

業主立案法團聘任認可人士／工程顧問公司

參考資料

## 前言

### I. 為何進行大廈維修工程？

#### (1) 法團的責任

根據《建築物管理條例》(第 344 章)第 18 條，法團須使大廈公用部分和法團財產維持良好狀況。因此，法團須適時進行樓宇維修保養，或在接獲政府部門(例如：屋宇署或消防處)所發出的法定命令、指示或通告時，盡快妥為進行保養維修工程。

#### (2) 提升樓宇質素

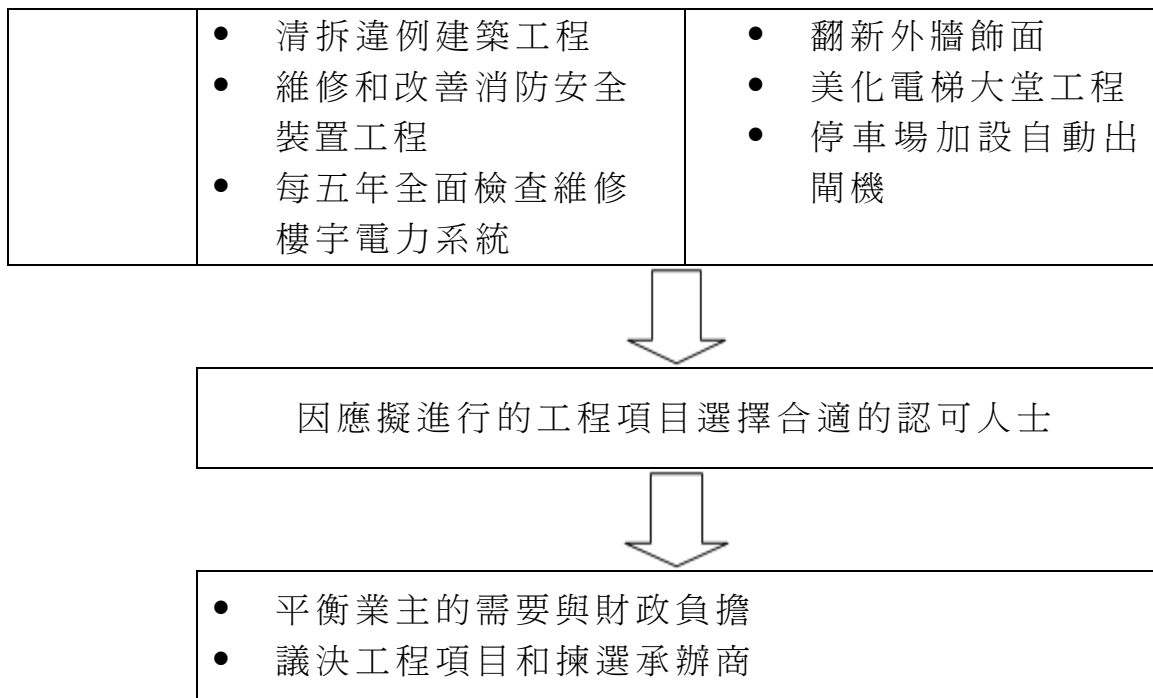
此外，法團可為大廈公用部分進行改善或裝飾工程，美化居住環境，改善樓宇設施，以提升樓宇質素。

業主適時進行樓宇維修保養，不但可維持樓宇狀況良好，保障公眾和住客安全，更可為樓宇保值。然而，業主必須明白，維修工程的費用會視乎工程規模、所用物料和施工技術等不同而有極大差異，業主應按本身的需要，審慎擬訂工程項目的要求和範圍，決定除了必要的工程外，是否還需要進行其他項目，例如美化工程。

**醒目提示：在籌辦樓宇維修前，法團先要確定大廈維修工程的目的。**

確定大廈維修工程的目的，不單有助法團擬訂工程項目清單和考慮聘任哪一類認可人士，亦可讓業主在投票前，考慮和決定工程項目清單並揀選合適的認可人士，平衡業主的需要與財政負擔。

