

第一步 《取得業主共識》

萬事有商量，認清樓宇復修原因，成立業立案法團，籌組復修話咁易！



成立業立案法團（“法團”）

- ✓ 了解《建築物管理條例》條例及大廈公契
- ✓ 了解成立**法團**的目的、好處、方法及程序
- ✓ 了解如何在沒有**法團**的情況下籌組樓宇復修工程
- ✓ 了解各方的角色及權責



2

認識樓宇復修

- ✓ 了解樓宇為何需要復修（自發性 / 強制性）
 - 認識法定命令
- ✓ 認識樓宇復修的責任及忽略樓宇失修的後果
- ✓ 開展樓宇復修前期工作：
 - 復修的原因及好處
 - 樓宇常見問題及解決方法（結構、內外牆身、渠管、機電裝置及消防裝置等）
 - 法定命令（修葺 / 勘測命令、強制驗窗驗窗計劃、消防安全指示等）
 - 相關法例（《建築物條例》第123章）
 - 大廈公契
 - 復修流程



1

召開會議商議進行樓宇復修工程

（適用於已成立**法團**樓宇）

- ✓ 了解各種會議的程序及規則
- ✓ 委任代表文書的處理方法（適用於沒有**法團**的樓宇）
- ✓ 根據大廈公契條文召開業主會議
- ✓ 或須全體業主通過決修進行復修



3

市區重建局

- 強制驗樓資助計劃
- 公用地方維修資助
- 招標妥 - 樓宇修復促進服務
- 樓宇更新大行動2.0
- 消防安全工程資助計劃
- 優化升降機資助計劃

民政事務總署

- 成立業主立案**法團**
- 處理有關大廈管理和**法團**運作的事宜

電話：2835 2500
<https://www.buildingmgt.gov.hk>

屋宇署

- 強制驗樓計劃
- 強制驗窗計劃
- 修葺 / 勘測命令
- 消防安全指示(消防安全建造)

電話：2626 1616
www.bd.gov.hk

消防處

- 消防安全指示
(消防裝置及設備)

電話：2807 9126
<http://www.hkfsd.gov.hk>

ICAC防貪資訊

- ✓ 編制業主立案**法團**<<紀律守則>>，以加強管委會成員的誠信要求
- ✓ 為管委會成員及職員、管理公司人員、與及工程顧問及承建商，制定機制處理利益衝突
- ✓ 要求參與招標或監督承建商工作的管委會成員及業主，避免與投標或中標承建商的利益衝突。如不能避免，應向**法團**作出申報
- ✓ 定期向**法團**和管理公司人員安排誠信培訓活動
- ✓ 廉政公署就樓宇維修為業主及相關人士提供多元化的防貪諮詢服務。歡迎瀏覽廉署的樓宇管理專題網站，參考更多有關誠信優質樓宇管理的資訊。如有查詢或要舉報貪污，可致電廉署熱線

舉報貪污熱線：2526 6366
 誠信樓宇管理諮詢熱線：2929 4555
 誠信優質樓宇管理專題網站：www.bm.icac.hk



查詢「樓宇復修平台」的詳情，請與市區重建局聯絡：

電郵地址：www.brplatform.org.hk

熱線電話：3188-1188



參考資料

掃描二維條碼瀏覽 / 下載

網頁	「樓宇復修平台」	
樓宇復修實務指南	樓宇復修實務指南 (註：可直接連結下載實務指南)	
樓宇復修流程步驟短片	有關本樓宇復修步驟的短片， 可於「樓宇復修平台」網站內觀看	

第二步 《招聘專業復修工程顧問》

2

根據《建築物管理條例》及《供應品、貨品及服務採購工作守則》招聘工程顧問

- ✓ 了解《建築物管理條例》的採購規定

有關供應品、貨品或服務的價值	須以招標承投方式取得	採納投標書方法
> \$ 200,000	✓	由管委會/ 法團業主大會決定是否採納
> 法團每年預算的20%	✓	由法團業主大會決定是否採納

