

4.2 遵守法定命令

4.2.1 有關遵守政府部門所發出的命令的一般事宜

(a) 個別業主

- (i) 業主收到法定命令後，應仔細閱讀命令的內容。
- (ii) 業主如對所指令進行的工程存有疑問，應向有關政府部門的負責人員查詢。負責人員的姓名及電話可在命令或其所附的函件中找到。
- (iii) 對於大型或複雜的工程，業主可能需要聘請合資格的建築專業人士或專家，就所需的工程提供意見，並作出監督。

(b) 業主立案法團

- (i) 若業主立案法團收到政府部門所發出的命令，主席應召開業主大會，商討及議決下列事項：
 - 工程項目清單：命令上所指令進行的工程必須較樓宇其他的一般改善及保養工程獲得優先處理。安排工程時，應遵守命令所訂明的期限。
 - 委任建築專業人士：負責擬訂所需的補救或修復方案、提供財政預算、就聘用註冊承建商的事宜提供意見、統籌和監督有關工程。施工方面，本全書4.3.4節有詳細列出這方面的指引。
 - 聘用註冊建築承建商：按照本全書4.3.5節的程序，進行所需的維修及補救工程。



4.2 遵守法定命令

4.2.1(b) 業主立案法團（續）

- 共同業主分攤費用的方法：應以公契的條款為準；如無公契，應按各業主所佔的不可分割份數的業權比例分攤費用。這個比例可事先協定，或按物業樓面及/或應課差餉的比例計算。
 - 收集費用的時間及方法：向共同業主收取，以便為有關工程籌集資金。
 - 管理工程進度的方法：業主可成立特別委員會或聘請工程顧問來代表業主監督工程的質量及進度。
- (ii) 工程完成後，獲委聘的建築專業人士須向業主立案法團提交竣工證明書，並向有關部門匯報。
- (iii) 業主立案法團可隨時就遵守命令的事宜向有關的政府部門及所屬分區的民政事務處徵詢。

(c) 共同業主

- (i) 當局如向樓宇的共同業主發出命令，則名單上每位業主均有責任遵守命令的要求。業主們可按《建築物管理條例》(第344章)的規定，盡快成立業主立案法團。業主可聯絡各區民政事務處，尋求協助成立業主立案法團或其他業主組織，或參閱民政事務總署刊印的《怎樣成立業主立案法團 — 有效執行大廈管理》小冊子。本章第4.6節詳細地列載有關成立業主立案法團的程序。
- (ii) 若須進行緊急工程，消除即時危險，這些工程應馬上展開，不一定需要等成立業主立案法團後才進行。業主們在這方面可向建築專業人士或有關政府部門徵詢。
- (iii) 若業主立案法團未能成立，可參照4.2.1(b)節的程序和步驟處理。分別之處是業主在此情況下可選出代表或業主委員會代為處理這些事宜。

4.2 遵守法定命令

4.2.2 如何遵守屋宇署發出的命令

以下是屋宇署較常發出的命令，而每項均列出有關的遵守步驟：

(a) 違例建築工程清拆令(《建築物條例》第24條)

- (i) 業主在拆除僭建物時，應把樓宇修復至原來核准圖則的間格佈局，如有疑問，可向屋宇署申請閱覽核准圖則。
- (ii) 如對命令的內容有不明之處，業主可聯絡命令附件上所載的負責職員，要求詳細解釋命令的具體要求。
- (iii) 為確保清拆工程能安全地進行，業主須確定其聘任的承建商嚴格遵守：
 - 《清拆常見的違例建築工程及進行外牆一般維修的指引》(見附錄11)及
 - 《拆除含石棉物料的僭建物》(見附錄14)的規定。
- (iv) 假如清拆及復修工程屬大型或涉及結構工程，屋宇署或會要求業主委聘認可人士代為擬備及提交補修建議，及監督工程。註冊承建商亦須在認可人士的監督下方可展開工程。
- (v) 完成清拆及修復工程後，業主或認可人士應向屋宇署匯報，以便屋宇署派員視察，其後發出「完成規定事項證明書」。



4.2 遵守法定命令

4.2.2 如何遵守屋宇署發出的命令（續）

(b) 樓宇或渠務工程 — 勘測令(《建築物條例》第26A或28條)

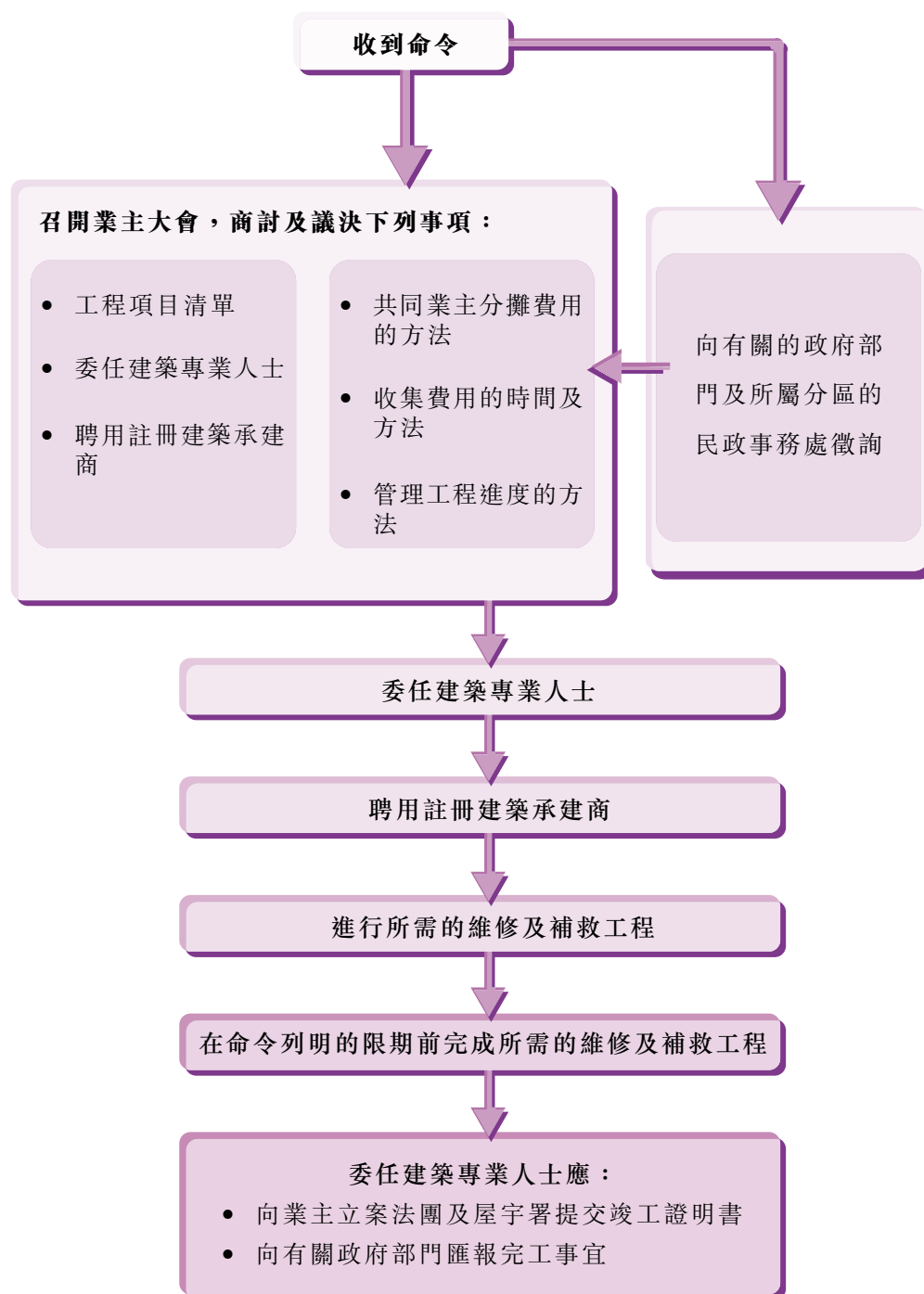
- (i) 業主要勘測日久失修的樓宇或渠務系統時，應委聘認可人士統籌及執行樓宇結構及渠務系統損毀狀況的勘察工作。
- (ii) 認可人士須向屋宇署提交樓宇狀況評估報告。若發現有損毀或需要維修的地方，認可人士應在報告內建議補修的方案，以待建築事務監督接納。
- (iii) 倘建議的補修方案獲得接納，屋宇署便會視乎情況，發出函件同意或命令進行所須工程。

