

日期 Date: 04/ 2022
(招標初版)

樓宇維修翻新工程投標文件

Tender Document for Building Renovation Works

香港大坑宏豐臺 1 號

第五座及第六座

Block 5 & Block 6
1 Wang Fung Terrace, Tai Hang, Hong Kong



此頁面空白

投標文件目錄

	內容	頁碼
第一部份	投標指引	AT/1 - AT/5
第二部份	投標表格	FT/1 - FT/2
第三部份	工程範圍	SW/1 - SW/2
第四部份	標準形式合約及協議條文	-
	◆ 協議條文	i - iii
	◆ 香港小型工程標準形式合約	0 - 11
	◆ 附加合約條件	SC/1 - SC/5
第五部份	合約條款	COT/01 -COT/018
第六部份	一般項目說明	GS/01 - GS/08
第七部份	施工材料說明	PS/01-PS/016
第八部份	單價細數表	BQ/01 - BQ/017
第九部份	工程總金額摘要	SOT/1 - SOT/4
第十部份	其他資料	DWG/1

此頁面空白

1

第一部份

投標指引

致各持牌承建商投標公司：

A 招標方法

本次招標邀請承建商參與及公開招標方式進行，請參閱「邀請投標信件/招標廣告」。

B 投標守則

1. 本大廈“宏豐台一號五座業主立案法團”及“宏豐台一號六座業主立案法團”（以下簡稱法團）誠邀各承建商參與競投 香港大坑宏豐臺 1 號五座及六座 維修工程。各承建商必須參照邀請投標信件所要求，參與投標。逾期恕不受理，不論入選與否，回標不予發還，回標內容如有錯漏或自行將內容加減及發覺有不誠實者，將不予考慮和即時作廢，承建商不得異議。
2. 承建商交標時需密封投標書正本交回指定地點、指定時間、指定投標箱內，以示有誠意對此項工程投標。請參閱「投標商領取投標文件通知書」。
3. 法團不一定採用低標者及無須向承建商作出解釋，落選者將不另行通知。
4. 法團及工程顧問不負責各承建商所付出之費用。
（各承建商可自行到地盤實地視察及量度報價--請參閱「投標商領取投標文件通知書」）
5. 承建商需在回標時，封面須予清楚說明：**宏豐台一號五座及六座樓宇維修工程招標**
6. 承建商在回標時之投標書必須包括下列文件：請參閱「邀請投標信件」
7. 僱主即為「宏豐台一號五座業主立案法團」及「宏豐台一號六座業主立案法團」。中標的投標者會成為總承建商與法團簽署一份維修工程合約，以招標文件內說明的工程妥善及準時完成。
8. 承建商請在投標表格內填上總投標金額及其他所需資料，並在預留的空格內蓋章簽署，以示其已明白合約的條文內容和確認其提供之資料盡其所知是正確和真實。
9. 投標書所列價格應為該競投工程一單計算之總投標金額及不能修改。若在工程顧問查閱時發現有任何計算上的錯誤，承建商將會獲發通知出錯之處，並應以書面文件對該投標價格立即作出接受或放棄的決定。
10. 承建商要在單價細數表的每一細項相對的空位填寫金額、數量及單價，並根據標題將細項投標金額加上成為分項總投標金額，並將分項總投標金額填寫在工程總金額摘要內的相對項目中。
11. 如承建商在單價細數表中所填報的某一項目投標金額為一單總計之項目或發現所呈報之細數不足之處，應遵照工程顧問之要求及指示，再行提交詳盡之相關數量及單價。
12. 承建商的落標價會被當作已包括開辦工作及預設料價和預設造價等相關開支。

