

2010年6月22日

討論文件

立法會發展事務委員會
「樓宇更新大行動」－進展和最新情況

目的

本文件旨在告知議員「樓宇更新大行動」(更新行動)的最新進展，並就建議向更新行動增撥5億元以協助更多破舊樓宇的業主進行維修工程及創造更多就業機會一事，徵詢議員的意見。

背景

2. 作為在2008年金融海嘯下一項「保就業」的針對性措施，政府與香港房屋協會(房協)和市區重建局(市建局)合作，推出20億元的更新行動，提供津貼及一站式技術支援，協助破舊樓宇的業主進行維修及保養工程。這項一次過的行動，旨在達致為建造業界創造更多就業機會和改善樓宇安全的雙重目標。立法會財務委員會已批准一筆總數為17億元的撥款¹，作為政府在更新行動的分擔款額，其餘為數3億元的款額則由房協和市建局平均分擔。

3. 更新行動涵蓋兩類別的樓宇 –

第一類別目標樓宇包括已經成立業主立案法團(法團)的樓宇。合資格樓宇的法團可申請參加更新行動，以進行自願性的維修工程。我們已經以電腦抽籤決定處理合資格樓宇申請的優先次序；及

第二類別目標樓宇屬在組織維修工程上有困難的樓宇，例如沒有法團的樓宇。屋宇署會視乎情況，向這類別的樓宇發出法定修葺令，要求有關人士進行所需

¹ 財務委員會在2009年4月24日批准政府於更新行動的分擔款額原為7億元，但由於7億元核准承擔額不足以應付破舊樓宇的業主提出的申請，財務委員會在2009年7月3日批准額外注資10億元，以擴大更新行動，政府在更新行動的分擔總額因而增至17億元。

的維修工程。如樓宇的業主不願意或無法自行進行維修工程，屋宇署會安排顧問和承建商，代業主進行有關維修工程。扣除在更新行動下可獲得的津貼後，屋宇署會向業主收回餘下的維修費用(包括監工費)。不過，若樓宇的業主或法團願意自行組織進行維修工程，便可按第一類別目標樓宇的模式進行維修工程。

最新情況和進展

第一類別目標樓宇

4. 我們共收到 1 128² 宗第一類別目標樓宇的申請，當中有 1 014 宗申請符合申請資格或申請人沒有自動退出。我們已按在 2009 年 6 月以電腦抽籤決定的先後次序有系統地處理合資格的申請。截至 2010 年 5 月 31 日，共有 1 010 幢第一類別目標樓宇已獲得「原則上批准」，這些樓宇現正處於前期籌備工作的不同階段，包括甄選和委聘認可人士、安排進行樓宇檢查、擬備甄選和委聘承建商的招標文件等工作。這些樓宇當中有 102 幢正進行維修工程；另有 21 幢樓宇的工程已大致完成。房協和市建局正繼續處理餘下 4 宗申請，並預計可在 2010 年 6 月底就這些申請發出「原則上批准」。

第二類別目標樓宇

5. 截至 2010 年 5 月 31 日，已有 639 幢樓宇獲選定為第二類別目標樓宇，這些樓宇一般為未有遵行法定命令的破舊樓宇或由立法會及區議會議員提名的樓宇。

由屋宇署進行的維修工作

6. 在業主或法團無法自行組織維修工程，並需要屋宇署安排維修工程的第二類別目標樓宇中，有 110 幢樓宇正進

² 申請數目最多的地區是油尖旺區及深水埗區，分別有 297 宗(約佔 26%)和 129 宗(約佔 11%)申請。

行維修工程，另有 78 幢樓宇的工程已大致完成，預計這 110 幢樓宇的工程可於 2010 年年底完成。

由業主進行的維修工作

7. 至於業主或法團願意組織進行維修工程的第二類別目標樓宇中，獲得「原則上批准」的個案共有 83 宗。當中有 26 幢樓宇正進行維修工程；另有 8 幢樓宇的工程已大致完成。此外，另有 50 幢樓宇的業主亦已表示願意自行組織進行維修工程，房協與市建局會視乎業主組織工程的進度，陸續處理這些個案，以便盡快給予業主「原則上批准」。

8. 至於餘下已被選定的第二類別目標樓宇，屋宇署會聯同房協和市建局，繼續徵詢業主是否願意自行組織進行維修工程；並會陸續為無法進行維修工程的業主安排進行有關工程。

進度總結

9. 總括來說，綜合第一及第二類別，共有 107 幢樓宇的維修工程已經完成，238 幢樓宇正在進行維修工程，另有 936 幢已獲「原則上批准」的樓宇將會於完成採購程序後開展維修工程。房協、市建局及屋宇署亦正與另外 368 幢第二類別樓宇的業主聯絡，以協助他們進行維修工程，或代業主進行有關工程。另有 4 個第一類別樓宇的申請正由房協和市建局處理中。

創造職位

10. 更新行動有效地創造了就業機會。每幢目標樓宇平均可為建築專業人員、承建商、技術人員、工人等創造約 20 個就業機會。這些就業機會，包括以個別工作型式聘請的工人（例如搭棚），以及就整個工程期以合約條件聘請的技術及專業人員（例如維修工程的策劃及監督）等職位。自更新行動於 2009 年 5 月 7 日推出以來，建造業的

就業情況已續漸改善。根據政府統計處發放的統計數據，比較 2009 年 3 月至 5 月與 2010 年 2 月至 4 月的季度，建造業的失業率由 12.1% 降至 8.6%，而裝修和維修分支行業的失業率則由 18.7% 降至 11.4%，同一時期，裝修和維修行業的勞動人口由 66 100 人增加至 75 200 人。更新行動至今已合共創造了超過 8 100 個就業機會。

公眾教育及宣傳

11. 自推出更新行動以來，房協、市建局和屋宇署合共舉辦了超過 240 個講座和簡介會，向法團、業主、建築專業人員和承建商介紹更新行動的規定和細節，以及良好樓宇管理及組織樓宇維修工程的基本概念和程序。廉政公署(廉署)、勞工處及環境保護署亦攜手合作協辦部分有關防止貪污、勞工安全及環保作業方式的簡介會和講座。很多業主亦展開或加快成立法團的工作，以便更妥善地協調更新行動下的維修工程，以及長遠管理自己的大廈。到目前為止，共有 34 幢第二類別目標樓宇已加快工作，於更新行動在 2009 年 5 月 7 日推出後完成了成立法團。

防止貪污及不當行爲

12. 爲防止在更新行動下進行的維修工程出現貪污及不當行爲，房協和市建局經諮詢廉署後已制訂及向法團、顧問和承建商發出「樓宇更新大行動維修工程指引」，爲更新行動訂定甄選和管理顧問和承建商的規定及程序、反貪污及反合謀的作業模式，以及參與更新行動的維修工程各方的角色及責任詳情。有關指引夾附於附件 A。參與投標的顧問和承建商必須簽署承諾書(包括「誠信及反圍標條款確認書」)，表明在投標及爲法團提供專業服務時會依循公平和公正的方式作業。

13. 房協和市建局亦已委聘獨立的專業顧問進行相關的監察工作，包括檢視目標樓宇的維修工程進度；以及審閱顧問及承建商提交的文件和進度報告，以確保他們遵從更新行動的規定，然後才考慮發放津貼。兩個機構會派員出

席法團召開的會議，以便能就甄選顧問和承建商及在組織維修工程方面提供意見。

14. 如發現顧問或承建商有涉及不良行爲或操守失當的違規情況，房協和市建局會建議法團根據其協定的服務合約跟進有關事宜。截至 2010 年 5 月底爲止，房協和市建局共就 21 宗懷疑違規的個案發出通知及要求有關人士作出糾正，當中有 10 個法團在檢討有關事宜後決定終止與受聘顧問的服務合約。數個個案涉及在邀請提交意向書的廣告中披露顧問的姓名及／或聯絡方法，爲確保招標過程公開和公正，以及避免圍標的情況，更新行動並不容許這種做法。另外一些個案則涉及於未獲業主批准的情況下，向選自房協名單的承建商施加資格預審及額外的甄選條件，以及向投標者收取行政費。在業主邀請名單上另外加入房協名單中的承建商，是更新行動爲提倡更公開的招標及防止圍標的一項措施。所有有意投標人士必須在過程中獲得平等及公平對待。房協及市建局會繼續跟進有關個案。

向更新行動額外注資

15. 更新行動廣受法團、樓宇業主和市民大眾的歡迎。雖然我們獲得立法會和區議會議員的正面回應，但有些持份者告知我們，有些法團錯過了第一輪的申請，而有些當時正在成立法團的大廈業主亦無法趕及參加去年的第一類別目標樓宇的申請。很多持份者因而建議政府應推出另一輪第一類別目標樓宇的申請，以協助這類樓宇的法團。另一方面，有一些欠缺適當管理能力的樓宇業主亦需要協助進行維修工程。例如，繼 2010 年 1 月九龍馬頭圍道 45J 號樓宇倒塌後，屋宇署在 2010 年 2 月進行了全港性的特別行動，巡查全港樓齡達 50 年或以上的私人樓宇，發現有 1 032³ 幢樓宇顯示不同程度的失修情況，需要當局根據《建築物條例》採取執法行動。我們計劃向這些樓宇中自行組織維修工程上有困難的業主提供協助。

³ 在這 1032 幢樓宇中，有 293 幢樓宇現已獲發出法定命令。至於餘下的 739 幢樓宇，屋宇署現正向這些樓宇發出修葺令或勘測令。

16. 為協助更多舊樓業主盡快進行維修，財政司司長於 2010 年 2 月 24 日在其 2010-11 年度財政預算案演辭中建議向更新行動增撥 5 億元。

原有更新行動的餘款

17. 更新行動至今共涵蓋 1 014 幢第一類別目標樓宇和 639 幢第二類別目標樓宇。根據最新的估算，在完成相關工程後，原先 20 億元的撥款中會約有 3 億元的未動用款額，可供進一步運用。

18. 按上述向更新行動增撥 5 億元的建議，我們計劃集合餘款和新撥款，推出另一輪的更新行動，同時協助更多第一類別及第二類別目標樓宇進行樓宇維修工程。

資格準則的修訂

19. 我們收到立法會及區議會議員的意見，認為更新行動應考慮資助一些有大量住用單位(超過 400 個)的破舊樓宇，而現行「住用單位數目不多於 400 個」的資格準則應予取消。在考慮持份者的意見後，我們建議在新一輪的更新行動中，取消「住用單位數目不多於 400 個」的準則，以便所有破舊樓宇，不論其住用單位的數目，均可申請參加更新行動，而其他的資格準則及工程範圍則維持不變。經修訂的目標樓宇資格準則和工程範圍載於附件 B。不過，我們必須指出，免除了「400 個住用單位」的準則雖然對我們希望達成創造就業和促進樓宇安全的目標沒有重大影響，但在更新行動下獲資助的目標樓宇總數或會下降，因為有大量單位數目的樓宇將會需要較大比例的資源。

20. 我們會繼續以佔用許可證(入伙紙)所訂明的單位數目為基礎，計算個別單位可獲得的津貼額。不過，有些持份者指出，舊樓中有些樓宇的入伙紙所載的單位數目與公契所指明的數目並不相同。我們會採取靈活的方法，以按情況根據公契所訂明的單位、維修責任及業主之間就維修責

任的分擔份數提供津貼。

受助的樓宇數目

21. 在新一輪的更新行動中，可獲資助的新增樓宇總數，會視乎每幢新增目標樓宇所需的津貼額而定，而有關的資助額受多個因素影響，例如樓宇的狀況、進行維修工程的範圍、涉及維修工程的費用，以及樓宇單位和長者自住業主的數目。第一類別目標樓宇一般會進行範圍較廣的維修工程，故需要較大的津貼額。

