裝置承辦商共分為三級。註冊消防裝置承辦商名冊可向**消防處**消防安全總區、牌照及審批總區、各區消防局及防火辦事處索閱。該名冊亦刊登於消防處的網站(<http://www.hkfsd.gov.hk/chi/cert.html>)。

《消防安全(建築物)條例》(香港法例第 572 章)

法定命令 / 通告

消防安全指示

相關內容

(b) 如何遵行(續)

屋宇署署長管轄的建築物建造方面的消防安全措施

- **業主/法團**應遵從消防安全指示內的指令，可參考有關指示所提供應如何遵照該指示的資料。如有需要，應聘請工程顧問跟進有關工程；
- 如果建築工程影響建築物結構(如加裝灑水系統、水箱及泵房、或改動樓梯)，應聘用認可人士/註冊結構工程師提交建築圖則及監督工程。在工程展開前，必須先獲得建築事務監督的批准，亦應聘請訂明註冊承建商進行有關工程；
- **業主/法團**應遵照有關指示所列明的期限依循規定；
- 如改善項目需用認可耐火材料，例如樓梯的玻璃窗、門和包圍著樓梯中的屋宇設施的圍板等，則必須出示「香港實驗所認可計劃」* 下認可實驗所簽發的測試報告或證明書，以及供應商的證明書。代表**業主/法團**的認可人士，須確保有關材料及安裝方法符合測試報告或證明書所載的規格；
- 假如**業主/法團**在接獲法定指示前，計劃開展樓宇維修工程，並同時進行消防安全改善工程，可向**消防處**和**屋宇署**查詢。

註*：

「香港實驗所認可計劃」(HOKLAS)，是一項由**香港認可處**(認可處)管理的認可計劃。計劃屬自願參與性質，凡從事計劃範圍內的客觀測試和校正、提供能力驗證和生產標準物質工作、而又達致實驗所認可計劃的能力準則的任何香港實驗所、能力驗證提供者和標準物質生產者，均可參加。

水務署 - 《水務設施條例》第 16 條 (香港法例第 102 章)

法定命令 / 通告

通知書

相關內容

水務署可在下列情況下，向消防供水系統或內部供水系統的註冊用戶或公用供水系統的代理人發出維修通知書：

- 未經授權而更改消防供水系統或內部供水系統；
- 已出現或相當可能導致浪費或污染供水；或
- 消防供水系統或內部供水系統未遵守《水務設施條例》的規定。

環境保護署 - 《水污染管制 (排污設備) 規例》(香港法例第 358AL 章) 第 3 條
《空氣污染管制條例》(香港法例第 311 章) 第 10 條
《噪音管制條例》(香港法例第 400 章) 第 13 條

法定命令 / 通告

通告

相關內容

- (a) 根據《水污染管制 (排污設備) 規例》(香港法例第 358AL 章) 第 3 條，**環保署**可發出有關強制性駁引污水排放至公用污水渠的通告。
- (b) 根據《空氣污染管制條例》(香港法例第 311 章) 第 10 條，**環保署**可發出有關因排放空氣污染物可能造成灰塵 / 砂礫沉澱或產生難聞氣味或對健康造成不良影響等的通告。
- (c) 根據《噪音管制條例》(香港法例第 400 章) 第 13 條，**環保署**可發出通告，要求樓宇的公共設施或工商業單位的業主、租戶、佔用人或掌管人不遲於某一日期將其所發出的噪音控制在合規格的級別。

機電工程署 - 《電力條例》(香港法例第 406 章)
《氣體安全條例》(香港法例第 51 章)
《升降機及自動梯條例》(香港法例第 618 章)

法定命令 / 通告

通告/通知書

相關內容

(a) 電力裝置

機電署可根據《電力條例》(香港法例第 406 章)送達通告,要求**業主/法團**整改任何有關樓宇電力裝置的問題或為電力裝置安排進行檢查、測試和驗證,以確保電力安全。一般住宅或商業處所內的固定電力裝置,若其允許負載量超逾100安培,該裝置必須每5年最少接受一次檢查、測試及領取證明書。

(b) 氣體裝置

若發現有觸犯氣體安全條例的情況,**機電署**可根據《氣體安全條例》(香港法例第 51 章)送達敦促改善通知書,以確保氣體安全。觸犯《氣體安全條例》可由喉管或瓶裝氣體裝置因缺乏維修、保養或測試而引致。

(c) 升降機及自動梯裝置

若樓宇的升降機及自動梯裝置不合規例,**機電署**可根據《升降機及自動梯條例》(香港法例第 618 章)送達通告,以確保升降機及自動梯達到安全標準。

食物環境衛生署 - 《公眾衛生及市政條例》(香港法例第 132 章)

法定命令 / 通告

通告

相關內容

食環署可根據《公眾衛生及市政條例》(香港法例第 132 章)發出通告,以消除因私人樓宇漏水所造成的滋擾。

有關樓宇復修的相關辭彙

附件 2

詞彙

復修

一般定義

當樓宇老化，欠缺保養或長年失修耗損而達到較為嚴重的地步，便需要以全面及大型的復修工程，透過維修、更換、還原樓宇原本的設計及建築、改善或提昇及結合改造重設等方案更新和改善樓宇的配置，鞏固樓宇結構，減低變成危樓的機會。

保養

針對樓宇整體內不同部份之構件作定期檢查、清洗、抹油（機械零件）、調較及測試，例如混凝土剝落、升降機抹油及測試等，目的是要減低耗損和及早發現問題。

維修

維修通常都是在有需要時才進行，例如已出現損毀，因而較為被動。

• 預防性維修

對於樓宇及其構件的設計及壽命作有計劃的定期巡查及適時的維修保養，有效維持樓宇構件狀況及設施效能良好，減低緊急維修對住戶做成的不便，所需的成本亦較低。

• 緊急維修

一些對住戶及公眾構成危險，又或涉及影響整座樓宇的日常運作的損毀，如外牆飾面鬆脫、水管爆裂、供電系統故障、有問題的消防安全設施/ 消防裝置及設備及升降機元件等，均需要緊急的維修。

更換

當樓宇構件或部份系統損壞，或其價值不適宜維修又或已到達使用年限時，便須更換構件或零件，例如更換軸承、升降機吊纜等，更具成本效益。

改善或提昇

包括重新粉飾、進行改善及翻新工程等，以改善或提昇樓宇某部份的效益或規格又或須要符合新法例的要求，如消防安全或升降機改善工程。

改造重設

不只是樓宇外觀修整，以及改善樓宇基本狀況以符合安全及衛生標準。改造重設是希望為一些殘舊樓宇增置符合現代樓宇標準的設施，以提升居住質素。

樓宇狀況的常見問題、一般成因及處理方法

附件 3

樓宇問題	一般成因	處理方法
<p>結構/混凝土剝落</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 持續的漏水影響混凝土內的鋼筋 • 混凝土摻雜了鹹水令鋼筋生銹 • 結構負荷過重 • 樓宇結構移動幅度過大、地基出現沉降 • 物料衰老而造成樓宇部分結構脆弱 • 意外造成的損毀 • 設計/ 建築欠佳 	<ul style="list-style-type: none"> • 鑿下破損或鬆脫的混凝土，直到堅固底層露出； • 鋼筋除銹並以合適的沙漿填補，保護鋼筋免受氧化銹蝕； • 若除銹後鋼筋的直徑明顯減少，在填補沙漿前便需添補或更換鋼筋； • 若有問題的混凝土已深入結構內部，便需要局部、或全部清拆及重新建造受影響的結構部分。施工時還應確保有足夠的臨時支撐，以免在進行工程時結構物倒塌。在這種情況下，業主/法團應聘請建築專業人士例如結構工程師處理，包括設計、選料、釐定施工細節及監督工程等。

樓宇狀況的常見問題及處理方法 (續)

樓宇問題	一般成因	處理方法
外牆磚或飾面 破損	<ul style="list-style-type: none">• 外牆磚/飾面老化• 結構移動• 冷縮熱漲時引起的移動• 伸縮縫損壞或沒有所需的伸縮縫• 外牆被高處墮下物件撞擊• 外牆滲水進入批盪或瓷磚與結構之間的空隙	<ul style="list-style-type: none">• 將所有鬆脫的部分拆除和更換；• 修補時要確保不同物料之間有穩固的接合，例如舊牆身和新英泥沙漿之間，有需要時應在英泥沙漿加上粘合劑；• 新飾面如瓷磚或紙皮石與英泥沙漿之間的接合面，有需要時應採用飾面磚的特別黏合料；• 修補外牆裂縫的方法有多種例如：<ul style="list-style-type: none">i. 灌注特製化學劑；ii. 鑿開裂縫，確定舊部位和新批料之間有牢固及直接的黏合，然後用英泥沙漿或預拌維修乾粉砂漿修補。

樓宇狀況的常見問題及處理方法 (續)

樓宇問題	一般成因	處理方法
樓宇滲水	<ul style="list-style-type: none"> • 外牆有裂縫 • 蜂巢狀混凝土 • 窗戶防水接合膠有破損 • 天台防水層損壞 • 外置水管及排水管有破損 	<ul style="list-style-type: none"> • 屋頂滲水：更換全部老化或破損的防水層； • 外牆滲水：清除漏水的地方，如穴孔、蜂巢狀混凝土、塵埃雜質和裂縫等，再用合適的防水物料修補。
渠管破損	<ul style="list-style-type: none"> • 排水渠設計考慮不周 • 垃圾或泥沙在彎位積聚 • 供水管托架數目不足或老化 • 水管受壓時發出錘擊聲或破裂 • 植物或垃圾堆積令排水管的接口漏斗淤塞 • 違法的加建令排水系統負荷過大 	<p>委聘建築專業人士進行評估，考慮更換有問題的部分或更換全部渠管。</p>

樓宇狀況的常見問題及處理方法 (續)

樓宇問題	一般成因	處理方法
食水喉管 破損	<ul style="list-style-type: none"> 供水系統組件如水管或活門 (或閘掣) 出現阻塞或漏水 水管生鏽或儲水缸骯髒 水泵故障 供水管道破損 儲水缸、水管 (接駁口) 或活閥 (活門或閘掣) 損毀 欠缺儲水缸蓋 缸蓋損毀 供水系統在水錶後 (個別單位) 出現漏水, 水泵破損令水壓不均 	<p>委聘持牌水喉匠負責有關水務的工程 (如進行維修保養工程時, 應包括更換鋅鐵食水喉²³)。</p> <p>有關維修保養食水喉管的責任劃分, 請瀏覽:</p> <p>「樓宇復修平台」網站 (https://www.brplatform.org.hk), 或 香港水務署網站 (https://www.wsd.gov.hk/tc/home/index.html)</p>
燃氣喉管 破損	<ul style="list-style-type: none"> 被滲水或其他腐蝕性液體腐蝕 位於氣體喉管上方或附近的排水喉漏水 在裝修期間被損毀 地台/天花長期滲水 自行拆掉氣體設備 以氣體喉管作棚架支撐 	<ul style="list-style-type: none"> 通知氣體供應公司派員作實地視察; 修理氣體喉管附近失修的排水喉; 安排註冊氣體承建商進行涉及氣體設備裝拆有關工程。

23 自1995年12月23日起, 水務署已禁止使用鋅鐵食水喉。
資料來源: 屋宇署編制的《樓宇維修全書》

樓宇狀況的常見問題及處理方法 (續)

樓宇問題	一般成因	處理方法
<p>電力裝置 破損</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 保險絲或漏電斷路器出現故障 • 漏電引致負荷過重 • 用電安排分佈不平均 • 地線連接不足 	<p>委聘註冊的電業承辦商/工程人員負責，在完成電力工程（包括加置、改裝及復修）後，註冊的電業承辦商/工程人員必須檢查及測試電力裝置，並簽發「完工證明書」（表格WR1）給予固定電力裝置擁有人。</p>
<p>升降機裝置 破損</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 零件老化 • 機件故障 • 升降機停頓位置與樓層地面水平未有適當調準 • 有垃圾阻礙操作 • 保養不足 	<p>根據《升降機及自動梯條例》（第618章）條例要求，升降機裝置擁有人須委聘註冊升降機承建商進行以下工作：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 每月最少檢查、清潔抹油及調較升降機一次及加添潤滑油； • 每年測試及檢查安全設備一次； • 每5年測試升降機滿載、超載警報裝置及緊急制動器一次。

樓宇狀況的常見問題及處理方法 (續)

樓宇問題	一般成因	處理方法
<p>違例建築</p>	<p>業主擅自蓋搭結構物或改動樓宇原有結構</p>	<p>根據《建築物條例》(第123章)</p> <ul style="list-style-type: none"> 業主有法律責任自行拆除其物業內的違例建築物，並盡快按核准圖則將物業修復至原來獲批准的狀況； 法團按大廈公契向個別業主提出民事訴訟，要求他們停止搭建或拆除在公用地方的違例建築物； 就個別情況，市民可向屋宇署作出投訴(屋宇署會優先處理那些正在搭建的違例建築物)。
<p>消防裝置/設備 破損</p>	<ul style="list-style-type: none"> 水管或活閥(活門或閘掣)出現阻塞或漏水 水泵出現故障 供水系統滲漏 水管、接駁位、活閥(活門或閘掣)出現損毀、生銹或故障 警鐘線路出現問題或短路 保養、復修或管理不足 	<p>根據《消防(裝置及設備)規例》(第95B章)第8條</p> <ul style="list-style-type: none"> 業主須每12個月委聘註冊消防裝置承辦商檢查消防裝置或設備最少一次； 修理出現故障或損毀的消防裝置。

資料來源：屋宇署編制的〈樓宇維修全書〉

樓宇狀況的常見問題及處理方法 (續)

樓宇問題	一般成因	處理方法
窗戶破損	<ul style="list-style-type: none"> • 框架或螺絲銹蝕 • 固定玻璃的油灰接合劑剝落或老化 • 窗鉸過緊 • 柳釘、螺絲及錨釘鬆脫 	<ul style="list-style-type: none"> • 定期於窗框髹上底漆及面漆； • 妥善保養固定玻璃於窗框的油灰； • 定期於窗鉸噴上潤滑劑； • 更換破損的窗鉸/鬆脫的組件。
外牆附加物	<ul style="list-style-type: none"> • 欠缺維修保養 • 受風雨侵蝕 • 因違例的加建工程而變得脆弱 • 頂部防水層厚度不足，或因裂縫而撕裂，令水容易從外滲入，令鋼筋銹蝕，減低其負荷能力 	<ul style="list-style-type: none"> • 業主應分配足夠資源，作定期巡查及維修，以防它們從高空墜下。

樓宇狀況的常見問題及處理方法 (續)

樓宇問題	一般成因	處理方法
<p>斜坡及擋土牆</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 連綿大雨、淤塞渠道(排水渠道積聚雜物或垃圾) • 地面排水渠道破損(雜草引致斜坡表面及排水渠道出現裂縫) • 護面退化(用磚石砌成的牆上石塊間的灰泥填料剝落或退化) • 地下水位急升 • 疏水孔淤塞 • 斜坡及擋土牆表層或疏水孔有水大量流出 	<ul style="list-style-type: none"> • 業主須負責維修保養私人土地範圍內/政府土地租約或契約的條款內要求業主就連接或靠近該地段的政府土地的斜坡或擋土牆。 • 定期巡查斜坡，以清除鬆脫的沙石及野生植物，以免損壞斜坡表面或排水渠。 • 業主應派員(例如土力工程師)經常監察擋土牆，確保結構及排水狀況正常。 • 有監察裝置的擋土牆，應由合資格人士定期檢查。 • 要確保斜坡及擋土牆的結構狀況穩固良好，應進行定期維修保養及鞏固工程，特別是在雨季前。

誠信管理及處理利益衝突指引

附件 4

《防止賄賂條例》(香港法例第 201 章)

- 《防止賄賂條例》不單規管政府及公職人員的行賄受賄，亦規管私營機構的貪污。
- 《防止賄賂條例》第9條禁止代理人作出任何與其主事人的業務有關的貪污行為。下文概述《防止賄賂條例》的相關條文，**業主/法團**有需要時應參閱《防止賄賂條例》的原文。

主事人

法團為一個代表全體業主的法人組織，是管理樓宇公用部分的主事人。物業管理公司、工程顧問或工程承建商也是其員工和代理人的主事人。

代理人

管委會成員，**法團**僱員、經理人、其他代表**法團**行事的業主或人士包括自願工作者，均屬**法團**的代理人。物業管理公司、工程顧問或工程承建商的僱員，也是該物業管理公司、工程顧問或工程承建商的代理人。

利益

- 任何饋贈、貸款、費用、報酬或佣金，其形式為金錢或現金代用券、任何有價證券或任何種類的其他財產或財產權益；
- 任何職位、受僱工作或合約；
- 將任何貸款、義務或其他法律責任全部或部分予以支付、免卻、解除或了結；
- 任何其他服務或優待（款待除外），包括維護使免受已招致或料將招致的懲罰或資格喪失，或維護使免遭採取紀律、民事或刑事上的行動或程序，不論該行動或程序是否已經提出；
- 行使或不行使任何權利、權力或職責；及
- 有條件或無條件提供、承諾給予或答應給予上文所指的任何利益。

款待

款待指在當場享用的食物或飲品，以及任何與此項供應有關或同時提供的其他款待。

處理利益衝突

何謂利益衝突？

- 當**管委會**成員或職員代表**法團**處理樓宇任何事務過程中，其個人財務或利益與**法團**利益出現抵觸或矛盾時，便會產生利益衝突情況，這包括實際或可見的抵觸或矛盾。相同原則亦適用於工程顧問及工程承建商。
- 利益衝突，如果處理不當，可能會被視為貪污或濫用權力，即使有關當事人還沒有收到任何實際的利益。

如處理利益衝突？

為**管委會**成員及職員而設的機制：

- ✓ 要求**管委會**成員或職員避免任何實際或被視為有利益衝突的情況；如果不能避免，應向**法團**秘書作有關申報。
- ✓ **法團**秘書應向主席報告有關申報，由主席決定要採取的跟進行動，例如選出另一成員補上。
- ✓ 任何有關利益衝突的申報及所採取的更進行動，均應妥為記錄。
- ✓ 有關申報利益衝突的規定應適用於物業管理公司職員，特別是參與樓宇維修工程合約批出及管理的職員。

範本 9 — 利益衝突申報表格範本

對**管委會**成員和**法團**職員的誠信要求：

- 在代表**法團**執行任何與樓宇相關的事務，包括樓宇維修工程，**管委會**成員和職員應：
 - ✓ 以**法團**的利益行事；
 - ✓ 對於任何利益衝突，盡可能避免；如果不能避免，則作出申報；
 - ✓ 按**管委會**發出的指示，避免參與那些存在利益衝突的事項的討論和決策過程；以及
 - ✗ 決不利用處理**法團**事務的便利，在未得**法團**的許可下從中索取或收受任何利益。
- **法團**應為其**管委會**成員和職員制訂包含誠信要求的紀律守則。

範本 1 — **法團**〈紀律守則〉範本

法團、管委會及業主的權責

附件 5

角色	權力/權利	職責/責任
法團	<ul style="list-style-type: none"> 決定是否聘請受薪員工、物業管理公司、專業人士/律師或其他合資格的建築專業人士(例如工程顧問、工程承建商及工程監督等等),以協助法團執行職責或權力; 就有關公用部分的事宜作出決定,例如購入公用部分的設施、對公用部分進行翻新、改善或裝飾工程等; 在法團業主大會上,通過有關樓宇公用部分的決議: <ul style="list-style-type: none"> 有關公用部分的控制、管理、行政事宜; 有關公用部分的翻新、改善或裝飾; 可制定誠信要求和紀律守則,要求管委會委員在履行法團職務時遵守該守則。 <p>📄 範本 1 – 法團〈紀律守則〉</p>	<ul style="list-style-type: none"> 業主就公用部分所具有的權利、權力、特權、職責,均須由法團行使及執行; 負有法律責任去妥善管理和復修樓宇的公用部分,並須採取一切合理必須的措施,以執行公契載明有關樓宇的控制、管理、行政事宜的責任; 須就樓宇的公用部分及法團財產購買第三者風險保險; 在執行其職責及權力時,須以由民政事務局局长以主管當局的身份發出的《大廈管理及維修工作守則》為指引。

參考資料:

民政事務總署編制〈建築物管理條例(第344章)指南〉、廉政公署編制〈樓宇管理實務指南〉及屋宇署編制的〈樓宇維修全書〉

法團、管委會及業主的權責（續）

角色	權力/權利	職責/責任
管委會	<ul style="list-style-type: none"> • 辦理法團的日常事務； • 代表法團行使及執行條例授予法團的權力及委以的職責； • 要求工程顧問或工程承建商履行其合約內列明的責任。 	<ul style="list-style-type: none"> • 定期召開法團業主周年大會； • 定期舉行管委會會議； • 定期擬備法團的財務報表； • 定期擬備法團預算，釐定業主向常用或備用基金繳付的款額及核證基金繳款的有關事項； • 讓符合條例要求的人查閱： <ul style="list-style-type: none"> - 帳簿、帳項紀錄及其他紀錄所提述的單據、發票、憑單、收據或其他文件； - 法團與保險公司訂立的保險單及就該保險單而支付的保費的收據； - 保存下列文件： <ul style="list-style-type: none"> - 帳簿、帳項紀錄及其他紀錄，及有關紀錄所提述的單據、發票、憑單、收據及其他文件； - 與採購供應品、貨品或服務有關的招標文件、合約文件、帳目、發票及其他文件； - 經核證的管委會會議和法團業主大會的會議紀錄； - 委任代表出席法團業主大會的文書； • 按合約條款付款予工程顧問及承建商； • 按合約條款監督工程顧問服務質素及表現； • 合理地安排與工程顧問或承建商的會議。

參考資料：

民政事務總署編制〈建築物管理條例(第344章)指南〉、廉政公署編制〈樓宇管理實務指南〉及屋宇署編制的〈樓宇維修全書〉

角色	權力/權利	職責/責任
業主	<ul style="list-style-type: none"> 監察管委會的運作； 按會議程序在會上發表對樓宇復修的意見； 向管委會、工程顧問及工程承建商查詢有關樓宇復修事宜； 在樓宇管理及維修保養方面的投票權，例如是否進行樓宇復修、選擇工程顧問、工程項目及工程承建商等。 	<ul style="list-style-type: none"> 遵守由法團業主大會或管委會議決通過的事項； 繳交其應分擔的維修費用； 關注法團及樓宇管理的事務，例如出席法團業主大會，並行使本身的投票權利表決有關事項。

參考資料：

民政事務總署編制〈建築物管理條例(第344章)指南〉、廉政公署編制〈樓宇管理實務指南〉及屋宇署編制的〈樓宇維修全書〉

「經理人」的管理服務（樓宇復修方面）

附件 6

樓宇管理事務繁多，很多樓宇會聘請「經理人」協助執行樓宇日常管理的工作例如關於採購、財務及會議的安排及相關文書工作。當樓宇需要進行樓宇復修工程時，因統籌樓宇復修工程而衍生的額外工作亦必然會相應增加，「經理人」或須要投放額外的人力及其他資源以處理有關程序，一般會按聘用合約內訂明，或與**業主/法團**商議後獲雙方同意的條文及安排，收取額外服務收費。

管理

- 協助**業主/法團**處理及跟進與工程顧問/工程承建商有關的爭拗及投訴；
- 或須要跟進當工程顧問/工程承建商完成工程並離場後因潛在失誤而衍生的工作；
- 協助**業主/法團**處理樓宇復修相關的聯絡、文書及行政工作，包括出席所有相關的額外會議及處理相關文書工作（如協調工程顧問安排工程會議及擬備有關會議紀錄）；
- 協助**業主/法團**聯絡、監察工程顧問及工程承建商的工作；
- 協助**業主/法團**向各政府部門/其他機構申請樓宇復修相關的資助/支援計劃；
- 協助安排公眾設施（如高空工作在地面危險地帶）之封閉時段及停用等安排；
- 與工程顧問及工程承建商商議臨時設施之使用及草擬相關告示。

財務

- 協助按照公契規定計算或協助**業主/法團**覆核由工程顧問/法律顧問提交的維修費用分攤；
- 印刷及派發維修費用集資通告、催繳信及收據；
- 收集維修費用，記錄、追討欠款及處理訴訟。

保安

- 協助處理搭建棚架時引起的問題及**業主/法團**的投訴，例如：
 - 對工程進行時危險地帶的圍封，保障居民出入安全；
 - 加強保安人員巡邏、登記及抽查工人證件，提高保安警覺，實行針對性安排（如隱蔽地帶）及物料儲存地方等之保安加強工作；
 - 工程承建商搭建棚架時撞擊或損毀了個別業主/住戶的冷氣機、窗戶或其他私人財物；
 - 工程承建商在未有預先通知/強行搭建棚架；
 - 預到颱風時的安全問題；
 - 防盜問題；
- 工程承建商在運送建築材料或工具時損毀樓宇設施；
- 工程承建商將建築材料或建築廢料的四處擺放，阻塞公用地方及走火通道情況；
- 協助處理工程承建商與業主/住戶間的衝突/糾紛。

清潔

- 工程承建商在打鑿及施工時的保護不足，導致灰塵滿佈並弄污公用地方、走廊及私人單位內，「經理人」須額外安排清潔及協調；
- 垃圾增多，包括處理不當的建築廢料；
- 在施工期間/當建築廢料處理不當時引起的積水、滋生蚊蟲問題；
- 保持通道順暢及緊急車輛通道。

就工程進行期間，有時會出現「經理人」、工程顧問及工程承建商之間權責不清的情況，例如涉及工程期間的文書處理、聯絡相關政府部門及處理工程建築廢料等，建議**業主/法團**須清晰界定各方的職責，了解各方所簽訂的合約內容，以避免不必要的爭拗。



範本文件

第 1 步

範本 1 — 法團〈紀律守則〉

範本 2 — 成立業主立案法團 - 業主會議通知

範本 3 — 成立業主立案法團 - 就業主會議委任代表的文書

範本 4 — 成立業主立案法團 - 認收委任代表的文書的收據

範本 5 — 成立業主立案法團 - 已送交委任代表的文書的單位一覽表

範本 6 — 法團業主大會 - 就法團會議委任代表的文書

範本 7 — 法團業主大會 - 認收委任代表的文書的收據

範本 8 — 法團業主大會 - 已送交委任代表的文書的單位一覽表

範本 9 — 利益衝突申報表格

備註：本指南中有關樓宇維修保養工程的信函、文件、表格及合約條款的範本僅供參考。若樓宇業主已為有關工程聘請顧問，應要求該工程顧問因應各維修保養項目的特別情況修改範本的條款。若有關工程並未聘請工程顧問，樓宇業主應盡可能諮詢法團內對工程及合約管理有經驗的成員，或其他有此經驗的人士。並且，有需要時，應徵詢法律意見。任何人士因為本指南的內容作出或放棄作出任何行動而招致損失，**香港樓宇復修促進服務有限公司**及其合作夥伴概不會負上任何責任，包括法律或其它責任。

法團〈紀律守則〉

法團委任的管理委員會應致力以廉潔、誠實和公平的原則執行大廈管理工作。因此，法團應議決通過，要求所有代理人，包括管委會及其轄下小組委員會所有成員、受聘僱員及承辦商，均應在履行法團職務時遵守本《紀律守則》。

《防止賄賂條例》

法團的任何代理人未經法團允許，索取或接受與其為法團所執行之工作有關的利益，即屬違反《防止賄賂條例》（《條例》）第9(1)條規定，而提供利益者則違反9(2)條規定。「利益」一詞在該《條例》中的釋義，包括金錢、饋贈、貸款、費用、報酬、受僱工作、合約、服務、優待等，但不包括供當場享用的食物或飲品的款待。

法團的任何代理人如以偽造的文件、紀錄、賬目或單據，意圖隱瞞法團，即屬違反《防止賄賂條例》第9(3)條規定。

收受利益

經業主大會議決通過，任何本法團代理人於為法團履行職務時，除非事先得到法團書面批准，一概不得索取或收受任何利益。譬如，管委會成員不得接受承辦商的餽贈、管理員不得向業主及住戶索取小費等。

款待

儘管款待並不屬利益，且是一般業務上可接受的社交活動，但法團的任何代理人（如管委會成員、工程顧問）應避免接受與法團有業務聯繫的人士（如承建商或分判商）所提供的奢華或頻密的款待，以免對該等款待的提供者欠下恩惠或影響其判斷。大額賭博及貸款亦應避免。

