

參考文件

供個別單位檢驗及監督修葺報價文件及合約 (附使用須知)

使用須知

適用於聘用同一註冊檢驗人員提供訂明檢驗及監督訂明修葺服務
或不同註冊檢驗人員分別提供訂明檢驗或監督訂明修葺服務

簡介

- 1 本使用須知及報價文件及合約(「**參考文件**」)旨在協助個別單位業主(「**聘用人**」) 編制**參考文件**，以獲取註冊檢驗人員根據建築事務監督向業主送達的書面通知(「**法定通知**」)所涵蓋之範圍，進行《建築物條例》(香港法例第 123 章)及《建築物(檢驗及修葺)規例》(香港法例第 123P 章)下定義的訂明檢驗(「**訂明檢驗**」)及監督訂明修葺(「**訂明修葺**」)的報價。
- 2 如個別單位業主未能以**聘用人**身分，而需要由其他人代表其聘任註冊檢驗人員進行**訂明檢驗** 及/或 **監督訂明修葺**，**聘用人**應以書面形式授權委託。
- 3 本使用須知及**參考文件**中的內容會不時進行修訂和更新，採用**參考文件**的人士應確保他們所使用的是最新版本的使用須知及**參考文件**。使用須知及**參考文件**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 或可掃描下方二維條碼。



4 免責聲明

- i. 為方便**聘用人**獲取**訂明檢驗**及／或**監督訂明修葺**服務報價，香港樓宇復修促進服務有限公司(由市區重建局全資擁有)已透過樓宇復修平台，提供本使用須知及**參考文件**供**聘用人**參考。
- ii. 本使用須知及**參考文件**僅作參考，讓**聘用人**獲取**訂明檢驗**及／或**監督訂明修葺**服務報價。**參考文件**只包含一般相關的基本條款，**聘用人**須按其實際需要，修改**參考文件**或加入其他條款後才發送給**服務提供者**要求提供報價。
- iii. 對於**參考文件**是否適合被採納為相關服務或工程的合約文件或以獲取相關的報價，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。選擇採用本使用須知及**參考文件**或其任何部分的使用者有責任自行判斷其中內容的含義、準確及合適性，他們應按需要尋找專業意見，以充分及明確理解本使用須知及**參考文件**的內容及使用本使用須知及**參考文件**可能產生的任何風險及後果。
- iv. 香港樓宇復修促進服務有限公司不承擔任何因使用本使用須知及**參考文件**或其任何部分或是因依賴於本使用須知及**參考文件**或其任何部分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。