13. 承建商不得擅自更改、增加或刪除此標書內的內容，亦不得附加其他條文或條件，否則該投標書將不作考慮之列。
14. 承建商需檢查招標書所有頁碼，如發現有任何遺漏或印刷模糊，請參閱邀請投標信件作出查詢。
15. 承建商對招標書內容有任何不明白之處，必須於截標請參閱邀請投標信件作出查詢以明白其內容。否則，如將來發現任何錯漏以引致承建商的損失將不會獲得任何賠償。
16. 若承建商在投標書遞交後發現錯漏，應在截標請參閱邀請投標信件作出查詢。並需由工程顧問發出收訖證明。
17. 投標期間承建商不可以私自拜訪法團或大廈各單位業戶，違者將被取消投標資格。
18. 法團有權不接納最低標或任何投標而無需作任何解釋。
19. 法團有權接受整份標書或只接受標書中的任何部份項目。法團有權刪除標書中任何部份的工程分項或細項，而只需按照投標書的細數表相應部份作出計算，無須作出任何補償。
20. 法團不需負責或賠償因承建商之投標書所作錯誤而引致之一切損失。
21. 工程顧問並無責任支付承建商之糧款，但需發出付款證明書及代表法團負責全部工程監督。
22. 投標書所填報之工程金額均以港幣計算。
23. 承建商必須在投標前到達工地實地視察。
24. 承建商於投標後或中標後不能因勞工、物料、運輸、倉儲、保險等價格升降及匯率調整等理由對投標金額提出修改。
25. 投標書將為工程合約之其一部份，中標者將於簽署工程合約後成為本工程之 總承建商。
26. 不論已繳付之維修費用齊全與否，總承建商必須遵照工程合約內容承造及完成是次工程，並不得以此藉口停止進行施工。
27. 工程合約將採用皇家特許測量師學會（香港分會）所編印之香港小型工程標準形式合約二零零三年第一版作為本合約條文的藍本，並已將當中部份條款作出適當的修訂，並附載在此招標文件內。總承建商及法團於雙方同意情況下，可以刪除或增加任何合約條文及內容。
28. 投標書內如列明後備之備用金之使用方法及數目，需由工程顧問及法團決定，而未被使用之後備之備用金，將會由合約中之總工程金額內抽回。
29. 施工時間將依最新勞工法例及環保處法例規定。
30. 施工時間如發生任何工業意外，一概責任與工程顧問及法團無關，並由總承建商及投保之保險公司負責。
31. 施工期工程所需之水和電，及一切接駁工作均由總承建商負責，及根據現行相關安全條例進行，若因接駁不善而引致意外，總承商須負責作出修理或合理賠償。

32. 施工期間總承建商須提早發出工程通告，並張貼於地下大堂當眼處，以便通知將受影響之業戶。
33. 於施工期間，總承建商各員工需在每天施工前，向該地盤總管登記身份證號碼及姓名，以方便工程顧問及法團查閱。各員工並應在工地範圍內穿著制服或佩帶工作証，以表身份。
34. 於施工期間，總承建商必須適當地加強大廈安全防火措施，如提供有效滅火筒存放於大廈管理處以供員工以作防範措施，以保障大廈各業主之生命及財產。
35. 於施工期間，總承建商須設有 24 小時緊急維修小組，以便處理大廈之緊急故障及投訴。同時，總承建商於接報後，必須於 30 分鐘內到達現場。
36. 於施工期間，總承建商之員工因施工而引致業戶之私人設施損毀，總承建商須負責作出修理或合理賠償。
37. 法團或工程顧問在投標或施工期間，有權要求承建商或總承建商之授權簽署人出席及參與有關大廈會議，而該會議不得另行收費。承建商亦需要出席由法團/顧問召開的法團會議、工程會議、緊急會議等，如承建商缺席會議，法團可向承建商處以罰款第一次缺席罰款\$1,000。第二次\$2,000，第三次視為違約論。
38. 合約工程均遵守現行有關香港法例、建築條例執行署、環保署及勞工處之標準及建築地盤（安全）規例進行施工。
39. 由於本大廈所進行乃強制驗樓後之維修工程，中標承建商有責任於工程期間至完工階段，按政府部門所要求，提交有關文件、記錄、証書、表格及其他等等，最終要達至解除相關命令，否則，承建商需賠償法團之損失/另外聘人處理之費用。

