

# 臨時立法會房屋事務委員會會議文件

## 房屋署的認可裝修承辦商制度

### 目的

本文件旨在解釋房屋署在新落成公共租住屋邨實行的認可裝修承辦商制度。

### 認可裝修承辦商制度

2. 認可裝修承辦商(認可承辦商)制度(該制度)於 1982 年開始推行。原因是該制度可達致以下目的：

- (a) 確保裝修工程妥善進行，不會影響樓宇結構；以及
- (b) 盡量減少其他裝修人員對住戶造成的滋擾。

### 制度裏的重點

3. 該制度曾經在 1993 年及 1995 年修訂，現行制度的要點如下：

#### (a) 認可裝修承辦商(認可承辦商)

房屋署備有一份認可承辦商的名冊，名冊上的承辦商都是現行營業中而具備有足夠能力、經驗與資金的裝修公司。所有認可承辦商及屬下的管理人員均須經警方查核，確保不曾牽涉與黑社會有關的活動。房屋署會按一個由公開抽籤出來的先後次序，安排承辦商按每 250 個住宅單位配給 1 名承辦商的比例，到新屋邨承接裝修工程。

(b) **簽發牌照**

為了管制裝修承辦商，房屋署會發出牌照，而認可承辦商須在其上簽署，才可以在新屋邨為住戶進行裝修工程。有關牌照載列了所有進行裝修工程的條款與條件，特別是有關承辦商須符合的工作標準與行為操守。承辦商一旦違反牌照所載的條款與條件便會受到處分，及吊銷牌照。

(c) **裝修工程訂價**

有意光顧認可承辦商的公屋住戶，可自行與任何認可承辦商就裝修工程議價。對消費者來說，這樣才會有更多選擇。

(d) **裝修合約**

房屋署備有裝修合約，供認可承辦商在接辦住戶的裝修工程時，與住戶簽訂，以確定住戶選擇的裝修項目和設計細則。

(e) **成立特別工作隊**

每個新屋邨均設立特別工作隊，成員包括一名副房屋事務經理及兩名房屋事務主任。他們會協助住戶在新居安頓下來，抽樣到由認可承辦商進行裝修或住戶自行裝修的單位視察，以及處理違例裝修工程的事宜。

**(f) 評核報告**

根據住戶填寫回來的意見，特別工作隊會以計分方式來評核認可承辦商在裝修工程上的各項表現，並每兩個月編撰一份評核報告。那些表現未能達到合理水平的認可承辦商，將會相應受到以下處分：

- (i) 認可承辦商如有一份評核報告不合格，會被書面警告；
- (ii) 如在兩份評核報告中兩次不合格，認可承辦商將暫時不准承接屋邨裝修，為期6個月；及
- (iii) 在隨後評核報告中不合格，該認可承辦商的名字將會從核准名冊中刪除。

**(g) 住戶根據自行裝修計劃把單位交由親友裝修**

住戶可將單位交由親友或自行裝修。不過，為免有非認可裝修人員插手裝修工程，住戶或其家人/親友須簽訂承諾書，保證只會為邨內的一個住宅單位進行裝修。

**(h) 與警方保持聯絡及加強保安**

新屋邨的大廈均會在地下裝設防盜閘，並有護衛員派駐，以防非認可的承辦商及/或不良分子闖入大廈。認可承辦商、住戶及協助住戶裝修的人士均獲發名牌，使護衛員易於識別他們的身分。為使屋邨在入伙期間得以維持良好的秩序，辦事處人員會與警方保持密切聯繫，協助警方打擊非法活動。

4. 有關這個制度及新租住屋邨認可承辦商甄選過程的流程圖，載於附件。

5. 現時，房屋署的認可裝修承辦商名冊上共有 163 個認可承辦商。他們受到房屋署行政規則的嚴格監管，如有表現差劣，行為不檢，財政狀況欠佳等情況，便會受到處分。在過去 5 年，房屋署曾對違例承辦商採取下述處分：

處分形式	次數
警告 - 口頭/書面	19
暫停/吊銷牌照	17
從認可裝修承辦商名冊除名	2

## 黑社會滋擾

6. 在已修訂的制度實施後，再加上大廈入口安裝了防盜閘，有關黑社會滋擾的舉報大幅減少。房屋署並沒有住戶曾被黑社會份子滋擾的證實個案。而警方的罪案紀錄，也沒有這方面的分類。罪案紀錄多以犯罪性質來分類，如傷人，偷竊和刑事毀壞。