利益衝突

當法團代理人的私人利益與法團利益互相抵觸或有所衝突時，便會出現利益衝突的情況。私人利益泛指代理人本身及與其相關的人士，包括其家人、親屬及私交友好的財務及個人利益。

法團代理人應避免任何會導致或被認為會導致利益衝突的情況，並當發生此類情況時向管委會或法團作出申報。譬如，管委會成員持有參與投標的公司的股份，或管理員與其上司為親屬關係。若代理人沒有避免或申報利益衝突，可能會招致偏私、濫用職權或甚至貪污的指控。

處理機密資料及賬目

法團代理人未經授權，不得披露法團的任何機密資料（如投標價格、個人資料等），並應採取足夠保密措施以防該等資料遭人濫用或誤用。代理人必須確保提交予法團的文件、賬目及收據均真確無訛。

遵守《紀律守則》

法團代理人有責任理解及遵守本〈紀律守則〉。法團亦會確保各代理人充分理解並遵守本〈紀律守則〉所訂的規定及標準。

任何代理人違反本〈紀律守則〉，經法團決議，將予以罷免或解除職務。如有懷疑事件涉及貪污或其他刑事罪行，將會向廉政公署或有關部門舉報。

對本〈紀律守則〉的任何查詢及對違規行為的投訴，應向法團主席或管委會提出，以便作出跟進。

業主會議通知

致：各業主

根據《建築物管理條例》第3條召開

_____ (建築物名稱) [_____] (建築物地址)

業主會議通知

現根據《建築物管理條例》第3條，發出有關業主會議通知，詳情如下：

日期：

時間：

地點：

召開這次業主會議的目的，是根據《建築物管理條例》第3條的規定成立業主立案法團，並委出管理委員會。會議也會委任主席、副主席(如業主藉決議通過設立此職位的話)、秘書、司庫各一名，以及其他委員。會上並會討論和議決與成立業主立案法團相關的事項。會議議程如下：

- (1) 議決成立業主立案法團和委出管理委員會
- (2) 議決管理委員會的委員人數
- (3) 議決委任管理委員會委員
- (4) 議決是否設立管理委員會副主席的職位
- (5) 議決委任管理委員會主席一名
- (6) 議決委任管理委員會副主席(如決議通過設立此職位的話)一名
- (7) 議決委任管理委員會秘書一名
- (8) 議決委任管理委員會司庫一名
- (9) 議決業主立案法團的註冊地址
- (10) 其他事項

敬請各位業主出席會議。如業主未能親自出席投票，可用隨附的委任代表的文書(即授權書)，委任代表出席投票。委任代表的文書是按照《建築物管理條例》規定的格式製備的。有關文書也可在(地點詳情)索取。經業主簽妥的委任代表的文書，必須在業主會議舉行的時間至少 48 小時前送交會議召集人(地址：_____)。

會議召集人姓名：

會議召集人簽署：

日期：

資料來源：民政事務總署網頁 https://www.buildingmgmt.gov.hk/tc/reference_materials/10_1.htm

表格 1

就業主會議委任代表的文書

_____ (建築物說明)業主會議

本人 / 我們 _____ (業主姓名)，為
 _____ (建築物地址及單位)的業主，現委任
 _____ (代表姓名) * [如他未能出席，則委任 _____ (替代代表姓名)] 為本人 / 我們的代表，出席於 _____ 年 _____ 月 _____ 日舉行的上述建築物業主會議 * [及任何延會] 並代表本人 / 我們投票。

年 月 日。

(業主簽署)

*刪去不適用者

本文書為《建築物管理條例》所規定的指定格式(附表 1A 表格 1)，業主以本文書委任代表時，不得擅自更改內容。

收集個人資料目的說明 (隨附在委任代表的文書內) (範本)

(僅供參考)

收集資料的目的

1. 本文書供你／你們用以委任代表，出席本建築物為成立業主立案法團(法團) 和委出管理委員會(管委會)而舉行的業主會議。代表你／你們出席業主會議的人士 會組成會議的法定人數，並代表你／你們投票。
2. 業主會議召集人或會跟進你／你們所提供的個人資料，並會在有需要時與你／你們聯絡，以查證你／你們所作出的委任是否有效。

取得委任代表的同意

3. 你／你們在本文書提供有關委任代表的個人資料前，應取得他／她的同意，並向他／她提供本說明文件，解釋收集其個人資料的目的和用途。

資料轉交的對象

4. 你／你們在本文書提供的個人資料，會議召集人及／或其後成立的法團和其 管委會可能會為上文第 2 段所述的目的而向建築物其他業主及／或其他有關人士 和團體披露。

查閱個人資料

5. 根據《個人資料(私隱)條例》(第 486 章)第 18 條、第 22 條及附表 1 第 6 原則的規定，你／你們有權查閱和改正個人資料。你／你們查閱資料的權利，包括索取你／你們在本文書所提供的個人資料的副本。

查詢

6. 如對本文書所收集的個人資料有任何查詢，包括要求查閱和改正資料，可與 會議召集人聯絡(電話：)。

資料來源：民政事務總署網頁 https://www.buildingmgmt.gov.hk/tc/reference_materials/10_1.htm

認收委任代表的文書的收據(範本)

致：_____座_____樓_____室單位的 #業主／法人團體

_____ (建築物名稱)

業主會議 (會議日期和時間： 年 月 日 # 上午／下午 時
分)

現確認收到 #貴業主／貴法人團體所遞交的委任代表的文書乙份。

根據《建築物管理條例》第 3(10)(e)(ii)條，會議召集人會決定有關文書是否有效。

會議召集人姓名：

會議召集人簽署：

年 月 日

刪去不適用者

資料來源：民政事務總署網頁 https://www.buildingmgmt.gov.hk/tc/reference_materials/10_1.htm

表格 2

就法團會議委任代表的文書

_____（建築物說明）業主立案法團

本人/我們_____（業主姓名），為_____（建築物地址及單位）的業主，現委任_____（代表姓名）*[如他未能出席，則委任_____（替代代表姓名)] 為本人/我們的代表，出席於_____年_____月_____日舉行的_____（建築物說明）業主立案法團的 [*業主大會/業主周年大會] *[及任何延會] 並代表本人/我們投票。

年 月 日。

(業主簽署)

*刪去不適用者。

此為《建築物管理條例》所規定的指定格式(附表 1A 表格 2)，業主以本文書委任代表時，不得擅自更改內容。

資料來源：民政事務總署網頁 https://www.buildingmgmt.gov.hk/tc/reference_materials/10_1.htm

收集個人資料目的說明 (範本)

(僅供參考)

收集資料的目的

1. 本文書供你/你們委任代表，出席本建築物業主立案法團的業主大會／業主周年大會及任何延會(如適用)。代表你／你們出席會議的人士會組成會議的法定人數，並代表你／你們投票。
2. 業主立案法團管理委員會(管委會)主席及／或秘書或會跟進你/你們所提供的個人資料，並會在有需要時與你／你們聯絡，以查證你／你們所作出的委任是否有效。

取得委任代表的同意

3. 你／你們在本文書提供有關委任代表的個人資料前，應取得他／她的同意，並向他／她提供本說明文件，解釋收集其個人資料的目的和用途。

資料轉交的對象

4. 你／你們在本文書提供的個人資料，業主立案法團和其管委會可能會為上文第 2 段所述的目的而向建築物其他業主及／或其他有關人士和團體披露。

查閱個人資料

5. 根據《個人資料(私隱)條例》(第 486 章)第 18 條、第 22 條及附表 1 第 6 原則的規定，你／你們有權查閱和改正個人資料。你／你們查閱資料的權利，包括索取你在本文書所提供的個人資料的副本。

查詢

6. 如對本文書所收集的個人資料有任何查詢，包括要求查閱和改正資料，可與管委會秘書聯絡(電話：)。

資料來源：民政事務總署網頁 https://www.buildingmgmt.gov.hk/tc/reference_materials/10_1.htm

認收委任代表的文書的收據(範本)

致：_____座_____樓_____室單位的 #業主／法人團體

_____ (法團名稱)業主大會

(會議日期和時間： 年 月 日 # 上午／下午 時 分)

現確認收到 #貴業主／貴法人團體所遞交的委任代表的文書乙份。

根據《建築物管理條例》附表 3 第 4(5)(b)段，管理委員會主席或(如他缺席)主持會議的人會決定有關文書是否有效。

管理委員會秘書姓名：

簽署：

年 月 日

刪去不適用者

資料來源：民政事務總署網頁 https://www.buildingmt.gov.hk/tc/reference_materials/10_1.htm

利益衝突申報表格 (範本)

甲部 - 利益申報

致： *管理委員會秘書 / 主席

利益申報

本人明白，如本人、家庭成員及親朋戚友持有與業主立案法團有業務來往之任何公司的直接或間接利益，須向管理委員會申報。

本人現申報本人在業主立案法團運作中或身為管理委員會成員在履行職務時存在/ 可能引起 *利益衝突的情況：

- a) 與本人在執行職務時有事務往來的人士/公司

- b) 本人與上述人士/公司的關係 (例: 親屬)

- c) 法團與上述人士/公司的關係 (例: 供應商)

- d) 本人執行與上述人士/公司有關的職務概要 (例: 處理招投標事宜)

姓名及職位: _____

簽署: _____

日期: _____

(*請刪除不適用者)

管理委員會決議紀錄

有關上述申報人申報利益一事，管理委員會通過決議如下：

[申報人姓名] 應避免執行或參與執行甲部中提及可能引致利益衝突的工作 / 職務。

如甲部的申報資料沒有更改，[申報人姓名] 可繼續處理甲部中提及的工作 / 職務。

其他決議/事項（請說明）

秘書： _____

主席： _____

簽署： _____

簽署： _____

開會日期： _____



第2步

招聘專業復修工程顧問

第二步主要工作



2.1

制定工程顧問服務範圍

- 了解聘請工程顧問的原因
- 了解工程顧問的服務範圍



2.2

根據《建築物管理條例》及《供應品、貨品及服務採購工作守則》招聘工程顧問

- 了解《建築物管理條例》的採購規定
- 了解《建築物管理條例》的採購工作守則
- 了解「招標妥」樓宇復修促進服務



2.3

開標並進行工程顧問回標分析

- 開標及進行回標分析和評估

2.4

進行工程顧問面試

- 解面試流程
- 了解面試參考問題

2.5

召開會議商討及議決工程顧問

- 建議的工作安排

2.6

與中標工程顧問簽署工程顧問合約

- 採用建議的合約參考文件
- 了解監督工程顧問的措施



(掃描二維條碼觀看相關短片)

第2.1節 制定工程顧問服務範圍

在招聘專業復修工程顧問（工程顧問）前，**業主/法團**應先詳細了解工程顧問的服務範圍。制定一份詳盡及清楚易明的工程顧問服務招標文件，列明有關的服務範圍，讓有興趣的投標者更能掌握**業主/法團**的要求，投標者在日後回標時便可提供較準確、全面和合理的人手預算及服務費用，減少日後**業主/法團**和工程顧問間的合約糾紛，**業主/法團**亦因而更容易對各工程顧問的服務收費進行比較。

2.1.1 何謂工程顧問？

樓宇復修工程涉及多個範疇的專業技術，**業主/法團**應聘任合適的建築專業人士或/及工程顧問公司（合稱“工程顧問”），以協助進行樓宇勘察、建議復修工程範圍、制訂標書、招標工程承建商、監督工程質素及進度、核實工程款金額並提供專業意見解決工程的技術問題及完工驗收等工作。工程顧問除了要有專業知識、技術及資源，同時也必須切實以誠實及公正的態度履行其作為建築專業人士及合約訂明的責任。

聘請合適的工程顧問

工程顧問一般為合資格並廣泛地涉及樓宇建築、改建和維修保養事宜的建築專業人士，例如建築師、工程師和測量師。他們必須遵從個別**專業學會**¹和**註冊管理局**²所訂立的專業道德/行為守則。

(i) 認可人士、註冊檢驗人員及註冊結構工程師

認可人士、註冊檢驗人員、註冊結構工程師及註冊岩土工程師是獲建築事務監督接受註冊及認可的訂明建築專業人士³，同時受制於建築事務監督的規管。

(ii) 建築專業人士

業主/法團可向有關**專業學會**查閱最新的合資格會員名單。應注意並非所有合資格的建築專業人士均已註冊為認可人士、註冊檢驗人員及註冊結構工程師，另外，並非所有合資格專業人士都有全面的樓宇維修保養經驗，因此，**業主/法團**在選擇及聘用建築專業人士之前，應留意其相關的工作經驗。



1 專業學會包括香港建築師學會、香港工程師學會、香港測量師學會及皇家特許測量師學會等。

2 相應的註冊管理局包括建築師註冊管理局、工程師註冊管理局及測量師註冊管理局。

3 訂明建築專業人士，是經**建築事務監督**註冊及認可的建築專業人士，有資格執行《建築物條例》所特訂的工作及程序，及負上相關的責任，統籌及監督工程，以及證明工程完工。**屋宇署**網頁(<https://www.bd.gov.hk/tc/resources/online-tools/registers-search/index.html>)內備有訂明建築專業人士名冊及聯絡電話，供市民參考。

(iii) 工程顧問公司⁴

建築專業人士的專業註冊及資格是以個人名義獲取，但執業及提供工程顧問服務一般是以公司形式進行。在資源方面，公司應該會積極提供有效的支援，以保專業服務的質素。**業主/法團**亦應按實際所需及擬進行工程的規模及性質，慎重考慮是否適合聘請純以個人名義或甚至業餘模式運作而沒有專業公司支援的建築專業人士。



小錦囊

工程顧問公司與各類建築專業人士有甚麼分別？

	認可人士、註冊檢驗人員及註冊結構工程師	建築專業人士 (例如建築師、工程師及測量師)	工程顧問公司
身份	個人	個人	公司
申請註冊或其相關監管機構	屋宇署	建築師註冊管理局、工程師註冊管理局及測量師註冊管理局	公司註冊處
考慮	<p>業主/法團在聘請工程顧問時，應就工程的規模、複雜程度、對工程顧問的認識與信任去衡量下列因素，以決定採用那一種類/運作模式的工程顧問。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 資源是否充裕 • 合約履行能力(可參考其過往工程記錄)/專業水平及資歷經驗 • 人手安排(後備及支援) • 財政能力 		



4 工程顧問公司，一般是指能提供工程顧問服務的公司，並非個人運作。工程顧問公司的負責人可能是建築專業人士，而公司亦會委聘建築專業人士及其他技術人員負責公司日常營運及提供相關服務。

為何聘請工程顧問？

業主/法團在進行樓宇復修工程前，應先了解現時《建築物條例》對進行或監督建築工程的人士有特定要求(例如「小型工程監管制度」⁵，**業主/法團**須視乎工程級別(共分為3個級別)，聘請符合法定要求進行小型工程的**訂明建築專業人士**及/或**訂明註冊承建商**)。

《建築物條例》亦要求**訂明建築專業人士**須就指定種類及級別的工程向**建築事務監督**提交指明表格及相關文件。就其他相關的工程文件，如勘察報告、工程建議及意見等，工程顧問亦應該在正式提交予**業主/法團**前簽署及核實。

此外，大部份**業主/法團**都未必有專業知識去判斷樓宇的狀況和制定標書及工程規格，故此**業主/法團**有需要聘請合資格的工程顧問去處理相關的樓宇復修工程。**業主/法團**應向相關部門或工程顧問查詢以了解法例的要求。

 想進一步了解「小型工程監管制度」？— 請參閱第4.1.2節



小錦囊

進行其他專門的維修保養工程

如**業主/法團**有意於進行樓宇復修工程期間，同時進行較為專門的維修保養工程項目，例如消防工程、石棉工程、氣體喉管工程和升降機工程等等，**業主/法團**須留意工程的複雜程度及根據相關法例的要求，考慮聘請相關專門的顧問(專業人士)進行評估及建議或/及聘請有關工程承建商進行該類工程。



 想了解專門的維修保養工程項目所涉及的法例？
— 請參閱附件1

5 「小型工程監管制度」的詳情，可瀏覽屋宇署網頁 (<https://www.bd.gov.hk/tc/building-works/minor-works/index.html>)。



模擬情境

屋宇署及消防署分別向**業主/法團**發出的「消防安全指示」，指令**業主/法團**為樓宇進行消防安全設施、裝置及設備的改善工程。**業主/法團**為此召開會議商討聘請工程顧問及合資格工程承建商以處理有關事宜。會有業主表示可直接聘請註冊消防承建商進行消防改善工程，而不須要浪費金錢聘請工程顧問。

探討點：

根據《消防安全（建築物）條例》，**業主/法團**須聘請註冊**消防裝置承建商**進行「消防裝置及設備」的安裝或改善工程（例如自動噴灑系統、消防栓及喉轆系統等），並須聘請**註冊一般建築承建商/註冊小型工程承建商**進行有關「消防安全建造」規定的建造工程（例如防火門、固定窗及非緊急設施圍封物等）。

現時，有部份樓宇於進行消防改善工程時，均會於制定工程標書的早期階段，聘請工程顧問進行統籌、初步消防系統的設計、計算樓宇結構承重等有關工作，目的是希望減少日後聘請工程承建商後的入則及審批時間。

由於有關的消防改善工程較為複雜，當中亦會涉及不同政府部門的審批程序，如**業主/法團**可預先/較早的時間收到相關部門就工程初步設計提供的意見，這不但有助**業主/法團**了解工程、制訂較詳細的工程標書內容及較準確估算工程費用，減低在工程開展後須要後加工程的情況，亦有助工程承建商掌握工程範圍、工期及工料預算等，從而更願意參與投標及作出更合理的報價。

2.1.2 工程顧問的基本服務範圍⁶

一位有誠信及專業的工程顧問是**業主/法團**的好伙伴，好助手。可以協助**業主/法團**順利的走完「樓宇復修6步曲」的餘下步驟，成就整個樓宇復修工程。一般而言，工程顧問在第2至第6步曲的每個步驟都有一些主要的職責及服務範圍，大概分成五個服務階段，其中包括但不限於下表所述：

6 **業主/法團**可將本部份加入聘請工程顧問的招標及合約文件內，並可根據個別樓宇的情況作出適當修改。

工程顧問的五個服務階段

第一階段- 前期籌劃



- 確立工程顧問服務範圍及收費安排
- 根據條款擬訂及簽署工程顧問服務合約
- 訂立工程進度表並列明工作安排
- 研究政府部門發出涉及公眾地方的命令
- 了解**業主/法團**對樓宇復修工程的要求

第二階段-樓宇勘察

- 進行全面的樓宇勘察
- 對樓宇公共地方的狀況作出全面的分析及評估
- 建議可行的樓宇復修方案及計劃
- 就各項建議及方案提供詳細估價

第三階段-招標前期 (制定工程標書)

- 根據**業主/法團**的要求擬定合適的工程標書
- 預先訂立招標條件及篩選準則(如設投標者預審)

第三階段-招標後期 (招聘工程承建商)

- 查核投標者所提交的資料
- 分析各投標者的標書
- 協助**業主/法團**進行投標者面試及舉行業主會議揀選工程承建商
- 根據標書條款及要求擬訂樓宇復修工程合約文件

第四階段-工程監察

- 制定適當之工地監察計劃
- 定期巡查及監管工程進度是否符合合約要求
- 核實樓宇復修工程之完工情況，並發出完工證明書及工程缺陷清單

第五階段-工程完工

- 跟進保固期內之執修事宜
- 向政府部門提交工程完工的報告/證書
- 回覆及跟進任何**業主/法團**有關工程的投訴



想進一步了解工程顧問的基本服務範圍？—請參閱附件2

第2.2節 根據《建築物管理條例》及《供應品、貨品及服務採購工作守則》招聘工程顧問

樓宇復修在樓宇管理事務裡是相當複雜的一環，因為負責籌劃的業主或經理人除了要具備一般的管理知識外，還要有一定的工程知識及經驗才能把樓宇復修工程安排得完善。加上全面的樓宇復修工程往往涉及龐大的工程費用，令一眾小業主很容易墮入樓宇復修的陷阱，被不誠實的工程顧問或工程承建商誤導，欺騙，小則工程成本大增，嚴重的更出現工程爛尾等問題。因此，在進行樓宇復修工程，特別是在招標及監督過程中，各方除必須遵守法例及相關守則外，確保誠信和採用優良的作業常規是非常重要的。

2.2.1 《建築物管理條例》的規定及《供應品、貨品及服務採購工作守則》^{7、8}

適用於已成立法團的樓宇

所有**法團**均須遵從《建築物管理條例》第20A條有關採購供應品、貨品及服務的規定。為免生疑問，所有**法團**在採購按《建築物管理條例》第20A條及附表7第5段的規定須以招標承投方式取得的供應品、貨品及服務時，均須遵從《供應品、貨品及服務採購工作守則》(《工作守則》)有關招標的規定。

適用於沒有法團的樓宇

就沒有**法團**的樓宇而言，根據《建築物管理條例》第34E條，《建築物管理條例》附表7的條文須隱含地納入在《建築物管理條例》第34D條所訂明的關鍵日期之前、該日或該日之後訂立的每一公契內。「公契經理人」或當其時為執行公契而管理該建築物的任何其他人須遵從《建築物管理條例》附表7及《工作守則》有關供應品、貨品及服務採購的規定。

 進一步了解工作守則詳細之內容？ - 請參閱附件3



小錦囊

未成立法團之樓宇須注意

若樓宇未成立**法團**，在統籌樓宇復修的過程中所作的決議，或須要獲得樓宇全體業主通過或遵照樓宇公契條款的規定，詳情應諮詢法律專業人士。

7 由**民政事務局**局長根據《建築物管理條例》第44(1)(a)條，以主管當局的身份發出。《供應品、貨品及服務採購工作守則》(修訂版)已於2018年9月1日生效。
詳見**民政事務總署**網頁(https://www.buildingmgt.gov.hk/tc/legislation/3_3.htm)。

8 建議同時依循由**民政事務總署**於二零一九年一月一日發布的《大廈管理最佳做法行政指引》，詳情可瀏覽下列網址：
https://www.buildingmgt.gov.hk/pdf/Admin_Guidelines_2019_Chi.pdf。

採購規定撮要⁹

- (i) 如工程顧問服務的價值超過或相當可能超過：
- \$200,000元¹⁰；或
 - **法團**每年預算的20%¹¹；（兩者以較低者為準）
- 均須以招標承投的方式取得有關服務。
- (ii) 此外，如工程顧問服務的價值超過或相當可能超過**法團**每年預算的20%，則**管委會**須把「所有」收到的投標書提交**法團**業主大會，並藉在**法團**業主大會上以過半數票通過的決議，決定是否採納或否決有關的投標書。假如可供選擇的方案超過兩個，而沒有方案於第一輪投票中取得過半數票，**法團**業主大會須進行第二輪投票，務使獲採納的方案符合獲得過半數票的規定。可行的投票方法包括：
- (a) 逐步淘汰：在第一輪投票後，**法團**業主大會可淘汰得票最少的方案，然後進行第二輪投票。在第二輪投票中，如沒有方案取得過半數票，便淘汰得票最少的方案，然後進行新一輪投票。如此類推，在最後一輪投票，只會餘下兩個方案，其中一個方案將取得過半數票；
- (b) 初步甄選：在第一輪投票後，**法團**業主大會可初步甄選得票最多的兩個方案，進行第二輪投票。這樣，最終選出的方案將符合獲得過半數票的規定；
- (c) 確認：進行第二輪投票，確認在第一輪投票中得票最多的方案。這樣也可確保選出的方案符合過半數票的規定。



有關供應品、貨品或服務的價值	須以招標承投方式取得	採納投標書方法
> \$ 200,000	✓	參閱第75頁「小錦囊」
> 法團 每年預算的20%	✓	由 法團 業主大會決定是否採納

9 詳見《建築物管理條例》第20A 條及第44 條。

10 《建築物管理條例》第20A (2)(a)條。

11 《建築物管理條例》第20A (2)(b)及(2B)條。

- (iii) 為減少由於**法團**在通過一些大型項目的決議後，於極短時間與供應商/承辦商¹²簽訂合約而可能引起的糾紛，如投標價值超過**法團**每年預算的20%，有關**法團**應視乎個案情況，考慮在**法團**業主大會通過有關決議後至少一個月，才與供應商/承辦商簽訂合約¹³。



小錦囊

如工程顧問服務的價值不超過**法團**年度預算的20%，可由**管委會**於**管委會**會議上決定是否採納收到的投標書。惟仍建議**法團**盡量召開**法團**業主大會並由出席會議的業主投票揀選合適的工程顧問，有助增加透明度及認受性。**管委會**可以在審閱投標書後，挑選數份向業主作出推介。



小錦囊

可否豁免招標？

《建築物管理條例》第20A(2A) 條訂明，如**法團**打算繼續聘用現任的服務或服務供應商，並能夠同時符合以下條件，便可以獲豁免條例中有關招標的規定。即是說，如果**法團**能夠符合以下條件，那即使有關採購的價值超過\$200,000或**法團**每年預算的20%，也無須進行招標。

有關條件是：

- 有關供應商必須是**法團**當其時正聘用的供應商；
- 供應商當其時提供的供應品、貨品或服務與**法團**擬採購的物品或服務屬於同一種類；及
- **法團**須藉**法團**業主大會上通過的決議，決定：
 - 不進行招標；及
 - 按照決議上列明的條款和條件向有關供應商取得供應品、貨品或服務。
- **法團**必須符合以上「所有」條件，才可以獲得豁免有關招標的規定。

話雖如此，**法團**宜進行招標，以取得最新的市場資訊。



民政事務總署〈建築物管理條例（第344章）指南〉
（第十章 - 法團的採購安排）

12 包括任何服務供應商，例如提供顧問服務的工程顧問公司。
13 《供應品、貨品及服務採購工作守則》第8.1段。



小錦囊

不遵行採購規定的結果

- 如果**法團**在進行採購時沒有遵行《工作守則》，此事本身並不會使**法團**遭受任何種類的刑事法律程序。但是，**法團**未有遵行《工作守則》的行為，在任何民事或刑事的法律程序中，均可有助於確定或否定有關法律程序中所爭論的法律責任。
- 任何**法團**訂立的採購合約，不會單純因為不遵行《工作守則》所指明的標準及準則而無效。
- **法團**如沒有遵行條例中有關採購的規定（即進行招標或藉**法團**業主大會決定是否採納投標書的規定），可能會對下列兩項事宜有所影響：
 - 採購合約的有效性；
 - 訂立合約的人的個人法律責任。

 **民政事務總署**〈建築物管理條例（第344章）指南〉
（第十章 - 法團的採購安排）

2.2.2 如何聘請工程顧問

在預備聘請工程顧問前，**業主/法團**須準備招標文件和決定招標方法。

招標文件的內容

招標文件的內容包括但不限於：

- 政府部門所發出的命令（如有）
- 工程顧問服務範圍  如想進一步了解，請參閱第2.1.2節
- 工程顧問服務合約的一般條款及條件¹⁴
 - 僱主之權利（如應容許僱主有權在每階段屆滿時，決定是否進行隨後的工作階段）
 - 付款安排
 - 保險事宜
 - 終止服務安排
 - 允諾賠償¹⁵
 - 合約糾紛處理安排

14 建議**業主/法團**盡可能採用由**專業學會**（例如香港建築師學會、香港工程師學會、香港測量師學會及皇家特許測量師學會等）或由「樓宇復修平台」制定的招標及合約參考文件。詳情可瀏覽「樓宇復修平台」網站 (<http://www.brplatform.org.hk>)

15 因工程顧問有專業疏忽而導致**法團**損失，工程顧問須賠償予**法團**。

- 專業工程顧問服務收費細分表
- 其他招標條款
 - 誠信及反圍標條款  (範本1)
 - 道德承擔條款¹⁶  (範本2)
 - 不合謀條款及不合謀投標確認書  (範本3)
 - 提交標書的日期、時間和地點

工程顧問服務合約招標

一般的工程顧問服務合約招標方法：

招標方法	備註
公開招標	<ul style="list-style-type: none"> • 透過公開的渠道，如在報紙刊登廣告  (範本4) /  (範本5)，邀請工程顧問提交意向書/標書。 • 如採取資格預審（非必要），須在公開邀請投標意向書內，列明預審要求，並向所有表示有興趣並符合資格預審要求的工程顧問派發標書。
選擇性招標	<ul style="list-style-type: none"> • 須根據《建築物管理條例》及《工作守則》，預先制定工程顧問名單，並向這些工程顧問派發標書。



