

《住宅樓宇復修工程的特殊合同規範》（“本規範”）

使用須知

1. 免責聲明

- 1.1 為方便招標者／業主招標聘任承建商進行有關住宅／商住樓宇復修工程，香港樓宇復修促進服務有限公司(由市區重建局全資擁有)已上載本規範至樓宇復修平台，供招標者／業主參考。
- 1.2 本規範只包含常見工程項目的物料規格、施工工藝的特殊水準和相關的測試要求。招標者／業主應諮詢建築專業人員的意見，以充分及明確理解本規範的內容，按其實際需要適當地修改或加入其他條款及配合由合同監督制訂的特殊合同規範一起使用後才邀請投標者投標。
- 1.3 對於本規範是否適合被採納為相關服務或工程的特殊合同規範以獲取相關的報價，香港樓宇復修促進服務有限公司不作任何明示或隱含的陳述、申述、保證或擔保。招標者／業主應按個別實況考慮選擇採用本規範。使用者有責任自行判斷其中內容的含義、準確性及適用性，他們應自行考慮尋找專業意見，以充分及明確理解本規範的內容及使用本規範可能產生的任何風險及後果。
- 1.4 香港樓宇復修促進服務有限公司不承擔任何因使用本規範或其任何部分或因依賴本規範而引起的任何責任及／或各種直接、間接、特殊及／或相應的損失或損害。
- 1.5 本規範的內容會不時進行修訂或更新，任何使用本規範的人士應確保他們所使用的是最新版本。本規範的最新版本可於樓宇復修平台的網站內瀏覽及免費下載，網址為 www.brplatform.org.hk。

2. 合同規範的簡要說明

- 2.1 在樓宇復修工程方面，招標者／業主聘任的合同監督應按有關工程項目的實際需要及特別要求，建議適當的合同規範予招標者／業主考慮採用。
- 2.2 合同規範主要用作說明合同工程項目包括工程範圍／設備的規格，例如物料、施工工藝的水準和檢測及調試的要求，當中包含一些不會或無法在招標圖紙上顯示的一般和特殊要求。

2.3 本使用須知內提及的合同規範主要可分為以下 4 種規範：

(i) 一般合同規範 (「**一般規範**」)

涵蓋了市場上普遍採用的各類物料和工程工種的規範，有關規範普遍由主要政府部門(例如建築署、房屋署、水務署、機電工程署等等)或專業機構(例如香港測量師學會)編製。

(ii) 香港測量師學會出版的 General Specification for Building Maintenance Works in Residential Buildings - 1st Edition / Dec 2009(「**香港測量師學會一般規範**」)

規範全文可於香港測量師學會網頁下載。

(<https://www.hkis.org.hk/ufiles/BSD-GSMainFull.pdf>)

(iii) 特殊合同規範 (「**特殊規範**」)

由合同監督因應個別工程項目的特殊性而度身訂制的文件，因應個別項目的特質、合同監督的設計和招標者／業主的特定要求，作為增加或替代一般規範之上的補充規範，以切合個別項目的需要。合同監督要就下列範疇編寫特殊合同規範作補充：

- 如有特別的物料或施工工藝要求，則須在此詳述。

(iv) 香港樓宇復修促進服務有限公司出版的特殊合同規範(「**本規範**」)

本規範參考香港測量師學會一般規範作為藍本而編製，旨在補足或修訂香港測量師學會一般規範中的相關要求，為招標者／業主在樓宇復修工程方面提供一份額外的特殊規範供使用。

2.4 此外，合同規範主要由以下 3 個工種部分組成：

- (i) 基本要求 (Preliminary)；
- (ii) 樓宇建造；及
- (iii) 屋宇裝備。

2. 合同規範的簡要說明 (續)

2.5 合同規範中的每個章節，會因應維修保養／復修工程普遍會涉及的相關工種，涵蓋以下 4 個主要範疇：

- (i) 一般：闡述相關工種的基本要求；
- (ii) 物料：詳述物料規範及製造標準；
- (iii) 工藝：就各個工種制定工地上建造和安裝的要求及適當的施工步驟；及／或
- (iv) 檢測及調試：訂明完工後的共同檢測要求，從而保證工程質素。

