

參考文件

供個別單位修葺工程報價文件及合約

(附使用須知)

使用須知

## 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**」)編制報價文件,以獲取合資格註冊承建商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合資格註冊承建商進行訂明修葺工程,**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](http://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**訂明修葺**的工程報價,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**訂明修葺**的工程報價。**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合資格註冊承建商要求提供報價。
- 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**的內容及使用本招標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。

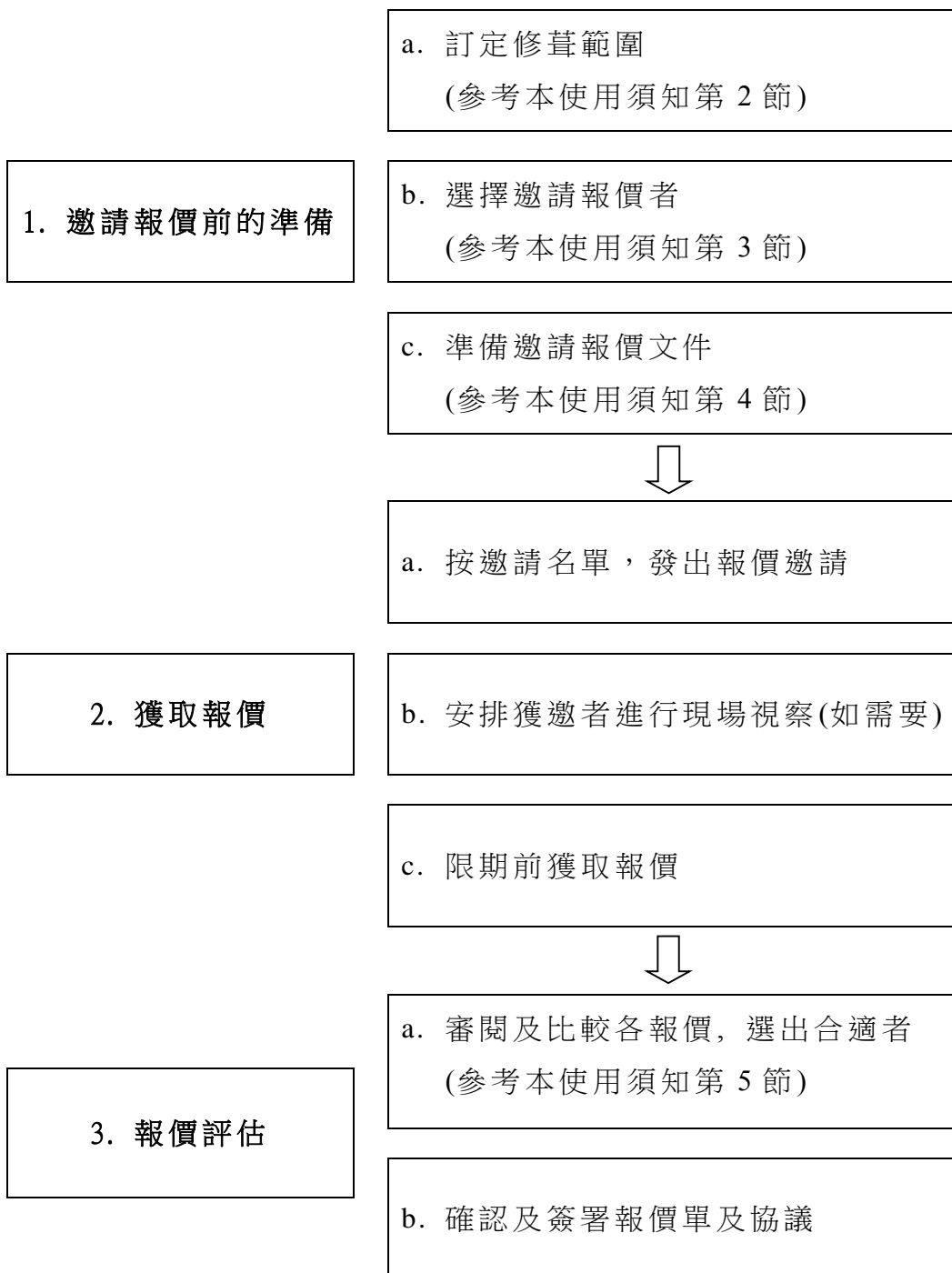
## 目錄

	頁碼
1. 強制驗樓計劃簡介及流程	1
2. 訂定修葺工程範圍	2
3. 選擇邀請報價名單	2
4. 準備報價文件及合約	3-5
5. 評選合適的合資格註冊承建商	5
<b>附錄 1</b> 由屋宇署出版的「強制驗樓計劃(個別單位)簡易指南」摘錄	6-8