(c) 樓宇或渠務工程 — 修葺令(《建築物條例》第26及28條)

- (i) 屋宇署認為有需要進行樓宇或渠務系統之維修，業主應委聘認可人士，統籌及執行樓宇及/或渠務系統的勘測工作(通常指大型維修工程)。
- (ii) 如有需要，認可人士須向屋宇署提交補修方案。
- (iii) 業主應委聘承建商進行補修工程(如涉及結構工程，便須聘任註冊承建商)。
- (iv) 完成補修工程後，業主或認可人士應向屋宇署匯報，以便屋宇署派員視察及在其後發出「完成規定事項證明書」。

4.2 遵守法定命令

業主立案法團遵守法定命令的程序



4.2 遵守法定命令

4.2.2 如何遵守屋宇署發出的命令（續）

(d) 危險斜坡 — 勘測令及修葺令(《建築物條例》第27A條)

- (i) 根據命令的要求，業主必須聘請認可人士、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。
- (ii) 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屋宇署提交補修方案，以待審批。
- (iii) 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。
- (iv) 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匯報。
- (v) 附錄7列載更詳盡的資料。



(e) 埋置的喉管 — 勘測令及修葺令(《建築物條例》第27C條)

- (i) 埋藏在土地裡的水管出現**破損**，是引致山泥傾瀉及沉降常見的成因。從喉管滲出的水會沖走泥土，或改變了土壤的特性，構成危險。
- (ii) 業主應委聘認可人士統籌所需進行的工程；如有需要，亦須委聘註冊岩土工程師進行勘測。
- (iii) 認可人士應向建築事務監督提交補修方案，以待審批。
- (iv) 若需要進行挖掘以露出喉管進行維修，應徵詢認可人士和聘請合適的註冊承建商。
- (v) 補修工程完成後，認可人士應向屋宇署匯報，以便屋宇署派員視察及在其後發出「完成規定事項證明書」。

4.2 遵守法定命令

- (vi) 土木工程署及工務局都印製了有關勘測及維修地下水管設施的指引，詳情請參附錄7。
- (f) 改善消防安全指示 — 由屋宇署及消防處按《消防安全(商業處所)條例》(第502章)發出

(i) 業主應委任認可人士統籌及進行所需勘測工作。

(ii) 認可人士在勘測工作後應向建築事務監督提交改善方案，以待審批。若須進行建築工程，應先徵詢認可人士，然後聘請合適類別的註冊承建商進行工程。



(iii) 獲委任的註冊消防裝置承辦商亦應向消防處提交改善方案，以待審批，並進行有關的消防裝置改善工程。

(iv) 改善工程完成後，認可人士應向屋宇署及消防處匯報。

- (g) 大型行動：「清拆違例建築物的特別行動」及「屋宇維修統籌計劃」

維修保養樓宇及拆除僭建物是業主的責任。屋宇署為了協助業主在這方面加快步伐，不時有安排大型行動如「清拆違例建築物的特別行動」、「屋宇維修統籌計劃」等：

4.2 遵守法定命令

4.2.2(g) 大型行動（續）

(i) 清拆違例建築物的特別行動

如樓宇單位或公共地方有僭建物，屋宇署有可能同時發命令給有關業主或業主立案法團，以便把整幢樓宇的僭建物在一次行動中清除。受影響的業主或業主立案法團，可聯合聘任建築專業人士及承建商，以一份工程合約方式進行全部僭建物的清拆、修復、維修或改善工程，可更省便。

(ii) 屋宇維修統籌計劃



被「屋宇維修統籌計劃」選中為目標樓宇的業主有可能就不同種類的損毀收到從不同政府部門所發出的多份命令、勸喻信、告示或指示。如遇到這樣的情況，業主應聯合委任一位認可人士以一份綜合工程顧問合約方式統籌及監督所有不同類別的維修或補修工程。

