

有關章節

M. 工程管制及執行

72. 認可人士名單上有建築師、測量師及工程師，又有另一份註冊結構工程師的名單，我對這些名稱很陌生，究竟應聘用那一類別的人士進行修葺工程？

4.3.4 答. 根據《建築物條例》，任何人士如欲進行建築工程（或街道工程）
5.3 均需聘任一位認可人士作為該工程的統籌人，及聘任一位註冊結構工程師去處理涉及結構部份的工作。認可人士，不論他是建築師、測量師或工程師，其地位、職務及責任均是一樣的。若修葺工程是政府部門要求的，樓宇業主應查閱命令有沒有要求聘用認可人士或註冊結構工程師。如有需要，可查詢有關政府部門。

除以上要求外，樓宇業主選擇建築專業服務時，亦應考慮修葺或改善工程的性質，是否與該認可人士及註冊結構工程師的經驗及工作記錄相匹配。

73. 修葺及改善工程進行時，我怎樣知道所用的物料及工人技術是合乎標準？

4.3.4 答. 樓宇修葺及改善工程的監督需要專門的技術知識及經驗，故此，你應聘請建築專業人士給意見及監督工程，確保它們按合約訂明的規格進行。至於大型工程，為在符合成本效益的情況下保障自身利益，你可考慮聘請獨立而具專門經驗的人士作為你的工程監督代表，為你監察工程的進行及質量。

74. 承建商要求付中期的工程費，我可怎樣確定所申請的工程費是應付的？

4.3.7 (c) 答. 中期工程費應按合約的條款繳付，你應聘請建築專業人士作為工程顧問，監督承建商的工程，並在每期工程完成後發出證明書。留意若承建商未能按合約訂明標準完成工程，你應暫停發放有關款項，待他們糾正質量後方需支付。

有關章節

75. 某些業主向承建商建議更改工程規格，承建商依照建議進行工程後，要求立案法團就此需付額外金額，有沒有方法防止這種情況，或確保多付出的金錢物有所值？

4.3.7 (e) 答. 如果你已聘用了工程顧問或工程經理，他們是協助你處理和承建商之間合約糾紛的適當人士。若你沒聘用，可參考以下指引。

首先，承建商不應只聽從某部份業主的指示，然後更改工程的規格。任何給予承建商的指示，均應透過適當及協議的渠道，如透過工程顧問，或業主立案法團的工程督導委員會的獲授權人士發出。若承建商已獲通知指示的發放渠道，業主立案法團可無需為有關工程的更改負責，承建商應作出糾正，令工程符合原本合約訂明的規格。

若業主立案法團認為，不論誰向承建商發出指示，都願意承擔費用，那有關的金額可按合約文件的收費表釐訂，亦可算合理。

76. 我們希望工程能在緊迫的期限內完成，有什麼方法確保承建商能依期完成？

4.3.6 (l) (m) 4.3.7 (a) (b) 答. 預備招標文件時，應留意定下一個合理限期，讓承建商完成所需工程。建議你批出合約前，應要求承建商先提交工程進度表討論協商及同意。定期監察工程的進度是十分重要的，以確保承建商能跟從協議的進度。在合約中加入保證金及賠償損失的條款，以保障業主權益，亦是一個常見的做法。

77. 自從棚架豎立以來，我們樓宇便發生多宗失竊，管理公司可怎樣補救？

4.3.8 (b) 答. 棚架很多時為賊人和匪徒提供了犯案的方便路徑，你應指示承建商採取預防措施，如在棚架上裝上倒刺鐵線，以防賊人攀爬，及安裝夜間照明系統。同時要求產業經理加強保安措施，在夜間增派護衛員巡邏等。

有關章節

78. 我們聘用的承建商似乎陷入財政困難，工程已停頓了好一段時間，對租客及業主造成滋擾，業主立案法團現在有何選擇？

附錄 25 答. 若已聘用了工程顧問監督工程，業主立案法團可要求他向承建商發出通告，勒令恢復工程。

若限期過了，承建商仍沒有復工，工程顧問可發出通知終止合約，為餘下工程重新招標。若業主立案法團因更換承建商而蒙受損失，可透過法律行動向違約的承建商索償。

若業主立案法團沒有聘請工程顧問，應就此情況馬上聘請，以協助解決情況。

79. 承建商的工程質素未達標準，業主立案法團決定拒付尾數，現在承建商控告法團，可怎樣辦？

4.3.7 答. 若承建商控告業主立案法團沒為已完成的工程付款，業主立案法團應聘請建築專業人士，就承建商的表現及工程質素作出獨立評估，作為不付款的理據，日後在法庭該評估可用作證據。同時亦應聘請法律顧問，處理和承建商之間的法律訴訟，你亦可與承建商協商，以仲裁形式解決糾紛。

