

香港特別行政區政府

The Government of the Hong Kong Special Administration Region

發展局

香港花園道  
美利大廈九樓



Development Bureau  
9/F, Murray Building  
Garden Road, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. DEVB(PL-CR) 2/15-08

電話 Tel.: 2848 6297

來函檔號 Your Ref. CB/1/BC/4/09

傳真 Fax: 2899 2916

中環昃臣道八號  
立法會大樓  
法案委員會秘書  
林秉文先生

林先生：

《2010年建築物（修訂）條例草案》委員會  
政府當局就跟進事項的回應

為回應議員在《2010年建築物（修訂）條例草案》（《條例草案》）的法案委員會於2010年12月23日、2011年1月7日和24日的會議上的討論，我們就議員曾提出查詢的事宜提供資料如下。

業主立案法團的刑事責任

根據擬議新訂的第40(1BC)及(1BD)條，任何人沒有遵從送達予該人的法定通知（以對由該人擁有的建築物或窗戶進行訂明檢驗），即屬犯罪，最高分別可處第5級罰款及監禁1年，以及第4級罰款及監禁3個月。在2011年1月7日的法案委員會會議上，議員要求政府當局闡明，業主立案法團（法團）的管理委員會內的業主如無合理辯解而沒有遵從送達予法團的通知，是否可處第40(1BC)或(1BD)條所訂的監禁刑罰。

一般而言，根據擬議新訂的第 30B(3)、(4)、(5)或(6)條或第 30C(3)或(4)條，當局會向建築物的有關部分或窗戶的擁有人送達法定通知。如建築物的該部分或該窗戶位於建築物的公用部分，該通知則會向該建築物的共同擁有人或法團發出。倘若該通知是送達予法團，法團身為一個根據《建築物管理條例》（第 344 章）成立的法人團體，如沒有遵從向其送達的法定通知，將直接可處第 40(1BC)或(1BD)條所訂的刑罰。此外，根據下列引述的《建築物條例》（第 123 章）第 40(6)條：

「如本條例所訂罪行由法人團體所犯，且經證明是在該法人團體的任何董事、經理、其他與該法人團體的管理有關的高級人員，或本意是以上述任何身分行事的人的同意或縱容下所犯的，或可歸因於上述董事、經理、高級人員、或本意是以上述任何身分行事的人本身的疏忽或過失，則該人與該法人團體均屬犯有該罪行。」

因此，只要有直接可接納的證據，證明法團的管理委員會的成員擔當第 40(6)條所述的角色，而他們在無合理辯解下沒有遵從通知，則這些成員可能屬犯罪。不過，對這些管理委員會的成員作出的任何檢控，仍受第 344 章第 29A(1)條規限。該條訂明：

「管理委員會委員如真誠地及以合理方式行事，則無須為法團或代表法團的任何人一

- (a) 在行使或本意是行使本條例授予法團的權力時；或
- (b) 在執行或本意是執行本條例委以法團的職責時，

所作出的作為或造成的錯失，承擔個人法律責任。」

當局會在考慮全部所得證據，並參考相關的各項法律條文後，才對任何相關人士採取檢控行動，一併控告這名人士和有關法團。

### **物業管理人的刑事責任**

在上述會議上，議員亦要求政府當局闡明有關管理人員如因不理會法團的管理委員會的指示，而沒有遵從送達予法團的法定通

知（以對該建築物公用的部分或窗戶進行訂明檢驗），是否可處擬議新訂的第 40(1BC)或(1BD)條所訂的監禁刑罰。

一如上文所述，第 40(1BC)或(1BD)條只適用於任何沒有遵從根據擬議新訂第 30B(3)、(4)、(5)或(6)條或第 30C(3)或(4)條送達予該人的法定通知的人士。如物業管理人並非法團的任何董事、經理、其他與該法團的管理有關的高級人員，或本意是以上述任何身分行事的人，則第 40(6)條並不適用於物業管理人。因此，物業管理人不會純粹基於擁有人的代理人而可處第 40(1BC)或(1BD)條所訂的刑罰。這與擁有人須對其物業負上最終責任的原則相符。不過，物業管理人仍須負上公契及／或法團與管理人之間所簽訂的管理合約所訂明的法律責任。為此，管理人員需要按每宗個案的情況，承擔某程度的民事責任。