目錄

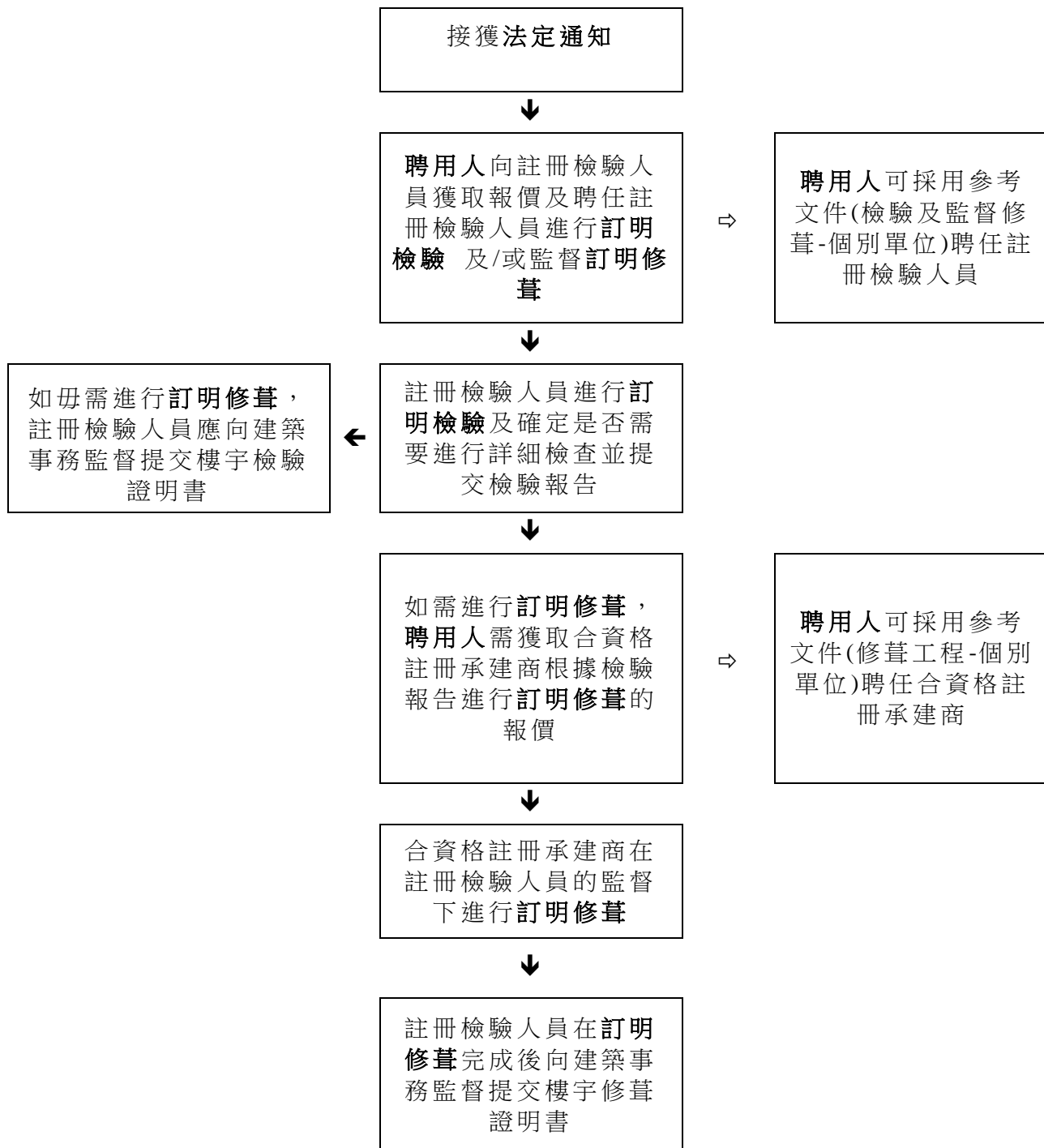
	頁碼
1. 強制驗樓計劃簡介及流程	1-2
2. 聘任註冊檢驗人員流程	3
3. 準備報價文件及合約	4-6
4. 邀請合適的註冊檢驗人員提供報價	7
5. 評選合適的註冊檢驗人員	7
6. 簽署確認要約	7
附錄1 由屋宇署出版的「強制驗樓計劃(個別單位)簡易指南」 摘錄	8-10

1. 強制驗樓計劃簡介及流程

- 1.1 根據政府推行的**強制驗樓計劃**，建築事務監督(屋宇署)向私人樓宇的個別單位業主發出**法定通知**要求業主在個別單位內進行**訂明檢驗**及**訂明修葺**。聘用人須聘任一名註冊檢驗人員提供樓宇的**訂明檢驗**服務 及／或 監督**訂明修葺**工程。**訂明檢驗**及**訂明修葺**均應在**法定通知**規定的時間或建築事務監督指明的限期內完成。
- 1.2 註冊檢驗人員必須是名列於屋宇署所備存的檢驗人員名冊內。
- 1.3 如註冊檢驗人員於進行**訂明檢驗**時認為需要進行詳細調查，註冊檢驗人員需向建築事務監督呈交詳細調查建議，經建築事務監督批准後方可進行詳細調查，並於檢驗後向建築事務監督提交檢驗報告和樓宇檢驗證明書。
- 1.4 於進行**訂明檢驗**後，如註冊檢驗人員認為須進行**訂明修葺**，聘用人應聘請合資格註冊承建商根據檢驗報告進行**訂明修葺**工程，並且聘任同一位／另一位註冊檢驗人員監督**訂明修葺**工程，於完成**修葺工程**後向建築事務監督呈交完工報告及樓宇修葺證明書。
- 1.5 合資格註冊承建商必須是當時名列於屋宇署註冊一般建築承建商(RGBC)或註冊小型工程承建商名冊上的人士。而註冊小型工程承建商(RMWC)只有資格進行屬於其獲註冊級別、類型及項目的小型工程。