3. 本規範的編製目的

3.1 如上文 2.3 (iv) 段所述，本規範參考香港測量師學會一般規範作為藍本而編製，旨在補足或修訂香港測量師學會一般規範中的相關要求，為招標者／業主在樓宇復修工程方面提供一份額外的特殊規範以供參考。

3.2 本規範包含為一般住宅／商住樓宇公用部份常見的維修保養／復修工程項目加入認可的新型物料、建築技術、環保裝置和其他本地常用的規範，及更新法定規定等，以切合本地業界的實際需要、加強工程的監控和確保工程的質量。招標者／業主可按實際情況的需要適當地修改本規範或加入其他條款後才作招標。如招標者／業主有意修改本規範，需注意本規範內相關條文的連貫性可能受影響，建議先咨詢專業意見。

3.3 本規範包含就混凝土及批盪修補工程採用按量數付款機制的規範。有關的規範同時夾附於由香港樓宇復修促進服務有限公司編製的《樓宇公用部分聘任承建商進行樓宇復修工程招標文件及合同》範本內，方便招標者／業主使用。

3.4 本規範可供已成立業主立案法團(法團)的大廈及全體業主使用。由於法團是根據《建築物管理條例》而成立的法人組織並可有效地處理樓宇復修事宜，因此，市區重建局(市建局)鼓勵業主成立法團並按法例規定議決有關大廈進行工程招標時的事項，及就相關安排咨詢法律意見。

4. 合同規範的應用

4.1 合同監督應建議合適的一般規範予招標者／業主考慮採用。

4. 合同規範的應用 (續)

- 4.2 如招標者／業主採納香港測量師學會一般規範，可配合本規範或／及合同監督的特殊規範一併使用，以加快委聘工程承建商的相關過程、加強工程的監控和確保工程的質量。
- 4.3 如招標者／業主決定使用在上文 4.1 項中提及的其他一般規範，在使用本規範時，應按所選擇的一般規範的段落及內容，將本規範的要求自行加入相關部分內，惟須注意其適當性及相容性。
- 4.4 合同監督應審閱擬於標書內附之其他特殊規範，確保各特殊規範之內容並無分歧或已交待了分歧之處理規則。

5. 合同規範的使用者

5.1 一般而言，合同規範的使用者包括：

- (i) 合同監督(即工程顧問／建築專業人員)；
- (ii) 工程承建商及其工程人員；及
- (iii) 招標者(即業主立案法團)／業主。

5.2 就各使用者在工程各個階段的角色和責任，詳見於附件一。

6. 擬定合同規範時的注意事項

6.1 合同監督在擬定合同規範時，視乎所採納的一般規範及所需進行的工程項目，應注意以下事項：

- (i) 在一般規範中列明「參照特殊合同規範和圖紙」(refer to the Particular Specifications and Drawings) 的條款，這表明合同監督應在特殊規範和／或圖紙中為特定物料／系統／設計加入更多詳細資料及要求(如有關部分與工程項目相關); 和
- (ii) 在一般規範中列明「除非合同監督另有規定／批准」(unless otherwise specified / approved by the Contract Administrator) 的條款。合同監督應考慮是否需要在特殊規範中作出更改。

6. 擬定合同規範時的注意事項 (續)

- 6.2 至於招標者／業主，在合同監督擬定合同規範時，應就維修保養／樓宇復修工程的個別或特殊要求向合同監督表達並商討是否需要將有關要求加入特殊規範，以確保投標者更能充分了解業主就工程的要求從而提供更準確的報價。有關業主就各類工程項目較為常見的關注事項(例子)，可參考附件二。