### 市場上註冊驗檢人員及合資格人士的供應

於 2011 年 1 月 24 日的法案委員會會議上，議員問及有關市場上可進行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下的訂明檢驗的專業人士的供應。

在《建築物條例》下，須獲建築事務監督批准及同意進行的大型建築工程，須由已根據《條例》註冊的認可人士及註冊結構工程師負責，現時該等人士共有約 1 800 人。為使樓宇業主有更多選擇及促進市場競爭，樓宇檢驗的服務提供者的範圍，將會由認可人士和註冊結構工程師，擴大至註冊建築師、相關界別的註冊專業工程師和相關界別的註冊專業測量師。這些建築師、工程師和測量師須在其相關法定專業註冊管理局註冊，並在樓宇建造、修葺和保養方面具備相關工作經驗。擴大後的範圍內的所有專業人士均會註冊為「註冊檢驗人員」，以在《條例》下進行強制驗樓計劃下的檢驗。經此擴大範圍後，我們預計註冊檢驗人員的數目可達約 6 500 人，應該可以滿足推行每年涵蓋 2 000 幢樓宇的強制驗樓計劃的市場需求。擴大範圍亦會同時促進業界競爭。

與強制驗樓計劃下的樓宇檢驗比較，由於強制驗窗計劃每年涵蓋 5 800 幢樓宇，在該計劃下對檢驗窗戶的合資格人士需求將會更大。窗戶檢驗較樓宇檢驗簡單和容易，為確保有足夠合資格的人員以滿足公眾需求和增加市場競爭，窗戶檢驗的服務提供者（即合

資格人士)的範圍將會擴大至包括認可人士、註冊結構工程師、註冊檢驗人員、註冊一般建築承建商和已就與窗戶相關的小型工程項目註冊的註冊小型工程承建商。目前在這範圍內約有 10 000 名從業員，而隨著小型工程監管制度的實施，註冊小型工程承建商的註冊數字亦一直增長，我們相信合資格人士的數字會進一步持續上升。由於窗戶修葺工程在本質上相對簡單，我們預期大部分窗戶修葺工程都屬小型工程。合資格人士可連續完成同一樓宇內大量窗戶的檢驗及(如有需要)維修工作。合資格人士的供應應該足以滿足每年 5 800 幢樓宇的市場需求。此外，由於這些人員已在《條例》下的相關界別中註冊，建築事務監督信納他們有能力遵從與強制驗窗計劃有關的技術規定。

### 註冊檢驗人員及合資格人士的作業備考/作業守則

正如我們早前於另一份名為《附屬法例及作業備考》的文件(編號 CB(1)1983/09-10(02))中解釋，香港的建築安全標準及要求由一個三層架構規管。強制驗樓及驗窗計劃將採用一套類近的架構，當局將發出作業守則及作業備考，為業界提供有關強制驗樓/驗窗計劃要求的程序、技術標準及作業細則。

因應議員的要求，擬議中作業守則的摘要及有關進行招標程序的最佳做法的作業備考的擬稿已夾附於**附錄**供議員參考。由於作業守則及作業備考將反映《條例》及相關規例訂明的法定要求，其實際用詞需視乎《條例草案》及將由立法會審議的相關規例的最終版本而定。

發展局局長

(方兆偉



代行)

2011年2月10日

副本呈：  
律政司司長  
民政事務總署署長  
屋宇署署長

## 強制驗樓計劃和強制驗窗計劃作業守則的擬稿 內容摘要

擬議中的強制驗樓計劃和強制驗窗計劃作業守則（下稱“守則”）將是一份技術文件，就有關的技術標準和程序規定為註冊檢驗人員和合資格人士提供指引，以便他們在強制驗樓計劃和強制驗窗計劃下進行樓宇和窗戶的檢驗工作及監督修葺工程。守則亦為註冊承建商提供技術標準的指引，以便他們在強制驗樓計劃和強制驗窗計劃下進行所需的修葺工程。