1. 強制驗樓計劃簡介及流程(續)

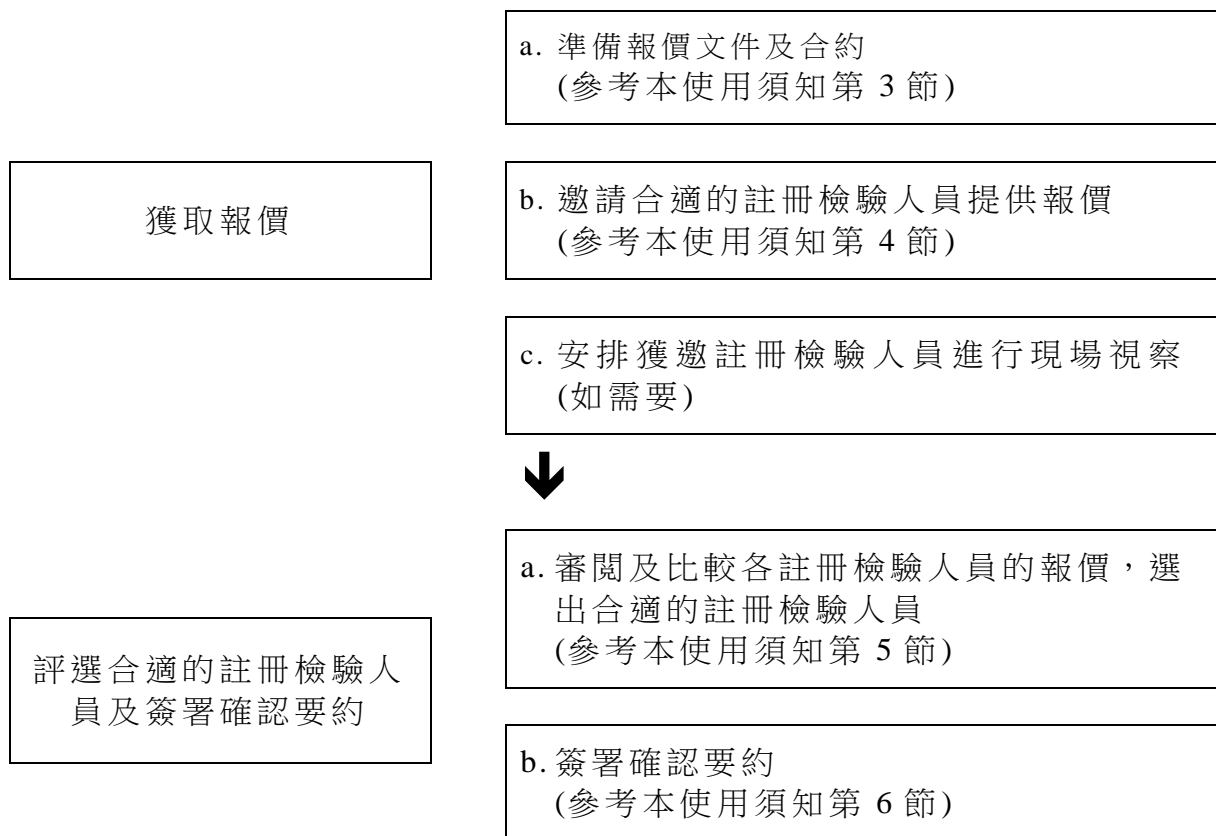
1.6 在強制驗樓計劃下聘任註冊檢驗人員進行訂明檢驗及監督訂明修葺的流程主要如下：