## 1. 強制驗樓計劃簡介及流程

1.1 關於強制驗樓計劃(MBIS)的樓宇檢驗及維修的主要步驟，聘用人須參照屋宇署(建築事務監督)發表的「強制驗樓計劃(個別單位)簡易指南」(參考附錄 1)。

1.2 獲取樓宇修葺工程報價單的主要步驟如下：



## 2. 訂定修葺工程範圍

- 2.1 修葺工程範圍由**聘用人**僱用的註冊檢驗人員(RI)(「**註冊檢驗人員**」)釐定。
- 2.2 **註冊檢驗人員**會檢驗現有建築物及認明所有欠妥及不完備之處在有需要的情況下建議進行修葺工作(「**修葺建議**」)。**註冊檢驗人員**應向建築事務監督提交檢驗報告和**修葺建議**。
- 2.3 根據向建築事務監督提交的**修葺建議**，**聘用人**需聘任合資格註冊承建商(「**合資格註冊承建商**」)提供進行樓宇的訂明修葺工作；而所有修葺工作都應在**註冊檢驗人員**的監督下並在**法定通知**規定的時間或建築事務監督批准的延期期限內完成。
- 2.4 就訂明修葺以外的其他修葺工程，**合資格註冊承建商**可於(丁)報價單價表內「其他工程」一項填寫報價及於(乙)報價單上填寫金額供**聘用人**考慮。

## 3. 選擇邀請報價名單

- 3.1 在強制驗樓計劃下，獲聘任進行修葺工程的**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(RMWC)名冊上的人士。而註冊小型工程承建商只有資格進行屬於其獲註冊級別、類型及項目的小型工程。
- 3.2 有關註冊一般建築承建商和註冊小型工程承建商的註冊名單，請登入以下的屋宇署網頁連結參閱有關內容：



<https://www.bd.gov.hk/tc/resources/online-tools/registers-search/index.html>

- 3.3 而**聘用人**亦可向其聘用的**註冊檢驗人員**查詢並要求建議適當的**合資格註冊承建商**提交報價。

## 4. 準備報價文件及合約

### 4.1 參考文件內容

4.1.1 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](http://www.brplatform.org.hk) 或可掃描下方二維條碼。



4.1.2 參考文件內容應包括以下文件：

- (甲) 報價者須知(由**聘用人**填寫)
- (乙) 報價單(由報價者填寫)
- (丙) 報價條款
- (丁) 報價單價表
  - 第 1 節 - 序言
  - 第 2 節 - 基本要求及工程 (由報價者填寫)
- (戊) 報價文件有關資訊(由**聘用人**填寫)
- (己) **聘用人**資料及接受**合資格註冊承建商**的要約(由**聘用人**填寫)
- (庚) 法定通知及**修葺建議**之副本

4.2 參考文件各個部分的簡要說明：

項目	簡介
(甲) 報價者須知	本部分包含指引供報價者完成報價文件並就項目背景作一般說明。
(乙) 報價單	<ul style="list-style-type: none"><li>i. 報價單是投標者根據報價文件進行樓宇單位<b>訂明修葺</b>工程的正式要約。</li><li>ii. 報價者應訂明該次樓宇單位<b>訂明修葺</b>工程的一整筆總工程費用，並且與<b>報價單價表</b>內的總價保持一致。</li><li>iii. 報價者的授權簽字人應在報價單上簽名及蓋章，以此證明該報價單為有效文件。</li></ul>