守則擬稿的範圍和內容概述如下：

### 1. 簡介

在強制驗樓計劃下，樓宇業主收到建築事務監督根據《建築物條例》送達的通知書後，須委任註冊檢驗人員進行驗樓，以及委任註冊承建商在註冊檢驗人員的監督下為其樓宇進行所需的糾正和修葺工程。在強制驗窗計劃下，樓宇業主收到建築事務監督根據《建築物條例》送達的通知書後，則須委任合資格人士進行驗窗，以及委任註冊承建商在合資格人士的監督下為其樓宇的窗戶進行所需的修葺工程。窗戶的修葺工程可由獲委任進行驗窗的合資格人士負責進行，前提是該名人士須為註冊承建商。

守則主要涵蓋以下範疇：

- (i) 註冊檢驗人員、合資格人士和註冊承建商的職責；
- (ii) 檢驗及評估；
- (iii) 詳細勘測；
- (iv) 糾正及修葺的準則和方法；
- (v) 監督及管制；及

(vi) 報告。

## 強制驗樓計劃

### 2. 註冊檢驗人員和註冊承建商的職責

註冊檢驗人員的職責已在守則內指明，當中包括：須親自進行驗樓；提供妥善監督；確保修葺物料及其使用符合《建築物條例》及相關標準；確保修葺工程安全並致使樓宇安全；就任何緊急情況、違反《建築物條例》條文的情況，以及註冊檢驗人員和註冊承建商的委任等事宜通知建築事務監督和業主；向建築事務監督和業主呈交相關文件。關於註冊承建商須按照《建築物條例》及相關標準進行修葺工程及確保樓宇和窗戶已被致使安全的職責，亦已在守則內指明。

#### **(a) 親自進行驗樓**

註冊檢驗人員須親自進行驗樓，以及保存每日檢驗記錄，當中應載有驗樓的時間和日期、已檢驗的位置及項目或部分等詳細資料。在完成驗樓後，須將每日檢驗記錄連同驗樓報告呈交屋宇署。註冊檢驗人員須在驗樓證明書中核證有關檢驗已由他親自進行。

#### **(b) 通知建築事務監督和樓宇業主**

註冊檢驗人員須就任何緊急情況、違反《建築物條例》條文的情況及註冊檢驗人員和註冊承建商的委任事宜，通知建築事務監督。緊急情況可包括與樓宇失修有關的緊急情況及／或危害健康的緊急事故（例如：有從高處墮下危險並對公眾構成威脅的鬆脫外牆批盪／飾面／外牆瓷磚，以及剝落／鬆脫混凝土構件；不尋常的樓宇傾斜或移動；有從高處墮下危險並對公眾構成威脅的危險／鬆脫招牌；對環境造成嚴重滋擾

的欠妥／淤塞排水管)。除了通知建築事務監督外，為着業主和佔用人設想，註冊檢驗人員亦須告知他們上述情況／事宜。此外，註冊檢驗人員須提供一份驗樓報告及告知業主須定期保養的項目。

### 3. 檢驗及評估

#### (a) 範圍

某幢樓宇被選定為強制驗樓計劃下的目標樓宇後，須進行驗樓的範圍將包括公用部分(私人處所內的地方除外)、外牆、《建築物(檢驗及修葺)規例》所訂明的伸出物，以及招牌。然而，檢驗公用部分時，亦須檢驗位於樓宇非公用部分內的公用排水管。

檢驗的範圍須包括以下樓宇構件：

##### (i) 外牆附建構件及其他構件

外牆及有關構件(例如：幕牆、圍牆、天窗、外牆覆蓋層、外牆瓷磚、批盪、金屬閘等)、伸出物(例如：簷篷、晾衣架及屋宇裝備裝置支架)及招牌。

##### (ii) 結構構件

樓宇結構(例如：懸臂式伸出物、傳力構築物支柱、牆、橫樑、樓板、樓梯及其飾面等)、伸出物(例如：露台、外廊及花槽)及結構構件上的違例改動及加建。

##### (iii) 樓宇消防安全構件

火警逃生通道、滅火及救援通道、耐火結構，

以及影響消防安全的違例改動及加建或更改用途(例如：庇護層的構築物；於出口路線圍封牆、分隔牆、樓面及天花板的無防護開口；更改用途以作貯存危險物料)。

(iv) 排水系統

於公用地方範圍內的排水系統、樓宇外牆上的排水管、公用管槽內的排水管、地面之下及以上的公用排水系統，以及違例改動及加建的排水系統(例如：錯誤接駁污水或廢水至排水明渠，或將污水或廢水排放至樓宇外部地方或露天地方)。