聘用人亦可參考屋宇署編製的**強制驗樓計劃(個別單位)簡易指南(附錄1)**。

2. 聘任註冊檢驗人員流程

2.1 聘用人在接獲法定通知後，應仔細了解法定通知內的規定和要求後，聘任合適註冊檢驗人員進行訂明檢驗及／或監督訂明修葺。聘用人可參考以下流程以聘任合適的註冊檢驗人員：



3. 準備報價文件及合約

3.1 參考文件內容

3.1.1 參考文件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 或可掃描下方二維條碼。



3.1.2 參考文件內容包括以下部分：

- (甲) 報價者須知(由**聘用人**填寫)
- (乙) 報價單(由註冊檢驗人員填寫)
- (丙) 服務條款
- (丁) 報價文件有關資訊(由**聘用人**填寫)
- (戊) **聘用人**資料及接受服務提供者的要約(由**聘用人**填寫)
- (己) 法定通知之副本(由**聘用人**附上)

3.1.3 參考文件各個部分的簡要說明：

項目	簡介
(甲) 報價者須知	本部分包含指引供註冊檢驗人員填寫報價文件。
(乙) 報價單	<ul style="list-style-type: none">i. 報價單是註冊檢驗人員根據參考文件進行訂明檢驗 及／或 監督訂明修葺服務的正式要約。ii. 註冊檢驗人員需分別為進行訂明檢驗(階段一)及監督訂明修葺(階段二)填上服務費用，並由授權簽署人在報價單上簽署 及／或 蓋章確認。
(丙) 服務條款	本部分列明了進行服務的合約條款和條件，並包含服務範圍的簡要說明，包括：服務內容、服務開始及完結、付款條款、保險事宜及終止合約條款等。

項目	簡介
(丁) 報價文件有關資訊	本部分列明一些有關報價文件內個別服務條款有關的日期／時限。
(戊) 聘用人資料及接受服務提供者的要約	本部分包括 聘用人 的資料，包括姓名及聯絡資料等，並由 聘用人 簽署 及／或 蓋印確認接受註冊檢驗人員的要約。
(己) 法定通知	聘用人 應於 參考文件 內附上建築事務監督向其發出的有關強制驗樓計劃的 法定通知 ，供註冊檢驗人員了解有關 法定通知 的要求。(須由 聘用人 提供)

3.2 填寫報價文件

3.2.1 聘用人在發出報價文件邀請註冊檢驗人員報價前，須於報價文件內下列部分的空白位置清楚填寫適當資料：

(甲) 報價者須知 第(甲)部分/2 及 3 頁，第4及9項	聘用人 應填上註冊檢驗人員交回報價的資料，包括地址及最後交回報價日期。
(丁) 報價文件有關資訊 第(丁)部分/1頁	聘用人 應填上個別服務條款有關的日期／時限，而有關日期/時限的建議已標註於報價文件內， 聘用人 可按需要自行修改。
(戊) 聘用人資料及接受服務提供者的要約 第(戊)部分/1頁	聘用人 應填上其姓名、服務單位地址及聯絡資料等。

