

個別單位窗戶監督及修葺報價文件及合約 (附使用須知) [參考文件(維修 - 個別單位)] 使用須知

根據香港法例第 123 章《建築物條例》及附屬法例香港法例第 123P 章《建築物(檢驗及修葺)規例》，業主如接獲建築事務監督(屋宇署)送達**強制驗窗計劃**法定通知，須委任一名**合資格人士**就樓宇的所有窗戶進行**訂明檢驗**。如檢驗後認為需要進行**訂明修葺**工程，業主須委任一名**註冊承建商**，在一名**合資格人士**的監督下進行所需的**訂明修葺**。

合資格人士是指已於屋宇署註冊的認可人士、註冊結構工程師、註冊檢驗人員、註冊一般建築承建商或已就關乎窗戶的小型工程級別、類型及項目的註冊小型工程承建商。個別業主可委任不同的合資格人士為其單位進行有關的**訂明檢驗**及監督所需的**訂明修葺**工程。此外，如獲委任為窗戶進行**訂明檢驗**及監督**訂明修葺**的合資格人士屬註冊一般建築承建商或前述的註冊小型工程承建商，該合資格人士亦可擔任進行**訂明修葺**的承建商。有關**訂明檢驗**及**訂明修葺**的主要步驟可參閱附錄(1)。

業主可使用**參考文件**要求能夠提供**合資格人士**及**註冊承建商**的個人或公司(「**服務提供者**」)，為監督及進行窗戶**訂明修葺**的服務及工程提供報價，並在業主接受報價後成為合約文件。

在一般情況下，業主可根據以下步驟來使用此**參考文件**。

參考文件使用步驟

業主可按以下步驟使用**參考文件**：

- (1) 業主填寫**第 1 部分**的聘用人資料後，把整份**參考文件**、填妥的**服務及工程價目表**(**第 2 部分**第 10 項)及**訂明檢驗報告**影印本交予**服務提供者**為監督及進行所需的**訂明修葺**工程服務報價。
- (2) 由**服務提供者**填寫及完成**第 2 部分**作為提供監督及進行所需的**訂明修葺**工程服務的報價。
- (3) 如業主接受上述**第 2 部分**由**服務提供者**填寫有關監督及進行所需的**訂明修葺**工程服務的報價，即可於**參考文件****第 3 部分**簽署／蓋印確認。**服務提供者**須在法定通知指明的限期、建築事務監督指明的限期或收到聘用人於本文件**第 3 部分**簽署／蓋印確認接受**服務提供者**的要約當天起計的**30 天**內(以日期較前者為準)完成**參考文件****第 2 部分****第 1 項**所述的所有服務及工程。

留意事項

業主在使用**參考文件**時，應留意以下各點：

- (1) 如業主未能以聘用人身分，而需要由其他人代表其聘任**服務提供者**為窗戶進行**訂明修葺**，業主應以書面形式授權委託。
- (2) 上述**參考文件**只適用於聘任一名能夠同時提供**合資格人士及註冊承建商**的**服務提供者**，即該**服務提供者**能夠同時合資格進行窗戶**訂明修葺**的服務及工程。有關合資格人士及註冊承建商的名單，或其他有關窗戶**訂明修葺**的詳情，業主可瀏覽屋宇署網頁 (www.bd.gov.hk 或可掃描右方二維條碼)。
- (3) 業主應保存窗戶**訂明修葺**的資料(如修葺前後的照片)，及要求**服務提供者**交付其就**訂明修葺**向屋宇署呈交所有所需文件的證明書副本。
- (4) 本使用須知及**參考文件**僅作為業主獲取**訂明修葺**服務報價的參考文件，業主可以自由選擇以其他方式獲取報價。

免責聲明

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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。

附錄(1)



強制驗窗計劃簡易指南

Layman's Guide on Mandatory Window Inspection Scheme

1. 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.



