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**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] **香港樓宇復修促進服務有限公司**（市區重建局的全資附屬公司）的「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。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、樓宇復修專用的參考文件、服務提供者資料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/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

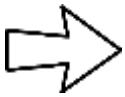
本實務指南內運用以下標記，方便讀者快速地選讀所需資訊：

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

本指南是由**香港樓宇復修促進服務有限公司**（市區重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	**專業團體**（排名不分先後）
屋宇署 消防處 民政事務總署 廉政公署 香港房屋協會	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

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/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。

目錄

樓宇復修 6 步曲		5
第 1 步	**取得業主共識進行復修**	6
第 1.1 節	**認識樓宇復修**	7
	1.1.1 樓宇為何需要復修	7
	1.1.2 樓宇復修的責任及忽略樓宇失修的後果	9
	1.1.3 開展樓宇復修前期工作	11
第 1.2 節	**成立業主立案法團（適用於未成立法團的樓宇）**	15
	1.2.1 《建築物管理條例》（香港法例第 344 章）	15
	1.2.2 大廈公契	15
	1.2.3 成立法團的目的及好處	16
	1.2.4 成立法團的方法及程序	18
	1.2.5 法團、管委會及業主的權利及責任	20
	1.2.6 經理人的職責、角色及服務	20
	1.2.7 樓宇復修項目管理的組職架構	22
第 1.3 節	**召開會議商討及議決進行樓宇復修工程**	23
	1.3.1 各種會議的程序及規則（適用於已成立法團的樓宇）	23
附件		31
範本文件		55
第 2 步	**招聘專業復修工程顧問**	68
第 2.1 節	**制定工程顧問服務範圍**	69
	2.1.1 何謂工程顧問	69
	2.1.2 工程顧問的基本服務範圍	72
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**	74
	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》	74

	2.2.2 如何聘請工程顧問	77
	2.2.3 了解「招標妥」樓宇復修促進服務	79
第 2.3 節	**開標並進行工程顧問回標分析**	80
	2.3.1 工程顧問服務建議書的分析及評估	80
	2.3.2 風險管理/防貪措施（委任評標小組）	81
	2.3.3 不建議單以投標價錢評核標書	81
	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）	82
第 2.4 節	**進行工程顧問面試**	84
	2.4.1 為何進行面試	84
	2.4.2 面試流程	85
	2.4.3 議價安排（非必要）	85
第 2.5 節	**召開會議商討及議決工程顧問**	86
	2.5.1 建議的工作安排	86
第 2.6 節	**與中標工程顧問簽署顧問合約**	87
	2.6.1 採用建議的標準格式合約文件	87
	2.6.2 監督工程顧問的措施	87
附件		90
範本文件		106
第 3 步	**進行樓宇勘察及制定標書**	124
第 3.1 節	**工程顧問進行樓宇勘察**	125
	3.1.1 為何需要進行樓宇勘察	125
	3.1.2 樓宇勘察的範圍	125
	3.1.3 樓宇勘察的方法	127
第 3.2 節	**工程顧問制定工程標書**	128
	3.2.1 訂立樓宇復修方案	128
	3.2.2 制定工程標書	129
	3.2.3 工程標書的種類	130
第 3.3 節	**工程顧問提供工程估價**	133
	3.3.1 甚麼是工程估價？	134
附件		136
範本文件		139

第 4 步	**招聘復修工程承建商**	144
第 4.1 節	**召開會議確認工程標書及招標安排**	145
	4.1.1 何謂工程承建商	145
	4.1.2 工程承建商的法例要求	146
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**	148
	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》	148
	4.2.2 如何聘請工程承建商	148
	4.2.3 一般的工程合約招標方法	149
第 4.3 節	**開標並進行工程標書回標分析**	150
	4.3.1 開啟及評核工程標書	150
	4.3.2 評標階段的風險管理/防貪措施	150
	4.3.3 評標報告的主要內容	152
第 4.4 節	**進行工程承建商面試**	153
	4.4.1 面試安排及流程	153
	4.4.2 議價安排（非必要）	155
第 4.5 節	**召開會議商討及議決工程項目及工程承建商**	155
	4.5.1 建議的工作安排	156
附件		158
範本文件		166
第 5 步	**展開工程及工地監督**	169
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」	170
	5.1.2 簽訂合約及施工前的工作安排	171
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	175
	5.2.2 檢查質量	176
	5.2.3 工程變更	178
	5.2.4 工程付款	178
附件		180

第 6 步　驗收工程及完工	184
第 6.1 節　驗收已完成的工程及解除命令（如有）	185
6.1.1　檢測和調試	185
6.1.2　驗收巡視	185
6.1.3　法定文件	185
6.1.4　政府部門的參與	185
6.1.5　記錄圖則	186
6.1.6　確認完工日期及延期安排	187
6.1.7　完工證明書	187
第 6.2 節　工程承建商在保固期內修補損毀	188
6.2.1　保固期	188
6.2.2　保固期內各方的權責	188
第 6.3 節　制定長遠的樓宇維修保養計劃	190
6.3.1　樓宇維修保養的目的	190
6.3.2　預防性維修保養	191
6.3.3　維修保養的策略及標準	191
6.3.4　制訂樓宇維修保養周期表	193
6.3.5　設立專項的維修特別基金	193
第 6.4 節　為樓宇購買保險	194
6.4.1　購買樓宇保險的作用	194
6.4.2　樓宇保險的種類	195
附件	197

樓宇復修 6 步曲

取得業主共識進行復修

請參閱第 1 步 （第6頁）

招聘專業復修工程顧問

請參閱第 2 步 （第68頁）

進行樓宇勘察及制定標書

請參閱第 3 步 （第124頁）

招聘復修工程承建商

請參閱第 4 步 （第144頁）

展開工程及工地監督

請參閱第 5 步 （第169頁）

驗收工程及完工

請參閱第 6 步 （第184頁）