

聘任顧問參考細則 (樓宇維修適用)

在進行樓宇維修及改善工程時，專業顧問公司可提供樓宇勘察、建議維修翻新方案及管理工程項目等服務。為方便制訂顧問聘任標書/協議書，香港測量師學會建築測量組建議參考以下的細則，**惟使用者應按實際情況作適當修改**：

〔甲〕 樓宇勘察顧問服務

1. (如涉及政府部門發出的命令或通知) 與有關政府部門聯繫，以確定有關命令或通知的細節及時限。
2. 與僱主(業主)代表及管理公司進行會面，初步了解樓宇整體狀況、定期維修記錄及可能潛在的問題。
3. 查閱公契、地契、樓宇的批准圖則及設施圖則等，以確定樓宇的公用地方範圍、樓宇的批准設計及用途等。(到有關政府部門或機構翻閱及複印上述資料，所需之費用由僱主承擔。)
4. 目視勘察樓宇的公用地方及設施 (**需列明有關設施**)，如有需要時安排額外測試，以確定問題成因。(額外測試所涉及之費用由僱主承擔)
5. 向各住戶或用戶進行問卷調查，以便了解其單位狀況及對維修改善項目的建議。(個別單位內之勘察需另外收費)
6. 根據勘察及問卷調查之結果進行分析，對樓宇的狀況進行評估，提議維修翻新方案。

7. 提供維修計劃建議書，內容包括維修翻新項目清單、項目預算及初步時間表。
8. 出席有關業主會或管理委員會會議，向業主報告有關勘察結果及講解維修計劃建議書，以協助業主選擇及訂定最終維修翻新方案。

〔乙〕 工程項目、招標及合約管理服務

1. 建議招標方案。編制工程招標文件及圖則，並安排招標事宜。
2. 進行回標分析，協助業主甄選工程承辦商，出席業主大會，講解工程範圍並協助業主議決聘用合適之承辦商。
3. 制訂工程合約及相關文件。
4. (如適用) 提供所需文件，以協助業主向屋宇署、香港房屋協會或市區重建局申請有關的資助、補助或貸款。
5. 提供工程項目管理，監控工程以符合預算、施工時間表及質量標準。此項服務包括工程期間由專業建築測量師作地盆巡查(每星期 次)及主持／統籌工程進度會議。(上述地盆巡查次數，視乎工程規模及需要，由雙方協定。提供駐場工程監督服務需另外收費。)
6. 提供合約管理相關服務，包括給予承辦商所需指示；審閱後加工程及其費用；審批工程費用及按合約簽發《放款證明書》。
7. 工程完成後安排質量驗收，簽發《竣工證明書》，並制定遺漏及跟進項目清單。
8. 監控遺漏及跟進項目工程，於完成後簽發《遺漏及跟進項目竣工證明書》。

9. (如適用) 聯繫有關政府部門，以達至解除有關命令或通知。
10. 於保固期內，跟進及處理工程合約中的問題事項。

〔丙〕 其他條款

1. 如有關工程是因應政府部門發出的命令或通知而進行，而該命令或通知要求業主委任認可人士時，業主則需考慮加入以下條款以確保有關工程將會由屋宇署認可人士負責：-

“顧問公司需聘用及委派有適當經驗之屋宇署認可人士負責本工程項目之設計，施工監督、質量及安全監控、驗收及協調聯繫屋宇署或有關政府部門以確認有關命令或通知的要求已按規定完成。”

2. 為確保顧問公司可更獨立及公正地履行合約的職責，建議業主加入下述《防止賄賂》及《申報利益》條款於聘用合約內：-

a) 防止賄賂

顧問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。

b) 申報利益

- i) 顧問須要求其參與本合約的僱員、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。
- ii) 顧問須禁止其參與本合約的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。

註：上述“其他條款”之第2項內容摘錄自廉政公署之《樓宇維修實務指南》

香港測量師學會 建築測量組

2008年8月(初版)

香港中環康樂廣場1號怡和大廈8樓801室

電話：2526 3679

電郵：info@hkis.org.hk

網址：www.hkis.org.hk

免責聲明

本文件只供參考，任何人士採用時須完全依賴本身的專門技術和判斷。香港測量師學會或任何參與製作本文件的人士，均無須對任何人因任何錯誤或遺漏而引致的損失或損害負上法律責任。