項目	簡介
(丙) 工程條款	<p>i. 本部分訂明了進行樓宇<b>訂明修葺</b>的合約基礎，並且包含工程範圍的簡要說明。</p> <p>ii. 條款和條件可包括： -</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 工程範圍</li> <li>• 合資格註冊承建商的責任</li> <li>• <b>註冊檢驗人員</b>的職責</li> <li>• 工程開始、完工及保修責任</li> <li>• 報價總額、報價單價表、付款條件及更改項目</li> <li>• 傷害，損害和保險(詳見報價及合約文件內(丙)部第 5 節)</li> <li>• 安全措施</li> <li>• 防止噪音和灰塵、清除垃圾和保護措施</li> <li>• 道德承諾</li> </ul>
(丁) 報價單價表 第 1 節-序言	<p>本部分列出了<b>報價單價表</b>中被計量的工作項目所要遵循的一般原則，並且被歸納為以下幾個方面： -</p> <p>i. 簡要介紹報價單價表和填寫此報價單價表的須知。</p> <p>ii. 定價內採用的計算數量原則。</p> <p>iii. 覆蓋規則列出了被視為包含在單價中的項目或費用。</p>
(丁) 報價單價表 第 2 節- 基本要求及工程	<p>i. 基本要求列出<b>合資格註冊承建商</b>的一般責任和工作方法。</p> <p>ii. 本節中的工程部分提供了報價單內金額的計算明細。</p> <p>iii. 報價者應對基本要求和工程項目進行定價，並將其歸總到報價單上。</p>
(戊) 報價文件有關資訊	<p>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。</p>
(己) <b>聘用人</b> 資料及接受 <b>合資格註冊承建商</b> 的要約	<p>本部分包括<b>聘用人</b>的資料，包括姓名及聯絡資料等，並由<b>聘用人</b>簽署及/蓋印確認接受<b>合資格註冊承建商</b>的要約。</p>

項目	簡介
(庚) 法定通知及修葺建議之副本	<p>本部分由註冊檢驗人員制訂，根據屋宇署公佈的《作業守則》列出了需要訂明修葺的缺陷工作，包括以下內容：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. 需要修葺的缺陷列表。</li> <li>ii. 圖則和標記平面圖，顯示修葺工程的位置和範圍，以及相關的呎寸和數量。</li> <li>iii. 修葺工程的施工方法，包括建議的建築方法、材料、規格和預防措施的細節。</li> <li>iv. 提出證明測試。</li> <li>v. 監督建議，如適用。</li> </ul>

4.3 聘用人在發出報價文件邀請合資格註冊承建商報價前，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	聘用人應填上合資格註冊承建商交回報價的資料，包括地址及最後交回報價日期。
(戊) 參考文件有關資訊 第(戊)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。
(己) 聘用人資料及接受服務提供者的要約 第(己)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。

## 5. 評選合適的合資格註冊承建商

聘用人揀選合資格註冊承建商時不應僅以報價金額為考慮因素，而須同時考慮其背景、工作經驗、專業資格、信譽及其他附加條款等。





## 強制驗樓計劃(個別單位)簡易指南

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

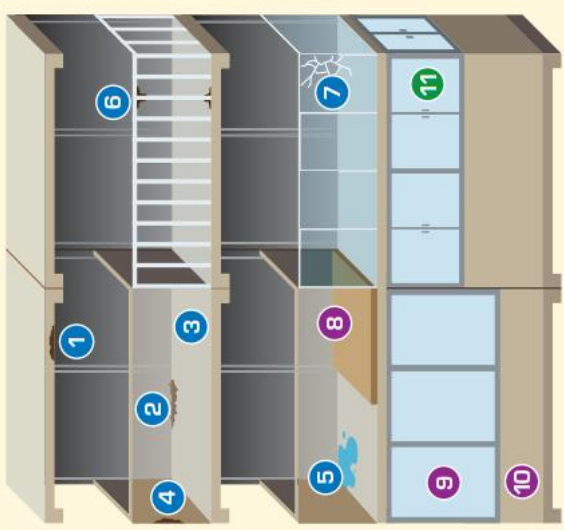
### 檢驗及修葺的主要步驟



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**

石屎爆裂

**4 石屎防護欄** **5 表面排水**

裂痕 / 鋼筋外露

滲漏 / 堵塞



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



掃描二維條碼參考其他常見問題

## 僭建物

**8 加厚地台**

與批准圖則不符

**9 玻璃圍封 10 改低石屎防護欄**

與批准圖則不符

**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 / 金屬防護欄及其配件、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。

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制檢驗階段拆除，但屋宇署會按執法政策取締僭建物。業主為本身利益起見，應主動安排拆拆。

**11 窗戶圍封原有露台**

窗戶需依照強制驗窗計劃檢驗 / 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"><li>地區簡介會</li><li>樓宇安全貸款計劃</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>公用地方維修津貼</li><li>家居維修免息貸款</li><li>招標妥</li><li>樓宇更新大行動2.0</li></ul>	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](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  
2018年4月