22. 根據我們迄今的經驗，估計新一輪更新行動可資助約 900 幢目標樓宇，包括約 300 幢第一類別目標樓宇和 600 幢第二類別目標樓宇。屋宇署最近就樓齡達 50 年或以上的樓宇進行的巡查已發現約 1 000 幢樓宇可能需要維修。在扣除那些已被納入更新行動的樓宇，初步篩選顯示有超過 600 幢這些樓宇可能符合更新行動的資格準則。部分這些樓宇可能會申請參加為第一類別樓宇。就那些未能自行組織維修工程的業主，我們會考慮把他們納入第二類別，屋宇署亦可能把其他有維修需要但無組織能力的樓宇納入這個類別。現時，我們估計新一輪的第二類別目標樓宇會納入約 600 幢樓宇，而餘下的款額，我們會用於第一類別的申請，估計約為 300 幢樓宇。

23. 我們必須再次強調，在取消更新行動中有關「住用單位數目不多於 400 個」的資格準則後，可獲資助的樓宇總數目或會變動。特別是第一類別樓宇，樓宇的總數會視乎進行抽籤所決定的先後次序而定(輪候中的樓宇的單位數目會直接影響所需資助額)。不過，我們會繼續我們的目標，善用所有餘下和新的撥款，盡量協助最多的樓宇。

推行計劃

24. 更新行動會繼續以「樓宇為本」，不設資產或入息審查。申請一經批准或樓宇被選定加入更新行動，有關目標樓宇的業主(包括住用及商用單位)可獲相當於公用地方

維修費用 80%的津貼，上限為 16,000 元。年滿 60 歲的長者自住業主則可獲全數公用地方維修費用津貼，上限為 40,000 元。

25. 我們會給予樓宇業主充分時間作好準備，讓他們參加更新行動。考慮到市場上建築專業人員和承建商的供應，以及適當地在本港分批進行樓宇維修工程的需要，我們建議更新行動於 2010 年 9 月 1 日至 10 月 30 日期間接受第一類別目標樓宇的申請。與先前的更新行動一樣，合資格參加第一類別目標樓宇的申請會按電腦抽籤安排優先次序處理。屋宇署會另行着手籌備揀選合適的樓宇成為第二類別目標樓宇，當財務委員會批准有關額外注資後，便會馬上開展行動。我們計劃在 2010 年 8 月公布新一輪更新行動的其他細節。

26. 在 2010 年 2 月 24 日或之後簽定委聘承建商的維修工程⁴合約的法團，如其樓宇符合附件 B所載新修訂的資格準則，而其招標程序(包括委聘認可人士及承建商的程序)及維修工程範圍亦符合更新行動所訂明的要求，可申請參加新一輪更新行動的第一類別申請。在 2010 年 2 月 24 日之前已簽定委聘承建商的維修工程合約的樓宇則不合資格參加是次更新行動。

27. 房協與市建局會繼續提供一站式技術支援，協助業主在更新行動下進行維修工程。第一類別目標樓宇的法團必須遵照房協與市建局所訂明的招標規定和程序。兩所機構會安排人員為每幢樓宇提供意見和協助。新一輪更新行動的運作模式會繼續依循經諮詢廉署後由房協和市建局所公布的指引進行。至於第二類別樓宇，如該些樓宇的業主無法自行組織維修工程，屋宇署會繼續採取介入行動，根據《建築物條例》要求及進行有關工程。

財政影響

28. 與 20 億元的更新行動一樣，我們建議向房協和市建

⁴ 維修工程在提交申請時仍在進行中。

局，即更新行動的執行機構，分期發放增撥的 5 億元。房協和市建局會按更新行動現行的做法，各自維持獨立銀行帳戶儲存有關撥款和向目標樓宇發放津貼。他們會負責管理有關撥款，並須定期提交進度報告和審計報告。推行更新行動所需的相關員工費用會由房協和市建局承擔。實付費用，包括法律費用、核數師費用和宣傳活動的費用則繼續由更新行動的撥款支付。政府、房協和市建局會簽定合作備忘錄，詳細訂明三方的合作條款。屋宇署將需額外聘用臨時合約員工，為新增的第二類別目標樓宇進行維修工程，相關費用會繼續由更新行動的撥款支付。

29. 在 2010 年 9 月 1 日推行新一輪更新行動的建議，預期整個更新行動及向房協、市建局和屋宇署發放撥款以推行計劃所需的時間會延至 2013 年的第三季度。

樓宇安全政策的背景

30. 更新行動最初在 2009 年 5 月推出，是政府應付香港當時的經濟挑戰而作出的其中一項特別措施。我們維持樓宇保養基本上是樓宇業主的責任這個原則。政府會繼續透過立法和各項技術與財政支援計劃推動樓宇保養和維修，以確保香港的樓宇安全。我們會在 2010 年內實施小型工程監管制度，為進行小規模建築工程提供簡單而有效的法定程序。我們亦已在 2010 年 1 月向立法會提交有關強制驗樓及驗窗計劃的立法建議。透過推行更新行動，屋宇署、房協及市建局已進一步鞏固他們在促進樓宇安全方面的伙伴關係。屋宇署的重點在於其採取執法行動的法定角色，而房協及市建局則向業主提供實際意見和技術支援，這三個機構從中產生了極大的協同效應，一起推動改善香港樓宇安全的共同目標。屋宇署、房協和市建局會繼續透過現行不同的津貼和貸款計劃，協助業主為其樓宇進行維修和保養工程。

31. 我們已於 2010 年 1 月 26 日就更新行動原有 20 億元撥款的餘款用途諮詢立法會發展事務委員會。我們亦在 2010 年 2 月 3 日的立法會休會辯論及 3 月 3 日和 5 月 26

日的立法會動議辯論中，向立法會匯報更新行動最新進展及建議推行新一輪更新行動。議員和持份者普遍支持推行新一輪更新行動，並贊成取消目標樓宇的「住用單位數目不多於 400 個」這項資格準則的建議。

徵詢意見

32. 請議員備悉更新行動的最新進展，並就推行新一輪更新行動的建議提出意見。如建議獲議員支持，我們打算在 2010 年 7 月 9 日的財務委員會會議上徵求財務委員會批准額外注資推行新一輪的更新行動。

發展局

2010 年 6 月

樓宇更新大行動

OPERATION BUILDING BRIGHT

維修工程指引

專業承擔、誠信操守
提倡 公開、公平、公正 精神



「樓宇更新大行動」維修工程指引

(一) 聘請顧問公司及委任認可人士

1. 業主立案法團(法團)須根據本維修工程指引(本指引)，委聘顧問公司及其根據《建築物條例》(第 123 章)註冊的認可人士(認可人士)統籌維修工程。相關的招標程序必須根據《建築物管理條例》(第 344 章)，以及由香港房屋協會(房協)和廉政公署聯合編製的《樓宇維修實務指南》(適用部份)進行。法團可向房協物業管理諮詢中心或市區重建局(市建局)中環總辦事處，查詢最近曾向房協表示有意承接舊樓維修工程的認可人士名冊。招標程序必須以公開招標的形式進行。首先，法團須以登報(須指明樓宇更新大行動)的形式邀請有興趣的顧問公司/認可人士提交意向書，以確定有興趣之顧問公司/認可人士的數量。此外，爲了提升投標的公平性及競爭性，法團須在房協物業管理諮詢中心用電腦抽出與已提交意向之同等數量(但不可少於 4 名)的認可人士(該批認可人士爲最近曾向房協表示有意承接舊樓維修工程的認可人士及其所屬公司)。兩者將合併爲投標者名單作招標之用。房協及市建局不建議法團於招標安排上收取任何行政費用。若法團認爲必須收取行政費，每單工程亦不能多於港幣 500 元。
2. 有關一般甄選顧問公司的程序 請參考附件 1(節錄自《樓宇維修實務指南》)
3. 投標者須根據『聘請顧問公司指引』制定其顧問服務建議書(樣本見附件 2)，內容須清楚註明：服務範圍、『誠信及反圍標條款』及必須註明委任認可人士統籌維修工程。
4. 投標者(即顧問公司)遞交標書時須一併提交與認可人士共同簽署的承諾遵守『誠信及反圍標條款確認書』(樣本見附件 3)。
5. 服務合約必須附有顧問公司及認可人士簽署的聲明書以確認遵守『道德承擔條款』(樣本見附件 4)。
6. 顧問公司須遞交已簽署及由獲委任的認可人士確認的『認可人士委任通知書』及『認可人士委任確認書』(樣本見附件 5) 予法團。而有關認可人士須在確認書上聲明過去是否曾因涉及貪污或詐騙、盜用公款、偷竊等刑事罪行而被定罪。
7. 如顧問公司更換認可人士必須立刻以書面通知法團、房協 / 市建局。
8. 爲方便審核參加「樓宇更新大行動」資格之用，於正式確立聘用顧問公司後，法團必須提交的相關文件*包括：
 - 聘請顧問公司的招標及開標紀錄副本 (如報紙剪報、開標紀錄等)；
 - 通過聘請顧問公司的管理委員會 / 業主大會的通知書及會議紀錄副本；

「樓宇更新大行動」維修工程指引

- 顧問服務建議書；
 - 顧問服務合約副本；
 - 由投標者及認可人士共同簽署的承諾遵守『誠信及反圍標條款確認書』(附件3)(有關文件須於簽署顧問合約前提交)；
 - 由顧問公司及認可人士簽署核實的聲明書以確認遵守該『道德承擔條款』(附件4)(有關文件須於簽署顧問合約前提交)；
 - 由顧問公司簽署的『認可人士委任通知書』及認可人士簽署核實的『認可人士委任確認書』(附件5)；
 - 如顧問公司更換認可人士，須由顧問公司及新獲委任的認可人士所簽署的『認可人士委任通知書』及『認可人士委任確認書』(附件5)；及
 - 顧問公司所簽署的『顧問承諾書』(樣本見附件6)。
- * 相關文件須於每一階段 / 程序完成後一星期內遞交。

(二) 顧問公司及認可人士的服務

1. 認可人士提供的服務範圍應包括：

- 樓宇狀況、勘測評估及檢查樓宇構件及設備的破損情況；
- 研究政府發出的所有相關命令 / 勸喻信，包括協助工作及將其所需工程和成本併入設計方案和估價之中；
- 與政府部門聯絡及協商維修及改善工程；
- 建議恰當之招標程序、安排招標邀請文件、協助刊登招標公告(公告須以委托人名義刊登並註明是項工程為參加「樓宇更新大行動」之項目。公告內不可提及顧問公司的名稱)、以書面方式處理有關查詢及投標後進行對標書的分析等、並提供建議供業主考慮；
- 進行地盤巡查，監督工程進度及質素；
- 就整體工程完成時發出竣工證明書；及
- 進行所有工程項目的完工審查等。

(以上是基本服務範圍，詳情請參閱附件2)

「樓宇更新大行動」維修工程指引

2. 於整個合約期內，認可人士須簽署核實顧問服務中所涉及之文件，基本包括：
 - 勘察報告包括分析樓宇及設施狀況，草圖(如適用)和各修葺建議方案連工程預算；
 - 標書文件，包括工程明細表、招標圖則、工程規範及招標程序細則；
 - 標書分析評估；
 - 工程糧款批核；
 - 承建商依據「樓宇更新大行動」要求所提出之付款申請項目；
 - 完工審查報告書；及
 - 工程費結算單等。

3. 為方便審核參加「樓宇更新大行動」資格之用，於完成招標文件初稿後法團必須提交的相關文件*包括：
 - 由認可人士簽署及核實的勘察報告、建議維修工程項目文件副本兩份；
 - 由認可人士草擬及簽署的招標文件連工程內容及估價文件副本兩份；及
 - 由認可人士簽署『完成勘察報告及建議方案確認書』(附件 7)。