附錄(1)

2. 強制檢驗項目及需要修葺 / 更換的情況

注意事項：

- 檢驗須包括所有可開啟及固定的窗戶構件。
- 更換構件的物料及標準須不低於原有設計標準。
- 如把窗戶更換成不銹鋼窗框，或更換原有不銹鋼窗框上的拉釘或螺絲，須使用不銹鋼拉釘或螺絲。
- 若有窗戶被像風機轉軸或傢俱阻擋，業主亦必須對此等窗戶安排檢驗，以確保公眾安全。

窗框

上窗框

✓

下窗框

✓

變形

✗

銹蝕

✗

窗鎖

上窗鎖

✓

下窗鎖

✓

銹蝕/變形/斷裂

✗

運動桿

✗

窗玻璃

破裂

✗

密封膠

✗

窗框及窗扇

變形 / 不能開妥

✗

窗玻璃

破爛

✗

破裂

✗

固定窗玻璃的墊條

鋁質玻璃壓條

✓

玻璃墊條

✗

密封膠

✗

缺漏 / 欠妥

✗

拉釘 / 螺絲

鬆脫 / 缺漏

✗

銹蝕

✗

氧化致出現灰白色粉末

✗

注意事項：

- 在強制驗窗計劃下，業主可自行決定是否進行不影響窗戶安全的修葺或提升工程。

常見的提升工程例子

修補老化 / 破損防水膠條

前

後

提升原有組件至現行窗戶設計及建造標準

前

後

更換拉釘

前

後

後

後

後

增加拉釘數目

3. 非強制修葺 / 更換項目

附錄(1)

4. 查詢



查詢強制驗窗計劃的詳情，請與屋宇署聯絡：
郵寄地址：九龍油麻地海底道11號西九龍政府合署北座屋宇署總部
電郵地址：enquiry@bd.gov.hk
熱線電話：2626 1616
網頁：www.bd.gov.hk

5. 舉報



如合資格人士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：

- 屋宇署：沒有親身進行檢驗、失實陳述
- 香港警務處：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：不公平的交易、貨不對辦、逾期完工、對服務不滿
- 競爭事務委員會：合謀定價、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

6. 有關技術及財政的支援



- 屋宇署：
 - 地區簡介會*
 - 樓宇安全貸款計劃
 - 市區重建局：
 - 家居維修免息貸款
 - 有需要人士維修自住物業津貼計劃
- ☎ 3188 1188 🌐 www.brplatform.org.hk



* 地區簡介會的時間表及有關資料，可瀏覽屋宇署網頁或掃描二維碼：

7. 參考資料



流動應用程式「強制驗樓／驗窗紀錄」：
提供合資格人士／註冊承建商名單，並可查閱法定通知遵從情況，可掃描二維條碼下載



App Store



Google Play

- 「強制驗窗計劃」小冊子
- 「窗戶安全須知」
- 「驗窗修葺選擇多 業主有權問清楚」小冊子
- 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則

以上參考刊物可於屋宇署網頁下載或掃描二維條碼瀏覽



強制驗樓／驗窗計劃短片
提醒業主進行驗樓或驗窗時需注意的事項及可獲得的財政或技術支援



個別單位檢驗及修葺報價文件及合約
(參考樣本)



強制驗樓及驗窗計劃作業備考：
FNEI-9 窗戶檢驗報告



查閱法定通知的發出或遵從情況



屋宇署
2020年8月

個別單位窗戶監督及修葺報價文件及合約 (附使用須知)
[參考文件(維修 - 個別單位)]
(「本文件」)

第 1 部分 - 聘用人資料(由聘用人填寫)

聘用人名稱(「聘用人」): _____

聯絡電話: _____ 傳真(如有): _____

商業登記號碼(如適用): _____ 電郵(如有): _____

物業地址(「相關物業」): _____

根據《建築物條例》(香港法例第 123 章)建築事務監督向**相關物業**送達的書面通知
編號(「法定通知」): _____

(聘用人應將**法定通知**副本夾附於本文件內(附件 1))

