

4.1 常見的合約、招標及報價種類

4.1.1 合約法

基本上合約(contract)就是協議(binding agreement)。當兩個或以上的人(或團體)達成一項安排，從而一方為了從另一方獲得利益，然而承擔這項義務。在此種情況下，法律通常會承認這種協議為一有約束力之合約。合約是一種剛性制度安排，是締約各方基於利益交易關係的法律約定。在工程合約體系中，無論採用哪一種合約形式，都規定一些基本要素：合約各方面的權利、義務、工程師的權職和許可權、場地使用、材料、設備、開工、停工、延誤、變更、索賠、風險、品質、支付、違約、爭議以及仲裁等。如果一方當事人不履行合約上的義務，他方可以提起違約的訴訟。違約的補償(remedy)，最普通的是損害賠償(damages)，是普通法的補救。對於合約中所包含的合約責任，承包商必須全面無條件履行，如必須在合約

約定的時間內完成項目的建設，不拖延；品質上必須達到或超過合約規定的最低品質標準；安全環保管理必須合合約以及相關政府法規的要求不給社會、環境和他人造成損害和影響等。

總的而言，合約應是一個在法律上具有約束力的協議。問題的關鍵在於意願。如果有關各方欲於一旦發生糾紛時，最終應由法庭解決，那麼這種安排就是合約。應當注意，達成這種安排的人被稱為合約當事人。一旦締結了合約，法律只是對合約當事人各方自己訂立的條款賦予效力。合約法也包括一些規定，以確定是否存在一個有效和能夠強制執行的協議。

4.1.2 合約類別

大多數合約都不須任何特別的格式。當你踏上巴士或買一個橙，你就已達成了一項在法而言有約束力的協議。雖然一般我們所接觸到的合約都是以這類極其簡單的形式出現，但確有某些合約必須具備特定的格式，方能得到法律上的承認。基本上合約可分為三大類別：

- i.) 簡單合約 (simple contract)
- ii.) 依式合約 (specialty contract, contract under seal, 契據 *deed*)
- iii.) 紀錄合約 (contract of record)

簡單合約是一種最普通的合約類型。可以通過口頭、書面或行為等方式表達之。依據(訴訟期限條例) (Limitation Ordinance)，簡單合約的訴訟期限為六年。

依式合約是各種合約中可能作出最正式的一種。在簽約時通常伴以莊嚴的儀式。定下這種契據是需要經過簽名，加蓋印章並交付對方的。當事人通常在無利害關係的見證人在場的情況下簽名。加蓋印章過去是蓋上火漆印，目前則經常被採用黏貼紅色標籤。交付文本可採用親手遞交對方或其律師的辦法，或象徵性地把一手指按在印記上，並宣稱：我把這份具有約束力的契據交給妳。依據(訴訟期限條例) (Limitation Ordinance)，依式合約的訴訟期限為十二年。

紀錄合約是在某種意義上，紀錄合約並不是真正的合約。他們不是合約雙方當事人自願協議的結果。當法庭把義務施加予某人，並紀錄在法庭的案件中時，合約即告產生。此項合約可以是：法庭的判決 (judgement of a court)：以前簽訂的合約中的權益可能併入法庭判決之中。在必要時，得予強制執行。具保書 (recognizance)：一個人承擔法庭所施加的義務(例如，不擾亂秩序、償還債務、願

2. 不能接受一個未知的要約，例如先前所述之懸賞一例。
3. 承諾人必須通知對方。例如放棄傳達，郵遞傳達。
4. 承諾必須是無條件的，如伴有條件，則會被視為一個反要約。

iii. 代價

除特種合約外，所有有效之簡單合約均須要有代價之元素。代價的定義是一方被賦予的某些權利、利益、利潤或好處，或是一方承擔的容忍、損害、損失、責任。總的而言，一份有效合約是需要有利益交換的協議。唯為代價也需要依從以下列出之原則：

過去完成的代價不被公認為代價。即在一個自願行動之後，對之作出的許諾是不能強制執行的，因為其缺乏了一互相談判的因數。

- 代價必須是真實的，有價值，唯無須是足夠的。
- 代價必須合法。
- 代價必須來自承諾人。
- 代價必須是可行的。
- 代價可以是未付的和已付的，但不能夠是過時的。

iv. 立約人的身分，地位以及履約能力自然人

根據普通法，所有未成年人定立的合約，除購買必需品或為他個人利益所需要的物品外，他都可以隨意使之成為無效。此外，正在受藥物、酒精影響的人與精神不健全的人所立之合約皆為無效的。

法人（例如公司）

設立公司最常見的辦法就是按照公司條例進行登記。具體做法就是向公司註冊處提交一份公司組織大綱和公司章程。組織大綱明文規定公司的基本結構和權力。章程是用來管理內部事務的規定。公司條例就有關註冊公司締結合約的權利作出規定。這些權利實際上與私人的權利是基本相同的，不過還有一些關於合約形成和代表公司行使的僱員

職權權限的規定。超越公司組織大綱條款“宗旨”中詳細規定權限的合約，是越權和並無效力的。

v. 出於真承諾性的協議

真正同意，就是雙方當事人的意思表示一致。一份合約如受到以下任何一點或多點的影響，其效力可能受損害，甚至完全失去效力。

- 誤會 - 不確認詞態或欺騙
- 強迫 - 不適當的影響

vi. 合法性

非法的或違反政府政策的合約，都是絕對無效的。

vii. 有價值

只要代價具有某些價值，而他們的交易又是自願的就行了。

4.1.4 解除合約

合約之權利及義務可以因下列原而告解除：

- 雙方協議 (agreement)
- 履行合約 (performance)
- 違約，悔約 (breach of contract)
- 其後失去履行的可能性，合約受挫 (frustration)

述建築師指示而獲得工期延長或費用補償。

2. 建築師的指示

- 2.1 承包商應即時遵守及執行本合同條件明確地授權予建築師就有關任何事項而發出的一切指示, (惟須受本條第 2.2 和第 2.3 款的規定所限)。若承包商在接到建築師要求遵守及執行指示的書面通知後七天內仍未遵照及執行時, 則發展商可雇用和支付其它單位執行該等指示所須的任何工作, 而有關此等雇用而產生的所有費用(包括發展商直接支付給其它單位的費用, 再加上發展商為此工作而產生的合理的管理費), 發展商可視為債務向承包商索償或在根據本合同內應付或屆期應付與承包商的款項內扣除。
- 2.2 承包商在收到建築師的指示時, 可以要求建築師書面說明本合同授權與其發出此等指示的條文, 建築師應立刻按此要求回復。若承包商其後遵守及執行該指示(而任何一方在執行前均未向對方書面要求按本合同條件第 35 條請求訴訟, 以決定建築師所說明的條文是否授權他發出該等指示), 則在本合同條件的一切應用上應視該指示乃根據建築師答覆承包商要求時所說明的條文而發出的。
- 2.3 所有建築師的指示必須以書面發出。任何口述指示不會立即生效, 而承包商須在收到口述指示後七天內向建築師書面確認, 若建築師在收到承包商確認書後七天內未有書面反對, 則該指示應在後述的七天期限屆滿時自動生效。

惟規定:

- (a) 若建築師在發出口述指示後七天內自行書面確認該指示, 則承包商無須按前述確認, 而該指示應在建築師確認的日期起生效。
- (b) 若承包商及建築師任何一方均未有按前述方式確認前述口述指示, 但承包商已遵守及執行指示時, 建築師則應在發出最終證書前予以書面確認, 該指示因此應被視為於發出日期起生效。

3. 合同文件

- 3.1 合同檔應理解為包括以下內容:

- (a) 協議書
- (b) 中標通知書
- (c) 與本合同立約有關的函件
- (d) 總包合同條件
- (e) 投標人須知
- (f) 投標書
- (g) 工程量清單
- (h) 合同圖紙/工程規範

並按上述排列次序, 時間在後者優先解釋。

- 3.2 在簽訂本合同後, 發展商應立即免費向承包商提供下列合同檔 (除非以前

價中並由承包商代替發展商繳付。

- 4.3 承包商須協助發展商獲取中華人民共和國政府或地方當局所須的各種施工許可證及須負責所有稅金及一切政府徵收費用，其中包括但不限於招標手續費、勞保基金、農民保障基金、施工人員保險費、培訓費、電力局用電設備押金、招投標代理費、排汙費及辦理入境許可證手續費等(無論法規是否要求發展商支付)，承包商應獨自承擔所有上述費用，以進行及完成本工程；並須在整個合同期間持有該等有效的許可證。不論是否由承包商的過失引致，承包商不會因未有獲得或持有該等許可證而獲延長工期。承包商須負責前述規定而所須的費用和支出。
- 4.4 若承包商未有繳納其應繳的法定費用，發展商可代繳該等法定費用，並從按本合同應付或屆期應付予承包商的款項中扣除；或以債務形式向承包商追討。
- 4.5 發展商須負責向中華人民共和國政府或地方當局或對本工程有管轄權或本工程需與其系統接駁的地方管理或公用事業單位作出有關所須申請，承包商須預先提交所須一切的檔及資料予發展商及全面協助發展商作出該等申請。
- 4.6 承包商須負責支付中華人民共和國法律規定的所有國家或地方的稅費，須保障發展商免於承擔由中華人民共和國稅務當局向承包商徵收的稅費。承包商亦須及時向發展商出示按本合同規定可從發展商收取的所有款項的有效完稅發票。

承包商的雇員應就其薪金、津貼或其它應納稅所得按中華人民共和國稅法支付所得稅和一切有關稅項。

- 4.7 承包商須盡最大努力協助發展商向政府及有關部門如建設局、消防局、勞動局、環保局或任何對本工程有管轄權的部門辦理和提供圖紙資料以獲得本工程所需的批准及相關證件。
- 4.8 承包商須對以下單位提供有關協助及執行以下單位要求的工作 :-
- (a) 與檢查及工程監管有關的中華人民共和國國家或地方當局的部門；
 - (b) 發展商為獲取竣工證書而委任的顧問。

按本合同條件第 21 條第 21.1 款及第 22 條，本工程不會被視為已完成直至獲取所須竣工證書。無論一切延誤是否由承包商的過失引致，承包商將不會因獲取上述竣工證書或國家或地方當局行使其檢查及監管的權力時有所延誤而獲得工期延長。

- 4.9 承包商應被視為熟悉清楚政府頒佈的所有有關材料進出口和雇用非中華人民共和國公民的法令、規定和手續。承包商則應支付所有需繳的關稅。對於承包商因需遵守此等法令、規定和手續而所受的任何阻延、損失、支出或不便，發展商將不予以補償。承包商亦應支付自身進口材料(用於臨時工程的)、零件、工具、現場辦公室設備及其它有關非直接使用于永久工程

8. 施工負責人

承包商必須在工地現場雇用一名具資格的施工負責人，而建築師向其發出的任何指示應被視為已有效地發給承包商。

惟規定：

- (a) 該施工負責人必須能操流利的普通話及能書寫中文。
- (b) 該施工負責人必須由建築師批准並在未得建築師書面同意前不能任意更換。

9. 建築師進入工地現場的權利

無論在任何合理時間內，建築師及其代表均應有權隨時進入工地現場，或承包商為合同作準備工作的車間或其它地方。

10. 工程監督/監理

發展商有權委任一家監理公司或由專案經理委任一名代表(此後統稱“工程監督”)，專責按建築師的指示代表發展商對本工程的進度及品質等按建設部門規定的監理工作執行檢查、監督和管理等職務，承包商應為執行該職責提供各種合理的設施及協助。若該工程監督向承包商或其工地現場負責人發出任何指示，則該指示應屬無效，除非該指示屬於本合同條件明確授予建築師發出指示的權力範圍而建築師應在工程監督發出該指示發出的七個工作天內以書面確認。若任何該等指示依此發出和確認，則從確認當日起應被視為建築師的指示。

11. 工程變更、暫定金額和指定金額

- 11.1 建築師可發出指示要求工程變更。除獲得建築師指示外承包商不能擅自作出任何變更，惟在特殊情況下，建築師可書面追認承包商在沒有獲得建築師指示前而作出的工程變更。任何建築師要求或獲建築師隨後批准的工程變更不會使本合同失效。
- 11.2 本合同條件內所用“工程變更”一詞應指合同檔所顯示、說明或提及的本工程在設計、品質或數量上的改變；包括工作的增加、減省或替換，本工程所用的任何材料或貨物的種類或標準的改變。
- 11.3 建築師應對工程量清單的指定金額、指定項目暫定單價和暫定金額等項目的使用發出相關指示，該指示將作為結算的依據。
- 11.4 由建築師要求，繼而以書面批准的一切工程變更及承包商為工程量清單內的暫定金額所完成的一切工作的費用應由承包商提供計算明細供工料測量師審核、估算及確定。當進行該審核工作時，工料測量師應給予承包商在場及作可能所需筆記和計量工作的機會。

加入該證書注明的應付款項內。

12. 工程量清單

12.1 承包商須對工程量清單內的單價的準確性負責。任何在工程量清單內有關專案描述或工程量的錯誤或遺漏將不會導致本合同失效，承包商須完全按合同圖紙及技術規範的要求完成施工。上述錯誤或遺漏將被視為工程變更，由建築師發出指示予以修訂。

12.2 在工程量清單內的暫定數量專案的工程量需重新量度計算，但單價保持不變（除合同另有規定外），並在合同總價作出調整。

承包商不得就暫定工程量與實際施工工程量之間的差異而提出補償利潤或工期的要求。

12.3 工程量清單中第三章至第十七章的工程量均已提供，承包商不可自行更改。但工程量清單第十八章 - 機電工程之報價則由承包商提供，承包商于第九章填報的工程量不成為合同的一部分，工程量按圖紙包乾，但單價則視為合同單價，將會用於日後一切工程變更之用；承包商按合同條款、圖紙及規範提供的機電工程報價為包乾價，該報價內的專案，工程量及單價均被視為由承包商提供，並對結果負責。

13. 合同總價

13.1 除根據本合同條件的明確規定外，合同總價無論如何不得以任何方法調整，除本合同條件第 12 條第 12.2 及 12.3 款所述，任何錯誤，無論是計算合同總價時的算術錯誤還是其它錯誤，都應被視為被雙方接受。

13.2 除總包合同條款第 37 條有關指定工料成本漲落對合同單價的調整規定外，合同總價為對合同圖紙及工程規範的包乾價，不應因永久或臨時工程的材料或消耗性儲存品價格、燃料或電力價格、運費或保險費、工資或津貼、機械費、工程計費、稅費、貨幣兌換率升降等變動而調整。

13.3 合同總價不應對任何法令、法規、規定或規章的更改或增訂而導致的價格升降而作出調整。

14. 材料和貨物

14.1 送抵、置於工地現場或其鄰近用於本工程的尚未安裝的材料和貨物，除用於本工程外，不得運走，除非建築師已書面同意批准運走，而建築師不應無理拒絕同意。

14.2 承包商須負責現場內外所有材料、貨物、設備免受遺失和損壞。

14.3 承包商須對其自己擁有的機械、工具、設備或產業負責，它們所受的任何遺失和損壞皆由承包商負責。

- 16.1 在發展商接收有關部分即日起二十一天內，專案經理鬚髮出證書說明他對有關部分的大概總值的估算，並在執行本條的一切應用上(惟不涉其它)，該總值估算應被視為有關部分的總值。
- 16.2 在執行本條第 16.6 款和本合同條件第 15 條第 15.2, 第 15.3 和第 15.5 款時，發展商接收有關部分之日便視為實際竣工日及有關部份的保修期的開始。
- 16.3 建築師認為根據本合同條件第 15 條第 15.2 或第 15.3 款他所要求修復有關部分的任何缺陷，皺縮或其它過失已經修復時，便須就此發出有關部份的“保修完工證書”以資證明。
- 16.4 承包商應從根據本合同條件第 20 條所購保險的價值內減去有關部分的總值，而該等有關部分應從發展商接收日起由發展商單獨承擔有關上條所指的任何意外風險。
- 16.5 對於在發展商接收本工程有關部分以後其它部份工程發生任何延誤，本合同條件第 22 條規定的誤期損害賠償金的金額應予以降低，計算方法如下:-

$$\frac{\text{總合同總價} - \text{有關部份的總值}}{\text{總合同總價}} \times \text{原定誤期損害賠償金}$$

- 16.6 (i) 在發展商接收有關部分十四天內，應根據合同條件第 30 條第 30.3 款所扣除的保修金額(如有時)支付“有關部分金額”的一半保修金額給予總承包方，該金額計算如下:

$$\frac{\text{有關部份的總值} \times \text{保修金總額}}{\text{總合同總價}} \times \frac{1}{2}$$

同時本合同條件附錄所載的保修金限額則應隨之按該“有關部分金額”的一半而減少。

- (ii) 在有關部分根據本合同條件附錄指定的缺陷保修期屆滿或有關部分的保修完工證書發出時，取其較遲者，應根據合同條件第 30 條第 30.3 款所扣除的保修金額(如有時)的另一半金額給予承包商，該金額計算如下:

$$\frac{\text{有關部份的總值} \times \text{保修金總額}}{\text{總合同總價}} \times \frac{1}{2}$$

同時本合同條件附錄所載的保修金限額則應隨之按該“有關部份金額”而再減少。

- (a) 承包商需自行負責其工作人員及分包商員工之意外及損傷。
- (b) 發展商及其代表將不負任何在法律上有關或由於任何雇員或其它受聘于承包商或分包商之人仕的任何意外或損傷的賠償或補償。承包商應保障及維持保障發展商免於承擔該一切賠償或補償及無論任何方面一切有關索償、要求、程式、價格、費用及開支。如任何雇員或受聘于本合同工程或有關本合同之人仕(不論是屬於承包商或分包商所聘用)受個人損傷,無論是否索取補償,承包商應立刻通知發展商、專案經理及建築師。
- (c) 承包商應購買保障有關全部雇員及受雇于本合同工程之其它人仕的上述一切賠償及補償的責任之保險,及應在本合同工程全段期間為受聘于承包商的任何人仕繼續投保。並在本合同期間,承包商在建築師要求時,呈交保險單及支付保險金的收據供發展商或其代表查閱及保存。
- (d) 保險單之保障有效期應由本合同開始至工程之保修期完結及直至無任何此類的進一步工程。
- (e) 有關之保險費用和行政費用則由承包商承擔。

20. 建築工程一切險及第三者責任險

- 20.1 在不影響或減輕或免除承包商根據本合同條件的責任及本合同條件 18 所承擔對發展商補償的責任的情況下,發展商已自行購買建築工程一切險及第三者責任險(詳見附錄:建築工程保險摘要)。
- 20.2 對於建築工程一切險,承包商須負責支付保險單的免賠額及不足部分。
- 20.3 對於第三者責任險,承包商須負責支付保險單的免賠額及不足部分。
- 20.4 上述保險不需包括:
 - (a) 承包商所擁有或負責的施工機械和設備的損失或破壞,若承保方接受附加責任,承包商可自費投保此等財產。
 - (b) 如本合同條件第 18 條第 18.3 款所述承包商所雇用的員工的損傷或死亡。承包商須按本合同條件第 18 條第 18.3 款另外投保和維持所需的保險,並遵從中華人民共和國法律的規定。
 - (c) 材料及貨物在送抵工地前的損失或破壞。承包商須另外投保和維持所需的保險。

- (a) 不可抗力, 或
- (b) 惡劣天氣。作為本款的應用上, “惡劣天氣”應指以下情形:-
 - (i) 風速持續在八級或以上; 或
 - (ii) 降雪量在任何十二小時的期間內達 60 釐米或以上。
- (c) 本合同條件第 20 條款所指的任何一項或多項的意外事故引起的損失或損壞, 或
- (d) 民變、暴亂、暴動而波及工程雇用的任何行業或工程所需的任何貨物或材料的準備、製造或運輸行業, 或
- (e) 根據本合同條件第 11 條第 11.1 款或第 21 條第 21.2 款發出的建築師指示, 或
- (f) 承包商未有及時從建築師收到所需的指示、圖紙、詳圖或標高, 而承包商亦已特別以書面申請要求有關資料。發出該等書面申請的日期, 在考慮到本合同條件附錄中指明的竣工日期或根據本合同條件本條或第 33 條第 33.1 款(c)項而確定的任何延長期限時, 離承包商需要收到上述資料的日期並非不合理地太遠或太近, 或
- (g) 由發展商雇用于本合同範圍以外工作的獨立施工承包商如工藝師、技術工人或其它人士方面的拖延, 或
- (h) 根據本合同條件第 6 條第 6.3 款檢驗任何工作、材料或貨物(包括由於該開啟或測試的繼後修復工作), 開啟任何掩蔽工程作檢查或測試, 除非檢查或檢驗顯示該工作、材料或貨物與本合同規定不符外, 或
- (i) 遵從本合同條件第 34 條所規定或根據該條而發出的建築師指示。

則建築師在可估算出所拖延時間的長短後, 儘快以書面方式作出公平和合理的延長竣工期限。惟承包商必須經常盡最大努力設法防止或減少延誤及採取一切令建築師滿意的合理補救措施。

由承包商的責任及疏忽而引起的延誤將不獲延長竣工期限。

- 23.2 在確定承包商的延長竣工期限時, 建築師將一併考慮減省工程的影響。除非承包商按總包合同第 23 款的方式通知建築師, 並在誤期事件發生後兩個月內提交以下(但不限於)資料, 否則發展商或其代表將不會考慮或批准任何工期延長:

- a) 說明工期索賠原因
- b) 說明使工期索賠成立的相關合同條款
- c) 說明于合同竣工日上增加的延期竣工天數

- (d) 建築師發出有關對本合同的工程或任何部份的暫緩施工指示。

而在工程或其中任何部分進度如上述變得明顯地受到影響後及若承包商在合理時間內提出書面申請，則建築師應自行確定或指示工料測量師確定該等損失和/或費用的金額，並隨時依此確定的任何金額加入合同總價內。如在確定前述金額日期後發出中期付款證書，則該等金額應加入該等證書指明屆期應付款項內。

- 24.2 承包商須在導致損失或費用支出的事故發生後十四日內通知發展商或其代表，在一個月內呈交書面申請（須包括有詳細及有證據的一切資料），說明承包商索取的損失或費用支出的組成。超過這些期限的時間則視為不合理地過長，便視為承包商放棄他索償的權利。上述詳細及有證據的申請為承包商按此條件提交索償的先決條件。若承包商只提交按此條件有索償意向的通知書，將不會被接納為符合本條件的要求。

- 24.3 本條規定不應損及承包商可能擁有的任何其它權利和賠償。

25. 發展商終止合同

- 25.1 若承包商違反以下任何一項或多項，即:-

- (a) 如他沒有合理原因而在工程竣工前完全中斷施工，或
- (b) 如他沒有規律和勤奮地進行工程施工，或
- (c) 如他拒絕或持續漠視遵守建築師發出要求他拆除及移走不合規格的工作或材料或貨物的書面通知，而使工程受到實質性的影響，或
- (d) 如他沒有遵守本合同條件第 17 條轉讓及分包的規定，

則建築師可用掛號郵件或有記錄的傳遞向承包商發出通知，指明其違約事項，同時若承包商在收到該通知十四天內繼續該失職行為或在其後重複該違約事項（無論以前曾否重複），則在不損及任何其它權利或賠償情況下，發展商可於該等持續或重複違約後的十天內用掛號郵件或有記錄的傳遞通知承包商根據本合同立即終止其雇用，惟此等通知不應無理或無根據地發出。

- 25.2 若承包商破產，或與其債權人達成協議或安排，或收到清算令，或通過自願清算決議（為重組目的而清算除外），或對其公司或企業已正式委託一名破產管理人或經理人，或用作短期抵押的財產已被短期抵押的債券持有人或其代表接管；則本合同承包商的雇用必須立即自動終止，但若發展商和承包商或按其情況為其信託人、清算人、破產管理人、或經理人達成協議則可恢復和繼續上述的雇用。
- 25.3 若承包商按上述被終止雇用時，在合同未被恢復和繼續期間，發展商和承包商各自的權利和義務應如下:-

- (iv) 根據本合同條件第 1 條第 1.4 款; 第 11 條第 11.1 款或第 21 條第 21.2 款發出的建築師指示, 或
 - (v) 承包商未能及時從建築師收到所需的指示、圖紙、詳圖或標高, 而承包商已特別書面申請要求該等資料。發出該等書面申請的日期, 在考慮到本合同條件附錄中指明的竣工日期或根據本合同條件第 23 條或第 33 條第 1 款(c)項而確定的任何延長期限時, 離承包商需要收到上述資料的日期並非不合理地太遠或太近, 或
 - (vi) 由發展商雇用進行本合同範圍以外工作的獨立施工承包商如工藝師、技術工人或其它人士方面的拖延, 或
 - (vii) 根據本合同條件第 6 條第 6.3 款檢驗任何工作、材料或貨物(包括由於該開啟或測試的繼後修復工作), 開啟任何掩蔽的工程作檢查或測試, 除非檢查或檢驗顯示該工作、材料或貨物與本合同規定不符。
- (d) 發展商破產, 或與其債權人達成協議或作出安排, 或收到清算令, 或通過自願清算決議(為重組目的而清算除外), 或對其公司或企業已正式委託一名破產管理人或經理人, 或用作短期抵押的財產已由短期抵押債券持有人或其代表接管。

則承包商可用掛號郵件或有記錄的傳遞向發展商或建築師發出通知, 立即終止其本合同的雇用, 惟該等通知不應無理或無根據地發出。

工程中斷如因承包商失職行為造成, 則本條第(c)款並不適用。

26.2 若承包商按上述終止雇用時, 在不損及雙方應得的權利或賠償或本合同條件第 18 條所述(承包商或任何分包商在運走其臨時房屋、施工機械、工具、器材、材料或貨物前的)責任的情況下, 承包商及發展商各自的權利與責任應如下:-

- (a) 在不影響本條款內第(b)項(iv)段的規定下, 承包商應合理適當地自工地現場運走其所有臨時房屋、施工機械、工具、器材、材料及貨物, 並協助其它分包商進行同樣行動。在運走過程中要施行一切預防措施防止本合同條件第 18 條所指對任何人士和財產的損傷、死亡或損壞(該等傷亡或損壞是承包商在終止雇用前須向發展商負責的)。
- (b) 除在此以前根據本合同所支付的金額外, 發展商應向承包商支付:-
 - (i) 截至終止日期為止已竣工工程的總值,
 - (ii) 截至終止日期為止已開工而未竣工的工程的總值, 其價值則根據本合同條件第 11 條第 11.4 款內作為項目經理/建築師要求的工程變更一樣被確定。
 - (iii) 根據本合同條件第 11 條第 11.6 款, 第 24 條、及第 34 條第 34.3 款規定已確定的有關直接損失和/或費用的金額(不論在終止日期前或後確定)。
 - (iv) 承包商為本工程訂購的材料或貨物並已支付或在法律上規