N. 保養及業主立案法團

80. 最近業主立案法團的管理委員會通知我們，已就樓宇的大型修葺工程邀請了數間承建商報價，並已選定一間承建商，事先我們對此一無所知，我們應考慮什麼因素？

4.3.4 答. 為防止出現《建築物管理條例》中提及的貪污或行為不當情況，業主立案法團(或業主委員會)購買或獲取服務時，均應透過招標進行。
4.3.5
4.3.6
4.3.10
(b) & (c)

舉例來說，涉及十萬港元的維修工程合約，應最少邀請五間公司競投。為公平起見，各投標承建商的報價書，必須跟據同一份規格的招標文件制定。

有關章節

第80題 (續)

對於有多個業權的樓宇，其中一個處理維修保養工程的有效及可靠方法是聘請建築專業人士作為工程顧問，或如需要的話，兼請工程經理作為各業主的代表。

每個業主均有權知道業主立案法團選擇承建商時，有沒有依從適當程序。若發現未有遵守《建築物管理條例》第四十四款有關供應品、貨品或服務的取得的工作守則(見民政事務總署刊印的「大廈管理及維修工作守則」的附錄二)，整個招標程序便算無效。

81. 我的租客告訴我，梯間貼了一份政府告示，要求業主修理樓宇的排水系統，我應怎樣做？又從何開始？

4.2.2 (c) 答. 若梯間牆壁貼了一份政府命令，要求業主修理排水系統，那即表示屋宇署發現樓宇的公用排水系統出現了問題。由於所有業主對樓宇公用部份均有不分割份數業權，他們有責任進行維修。你應聯絡業主立案法團(如有)，或聯同其他業主，盡快按命令維修或更換排水系統及聘請專業建築人士作為工程顧問。

82. 我只是樓宇內眾多業主之一，我可怎樣開展整幢樓宇的維修工程？

4.6 答. 法例上業主立案法團負責樓宇公共部份的維修及保養，你可通知業主立案法團管理委員會的主席，要求他召開業主大會，討論維修事項。根據大廈公契及《建築物管理條例》，所有在業主大會上通過的決議案，管理委員會及全體業主均要遵守。

若你的樓宇並未有成立業主立案法團，應按《建築物管理條例》成立，如遇困難，可向各區民政事務處尋求協助。

有關章節

83. 樓宇內只有寥寥數位業主對維修公用部份有興趣，令人相當失望。究竟要有多少百分比的業主，才可通過維修的決定？

4.6.3 答. 你可考慮徵求不少於百分之五的業主的支持，然後要求立案法團管理委員會的主席召開特別大會。會上只要有百分之十業主的法定人數，便可通過修葺及保養工程的建議。若業主對管理委員會的工作不滿，或問題不能在管理委員會的層面解決，可向各區民政事務處或大廈管理資源中心投訴或尋求協助。

4.6.5

84. 業主立案法團已通過決議，決定進行樓宇大型翻新，一些業主卻拒絕付款，有沒有辦法向他們追討欠款？

4.6.8 答. 管理委員會及全體業主均應遵守業主立案法團在全體大會上通過的議案，建議你將問題轉介至產業經理，由他們追討欠款，因這屬於他們的管理職責。

此外，若追討欠款不超過五萬港元，業主立案法團可通過小額錢債審裁處索償；若欠款超過五萬港元，但不超過六十萬港元，案件將交由區域法院處理；若欠款超過六十萬港元，案件將由高等法院處理。

但若業主拒絕付錢，是因為對業主立案法團通過的決議案的有效性有懷疑，有關糾紛應轉介至土地審裁處。

法庭頒布的命令會登記在有關物業的業權上，可能影響日後物業的交易。

85. 一間承建商在我們樓宇的外牆豎立了棚架，聲稱已和我們業主立案法團的部份委員訂立了協議，進行外牆維修工程。但據知這間承建商並非按正常程序選出，我們可怎麼辦？

4.3.6 答. 根據《建築物管理條例》，業主立案法團取得超過十萬港元或逾全年財政預算百分之二十的供應品、貨品或服務時，應按「供應品、貨品或服務的取得的工作守則」進行招標。