- ✓ 了解《建築物管理條例》的採購工作守則
- ✓ 了解「招標妥」樓宇復修促進服務

1

制定工程顧問服務範圍

- ✓ 了解聘請工程顧問的原因
 - 認識不同專業範疇的工程顧問及其營運模式
- ✓ 了解工程顧問的服務範圍
 - 認識工程顧問於不同的復修流程中所需的工作

開標並進行工程顧問回標分析

- ✓ 工程顧問服務建議書的分析及評估
- ✓ 不建議單以投標價錢評核標書
 - 參考工程顧問的服務範圍、工作時數及專業人士的參與程度
- ✓ 常見非價錢因素清單（評核標書價錢以外的考慮因素）
 - 樓宇復修經驗
 - 人力資源和工作量
 - 工程人員的資歷和經驗

4

進行工程顧問面試

- ✓ 了解面試流程
- ✓ 了解面試參考問題

5

召開會議商討及議決工程顧問

- ✓ 了解建議的工作安排
- ✓ 提供足夠的資訊與業主參考
 - 增加透明度，鼓勵業主出席會議

6

與中標工程顧問簽署工程顧問合約

- ✓ 採用建議的標準格式合約文件
- ✓ 解監督工程顧問的措施

ICAC防貪資訊

- ✓ 公開招標，邀請工程顧問提交意向書/標書
- ✓ 避免收取「行政費」，因有關安排可能會影響回標數目，減低招標的競爭性
- ✓ 查核投標的顧問公司人員是否均具備相關的專業資格，例如已註冊為認可人士、註冊檢驗人員等
- ✓ 在物色顧問公司時，應留意其相關的樓宇維修保養經驗
- ✓ 留意工程顧問的收費、準備投放的人力資源與時間是否合理
- ✓ 為增加透明度及認受性，建議**法團**盡量召開**法團**業主大會，並由出席會議的業主投票揀選合適的工程顧問

舉報貪污熱線：2526 6366
誠信樓宇管理諮詢熱線：2929 4555
誠信優質樓宇管理專題網站：www.bm.icac.hk



了解工程顧問服務範圍及角色，跟足條例指引進行招標，聘請工程顧問無難度！



查詢「樓宇復修平台」的詳情，請與市區重建局聯絡：

電郵地址：www.brplatform.org.hk

熱線電話：3188-1188



參考資料

掃描二維條碼瀏覽 / 下載

網頁	「樓宇復修平台」	
樓宇復修實務指南	樓宇復修實務指南 (註：可直接連結下載實務指南)	
樓宇復修流程步驟短片	有關本樓宇復修步驟的短片， 可於「樓宇復修平台」網站內觀看	

第三步 《進行樓宇勘察及制定標書》



工程顧問進行樓宇勘察

- ✓ 了解需要進行樓宇勘察的原因
 - 了解樓宇狀況
- ✓ 了解樓宇勘察的範圍
 - 研究與樓宇維修保養相關的資料
- ✓ 認識不同樓宇勘察的方法
 - 比較不同的勘察方法及其優劣 (包括破壞性及非破壞性)



工程顧問制定標書

- ✓ 訂立樓宇復修方案
 - 工程顧問講解勘察報告，與業主討論復修方案
- ✓ 制定工程標書
 - 擬定合適的復修方案
 - 招標前就招標條件及篩選準則作合理設定
- ✓ 工程標書的種類
 - 認識一般工程標書/合約的內容
 - 包括誠信及反圍標條款、道德承擔條款、不合謀條款及不合謀投標確認書