注意：

1. 若承建商為合夥營業或合併營業，則需於本部份下列空格位置清楚填妥各合夥人之姓名及住宅地址。
2. 承建商必須於本部份下列空格位置清楚填妥其商業登記證之登記證號碼及其有效日期：

商業登記證號碼：_____ 有效日期：_____

致：宏豐台一號五座業主立案法團 及 宏豐台一號六座業主立案法團

1. 本公司 / 本單位已上述工地視察及接受有關現況，並接受是次工程招標書、工程合約及所有關係文限制。本公司 / 本單位明白本項工程以總包價(Lump sum) 計算，現以

港幣_____ (HK\$_____)

作為上述一單計算之工程金額，並保證執行及完成上述工程。另本公司 / 本單位明白及接受工程合約期限亦將以 120 個工作天為限，不包括公眾假期，並不受勞工供應或物料價格波動影響。並遵守招標書、投標書、工程合約及所有有關係文限制。

2. 本公司 / 本單位同意遵守此招標書的約束，但以不超過由截標日期超 180 個工作天為限。本公司 / 本單位亦明白及接受在上述期限內不得變動投標項目的金額及必須接受和履行招標書和投標書一切條文及限制。
3. 本公司 / 本單位明白若接納法團代表之工程顧問發出工程委託書，通知獲聘任為工程總承建商。而工程合約尚在準備期間，本公司必須遵守投標書和合約文件作準備及執行上述工程。
4. 我 / 我們理解 貴法團無義務接受最低或其他任何投標書，標書價目如有錯漏或不誠實，即自動作廢，不得異議。而且法團亦保留回標後與任何投標商進一步議價的權利。
5. 本公司 / 本單位明白法團有權接受整份標書或只接受標書中的任何部份項目。法團有權削減標書中任何部份的工程分項或細項只需按照投標書的細數表相應部份作出計算，而有關一般措施的工程支出則按實際合約金額的比例計算。
6. 本公司 / 本單位同意及接受經修改後之合約限制及條文。
7. 如果我 / 我們的投標書被接納，我 / 我們保證在從收到法團 / 工程顧問正式書面通知後七天內開工，並在 120 個工作天內完成此招標書規定的全部工程。

投標公司名稱：_____

投標公司有效簽名皮蓋章：_____

空白頁面

2

第二部份

投標表格

投標表格

投標公司 / 單位註冊名稱：	(中文)
	(English)
註冊地址：	(中文)
	(English)
註冊一般建築承辦商牌照 及屆滿日期：	
註冊電業承辦商牌照 及屆滿日期：	
註冊一級水喉匠牌照 及屆滿日期：	
電話號碼：	
傳真號碼：	
電子郵箱：	
投標公司 / 單位有效之蓋章式樣：	
投標公司 / 單位負責簽署式樣：	
投標公司 / 單位負責人姓名：	
投標日期：	
合夥人姓名	合夥人住宅地址

3

第三部份

工程範圍

工程範圍

1. 就本工程準備及提供之措施及工作
2. 鋼筋混凝土及批盪修葺工程
3. 更換排水管工程，地底渠井清洗及詳細勘察工程
4. 屋宇及消防設施安全改善工程
5. 外牆粉飾工程
6. 室內公眾地方粉飾工程
7. 防水工程
8. 雜項翻新及改善工程

4

第四部份

協議條文

及

香港小型工程標準形式合約

協議條文

本合約訂立於____年____月____日，訂約一方為_____，
註冊地址為_____（以下簡稱「法團」）；
另訂約一方為_____，
註冊地址為_____（以下簡稱「承建商」）；
在_____（以下簡稱「工程顧問」）見證下簽訂。