小錦囊

大廈管理的最佳做法

民政事務總署於二零一九年一月一日發布《大廈管理最佳做法行政指引》。該指引載列了有關成立**法團**、採購程序、業主大會和使用委任文書及財務安排等範疇的最佳做法。如想獲得有關資訊，可瀏覽下列網址：https://www.buildingmgt.gov.hk/pdf/Admin_Guidelines_2019_Chi.pdf。



小錦囊

除根據《建築物管理條例》的要求外，為增加**法團**在招聘工程顧問過程的透明度，建議**法團**採納公開招標的方式，並盡可能舉行**法團**業主大會作工程顧問的投選，加強認受性。在招標期間，亦不建議收取任何「行政費用」，因為有關安排會導致回標數目減少，從而減低標書的競爭性。

16 建議**業主/法團**可將相關條款包括在招標文件內，預早讓投標者知悉。在批出工程顧問合約時，**業主/法團**應要求中標的工程顧問簽署及確認「遵守道德承擔要求聲明」，並成為合約的一部份。

2.2.3 了解「招標妥」樓宇復修促進服務¹⁷

目的

協助樓宇業主獲得更多樓宇復修及市場資訊，令招標工程顧問及工程承建商的過程更公平，公正及具競爭性。

申請資格

所有非單一業主之私人住用樓宇或綜合用途樓宇（商住用途），但不包括樓高3層或以下的樓宇或新界豁免管制屋宇。

服務內容

- 提供《自助工具》手冊—當中包括招聘認可人士/註冊檢驗人員及註冊建築承建商之標準範本及建議/強制性條款與條文，以及其他籌組樓宇復修工作的相關指引及提示；
- 市建局會為成功的申請人安排聘請獨立專業人士，在不同階段提供一般樓宇復修事項的專業及技術意見，例如提供市場估算及審閱由認可人士/註冊檢驗人員準備之勘察報告、招標文件、成本估算及標書分析報告，並提出意見；
- 市建局以代理人身分提供電子招標平台供成功的申請人招聘工程顧問和工程承建商；亦會為成功的申請人聘請註冊會計師（或獨立專業人士）以處理開標程序。



17 詳情可瀏覽「樓宇復修平台」網站(www.brplatform.org.hk)，有關招標工程顧問之服務將於稍後時間推出。

第2.3節 開標並進行回標分析

2.3.1 工程顧問服務建議書的分析及評估

在招聘工程顧問的截標日期結束後，**業主/法團**便需要進行開標及分析各投標者的服務建議書。工程顧問就樓宇復修工程項目提交的標書及收集標書的投標箱，**業主/法團**應採取適當措施，確保標書和所含資料保密。除檢查各工程顧問是否符合基本的投標要求外，**業主/法團**亦須要詳細比較各工程顧問的回標價錢及其他非價錢因素。本部份旨在提供並非法例要求但較為實用可行的措施，以防止貪污舞弊和減低**業主/法團**面對被圍標的風險。

 想知更多相關的防貪資訊？ - 請參閱附件 4



小錦囊

核實工程顧問的專業資格

業主/法團可檢查工程顧問是否持有有效的註冊文件（例如認可人士/註冊檢驗人員的註冊證書）及其他專業資格的文件/牌照（例如由專業學會所頒發的證書）。**業主/法團**亦可瀏覽屋宇署及相關專業學會的網頁核對註冊名單。

 更多有關工程顧問的資料？ - 請參閱第 2.1.1節

在評核工程顧問服務標書時，純粹比較各工程顧問的回標價錢並不全面。**業主/法團**應要求工程顧問在投標時，除了就服務報價外，亦須將有助**法團**分析工程顧問實力的資料包括在回標文件內，例如該工程顧問的背景、過往的表現(如提交曾參與的工程項目及造價作參考)、公司的資源和目前的工作量、主要工程人員的資歷/相關經驗、職責和參與程度、專業認知程度以及商譽，此舉有助確保工程顧問能夠為擬進行的工程提供有效和足夠的專業服務，**業主/法團**亦可從標書中作詳細了解。



2.3.2 風險管理/防貪措施 (委任評標小組)

業主/法團在評核顧問服務標書時：

應該

- ✓ 委任一個獨立的評標小組，可由業主代表，**管委會**委員和物業管理公司（如適用）代表組成作評核標書；
- ✓ 要求小組的所有成員申報他們與投標者的關係，是否存在任何利益衝突；
- ✓ 在招標前必須預先擬訂好評標準則，特別是任何必要/強制性的非價錢因素（例如工作經驗及公司規模等）；
- ✓ 在招標文件中向所有投標者公開評標的基本準則（如適用）；
- ✓ 考慮其他非價錢因素，如投標者的服務收費和其預算的人力資源投放，以評核相關的投放是否足夠/成正比。

避免

- ✗ 對任何投標者的表現給予虛假/偏頗的意見；
- ✗ 更改評標的準則，在評標的過程中增加新的和不相關的準則，務求篩走部份投標者；
- ✗ 接受投標者在回標文件內所包括的服務以外提供免費/象徵式收費的額外服務。



小錦囊

為確保公平、公正及公開，**業主/法團**如在詳細評標後不推薦根據評標準則評定為最佳的標書，必須有合理的原因，並須將原因記錄在案及詳細向業主解釋。

2.3.3 不建議單以投標價錢評核標書

在評估工程顧問服務的標書時，價錢或許是**業主/法團**認為最重要及最關注的考慮因素，惟單以價錢評核顧問服務標書並不理想，因為以「價低者得」的原則作為揀選工程顧問的準則，可能會忽略了其他同樣重要的因素如工程顧問的服務範圍、工作時數及專業人士的參與程度等等。

現時市場上並沒有相關工程顧問服務收費水平的資料，**業主/法團**更應嘗試多角度分析工程顧問服務建議書。價錢因素以外，非價錢因素亦應考慮，以確保工程顧問對樓宇復修工程提供有效和足夠的專業投入。



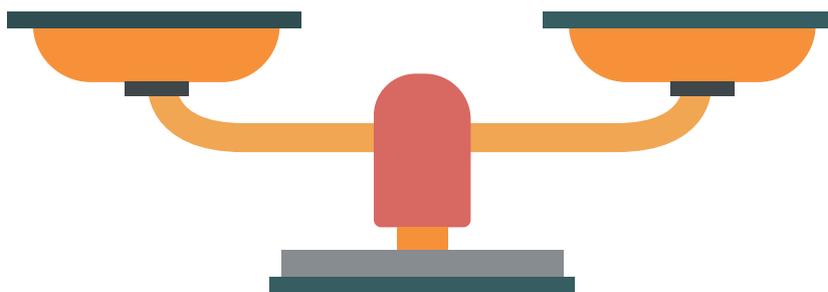
小錦囊

業主/法團須留意工程顧問的收費是否不合理地偏低或偏高，**業主/法團**可嘗試多了解以下問題：

- 過低的收費，收費是否與準備投放的資源成正比？工程顧問是否能取回成本？
- 偏高的收費，工程顧問是否有相關理據及原因？

價錢因素

非價錢因素



2.3.4 常見非價錢因素清單（評核標書價錢以外的考慮因素）

樓宇復修經驗

工程顧問對監督類似範圍和複雜性的樓宇復修工程的相關經驗，可要求工程顧問提供過去幾年曾參與的工程項目及造價作參考。定立投標者的經驗要求應考慮樓宇本身復修工程的範圍及規模，不宜定下過高要求，導致投標者減少或推高標價。

人力資源和工作量

工程顧問的資源和目前的工作量，即全職/兼職的專業和技術人員的數量（例如認可人士、註冊結構工程師、駐地盤工程監督和工程監工），以及施工中的工程項目數量和細節。

工程人員的資歷和經驗

- 主要工程人員（例如認可人士、項目經理、工程監督）的資歷和相關經驗；
- 主要工程人員的職責和參與程度（例如個別工程人員投入的工時）；
- 工程顧問過往的表現（例如參考其他鄰近樓宇或**業主/法團**的經驗）；
- 以往僱主/**業主/法團**的推薦信（口碑）



模擬情境

「樓宇甲」為樓宇復修工程揀選工程顧問作公開招標。而其中一位工程顧問提交一份不合理地低價的定額標書。被問及究竟時，該工程顧問編造一些藉口，例如只為透過這工程獲得該區的工程項目經驗、在同區有好幾個項目，故能分攤總費用等理由。「樓宇甲」的**法團**最終因相信該工程顧問的理由並被低價吸引，因而投票選出該工程顧問。

該工程顧問在執行有關工程項目時接受工程承建商的回佣，而其實該工程承建商在投標期間與其他投標者勾結，抬高所需樓宇復修工程的價錢，並在該工程顧問的默許下採用次等的物料。

最後，法團為樓宇復修工程支付比實際所需更多的費用，但換來的卻是質量較差的工程。

第2.4節 進行工程顧問面試

2.4.1 為何進行面試？

在招聘工程顧問的過程中，安排面試並非必須，惟透過面試，不但可讓**業主/法團**更深入地了解該工程顧問，亦可藉此機會向工程顧問查問其回標文件內不清楚的內容。

另外，於面試時透過對工程顧問作適當的提問，**業主/法團**不但可以更好的掌握工程顧問服務的應有範圍及收費的合理性，亦可就其樓宇一些特殊或個別的情況直接向工程顧問詢問了解。



小錦囊

單靠面試表現揀選工程顧問？

面試表現只屬評核該工程顧問的其中一項參考指標，亦不應只注重包裝，**業主/法團**更應就工程顧問的專業、經驗、資歷、商譽解決工程問題之能力及誠信作多方面的深入了解，以盡量減低聘用不良顧問公司的風險。**業主/法團**可按實際情況考慮是否需要安排面試，惟單靠面試表現決定揀選那一間工程顧問並不理想。



模擬情境

「樓宇甲」的**法團**在招聘工程顧問的開標程序完成後安排部份工程顧問進行面試，有個別工程顧問會在面試時提供樓宇初步勘察報告及相關樓宇復修建議。

探討點：你認為那些工程顧問的行為恰當嗎？

其實，這個現象某程度上是行業惡性競爭的後果，因為樓宇勘察及提供樓宇復修方案理應是工程顧問獲聘後需要提供的服務，而不應在面試階段免費提供。

2.4.2 面試流程

一般而言，面試一間工程顧問的時間約為20至30分鐘（可按情況調整），可先讓工程顧問先行介紹其公司背景，然後讓**業主/法團**向工程顧問提問。建議**業主/法團**可在進行面試前開會商討並制定打算提問的問題，並在面試時按預先設定的問題清單向各工程顧問提問，而工程顧問面試時間的長短亦應相同，確保於公平的基礎上作比較。

 面試工程顧問時應提問甚麼問題？請參考附件4



在面試的過程中，如評標小組成員/**管委會**委員/業主對個別參與面試的工程顧問有任何負面、不同意或持有異議的意見，**業主/法團**應將有關意見及情況詳細記錄存檔，以供其他業主查閱。

2.4.3 議價安排（非必要）

評標完成或完成面試後，某些**業主/法團**或會為了爭取更相宜的工程費用而與投標者進行議價，希望能降低標價。可是，**業主/法團**應小心提防議價可能引起的貪污舞弊等不當行為。為減低貪污舞弊的風險，**法團/管委會**應避免進行議價。

 想知更多相關的防貪資訊？ - 請參閱附件5



第2.5節 召開會議商討及議決工程顧問

2.5.1 建議的工作安排

如前文所述，如工程顧問服務的價值不超過**法團**年度預算的20%，可由**管委會**決定是否採納收到的投標書。惟仍建議**法團**盡量召開**法團**業主大會並由出席會議的業主投票揀選合適的工程顧問，有助增加透明度及認受性。

 如想了解有關召開會議的程序及要求？—請參閱第1.3節



小錦囊

建議的工作安排

在工程顧問回標後，**業主/法團**可按照評標要求編制一份評標報告，將評標結果及相關資訊送達每位業主作參考，有助增加業主對各回標工程顧問的了解，亦可以提供足夠時間讓業主盡早發問及表達意見，減少日後不必要的爭拗。

業主/法團可以：

- 在樓宇管理處（如有）或當眼處擺放一份完整詳盡的回標分析報告，讓業主查閱及參考；
- 以入信箱、郵寄或其他可行的方式向所有業主提供一份較為精簡（如一至兩頁）的回標分析簡報表，方便了解回標情況；
- 如情況許可，邀請有興趣的業主參與面試工程顧問的會議；
- 盡量召開**法團**業主大會，建議各業主應親身及積極參與會議，增加透明度及認受性。

第2.6節 與中標工程顧問簽署顧問合約

2.6.1 採用建議的合約參考文件

在決議通過揀選工程顧問後，**業主/法團**應詳細與中標的工程顧問釐清工程顧問服務的範圍及合約各方的責任，並確認合約條款。為保障合約各方的利益，「樓宇復修平台」與各持份者商討後，製作了招標及合約參考文件供**業主/法團**使用，詳情可瀏覽「樓宇復修平台」網站(www.brplatform.org.hk)。

2.6.2 監督工程顧問的措施

常見的工程顧問合約協議內一般訂明了工程顧問的服務範圍、責任及收費，工程顧問會按照合約條款提供專業顧問服務，**業主/法團**可嚴格按照合約條款或工程顧問守則  (附件6) 管理工程顧問。惟大多數**業主/法團**因較為缺乏監督工程顧問及管理工程顧問合約的經驗，或會因此而延誤工程進度及影響工程質素。本章節旨在講述在監督工程顧問方面應注意的地方及建議可行的監督措施。

合約條款

在正式簽訂工程顧問合約前，**業主/法團**應確保所須的工程顧問服務/範圍及合適的保障條款已在工程顧問合約內詳細列明，例如工程顧問的負責工程人員、服務範圍、責任、收費、合約期、相關的專業失當賠償及終止合約安排等，以保障**業主/法團**權益。



如想了解有關更多工程顧問合約內容？— 請參閱第2.1.2節

工程進度表

業主/法團應要求工程顧問先提交工程進度表討論協商及同意，列明工作安排、流程及預算所需時間，以確保日後工程顧問能跟從協議的進度，**業主/法團**亦可根據協議的進度監督工程顧問。若發現有延誤，應要求工程顧問解釋及作出補救方案。如有需要，要求工程顧問對已批核的工程進度表作出修訂並確認。進度表亦可貼於大堂以供查閱和監察。

管理人員組織表及聯絡電話

查看工程顧問實際所調配是次工程之人員資歷及安排與合約要求有否出入。了解工程顧問各負責人員架構及其聯絡方法，方便日後有需要時快速解決問題。

監工計劃書

工程顧問對整項復修工程應有一套合適的管理方法，**業主/法團**可在工程顧問受聘後或工程施工前要求工程顧問提交並獲得批核才展開工程。監工計劃書內容應包括專業人士及其他工程人員的作業守則(如監工準則及要求)、工地監督及巡查的次數及安排等等。

提交文件及證明

業主/法團應要求工程顧問在每工作階段完成後提供一套完整的工程相關文件(如勘察報告、工程估算、招標文件等等),並要求工程顧問備存有關文件一段合理的時間。此外,如**業主/法團**認為需要更詳盡的理據以支持工程顧問提供的個別專業意見或建議,應向工程顧問索取,以解疑慮。

定期會議

業主/法團應主動安排或出席與工程顧問的定期會議,了解在籌組復修工程時的問題和解決方法。另外,會議內容亦應妥善記錄存檔。

工程更改

任何對原來合約內的更改,**業主/法團**應要求工程顧問對施工期和工程金額的影響作出估計及提供分析,以作考慮。**業主/法團**應確保工程顧問必須在得到**業主/法團**同意及確認後(緊急工程除外),方可給予承建商指示進行。

付款安排

業主/法團應按合約條款繳付工程顧問費用。**業主/法團**可要求工程顧問提交一些主要文件以作記錄和參考,例如報告、相片、證書、政府批文等。留意若工程顧問未能按合約訂明標準提供顧問服務,根據工程顧問合約條款而定,**業主/法團**可考慮暫停發放有關款項,待工程顧問糾正質量後方支付。

終止服務合約

如**業主/法團**因為工程顧問未能按合約訂明標準提供顧問服務,服務質素差劣而持續未有改善,或其他任何原因認為必須終止工程顧問的服務合約,根據工程顧問合約條款而定,**業主/法團**有權按合約條款在每個階段屆滿時,決定是否進行隨後的工作階段,並書面知會工程顧問有關終止服務合約的安排。

允諾賠償

根據工程顧問合約條款而定,**業主/法團**可要求工程顧問因其提供之服務(包括由負責人、僱員或代理人)上之不足,疏忽,失誤或違約等行為而對**業主/法團**所構成之損失作出補償及賠償。



參考資料

1. **廉政公署**編制〈樓宇維修實務指南〉
2. **廉政公署**編制〈樓宇管理實務指南〉
3. **屋宇署**編制〈樓宇維修全書〉
4. **市區重建局**編制〈招標妥樓宇復修促進服務自助工具手冊〉



附件 - 相關資料

第 2 步

- 附件 1** — 專門的維修保養工程的相關法例
- 附件 2** — 工程顧問的基本服務範圍
- 附件 3** — 《建築物管理條例》(第344章)《供應品、貨品及服務採購工作守則》
- 附件 4** — 工程顧問的面試參考問題
- 附件 5** — 防貪資訊 (樓宇復修流程-第2步)
- 附件 6** — 工程顧問的工作守則

專門的維修保養工程的相關法例

附件 1

政府部門	相關法例	資料來源 / 連結
屋宇署	《消防安全（建築物）條例》 (第572章)「消防安全設施」 ¹	https://www.bd.gov.hk/chineseT/services/index_fsi.html
消防處	《消防安全（建築物）條例》 (第572章)「消防裝置及設備」 ²	https://www.hkfsd.gov.hk/chi/fs_buildings_commercial_premises_ordinance.html
環境保護署	《空氣污染管制條例》 (第311章) ³	https://www.epd.gov.hk/epd/tc_chi/environmentinhk/air/asbestos/asbestos.html
機電工程署	《氣體安全條例》 (第51章) ⁴	https://www.emsd.gov.hk/tc/gas_safety/index.html
	《升降機及自動梯條例》 (第618章) ⁵	https://www.emsd.gov.hk/tc/lifts_and_escalators_safety/index.html

備註：

1. 委聘認可人士及/ 或註冊結構工程師及註冊承建商，按照指示進行所須的消防安全改善工程。
2. 委聘註冊消防裝置承辦商進行消防裝置及設備的安裝或改善工程。
3. 委聘註冊石棉承辦商負責清拆含石棉物料，並在工程展開不少於28日前以書面方式通知**環境保護署**。
4. 委聘註冊氣體工程承辦商安排註冊氣體裝置技工為氣體裝置進行定期檢查或維修。
5. 升降機/自動梯工程，包括安裝、保養、修理、更改和拆卸等，均須由已註冊的升降機/自動梯承辦商所承辦。

工程顧問的基本服務範圍

附件 2

服務階段 1：前期準備

1. 根據投標書及其他與**業主/法團**共議的承諾(如有)擬定工程顧問服務合約；
2. 釐清顧問服務的範圍及合約各方的責任，並確認合約條款；
3. 確認負責工程人員(如認可人士/註冊檢驗人員/項目經理)的身份、資格、履歷及聯絡方法；
4. 確認如日後出現人士變更的安排，如預早書面通知並交代原因；
5. 確認工程顧問親身進行樓宇勘察及編制技術報告的專業人士(列明專業人士姓名)及出席會議的次數(如適用)；
6. 確認工程顧問服務的合約時間及限期；
7. 確認日後出現後加工程的安排；
8. 釐清每階段收費、其他額外開支及任何實報實銷費用的安排；
9. 簽訂誠信及道德承擔、反圍標條款；
10. 簽訂**競爭事務委員會**的不合謀條款及不合謀投標確認書；
11. 與**業主/法團**商討以了解業主對樓宇復修的要求及作是次復修之目的(如適用，可在聘任合約內加以說明)；
12. 與**業主/法團**商討以了解及收集樓宇過往的復修歷史及相關紀錄(如復修的項目及缺陷)；
13. 研究政府部門發出涉及公眾地方的法定命令、通知、勸諭信及警告函件，並協助**業主/法團**與政府部門聯絡及協商復修及改善工程；
14. 訂立預算的工程進度表，並列明工作安排及流程；
15. 訂立日後監督工程承建商及工程質素及進度的準則及計劃書。

服務階段 2：全面樓宇勘察及制訂復修方案(只適用於樓宇公共地方)

樓宇勘察

1. 以可行或合適的方法(如目視、紅外線探測及地渠閉路電視探測等)進行全面的樓宇勘察，範圍須包括所有樓宇公共地方的結構及公用設備等；
2. 如公用設施裝置於私人單位之內，須盡量嘗試進入單位作勘察，以了解其狀況；如有任何地方確實未能進入視察，亦應作出記錄以作證明；
3. 以問卷形式向業主/住戶收集就有關樓宇公共地方整體的意見；如有需要，亦可向業主/住戶收集個別單位室內狀況的資料以對樓宇公共地方的狀況作出更全面的分析及評估；

4. 歸納所有收集得來的資料，對樓宇的狀況作出全面評估，當中包括任何樓宇缺陷、不妥當和失修的問題，另外就任何現存裝置及結構，如與現行法規和條例有抵觸之處，亦須特別將其指出；
5. 進行樓宇勘察時，只提供簡單的相片記錄及作粗疏之破損情況描述並不足夠；須詳細分析樓宇現況及問題，並講述各個問題的可能成因；如有需要，亦可以附加草圖或圖則作說明之用。(註：業主應盡量協助顧問完成樓宇勘察工作。)

制定復修方案及提供詳細估價

6. 根據樓宇勘察的結果，提出及建議可行的復修計劃及方案予業主考慮；
7. 就每個樓宇的問題及發現到的缺陷，提供不同的復修或改善方法；
8. 就各項建議及方案提供詳細估價，並註明於估價中所作的參考及假設；
9. 指出有關工程任何有可能會遇到而又不能確定的問題或情況，如需要個別業主的協助方可進行之工序，須盡早通知**法團**並知會有關業主以便及早計劃及作出配合。

服務階段 3：進行工程承建商招標及回標分析

招標前期

1. 詳細瞭解**業主/法團**對是次復修工程的質量、效果及費用預算等期望或要求；
2. 通過揀選適當物料及編寫工程規格等，將**業主/法團**的期望及要求反映於標書上；
3. 根據以上各點，與**業主/法團**商討及擬定標書內的工程範圍；
4. 建議適當投標方法給**業主/法團**考慮，如有需要，協助進行預審投標商（但預審並非必要程序）；
5. 招標前須就招標條件及篩選準則作合理設定，並只限於基本及必須事項。要避免設下不必要或過高的投標門檻；不建議向投標商收取任何「行政費」；
6. 以樓宇名稱/**法團**名義於報章刊登招標公告，不建議在任何地方或以任何形式提及或透露顧問之名稱及身份；(註：如符合資格，可參加「招標妥」)
7. 以專業及公平的態度協助**業主/法團**處理招標期內的查詢；
8. 於招標期內，要求投標者只以書面形式向**業主/法團**提出查詢及只以**法團**名義作書面回應，並妥善備存有關於來回書信副本；
9. 在一般情況下，可以採用現時由專業學會（如適用）或將來由「樓宇復修平台」制定的招標及合約參考文件，並須根據個別工程情況作出適當修改。

招標後期

10. 在開標前先訂立用作數量及質量分析的參考、準則及假設；
11. 在開標前與**業主/法團**確認評標的數量（如是否評審全部回標書或只評審符合基本投標要求的回標書）；
12. 查核投標者的基本資格及持有的相關牌照是否符合投標要求，如是否擁有由**屋宇署**或相關部門簽發的「註冊工程承建商」牌照；
13. 就各標書作數量、質量及價錢分析；
14. 數量分析方面，只有簡單的價格比較圖表是不足夠的，分析須包括各標價細項的價格分析；
15. 質量分析方面，須全面評估所有投標者提交的文件及核實其準確性；
16. 向**業主/法團**建議面試投標商名單及任何採納建議，並須詳細列明有關原因；
17. 預先訂立面試問題及流程，主持面試會議，並向各投標商收集一切所需資料，及澄清任何標書上有疑問的地方；
18. 與工程承建商進行面試會議後，就收集到的額外資料作分析並提交最終標書分析報告；
19. 在舉行**法團**業主大會前向**業主/法團**詳細解釋標書分析報告內容及重點；
20. 在揀選工程項目及工程承建商的**法團**業主大會協助**業主/法團**處理相關的文書工作，並解答業主就復修工程的相關提問；
21. 在確認揀選工程承建商後，根據標書條款及要求擬訂復修工程合約文件。

服務階段 4：監督工程進度和質量

1. 制定適當之「工地監察計劃」，列明工程期內的工地巡查頻率及巡查人員的資格及履歷；
2. 檢視及批核工程承建商合約中註明須提交的文件是否足夠及完整，例如：工作人員架構表、工程進度表及各個工序的安排；
3. 正式開工前須檢查所需文件是否齊全及妥當，例如：工程保險單及履約保證金（如適用）等；
4. 與工程承建商及**業主/法團**訂定工程期間之進度會議日期；
5. 根據工程顧問合約，於工程期內履行各相關之合約管理服務；
6. 定期巡查地盤，以監管工程進度及質量是否符合合約要求；如有需要，應於現場即時向工程承建商發出適當指示；

7. 就建議的後加工程的需要性及可行性提供專業意見，並評估工程承建商的報價是否合理；
8. 處理中期繳款申請和工程承建商的索償；
9. 根據合約要求及規格，於工程完工期作完工檢查，並向**業主/法團**作建議各相關工程項目是否達致收貨標準；
10. 核實復修工程已大致完成，並發出完工證明書及工程缺陷清單讓工程承建商於保固期內修妥。

服務階段 5：完工期

1. 在保固期完結前，監督工程承建商修補工程缺陷的進度和質量，並簽發補修工程竣工證明書；
2. 如有需要，按法定命令/通知，就有關工程完工與政府部門聯絡，包括預備和提交工程完工的報告/證書；
3. 顧問須於保固期內定期到樓宇巡查，及監督執漏工程的進度；
4. 回覆及跟進任何**業主/法團**有關工程的投訴。

附件 3

《建築物管理條例》(第344章)

《供應品、貨品及服務採購工作守則》撮要

1. **管理委員會(管委會)**須以公開和公平的方式進行招標工作。
2. **管委會**委員根據《條例》行使其權力或執行職責時，不可向任何供應商或承辦商索取或接受他們所提供的任何與投標有關的利益。
3. **法團**的代理人(包括其僱員)或僱員不得索取或接受任何由執行職責而帶來的利益。**法團**的代理人或僱員須按**廉政公署**發出的指引以書面申報任何由執行其職責而帶來的實際或潛在利益衝突。
4. **法團**的代理人(包括其僱員)或僱員，應在開始擬備招標文件或審議投標文件，或一旦發覺可能有利益衝突時，以書面申報他是否有實際、潛在或觀感上的利益衝突。
5. **法團**的代理人(包括其僱員)或僱員，應採取措施，以防令自己欠下任何有意投標者或投標者的人情，例如不接受任何恩惠或奢華或過度的款待，也不與他們過度交際，以免與他們有任何利益衝突。
6. **管委會**任何委員如與公契經理人、物業管理公司、**法團**顧問或專業服務提供者有任何個人、業務或金錢利益或其他關係，或就**管委會/法團**將考慮的標書有任何該等利益或關係，該委員須以書面形式告知管委會。凡已表示標書牽涉其個人、業務或金錢利益的**管委會**委員，須在會議討論有關項目時避席，以及在**管委會**會議投票甄選有關標書時放棄投票。
7. 公契經理人或物業管理公司(如有的話)及其僱員如與**管委會**委員、**法團**顧問或專業服務提供者有任何個人、業務或金錢利益，或就**管委會/法團**將考慮的標書有任何該等利益，須以書面形式告知**管委會**。凡已表示標書牽涉其個人、業務或金錢利益的公契經理人或物業管理公司(如有的話)及其僱員，不得參與任何有關標書的評審或商議工作。
8. 任何**管委會**委員/**法團**的代理人(包括其僱員)或僱員的申報應記錄在相關**管委會**會議的會議記錄或成為招標文件的一部分，並保存至少 6 年。