目的	進行修復性質的維修 或按法例規定 定期維修保養	提高物業價值
	↓	↓
工程類別	功能性的工程	美化工程
	例如：	例如：



## II. 何謂“認可人士”？

“認可人士”(Authorised Person)指在屋宇署註冊的合資格建築專業人士，負責履行《建築物條例》(第 123 章)所訂明的責任。“認可人士”包括下列三個類別：

- 建築師
- 工程師
- 測量師

上述所有專業人士，並非一經就其專業範疇獲得註冊便自動成為“認可人士”，而是須向建築事務監督(the Building Authority)另行申請，通過專業面試方能成為“認可人士”。

承投建築工程的顧問公司，必須最少有一名屬上述任何一類的專業“認可人士”擔任負責人，才合資格按照《建築物條例》承擔建築工程的设计或監理工作，除非有關類別工程並非屬《建築物條例》規管範圍。

## III. 認可人士／工程顧問公司的角色和主要服務範圍

開展樓宇維修保養工程前，認可人士／工程顧問公司須要：

- a) 進行樓宇狀況勘察／檢查，以識辨樓宇失修程度和性質以及所需的維修保養工程，然後向法團提交建議書，內容包括：維修翻新項目清單、項目預

算和初步時間表；出席法團／管理委員會(下稱“管委會”)會議，向業主報告勘察結果並講解建議書，以協助業主選擇和訂定最終方案。

- b) 為聘任承建商擬備招標文件，包括繪劃圖則、設計和制定工程規範；向合資格承建商招標，接收和開啓標書，以及處理標書查詢。
- c) 分析標書和向法團提交分析報告，載列建議，協助業主甄選工程承建商。如有需要，出席法團／管委會會議，講解工程範圍，回答有關招標和標書建議的查詢，協助業主議決聘用合適的承建商。
- d) 代表法團通知承建商有關工程合約判授事宜，並擬備工程合約和相關文件。如有需要，協助法團和業主向屋宇署、香港房屋協會或市區重建局申請資助或貸款，以及／或製備清單，說明各業戶須承擔的維修保養費用。
- e) 擬備工程監督計劃書供法團批核，載述項目檢查的細節安排，包括進行工地檢查的人員、須檢查的項目、檢查的頻密程度以及任何所需的測試等。

開展樓宇維修保養工程後，認可人士／工程顧問公司須要：

- a) 按照已核准的工程監督計劃書，監督和匯報工程的質素和進度，監控工程以符合預算、施工時間表和質量標準。
- b) 就有關樓宇維修保養工程的任何事宜，接收並處理業主／法團的查詢和投訴。
- c) 為工程的變動提供專業意見，當中包括工程的預計費用。
- d) 處理中期付款申請和承建商的索償。
- e) 工程完成後，安排質量驗收，制定遺漏項目和跟進項目清單，監督承建商，確保其於保固期內修妥。
- f) 在保固期結束前，監督承建商修補工程欠妥項目的進度和質素，並簽發終期完工證明書和末期付款證明書。如有需要，按法定命令／通知，就工程完工與政府部門聯絡，包括預備和提交工程完工報告／證書。

## IV. 如何選擇認可人士／工程顧問公司？

### 評核認可人士／工程顧問公司的標書

在評核工程顧問服務的標書時，法團除了對比價錢，還須考慮其他因素，例如認可人士／工程顧問公司對監督類近範圍和複雜程度的大廈維修保養工程的經驗，公司的資源和目前的工作量，主要工程人員的資歷／相關經驗、職責和參與程度，以及公司過往的表現等，以確保認可人士／工程顧問公司能夠為擬進行的工程提供有效和足夠的專業服務。另外，避免邀請由承建商轉介或僱用的顧問，特別是該承建商是大廈維修保養工程的潛在投標者，以確保所聘任的顧問的公正性，並且不要依賴個別人士搜尋及制訂顧問名單作招標。