合同規範的使用者及其角色和責任

使用者	工程項目階段			
	草擬標書／投標	施工	完工檢查	保固期
(i) 合同監督 (即工程顧問／建築專業人員)	<p>參照及仔細審閱一般規範：</p> <ul style="list-style-type: none"> 選擇合適的物料、產品及系統 與招標者／業主商討以制定出一套切合個別工程項目特質及／或招標者／業主要求的特殊規範 	<p>參照一般規範及特殊規範：</p> <ul style="list-style-type: none"> 制定、審視和批核任何工程承建商呈交的物料／施工方法綱領／所需文件 監察工地內的物料、施工質量及相關的驗證測試 	<p>參照一般規範及特殊規範：</p> <ul style="list-style-type: none"> 驗收工程完工報告中的物料、施工質量及相關的驗證測試 	<p>參照一般規範及特殊規範：</p> <ul style="list-style-type: none"> 識別已完成工程中的缺陷 指示承建商修補相關缺陷
(ii) 工程承建商及其工程人員	<ul style="list-style-type: none"> 仔細審閱一般規範、特殊規範及圖紙內訂明的系統／物料要求，作為定價的基準，以提供投標總額的明細 	<ul style="list-style-type: none"> 參照一般規範及特殊規範呈交物料／施工方法綱領／所需文件等等予合同監督作出審視和批核 與合同監督協調，提供通道予獨立敲鎚勘察代理人進行敲鎚勘察測試(如適用) 	<ul style="list-style-type: none"> 進行驗證測試並準備完成測試報告以及其他文件，以供合同監督接受 	<ul style="list-style-type: none"> 修補發現的缺陷以符合合同規範和圖紙的要求
(iii) 招標者／業主	<ul style="list-style-type: none"> 諮詢合同監督以了解樓宇維修保養／復修工程中有關安全措施的要求、所選用物料的質素、以及工藝上的一般標準 與合同監督商討有關工地限制和安全／滋擾保護或工地管理要求的特殊安排 將大廈業主就樓宇維修保養／復修工程項目的特殊要求通知合同監督，並由合同監督根據樓宇狀況勘測和業主要求建議物料和施工方法，並與招標者／業主討論以達成共識 	<ul style="list-style-type: none"> 報告安全保護、泥頭清理或滋擾投訴等方面的偏差，以供合同監督和承建商解決(如適用) 向合同監督提出與工程質量等相關的問題，以便適時處理 適時僱用獨立敲鎚勘察代理人進行敲鎚勘察測試(如適用) 	<ul style="list-style-type: none"> 業主代表參與聯合檢查，了解完工報告並根據合同要求檢查已提交的文件 	<ul style="list-style-type: none"> 參照合同規範和圖紙與合同監督和承建商討論並解決缺陷問題

業主在合同監督擬定招標文件時的常見關注事項

基本要求 (章節 A1)	
事項	內容
(1) 工程開工時間	<ul style="list-style-type: none"> • 一般為： 週一至六 早上八時三十分至下午五時
(2) 物料及建築廢料的儲存及運輸安排	<ul style="list-style-type: none"> • 在工程／保養期期間訂明的臨時儲存位置 • 會否涉及垂直運輸(吊運)物料、設備及建築廢料條款(如提交吊運工序的位置及作業流程供審批) • 指定之非繁忙時段使用樓宇之升降機運送物料、設備及建築廢料 • 適當貯存易燃物品如油漆和天拿水等
(3) 清潔安排	<ul style="list-style-type: none"> • 與業主及住戶溝通 • 維持公眾地方暢通、整潔、安全 • 於施工期間每日離場前進行基本之清掃及整理
(4) 工人洗手間安排	<ul style="list-style-type: none"> • 臨時或訂明的洗手間
(5) 噪音工作的開工時間	<ul style="list-style-type: none"> • 日間(法例要求) • 考試季節 • 須先獲批准 • 噪音限制措施
(6) 指定工序(如焊接工程)	<ul style="list-style-type: none"> • 須先獲批准才可開展
(7) 棚架	<ul style="list-style-type: none"> • 適當安全維護措施，合規要求之工作台和棚架(由合資格人士提交「表格五」)及個人防護裝備 • 不可將外牆喉管(如煤氣喉／搭建物)作為支撐 • 安裝適量之射燈及閉路電視鏡頭 • 業戶借用棚架的安排，例如保險要求 • 確保公眾安全，起棚及拆棚期間需在安全情況下進行；拆棚期間在合適位置安裝保護網；進行清掃 • 防盜安排，在樓宇後巷及陰暗位置，將棚架工作台架設高於地面足夠高度 • 棚架物料不可堆疊在懸臂式結構例如簷篷上，以免損壞樓宇結構