3.3 服務範圍

3.3.1 註冊檢驗人員的服務可分為 階段1－訂明檢驗 和 階段2－監督訂明修葺，**聘用人**可聘用同一位註冊檢驗人員或不同註冊檢驗人員進行上述各階段服務。

3.3.2 在進行階段1服務時，註冊檢驗人員可能在確定單位情況欠妥時認為有需要進行詳細調查。在建築事務監督批准詳細調查建議後，註冊檢驗人員會進行詳細調查，服務費用並不包括詳細調查涉及之聘請額外專業人士之服務及進行測試，當中可包括但不限於委託專業人士進行混凝土取芯強度測試、混凝土碳化測試、混凝土氯化物含量測試及回彈錘敲測試。註冊檢驗人員須協助**聘用人**就所述專業人士及測試服務獲取報價，於**聘用人**確認後

註冊檢驗人員必須監督專業人士進行相關的測試/測量及根據結果作出專業判斷及確保進行相關測試後還原有關位置。

- 3.3.3 註冊檢驗人員就階段1－**訂明檢驗**提供服務，應向**聘用人**提交下列文件：
- (甲) 由註冊檢驗人員從政府部門或機構取得的所有與進行是次**訂明檢驗**相關的圖則
 - (乙) 建築事務監督批准的詳細調查建議(如適用)副本
 - (丙) 檢驗報告副本
 - (丁) **訂明修葺**建議書副本(如適用)
 - (戊) 樓宇檢驗證明書(表格 MBI 3 或 MBI 3a)副本
- 3.3.4 註冊檢驗人員就階段2－**監督訂明修葺**工程提供服務，應向**聘用人**提交下列文件：
- (甲) 合資格註冊承建商進行所需**訂明修葺**的報價
 - (乙) 完工報告副本
 - (丙) 樓宇修葺證明書(表格 MBI 4)副本
- 3.3.5 本**參考文件**只適用於**聘用人**收到個別單位強制驗樓法定通知，欲獲取**訂明檢驗**及／或**監督訂明修葺**服務報價。對於服務單位之其他部分的檢驗及監督相關的建議修葺工程，**聘用人**應自行向註冊檢驗人員要求提交報價和擬定服務的條款及一切相關的細節。

4. 邀請合適的註冊檢驗人員提供報價

- 4.1 聘用人可自由聘任以個人名義提供服務的註冊檢驗人員或能夠提供註冊檢驗人員相關服務的公司或機構。註冊檢驗人員包括不同類型的專業人士，分別為建築師、工程師及測量師。受聘任提供**訂明檢驗**及/或**監督訂明修葺**服務的註冊檢驗人員必須是當時名列在屋宇署註冊檢驗人員名冊上的人士。有關上述名冊的詳情，請瀏覽屋宇署網頁，網址為 www.bd.gov.hk 或可掃描下方二維條碼。



