

6

驗收工程及完工

第 6 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



(掃描二維條碼瀏覽相關短片)

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)

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。例如油漆附着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 WW046 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明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。

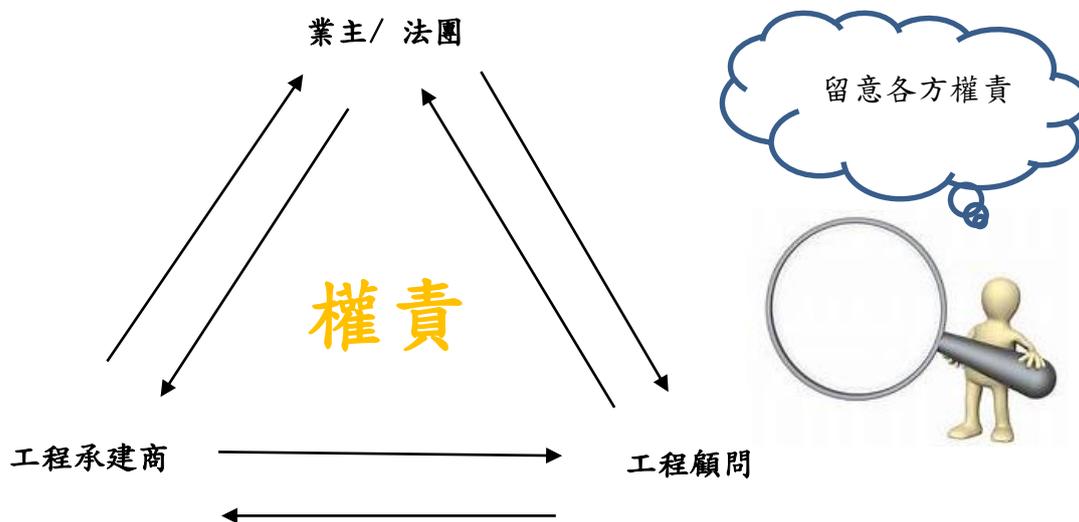
但對於那些涉及多幢樓宇的工程，工程顧問可在每幢樓宇所須的工程完成後，為該幢樓宇發出完工證明書。

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是非常重要的，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序。

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〉及招標妥〈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.buildingmgmt.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

防貪資訊（樓宇復修流程-第 6 步）

	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。

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渠 (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〉及市建局招標妥樓宇復修促進服務〈自助工具〉手冊