引述

茲鑒於

法團及承建商雙方現同意簽訂一份合約（以下簡稱「本合約」）以便如下工程：_____（以下簡稱「本工程」）可在工程顧問的監督及指引下進行，整份投標文件及過往往來文件作為說明和合併本工程的文件。上述一切文件及本協議條文與所附註之合約條文，均被統稱為「合約文件」，而承建商已就合約文件的要求作出總承包造價（以下簡稱「合約工程總價」）。

雙方協定合約條文如下：

第一條 為獲取第二條所訂明的合約工程總價，承建商須按照合約文件進行及完成本工程。

第二條 本工程之工程費為港幣_____ (HK\$ _____)，根據合約文件規定的方式及時間法團須支付承建商應得的金額(以下簡稱「合約工程總價」)。

法團：宏豐台一號五座業主立案法團

法團代表簽署： _____ (獲授權代表)

法團註冊地址： _____

獲授權見證人簽署： _____

法團蓋章： _____

法團：宏豐台一號六座業主立案法團

法團代表簽署： _____ (獲授權代表)

法團註冊地址： _____

獲授權見證人簽署： _____

法團蓋章： _____

承建商： _____

承建商代表簽署： _____ (獲授權代表)

公司註冊地址： _____

見證人簽署： _____

公司蓋章： _____

工程顧問：思捷富勤建築顧問有限公司

顧問公司代表簽署： _____ (獲授權代表)

公司註冊地址： _____

公司蓋章： _____

空白頁面

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

目 錄

條款	頁碼
協議條文	i-ii
合約條件	3-11
1.0 文件、責任及職責	
1.1 合約文件	3
1.2 承判人責任	3
1.3 合約管理人職責	3
2.0 工程的開始施工和完工	
2.1 開始施工日期和完工日期	3
2.2 延期完工	3
2.3 工程延誤的賠償	4
2.4 完工日期	4
2.5 施工缺陷的責任問題	4
3.0 工程施工的監管	
3.1 轉讓	4
3.2 分判	4
3.3 承判人代表	4
3.4 禁止參與工程	4
3.5 工程更改	5
3.6 暫支款項	5
3.7 工作協調	5
4.0 工程證明書及付款辦法	
4.1 中段工程證明書及付款辦法	5
4.2 中段工程證明書工程價值的確定	5-6
4.3 次末段工程證明書	6
4.4 完工證明書	6
4.5 固定造價	6

條款	頁碼
5.0 法定責任、通知、費用及收費	
5.1 費用及收費	7
5.2 法定規定	7
6.0 傷害、損毀及保險	
6.1 人身傷亡	7
6.2 財物損害或損毀	8
6.3 工程保險—如火災等	8
6.4 投保證明	8
7.0 終止合約	
7.1 僱主提出終止	9
7.2 承判人提出終止	9-10
7.3 終止合約通知	10
8.0 損失及費用支出	
8.1 工程進度受干擾	10
9.0 糾紛的解決辦法	
9.1 協商	10
9.2 調停	11
9.3 仲裁	11
9.4 解決糾紛的時限	11
10.0 通知	
10.1 發出通知	11
指引附註	12-13

合約條件

1.0 文件、責任及職責

1.1 合約文件

- 1.1.1 協議條文及在此載述各合約條件比其他合約文件具優先效力。如工程施工圖與施工規格有不符之處，則以工程施工圖為準。
- 1.1.2 本合約條件分別備有英文及中文版本。解釋及理解均應按英文版為準。中、英文版本文義如有歧異，概以英文本為準。
- 1.1.3 目錄、各合約條件的標題及指引附註並不能視作合約條件的一部份，亦不供作理解各合約條件之參考。
- 1.1.4 合約文件內容如有前後矛盾或不一致的情況，須由合約管理人予以更正。
- 1.1.5 任何按照1.1.4條款作出的更正而引致增加、刪除或其他施工方面的工項更改，須視作一項工程更改，按3.5條款處理。