9. **管委會**須擬備一份招標書，列明所需的供應品、貨品或服務的種類、有關的預算費用、公開招標期限，以及有關合約的其他條款和條件。招標書的副本須張貼於建築物內的顯眼處。
10. 建議**管委會**在切實可行的情況下，在考慮採購的性質後，採取公開招標，例如在報章刊登廣告，以增加投標競爭性，以及減低圍標的風險。
11. **管委會**不可純粹為了避免遵從《條例》第 20A 條的規定，而把一份價值本應較高的採購合約，分拆出另一份採購合約。
12. 招標書須清楚說明截標日期和時間。逾期遞交的標書，一概不得接受。
13. 建議**管委會**在招標文件中加入誠信和反圍標條款。**管委會**可參考**廉政公署**發出的《樓宇管理實務指南》所載的誠信和反圍標條款範本。
14. 如招標工作牽涉由有關政府部門或機關發出的有關法定通知、命令或指示(統稱為政府修葺令)訂明的強制性工程，應在以下情況下向業主提供該等資料：
 - a) 在草擬招標書之前 (例如收到政府修葺令後便張貼於大廈的顯眼處；提供一份政府修葺令副本予管理處以供業主查閱)；及
 - b) 在有關決議進行投票前(例如把一份政府修葺令副本夾附在有關標書進行表決的**法團**會議的會議通知上)

以助**管委會**委員 /業主在掌握充分資料的情況下明白及決定採購所涉及的範圍。
15. 標書必須是書面形式和密封的，並放進專為裝載標書而設的堅固箱子，箱外須註明「投標箱」字樣。投標箱須雙重上鎖，並且牢固地放置在建築物內的顯眼處。投標箱的兩條鎖匙，須由主席、秘書或司庫分開保管。
16. 如上文第15的規定不可行或難以切實遵行，經**法團**業主大會通過的決議，**法團**可接受人手遞交的標書或以郵遞方式寄往**法團**註冊辦事處或經**法團**業主大會通過決議決定之特定地點的標書。標書須妥為認收和穩當保管。
17. 所有標書須在最少三名管委會委員在場見證下同時開啟。上述人士須在每份標書上簽署和註明日期。

資料來源：詳見**民政事務總署**網頁 (https://www.buildingmgt.gov.hk/tc/legislation/3_3.htm)

18. 儘管本部分訂明的規定，**法團**如透過**市區重建局**的「樓宇復修計劃」進行任何供應品、貨品或服務的採購，應遵從與該服務或計劃所採用的招標工作相關的所有規則、指引和/或規定。
19. 如所採購的供應品、貨品或服務的價值不超過《條例》第 20A(2)(b)條規定的款額，所有收到的標書須交予**管委會**以供於**管委會**會議上決定是否採納該些標書。
20. 建議**管委會**在通過批出顧問合約/工程合約後，以書面方式通知所有投標者、業主和住戶投標結果。
21. **管委會**須讓主管當局、租客代表、業主、註冊承押人，或任何其他由業主或註冊承押人以書面方式授權的人士，在任何合理的時間內，查閱所有招標 / 投標文件、合約副本、帳目和發票，以及其他**法團**管有並與採購供應品、貨品和服務有關的文件。**管委會**須在收取合理的費用後，提供有關文件的副本。
22. 上文第 21 所述的文件須載有足夠資料，讓查閱的人士可計算**法團**在他查閱文件時的財務負擔 (包括任何日後的財務負擔)

工程顧問面試參考問題

附件 4

關於工程顧問的資料及背景

- 認可人士/註冊檢驗人員屬哪一類專業(如建築師/工程師/測量師)？
- 認可人士/註冊檢驗人員是否公司董事/負責人/內部員工？
- 工程顧問的財政狀況，有否負債或大額透支？過往三年的業績，是否收支平衡？
- 工程顧問有否妥善的工作質量管理措施？是否持有有效的質量管理體系認可證書？
- 認可人士/註冊檢驗人員曾否因專業失當而被《建築物條》所訂的紀律委員會處分，例如責、罰款或停牌？
- 認可人士/註冊檢驗人員曾否被有關專業學會或註冊委員會處分？
- 有否購買專業責任保險？涵蓋甚麼範圍？
- 工程顧問有否曾/正因提供工程顧問服務而涉及訴訟？
- 認可人士/註冊檢驗人員及主要工程人員有否同時在其他工程顧問公司/工程承建商工作？

關於服務價錢及合約管理

- 若認為工程顧問費過低或過高，如相對其就工程項目所提供的專業人員數量和工時而言並不合理，可考慮要求詳細解釋。
- 工程顧問服務會否全部或部份分判？
- 顧問費涵蓋什麼專業工作和服務，有否包含監督工作？在工程施工期間，監工安排如何？
- 費用條款和終止項目條款為何？

關於工程問題

- 就樓宇一些真實的復修需要，詢問顧問公司的建議處理方法。
- 詢問顧問公司對處理樓宇接獲的復修命令(例如：強制驗樓法定通知或消防安全指示)的認識。

關於個別或其他問題

- 如何避免復修工程被延誤或爛尾？
- 如何協助處理樓宇公用部份(如外牆/天台)僭建物問題？
- 如何協助處理部份業主拒絕承建商更換公眾設施(如排水渠管)？

資料來源：由「樓宇復修平台」自行擬訂供業主/法團參考。

防貪資訊 (樓宇復修流程-第2步)

附件 5

階段階段	貪污舞弊的風險	防貪措施
<p>接收及 開啟標書</p>	<ul style="list-style-type: none"> 沒有要求投標者以密封形式提交標書，負責接收由投標者親自送交的標書的顧問或管委會成員/ 職員可能令標書資料有被洩漏或竄改的風險。 接受遲交的標書，引致其他投標者的投標資料可能有被洩漏給遲交標書的投標者的風險。 	<p>法團/管委會在接收和開啟標書時應：</p> <ul style="list-style-type: none"> 使用一個設有兩把鎖的投標箱，鑰匙分別由不同的人士保管，例如管委會主席和司庫； 把投標箱放置在大廈的一個顯眼和安全的地方，直至開啟標箱為止； 在招標文件中通知投標者直接把標書投入投標箱，並要求負責的職員 / 管委會成員把由郵遞或以其他方式送遞的標書立即投入投標箱； 委任一個由業主代表或管委會成員（最好有三名管委會成員）、顧問和物業管理公司代表組成的開標小組，於截標時間後立即開標； 要求開標小組成員在每份收到的標書上簽名及寫上日期，並保存標書副本（如有的話）以備將來檢查。如沒有副本，保留收到標書的記錄（包括投標者名稱和標價）； 拒絕接受截標時間後提交的標書，並把沒有開封的標書送回投標者； 在評核標書前鎖好標書。

階段階段	貪污舞弊的風險	防貪措施
<p>進行議價 (非必要)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 只與某一顧問進行議價，而該顧問並非最低標價的投標者或最佳投標者。 跟所有或某幾個投標者同時進行議價，不單會令之前的評標變成毫無意義，並且因此而產生向某一投標者泄露標書資料的貪污風險。 	<p>為減低貪污舞弊的風險，法團/管委會應：</p> <ul style="list-style-type: none"> 避免進行議價； <p>如法團/管委會決定進行議價以降低工程費用，法團/管委會應：</p> <ul style="list-style-type: none"> 就標書評核結果（包括投標者的優次）和進行議價計劃向法團取得認可和批核； 只跟最低標價的投標者進行議價（若有實際困難或真正需要，法團/管委會可與不多於三名標價十分接近的投標者進行議價）； 委任一個議價小組進行議價，議價小組可由業主代表、管委會成員及物業管理公司（如有）代表組成； 要求議價小組的所有成員申報他們與獲邀進行議價的投標者的關係，或是否會構成任何利益衝突； 制訂議價指引，包括： <ul style="list-style-type: none"> 禁止公開其他投標者的標價 禁止更改任何招標條件及評標準則，以偏袒某一承建商 記錄議價內容及結果 要求投標者於議價後，書面遞交「最佳及最終」報價，該報價的接收和開啟須遵守標準的招標程序要求

資料來源：廉政公署〈樓宇維修實務指南〉

附件 6

工程顧問工作守則

工程顧問在履行工程顧問服務時，除必須遵從個別專業學會和註冊管理局所訂立的專業道德/行為守則及相關法例外，亦應遵從本工作守則。

投標階段

1. 必須確認委任的合資格建築專業人士（如認可人士/註冊檢驗人員/註冊結構工程師）是否工程顧問公司的直接受聘/內部員工；
2. 必須簽訂誠信及道德承擔、反圍標條款、不合謀條款及不合謀投標確認書，承諾不做出任何違反《競爭條例》（第619章）及《防止賄賂條例》（第201章）的行為；
3. 必須就提供工程顧問服務的範圍投放合理的人力資源，工程顧問服務收費應合理反映成本及利潤；
4. 必須清楚列明任何不包括在工程顧問服務費用報價內的收費（如有）；
5. 不應提供或附送在招標文件內未有提及的任何增值或額外服務，特別是並非工程顧問本業的服務（例如為追收各戶工程費用提供法律服務）；
6. 必須清楚列明負責的合資格建築專業人士及其他技術人員的參與程度。

前期階段

1. 必須嚴格按照投標書及合約條款提供及履行工程顧問服務；
2. 必須委派具備相關工程經驗及專業資格的人員提供所屬專業範疇的服務及處理涉及技術層面的服務；
3. 必須在提交投標書時一併提交負責工程人員（如建築專業人士/項目經理）的身份、資格、履歷及聯絡資料；
4. 必須在服務期間向僱主提供負責工程人員的緊急聯絡電話；
5. 不得在未有書面通知並交代原因的情況下出現人士變更的安排；
6. 獲判予工程顧問服務合約後，不得無故終止合約；
7. 不得向顧主隱藏或濫收費用（須在合約內列明任何額外服務的收費）；
8. 應訂立恰當的內部守則確保其員工的專業及道德操守；
9. 必須訂立預算的工程進度表，並列明工作安排及流程；
10. 應盡力按協定的進度表完成各階段的工作；
11. 必須定時及主動與僱主開會跟進復修進度；
12. 必須在合理時間內就僱主的提問或指示作出回覆及跟進；
13. 在提供服務期間，購買或保持購買專業責任保險；
14. 必須在展開工程前訂立詳細的工地監察計劃書；
15. 當服務的樓宇參加了任何政府部門或公私營機構的資助或支援計劃，工程顧問應全力配合有關部門及機構計劃下的規定。

資料來源：參照工程顧問的基本服務範圍（本步附件2）編制及建議採用的工程顧問工作守則。

樓宇勘察階段

1. 工程顧問必須以可行或合適的方法(如目視、紅外線探測及地渠閉路電視探測等)進行樓宇勘察；
2. 進行樓宇勘察時，不得只提供簡單的相片記錄及作粗疏之破損情況描述；須詳細分析樓宇現況及問題，並講述各個問題的可能成因；如有需要，亦可以附加草圖或圖則作說明之用；
3. 不得在欠缺合理理據的情況下向顧主提出及建議不必要的復修計劃及方案；
4. 必須就每個樓宇的問題及發現的缺陷，提供恰當及可行的復修或改善方法；
5. 在可行的情況下，必須向僱主提供各項工程的估計數量及單價的工程費用估算。

工程承建商招標階段

招標前期

1. 不得忽略顧主對是次復修工程的質量、效果及費用預算等期望或要求；
2. 不得揀選不適當或高於一般規格的物料及編寫高於一般準則的工程規格等；
3. 如建議僱主進行預審投標者程序，必須提供合理的原因並應在**法團**業主大會上通過；
4. 不應在沒有合理理據下設下不必要或過高的投標門檻；
5. 必須在回標前制定評核標書的準則並於**法團**業主大會上通過；
6. 不應建議僱主向投標者收取任何「行政費」；
7. 不得在任何地方或以任何形式提及或透露工程顧問之名稱及身份；
8. 必須以專業及公平的態度協助僱主在合理時間內處理招標期內的標書查詢；
9. 必須盡可能建議僱主採用現時由專業學會或將來由「樓宇復修平台」制定的招標及合約參考文件，並須根據個別工程情況作出適當修改，以配合樓宇實際需要；
10. 工程回標後，工程顧問如發現有任何實在或潛在的利益衝突，必須向僱主作利益申報；
11. 工程顧問不得在招標期間，向任何第三者提供資料(特別是各投標者的標價)，令投標過程出現不公平的情況。

招標後期

1. 不得在招標後修改標書評核準則；
2. 必須按事先設定的標書評核準則，就各標書進行分析，而標書分析不應只作簡單的價格比較，分析須包括各標價細項的價格分析(詳見第 2.4 節)；
3. 如向僱主建議面試投標者名單及任何採納建議，必須詳細列明有關理據；
4. 必須協助顧主預先訂立面試問題及流程(例如：要有合理面試通知及安排各投標者相同的面試時限(例如 30-45 分鐘面見一位投標者)；應向未能出席面試的投標者要求書面回覆)；
5. 必須協助顧主向各投標者收集一切所需資料，及澄清任何標書上有疑問的地方；
6. 必須在舉行**法團**業主大會前向僱主及業主詳細解釋標書分析報告內容及重點；
7. 必須在揀選工程項目及工程承建商的業主大會協助僱主處理相關的文書工作，並解答業主就復修工程的相關提問；

資料來源：參照工程顧問的基本服務範圍(本步附件2)編制及建議採用的工程顧問工作守則。

8. 必須在確認揀選工程承建商後，協助顧主擬訂復修工程合約文件。在草擬合約時，不應在未獲僱主同意下額外添加或刪減招標文件的內容或條款。

監督工程階段

1. 必須制定適當的工地監察計劃書，列明工程期內的工地巡查頻率及巡查人員的資格及履歷，並按工地監察計劃書定期巡視工地，以監管工程進度及質量是否符合合約要求；如有需要，應於現場即時向工程承建商發出適當指示；
2. 必須檢視及批核工程承建商合約中註明須提交的文件是否足夠及完整，例如：工作人員架構表、工程進度表及各個工序的安排；
3. 必須與工程承建商及僱主定期召開工程會議跟進工程進度、解決技術問題及跟進業戶投訴等；
4. 必須就建議的後加工程之需要性及可行性提供專業意見，並評估工程承建商的報價是否合理；若工程變更可能帶來工程質量下降或工程費用增加，應與僱主討論並取得僱主同意，方可向工程承建商發出工程變更指示；
5. 不在無合理原因下，改變工程標書內工程規格或物料的要求。若有必要改變，則應向業主清楚解釋及獲得業主的同意；
6. 在合理的時間內，積極跟進業戶對工程施工的投訴，並應設立適當的機制，方便收集業主對工程的意見；
7. 必須協助顧主處理中期繳款申請和工程承建商的索償；
8. 應妥善保存工程相關的文件和資料；
9. 必須根據合約要求及規格，於工程完工期作完工檢查，並向僱主作建議各相關工程項目是否達致收貨標準；
10. 必須核實復修工程已大致完成，並發出完工證明書及工程缺陷清單（如適用）讓工程承建商於保固期內修妥。工程完工證明應該在工程驗收後合理時間內發出，而不應在合約保固期完結後才後補發出。

完工階段

1. 必須在保固期完結前，監督工程承建商修補工程缺陷的進度和質量，並簽發補修工程竣工證明書；
2. 應在工程承建商報完工後，盡快安排工程驗收，並簽發完工證明書及工程缺漏清單（如適用）予工程承建商跟進；
3. 必須就法定命令/通知的工程完工與政府部門聯絡，包括預備和提交工程完工的報告/證書（如適用）；
4. 必須於保固期內定期到樓宇巡查，及監督執漏工程的進度；
5. 必須回覆及跟進任何由僱主轉介業主有關工程的投訴。



範本文件

第 2 步

範本 1 — 誠信及反圍標條款確認書 (適用於工程顧問)

範本 2 — 顧問遵守道德承擔要求的聲明 (適用於工程顧問)

範本 3 — 不合謀條款及不合謀投標確認書

範本 4 — 報紙刊登廣告(意向書)

範本 5 — 報紙刊登廣告(標書)

致：_____

[業主立案法團的名稱]

敬啟者：

[樓宇/屋苑的名稱及地址]

我們 _____，地址為 _____

[投標者的名稱]¹

[投標者的地址]¹

及 _____， _____

[認可人士的名稱]

[註冊證明書的編號]

謹此提述[本人/我們]¹就顧問協議所作的標書。

我們 確認，於呈交本函件時，除本函件最後一段所提及的豁免通訊外，在接獲僱主發出的招標結果之前，我們並未

- 向僱主以外的任何人士傳達任何招標金額；
- 透過與任何其他人士的安排調整任何投標金額；
- 與任何其他人士就 [本人/我們]¹ 或該其他人士是否應或不應投標訂立任何安排；或
- 在上述協議的投標過程中以任何方式與任何其他人士串通。

在接獲僱主發出的招標結果之前，除本函件最後一段所提及的「豁免通訊」外，[本人/我們]¹ 不會

- 向僱主以外的任何人士傳達任何投標金額；
- 透過與任何其他人士的安排調整任何投標金額；
- 與任何其他人士就[本人/我們]¹ 或該其他人士是否應投標訂立任何協議；或
- 以其他任何方式與任何其他人士串通。

在本函件中，「豁免通訊」一詞即指我們為獲得保險報價以計算投標價格而向我們的承保人或經紀人發出受嚴格保密的通訊，以及為獲得我們的分判顧問協助編製標書而向他們發出受嚴格保密的通訊。

(代表投標者簽署)²

(認可人士簽署)

(日期)

(註冊證明書編號)

(註冊屆滿日期)

(日期)

1. 若投標者包括組成合夥、合營企業或其他形式組織的兩名或兩名以上人士或兩間或以上公司，方括號內應擴展至包括該等人士或公司各自的名稱及地址。

2. 若投標者包括組成合夥、合營企業或其他形式組織的兩名或兩名以上人士或兩間或以上公司，所有該等人士或公司均須簽署。該等人士或公司各自的簽署人須為獲授權人士，代表該人士或公司簽署合約。

『道德承擔條款』

資料保密

- (A) 除履行所需服務外，顧問及其委任的認可人士不得（僱主事先書面同意或發出指示者除外）向除執行本合約過程中顧問所聘用或僱用的人士、顧問的代理人、任何認可分判顧問公司或顧問的會計師、承保人及法律顧問外的任何人士披露本合約的條款及條件或任何報告、文件、規格、圖則、計劃、軟件、數據或由代表僱主就該等資料提交的其他詳情、或顧問根據本合約而制作或產生的任何該等或類似資料。
- (B) 向本條款的分條（A）所准許的任何人士、代理人、認可分判顧問公司、會計師、承保人、法律顧問所作的任何披露須嚴格保密，並須按「需要知道」的基準披露，且在為達致本合約的目的而必需的範圍內提供。
- (C) 顧問及其委任的認可人士須採取所有必要措施（包括以紀律守則或合約條款形式（如適用）），確保分條（A）所提及的其董事、僱員、代理人、認可分判顧問公司、會計師、承保人及法律顧問瞭解本合約所載的保密及非披露條款，並須遵守該等條款。如果僱主要求，顧問承諾協助僱主向其披露任何機密資料的任何董事、僱員、代理人、認可分判顧問公司、會計師、承保人及法律顧問簽訂由僱主訂明的保密協議。
- (D) 未經僱主書面同意，顧問及其委任的認可人士不得在任何報紙、雜誌、期刊上或透過任何電子媒介單獨或聯合任何其他人士發表任何與本合約有關的文章、相片或插圖。
- (E) 如因本條款所指的顧問及其委任的認可人士或其董事、僱員、代理人、分判顧問公司、會計師、承保人或法律顧問違反本條款而引致（直接或相應或與其有關的）僱主可能遭受、蒙受或招致的任何性質的損失、債務、損害、費用、訴訟費、專業及其他開支，顧問須對僱主作出彌償，並使僱主獲得彌償。
- (F) 本條款的規定須於本合約終止時仍然有效（不論因任何原因所致），且即使已終止，仍繼續具有十足效力及作用。

防止賄賂

(G) 顧問及其委任的認可人士須禁止其參與本合約的董事、僱員、代理人及分判顧問公司提供、索取或接受《防止賄賂條例》（香港法例第 201 章）所定義的任何利益。顧問亦須告誡其董事、僱員、代理人及分判顧問公司不得索取或接受任何損害本合約公正性的接待、款待或利誘。顧問須採取所有必要措施（包括以紀律守則或合約條款形式），確保其董事、僱員、代理人及分判顧問公司瞭解前述禁止條款，且不會在開展與本合約有關的業務時索取或接受任何利益及奢華的款待等。

申報利益

(H) 顧問及其委任的認可人士須以書面向僱主申報個人/財務利益與他們在本合約有關的職責之間的任何衝突或潛在衝突。顧問及其委任的認可人士須要求其參與本合約的董事、僱員、代理人及分判顧問公司以書面方式向顧問申報其個人/財務利益與他們在本合約有關的職責之間的任何衝突或潛在衝突。若該等衝突或潛在衝突已在聲明中披露，則顧問須立即採取合理措施，盡可能緩解或消除所披露的衝突或潛在衝突。

(I) 顧問及其委任的認可人士須禁止其參與本合約的董事及僱員參與除履行本合約外的任何工程或工作（無論有無薪酬），而該等工程或工作均會造成或可能引起其個人/財務利益與其職責間的衝突。顧問亦須要求其代理人及分判顧問公司以紀律守則形式對其僱員施加類似限制。

(J) 顧問及其委任的認可人士須採取所有必要措施（包括以紀律守則或合約條款形式）確保其參與本合約的董事、僱員、代理人及分判顧問公司瞭解前述分條（H）及（I）中的規則。

道德承擔聲明

(K) 顧問及其委任的認可人士須簽署並提交一份由僱主訂明或批准的格式（見第三頁）的聲明，確認遵守前述第（A）、（B）、（C）、（D）、（E）、（F）、（G）、（H）、（I）和（J）分條對保密性、防止賄賂及利益申報的規定。若顧問及其委任的認可人士未能提交要求的聲明，僱主有權扣留付款，直至顧問提交該等聲明為止，而顧問於該期間內無權獲取利息。為證明遵守前述第（A）、（B）、（C）、（D）、（E）、（F）、（G）、（H）、（I）和（J）分條對保密性、防止賄賂及利益申報的規定，顧問及其委任的認可人士及其為履行本合約下的職責而僱用的分判顧問公司，須向僱主呈交一份向其員工發出的《紀律守則》。

『道德承擔條款』

[顧問遵守道德承擔要求的聲明]

致：_____

[業主立案法團的名稱]

顧問合約標題：_____

根據顧問合約的道德承擔條款：

- (1) 我們(即顧問公司及其委任的認可人士)確認，我們已遵守以下條款，並確保我們的董事、僱員、代理人及分判顧問公司瞭解以下條款：
- (a) 在開展與本合約有關的業務時，禁止參與本合約的董事、僱員、代理人及分判顧問公司提供、索取或接受《防止賄賂條例》(香港法例第 201 章)第 2 條所定義的任何利益；
 - (b) 要求參與本合約的董事、僱員、代理人及分判顧問公司，以書面方式向我們聲明其個人 / 財務利益與他們在本合約有關的職責之間的任何衝突或潛在衝突。如果該等衝突或潛在衝突已獲披露，我們將採取必要的合理措施，盡可能緩解或消除所披露的衝突或潛在衝突；
 - (c) 以書面方式向僱主聲明我們的個人 / 財務利益與我們在本合約有關的職責之間的任何衝突或潛在衝突。如果該等衝突或潛在衝突已獲披露，我們將採取必要的合理措施，盡可能緩解或消除所披露的衝突或潛在衝突；
 - (d) 禁止參與本合約的董事及僱員從事與任何工程或工作(無論有無薪酬)，而該等工程或工作均會造成或引起其個人 / 財務利益與他們在本合約有關的職責間發生衝突，並要求我們的代理人及分判顧問公司採取同樣的行動；
 - (e) 採取所有必要措施，保護由僱主或代表僱主託付予我們的任何機密 / 保密資料或數據不會洩露予除本合約允許的人士以外的第三方。
- (2) 我們(即顧問公司及其委任的認可人士)進一步確認，我們已確保我們的會計師、承保人及法律顧問瞭解本合約的資料保密條款，要求我們採取所有必要措施防止第三方(本合約批准者除外)獲得由僱主或其代表交托予我們的機密 / 特權資料或數據。

[認可人士簽署]

[顧問公司簽署及蓋章]

[認可人士姓名]

[簽署人姓名]

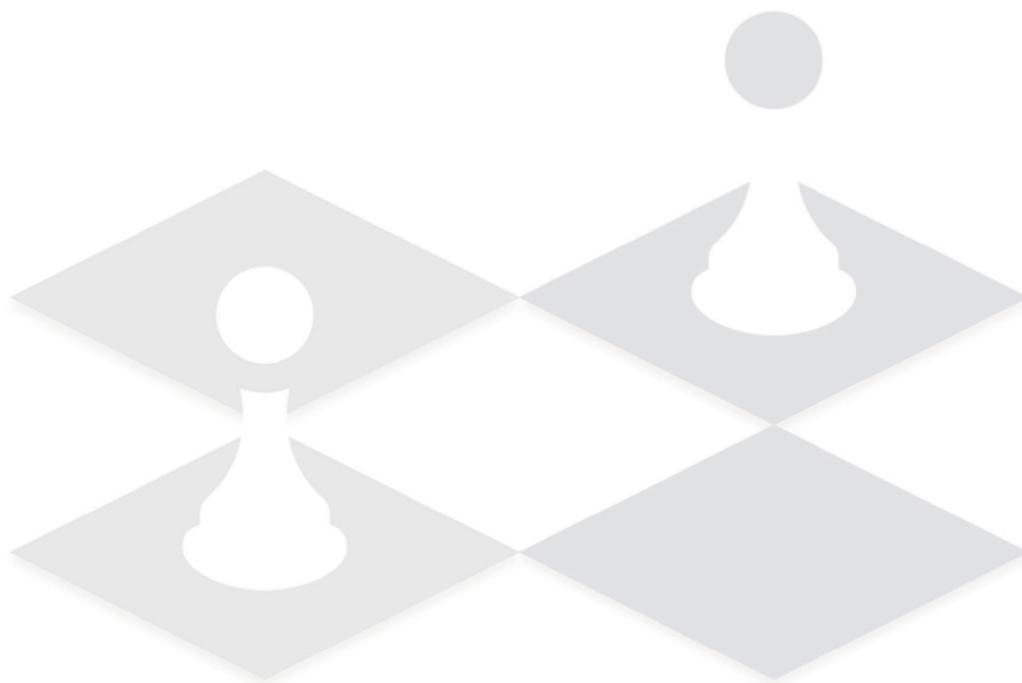
[註冊證明書編號及屆滿日期]

[簽署人職位]

[日期]

[日期]

不合謀條款及 不合謀投標確認書範本



採購人員指南

為何需要競爭？

在自由市場經濟體系，企業之間以最佳的價格相互競爭，向消費者提供最多元化的商品及服務。一個具競爭的市場，讓每個人均能享有更佳的价格、更優質的產品和更多樣的選擇。競爭亦能推動經濟效率及鼓勵創新，促使企業以合理價格提供具質素的產品來迎合消費者的需求。

《競爭條例》（《條例》）的制定，旨在禁止企業從事反競爭行為，以促進競爭。合謀行為，包括瓜分市場、圍標、合謀定價及限制產量，一般被視為會帶來嚴重損害的反競爭行為，這些行為一方面導致價格飆升，另一方面令選擇減少，阻礙創新，不單損害消費者與企業的利益，亦破壞整體經濟。

何謂圍標及瓜分市場？

圍標一般涉及兩個或以上業務實體同意不就特定競投項目互相競爭。不競爭的協議包括任何協議、安排、諒解、許諾或承諾，不論該協議是明訂或隱含的、書面或口頭的，亦不論是否可藉法律程序予以強制執行或是否擬可藉法律程序予以強制執行的。

圍標亦可涉及其他形式的反競爭合謀行為，比如瓜分市場及合謀定價。舉例而言，競爭對手或已同意就他們的投標預先進行編配，作為其瓜分市場協議的其中一部分。鑒於公眾日益關注本港的反競爭合謀行為，競爭事務委員會（**競委會**）採取措施，就如何辨識及防範有關行為提供指引。

競委會的相關教材

競委會發布了多本關於反競爭合謀行為的刊物及教育短片，包括兩本題為《打擊圍標》及《招標有良方 採購高效益》的小冊子。前者簡介常見的圍標形式，並提醒公眾人士當懷疑有圍標情況發生時應如何處理；後者則旨在協助採購人員防範並識別可能的合謀圍標，確保競爭公開有效。另外競委會亦推出一本題為《嚴打瓜分市場》的小冊子，透過虛構示例簡介瓜分市場的主要概念。上述刊物，以及圍標和瓜分市場的教育短片均已上載競委會的網站，為負責招標採購的人員提供實用指引。