基本要求 (章節 A1)	
事項	內容
(8) 緊急服務承諾到達時間 (非辦公時間)	<ul style="list-style-type: none"> 重大事故：少於 1 小時 一般事故：2 至 4 小時 輕微事故：8 小時或下個工作天
(9) 工地監督	<ul style="list-style-type: none"> 管工條款 聘用全職合資格之地盤管工(例如 TCP-T1) 監管工程及報告地盤進度 足夠的安全督導員，符合勞工署的要求
(10) 臨時水電安排及費用計算	<p><u>安排：</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 承建商自行向水務署及電力公司申請臨時水電 承建商與法團商議，於可行情況下，臨時接駁大廈原有之供水及供電系統 <p><u>費用計算：</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 承建商向法團實報實銷 承建商參照原有水電帳戶之平均水電費用，並支付予法團使用臨時水電期間之費用差額
(11) 保安措施	<ul style="list-style-type: none"> 保安員或地盤管工 登記工人資料 提供保安攝錄鏡頭
(12) 工程前進行勘察和問卷調查	<ul style="list-style-type: none"> 開工前進行整體狀況勘察和問卷調查 包括固有之缺陷，例如外牆／窗邊滲漏問題 聯絡業戶，在取得業戶同意後進行視察 記錄有關缺陷的狀況及位置 整理及提交報告
(13) 履約保證金 (Bonds)	<ul style="list-style-type: none"> 種類 (Performance bonds / On-demand bonds) 金額 執行條款

基本要求 (章節 A1)	
事項	內容
(14) 操作及維修手冊 (Operation & Maintenance Manual)	<ul style="list-style-type: none"> 操作及維修手冊對日常保養、維修、購置消耗品、以至機電設施的法定定期檢查等等均十分重要，能幫助法團／物業管理公司有效地安排設施保養，業主應與合同監督商討並將有關要求加入招標文件內 提交手冊之期限(包括初稿及最終版本) 手冊應包括圖則、相關工程保用證明、生產商製備之產品目錄、安裝、操作及維修指引及使用者手冊，產品供應商之聯絡人及電話號碼等 手冊應以合適尺寸裝訂，其複本檔案應包括 PDF 格式以便存檔供日常使用
(15) 不可預見的因素而產生工程變更或增減	<ul style="list-style-type: none"> 事先通報工程合同監督及業主／法團 獲得業主／法團同意才進行 全部工程變更應妥善存檔
(16) 突發事件	<ul style="list-style-type: none"> 盡快知會工程合同監督、業主／法團及有關政府部門 作出應變安排包括採取緊急措施
(17) 批核物料	<ul style="list-style-type: none"> 留意工地使用物料包裝／器具是否已批核之物料

拆卸／清理工地及支撐工程 (章節 B2)	
事項	內容
(1) 違例建築物	<ul style="list-style-type: none"> • 是否需要拆除公用部分的違例建築物(例如天台、平台、後巷搭建物)
(2) 結構及其他搭建物	<ul style="list-style-type: none"> • 是否需要拆除公用部分的損壞結構或其他搭建物(例如懸臂式結構, 包括花槽或簷篷)
(3) 含石棉建築物	<ul style="list-style-type: none"> • 需拆除之建築物有否含石棉物料 • 是否需要聘請註冊石棉顧問進行調查 • 是否需要聘請註冊石棉化驗所進行化驗 • 按法例要求, 聘請註冊石棉顧問／註冊石棉承建商監督／移除含石棉物料的建築物