* 相關文件須於每一階段 / 程序完成後一星期內遞交。

(三) 聘請註冊一般建築承建商

1. 法團須根據本指引，委聘根據《建築物條例》(第 123 章)註冊的註冊一般建築承建商(註冊一般建築承建商)進行有關工程。相關的招標程序必須根據《建築物管理條例》(第 344 章)，以及由房協和廉政公署聯合編製的《樓宇維修實務指南》(適用部份)進行。法團可向房協物業管理諮詢中心或市建局中環總辦事處查詢最近曾向房協表示有意承接舊樓維修工程的註冊一般建築承建商名冊。招標程序必須以公開招標的形式進行。首先，法團須以登報(須指明樓宇更新大行動)的形式邀請有興趣的註冊一般建築承建商提交意向書，以確定有興趣之註冊一般建築承建商的數量。此外，為了提升投標的公平性及競爭性，法團須在房協物業管理諮詢中心用電腦抽出與已提交意向之同等數量(但不可少於 4 名)的註冊一般建築承建商(該批註冊一般建築承建商為最近曾向房協表示有意承接舊樓維修工程的註冊一般建築承建商)。兩者將合併為投標者名單作招標之用。房協及市建局不建議法團於招標安排上收取任何行政費用，若顧問公司有此建議，每單工程的

「樓宇更新大行動」維修工程指引

行政費用亦不能多於港幣 500 元。

2. 招標文件須包括《香港小型工程標準形式合約》的條文 (樣本見附件 8)。如法團希望使用其他的合約形式，必須先獲得房協 / 市建局的審批。認可人士須就相關條文作出適當的修訂，以符合工程的需要，特別是關於付款安排。同時，招標文件亦須加上『誠信及反圍標條款確認書』(樣本見附件 9)。請留意下文第四段所述，有關房協 / 市建局處理索款申請的安排。(根據「樓宇更新大行動」所發放之津貼最多分為四期。在付款安排上法團可考慮資金的流動性及房協/市建局在處理索款申請時所需要之時間，將標準合約第 4.1.2 條款所述之發款期限修訂。)
3. 投標者遞交標書時須附上一份已簽署的承諾遵守『誠信及反圍標條款確認書』。投標公司之其中一名董事亦須代表公司聲明該公司的管理層人員是否曾因涉及貪污或詐騙、盜用公款、偷竊等刑事罪行而被定罪(樣本見附件 14)。
4. 對於一些不合理的維修項目的標價，房協 / 市建局有權根據房協 / 市建局所聘請的獨立專業顧問所評估與市場貼近的價錢而批款。
5. 甄選註冊一般建築承建商的程序 請參考指引附件 10 (節錄自《樓宇維修實務指南》)。
6. 合約必須附有由承建商簽署核實的聲明書以確認遵守『道德承擔條款』(樣本見附件 11)。
7. 為方便審核參加「樓宇更新大行動」資格之用，於完成招標程序後法團必須提交的相關文件*包括：
 - 由認可人士簽署的正式招標文件副本兩份；
 - 由投標者簽署的承諾遵守『誠信及反圍標條款確認書』 (附件 9)；
 - 通過聘請獲承接有關維修工程的承建商及進行樓宇維修項目的業主大會的通知書及會議紀錄副本。同時，有關會議紀錄須清楚註明已包括「樓宇更新大行動」所訂定的優先工程項目；
 - 聘請承建商的招標及開標紀錄副本 (如報紙剪報、開標紀錄等)；
 - 由認可人士簽署的招標結果分析及建議報告副本兩份；
 - 法團與承建商簽署的工程合約文件副本兩份(待正式合約簽署後方提交)；及
 - 由承建商簽署的聲明書以確認遵守『道德承擔條款』(附件 11)。
 - 由投標者的董事所簽署的『註冊一般建築承建商聲明書』 (附件 14)；

* 相關文件須於每一階段 / 程序完成後一星期內遞交。

「樓宇更新大行動」維修工程指引

(四) 工程進行期及文件核實：

1. 為方便審核申請發放「樓宇更新大行動」之津貼費用，於工程合約期內之各申領階段，法團必須提交的相關文件包括：

- 由認可人士核實、顧問、承建商及業主立案法團簽署的索款表格 (樣本見附件 12)；
- 由認可人士簽署的最近期糧單副本兩份；
- 工程保險證明副本 (只須於首次申領時提交)；
- 由認可人士簽署的工程變更指示 (如適用)；
- 相關及有效的測試報告、證書及保證書副本兩份、如防火門的耐火證書及天台防水的保證書等。(所涉及之項目在申請發放資助費用時已妥善完成才須提交有關文件，否則只須於完工階段時提交。)

如在遞交申請前維修工程已展開 / 完成 / 覆蓋以致房協 / 市建局 的代表不能於現場視察時進行確認，有關該工程的所有證明文件須呈交作審批，否則該項工程的津貼會被扣除。

2. 為方便於整項工程完成時作審批最終階段之津貼費用，業主必須提交的相關文件包括：

- 由認可人士核實、顧問、業主立案法團及承建商簽署的索款表格 (附件 12)；
- 由認可人士就之前提交的勘察報告而制定的完工報告並簽署核實；
- 由認可人士簽署核實的竣工證明書 (Practical Completion Certificate) 及最近期糧單副本各兩份；及
- 相關及有效的測試報告、證書及保證書副本兩份。

如在遞交申請前維修工程已展開 / 完成 / 覆蓋以致房協 / 市建局 的代表不能於現場視察時進行確認，有關該工程的所有證明文件須呈交作審批，否則該項工程的津貼會被扣除。

為使 貴法團在安排及制定與工程顧問的專業服務合約及與承建商的工程合約時可有更多保障，附上由『香港房屋協會』及『廉政公署』聯合編製的「樓宇維修實務指南」供 貴法團詳閱。同時，貴法團亦可在以下網址下載文件檔案：

http://www.bm.icac.hk/tc/education_and_publicity_materials/education_and_publicity_materials.aspx

「樓宇更新大行動」維修工程指引

註：

1. 若《樓宇維修實務指南》內容與此工程指引有出入者，將以此工程指引為準。
2. 所有工程項目必須符合相關的法例要求。認可人士應特別注意『認可人士註冊結構工程師作業備考 - 編號 115』(PNAP115) 所列出涉及現有樓宇管制之法例及刊物。
3. 所有後加之工程項目(Variation Order) 建議法團在展開前必須考慮認可人士/顧問公司之專業意見及按有關工程之迫切性以決定是否通過進行後加項目及動工日期。若有關工程在房協/市建局審批前已展開 / 完成 / 覆蓋以致房協 / 市建局 的代表不能於現場視察時進行確認，有關該工程的所有證明文件須呈交作審批，否則該項工程的津貼會被扣除。
4. 法團必須盡早提交維修費用每戶攤分表(Contribution Schedule)的副本予房協 / 市建局審批。
5. 法團應確保所有提交予房協 / 市建局的文件齊備及妥當，否則會影響審批及發放津貼的進度。獲審批的津貼將直接存入法團的銀行戶口。有關津貼的計算及發放，法團可參考附件 13 的範例。

「樓宇更新大行動」維修工程指引

附件總表

- 附件 1 『一般甄選顧問公司的程序』
- 附件 2 『聘請顧問公司指引』
- 附件 3 『誠信及反圍標條款確認書』(適合用於聘請顧問公司及認可人士)
- 附件 4 『道德承擔條款』(適合用於聘請顧問公司及認可人士)
- 附件 5 『認可人士委任通知書』及『認可人士委任確認書』
- 附件 6 『顧問承諾書』
- 附件 7 『完成勘察報告及建議方案確認書』
- 附件 8 《香港小型工程標準形式合約》的樣本
- 附件 9 『誠信及反圍標條款確認書』(適合用於聘請註冊一般建築承建商)
- 附件 10 『甄選註冊一般建築承建商的程序』
- 附件 11 『道德承擔條款』(適合用於聘請註冊一般建築承建商)
- 附件 12 索款表格
- 附件 13 範例：津貼的計算及發放
- 附件 14 『註冊一般建築承建商聲明書』

『一般甄選顧問公司的程序』

甄選工程顧問

法團可根據以下程序甄選工程顧問：



以上程序乃摘錄自『香港房屋協會』及『廉政公署』聯合編製的「樓宇維修實務指南」，法團可到以下網址：
http://www.bm.icac.hk/tc/education_and_publicity_materials/education_and_publicity_materials.aspx 參考詳情

『聘請顧問公司指引』

甲部：顧問服務建議書的要點

顧問公司須根據以下建議內容制定其顧問服務建議書

第一部分：

註明以下資料：

1. 維修及翻新工程的樓宇 / 屋苑的名稱和地址，及
2. 顧問公司如名稱，地址，傳真號及服務建議書日期。

第二部分：

1. 維修及翻新工程項目或範圍

[簡述維修及翻新的工程項目或範圍，以及任何政府部門所發出的法定命令或勸喻信。]

2. 服務範圍

顧問服務範圍包括：

- 2.1 聘請(認可人士)¹統籌上述之維修及翻新工程。
- 2.2 符合香港房屋協會 / 市區重建局對參與“樓宇更新大行動”的所有要求，詳情參閱『樓宇更新大行動』的維修工程指引。
- 2.3 就法團參與『樓宇更新大行動』與香港房屋協會/市區重建局（執行機構）聯繫，並作出協調及配合，以協助法團處理執行機構提出的建議及疑問，以及提供一切所須資料、文件或文件修正，以助法團成功申領有關津貼。

1. "認可人士"意思指該人士已根據建築物條例第二節第一條界定為合資格的"認可人士"

第 I 階段：初步建議和估價

- 2.3.1 協助法團制定設計概要 (Design Brief)。
- 2.3.2 進行樓宇狀況勘測，評估及檢查樓宇構件及設備的破損情況。(須由認可人士核實)
- 2.3.3 就保養及改善工程提交勘察報告初步建議，包括草圖和工程安排等。(須由認可人士簽署核實)
- 2.3.4 與業主在晚上開會，研究業主的意向，修訂初步設計提案。
- 2.3.5 提交初步設計及初步估價，供業主考慮。(須由認可人士簽署核實)
- 2.3.6 為客戶提供有關維修選項、物料使用、裝備 / 設備選項等的建議及指引。

『聘請顧問公司指引』

- 2.3.7 研究政府發出的所有相關命令 / 勸喻信，包括協調工作及將其所需工程和成本併入設計方案和估價之中。(須由認可人士核實)
- 2.3.8 就維修及改善工程與政府部門聯絡及協商。

第 II 階段：準備詳細設計、估價及招標安排

- 2.4.1 查閱及研究相關圖則和規則。
- 2.4.2 提供一份詳細設計（包括維修詳情、平面圖、配色方案、正面圖、材料樣本）以供業主考慮。
- 2.4.3 提供工程總進度表，以供業主考慮。
- 2.4.4 提供工程預算評估，以供業主考慮。(須由認可人士簽署核實)
- 2.4.5 預備招標文件，包括工程明細表、招標文件、招標圖則、工程規範及招標細則，以供業主考慮。(須由認可人士簽署核實)
- 2.4.6 建議恰當之招標程序及模式、安排招標邀請文件、協助刊登招標公告及發標事宜、以書面形式處理有關查詢及投標後進行對標書的分析等，並提供建議以供業主考慮。(須由認可人士進行並簽署核實)
- 2.4.7 代表法團，通知獲中標承建商。

第 III 階段：合約管理、地盤監管及工程管理

- 2.5.1 預備工程合約文件。
- 2.5.2 與業主協訂適合之「工地監察計劃」。有關計劃書須註明認可人士之參與程度，所委任之監工人員之履歷，地盤巡查週期及次數，需要檢驗和測試的工程項目；工程會議之安排等涉及質量監控之各種措施。
- 2.5.3 進行地盤巡查，監督工程進度及質素。工程期間，制備巡查紀錄及提交工作報告。
- 2.5.4 就工程安排與管理處聯絡。
- 2.5.5 如需要更改工程細則，向業主提供建議。
- 2.5.6 核實承建商付款申請項目。(須由認可人士簽署核實)
- 2.5.7 就承建商付款申請書提供意見。
- 2.5.8 監控工程成本。
- 2.5.9 在工程完成後,進行所有工程項目的完工審查。(須由認可人士核實)
- 2.5.10 提交完工審查報告書。(須由認可人士核實)
- 2.5.11 監督承建商修正工程缺陷及錯漏。
- 2.5.12 在工程保固期屆滿後進行最後檢查，預備最終的工程費結算單。(須由認可人士簽署核實)
- 2.5.13 就整體工程完成時發出竣工證明。(須由認可人士簽署)
- 2.5.14 處理工程或合約上的爭議。