### 揀選認可人士／工程顧問公司的基本考慮因素

#### a) 公司背景

- i. 專業範疇
  - 轄下認可人士屬哪一類專業？
  - 擬進行的工程是否大部分需要建築設計／建築結構工程專業知識，或只需要一般建築工程知識？
- ii. 行政及管理架構，負責人的學歷、工作經驗和年資
- iii. 轄下專業人員數目和已承接的工程數目
- iv. 執行同類建築項目／工程的管理經驗以及過往的業績
- v. 財政狀況，有否負債或大額透支？過往三年的業績，是否收支平衡？
- vi. 有否妥善的工作質量管理措施？是否持有有效的質量管理體系認可證書？
- vii. 負責人曾否因專業失當而被《建築物條例》所訂認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師紀律委員團處分，例如譴責、罰款或停牌？又有否被有關專業學會或註冊委員會處分？
- viii. 有否投購專業失當意外保險？

ix. 是否獲其他人士或單位推薦，例如其他大廈的法團／業主或物業管理公司？

b) 公司對擬進行的工程的專業認知程度

i. 在工程的問題上

➤ 對工程項目可預見的技術問題有否初步認識和解決方法？

ii. 在法團的要求上

➤ 對法團的要求，例如工程進度和項目質量，有否基本認識和方案？

iii. 在現行《建築物條例》的問題上

➤ 對現行《建築物條例》所訂要求有否深入認識？對擬進行的工程在現行法例要求下可能遇到的問題，有否解決方案？

c) 顧問費的審議

i. 顧問費是否過低或過高？相對其就工程項目所提供的專業人員數量和工時而言，是否極不合理？

ii. 最低的投標價是否遠遠低於第二低的投標價或最高的投標價？原因為何？是否因為投標者的專業背景和所提供的專業人員數目差異較大？

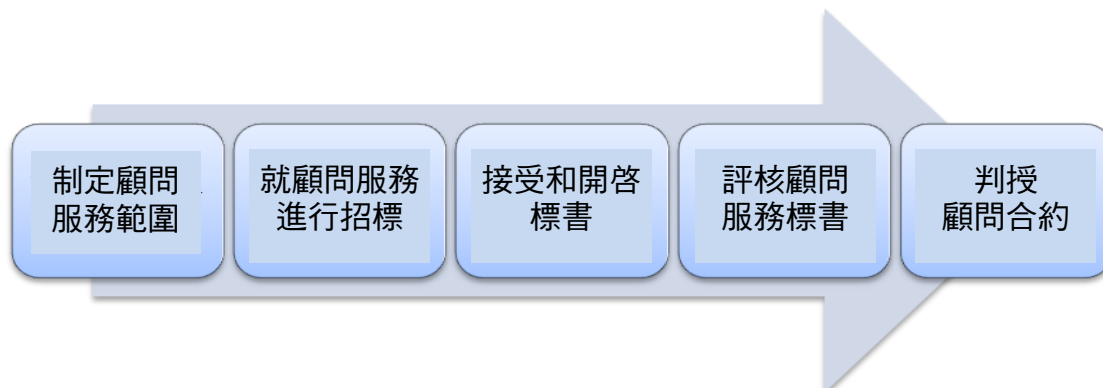
iii. 顧問費涵蓋什麼專業工作和服務，有否包含監理工作？在工程施工期間，所提供服務的水平？