1.2 承判人責任

承判人須按照合約文件的要求小心及盡力施工，按2.0條款所規定的時限內完成工程。承判人為適當進行本工程，及履行2.5條款規定的責任，須提供一切所需。

1.3 合約管理人職責

- 1.3.1 合約管理人須向僱主負責。其職責是審視及監督本工程的施工過程，按照各合約條件簽發所有施工量證明書及施工指示，以及視乎需要發出其他資料以便本工程可以正常進行。
- 1.3.2 合約管理人執行其職責期間，如有需要有權對本工程進行檢查及視察。
- 1.3.3 合約管理人可就本工程發出施工指示，承判人須遵照辦理。如提出的是口頭指示，合約管理人須於兩天內以書面確認，該項施工指示於書面確認當日起生效。
- 1.3.4 如施工指示發出後經過一段合理時間內承判人仍未有按指示辦理，則合約管理人可發出一份通知書要求承判人遵守施工指示。如承判人收到這通知書後七天內仍未遵照指示辦理，則僱主有權出資聘用其他人士進行施工指示所要求的工程。而僱主為此所付出的一切有關合理費用，可從按照本合約規定到期應付或即將到期應付與承判人的款額中扣除，或者是作為承判人對僱主所欠的債項而向承判人追討。

2.0 工程的開始施工和完工

2.1 開始施工日期和完工日期

本工程可於.....展開而必須於.....即「完工日期」或之前完成。

2.2 延期完工

如遇上非承判人能力範圍所能控制的因素，明顯地工程無法於完工日期或按此條款所定的一個較遲日期內完成，承判人須通知合約管理人。合約管理人須儘速將完工日期合理地順延。

2.3 工程延誤的賠償

如本工程未有按照本合約訂明的完工日期（或任何按2.2條款所定出一個較後日期）之內完成，承判人須向僱主繳付逾期違約金以賠償延誤的損失。計算方法是本合約完工日期（或任何按2.2條款所定出一個較後日期）與合約管理人按2.4條款證明的實際完工日期之間，每天或每不足一天須償付逾期違約金港幣.....元⁽ⁱ⁾。僱主可將此筆逾期違約金從按照本合約到期應付或即將到期應付的款額中扣除，或者僱主有權將此筆逾期違約金視作承判人對僱主所欠的債項而向承判人追討。

2.4 完工日期

合約管理人認為本工程已完成時，須簽發完工日期證明。

2.5 施工缺陷的責任問題

由合約管理人按照2.4條款簽發之證明所載之完工日期起計算三個月/.....月⁽ⁱⁱ⁾內，如發現由於施工用料或施工质量未有按照本合約的要求而產生任何缺陷、過份收縮或其他缺點，除非合約管理人另有指示，否則承判人須在一段合理時間之內將有不妥善之地方修好，修補的全數費用須由承判人自行承擔。

合約管理人認為承判人已按此條款要求完成其責任時，須簽發證明以確認完成修補的日期。

3.0 工程施工的監管

3.1 轉讓

不論是僱主或承判人，在未取得對方書面同意之前，均不得將本合約的全部或其中任何部份轉讓給任何人。

3.2 分判

3.2.1 承判人可將本合約工程的全部或任何部份發給分判人。但合約管理人有權以合理原因拒絕任何分判人之參與，亦有全權開除任何分判人。

3.2.2 如因分判人違反合約、廢除合約、未有履約或不能履約而導致僱主蒙受任何損害、債務、要求索償或損失，承判人須向僱主作出賠償並且補償僱主所蒙受的損害或損失。

3.2.3 承判人須保證在任何一份分判合約之中，必須有一項條件註明無論由於甚麼原因引致本合約承判人的僱用終止，分判合約亦隨即終止。

3.3 承判人代表

承判人須委派有權力的代表留駐本工程的施工地盤或任何其他正在進行本合約工程的地方。合約管理人向該名代表所發出的指示，須被視作等同於向承判人發出一樣。該名代表的任命，必須得到合約管理人的同意。