(vi) 若專業分包商不能在合同規定的限期內或經建築師書面同意而由承包商給予的延長期限內完成分包工程或(如果專業分包合同是分段竣工時)其中的分段工程,而建築師書面向承包商證明上述工程理應如期竣工,則專業分包商必須支付或預留給承包商一筆賠償金額。該等金額按協議的拖期違約賠償比率和上述工程或任何其中分段工程仍未竣工的拖延期間而計算。若賠償金比率未事先協議時,則按承包商因分包商未能如期完成工作所遭受的任何損失或損害的金額計算。

(vii) 承包商提交給建築師審核的中期付款申請須包括專業分包商對專業分包工程的付款申請。專業分包商須配合承包商事先提交有關的付款申請及證明文件,提交時間由承包商和專業分包商商定。承包商如對專業分包商的付款申請有意見,可在提交中期付款申請時向建築師書面提出。

承包商於收到按本合同條件第 30 條發出對專業分包工程的“中期付款書”所述有關付款額 14 天內,承包商須支付予專業分包商。發展商亦有權直接付款予分包商。

(viii) 建築師及其授權代表根據本合同條款第 9 條所述應有權進入專業分包商工廠及其它地方。

(ix) 在本合同下承包商的雇用終止時(無論任何理由),則專業分包之下的專業分包商的雇用亦應隨即終止。

(b) (不適用)

(c) (不適用)

(d) (i) 在未得建築師書面同意前,承包商不得允許任何專業分包商延長分包工程期限或(如分包工程是分段竣工時)其中部份工程的期限,惟承包商必須把專業分包商的工程受阻原因轉知建築師,而建築師不應無理地拒絕分包工程或其部份工程的延期完成。

(ii) 如專業分包商未能在限期內竣工或(如分包工程是分竣工時)如期分段竣工或未能在承包商得到建築師書面同意下給予的延期內竣工,而如建築師認為工程如期竣工,建築師應以書面證明及在發出證明時,立即將證書副本發給專業分包商。

(e) 若建築師在向承包商支付最終付款屆期前擬向任何專業分包商作最終付款,而當該專業分包商已就任何潛在缺陷向承包商妥為保障,則建築師可在“中期付款證書”內包括該最終付款,而承包商必須在收到發展商付款十四天內根據建築師的證書將該款項如數支付予有關專業分包商,在此最終付款後,本合同條款附錄所規定的保修金限額應扣除該分包合同有關的保修金額。除潛在缺陷外,承包商應被免除對在分包合同下由該專業分包商所執行的工作及供應材料或貨物的一切責任。

- (iii) 所供應的材料或貨物應在承包商合理地指示的時間到位或完成交付。過早或太遲的交貨，所引致的額外費用或損失將由專業供應商負責。
- (iv) 在本合同下承包商的雇用被終止(無論任何原因)後，專業供應商不須供應交付任何材料或貨物(除承包商已支付的任何材料或貨物外)。
- (c) 若承包商及專業供應商所簽訂的銷售合同在任何情況下約束、限制或豁免專業供應商對承包商就有關供應或將供應材料或貨物的責任，而建築師明確地以書面批准該等約束、限制或豁免，則承包商對發展商就該等有關材料或貨物的責任亦相等地被約束、限制或豁免。直至建築師以書面明確地批准該等約束、限制或豁免責任條款，承包商不須被迫與專業供應商簽訂合同，或動用指定金額於專業供應商。
- (d) 承包商提交給建築師審核的中期付款申請須包括專業供應商對有關供貨的付款申請。專業供應商須配合承包商事先提交有關的付款申請及證明文件，提交時間由承包商和專業供應商商定。在建築師按本合同條款第 30 條發出對有關供貨的“中期付款證書”後 14 天內，承包商須對應支付給專業供應商的款項簽證確認有關付款額。承包商所簽證確認的付款額有權扣除或扣起任何專業供應商按供貨合同之規定須支付承包商之款項。承包商於收到有關付款額 14 天內，須支付確認的付款額予專業分包商。發展商亦有權直接付款予分包商；發展商直接付款予專業供應商的責任，純粹按承包商所簽證確認的付款額支付，其中不含任何審核或仲裁的責任或權力，亦不構成發展商與專業供應商有任何直接合同關係。而承包商於簽證確認付款額時所扣起或扣除之任何款項將由發展商暫為保管，直至承包商與有關專業供應商協商簽證同意後才發放予應支付之單位。
- (e) 在發出根據本合同條款第 30 條規定的任何證書前，建築師可要求承包商提供合理證據證明已完全支付一切在以前發出證書內對專業供應商所供應的材料或貨物總值而指明應付的一切金額(扣除適當的保留金)，如承包商未遵守該等要求，除非他以書面向建築師提出：
 - (i) 扣留或拒絕支付應付款額的合理原因，及
 - (ii) 合理證據證明他已將原因通知專業供應商，否則建築師應就此發出證書列明發展商可直接支付有關專業供應商該款額，並從應付或屆期應付予承包商的金額內扣除該款額。
- (f) 上述權力的存在或運用，或包含在本合同條款內的任何其它規定，無論如何不應使發展商須對任何專業供應商負任何責任。
- (g) 承包商有義務協調專業供應商的正常供貨。並負責貨物在工地範圍內的安全。除銷售合同另有規定，承包商不得直接向專業供應商收取分包費、卸貨費或其它專案的變相收費。

條件需計算的一切結算資料及其明細交給建築師作審核。

- 30.6 根據本合同條件附錄中所指定的缺陷保修期屆滿後三個月內或在根據本合同條件第 15 條缺陷修復竣工後三個月內, 或當建築師收到根據本條第 30.5 款(b)項所提及的檔後三個月內(取其最後日期) 建築師應發出最終證書注明:-

- (a) 先前已支付所有款額總和, 及
- (b) 依照本合同條款所需調整後的結算合同總價。

上述兩項款額的差額(如有時)應明確地在該最終證書中列明是由發展商欠承包商的, 還是承包商欠發展商的。該項餘額, 扣除根據本合同授權發展商可扣除的款項後, 承包商應在出示最終證書後十四天內收取由發展商支付該款項, 或按其情況應在建築師發出最終證書後十四天內作為一項欠款由承包商支付給發展商。

- 30.7 該最終證書應成為任何由本合同所引起的訴訟中作為結論性的證據以證明工程已根據本合同條款妥當地執行及竣工, 而合同總價已根據本合同條款適當地調整, 除非及只有在該證書中提到的金額是錯誤的, 其成因是由於:-

- (a) 與本工程或其部分有關或對任何涉及該最終證書的欺詐、不誠信或蓄意隱瞞; 或
- (b) 在工程進行時或在發出該項證書之前, 雖經過合理檢查或檢驗仍無法發現的本工程或其部分的任何缺陷(包括任何遺漏); 或
- (c) 在計算中對任何工作、材料、貨物或數字的任何意外地納入或遺漏或其它計算上的算術錯誤。

- 30.8 除上述外, 任何建築師發出的證書本身都不應作為結論性的證據以證明任何工程、材料或貨物乃符合本合同的規定。

- 30.9 按本合同條件須由發展商支付予承包商的任何款項, 在付款前必須符合以下先決條件 :-

- (a) 承包商必須在領取付款時提交發展商認可的完稅發票後, 發展商才予以按時支付, 否則付款日順延。
- (b) 發展商將只支付款項至承包商於指定銀行開設的轉帳帳戶。若承包商要求發展商支付款項至其它銀行帳戶, 發展商可酌情予以辦理, 但除事前已獲發展商書面承諾外, 付款期將不予保證, 而承包商須自行承擔延遲付款所引起之利息及/或其它損失。
- (c) 根據合同條款第 31 條, 承包商需提交有效及審批認可的履約保證書。

33.1 若本工程或其中任何部分或任何送抵及置於工地現場或鄰近擬用於工程尚未安裝的材料或貨物蒙受戰火破壞時，則無論在本合同內任何其它明確或暗示的規定:-

- (a) 該等戰火破壞應計算在本合同內任何應付給承包商的款額內。
- (b) 建築師可發出指示要求承包商運走和/或清理任何瓦礫和/或損壞的工作和/或執行防護工作。
- (c) 承包商應修復經戰火破壞的工程，並繼續工程施工及竣工。而建築師應給予承包商公平而合理的工期延長。
- (d) 運走及清理瓦礫或損壞工作，執行防護工作及修復經戰火破壞的工程，應被視為建築師要求的工程變更。

33.2 若在上述戰火破壞發生後的任何時間，任何一方根據本合同條件第 32 條發出終止通知，在該條內所用的“防護工作”一詞在該等情況下應被視為包括建築師根據本條第(1)款(b)項發出指示的有關事項，根據該項的任何指示如在發展商發出或收到終止通知前發出及未被完全遵守時，則應視為根據本合同條件第 32 條第 32.2 款發出的指示而處理。

33.3 對於已成為發展商所有的工程或其任何部分或擬用於工程的任何尚未安裝的材料或貨物所受的戰火破壞，發展商應有權收取政府可能隨時撥出發放的任何有關賠償。

33.4 “戰火破壞”於本條件內應指

- (a) 由於敵方行動或殲滅敵方行動或擊退預計的敵方攻擊所造成的直接破壞(無論屬於意外與否);
- (b) 由於當局為防止或減輕上述破壞的影響而採取的措施所造成的直接破壞(無論屬於意外與否);
- (c) 由於以下成因直接造成的意外破壞:-
 - (i) 當局為防止或阻止敵方任何攻擊行動而採取的預防或準備措施; 或
 - (ii) 當局按預期的敵方行動而採取涉及陸上工程的任何預防或準備措施。

而在上述任何情況下，所採取措施對財物將有實質上的危害。

惟本款第(c)項所述措施將不包括管制燈火燈飾或作訓練用途的措施。

* 注：如戰火爆發，可隨時協定為適應環境需要的其它進一步或另外的安排。

34. 文物古跡

34.1 根據中華人民共和國文物管理條例或地方當局之規定，在工地現場或工程施工過程中發現的全部化石、古物和其它具有意義或價值的物品，應成

償的情況下，合同單價/金額應被視為已包括應付其它材料成本升/跌的差額。

37.2 本條款只對商品混凝土及金屬材料(包括鋼材、鋼筋和電線及電纜)在往後所述之價格升/跌情況作調整，有關商品混凝土及金屬材料可作價格調整的專案只適用於工程量清單內的商品混凝土及金屬材料項目(有關項目見開辦專案附錄甲及丙)，在任何情況下，於工程量清單內其它的專案價格不予調整。

37.3 若按本條第 37.4 及 37.5 條款計算商品混凝土及金屬材料市場價格變化百分比不超過 $\pm 5\%$ ，則不予調整。

37.4 商品混凝土價格浮動之調整

商品混凝土之供應單價將按本條款的規定參考<<吉林省工程造價資訊網; 長春市分站(<http://www.jlgczj.cn/dishi/changchun/index.asp>)>>內”市場價格資訊”的材料價格作的最低值為調整基礎(不論投標人在投標時是否已自行調整材料價格)，以調整該期進場商品混凝土的金額。

37.4.1 這個條款的定義：

1. [市場價格] 為<<吉林省工程造價資訊網; 長春市分站(<http://www.jlgczj.cn/dishi/changchun/index.asp>)>>內”市場價格資訊”的相應材料價格。
2. [基本價格] 為回標當月份長春市的相應材料市場價格。
3. [當前價格] 為
 - (i) 中期付款時，當前價格指該批次商品混凝土進場當月一號的相應材料市場價格,若進場當月並未有發佈市場價格,則使用編制中期付款證書時已發佈的最新相應材料市場價格;且只作為中期付款商品混凝土調差之用;
 - (ii) 最終結算時，當前價格指該批次商品混凝土進場當月已發佈的相應材料市場價格;
 - (iii) 若承包商未能按合同竣工日期或獲得批准的延長期限完工,則當月及之後的材料價格上漲不予調整,而材料價格下跌須按本條款扣除。
4. [商品混凝土的有效價值]為上期中期付款證書至當期中期付款證書之間進場的商品混凝土數量(合理地按工程進度所需的)及減去損耗的淨材料數量後,乘以合同單價之百份之八十(作為合同單價內材料價值部分)。惟減去損耗後的進場商品混凝土量不能多於工程量清單內工程量和工程變更工程量

該等材料必須在該月份購置以免令工程有所延誤。

37.5 金屬材料(包括鋼材、鋼筋和電線及電纜)價格浮動之調整

金屬材料之供應單價將按本條款的規定參考"中國國家發展和改革委員會"網站 (<http://jgs.ndrc.gov.cn/jgqk/default.htm>)內"重要生產資料價格週報"的相應材料價格作為調整基礎(不論投標人在投標時是否已自行調整材料價格),以調整該期進場金屬材料的金額。

37.5.1 這個條款的定議:

1. [市場價格] 為"中國國家發展和改革委員會"網站 (<http://jgs.ndrc.gov.cn/jgqk/default.htm>)內"重要生產資料價格週報"的相應材料價格。
 - (i) 其中"資料價格"內說明之"線材"及"螺紋鋼"適用於工程量清單內之鋼筋;
 - (ii) 鋼結構價格採用"資料價格"內說明之"中厚板"價格;
 - (iii) 銅材價格採用"資料價格"內說明之"電解銅"價格。
2. [基本價格] 為回標當星期"資料價格"內說明之相關物料價格。
3. [當前價格] 為
 - (i) 中期付款時,當前價格指為承包商每張經建築師審核之相關物料貨到工地紀錄前 2 星期的"資料價格"內說明之相關物料價格。每張確認之紀錄單分開計算
 - (ii) 最終結算時,當前價格指該批次金屬材料進場當月已發佈最新的相應材料市場價格;
 - (iii) 若承包商未能按合同竣工日期或獲得批准的延長期限完工,則當月及之後的材料價格上漲不予調整,而材料價格下跌須按本條款扣除。
4. [金屬材料的有效價值]為上期中期付款證書至當期中期付款證書之間進場的金屬材料數量(合理地按工程進度所需的)及減去損耗的淨材料數量後,乘以合同單價內材料價值部分(鋼筋為合同單價之百份之八十;鋼材為合同單價之百份之四十;電線及電纜為合同單價之百份之五十)。若合同清單內同一類型之金屬材料有不同之單價,則以最低之單價計算。惟減去損耗後的進場金屬材料量不能多於工程量清單內工程量和工程變更工程量之總和,多出部分的金屬材料量不予調整。
5. 損耗百分率: 鋼筋為 3.5%; 其它金屬材料不用計算。

37.5 金屬材料(包括鋼材、鋼筋和電線及電纜)價格浮動之調整(續)

等於 價格差別(+/-)¥ _____ (4)

除 鋼筋的基本價格
等於 鋼筋價格變化百分比(+/-) _____ % (5)
(若價格變化百分比不超過±5%，則不予調整)

可調整價格差別百分比 (+/-)¥ _____ (6) = (3) - 5%
(上調) 或;
(6) = -(3) - 5%
(下調)

(c). 本期按鋼筋價格升跌調整的金額(+/-)¥ _____ (3) x (6)

說明#2 - 承包商對有關材料的訂貨單據必須提交建築師審核，確認該等材料必須在該月份購置以免令工程有所延誤。

說明#3 - 金屬材料(鋼材、鋼筋和電線及電纜)于合同單價內材料價值部分百分比見本條第 37.5.1 條第 3 款

說明#4 - 只有鋼筋在計算價格浮動之調整時,材料損耗 (損耗百分率 3.5%)才會被計算在內; 而其它金屬材料(鋼材、電線及電纜)一律不需計算其損耗

中期付款證書相隔時間	30.1	<u>一個月</u>
承兌證書期(提交付款證書後起計)	30.1	<u>十四天</u>
保修金百分率	30.3	<u>10%</u>

附錄：特別條款(續)

填寫合同條件特別條款如下：(續)

條款索引

保修金限額	30.3	<u>RMB¥16,420,000.00</u>
最終計量和結算期限[如無規定則為 工程實際竣工證書所定日期起]	30.5	<u>12 個月</u>
履約保證書金額	31	<u>RMB¥32,840,000.00</u>

(注 1) 若承包商於第三階段可加快進度，致使總體工程延誤的天數較第二階段的延誤減少，該減少的延誤將可按上述第二階段誤期損害賠償金額 RMB¥50,000.00/天(已按合同條款賠償予發展商)返還于承包商。

4.1.7 合約的種類

工程合約可分為：

1. 再量度 (Remeasurement) 合約--依數量明細表 (Bills of Quantities)量度。
2. 一單承包 (Lump sum) 合約-- 依工程圖則 (Plan) 及規範(Specifications) 完成工程。
3. 再量度 (Remeasurement) 合約--依單價表 (Schedule of Prices) 量度。
4. 成本支出計 (Cost Reimbursement) 合約 --
 - (i) 成本加百分比 (Cost plus percentage)
 - (ii) 成本加定額收費 (Cost plus fixed fee)
 - (iii) 目標價 (Target prices)
5. 管理 (Management) 合約--純管理承建商，適用於大型工程。
6. 全包或開匙 (All in or Turnkey) 合約--包括融資、設計、管理及建築，然後移交業主。

- 時間 / 進度表 (Time Schedule)
- 材料計劃 (Material Plan)
- 機械計劃 (Plant & Equipment Plan)
- 人力表 (Manpower Schedule)
- 地盤組織 (Site Organisation)
- 品質計劃 (Quality Plan)
- 安全計劃 (Safety Plan)

4.2.3 工程進度表 (Programme)

- 工程進度表應包括以下要求：
 - 選擇合適技術及施工方法
 - 訂下所有工作項目 (Work Task)
 - 訂下工作項目之間先後關係，因有些工作項目必須待其他工作項目必須待其他工作項目完成後才能進行
 - 估計每一工作項目所需時間 (工作項目數量 ÷ 平均一隊人每日生產量)
 - 估計每一工作項目所需資源，能算出整項工程共用資源以便適當地調配，及日後用作監管
- 工程進度表應包括其他與施工無關的項目：
 - 結構，裝修，機電項目 (冷氣，消防，水喉，渠務，電力等)
 - 測試
 - 政府及公用事業接駁，例如供水及排汙，電，煤，電話
 - 政府及公用專業申請 (Application)，批准 (Approval / Consent / Permit)
 - 特別材料生產，運送到地盤
 - 辦房/火牛房 / 泵房等重要設施

4.3 評估現存樓宇及四周環境的狀況

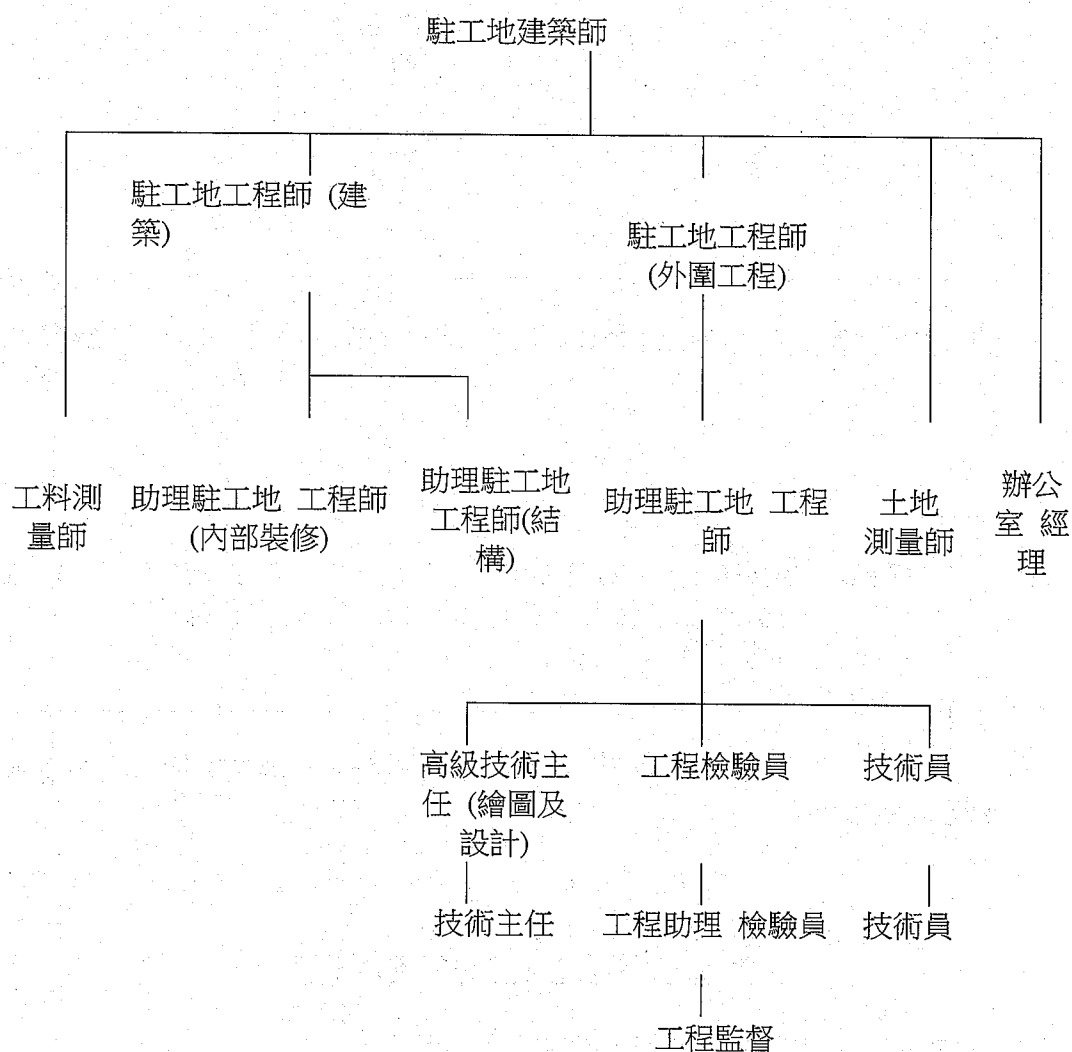
- 現場視察
 - ☐ 確定該工程的位置
 - ☐ 瞭解該工程的規模、複雜程度和安全風險
 - ☐ 確定該工程是否屬於註冊所屬的級別、類別或項目的小型工程
 - ☐ 進行該工程會否違反《建築物條例》
 - ☐ 進行工程展開前的實際狀況記錄及拍照
- 視察週邊環境
 - ☐ 可進行工程的空間、大小、通風、照明、等
 - ☐ 運送及移走建築材料的通道
 - ☐ 噪音敏感場地，例如課室、老人院、病房、等
 - ☐ 震動及/或塵敏感場地，例如電腦室、實驗室、等
 - ☐ 電力供應
- 查閱樓宇紀錄

4.4 地盤組織

4.4.1 地盤之管理架構 (SITE ORGANIZATION)

A. 駐工地建築師 / 工程師 (RESIDENT ARCHITECT/ENGINEER)

駐工地建築師 / 工程師之任務非常重要。建築工程之品質能否達到業主之要求及能否依時完工有賴駐工地建築師 / 工程師之監管能力。



大型工程項目之駐工地建築師 / 工程師管理結構圖表

- 審視承建商提出之中期月結單及建議業主支付給承建商之中期金額(INTERIM PAYMENT)
- 因應施工環境發出建築師 / 工程師指令 (ARCHITECT INSTRUCTION/SITE INSTRUCTION) 或工程變動指令 (VARIATION ORDER) 給承建商執行。
- 定期與承建商開工作會議 (SITE PROGRESS MEETING)，協調各承建商間之工程進度及矛盾。
- 發出完工紙 (COMPLETION CERTIFICATE) 給承建商
- 紀錄及保存工地日記及工程進度
- 審批及監察承建商之施工方法 (CONSTRUCTION METHOD)
- 定期提交進度報告 (MONTHLY PROGRESS REPORT)
- 紀錄提交及保存工地日記 (SITE DIARY)
- 紀錄、提交及保存各類檢驗及測試報告 (INSPECTION AND TESTING REPORTS)
- 提交暫設工程設計 (TEMPORARY WORK DESIGN) 及執行。

B. 承建商 (CONTRACTOR)

負責建築工程工作，其職責為：

- 根據合約編裝施工進度表(MASTER PROGRAMME AND PROGRESS PROGRAMMES) 及依時完成工程
- 依據合約訂下之規格 (SPECIFICATIONS) 施工
- 提交中期月結單 (MONTHLY STATEMENT)
- 依據建築師或工程師發出之建築師指令 (ARCHITECT INSTRUCTION/SITEINSTRUCTION) 及工程變動指令 (VARIATION ORDER) 改變施工方法，進度與規格，及原料之更換。
- 定期與建築師開會 (SITE PROGRESS MEETING)：匯報施工進度及有關情況。
- 定期與各次承建商 (2 判頭) (SUB-CONTRACTORS)開會審察其施工進度及協調在施工期間所出現之矛盾。
- 購買各類所需保險 (INSURANCE AND INDEMITIES)
- 地盤之保安 (SITE SECURITY)
- 申請各類施工許可證 (WORKING PERMITS)
- 審查及監督承建商執行各材料及工程品質檢驗及測試 (INSPECTION AND TESTING)
- 審批承建商提交之暫設工程 (TEMPORARY WORK) 設計及監督其執行情況。

- 7) 緊急聯絡員須決定緊急控制中心之所在位置(通常位於工地寫字樓)。
- 8) 搜索及救援計劃並不適用於工地;如需要進行救援行動,緊急聯絡員將會通知消防處。
- 9) 緊急應變計劃須包括一個能及時有效地處理惡劣天氣情況的策略。

4.5.2 火警應變及救援措施

- 1) 當緊急事件發生後必須立即通知緊急聯絡員。
- 2) 緊急聯絡員須判斷事件是否為緊急。
- 3) 如事件屬於緊急,緊急聯絡員會報警及通知安全部。
- 4) 緊急聯絡員須召集所有緊急應變小組成員,並使用工地寫字樓或其他合適地方(例如機械工場或業主寫字樓等)作為緊急控制中心。
- 5) 緊急應變小組成員會響起警鐘。
- 6) 緊急應變小組成員會以擴音器用中英語重覆宣讀下列訊息:

中文:

“請注意!請注意!地盤(簡述發生的正確位置如:地牢)現在發生一宗緊急事故,請各同事立即離開你的工作地方,前往緊急集合處,向當值人士報到。”

英文:

Attention please! Attention please! There is an emergency incident occurred at (Simple description of location, e.g. basement) the site, please evacuate to the site emergency assembly point at and report the person in-charge.