不合謀條款及不合謀投標確認書

《招標有良方 採購高效益》的小冊子中述明，採購人員可考慮在招標文件中加入不合謀條款及不合謀投標確認書，向投標者提出警告，表明若從事圍標可能引起的潛在關注及後果。此外，相信採購人員亦希望能防範其他類型的合謀行為，例如競爭對手之間協定從事合謀定價，瓜分市場或限制產量等。

招標人員或可於招標邀請書內加入不合謀條款，一般而言，有關條款可：

- (a) 要求標書的擬備不涉任何反競爭合謀行為；以及
- (b) 列明從事圍標或其他反競爭行為的後果，尤其是該等行為是觸犯《條例》，並有可能引發競委會的執法行動。該條款亦可授權採購一方將相關標書作廢，亦可追討有關損害賠償或作其他補救措施。

招標邀請書中的不合謀條款可要求投標者在遞交標書時簽署一份不合謀投標確認書，該確認書的作用在於讓投標者書面確認有關標書乃獨立制定，並可要求投標者確認其明白不遵守有關條款的後果，亦可包含其他承諾。

除上述做法外，採購一方亦可考慮在與中標者簽訂的正式合約中加入不合謀條款。有關條款可規定具體補救措施（例如終止合約），若然其後在招標過程中發現有投標者從事圍標活動或其他形式的反競爭合謀行為，該條款便會適用。

使用條款範本及確認書

各類企業或可在其招標文件中設定不同要求，故不合謀條款並無標準用語。不過競委會明白，企業在擬定招標文件的相關內容時，可望有相關資料供其參考，從而有所裨益。因此，競委會在附錄 1 及 2 中提供了不合謀條款的範本，包含了在招標邀請書中應加入的不合謀用語、在正式合約中加入不合謀條款的指引，以及不合謀投標確認書，以供公眾人士參考。

不合謀條款的範本具備以下特點：

- (a) 清楚述明反競爭合謀行為是違反《條例》的；
- (b) 投標者須作出保證，聲明不會在擬備標書時作出串謀行為；
- (c) 訂明採購一方有權在對方作出分判安排時獲得通知¹；以及
- (d) 訂明採購一方有權向競委會提供有關招標及投標者的資料。

不合謀條款範本僅供一般參考，可能並非適用於所有招標項目或各行各業的不同情況。採購一方可考慮在其不合謀條款中要求投標者作出其他方面的承諾，例如要求投標者在有需要時提供其股權結構及／或具最終控制權的實體的資料，此舉有助採購一方更深入地了解投標者的身份。

誠然，競委會並不會就任何特定招標而對不合謀條款及確認書範本的準確度、適用性、或能否強制執行作出任何明示或暗示的保證。若各方對本身權益或責任存有疑問，應尋求獨立的法律意見。

採購一方一旦懷疑其招標牽涉圍標或其他反競爭行為，應即時向競委會舉報。

進一步資料

如需進一步了解《競爭條例》及競委會的工作，歡迎瀏覽競委會網站 www.compcomm.hk。

附錄 1

不合謀條款範本

本文件應結合《採購人員指南》一併使用。

使用本文件人士應注意，用以防範圍標的措辭是否適當，須視乎個別項目及招標而定，下文所列用語僅作一般參考用途。

招標邀請書中的不合謀用語範本

舉例而言，可在招標邀請書中加入以下用語：

「投標者必須確保擬備標書的過程並無涉及與任何其他人士就價格、入標程序或任何標書條款等，作任何協議、安排、溝通、諒解、許諾或承諾（下文的不合謀投標確認書第 3 段中所述者除外）。如任何投標者違反本條款，（採購一方）保留將該名投標者提交的標書作廢及追討損害賠償的權利。

圍標本質上違反競爭，在《競爭條例》（第 619 章）下屬嚴重反競爭行為。從事圍標行為的投標者或須根據《競爭條例》承擔被判處罰款的法律責任及其他制裁。

投標者在提交標書時，須連同一份由其獲授權人士簽署的不合謀投標確認書（該確認書的格式見本〔招標邀請書〕的附表[•]），提交予（採購一方）。」

正式合約中不合謀條款的指引

除了在招標邀請書中加入針對圍標及其他反競爭合謀行為的字句，以及要求提交不合謀投標確認書，採購一方亦可考慮在與中標者訂立的正式協議中加入一些條款，一旦發現招標過程有合謀的情況，亦已訂明合約保障。有關合約條款可包括：

- (a) 列明正式協議是依賴投標者在不合謀投標確認書中所作出的陳述而訂立，並以確認書的效力及真實性為條件；
- (b) 列明如發現招標程序涉及合謀行為，採購一方有權終止與中標者簽訂的合約及追討損害賠償；及
- (c) 列明不受保密承諾約束的情況，並容許採購一方就反競爭合謀行為向競委會（及其他有關的機關）舉報及提供文件和資料。

附錄 2

不合謀投標確認書範本

本文件應結合《採購人員指南》一併使用。

使用本文件人士請注意，用以防範圍標的措辭是否適當，須視乎個別項目及招標而定，下文所列用語僅作一般參考用途。

本確認書的簽署人應為獲投標者授權簽署有關合約的人士。如標書由多於一方（如在某聯營企業中行事的多名人士或多間公司）共同提交，有關各方均應簽署本確認書。

致：（採購一方名稱）

敬啟者：

【（ ）號合約]（「有關合約」）的不合謀投標確認書

1. 我們，（投標者姓名／名稱），地址：（投標者地址），現就有關合約的招標（「是次招標」）及我們就是次招標所作的投標作出以下陳述。

不合謀

2. 我們就是次招標作出如下陳述及保證：

(a) 我們的標書乃真誠、獨立地撰寫，而提交標書的用意是於獲批合約時履行有關合約；

-
- (b) 我們擬備標書，並無與任何人士（包括任何其他投標者或競爭對手）就下列事項作出協議、安排、溝通、諒解、許諾或承諾：
- i) 價格；
 - ii) 計算價格所用的方法、因素或公式；
 - iii) 入標或不入標的意向或決定；
 - iv) 撤回投標的意向或決定；
 - v) 提交不符合是次招標要求的標書；
 - vi) 是次招標涉及的產品或服務的質素、數量、規格或交付詳情；及
 - vii) 標書的條款；

而我們亦承諾，在有關合約批出之前，我們不會作出或從事上述任何行為。

3. 與下列各方的協議、安排、溝通、諒解、許諾或承諾，不受本確認書 2(b) 段所限：
- (a) （採購一方）；
 - (b) 聯營企業夥伴（當是次投標存在聯營安排，而（採購一方）亦獲通知有關安排的情況）；
 - (c) 顧問或分判商，但有關溝通必須嚴格保密及只限於促成該特定顧問安排或分判合約所需的資料；
 - (d) 專業顧問，但有關溝通必須嚴格保密及只限於供該名顧問就是次招標提供其專業意見所需的資料；
 - (e) 為獲得保險報價而聯絡的承保人或經紀，但有關溝通必須嚴格保密及只限於促成該特定保險安排所需的資料；及
 - (f) 為就有關合約獲得融資而聯絡的銀行，但有關溝通必須嚴格保密及只限於促成該次融資所需的資料。

披露分判安排

4. 我們明白，我們必須向（採購一方）披露是次招標準備作出的所有分判安排，包括在有關合約批出後才訂立的分判安排。我們保證，我們一直及將會繼續向（採購一方）妥善披露有關安排。

違反或不遵守本確認書的後果

5. 我們明白，如違反或不遵守本確認書內的任何保證或承諾，（採購一方）可運用其酌情權將我們的標書作廢、在其日後的招標中將我們剔除於招標名單以外、向我們追討損害賠償或其他形式的補救（包括但不限於因延誤、重新招標產生的成本及費用和所招致的其他成本的損害賠償），及／或終止有關合約（如我們獲批有關合約）。
6. 根據《競爭條例》，圍標屬嚴重反競爭行為。我們明白（採購一方）可運用其酌情權，向競爭事務委員會（「競委會」）舉報所有懷疑圍標的情況，並向競委會提供任何有關資料，包括但不限於我們的標書資料及個人資料。

代行和代表（投標者）簽署¹

簽署：

姓名：

職位：

日期：



地址：香港灣仔皇后大道東 213 號

胡忠大廈 36 樓 3601 室

電話：+852 3462 2118

傳真：+852 2522 4997

電郵：enquiry@compcomm.hk

免責聲明

本單張所載的資料只作一般參考用途，並非為《競爭條例》(《條例》)的應用提供詳盡指引。有關法例的詳細及明確內容，請直接參閱《條例》的條文。競爭事務委員會(競委會)並不就上述資料於個別目的或用途上的準確性或適用性作出明示或隱含的保證。上述建議不會影響競委會在《條例》下獲賦予的職能及權力。

(業主立案法團名稱/樓宇名稱)邀請樓宇復修工程顧問提交意向書

(業主立案法團名稱/樓宇名稱)有意進行整體樓宇復修，現誠邀具樓宇復修工程經驗之工程顧問公司(包括*認可人士/註冊檢驗人員/其他建築專業人士〔請註明〕)參與投標。有意者可於 _____ 年 _____ 月 _____ 日至 _____ 年 _____ 月 _____ 日於 _____ 提交意向書，於 _____ 年 _____ 月 _____ 日上午/下午 _____ 時前將意向書正本交回設於 _____ 意向書收集箱內。。

如有查詢，請致電 _____ 與 _____ 先生(上午 _____ 時至下午 _____ 時)聯絡。

_____ (業主立案法團名稱/樓宇名稱)

_____ 年 _____ 月 _____ 日

* 刪除不適用者

(業主立案法團名稱/樓宇名稱)邀請樓宇復修工程顧問提交標書

(業主立案法團名稱/樓宇名稱)即將進行整體樓宇復修，現誠邀具樓宇復修工程經驗之工程顧問公司（包括*認可人士/註冊檢驗人員/其他建築專業人士〔請註明〕）參與投標。有意者可於 _____ 年 _____ 月 _____ 日至 _____ 年 _____ 月 _____ 日於 _____ 領取標書及有關附件，於 _____ 年 _____ 月 _____ 日 _____ 上/下*午 _____ 時前將標書正本交回設於 _____ 標書收集箱內。投標者親身遞交標書到指定的投標箱內，本法團有權不一定接納最低價之標書或任何一份標書。

樓宇視察日期安排於 _____ 年 _____ 月 _____ 日 _____ 上/下*午 _____ 時樓宇正門等候。（如適用）

如有查詢，請致電 _____ 與 _____ 先生（上午 _____ 時至下午 _____ 時）聯絡。

_____（業主立案法團名稱/樓宇名稱）

_____ 年 _____ 月 _____ 日

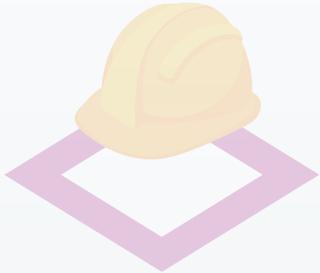
* 刪除不適用者



第 3 步

進行樓宇勘察及制定標書

第三步主要工作



3.1

工程顧問進行樓宇勘察

- 了解勘察的目的
- 了解勘察的範圍
- 了解勘察的方法
- 了解常見的維修項目



3.2

工程顧問制定標書

- 訂立樓宇復修方案
- 制定標書
- 了解標書的種類及分別



3.3

工程顧問提供工程估價

- 了解什麼是工程估價是甚麼



(掃描二維條碼觀看相關短片)

第3.1節 工程顧問進行樓宇勘察

3.1.1 為何需要進行樓宇勘察?¹

於進行樓宇復修工作前，通常會先進行樓宇勘察。目的是：

- 了解樓宇的目前狀況及老化程度；
- 確定老化的原因，以便採用適當的方法維修；
- 評估工程範圍、作出開支預算、制定工程優先次序及擬備工程進度表供業主商議；及
- 計算詳細的工程項目及數量，為所需的工程訂定標書，以便制訂工程估算及招標。

先了解樓宇目前的狀況，是認識問題大小的第一步，從而按部就班地去策劃及進行樓宇復修。

3.1.2 樓宇勘察的範圍

在訂定樓宇復修範圍及工程項目前，**業主/法團**聘用的工程顧問會先為樓宇進行詳細及全面的勘察，以了解樓宇的整體狀況及復修需要，然後向**業主/法團**匯報樓宇整體破損及不乎合現有法例的狀況。一般而言，工程顧問進行樓宇勘察的範圍包括：

研究與樓宇維修保養相關的資料

- 研究政府部門發出涉及修葺公用部份的法定命令/通知/勸諭信/警告函件（如有），釐清相關法規要求²，並與政府部門聯絡及協商樓宇復修及改善工程的事宜；
- 向**屋宇署**、其他政府部門、業主或其他途徑索取樓宇的入伙紙、最終批准建築、供水及排水圖則、加建或改建記錄，與樓宇現時的實際環境作比對；
- 研究公契內與樓宇維修保養相關的條文；
- 以問卷形式向住戶收集就有關樓宇整體狀況的意見。



1 資料來源：**屋宇署**編制〈樓宇維修全書〉。

2 例如對於已收到強制驗樓通知的樓宇，**屋宇署**有清晰的作業守則及管制須要業主及檢驗人員跟隨。

實地勘察

- 進行全面樓宇勘察，範圍包括所有樓宇公共地方的建築構件及公用設備及設施等；如發現有關公用設施有損毀跡象及該公用設施裝置位於私人單位之內，經合資格人士評估後，應盡量嘗試進入單位作勘察，以了解其狀況；如有任何地方確實未能進入視察，應作出記錄以便日後參考；
- 歸納所有收集得來的資料，對樓宇的狀況作全面評估，當中包括任何樓宇的缺陷、不妥當、失修或任何潛在的問題，另外如果現存裝置及結構，與現行法規和條例有抵觸之處，亦應特別指出；
- 進行樓宇勘察時，拍下相片記錄及記下的破損情況描述；詳細分析樓宇現況及問題，並講述各個問題的成因及處理方法；如有需要，亦可以附加草圖或圖則作說明之用；
- 進行樓宇全面勘察後，向**業主/法團**詳細匯報樓宇整體破損狀況、制定樓宇復修方案、選用合適的物料和施工方法；
- 根據各項目需要維修的迫切性制定樓宇復修方案，將工程項目分為「必須進行項目」（如法定命令要求的修葺工程）及「建議進行項目」，並以優先次序排列；
- 由訂明建築專業人士（如認可人士/註冊檢驗人員）簽署以確認勘察報告及樓宇復修方案。



小錦囊

樓宇勘察應同時兼具「闊度」與「深度」!

「闊度」所指的是樓宇勘察的範圍。全面的樓宇勘察應包括所有「公共地方」的建築構件及公用設備及設施等（包括裝置於私人單位之內或被遮蓋的公用設施），而並非只勘察有損毀的地方。如業主有需要，特別是頂層單位的業主，如發現牆身出現滲水或天花剝落的現象，這便有可能是天台防水層保護不當所致，如遇此情況，應向顧問說明，顧問亦應參考單位內的情況而作出維修建議。

「深度」所指的是樓宇勘察的詳細程度。詳細的樓宇勘察應包括足夠的相片記錄、詳細的破損情況描述、詳細分析樓宇現況及問題、各個問題的成因及處理方法、附加草圖或圖則等等，而並非「草草數頁」及「粗疏」的報告。



3.1.3 樓宇勘察的方法

樓宇勘察的方法一般可分為破壞性及非破壞性，較常採用的方法如下：

- 目視勘察³；
- 紅外線熱像探測⁴；
- 錘敲⁵；
- 其他非破壞性方式，例如：
 - 混凝土保護層厚度測定儀測量；
 - 量度裂縫闊度；
 - 反彈錘敲測試。

除目視勘察外，如須進行詳細調查，**業主/法團**可考慮透過碳化測試、氯化物及水泥含量測試等，評估混凝土的狀況。**業主/法團**應向工程顧問詳細了解上述各種方法或其他由專業人士建議的可行方法的詳情。



3 直接以眼睛或利用照相機等非專業檢測設備檢查。

4 紅外線熱像探測利用儀器探測外牆表面溫差，從而測量外牆鬆脫混凝土或批盪的位置及範圍，是一種遠距離的測試方法。測試可在毋須搭建棚架的情況下進行，能快速勘察外牆的情況；於樓宇勘察階段使用，可作為初步的參考，有助估算日後外牆維修工程費用；但天氣、外牆方向及掃描儀器照射角度均會影響測試結果及準確程度。

5 錘敲測試是以膠手鎚直接敲擊外牆牆身各處，以敲擊時發出的聲音來判斷。「空洞」的聲音表示牆身藏有空隙，某範圍可能出現混凝土或批盪鬆脫。測試可在搭棚後進行，直接於有問題之牆身噴漆作記號，以照片及實地量度修補範圍以作記錄。

第3.2節 工程顧問制定工程標書

3.2.1 訂立樓宇復修方案

不同樓宇所需的維修保養工程的種類和範圍，會因應樓齡，地點和有關樓宇的定期維修保養的程度等因素而有很大的差別。由於樓宇復修工程的性質一般都比較複雜和富技術性，因此工程顧問會因應樓宇狀況的勘察/檢查結果和有關法定命令/通知的規定，建議所需的樓宇復修範圍，再由**業主/法團**考慮及確認。

工程顧問講解勘察報告，與業主討論復修方案

正如前文所述，**業主/法團**應在計劃進行樓宇復修的初期已對樓宇復修的原因、目的及樓宇常見的問題有基本的認識。在工程顧問完成樓宇勘察並詳細解釋後，**業主/法團**應掌握更豐富有關其樓宇現況的資料，這樣不但有助**業主/法團**向工程顧問詳細了解有關復修工程的疑問，亦可讓**業主/法團**明白工程顧問所建議的維修項目，尤其是那些費用高昂的項目，是否有真正的需要，以保障業主的利益。

工程顧問有責任根據樓宇勘察的結果，列出關於樓宇安全、衛生設施等方面的損壞及修葺需要，並向**業主/法團**提出可行、不同的樓宇復修及改善方案，提醒業主須盡快處理有即時危險的地方（如有），另外，亦應該就各項建議及方案提供一個詳細的估價，並註明估價的基礎或假設供**業主/法團**參考。而在講解勘察報告時，應向**業主/法團**指出有關工程任何有可能會遇到而又不能確定的問題或情況，如需要個別業主的協助方可進行之工序（例如部份公用設施在個別**業主**的單位內），應盡早通知**法團**並知會有關業主以便及早計劃及作出配合。



小錦囊

是否需要進行所有工程顧問所建議的工程項目？

不是。工程顧問會根據多方面的情況（如該項目的迫切性或法定命令/通知的要求）向**業主/法團**建議「必須進行項目」及「建議進行項目」，**業主**應按實際需要決定進行甚麼項目。

若因財政或集資問題令業主間不能同意一次性進行所有工程顧問所建議之項目，**業主/法團**應落實先行處理影響公眾安全的項目，例如或會構成公眾危險的項目（如結構修葺）。



想知道有甚麼常見的工程項目？— 請參閱附件1

3.2.2 制定工程標書

每幢樓宇的環境、狀況及**業主/法團**的要求均獨一無二，故此每幢樓宇復修工程的範圍及方案亦有所不同。專業的工程顧問應按照個別樓宇的實際情況及該樓宇**業主/法團**確認的樓宇復修及改善方案制定工程標書，目的當然是盡量令有關標書能清楚反映樓宇**業主/法團**的要求。然而，某些工程顧問可能慣常採用過往其他工程的標書文件，並加以修改，導致有機會令標書的條款變得複雜、混亂、欠缺合適及公平的標準，最終可能令**業主/法團**無法獲得具競爭力的回標價格。

在制定工程標書時，工程顧問應考慮以下安排：

- 詳細了解**業主/法團**對工程的質量、效果及費用預算等期望或要求；
- 通過揀選適當物料及編寫工程規格等，將**業主/法團**的期望及要求反映於標書上；
- 與**業主/法團**商討及擬定標書內的工程範圍；
- 建議適當投標方法給**業主/法團**考慮，如有需要，協助進行預審投標商（但預審並非必要程序；提出預審時應充份考量其必要性及謹慎地擬定預審要求，避免設下過高預審要求而導致參與投標的承建商數目大幅下降）；
- 招標前就招標條件及篩選準則作合理設定，並只限於基本及必須事項。要避免設下不必要或過高的投標門檻；不建議向投標商收取任何「行政費⁶」因有關安排可能導致部份投標者放棄參與投標，減低投標意欲及減少回標數目。；
- 於報章之招標公告應只以樓宇名稱/**法團**名義刊登，不應在任何地方提及工程顧問之名稱及身份；
- 以專業及公平的態度處理招標期內的查詢；
- 於招標期內，要求投標者只以書面形式提出查詢及只作書面回應，並將有關來回書信副本抄送予**業主/法團**；
- 除非在特別情況下，否則應盡可能採用由**專業學會**⁷或將來「樓宇復修平台」製作的招標及合約參考文件，並須根據個別工程情況作出適當修改。



6 「行政費」一般指**業主/法團**在招標時要求有興趣的投標者在投標時繳交特定/或不退還的金額。

7 如**香港建築師學會**、**香港測量師學會**、**香港工程師學會**及**皇家特許測量師學會**等專業學會。



小錦囊

制定標書時應注意！

- 若工程範圍和物料的規範欠清晰，容易導致招聘程序被操控以及工程開展後需要支付因工程更改而可能帶來的高昂工程費用；
- 避免加入「不必要」及「昂貴」的工程項目；
- 除非有合理理據，否則應盡量避免於制訂復修物料規範時，使用品牌/苛刻的要求致使個別物料供應商能輕易取得相關供應合約；
- 避免加入不公平的條款，例如：
 - 不合理的違約賠償金；
 - 在僱主（**業主/法團**）沒有支付應繳的工程糧款時仍須繼續進行工程。



小錦囊

訂定「合約期」

在制定標書時，工程顧問及**業主/法團**亦需商討及訂定工程承建商完成所需工程的合理時間。訂定過短的完成合約時間，可能會推高投標價，造成很多爭拗或令有能力及負責任的承建商卻步。

若工程顧問不肯定完成工程所需的合理時間，特別是當合約牽涉專門工程時，可考慮在標書中列明不同完成限期，讓投標公司提供每個限期的投標價。這樣工程顧問及**業主/法團**便可考慮，為要縮短工程引起不便的時間而需要承擔的額外費用是否值得。



想知道更多相關的防貪資訊？請參閱附件2

3.2.3 工程標書的種類

工程顧問應按樓宇復修工程的範圍及類別向**業主/法團**建議招標聘請工程承建商的合適標書/合約種類。**業主/法團**宜先了解各種工程標書/合約的分別，以做好將來的工程合約管理的工作。

一般工程標書/合約的種類

種類	特點
附有確實工料數量清單的總價標書/合約⁸	承建商承諾以一個總價 ⁹ ，根據圖則及工料數量清單(Bills of Quantities) 列明各項目的須完成工作數量來完成工程計劃。工料數量清單是顧問公司根據圖則而製備的，而總價則是工料數量清單內各項目的價格總和。
附有圖則和規格的總價標書/合約¹⁰	如果使用這類標書/合約，標書/合約內只會提供詳細的圖則及規格予各投標者，並不會在招標前根據圖則製備一份工料清單，投標者只須承諾以一個總價，根據圖則及規格來完成有關工程計劃。
附有工料清單的按量數付款工程標書/合約¹¹	標書/合約內工料清單，是顧問公司按照標書/合約圖則在招標前估算出來。投標者將其提出的收費率乘以項目的估算數量，便可得出各項目的價格；而工料清單內各個別項目價格的總和，便是總投標價。當工程完成後，顧問公司會把各項目的實際數量，再實地量度一次。承建商可根據此等實際完成的工作量和標書內的收費率計算款項。
附有工料定價表的按量數付款工程標書/合約¹²	此類標書/合約的工料單價表只列出各工作項目的計算單位，但並無列明數量。在招標階段中，承建商並不能確定須進行的實際工作量。承建商只須在合約期內，按指示進行工程。其後，顧問公司會實地量度所完成的工作，然後根據工料定價表內承建商所投的收費率付款。

就各種工程標書/合約而言，總價標書/合約於一般樓宇復修工程較為廣泛使用。

8 Lump sum contract with firm Bills of Quantities.

9 指明為實量實度之工程項目除外。

10 Lump sum contract with drawings and specification.

11 Re-measurement contract containing Bills of Provisional Quantities.

12 Measurement contract containing a Schedule of Rates.

一般工程標書/合約的內容

- 工程範圍
- 工程項目清單
- 投標表格，由投標者簽署及填寫
- 一般及特別工料的規格及標準
- 合約條款及條件：
 - 付款條件及安排
(例如按工程顧問批核完成工程或部分完成工程後才作付款)
 - 保險
 - 保固期
 - 逾期違約金
 - 工程延期
 - 物料保證
 - 履約保證金
 - 終止合約條款
 - 糾紛解決條款
 - 誠信及反圍標條款  (範本1)
 - 道德承擔條款¹³  (範本2)
 - 不合謀條款及不合謀投標確認書  (請參閱第2步-範本3)
- 工程項目的價目表
- 接納投標的準則
- 各種圖則如平面圖、立面圖、截面圖等、以及工程細節大樣圖
- 政府部門所發出的命令(如有)



13 建議業主/法團可將相關條款包括在招標文件內，預早讓投標者知悉。在批出工程合約時，業主/法團應要求中標的工程承建商簽署及確認「遵守道德承擔要求聲明」，並成為合約的一部份。

第3.3節 工程顧問提供工程估價

工程顧問會就各項建議或經**業主/法團**確認的工程項目及方案提供詳細估價，以協助**業主/法團**掌握將進行的復修工程的範圍及預算，並在日後進行回標分析時作參考。

工程顧問提供的估價會包括各項工程項目的單位數量和單位價格，並註明於估價中所作的參考及假設。因應各樓宇的工程規格及樓宇狀況而定，工程顧問提供的估價中所作的參考及假設或各有不同，而工程承建商投標時亦可能會考慮項目風險、施工困難度和投標策略等因素，因此**業主/法團**不應將工程顧問的估價直接理解為將來工程承建商回標價錢的指標。



小錦囊

業主/法團可嘗試透過以下資料了解工程顧問的估價：

- 估價的詳細程度（如包括細項價錢/ 單位/ 數量）；
- 估價的根據（如根據歷史/ 政府/ 市場資料）；
- 估價的用途及重要性（如日後用作比較及分析回標價）。

現時市場上並沒有詳細的工程費用數據供參考，**業主/法團**可參考「樓宇復修平台」網站內有關曾參加**市建局**各類樓宇復修計劃樓宇的工程總金額。惟必須注意，在使用該處提供的工程費用作參考時，須留意有關費用資料是記錄該些樓宇在進行有關工程時的實際工程金額而並未就通脹等因素作任何調整。「樓宇復修平台」正積極與業界各持份者研究如何提供進一步的工程費用數據供**業主/法團**參考。



小錦囊

業主/法團應：

- 要求工程顧問提供個別工程項目的估計數量和單位價格，以作參考；
- 如情況許可，聘請獨立顧問（例如工料測量師）對建議的工程項目提供額外的工程費用估算/建議，以作參考。

3.3.1 甚麼是工程估價？

一般而言，工程費用的估價包括：

- (i) 工程基本預算；
- (ii) 工程應急/備用費用；及
- (iii) 價格調整風險的準備。

(i) 工程基本預算

相關的工程基本預算，意指工程承建商就進行有關工程須提供的：

- 工人的工資；
- 機械/工具的費用；
- 工程材料的費用；
- 其他工程開支（如運送材料費用、工程人員交通支出等）；
- 所承擔之風險成本及利潤。

工程顧問在擬備工程估價時可能會參考：

- 性質相近的工程和類似工種的單位價格；
- 工程性質、獨特性、難度和複雜性；
- 投標價格指數、工資及材料成本指數；
- 預計所需人手；
- 相關人員薪酬的水平。

(ii) 工程應急/備用費用(contingency)

在復修工程開展後，有機會預到不可預見的情況，工程顧問或會按個別樓宇的情況預留工程應急/備用費用，以備不時之需。一般不可預見的情況包括：

- 較預期為多/大的施工範圍（如外牆混凝土結構/批盪的破損情況較預期嚴重）；
- 在樓宇勘察階段未能確認實際修葺範圍的工程（如埋藏在地底的地渠工程）；
- 設計改動及配合相關法例/政府部門要求的額外工程；
- **業主/法團**在工程進行時額外提出/要求的修葺或改善工程。



