

參加有需要人士維修自住物業津貼計劃之住用單位維修工程小錦囊

有鑑於坊間住用單位維修之報價五花八門，本文件旨在幫助各申請人於安排承辦商進行住用單位工程時增強認知，包括正確申請流程及須注意事項，以便輕鬆處理津貼計劃之申請，另一方面亦可減少與承辦商於工程上不必要之爭拗。

本文件共有 3 部份，包括;

- A. 住用單位維修工程之津貼計劃申請流程及注意事項
- B. 維修工程報價單範例
- C. 工程報價單附加合約文件

申請人須首先了解住用單位內之維修需要，與承辦商磋商維修範圍才作報價，取得有效且合理之報價單，以免延誤申請甚至喪失申請資格，詳情可參考 A 部份(共 2 頁)。

如申請人或承辦商於準備報價單時遇上困難，建議使用範例以便得到有效及清晰之報價單，並可加快津貼計劃審批，詳情可參考 B 部份(共 1 頁)。

當報價單未附合申請人期望或其中內容較為粗疏時，建議從附加合約文件揀選適用之內容，與承辦商達成共識且夾附於報價單成為合約部份，希望可減少因工程範圍與承辦商之紛爭，詳情可參考 C 部份(共 3 頁)。

A. 住用單位維修工程之津貼計劃申請流程及注意事項

第一部份 - 申請流程



* 如最終可獲津貼與「原則上批准通知書」上的津貼有所增減

第二部份 - 注意事項 – 申請時須提交的文件

- 單位維修工程報價單；
- 工程公司的商業登記證影印本；
- 其他市建局職員要求的文件 (請參考有關信件)。

報價單須

- 印有工程公司全名 (須與商業登記證相符)；
- 由工程公司蓋上公司印章作實 (印章上的公司名稱須與商業登記證相符)；
- 清晰易讀，內容避免以潦草書寫而成；
- 詳細列明所有工程項目內容 (包括工程位置~數量~是否包括相關配件或工序等) 及工程金額。

注意事項:

- 申請人應先仔細考慮所需進行的維修工程項目及範圍,以免因重複遞交修訂報價單而影響審批進度;
- 在市建局職員及/或代表視察物業及審批報價前,切勿開展工程。任何未能視察施工前狀況的工程項目 將不獲津貼；
- 市建局會於完成審批後向申請人發出「原則上批准通知書」,列明可獲批資助金額、不獲資助工程項目及於工程完成後所需提交文件；
- 申請人提交的報價單上須列明於完工後遞交所須完工文件,否則有關工程項目將被扣減資助金額或不獲批津貼。

A. 住用單位維修工程之津貼計劃申請流程及注意事項

審批工程項目以原有核准圖則間隔作準，如工程項目或施工位置涉及任何間隔改動或在已作改動的位置上進行（例如：清拆廚房門/露台間隔 或 改變廚廁門口位置 或 將廚房改建成開放式廚房 或 將露台改建成廳房部份），除該等改動如已獲建築事務監督（例如：屋宇署及香港房屋委員會）批准，及申請人必須提交相關證明文件，否則有關工程項目將不獲批津貼（還原工程除外）。

就獲批資助金額計算，本局委聘之獨立專業顧問按申請人提交報價單列出的維修項目作綜合評估，若整體金額高於顧問評估價格，市建局將按獨立專業顧問的評估釐定發放資助金額。否則，資助金額會按資助工程的報價單金額釐定。

@ 第三部份 – 注意事項 – 申報完工時須提交的文件

- 由承辦商發出的發票或收據影印本；
(須列明已完成的維修工程項目及各項目工程金額,包括所有後加工程)
- 已填妥的完工申報表 (完工申報表將於申請獲原則上批准時連同原則上批准通知書一併寄出)；
- 所有完工證明文件及證書影印本 (請參考完工申報表)。

注意事項:

審批時如有以下情況,將影響最終可獲批津貼金額:

- 申請人未遞交所有相關完工證明文件；
- 工程最終未有展開/未有完成/與原有報價數量或位置不同；
- 已完成的工程項目位置與原有批准圖則不符。

本局會以書面通知申請人已調整的獲批資助金額。

B. 維修工程報價單範例

當申請人認清住用單位之維修需要後，建議多找幾間承辦商作報價以便貨比三家，令作為消費者的業主們可作出選擇。唯坊間部份承辦商或未能提供內容清晰準確、且附有足夠基本資料之報價單，因此以下提供一份就住用單位常見維修項目工程之報價單範例作參考。

BMGS 工程有限公司 - 報價單			
公司地址:九龍 XXXX 道 XXX 號 XX 大廈地下 A 舖		營業時間:星期一至六 早上 9 時至下午 6 時	
電話:2588 xxxx 傳真:2588 xxxx 電郵: CustomerService@BMGS.com.hk			
客戶地址:九龍 XXXX 道 XX 號 XX 大廈 X/F X 室			
客戶:申呈仁 先生 (電話: XXXX XXXX)			
工程項目	包括證明文件	工程數量	金額
1. 更換總電掣箱	機電工程署之完工證明副本	1 個	\$XXXX
2. 更換電掣 (包括重置電線)	(WR1/WR1A)	5 個	\$XXXX
3. 更換單位大門及廚房門連框 (包括所有小五金)	防火證書副本 (防火測試證明書及測試報告)	2 套	\$XXXXX
4. 廁所天花石屎修葺工程	X 級小型工程開工及完工申報文件副本	4 平方米	\$XXXX
5. 更換客廳鋁窗	X 級小型工程開工及完工申報文件副本	9 平方米	\$XXXX
6. 更換客房鋁窗窗鉸		3 對	\$XXXX
7. 客廳棚架工程	棚工證副本	1 單	\$XXXX
8. 全屋牆身及天花鏟底、批灰及重新髹油		80 平方米	\$XXXXX
9. 工程全保及第三保		1 單	\$XXXX
10. 清泥頭及完工後清理		1 單	已包括
		<i>總價</i>	\$ XXXXX
註:所有項目連工包料			
付款方式:分四期以支票付款 (支票抬頭: <u>BMGS 工程有限公司</u>) (公司蓋章)			
第一期:		負責人: 成建双 女士	
第二期:		日期:XXXX 年 X 月 X 日	
第三期:			
第四期:			