- 7) 急救員會為傷者作簡單的急救治療、在有需要時協助傷者往急症室,及記錄傷者的個人資料。
- 8) 區域管工須通知工人離開工作地方並前往集合地點。
- 9) 一名緊急應變小組成員會在工地主要入口等候員警、消防隊或救護車到達。
- 10) 所有工地人員,包括業主代表、工程項目顧問、分判商之工人及訪客等,均須有秩序地由工作地點前往集合地方,然後由各經理、業主、顧問工程師及分判商主管負責點人數。
- 11) 緊急應變小組成員須封閉現場所有通道以防止任何人仕進入。
- 12) 緊急聯絡員須負責提供有關意外的資料。
- 13) 任何人任在未得許可前,禁止返回工作地方。
- 14) 所有經理及分判商須向緊急聯絡員報告人數。
- 15) 如有人失蹤,緊急聯絡員會通知員警、消防主任作救援行動。
- 16) 在確定工地所有員工的安全後,緊急應變小組才可關上警鐘。
- 17) 緊急聯絡員會以擴音器用中英文宣讀下列訊息:

中文:

現在緊急事故經已消除,各位同事可以返回原來工作崗位。

英文:

Emergency is now under control, you can return to your job area.

4.5.4 緊急應變小組

- 1) 工程項目經理須以書面委任工地緊急應變小組成員。
- 2) 工地總管(或高級工地總管)會被委任為緊急聯絡員。
- 3) 安全主任應作為成立緊急應變小組成員的顧問。
- 4) 副緊急聯絡員會在緊急聯絡員不在時,可代為處理緊急事務。
- 5) 緊急聯絡員須確定各緊急應變小組成員的職責及在有緊急事故時作出報告書(表格R10-01)。
- 6) 緊急應變小組成員的聯絡電話須張貼於所有工地報告板;緊急應變小組成員包括:
 - 工地總管(緊急聯絡員)
 - 副工地總管(副緊急聯絡員)
 - 分判商安全代表
 - 區域管工
 - 安全主任
 - 急救員

緊急應變小組之職責

緊急應變小組的基本職責如下:

- 控制火勢直至消防隊到達;
- 如有炸彈恐嚇,搜索工地內的可疑/陌生物件;
- 如有化學品洩漏,協助控制受影響範圍;
- 如火警鐘響起,須檢查受影響範圍及留意火、煙、損壞的灑水器及水管等;
- 協助消防隊援救被困於電梯或被墮物擊中的人仕;
- 在緊急疏散或演習時作出協助,及對外來專業人仕提供協助;
- 如發生災難,協助外來機構提供急救服務、資源及資料。

政府部門及機構之緊急聯絡及通知緊急聯絡員會通知與緊急事故相關的政府部門;相關政府部門的聯絡電話須張貼於工地寫字樓及警衛室。在通知相關人仕時(包括公司總部、業主、工程顧問、建築/工程師及分判商代表等),須提供下列資料:

- 負責人姓名及聯絡電話;
- 工地名字及地址;
- 事件時間及性質(例如:受傷、火警、氣體洩漏及觸電等);
- 受傷人數及嚴重程度;及
- 工地人員及援救者可能面對的危險。

4.5.5 疏散演習及計劃

- 1) 緊急應變小組成員須曾受使用滅火器及急救訓練。
- 2) 疏散演習須每隔六個月舉行一次。安全主任須協助緊急聯絡員指揮疏散演習、點名及派發問卷調查。

安全措施

展開工作前

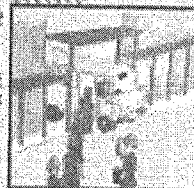
1. 評估在惡劣天氣下工作的風險，並制訂和執行有關措施。
2. 制定安全計劃和緊急應變計劃，以對付有關天氣對工作造成的威脅。包括安排、提供設備、安全設施、急救設施和急救箱。
3. 制定訓練計劃，使員工了解惡劣天氣下的危險和採取的安全措施。
4. 委任專人負責，定期天氣情況的變化對安全造成威脅。
5. 根據工作的性質，制定適當的服裝，例如使用透氣的防護服，可隨時脫去，以便換上乾爽的衣服。
6. 提供安全設施或設備，保護員工免受風、雨和熱度的影響。
7. 設置吊車和其他起重設備時應在吊車上適當位置設置防護，避免被擊。
8. 如須在惡劣天氣下，須進行特別訓練，對設備的維修及系統、改善場和環境的職人防護措施。
9. 提供安全的交通設施和路徑，以便在惡劣天氣下，能迅速疏散到安全區域。



工作地點

工作中收到警告訊號

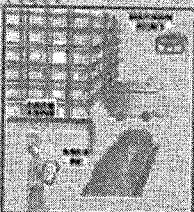
1. 在惡劣天氣發出惡劣天氣警告後，應採取的安全程序作適當的安排。
2. 當須在惡劣的戶外地方進行工作時，受惡劣天氣、例如風雨、雷暴和熱度的威脅，應立即停止工作，前往安全處所躲避。
3. 停止在戶外的工作地點，當有惡劣天氣下不能安全地進行的工作。
4. 留心收聽惡劣天氣台所發出的最高天氣警告，並應隨時把工作地點移至安全處。



惡劣天氣

除下警告訊號後

1. 解除惡劣天氣對工作地點所發出的警告，並禁止任何人進入仍有危險的工作地點。
2. 解除天氣警告，但仍應留意，如風雨、雷暴和熱度在惡劣天氣警告解除後，再受影響。
3. 惡劣天氣過後，應檢查機、電線、吊車、電力設備及其他裝置，確保其安全，並由安全人員檢查，方可繼續工作。

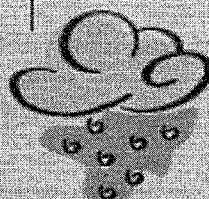


個人應注意事項



惡劣天氣下	✓ 應該	✗ 不應該
	- 停止在有關危險區域或惡劣天氣下的危險地方工作。 - 停止在有關危險區域或惡劣天氣下的危險地方工作。 - 使用適當的個人防護裝備，例如安全帶、安全繩、安全網等，以免受傷或死亡。 - 使用安全工具及機械，例如安全工具及機械，例如安全工具及機械。 - 採取措施防止安全設施的損壞或失效。	- 不應進行任何危險工作。 - 不應在惡劣天氣下進行任何工作。 - 不應使用任何可能導致受傷或死亡的工具或機械。 - 不應使用任何可能導致受傷或死亡的工具或機械。

惡劣天氣下	✓ 應該	✗ 不應該
	- 停止戶外工作，並進入安全處躲避。 - 應避免在惡劣天氣下工作，例如風雨、雷暴和熱度。 - 應避免在惡劣天氣下工作，例如風雨、雷暴和熱度。 - 應避免在惡劣天氣下工作，例如風雨、雷暴和熱度。 - 應避免在惡劣天氣下工作，例如風雨、雷暴和熱度。 - 應避免在惡劣天氣下工作，例如風雨、雷暴和熱度。 - 應避免在惡劣天氣下工作，例如風雨、雷暴和熱度。 - 應避免在惡劣天氣下工作，例如風雨、雷暴和熱度。	- 不應在惡劣天氣下工作，例如風雨、雷暴和熱度。 - 不應在惡劣天氣下工作，例如風雨、雷暴和熱度。 - 不應在惡劣天氣下工作，例如風雨、雷暴和熱度。 - 不應在惡劣天氣下工作，例如風雨、雷暴和熱度。 - 不應在惡劣天氣下工作，例如風雨、雷暴和熱度。 - 不應在惡劣天氣下工作，例如風雨、雷暴和熱度。 - 不應在惡劣天氣下工作，例如風雨、雷暴和熱度。 - 不應在惡劣天氣下工作，例如風雨、雷暴和熱度。



2. 由於標準合約為業界廣泛採用已有很長的時間，一般業間人士均對其有共同認知及理解，故因對條文的演繹存有分歧而產生爭拗的機會亦相對減低。

須注意，標準合約只是整分工程合約的一部分，必須配合 specifications 及圖紙等才可算是一分完整的合約文件。

標準合約主要包括了 Articles of Agreement、Contract Conditions 及 Appendix：

1. Articles of Agreement - 如前面所述，包含合約雙方簽署、項目金額及工期等
2. Contract Conditions - 總共有 36 項，包含了適用於一般建築工程合約的條款。其中較重要的有(詳見附件一)：
 - i. 承建商的責任(1)
 - ii. 建築師指令(Architect's Instructions)(2)
 - iii. 負責工程的工頭(Foreman-in-charge)(8)
 - iv. 建築師可到工地或工場視察(9)
 - v. 地盤監工(Clerk of Works)(10)
 - vi. 不在地盤範圍內或未安裝的物料及貨物(14)
 - vii. 實際完工(Practical Completion)及工程缺陷的責任(Defects Liability)(15)
 - viii. 工程所造成的人或財產的損害及對顧主的保障(Indemnity)(18)
 - ix. 保險(19&20)
 - x. 地盤交收、完工及延期(21)
 - xi. 於工期內未完工之賠償金(Damages for Non-Completion)(22)
 - xii. 延長工期(Extension of Time)(23)
 - xiii. 因顧主影響正常工序對承建商所引致的損失(Loss and Expense)(24)
 - xiv. 證明書及付款(Certificates and Payments)(30)
 - xv. 仲裁(Arbitration)(35)
3. Appendix - 包含甲乙雙方就合約所同意的細節清單，如保養期(Defects Liability Period)、開工日期、完工日期、中期付款證明書的期限及保留金金額及上限等(詳見附件二)。

1. 是為完成工程及必須的。
2. 是為施工或為達到工程設計上的效用。

工程變動包括所有增加、刪除、代替、改動品質、形態、數量、位置、尺寸、平水。或改變合約定明的施工程序、施工方法及時間。又或改動工地出入口等。因現代工程繁複，又時間緊迫，設計多不能在投標前百份百完成。及在施工時多會有不可預見的情況，所以工程變動通常是不可避免的。

工程變動在合約上會產生影響，包括延誤工期及增加成本。建築師（或工程師）在承建商索償方面應做之事項加以說明。

4.6.3 工地會議、紀錄、巡查及量度

工地會議:

工地會議之目的、議事項目、會議地點及頻率、出席人選及會議紀錄等。

工地會議之目的 -- 工地會議之目的討論工程進度及關工地之一切事項，如安全環保及協調等。

議事項目 -- 會議一定要有議事項目。

會議地點及頻率 -- 需定期與建築師 / 工程師開會，地點多數選擇駐工地建築師 / 工程師之寫字樓，而在每月（或每兩週）舉行一次。

出席人選 -- 出席人選包括駐工地建築師 / 工程師（主席）、業主及承建商代表，或會加入材料師（Quantity Surveyor）。及

會議紀錄 -- 會議一定要有會議紀錄。

工地紀錄

工地紀錄的作用，一般工地所需保持之紀錄。

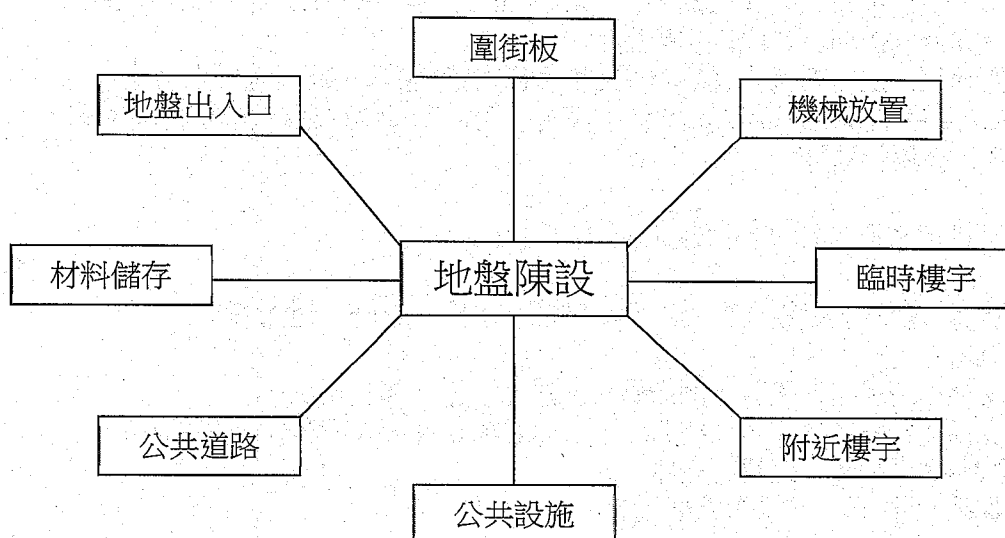
工地檢查

工地檢查之目的，應注意之事項 承建商要求檢查之表格及流程。

工地量度

- 工程地質，形式及進度
- 將會採用之建築機械，機械選擇及位置 (Selection and Siting of Plant)
- 地盤入口 (Site Access)、出口 (Site Egress) 及交通路線 (Traffic Routes)
- 工程用材料性質，即預製件 (Precast Unit) 或大件組合 (Large Size Unit)，例如預製玻璃幕牆 (Pre Fabricated Curtain Wall Unit)，材料儲存及運送 (Material Storage and Handling)
- 將會用之臨時工作 (Temporary Works)，例如鐵工作台 (Steel Working Platform)，臨時行車路 (Temporary Ramp)
- 圍街板 (Hoarding) 或有蓋行人道 (Covered Walking)，棚架(Scaffolding)，斜棚 (Catch Fan)，安全網 (Safety Net)

● 計劃地盤陳設應考慮事項



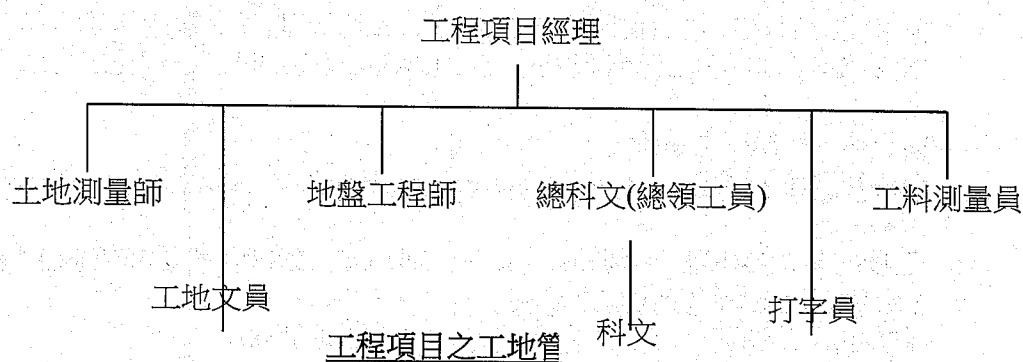
4.6.6 工程計劃 (Project Planning)

- 工程計劃應在中標後及地盤開工前進行，目的是使工程能夠在合約指定日期前完成，合乎品質要求，不超支及安全施工等

- 列出所有項目及，完工，工作時間
- 可以表達目前進度情況
- 不可以指出工作項目之間先後關係

4.6.8 地盤之管理架構

承建商能否依期完工全賴其派駐地盤員工之工作經驗與能力，故此從其提交之地盤管理架構圖表及員工之履歷可略知其依時完成工程之能力。不同之工程項目有不同之資源需求；地盤之管理架構亦需配合而作出不同之調派。



4.6.9 職能與責任

建築師 / 工程師

作為業主派註地盤之代理人，其職責為：

- 審批及監察承建商之施工進度及材料應用之數量
- 檢驗工程材料及施工之品質
- 定期向業主提交工程進度報告 (PROGRESS RREPORT)

屋宇署的地盤監察組旨在透過一項有系統的巡視計劃，促進建築及拆樓地盤內所進行的建築工程的安全及質素。該組人員會往地盤巡視，主要着眼於對公眾安全及工程質素可能有影響或有關的違規事項。此等令人關注的事項包括：

- (a) 大大偏離核准的圖則；
- (b) 使用欠妥物料；
- (c) 缺乏適當預防措施；
- (d) 負責人監管不力；
- (e) 有違核准或議定的工序或程序；
- (f) 從事特別危險職務的工人或機器操作員經驗不足；
- (g) 不遵從建築事務監督所訂規定或發出的命令；及
- (h) 違反建築物條例或附屬法例的條文。

目的是鼓勵地盤工作者採取負責任的態度及制止危險作業，確保安全及質素。

凡有需要，地盤監察組會向認可人士、註冊結構工程師或註冊岩土工程師提供意見，指示如何糾正那些後果堪虞的違規事項。其他補救辦法及制裁行動，包括根據建築物條例第23及24A條發出命令、檢控及紀律處分等，則會視乎個別情況所需而加以考慮。

如地盤內所進行的工程、建築階段或有關運作對生命安全構成較大威脅者，該組的視察人員便會加緊巡查，例如拆卸、深層挖掘、撞擊式打樁、整理陡坡、興築高身護土牆、進行伸出大街大道的工程，以及操作重型機械等。

地盤監察組所有執行視察職務的人員，均會佩戴建築事務監督簽發的委任證執行以下職務：

- (a) 巡視任何樓宇及進入任何土地；
- (b) 查證有關人士可有遵行建築物條例的條文；及
- (c) 為執行該條例，進行測試、鑽孔及抽取合理樣本。

為公眾安全及工程質素着想，註冊承建商理應衷誠合作，確保：

- (a) 地盤監察組人員得以進入地盤；
- (b) 認可人士及註冊結構工程師發給你們的核准圖則、議定工序和程序，以及建築事務監督施加的條件副本，一律齊備於地盤內；
- (c) 認可人士或註冊結構工程師告知你們及向你們闡釋的所有已獲核准或同意的工序和程序，以及建築事務監督施加的所有條件或簽發的命令，一律予以遵守；
- (d) 履行有關監督建築及拆卸工程的規定；
- (e) 採取適當的預防措施，尤須注意地盤內高空墜物的問題；

監管。法團/業主只須聘用一所可靠專業的物業管理公司為他們提供綜合的專業維修服務；更可代表其身分執行相關工作，爭取最大的權益。基於物業管理公司的功能尤其重要，推行發牌制就刻不容緩。發牌制不單對物業管理公司的專業誠信作出全面監管，亦可大大提升整體物業管理公司的服務質素。

在樓宇維修事宜上，專業的工程顧問/項目經理是扮演一個非常重要的角色。事實上，現時屋宇署所提供之樓宇維修全書中已清楚列明該等人士服務範圍及職責，其中包括：

1. 與業主開會，給予專業意見，協助作出維修範圍的決定；
2. 為遵行法例規定而聯絡有關的政府部門及協調工程使其能達到部門的要求。
3. 擬備招標文件，包括圖則、工程及所用物料的規格；
4. 協助擬定承建商投標公司名單；
5. 負責招標程序；
6. 分析標書及擬備報告和建議；
7. 代表業主立案法團批出工程合約；
8. 監督工程進度及質量；
9. 管理合約及執行有關事宜；
10. 證明承建商分階段完成的工程，及處理其相應分段工程費用的申請及後加工程費用的要求；及
11. 證明工程竣工，並監督修復工程等。
12. 除此之外，屋宇署亦建議有關法團/業主若進行維修保養或改善工程時，若涉及「專門類別」的工程更需聘用其他合適的專業人士，以協助工程顧問鑒定施工質量。

常見另外聘請的專業人士有：

1. 註冊結構工程師 以進行大型結構性維修或加建新建築物的工程；
2. 工料測量師 以進行複雜及大型維修保養工程的工料測計；
3. 屋宇裝備工程師 以進行冷氣、消防裝置或電梯維修的大型工程；或
岩土工程師 以處理斜坡問題等；
4. 其他專業顧問，包括有控制白蟻和害蟲的顧問、地下排水管勘測顧問、石棉顧問、游泳池設計顧問等；或

業主可要求將公眾責任保險包括在承建商所有責任保險內。

- 履約保證書：為承建商履行合約之擔保書，賠償額一般為工程費的 10%。
如承建商中途放棄合約，法團可以此賠償金加上未付之工程費用，另覓公司完成餘下工程。

個案 2

法團準備聘請工程顧問及承建商進行大維修時，應如何監管有關工程？

答：

法團可從下列幾方面監管大廈維修工程：

工程標書

為確保工程質素，法團可要求顧問講解標書的主要內容，留意標書有否包括重要之測試，如在維修後進行外牆拉力測試。

法例要求

有些工程受法例規管，如更換食水系統須根據水務設施條例僱用持牌水喉匠；法團可向顧問查閱相關文件，確保工程符合法例要求。

工程進度

法團應要求顧問定期提交工程進度報告，並匯報可能延誤或工程不符合標書要求的情況，以便盡快作適當安排。

定期視察

法團應定期實地巡視，並與顧問及承建商開會檢討，若發現工程與標書內容不符，應立刻與顧問商討並作改善。

工程保險

若大廈法團想進行大型維修工程，如何才可避免承建商在工程進行中途離場？

答：

工程顧問的功能是審核承建商的資歷、規模及經驗是否足夠處理大廈的大型維修。大廈如沒有透過工程顧問聘用承建商進行維修工程，法團在管理維修工程合約上便缺乏保障。如遇上不合理標價，承建商可能因財政出現問題而停工，甚至突然離場。

購履約保證金

其實在大廈維修工程中，聘請工程顧問是不可缺少的一環，其職責包括統籌整項工程，並根據承建商的標書及資料，揀選符合資格、有相關經驗、信譽良好而標價合理的承建商給業主作決定。此外，工程顧問還會在標書中訂明承建商須向銀行購買履約保證金，當承建商無法履行合約或於中途終止合約時，銀行可向業主賠償損失。故此，若大廈聘用一位合資格的工程顧問統籌該項工程，可避免或減低爛尾工程的風險。

個案 5

大廈要籌組大廈維修工程時，若要招聘顧問，與顧問簽訂合約條款時有何要點？

答：

在法團委任及與維修顧問簽訂合約前，業主除考慮顧問的收費和經驗外，也應在合約內包括以下各項：

(1) 專業責任保險

維修顧問應已購有有效的專業責任保險。若顧問在執行職務時因疏忽、錯誤或違反業務上之義務而導致大廈業主損失，業主便可透過保險公司索取賠償。

(2) 終止合約條款

合約內可訂明若證實任何一方違反合約，對方便可按議定的通知期，以書面形式通知對方終止合約。顧問費則按已完成之工作量按比例支付。

(3) 和解 / 仲裁條款

(註：在某一年度提交的申請未必一定在同一年度獲得批准。)

至於申請人曾否取得業主立案法團(法團)、業主委員會或業主同意進行有關工程，屋宇署並無有關紀錄；該署亦無上述加建或改建工程的性質的分項統計資料。

(二) 屋宇署批准在建築物的公用地方及私人處所進行加建或改建工程時，有否規定申請人須就有關工程及有關構築物投購公眾責任保險，以保障公眾？

答：

大廈管理是業主的基本責任，當局一直透過不同渠道提醒法團及業主在樓宇進行建築工程時需注意的安全事項，包括購買適當的公眾責任保險的重要性。雖然《建築物條例》(第123章)的主要目的是規管私人建築物的安全及衛生標準，而並不包括樓宇管理及投購公眾責任保險的事宜，但為確保公眾安全，如有關工程的施工地點是在建築物的公用部分，屋宇署在批准建築圖則及發出施工同意書時，會要求承建商採取必需的安全措施。此外，在推行新的小型工程監管制度時，屋宇署亦會透過一系列的公眾教育計劃，提醒市民購買保險的重要性。同時，民政事務總署亦會繼續積極鼓勵法團及其他業主組織為大廈的公用部分購買第三者風險保險，以保障業主及公眾的利益。

(三) 當屋宇署得悉在建築物的公用地方進行而未經有關法團、業委會或其他共同業主同意的加建或改建工程會影響公眾安全時，會否知會民政事務總署，以便該署派員協助有關的法團、業委會或共同業主跟進？

答：

屋宇署若在審批建築圖則過程中發現有關建築工程位於大廈的公用部分，而該大廈已成立法團或已聘用管理公司，該署在批准有關圖則後，會發信通知大廈的法團或管理公司。同時，屋宇署會提醒申請人《建築物條例》第14(2)條的條文，即屋宇署的批准圖則或施工同意書不得當作賦予任何土地業權或免除任何租契或特許的任何條款。申請人須自行取得法團或大廈業主的同意，才可在大廈的公用部分進行工程。

此外，若屋宇署接獲正在進行違例建築工程的投訴及在調查後證實有未經屋宇署批准而在大廈的公用部分進行的建築工程，會發出勸諭信給有關業主／佔用人，勸諭

根據第27條就任何第I級別小型工程委任的認可人士，最遲須在展開該工程前7天，向建築事務

監督呈交—

(a) 採用指明表格的通知，而在該通知內—

1. 安排進行該工程的人，已指明每名根據第27條就該工程委任為訂明建築專業人士及根據第28條就該工程委任為訂明註冊承建商的人(“獲委任人”)的姓名或名稱；
2. 每名獲委任人已確認有關委任；
3. 認可人士已確認展開該工程的日期；
4. (如該工程包括對任何建築物進行修葺、改動或加建)根據第27條就該工程委任的認可人士及註冊結構工程師(如有的話)已核證以下事宜：他們在檢查該建築物後，認為該建築物有能力承受因該工程而可能有所增加或在任何方面有所改動的荷載及應力；及
5. (如該工程涉及為某人豎設招牌)該人已提供監督所要求的該人的詳情；

(b) 顯示將進行該工程的處所的實際狀況的照片；

(c) 該工程的訂明圖則及詳圖；及

(d) (如技術備忘錄要求有監工計劃書)監工計劃書。

條 31: 在不屬拆卸工程的第 I 級別小型工程完工時須呈交的文件

根據第27條就任何不屬拆卸工程的第I級別小型工程委任的認可人士，最遲須在該工程的完工日

期後14天內，向建築事務監督呈交—

(a) (如已完成的該工程有別於第30(c)條提述的訂明圖則及詳圖所顯示者)顯示已完成的該工程的經修訂的訂明圖則及詳圖；

(b) 顯示已完成的該工程的照片；及

(c) 採用指明表格的證明書，而在該證明書內—

1. 每名根據第27條就該工程委任的訂明建築專業人士，以及根據第28條就該工程委任的訂明註冊承建商，均已核證該工程已按照本條例及(a)段或第30(c)條提述的訂明圖則及詳圖進行；
2. 認可人士已確認該工程的完工日期；
3. 認可人士已核證他認為該工程在結構上是安全的；
4. (如有根據第27條就該工程委任的註冊結構工程師)該工程師已核證他認為該工程在結構上是安全的；及
5. (如有根據第27條就該工程委任的註冊岩土工程師)該工程師已核證他認為該工程在岩土方面是安全的。