工程顧問提供工程估價

- ✓ 認識甚麼是工程估價
 - 預算工程基本費用
 - 了解工程應急/備用金的設立目的用途
 - 預算價格調整風險並作好準備



進行樓宇勘察，了解樓宇狀況，確定復修範圍，制定預算，有根有據！



ICAC防貪資訊

- ✓ 根據樓宇的狀況，制定合適的勘察方案（例如紅外線熱像探測），從而決定所需的樓宇復修範圍
- ✓ 要求顧問清晰劃分按法定命令或通知要求而「必須進行的工程項目」，和其他「非必要進行的工程項目」
- ✓ 要求顧問提供個別工程項目的估計數量和費用，以協助決定將進行的維修保養工程範圍及預算
- ✓ 要求顧問在制訂物料規範時除非有合理理據，否則應避免指定品牌或只有個別物料品牌才能符合的苛刻規範

舉報貪污熱線：2526 6366
誠信樓宇管理諮詢熱線：2929 4555
誠信優質樓宇管理專題網站：www.bm.icac.hk



常見的維修項目

混凝土結構/批盪修葺工程	內、外牆油漆/翻新工程；
天面防水工程；	窗戶維修/更換工程；
公共水缸、水管維修/更換工程；	公用排水系統維修/更換工程
消防安全設施維修/改善/加裝工程	消防裝置及設備維修/改善/加裝工程
電力系統維修/更換工程；	升降機維修/更換工程；
保安系統維修/更換/加裝工程；	鐵器及木器維修/更換工程；
無障礙通道維修/改善工程；	清拆違例建築工程；
樓宇外圍斜坡/擋土牆維修/改善工程。	



查詢「樓宇復修平台」的詳情，請與市區重建局聯絡：

電郵地址：www.brplatform.org.hk

熱線電話：3188-1188



參考資料

掃描二維條碼瀏覽 / 下載

網頁	「樓宇復修平台」	
樓宇復修實務指南	樓宇復修實務指南 (註：可直接連結下載實務指南)	
樓宇復修流程步驟短片	有關本樓宇復修步驟的短片， 可於「樓宇復修平台」網站內觀看	

第四步 《招聘復修工程承建商》



1

召開會議確認工程標書及招標安排

- ✓ 了解不同類型的工程承建商及其法定要求
 - 認識小型工程監管制度
- ✓ 召開管委會/業主大會確認工程標書及招標安排
 - 增加招標的透明度
 - 增加業主的參與度，加強認受性
 - 讓業主了解有關招聘工程承建商的法例要求
 - 讓業主了解工程承建商的種類、角色及責任
 - 讓業主在招標前知悉將會進行招標的工程項目

2

根據《建築物管理條例》及《供應品、貨品及服務採購工作守則》招聘工程承建商

- ✓ 採用合適的招標文件
- ✓ 了解不同的招標方式



3

開標並進行工程標書回標分析

- ✓ 開啟及評核工程標書
 - 按規定的程序和要求將所有標書開啟
 - 了解各投標者的公司背景及過往樓宇復修工程的經驗
 - 委任管委會委員及邀請業主代表組成一個獨立的評標小組作標書評核，加強業主的參與度
 - 記錄不同工程承建商被推介/不被推介的原因及理據
- ✓ 了解評標報告的主要內容

進行工程承建商面試

- ✓ 了解工程承建商在工程的認知程度
- ✓ 了解工程承建商的背景及過往工程紀錄



4

5

召開會議商討及議決工程項目及工程承建商

- ✓ 盡早提供足夠的維修資訊予業主進行參考
- ✓ 設立意見箱，增加業主就有關樓宇復修工程提出意見的渠道
- ✓ 增加透明度，鼓勵業主出席會議

ICAC防貪資訊

- ✓ 公開招標時應只以樓宇名稱/**法團**名義刊登，避免提及工程顧問之名稱及身份
- ✓ 避免收取「行政費」，因有關安排可能會影響回標數目，減低招標的競爭性
- ✓ 參加市區重建局的「招標妥」樓宇復修促進服務計劃，以獲得專業人士的協助，包括電子招標平台服務等
- ✓ 如有需要，聘請獨立工程顧問估算維修工程費用，以作參考
- ✓ 要求顧問公司開標前預先擬訂客觀的評標準則
- ✓ 避免開標後更改評標準則。如認為有切實需要更改準則，應先尋求其他業主同意
- ✓ 如根據評標準則被評定為最佳的標書不獲推薦，須有強力理據，並將原因記錄在案
- ✓ 邀請管委會成員或業主列席評審會議，以加強監察