4.2.3 其他政府部門的命令

(a) 水務監督 — 根據《水務設施條例》第16條的規定就水務設施發出的通知書

業主應委聘持牌水喉匠提交修葺或補修建議，並進行有關工程。

(b) 環境保護署 — 根據《水污染管制條例》第3條的規定就排水系統發出的通知書

(i) 業主應委任認可人士及/或環境顧問向屋宇署及/或渠務署提交補修建議，以待審批。

(ii) 如涉及建築工程，業主應委聘合適的承建商或註冊承建商進行有關工程。

(iii) 倘工程涉及渠務，完工後業主應向屋宇署申請完工證明。

(iv) 工程完成後，業主或認可人士應向環保署報告。

4.2 遵守法定命令

(c) 消防處 — 消除火警危險通知書

業主應在指定期限內消除通知書所述的火警危險，並且避免阻塞走火通道的情況再出現。

(d) 機電工程署

機電工程署可根據《電力條例》(第406章)的規定發出通知書，要求提交定期測試證明書，俗稱WR2表格。

- (i) 業主或業主立案法團須聘請註冊電工測試、檢查及維修電力裝置的毛病。
- (ii) 完成測試、檢查或維修後，註冊電工須以特定表格通知機電工程署。



- (iii) 電力供應達100安培或以上的住宅樓宇，須每5年進行檢查及測試一次其電力裝置。供電量通常在住宅單位內的總掣箱上註明。

4.3 進行維修及保養工程

4.3.1 基本事項

不論是保養、修葺、翻新、改建及加建工程，事前必須有周詳的計劃。要有理想的效果，應尋求建築專業人士（例如認可人士）的協助或意見，以及選取信譽良好並對有關工程有豐富經驗的承建商。

下文提供的程序及考慮事項載述了保養、翻新及維修工程的原則，而業主可因應個別情況更改或簡化有關程序。

4.3 進行維修及保養工程

4.3.2 工程計劃及財政安排

(a) 成立工程督導委員會

計劃、籌備及監督維修保養工程的進行過程，應由一個包括業主或業主代表的工作委員會負責，參與的業主代表最好在這方面有經驗。這個「工程督導委員會」，可由樓宇業主透過或不透過業主立案法團成立。為了方便委員會執行日常運作，業主應賦予委員會應有的權力，就日常事項作出決定。但若遇到重大事項，應先獲得到大部份業主的同意，事項包括：

- 維修項目的優先次序
- 選取物料
- 財政預算及籌集費用
- 挑選顧問及承建商
- 批出工程或顧問合約
- 監察工程進度及付款，以及
- 處理較大的事情如合約上的大改變等問題。

成立業主立案法團的詳情載於本章4.6節及附錄18。

(b) 事前的策劃

雖然有部份維修及保養工程可能是因緊急事故及意外所引起，或因應需要而展開，但訂立長遠的維修保養計劃會有助財政預算、控制支出及盡量減少業主之間的糾紛。有關詳情載於本章4.4節。

通知業主籌集費用以進行大型維修保養工程的時間若過於倉卒，通常會引起糾紛。故此，在工程之前，應把諮詢各業主作為一個標準程序並盡量提早執行。這不單讓各業主有更多時間籌集費用，亦令他們能有時間明白維修的需要及解決方案。

為幫助每位業主的財政負擔，可考慮從樓宇管理基金的中央儲備抽取一部份金額作為補貼業主各自需負擔的款額。管理公司應在每月繳交的管理費中，預留一部份作儲備，以應付這個目的或作緊急用途。

屋宇署設有「樓宇安全貸款計劃」，為經濟有問題的個別業主提供貸款，以進行改善樓宇安全所需的工程。有關工程必須在核准的清單內，而業主可以低息分期償還貸款予政府。有關詳情載於第5章的5.2.1 (c)節及附錄6。

4.3 進行維修及
保養工程

4.3.3 保險、公眾安全及預防措施

(a) 保險

在工程展開前，應已購買各項所需的保險。

所有工程合約應有足夠的工程全保及第三者保險。

承建商須為僱員購買勞工保險。

業主應為其物業購買保險。如有聘請人員代為監督工程，亦應為有關人員購買勞工保險。

(b) 預防措施

在工程展開前，必須完成所有預防及保護措施。

應特別注意棚架的結構及安全設計是否符合標準，訂明建造細則，另設有防止小孩攀爬及爆竊的措施。

應為受工程影響的露天停車場及行人通道提供防護措施，例如安裝保護屏障或提供有蓋行人通道，避免高空墮下的物件傷及途人。這些防護措施的結構及穩固程度應與工程的性質相符。

若工程涉及暫時拆除電梯門，則應為電梯槽開口做足防護措施，以防有人失足誤墮槽內，以及最重要的是萬一有火災發生，要防止火勢從電梯槽蔓延。



應清楚訂明有關物料及廢料的運送安排。必須注意在過程中不可令任何樓宇結構或裝置，如電梯負荷過重，否則可能引致倒塌。若有關工程需要使用客用電梯時，應先在電梯內妥為鋪上保護層。使用電梯時亦須在合資格人員監督下進行，避免超載。

4.3 進行維修及保養工程

4.3.3(b) 預防措施 (續)

進行結構維修工程時，注意必須裝設臨時支撐架，以保持受影響部份的結構完整性。為方便讀者理解，橫樑、大片的天花板、柱角、行車道和停車場地面、水箱等的裂縫修補工程，均被視為結構性維修工程。



(c) 消防安全措施

如何在進行翻新或維修工程期間消除火災危險，是值得業主密切關心及需要適當地分配資源的問題，況且，過往亦有在這況下發生嚴重火災的慘劇，讀者應引以為戒，多加警惕。建議的檢查清單如下：



在每個工程階段，消防裝置均應操作良好。如果進行樓宇公用部份的大型工程，應先檢查現有的消防裝置，如滅火喉、喉轆、警鐘、自動灑水系統等，確保這些裝置操作正常，方可展開工程。

不應讓防火門打開或將之拆除。如需更換防火門，應逐一更換及盡速完成，以盡量減少樓宇內防火的弱點及縮短高風險的時間。

在任何時候均應將樓梯及走火通道，(包括照明系統、有效闊度和高度)保持在妥善及性能良好的狀況。不得儲存任何易燃物品、建築物料、廢料或垃圾。

用防火板將已拆除電梯門的電梯槽封好，以防止濃煙擴散及火勢蔓延。電梯槽底不得用作貯存建築廢料或垃圾。應避免在電梯槽內進行可引致火災的高危工作，如燒焊等。

4.3 進行維修及
保養工程

4.3.4 委聘建築專業人士

(a) 法定要求

(i) 聘請合適的建築專業人士

如進行下列工程或在以下情況下，須聘請認可人士：

- 法定命令的要求；
- 須向建築事務監督提交圖則以待審批及同意的工程；及
- 涉及大型維修、修復或改動走火通道、修復回至批准圖則所示的狀況、公用地方或牽涉整幢樓宇的工程。除認可人士外，其他負責統籌或監督工程的人員亦必須對法定要求有足夠的認識。