iv. 費用條款和終止項目條款為何？

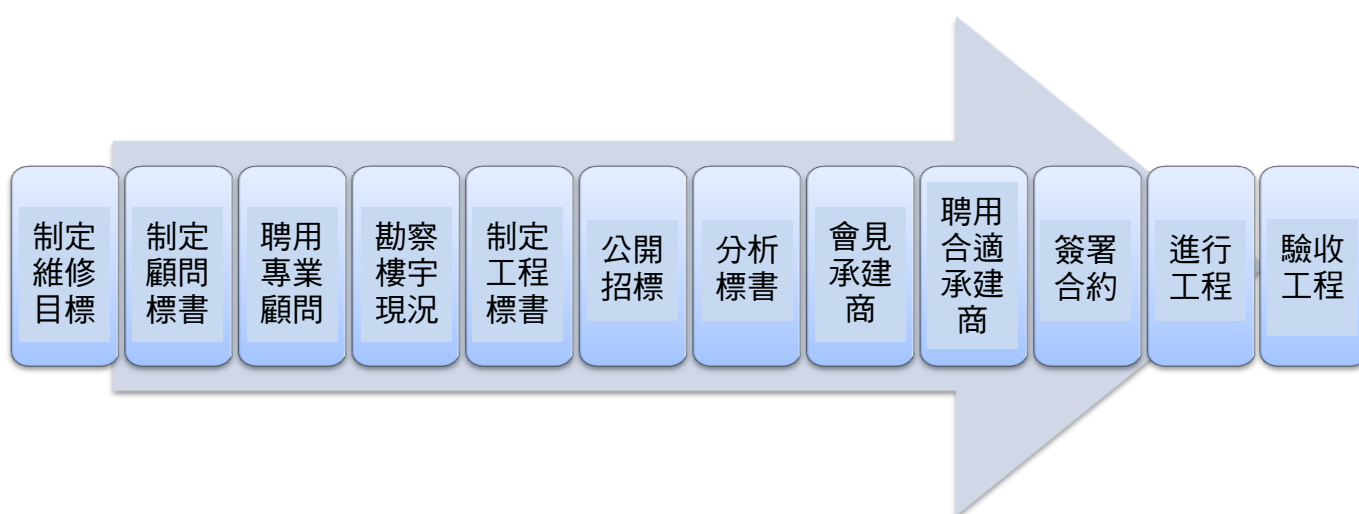
v. 是否有二判參與工程？

醒目提示：在揀選工程顧問公司時，價錢不是唯一的考慮因素，公司的背景／經驗、專業認知程度以及商譽，同樣重要。

## V. 委聘認可人士／工程顧問公司的主要程序



## VI. 維修工程的流程



## VII. 常見的樓宇損毀或問題

要有效進行保養維修工程，法團必須充分了解樓宇現況。一般來說，樓宇的建築構件或相關設施可能出現以下一個或多個問題：

- 建築結構和飾面，例如：混凝土爆裂剝落、鋼筋外露／出現銹漬或銹蝕、簷篷或露台等出現裂縫、違例改建／加建、天花板批盪剝落或鬆脫、內牆和外牆飾面／馬賽克紙皮石破損
- 消防安全建造，例如：標準防火門破損或遭拆除、出口樓梯的圍封牆未經批核而開鑿通氣口
- 屋宇裝備裝置，例如：供電設備受損／負載超標、供水／排水系統漏水／阻塞／損壞、消防設施(如滅火筒、消防喉轆)損壞、升降機／扶手電梯故障、煤氣或石油氣中央供應系統故障

- 窗戶和外部附屬物，例如：窗戶鉸鏈和固定錨損壞
- 防水工程，例如：外牆滲水、天台或平台防水膜層破損
- 斜坡和擋土牆，例如：斜坡護面和排水渠破裂

## 總結

法團和業主衷誠合作，對妥善管理和維修大廈，至為重要。

我們呼籲法團向業主提供充足的資料和數據，以助了解大廈維修工程的目的，掌握各項工程所需的費用，好讓業主在充分考慮各項因素(包括業主的需要與財政負擔)後，在業主大會投票議決進行工程。

我們亦鼓勵業主積極參與大廈維修工作，及早了解維修詳情，並出席參與業主大會，共同商議維修方案，從而減少爭議並防止非法活動。

民政事務總署第四科  
二零一五年七月