條 33: 展開第 II 級別小型工程前須呈交的文件

根據第28條就任何第II級別小型工程委任的訂明註冊承建商，最遲須在展開該工程前7天，向建築事務監督呈交—

條 37: 圖則等須由其製備人簽署

- (1) 須根據本部呈交的關於第I級別小型工程的所有訂明圖則及詳圖—
 - (a) 如屬基礎圖則、結構詳圖或計算資料，且是關於—
 - 屬第(4)款指明的第I級別小型工程的，須由根據第27條就該工程委任的認可人士或註冊結構工程師製備和簽署；
 - 不屬第(4)款指明的第I級別小型工程的，須由根據第27條就該工程委任的註冊結構工程師製備和簽署；
 - (b) 如屬岩土圖則、岩土評估、岩土詳圖或計算資料及岩土報告，須由根據第27條就該工程委任的註冊岩土工程師製備和簽署；
 - (c) 如屬任何其他情況，須由根據第27條就該工程委任的認可人士製備和簽署。
- (2) 須根據本部呈交的關於第II級別小型工程的所有訂明圖則及詳圖及關於第III級別小型工程的所有圖則，須由根據第28條就該工程委任的訂明註冊承建商製備和簽署。
- (3) 根據第(1)或(2)款簽署有關訂明圖則及詳圖或圖則的人，視為已同意為該等訂明圖則及詳圖或圖則負起本條例下的所有責任。
- (4) 符合以下所有條件的第I級別小型工程，即屬為第(1)(a)款的目的而指明者—
 - (a) 建築結構高度不超過10米；
 - (b) 建築結構的任何結構構件的跨距不超過6米；
 - (c) 結構構件以木料、砌石、鋼、素混凝土或鋼筋混凝土建造；
 - (d) 建築結構的基礎屬地面承载力不超過300千帕斯卡的擴展基腳的類型，並建於現有地面之下不多於2米；及
 - (e) 不會對由註冊結構工程師設計的任何現有結構構件作出結構上的改動。

條 38: 圖則比例

- (1) 須根據本部呈交的每份小型工程圖則及截面圖，須以不小於1:100的比例繪製。
- (2) 須根據本部呈交的每份小型工程區劃圖，須以不小於 1:500 的比例繪製。

條 39: 圖則必須清楚及圖則的物料

- (1) 須根據本部呈交的每份小型工程圖則，須以清楚和易於理解的方式繪製或複製於適當和耐久的物料上。
- (2) 須根據本部呈交的每份小型工程圖則，須填上顏色以清楚區別—
 - (a) 現有工程與新工程；及
 - (b) 新工程的某一部分與該新工程的其他部分。

33(c)條就該工程呈交的訂明圖則及詳圖，或與之有嚴重相歧。

- (3) 根據第28條就任何小型工程委任的訂明註冊承建商，須—
- (a) 備存攸關該工程的監督的活動紀錄及資料；及
 - (b) 自該工程完工時起計，保存上述紀錄及資料至少 12 個月。

條 44: 註冊小型工程承建商親自進行小型工程的責任

根據第11條註冊的註冊小型工程承建商，如根據第28條就第III級別小型工程獲委任，須—

- (a) 親自進行該工程；及
- (b) 確保該工程是按照以下各項進行的一
 - (i) 本條例；及
 - (ii) 建築事務監督根據本條例就該工程作出的任何命令或施加的任何條件。

條 45: 訂明建築專業人士及訂明註冊承建商須委任適任技術人員

- (1) 如技術備忘錄規定，根據第27條就第I級別小型工程委任的訂明建築專業人士或根據第28條就該工程委任的訂明註冊承建商須委任適任技術人員，以監督該工程的進行，則該專業人士或承建商須—
 - (a) 就每個該專業人士或承建商的委任所關乎的地盤而言，委任適當數目的適任技術人員，以作出根據第30(d)或48(2)(b)或(3)(b)條呈交的監工計劃書所規定的監督；
 - (b) 最遲在展開該工程前7天，將(a)段所指的委任，以書面通知建築事務監督；及
 - (c) 向建築事務監督提供監督所要求的根據(a)段委任的人的詳情、資格及經驗。
- (2) 如根據第(1)(a)款作出的委任有任何更改，作出該項委任的人—
 - (a) 須於作出更改後的7天內，以書面將此事通知建築事務監督；及
 - (b) 在該項更改涉及根據第(1)(a)款委任另一名適任技術人員的情況下，須向建築事務監督提供監督所要求的該人的詳情、資格及經驗。

條 46: 建築事務監督有權否決適任技術人員的委任

- (1) 如任何人根據第45(1)(a)條獲委任為適任技術人員，但建築事務監督不信納該人具備足夠的資格或經驗，以執行根據第30(d)或48(2)(b)或(3)(b)條呈交的監工計劃書所規定的該人的責任，則監督可否決該項委任。

- (b) (如技術備忘錄要求有監工計劃書)經修訂的監工計劃書。
- (4) 如有關小型工程是第II 級別小型工程，獲委任為新獲委任人的訂明註冊承建商須在該項委任的日期後7天內，向建築事務監督呈交採用指明表格的通知，而在該通知內—
 - (a) 安排進行該工程的人，已指明該承建商為根據第28條委任以取代原獲委任的人；及
 - (b) 該承建商已確認該項委任。

條 50: 訂明建築專業人士在不再獲委任或提名後的責任

如根據第27條就第I級別小型工程委任或根據本條例第4A(5)條就該工程提名的訂明建築專業人士不再獲委任或提名，他須在不再獲委任或提名當日後的7天內，以書面將此事通知建築事務監督。

條51: 訂明註冊承建商在不再獲委任後的責任

- (1) 如根據第28條就第I級別小型工程委任的訂明註冊承建商不再獲委任，他須在不再獲委任當日後的7天內—
 - (a) 將採用指明表格的述明此事的通知，交付根據第27條就該工程委任或根據本條例第4A(5)條就該工程提名的認可人士；及
 - (b) 在該通知內，核證由他進行的工程已按照本條例進行。
- (2) 如根據第28條就第II級別小型工程委任的訂明註冊承建商不再獲委任，他須在不再獲委任當日後的7天內—
 - (a) 向建築事務監督呈交採用指明表格的述明此事的通知；及
 - (b) 在該通知內，核證由他進行的工程已按照本條例進行。

條55: 認可人士將訂明圖則及詳圖等的文本交付訂明註冊承建商的責任

根據第27條就第I級別小型工程委任的認可人士，須將以下項目交付根據第28條就該工程委任的訂明註冊承建商—

- (a) 已根據第30(c)條呈交的訂明圖則及詳圖的文本；及
- (b) (如技術備忘錄要求有監工計劃書)已根據第30(d)或48(2)(b)或(3)(b)條呈交的監工計劃書的文本。

條 56: 製備圖則或文件的人向建築事務監督提供所要求的資料的責任

如根據第27條就任何小型工程委任的訂明建築專業人士或根據第28條就該工程委任的訂明註冊承建商已製備任何圖則或文件，而該圖則或文件已根據本部或第6部呈

- (b) 不可收受如禮物、貸款、優待、折扣等的利益；
- (c) 申報利益衝突；
- (d) 不可接受由商業伙伴所提供的過份奢華款待；
- (e) 不可在未經客戶同意下，洩漏客戶的資料。

機構在聘任顧問、承建商、物料測試實驗所時，應在合約上明文規定他們須奉行合乎道德的工作方式，其中特別重要的，是要他們規定所有僱員、代理及分判商，向他們申報所有真實或潛在的利益衝突。

4.9.3 程序指引

詳盡的程序指引，有助確保機構的運作程序保持一致，減少因權責不清而引致的舞弊機會。因此，機構應制定包括下列規定的指引，供員工隨時參閱：

- (a) 各級員工的批核權限、有關職責及責任；
- (b) 品質測試的方法、頻率及記錄規定；
- (c) 監督人員進行檢查及高層管理人員進行突擊覆查的安排，及匯報違規情況的方法；
- (d) 內部審核及防範違規的監察程序。

4.9.4 品質政策

公司應根據機構的目標，制定品質政策，並委任一名合適的高層管理人員擔任品質管理經理，負責根據行內的最佳工作方式，制定、執行及改善品質管理程序。

4.9.5 品質審核及檢討

機構應授權品質管理經理在有需要時委任內部及外聘品質審核人員。所有品質審核報告及建議應呈交管理人員審閱，然後交由品質管理經理，配合機構目標，執行報告的建議。

4.9.6 品質管理制度

品質測試合約中應包括誠信條款，要求測試機構遵守《防止賄賂條例》的有關規例及制定操守規則，供員工遵守。測試方法 測試過程應盡可能根據既定程序進行，並詳細記錄測試方法。所有測試方法均須包括下列重點：

- (a) 說明測試的內容，例如接受測量或評估的項目，採用的數學模型、相關的推論及統計規定等；
- (b) 關於儀器的種類、應用範圍和校正方法的規定；
- (c) 抽樣方法；
- (d) 順序列出每個測量及處理數據的步驟；
- (e) 測試報告的建議格式；
- (f) 足以確保樣本及測試資料可靠安全的監控程序。

4.9.11 聘任實驗所

透過公平公開的競爭，機構可以定期測試市場的動向，並且提供機會讓新供應商加入，從而確保採購到物有所值的服務。不過，由於品質測試工作需要專門知識，並須獲得認可計劃承認，市場上可能只有少數獨立實驗所能夠符合資格，提供所需服務。如果機構經常需要品質測試服務，可考慮以定期合約的形式聘任實驗所。合約應設定期限（一般為兩至三年）。如在合約期滿後，需要繼續聘任實驗所的話，應根據既定甄選及聘任程序進行。

4.9.12 甄選標準

由於在聘任實驗所時，服務質素是首要的考慮因素，因此，機構應採用物有所值原則，根據工程需要，從技術水平（如實驗所的設施和認可資格）及價格兩方面來訂定甄選標準。為確保公平的競爭環境，機構應將工作範圍、甄選標準及各項標準所佔的比重，預先通知所有獲邀競投人士。機構不應隨便更改甄選標準，如必須更改，應讓所有競投人士得到同等機會，修訂其標書。

4.9.13 甄選實驗所

機構應以公開徵求、同業轉介及使用者提名的方式，徵求有意競投的實驗所，然後從中甄選，以編製預選實驗所名單。如機構有需要經常使用品質測試服務，可考慮制定認可實驗所名單。機構應定期檢討認可名單，並根據正式機制加以增刪。為

4.9.19 樣本的可靠性

收集樣本工作應由實驗所負責，由測試開始至呈交最終報告的整個測試過程，應作詳細記錄，方便日後翻查及審核。所有工作，包括抽取、記錄、儲存、運送及處理樣本等，都不應牽涉承判商及分判商等外界人士；他們只可在受監督的情況下，擔任支援的角色。為防止樣本被調換或干擾，所有收集得來的樣本均應由相當職級的人員負責，在整個過程中妥為保管。機構亦應制定適當的移交樣本程序，並應就樣本的運送安排及處理人員的最低數目，作出指引，以確保對所有樣本採取一致的保安措施。

4.9.20 樣本辨識及測試資料

測試樣本必須經準確辨識程序，亦應為樣本及有關測試資料保存清楚處理記錄，以便日後翻查。如情況許可，實驗所應將樣本的獨特辨識記號（例如：編號或代號）即時記錄在測試報告內。視乎測試的類別，實驗所可能需要委派另一名技術員，對樣本再作測試及核實。

4.9.21 平行測試

雖然由香港實驗所認可計劃承認的實驗所，其工作水準均已達到一定標準，但機構仍然應考慮選擇個別樣本進行平行測試，以杜絕及偵查舞弊機會。在決定進行平行測試前，機構應考慮下列因素：工作的重要性、測試的複雜程度、測試失敗的比率、實驗所的往績等。

4.9.22 監督及技術支援

客戶應視乎測試工作的性質，派遣工地人員或代表就品質測試提供直接監督及支援，以確保符合有關規定。至於承建商員工，則只可參與後勤支援工作。實驗所應根據合約規定，執行工地及實地監督的規定。客戶代表或其委派的獨立工程師應負責在工地指揮實地測試的進行。

4.9.23 測試證明書及報告

所有校正或測試的結果應客觀準確地記錄在校正證明書、測試報告或測試證明書上。實驗所應根據經批核的程序（如使用密封文件袋保存報告），將報告直接送往客戶代表，避免由中間人負責轉送，以杜絕隱瞞、偽造或未經授權改動報告資料，或在報告內蓄意加入失實內容等舞弊行為。無論採用甚麼方法撰寫報告，在整個撰寫過程中，有關方面應確保所有測試報告及空白的測試證明書的安全，及保持報告內容機

如果公司內部沒有勝任人選，機構應從外間委任獨立的審核人員。

石材)或指定豁免工程(惟所用物料 需為網板或塑膠)，以方便商業活動(尤其是轉換業務)；及

- (c) 把鋪設及更換建築物屋頂表面的防水層納入為指定豁免工程項目，以方便樓宇維修保養和及早解決天台雨水滲漏問題。

背景

在《建築物（小型工程）規例》下，小型工程項目會按照其性質、規模、複雜程度以及風險，分為三個 級別（即第 I、第 II 及 第 III 級別，而 第 I 級別小型工程項目 所受的監管措施較多）。

不論任何級別，所有小型工程項目均須由訂明註冊承建商進行。至於第 I 級別小型工 程項目，樓宇業主須聘請一名訂明建築專業人士設計及監督有關小型工程項目。訂明建築專業人士或訂明註冊承建商亦須在工程展開前（只適用於第 I 及第 II 級別小型工程項目）及竣工後（適用於所有小型工程項目）向屋宇署呈交載列小型工程詳情的相關文件，以供備存。

根據小型工程監管制度，屋宇署會查核所有呈交文件，確保其已委任合資格人士，並會對呈交文件進行抽樣審查，有需要時會進行實地視察。如發現違規之處，屋宇署會要求訂明建築專業人士及訂明註冊承建商糾正。屋宇署並已出版簡單易用的小冊子及推出流動應用程式，以便利樓宇業主、租戶、訂明建築專業人士、訂明註冊承建商及其 他持份者了解他們在小型工程監管制度下的責任。屋宇署亦 已發出技術指引，提醒業界應注意的 事項和良好的作業方式 。

獲授權簽署人（註冊小型工程承建商（公司））

H 類型小型工程補足資格培訓課程

1. 凡有意進行小型工程的承建商公司，必須註冊為註冊小型工程承建商（公司）。有關公司須最少提名一名個別人士擔任獲授權簽署人，以代其就《建築物條例》行事。
2. 如業內人士未具備所需學歷但擁有足夠的工作經驗，在修畢補足資格培訓課程後，便可申請成為 H 類型的註冊小型工程承建商（公司）的獲授權簽署人。
3. 此課程屬臨時課程，並只會於《2020 年建築物（小型工程）（修訂）規例》生效起兩年內開辦，其後便會終止。

表 2： 《建築物（小型工程）規例》附表 2 內的指定豁免工程項目數目變動摘要

	指定豁免工程 項目總數
1. 現有指定豁免工程項目數目	15
2. 新增指定豁免工程項目數目	15
3. 將修訂的現有指定豁免工程 項目數目	8
總數 = (1) + (2)	30

註： 將修訂及新增的指定豁免工程項目，按《建築物（小型工程）規例》附表 2 內的指定豁免工程項目編號，詳列如下－

修訂的指定豁免工程項目： 5、6、7、9、12、13、14 及 15。

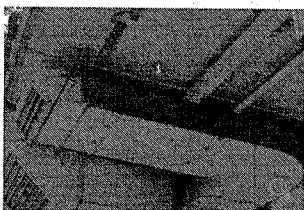
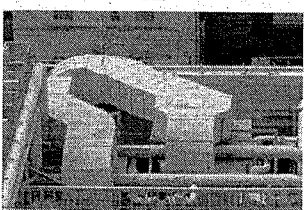
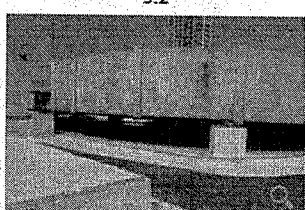
新增的指定豁免工程項目： 16 至 30。

**《建築物（小型工程）規例》附表 1 內的小型工程項目及
附表 2 內的指定豁免工程項目的修訂摘要**

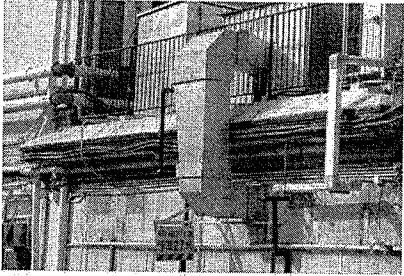
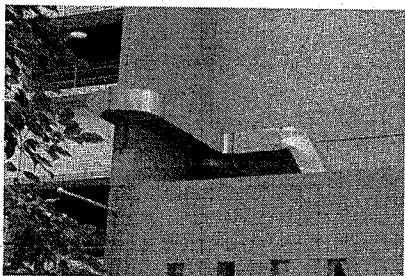
備註

- 表格內以數值表述對應《建築物（小型工程）規例》附表 1 內的小型工程項目編號及附表 2 內的指定豁免工程項目編號。
- 標上“*”的項目為新項目。
- 劃有底線的項目為修訂項目。
- 括號()內的英文字母代表該項目指定的類型。
- 為方便參考：
A 類型：改動及加建工程；**B 類型**：修葺工程；**C 類型**：關乎招牌的工程；
D 類型：排水工程；**E 類型**：關乎適意設施的工程；**F 類型**：飾面工程；
G 類型：拆卸工程；**H 類型**：關乎建築物內的通風系統的工程。

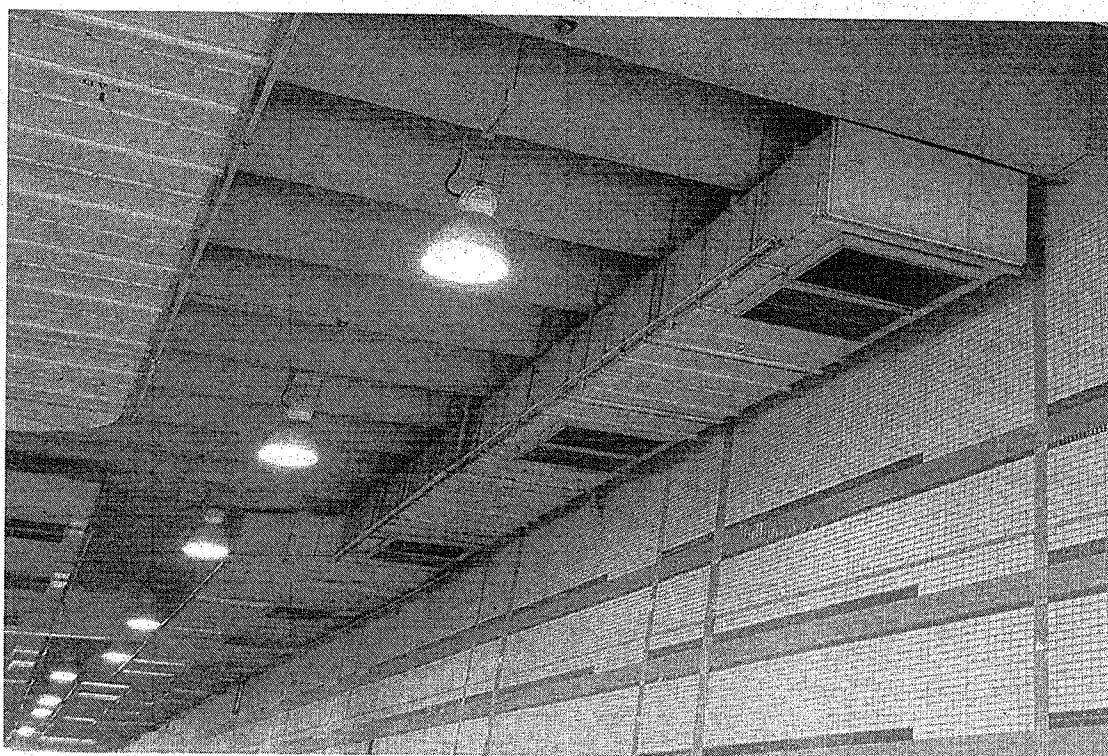
類別		第 I 級別 小型工程	第 II 級別 小型工程	第 III 級別 小型工程	指定 豁免 工程
用於支承空調機、照明裝置、天線或收發器的支架	自建築物外牆伸出	<u>1.28</u> (A、E)	2.49* (A、E)	<u>3.27</u> (A、E)	<u>13</u>
			<u>2.31</u> (A、E、G)	<u>3.26</u> (A、E、G)	
				<u>3.35</u> (A、E)	
屋宇裝備裝置的支承構築物或金屬箱	地面上、簷篷上（不包括懸臂式平板）或屋頂上（不包括懸臂式平板）	1.50* (A、E)		3.50* (A、E)	
		<u>1.5</u> (A、E、G)	<u>2.2</u> (A、E、G)	<u>3.2</u> (A、E、G)	<u>12</u>
用作懸掛空調裝置或機械通風裝置的支架	建築物內	<u>1.51*</u> (A、E、H)			
可收合的遮篷			2.43* (A、E)	3.43* (A、E、G)	
覆蓋層	室外	1.48* (A、F)	2.48* (A、F)	<u>3.31</u> (A、F)	
以金屬暗銷及嵌固件固定的鑲板	建築物內	<u>1.31</u> (A、F)	2.33 (A、F)		

第I級別	第II級別	第III級別
1.5	2.2	3.2
		
拆除	拆除	拆除
1. 位於懸臂式平板上或懸掛於懸臂式平板底部之下的通風管道或相關的承托支架 2. 懸臂式平板的跨度 ≥ 1米	1. 位於地面上 / 建築物屋頂上的金屬通風管道或相關的承托支架 2. (如屋頂屬懸臂式平板) , 該平板的跨度 ≤ 1米 3. 管道或支架的高度 任何	1. 位於地面上 / 建築物屋頂上的金屬通風管道或相關的承托支架 2. 不包括懸臂式平板 3. 管道或支架的高度 ≤ 2米

自建築物外牆或地面的圍牆伸出、位於露台、外廊或簷篷上、或懸掛於露台、外廊或簷篷底部之下的室外金屬通風管道或相關的承托支架

第II級別	第III級別
2.31	3.49
	
拆除	拆除
1. 自建築物外牆或地面上的圍牆伸出的金屬通風管道或相關的承托支架 ◦ 自外牆伸出 > 750毫米	1. 自建築物外牆或地面上的圍牆伸出的金屬通風管道或相關的承托支架 ◦ 自外牆伸出 ≤ 750毫米

第II級別	類型 A E H	工程種類 建築物內的金屬通風管道或相關的承托支架	表格 MW03  MW04 
-------	----------	-----------------------------	---



項目編號 2.46

項目級別 / 類型 第II級別 類型 A E H

工程性質 豎設 / 改動

金屬通風管道或相關的承托支架的位置 於建築物內

對任何懸臂式平板造成額外荷載 不會

該管道的最小橫切面尺寸 大於900毫米

該管道的最大橫切面尺寸 不大於1,800毫米



5.3 豎設或改動通風系統中的防火閘

第2級別 (2.42)

於通風系統中豎設防火閘，或改動通風系統中的防火閘。

第II級別 類型 		工程種類 通風系統中的防火閘	表格 MW03  MW04 	
項目編號		2.42		
項目級別 / 類型		第II級別 類型 		
工程性質		豎設 / 改動		
工程範圍		工程涉及通風系統中的防火閘		

4.6 工程的監督

4.6.1 承建商的責任

承建商是有責任編製施工進度表，這包括合約指明的總施工進度表及每三個月期的施工進度表。建築師（或工程師）會審批進度表，以及量度進度定期向業主作出報告。如在建造期間工程進度比承建商編製的施工進度表慢，而情況沒有即時改善，建築師（或工程師）可根據合約條疑要求承建商加快工程進度。

合約文件的約束

工程開始之前，承建商(乙方)必須跟業主(甲方)簽定工程合約。合約內列明工程的細節、業主、承建商及並他非合約單位如建築師、工程師、估算師及指定次承判商(NSC)等的職責等。一般香港常用的建築工程合約包括以下部份：

1. Articles of Agreement - 包含合約雙方簽署、項目金額及工期等
2. Contract Conditions - 包含合約細節及所有要點
3. Specifications - 工程施工規格及要求
4. Drawings - 建築、結構及其他相關圖則
5. Bills of Quantities / Schedule of Rates - 工程所包含各細項的單價

甲乙雙方一但簽訂合約，便必須嚴格遵守合約內所有要求直至工程完結為止。一但有任何不清晰或爭拗，便應由建築師作出決定。若合約任何一方對建築師所作決定有任何不同意，便可跟據合約訴諸仲裁，由仲裁人作最後裁決。

合約的型式有很多種，業主可根據不同工程的要求而採取適合的合約型式。香港大部分私人工程均採納由建築師學會所訂定的‘Hong Kong Standard Form of Building Contract’ - 香港標準建築工程合約(以下簡稱「標準合約」)為藍本，並根據工程要求作適當修改。採用標準合約有以下好處：

1. 雖說每項工程有其獨特要求，但其主要精神很多時都有共通點，故合約條款中便有很多可以共用。標準合約便正正提供了這樣一個基礎，讓業界可以廣泛使用。因此，採納標準合約既可省卻不少準備合約所需的時間，同時亦提供足夠靈活性。

- 4) 緊急事件及疏散演習後，緊急應變小組成員、安全主任及業主代表須檢討安全措施及改善行動是否足夠；最後所有有關人仕須對類似事件的應變措施達成協議。

4.5.6 急救設備

- 1) 急救箱有一本急救指南、消毒沙布、各尺碼的防水膠布、三角巾、氧化鋅敷料、綿質壓力繃帶、安全扣針及足夠的洗眼器。
- 2) 各分判商須在其工作地方提供足夠數量的急救箱。
- 3) 急救箱內的用品必須足夠使用。
- 4) 每個急救箱均會放在當眼及容易取用的地方。
- 5) 急救箱須防止箱內用品受濕氣、塵埃或其他污染物污染，並且以綠底白十字作標誌。
- 6) 急救員須經常檢查急救箱以確保急救用品存量充足。
- 7) 禁止存放急救用品以外的東西於急救箱內。
- 8) 急救員須每星期最少檢查急救用品一次。