3.4 禁止參與工程

合約管理人可（在並非無理及無根據的情況下）發出指示禁止任何人參與本工程。

註：(i) 金額應是按照工程延誤造成損失的預先估值而非作為一項罰款。
(ii) 如有需要，請刪去「三個月」一詞並填上適用期限。

3.5 工程更改

3.5.1 合約管理人可以發出要求工程更改的指示，亦可以書面確認已由承判人進行的任何工程更改。

3.5.2 「工程更改」是指以下其中一種或多種或所有情況：

3.5.2.1 更改合約文件所述本工程的设计、質量或數量；

3.5.2.2 為完成本工程所需作出的工項增加、刪減或更換；

3.5.2.3 本工程施工材料的種類、標準或所用物料或物品的變更；

3.5.2.4 本工程施工次序或期限的改變。

3.5.3 所有工程更改的價值須儘速由合約管理人以公平合理的準則及按合約文件所規定的有關價格而確定。如由於承判人因遵照工程更改指示而影響正常施工進度，導致承判人蒙受直接損失及／或增加開支（如有者），該項工程更改的計價亦須同時將該損失及／或增加的開支包括在內。

3.5.4 工程變更的價格除可按 3.5.3 條款確定外，亦可由合約管理人和承判人商定。

3.6 暫支款項

合約管理人可發出指示動用合約工程總價所包括的任何暫支款項，而按此等指示進行的工項，須按 3.5.3 條款確定價值或按 3.5.4 條款所協定的價格計算其價值。

3.7 工作協調

承判人須與僱主直接聘用的各供應商及其他承判商保持緊密聯繫，並保證其本身就日常運作而與這些供應商及承判商所維持的聯繫已符合合約管理人的要求。

4.0 工程證明書及付款辦法

4.1 中段工程證明書及付款辦法

4.1.1 合約管理人須每月簽發中段工程證明書，載明僱主到期應付予承判人的款項。

4.1.2 僱主須於中段工程證明書發出日起計十四天內，按該證明書上所載的銀碼付款給承判人。

4.1.3 僱主在行使按此合約所賦予的權力，從到期或即將到期應付與承判人的款額中扣除任何款項時，須通知承判人，並須知會承判人扣除款項的理由。

4.2 中段工程證明書工程價值的確定

4.2.1 合約管理人在確定每份中段證明書到期應付的款額時，須先確知下列各項：

4.2.1.1 按照合約文件所列明的造價或價格（如有者）所估計已適當完成的工程的價值；

4.2.1.2 按本合約 3.5、3.6、5.1、6.3 及 8.1 條款所釐定或協定，包括暫時支付而未經最後確定的任何款項；

4.2.1.3 任何合理、恰當地送抵工程施工地盤作為施工之用的物料及物品，而這些物料及物品又已妥善存放以避免天氣及其他因素造成損壞，應計算其估計價值。

4.2.2 按照上述 4.2.1 條款所確定的總數額，須減去如下款項：

4.2.2.1 10%/.....%⁽ⁱ⁾作為保固金；

4.2.2.2 僱主已於較早時候支付與承判人的款額；

4.2.2.3 僱主按本合約 1.3.4 及 2.3 條款有權追討的款額。

4.3 次末段工程證明書

4.3.1 按本合約 2.4 條款所證實的完工日期起計十四天內，合約管理人須簽發次末段工程證明書。為確定證明書到期應支付予承判人的款額，合約管理人須將下述各項計算在內：

4.3.1.1 按照合約文件所規定的造價或價格（如有者）而計算已適當完成的工程價值；

4.3.1.2 任何按本合約 3.5、3.6、5.1、6.3 及 8.1 條款所確定或協定的任何款額。

4.3.2 按 4.3.1 條款所確定的款額總數，須減去如下款額：

4.3.2.1 5%/.....%⁽ⁱⁱ⁾作為保固金；

4.3.2.2 僱主較早時候已支付予承判人的款額；

4.3.2.3 僱主按本合約 1.3.4 及 2.3 條款有權向承判人追討的款額。

4.3.3 從次末段工程證明書發出日起計十四天內，僱主須按照該證明書所載的到期應付款額付款與承判人。

4.4 完工證明書

4.4.1 從按照本合約 2.4 條款所證明的完工日期起計三個月/.....月⁽ⁱⁱⁱ⁾之內，承判人須出具所有供計算工程實際價款的證明文件，以便由合約管理人最後核定。