『聘請顧問公司指引』

3. 專業服務費

收費應按工程分階段報價如下：

第 I 及 II 階段：初步設計，詳細設計及招標

第 III 階段：監管合約及工程管理

顧問公司可就每個階段之付款安排提出建議。

4. 僱主之權利

僱主有權在每個階段屆滿時，決定是否進行隨後的工作階段。

5. 服務建議書的有效性

服務建議書六個月內有效。

6. 終止服務安排

任何一方如欲終止服務，可在十四天前以書面通知形式送達對方最新的聯絡地址。顧問公司應收到截至終止委託日期前的服務酬金。

7. 誠信及反圍標條款

提供酬金

(A) 在招標及執行本顧問協議時，投標者及其根據上述第 2 項擬委任的認可人士不得且須促致其董事、僱員、代理人及其分判顧問工程公司(如適用)不得提供、索取或接受《防止賄賂條例》(香港法例第 201 章)所定義的任何利益。

(B) 若未能促致(A) 條所述結果，或若投標者及其根據上述第 2 項擬委任的認可人士或其董事、僱員、代理人或其分判顧問工程公司作出任何提供、索取或接受上文(A)條所述利益的行爲，除可能導致投標者的投標無效外，投標者也可能須就該等行爲承擔責任。

反圍標

(C) 在僱主通知投標者招標結果之前，投標者及其根據上述第 2 項擬委任的認可人士不得

- 向僱主以外的任何人士傳達任何有關投標金額的資料；
- 透過與任何其他人士的安排調整任何投標金額；
- 與任何其他人士就投標者或該其他人士是否應或不應投標訂立任何安排；或
- 在投標過程中以任何方式與任何其他人士串通。

『聘請顧問公司指引』

若投標者及其根據上述第 2 項擬委任的認可人士違反或不遵守本條款，除可能導致投標者的投標無效外，投標者也可能須就該等行為承擔責任。

- (D) 本條款的第(C)分條不適用於投標者為獲得保險報價以計算投標價格而向其承保人或經紀人發出、受嚴格保密的通訊，以及為獲得分判顧問工程公司的協助以編製標書而向他們發出受嚴格保密的通訊。
- (E) 投標者及其根據上述第 2 項擬委任的認可人士須向僱主提交一份按附錄[見附件 3] 所載的格式妥為簽署的函件。函件須由獲授權代表投標者簽署協議的人士及其根據上述第 2 項擬委任的認可人士聯合簽署。

8. 保險事宜

顧問須應法團的書面要求，提交保險證書、保費收據或其他證據，證明已購買有效及仍具效力的專業彌償保險和公眾責任保險。

9. 允諾賠償

在不抵觸顧問公司之專業彌償保險條款下，顧問公司須向法團因其提供之服務(包括由員工、代理人或分判服務提供者)上之不足，疏忽，失誤或違約等行為而對法團所構成之損失作出補償及賠償。

第三部分：

附加資料，如：

1. 公司以往的工程記錄，及
2. 聯絡人電話號碼 / 公司專業人員及管理人員履歷。

『聘請顧問公司指引』

乙部：提供優質專業服務的要點

顧問公司應參考以下要點以提供優質專業服務

第一階段:樓宇勘察及維修計劃

樓宇勘察期

- 進行全面樓宇勘察，包括所有樓宇公共地方的結構及公用設備等；
- 若遇有公用設施裝置於私人單位之內，亦應盡量嘗試進入該等單位作勘察，以了解其狀況；如有任何地方確實未能進入視察，應作出記錄以作證明；
- 以問卷形式向各住戶收集就有關樓宇整體及個別單位室內狀況的意見；
- 歸納所有收集得來的資料，對樓宇的狀況作一個全面評估，當中包括任何樓宇缺陷及不妥當和失修的問題，另外就任何現存裝置及結構，如與現行法規和條例有抵觸之處，亦應特別將其指出，例子為懷疑含有石棉物料之組件物質(參考香港法例第 311 章)及未合規格之消防建造設施(參考香港法例第 95 章，502 章及 572 章)；
- 進行樓宇勘察時，不應僅是提供相片記錄及作粗疏之破損情況描述；應該詳細分析樓宇現況及問題，並講述各個問題的成因，及以相片記錄輔助說明；如有需要，亦可以附加草圖或圖則作說明之用。

訂立維修及改善方案

- 與法團商討以了解業主對樓宇復修的要求及作是次復修之目的；
- 根據樓宇勘察的結果，提出可行的復修計劃及方案；
- 就每個樓宇的問題及發現到的缺陷，提供不同的復修或改善方法；
- 就各項建議及方案提供一個詳細估價，並註明於估價中所作之參考及假設；
- 指出任何有關工程可能會遇到而又不能確定的問題或情況，並通知法團或業主就某些項目可能需要個別業主的協助方可進行之工序，例子包括某些涉及私人單位內進行的公用事務工程，法團須盡早知會有關業主以便及早計劃及作出配合。

『聘請顧問公司指引』

第二階段:招標

招標前期及期內

- 詳細了解法團或業主對是次維修工程的質量、效果及費用預算等期望或要求；
- 通過揀選適當物料及編寫工程規格等，將他們的期望及要求反映於標書上；
- 根據以上各點，與法團商討及擬定標書內的工程範圍；
- 建議適當投標方法給法團考慮，如有需要，協助進行預審投標商(但預審並非必要程序)；
- 招標前應就招標條件及投標商之篩選準則作合理設定，並只限於基本及必須事項。要避免設下不必要或過高的投標門檻；不建議向投標商收取任何「行政費」；
- 於報章之招標公告應只以法團名義刊登，不應在任何地方提及顧問之名稱及身份；
- 於招標期內，要求投標者有任何查詢只以書面形式提出及只作書面回應，並將有關來回書信副本抄送予法團。
- 所有投標文件應按民政事務局局長所發出的<<供應品、貨品及服務採購工作守則>>之規定投放於安放在大廈當眼處之投標箱。
- 除非在特別情況下，否則應使用現時行業內普遍使用的標準工程合約格式，並須根據個別工程情況作出適當修改。

招標後期

- 就標書作數量及質量分析;
- 就質量分析方面應全面評估所有投標者提交的文件及核實其準確性；
- 投標者是否擁有由屋宇署簽發的「註冊一般承辦商」(RGBC)為查核的基本項目。縱使有關投標者表明其 RGBC 之資格是其直屬公司擁有，亦不可視為投標者擁有此資格而獲準參與投標；
- 就數量分析，只有簡單的價格比較圖表是不足夠的，分析應包括標價細項的價格分析；

『聘請顧問公司指引』

- 以專業及公平的態度處理招標期內的查詢；
- 向法團建議面試投標商名單，主持面試會議，並向各投標商收集一切所需資料，及澄清任何標書上有疑問的地方；
- 與承建商進行面試會議後，就收集到的額外資料作分析並提交最終標書報告。

第三階段:工程推行期

- 制定適當之「工地監察計劃」，列明工程期內之工地巡查頻率及巡查人員之資格及履歷；
- 檢視及批核承建商合約中註明須提交之文件是否足夠及完整，例如：工作人員架構表及各個工序的安排；
- 正式開工前須檢查所需文件是否齊全及妥當，例如：工程保險單及履約保證金(如適用)等；
- 與承建商及法團訂定工程期間之進度會議日期；
- 視乎顧問合約條款而定，撰寫會議記錄，並於下次會議前發給相關人等；
- 根據顧問合約，於合約期內履行各相關之合約行政管理之專業服務；
- 定期巡查地盤，以監管工程進度及質量是符合約要求；如有需要，應於現場即時向承建商發出適當指示；
- 就建議的後加工程的需要性及可行性提供專業意見，並評估承建商的報價是否合理；
- 根據合約要求及規格，於工程完工期作完工檢查，並向法團作建議各相關工程項目是否達致收貨標準。

『聘請顧問公司指引』

第四階段:完工期

- 視乎顧問合約條款而定，顧問須於保固期內定期到樓宇巡查，及監督執漏工程的進度。
- 回覆及跟進任何由法團轉介業主關於工程的投訴。

就有關樓宇復修工程，顧問公司的職責須包括下列各點:

- 顧問公司須確保所有工程符合有關規格及法例的要求；
- 顧問公司須於各階段出席法團管理委員會會議及業主大會，以履行他們在顧問合約所包括的職責。

『誠信及反圍標條款確認書』

致：_____

[業主立案法團]

敬啟者：

[樓宇/屋苑的名稱及地址]

我們 _____，地址為 _____

[投標者的名稱]¹ [投標者的地址]¹

及 _____，

[認可人士的名稱]

_____ 謹此提述[本人/我們]¹就顧問協議所作的標書。

[註冊證明書的編號]

我們 確認，於呈交本函件時，除本函件最後一段所提及的豁免通訊外，在接獲僱主發出的招標結果之前，我們並未

- 向僱主以外的任何人士傳達任何招標金額；
- 透過與任何其他人士的安排調整任何投標金額；
- 與任何其他人士就 [本人/我們]¹ 或該其他人士是否應或不應投標訂立任何安排；或
- 在上述協議的投標過程中以任何方式與任何其他人士串通。

在接獲僱主發出的招標結果之前，除本函件最後一段所提及的「豁免通訊」外，[本人/我們]¹ 不會

- 向僱主以外的任何人士傳達任何投標金額；
- 透過與任何其他人士的安排調整任何投標金額；
- 與任何其他人士就[本人/我們]¹ 或該其他人士是否應投標訂立任何協議；或
- 以其他任何方式與任何其他人士串通。

在本函件中，「豁免通訊」一詞即指我們為獲得保險報價以計算投標價格而向我們的承保人或經紀人發出受嚴格保密的通訊，以及為獲得我們的分判顧問協助編製標書而向他們發出受嚴格保密的通訊。

(代表投標者簽署)²

(認可人士簽署)

(註冊證明書編號)

(註冊屆滿日期)

1. 若投標者包括組成合夥、合營企業或其他形式組織的兩名或兩名以上人士或兩間或以上公司，方括號內應擴展至包括該等人士或公司各自的名稱及地址。
2. 若投標者包括組成合夥、合營企業或其他形式組織的兩名或兩名以上人士或兩間或以上公司，所有該等人士或公司均須簽署。該等人士或公司各自的簽署人須為獲授權人士，代表該人士或公司簽署合約。

『道德承擔條款』

道德承擔

資料保密

- (A) 除履行所需服務外，顧問及其委任的認可人士不得（僱主事先書面同意或發出指示者除外）向除執行本合約過程中顧問所聘用或僱用的人士、顧問的代理人、任何認可分判顧問公司或顧問的會計師、承保人及法律顧問外的任何人士披露本合約的條款及條件或任何報告、文件、規格、圖則、計劃、軟件、數據或由代表僱主就該等資料提交的其他詳情、或顧問根據本合約而制作或產生的任何該等或類似資料。
- (B) 向本條款的分條（A）所准許的任何人士、代理人、認可分判顧問公司、會計師、承保人、法律顧問所作的任何披露須嚴格保密，並須按「需要知道」的基準披露，且在為達致本合約的目的而必需的範圍內提供。
- (C) 顧問及其委任的認可人士須採取所有必要措施（包括以紀律守則或合約條款形式（如適用）），確保分條（A）所提及的其董事、僱員、代理人、認可分判顧問公司、會計師、承保人及法律顧問瞭解本合約所載的保密及非披露條款，並須遵守該等條款。如果僱主要求，顧問承諾協助僱主向其披露任何機密資料的任何董事、僱員、代理人、認可分判顧問公司、會計師、承保人及法律顧問簽訂由僱主訂明的保密協議。
- (D) 未經僱主書面同意，顧問及其委任的認可人士不得在任何報紙、雜誌、期刊上或透過任何電子媒介單獨或聯合任何其他人士發表任何與本合約有關的文章、相片或插圖。
- (E) 如因本條款所指的顧問及其委任的認可人士或其董事、僱員、代理人、分判顧問公司、會計師、承保人或法律顧問違反本條款而引致（直接或相應或與其有關的）僱主可能遭受、蒙受或招致的任何性質的損失、債務、損害、費用、訴訟費、專業及其他開支，顧問須對僱主作出彌償，並使僱主獲得彌償。
- (F) 本條款的規定須於本合約終止時仍然有效（不論因任何原因所致），且即使已終止，仍繼續具有十足效力及作用。