在提交本文件時，服務提供者須填寫本文件的下列部分：

- 已完成填寫的**第 2 部分**，包括第 10 項的服務及工程價目表內的分項總額及服務及工程總額。

第 2 部分 — 監督及完成進行訂明修葺及／ 或其他修葺(如有)之要約 (由服務提供者填寫)

1. 服務及工程範圍

服務提供者須按照《建築物條例》(香港法例第 123 章)、《建築物(檢驗及修葺)規例》(香港法例第 123P 章)、《建築物(小型工程)規例》(香港法例第 123N 章)及屋宇署發佈的《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則》的規定，及其他有關的作業守則、作業備考、法例及標準等，在**法定通知**指明的限期或建築事務監督指明的限期內(以日期較後者為準)為**法定通知**所涵蓋之**相關物業**的窗戶**監督及完成**《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」)及(如適用)於訂明修葺以外但**服務提供者**認為有合理需要以確保窗戶運作良好及已就其對**聘用人**作出書面建議的其他修葺工程(「其他修葺」)，及承擔相關所有法定責任，包括向建築事務監督呈交一切所需文件。如**服務提供者**未能於**法定通知**指明的期限或建築事務監督指明的期限內**監督及完成訂明修葺**，**服務提供者**須儘快通知建築事務監督及作出延期申請。

2. 工程開始及完工

2.1 除非**服務提供者**與**聘用人**另有協議，**服務提供者**須在**法定通知**指明的限期、建築事務監督指明的限期或收到**聘用人**於本文件**第 3 部分**簽署／蓋印確認接受**服務提供者**的要約當天起計的**30 天**內(以日期較前者為準)完成本部分第 1 項所述的所有服務及工程。

2.2 若有任何工程延誤，致使**訂明修葺及／或其他修葺(如有)**未能於上述時間內完成，**服務提供者**必須儘早以書面告知**聘用人**，說明原因及向**聘用人**建議補救／修正措施。

2.3 **服務提供者**在完成**訂明修葺**後，必須於 14 天內向建築事務監督呈交指明表格委任合資格人士及監督**訂明修葺**的證明書(W13) 及一切所需文件，並於合理時間內向**聘用人**提供影印本一份。

3. 服務及工程總額、付款條件及更改項目

3.1 **訂明修葺及／或其他修葺(如有)**之服務及工程總額如本部分第 10 項內的**服務及工程價目表**中所述(「**服務及工程總額**」)。

3.2 如果**訂明修葺及／或其他修葺(如有)**之服務及工程有任何減少或增加，**聘用人**和**服務提供者**應根據本部分第 10 項的**服務及工程價目表**的單價去計算更改**服務及工程總額**。

3.3 付款條款如下：

- (i) 服務提供者須於其認為已完成訂明修葺及其他修葺(如有)的相關工程後以書面形式通知聘用人。如聘用人合理地滿意該訂明修葺及其他修葺(如有)的相關工程已妥善完成，聘用人須於收到書面通知當天起計的[7 天]內支付服務及工程總額的[50%](聘用人及服務提供者可自行議定百分比或指定金額)；及
- (ii) 服務提供者向建築事務監督呈交上述第 2.3 項的文件後，應向聘用人發出相關付款通知，而聘用人須在收到付款通知當天起計 7 個日曆天內支付服務及工程總額的餘額。

3.4 收到任何由聘用人支付的款項後，服務提供者須立即向聘用人發出收據，以茲證明。

3.5 聘用人可以用服務提供者在本文件下或就本文件欠負聘用人的任何款項或應向聘用人承擔的任何責任抵銷其應支付給服務提供者的服務及工程總額的任何部分。

4. 傷害、損害和保險

4.1 服務提供者須負責及保障聘用人免受與下列事宜有關的任何申索或法律程序及所引起的任何破壞、支出、責任或損失及就該些破壞、支出、責任或損失對聘用人作出彌償：

- (i) 因進行本部分下的服務而引起、或期間發生、或導致的任何人身損傷、疾病或死亡，不論是發生於相關物業內或外；及
- (ii) 因進行本部分下的服務而引起、或期間發生、或導致的任何不動產或個人財產損失或破壞，不論是發生於相關物業內或外。