(v) 僭建物

於外牆、公用地方(包括外部地面、休憩用地、花園、遊樂場、私家街道和通道)，以及在屋頂、平台、庭院或里巷等的僭建物。

**(b) 記錄及參照標準**

註冊檢驗人員須從屋宇署取得有關的經批准圖則，以及根據簡化規定展開或進行有關小型工程的圖則及詳圖、按照《建築物條例》第39C條向建築事務監督呈交的圖則及文件，以便清楚了解樓宇的整體設計及建造，包括樓宇落成後的改動及加建工程。註冊檢驗人員應運用專業判斷以辨別任何不尋常的建築和需要關注的地方。

一般而言，驗樓及修葺工程的參照標準應採用有關樓宇在建造時的法定標準。如在樓宇落成後曾進行及完成工程，則應依法例規定的相關標準。



### **(c) 檢驗要求**

雖然憑目視及表面測試的方法一般都足以達致驗樓的目的，但註冊檢驗人員可憑其專業判斷，採用最合適的驗樓方法。這個做法不但讓專業人士可根據個別樓宇的破舊程度、現場環境等獨特情況作出適當判斷，還可在合適情況下，選用有關的先進科技及方法。守則還向註冊檢驗人員指出要留意樓宇某些常見的欠妥之處，並提供進行驗樓的指引。

至於對公眾安全構成較高風險的構築物，例如懸臂式伸出物及傳力構築物，如構築物屬隱蔽式，守則會指明最低限度的檢驗百分率。

註冊檢驗人員應決定哪些是對佔用人或公眾安全構成明顯威脅的嚴重欠妥或未符標準之處。如在驗樓及監督樓宇修葺工程的過程中察覺到任何與樓宇安全有關的緊急情況，註冊檢驗人員應立刻向建築事務監督通報，並知會有關佔用人及業主。

註冊檢驗人員在切實可行範圍內，應進行目視檢驗，以確定並記錄所有僭建物，包括任何疑似分間單位的徵象，如有僭建物會阻礙進行驗樓及隨後的修葺工程，註冊檢驗人員應在驗樓報告內清楚說明。

### **(d) 跟進行動**

註冊檢驗人員應評估已檢查構件的情況，並根據驗樓結果和專業判斷建議有關跟進行動。這包括在驗樓報告內提供修葺工程建議，以及任何所需採取的緊急行動。如欠妥情況由公用地方或外牆伸延至私人物業內，註冊檢驗人員應設法確定破損的範圍。若因業主不合作而無法進入私人物業內檢驗，註冊檢驗人員可

在驗樓報告內詳細記錄有關由公用地方或外牆伸延至私人物業內的欠妥情況，以便屋宇署採取跟進行動。

#### 4. 詳細勘測

##### **(a) 範圍**

如欠妥情況嚴重，而且欠妥不是由於正常損耗所引致，以及造成結構上不穩定或嚴重危害健康的情況，而在驗樓時無法確定欠妥的範圍或成因，便可能需要進行詳細勘測。註冊檢驗人員應運用專業判斷，考量是否需要進行詳細勘測，並選定最適當的勘測方法。

守則指出某些嚴重而可能需進行詳細勘測的結構或排水系統欠妥之處，供註冊檢驗人員參考。其中包括嚴重的結構裂縫（例如受彎、對角綫、受拉、螺旋形的裂縫），過度變形，大範圍剝落、結構構件嚴重銹蝕、錯誤接駁排水管及欠妥的面地之下的排水管，。

除目視外，可視乎情況採用不同的破壞性及非破壞性測試作詳細勘測（例如輕錘擊測試、碳化測試、氯及水泥含量測試、取芯及反彈鎚測試、混凝土保護層檢查、量度截面損耗、電化學勢、色粉測試、煙測試及閉路電視檢查）。

##### **(b) 對安全及衛生威脅的評估**

根據詳細勘測的結果，註冊檢驗人員應進行評估以查明有關樓宇構件的安全水平，並建議相應的跟進行動。本守則就計算“結構性能系數”以評估結構構件的安全水平為註冊檢驗人員提供指引。結構構件的“結構性能系數”定義為其極限狀態抗力與設計荷載效應的比率。計算極限狀態抗力與設計荷載效應應依據認