至於其他維修保養工程，亦建議聘任建築專業人士。

(ii) 認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師

認可人士是獲建築事務監督接受註冊及認可的合資格建築專業人士，獲授權執行《建築物條例》所特訂的工作及程序，及負上相關的責任。按照法律規定，任何人士如欲興建一幢新的建築物，或進行改建或加建工程，必須聘請認可人士，代為提交圖則予建築事務監督審批，並統籌整項工程，與其他專業人士（如註冊結構工程師及註冊岩土工程師）合作監督工程，以及證明工程完工。

(iii) 認可人士的註冊/結構工程師的註冊/岩土工程師的註冊

認可人士可以是建築師、結構工程師或測量師。屋宇署備存了一份認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師的最新名單，而該名單可於屋宇署的辦事處或其網頁(www.bd.gov.hk)查閱。以往曾向屋宇署表示有興趣為私人機構或業主提供有關樓宇安全事宜的專業服務的認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師，在名單上的名稱旁邊會註有「1, 2, 3 & 4」號，並附有聯絡電話號碼。

4.3 進行維修及保養工程

4.3.4(a) 法定要求 (續)

(iv) 建築專業人士

樓宇業主可向有關專業學會查閱最新的合資格成員名單。但並非所有合資格的建築專業人士均已註冊為認可人士或註冊結構工程師。

(v) 建築專業顧問公司

專業註冊及資格是以個人名義獲取，但執業一般則是以公司形式進行。在揀選專業顧問的過程中，業主應確保該專業人士及其效力的公司均會互相配合提供所需的專業服務，在資源方面，公司會積極提供有效的支援，以保專業服務的質素。亦應按實際所需進行工程的規模，慎重考慮是否應委聘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專業人士。

(b) 揀選過程

下文提供了一些就不同目的揀選認可人士、註冊結構工程師或建築專業人士的指引。

(i) 第一階段 — 樓宇狀況的全面勘測

承建商報價與全面勘測

了解樓宇現時的狀況，是認識問題大小的第一步。未經適當的勘測，便貿然向承建商索取報價參考，並沒有多大的幫助，其報價亦不能作為一份公平的招標文件。因此，業主有需要聘請認可人士、註冊結構工程師或建築專業人士先為樓宇進行全面勘測。

甄選專業人士作勘測

業主立案法團可聯絡本章4.3.3 (a) (iii)節所述名單上的認可人士或註冊結構工程師，邀請其中3至5間公司提交專業顧問服務及收費建議書。業主可按有關公司在這類工程的工作經驗、工作記錄、提出所收的專業勘測費用、服務範圍及所需的時間來考慮選擇。專業人士提供的履歷上亦應列出有關其過往經驗的諮詢人及其聯絡資料，而這些諮詢人可以提供該公司過去服務水平及表現的實在資料。



4.3 進行維修及保養工程

附錄22載有「邀請專業公司就樓宇全面狀況勘測提交收費建議書」的函件樣本，方便讀者邀請認可人士或其他建築專業人士進行樓宇狀況全面的勘測，作為向業主提供的第一階段服務。

樓宇狀況全面的勘測報告

勘測樓宇全面的狀況可讓業主更了解在公用地方、外牆、天台、屋宇裝備等部份所發現的損毀。根據勘測所得的資料，認可人士、註冊結構工程師或建築專業人士便可建議相應的維修工程及其他可以考慮的改善工程，並且提供初步的財政預算。

勘測報告應包括樓宇的狀況，有待修葺損毀的一覽表及進行工程的優先次序。應列明每項維修項目所需的大約費用，方便業主作出決定。如決定進行工程，亦應分析是否需要聘用建築師、結構工程師、測量師、屋宇裝備工程師、園景建築師、認可人士或註冊結構工程師等專業人士。

落實工程範圍

完成勘測報告後，業主立案法團可舉行會議，商討進行報告內維修及改善工程各項目的需要及迫切性。若有必須進行的工程，則業主立案法團可進入下述的第二階段。

進行上述討論時，業主立案法團應仔細考慮建築專業人士、認可人士/註冊結構工程師建議的工程範圍及項目。涉及樓宇安全的工程，業主應充份考慮其可能引致的嚴重後果，不應被刪去或延遲進行。另一方面，業主亦可考慮將改善提昇工程，基本保養工程與樓宇安全必須的工程一併進行。

(ii) 第二階段 — 工程的安排

委聘工程顧問

第二階段的首要事項是委聘認可人士或建築專業人士作為工程顧問，以負責統籌維修及/或改善工程的設計、招標、安排及監督工作。

雖然第一及第二階段都涉及專業服務，其甄選過程應獨立進行。第二階段所需的專業服務範圍，要待樓宇狀況的全面勘測報告完成，及業主立案法團就須進行的工程範圍達成共識後方可訂出。在第一階段進行勘測的專業公司，未必一定要被揀選提供第二階段專業服務，該公司在所需工程項目上的知識、經驗及其第二階段的收費都應被再重新考慮。

4.3 進行維修及保養工程

4.3.4(b) 揀選過程 (續)

如預期這個階段會牽涉十分大的金額，建議應邀請5至8間專業公司競投服務，以加強招標的競爭性。附錄23載有邀請公司競投第二階段服務的函件樣本，以供參考。

附錄21載列了一些工程及專業費用的實例。

若讀者所居住大廈已是由一間歷史悠久、僱用專業人士的物業管理顧問公司所管理，建議增聘該管理公司作為「工程經理」，這可大大減輕業主立案法團或工程督導委員會的壓力，因為他們可能沒有足夠時間或專業知識監督所聘用的工程顧問及承建商。此外，物業管理公司一般都累積了管理有關樓宇的經驗，及掌握了有參考價值的背境資料，可能有助決定所需進行的工程。

(iii) 一般名稱

業主或業主立案法團聘請的工程顧問須負責工程的策劃、監控、管理合約、監督工程的進度、質量及驗收等。他們通常是認可人士、註冊結構工程師或建築專業人士。

工程經理或稱項目經理一般是指由發展商或業主所聘請的人士，一般具專業資格，負責監督及協調工程顧問及承建商的工作。

雖然以上工程經理及工程顧問的定義已為建築界普遍採用，但並非絕對的定義。例如，承建商除了有其地盤代理人(一般稱地盤總管)外，亦可能有設立需較高水平的工程經理職位，增強與業主立案法團的工程經理及工程顧問溝通。