4.2 服務提供者須負責購買下列保險，所購買的保險必須涵蓋本文件第 2 部分服務相關的責任及索償開始至完結時保持有效。

- (i) 按香港法例第 282 章《僱員補償條例》下須承保的保險；及
- (ii) 第三者責任保險(就每一意外事故及保險期內所引起的人身傷亡及財物損失而招致的任何法律責任或賠償提供不少於港幣 2 千萬元的保額，受保人須包括相關物業的業主及聘用人)。

4.3 服務提供者就所有目的而言只是聘用人的獨立承建商而並非聘用人的僱員。

5. 安全措施

服務提供者必須確保所有員工於工作時都配備足夠的個人防護裝備，例如安全帽和安全帶等。

6. 防止噪音和灰塵、清除垃圾和保護措施

6.1 服務提供者應遵守屋苑／大廈的裝修守則(如有)。

6.2 服務提供者需要提供一切必要措施以防止噪音及塵埃及符合法例要求，以及保護受工程影響的原有建築結構。

6.3 完成訂明修葺及／或其他修葺(如有)後，服務提供者應清除工程中產生的所有廢料，並保持受工程影響的地方清潔。

7. 道德承諾及反競爭行為

7.1 服務提供者必須避免利益衝突及嚴格遵守香港法例第 201 章《防止賄賂條例》的所有相關條款，包括有關提供、索取及接受利益的條款。

7.2 服務提供者也必須遵守香港法例第 619 章《競爭條例》，不會從事反競爭行為，以促進競爭。

8. 終止及暫停本合約

8.1 服務提供者僅可在以下情況下終止其聘任：**聘用人**重大違反其在本部分下的責任而該等違約行為不可補救或(如屬可予補救)**聘用人**在收到**服務提供者**指明相關違約行為及要求作出補救的通知後並未有在合理的時間內作出補救；在此情況下，**服務提供者**有權向**聘用人**發出書面通知，即時終止其聘任。

8.2 **聘用人**可在任何時間向**服務提供者**發出書面通知，於通知書發出當天起計 7 日後終止**服務提供者**的聘任。

8.3 受本部分第 3.5 項規限，如**服務提供者**的聘任因上述第 8.1 項或第 8.2 項的原因而終止，**聘用人**須按合理的**服務及工程總額**百分比以支付**服務提供者**已進行的工程及服務。

9. 規管法律及第三方權利

9.1 本文件受香港特別行政區法律管轄及解釋。

9.2 本文件並無向任何第三方授予《合約(第三方權利)條例》(香港法例第 623 章)下的任何權利或利益，亦無意可由任何第三方強制執行。本文件可無需任何第三方的同意而予以撤銷或變更。

10. 服務及工程價目表#

| 服務及工程價目表 | | | | |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-----------------------|-------------|
| 服務內容／窗戶部件名稱 | 數量 (註解1) | 單位 (註解1) | 單價 (註解2) | 總額 (註解2) |
| 由合資格人士監督窗戶訂明修葺 | 1 | 單 | HK\$ | HK\$ |
| 向建築事務監督呈交指明表格及一切所需文件 | 1 | 單 | HK\$ | HK\$ |
| 保險 (按本文件第2部分 - 監督及完成進行訂明修葺報價及條款第4.2項) | 1 | 單 | HK\$ | HK\$ |
| 向聘用人提交所有文件的彩色影印本一份 | 1 | 單 | HK\$ | HK\$ |
| 訂明修葺部件 | | | | |
| 1. 窗鉸 | | 每隻 | 維修：HK\$ | HK\$ |
| | | | 更換：HK\$ (物料：_____) | HK\$ |
| 2. 窗鎖 - (i) 七字鎖 | | 每隻 | 維修：HK\$ | HK\$ |
| | | | 更換：HK\$ | HK\$ |
| (ii) 上下連動鎖 | | 每隻 | 維修：HK\$ | HK\$ |
| | | | 更換：HK\$ | HK\$ |
| 3. 不銹鋼拉釘和螺絲 | | 每一扇窗 | 更換：HK\$ | HK\$ |
| 4. 固定窗玻璃的壓條 | | 每一扇窗 | 更換：HK\$ | HK\$ |
| 5. 窗玻璃 (註解 3) | | 平方米 | 更換：HK\$ | HK\$ |
| 6. 窗扇 (註解 3) | | 平方米 | 維修：HK\$ | HK\$ |
| | | | 更換：HK\$ | HK\$ |
| 7. 窗框及窗扇 (註解 3) | | 平方米 | 維修：HK\$ | HK\$ |
| | | | 更換：HK\$ | HK\$ |