4.4.2 合約管理人收到上述證明文件後，倘若已按本合約 2.5 條款的規定簽發證明，則須在一個月內簽發完工證明書。完工證明書須（視情況而定）載明到期應支付予承判人的款額尾數或到期應支付予僱主的款額尾數。

4.4.3 從完工證明簽發日期起計第十四天開始，完工證明書上所載應支付的款額（按情況而定）作為僱主欠下承判人而應支付予承判人的債項或承判人欠下僱主而應支付予僱主的債項。

4.5 固定造價

僱主向承判人支付之款項無須計算承判人在施工期間所遇到之工資、施工物料、設施及其他所需用料之價格變動。

註：(i) 請視乎需要刪去 10%，並填上適用的百分比。
(ii) 請視乎需要刪去「5%」，並填上適用的百分比（此百分比通常是 4.2.2.1 條款所填寫的一半）。
(iii) 請視乎需要刪去「三個月」，並填上適用期限（參考 2.5 條款）。

5.0 法定責任、通知、費用及收費

5.1 費用及收費

5.1.1 承判人須支付所有可依法索取的任何費用及收費（包括任何差餉或稅項）；並須保障僱主不須負責有關此等費用及收費所引致的債務。除下列三種情況外，該等費用及收費須計入合約工程總價之內：

5.1.1.1 由於承判人違反、拖延履行或無能力履行任何法律或合約規定而須支付的費用及收費。

5.1.1.2 該等費用及收費是合約工程或其任何部份的成本或價值之課稅或稅項；而該等徵稅或稅項的責任於提交投標書當日已生效；

5.1.1.3 該等費用或收費是作為承判人於本工程所得利潤之課稅或稅項。

5.2 法定規定

5.2.1 除非是本合約 5.2.6 條款所列情況，否則承判人須遵照所有法定規定，並依法發出所有通知。

5.2.2 如承判人發現任何法定規定與工程合約文件或與合約管理人之任何指示的要求有任何矛盾，承判人須立即通知合約管理人，並列明所發現的矛盾。

5.2.3 如承判人按本合約 5.2.2 條款發出通知，又或者合約管理人發現法定規定與工程合約文件或與任何指示有矛盾，合約管理人須於發現矛盾後七日內就有關矛盾發出指示，如該指示是要求本工程進行更改，以符合法定要求，該更改須視作工程更改處理並須按照本合約 3.5 條款計價。

5.2.4 如有任何緊急情況發生，承判人為遵守任何法定規定而須於收到 5.2.3 條款所發出的指示之前提供施工用料或展開工程，承判人須為立即遵守該法定規定而提供合理需要的施工用料及工作人員。承判人亦須就該緊急情況及正採取之措施立刻通知合約管理人。

5.2.5 如上述緊急情況是由於法定規定與合約文件或與任何工作指示有矛盾而引起，而承判人又已按照本合約 5.2.4 條款的要求，則承判人按 5.2.4 條款而進行的工程及提供的施工用料須作為工程更改計算。

5.2.6 如承判人已依照合約文件或任何工作指示施工，並且已按照 5.2.2 條款發出通知，則即使本工程並不符合任何法定規定，承判人亦無須對僱主負上任何責任。

6.0 傷害、損毀及保險

6.1 人身傷亡

6.1.1 承判人須負責因本工程施工而導致或引起有關任何人身傷亡按照法例規定或習慣法所須付的任何費用開支、債務、損失、索償要求或訴訟，並給予僱主保障，使之無任何損失。但如上述情況是由於僱主或僱主所負責人士的行為或疏忽所引致，則承判人無須向僱主負賠償之責。