4.3.10

有關章節

第85題（續）

若選取該承建商時沒依從適當的招標程序，那承建商與委員簽訂的任何協議，對業主立案法團均無約束力。你可與業主立案法團的管理委員會主席商討，安排終止該承建商的工程，及清拆已豎立的棚架(包括修補因豎立/清除棚架而引起的損毀)。若業主立案法團不能自行解決問題，可向各區民政事務處尋求協助。

86. 保養工程正進行得如火如荼之際，但由於資金不足，業主立案法團決定終止工程，按合約我們應負上甚麼責任？

4.6.3 答. 簽訂合約後，業主立案法團及承建商雙方均有其義務及責任。若在
4.6.6 承建商並沒有不履行合約，或違反合約條款的情況下，業主立案法團終止合約，承建商便有權就已進行的工程及因而蒙受的財政損失索償。最終樓宇所有業主均要負上責任。

業主立案法團的管理委員會可考慮召開特別大會，向全體業主解釋情況，希望能通過一項決議案，向各業主籌措額外資金，以完成餘下的工程。

業主立案法團終止合約前，應諮詢工程顧問及法律顧問。考慮到法律訴訟，終止合約有時候可能比繼續進行工程更花金錢。

87. 上個月五樓一個金屬花槽墮下，令途人受傷。有人說外牆屬於樓宇的公用部份，故業主立案法團須負上責任。法團現在可怎樣做？

3.2.2 (f) 答. 即使花槽位於屬於樓宇公用部份的外牆，由於它由某一個單位的住戶
3.4.4 全權使用，該單位的業主須為花槽是否穩固負上全責。業主立案法團應向保險公司報告事件，由保險公司作出調查，如發現有需要，保險公司會向安裝花槽的單位業主追究責任。

有關章節

4.3.4

5.3

附錄21

88. 我們想為樓宇的保養工程聘請顧問，我怎知該顧問是否合資格，或其報價是否合理？我又怎監察工程顧問的表現？

答. 香港建築師學會、香港工程師學會及香港測量師學會等專業團體，均保存一份合資格會員的名單及執業顧問公司的資料，以供查閱。你亦可參考屋宇署的「認可人士」名單，以作初步的篩選。你可要求入選名單上的顧問就着你需進行工程的種類，提供相關的經驗證明，並聯絡其諮詢人，以核實其過往表現。通常這筆顧問費比起工程費只是很小的金額，故無需太在意要找價錢很低的公司，只要工程顧問有能力，服務水平高及富經驗，付多些顧問費用也是值得的。

留意擬定名單時，應只揀選那些可靠的建築專業人士及其公司提供報價。要求有興趣的公司，就工程提交計劃大綱，詳列具體負責的職員及其資歷、相關經驗，亦是一個很普遍的做法。你亦可要求顧問公司在其收費建議書中，詳列監工計劃的建議，如巡視地盤的次數、與承建商會面的頻密次數等。

工程顧問的表現可在其地盤監督及與承建商的會議上反映得到，若顧問公司派缺乏資格經驗的監督人員到地盤，或沒出席一些統籌會議，你應向顧問公司發出警告，要求改善。若仍無效，可考慮終止其服務。

89. 我可怎樣聘請承建商進行維修工程？

4.3.5

4.3.6

附錄20

答. 選擇承建商時，你應跟從《建築物管理條例》的招標程序。所需的報價書數目，將視乎工程的費用。當你準備承建商的入選名單時，你應注意某些工程是需要按照《建築物條例》的規定聘請註冊一般建築承建商去進行，例如由屋宇署發出並有定明此要求的維修命令。在任何情況下，不論是否需要聘用註冊承建商，你都應該確定被選入名單的承建商擁有相關的工作經驗及能力，你亦可以聯絡其諮詢人，以核實其過去的表現。(註：屋宇署現正為專門從事小型建築工程或維修工程的承建商草擬一套新的註冊制度，詳情將於制度落實後公佈)

你亦應委任一名建築專業人士作為工程顧問預備招標文件，讓承建商在相同基準下競投。該工程顧問亦會負責分析收回的標書，然後向業主立案法團提出承建商的建議。若擬定入選名單及資格預審有按照正常程序進行，應接納最低價的標書。