混凝土修補工程 (章節 B3)	
事項	內容
(1) 密閉／隱閉的公用部分	<ul style="list-style-type: none"> 要求合同監督視察樓宇升降機、天井、水缸之狀況，並建議所需之維修或更換工程(例如換為玻璃纖維水缸)
(2) 隱蔽工程	<ul style="list-style-type: none"> 承建商須於指明日數前通知合同監督視察，否則承建商須自費打開有關位置供合同監督檢查，並自行負責因此而導致之工程延誤賠償 每個工序也應驗收妥當才進行下一個工序 妥善紀錄及保存維修紀錄
(3) 測試	<ul style="list-style-type: none"> <u>樣本測試</u>： 與合同監督商討樓宇過往的維修記錄(例如食水／沖廁水缸滲漏，考慮是否需於受滲漏影響之範圍抽取混凝土樣本進行測試) <u>紅外線熱像探測</u>： 以紅外線熱像探測方法對樓宇外牆進行勘察，並將報告夾附在招標文件 <u>錘敲測試</u>： <ul style="list-style-type: none"> 承建商須提供通道予錘敲勘察代理人／由承建商自行進行錘敲測試 業主在進行錘敲測試之初段時間進行共同視察，確保錘敲勘察代理人明確知悉工作要求 業主可與合同監督或其他代表於可安全到達之外牆位置抽樣進行錘敲勘察 承建商只可於錘敲測試後標明之指定範圍進行打鑿欠妥混凝土的工序
(4) 公用／私人物件	<ul style="list-style-type: none"> 工程前，法團可先與業主商議是否需要拆下窗口式冷氣機／分體式冷氣機散熱器連支架或其他私人物件等等

砌築工程 (章節 B4)	
事項	內容
(1) 公用部份的間隔改動	<ul style="list-style-type: none">向合同監督查詢大廈的公用部份 (例如管理處 / 儲物室) 之間隔 / 位置有否經改動或違規

抹灰及批盪工程 (章節 B5)	
事項	內容
(1) 物料混合比例	<ul style="list-style-type: none">物料混合比例須跟據製造商的要求

磚瓦及覆蓋層工程 (章節 B6)	
事項	內容
(1) 維修方案	<ul style="list-style-type: none"> • 向合同監督查詢各種維修方案之特點： <ul style="list-style-type: none"> - 全面更換 - 局部更換或修補 - 紙皮石飾面上髹 tile filler 再髹漆
(2) 各類飾面物料	<ul style="list-style-type: none"> • 向合同監督查詢各類飾面之特點： <ul style="list-style-type: none"> - 工程費用 - 建議使用地方 - 維修週期 - 地台瓷磚的防滑標準 - 光面 (glossy) / 啞面 (matte) / 柔光面 (soft glossy) 瓷磚 - 過底磚 (homogenous tile) / 不過底磚 (釉面磚) (glazed tile) 的考慮因素 - 天然石材料之抗污能力、堅硬和耐磨程度、可接受之瑕疵標準
(3) 派瓦圖則	<ul style="list-style-type: none"> • 施工前要求承建商提供派瓦圖則，標明瓦和瓦縫尺寸掃口粉顏色
(4) 物料及施工保證	<ul style="list-style-type: none"> • 承建商及/或物料供應商提供之外牆瓷磚保證 <ul style="list-style-type: none"> - 保證年期 (例如 5 / 10 年或其他) - 分別或聯合簽發保證書