舉報貪污熱線：2526 6366
誠信樓宇管理諮詢熱線：2929 4555
誠信優質樓宇管理專題網站：www.bm.icac.hk



了解工程承建商的角色及責任，採用公開招標，多作比較，揀選合適工程承建商！



查詢「樓宇復修平台」的詳情，請與市區重建局聯絡：

電郵地址：www.brplatform.org.hk

熱線電話：3188-1188



參考資料

掃描二維條碼瀏覽 / 下載

網頁	「樓宇復修平台」	
樓宇復修實務指南	樓宇復修實務指南 (註：可直接連結下載實務指南)	
樓宇復修流程步驟短片	有關本樓宇復修步驟的短片， 可於「樓宇復修平台」網站內觀看	

第五步 《招聘復修工程承建商》

2

開工後管理合約及監督工程

- ✓ 定期檢討工程進度
 - 切實執行工程進度表
 - 定期舉行工程進度會議
 - 定時巡查工地及監督工程進度
 - 要求工程顧問和工程承建商定期提交工程報告以獲得最新及準確的工程資訊
- ✓ 檢查工程質量
- ✓ 處理工程變更
 - 應盡量避免任何工程變更
 - 預留工程備用金
- ✓ 了解付款安排
 - 按工程完成的比率而審批工程款項
 - 留意工程承建商是否已按合約訂明標準完成所有工程
 - 設立獨立帳目或戶口處理有關樓宇復修工程費用的收支事宜
 - 妥善保存相關的單據、發票、憑單、收據及其他文件

1

掌握簽署合約前的準備工作

- ✓ 認識復修工程中的主要持份者
 - 了解三方的責任及工作
- ✓ 了解簽約及施工前的工作安排
 - 進行工程費用集資
 - 預留合理時間擬訂合約
 - 工程顧問制定工地監察計劃
 - 工程承建商提交文件作批核

小錦囊

建立有效溝通渠道

大廈進行復修工程，往往會出現不少問題，如工程遇上緊急狀況，業主/法團應通知工程顧問及工程承建商作即時處理。如只涉及非緊急或發現個別工程不妥善之處，業主/法團可考慮設立反映意見的渠道，例如增設意見箱/意見簿於大廈當眼位置以供各業主們就工程的進度及情況表達意見。良好及有效的溝通，不但有助加快工程人員了解、處理及跟進工程不妥善的地方，亦可按緩急先後處理各項問題。另一方面，業主們可透過此溝通渠道，了解工程人員於處理問題後的匯報，這亦有助業主/法團掌握工程的進度。

簽訂合約的時間

為減少由於法團在通過一些大型項目的決議後，於極短時間與供應商/承辦商簽訂合約而可能引起的糾紛，如投標價值超過法團每年預算的20%，有關法團應視乎個案情況，考慮在法團業主大會通過有關決議後至少一個月，才與供應商/承辦商簽訂合約。

ICAC防貪資訊

- ✓ 要求工程顧問制定工地監督計劃，註明工程期內監督及專業人士的參與程度、工地巡查頻率、巡查人員的資格及履歷、需要檢驗和測試的工程項目、工程會議安排及涉及質量監控之各種措施等
- ✓ 要求工程顧問和工程承建商定期提交工程報告以獲得工程進度及相關資訊
- ✓ 定期檢討現場施工進度。若發現有延誤，應要求工程顧問和工程承建商解釋及作出補救方案
- ✓ 在可行情況下，抽查工程顧問是否有按照已批核的工地監察計劃進行監管工作，如發現任何偏差，應即時要求糾正
- ✓ 放置物料樣板在妥善地方，以供**業主/法團**或施工人員隨時查閱
要求承建商就隱蔽工程提交相片記錄，以便查閱施工工序是否妥善完成