『道德承擔條款』

道德承擔

防止賄賂

- (G) 顧問及其委任的認可人士須禁止其參與本合約的董事、僱員、代理人及分判顧問公司提供、索取或接受《防止賄賂條例》（香港法例第 201 章）所定義的任何利益。顧問亦須告誡其董事、僱員、代理人及分判顧問公司不得索取或接受任何損害本合約公正性的接待、款待或利誘。顧問須採取所有必要措施（包括以紀律守則或合約條款形式），確保其董事、僱員、代理人及分判顧問公司瞭解前述禁止條款，且不會在開展與本合約有關的業務時索取或接受任何利益及奢華的款待等。

申報利益

- (H) 顧問及其委任的認可人士須要求其參與本合約的董事、僱員、代理人及分判顧問公司以書面方式向顧問申報其個人/財務利益與他們在本合約有關的職責之間的任何衝突或潛在衝突。若該等衝突或潛在衝突已在聲明中披露，則顧問須立即採取合理措施，盡可能緩解或消除所披露的衝突或潛在衝突。
- (I) 顧問及其委任的認可人士須禁止其參與本合約的董事及僱員參與除履行本合約外的任何工程或工作（無論有無薪酬），而該等工程或工作均會造成或可能引起其個人/財務利益與其職責間的衝突。顧問亦須要求其代理人及分判顧問公司以紀律守則形式對其僱員施加類似限制。
- (J) 顧問及其委任的認可人士須採取所有必要措施（包括以紀律守則或合約條款形式）確保其參與本合約的董事、僱員、代理人及分判顧問公司瞭解前述分條（H）及（I）中的規則。

道德承擔聲明

- (K) 顧問及其委任的認可人士須簽署並提交一份由僱主訂明或批准的格式（見第三頁）的聲明，確認遵守前述第（A）、（B）、（C）、（D）、（E）、（F）、（G）、（H）、（I）和（J）分條對保密性、防止賄賂及利益申報的規定。若顧問及其委任的認可人士未能提交要求的聲明，僱主有權扣留付款，直至顧問提交該等聲明為止，而顧問於該期間內無權獲取利息。為證明遵守前述第（A）、（B）、（C）、（D）、（E）、（F）、（G）、（H）、（I）和（J）分條對保密性、防止賄賂及利益申報的規定，顧問及其委任的認可人士及其為履行本合約下的職責而僱用的分判顧問公司，須向僱主呈交一份向其員工發出的《紀律守則》。

『道德承擔條款』
[顧問遵守道德承擔要求的聲明]

致：業主立案法團代表

顧問合約標題:.....

根據顧問合約的道德承擔條款：

- (1) 我們(即顧問公司及其委任的認可人士)確認，我們已遵守以下條款，並確保我們的董事、僱員、代理人及分判顧問公司瞭解以下條款：
- (a) 在開展與本合約有關的業務時，禁止參與本合約的董事、僱員、代理人及分判顧問公司提供、索取或接受《防止賄賂條例》（香港法例第 201 章）第 2 條所定義的任何利益；
- (b) 要求參與本合約的董事、僱員、代理人及分判顧問公司，以書面方式向我們聲明其個人 / 財務利益與他們在本合約有關的職責之間的任何衝突或潛在衝突。如果該等衝突或潛在衝突已獲披露，我們將採取必要的合理措施，盡可能緩解或消除所披露的衝突或潛在衝突；
- (c) 禁止參與本合約的董事及僱員從事與任何工程或工作（無論有無薪酬），而該等工程或工作均會造成或引起其個人 / 財務利益與他們在本合約有關的職責間發生衝突，並要求我們的代理人及分判顧問公司採取同樣的行動；
- (d) 採取所有必要措施，保護由僱主或代表僱主託付予我們的任何機密 / 保密資料或數據不會洩露予除本合約允許的人士以外的第三方。
- (2) 我們(即顧問公司及其委任的認可人士)進一步確認，我們已確保我們的會計師、承保人及法律顧問瞭解本合約的資料保密條款，要求我們採取所有必要措施防止第三方（本合約批准者除外）獲得由僱主或其代表交托予我們的機密 / 特權資料或數據。

 [認可人士簽署]

 [顧問公司簽署及蓋章]

 [認可人士姓名]

 [簽署人姓名]

 [註冊證明書編號及屆滿日期]

 [簽署人職位]

 [日期]

 [日期]

[認可人士委任通知書]

日期：_____

致：_____

[業主立法團]

之維修及翻新工程的

[樓宇/屋苑的名稱及地址]

*本人 / 我們 _____ , _____ ;

[顧問公司的中文全名]

[顧問公司的英文全名]

_____ ;

[顧問公司的地址]

電話： _____ ; 傳真號碼： _____) , *身分證號碼 / 商業登記證號

碼為 _____ , 謹此提述*本人 / 我們及僱主所簽署為標題所述的
工程的顧問協議。

根據該顧問協議的規定，*本人 / 我們給予下述通知：

*本人 / 我們已委聘 _____ , _____ ;

[認可人士的中文全名]

[認可人士的英文全名]

_____ ;

[認可人士的地址]

電話號碼： _____ ; 傳真號碼： _____)

為認可人士，負責統籌上述樓宇維修及改善工程。

[顧問公司簽署及蓋章]

[簽名人的姓名及職位]

*刪去不適用者

[認可人士委任確認書]

[日期]

日期：_____

致：_____

[業主立案法團]

之維修及翻新工程

[樓宇/屋苑的名稱及地址]

本人_____，_____，

[認可人士的中文全名]

[認可人士的英文全名]

_____ 確定已獲

[註冊證明書編號]

_____ 委任

[顧問公司的全名]

為認可人士，就上述顧問服務協議內的各工程事項及技術內容作專業負責。一切提交予業主立案法團的技術文件必先經本人審閱及批核方可發出。

本人承諾，本人 或 本人委派的代表於整個合約期內，嚴緊執行專業服務水平，以確保工程的質數符合有關法例及合約的要求。

同時，本人謹此聲明，本人過去 *有 / 沒有 因涉及與任何工程有關的貪污或詐騙、盜用公款、偷竊等刑事罪行而被定罪。

[簽署]

[日期]

[註冊證明書編號]

[註冊屆滿日期]

*刪去不適用者

『顧問承諾書』

日期：_____

致：_____

[業主立案法團的名稱]

敬啟者：

_____的維修及改善工程

[樓宇/屋苑的名稱及地址]

[本人/我們]¹ _____，地址為_____²

[顧問公司的中文全名]

[顧問公司的地址]

謹此提述[本人/我們]¹及僱主所簽署為標題所述的工程 的顧問協議。

[本人/我們]¹ 謹以此函確認及同意僱主就標題所述的工程向香港房屋協會 / 市區重建局申請『樓宇更新大行動』的資助計劃，並與該顧問的協議沒有任何抵觸。[本人/我們]¹亦確認協議的服務範圍及所需的費用已符合香港房屋協會 / 市區重建局對申請資助計劃的所有要求，就協助僱主對上述計劃所提出的申請，並沒有任何額外費用需要徵收。

_____³
[顧問公司簽署及蓋章]

1. 刪除不適用者
2. 若顧問包括組成合夥、合營企業或其他形式組織的兩名或兩名以上人士或兩間或以上公司，方括號內的部分應擴展至 包括該等人士或公司各自的名稱及地址。
3. 若顧問包括組成合夥、合營企業或其他形式組織的兩名或兩名以上人士或兩間或以上公司，所有該等人士或公司均須簽署。該等人士或公司各自的簽署人須為獲授權人士，代表該人士或公司簽署合約

『完成勘察報告及建議方案確認書』

日期：_____

致：_____

[業主立法法團的名稱]

敬啟者：

_____ 的維修及改善工程

[樓宇/屋苑的名稱及地址]

本人 _____ , _____

[認可人士的中文全名]

[認可人士的英文全名]

謹此提述 _____ 及僱主所簽署為標題所述

[顧問公司的中文全名]

的工程的顧問協議及 _____ 與本人所簽署為標

[顧問公司的中文全名]

題所述的工程的認可人士確認書。

本人謹以此函確認 *本人 / 本人所委派的代表 已於 _____ 就大廈的狀況作出

[勘察日期]

全面勘測及作出評估。本人向法團所作出之維修建議已包含『樓宇更新大行動』所訂定的優先項目。

[認可人士簽署]

[日期]

[註冊證明書編號]

[註冊屆滿日期]

*刪去不適用者

《香港小型工程標準形式合約》的樣本

香 港 小 型 工 程 標 準
形 式 合 約

一九九二年第一版
二零零三年一月首次修訂

《香港小型工程標準形式合約》的樣本

本標準形式合約已獲得如下專業團體認可：



香港測量師學會



香港建築師學會



香港工程師學會（屋宇工程部）



英國特許建造學會（香港分會）

『誠信及反圍標條款確認書』

提供酬金

- (A) 投標者不得且須禁止其董事、僱員、代理人及分判承建商就本合約的招標及執行而提供、索取或接受《防止賄賂條例》(香港法例第 201 章) 所定義的利益。
- (B) 若未能促致(A) 條所述結果，或若投標者或投標者的董事、僱員、代理人或分判承建商作出任何提供、索取或接受上文第(A)段所述的利益的行為，除可能導致投標者的投標無效外，投標者也可能須就該等錯失及行為承擔責任。

反圍標

- (C) 在_____ (以下稱為僱主) 通知投標者招標結果之前，投標者不得
[業主立案法團的名稱]

- 向僱主以外的任何人士傳達任何投標金額的資料；
- 透過與任何其他人士的安排調整任何投標金額；
- 與任何其他人士就投標者或該其他人士是否應或不應投標訂立任何安排；或
- 在投標過程中以任何方式與任何其他人士串通。

若投標者違反或不遵守本分條款，除可能導致投標者的投標無效外，投標者也可能須就該等行為承擔責任。

- (D) 本條款的第 (C) 分條不適用於投標者為獲得保險報價以計算投標價格而向其承保人或經紀人發出受嚴格保密的通訊，以及為獲得顧問/分判承建商協助編製標書而向他們發出受嚴格保密的通訊。
- (E) 投標者須向僱主提交一份按附錄所載的格式妥為簽署的函件。該函件須由獲授權代表代投標者簽署合約的人士簽署。
- 。

『誠信及反圍標條款確認書』

日期：_____

致：_____

[業主立案法團的名稱]

敬啟者：

_____的維修及改善工程

[樓宇/屋苑的名稱及地址]

[本人/我們]¹，_____，地址為_____

(投標者的名稱)

(投標者的地址)²_____謹此提述[本人/我們]¹就上述合約所作的投標。[本人/我們]¹確認，於呈交本函件時，除本函件最後一段所提及的豁免通訊外，[本人/我們]¹並未：

- 向_____ (以下稱為僱主)以外的任何人士傳達任何投標金額的資料；
[業主立案法團的名稱]
- 透過與任何其他人士的安排調整任何投標金額；
- 與任何其他人士就[本人/我們]¹或該其他人士是否應或不應投標訂立任何安排；或
- 在投標過程中以任何方式與任何其他人士串通。