有關章節

90. 若承建商提交了不同形式的標書，令我們不能按同一基準比較，我們可怎批出合約？

4.3.6 答. 這個情況只會在你未有清楚列明工程規格、有關資料及工程範圍便進行招標的情況下才會發生。你應聘請建築專業人士作為工程顧問，預備招標文件，重新招標。

○. 預防性保養

91. 過去數年，業主立案法團在緊急維修工程上花去不少金錢，我們可怎樣在財政預算上控制得更好，及減低維修成本？

4.4 答. 待問題出現才作維修，是昂貴的策略，且對租客造成不便。定期保養，可延長樓宇的飾面、設備及裝置的壽命。定期檢查樓宇，亦有助及早發現損毀的徵狀，及時作出補救措施。業主立案法團應和產業經理商討保養的策略及標準。若財政預算充足，應從詳計劃，作預防性的維修保養，以達到保養目標，避免服務突然中斷，長遠來說，會更省便。

92. 我們不明白為何過去數月，升降機服務在過往數月有多次中斷的事故？

3.2.1 (c)
4.1.2 (c)
4.4 答. 升降機系統有很多機械零件需要不時的修理及替換，對於一些太舊式的升降機，用作替換的零件未必那麼容易找到。若升降機常常壞，那可能顯示它已到達使用年限。你應和升降機的承建商商討其狀況，如有需要，要求提交改善及翻新的建議書。另一個可能性是承建商並沒做好自己的工作。如有疑問，可徵詢建築專業人士，特別是註冊屋宇裝備工程師的意見。

93. 我居住樓宇後的斜坡生滿植物，近日大雨滂沱，我是否需要擔心？另可做些甚麼確保它們安全？

3.2.1 (d)
4.1.4
4.4
5.2.2
附錄7 答. 若植物佈滿斜坡及擋土牆，外行人很難察覺有沒有危險。你應請合適的工程人員定期巡視及維修保養斜坡，特別是雨季來臨前。

有關章節

業主立案法團管理委員會的會議應有一個既定的議程，籌備聘請專業人士如岩土工程師等進行工程維修檢查。有關的勘測報告亦應詳述善後的保養工作，包括例行的勘測及工程勘測的頻密次數。

至於斜坡上的植物，樓宇管理人員應定期清理渠道及排水孔的垃圾及植物，拔掉令渠道出現裂縫的植物、移走岩坡或岩石上鬆脫的石碎及雜草，在光禿的斜坡泥面重新栽種植物，尤其在雨季時應增加這些巡查及小型保養維修的次數。如發現任何問題，應在合資格建築專業人士的監督下展開維修工程。業主立案法團的管理委員會在會議上應定期檢討斜坡維修保養工程的進度，及籌措足夠的資金，以應付勘測及工程的費用。

有關保養人造斜坡及擋土牆的一些指引，可參考土力工程處的《土斜坡維修簡易指南》。

94. 附近一個建在土地上的露天停車場出現裂縫，有沒有危險？我應怎樣辦？

3.2.1 (d)
4.1.4
4.4

答. 這情況下出現在混凝土台上的裂縫，成因可能是樹根的生長、地下渠或食水供應管道裂開，沖去土壤，混凝土板塊之間預留的伸縮空間不足，或因鄰近地面或斜坡的移動，令停車場路面陷下所致。

業主立案法團應聘請建築專業人士調查成因，然後提交報告。有關埋藏水管的檢查方法，詳情可見工務科(現時工務局)印製的《Code of Practice on Inspection & Maintenance of Water Carrying services Affecting Slopes published by the Works Branch(now Works Bureau)》(只有英文版)。如發現裂紋外更有路陷情況，受聘請的專業人士應安裝儀器監察。

95. 我留意到外牆的紙皮石已出現裂縫，認為是時候更換，可怎樣才可以說服其他業主進行更換工程呢？

3.2.1 (b)(vi)
4.1.1 (b)(i)
4.4

答. 你應拿出證明，說服其他業主有更換全部紙皮石的需要。第一步如先游說業主立案法團請工程人員徹底勘測紙皮石的穩固性，會較容易被接受。勘測可用錘子輕敲所有外牆。第二步便應就勘測結果研究是否需要更換，又全部更換會否比局部維修化算，及有關的工程及財政的安排。