可的標準，並應考慮荷載、物料的強度及特性、以及分項安全系數等規定。

如註冊檢驗人員未能確定物料特性，在以下情況下可採用“可能出現的最差物料強度”。當採用特徵物料強度作初步評估，發現結構構件未能承受評估的總荷載；結構因損毀或破舊而引致物料實際強度低於特徵強度；或設計時所用的特徵物料強度未能查悉。結構構件某一位置的“可能出現的最差物料強度”可視為現場混凝土強度估算的下限，並可根據以下的方程式計算

$$WCS = \frac{\sum_1^n f_c}{n} \left( 1 - \frac{0.12}{\sqrt{n}} \right)$$

式中：

WCS 是“可能出現的最差物料強度”

$f_c$  是個別樣本的強度

$n$  是計算“可能出現的最差物料強度”所採用的測試樣本數目

當採用“結構性能系數”評估結構構件的安全水平，並發現結構構件的極限狀態抗力低於設計荷載效應時，註冊檢驗人員應立即向建築事務監督報告，並進行緊急補救工程。

當發現位於公眾可達到的私家街道或後巷的地面之下排水管有淤塞或欠妥，並對公眾構成危險或危害健康，註冊檢驗人員應立即採取補救行動。如未能進行緊急補救行動，註冊檢驗人員應立即向建築事務監督報告。

### **(c) 詳細勘測建議書**

註冊檢驗人員如打算進行詳細勘測，應在展開前向建築事務監督呈交打算進行詳細勘測的通知書以及詳細勘測建議書。在建築事務監督接納有關的勘測建議書前，不得進行詳細勘測。

守則已說明詳細勘測建議書的主要內容，以供註冊檢驗人員參考。這些內容包括進行詳細勘測的目的、範圍、方法及理據。

## **5. 糾正及修葺**

### **(a) 範圍**

在完成檢驗、評估及詳細勘測後，如有需要，註冊檢驗人員須制訂恰當的糾正及修葺方案，用以修復所有未符標準及欠妥之處。一般而言，修葺工程的參照標準應採用樓宇建造時的法定標準。如在樓宇落成後曾進行及完成工程，則應依法例規定的相關標準。

如糾正或修葺工程並非豁免工程，也不是可根據簡化規定而進行的小型工程，則須獲得建築事務監督事先批准圖則及同意才可展開工程。

### **(b) 挑選修葺方法的準則**

註冊檢驗人員在挑選合適的修葺方法時，須考慮有關構件的狀況、安全及衛生的規定、耐久性、可接近性、修葺物料，以及應用方法與原結構基層的相容性等。

儘管本守則為註冊檢驗人員就常用的修葺方法（例如：物料的強度及耐久性、與原物料的相容性、耐火

性、抗銹蝕能力、修葺工程進行期間及完成後對結構的影響、原結構的表面處理，以及支承荷載能力) 及驗證測試 (例如：對焊接進行的磁粉檢查及超聲波檢查、出廠證明書、抗拔測試、球測試、氣測試、煙測試、水測試及閉路電視檢查) 提供技術標準，註冊檢驗人員可運用專業判斷以採納最合適的修葺方法與驗證測試。這個做法不但讓專業人士可根據個別樓宇的破舊程度、現場環境等獨特情況作出適當判斷，還可在合適情況下，選用有關的先進科技及方法。

糾正及修葺工程應使樓宇於下一檢驗周期前的十年內保持安全。不過，部份組件可能須定期維修以確保修葺維持直至下一檢驗周期；註冊檢驗人員應於檢驗報告內指出這些組件，並向業主說明有關需要的維修項目。註冊檢驗人員應向業主說明在下一次檢驗前應進行定期維修的組件。

## 6. 監督及管制

註冊檢驗人員須在糾正及修葺工程進行期間作出妥善監督及管制，以確保物料質量、工作質量及安全。有關監督及管制包括：採取足夠措施，以管制糾正及修葺工程的施工次序及竹棚架的豎設和保養；確保糾正及修葺工程是根據註冊檢驗人員的檢驗結果進行的。