呈交本函件後，在僱主向投標者通知招標結果之前，除本函件最後一段所提及的豁免通訊外，[本人/我們]¹不會：

- 向僱主以外的任何人士傳達任何關於投標金額的資料；
- 透過與任何其他人士的安排調整任何投標金額；
- 與任何其他人士就[本人 / 我們]¹或該其他人士是否應投標訂立任何協議；或
- 以其他任何方式與任何其他人士串通。

在本函件中，「豁免通訊」一詞即指[本人/我們]¹為獲得保險報價以計算投標價格而向[本人 / 我們]¹的承保人或經紀人發出受嚴格保密的通訊，以及為獲得[本人 / 我們]¹的顧問 / 分判承建商協助編製標書而向他們發出受嚴格保密的通訊。_____
(代表投標者簽署)³

1. 刪除不適用者
2. 若投標者包括合夥、合營企業或其他形式組織的兩名或兩名以上人士或兩間或以上公司，方括號內的部分應擴展至包括 該等人士或公司各自的名稱及地址。
3. 若投標者包括合夥、合營企業或其他形式組織的兩名或兩名以上人士或兩間或以上公司，所有該等人士或公司均須簽署。該等人士或公司各自的簽署人須為獲授權人士，代表該人士或公司簽署本合約。

『甄選註冊一般建築承建商的程序』

甄選承建商



*這些程序均由工程顧問協助進行。

『道德承擔條款』 道德承擔

資料保密

(A) 除為本合約目的外，承建商不得使用或洩露_____（以下稱為僱主）

[業主立案法團的名稱]

在本合約或任何隨後通訊或文件中提供的任何資料。就本合約而言，向任何人士或代理人或分判承建商所披露的任何資料須嚴格保密，並須按「需要知道」的基準披露，且在為本合約的目的而必需的範圍內披露。承建商須採取所有必要措施（包括在適當情況下透過紀律守則或合約條款），確保該等人士、代理人或分判承建商不會就本合約以外的目的而洩露該等資料。承建商須就承建商或其董事、僱員、代理人或分判承建商違反前述保密條款而引致或與其有關而直接或相應引致、僱主可能經受、蒙受或招致的所有任何性質的損失、債務、損害、費用、法律費、專業及其它開支，對僱主做出彌償，並使僱主獲得彌償。

防止賄賂

(B) 在開展與本合約有關的業務時，承建商須禁止其參與本合約的董事、僱員、代理人及分判承建商提供、索取或接受《防止賄賂條例》（香港法例第 201 章）所定義的任何利益。

申報利益

(C) 承建商須要求其參與本合約的的董事、僱員、代理人及分判承建商以書面方式向承建商申報其個人/財務利益與他們在本合約有關的職責之間的任何衝突或潛在衝突。若該等衝突或潛在衝突已在申報中披露，則承建商須立即採取必要的合理措施，盡可能緩解或消除所申報的衝突或潛在衝突。

(D) 承建商須禁止其參與本合約的董事及僱員參與除履行本合約外的任何工程或工作（無論有無薪酬），而該等工程或工作會造成或可能引起其個人 / 財務利益與其職責間的衝突。承建商亦須要求其分判商及代理人以紀律守則的方式對其僱員施加類似限制。

(E) 承建商須採取所有必要措施（在適當情況下包括以紀律守則或合約條款的方式）確保其董事、僱員、代理人及分判承建商瞭解本條款中的規限。

承建商聲明

(F) 承建商亦須簽署及提交一份由僱主訂明或批准的格式（見第二頁）的聲明，確認遵守前述(A)、(B)、(C)、(D) 及 (E) 分條中所述的道德承擔規定。若承建商未能提交要求的聲明，則僱主有權扣留付款，直至承建商提交該等聲明為止，而承建商在該期間內無權獲取利息。為證明遵守前述 (A)、(B)、(C)、(D) 及 (E) 分條有關保密資料、防止賄賂及申報利益方面的規定，承建商及其為履行本合約下的職責而僱用的分判承建商須向僱主呈交向其員工頒發的紀律守則。

『道德承擔條款』
[承建商遵守道德承擔要求的聲明]

日期：_____

致：_____

[業主立案法團的名稱]

敬啟者：

_____的維修及改善工程

[樓宇/屋苑的名稱及地址]

根據本合約的道德承擔條文，我們確認，我們已遵守以下條款，並確保我們的董事、僱員、分判商、代理人瞭解以下條款：

- (a) 在開展與本合約有關的業務時，禁止參與本合約的董事、僱員、代理人及分判承建商提供、索取或接受《防止賄賂條例》（香港法例第 201 章）第 2 節所定義的任何利益；
- (b) 要求參與本合約的董事、僱員、代理人及分判商以書面方式向我們申報其個人 / 財務利益與他們在本合約有關的職責之間的任何衝突或潛在衝突。如果該等衝突或潛在衝突已獲披露，我們將立即採取必要的合理措施，盡可能緩解或消除所披露的衝突或潛在衝突；
- (c) 禁止參與執行本合約的董事及僱員參與本合約外、可能會造成或可能引致他們在本合約有關的職責與其個人 / 財務利益發生衝突的任何工程或工作（無論有無薪酬），並須要求分判商採取同樣的行動；
- (d) 採取所有必要措施，確保由僱主或代表僱主託付予我們的任何機密 / 保密權涵蓋的資料或資料不會洩露予除本合約允許的人士以外的第三方。

(承建商名稱) _____

(簽署人姓名) _____

(簽署人職位) _____

(日期) _____

樓宇更新大行動 索款編號：_____

(大廈公用地方維修工程資助)

索款表格

申請編號：_____ (索款 *第_____次/尾期 申請)

1. 業主立案法團名稱：_____
- 維修樓宇名稱：_____
- 維修樓宇地址：_____
2. 完工證明書日期 (如適用)：_____
3. 最近期之糧單日期：_____
4. 已完成的工程項目比率及費用(包括顧問費用)：

*刪除不適用者

| | 獲資助項目 的工程金額(\$) | 累計完工 比率(%) | 累計完成 金額(\$) | 累計已批核之 總金額(\$) | 是次申請之 總金額(\$) |
|---------|--------------------|---------------|----------------|-------------------|------------------|
| I 顧問費用 | | | | | |
| II 工程項目 | | | | | |
| 優先項目 | | | | | |
| 1. | | | | | |
| 2. | | | | | |
| 3. | | | | | |
| 4. | | | | | |
| 5. | | | | | |
| 6. | | | | | |
| 7. | | | | | |
| 8. | | | | | |
| 9. | | | | | |

樓宇更新大行動
(大廈公用地方維修工程資助)
索款表格

索款編號：_____

| | 獲資助項目的工程金額(\$) | 累計完工比率(%) | 累計完成金額(\$) | 累計已批核之總金額(\$) | 是次申請之總金額(\$) |
|-------------|----------------|-----------|------------|---------------|--------------|
| 次要項目 | | | | | |
| 1. | | | | | |
| 2. | | | | | |
| 3. | | | | | |
| 4. | | | | | |
| 5. | | | | | |
| 6. | | | | | |
| 7. | | | | | |
| 8. | | | | | |
| 9. | | | | | |
| 10. | | | | | |
| 11. | | | | | |
| 12. | | | | | |

樓宇更新大行動 索款編號： _____
(大廈公用地方維修工程資助)
索款表格

| | 獲資助項目 的工程金額(\$) | 累計完工 比率(%) | 累計完成 金額(\$) | 累計已批核之 總金額(\$) | 是次申請之 總金額(\$) |
|------------------------------------|--------------------|---------------|----------------|-------------------|------------------|
| 包括於備用金內的其他增加項目 (Variation order) : | | | | | |
| 增加項目一 (*優先/次要 項目) | | | | | |
| 增加項目二 (*優先/次要 項目) | | | | | |
| 增加項目三 (*優先/次要 項目) | | | | | |
| 增加項目四 (*優先/次要 項目) | | | | | |
| 折扣 (如適用) | | | | | |
| 合計 : | | | | | |
| 原獲資助的金額合共 : | | | | | |
| 原投標工程金額合共 : | | | | | |

*刪除不適用者

 如這是上述維修工程申請發放最後一期的資助，請在格內加✓號。

至 年 月 日為止，上述樓宇維修工程整體完成的百分比為 %。

| 維修工程公司 | 顧問公司 | 認可人士 | 法團管理委員會授權委員代表 |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 簽署： 姓名： 日期： 印鑑： | 簽署： 姓名： 日期： 印鑑： | 簽署： 姓名： 日期： 印鑑： | 簽署： 姓名： 日期： 印鑑： |

樓宇更新大行動 索款編號：_____

(大廈公用地方維修工程資助)

索款表格

5. 銀行戶口資料 (以供發放該資助金額):

銀行名稱: _____ (中文) _____ (英文)

戶口姓名 (以業主立案法團名義登記)

_____ (中文) _____ (英文)

戶口號碼 _____

申請人簽署及法團印鑑: _____
(由法團管理委員會授權委員代表簽署)

日期: _____

遞交索款表格時，請連同下列文件：

- (1) 認可人士發出的完工證明書副本及最近一期的糧單副本
- (2) 維修合約規定的完工證明文件(如相片、勘察報告、測試報告及保養證書等)
- (3) 認可人士及顧問公司的證明文件及收費記錄
- (4) 銀行存摺首頁顯示戶口姓名及戶口號碼紀錄的影印本(只適用於首次索款申請)
- (5) 電力裝置工程 - 由機電工程署簽發的表格 WR2 / 表格 WR1
- (6) 更換 / 維修電梯工程- 由機電工程署簽發的完工證明書, Form5 / Form7
- (7) 水務工程-由水務署簽發的表格 WWO46 / 或提供持牌水喉匠的資料
- (8) 消防系統裝置工程 - 由消防處簽發的完工證明書
- (9) 備用金/其他增加項目(variation order) 的詳細資料 (如適用)

範例一：

假設整幢樓宇單位總數為100戶並擁有相同的業權份數，而大廈所進行的公用地方維修項目及獲批核的工程費用如下：

| | | 獲批核的工程費用(\$) |
|----------------------------------------------|-------------------|---------------------|
| 一) 公用地方進行樓宇結構安全、 消防安全及衛生設施相關的維修項目 | | |
| 1 | 修葺鬆脫、破裂、剝落或破損的混凝土 | 600,000.00 |
| 2 | 修葺破損的批盪和紙皮石 | 480,000.00 |
| 3 | 更換破損的窗戶 | 60,000.00 |
| 4 | 維修屋宇衛生設施 | 560,000.00 |
| 5 | 維修破損的樓宇消防裝置和設備 | 40,000.00 |
| 小計 | | 1,740,000.00 |
| 二) 公用地方其他的維修及改善工程 | | |
| 6 | 改善屋宇裝備及設施 | 140,000.00 |
| 7 | 修葺天台及平台防水層 | 120,000.00 |
| 小計 | | 260,000.00 |
| 合共 (一)及(二) | | 2,000,000.00 |

大廈可獲取的津貼

津貼款項為公用地方符合「樓宇更新大行動」的維修費用8成或最多每單位 \$16,000(以較低者為準)

符合津貼用途(一)及(二)的工程費用的8成金額² (\$2,000,000 x 80%) = 1,600,000.00

單位數目 x \$16,000 (100個 x \$16,000) = 1,600,000.00

獲初步批核的津貼款項 (以上述兩者較低者為準)

1,600,000.00

(相等於符合津貼用途(一)及(二)的工程費用的80%)