4.5.7 緊急應變計劃之檢討

在每次緊急疏散或疏散演習之後須對下列事項進行檢討：

- 檢討緊急應變計劃；
- 檢討參加者的表演；
- 確認緊急應變計劃，與疏散演習中的可改善地方。檢討報告書須包括改善建議及存檔於工地寫字樓內。

4.5.8 訓練

緊急應變小組成員受委任後須接受適當的訓練，並且每隔六個月接受更新課程。

前言

香港每年在盛夏至深秋間，天氣都會變得很熱，驟雨和雷暴的影響，在夏天和冬天，亦會帶來零星的吹襲。這些惡劣天氣可能引發工作意外。

根據《職業安全及健康條例》(第201章)和《工廠及工業經營條例》(第59章)，僱主／東主須確保其僱員的工作安全健康。同時，僱員亦須盡力及人的責任，在與僱主／東主合作，遵從安全規章。

各僱員必須在惡劣天氣下繼續工作，其僱主／東主亦確保所有僱員已訓練或已有效地減至最低水平。

本指南旨在提醒僱主／東主和僱員的安全意識，從而避免於惡劣天氣下，在工作地點發生意外。



惡劣天氣下工作的危險

惡劣天氣對從事戶外工作，以及在室內地方工作的人，均造成威脅。有時，在室內工作的人亦可能受到惡劣天氣的影響。

惡劣天氣下工作，可對僱員造成死亡或傷亡。例如：

惡劣天氣	危險	影響	持續時間
惡劣天氣	- 中暑 - 強烈的陽光	- 中暑 - 中暑 - 中暑	- 中暑 - 中暑 - 中暑
可引發的後果	- 中暑或熱衰竭 - 中暑或熱衰竭 - 中暑或熱衰竭 - 中暑或熱衰竭 - 中暑或熱衰竭	- 中暑或熱衰竭 - 中暑或熱衰竭 - 中暑或熱衰竭 - 中暑或熱衰竭 - 中暑或熱衰竭	- 中暑或熱衰竭 - 中暑或熱衰竭 - 中暑或熱衰竭 - 中暑或熱衰竭 - 中暑或熱衰竭

- 18) 緊急應變小組須記錄有關緊急事件之詳情。
- 19) 在發生緊急事件後，須舉行會議討論該事件所產生的問題。

4.5.3 颱風及暴雨緊急應變程式

- 1) 為能對惡劣天氣作出即時及有效的相應行動，工程聯絡員須以收音機或其他途徑監察由天文臺發放的天氣消息，並把最新消息張貼於報告板。
- 2) 當接到颱風、雷雨、暴雨或水浸警告，安全主任便會作出一份行動清單；清單會定期更新，其內容必須包括下列各項：
 - 排水系統沒有被淤泥或其他物體阻塞；
 - 檢查屏障能阻擋大量水的湧入；
 - 蓋上危險品容器以防止危險品溢出；
 - 測試所有泵水系統，並確保系統能隨即操作及過濾器沒有阻塞；
 - 所有圍街板、臨時結構及鬆散的物件須被綁好、固定或拆卸；
 - 檢查綁在臨時結構上的拉索的拉力適中；
 - 放下及固定起重機的吊臂；
 - 檢查緊急動力裝置。
- 3) 當一號颱風訊號或黃色暴雨警告懸掛時，緊急應變小組成員會根據清單進行防預措施。
- 4) 當三號颱風訊號或紅色暴雨警告懸掛時，所有管工須準備疏散程式，並確保能安全地進行。
- 5) 當八號颱風訊號懸掛時，所有工人必須停止工作，並根據工程項目經理或工地總管指示有秩序地離開工地；黑色暴雨警告懸掛時，員工可在安全情況下繼續在工地工作，在有需要之情況下可有秩序地離開工地。
- 6) 工程項目經理／工地總管須委任緊急應變小組成員在颱風訊號懸掛時留守工地，並作出適當行動以減低倒塌、水浸及其他緊急事故引致的損壞。
- 7) 緊急應變小組須留守工地寫字樓及在有需要時向工程項目經理／工地總管報告。
- 8) 在颱風訊號除下後，緊急應變小組須立即巡視工地情況，並向工程項目經理／工地總管詳細報告任何固定或臨時結構、設施及設備、梯及車輛等的損壞；工程項目經理須確保工地安全方可容許工程、車輛、設施及設備回復操作。
- 9) 安全督導員須檢視工地狀況，並確保跟進行動已即時及有效地執行，令受影響地區回復安全後方可重新展開工程。

4.5 制訂颱風和火警的安全計劃

4.5.1 緊急應變計劃

- i. 在工地可預測到的緊急事件
 - 1) 火警及爆炸
 - 2) 嚴重意外
 - 3) 水災
 - 4) 危險物品或化學品洩漏
 - 5) 大量氣體洩漏，例如煤氣，毒氣
 - 6) 颱風、暴雨

- ii. 緊急應變計劃之安排

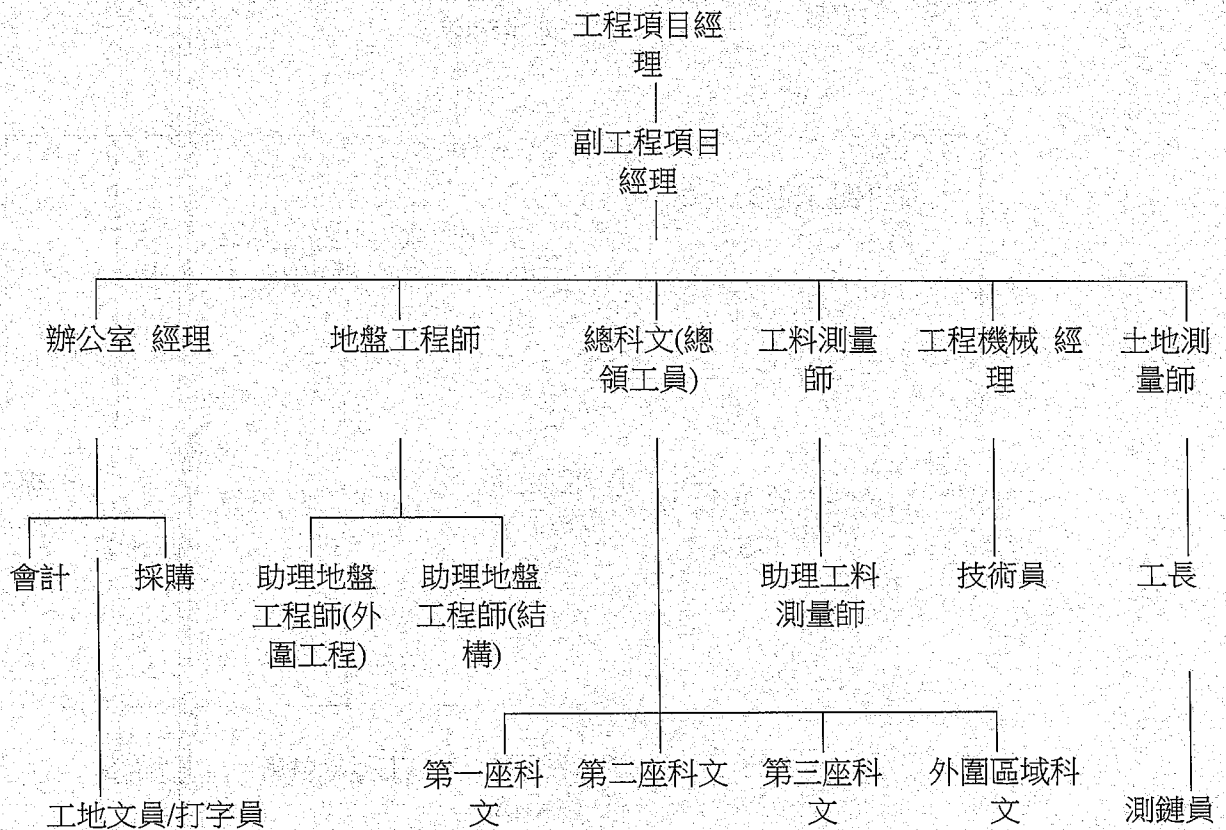
安全引導課程的內容須包含緊急應變計劃，以確保所有員工及訪客認識緊急疏散程式。

- 1) 疏散程式，走火路線及集合地點必須張貼於所有工地報告板、建築物內各層、工地出入口、工地寫字樓及分判商寫字樓上；集合地點通常設於工地主要入口或附近安全地方；各逃生通須會貼上足夠的出路及箭嘴標誌。
- 2) 工地各層的緊急出路、主要通道、緊急出口及樓梯均設有緊急電池照明燈及電源，並會根據工作性質而設有後備發電機。
- 3) 緊急及救援設備
 - 警報及通訊系統
工地內通訊使用內部通話系統、流動電話、傳呼機及對講機等方法；能發出警號及信號的警鐘亦會安裝於工地範圍內。
 - 工地設備
工地寫字樓須存有下列緊急應變設備：足夠的手提滅火器及滅火設備；急救用品及擔架床；個人防護裝備，例如：膠手套、雨靴、安全帽、面罩、雨衣；呼吸器及護眼罩等；沙包；及水泵。
- 4) 成立以緊急聯絡員為首的「緊急應變小組」處理所有緊急事件。
- 5) 聘請全職的合格急救員在辦工時間駐守工地，並負責保持所有急救設施的良好狀態以符合法例與合約要求。
- 6) 緊急及醫療服務聯絡電話須張貼於安全報告板及派發給業主、各分判商及緊急應變小組成員（表格R10-03，R 10-04）。

B. 承建商 (CONTRACTOR)

承建商能否依期完工全賴其派駐地盤員工之工作經驗與能力，故此從其提交之地盤管理架構圖表及員工之履歷可略知其依時完成工程之能力。

不同之工程項目有不同之資源需求；地盤之管理架構亦需配合而作出不同之調派。



大型工程項目之工地管理結構(承建商)

4.4.2 職能與責任 (ROLE AND RESPONSIBILITIES)

A. 駐工地建築師 / 工程師 (RESIDENT ARCHITECT/ENGINEER)作為業主派註地盤之代理人，其職責為：

- 審批及監察承建商之施工進度及材料應用之數量
- 檢驗工程材料及施工之品質
- 定期向業主提交工程進度報告 (PROGRESS RREPORT)

- ☐ 瞭解該工程會否涉及建築事務監督根據《建築物條例》作出的任何命令或施加的任何條件
- ☐ 可透過互聯網經由“百樓圖網”(<http://bravo.bd.gov.hk>)，檢索及查閱香港各區的樓宇紀錄
- ☐ 瞭解結構構件的位置，工程的進行會否影響結構構件
- ☐ 瞭解是否有特殊結構構件，例如懸臂式結構、預應力構造、等
- ☐ 申請索取樓宇紀錄的副本以便製作工程圖則

4.1.8 合約文件及其用途

合約檔包括「投標者指示」(Tender Instruction)「投標表格」、「合同表格」、「保證書表格」、「合約條款, 分普通及特別兩種」、「規格(Specifications), 分普通及特別兩種」、「數量明細表BOQ」、「工程圖則」及「更改事項」等。有幾類檔是須要互相解釋的。投標期間或在建造期間, 如檔有矛盾或不清楚的地方, 建築師 (或工程師)是要澄清的, 但手法卻有不同。注意合約條款在這方面的功能。

4.2 一般程式及工作安排

4.2.1 地盤陳設 (Site Layout)

- 良好地盤陳設的特徵
 - 地盤清潔, 整齊
 - 員工士氣及工作效率高
 - 材料及機械損耗量少
 - 材料及機械很少無意識地移動
 - 材料及機械擺放位置不會阻礙工程進展
 - 地盤空位被充份利用
- 計劃地盤陳設應考慮事項
 - 地盤界線及鄰近建築物 (Site Boundaries and Adjoining Properties)
 - 地盤探訪及探測 (Site Visit and Investigation)
 - 地盤特點及鄰近情況, 即空曠 (Open-field) 或狹窄 (Confined) 地盤, 附近樓宇之高度及距離
 - 工程地質, 形式及進度
 - 將會採用之建築機械, 機械選擇及位置 (Selection and Siting of Plant)
 - 地盤入口 (Site Access)、出口 (Site Egress) 及交通路線 (Traffic Routes)
 - 工程用材料性質, 即預製件 (Precast Unit) 或大件組合 (Large Size Unit), 例如預製玻璃幕牆 (Pre Fabricated Curtain Wall Unit), 材料儲存及運送 (Material Storage and Handling)
 - 將會用之臨時工作 (Temporary Works), 例如鐵工作臺 (Steel Working Platform), 臨時行車路 (Temporary Ramp)
 - 圍街板 (Hoarding) 或有蓋行人道 (Covered Walking), 棚架 (Scaffolding), 斜棚 (Catch Fan), 安全網 (Safety Net)

4.2.2 工程計劃 (Project Planning)

工程計劃應在中標後及地盤開工前進行, 目的是使工程能夠在合約指定日期前完成, 合乎品質要求, 不超支及安全施工等。工程計劃愈詳細, 考慮愈多及愈深入, 日後推行及監管更容易, 而工程成功機會愈大

工程計劃應包括以下各項目:

附錄：特別條款

填寫合同條件特別條款如下：

<u>條款索引</u>		
缺陷保修期[自工程實際竣工日起計]	15, 16 和 30	本承包工程的總體保修期為兩年
建築工程一切險：		
殘礫清理費賠償額	20	詳見建築工程保險摘要
免賠額	20	詳見建築工程保險摘要
第三者責任險：		
每次事故賠償限額	19 及 20	詳見建築工程保險摘要
每次事故免賠額	19 及 20	詳見建築工程保險摘要
接收現場日期（開工日期）	21	專案經理/建築師通知後第三天起計
竣工日期	21	按投標書 FT/1 頁第 2 條規定
(a) 第一階段：43#樓售樓處、樣辦房及商鋪結構二層封頂		開工日起計 90 日曆天
(b) 第二階段：25#至 43#樓主體結構平頂		開工日起計 180 日曆天
(c) 第三階段：總體工程		開工日起計 520 日曆天(包括冬季停工期)
誤期損害賠償金	22.1	第一階段 - RMB¥ 2,000 天 第二階段 - RMB¥ 50,000 /天 第三階段 - 總體工程延誤為 RMB¥ 117,000 /天; 加第二階段的誤期損害賠償金 ^(註 1)
提前竣工獎金	22.2	不設提前竣工獎金
延長竣工期限	26.1(c)	
(a) 由於(i), (ii)或(iii)段的原因[如無規定則為三個月]		三個月
(b) 由於(iv), (v), (vi)或(vii)段的原因[如無規定則為一個月]		三個月

37.5.2 金屬材料的金額調整將按其有效數量乘金屬材料的價格差別(即相關的當前價格減基本價格)，首± 5%價格變化{指(當前價格－基本價格)÷基本價格的百分比}不予調整。

37.5.3 每期中期付款證書將按金屬材料進場當月之市場價格進行調整並計入當前證書估定價值內，最終結算時將按金屬材料進場當月份之市場價格重新計算調整金額統一在最終證書內調整。如任何適當的當前價格未在編制中期付款證書時發佈，則使用編制中期付款證書時已發佈的最新市場價格，並在下期付款證書內修正。

37.5.4 (i) 本條款只對工程量清單內分開量度之鋼筋(以“公斤”為單位)在往後所述之價格升/跌情況作調整，含於綜合單價內的專案如後澆帶加強筋、磚牆內拉筋、預埋筋等之鋼筋則不會作任何調整。在任何情況下，於工程量清單內其它的鋼筋專案價格將不予調整。

(ii) 工程量清單內分開量度之鋼結構(以“公斤”為單位)在往後所述之價格升/跌按前述鋼筋調整方法及下述計算公式調整(惟以“公斤”為單位)，含於綜合單價內的專案如預埋件、屋面彩鋼板等則不會作任何調整。在任何情況下，於工程量清單內其它的鋼結構專案價格將不予調整。

(iii) 工程量清單/單價表內之電線、電纜(以“米”為單位)包含之銅材在往後所述之價格升/跌按前述鋼筋調整方法及下述計算公式調整(惟以“米”為單位)。在任何情況下，於工程量清單/單價表內其它的銅材項目價格將不予調整。

37.5 金屬材料(包括鋼材、鋼筋和電線及電纜)價格浮動之調整(續)

37.5.5 計算公式[鋼筋]:

(a). 有效價值

該期進場鋼筋的淨材料數量_____公斤
(可保留三位小數，各期材料預定進場日期見說明#2)
除 (1+損耗百分率 3.5%；見說明#4)
等於 該期數量_____公斤(1)

乘 鋼筋合同單價 x 80%(見說明#3)
等於 材料金額¥ _____/公斤(2)

該期有效價值¥ _____(3) = (1) x (2)

(b). 價格差別

減 鋼筋的當前價格
鋼筋的基本價格

之總和，多出部分的商品混凝土量不予調整。

37.4.2 商品混凝土的金額調整將按其有效數量乘商品混凝土的價格差別(即相關的當前價格減基本價格)，首±5%價格變化{指(當前價格－基本價格)÷基本價格的百分比}不予調整。

37.4 商品混凝土價格浮動之調整(續)

37.4.3 每期中期付款證書將按商品混凝土進場當月之市場價格進行調整並計入當前證書估定價值內，最終結算時將按商品混凝土進場當月份之市場價格重新計算調整金額統一在最終證書內調整。如任何適當的當前價格未在編制中期付款證書時發佈，則使用編制中期付款證書時已發佈的最新市場價格，並在下期付款證書內修正。

37.4.4 計算公式:

(a). 有效價值[商品混凝土]

該期進場商品混凝土的淨材料數量
(可保留三位小數, 各期材料預定進場日期見說明#1)

等於 該期數量_____立方米 (1)

乘 商品混凝土合同單價 x 80%
等於 材料金額¥_____ /立方米(2)

該期有效價值¥_____ (3) = (1) x (2)

(b). 價格差別

減 商品混凝土的當前價格
等於 商品混凝土的基本價格
價格差別(+/-)¥_____ (4)

除 商品混凝土的基本價格
等於 商品混凝土價格變化百分比(+/-)_____%(5)
(若價格變化百分比不超過±5%，則不予調整)

可調整價格差別百分比 (+/-)¥_____ (6) = (3) - 5%
(上調) 或;
(6) = -(3) - 5%
(下調)

(c). 本期按材料價格升跌調整的金額(+/-)¥_____ (3) x (6)

說明#1 - 承包商對有關材料的訂貨單據必須提交建築師審核，確認

為中華人民共和國的財產，在發現該等物品時，承包商應立即:-

- (a) 盡最大能力不騷擾該等物品，及倘若繼續施工會危及防止或阻止發掘或運走該等物品時，則應停止施工；
- (b) 採取一切為保存該等物品在原地和原狀的所需步驟；及
- (c) 通知建築師或監理工程師發現該等物品和其準確位置。

- 34.2 建築師應就承包商根據上款報告的該等物品發出有關安排的指示，(在不損及該等權力一般情況下)該等指示可要求承包商允許協力廠商檢查，發掘或運走物品。作為本合同條件第 18 條的應用上任何該等協力廠商應被視為發展商負責的人員而非承包商的分包商。
- 34.3 若建築師認為遵守根據本條第 34.1 款的規定或根據本條第 34.2 款所發出的指示令承包商受到直接損失和/或費用，而又無法根據本合同的任何其它規定獲得補償時，則建築師應自行確定或指示工料測量師確定該等損失和/或費用的款額。該確定的款額應加入合同總價內並列明於中期付款證書的屆期應付款項內。

35. 訴訟

- 35.1 無論是在本工程施工期間或工程完成或被放棄之後，發展商或建築師和承包商之間，對合同的解釋或對合同有關的任何問題，若有任何爭端或歧義(包括所有在本合同由項目經理自行決定的事宜，或建築師扣押該等承包商認為應發出的證書，或按本合同條件 30(5)(a)所述有關工程量量度及價款計算事宜，或按本合同條件 25、26、32 及 33 所述有關雙方的權利和責任的事宜)，應先友好協商，如協商不成則向工程所在地的人民法院訴訟。
- 35.2 除非訴訟的問題是關於本合同條件第 3 條或第 4 條所述事宜、或建築師的指示是否得到本合同授權、或關於證書的發出是否受到不恰當的控制、或因本合同條件第 32 條及第 33 條引起的爭端或歧義、或除非發展商或建築師和承包商一致書面同意，否則不能在本合同完成或以為完成前、或承包商雇用終止或以為終止前、或放棄本工程前進行訴訟。雖然提交了訴訟，承包商須遵從及繼續遵從任何與訴訟問題有關的建築師指示或決定，直至法院有所判決為止。

36. 行賄

承包商或其代理商或雇員或其代表的任何人士答允或提供或以其名義答允或提供給發展商或建築師或任何顧問的代表或代理商或任何此等人士的與履行本合同或此工程施工相關的任何回傭、利益、禮物、賞金、報酬或賄賂，除構成刑事罪行外，還可能導致發展商按第 25 條規定採取行動。

37. 工料價格浮動之調整

- 37.1 除在本條第 37.2 條款內所述之材料價格升/跌的情況外，承包商應被視為已對所有施工材料作相當價格升/跌的風險承擔，並已反映在合同單價/金額中。在本條款或其它條款規定對材料成本的任何價格升/跌不足以完全補

- (d) 所有工程變更引致的增加款項須由承包商詳列其計算明細並供工料測量師核實後及其工作已完全妥善地完成。

31. 履約保證書

承包商必須獲得一間保險公司或銀行與承包商以不可撤銷的履約保證書共同及個別地以本合同條件附錄內指示的金額向發展商保證承包商會正確地履行本合同。該保險公司或銀行及保證書的條件必須經發展商認可，而獲取保證書的所需費用應由承包商負責。

惟規定承包商提交有效及審批認可的履約保證書前，發展商可不支付任何中期付款證書中應付及屆時應付予承包商的金額直至達到本合同條件附錄中規定的保證金額。惟當按本合同條件第 15 條規定已發出“實際竣工證書”時，則該保險公司或銀行應獲解除保證書規定的責任。惟再規定若本工程按本合同條件第 16 條第 16.2 款已被視為分段實際竣工時，則在建築師自由決定下，保證書的金額可按照建築師的決定減少。

如合同期限延長或發生拖延時，承包商必須為保證書延期至最後竣工日期。

32. 戰爭爆發

- 32.1 倘若在本合同有效期間發生戰事(不論有否宣戰)，其間將牽涉中華人民共和國需要動員國家軍隊的程度，則發展商或承包商可隨時以掛號郵件或有記錄的傳遞通知對方終止本合同下承包商的雇用。

惟該等通知不得在下列的情況發出:-

- (a) 在上述總動員命令發出後二十八天內，或
- (b) 在工程實際竣工後發出，除非工程或任何其中的部分蒙受到本合同條件第 33 條第 33.4 款所述的戰火破壞。

- 32.2 在發展商根據本條發出或收到通知後十四天內，建築師可向承包商發出指示要求承包商按指示執行防護工作和/或繼續工程施工至指定停工階段為止。而承包商應遵從該等指示有如終止通知尚未發出一樣。

惟承包商因其能力控制以外的原因而無法在該等指示發出日期三個月內完成該指示內有關工作時，他可放棄該等工作。

- 32.3 在發展商根據本條發出或收到終止通知十四天后或按工作的個別情況，在完成或需放棄建築師在上款所要求的工作時，則應引用本合同條件第 26 條第 26.2 款(除(b)項(vi)分項外)的規定，承包商亦應獲發展商支付根據本條第 32.2 款發出指示所規定執行的任何工作的價格。此等價格應被視為建築師要求的工程變更而根據本合同條件第 11 條第 11.4 款予以確定。

33. 戰火破壞*

29. 獨立施工承包商

承包商應允許本合同範圍以外的工作由發展商委託的獨立施工承包商如工藝師、技術工人或其它人士執行。對於本合同條件第 18 條的應用，該等人士應被視為發展商負責的人士，而非承包商的分包商。

30. 證書和付款

30.1 在本合同條件附錄中指定的中期付款證書期限內，建築師應發出“中期付款證書”，注明發展商應付給承包商的款額。當承包商向發展商出示任何該等證書正本並連同該款額的中華人民共和國國家認可的完稅發票及提供中華人民共和國國家或當地政府規定退回發展商已繳交的保證金或其它發展商向中華人民共和國國家或當地政府繳交的保證金所必須的證明檔及資料，以供發展商日後向政府有關當局申請退回已繳交的保證金”時，應在本合同條件附錄中指定的承兌證書期內獲得支付。當建築師認為有需要時，可作出中期付款。

30.2 除非雙方另有協議，否則在“中期付款證書”注明的累計付款金額將不包括送抵工地現場或鄰近擬用於工程的尚未安裝的材料和貨物的價值。

30.3 對本條第 30.2 款所指的工作、材料和貨物總值，發展商可按本合同條件附錄中指定的“保修金百分率”扣除一部分金額作為保修金。惟須注意此保修金的款額的總數不超過上述附錄中指定的保修金限額，或根據本合同條件按情況適用的第 16 條第 16.2 款而減少的保修金限額。

30.4 根據本條第 30.3 款而保留的保修金必須受下列所限：

- (a) 發展商對任何此等保修金的權益只純為承包商的信託人(但無投資義務)，而承包商的有關權益則只應受制于本合同授予發展商容許其可隨時從屆期應付予承包商的款額內扣除應得款項的有關權利。
- (b) 在發出實際竣工證書後，發展商應支付承包商保修金的一半；承包商在付款證書發出後，有權在合同條件附錄中所列的“承兌證書期”內獲得上述款項。
- (c) 在本合同條件附錄中所列明的缺陷保修期屆滿（指總體保修期）後或在建築師發出“保修完成合格證書”，取其較遲者，建築師應發出一份應付保修金額餘額的證書，而當承包商向發展商出示任何該證書後，發展商應在本合同條件附錄中所列明的“承兌證書期”內支付上述餘額。