C. 工程報價單 – 注意事項

1. 市建局職員在評估個案資助時,可能會就報價單及工程範疇向承辦商或申請人詢問有關工程細節。
2. 承辦商應按實際現場狀況選擇及確認適當之工序及項目,如委任專業人士、向相關政府部門申報等。

工程範疇

一般措施

- 第三者保險(已涵蓋是次工程項目,包括但不限於所涉及之危險工序)
- 保護措施(包括但不限於單位內傢俬、地板、公眾地方)
- 完工後基本清潔(包括清潔因工程引起的一切污漬但不限於清理灰塵、處理油漆污漬及膠漬)
- 按相關廢物處置條例安排清走工程廢料或泥頭
- 搭建棚架,並於完工後提交註冊竹棚工人證副本予市建局
- 其他及補充,請註明:

原有圖則之房間間隔或用途改動

- 改動露台與廚房之間隔構件(包括矮牆、窗、門)
- 改動廚房或廁所間隔、位置或用途,請加以描述:
- 其他及補充,請註明:

電力裝置及設備

- 由註冊電工進行,並於完工後提交機電工程署之完工證明表格(WR1/ WR1A)副本予市建局
- 其他及補充,請註明:

參與有需要人士維修自住物業津貼計劃之工程報價單附加合約文件

防火門(如大門、廚房、管道槽門)及其他門(如睡房、廁所門)

- 防火門以不少於兩吋厚之實木承造
- 防火門具不少於批准圖則列明之防火時效(如適用),並於完工後提交防火測試證明書
- 包門框、門鎖及小五金
- 安裝後執修受影響之飾面(包括但不限於與附近飾面相符之批盪、油漆、瓷磚)
- 其他及補充,請註明:

氣體喉管及設備

- 由註冊氣體工程承辦商進行,並於完工後提交其註冊牌照副本予市建局
- 由香港中華煤氣有限公司進行,並於完工後提交其完工證明(如煤氣單、收據)副本予市建局
- 安裝後執修受影響之飾面(包括但不限於與附近飾面相符之批盪、油漆、瓷磚)
- 其他及補充,請註明:

來水喉

- 以軟焊(俗稱燒焊)方法接駁來水喉,須由持牌水喉匠進行,並於完工後提交其持牌水喉匠之牌照及水務署之完工證明(WWO46)副本予市建局
- 安裝後執修受影響之飾面(包括但不限於與附近飾面相符之批盪、油漆、瓷磚)
- 其他及補充,請註明:

去水喉

- 提供及安裝合規格隔氣
- 涉及過牆套筒
- 涉及外露支管部分,申報並提交小型工程表格¹,並於完工後提交指明表格副本予市建局
- 其他及補充,請註明:

參與有需要人士維修自住物業津貼計劃之工程報價單附加合約文件

窗戶

- 申報並提交小型工程表格¹,並於完工後提交指明表格副本予市建局
- 申報並提交窗戶訂明檢驗/修葺的完工證明書²,並於完工後提交指明表格副本予市建局
- 窗邊防水工程
 - 塗外牆防水膜
 - 重造外牆窗框邊結構膠
 - 打鑿及重造防水砂漿收口
 - 其他,請註明:
- 安裝後執修受影響之飾面(包括但不限於與附近飾面相符之批盪、油漆、瓷磚)
- 其他及補充,請註明:

石屎維修(涉及結構構件)

- 申報並提交小型工程表格⁴,並於完工後提交指明表格副本予市建局
- 完工後修補受影響之飾面(包括但不限於與附近飾面相符之批盪、油漆、瓷磚)
- 其他及補充,請註明:

解除命令及清拆僭建物

- 由註冊檢驗人員進行訂明檢驗、報告及監督³,並於完工後提交指明表格副本予市建局
- 申報並提交小型工程表格⁴,並於完工後提交指明表格副本予市建局
- 由註冊石棉承辦商負責清拆石棉構件,並於完工後提交其註冊牌照及石棉工程完工證明副本予市建局
- 清拆後還原僭建範圍之飾面/防水(包括但不限於與附近飾面相符之批盪、油漆、瓷磚)
- 其他及補充,請註明:

¹ 工程需由註冊小型工程承建商承辦,承建商應按實際需要申報適當級別之小型工程項目,並於申報完工時提交完整指明表格(MW02/ MW04/ MW05),包括工程位置、小型工程項目及獲建築事務監督收悉之呈交紀錄。

² 工程需由合資格人士承辦,並於申報完工時提交完整指明表格(WI1/ WI2),包括獲建築事務監督收悉之呈交紀錄。若檢驗後涉及訂明修葺,表格需包括呈交小型工程項目的描述。

³ 檢驗需由註冊檢驗人員進行,並於申報完工時提交完整指明表格(MBI03/ MBI03a),包括獲建築事務監督通知命令已獲遵從或收悉之呈交紀錄。

⁴ 工程需由註冊小型工程承建商承辦,承建商應按實際需要申報適當級別之小型工程項目,並於申報完工時提交完整指明表格(MW02/ MW04/ MW05),包括工程位置、小型工程項目及獲建築事務監督收悉之呈交紀錄。