*由於符合津貼用途(一)的工程費用的8成並未超出津貼上限，故餘數將用作資助符合津貼用途(二)的工程

津貼發放

房協 / 市建局會按工程完成進度分階段(最多4期)向法團發放津貼

(1) 申請第1期津貼

| | | 第1期申請 | | |
|----------------------------------------------|-------------------|--------------|---------|------------|
| | | 獲批核的工程費用(\$) | 完工比率(%) | 完成金額(\$) |
| 一) 公用地方進行樓宇結構安全、 消防安全及衛生設施相關的維修項目 | | | | |
| 1 | 修葺鬆脫、破裂、剝落或破損的混凝土 | 600,000.00 | 30.00% | 180,000.00 |
| 2 | 修葺破損的批盪和紙皮石 | 480,000.00 | 20.00% | 96,000.00 |
| 3 | 更換破損的窗戶 | 60,000.00 | 70.00% | 42,000.00 |
| 4 | 維修屋宇衛生設施 | 560,000.00 | 5.00% | 28,000.00 |
| 5 | 維修破損的樓宇消防裝置和設備 | 40,000.00 | 10.00% | 4,000.00 |
| 二) 公用地方其他的維修及改善工程 | | | | |
| 6 | 改善屋宇裝備及設施 | 140,000.00 | 10.00% | 14,000.00 |
| 7 | 修葺天台及平台防水層 | 120,000.00 | 5.00% | 6,000.00 |
| 合共 | | 2,000,000.00 | 18.50% | 370,000.00 |

第1期津貼發放審批：

完成金額 370,000.00

已審批的獲資助比率 80.00%

本期獲審批的津貼發放金額 296,000.00

| (2) 申請第2期津貼 | 第2期申請 | | |
|--------------------------------------|--------------|---------|------------|
| | 獲批核的工程費用(\$) | 完工比率(%) | 完成金額(\$) |
| 一) 公用地方進行樓宇結構安全、 消防安全及衛生設施相關的維修項目 | | | |
| 1 修葺鬆脫、破裂、剝落或破損的混凝土 | 600,000.00 | 50.00% | 300,000.00 |
| 2 修葺破損的批盪和紙皮石 | 480,000.00 | 45.00% | 216,000.00 |
| 3 更換破損的窗戶 | 60,000.00 | 70.00% | 42,000.00 |
| 4 維修屋宇衛生設施 | 560,000.00 | 30.00% | 168,000.00 |
| 5 維修破損的樓宇消防裝置和設備 | 40,000.00 | 30.00% | 12,000.00 |
| 二) 公用地方其他的維修及改善工程 | | | |
| 6 改善屋宇裝備及設施 | 140,000.00 | 40.00% | 56,000.00 |
| 7 修葺天台及平台防水層 | 120,000.00 | 50.00% | 60,000.00 |
| 合共 | 2,000,000.00 | 42.70% | 854,000.00 |

第2期津貼發放審批：

完成金額 854,000.00

已審批的獲資助比率 80.00%

| | |
|---------------|--------------|
| 累計獲審批的津貼發放金額 | 683,200.00 |
| 扣減已發放的津貼(第1期) | (296,000.00) |
| 本期獲審批的津貼發放金額 | 387,200.00 |

| (3) 申請第3期津貼 | 第3期申請 | | |
|--------------------------------------|--------------|---------|--------------|
| | 獲批核的工程費用(\$) | 完工比率(%) | 完成金額(\$) |
| 一) 公用地方進行樓宇結構安全、 消防安全及衛生設施相關的維修項目 | | | |
| 1 修葺鬆脫、破裂、剝落或破損的混凝土 | 600,000.00 | 75.00% | 450,000.00 |
| 2 修葺破損的批盪和紙皮石 | 480,000.00 | 73.00% | 350,400.00 |
| 3 更換破損的窗戶 | 60,000.00 | 85.00% | 51,000.00 |
| 4 維修屋宇衛生設施 | 560,000.00 | 60.00% | 336,000.00 |
| 5 維修破損的樓宇消防裝置和設備 | 40,000.00 | 68.00% | 27,200.00 |
| 二) 公用地方其他的維修及改善工程 | | | |
| 6 改善屋宇裝備及設施 | 140,000.00 | 80.00% | 112,000.00 |
| 7 修葺天台及平台防水層 | 120,000.00 | 90.00% | 108,000.00 |
| 合共 | 2,000,000.00 | 71.73% | 1,434,600.00 |

第3期津貼發放審批：

完成金額 1,434,600.00

已審批的獲資助比率 80.00%

| | |
|-----------------|--------------|
| 累計獲審批的津貼發放金額 | 1,147,680.00 |
| 扣減已發放的津貼(第1及2期) | (683,200.00) |
| 本期獲審批的津貼發放金額 | 464,480.00 |

| (4) 申請第4期津貼 | 第4期申請 | | |
|--------------------------------------|--------------|---------|--------------|
| | 獲批核的工程費用(\$) | 完工比率(%) | 完成金額(\$) |
| 一) 公用地方進行樓宇結構安全、 消防安全及衛生設施相關的維修項目 | | | |
| 1 修葺鬆脫、破裂、剝落或破損的混凝土 | 600,000.00 | 100.00% | 600,000.00 |
| 2 修葺破損的批盪和紙皮石 | 480,000.00 | 100.00% | 480,000.00 |
| 3 更換破損的窗戶 | 60,000.00 | 100.00% | 60,000.00 |
| 4 維修屋宇衛生設施 | 560,000.00 | 100.00% | 560,000.00 |
| 5 維修破損的樓宇消防裝置和設備 | 40,000.00 | 100.00% | 40,000.00 |
| 二) 公用地方其他的維修及改善工程 | | | |
| 6 改善屋宇裝備及設施 | 140,000.00 | 100.00% | 140,000.00 |
| 7 修葺天台及平台防水層 | 120,000.00 | 100.00% | 120,000.00 |
| 合共 | 2,000,000.00 | 100.00% | 2,000,000.00 |

第4期津貼發放審批：

總資助金額 1,600,000.00

扣減已發放的津貼(第1-3期) (1,147,680.00)

本期獲審批的津貼發放金額 452,320.00

範例二：

假設整幢樓宇單位總數為100戶並擁有相同的業權份數，而大廈所進行的公用地方維修項目及獲批核的工程費用如下：

| | 獲批核的工程費用(\$) |
|------------------------------------|--------------|
| 一) 公用地方進行樓宇結構、 消防安全及衛生設施相關的維修項目 | |
| 1 修葺鬆脫、破裂、剝落或破損的混凝土 | 810,000.00 |
| 2 修葺破損的批盪和紙皮石 | 678,000.00 |
| 3 更換破損的窗戶 | 81,000.00 |
| 4 維修屋宇衛生設施 | 427,000.00 |
| 5 維修破損的樓宇消防裝置和設備 | 54,000.00 |
| 小計* | 2,050,000.00 |
| 二) 公用地方其他的維修及改善工程 | |
| 6 改善屋宇裝備及設施 | 189,000.00 |
| 7 修葺天台及平台防水層 | 162,000.00 |
| 小計 | 351,000.00 |
| 合共(一)及(二) | 2,401,000.00 |

大廈可獲取的津貼

津貼款項為公用地方符合「樓宇更新大行動」的維修費用8成或最多每單位 \$16,000(以較低者為準)

符合津貼用途(一)及(二)的工程費用的8成金額 (\$2,401,000 x 80%) = 1,920,800.00

單位數目 x \$16,000 (100個 x \$16,000) = 1,600,000.00

獲初步批核的津貼款項(上述兩者取其較低者)

1,600,000.00

(約相等於符合津貼用途(一)的工程項目費用的78.05%)

*由於符合津貼用途(一)的工程費用的8成已超出津貼上限，故沒有餘數資助符合津貼用途(二)的工程

津貼發放

房協 / 市建局會按工程完成進度分階段(最多4期)向法團發放津貼

(1) 申請第1期津貼

| | 獲批核的工程費用(\$) | 第1期申請 | |
|---------------------|--------------|---------|------------|
| | | 完工比率(%) | 完成金額(\$) |
| 1 修葺鬆脫、破裂、剝落或破損的混凝土 | 810,000.00 | 30.00% | 243,000.00 |
| 2 修葺破損的批盪和紙皮石 | 678,000.00 | 20.00% | 135,600.00 |
| 3 更換破損的窗戶 | 81,000.00 | 70.00% | 56,700.00 |
| 4 維修屋宇衛生設施 | 427,000.00 | 5.00% | 21,350.00 |
| 5 維修破損的樓宇消防裝置和設備 | 54,000.00 | 10.00% | 5,400.00 |
| 二) 公用地方其他的維修及改善工程 | | | |
| 6 改善屋宇裝備及設施 | | | |
| 7 修葺天台及平台防水層 | | | |
| 合共 | 2,050,000.00 | 22.54% | 462,050.00 |

第1期津貼發放審批：

完成金額 462,050.00

已審批的獲資助比率 78.05%

本期獲審批的津貼發放金額

360,630.03

| (2) 申請第2期津貼 | | 第2期申請 | | |
|-------------------|-------------------|--------------|---------|------------|
| | | 獲批核的工程費用(\$) | 完工比率(%) | 完成金額(\$) |
| 1 | 修葺鬆脫、破裂、剝落或破損的混凝土 | 810,000.00 | 50.00% | 405,000.00 |
| 2 | 修葺破損的批盪和紙皮石 | 678,000.00 | 45.00% | 305,100.00 |
| 3 | 更換破損的窗戶 | 81,000.00 | 70.00% | 56,700.00 |
| 4 | 維修屋宇衛生設施 | 427,000.00 | 30.00% | 128,100.00 |
| 5 | 維修破損的樓宇消防裝置和設備 | 54,000.00 | 30.00% | 16,200.00 |
| 二) 公用地方其他的維修及改善工程 | | | | |
| 6 | 改善屋宇裝備及設施 | | | |
| 7 | 修葺天台及平台防水層 | | | |
| 合共 | | 2,050,000.00 | 44.44% | 911,100.00 |

第2期津貼發放審批：

| | |
|---------------|--------------|
| 完成金額 | 911,100.00 |
| 已審批的獲資助比率 | 78.05% |
| 累計獲審批的津貼發放金額 | 711,113.55 |
| 扣減已發放的津貼(第1期) | (360,630.03) |
| 本期獲審批的津貼發放金額 | 350,483.52 |

| (3) 申請第3期津貼 | | 第3期申請 | | |
|-------------------|-------------------|--------------|---------|--------------|
| | | 獲批核的工程費用(\$) | 完工比率(%) | 完成金額(\$) |
| 1 | 修葺鬆脫、破裂、剝落或破損的混凝土 | 810,000.00 | 75.00% | 607,500.00 |
| 2 | 修葺破損的批盪和紙皮石 | 678,000.00 | 73.00% | 494,940.00 |
| 3 | 更換破損的窗戶 | 81,000.00 | 85.00% | 68,850.00 |
| 4 | 維修屋宇衛生設施 | 427,000.00 | 60.00% | 256,200.00 |
| 5 | 維修破損的樓宇消防裝置和設備 | 54,000.00 | 68.00% | 36,720.00 |
| 二) 公用地方其他的維修及改善工程 | | | | |
| 6 | 改善屋宇裝備及設施 | | | |
| 7 | 修葺天台及平台防水層 | | | |
| 合共 | | 2,050,000.00 | 71.42% | 1,464,210.00 |

第3期津貼發放審批：

| | |
|-----------------|--------------|
| 完成金額 | 1,464,210.00 |
| 已審批的獲資助比率 | 78.05% |
| 累計獲審批的津貼發放金額 | 1,142,815.91 |
| 扣減已發放的津貼(第1及2期) | (711,113.55) |
| 本期獲審批的津貼發放金額 | 431,702.36 |

| (4) 申請第4期津貼 | | 第4期申請 | | |
|-------------------|-------------------|--------------|---------|--------------|
| | | 獲批核的工程費用(\$) | 完工比率(%) | 完成金額(\$) |
| 1 | 修葺鬆脫、破裂、剝落或破損的混凝土 | 810,000.00 | 100.00% | 810,000.00 |
| 2 | 修葺破損的批盪和紙皮石 | 678,000.00 | 100.00% | 678,000.00 |
| 3 | 更換破損的窗戶 | 81,000.00 | 100.00% | 81,000.00 |
| 4 | 維修屋宇衛生設施 | 427,000.00 | 100.00% | 427,000.00 |
| 5 | 維修破損的樓宇消防裝置和設備 | 54,000.00 | 100.00% | 54,000.00 |
| 二) 公用地方其他的維修及改善工程 | | | | |
| 6 | 改善屋宇裝備及設施 | | | |
| 7 | 修葺天台及平台防水層 | | | |
| 合共 | | 2,050,000.00 | 100.00% | 2,050,000.00 |