舉報貪污熱線：2526 6366

誠信樓宇管理諮詢熱線：2929 4555

誠信優質樓宇管理專題網站：www.bm.icac.hk



做好簽約前準備，釐清疑問，定期檢討進度，確保工程質量良好！



查詢「樓宇復修平台」的詳情，請與市區重建局聯絡：

電郵地址：www.brplatform.org.hk

熱線電話：3188-1188



參考資料

掃描二維條碼瀏覽 / 下載

參考資料	掃描二維條碼瀏覽 / 下載	
網頁	「樓宇復修平台」	
樓宇復修實務指南	樓宇復修實務指南 (註：可直接連結下載實務指南)	
樓宇復修流程步驟短片	有關本樓宇復修步驟的短片， 可於「樓宇復修平台」網站內觀看	

第六步 《驗收工程及完工》



1

驗收已完成的工程及解除命令 (如有)

- ✓ 進行檢測和調試
- ✓ 巡視及驗收工程
- ✓ 提交法定要求文件
- ✓ 安排政府部門視察以解除命令
- ✓ 確認完工日期、延期安排及發出完工證明書



2

工程承建商在保固期內修補損毀

- ✓ 了解保固期內各方的責任



3

制定長遠的樓宇維修保養計劃

- ✓ 了解樓宇維修保養的目的
- ✓ 了解預防性維修保養
- ✓ 了解維修保養的策略及標準
- ✓ 制定樓宇維修保養周期表
- ✓ 設立專項的維修特別基金



4

為樓宇購買保險

- ✓ 了解樓宇保險的作用
- ✓ 了解樓宇保險的種類

「預防性維修保養」的好處

- 有效維持樓宇構件狀況及設施效能良好，發揮其最完善的效能；
- 避免危害住戶及公眾安全；
- 減低緊急維修對住戶做成的不便；
- 比進行緊急維修工程所需的成本較低；
- 減慢樓宇老化速度，延長使用年期。



小錦囊

定期及預防性維修保養及適時的小修小補可避免絕大部份緊急事故發生，但**業主/法團**應理解故障/損毀問題仍有機會發生。因此，**業主/法團**更應做好準備，以在問題出現時能快速及有效地作出反應。

ICAC防貪資訊

- ✓ 要求承建商申請款項時提交附有施工相片的證明文件
- ✓ 要求顧問公司在處理款項申請和簽發完工證書前必須派員視察維修項目，並簽署確認完成
- ✓ 聯同工程顧問、工程監督(如有)及工程承建商，共同進行實地巡視及驗收有關項目的質量，並確定所需的補修措施
- ✓ 在核實工程已大致完成前，要求工程顧問擬訂和向**業主/法團**提交工程缺陷表
- ✓ 在保固期屆滿並向承建商發出完工證明書前，聯合檢查執漏工程是否已圓滿完成

舉報貪污熱線：2526 6366

誠信樓宇管理諮詢熱線：2929 4555

誠信優質樓宇管理專題網站：www.bm.icac.hk



認真驗收工程，保固期內
完成補修工程，制定長遠
保養計劃，購買合適的樓
宇保險！



查詢「樓宇復修平台」的詳情，請與市區重建局聯絡：

電郵地址：www.brplatform.org.hk

熱線電話：3188-1188



參考資料

掃描二維條碼瀏覽 / 下載

網頁	「樓宇復修平台」	
樓宇復修實務指南	樓宇復修實務指南 (註：可直接連結下載實務指南)	
樓宇復修流程步驟短片	有關本樓宇復修步驟的短片， 可於「樓宇復修平台」網站內觀看	