如聘用人已使用《個別單位窗戶檢驗報價文件及合約 (附使用須知)[參考文件(驗窗 - 個別單位)]》委任服務提供者完成訂明檢驗後，發現個別的窗戶需要進行訂明修葺，以令該窗戶變得安全。聘用人可將該參考文件內夾附已填妥的附件 2 直接取代此相同部分，以作獲取報價之用。

10. 服務及工程價目表(續)

| 服務及工程價目表 | | | | |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 服務內容／窗戶部件名稱 | 數量 (註解1) | 單位 (註解1) | 單價 (註解2) | 總額 (註解2) |
| 其他修葺部件 | | | | |
| 1. 安裝在窗扇上的防水膠條 | | 每一扇窗 | 維修：HK\$ | HK\$ |
| | | | 更換：HK\$ | HK\$ |
| 2. 安裝在窗框上的防水膠條 | | 每一扇窗 | 維修：HK\$ | HK\$ |
| | | | 更換：HK\$ | HK\$ |
| 3. 把手 | | 每個 | 更換：HK\$ | HK\$ |
| 其他 (如有，請詳細註明) (例如：外牆棚架連相關保險或按實際需要使用其他規格的窗戶部件) | | | | |
| | | | | HK\$ |
| 服務及工程總額 | | | | HK\$ |

註解 1：訂明檢驗後，如需要進行訂明修葺，(窗戶檢驗)的服務提供者只須填寫有關工程項目的數量及單位。

註解 2：(監督及進行訂明修葺)的服務提供者只須填寫相關單價，乘以數量後可得出相關的服務及工程總額。

註解 3：以平方米計算面積，計算每隻窗的面積時須以四捨五入方式計算至最接近的 0.01 平方米。

11. 要約

- 11.1 本人／公司謹此提出要約，以收取**服務及工程總額**為代價，提供以下人員，為**聘用人**根據本部分條款及要求，提供及按時監督及完成進行所有需要的**訂明修葺及／或其他修葺**(如有)及相關服務。

| |
|--|
| 為進行本文件 第2部分 所述服務(監督及完成訂明修葺)提供的 |
| <input type="checkbox"/> 合資格人士姓名： _____ |
| 合資格人士註冊編號： _____ (須提供由屋宇署發出的 驗窗卡影印本) |
| <input type="checkbox"/> 註冊承建商公司／個人名稱： _____ |
| 註冊承建商註冊編號： _____ (須提供由屋宇署發出的 註冊證書影印本) |

- 11.2 本人／公司清楚明白**聘用人**無責任及不一定接受任何報價或聘用任何人／公司而毋須作任何解釋。

服務提供者簽署／蓋印確認：

日期：_____年_____月_____日

第3部分 - 接受服務提供者提供監督及完成訂明修葺及／或其他修葺(如有)之要約(由聘用人填寫)

我們現同意及接受服務提供者在本文件 **第2部分** 的要約。

聘用人簽署／蓋印確認：

日期：_____年_____月_____日

附件 1 – 訂明檢驗報告之副本 (由聘用人提供)