油漆工程 (章節 B7)	
事項	內容
(1) 承造實體樣版	<ul style="list-style-type: none"> • 承建商需按最終的施工方案、油漆塗層及顏色，並按工程規格、物料製造商的標準及指示，於指明的位置承造實體樣版 (Mock-up) 供批核及收貨之用
(2) 棚釘位置修補	<ul style="list-style-type: none"> • 承建商須在拆棚時，拔除棚釘及在修補有關位置後髹上油漆
(3) 高壓水槍清洗外牆	<ul style="list-style-type: none"> • 承建商應與法團配合，通知住戶，並在進行清洗前確保所有住戶之窗戶已妥善關上
(4) 物料及施工保證	<ul style="list-style-type: none"> • 承建商及/或物料供應商提供之外牆油漆保證 <ul style="list-style-type: none"> - 保證年期 (例如 5 / 10 年或其他) - 分別或聯合簽發保證書
(5) 儲放油漆物料	<ul style="list-style-type: none"> • 安掛合適地方安全地儲放油漆

屋面、防水及滲漏修補工程 (章節 B8)	
事項	內容
(1) 問卷調查	<ul style="list-style-type: none"> 合同監督／承建商可向住戶派發問卷詢問單位室內有否滲漏 (例如天花、牆身、花槽)，並記錄有關狀況
(2) 清理混凝土底層	<ul style="list-style-type: none"> 在鋪設天台防水層前承建商須徹底清理混凝土底層
(3) 外牆／平台／花槽防水層	<ul style="list-style-type: none"> 是否需要在外牆／平台／花槽等位置鋪設防水層
(4) 物料相容性	<ul style="list-style-type: none"> 承建商須確保每層防水層和飾面均須做妥及物料相容
(5) 物料及施工保證	<ul style="list-style-type: none"> 承建商及／或物料供應商提供之外牆油漆保證 <ul style="list-style-type: none"> - 保證年期 (例如 10 年或其他) - 分別或聯合簽發保證書

地台飾面工程 (章節 B9)	
事項	內容
(1) 地台去水	<ul style="list-style-type: none">留意地台去水是否暢順

木工工程 (章節 B10)	
事項	內容
(1) 木皮材料	<ul style="list-style-type: none">• 向合同監督查詢於室內公用部分牆身使用木皮 (timber veneer) 材料之注意事項• 可接受之瑕疵標準• 要求承建商於訂貨前 (例如訂貨前四星期) 提供樣本予合同監督及法團審批• 要求合同監督在木皮運送至工地前，逐一檢視所選之木皮，於滿意後才運送之工地

金屬工程 (章節 B11)	
事項	內容
(1) 維修方案	<ul style="list-style-type: none">就大廈鏽蝕之鐵器，決定維修 (如除鏽髹漆) 或全面更換原本物料或其他物料
(2) 信箱和出入口閘門	<ul style="list-style-type: none">是否更換住客信箱通告板和大廈出入口閘門及相關要求
(3) 晾衣架	<ul style="list-style-type: none">個別單位是否需要在外外牆更換新晾衣架及相關要求

窗戶工程 (章節 B12)	
事項	內容
(1) 公共窗戶位置及狀況	<ul style="list-style-type: none">合同監督須提供圖則及清單標明公共窗戶的位置及狀況
(2) 更換窗戶	<ul style="list-style-type: none">維修方案(如將現有鐵窗改為鋁窗)及相關法例要求
(3) 新造窗框	<ul style="list-style-type: none">要求承建商在新造窗框邊及冷氣機邊位置啣上矽膠以增強防漏效果

門及五金器件工程 (章節 B13)	
事項	內容
(1) 更換防火門	<ul style="list-style-type: none">• 是否需要更換在逃生樓梯內之防火門 (包括電錶房門及電話線房門)• 是否需要更換公用部分其餘非合規格的防火門• 是否有法例要求的防火證書
(2) 出入口閘門	<ul style="list-style-type: none">• 如大廈出入口之大門閘或推開後會阻礙行人通道，或不符合法例要求應考慮更換
(3) 防火門位置及狀況	<ul style="list-style-type: none">• 合同監督須提供圖則及清單標明防火門的位置及狀況

室內裝置及陳設工程 (章節 B14)	
事項	內容
(1) 翻新範圍	<ul style="list-style-type: none">• 指明公用部分翻新範圍(例如大堂及每層之升降機大堂)• 地下大堂和分層升降機大堂及逃生樓梯的飾面範圍及收口位安排