工程顧問亦有時被稱為工程經理或合約經理。

4.3 進行維修及保養工程

(iv) 邀請專業公司競投服務

本節所提及的競投專業公司的數目下限，是引述《建築物管理條例》的法定規定。通常第一階段的服務收費都介乎港幣10,000至100,000元之間。在這些情況下，該條例規定最少要由3間公司競投。

第二階段的收費通常高於港幣100,000元，故此需要最少由5間公司競投。揀選公司列入邀請名單前，先進行投標公司資格預審，是一個較可取的做法。被邀請投標的專業公司數目若超過建議，會帶來很多不必要的標書分析工作，尤其是當業主採用傳統而非電子化的招標程序時，可能會浪費很多紙張及其他資源。

(c) 工程顧問的服務範圍

(i) 工程顧問的職責

在其他專業人士的協助下(如需要)，工程顧問通常在第二階段須執行以下職責：

- 與業主開會，給予專業意見，協助作出維修範圍的決定；
- 為遵行法例規定而聯絡有關的政府部門及協調工程使其能達到部門的要求；
- 擬備招標文件，包括圖則、工程及所用物料的規格；
- 協助擬定承建商投標公司名單；
- 負責招標程序；
- 分析標書及擬備報告和建議；
- 代表業主立案法團批出工程合約；
- 監督工程進度及質量；

4.3 進行維修及保養工程

4.3.4(c) 工程顧問的服務範圍（續）

- 管理合約及執行有關事宜；
- 證明承建商分階段完成的工程，及處理其相應分段工程費用的申請及後加工程費用的要求；及
- 證明工程竣工，並監督修復工程等。

(ii) 其他建築專業人士

若維修保養或改善工程涉及專門類別的工程，業主立案法團可能需要聘用合適的專業人士，以協助工程顧問鑒定施工質量。常見另外聘請的專業人士如下：

- 註冊結構工程師 以進行大型結構性維修或加建新建築物的工程；
- 註冊岩土工程師 以處理斜坡問題及建築工程的岩土部分等；
- 工料測量師 以進行複雜及大型維修保養工程的工料測計；或
- 屋宇裝備工程師 以進行冷氣、消防裝置或電梯維修的大型工程。

這些另聘的專業人士可納入工程顧問的服務合約，或由業主立案法團直接獨立聘用。通常在第一階段專業人士提交的樓宇狀況報告及建議後，業主考慮所需進行的工程範圍時，便應同時考慮在第二階段需增聘那一個類別的專業人士。

(iii) 專業顧問

其他因應情況或會聘用的專業顧問，包括有控制白蟻和害蟲的顧問、地下排水管勘測顧問、石棉顧問、游泳池設計顧問等。

4.3 進行維修及保養工程

4.3.5 委聘承建商

承建商負責進行有關工程。一個有實力及負責任的承建商，會聘用經驗及技術豐富的工人進行工程，及合資格的地盤監督安排不間斷的監管，以確保工程的質量。工程顧問通常可以提供按需要及定期的監督。對不能達到所需水平的承建商，工程顧問能做的只是限於及早發現問題，警告承建商或建議終止工程合約。因此，在選擇承建商方面應非常小心，並作出仔細考慮。

(a) 法定要求

(i) 根據《建築物條例》規定下註冊的承建商

在大多數情況下，如進行保養維修工程，特別是經建築事務監督核准的、結構性及大型的維修工程，便須聘用註冊一般建築承建商。建築事務監督根據《建築物條例》的規定，備存了註冊一般建築承建商名冊及註冊專門承建商名冊（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。註冊承建商如曾向屋宇署表示有興趣進行與樓宇安全有關的工程，在其網址（www.info.gov.hk/bd）上所公佈的名單中會在該承建商的名稱旁邊注有「*」號。

(ii) 其他註冊或持牌承建商

水喉、電力及消防裝置工程，均需由根據水務署、消防處及機電工程署規定的持牌或註冊承建商進行。

(b) 擬備甄選投標公司的名單

維修工程合約大多涉及龐大的金額，容易發生索償、糾紛甚至法律訴訟。在獨立的建築專業人士協助下挑選富有經驗及合資格的承建商，將有助順利完成所需工程。

4.3 進行維修及保養工程

4.3.5(b) 擬備甄選投標公司的名單（續）

擬備投標公司的名單是第一步，亦是最重要的一步。若不慎將質素欠佳的公司納入名單內，日後很容易引起糾紛，因為這些承建商通常都會提交一個價錢極低的標書以取得合約，中標後就想盡辦法在工程進行期間作出質與量的更改，以求抵銷損失甚至圖取厚利，因而導致不少糾紛出現和令工程延誤。

(i) 擬備名單的準則

承建商過往的經驗及表現記錄是業主考慮的最重要因素。除了細閱承建商以往同類工程的客戶推薦信外，業主立案法團或工程顧問亦應與發推薦信者或推薦人直接討論，以充份了解承建商的質素。

承建商的管理架構是否完善及財政狀況是否充裕亦是考慮的因素。聘有資深建築專業人士作為監督的承建商，會較容易與工程顧問及業主立案法團溝通。

此外，亦應審慎考慮投標公司過往的勞工安全記錄。承建商的勞工安全記錄若欠佳，則發生意外的機會較高。萬一發生工業意外，不單可能令業主立案法團負上法律責任，更可能會大大延誤工程。

若承建商的表現質素成疑，便不應將其納入邀請競投的名單內。

(ii) 投標資格預審

投標資格預審是由工程顧問進行的初步工作，以訂定有興趣參與投標的公司的最低要求。這些要求可包括過往經驗、過往工程的參考資料、前度僱主的推薦信、公司規模、專長及財政能力。資格的預審亦有可能包括與諮詢人或推薦人直接討論，以及與有興趣的承建商面談。

應留意的是，將承建商納入邀請投標名單內，意味着該公司已被認為有能力及適合進行所需的工程，惟須視乎其投標的價錢而決定是否將這項工程判給有關的公司。

4.3 進行維修及保養工程

(iii) 按金

不鼓勵業主要求投標公司先付一筆不會發還的按金，因為這會容易令質素好的承建商卻步，不作競投。

(c) 甄選方法

(i) 一般甄選方法

甄選承建商的方法很多，較常見的做法有三種：公開招標、選擇性招標及議標。

公開招標

業主立案法團通常會刊登廣告，公開邀請有興趣的承建商索取及提交標書。但這個方法很難預計有興趣投標者的數目，無形中妨礙工作流程。若有興趣投標的公司過多，工程顧問便要花費大量人力物力準備投標文件及審核競投公司的質素。