(iii) 價格調整風險的準備

統籌復修工程需時，由工程顧問制定工程估價至工程承建商實際回標，以及由工程承建商回標至正式開展工程的時間可能需要花費數月甚至多於一年，工資、機械及材料等價格可能會隨時間增減，而工程顧問及工程承建商因不可能準確預測短期的價格急劇波動情況或比較長時期的變化，或會將價格調整風險的因素反映在估價或投標的金額上。

**小錦囊****聘請工程承建商需時多久？**

根據**市建局**統計資料（見下表），由聘請工程顧問至完成檢驗/勘察、提交檢驗/勘察報告及修葺方案平均需時5-6個月，**業主/法團**可因應自身樓宇的單位數量或其他情況作評估。

樓宇單位總數	平均需時(月)
20或以下	5
21-50	5
51-100	6
101-200	6
201或以上	6





參考資料

1. **廉政公署**編制〈樓宇維修實務指南〉
2. **屋宇署**編制〈樓宇維修全書〉
3. **市區重建局**編制〈招標妥樓宇復修促進服務自助工具手冊〉



附件 - 相關資料

第 3 步

附件 1 — 常見的維修項目

附件 2 — 防貪資訊 (樓宇復修流程 - 第3步)

附件 1

常見的維修項目

- 混凝土結構/批盪修葺工程，例如
 - 進行錘敲測試辨別損壞的混凝土結構（混凝土板、樑、柱及牆）以及鬆脫的外牆批盪和瓷磚的範圍
 - 維修損壞的混凝土結構和鬆脫的外牆批盪和瓷磚
- 外牆油漆/翻新工程；
- 內牆油漆/翻新工程；
- 天面防水工程；
- 窗戶維修/更換工程；
- 公共水缸維修/更換工程；
- 水管維修/更換工程；
- 公用排水系統維修/更換工程，例如污水渠、糞渠、雨水渠（包括地下渠管）；
- 消防安全設施維修/改善/加裝工程，例如防火門、固定窗及非緊急設施圍封物；
- 消防裝置及設備維修/改善/加裝工程，例如消防喉轆、花灑系統及緊急照明系統；
- 電力系統維修/更換工程；
- 升降機維修/更換工程；
- 保安系統維修/更換/加裝工程；
- 鐵器及木器維修/更換工程，例如天台圍欄及扶手；
- 無障礙通道維修/改善工程；
- 清拆違例建築工程；
- 樓宇外圍斜坡/擋土牆維修/改善工程。

附件 2

防貧資訊（樓宇復修流程-第3步）

階段

制定維修工程的範圍

貪污舞弊的風險

- 維修保養工程範圍和物料的規範有欠清晰，致使聘任程序被操控以及導致工程開展後需要昂貴的工程更改。
- 加入不必要及昂貴的維修保養工程項目。
- 制訂維修物料規範時使用品牌/苛刻的要求以確保個別物料供應商能取得相關供應合約。

防止貪污舞弊的措施

- 要求顧問清楚分辨必需/強制性的工程項目（例如法定通告/命令要求的工程項目）和非必需的工程項目（例如改善工程）；
- 要求顧問提供個別工程項目的估計數量和費用，以協助決定將進行的維修保養工程範圍，預算及進行標書比較；
- 如可安排，聘請獨立顧問（例如工料測量師）對建議的維修工程項目提供費用估算/建議，以作參考；
- 要求顧問在制訂物料規範時除非有合理理據，否則應避免使用品牌或只有個別物料品牌才能符合的苛刻的規範；
- 要求顧問在招標文件/工程合約詳細列明最終的維修保養工程範圍，避免將來的爭議。



範本文件

第 3 步

範本 1 — 誠信及反圍標條款確認書 (適用於工程承建商)

範本 2 — 承建商遵守道德承擔要求的聲明 (適用於工程承建商)

(適用於承建商)

『誠信及反圍標條款確認書』

提供酬金

- (A) 投標者不得且須禁止其董事、僱員、代理人及分判承建商就本合約的招標及執行而提供、索取或接受《防止賄賂條例》(香港法例第 201 章) 所定義的利益。
- (B) 若未能促致(A) 條所述結果，或若投標者或投標者的董事、僱員、代理人或分判承建商作出任何提供、索取或接受上文第(A)段所述的利益的行為，除可能導致投標者的投標無效外，投標者也可能須就該等錯失及行為承擔責任。

反圍標

- (C) 在 _____ (以下稱為僱主) 通知投標者招標結果之前，投標者不得
[業主立案法團的名稱]
- 向僱主以外的任何人士傳達任何投標金額的資料；
 - 透過與任何其他人士的安排調整任何投標金額；
 - 與任何其他人士就投標者或該其他人士是否應或不應投標訂立任何安排；或
 - 在投標過程中以任何方式與任何其他人士串通。

若投標者違反或不遵守本分條款，除可能導致投標者的投標無效外，投標者也可能須就該等行為承擔責任。

- (D) 本條款的第 (C) 分條不適用於投標者為獲得保險報價以計算投標價格而向其承保人或經紀人發出受嚴格保密的通訊，以及為獲得顧問/分判承建商協助編製標書而向他們發出受嚴格保密的通訊。
- (E) 投標者須向僱主提交一份按附錄所載的格式妥為簽署的函件。該函件須由獲授權代表代投標者簽署合約的人士簽署。

『誠信及反圍標條款確認書』

日期：_____

致：_____ [業主立案法團的名稱]

敬啟者：

_____ 的維修及改善工程

_____ [樓宇/屋苑的名稱及地址]

[本人/我們]¹，_____ (投標者的名稱)，地址為_____ (投標者的地址)²。

_____ 謹此提述[本人/我們]¹就上述合約所作的投標。

[本人/我們]¹ 確認，於呈交本函件時，除本函件最後一段所提及的豁免通訊外，[本人/我們]¹ 並未：

- 向_____ (以下稱為僱主)以外的任何人士傳達任何投標金額的資料； [業主立案法團的名稱]
- 透過與任何其他人士的安排調整任何投標金額；
- 與任何其他人士就[本人/我們]¹ 或該其他人士是否應或不應投標訂立任何安排；或
- 在投標過程中以任何方式與任何其他人士串通。

呈交本函件後，在僱主向投標者通知招標結果之前，除本函件最後一段所提及的豁免通訊外，[本人/我們]¹ 不會：

- 向僱主以外的任何人士傳達任何關於投標金額的資料；
- 透過與任何其他人士的安排調整任何投標金額；
- 與任何其他人士就[本人 / 我們]¹ 或該其他人士是否應投標訂立任何協議；或
- 以其他任何方式與任何其他人士串通。

在本函件中，「豁免通訊」一詞即指[本人/我們]¹ 為獲得保險報價以計算投標價格而向[本人 / 我們]¹ 的承保人或經紀人發出受嚴格保密的通訊，以及為獲得[本人 / 我們]¹的顧問 / 分判承建商協助編製標書而向他們發出受嚴格保密的通訊。

_____ (代表投標者姓名及簽署)³

1. 刪除不適用者
2. 若投標者包括合夥、合營企業或其他形式組織的兩名或兩名以上人士或兩間或以上公司，方括號內的部分應擴展至包括 該等人士或公司各自的名稱及地址。
3. 若投標者包括合夥、合營企業或其他形式組織的兩名或兩名以上人士或兩間或以上公司，所有該等人士或公司均須簽署。該等人士或公司各自的簽署人須為獲授權人士，代表該人士或公司簽署本合約。

(適用於承建商)

『道德承擔條款』 道德承擔

資料保密

(A) 除為本合約目的外，承建商不得使用或洩露 _____ (以下稱為僱主)
[業主立案法團的名稱]

在本合約或任何隨後通訊或文件中提供的任何資料。就本合約而言，向任何人士或代理人或分判承建商所披露的任何資料須嚴格保密，並須按「需要知道」的基準披露，且在為本合約的目的而必需的範圍內披露。承建商須採取所有必要措施（包括在適當情況下透過紀律守則或合約條款），確保該等人士、代理人或分判承建商不會就本合約以外的目的而洩露該等資料。承建商須就承建商或其董事、僱員、代理人或分判承建商違反前述保密條款而引致或與其有關而直接或相應引致、僱主可能經受、蒙受或招致的所有任何性質的損失、債務、損害、費用、法律費、專業及其它開支，對僱主做出彌償，並使僱主獲得彌償。

防止賄賂

(B) 在開展與本合約有關的業務時，承建商須禁止其參與本合約的董事、僱員、代理人及分判承建商提供、索取或接受《防止賄賂條例》（香港法例第 201 章）所定義的任何利益。

申報利益

(C) 承建商須要求其參與本合約的董事、僱員、代理人及分判承建商以書面方式向承建商申報其個人/財務利益與他們在本合約有關的職責之間的任何衝突或潛在衝突。若該等衝突或潛在衝突已在申報中披露，則承建商須立即採取必要的合理措施，盡可能緩解或消除所申報的衝突或潛在衝突。

(D) 承建商須禁止其參與本合約的董事及僱員參與除履行本合約外的任何工程或工作（無論有無薪酬），而該等工程或工作會造成或可能引起其個人 / 財務利益與其職責間的衝突。承建商亦須要求其分判商及代理人以紀律守則的方式對其僱員施加類似限制。

(E) 承建商須採取所有必要措施（在適當情況下包括以紀律守則或合約條款的方式）確保其董事、僱員、代理人及分判承建商瞭解本條款中的規限。

承建商聲明

(F) 承建商亦須簽署及提交一份由僱主訂明或批准的格式（見第二頁）的聲明，確認遵守前述(A)、(B)、(C)、(D)及(E)分條中所述的道德承擔規定。若承建商未能提交要求的聲明，則僱主有權扣留付款，直至承建商提交該等聲明為止，而承建商在該期間內無權獲取利息。為證明遵守前述(A)、(B)、(C)、(D)及(E)分條有關保密資料、防止賄賂及申報利益方面的規定，承建商及其為履行本合約下的職責而僱用的分判承建商須向僱主呈交向其員工頒發的紀律守則。

[承建商遵守道德承擔要求的聲明]

日期：_____

致：_____

[業主立案法團的名稱]

敬啟者：

_____的維修及改善工程

[樓宇/屋苑的名稱及地址]

根據本合約的道德承擔條文，我們確認，我們已遵守以下條款，並確保我們的董事、僱員、分判商、代理人瞭解以下條款：

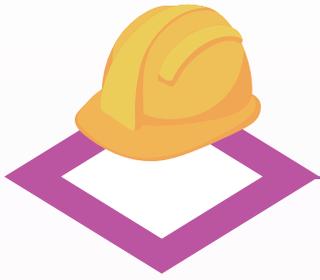
- (a) 在開展與本合約有關的業務時，禁止參與本合約的董事、僱員、代理人及分判承建商提供、索取或接受《防止賄賂條例》（香港法例第 201 章）第 2 節所定義的任何利益；
- (b) 要求參與本合約的董事、僱員、代理人及分判商以書面方式向我們申報其個人/財務利益與他們在本合約有關的職責之間的任何衝突或潛在衝突。如果該等衝突或潛在衝突已獲披露，我們將立即採取必要的合理措施，盡可能緩解或消除所披露的衝突或潛在衝突；
- (c) 禁止參與執行本合約的董事及僱員參與本合約外、可能會造成或可能引致他們在本合約有關的職責與其個人/財務利益發生衝突的任何工程或工作（無論有無薪酬），並須要求分判商採取同樣的行動；
- (d) 採取所有必要措施，確保由僱主或代表僱主託付予我們的任何機密/保密權涵蓋的資料或資料不會洩露予除本合約允許的人士以外的第三方。

(承建商簽署及蓋章) _____

(承建商名稱) _____

(簽署人姓名及職位) _____

(日期) _____



第 4 步

招聘復修工程承建商

第四步主要工作



4.1 召開會議確認工程標書及招標安排

- 了解工程承建商的角色及責任
- 了解工程承建商的類別及相關的法例要求



4.2 根據《建築物管理條例》及《供應品、貨品及服務採購工作守則》招聘工程承建商

- 了解《建築物管理條例》的採購規定
- 了解《建築物管理條例》的採購工作守則
- 了解招標工程承建商的方法

4.3 開標並進行工程標書回標分析

- 了解評標階段的風險管理/防貪措施
- 了解評標報告的主要內容

4.4 進行工程承建商面試

- 了解面試工程承建商的安排及流程

4.5 召開會議商討及議決工程項目及工程承建商

- 建議的工作安排



(掃描二維條碼觀看相關短片)

第4.1節 召開會議確認工程標書及招標安排

招聘工程承建商的程序與招聘工程顧問相約，**業主/法團**可參閱本指南第2步的內容。

當工程顧問完成樓宇勘察及擬定工程標書後，**業主/法團**便可進行招聘工程承建商的工作。現時《建築物管理條例》沒有訂明須召開**管委會**/業主大會會議確認工程標書及招標安排，但如果情況許可，建議考慮召開有關會議，由**管委會**委員/業主進行確認。此建議有助：

- 增加招標的透明度；
- 增加業主的參與度，加強認受性；
- 讓業主了解有關招聘工程承建商的法例要求；
- 讓業主了解工程承建商的種類、角色及責任；
- 讓業主在招標前知悉將會進行招標的工程項目。

4.1.1 何謂工程承建商？

工程承建商是工程合約的其中一個締約方，除負責按合約訂明的工程項目與質量規範施工及完成所需的復修工程外，還有其他重要角色與責任。故此，選擇一間信譽良好及經驗豐富的工程承建商對於項目的順利進行及工程的質素都起著關鍵的作用。

角色及責任

工程承建商的專責是按有關的法例，技術及安全規範去策劃施工程序，安排及管理工程的進行。如因工地上不可預見的因素而產生工程變更或增減，工程承建商有責任事先通報工程顧問及**業主/法團**，按指示執行施工；如有特發事件也須盡快知會工程顧問、**業主/法團**及有關政府部門，作出應變安排包括採取緊急措施；在住戶出入的樓宇公用部份施工，與業主及住戶溝通，維持公眾地方暢通、整潔、安全，也是工程承建商的職責。





小錦囊

工程承建商的分判商？

視乎工程的專門性及複雜程度，工程承建商可能會將合約內部份工程項目分判給其他分判商進行。這些分判商一般和**業主/法團**並沒有合約關係，分判商合約是分判商和工程承建商簽訂的。工程承建商應聘用有經驗及技術豐富的工人與分判商進行所需的工程，亦應施行有效的工地管理包括聘請合資格的工地監督進行監管，以確保工程的質量。

當然，工程顧問亦須定期巡視工地監督工程。對未達標的工程承建商，工程顧問應予以警告，如情況嚴重可或建議終止工程合約。因此，在選擇工程承建商方面應非常小心，並作出仔細考慮。



想知道建議的工程承建商工作守則？ — 請參閱**附件 1**

4.1.2 工程承建商的法定要求

在大多數情況下，如進行樓宇維修保養工程，特別是經**建築事務監督**核准的、結構性及大型的復修工程，便須聘用註冊工程承建商。

根據《建築物條例》的規定，**建築事務監督**分別備存了「註冊一般建築承建商」、「註冊專門承建商」及「註冊小型工程承建商」名冊（所載列的專門承建商可進行不同類別的專門工程）。承建商須符合既定的標準，並通過註冊事務委員會的評審，方可獲**建築事務監督**考慮列入有關的名冊¹。

聘請合適的工程承建商

(i) 註冊一般建築承建商

註冊一般建築承建商可進行指定類別專門工程以外的一般建築工程及街道工程。

(ii) 註冊專門承建商

註冊專門承建商只可進行其名列分冊指定類別的專門工程。現時有五類工程被指定為專門工程。這五類工程包括：

- 拆卸工程；
- 基礎工程；

¹ 可瀏覽**屋宇署**的網頁 (<https://www.bd.gov.hk/tc/resources/online-tools/registers-search/index.html>) 搜尋各類工程承建商的註冊名單，當中亦載有名單上各工程承建商所提供的樓宇安全服務範圍。

- 現場土地勘測工程；
- 地盤平整工程；及
- 通風系統工程。

(iii) **註冊小型工程承建商**

根據「小型工程監管制度」²（監管制度），獲委任根據監管制度進行小型工程的訂明註冊承建商，必須是註冊一般建築承建商或合資格進行其獲註冊級別、類型及項目的小型工程的註冊小型工程承建商。

(iv) **其他註冊或持牌工程承建商**

供水、電力及消防裝置工程，均須由**水務署**³、**消防處**⁴及**機電工程署**⁵所規定的持牌或註冊工程承建商進行。如樓宇的復修工程須同時進行此類工程，工程承建商或其分判商亦須具有合資格的牌照。



小錦囊

「小型工程監管制度」

這項制度已於2010年12月31日全面實施，旨在方便樓宇業主及用戶可循簡化的規定，以簡單和便捷而合法的途徑，在私人樓宇安全地進行小規模的建築工程，從而提升小型工程質素和香港的樓宇安全。

在《建築物（小型工程）規例》中列明的工程分三個級別（共126個項目），如業主須進行此等工程，可無須事先獲得**屋宇署**的批准圖則和書面同意，便可按照監管制度的「簡化規定」展開有關工程。任何人士，不論是業主/用戶本人或其聘請的中介人（例如設計公司），須聘請合資格的「訂明建築專業人士」及/或「訂明註冊承建商」進行小型工程。

➔ 甚麼是訂明建築專業人士？— 請參閱第2.1.1節

➔ 甚麼是訂明註冊承建商？— 請參閱第4.1.2節



2 詳見**屋宇署**網頁 (<https://www.bd.gov.hk/tc/building-works/minor-works/index.html>)，查閱有關小型工程監管制度的詳情及相關表格。

3 詳見**水務署**網頁 (<https://www.wsd.gov.hk/tc/plumbing-engineering/licensed-plumbers/index.html>)，了解維修內部供水系統的要求。

4 詳見**消防處**網頁 (https://www.hkfsd.gov.hk/chi/fire_protection/cert/)，查閱有關消防裝置承辦商的資料。

5 詳見**機電工程署**網頁 (<https://www.emsd.gov.hk/tc/home/index.html>)，了解有關電力安全及升降機維修保養的資訊。

第4.2節 根據《建築物管理條例》及《供應品、貨品及服務採購工作守則》招聘工程承建商

4.2.1 《建築物管理條例》的採購規定及工作守則⁶

樓宇復修工程合約大多涉及龐大的金額，較容易發生索償、糾紛甚至法律訴訟。在獨立的工程顧問協助下揀選富有經驗、誠信及合資格的工程承建商，將有助順利完成所需工程。

與招聘工程顧問的程序及方式相似，**業主/法團**在工程顧問的協助下進行工程承建商招標，一切程序須遵守《建築物管理條例》⁷及《工作守則》⁸的規定進行。

➔ 關於招標工程承建商的細節 — 請參閱第2.2.1節

4.2.2 如何聘請工程承建商

採用合適的招標文件

本指南的第3步已論述，專業的工程顧問會按照個別樓宇的實際情況及該樓宇**業主/法團**確認的樓宇復修及改善方案制定工程招標文件。

➔ 工程標書/合約有甚麼種類及內容？ — 請參閱第3.2.3節



小錦囊

專業學會出版的文件

「樓宇復修平台」正與各業界持份者積極商討，研究製作招聘工程承建商的招標及合約參考文件，希望能盡量將招標及合約文件的條款標準化，訂立公平的標準，日後供**業主/法團**採用。

現時，**業主/法團**可考慮採用由**香港測量師學會**出版的《維修及裝修工程標準合同》及《香港小型工程標準形式合約》。

如需購買有關文件，請瀏覽**香港測量師學會**網頁 (https://www.hkis.org.hk/tc/publication_sales.html) 了解詳情。

6 《建築物管理條例》(第344章)《供應品、貨品及服務採購工作守則》(修訂版)已於2018年9月1日生效，詳見**民政事務總署**網頁https://www.buildingmgt.gov.hk/tc/legislation/3_3.htm

7 詳見《建築物管理條例》第20A條及第44條。

8 由**民政事務局**局長根據《建築物管理條例》(第344章)第44(1)(1)條發出。

4.2.3 一般的工程合約招標方法

招標方法	備註
公開招標	<ul style="list-style-type: none"> 透過公開的渠道，如在報紙刊登廣告（ 範本1）/（ 範本2），邀請工程承建商提交意向書/標書。 如採取資格預審（此程序並非必要），須在公開邀請投標意向書內，清楚列明預審要求，並向所有表示有興趣並符合資格預審要求的承建商派發標書。
選擇性招標	<ul style="list-style-type: none"> 須根據《建築物管理條例》及《作業守則》，預先制訂工程承建商名單，並向這些承建商派發標書。
套餐合約	<ul style="list-style-type: none"> 指承建商或建築專業人士提供的一站式服務，包括工程顧問的服務及工程承建商的工程施工兩者的合約。 惟工程顧問欠缺獨立性，不能客觀公正地評審工程承建商的表現。 較適用於極度專門及無需工程顧問參與太多的工程。



小錦囊

除根據《建築物管理條例》的要求外，為增加**法團**在招聘工程承建商過程的透明度，建議**法團**採納公開招標的方式，並舉行業主大會作工程承建商的投選，加強認受性。在招標期間，亦不建議收取任何「行政費用」，因為有關安排會導致回標數目減少，從而減低標書的競爭性。

透過公平的公開招標，可給業主帶來較多的回標以供選擇，工程回標價也會較有競爭力，當中包含的市場資訊也更豐富。

**小錦囊****「招標妥」樓宇復修促進服務**

如**業主/法團**希望能夠獲得更多樓宇復修及市場資訊，令招標工程承建商的過程更公平，公正及具競爭性，應考慮參加**市建局**的「招標妥」樓宇復修促進服務。

 詳情請參閱第2.2.3節

**小錦囊****大廈管理的最佳做法**

民政事務總署於其網頁內上載了最新指引-《大廈管理的最佳做法(二零一九年版本)》。該指引載列就採購程序方面列出相關的最佳做法，以供**業主/法團**、業委會、經理人及獲業主根據《建築物管理條例》(第344章)(《條例》)所委任的代表依循。如想獲得有關資訊，可瀏覽下列網址：https://www.buildingmgt.gov.hk/pdf/Admin_Guidelines_2019_Chi.pdf。

第4.3節 開標並進行工程標書回標分析

4.3.1 開啟及評核工程標書

在遞交標書的截止時間一過，**業主/法團**應盡快按規定的程序和要求將所有標書開啟，在工程顧問的協助下進行公平嚴謹的工程標書分析，以了解各投標者的公司背景及過往樓宇復修工程的經驗，同時透過面試投標者，了解投標者對是次工程的掌握及熟悉程度，以及是否有能力承接有關工程等。



4.3.2 評標階段的風險管理/防貪措施

業主/法團及工程顧問在評核工程標書時：

應該

- ✓ 在招標前已預先制定評標準則及在**法團**業主大會確認有關準則；
- ✓ 在可能的情況下，委任**管委會**委員及邀請業主代表組成一個獨立的評標小組作標書評核，加強業主的參與度；
- ✓ 所有參與評標的成員包括工程顧問須申報他們與投標者的關係，是否存在任何利益衝突；
- ✓ 當涉及昂貴和複雜的復修工程時，可考慮另聘獨立專業人士（如工料測量師），就主要工程項目的費用預算及標價提供意見；
- ✓ 在開標後根據已訂立的評標準則評核接獲的標書；
- ✓ 擬備詳盡的評標報告，以協助**業主/法團**投選工程承建商。

避免

- ✗ 更改評標準則，以「搬龍門」的方式評標，誤導業主（如有特殊情況，須加以解釋）；
- ✗ 利用不當手法偏袒某一個工程承建商，例如對其他投標者（特別是出價較低的工程承建商）作出失實/不公平的意見；
- ✗ 刻意增加不相關的準則/條件等，篩走合格的投標者；
- ✗ 與非最低標價的投標者議價，讓該投標者於評標後修訂標價等。



小錦囊

一般而言，在所有符合招標規定/資格預審要求（如適用）的標書中，理應以價低者得準則決定工程合約的中標者。在**法團**業主大會上，工程顧問及**法團**有責任向業主解釋，不同工程承建商被推介/不被推介的原因及理據，並將該原因記錄在案。

4.3.3 評標報告的主要內容

較為全面的評標報告應包括，但不限於，以下六個部份的基本資料：



想進一步了解評標報告各部份的資料？ — 請參閱附件 2

第4.4節 進行工程承建商面試

工程顧問一般會將整理妥當的評標報告預先提交**業主/法團**參考，並安排在會議上詳細解釋報告內容，客觀地分析各回標工程承建商是否符合投標要求及有足夠能力承接有關工程。**業主/法團**其後可透過面試，進一步了解工程承建商對工程的認知程度。

4.4.1 面試安排及流程

面試工程承建商與面試工程顧問的安排及流程相約，**業主/法團**可在進行面試前開會商討並制定打算提問的問題，而面試工程承建商的時間長短亦應相同，確保於公平的基礎上作比較。於面試過程，應盡可能避免容許投標者更改標書內容。另外，如樓宇已參加「招標妥」樓宇復修促進服務，根據計劃要求，面試名單須包括最低標價首5位的投標者。

 請參閱第2.4.2節

面試時，可了解工程承建商在下列各方面的認知程度及背景：

- 身分是否符合法定要求；
- 公司是否涉及法律訴訟；
- 管理層的質素/經驗/履歷；
- 過去同類工程經驗及商譽；
- 公司規模及架構；
- 收費模式；
- 安排的工作團隊；
- 是否清楚工作流程/要求；
- 對標書要求及工程的了解；
- 對其樓宇狀況的了解。



小錦囊

推薦的工作安排

- 在沒有充份理據，不應把標價偏低的工程承建商排除於面試名單之外；
- 預留充足時間以書面形式通知工程承建商面試，最少應有7日通知，並應確認工程承建商是否收妥面試邀請通知；
- 如被邀約的工程承建商拒絕出席或爽約，應直接聯絡了解箇中原因；
- 如當中發現或懷疑有任何不恰當行為甚或不法勾當，立即向**警務署**或**廉政公署**或**競爭事務委員會**尋求協助。



小錦囊

在面試的過程中，如評標小組成員/**管委會**委員/業主對個別參與面試的工程承建商有任何負面、不同意或持有異議的意見，業主/**法團**應將有關意見及情況詳細記錄存檔，以供其他業主查閱。



模擬情境

事例一

一個**法團**在其工程顧問協助下，透過公開招標向工程承建商發出投標邀請。其後工程顧問建議**法團**否決標價較低的投標者，聲稱因這些工程承建商過往在工程顧問參與的其他樓宇復修工程中表現差劣（卻沒有提供任何客觀證據或參考資料），又或沒有遞交公司財政資料以供評估其財政狀況（此要求其實並非招標條件或評核準則）。最後，**法團**在沒有進一步要求工程顧問提交證明資料或詳情的情況下，接納工程顧問的建議。

事例二

一個**法團**透過公開招標向工程承建商發出投標邀請。工程顧問評估接獲的標書後，以質素較高及過往表現較好為由（卻沒有提供證明資料），建議**法團**向其串通的第三低標價的投標者（而非最低標價者）批出合約，並提議與該工程承建商進行議價，給予其降低標價的機會。

以上兩個個案可以避免嗎？

4.4.2 議價安排

本指南的第2步已論述，為減低貪污舞弊的風險，**法團**/管委會應避免進行議價。

➔ 請參閱第2.4.3節



小錦囊

業主/法團應留意並避免：

- × 只與某一承建商進行議價，而該承建商並非最低標價的投標者或最佳投標者。
- × 跟所有或某幾個投標者同時進行議價，不單會令之前的投標及評標變得毫無意義，更會因此而產生向某一投標者泄露標書資料的貪污風險。

 想知更多相關的防貪資訊？— 請參閱附件3

第4.5節 召開會議商討及議決工程項目及工程承建商

在整個籌組樓宇復修的過程中，經常有**業主/法團**反映樓宇業主往往在舉行業主大會的時候才提出如「是否有需要進行樓宇復修工程」、「回標價錢是否合理」、甚至「**法團**運作是否透明公正」等問題，最終或出現**管委會**委員與業主，或業主與業主之間的爭拗，導致業主未能在該會議上成功通過揀選工程承建商，或在議決工程承建商後，未能簽署合約展開工程；更嚴重的或有機會推倒及擱置整個樓宇復修工程。

有見及此，建議**法團**可以考慮在招聘工程承建商這階段中加入一些並非強制性或非法例要求但較為可行的工作安排，以增加此階段的透明度及認受性，亦能夠令業主有足夠機會及時間參與討論及評核標書、發表意見及掌握更多資訊，例如設立意見箱，收集業主就有關樓宇復修工程的意見；或設立借閱機制，方便業主查閱樓宇復修過程中所涉及的工程文件，這亦有助業主盡早了解工程進度及資訊，減少業主的誤解，從而達致能夠協助業主更順利通過揀選合適承建商、簽署合約及展開工程。