30.5 (a) 本工程的結算須在本合同條件附錄中所列明的最終結算期內完成，並應在上述期限屆滿前或在本條第 30.6 款所述最終證書發出前向承包商提供一份工程結算書。

(b) 在本工程實際竣工前或其後一段合理時間內，承包商應將本合同

- (f) 上述權力的存在或運用，或包含在本合同條款內的任何其它規定，無論如何不應使發展商須對任何專業分包商負任何責任。

- (g) (i) 若承包商作為一般經營業務直接執行任何已列入工程量清單中指定金額的工程，而該等工程項目已在本合同條款附錄列明，而建築師已準備接受承包商對該等工程投標，則承包商應被允許對任何該等工程投標，惟發展商應有權拒絕最低的投標或任何投標。如承包商中標，在未經建築師同意前承包商不得將工程分包。

惟對根據合同條款第 11 條第 11.3 款發出的建築師的指示而引起的指定金額在本項的應用上應視為已列入工程量清單內，而該等有關工程亦應已列入本合同條款附錄內。

- (ii) 作為任何根據本款中標的其中條件，本合同條款第 11 條應適用於有關在投標內的工程項目，而其中所指的合同圖紙及工程量清單一如有關投標檔中的同等文件。

28. 專業供應商

本條下列條款適用於工程量清單內的指定金額或是因建築師就上述工作而發出指示所動用的暫定金額而由承包商負責安裝的材料或貨物。

- (a) 此等金額應被視作實價(不預留折扣)，而依上述的指定金額應被視為實價(已扣除任何商業或其它折扣後的淨額)加上包裝、運輸及交付的費用。惟當建築師認為承包商因特別包裝或特別運輸需要令承包商蒙受額外費用，則該等特別費用應補償予承包商。

- (b) 此等金額應用以支付由建築師指示供應材料或貨物的人士。所有專家、商人、技術工人或其它由建築師指定的人士皆為承包商雇用的供應商，並在本合同條件內稱為“專業供應商”。承包商將與專業供應商簽訂銷售合同，承包商並須全面負責材料和貨物的品質、交貨期、管理及安裝事宜。惟建築師不可任命(除非建築師及承包商另有協議外)任何不願意接受(除其它規定外)和簽定帶有以下規定的銷售合同的人士作為供應商:-

- (i) 所供應的材料或貨物必須令建築師及承包商合理地滿意。
- (ii) 專業供應商須更換或以其它方法修復在品質保證期內發現所供應有缺陷或損壞的材料或貨物，並須負責由於該等缺陷或損失而使承包商蒙受一切合理費用的支出。惟必須:-
- (1) 若材料或貨物已被使用或已安裝時，該等缺陷或損壞並非承包商可在未使用或安裝前的檢驗所能發現的。
- (2) 該等缺陷或損壞的成因完全是由於所供應貨物的操作工藝或用料不良造成而非由於承包商不適當貯藏或由於承包商、專案經理、建築師發展商或任何他們須負責的人士的任何誤用行為或疏忽所造成的。

定必須支付的款項。當發展商支付後，所支付的任何材料或貨物應轉歸發展商所有。

- (v) 本款第(a)項遷離的合理費用。
- (vi) 合同終止引致承包商的任何直接損失和/或費用。

儘管有本合同條件第 14 條的規定，承包商在發展商償還及支付所有欠款前仍可擁有未安裝的材料和貨物的擁有權和留置權。

27. 專業分包商

本合同所有條文內的“專業分包商/供應商”，均指由發展商另行招標選擇的專業分包商/供應商。

本條下列條款適用於工程量清單內的指定金額或是因建築師對暫定金額的動用發出指示而產生的指定金額；建築師可指定施工單位(即專業分包商)進行供應及安裝物料或執行工作。

- (a) 此等金額應被視作實價(不預留折扣)，並用以支付建築師指定的單位。所有專家或由建築師指定的專家或其它人士皆為承包商雇用的分包商，並在本合同條件內稱為“專業分包商”。承包商將與專業分包商簽訂分包合同，發展商于專業分包合同內的義務僅限於對專業分包商的工程付款，而承包商須全面負責材料和貨物的品質、工期、協調及管理事宜。惟建築師不應任命承包商有理由反對的任何單位(除非建築師和承包商中另有協議)或任何不願意接受(除其它規定外)和簽訂帶以下規定的分包合同的人士作為分包商:-
 - (i) 專業分包商應執行和完成分包工程，並在各方面合理地滿足承包商和建築師要求，和遵守承包商所有合理的指示和要求。
 - (ii) 專業分包商應服從、履行和遵守承包商在本合同內所必須服從、履行和遵守的一切合同條款，本合同條件第 20 條除外，只要此等條款是與分包工程或其任何部分有關和適用的。
 - (iii) 對承包商在本合同為保障發展商免于承擔而應負的責任，專業分包商亦應在分包合同內同樣負責保障承包商免於承擔該等責任。
 - (iv) 專業分包商應保障承包商免于承擔分包商及其雇員或代理人的任何疏忽、遺漏或失職而引致的索賠要求，並賠償承包商因分包商或上述人士誤用任何腳手架或其它施工機械所造成的損失。專業分包商必須為上述索賠要求購買保險，並應在專案經理或承包商要求時出示保險單和保險費收據。
 - (v) 分包工程必須在指定期限內或(當工程是分段完成時)分段期限內完成。承包商，在未得建築師書面批准前，不得延長專業分包工程或其中分段工程的竣工期限。當專業分包商提交對專業分包工程或其中分段工程的進度或竣工期限受阻原因時，承包商須書面轉知建築師。

- (a) 發展商可雇用或支付其它人士去執行和完成本工程, 該等人士可進入工地現場和使用一切臨時建築物、施工機械、工具、器材和用於工程、送抵和置於工地現場或鄰近的所有材料和貨物, 並可購買執行和完成工程所需的一切材料和貨物。
- (b) 除因承包商破產或收到申請清算令或通過自願清算決議(為重組目的而清算除外)引起的終止雇用外, 當發展商或建築師要求時, 承包商必須在終止日期的十四天內將任何為本工程提供材料、貨物和/或進行工程施工的權益免費轉讓給發展商, 但材料供應商或分包商應有權合理地反對發展商進一步的轉讓。
- (c) 承包商須在建築師書面要求時(但不在此以前)從工地現場運走屬於或由他租用的任何臨時建築物、施工機械、工具、材料和貨物。如在發出任何該等要求後一段合理期間內, 承包商仍未有執行要求, 則發展商可(但不負責任何損失或損壞)運走和出售承包商的任何該等財產, 所得收入在扣除因此產生的一切費用後的餘額則歸入承包商帳目內。
- (d) 承包商應按下述預留或支付予發展商由於終止合同引起的發展商的直接損失和/或損害的金額。直至本款(a)項所述的工程竣工前, 發展商不應向承包商作任何進一步付款, 但在竣工後一段合理時間內核實有關帳目後, 建築師應簽字證實發展商的合理支出費用及因終止合同引起的發展商的任何直接損失和/或損害的金額。如該等金額加上合同終止日期前已向承包商支付的款項超過正常情況下竣工時應付給承包商的總額時, 其差額應為承包商應付給發展商的債務, 如該等金額加上上述款項少於上述總額時, 其差額應為發展商應付給承包商的債務。

26. 承包商終止合同

26.1 在不損害承包商可能擁有的任何其它權利和賠償的情況下, 如果:

- (a) 發展商沒有在本合同條件附錄中列明的承兌證書期內支付承包商證書中的應付金額, 並在收到承包商用掛號郵件或有記錄的傳遞的通知, 說明根據本合同若發展商在收到該通知後七天內仍未支付款項則將終止受顧合同, 或
- (b) 發展商干涉或防礙發出根據本合同應發的任何證書, 或
- (c) 全部或幾乎全部未完成工程(除根據本合同條件第 15 條需要進行的工作外)因下列原因持續地中斷進行並超過本合同條件附錄指明的時間:
 - (i) 不可抗力, 或
 - (ii) 本合同條件第 20 條所指的任何一項或多項的意外事故引起的損失或損壞; 或
 - (iii) 民變, 或

- d) 用工效分析和進度計畫流程圖闡述承包商的工作進度已受到實質性影響
- e) 用關鍵路徑流程圖解釋上述(c)和(d)款之內容，並參考簽約時的進度計畫進行說明
- f) 承包商和/或分包商持續地盡最大努力設法防止或減少延誤的證據
- g) 承包商和/或分包商為繼續完成工程而使建築師合理滿意所做一切補救工作的證據
- h) 證明工期索賠已於拖期事件或原因發生後兩個月內提出
- i) 按建築師之要求提交以下檔副本：工地照片、圖紙、工地報告、來往信函、會議紀要、發展商或其代表的指示和命令、發票和收據、交貨單、其它建築師要求提供的資料。
- j) 如一項工期索賠牽涉多個事件，則須單獨描述每個事件對工期的影響，並說明是否同時發生拖延。

上述詳細及有證據的申請為承包商按此條件提交索賠的先決條件。若承包商只提交按此條件有意向的通知書，將不會被接納為符合本條件的要求。若承包商未能在事故發生後兩個月期限內提交上述詳細資料，承包商將被視為放棄任何工期索賠的權力。

在本條款項下批准的任何工期延長將不會影響本合同內任何條款。

24. 工程正常進度受到干擾所引起的損失和費用

24.1 若在收到承包商要求工期延長的書面申請後，而建築師認為由於本工程或其任何部分工作實質上受到下列影響並令承包商受到直接損失和費用而無法根據本合同任何其它規定獲得償還時：

- (a) 承包商未有及時從建築師收到所需的指示、圖紙、詳圖或標高，而承包商已特別以書面申請要求有關資料。發出該等書面申請的日期，在考慮到本合同條件附錄中指明的竣工日期或根據本合同條件第 23 條或第 33 條第 33.1 款(c)項而確定的任何延長期限時，離承包商需要收到上述資料的日期並非不合理地太遠或太近；或
- (b) 根據本合同條件第 6 條第 6.3 款檢驗任何工作、材料或貨物(包括由於該開啟或測試的繼後修復工作)，開啟任何掩蔽工程作檢查或測試，除非檢查或檢驗顯示該工作、材料或貨物與本合同規定不符外；或
- (c) 由發展商雇用于本合同範圍以外工作的獨立施工承包商如工藝師、技術工人或其它人士方面的拖延；或

- 20.5 承包商須積極地遵從保險單和承保方關於解決索償、追討損失和防止意外的一切合同要求，並自費負責因未能遵從的後果。承包商須負責保險單內規定的不負責專案或有限制專案的費用，只要它們是屬於承包商在本合同內應承擔的風險或責任。
- 20.6 若因發展商所引致工期延長，保險期延長所增加的保險費由發展商負責。若經建築師證實非因發展商所引致工期延長，保險期延長所增加的保險費由承包商負責。
- 20.7 任何時間，若負責投保一方在因另一方要求時未出示收據表示前述的保險是有效地維持，則另一方可以代表雙方以聯名的名義對未有投保的風險、損失或破壞投保，並在出示他支付保險費的收據時有權要求把該費用從應付或屆期應付給投保方的款項中扣除該費用，或將該筆費用作為債項向投保方追討。
- 20.8 有關的索償獲承保方接受後，承包商須迅速地把損壞的工作復原、把損失了或損壞了的未安裝物料替換或修補、遷離和處理任何殘礫和繼續執行和完成本工程。所有由保險得到的款項(減去顧問費)，按中期付款方式支付給承包商。除保險所得的款項外，承包商不能對損壞工作的復原、未安裝物料的替換和修補、及殘礫的遷離和處理，收取其它費用。

21. 接收工地現場、竣工和延期

- 21.1 在本合同條件附錄中列明的接收工地現場日期(開工日期)當天，承包商應隨即開始執行本工程工作。承包商需有規律及勤奮地進行施工並必須在上述附錄指定的竣工日期或之前完成本工程，除非按本合同條件第 23 條和第 33 條第 33.1 款(c)項有關延期規定有所延長。
- 21.2 建築師可對本合同的工程或任何部份的施工發出暫緩工作指示。

22. 誤期損害賠償金

若承包商未能在本合同條件附錄中所列的竣工日期或根據本合同條件第 23 條或第 33 條第 33.1 款(c)項所定出的任何延長期限內竣工，而建築師發出書面證明認為該工程應合理地竣工時，承包商須根據本合同條件附錄所列的誤期損害賠償金賠償率及本工程整體或任何部份工程未能完成的期間計算及支付賠償金額予發展商，而發展商亦可從根據本合同應付或屆期應付予承包商的金額內扣除該金額，或將該筆金額作為債項向承包商追討。

23. 延長竣工期限

- 23.1 當本工程的進度明顯地出現拖延時，承包商必須立即發出書面通知予建築師列明有關拖延原因，承包商須評估包括更新有關拖延的預期影響細則及估計合同竣工日拖延的天數及一切有關的費用，而若建築師認為工程的竣工可能或已受拖延至超過本合同條件附錄指定的竣工日期或超過任何以前根據本合同條件本條或第 33 條第 33.1 款(c)項確定的延長期限，而其成因是:-

17. 轉讓和分包

- 17.1 (a) 未得承包商書面同意，發展商不得將本合同轉讓。
- (b) 未得發展商書面同意，承包商不得將本合同轉讓。
- 17.2 (a) 未得發展商書面同意，承包商不得將本工程整個或任何部分工程以連工包料或只提供人工方式分包予其它單位執行。發展商代表應有權禁止任何分包商，並應有全權自工程撤除任何分包商。
- (b) 將本工程任何部分分包不能減輕或解除承包商在本合同規定應負的任何責任或義務。承包商對任何分包商、分包商的雇員或代理商的行為、失職和疏忽應作為承包商自己及其雇員或代理商的行為、失職或疏忽一樣而負全責。
- (c) 如建築師要求，承包商應有責任向建築師提供有關在本工程內已被雇用或將被雇用的任何分包商的詳情。

惟須規定列作任何分包的條件是當本合同承包商的雇用終止時(不論任何原因)，分包商根據分包合同的雇用亦應隨即終止。

18. 人身和財產損害及發展商的保障

- 18.1 承包商須負責和保障發展商免於承擔來自工程施工或其過程中所引致對任何人士人身損傷或死亡按照任何政府法令或習慣法而產生的任何費用、責任、損失、索賠或訴訟；除非有關傷亡是由發展商或發展商應負責的任何人士的任何行為或疏忽所致的。
- 18.2 承包商應負責和保障發展商免於承擔來自工程施工或其過程所引致對任何房地產或私人財產的損傷或損害所產生的任何費用、責任、損失、索賠或訴訟。惟該等損害必須是由於承包商、其雇員或代理商或任何分包商，其雇員或代理商的任何疏忽、遺漏或失職所引致的。
- 18.3 承包商須對其雇員的意外或傷亡負完全的責任。發展商對任何不論是承包商或其分包商雇用的雇員皆不負任何法律上的賠償責任，承包商須保障發展商免於承擔任何有關上述的索償、要求、訴訟、費用及支出。

19. 人身和財產損害保險

- 19.1 在不損及根據本合同條件第 18 條所述對發展商保障的責任的情況下，發展商已自行購買建築工程一切險及第三者責任險（詳見附錄：建築工程保險摘要）。承包商可向發展商查詢有關保險內容，免賠條款、除外條款等。若承包商認為有關的保障仍未足夠，承包商可自行購買所需額外的保險，而有關的費用已包含在承包合同金額中。

19.2 雇員賠償保險

15. 實際竣工和缺陷保修責任

15.1 當建築師認為本工程已實際完成，並經竣工驗收合格，取得政府部門驗收證書並讓建築師滿意後應立即發出“實際竣工證書”以資證明。本工程實際竣工在本合同的一切應用上應被視為在該證書指明的日期發生。

15.2 因材料或操作工藝不符合本合同的規定或因在工程實際竣工前所有形成的而在本合同條件附錄中指定的缺陷保修期內出現的任何缺陷、皺縮或其它過失，應由建築師在缺陷細目表中指明，並應將該表在不遲於上述缺陷保修期屆滿後十四天內送交承包商，而承包商應在收到該表後的七天內自費(除非建築師另有指示則合同總價應相應調整)修復該表指明的缺陷、皺縮和其它缺點。

15.3 儘管本條第 15.2 款另有規定，建築師可在認為有需要的任何時間發出指示要求承包商修復因材料和操作工藝不符合本合同的規定，或因在工程實際竣工期前形成的而在本合同條件附錄中指定的缺陷保修期內出現的任何缺陷、皺縮或其它過失，承包商應在收到該指示後的七天內遵守要求並自付費用修補該等缺陷或其它過失(除非建築師另有指示則合同總價應相應調整)，惟該等指示不應在保修期屆滿十四天后發出。

如在保修期間出現任何緊急情況或事故而需要立刻處理或搶修的，承包商則應立刻採取緊急措施處理或搶修。

15.4 當缺陷保修期屆滿，而建築師認為根據本條第 15.2 和第 15.3 款而要求承包商修復的任何缺陷、皺縮或其它過失已經完全修復時，他應就此發出“保修完工證書”以資證明，缺陷修復竣工在本合同的一切應用上應被視為在該證書指明的日期發生。

分段竣工的工程的“保修完工證書”亦按上述操作分段個別發出。

15.5 在任何情況下不應要求承包商自費修復因在工程實際竣工後出現的非承包商所造成的任何損壞，除非建築師簽字證實該等損壞是由於工程實際竣工前的損害所致。

15.6 承包商須在實際竣工後執行任何合同內要求的保養工作。

15.7 如果承包商未能在上述規定期限內完成對缺陷的修補及保養工作，或若建築師認為修補的工作由其它單位進行較為合適，則發展商會雇用其它單位完成此修補工作，承包商須補償發展商支付其它單位執行前述修補工作的支出(此支出包括發展商直接支付給其它單位的費用，再加上發展商為此工作而產生的 15%的管理費)，發展商可從應付或屆期應付給承包商的款項中扣除該費用，或將該筆費用作為債項向承包商追討。

16. 分段竣工

若在工程實際竣工前任何時間，發展商取得承包商的同意而接收本工程的任何一部分或多個部分時(任何該等部分在本條下文簡稱“有關部分”)，則無論本合同任何其它明確或暗示規定(惟本合同所設訂的兩個階段竣工除外)：

除另有協定外，對工程變更及暫定金額(按前述中標的工作則除外)的費用估值應符合下列規定：

- (a) 施工條件及性質與工程量清單內的工作專案類似的工作應以工程量清單內的單價計算；
- (b) 若工作不屬前述的類似性質或在類似條件下施工時，則應盡可能在合理範圍內以工程量清單內的單價作為該項工作的價格換算基礎，否則以公平的市場價計算；
- (c)
 - (i) 當沒有填寫該單價時，則以合理的市場日工價格而估價。
 - (ii) 當根據本條第 11.4 款(c)項估價的工作有特製材料時，該材料須按成本加包裝、運輸、交付的合理市場價格而估價。
 - (iii) 建築師發出指示有關工程之成本價為分包人或供應商發票價目，而此工程之價格應為此成本價外加合理的金額作為承包商的一般管理費和利潤及稅金。

惟必須在任何情況下，在於工作施工後的一周內將注明每日工作用時間(如項目經理要求，還包括工人名單)和所用機械、材料的單據送交建築師和監理核准。

惟在任何情況下，承包商須於該等工作施工後的 7 天內將注明每天花于該項工作所用時間(如建築師要求，還包括工人名單)、機械和所用材料單據送交建築師或其授權代表核實。

- (d) 減帳專案的估價應以工程量清單內的價格為準，惟當該項減帳專案的數量減帳幅度極大而引致改變了任何餘下工作專案進行的條件時，則該餘下專案的價格必須根據本款第(b)項規定計算。
 - (e) 本款所述的任何變更發生後，承包商須於最遲不超過 14 天內書面通知建築師，說明其對工期和費用的影響，並於 28 天內呈交詳細的證據和資料。若變更發生後的 28 天內未收到承包商的上述檔，或提交的檔不足以滿足評估要求，則該等變更將不會獲得費用增加及工期延長；但如該等變更有費用及工期的減省，則發展商有權隨時扣回。
- 11.5 根據本條第 11.4 款計算的工程變更數量和變更費用必須在“中期付款證書”內反映並在合同總價內調整。根據上述條款對工程量清單內暫定金額所完成工作的費用亦須在中期付款證書內反映，並在合同總價內調整。
- 11.6 若承包商向建築師提出書面申請，而建築師認為工程變更或暫定金額的工作令承包商蒙受到直接損失和/或支出，同時無法根據本條第 11.4 款的估價規定得到補償，而且上述申請是在合理期間內提出時，則建築師應自行確定或指示工料測量師確定該損失或費用的款額。任何依此確定的金額應加入合同總價內，若在確定日期後發出“中期付款證書”，則該金額應

的儀器、貨物和消耗品的進口關稅。

4.10 承包商應負責所有其為本合同工程購置的施工機械、工具的進口關稅或(如機械在竣工後將會轉運出口時)按金。

4.11 承包商應負責所有稅金及一切政府徵收費用,其中包括但不限於勞保基金等(無論法規是否要求發展商支付),承包商應獨自承擔所有上述費用。

5. 工程的標高和放線

建築師應決定工程施工所需的任何標高,並應向承包商提供尺寸準確的圖紙資料,使承包商能在地面為工程進行放線工作,除非建築師另有指示(而在此情況下則須相應調整合同總價),承包商應負責修改任何因放線不準確導致的錯誤並須自付全部此等費用。

6. 材料、貨物和操作工藝應符合規定、測試和檢查

6.1 一切材料、貨物和操作工藝在盡可能購置的範圍內均必須與圖紙及工程規範所規定的種類和標準相符。

6.2 建築師要求時,承包商應提供單據證明所用材料和貨物已符合本條第 6.1 款的規定。

6.3 建築師可發出指示要求承包商開啟已掩蔽的任何工作,以便檢查或安排或進行任何材料或貨物(無論是否已安裝)或任何已施工工作的任何測試。除非工程量清單已有規定,或除非檢查或測試證明該工作、材料或貨物與本合同規定不符,此等開啟或測試的費用(包括事後的修復費用)應加在最終結算金額內。

承包商須在工程掩蔽前給予建築師最少兩整工作天的預先書面通知去查驗。若承包商沒有發出前述通知,發展商不會支付任何開啟,測試和修復工作的費用,亦不會給予因此而所需的任何延期。

6.4 建築師可發出指示將不符合本合同規定的任何工作、材料或貨物從工地現場運走。

6.5 建築師可以(但不能惡意或無理地)發出指示,要求承包商解雇工地上的任何人員及任何表現不理想的分包商。

7. 專利權稅與專利權

在進行工程量清單或合同圖紙所說明或提及的工程中,所有專利權稅或因提供和使用任何專利物品、工藝或發明而需支付的其它金額應被視為已包括在承包金額內,而且承包商應保障發展商免於承擔因承包商侵犯或被認為侵犯有關任何物品、工藝和發明的任何專利權所引起的訴訟、損害賠償、訴訟費和其它費用。惟在工程進行中,若承包商遵照建築師的指示而提供和使用任何專利物品、工藝或發明時,承包商不需承擔任何侵犯該等物品、工藝或發明專利權的責任,而且承包商因此需支付給該專利權的受益人的所有專利權稅,損害賠償或其它金額應加入最終結算金額內。

已提供外)：-

(a) 一份以發展商名義簽署證明的協議書條款和本合同條件

(b) 一套合同圖紙

3.3 建築師應在工程進行中隨著需要免費向承包商提供兩份其合理所需用以解釋和進一步說明合同圖紙、工程規範、資料表或細節，或令承包商能按照本合同條件施工和完成工程的圖紙或詳圖。

3.4 承包商應在工地現場保存一套合同圖紙、一份未標價的工程量清單、一份按本條第 3.1 款所指的工程規範、附有說明的計畫表或其它類似檔，和一份按本條第 3.3 款所指的圖紙和詳圖，以便在任何合理的時間內提供給建築師使用。

3.5 若建築師在根據本合同條件第 30 條第 30.6 款發出最終付款要求時，承包商須立即將所有圖紙、詳圖、工程規範、說明本工程用的清單及其它性質相近的檔，以及其它附有建築師姓名的類似檔退還給建築師。

3.6 承包商不得將前述的任何文件作本合同以外的其它用途，而發展商，項目經理、建築師或工料測量師亦不得洩漏或使用工程量清單內的任何單價作合同以外的用途。

3.7 建築師根據本合同條件發出的任何證書應向承包商發出。

3.8 無論發展商、承包商、分包商、供應商的國籍、住所或戶籍，及無論本工程所在的地點，中華人民共和國的法律應為本合同的適用法律。

4. 法定責任、通知、費用和收費

4.1 承包商必須遵守國家或當地政府的任何法律、法規或行政命令，或任何地方當局或對本工程具有管轄權或本工程須與其系統接駁的地方管理機關或將連接的任何法定企業的任何規章或附則及發出所要求的一切的條例和通知。因遵守上述規定而對合同圖紙或工程量清單作出任何工程變更前，承包商應向建築師發出書面通知，說明該項工程變更和詳加解釋，同時建築師應就此發出指示，若承包商在發出通知後七天內收不到任何指示，便須遵照該政府法令或法規、法律檔、規定、命令、規章或附則施工，因此而作出的任何工程變更應被視為按建築師要求的工程變更。

4.2 承包商須支付和保障發展商免於支付根據政府任何現行法律或法規、或根據政府法令或法規制訂的法律文件、規定命令、或與工程有關的任何地方當局或法定企業的規章或附則而徵收的應由承包商支付的任何行政費用或收費。

如果該等費用或收費在法律法規上指定由發展商支付，而本合同檔內的條款中指定或明確由承包商支付，則此等費用或收費已被視為包含在合同總

4.1.5 工程合約

一切工程合約均可以以口頭或書面方式形成。但總體而言，工程合約一般都比較複雜。所涉及之金額相當巨大，以及所涉及的人仕相當多。故此，工程合約都應當詳列一切條款以作根據，以免除日後不必要的爭議。不論香港特區政府與私人發展均沿用標準合約條款 (standard form of contract)，唯各政府部門也有他們自己不同的版本，例如：

- 房屋署
- 機電工程署
- 土木工程拓展署
- 建築署

而私人發展則沿用由香港建築師學會及香港測量師學會所共同制定的標準合約條款。

無論任何版本的合約條款，皆言明業主及其代理人〔例如則師，工程師〕、總承建商的責任。此外，條款亦詳細列明工程改動、支取糧款的程式；後加數的估算、工程完成的準則、合約之完成及悔約的定義以及解決工程爭拗方式等。合約條款標準化之好處在於：