選擇性招標

在根據投標資格預審、建築專業人士及其他樓宇業主等人的推薦而擬定投標公司名單後，便會組成獲邀投標承建商的名單，再向名單上的公司發出邀請落標。建議只將那些有興趣而業主立案法團準備接納的公司列入名單內。邀請名單不應過長，否則會間接影響投標人的興趣及所收回標書的質素。因此，若投標要引入競爭，則應以選擇性招標代替公開投標。投標公司的數目亦應限制在5至6間。

議標

若只是進行小型修葺保養工程，而業主本身已認識一些質素佳的承建商，則議標可能是一個較簡單的方法。但這個方法通常不適用於涉及多個業權的樓宇所進行的大型維修保養工程，因為這個方法本身不是一個公平的程序，而且容易引起投訴。

4.3 進行維修及保養工程

4.3.5(c) 甄選方法 (續)

(ii) 套餐合約

「套餐合約」或稱「全包合約」是指承建商或建築專業人士提供的一站式服務，包括了工程顧問的服務及承建商的工程兩者的合約。業主可能會覺得這個方法較方便，因為整個過程中只牽涉買賣兩方。但工程顧問在此情況下很容易會受到承建商的影響，變成沒有獨立的第三者公正地為業主監督承建商，情況可能變得對業主很不利。亦可能會令顧問和承建商之間產生利益衝突，令顧問不能客觀公正地評審承建商的表現。

「套餐合約」較適用於極度專門及無需工程顧問參與太多的工程。

4.3.6 招標

(a) 招標文件

招標文件應包括以下資料：

- 工程項目清單；
- 一般及特定工料的規格及標準；
- 合約條款及條件；
- 投標表格；
- 各種圖則如平面圖、立面圖、截面圖等、以及工程細節大樣圖；
- 接納投標的準則；
- 付款的條件及安排；
- 有關工程延誤及賠償的安排；
- 保用；及
- 保修期。

4.3 進行維修及保養工程

本全書附錄20載有不同形式的標準文件樣本，這些樣本已包含大部份有關詳情。

(b) 工程的範圍

樓宇確實需進行多少工程來維修妥當，未必會全部在第一階段勘測報告所提供的工程項目清單及圖則中顯示出來。舉例來說，鬆脫瓷磚的面積有多大，需要待承建商鑿去鬆脫飾面後才能知道。因此，工料定價表才是重要的依據，所報的單位價格有助業主按最終工程的幅度，量度計算所需的費用。

另一方面，若在勘測報告上工程顧問提議業主應全面更換飾面或裝置，而非只更換有損毀的部份，業主應積極考慮工程顧問的意見，權衡全面翻新與局部更換的利弊。有時候，部份飾面的狀況雖然看來良好，但如考慮到發現損毀部份的範圍及性質後，推斷出其餘看來完好無缺的部份其實已差不多到達到使用期限的終結，若仍只作局部翻新，並不能把問題徹底解決。

(c) 招標程序

一般招標程序包括以下步驟：

- 發出招標邀請書；
- 發出投標所需文件；
- 收回及開啟標書；
- 由工程顧問分析各標書；
- 由工程顧問作出建議，然後由業主立案法團作最後決定；及
- 批出工程合約。

4.3 進行維修及保養工程

招標程序

1. 預備招標文件

- 工程項目清單
- 一般工料的規格及標準
- 特定工料的規格及標準
- 合約條款及條件
- 投標表格
- 平面圖
- 立面圖
- 截面圖
- 工程細節大樣圖等

2. 甄選方法

公開招標

選擇性招標

議標

3. 邀請投標公司

工程的預計費用

最少投標公司的數目

介乎10,000元
和100,000元之間

最少有3間投標公司

超過100,000元

最少有5間投標公司

超過200,000元，或佔業主
立案法團全年預算的45%
(以金額較少者為準)最少有5間投標公司並須由業主
立案法團在會員大會上議決

4. 收集標書

所有標書應交回業主立案法團，放在一個配有雙重鎖的投標箱內，兩條鑰匙應由管理委員會兩位成員分別保管。

5. 開啟標書

- 遞交標書的截止時間一過，應立刻將所有標書開啟
- 必須有最少3位管理委員會的成員在場
- 應在開標記錄上及各標書內任何重要的修改部份（如報價）簽署
- 須妥善保存所有標書至評審標書為止
- 逾期遞交的標書概不受理

6. 評審標書

- 若不是選取最低價的標書，應書面記錄作出不選最低標決定的理由，供業主參考
- 禮貌上，亦可以將中標公司的名稱及其投標價通知其他落選投標公司
- 所有招標文件、合約、收據等應最少保存6年，讓有關人士如業主或獲民政事務總署授權的人員查閱

7. 將招標結果通知業主/住戶

4.3 進行維修及保養工程

(d) 邀請投標公司的數目

決定邀請投標公司的數目前，應考慮維修工程的預計費用。亦可參考民政事務總署出版的「大廈管理及維修工作守則」。

預計費用	投標公司的數目
介乎10,000元和 100,000元之間	最少有3間投標公司
超過100,000元	最少有5間投標公司

若投標金額超過200,000元，或佔業主立案法團全年預算的45% (以金額較少者為準)，則有關標書獲接納與否，須由業主立案法團在會員大會上議決。

(e) 招標公告

招標期內，應張貼招標邀請書的副本在樓宇當眼處。

(f) 招標記錄

邀請投標公司和收回標書的記錄應妥為存檔。

(g) 收集標書

所有標書應交回業主立案法團，放在一個配有雙重鎖的投標箱內，兩條鑰匙應由管理委員會兩位成員分別保管。

對於沒有正式管理處的小型樓宇，交回標書的時間可限制在兩個小時內，在這段期間收集標書的投標箱可由有關人士代為看管；另外一個方法是將投標箱放在工程顧問的辦公室。

4.3 進行維修及保養工程

4.3.6 招標（續）

(h) 開啟標書

遞交標書的截止時間一過，應立刻將所有標書開啟，其間必須有最少3位管理委員會的成員在場。這些成員應在開標記錄上及各標書內任何重要的修改部份(如報價)簽署。須妥善保存所有標書，直至工程督導委員會召開會議，與工程顧問一起評審標書為止。逾期遞交的標書概不受理。