裝配玻璃工程 (章節 B15)	
事項	內容
本章節未有相關注意事項	不適用

水管裝置及衛生設備工程 (章節 B16)	
事項	內容
(1) 水管鋪設位置	<ul style="list-style-type: none">• 新造外牆水管位置，並清楚在圖則標示
(2) 水管接合方法	<ul style="list-style-type: none">• 焊接連接或機械連接
(3) 水壓要求	<ul style="list-style-type: none">• 用於特殊設備對水壓的要求• 需要增壓泵
(4) 水喉波子掣	<ul style="list-style-type: none">• 外牆之單位入水喉波子掣須設於外牆及能讓住戶開窗後調校
(5) 地下室	<ul style="list-style-type: none">• 需要污水泵

排水設施工程 (章節 B17)	
事項	內容
(1) 分階段更換渠管	<ul style="list-style-type: none"> • 列明分階段進行更換渠管之要求 • 列明安排臨時渠管之要求(包括臨時與現有渠管接駁位的膠水接合及乾燥時間) • 限制因換渠所須之暫停供應廁所沖水之時間(例如只限周一至五，早上十時至下午五時)，以減低換渠對業戶做成的不便
(2) 渠管測試或地渠 CCTV 勘測	<ul style="list-style-type: none"> • 現有之渠務問題(例如頻繁需要通渠之位置)，是否需要進行渠管測試或地渠 CCTV 勘測
(3) 排水系統改善	<ul style="list-style-type: none"> • 可設計將廢水(例如洗手盤及浴缸之廢水)轉倒入地台去水渠 U 型氣隔，防止出現隔氣乾涸問題 • 更改及移動須經由住宅單位內通往之渠管至外牆以方便日後之檢查及維修 • 更改及移動位於地舖室內範圍之沙井及與其相連之地渠至公用部分或室外，以避免地舖沙井堵塞導致室內水浸 • 全新安裝之 uPVC 膠喉是否需要髹上油漆 • 是否需要由單管系統改為雙管系統，以兩套獨立渠管系統(便溺污水管及廢水管)處理大廈之污水，提升衛生水平 • 大廈的高低層分別安裝兩個排污系統，減少因主排水渠堵塞導致低層住戶污水倒灌的問題 • 渠管轉角／彎位不應太促 • 預留足夠生口位以便日後維修保養
(4) 冷氣機凝水喉	<ul style="list-style-type: none"> • 加裝冷氣機凝水喉，並以圖則標示新裝喉管的位置
(5) 承造實體樣版	<ul style="list-style-type: none"> • 承建商需按最終的施工方案，並按工程規格、物料製造商的標準及指示，於指明的位置承造實體樣版(Mock-up)供批核及收貨之用

外部工程 (章節 B18)	
事項	內容
本章節未有相關注意事項	不適用

雜項工程 (章節 B19)	
事項	內容
(1) 柱角安裝保護	<ul style="list-style-type: none">停車場範圍是否需要在柱角安裝保護 (如:角鐵連紅黑相間膠條), 以加強保護

供水系統工程 (章節 C20)	
事項	內容
(1) 更換玻璃纖維缸	<ul style="list-style-type: none"> 視乎現有水缸的狀況，是否改設置相對容易保養及較輕之玻璃纖維缸。
(2) 水缸蓋	<ul style="list-style-type: none"> 將水缸蓋更換為不鏽鋼水箱蓋
(3) 供水喉管	<ul style="list-style-type: none"> 將鋅鐵喉管更換成銅食水喉 新設置之供水喉管應易於檢查及維修，過牆或穿樓面位置應使用管套，以便利日後之維修保養 一併檢查及更換水缸過缸喉
(4) 水管接合方法	<ul style="list-style-type: none"> 焊接連接或機械連接
(5) 水壓要求	<ul style="list-style-type: none"> 需要增壓泵
(6) 供應系統的變化	<ul style="list-style-type: none"> 直接供水改為間接供水
(7) 水泵	<ul style="list-style-type: none"> 更換水泵，水泵類型