各方也都率先熟悉合約條款的各項條文，無須因為每單工程而花費大量時間去研究合約條款之內容。在約前期 (pre-contract stage) 即擬定投標文件與合約的期間，引用標準條款可節省擬定合約內文之時間。所有條款已經經過長時間審核，並於市場內應用，又經各方不斷更新改進，故用字錯誤與條款互相衝突之機會相對減少，從而可以避免爭拗。

4.1.6 香港建築師學會標準合約條款

1. 承包商的義務

- 1.1 按照並根據本合同條件，承包商應為合同圖紙/工程規範所顯示的及本合同條件所說明或提及的工程施工，完全負責工程的照管和完成工程（包括深化設計和保修），並在各方面滿足專案經理合理的要求。
- 1.2 由本合同生效日直至竣工證書發出日止，承包商須完全負責保護本工程在工地上或送抵及安放在工地上，與本工程有關或供本工程使用的所有臨時建築物、機械、物料或任何其它物品。

1. 承包商的義務 (續)

- 1.3 除上述第 1.2 款的規定外，承包商仍須完全負責保護在保修期內須執行的未完成工作，直至該工作完成為止。承包商亦須負責按本合同條件第 15 條在履行保修責任而執行工作的期間對本工程造成的損壞。
- 1.4 若承包商發現合同文件內或互相之間有任何不一致和/或歧義時，應立刻以書面通知建築師指明不一致和/或歧義的地方，而建築師應就此發出有關指示。任何按此發出的指令將不被視為變更指令，而承包商亦不會因上

在日後隨傳傳隨到等)，如果不履行這種義務，便要受法庭現的處罰。

財產的依法強制轉移：

當一個人的宣告破產後，其財產即歸屬於一個官方保管人，等到指定受託人以後，則將改財產轉移給受託人。無須再立其他財產轉移契據。

4.1.3 一份有效合約自基本要素

- i. 要約與承諾 (offer and acceptance)
- ii. 代價 (consideration) (除了exception: *deed*, 已作承諾不容反悔promissory estoppel)
- iii. 履約的能力 (capacity)
- iv. 出自真誠的決議 (genuine of consent)
- v. 合法性 (legality)

i. 要約

形成：可以是口頭、書面或以行動來表示。發出之要約，可以只針對一人，多人，甚或是全世界。要約必須區別予意向聲明書 (letter of intent)，邀請做生意的請帖和應一方請求而提供的訊息 (invitation to treat)。

要約之傳達：一個人不可以接受他事先並不知道的約。例如某甲懸賞十萬元尋找小

狗一隻。小明於偶然之下捉到這隻小狗，但他事先並不知道有懸賞一事，而是出於愛心將這隻小狗交回某甲。在此個案中，小明並不能向某甲索取賞金，問題在於小明事先並不知道有懸賞一事。一個已發出的要約會繼續保持有效，直至以下一種情況發生方告終止：

- 要約人撤回約，唯需要在承諾人接受之前。
- 承諾人拒絕接受
- 超越要約人所訂立的期限
- 承諾，例如先到先得
- 一方死亡，這只是對個人而言。而相對公司而言，則為公司結業。

投標 (tender)：投標為一種特殊指要約，一經接受合約立即形成。

拍賣 (auction)：在拍賣過程中，拍賣人會讀出貨品之描述、價錢等，此為邀約。當台

下之人事作出表示，通常為舉手，此為要約；當拍賣人將木槌敲台一下，此為承諾。在此情況之下合約立即形成。

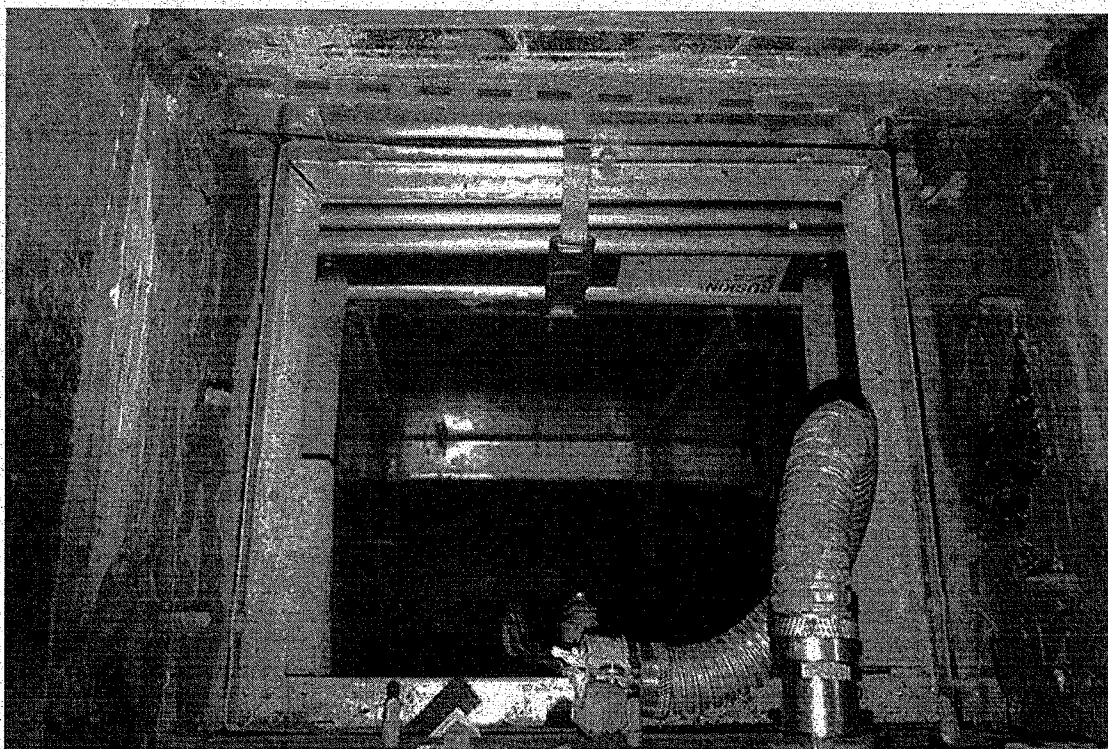
價目表 (priced catalogue)：發出之價目表是邀請要約。商店或櫥窗陳列出售的貨品 (the exhibition of goods for sale in a shop)在商店內陳列出售的貨品是邀請要約。

ii. 承諾

收到承諾人之約之人仕為承諾人。承諾人可以為所指定的一人或多人。也可以對任何人。比如你想出讓你的汽車，你可以向你的一位朋友要約，也可以向各位同學要約。一切全由要約人決定，唯要約人必須要於發出之要約內指定。

形式：

1. 必須跟從要約人所指定形式為之，用別的方法承諾是無效的。



5.2 於建築物內豎設或改動用作懸掛空調裝置或機械通風裝置的支架

第 1 級別 (1.51)

於建築物內豎設用作懸掛空調裝置或機械通風裝置的承托支架，或改動建築物內用作懸掛空調裝置或機械通風裝置的承托支架，但前提是：

- (a) 該工程不會導致對任何懸臂式平板造成額外荷載；
- (b) 該工程不涉及改動任何其他結構構件；及
- (c) 該支架經設計用作支承重量超過 150 公斤的空調裝置或機械通風裝置；

第I級別	類型 A E H	工程種類 於建築物內用作懸掛空調裝置或機械通風裝置的承托支架	表格 MW01 MW02
項目編號		1.51	
項目級別 / 類型		第I級別 類型 A E H	
工程性質		豎設 / 改動	
懸掛空調裝置或機械通風裝置的支架的位置		位於建築物內	
對任何懸臂式平板造成額外荷載		不會	
該工程涉及改動任何其他結構構件		否	
該支架是設計用作支承		重量超過150公斤的裝置空調裝置或機械通風裝置	

第I級別	類型	A	E	H
工程種類 建築物內的金屬通風管道或相關的承托支架				表格 MW01  MW02 

項目編號 1.46

項目級別 / 類型	第I級別	類型	A	E	H
-----------	------	----	---	---	---

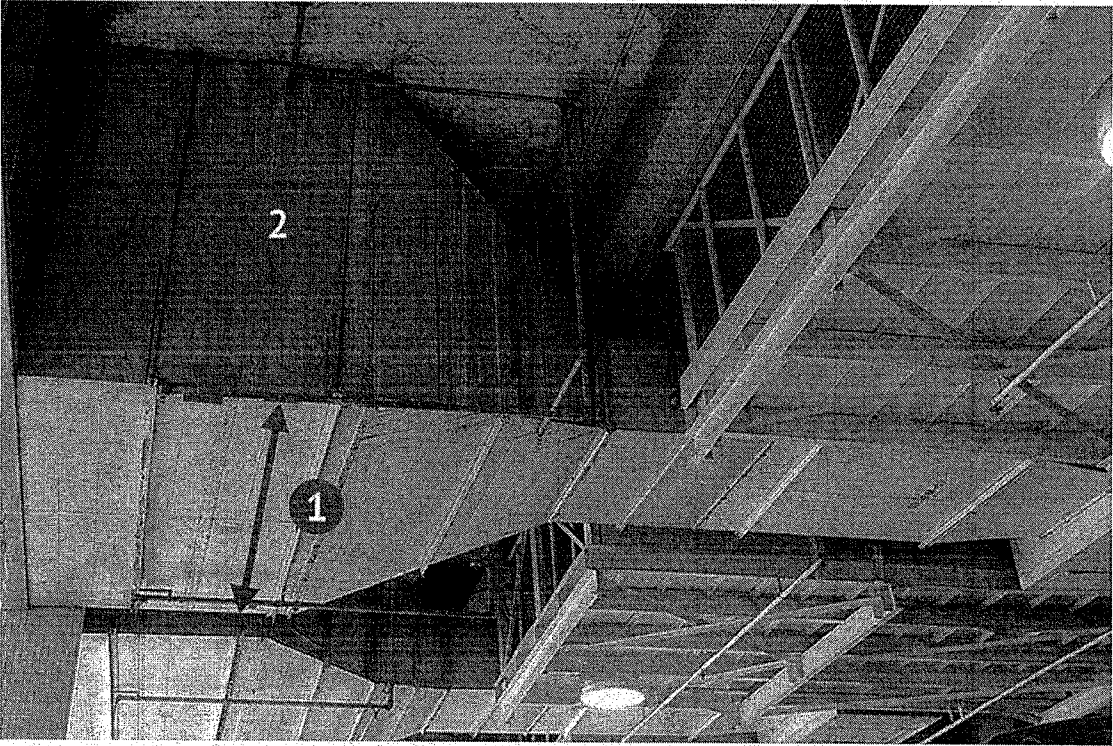
工程性質 豎設 / 改動

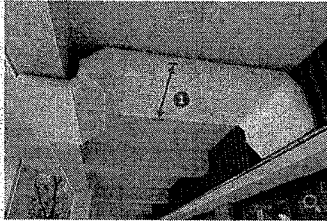
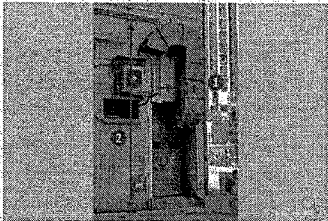
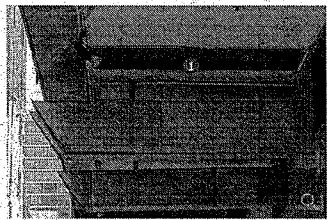
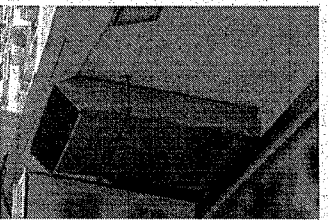
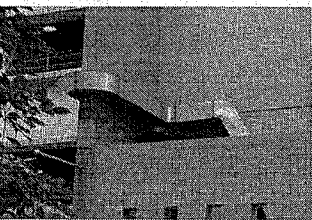
金屬通風管道或相關的承托支架的位置	於建築物內
-------------------	-------

對任何懸臂式平板造成額外荷載 不會

該管道的最小橫切面尺寸 ①	大於900毫米
---------------	---------

該管道的最大橫切面尺寸 ② 大於1,800毫米



第I級別 1.47  豎設 / 改動 1. 自建建築物外牆或地面的圍牆伸出的金屬通風管道或相關的承托支架 ◦ 自外牆伸出 ≤ 750毫米 2. 位於露台、外廊或簷篷上的金屬通風管道或相關的承托支架 ◦ 管道最大橫切面尺寸 ≤ 750毫米 ◦ 不包括懸臂式平板 3. 懸掛於露台、外廊或簷篷底部之下的金屬通風管道或相關的承托支架 ◦ 管道最大橫切面尺寸 ≤ 750毫米 ◦ 不包括懸臂式平板	第III級別 3.48  豎設 / 改動 1. 自建建築物外牆或地面的圍牆伸出的金屬通風管道或相關的承托支架 ◦ 自外牆伸出 ≤ 600毫米 ◦ 管道或支架的任何部分與屋頂或地面的距離 > 3米 2. 位於露台、外廊或簷篷上的金屬通風管道或相關的承托支架 ◦ 管道最大橫切面尺寸 ≤ 600毫米 ◦ 管道或支架與屋頂或地面的距離 > 3米 ◦ 管道或支架的任何部分與該露台、外廊或簷篷的距離 ≤ 1.5米 ◦ 不包括懸臂式平板 3. 懸掛於露台、外廊或簷篷底部之下的金屬通風管道或相關的承托支架 ◦ 管道最大橫切面尺寸 ≤ 600毫米 ◦ 管道或支架的任何部分與屋頂或地面的距離 > 3米 ◦ 不包括懸臂式平板	
第I級別 1.5  拆除 1. 位於懸臂式平板上或懸掛於懸臂式平板底部之下的通風管道或相關的承托支架 2. 懸臂式平板的跨度 > 1米	第II級別 2.2  拆除 1. 位於露台、外廊或簷篷上、或懸掛於露台、外廊或簷篷底部之下的通風管道或相關的承托支架 2. 如露台、外廊或簷篷是懸臂式平板，該平板的跨度 ≤ 1米	第III級別 3.49  拆除 1. 位於露台、外廊或簷篷上的通風管道或相關的承托支架 ◦ 管道或支架的任何部分與露台、外廊或簷篷的距離 ≤ 2米 ◦ 不包括懸臂式平板 2. 懸掛於露台、外廊或簷篷底部之下的通風管道或相關的承托支架 ◦ 不包括懸臂式平板

5.1 於建築物內豎設或改動金屬通風管道或相關的承托支架

第1級別 (1.46)

於建築物內的金屬通風管道或相關的承托支架，或改動建築物內的管道或支架，但前提是：

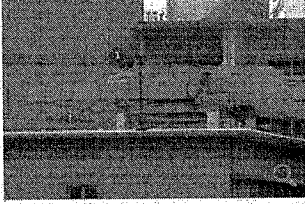
- (a) 該工程不會導致對任何懸臂式平板造成額外荷載；
- (b) 該管道的最小橫切面尺寸超過 900 毫米；及
- (c) 該管道的最大橫切面尺寸超過 1,800 毫米

第2級別 (2.46)

於建築物內的金屬通風管道或相關的承托支架，或改動建築物內的管道或支架，但前提是：

- (a) 該工程不會導致對任何懸臂式平板造成額外荷載；
- (b) 該管道的最小橫切面尺寸超過 900 毫米；及
- (c) 管道的最大橫切面尺寸不超過 1,800 毫米

留意：如位於地面或建築物屋頂的室外金屬通風管道或相關的承托支架

第I級別	第II級別	第III級別
1.47	2.47	3.47
		
豎設 / 改動	豎設 / 改動	豎設 / 改動
1. 位於地面上 / 建築物屋頂上的金屬通風管道或相關的承托支架	1. 位於地面上 / 建築物屋頂上的金屬通風管道或相關的承托支架	1. 位於地面上 / 建築物屋頂上的金屬通風管道或相關的承托支架
2. 管道或支架的任何部分與毗鄰地面或地面屋頂的距離 ≥ 2.5米	2. 管道或支架的任何部分與毗鄰地面或地面屋頂的距離 ≤ 2.5米	2. 管道或支架的任何部分與毗鄰地面或毗鄰地面屋頂的距離 ≤ 1.5米

**《建築物（小型工程）規例》附表 1 內的小型工程項目及
附表 2 內的指定豁免工程項目的修訂摘要**

備註

- 表格內以數值表述對應《建築物（小型工程）規例》附表 1 內的小型工程項目編號及附表 2 內的指定豁免工程項目編號。
- 標上“*”的項目為新項目。
- 劃有底線的項目為修訂項目。
- 括號()內的英文字母代表該項目指定的類型。
- 為方便參考：
A 類型：改動及加建工程；**B 類型**：修葺工程；**C 類型**：關乎招牌的工程；
D 類型：排水工程；**E 類型**：關乎適意設施的工程；**F 類型**：飾面工程；
G 類型：拆卸工程；**H 類型**：關乎建築物內的通風系統的工程。

類別		第 I 級別 小型工程	第 II 級別 小型工程	第 III 級別 小型工程	指定 豁免 工程
保養通道	豎梯		2.51* (A、E)	3.51* (A、B、E)	28*
	金屬構築物		2.50* (A、B、E)		
風罩或金屬窗柵			2.41* (A)		27*
通風管道工程	建築物內	1.46* (A、E、H)	2.46* (A、E、H)		
	室外	1.47* (A、E)	2.47* (A、E)	3.47* (A、E)	22*
				3.48* (A、E)	23*
		1.5 (A、E、G)	2.2 (A、E、G)	3.2 (A、E、G)	12
			2.31 (A、E、G)	3.49* (A、E、G)	23*
	防火閘		2.42* (H)		

小型工程及指定豁免工程項目 數目變動摘要

表 1： 《建築物（小型工程）規例》附表 1 內的小型工程項目數目變動摘要

	第 I 級別 小型工程	第 II 級別 小型工程	第 III 級別 小型工程	小型工程項目 總數
1. 現有小型工程項目 數目	44	40	42	126
2. 將廢除的小型工程 項目數目 ¹	4	0	5	9
3. 新增小型工程項目 數目	18	28	24	70
4. 將修訂的小型工程 項目數目	16	18	22	56
總數 = (1) - (2) + (3)	58	68	61	187

註： 將廢除、新增及修訂的小型工程項目，按《建築物（小型工程）規例》附表 1 內的小型工程項目編號，詳列如下—

廢除的小型工程項目：1.13、1.18、1.19、1.29、3.9、3.10、3.14、3.15 及 3.28。

新增的小型工程項目：1.45 至 1.62、2.41 至 2.68 及 3.43 至 3.66。

修訂的小型工程項目：1.5、1.6、1.7、1.8、1.9、1.10、1.11、1.12、1.15、1.17、1.25、1.26、1.27、1.28、1.30、1.36、2.2、2.4、2.6、2.7、2.8、2.10、2.11、2.13、2.14、2.15、2.17、2.22、2.23、2.28、2.29、2.31、2.34、2.36、3.2、3.4、3.5、3.6、3.8、3.11、3.12、3.16、3.17、3.18、3.19、3.25、3.26、3.27、3.29、3.31、3.32、3.34、3.35、3.38、3.41 及 3.42。

5.0 簡介《建築物條例》所訂定的 H 類型小型工程及法律架構

《建築物條例》（第 123 章）

《2020 年建築物（小型工程）（修訂）規例》

生效日期: 2020 年 9 月 1 日起實施

在小型工程監管制度實施之前，除《建築物條例》第 41 條所規定的豁免工程外，所有建築工程在展開前 須事先獲得建築事務監督的批准及同意。小型工程監管制度於 2010 年 12 月 31 日全面實施，為業主提供另一個合法、簡易、安全而又方便的途徑進行小規模建築工程。在小型工程監管制度之下，業主可以簡化規定去進行小型工程，而無須事先獲得建築事務監督批准圖則及同意展開有關工程。

《建築物（小型工程）規例》訂明小型工程監管制度涵蓋的小型工程項目的級別及詳情、進行有關工程的簡化規定、小型工程承建商的註冊事宜，以及訂明建築專業人士與訂明註冊承建商在進行有關工程時的職責。

小型工程監管制度為進行小規模建築工程提供簡便途徑，行之有效，普遍受到業界及公眾歡迎。制度由 2010 年 12 月 31 日開始 推行至 2019 年 12 月 31 日的期間，屋宇署共接獲逾 92 萬份小型工程文件，主要涉及更換或修葺窗戶、修葺輕微欠妥的 平板、梁、柱及牆、更換或改動排水渠及豎設空調機支架的工程。

為回應日益殷切要求擴展小型工程監管制度涵蓋更多規模較小的建築工程，以進一步方便公眾及便利業界的聲音，《修訂規例》旨在將以下新工程項目納入小型工程監管制度內：

- (a) 安裝綠化設施，以推廣綠化和優質的建築環境，如花槽、水池或噴泉、花棚和栽種植物用的金屬架；
- (b) 可提升建築物的標準及質素的各類適意設施，如可收合的遮篷、用於支承屋宇裝備裝置的構築物及金屬箱以及風罩；及
- (c) 修葺或更換幕牆以及安裝可促進樓宇保養的設施，如小型強化聚酯水箱和供維修保養用的豎梯。

此外，《修訂規例》又接納了土地及建設諮詢委員會轄下的屋宇建設小組委員會、認可 人士、註冊結構 工程師及註冊岩土工程師委員會以及小型工程監管制度技術委員會（統稱“各委員會”）的最新建議，將以下更多小規模建築工程納入小型工程監管制度，以加快樓宇維修保養工作並便利營商：

- (a) 把建築物內豎設或改動用作懸掛空調裝置或機械通風裝置的支架納入小型工程項目，使營商人士（尤其是食物業）能更迅速地向相關發牌當局申請牌照；
- (b) 把安裝、改動、更換或拆除招牌的展示面納入小型工程項目(惟所用物料不可包

密。機構應配合各種測試的性質，設計統一的報告格式，確保有關資料得以詳盡記錄，以協助有關方面依據測試規格，正確地詮釋測試結果。報告應包含以下主要資料：

- (a) 證明書或報告須加上獨特辨識記號，並印有順序編號及總頁數；
- (b) 如有獨立測試見證人，其姓名、職銜及職責；
- (c) 測試樣本、構件或項目的描述、準確的辨識記號及特徵；
- (d) 如有需要，記錄採用的抽樣程序；
- (e) 測試數據及推論結果，輔以適當的草圖、表格、圖表及相片等；
- (f) 任何不合格的測試結果亦須加以記錄；
- (g) 負責測試及撰寫報告的人員的姓名、簽署及職銜；及
- (h) 加入聲明，規定除非得到實驗所及客戶的書面批准，不可複印或複製測試證明書或報告，及其中任何內容。

4.9.24 報告的修訂

測試報告及證明書如被無故改動或修訂，應不予接受。所有正式修訂必須以獨立文件的形式提交，並清楚表明為有關報告的附加文件，同時亦要符合所有辨識及報告的規定。

4.9.25 知識產權

測試或調查的過程不可違反知識產權法例的規定，以保障商業敏感資料、承建商或分判商的專有技術等知識產權權益。

4.9.26 崗位輪調

為加強員工培訓及減低集團式貪污的機會，機構應制定員工職務輪調政策。機構應經常監察員工的調配情況，並在可行情況下，將負責敏感工作的員工定時調往其他崗位。由於實驗室派往工地的人員須經常與承建商工地員工接觸，可能會受到賄賂，因此，測試合約應規定實驗所對工地員工及實驗室員工均須作出崗位轉換安排。

4.9.27 審核

有效的財務及技術運作審核，是整體管控系統的重要一環。技術審核的內容應包括工程管理及品質控制的質素及成效，及有關方面有否遵守有關政策及程序。品質測試的技術審核制度，應包括對已完成工序進行抽樣的完善程序。在可行情況下，技術審核範圍不應只限於查核文件，而應擴展至在工地及實驗室進行審查，以確保一切工序符合有關規定。遇有違規情況，機構應展開調查，並將報告立即向高級管理人員匯報，以採取適當行動。公司應確保在制定審核程序時符合以下要求：審核小組應享有獨立運作功能，直接向機構的審核委員會或行政總裁負責；及審核人員應對有關範疇具有足夠的知識和經驗。

確保甄選過程具競爭性，獲甄選參與競投的機構數目要足夠。如要進行局限性投標或只邀請單一公司投標，必須提供充分的書面理由，並交由機構的高層管理人員批核。

4.9.14 投標程序

機構應向所有競投人士提供相同資料，並給予他們充裕時間擬備建議書，亦應設定遞交建議書的最後期限。

4.9.15 表現評估

機構應制定程序，評估實驗所的工作表現；並使用標準的報告格式，定期向管理層匯報。表現評估程序應提供足夠資料，幫助管理層監察表現欠佳的實驗所。對於長期表現欠佳的實驗所，機構應考慮終止其合約，或在日後委任實驗所時考慮其過往表現。所有終止合約或因表現欠佳而扣減付款的建議，都必須經過嚴謹的覆核，並將決定記錄在案，然後交由適當職級的人員作最後批核。在合約完結或終止前，負責的工程監督須就品質測試程序及實驗所表現，撰寫全面的評估報告。

4.9.16 工作指示

機構應要求員工為每項工作發出正式的工作指示，列明合約規定須進行的測試。如需改動測試的方法或範圍，特別是在牽涉額外開支的情況，應先得到客戶的高層員工批核，並作出適當記錄。

4.9.17 測試管理

機構應採用審慎的測試管理原則，務求減低貪污機會。

4.9.18 樣本抽查程序

一般來說，機構應根據統計學上有效的抽樣比率，收集足夠代表性的樣本數目，以確保測試結果可靠有效。如有需要，某些項目應作全面測試（如重要焊接工程的放射測試），或者作全面測試的準備，而實際上則只抽查較低的百分率作測試（如在大型鑽樁工程的聲納測試中，挑選預留管孔的部份樁柱進行測試）。抽樣過程應加入隨機因素，以防止舞弊。

機構應制定備有完善記錄的品質管理系統，以確保機構採用的品質控制措施，可以及時地偵察及記錄任何不符合品質要求的情況，並採取適當改善行動，防止問題再現。品質管理經理應全權負責執行及監督品質控制程序，並審核改善行動的效果，然後向管理層匯報。