(i) 評審標書

一般標書的重要部份通常會交給工程顧問作詳細分析及提出建議，然後由工程顧問向業主立案法團報告，讓法團作最後決定。

工程督導委員會的成員應向業主立案法團的秘書申報利益衝突，如有需要應退出標書評審及日後的監察工作。秘書亦應將此事向主席報告。在一般情況下，應選取最低價的標書。若情況並非如此，應書面記錄作出不選最低標決定的理由，供業主參考。

禮貌上，亦可以將中標公司的名稱及其投標價通知其他落選投標公司。所有招標文件、合約、收據等應最少保存6年，讓有關人士如業主或獲民政事務總署授權的人員查閱。

(j) 給予業主/住戶的通知

應以書面將招標結果通知業主/住戶。

(k) 工作進度表

雖然承建商的工作進度表可以在批出合約之後才遞交，但我們建議業主立案法團及工程顧問在批出合約前，應仔細考慮工作進度表，這樣可及早糾正工程顧問可能忽略的事項，避免負上合約責任。



4.3 進行維修及保養工程

(1) 合約期

擬備招標文件時，工程顧問及業主立案法團應商討承建商完成所需工程的合理時間，並且就此達成協議。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，可考慮在招標文件中列明不同的完成限期，讓投標公司提供每個限期的投標價。這樣工程顧問及業主立案法團便可考慮，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。

(m) 延誤賠償

承建商因工程延誤而須向業主立案法團作出賠償的個案相當普遍。合約一般列明每延誤一天，承建商所須支付業主的賠償金額。但若證明工程延誤的理由是非承建商可以控制，如惡劣天氣、意外、火災等，工程顧問便會按延誤成因的合理時間發出延長工程期的證明書。

因工程延誤而有所爭拗，在樓宇維修保養方面可謂屢見不鮮。業主應注意以下事項，按公正原則處理以避免爭拗：

- 擬備招標文件時，應與工程顧問一起商議完成工程的合理時間。應考慮農曆新年假期、從海外訂購的電梯配件或其他物料所需的時間、惡劣天氣等因素對工程所造成的影響。
- 為免業主有錯誤的期望，訂立的每日延誤賠償款額必須合理。承建商支付的款項應屬於補償性質而非懲罰性質，因為如一旦有爭拗，便要在法庭上證明此賠償是實際的損失。
- 業主立案法團在正式批出合約前，應主動與承建商訂立工作進度表。
- 如承建商提出一些工程顧問或業主立案法團均忽略的事項，工程顧問和法團應重新仔細考慮。開標後更改完成合約的期限，是不公平的行為。如情況需要，業主甚至可能需要重新招標，以求用合理價錢在合理時間內完成合約所訂的工程。

4.3 進行維修及保養工程

4.3.7 簽訂合約後的管理安排

(a) 工程策劃

若工程計劃進度表並未在簽訂合約前討論及達成協議，則承建商及其分包商亦應在獲得工程合約後盡快提交，以顯示整個合約的目標如何能達至，及不同階段的工程怎樣銜接等。

(b) 定期檢討工程進度和檢查質量

(i) 監督工程人士

承建商有責任不斷監督工程的安全和質量。至於工程顧問的定期監督責任，通常在服務合約中列明。但仍建議業主和顧問就監督範圍及頻密次數協定清晰的具體安排。工程督導委員會通常會委派一至兩名熟悉建築業的委員協助視察評估工程的質量。

對於一些中小型的工程項目，工程顧問通常負責所有監督的責任，如監察工人造工質素、在地盤使用的工程用料是否恰當等。至於大型的工程項目，工程顧問會建議業主立案法團聘用一名全職監工，代表業主處理日常質量檢查工作。

若工程合約十分繁複，業主立案法團可考慮聘用一名豐富經驗的專業人士作為工程經理，監察及管理各有關人員的合理表現或工作水平。

(ii) 定期檢討工程會議

工程督導委員會的成員應和工程顧問及承建商定期檢討工程進度和質量，確定是否與合約條文一致。應清楚記錄有關評估日期、工程進度、發現的問題、補修期限、及進度會議等，以作監察之用。如發現工程進度比原定的為慢，應通知各業主，述明背後原因及與承建商協議的補救措施等。

(c) 付款安排

業主立案法團應在工程顧問發出中期工程完成證明書後，按合約條款向承建商繳付中期費用。若發現工程或其中部份工程並不符合合約的規格，工程顧問應通知業主立案法團，暫時停止繳付未符規定或有問題工程部份的款項。

4.3 進行維修及保養工程

若工程複雜，可聘請工料測量師評估中期工程的完成量，作為繳付中期費用的依據，工程顧問會核證整體工程質量（包括造工）是否可以接受。

(d) 為工程是否可以接受而進行的質量檢查

(i) 視察已完工的工程

工程接近完成的時候，負責的工程督導委員會成員、工程顧問及承建商應共同檢查完成工程的質量，並確定所需的補修措施。這類檢查可能需要重覆進行，以確保承建商已完成合約訂明的所有工程及達至所需的規格。

(ii) 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，安排該部門的職員到現場一起視察。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。

(e) 工程更改

工程更改是指批出合約後工程進度或規格的改變，一般行內稱為加減帳。批出合約後應盡量避免任何更改，以免對業主立案法團及承建商造成未能預計的財政負擔。如果無法避免，應盡量限制更改事項為承建商已在工料定價表內給予單價的項目。除非業主另行為新工程招標，否則大幅度更改會對那些投標落敗的公司不公平。

(f) 未完成或不合標準的工程

業主不應容許承建商擅自省略一些工程，即使因而獲減收費用看來合情合理，因為這會對其他投標落敗的公司不公平。所有不符合規格的工程得必須按合約規格標準重做。承建商可使用與合約所載的規格相同的替代物料，但須先得到工程顧問及業主立案法團的同意。較便宜的收費並非接納不合標準的工程的原因，否則後患無窮。

4.3 進行維修及保養工程

4.3.7 簽訂合約後的管理安排（續）

(g) 實際完工

工程顧問應待所有工程按照原定規格及工程項目清單完成後，方可發出實際完工證明書。就局部完成的工程(不包括尚未完成有問題的工程)發出證明書的做法可能有欠妥當，因為承建商取得部份竣工證明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。

(h) 保修期

在發出實際完工證明書後，樓宇的有關施工部份將正式交回業主/業主立案法團及租客使用。在保修期內，視乎合約所訂，通常在工程完成即發出實際完工證明書後6個月至1年內，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，工程顧問就會發出最後證明書，業主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。