第4期津貼發放審批：

| | |
|-----------------|----------------|
| 總資助金額 | 1,600,000.00 |
| 扣減已發放的津貼(第1-3期) | (1,142,815.91) |
| 本期獲審批的津貼發放金額 | 457,181.09 |

範例三：

假設整幢樓宇單位總數為100戶並擁有不同的業權份數，而大廈所進行的公用地方維修項目及獲批核的工程費用如下：

| | 獲批核的工程費用(\$) |
|--------------------------------------|--------------|
| 一) 公用地方進行樓宇結構安全、 消防安全及衛生設施相關的維修項目 | |
| 1 修葺鬆脫、破裂、剝落或破損的混凝土 | 600,000.00 |
| 2 修葺破損的批盪和紙皮石 | 480,000.00 |
| 3 更換破損的窗戶 | 60,000.00 |
| 4 維修屋宇衛生設施 | 560,000.00 |
| 5 維修破損的樓宇消防裝置和設備 | 40,000.00 |
| 小計 | 1,740,000.00 |
| 二) 公用地方其他的維修及改善工程 | |
| 6 改善屋宇裝備及設施 | 140,000.00 |
| 7 修葺天台及平台防水層 | 120,000.00 |
| 小計 | 260,000.00 |
| 合共 (一)及(二) | 2,000,000.00 |

大廈可獲取的津貼

*津貼款項為個別單位獲資助之維修工程費用的分攤費的80%或每戶最多\$16,000計算(以較低者為準)

| 單位類別 | 單位數目 (A) | 每戶佔大廈 業權份數 | 每戶需付分攤費 (B) | 個別單位 分攤費的80% | 可獲津貼額* (C) | 扣除津貼後實際 支付的工程費用 (D) = (B - C) | 各類單位 津貼總額 (E) = (A x C) |
|----------|-------------|---------------|----------------|-----------------|---------------|-------------------------------------|-------------------------------|
| 大型 | 20 | 10 | 50,000.00 | 40,000.00 | 16,000.00 | 34,000.00 | 320,000.00 |
| 中型 | 30 | 5 | 25,000.00 | 20,000.00 | 16,000.00 | 9,000.00 | 480,000.00 |
| 小型 | 50 | 1 | 5,000.00 | 4,000.00 | 4,000.00 | 1,000.00 | 200,000.00 |
| 最後發放津貼總額 | | | | | | | 1,000,000.00 |

(相等於符合津貼用途(一)及(二)的工程費用的50%)

津貼發放

房協 / 市建局會按工程完成進度分階段(最多4期)向法團發放津貼

(1) 申請第1期津貼

| | 第1期申請 | | |
|--------------------------------------|--------------|---------|------------|
| | 獲批核的工程費用(\$) | 完工比率(%) | 完成金額(\$) |
| 一) 公用地方進行樓宇結構安全、 消防安全及衛生設施相關的維修項目 | | | |
| 1 修葺鬆脫、破裂、剝落或破損的混凝土 | 600,000.00 | 30.00% | 180,000.00 |
| 2 修葺破損的批盪和紙皮石 | 480,000.00 | 20.00% | 96,000.00 |
| 3 更換破損的窗戶 | 60,000.00 | 70.00% | 42,000.00 |
| 4 維修屋宇衛生設施 | 560,000.00 | 5.00% | 28,000.00 |
| 5 維修破損的樓宇消防裝置和設備 | 40,000.00 | 10.00% | 4,000.00 |
| 二) 公用地方其他的維修及改善工程 | | | |
| 6 改善屋宇裝備及設施 | 140,000.00 | 10.00% | 14,000.00 |
| 7 修葺天台及平台防水層 | 120,000.00 | 5.00% | 6,000.00 |
| 合共 | 2,000,000.00 | 18.50% | 370,000.00 |

第1期津貼發放審批：

| | |
|--------------|------------|
| 完成金額 | 370,000.00 |
| 已審批的獲資助比率 | 50.00% |
| 本期獲審批的津貼發放金額 | 185,000.00 |

(2) 申請第2期津貼

| | | 第2期申請 | | |
|----|-----------------------------------|--------------|---------|------------|
| | | 獲批核的工程費用(\$) | 完工比率(%) | 完成金額(\$) |
| 一) | 公用地方進行樓宇結構安全、 消防安全及衛生設施相關的維修項目 | | | |
| 1 | 修葺鬆脫、破裂、剝落或破損的混凝土 | 600,000.00 | 50.00% | 300,000.00 |
| 2 | 修葺破損的批盪和紙皮石 | 480,000.00 | 45.00% | 216,000.00 |
| 3 | 更換破損的窗戶 | 60,000.00 | 70.00% | 42,000.00 |
| 4 | 維修屋宇衛生設施 | 560,000.00 | 30.00% | 168,000.00 |
| 5 | 維修破損的樓宇消防裝置和設備 | 40,000.00 | 30.00% | 12,000.00 |
| 二) | 公用地方其他的維修及改善工程 | | | |
| 6 | 改善屋宇裝備及設施 | 140,000.00 | 40.00% | 56,000.00 |
| 7 | 修葺天台及平台防水層 | 120,000.00 | 50.00% | 60,000.00 |
| | 合共 | 2,000,000.00 | 42.70% | 854,000.00 |

第2期津貼發放審批：

| | |
|---------------|--------------|
| 完成金額 | 854,000.00 |
| 已審批的獲資助比率 | 50.00% |
| 累計獲審批的津貼發放金額 | 427,000.00 |
| 扣減已發放的津貼(第1期) | (185,000.00) |
| 本期獲審批的津貼發放金額 | 242,000.00 |

(3) 申請第3期津貼

| | | 第3期申請 | | |
|----|-----------------------------------|--------------|---------|--------------|
| | | 獲批核的工程費用(\$) | 完工比率(%) | 完成金額(\$) |
| 一) | 公用地方進行樓宇結構安全、 消防安全及衛生設施相關的維修項目 | | | |
| 1 | 修葺鬆脫、破裂、剝落或破損的混凝土 | 600,000.00 | 75.00% | 450,000.00 |
| 2 | 修葺破損的批盪和紙皮石 | 480,000.00 | 73.00% | 350,400.00 |
| 3 | 更換破損的窗戶 | 60,000.00 | 85.00% | 51,000.00 |
| 4 | 維修屋宇衛生設施 | 560,000.00 | 60.00% | 336,000.00 |
| 5 | 維修破損的樓宇消防裝置和設備 | 40,000.00 | 68.00% | 27,200.00 |
| 二) | 公用地方其他的維修及改善工程 | | | |
| 6 | 改善屋宇裝備及設施 | 140,000.00 | 80.00% | 112,000.00 |
| 7 | 修葺天台及平台防水層 | 120,000.00 | 90.00% | 108,000.00 |
| | 合共 | 2,000,000.00 | 71.73% | 1,434,600.00 |

第3期津貼發放審批：

| | |
|-----------------|--------------|
| 完成金額 | 1,434,600.00 |
| 已審批的獲資助比率 | 50.00% |
| 累計獲審批的津貼發放金額 | 717,300.00 |
| 扣減已發放的津貼(第1及2期) | (427,000.00) |
| 本期獲審批的津貼發放金額 | 290,300.00 |

(4) 申請第4期津貼

| | | 第4期申請 | | |
|----|-----------------------------------|--------------|---------|--------------|
| | | 獲批核的工程費用(\$) | 完工比率(%) | 完成金額(\$) |
| 一) | 公用地方進行樓宇結構安全、 消防安全及衛生設施相關的維修項目 | | | |
| 1 | 修葺鬆脫、破裂、剝落或破損的混凝土 | 600,000.00 | 100.00% | 600,000.00 |
| 2 | 修葺破損的批盪和紙皮石 | 480,000.00 | 100.00% | 480,000.00 |
| 3 | 更換破損的窗戶 | 60,000.00 | 100.00% | 60,000.00 |
| 4 | 維修屋宇衛生設施 | 560,000.00 | 100.00% | 560,000.00 |
| 5 | 維修破損的樓宇消防裝置和設備 | 40,000.00 | 100.00% | 40,000.00 |
| 二) | 公用地方其他的維修及改善工程 | | | |
| 6 | 改善屋宇裝備及設施 | 140,000.00 | 100.00% | 140,000.00 |
| 7 | 修葺天台及平台防水層 | 120,000.00 | 100.00% | 120,000.00 |
| | 合共 | 2,000,000.00 | 100.00% | 2,000,000.00 |

第4期津貼發放審批：

| | |
|-----------------|--------------|
| 總資助金額 | 1,000,000.00 |
| 扣減已發放的津貼(第1-3期) | (717,300.00) |
| 本期獲審批的津貼發放金額 | 282,700.00 |

『註冊一般建築承建商聲明書』

日期：_____

致：_____

[業主立法法團的名稱]

敬啟者：

_____ 的維修及改善工程

[樓宇/屋苑的名稱及地址]

本人 _____ ， _____

[投標公司董事的中文全名]

[投標公司董事的英文全名]

在此代表 _____ ， _____

[投標公司的中文名稱]

[投標公司的英文名稱]

作出聲明， _____ 於是項工程所委派之下列人員在過去 *有 / 沒有 因

[投標公司的名稱]

涉及與任何工程項目有關的貪污或詐騙、盜用公款、偷竊等刑事罪行而被定罪。

1. 董事： _____

2. 項目經理： _____

3. 工程督導 (如適用)： _____

(如有需要，請加上附表)

(投標公司的董事簽署) _____

(簽署人職位) _____

(日期) _____

*刪去不適用者

**樓宇更新大行動
目標樓宇的資格準則和工程範圍**

經修訂的目標樓宇資格準則

更新行動的目標樓宇須符合下列準則－

- (a) 樓宇為 30 年樓齡或以上的住用或綜合用途樓宇；
- (b) 市區¹樓宇的住用單位的平均應課差餉租值不多於每年 100,000 元，其他地區的樓宇則不多於每年 76,000 元；
- (c) 樓宇處於失修或破損的狀況，需要進行維修或保養工程(例子包括屋宇署已發出法定命令的樓宇)。

工作範圍

2. 更新行動的津貼須首先用於目標樓宇的公用地方，涉及樓宇結構、消防安全和衛生設施有關的維修及保養工程，包括－

- (a) 維修樓宇結構，例如修葺鬆脫、破裂、剝落或破損的混凝土；
- (b) 維修樓宇外牆，例如修葺破損的批盪和紙皮石；
- (c) 修葺或更換破損的窗戶；
- (d) 維修屋宇衛生設施，例如修葺、維修保養和更換破損的便溺污水管、廢水管、雨水管、通風管及地下排水渠；以及
- (e) 維修破損的消防安全建造和消防裝置及設備。

津貼亦可涵蓋與上文第 2 段(a)至(e)項工程相關的維修保養工程，包括勘測工程和專業服務；以及有關的附帶或跟進工程，例如因修葺或修復工程所引致的整修及修飾工程。

¹ 為簡化程序，更新行動採用房協現時的區域劃分法，市區包括港島、九龍、沙田、葵青及荃灣。

3. 津貼在支付上文第 2 段所述的工程費用後，餘數可用於公用地方其他的維修及改善工程，包括－

- (a) 清拆違例建築工程和違例天台搭建物；
- (b) 改善樓宇的消防安全建造和消防裝置及設備；
- (c) 改善屋宇裝備及設施，例如修葺、維修保養和更換升降機、電線、煤氣豎管及食水管；
- (d) 進行斜坡和擋土牆的維修保養或改善工程；以及
- (e) 修葺天台及平台防水層，以及改善滲水問題的工程。

津貼亦可涵蓋與上文第 3 段(a)至(e)項工程相關的維修保養工程，包括勘測工程和專業服務；以及有關的附帶或跟進工程，例如因修葺或修復工程所引致的整修及修飾工程。