4.9.7 認可及認證程序

要達致最佳質素，機構採用的程序，必須符合國際認可的品質保證標準，如國際標準化組織 (ISO) 9001、ISO 14000 及 ISO 25 等。機構應要求香港認證機構認可計劃認可的認證團體，核實其程序是否已符合認證標準。機構在物色建築工程及其他業務的商業伙伴時，應盡量選擇經認證和認可的公司 (如獲得香港實驗所認可計劃認可的實驗所及取得 ISO 認證的承辦商或供應商)。由第三者發出的認可及認證，可為服務供應商的可靠性提供額外保障；而機構在預選品質檢查實驗所時，亦可以用是否獲得認證為其中一項評審資格。

4.9.8 測試職務的獨立性

客戶應委任向他直接負責的獨立機構，進行所有品質管制的抽樣、測試及量度工作，以確保物料符合品質要求。由客戶直接聘任測試機構，而非承建商負責聘請，可避免可能出現利益衝突的情況。

4.9.9 合約規定

品質測試合約應與建築合約一併擬訂，並須清晰界定測試機構的獨立責任，及訂明所有參與工程的機構的關係。合約亦應規定測試機構應須即時、直接地向客戶代表匯報測試的結果。機構在擬定測試合約條款時，應參考適當的指引和合約範本。合約範本應規定測試機構須獲得合適的認證及認可。建築合約和測試合約應清楚訂明品質檢定測試的範圍，及詳列測試標準、合格水平、防止測試樣本被干擾的規定、付款方法、實驗所表現評估，及其所需資源、器材和專業知識等。合約內容及文件記錄必須充足詳盡，以方便日後由具備有關知識的第三者，對工程的品質保證系統的成效和實驗所的表現，進行評審。

4.9.10 誠信條款

交建築事務監督，則該專業人士或承建商須向監督提供監督所要求的關於該工程的資料。

條 57: 訂明註冊承建商在地盤備存訂明圖則及詳圖及監工計劃書的紀錄的責任

根據第28條就第I級別小型工程或第II級別小型工程委任的訂明註冊承建商，須—

- (a) 在進行該工程的地盤，備存根據第30(c)或33(c)條呈交的所有訂明圖則及詳圖及根據第30(d)或48(2)(b)或(3)(b)條呈交的所有監工計劃書(如有的話) 的文本；及
- (b) 在建築事務監督提出要求時，向監督出示上述文本。

條59: 建築事務監督查閱紀錄及資料的權力

建築事務監督可在任何合理時間，查閱根據第 43(3)條須備存的紀錄及資料。

4.9 防止貪污之認識

4.9.1 引言

建造業如果出現貪污，不單影響工程質素，威脅市民的安全，更會削弱社會大眾對建造業的信心。由於建造工程涉及巨額的物料成本，不良的承建商為了增加利潤，可能會收買工程監督人員，以縱容他們在工程中使用劣質材料。由此可見，建造業的品質控制過程，存在重大的貪污漏洞。建造業品質控制工作包括物料品質測試及檢查。其中常見的舞弊手法包括操控選取物料樣本的過程、調換測試樣本、偽造測試結果、虛報或漏報實地測試結果等。機構應制定合適的保安措施，確保抽樣、測試及呈交報告的程序公正可信。

4.9.2 行為守則

要有效地防止貪污，業界應制定適當的操守規則，並要求同業嚴格遵守，以加強企業管治。該規則應向不同性質的業界機構如顧問、承建商及其僱主（如客戶）的僱員，提供指引，務使他們在處理僱主的業務時，採用合乎道德的工作方法。有關規則應要求從業員：

- (a) 竭力達致最高的道德及專業標準；

- (2) 如有委任根據第(1)款遭否決，建築事務監督須—
 - (a) 以掛號郵遞方式，將通知寄往作出該項委任的人最後為人所知的地址，通知該人該項委任遭否決；及
 - (b) 在上述通知中指明委任遭否決的日期。
- (3) 如任何委任根據第(1)款遭否決，該項委任自根據第(2)(b)款指明的日期起不再有效。

條 47: 如適任技術人員的委任終止或不再有效，則不得進行工程

在根據第45(1)(a)條獲委任的適任技術人員的委任終止時，或在該項委任根據第46(3)條而不再有效時，作出該項委任的人不得展開或(如工程已展開)須停止進行屬該適任技術人員所監督的小型工程部分，直至另一名適任技術人員根據第45(1)(a)條就該部分獲委任為止。

條 48: 訂明建築專業人士及訂明註冊承建商在更改委任後的責任

- (1) 本條在以下情況適用—
 - (a) 訂明建築專業人士或訂明註冊承建商(“原獲委任人”)的委任通知，已根據第30(a)或33(a)條呈交；
 - (b) 原獲委任人—
 - 不能行事(不論因委任終止或任何其他原因)；或
 - 不願意行事；及
 - (c) 有另一人(“新獲委任人”)根據第27或28條獲委任，以取代原獲委任人。
- (2) 如有關小型工程是第I級別小型工程，而新獲委任人不是根據第27條就該工程委任的認可人士，該認可人士須在有關委任的日期後7天內，向建築事務監督呈交—
 - (a) 採用指明表格的通知，而在該通知內—
 - 安排進行該工程的人，已指明新獲委任人為根據第27或28條委任以取代原獲委任人的人；及
 - 新獲委任人已確認該項委任；及
 - (b) (如技術備忘錄要求有監工計劃書)經修訂的監工計劃書。
- (3) 如有關小型工程是第I級別小型工程，而新獲委任人是根據第27條就該工程委任的認可人士，該新獲委任人須在有關委任的日期後7天內，向建築事務監督呈交—
 - (a) 採用指明表格的通知，而在該通知內—
 - 安排進行該工程的人，已指明新獲委任人為根據第27條委任以取代原獲委任人的人；及
 - 新獲委任人已確認該項委任；及

條 42: 訂明建築專業人士監督小型工程的責任

- (1) 根據第27條就第I級別小型工程委任的認可人士，須作出所需的定期監督及進行所需的檢查，以確保—
 - (a) 該工程大致上是按照以下各項進行的一
 - 本條例；及
 - 建築事務監督根據本條例就該工程作出的任何命令或施加的任何條件；及
 - (b) 沒有嚴重偏離根據第30(c)條就該工程呈交的訂明圖則及詳圖，或與之有嚴重相歧。
- (2) 根據第27條就第I級別小型工程委任的註冊結構工程師，須作出所需的定期監督及進行所需的檢查，以確保—
 - (a) 有關的結構工程大致上是按照以下各項進行的一
 - 本條例；及
 - 建築事務監督根據本條例就該小型工程作出的任何命令或施加的任何條件；及
 - (b) 沒有嚴重偏離根據第30(c)條就上述結構工程呈交的訂明圖則及詳圖，或與之有嚴重相歧。
- (3) 根據第27條就第I級別小型工程委任的註冊岩土工程師，須作出所需的定期監督及進行所需的檢查，以確保—
 - (a) 有關的岩土工程大致上是按照以下各項進行的一
 - 本條例；及
 - 建築事務監督根據本條例就該小型工程作出的任何命令或施加的任何條件；及
 - (b) 沒有嚴重偏離根據第30(c)條就上述岩土工程呈交的訂明圖則及詳圖，或與之有嚴重相歧。

條 43: 訂明註冊承建商監督小型工程的責任

- (1) 本條不適用於根據第11條註冊的註冊小型工程承建商。
- (2) 根據第28條就任何小型工程委任的訂明註冊承建商，須在該工程進行期間持續監督該工程的進行，以確保—
 - (a) 該工程是按照以下各項進行的一
 - 本條例；及
 - 建築事務監督根據本條例就該工程作出的任何命令或施加的任何條件；及
 - (b) (如屬第I級別小型工程或第II級別小型工程)沒有嚴重偏離根據第30(c)或

(a) 採用指明表格的通知，而在該通知內—

1. 安排進行該工程的人，已指明該承建商為根據第28條就該工程委任的訂明註冊承建商；
2. 該承建商已確認有關委任及展開該工程的日期；
3. (如該工程包括對任何建築物進行修葺、改動或加建)該承建商已核證以下事宜：他在檢查該建築物後，認為該建築物有能力承受因該工程而可能有所增加或在任何方面有所改動的荷載及應力；及
4. (如該工程涉及為某人豎設招牌)該人已提供監督所要求的該人的詳情；

(b) 顯示將進行該工程的處所的實際狀況的照片；及

(c) 該工程的訂明圖則及詳圖。

條 34: 在不屬拆卸工程的第 II 級別小型工程完工時須呈交的文件

根據第28條就任何不屬拆卸工程的第II級別小型工程委任的訂明註冊承建商，最遲須在該工程的完工日期後14天內，向建築事務監督呈交—

(a) (如已完成的該工程有別於第33(c)條提述的訂明圖則及詳圖所顯示者)顯示已完成的該工程的經修訂的訂明圖則及詳圖；

(b) 顯示已完成的該工程的照片；及

(c) 採用指明表格的證明書，而在該證明書內，該承建商已—

1. 核證該工程已按照本條例及(a)段或第33(c)條提述的訂明圖則及詳圖進行；
2. 確認該工程的完工日期；及
3. 核證他認為該工程在結構上是安全的。

條 36: 在第 III 級別小型工程完工時須呈交的文件

根據第28條就任何第III級別小型工程委任的訂明註冊承建商，最遲須在該工程的完工日期後14

天內，向建築事務監督呈交—

(a) 採用指明表格的通知，而在該通知內—

1. 安排進行該工程的人，已指明該承建商為根據第28條就該工程委任的訂明註冊承建商；
2. 該承建商已確認有關委任及展開和完成該工程的日期；
3. 該承建商已核證該工程已按照本條例及(b)段提述的圖則或工程描述進行；
4. (如該承建商是根據第11條註冊的註冊小型工程承建商)該承建商已核證他已親自進行該工程；及
5. (如該工程涉及為某人豎設招牌)該人已提供監督所要求的該人的詳情；

(b) 顯示已完成的該工程的圖則或工程描述；及

(c) 顯示有關的處所在緊接該工程展開前及完工後的實際狀況的照片。

他們停止違建工程。為方便法團作出跟進，屋宇署正計劃將有關勸諭信抄送有關的法團及當區的民政事務處；若法團有需要，可聯絡當區民政事務處，尋求意見及協助。若有關人士並不遵從勸諭，屋宇署會根據現行對違例建築物的執法政策，採取適當跟進行動。

(四) 當局有何措施協助法團、業委會及其他共同業主阻止未獲其同意而在有關建築物的公用地方進行加建或改建工程，以保障公眾安全及有關業主的權益？

答：

為保障業主在建築物公用部分的權益，《建築物管理條例》(第344章)已訂有相關條文，禁止任何人在沒有業主委員會或法團批准下，將建築物公用部分改作自用。此外，《建築物管理條例》亦賦權法團使建築物公用部分維持良好合用的狀況，並可對建築物公用部分進行任何翻新、改善或裝飾工程。如有人未獲法團同意，在建築物公用部分進行加建或改建工程，法團可阻止或還原有關工程，以及向有關人士追討賠償。如有需要，法團可到香港房屋協會轄下的物業管理諮詢中心，尋求免費法律意見。

此外，當局會繼續加強宣傳及教育工作。例如在推行小型工程監管制度時，屋宇署會在註冊承建商須呈交予建築事務監督的指明表格中加入附註，提醒業主應在大廈公用部分進行工程前先諮詢其他共同業主，並注意大廈公契下的民事法律責任。

4.8 聯絡建築事務監督、物業業主、管業處

聯絡建築事務監督

條 27: 為施行本條例第 4A 條而須委任的訂明建築專業人士

為施行本條例第4A條，須就第I級別小型工程委任以下訂明建築專業人士—

- (a) 認可人士；
- (b) (如該工程涉及任何結構元素)註冊結構工程師；及
- (c) (如該工程涉及任何岩土元素)註冊岩土工程師。

條 30: 展開第 I 級別小型工程前須呈交的文件

當法團與顧問發生糾紛時，除傳統的合約訴訟外，若合約內加入和解仲裁條款，可為雙方提供更有效率及便宜的解決方案。

(4) 行政費

合約內可規定顧問不可收取行政費或規限行政費的金額，避免影響承建商的投標意欲及投標價錢。

4.7.2 公眾責任

(一) 過去五年，屋宇署每年收到多少宗擬進行上述工程的申請，當中有多少宗擬在建築物的公用地方進行的工程未經有關建築物的業主立案法團（法團）、業主委員會（業委會）或其他共同業主同意，又有多少宗擬在私人處所進行的工程未經有關處所的業主同意；並按工程的類別及審批結果列出分項數字？

答：

過去五年，屋宇署共收到 7,925 宗擬於私人建築物（包括住用、商業、工業及綜合用途樓宇）進行加建或改建工程而提交建築圖則作審批的申請，其中有 6,976 宗獲建築事務監督批准，詳情列於下表：

年份	改建工程建築	
	圖則的申請 數目（註）	獲批准的 申請數目
2004	1,166	958
2005	1,437	1,234
2006	1,681	1,431
2007	1,869	1,729
2008	1,772	1,624
總計	7,925	6,976

工程第三者意外保險，可保障法團於工程期間導致第三者受損害而提出之索償責任。法團應要求承建商購買公眾責任保險，投保人必須包括法團。

個案 3

大廈業主或法團在聘用承辦商搭建棚架進行工程時，有甚麼法律責任？

答：

很多時候，大廈要進行維修，棚架是不可或缺的設施。可惜致命棚架意外時有發生，當中大部份成因是承托棚架的鐵架（俗稱「狗臂架」）安裝不當，或工人沒有適當繫上安全帶所致。法團及各業主都要為在大廈公眾地方發生的意外，包括工傷意外，負上法律責任。

因此，在進行維修工程前，法團須確定已購買第三者公眾責任保險；及在工程招標時，訂明承建商必須按法例施工及為該工程購買相關保險，工程保單上亦須加上法團名稱作為聯合受保人，並要向法團提交下列資料和副本供核對及紀錄：

- 1.有效的第三者保險及勞工保險
- 2.工作人員名單及職員證、「平安卡」
- 3.負責棚架裝置的合資格人士/聯絡人的資料
- 4.有關棚架搭建的施工時間、地點和受影響範圍

在安裝棚架時，大廈必須依法在施工範圍張貼通告及警告標語，提醒居民不要踏入工地，並須由合資格人士在現場監督搭棚過程及進行風險評估，完成後簽發安全證明文件，並張貼於當眼處。此外，要注意棚架組件如連牆器的數目和距離，最少要用 3 顆爆炸螺絲穩固地連繫在結構組件上，減低塌棚風險。

在施工期內，承建商必須每 14 天派員檢查 1 次棚架的安全情況及簽發安全證明文件。遇上颱風來臨，承建商和工程監督須增加巡查次數，確保維修工人做足安全措施。勞工處、職業安全健康局和屋宇署分別印備棚架安全守則指引。

個案 4

5. 其他註冊或持牌承建商，包括水喉、電力及消防裝置工程，均需由根據水務署、消防處及機電工程署規定的持牌或註冊承建商進行。

個案 1

當大廈正進行維修工程，作為法團委員如何方可有效地監管工程？

答：

大廈進行的維修工程，一般包括不同類別的維修項目，而法團聘請的工程顧問或認可人士，是有專業責任確保工程符合法例的要求；而承辦商有責任按顧問的指示進行工程。法團應定期與工程顧問及承辦商溝通，以了解維修工程的進度及是否按照業主的要求進行。

4.7 保險及公眾責任

4.7.1 保險

個案 1

在大廈計劃維修時，承建商應購買甚麼保險及有何事項需注意？

答：

大廈維修時發生意外，承建商可能要負責。承建商應確保購買以下保險項目，以作保障：

- 僱員補償保險：即「勞工保險」。法例規定承建商必須購買，以保障其僱員的傷亡賠償責任，並將保險證書張貼於工作地點。
- 公眾責任保險：即「第三者意外保險」，保障途人等第三者因工程事故涉及的傷亡或財物損失。法團應要求承建商購買足夠保額公眾責任保險，一般最高賠償額為港幣 1 千萬至 5 千萬不等。法團可要求成為聯名受保人，以減低受害人向法團索償之風險。
- 承建商所有責任保險：即「工程全保」，保障工程材料或已完成的工程部份因災害而導致的損失，最高賠償額一般為重做整項工程連同工程顧問的費用。

(f) 第一時間通知建築事務監督任何因施工而起的違例事項；及

(g) 即時糾正施工地盤及建築工程中一切違規的情況。

與審批圖則、簽發施工同意書、許可證、牌照與入伙紙有關的視察工作，以及就建築材料、結構構件與系統而進行的性能測試，將繼續由屋宇署的拓展部人員負責。

倘若地盤監察組的視察人員發現違反安全或質素規定的事項並不在建築物條例的管轄範圍，則會把有關個案轉致適當的政府部門，由該部門考慮採取跟進行動。

確保地盤的安全及工程質素，須各方人士齊心協力。煩請通知你們的分判承建商及所有負責監督地盤的員工，請他們注意本作業備考的內容。

一份類似的作業備考已發給認可人士，註冊結構工程師及註冊岩土工程師。

4.6.11 個案

大廈維修涉及的工作範疇甚廣，其中包括：樓宇結構、消防裝置、渠務更換、電力檢查、違例僭建、斜坡修葺、漏滲工程等，這都是大廈常見的問題。由於一般法團委員對維修工作經驗安排不多，又沒有聘用合適的工程顧問人士，而部份工程顧問亦未能對其自己角色及職責了解，往往就一些整體工程的安排和協調上，推卸責任，未能為法團爭取合理的權益；更有些工程顧問人士的酬金多少是與承建商所得的施工費用「掛鈎」—工程費用愈大，顧問費就愈高。在互利情況下，顧問人士可能就未能對實際工程上的質素提出公平和中肯的意見，為業主取得最大的利益。確實，許多大廈法團基於財務控制的大前提下，刻意減省開支；或因工程費用細小，往往沒有聘請相關人士而輕視監督工程的重要性，由承建商自行負責。可是，部份不誠實的承建商因謀取暴利，縮減成本，甚至偷工減料等惡劣行為，沒有履行原合約的規格按要求完成工作。無奈，部份大廈業主缺乏專業意見，未能為本身爭取應有的權益，對某些承建商的收貨準則過分寬鬆，沒有及時要求修正，引起爭拗，最終不歡而散，更甚至訴諸法庭。此外，一些業主（特別是舊型住宅大廈）輕視大廈維修的重要性，或因害怕面對複雜的維修工程程序，便施以「拖」字訣，未能及早進行維修而導致樓宇嚴重失修，影響居住質素。最終，損失的就是業主。

雖然，按目前屋宇署所提供之大廈屋宇維修全書中已列明維修顧問 / 專業人士 / 項目經理等擔任的人選及扮演角色，建議有：結構工程師、測量師、建築專業人士、屋宇裝備工程師、認可人士、持牌水喉匠、註冊消防承建商、註冊電力承建商等，但由於大廈法團是由一眾服務大家的熱心業主以義務和兼任的性質參與，在沒有專業背景和實際經驗下，要他們在云云專業人士中選出適當的作為顧問人士，確是吃力不討好的苦差事。

去年，房屋及規劃地政局就樓宇管理及維修的公眾諮詢報告書內所提及的建議當中，「一站式」的服務概念是我們認為可取之法。它既可以讓物業管理公司為法團 / 業主提供綜合管理服務，並且在解決維修所涉及複雜的問題而作出專業的意見和

- 審視承建商提出之中期月結單及建議業主支付給承建商之中期金額 (INTERIM PAYMENT)
- 因應施工環境發出建築師 / 工程師指令 (ARCHITECT INSTRUCTION/SITE INSTRUCTION) 或工程變動指令 (VARIATION ORDER) 給承建商執行。
- 定期與承建商開工作會議 (SITE PROGRESS MEETING)，協調各承建商間之工程進度及矛盾。
- 發出完工紙 (COMPLETION CERTIFICATE) 給承建商
- 紀錄及保存工地日記及工程進度
- 審批及監察承建商之施工方法 (CONSTRUCTION METHOD)
- 定期提交進度報告 (MONTHLY PROGRESS REPORT)
- 紀錄提交及保存工地日記 (SITE DIARY)
- 紀錄、提交及保存各類檢驗及測試報告 (INSPECTION AND TESTING REPORTS)
- 提交暫設工程設計 (TEMPORARY WORK DESIGN) 及執行

承建商

負責建築工程工作，其職責為：

- 根據合約編裝施工進度表 (MASTER PROGRAMME AND PROGRESS PROGRAMMES) 及依時完成工程
- 依據合約訂下之規格 (SPECIFICATIONS) 施工
- 提交中期月結單 (MONTHLY STATEMENT)
- 依據建築師或工程師發出之建築師指令 (ARCHITECT INSTRUCTION/SITE INSTRUCTION) 及工程變動指令 (VARIATION ORDER) 改變施工方法，進度
- 與規格，及原料之更換。
- 定期與建築師開會 (SITE PROGRESS MEETING)：匯報施工進度及有關情況。
- 定期與各次承建商 (2 判頭) (SUB-CONTRACTORS)開會審察其施工進度及協調在施工期間所出現之矛盾。
- 購買各類所需保險 (INSURANCE AND INDEMITIES)
- 地盤之保安 (SITE SECURITY)
- 申請各類施工許可證 (WORKING PERMITS)
- 審查及監督承建商執行各材料及工程品質檢驗及測試 (INSPECTION AND TESTING)
- 審批承建商提交之暫設工程 (TEMPORARY WORK) 設計及監督其執行情況。

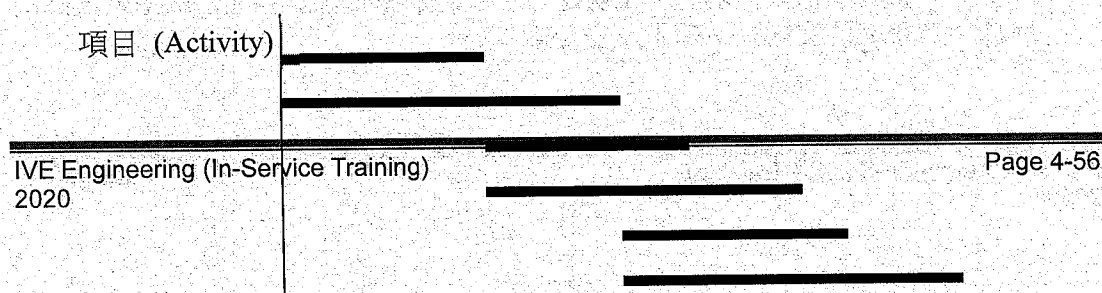
4.6.10 監察地盤的安全及質素

- 工程計劃愈詳細，考慮愈多及愈深入，日後推行及監管更容易，而工程成功機會愈大
- 工程計劃應包括以下各項目：
 - 時間 / 進度表 (Time Schedule)
 - 材料計劃 (Material Plan)
 - 機械計劃 (Plant & Equipment Plan)
 - 人力表 (Manpower Schedule)
 - 地盤組織 (Site Organisation)
 - 品質計劃 (Quality Plan)
 - 安全計劃 (Safety Plan)

4.6.7 工程進度表 (Programme)

- 工程進度表應包括以下要求：
 - 選擇合適技術及施工方法
 - 訂下所有工作項目 (Work Task)
 - 訂下工作項目之間先後關係係，因有些工作項目必須待其他工作項目必須待其他工作項目完成後才能進行
 - 估計每一工作項目所需時間 (工作項目數量 ÷ 平均一隊人每日生產量)
 - 估計每一工作項目所需資源，能算出整項工程共用資源以便適當地調配，及日後用作監管
- 工程進度表應包括其他與施工無關的項目：
 - 結構，裝修，機電項目 (冷氣，消防，水喉，渠務，電力等)
 - 測試
 - 政府及公用事業接駁，例如供水及排污，電，煤，電話
 - 政府及公用專業申請 (Application)，批准 (Approval / Consent / Permit)
 - 特別材料生產，運送到地盤
 - 辦房/火牛房 / 泵房等重要設施
- 工程進度表表達形式

線條圖表 (Bar Chart)



工地量度豈只度數那麼簡單! 工程量度除度數及計算工程費給予承建商外, 其它作用包括從工程圖則量度及實地量度, 標準量度方法及應用。保障業主 (即不合格的工程不會包括在工程費用內), 減少「駁數」, 分期量度令到完工時計數儘快完成, 大約估計工程進度, 及有效控制工程支出與預算。

4.6.4 完工及發出入伙紙之程序

工程進行到什麼階段才算完工? 請閱下列:

1. 工程大致完成及通過全部試驗, 或
2. 工程師認為某部份工程完成及業主需要永久佔用, 或
3. 承建商認為某部份工程完成及業主可以永久佔用, 工程師可考慮發出完工紙。

完工紙之發出及在合約上的約束。

4.6.5 地盤陳設 (Site Layout)

- 良好地盤陳設的特徵

- 地盤清潔, 整齊
- 員工士氣及工作效率高
- 材料及機械損耗量少
- 材料及機械很少無意識地移動
- 材料及機械擺放位置不會阻礙工程進展
- 地盤空位被充份利用

- 計劃地盤陳設應考慮事項

- 地盤界線及鄰近建築物 (Site Boundaries and Adjoining Properties)
- 地盤探訪及探測 (Site Visit and Investigation)
- 地盤特點及鄰近情況, 即空曠 (Open-field) 或狹窄 (Confined) 地盤, 附近樓宇之高度及距離

施工管理的內容:

施工過程的管理，其基本內容可歸納為：組織施工過程的實施，檢查，調度與調整。

1. 實施

即按照計劃要求組織施工。組織施工是一項十分複雜的工作，它要組織、協調各個專業的工作（如土木與設備安裝，土木與水、電安置，施工與設計.....等）。並根據各個工種與機械設備的需要及時供應，對工程質量與安全工作負有檢查及監督的責任。

2. 檢查

是了解情況，進行分析及對比。檢查是一項綜合性工作，它涉及進度、質量、安全與節約等方面的指標。

3. 調整與調度

對檢查中所得的信息，進行分析對比，找出差距，在發現問題時，實施合理調度人力與物力，調整施工組織，適當調整原計劃。

4.6.2 工地指示及變更

工地指令:

如合約文件有矛盾或有不清楚，建築師（或工程師）是有責任發出工地指令去澄清。又如需要檢查品質，要求承建商執行一般工地安全及保安等，建築師（或工程師）都可發出工地指令。除非指令不合法或實際不能執行，否則承建商一定要跟隨指令施工。

工程變動:

在下列情況建築師（或工程師）可發出工程變動命令。