- 4.2 聘用人可按實際需要自行決定邀請報價的數量，惟建議聘用人取得不少於 3 份報價，以得知市場上的最新資訊及可作比較。

5. 評選合適的註冊檢驗人員

聘用人揀選註冊檢驗人員時不應僅以報價金額為考慮因素，亦須同時考慮其背景、工作經驗、專業資格、信譽及其他附加條款等。

6. 簽署確認要約

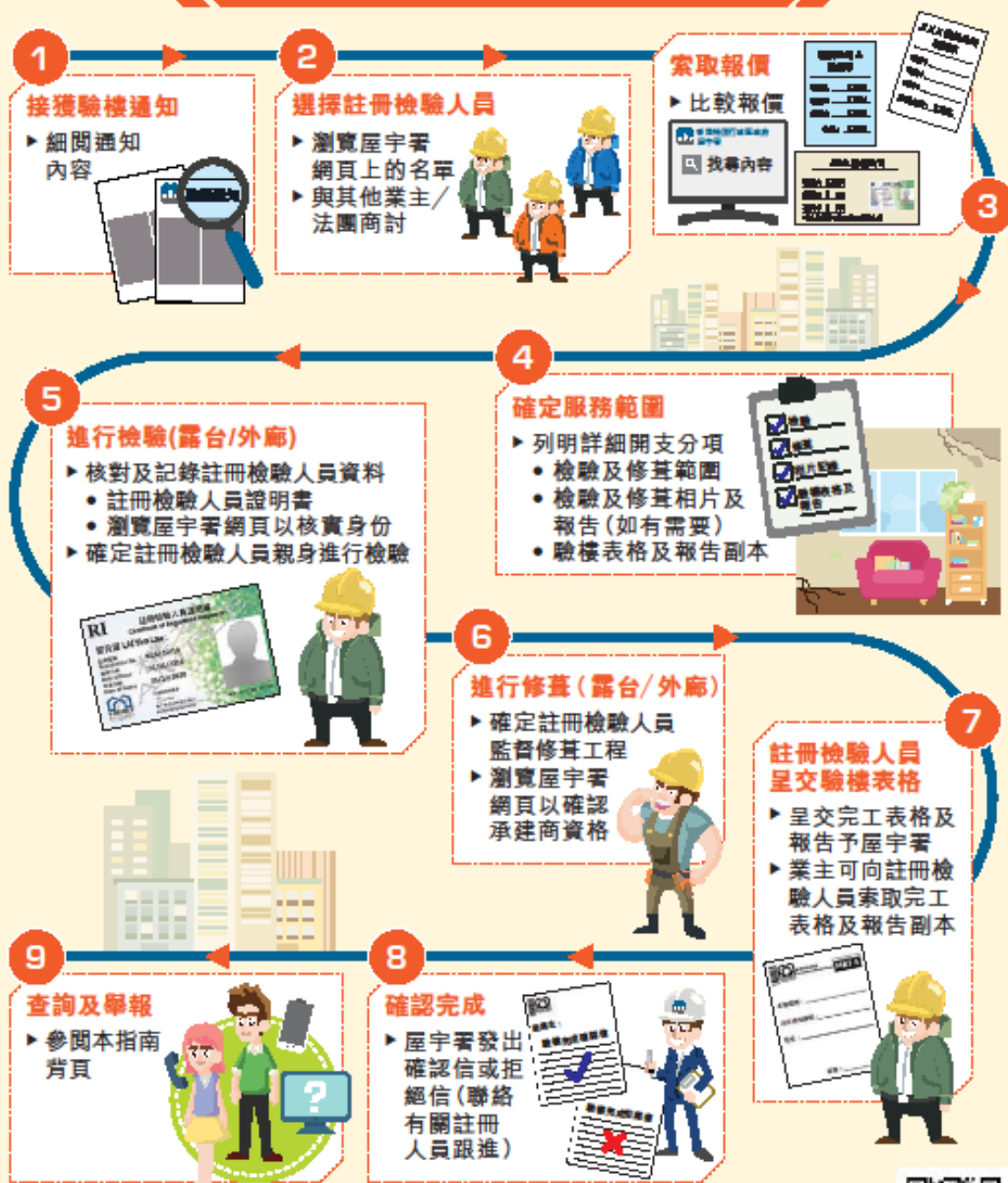
- 6.1 在選定合適的註冊檢驗人員後，聘用人應先於報價文件(戊)部/1頁的第(II)項上簽署確認**訂明檢驗**(階段1)部分的要約。待該註冊檢驗人員完成**訂明檢驗**工作並確定需要進行**訂明修葺**後，如聘用人繼續沿用該註冊檢驗人員為其單位監督合資格註冊承建商進行所需的**訂明修葺**，聘用人可於報價文件(戊)部/1頁的第(III)項上簽署確認**監督訂明修葺**(階段2)部分的要約。(聘用人須留意報價文件(丁)部的要約有效期。如未能在有效期內確認要約，雙方可酌情協商延長報價的有效期)
- 6.2 由於《建築物條例》(香港法例第123章)並無規定為樓宇進行**訂明檢驗**及**監督訂明修葺**須為同一的註冊檢驗人員，因此聘用人如有需要可選擇委聘另一註冊檢驗人員監督**訂明修葺**。



強制驗樓計劃(個別單位)簡易指南

Layman's Guide on Mandatory Building Inspection Scheme (Individual Flat)

檢驗及修葺的主要步驟



English version of this Guide can be downloaded from the BD's website or by scanning the QR code on the right.