4.3.8 工程進行期間的管理問題

維修、保養及改善工程可能會造成滋擾，影響住戶的日常生活，又或會對住戶的生命或財產構成危險。因此，業主立案法團應針對問題加強管理，定下目標的優先次序。以下是一些有關的建議：

(a) 聘用工程經理

通常監督工程顧問及承建商表現的責任會落在工程督導委員會亦即有建築經驗的委員身上。不過，由於委員是以義務和兼任的性質參與管理，遇上較複雜或大型的工程時便很難作出有效的監督。因此，應考慮聘請工程經理，以減輕工程督導委員會內各委員的工作負擔。



4.3 進行維修及保養工程

(b) 保安

在施工期間，有需要加派保安員巡邏及採取較嚴密的保安措施。在夜間，棚架及有蓋行人通道亦應有足夠的燈光照明。

(c) 各種滋擾

一般而言，業主立案法團就進行維修保養及建築工程徵詢過有關住客後，亦需在合約文件中列明特定要求，務求將滋擾減至最低。在合約批出後至施工前的一段時間內，業主立案法團應與工程顧問及承建商協議，在施工期間使用甚麼類型的電動工具及如何減少其所發出的噪音、塵埃、污水及建築廢料。這包括說明所需的預防性及保護性措施的施工方法，如安裝隔音屏障及聘用經訓練的合資格工程人員等。

(i) 噪音

根據《噪音管制條例》，承建商如沒有建築噪音許可證，只可在每日早上7時至晚上7時內施工(在假期除內則全日不可以施工)。如需要在受管制的時段內施工，承建商應先獲取業主的同意，在施工前再根據《噪音管制(一般)規例》向環保署申請建築噪音許可證。業主立案法團或管理公司需考慮禁止任何工程於一些敏感時間(例如晚上9時至早上6時)進行。如有工程已在受管制的時段內獲准進行，亦需事前通知住客。

承建商應採用適當的建造方法及工具，減低對住戶造成的滋擾。例如安裝消聲器、減音套、隔音板或隔音屏障等，均能有效減少噪音。承建商應盡量避免使用會發出強大噪音的工具，例如手攜式軋碎機或強力電鑽，又或只應在特定的時間內使用這些工具。

業主立案法團，工程顧問以及承建商應清楚知道，若樓宇內有建築工程，其產生的噪音會透過樓宇的結構元件，滋擾一些對噪音敏感的使用者，如住宅單位或班房。在此情況下環境保護署亦絕少會發出建築噪音許可證，就算會發出，亦會加上嚴緊的防止噪音擴散條款。許可證需掛在地盤當眼處。

4.3 進行維修及保養工程

4.3.8(c) 工程進行期間的管理問題（續）

(ii) 塵埃

減少塵埃的方法包括在敲鑿位置的四周圍上隔塵設備，例如隔塵膠板，或灑水以減少塵土飛揚。



(iii) 污水

為減低污染，承建商應在污水排放地點放置過濾器及泥沙沉積裝置，並避免將污水排放入雨水渠，引致淤塞。

(iv) 建築廢料

應指定一個具足夠負重力的地點收集建築廢料，並在該地點的四周設置適當及足夠的隔板，以及定期將廢料運走，避免過量堆積。

4.3.9 地盤安全監工計劃書

(a) 地盤安全監工計劃書

較大規模的建築工程必須有地盤安全監工計劃書。認可人士、註冊結構工程師及註冊承建商必須在施工前，須按工程的性質及規模向屋宇署提交該計劃書，供屋宇署審批。在施工期間，屋宇署人員亦會不時到現場核查，以上各人士有否按計劃書派適任技術人員監督工地安全。

通常簡單的維修保養工程及大部份按法定命令執行的工程均不需要地盤安全監工計劃書，但斜坡修葺及土地勘測工程則需要。業主應按工程的個別情況與認可人士和註冊結構工程師商討，評估是否需要提交有關的計劃書。

4.3 進行維修及保養工程

(b) 適任技術人員

若需要提交地盤安全監工計劃書，認可人士、註冊結構工程師及註冊承建商均須聘請適任技術人員，進行工地安全監督。視乎工程的性質及規模，所需監督的層次亦會有不同的標準。因此，業主在進行招標，委聘第二階段所須的工程顧問及承建商前，應先尋求第一階段建築專業人士在這方面的意見，從而將這方面所需的要求列明在招標文件中。

4.3.10 防止賄賂

(a) 違法行為

所有參與樓宇保養及管理工作的的人士必須留意，根據《防止賄賂條例》的規定，任何代理人（例如物業管理公司的僱員或業主立案法團管理委員會的委員）未得其主事人（即受僱的公司或業主立案法團）許可，在任何與其主事人的事務或業務有關的行為（例如選擇承建商或監督工程）中索取或接受任何利益（例如禮物、貸款、折扣或回佣等），即屬違法；而提供該利益的人士亦屬違法。

(b) 常見的問題

在樓宇保養及管理工作中常見的貪污及舞弊行為如下：

(i) 選擇承建商

- 收受非法回佣或利益，作為偏袒或洩露競投公司的標價給某承建商的報酬；
- 分拆工程合約，規避正常招標程序，以謀取私利；或
- 向負責採購物品或服務的人員、委員、或其近親所開設或擁有股份的公司採購物品或服務；又或成立空殼公司，將差價中飽私囊。

(ii) 監督工程及服務

- 徇私或收受利益，容許承建商提供不合規格的工程及服務。

4.3 進行維修及保養工程

4.3.10 防止賄賂（續）

(c) 預防措施

要預防以上問題，可以採取下列措施：

(i) 制定政策及執行工作人員操守指引

- 樓宇管理組織，包括物業管理公司及業主立案法團，應就其僱員及委員收受利益及利益衝突的事宜訂立標準，並切實執行有關規定；及
- 向所有有關人士，包括業主、管理委員會委員，承建商，物業管理公司僱員等，公佈有關政策及指引，讓他們有規可循，減少貪污的機會，以及避免誤解或無意間觸犯法例。

(ii) 改善制度及加強管制

- 制定招標的準則及程序，記錄標書和報價，以便查核；
- 將標書及有關文件鎖好，並由管理委員會多位委員一同開標及評審；
- 根據既定的準則，及參考市價評審標書和報價；
- 避免及監察在短期內多次聘用相同的服務，又或進行同類的工程；
- 要求負責挑選及監察承建商的人士申報任何利益衝突，並抽查申報，防止營私舞弊；
- 訂立明確的驗收工程或服務標準及要求；以及
- 委派不同人士負責招標及監督工程或服務的工作，以防串通。