4.5.1 建議的工作安排

(i) 舉行法團業主大會前

在回標後至正式舉行**法團**業主大會揀選工程承建商前的這段時間，工程顧問會編制一份詳細的評標報告。

 如想進一步了解，請參閱第4.3.3節

因此，如果**法團**能夠將評標的相關資訊預早送達每位業主作參考，定必大大增加業主對是次樓宇復修工程的理解，亦可以提供足夠時間讓業主盡早發問及表達意見，減少日後不必要的爭拗。

法團可以：

- ✓ 在樓宇管理處或當眼處擺放一份完整詳盡的評標報告，讓業主查閱及參考；
- ✓ 以入信箱、郵寄或其他可行的方式向樓宇所有業主提供一份較為精簡(如一至兩頁)的評標報告簡報表，方便業主在舉行業主大會投票前了解回標情況⁹；
- ✓ 如情況許可，邀請有興趣的業主參與面試工程承建商的會議；
- ✓ 按情況需要，舉行恰當次數的諮詢會議，讓業主有更多機會了解樓宇復修工程的相關情況及表達意見或問題，釐清業主對樓宇復修工程的疑慮；
- ✓ 在會議通告及授權書上提醒及建議各業主應親身及積極參與會議，增加透明度及認受性。

(ii) 法團業主大會通知書

法團可以在會議通知中加入指定議程，例如：

- ✓ 議決由指定的**管委會**委員與工程承建商簽署合約，並授權業主代表或管理公司代表在合約上聯合簽署以作見證，以增加公正性，防止有個別人士臨時更改合約條款；
- ✓ 議決最早能簽署合約的指定日期，確保**法團**、工程顧問及工程承建商有足夠時間擬定工程合約，亦避免有個別人士擅自簽署合約。

9 如樓宇已參加「招標妥」，業主可使用電子招標平台業主下載區，下載有關大廈維修的相關文件。



小錦囊

聘請工程承建商需時多久？

根據**市建局**統計資料（見下表），由聘請工程顧問至判出修葺工程合約平均需時18-22個月，**業主/法團**可因應自身樓宇的單位數量或其他情況作評估。

樓宇單位總數	平均需時(月)
20或以下	18
21-50	18
51-100	18
101-200	22
201或以上	22





參考資料

1. **民政事務總署**編制〈建築物管理條例(第344章)指南〉
2. **廉政公署**編制〈樓宇維修實務指南〉
3. **屋宇署**編制〈樓宇維修全書〉
4. **市區重建局**編制〈招標妥樓宇復修促進服務自助工具手冊〉



附件 - 相關資料

第 4 步

- 附件 1** — 工程承建商工作守則
- 附件 2** — 工程承建商回標之評標報告主要內容
- 附件 3** — 防貪資訊 (樓宇復修流程-第4步)

工程承建商工作守則(僅供參考)

1. 確保工程進度及質素

於訂明的合約期內完工

工程承建商須按照合約內所訂明的工程期開工及完工，另有關工作天定義亦應清楚列明，如工作日及雨水天的計算。另工程承建商不得無故或藉口拖延工程。

提交工程進度表

工程承建商須於開展工程前提交工程進度表予顧問及**業主/法團**批核，確立工程進度安排。

定期匯報工程進度

工程承建商應定期與顧問及**業主/法團**進行工程會議，匯報工作進度，如有任何延誤，亦應盡快修訂工程進度表。

訂立人手調配計劃

除提供工程合約所列明的合資格工地管工及安全督導員人數外，工程承建商亦須提供足夠施工人員以配合工程進度。若發現有工期延誤，需查核延誤原因及加派足夠人員趕工，以減少工期延誤。

配合工程顧問及業主/法團的抽查

工程顧問及**業主/法團**會不時到工地進行巡查，工程承建商代表或工地負責人須配合有關巡查並提供協助。

按合約要求/所訂的物料及圖則施工

工程承建商須按照合約內的要求，包括但不限於有關施工規格、工程所使用之物料及施工圖則等，如有任何改動，須向顧問及**業主/法團**申請並獲批准後方可動工。

於保固期內跟進維修缺陷清單

工程承建商須於保固期繼續跟進缺陷清單內的事項，盡快完成執修項目，確保有關工程達到合約內訂明的要求及水平。

2. 確保工程所須證明文件妥當

定時提交工程開工及完工文件

工程承建商須按法例要求向政府部門提交有關工程的開工及完工文件，及購買工程所需的保險並確保有關保險於整個工程期間及保固期內有效。

保存有關工程文件

工程承建商須妥善保存工程文件，包括但不限於保險文件、維修紀錄、相片紀錄、物料出產證明書、施工及材料質量保證書、測試報告、物料購買及送貨單據等。

隱蔽工程施工紀錄文件

工程承建商須記錄隱蔽工程的施工程序，確保工序按合約要求完成。而有關定位相片，應包括所有工序，以方便日後顧問及**業主/法團**查閱。

糧單按工程完成進度提交

工程承建商須按完工比率提交糧款申請，並提交相關工程文件輔以證明。當糧款獲得批核後亦須發出發票予**業主/法團**，待收到款項後發出收據予**業主/法團**保存。

3. 支付糧款安排

暫緩付款

如工程承建商未能提交文件以證明工程完工進度或無故拖延工程進度，**業主/法團**應考慮暫緩發放糧款直至工程承建商提交工程進度證明為止。

4. 承建商的法律/合約責任

確保遵守合約條款

工程承建商須按合約文件的要求施工，並按合約內訂明的工期內完成工程。

監察分判商的施工

工程承建商有責任監察其分判商的工序是否合乎法例及合約要求，另外亦須確保分判商會遵照**業主/法團**的要求進行工程。

確保所持的牌照有效

工程承建商須確保於工程上所持有的合資格牌照在整個工程期間均為有效。

訂立簽到記錄

所有進入工地之工人，須核証其身分及所持的牌照是否有效，並確保其為合法進行工程。

利益申報

工程承建商須於投標前作出利益申報，確保不會向任何其他人士透露工程價格及合約內容等資料。

附件 2

工程承建商回標之評標報告主要內容

較為全面的評標報告應包括，但不限於，以下六個部份的基本資料：

第1部份

簡介合約內容、總結招標方式、招標程序及回標開標結果

1. 列出所有獲邀投標公司名稱，招標及回標日期，回標數目，標書有效期，及回覆拒絕投標之公司名稱及其原因（如有）；
2. 列出已提交投標意向書、已領取招標文件或獲邀投標而沒有遞交標書的工程承建商及其原因（如知悉）；
3. 以不同方法（如文字、符號或顏色等）標示不同來源或邀約方式的工程承建商（如業戶推介、公開招標等）；
4. 簡述承建商預審（如適用）或查核投標資格結果（如有），並將預審報告夾附或納入分析報告之內。
5. 投標者有否更改內容或設限；
6. 投標者有否標價計算錯誤；
7. 投標者有否作任何改正或修改回標等；
8. 列出被取消投標資格之工程承建商（如有），並訂明所有（或餘下）的工程承建商均符合標書要求；
9. 投標者是否符合招標規格，特別是工程承建商資格的身份，列明投標者不合規格及被取消資格的原因和證明文件；
10. 按投標價順序列出所有回標。

第2部份

修改加編、詢問及往來書信

工程顧問須按時序列出各項來往信函之扼要及對應回覆，例如拒絕回標、改正錯漏、確認疑為不合理單價及其他標書澄清等。所有往來信函均須納入此部或夾附於報告之末。如俱不適用亦須於報告內註明“無任何往來信函”。

第3部份

回標價錢分析

工程顧問須深入分析各工程承建商之回標價錢，只有簡單的總價格/分項價格比較是不足夠的。

1. 工程顧問須評述各承建商各項目之工料量/單價/分項價格是否合理。工程顧問可就工地環境或其他可影響標價之獨特因素作出解釋。註明未能提供工料量及單價的承建商及有關項目，即使工程承建商標明「已包括」或「\$0」，工程顧問亦應要求工程承建商提供單價作日後計算工程變更之用（如有）。
2. 工程顧問須將投標者的投標價格及工程數量，與工程顧問的評估及同區同類型樓宇復修工程的費用/數量，作出比較，如有嚴重偏離，須列明原因。
3. 比較所有回標價錢。工程顧問須辨別比較各工程承建商是否將工程費集中於早段、末段或個別項目之中。指出不合理的分佈並可以圖表顯示其現金流。工程顧問須於此部末加註提供專業意見指出有關風險或確認整體項目標價屬合理分佈。
4. 如標書包含選擇性項目或覆核工量項目等暫定金額，工程顧問除比較回標價外，亦須依照法團對是次工程之選項要求（如有）計出該等組合之總工程費以作比較，並列出不同範圍下之承建商排名次序，或加入圖表作輔助說明。
5. 如有個別項目是以暫定數量形式列於標書內，工程顧問公司應小心比較不同投標者在該項目所報的單價及其對整體工程金額的影響。

第4部份

替代或反建議等非主要條件

如工程承建商有提交替代物料或方案等之建議，均只可作為副選或次要之考慮。工程顧問須評述該等建議技術上及價格上是否合理。然而，招標必須是公平競爭，工程承建商仍須依照原招標書入標，而不能以此等建議取代之，否則當被取消投標資格。如此等建議構成與原標書之間存在重大差異或成為**業主/法團**的重大考慮因素，則應在上述第1部、第2部及第3部之程序中納入修正，甚至進行重新招標，以確保**法團**有公平及充足的選擇。工程顧問亦須就貨源供應或技術層次獨特專門或不常用的替代建議提供專業意見，是否有充分理據接納該等建議。

第5部份

其他非量化之條件

工程顧問須評述工程承建商提交的其他非量化條件或方案，如施工期、進度表、工地管理及資源調配等。這些條件或方案只可作為**法團**之次要考慮，否則便應在招標書內清楚列明並於上述第1部內指出工程承建商是否符合招標書要求。

第6部份

總結及建議

工程顧問須總括上述各部之分析及比較，並作出面試/投標採納建議。如評標報告不建議採納個別投標者，須提供原因及證明文件，並在業主大會上公開給與**業主/法團**作參考及討論。

附件 3

防貪資訊 (樓宇復修流程-第4步)

階段	貪污舞弊的風險	防止貪污舞弊的措施
進行議價 (非必要)	<ul style="list-style-type: none"> • 只與某一顧問進行議價，而該顧問並非最低標價的投標者或最佳投標者。 • 跟所有或某幾個投標者同時進行議價，不單會令之前的評標變成毫無意義，並且因此而產生向某一投標者泄露標書資料的貪污風險。 	<p>為減低貪污舞弊的風險，法團/管委會應：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 避免進行議價； <p>如法團/管委會決定進行議價以降低工程費用，法團/管委會應：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 就標書評核結果（包括投標者的優次）和進行議價計劃向法團取得認可和批核； • 只跟最低標價的投標者進行議價（若有實際困難或真正需要，法團/管委會可與不多於三名標價十分接近的投標者進行議價）； • 委任一個議價小組進行議價，議價小組可由業主代表、管委會成員及物業管理公司（如有）代表組成； • 要求議價小組的所有成員申報他們與獲邀進行議價的投標者的關係，或是否會構成任何利益衝突；

階段	貪污舞弊的風險	防止貪污舞弊的措施
		<ul style="list-style-type: none">● 制訂議價指引，包括：<ul style="list-style-type: none">- 禁止公開其他投標者的標價- 禁止更改任何招標條件及評標準則，以偏袒某一承建商- 記錄議價內容及結果- 要求投標者於議價後，書面遞交「最佳及最終」報價，該報價的接收和開啟須遵守標準的招標程序要求



範本文件

第 4 步

範本 1 — 報紙刊登廣告 (意向書)

範本 2 — 報紙刊登廣告(標書)

廣告樣本

業主立案法團

(地址: _____)

邀請* 註冊一般建築承建商/註冊小型工程承建商

提交意向書

本樓宇業主立案法團即將進行整體樓宇復修，現誠邀具樓宇復修工程經驗之 * 註冊一般建築承建商 / 註冊小型工程承建商參與投標。有意者請於_____年_____月_____日_____時前以書面回覆有興趣參與是項工程並交往設於_____ (回標地址) 之意向書收集箱內。現階段可無需提交公司背景資料，但必須附上有效之政府 * 註冊一般建築承建商(RGBC)/註冊小型工程承建商(RMWC) 證書及商業登記副本。

如有查詢，請於上午_____時至下午_____時致電_____與聯絡。

_____業主立案法團

_____年____月____日

* 請刪除不適用者

廣告樣本

業主立案法團

(地址: _____)

邀請* 註冊一般建築承建商/註冊小型工程承建商

提交報價標書

本樓宇業主立案法團即將進行整體樓宇復修，現誠邀具樓宇復修工程經驗之* 註冊一般建築承建商 (RGBC)/註冊小型工程承建商 (RMWC) 參與投標。有意者請於_____年_____月_____日_____時前到

_____ (取標地址) 索取標書，並於_____年_____月_____日_____時前將標書交回設於_____ (回標地址) 之收集箱內。

如有查詢，請於上午_____時至下午_____時致電_____與聯絡。

業主立案法團

_____年_____月_____日

* 請刪除不適用者



第5步

展開工程及工地監督



第五步主要工作

5.1

掌握簽署合約前的準備工作

- 認識復修工程中的主要持份者
- 了解簽約及施工前的工作安排

5.2

開工後管理合約及監督工程

- 定期檢討工程進度
- 檢查工程質量
- 處理工程變更
- 了解付款安排



(掃描二維條碼觀看相關短片)

第5.1節 掌握簽署合約前的準備工作

業主/法團普遍沒有管理工程項目及合約的經驗，一些工程項目及合約管理上的基本細節或要點因而容易被忽略，以致**業主/法團**有機會被誤導或跌入陷阱，稍一不慎，最後努力和金錢都付出了但工程質素卻欠佳。本步旨在講述私人樓宇復修中的「主要持份者」及在工程項目及合約管理各階段應注意的地方及建議可行的措施，讓**業主/法團**能更妥善管理及監督樓宇復修工程。

5.1.1 樓宇復修中的「主要持份者」



業主/法團 (即僱主)

業主/法團乃簽訂復修工程合約的其中一方，委託工程承建商按合約條款及要求進行及完成合約訂明的工程項目，並承諾會支付工程承建商合約訂明的工程價格。



工程顧問 (即合約管理人)

工程顧問是指在工程合約內訂明，受僱主委託，代表監理承包商進行及完成合約工程的人士。工程顧問須按工程合約條款及要求，在合約訂立雙方（即僱主及承包商）之間獨立及公平地行事。



工程承建商 (即承包商)

工程承建商亦是簽訂復修工程合約的其中一方，承諾按合約條款及要求進行及完成合約訂明的復修工程，以收取合約訂明的工程價格。



參考資料：[香港測量師學會〈維修及裝修工程標準合同〉](#)
(2014年12月修訂)。

除上述的主要持份者外，在論及工程監督方面，以往一般大型項目才需要的監察角色，對於現時樓宇復修的複雜性，如財政狀況許可，**業主/法團**亦可考慮另外聘請「工程監督」提供第三方獨立的專業意見，使其施工質量更有保證。

工程監督

工程監督是指由**業主/法團**或合約管理人委託，派駐在工地，負責巡視、檢查、核對、驗收及記錄工程及工地上的任何資源、設施及活動的人士。

一般工程顧問雖然會承諾定期巡視及監督工程，但始終對於每日也在變化中的工地狀況，若不是長駐工地，特別對於規模較大的工程，則監察難以完善。有部分工種需要在高空棚架或密閉空間進行，亦可能沒有聘用具備相關牌照的工程人員進行巡視。

因此，如果**業主/法團**希望工程能達致更高標準的質量，可考慮另聘請工程監督（形式可以直接聘請或經顧問聘請），亦在整個施工期間長駐施工地方檢查施工作業，檢查所有關鍵階段，確保質量符合規格和**業主/法團**的期望，並直接向**業主/法團**匯報每日或每週工程進展、質量和安全問題。

作為工程監督除具有最少4年相關經驗外，亦需具備或持有以下的學術資格：(a)土木/結構/土力工程學、建築工藝學、材料學、檢測認證學位、建築測量學或建築學的學位；或(b)註冊專業工程師（土木、結構、岩土、材料或建造）的資格；或(c)註冊建築師的資格；或(d)註冊專業測量師（建築測量）的資格。

 參考資料：**香港測量師學會**〈維修及裝修工程標準合同〉（2014年12月修訂）及**屋宇署**〈2009年地盤監督作業守則〉。

5.1.2 簽署合約及施工前的工作安排

進行工程費用集資

一般樓宇整體性復修工程多會涉及大額費用，在大部分情況下，業主所需繳交的工程費用都取決於公契內「不可分割業權份數」及其他特定條款而釐定。**業主/法團**亦應訂定有關工程費用的繳付時間及方式。如對公契內有關繳付款額的規定有疑問，應考慮向專業人士尋求意見。

 想了解「不可分割業權份數」？— 請參閱第1.2.2節

預留合理時間擬訂合約

在舉行業主大會通過揀選工程承建商後，一般需時擬訂工程合約，**業主/法團**應預留合理的時間（例如一個月）予工程顧問跟進有關事宜及與工程承建商詳細討論、協商及釐清合約內容及條款，此安排有助減少日後出現合約糾紛的情況。



小錦囊

「工程接納函件」

因訂立合約需時，當合適工程承建商已經確定後，工程顧問一般會先發出「工程接納函件」（Letter of Acceptance）給工程承建商，通知工程承建商已被選中並告知實際合約開始日期、曾往來之信件及標書補充文件等等亦會夾附於此函件內。這亦視為確立有關工程合約，訂立合約雙方須遵行所有工程合約內訂明的條款及細則，工程承建商於接到此函件後亦隨即開展預備工作。

釐清「合約期」

工程的完成「合約期」應早於擬備工程標書時已訂定。如工程承建商在簽約前提出一些工程顧問或**法團**均忽略的事項，工程顧問和**業主/法團**可能需要重新仔細考慮「合約期」是否合理。惟必須注意，開標後更改完成合約的期限是不公平的行為。如情況需要，**業主/法團**甚至可能需要重新招標。



想了解如何訂定「合約期」？— 請參閱第3.2.2節

安排會議

在施工前，**業主/法團**、工程顧問及工程承建商應先舉行初步會議，令大家了解**業主/法團**和工程顧問的要求以及工程承建商的施工建議和需要等，大家互相配合為工程做好準備。

工程顧問制定工地監察計劃

工程顧問應與**業主**協訂適合的工地監察計劃，註明工程期內專業人士的參與程度、工地巡查頻率、巡查人員的資格及履歷、需要檢驗和測試的工程項目、工程會議安排及涉及質量監控之各種措施等。

工程承建商提交文件作批核

(i) 管理及施工人員組織表

查看工程承建商實際所調配是次工程之人員資歷及安排與合約要求有否出入。了解工程承建商各負責人員架構及其聯絡方法，方便日後施工期間有需要時快速處理問題。

(ii) 工程進度表

工程承建商因工程延誤而須作出賠償的個案相當普遍。雖然標書及合約一般已列明延誤賠償的條款及安排，在正式簽訂工程合約前，亦應要求工程承建商先提交工程進度表以作討論、協商及同意，有助在施工前預早了解工程安排(例如整個合約期的目標如何能達至及不同階段的工程怎樣銜接等)並對樓宇日常運作之影響；工程期間亦可作監管工程進度之用。

(iii) 緊急聯絡人員電話

施工期間難免會發生突發事件，**業主/法團**應取得工程承建商24小時緊急聯絡人員電話，並應要求工程承建商承諾限時內到達，以便迅速解決緊急事情。

(iv) 施工人員工作證及服飾樣板

為方便管理人員及**業主/法團**識別工作人員身份，工作人員應穿上制服和配帶工作證。這些樣板須於施工前提交以作準備。

(v) 施工計劃書

工程承建商對整項工程應有一套管理的方法，亦應在施工前提交並獲得批核才進行工程。施工計劃書內容應包括工作人員作業守則(例如：不可吸煙或賭博)、每日工地清潔方法及次數、工地監督及巡查安排、安全措施、通告樣板等等。

(vi) 工程保險資料

工程開始前，工程承建商需為是次工程購買合適及符合法例要求的保險(如承建商工程全險、僱員勞工保險、第三者責任保險及履約保證等)，以減低因意外而引致的工程物料的實體損失及保障投保人聘請的僱員於受僱期間因工傷亡而須負上的法律責任。而購買保險時應認清其所包含的條款及細則，以及保障範圍及理賠要求等。



第5.2節 開工後管理合約及監督工程

樓宇復修工程所需的施工時間，會按工程的規模與複雜性有所不同，為期數個月至多於一年不等。工程延誤可能為**業主**和住客帶來不便、增加額外成本或導致未能遵從法定命令的要求。**業主/法團**應在工程顧問的協助下，密切監察樓宇復修工程的進度。



模擬情境

情境1: 工程延誤

「樓宇甲」的樓宇復修工程已展開超過五個月，但一些主體工程都仍然未完成，**業主**對此非常不滿。經了解，發現由於工程顧問的工地監管人員對工程監管鬆散，而工程顧問的專業人員亦很少到工地實地視察，因此，工程承建商便優先進行其他樓宇的復修工程，而工程顧問一直沒有報告工程進度，亦沒有採取相應措施，解決「工程延誤」的問題。

情境2: 過度依賴工程顧問

管委會在工程展開後完全依賴工程顧問提交的進度報告，並接受報告內工程延誤的種種藉口。同時，**業主**在工程進行中沒有收到任何有關工程計劃或進度的資料。

探討：

- 誰人需要負上「工程延誤」的責任？
- 有甚麼可行的方法可減少「工程延誤」的機會？



想知道監督工程進度的方法？— 請參閱第 5.2.1 節

5.2.1 定期檢討工程進度

要有效的監督樓宇復修工程的進度，**業主/法團**可考慮以下措施：

工程進度表

工程施工前，工程顧問須要求工程承建商提交工程進度表並作出建議及批核。施工開始後，定期檢討現場施工進度。若發現有延誤，應要求工程顧問和工程承建商解釋及作出補救方案。如有需要，要求工程顧問對已批核的工程進度表作出修訂並確認。進度表亦可貼於大堂以供查閱和監察。

定期會議

業主/法團應主動及定期安排與工程顧問和工程承建商舉行會議，緊密監察施工進度是否與工程進度表相符，並了解項目進行時的問題和處理方法。另外，會議內容亦應妥善記錄存檔。

工程監督

工程顧問須按合約要求及工地監察計劃定時巡查工程進度、質量、安全、物料等等以符合法例和合約要求。**業主/法團**亦需定時與工程顧問及工程承建商聯合一起巡視，在施工處直接指出問題令工程顧問和工程承建商可清楚明白。（如有需要，可另外聘請工程監工去處理日常巡查。）



定期報告

可要求工程顧問和工程承建商定期提交工程報告以獲得工程資訊。內容包括進度、不妥善之處及補救方案、工程變更總結、合約金額總結、合約管理人指示總結、安全報告等等。



小錦囊

建立有效溝通渠道

大廈進行復修工程，往往會出現不少問題，如工程遇上緊急狀況，**業主/法團**應通知工程顧問及工程承建商作即時處理。如只涉及非緊急或發現個別工程不妥善之處，**業主/法團**可考慮設立反映意見的渠道，例如增設意見箱/意見簿於樓宇當眼位置以供各**業主**們就工程的進度及情況表達意見。良好及有效的溝通，不但有助加快工程人員了解、處理及跟進工程不妥善的地方，亦可按緩急先後處理各項問題。另一方面，**業主**們可透過此溝通渠道，了解工程人員於處理問題後的匯報，這亦有助**業主/法團**掌握工程的進度。

5.2.2 檢查質量

工程顧問其中的一個主要職責是實地監察工程的質素，包括進行檢查及測試，以確保工程承建商按照合約上的規格及法定命令/通知（如適用）的要求進行工程。為減少因監管不力導致偷工減料的情況發生，**業主/法團**應密切留意工程顧問在監察工程時的工作表現。



模擬情境

監管不力

在工程進行期間，「樓宇甲」的工程顧問只派遣經驗不足的工地監管人員到樓宇進行稀疏的工地巡查，而有關員工亦只作粗疏的巡查，完全忽略那些未達標的工程（尤其是隱蔽工程）和使用劣質維修物料等情況。

在過程中，**業主/法團**因完全依賴顧問的工程簡報，而沒有要求工程顧問提交詳情和證明文件作參考。另外，**業主/法團**亦沒有就工程進度和維修物料的使用得到充份的知會。

探討：

- 有甚麼可行的方法可確保工程質量？

工地監察計劃

業主/法團可在可行情況下，抽查工程顧問是否有按照已批核的工地監察計劃進行監管工作，如發現任何偏差，應即時要求糾正。

物料、施工方法和圖則

工程承建商使用建議的各種物料、施工方法和施工圖則須獲得工程顧問批核方可使用或進行。**業主/法團**可要求工程顧問定時匯報已批核物料、施工方法和圖則的進度，並夾附在定期報告內。

物料樣板

經工程顧問批核的物料，物料樣板應放置在妥善的地方以供**業主/法團**或施工人員隨時查閱，方便各方跟進。更可要求工程顧問在各樣板上貼上簽署便條以作確認合規格之型號、尺碼、顏色等等，避免出錯。

設計及施工樣板

較為複雜的工序設計，工程承建商須先做一模擬樣板給工程顧問批核，去確定設計和手工效果才去作全面施工。已批核樣板亦須放置在妥善的地方以供確認和施工。例如：外露去水喉走位概念樣板和外牆飾面處理樣板等。

合約要求和規格

除依賴工程顧問去監管合約外，**業主/法團**應熟悉合約各項目要求和規格。如發現不妥當事項，應通知工程顧問去處理。

隱蔽工程

一些完成後隨即被遮蓋的工程（如鋼筋除銹），不良的工程承建商有機會偷工減料及儘快遮蓋，工程顧問和**業主/法團**應要求作定位相片記錄，以便查閱每個工序（施工前、進行中和完工後）是否妥善完成。例如妥善記錄修葺位置及範圍，此舉可免卻將來如發生意外，對曾復修和沒有復修的地方出現責任上的爭議。

物流監控

就一些使用於工程上的物料，例如油漆、批盪或防水用之物料，應有良好的物流監控程序，如**業主/法團**應保留有關物料的付款及送貨單據，而單據上亦應註明物料的品牌、數量、單價明細項目及送貨地點等資料。有關物料亦應存放於**業主/法團**指訂的地點，這樣便有效計算物料使用情況，並能防止物料遭誤用及濫用的情況。



5.2.3 工程變更

工程變更是指批出合約後工程進度或規格的改變。批出合約後應盡量避免任何改動，以免對**業主/法團**及工程承建商造成未能預計的財政負擔。任何對原來合約內的改動，工程顧問須對施工期和工程金額的影響作出建議及提供分析給**業主/法團**考慮，而工程顧問必須得到**業主/法團**同意及確認後（緊急工程除外），方可給予承建商指示進行。如涉及增加金額的工程變更（合約沒有的項目），工程顧問須先審核承建商提交的報價才向**業主/法團**建議。



小錦囊

預留工程備用金

樓宇進行復修工程期間可能會出現一些未知的問題及風險，因此，有部份**業主/法團**均會於進行工程費用集資時，預留或多收一定限額的款項，以應付緊急狀況時所涉及的額外工程費用。



想知道更多有關工程備用金的資料？
— 請參閱第 3.3.1 節

5.2.4 工程付款

工程費應按合約的條款繳付，一般情況下，工程承建商會作出多次的中期糧款申請，工程顧問會就工程承建商申請，並按工程完成的比率而審批應發放的款項，因此，除依賴工程顧問監督工程承建商的工程及審核工程承建商申請外，**業主/法團**亦應要求工程承建商提交一些主要文件以作記錄和參考，例如報告、相片、證書、政府批文等，現場確認更是必須及重要一環。如糧款屬尾期申請，**業主/法團**應留意工程承建商是否已按合約訂明標準完成所有工程，如發現有不合格之工程，應暫停發放有關款項及保證金，待他們糾正質量後方支付。