## 認可承辦商制度的效用

7. 在 1995 年進行了一個向大約 2 000 個住戶收集意見的獨立調查中，結果證實該制度廣受住戶歡迎。

8. 該制度並得到警方在維持法紀及打擊黑社會活動方面全力支持。廉政公署和警方均認為該制度已達到其設立的目的。而警方更認為該制度已提供有效措施以控制黑社會滲入新屋邨裝修行業的活動。

## 結語

9. 自從該制度由 1982 年開始實施及其後的修訂後，這個制度已受各方的接受和支持。但是，房屋署仍會對該制度不斷進行檢討，務求達到其效用。

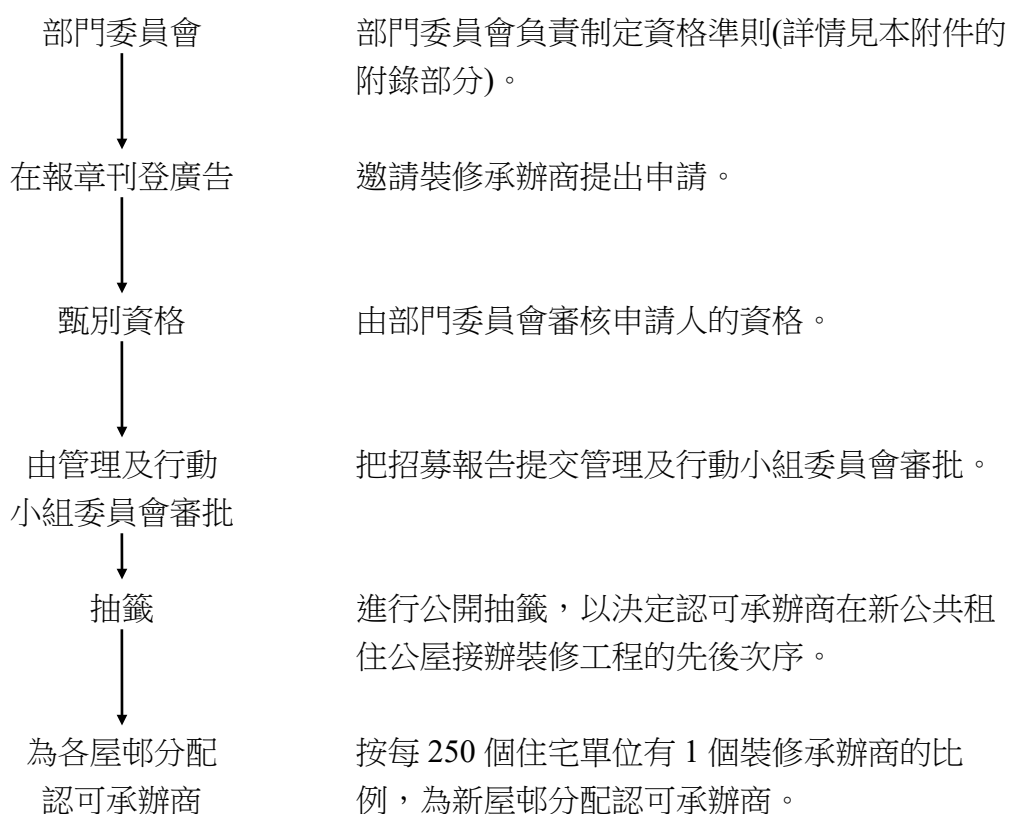
-0-0-0-0-0-0

房屋署

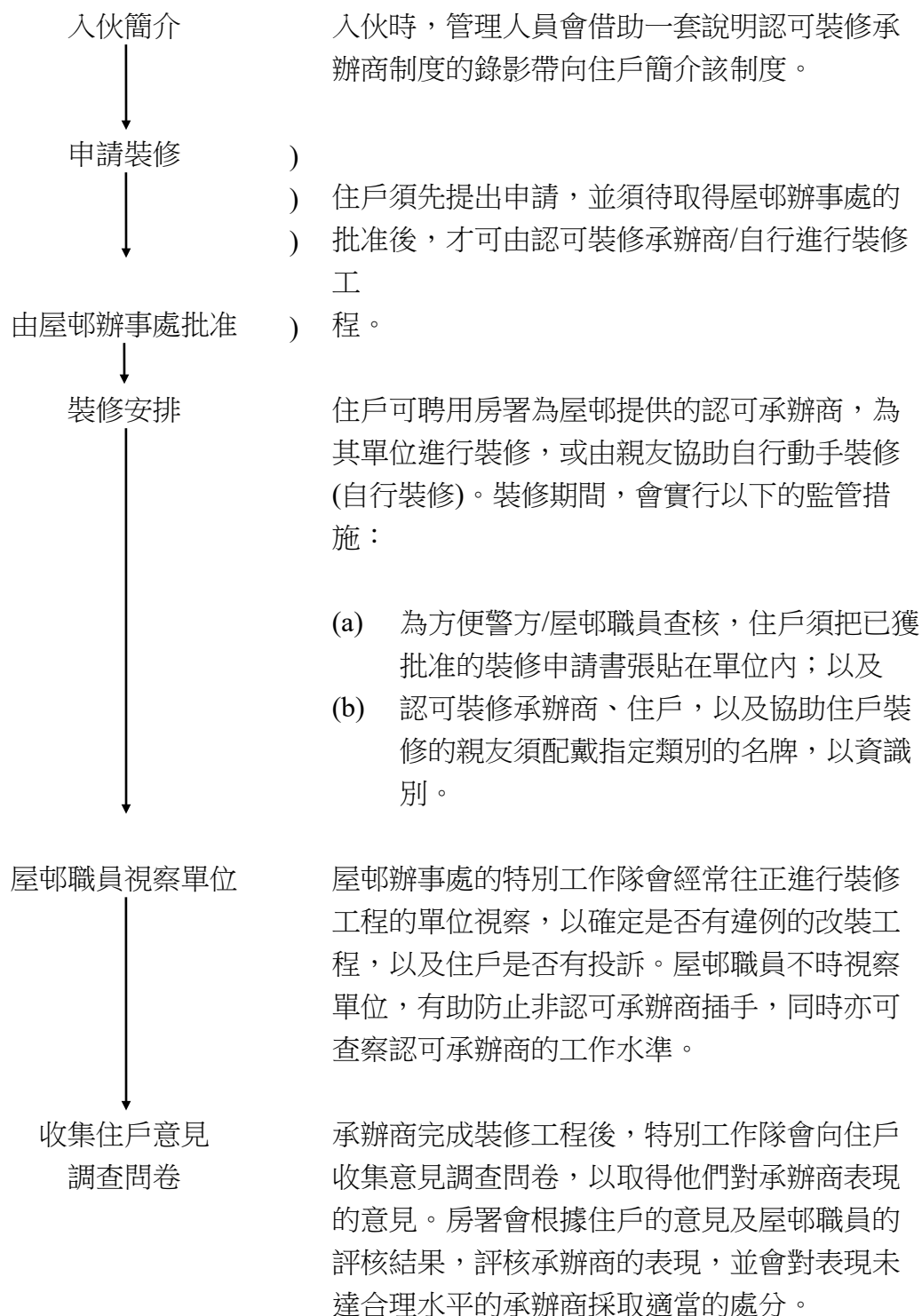
一九九七年九月十一日

在新公共租住屋邨  
推行修訂認可裝修承辦商制度的流程圖

(A) 招募認可承辦商



(B) 住戶裝修：



**加入認可裝修承辦商名冊(名冊)的資格準則**

房署會因應需要，在本地報章刊登廣告，邀請裝修承辦商申請加入名冊。凡屬於下列兩個類別的承辦商，均會獲考慮加入名冊，但須警方查核，證實並無涉及黑社會活動方可：

- (a) **第 1 組：**凡按照房署的認可裝修承辦商招募廣告而提出申請的裝修承辦商，須符合下列所有條件，方獲得考慮：
  - (i) 擁有總額不少於港幣 150 萬元的銀行現金存款及/或可運用的銀行透支餘額；
  - (ii) 具備至少 5 年建造工程或有關行業的經驗；
  - (iii) 在過去 3 年，申請人每年承辦的裝修工程總值不少於 200 萬元；
  - (iv) 在過去 3 年，曾承辦至少一份價值不少於 40 萬元的工程合約；以及
  - (v) 擁有一間具相當規模的正式工場/商舖/辦事處。
- (b) **第 2 組：**現為公共工程(建築工程)認可承建商第一或第二名冊上的承建商，或現為房屋委員會新工程承建商第一及第二名冊，或保養工程承辦商第一及第二名冊上的承建商，如按照房署刊登的廣告提出申請，將會獲登記成為合資格的認可裝修承辦商。在這組別下提出申請的承辦商，均已獲認可有能力承辦更大規模的工程計劃，故無需與第 1 組的申請人一樣，接受資格甄別。