因應社會對修葺工程的標準與質素的關注，註冊檢驗人員須對修葺工程的某些關鍵階段 (例如：在修葺外牆鋪設批盪前檢查第一批次的批盪原料混配及檢查基層、進行抗拔測試、檢查鋼筋、重置結構構件、對焊接進行非破壞性測試、閉路電視檢查等) 根據其判斷親自進行所需的監督，以確保修葺工程在預備、施工及完成後均能達至規定的標準。已列入檢驗報告內，以及在修葺期間發現的不足及欠妥之處均需修葺或糾正。如註冊檢驗人員需要代表協助以監督修葺工程的某些非關鍵階段，本

守則就註冊檢驗人員代表的資格及經驗的規定提供指引。

在進行糾正及修葺工程的任何時間內，須為工人、佔用人及公眾提供並維持妥善保護措施及安全通道，並須定時清除碎石瓦礫，以免導致構築物負荷過重，或阻塞佔用人及公眾的通道。

註冊承建商須與樓宇管理公司、業主立案法團及業主保持溝通，以確保樓宇安全。註冊承建商須在樓宇的當眼處張貼告示，提醒業主及佔用人加強處所的保安。

## **7. 報告**

守則已就註冊檢驗人員須向建築事務監督呈交的文件提供指引，當中包括驗樓報告、驗樓證明書、完工報告及完工證明書。驗樓報告及完工報告的主要內容，已在守則說明。由於強制驗樓計劃只要求修葺工程足以令樓宇變得安全，如業主希望在強制驗樓計劃進行檢驗及修葺工程時一併進行額外工程，有關工程須與基本的修葺工程在有關文件分開列明。

### **強制驗窗計劃**

## **8. 合資格人士和註冊承建商的職責**

合資格人士的職責已在守則內指明，當中包括：須親自進行驗窗；提供妥善監督；確保修葺物料及其使用符合《建築物條例》；確保修葺工程安全並致使窗戶安全；就任何緊急情況，以及合資格人士和註冊承建商的委任等事宜通知建築事務監督和業主；向建築事務監督和業主呈交相關文件。關於註冊承建商須按照《建築物條例》進行修葺工程及確保窗戶已被致使安全的職責，亦已在守則內指明。

#### **(a) 親自進行驗窗**

合資格人士或其代表須在一份指明表格內核證有關檢驗已由他親自進行。

#### **(b) 通知建築事務監督和樓宇業主**

合資格人士須就任何緊急情況及合資格人士和註冊承建商的委任事宜，通知建築事務監督。緊急情況可包括與窗戶失修有關的緊急情況（例如：有從高處墮下危險並對公眾構成威脅的危險／移位窗框/窗扇）。除了通知建築事務監督外，為着業主和佔用人設想，合資格人士亦須告知他們上述情況／事宜。如聘用不同的合資格人士進行驗窗和監督修葺工程，負責驗窗的合資格人士須向建築事務監督呈交一份驗窗報告，以及向業主提供一份相同的報告並告知他們須定期保養的項目。

### **9. 檢驗及修葺**

所有窗戶構件的組件，必須在私人處所的內部和公用部分進行檢驗。所有經檢驗的窗戶必須於五年內，即下一檢驗周期前保持安全；已修葺的窗戶應保持安全至下一檢驗周期，但需進行定期保養，例如：輕微潤滑窗鉸及清理窗鉸和窗軌的塵埃和污垢，以確保窗戶在五年內仍

然安全。合資格人士須向業主說明應定期保養的組件。

## **10. 監督及管制**

合資格人士須在糾正和修葺工程進行期間作出妥善監督和管制，以確保物料質量、工作質量和安全。有關監督和管制包括：採取足夠措施，以管制糾正和修葺工程的施工次序及竹棚架的豎設和保養；確保糾正和修葺工程是根據合資格人士的檢驗結果進行的。