小錦囊

良好的財務管理

就整個樓宇復修工程而言，由開始到結束，會涉及多項帳戶的出納記錄，**業主/法團**應留意及核實每個帳項及財務記錄。如情況許可，建議設立獨立帳目或戶口處理有關樓宇復修工程費用的收支事宜，而相關的單據、發票、憑單、收據及其他文件亦應妥善保存，方便日後查閱。



想知道更多相關的防貪資訊？請參閱附件 1



參考資料

1. **廉政公署**編制〈樓宇維修實務指南〉
2. **屋宇署**編制〈樓宇維修全書〉
3. **市區重建局**編制〈招標妥樓宇復修促進服務自助工具手冊〉



附件 - 相關資料

第 5 步

附件 1 — 防貪資訊 (樓宇復修流程 - 第5步)

附件 1

防貧資訊 (樓宇復修流程 - 第5步)

階段	貪污舞弊的風險	防止貪污舞弊的措施
<p>進度監督</p>	<ul style="list-style-type: none"> 對工程進度監管不力及縱容承建商的工程延誤。 完全依賴顧問監督工程進度。 	<ul style="list-style-type: none"> 在顧問的協助下，要求承建商在工程開展時提交工程進度總計劃表，內容應包括不同階段進行的工程項目、預期目標、並在遇到任何更改時即時更新（例如每星期或每兩星期更新的工程進度計劃表）； 將工程進度總計劃表/每星期或每兩星期更新的工程進度計劃表張貼在樓宇當眼的位置，供業主及住客查閱和監察； 要求顧問按照工程進度總計劃表，密切監察工程的進度，並匯報任何工程延誤及作出跟進； 定期與顧問和承建商舉行會議，緊密監察施工進度是否與工程進度計劃表相符。

階段	貪污舞弊的風險	防止貪污舞弊的措施
質量檢查	<ul style="list-style-type: none">• 監管不力、接受或縱容質素低劣 / 未完成的工程和不合規格的維修物料。• 沒有對隱蔽工程（即完成後會被遮蓋而不能看見 / 檢查的工程）進行監管或質量檢查。	<ul style="list-style-type: none">• 要求顧問公司在工程開展前提交一份工程監督計劃書，列出監管維修工程的詳細安排，讓法團 / 管委會批核；• 在可行情況下，抽查顧問是否有按照已批核的工程監督計劃書進行監管工作，如發現任何偏差，應即時要求糾正；• 要求顧問定期（例如每兩星期一次）匯報維修工程的進度和質素；• 要求承建商提交由顧問核實的隱蔽工程（即完成後會被遮蓋而不能看見 / 檢查的工程）的量度記錄和施工相片，以作記錄和監察；• 要求承建商提供經顧問公司批核的維修物料樣板作參考，並把樣板放於大廈合適的地方讓業主查詢或參考，以提高工程的透明度；• 在可行及安全的情況下，與顧問一起進行工地巡查，核實工程的質量和進度；• 如發現承建商在工程上有任何違規行為（例如正在使用的維修物料與核准的物料不符），應通知顧問公司作出跟進，並要求顧問匯報已採取的改善措施。

階段	貪污舞弊的風險	防止貪污舞弊的措施
<p>合約付款</p>	<ul style="list-style-type: none"> 誇大工作進度，以加快支付款項；在工程完成前支付款項。 在承建商完成執漏前，預先批核執漏工程完工，以便承建商提交付款申請。 處理付款申請時，分工不足，例如批核工程完工和簽發支票與承建商由同一個人負責。 	<ul style="list-style-type: none"> 要求承建商申請付款時提交附有施工相片等證明的發票，而該申請亦應詳細列出已完工的量度記錄，並比較其於標書 / 合約中個別主要工程項目的估計數量和價格。如有顯著差異，要求承建商在申請付款時，須作出解釋； 要求顧問在批核承建商的付款申請時，評估相關工程的費用，評估時不應包括那些不合規格的工程； 在可行及安全的情況下，在付款前與顧問進行聯合巡查，檢查那些聲稱已完工的工程； 要求顧問定期提交工程進度報告及工程項目賬戶的財務報表，以便管委會或法團監察； 在樓宇當眼處展示工程進度及財務報表，供業主或居民監察和參考； 按合約條款向承建商支付款項，包括處理付款申請和付款的期限； 在可行的情況下，委任出納和至少兩位管委會成員簽署付款支票； 在支付尾期款項時，要求承建商提供證書、測試報告及任何其他相關文件； 對於昂貴、複雜的工程項目，考慮聘請獨立顧問，如工料測量師，以獨立評核付款申請和協助法團控制成本。

階段	貪污舞弊的風險	防止貪污舞弊的措施
工程更改	<ul style="list-style-type: none">• 在招標文件中省略某些必需的維修工程，以至在獲批合約後，向承建商發出工程更改指示，而該工程更改的費用亦往往是被大幅抬高。• 在施工期間，發出不必要的工程訂單 / 指示。• 在施工期間，不必要地轉用費用較高的物料，以增加承建商的利潤。	<ul style="list-style-type: none">• 當委聘顧問按照修葺令或法定通告進行樓宇維修工程時，要求顧問評估和就所有必需的維修項目提出意見；盡可能在招標文件和工程合約中，加入所有必需的維修項目，以減少在合約開展後需要更改工程；• 在發出或簽署任何工程更改時，要求顧問解釋該工程更改的必要性，並尋求管委會或法團的批准；• 訂立管委會獲授權批核的工程更改的金額上限；若工程更改的金額超過此上限，應在法團會議中尋求批准；• 要求顧問就任何提出的工程更改提供費用估算；• 參照類似工程項目合約中的招標價格（如有），評估工程更改的費用是否合理；• 在可行的情況下，考慮聘請獨立顧問（如工料測量師），為大型或昂貴的工程更改的費用提供獨立意見；• 妥善記錄任何工程更改和所涉及的費用，並在樓宇當眼處張貼告示，讓所有業主或住戶知識。



第 6 步

驗收工程及完工

第六步主要工作

6.1

驗收已完成的工程及解除命令 (如有)

- 進行檢測和調試
- 巡視及驗收工程
- 提交法定要求文件
- 安排政府部門視察以解除命令
- 確認完工日期、延期安排及發出完工證明書

6.2

工程承建商在保固期內修補損毀

- 了解保固期內各方的責任

6.3

制定長遠的樓宇維修保養計劃

- 了解樓宇維修保養的目的
- 了解預防性維修保養
- 了解維修保養的策略及標準
- 制定樓宇維修保養周期表
- 設立專項的維修特別基金

6.4

為樓宇購買保險

- 了解樓宇保險的作用
- 了解樓宇保險的種類



(掃描二維條碼觀看相關短片)

第6.1節 驗收已完成的工程及解除命令 (如有)

6.1.1 檢測和調試

當工程完成後，可根據合約要求的準則，對工程項目進行測試。例如油漆附著力測試及石屎拉力測試等。通常一些機電設施在交收前，亦應根據法例和合約要求，由合資格人士作出檢測及調試，例如升降機和消防系統等機電設施。

6.1.2 驗收巡視

當個別工程項目或維修階段完成後，**業主/法團**代表可連同工程顧問、工程監督(如有)及工程承建商共同進行實地巡視及驗收有關項目的質量，並確定所需的補修措施。



「工程監督」是甚麼？—請參閱第5.1.1節

在整個維修工程竣工後，**業主/法團**代表應與工程顧問及工程承建商再次詳細進行巡視及驗收合約內的所有項目，以確保工程承建商已完成合約訂明的所有工程及達至所需的規格。如有欠缺或缺陷時，工程顧問要編撰一份全面清單以記錄所有遺漏及有缺陷的事項方便日後跟進。

6.1.3 法定文件

留意工程顧問及工程承建商有否按法例和政府部門的規定和要求提交各法定文件。若果工程涉及政府部門特定要求，例如命令，須確保工程達致撤銷命令的要求，並在合理時間內以完成解令。

6.1.4 政府部門的參與

若工程是按政府部門如**屋宇署**發出的命令而進行，則工程顧問應在工程完成後，安排該政府部門的職員到現場進行視察。政府部門發出的完成規定事項證明書通常被視為完工的里程碑，應盡快獲得。

6.1.5 記錄圖則

要求工程承建商提交最終各項設備之記錄圖則方便日後進行復修或作出更改。工程項目均須符合相關法例要求，下表列出部份有關工程符合規格的證明文件：

類別	提交文件	相關政府部門	相關處理人士 ¹
須向屋宇署入則的建築工程	竣工報告表格 BA14號	屋宇署	訂明專業人士及訂明註冊承建商（如有需要，註冊結構工程師及/或註冊岩土工程師）
小型建築工程	竣工報告表格 MW02/ MW04/ MW05/ MW06號		
固定電力裝置工程	證書 WR1/ WR2號	機電工程署	註冊電業工程人員及註冊電業承辦商
水務工程	表格 WWO46 號	水務署	持牌水喉匠
消防系統工程	證書 FS251/ FSI 314/ FSI 501號	消防處	認可人士及消防裝置承辦商
耐火構造	認可證書測試評核報告	屋宇署	訂明專業人士及訂明註冊承建商
拆除含石棉物工程	完工證明書	環境保護署	註冊石棉承辦商
氣體裝置工程	完工證明文件	機電工程署	註冊氣體工程承辦商
升降機工程	准用證申請文件及檢驗安全證書	機電工程署	註冊升降機承辦商

1 處理不同類別工程所指定的相關文件及表格時，應留意各項法例之要求及相關訂明人士的資格。

6.1.6 確認完工日期及延期安排

工程顧問須根據合約確認工程承建商的最終完工日期。若工程出現延期，工程承建商須獲得工程顧問的批准延期及正式簽發的延長工程期的證明書，並正式知會**業主/法團**新的完工日期。工程顧問亦須向**業主/法團**確認是次延期會否對工程金額有影響。若延期不獲顧問批准，工程承建商須按合約要求對**業主/法團**作出延誤賠償。

6.1.7 完工證明書

當合約內主要項目已由工程顧問驗收完成後，工程顧問須發出完工證明書以證明該工程承建商已經按合約要求及原定規格妥善完成所有工程項目，而「保固期」亦隨之開始。留意發出完工證明書後，工程承建商可以不再處理未完成之項目。所以**業主/法團**須主動參與完工的驗收巡視，以確保主要項目已經妥善完成。



➔ 「保固期」是甚麼？— 請參閱第6.2節



小錦囊

業主/法團不應接受不合格或未完成的工程或疏忽監管承建商的執漏工程，亦應考慮是否在所有復修工程或執漏工程還未完工前，批核完工或支付尾期款項或保證金。如有疑問，應考慮向專業人士尋求意見。



小錦囊

就局部完成的工程（不包括尚未完成有問題的工程）發出完工證明書的做法可能有欠妥當，因為工程承建商取得部份完工證明書後可能不再處理還未完成的工程。

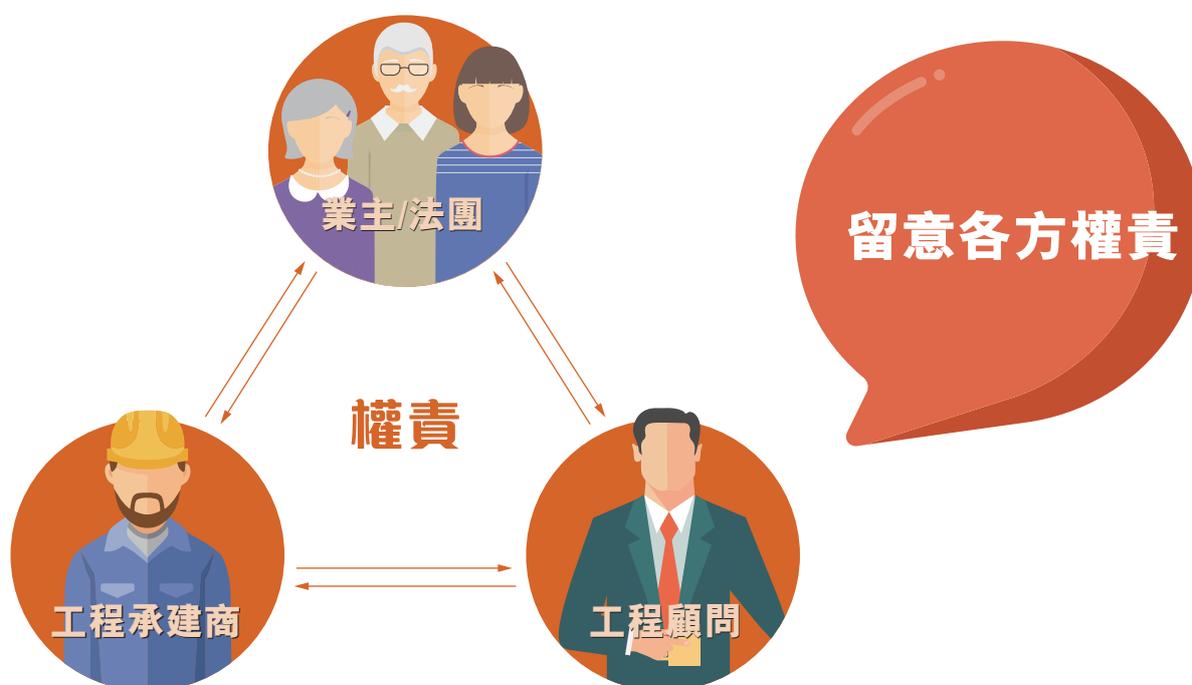
但對於那些涉及多幢樓宇的工程，工程顧問可在每幢樓宇所須的工程完成後，為該幢樓宇發出完工證明書。

第6.2節 工程承建商在保固期內修補損毀

6.2.1 保固期

在發出完工證明書後，樓宇的有關施工部份將正式交回**業主/法團**。在保固期內，視乎工程合約所訂，通常在工程完成即發出完工證明書後6個月至1年內，工程承建商有責任修補所有出現的損毀。在所有修補工程妥善完成後，工程顧問就會發出補修工程完工證明書，**業主/法團**便須發放原先保留的款項。待最後結算完成後，整個工程合約便告完結。

6.2.2 保固期內各方的權責



業主/法團

- 在核實工程已大致完成前，要求工程顧問擬訂和提交工程缺陷表，供**業主/法團**同意；
- 邀請所有**業主**或居民向**法團**報告任何有缺陷或逾期的工程，讓工程顧問和工程承建商在保固期內跟進；
- 在可行及安全的情況下，在保固期屆滿並向工程承建商發出補修工程完工證明書前，與工程顧問進行聯合巡查，檢查執漏工程是否已圓滿完成；
- 在確認所有工程已妥善完成及由工程顧問發出補修工程完工證明書後，向工程承建商支付餘下的款項和退還保證金。

工程顧問

- 當所有工程已按合約規範和進度要求完成，工程顧問需向工程承建商發出完工證明書，列明保固期的開始及結束日期；
- 工程顧問須按工程合約條款驗收及監管工程承建商的執漏工程，確保沒有不合格或未完成的工程；
- 工程顧問必須在所有工程或執漏工程完成後，才可批核完工或計算尾期款項及保證金金額，提交**業主/法團**核實；
- 對法定命令/通知所要求的維修項目，工程顧問亦需編制完工報告或證明書，並提交與相關政府部門；
- 在保固期結束時，工程顧問須向工程承建商發出補修工程完工證明書。

工程承建商

在合約中列明的保固期內，工程承建商需把未完成項目盡快完成及有責任對其施工範圍的項目出現的缺陷作出修補，並確保質素獲工程顧問及**業主/法團**接受。



想知道更多有關驗收工程及完工時的防貪資料？請參閱[附件 1](#)

第6.3節 制定長遠的樓宇維修保養計劃

6.3.1 樓宇維修保養的目的

改善居住環境，減低意外風險，「預患於未然」

除進行一次性的全面樓宇復修外，制定一個長遠的維修保養計劃非常重要，所謂「預防勝於治療」，如能定期為樓宇進行檢驗，及早找出問題所在，適時進行補救工程；同時做好日常的維修保養，不單可以保持樓宇的結構安全及良好狀況，亦使各類屋宇裝備能穩定及安全地運作，為**業主**及住戶提供安全及舒適的居住環境，亦可以有效地避免意外發生。

有計劃，避免「臨急抱佛腳」

事先計劃的維修保養，能讓**業主/法團**及「經理人」有較充裕的時間去籌備工程及其所需的經費。計劃通常是先進行樓宇狀況的全面勘察及評估後找出所需工程範圍，然後定下目標。考慮制定工程的範圍及維修項目的先後緩急次序的因素包括用料、裝備設施的效能及可靠性、維修保養策略、財政預算及設施的使用年限等。

成本效益

現時本港舊區樓宇的維修保養，多屬欠缺計劃的「修復性維修保養」居多，特別是於樓宇出現明顯破損，在建築事務監督發出修葺命令後，**業主**才啟動籌備的延誤性維修保養。其實，當破損問題/設備故障出現後才作維修，通常會為用戶帶來不便，成本一般亦較高，而定期檢查及維修則有助減低零件的損耗程況。



避免「惡性循環」

業主/法團沒有制定樓宇的維修保養計劃，更會容易忽略處理樓宇破損的問題，在日久失修問題愈趨嚴重的情況下，**業主**長遠未必負擔得起愈趨龐大的維修費用，這便形成「惡性循環」，**業主**更不願意承擔樓宇維修保養的責任。

6.3.2 預防性維修保養

有效的「預防性維修保養」，應作多方面的考慮，包括樓宇的用途、等級、狀況、服務指標等因素，並因應某些特殊情況和預期達致的水平而作出調整。

「預防性維修保養」是為著評估和/或減慢樓宇構件/設備的狀況惡化及減低其故障/損毀的可能，並在出現故障/損毀前，以定期及合適的巡查勘測和維修行動作為保養的其中一項策略，以便最大程度地減少構建組件或系統發生意外故障的機會，避免不便和昂貴的緊急維修。

「預防性維修保養」的好處

- 有效維持樓宇構件狀況及設施效能良好，發揮其最完善的效能；
- 避免危害住戶及公眾安全；
- 減低緊急維修對住戶做成的不便；
- 比進行緊急維修工程所需的成本較低；
- 減慢樓宇老化速度，延長使用年期。



小錦囊

定期及預防性維修保養及適時的小修小補可避免絕大部份緊急事故發生，但**業主/法團**應理解故障/損毀問題仍有機會發生。因此，**業主/法團**更應做好準備，以在問題出現時能快速及有效地作出反應。

6.3.3 維修保養的策略及標準

不同用途或不同等級的樓宇所需的維修保養的標準及維修項目的先後緩急次序各有不同。但對於所有**業主/法團**而言，亦未必有足夠的資金一次性地進行所有所需的維修保養項目。因此，在制定維修保養策略、計劃及預算或日常樓宇管理事務的安排都需了解維修項目的緩急輕重，決定先後次序。

而對於新落成的樓宇，盡早制定維修保養的策略及標準，以便安排長期的財政預算及維修保養計劃，採用預防性維修保養可促進樓宇管理的質素，有助保持樓宇設備的有效運作。



維修項目的先後緩急次序

(i) 緊急維修

一些可能對公眾及住客的安全及健康構成危險的損毀，如外牆微鬆/脫落的磁磚、有問題的消防裝置、升降機元件等，均需要緊急的維修。



小錦囊

應急指引

要為緊急維修作準備，**業主/法團**可考慮以下建議：

- 備存樓宇所有**業主/住戶**的聯絡資料，以便在發生問題時盡快通知受影響**業主/住戶**；
- 在樓宇顯眼處展示**法團/「經理人」**負責代表的姓名及聯絡電話，以便**業主/住戶**在發現問題後盡快匯報；
- 備存一份相關工程承建商的名單，以便在發生問題後盡快找到工程承建商進行所需的維修工程。

(ii) 一般維修及更換

一些可能對**業主/住戶**構成不便或滋擾的損毀，如天台、食水供應或排水渠漏水，其維修的先後緩急次序應較那些翻新及設備改善與提升工程為高。如不適時處理或會變成緊急維修，對樓宇造成損害，延誤處理亦須更多成本。

(iii) 翻新及設備改善與提升工程

純粹翻新及設備改善與提升的工程，其獲處理的先後緩急次序應較低，除非它因節省成本理由和緊急工程一併做。翻新及設備改善與提升的工程通常會使樓宇更加舒適及美觀，如用高質素的石面裝飾替代外牆殘破的紙皮石。雖然先後緩急次序較低，但並不代表這些工程不重要。



小錦囊

在復修過程中，如有需要，可考慮加添較現代化的設施，例如智能照明系統和智能卡出入及保安系統等，這些設施有助於提升樓宇保安效能及加強節能效益。

6.3.4 制定樓宇維修保養周期表

每項樓宇設備/設施之壽命均不盡相同，故此，**業主/法團**須為不同樓宇設備/設施訂立維修保養周期表²，各樓宇設備/設施須根據不同的法例要求、使用頻率及狀況或因應天氣等客觀情況而作出適時的檢查、保養及修葺。

 想了解更多樓宇保養維修保養周期？— 請參考附件 2

6.3.5 設立專項的維修特別基金

要保持樓宇狀況良好及推行合適的定期維修保養涉及一定的開支，單靠日常管理費的收入未必能應付支出需要。設立專項的維修特別基金³，並由樓宇**業主**向該基金作出定期供款，是其中一個可行而有效的解決辦法，基金可隨每月之管理費一同收取，透過這些財政安排，有助落實周全的維修保養計劃，及在進行大型復修工程時，大大減輕各小**業主**的財政壓力⁴。



- 2 有關消防設備、電力及電梯裝置等的檢驗週期須符合法例要求，而其他設施的保養週期則參考**屋宇署**印制的〈樓宇維修全書〉及市區重建局編制〈招標妥樓宇復修促進服務自助工具手冊〉第5章5.3項。
- 3 根據**地政總署**發出的現行「大廈公契指引」及《建築物管理條例》的規定，所有樓宇必須設立特別基金，以應付日後樓宇的非經常性支出包括樓宇維修、保養及改良工程的開支。
- 4 想了解更多有關**法團**財務管理的資訊，可參閱「樓宇財務管理實務指南」中 第3.1節或瀏覽**民政事務總署**網頁：http://www.buildingmgt.gov.hk/tc/financial_management_procurement_and_insurance/5_1.htm

第6.4節 為樓宇購買保險⁵



6.4.1 購買樓宇保險的作用

樓宇保險的作用，是為樓宇管理方面，造成的傷亡、財物損毀或損壞而導致的經濟損失，提供金錢上的補償，從而減低**業主**或樓宇管理組織所承擔的風險。

通常樓宇單位的**業主**都會為其單位及其在樓宇內的個人財物投購保險。不過，樓宇的公用地方及設備(例如電梯、樓梯、消防裝置等)的保險則應由管理組織投保，以期可就有關的損失，要求保險公司作出彌償。

如沒有購買保險，業主便須承擔因意外損毀而產生的費用及賠償。若須**業主**間自行籌集這些費用，可能引致工程延誤及**業主**間的爭拗。即使損毀或賠償是因管理公司或**法團**的疏忽而導致，個別**業主**可能亦要負上法律責任。



5 想了解更多有關樓宇購買保險的資訊，可瀏覽**民政事務總署**—大廈管理網頁：
(https://www.buildingmgt.gov.hk/tc/financial_management_procurement_and_insurance/5_3.htm)

6.4.2 樓宇保險的種類

私人樓宇保險一般有以下三種：

種類	範圍	保額	
強制性	公眾責任保險⁶ (一般稱為“第三者風險保險”)	公眾責任保險的投保人(及其僱員),如在樓宇管理方面疏忽而引致第三者身體受傷或/及死亡,可就向第三者支付的賠償及相關的訴訟費用,要求保險公司作出彌償。	根據經修訂後的《建築物管理條例》(第344章)第28條,所有 法團 均須就有關建築物的公用部分及該 法團 的財產訂立第三者風險保險單,並須保持該保單有效。每份保單的單一事故承保額,不得少於港幣一千萬元。
	僱員補償保險 (一般稱為“勞工保險”)	法團 或「經理人」須按照《僱員補償條例》(第282章)的規定,為執行樓宇管理工作的僱員購買保險,以向在受僱工作期間因工受傷或死亡的僱員作出補償。	保額應按所有僱員的每年總收入,包括薪金、雙糧、花紅、津貼、現金獎賞等計算。
非強制性	公共產業保險 (一般稱為“財物保險”)	如樓宇公共產業因火災或其他受保風險而導致損失或損壞,投保人可要求保險公司作出彌償。其他受保風險包括風災、水災、惡意破壞等。	保額必須足夠支付修復樓宇的公用地方或更換公用設施所需的費用

有關以上內容的詳情,請參考最新的法例條文⁷。

6 建築物管理(第三者風險保險)規例強制要求**法團**購買第三者風險保險的相關法例,已於2011年1月1日生效。
7 如想了解有關建築物管理(第三者風險保險)規例詳情,請參見有關網址(https://www.buildingmgmt.gov.hk/tc/whats_new/2_4.htm)

**小錦囊****想知道投保時的「注意事項」及「保險公司名冊」？**

可瀏覽**民政事務總署**-大廈管理網頁：

「注意事項」

https://www.buildingmgt.gov.hk/tc/financial_management_procurement_and_insurance/5_3_3.htm

「獲授權保險公司名冊」

https://www.buildingmgt.gov.hk/tc/financial_management_procurement_and_insurance/5_3_6.htm



參考資料

1. **廉政公署**編制〈樓宇維修實務指南〉
2. **屋宇署**編制〈樓宇維修全書〉
3. **市區重建局**編制招標妥樓宇復修促進服務〈自助工具〉手冊



附件 – 相關資料

第 6 步

附件 1 — 防貪資訊 (樓宇復修流程-第6步)

附件 2 — 樓宇保養維修手冊

附件 1

防貧資訊 (樓宇復修流程-第6步)

階段	貪污舞弊的風險	防止貪污舞弊的措施
<p>工程完工</p>	<ul style="list-style-type: none"> 接受不合格或未完成的工程，疏忽監管承建商的執漏工程等。 在所有維修工程或執漏工程還未完工前，批核完工或支付尾期款項或保證金。 	<ul style="list-style-type: none"> 在核實工程已大致完成前，要求顧問擬訂和提交工程缺陷表，供法團或管委會同意 邀請所有業主或居民向法團或管委會報告任何有缺陷或逾期的工程，讓顧問和/或承建商在保固期內跟進； 在可行及安全的情況下，在保固期屆滿並向承建商發出完工證明書前，與顧問進行聯合巡查，檢查執漏工程是否已圓滿完成。

樓宇保養維修手冊

附件 2

設施	工程項目	周期
外牆油漆	重新粉飾	4至5年
外牆飾面	定期檢查	每年
	詳細檢查	5 至 6年
結構構件	定期檢查	每年
	詳細檢查	5 至 6年
	結構性修葺	於有需要時
內部間牆	重新粉飾/修補	3 年
	結構性修葺	於有需要時
食水供應系統	檢查及潤滑水泵和檢查閥門 (水掣)	每月
	清洗水缸和檢查閥門	3個月
沖廁水供應系統	檢查及潤滑水泵和檢查閥門	每月
	清洗水缸	6個月
窗戶、外部欄杆 及金屬部分	檢查狀況和重新安裝	每年
	重新髹漆(鋼及鐵)	2至3年
天台排水系統	檢查和清洗排水渠及排水明渠	每2個星期或颱風吹襲/豪雨的前後
	地面排水系統檢查表面有沒有 損毀或植物生長	每年

設施	工程項目	周期
地下排水系統	檢查和清洗沙井	2個月
	以閉路電視勘測地下排水（如預計地下泥土會有頻密的移動或沉降）	2年
電梯	抹油和保養	每個月
	大修	每年
電力裝置（負載量超逾100安培的固定電力裝置）	由合資格的電力工程承辦商檢查、測試及領取證明書	每5年最少接受一次檢查、測試及領取證明書
消防裝置	由管理人員檢查和重新安裝	每星期
	進行大修和向消防處報告	每年
	檢查防火門	1至2天
氣體上給供氣分喉	由合資格的氣體工程承辦商檢查	最少每18個月檢修一次
遊樂設施	由管理人員檢查	1至2天
	由機械技工/專業人員檢查	每年
斜坡及擋土牆	由管理人員檢查地面排水渠道和保護表層	在每年的雨季來臨前最少一次及暴雨、颱風之後
	例行保養檢查	在每年的雨季來臨前最少一次及暴雨、颱風之後
	由合資格的土力工程師檢查	最少每5年一次
其他	警鐘、公共天線系統、保安系統等	6個月至1年
	天台、樓板及飾面	每年

資料來源：屋宇署編制《樓宇維修全書》及市區重建局招標妥樓宇復修促進服務《自助工具》手冊