個別單位強制檢驗項目及需要修葺的情況



1 天花 / 橫樑 **2** 支撐 **3** 地台表面



石屎剝落 / 鋼筋外露

石屎爆裂

5 表面排水



滲漏 / 堵塞

4 石屎防護欄



裂痕 / 鋼筋外露

外廊



外廊一般由牆壁伸出
並以柱 / 牆承托兩側

露台



露台一般以懸臂方式
由牆壁伸出

6 金屬防護欄



銹蝕

7 玻璃防護欄



破裂

注意事項
檢驗及修葺應由單位業主負責，範圍涵蓋露台 / 外廊的玻璃 / 金屬防護欄及其嵌固件、露台 / 外廊內部（包括天花、地台及石屎防護欄內部）。石屎防護欄外部的檢驗及修葺，應由外牆業主 / 業主立案法團 / 所有業主（如無法團）負責。

掃描二維條碼參考其他常見問題



僭建物

8 加厚地台



9 玻璃圍封 **10** 改低石屎防護欄



與批准圖則不符

註冊檢驗人員應在檢驗報告中記錄僭建物（與批准圖則不符及未經小型工程申報）項目，並確保其安全。如因僭建物引致露台、外廊負荷過重、出現裂縫或結構損壞跡象，應進行糾正或修葺。

*備註：雖然僭建物未必需要即時在強荷載階段清拆，但屋宇署會依執法政策採取清拆僭建物。業主為本身利益着想，應主動安排清拆。



11 窗戶圍封原有露台



窗戶需依照強制檢驗圖計劃檢驗 / 修葺

其他相關檢驗 / 修葺

查詢

查詢強制驗樓計劃的詳情，請與屋宇署聯絡：

郵寄地址：屋宇署強制驗樓組

新界葵芳興芳路223號新都會廣場1座41樓4108室

電郵地址：enquiry@bd.gov.hk

熱線電話：2626 1616



舉報

如註冊檢驗人員或註冊承建商有不當行為，可向屋宇署或直接向相關部門／機構作出舉報，例如：

屋宇署：沒有親身進行檢驗、失實陳述

警務處：恐嚇、使用虛假文書

廉政公署：涉及貪污舞弊

香港海關：不良營商手法

消費者委員會：遇到不公平的交易、貨不對辦、逾期不完工、對服務不滿

競爭事務委員會：合謀定價、進行圍標

相關工會／聯會／專業學會及／或註冊管理局：專業失德或違反行業操守



有關技術及財政的支援

屋宇署	市區重建局	香港房屋協會
<ul style="list-style-type: none">地區簡介會樓宇安全貸款計劃	<ul style="list-style-type: none">公用地方維修津貼家居維修免息貸款招標妥樓宇更新大行動2.0	<ul style="list-style-type: none">長者維修自住物業津貼計劃
2626 1579 www.bd.gov.hk	3188 1188 www.ura.org.hk	3188 1188 www.hkhs.com



參考資料

• 網頁：「強制驗樓計劃」http://www.bd.gov.hk/chineseT/services/index_mbis.html

• 流動應用程式「強制驗樓／驗窗錦囊」：

提供註冊檢驗人員／註冊承建商名單，並可查閱法定通知遵從情況

掃描二維條碼下載



• YouTube視像頻道：<http://www.youtube.com/user/BDGOVHK>

• 「強制驗樓計劃」小冊子

• 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的一般指引

• 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則

• 強制驗樓及強制驗窗計劃作業備考PNBI-6「樓宇伸出物的訂明檢驗」

以上參考刊物可於屋宇署網頁下載或掃描二維碼瀏覽



屋宇署
2016年4月