## **11. 報告**

守則已就合資格人士須向建築事務監督呈交的文件提供指引，當中包括驗窗報告（如情況適用），以及驗窗和完工證明書。

**屋宇署**

**2011年2月**



## 在強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下為委聘註冊檢驗人員／合資格人士及註冊承建商進行招標程序的最佳做法

### 引言

由政府、香港房屋協會(房協)及市區重建局(市建局)合作推行的樓宇更新大行動在其實施過程中，讓當局獲得了寶貴經驗，用以教育公眾（包括樓宇業主及建築專業人士）採用適當的委聘程序。就此，房協及市建局在與廉政公署緊密聯繫下，印發了一份維修工程指引(指引)，闡明有關各方的角色及責任、反圍標的最佳做法，以及甄選和管理顧問公司和承建商的適當程序。這份指引已上載於房協的網頁，可供瀏覽查閱（網址：[http://www.hkhs.com/chi/business/pdf/OBB\\_MTC\\_guide\\_2round.pdf](http://www.hkhs.com/chi/business/pdf/OBB_MTC_guide_2round.pdf)）。

### 招標程序的最佳做法

2. 註冊檢驗人員及合資格人士在安排進行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下的修葺工程時，應採用指引所訂招標程序的最佳做法，並須特別注意以下各點：

#### (A) 委聘註冊檢驗人員或合資格人士

- (a) 任何有意參加投標的註冊檢驗人員／合資格人士均須參考指引的做法，並在遞交標書時（即使招標文件並無有關要求），須提交一份由註冊檢驗人員／合資格人士及他所屬公司共同簽署的聲明，承諾在業主公布招標結果前，他本人、他所屬公司的董事及僱員、代理人及分判顧問公司從未及不會：
- 向業主以外的任何人士披露任何招標價格；
  - 透過與任何其他人士的安排，調整投標價格；
  - 與任何其他人士就投標訂立任何協議；及

- 就有關投標以任何方式或串通任何其他人士而作出任何詐騙行爲。
- (b) 當確定獲得委任時，註冊檢驗人員／合資格人士須向業主遞交一份由他簽署的信件，在信中聲明過去曾否因涉及與任何工程有關的貪污或詐騙等罪行而被定罪。另外，無論合約中有否載列道德承擔條款，註冊檢驗人員／合資格人士須遞交一份由他及他所屬公司共同簽署的聲明，以確認遵守以下道德承擔條款：
  - 禁止註冊檢驗人員／合資格人士、他所屬公司的董事及僱員、代理人及分判顧問公司，在進行與合約有關的任何業務時，提供、索取或接受根據《防止賄賂條例》(第201章)第2條所界定的任何利益；
  - 註冊檢驗人員／合資格人士、他所屬公司的董事及僱員、代理人及分判顧問公司必須以書面方式，披露關於其個人／財務利益與其在合約下的相關職責之間的任何衝突或潛在衝突，並在作出如此披露後，須採取一切合理步驟或措施，盡可能減少或消除有關的衝突；
  - 禁止註冊檢驗人員／合資格人士、他所屬公司的董事及僱員、代理人及分判顧問公司(以有薪酬或無薪酬的形式)進行任何業務或工程，以致可能令其個人或財務利益與其在合約下的相關職責之間產生衝突；以及
  - 註冊檢驗人員／合資格人士及他所屬公司須採取所有必要措施，保護由業主或業主授權而託付予註冊檢驗人員／合資格人士、他所屬公司的董事及僱員、代理人及分判顧問公司的任何機密／保密資料或數據，不會向合約允許的人士以外的第三方洩露。

#### (B) 委聘註冊承建商

為訂明修葺工程安排進行招標時，註冊檢驗人員／合資格人士須遵守指引所訂的最佳做法，並確保所有招標程序均以公開招標的形式進行。另外，所有招標文件應以業主名義發出，而不得披露任何與註冊檢驗人員／合資格人士及他的公司有關的資料。遞交標書的承建商，須同時遞交一份按照指引要求有關誠信及反圍標的聲明。合約內應包括有關道德承擔條款，而承建商在獲得委聘時，須遞交一份遵守道德承擔條款的聲明及一封確認信，聲明過去曾否因涉及與任何工程有關的貪污或詐騙等罪行而被定罪。

3. 本作業備考應與《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》ADV-18“防止貪污”一併閱讀。謹請注意，根據《建築物條例》的規定，任何註冊檢驗人員／合資格人

士／註冊承建商如被裁定觸犯涉及與建築工程有關的貪污或詐騙罪行，可被紀律處分。

建築事務監督區載佳

檔號           ： BD XXX

初版           ： XXXX年X月(助理署長／)