P. 長期維修保養

96. 我們是一個新落成屋苑的業主立案法團，過去數年屋苑都沒有多少維修工程需要進行，我們應怎樣計劃將來的維修保養呢？

3.2 答. 在產業經理的協助下，你應先制定維修保養的策略及標準，以便預
3.4 備長期的財政預算及維修保養計劃。因為你的屋苑剛落成不久，正
4.4 好是採用預防性維修保養的合適時機，以確保樓宇管理的質素及其
價值。

業主立案法團可考慮成立儲備基金，應付未來更換大型設備如水泵、電路板、緊急發電機等。我們亦建議業主成立償債基金，應付將來公用部份的翻新工程。只要業主在周年大會上通過協議，管理公司便可酌量微增每月的管理費，以撥出部份納入償債基金。你應定期檢查樓宇不同元件、裝置及服務設施，確保它們運作正常。這些檢查收集到的資料，會有助制定長期預防性維修保養計劃。

97. 我們預備樓宇的長期維修保養計劃時，一些業主問及維修項目的優先次序，你有何建議？

3.2 答. 維修項目通常可分為以下類別：

3.4

4.4

i. 緊急維修

一些可能對公眾及住客構成危險的損毀，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。

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，其維修的優先次序應較那些可因應樓宇元件的需要及狀況進行的預防性維修保養項目為高。

有關章節

iii. 翻新、改善及現代化工程

純粹改善樓宇外貌的美化工程，其獲處理的優先次序應較低，除非它因節省成本理由和緊急工程一併做，如用高質素的石面裝飾替代外牆殘破的紙皮石。

98. 我居住的樓宇較舊，天台、平台及後巷有很多僭建物，亦發現不少排水渠有問題，混凝土有剝落，我們可從何開始改善？

3.2
4.1
4.4
5.2.1

答. 你應聘請建築專業人士，為樓宇進行詳細的狀況勘測，找出所有有問題部份及僭建物的範圍。有關勘測報告應包括所需糾正工程的估計費用。

若調查結果發現為安全着想而需進行緊急維修，這些工程則不可以被拖延。但需留意已完成的工程不可申請樓宇安全貸款計劃的貸款。至於其他維修工程，業主可能要自行決定工程的優先次序。

進行維修工程前，應先清除僭建物，令原來的牆壁/地面露出來，得以檢查、維修或還復至原狀。若僭建物的業主沒理會你清拆的要求，而這些僭建物又位於樓宇公用部份，你可能需要採取法律行動，或要求屋宇署的協助。

業主如有財政問題，可按樓宇安全貸款計劃向屋宇署申請貸款，補貼修葺工程的成本。

Q. 財政預算

99. 在游說業主承擔大型維修所需費用一事上，業主立案法團覺得相當沮喪，有何技巧處理這個問題？

4.4.5 (b)
4.4.5 (e)
4.6.5
5.2.1 (c)
附錄 6

答. 正確及有效的程序是舉行業主大會，讓每位業主都知道進行大型維修工程的需要，有充份的心理準備去面對。這些訊息應盡早傳達，讓業主慢慢接受，並有充裕時間籌錢。若業主願意付款，卻苦無實際財政支持，可按樓宇安全貸款計劃向屋宇署申請貸款。

有關章節

4.3
4.4.5 (b)
5.2.1 (c)
附錄6
第99題

第99題 (續)

另一個方法是成立償債基金，在每月的管理費撥出一小部份作為基金，作管理及維修保養用途。

100. 我們是否應待所有業主繳清所需的維修費後才開展修葺工程的合約？

答. 無疑先收集所有業主的款項，然後才開展工程合約是最保險的做法。但若只是一小部份業主未按限期交錢，但經費已足夠，業主立案法團亦可先讓承建商開展工程。

若修葺工程需要每個業主繳交大筆的款項，建議按工程進度，分期向業主收取費用。這會有助減輕業主的財政負擔，令款項的收集更靈活。你應徵詢建築專業人士及產業經理，應如何安排分期收取款項，令業主立案法團在每個工程階段都有足夠經費支付承建商，合約上亦應有配合的條款，給予業主立案法團這方面適當的靈活性，以免出現違約的情況。

個別業主如遇財政困難，可按樓宇安全貸款計劃向屋宇署申請貸款。