消防裝置系統工程 (章節 C21)	
事項	內容
(1) 消防設施的狀況	<ul style="list-style-type: none"> 與合同監督商討，將現存消防設施的狀況，包括消防門之玻璃是否完整，門鼓門鉸是否能正常操作，門柄和消防門之標誌有否破損等夾附於標書內
(2) 消防安全指示／命令	<ul style="list-style-type: none"> 將屋宇署和／或消防處之消防安全指示／命令夾附於標書內
(3) 消防安全設施工程範圍	<ul style="list-style-type: none"> 與合同監督查詢需要進行之消防安全設施維修工程範圍，包括防火門、固定窗及非緊急設施圍封物
(4) 消防裝置及設備工程範圍	<ul style="list-style-type: none"> 與合同監督查詢需要進行之消防裝置及設備維修工程範圍，例如出口指示燈、消防喉轆、花灑系統及緊急照明系統、滅火筒。
(5) 消防泵	<ul style="list-style-type: none"> 若曾有住戶拆投訴消防泵之震動或噪音，考慮安裝隔音屏障及避震器等等
(6) 更換防火門窗	<ul style="list-style-type: none"> 與合同監督商討，列明防火門窗不可拆除多於一日及不可過夜，以保障住戶安全
(7) 應急電源	<ul style="list-style-type: none"> 與合同監督商討，現應急電源的狀況
(8) 消防供水方式	<ul style="list-style-type: none"> 水缸式或折衷式系統(直接供水類型)
(8) 水管接合方法	<ul style="list-style-type: none"> 焊接連接或機械連接

電力裝置系統工程 (章節 C22)	
事項	內容
(1) 更換節能電力裝置	<ul style="list-style-type: none">• 與合同監督商討是否需要加強大廈之大堂、分層升降機大堂及後樓梯的照明• 新造燈具改用更節能及使用壽命更長之燈飾 (如 LED)• 在後樓梯等少人到達之公用部分可使用感應式燈具
(2) 廢棄之電掣或電綫	<ul style="list-style-type: none">• 移除公用樓梯或走廊之廢棄之電掣或電綫
(3) 新造蘇位	<ul style="list-style-type: none">• 大廈公用部分新造蘇位供日常使用
(4) 電力供應	<ul style="list-style-type: none">• 是否需要增加電力

供氣系統工程 (章節 C23)	
事項	內容
(1) 聯絡及協調	<ul style="list-style-type: none">• 承建商需與氣體公司聯絡並協調，於起棚後，預留通道與氣體公司職員上棚檢查氣體管狀況

升降機裝置工程 (章節 C24)	
事項	內容
本章節未有相關注意事項	不適用

廣播接收裝置系統工程 (章節 C25)	
事項	內容
(1) 數碼電視廣播天線系統	<ul style="list-style-type: none">• 是否安裝數碼地面電視廣播訊號之公共天線系統，提升電視接收質素
(2) 天線入屋綫位	<ul style="list-style-type: none">• 法團可與業主商討，新造天線入屋綫位位置

保安系統工程 (章節 C26)	
事項	內容
(1) 加裝或提升保安系統	<ul style="list-style-type: none"> 在大廈主要出入口和天台位置加裝或提升保安系統 (如密碼鎖／拍卡系統)
(2) 閉路電視系統	<ul style="list-style-type: none"> 在大廈大堂或主要出入口、後樓梯、平台、天台安裝閉路電視系統 閉路電視錄影存檔時間上限 閉路電視是否需要錄影及錄音功能 閉路電視畫面訊號會否加入大廈之公共天線系統
(3) 維修手冊／員工訓練	<ul style="list-style-type: none"> 承建商於保安系統工程完工後，除了提交使用及維修手冊外，會否提供適當數目之員工訓練課堂予物業管理人員 使用及維修手冊須包括印刷本及電腦檔案，供物業管理人員存檔用途