6.1.2 在無損承判人須對僱主作出保障之責任下，承判人須遵照僱員賠償條例為其僱員所可能遭到的傷害之事故所引起的責任問題投保，並在合約工程施工過程中繼續維持此項保險。承判人亦須肯定各分判人已遵照僱員賠償條例為其僱員投保及在合約工程進行期間繼續維持此項保險。

6.2 財物損害或損毀

- 6.2.1 承判人須負責因本工程施工所引起或造成的任何房產或財產的損害或損毀（此處不包括工程本身的損害或損毀）所須付的任何費用支出、債務、損失、索償要求或訴訟，並給予僱主保障，使之無任何損失。但如上述情況是由於僱主、其僱員或代理人的疏忽、違反法定責任、遺漏執行或違反合約，則承判人無須對僱主負賠償之責。
- 6.2.2 在無損承判人須對僱主作出保障之責任下，承判人須為有關本條款所述的責任投保，並在合約工程進行期間繼續維持此項保險。每次意外事件所引發的任何一宗事故或一連串事故之保額須至少為港幣.....元⁽ⁱ⁾。

6.3 工程保險—如火災等

(A) 新造工程⁽ⁱⁱ⁾

承判人須為所有已執行的工程（包括臨時工程），及所有即將供工程施工使用、已運抵、放置或靠近施工現場而尚未安裝的工程用料及物品在完工日期前可能遭遇由如下原因造成的損失或損壞投保：火災、閃電、爆炸、暴風、暴雨、洪水、颱風、儲水箱、輸水設施或水管爆裂或溢流、地震、飛機或空中飛行物墜落、暴動或騷亂。有關保險須以僱主、承判人及所有分判人名義聯合投保，保險金額須為不少於完全修復所需金額另加上15%專業費用以及清理或棄置廢物碎料的所需費用。

如一旦發生本條款所述意外事故並引起索償，待保險公司人員完成現場視察調查之後，承判人須盡其努力將受損壞的工程修復或更換，清理廢物碎料及繼續並完成本工程。除按保險規定所得到的賠償金額（並減去作為專業費用的比率）外，承判人均不得就有關受損壞工程或物料或物品以及廢物碎料的清理要求支取任何款項。而承判人應得的金額，須按照4.0條款的規定在合約管理人簽發證明書後依期支取。

(B) 原有財物⁽ⁱⁱⁱ⁾

僱主須為原有財物（包括由僱主所擁有或所負責的物品）、本工程及所有供工程施工使用、已運抵、放置或靠近施工現場而尚未安裝的工程用料及物品所可能遭遇由如下原因所造成的損失或損壞投保：火災、閃電、爆炸、暴風、暴雨、洪水、颱風、儲水箱、輸水設施或水管爆裂或溢流、地震、飛機或空中飛行物墜落、暴動或騷亂。如一旦發生本條款所述損失或損壞並引起索償，合約管理人須按照1.3條款發出指示要求承判人修復及修補有關損失或損壞。而該指示所要求進行的工作須按照3.5條款的規定計價。

6.4 投保證明

有關6.1及6.2及6.3(A)（如適用者）條款所提及的保險項目，在僱主合理要求下，承判人須出具證明，證明承判人已購買並維持有關保險繼續有效。至於6.1(B)條款（如適用者）所提及的保險項目，在承判人合理要求下，僱主須出具證明，證明僱主已購買並維持有關保險繼續有效。

註：(i) 請填寫投保金額（如適用者）
(ii) 請視乎情況附去 6.3(A)或 6.3(B)
(iii) 請視乎情況附去 6.3(A)或 6.3(B)

7.0 終止合約

7.1 僱主提出終止

- 7.1.1 如承判人有如下情況，僱主（在並非無理及無根據的情況下）可按本合約終止僱用承判人：
- 7.1.1.1 工程完成前在沒有合理原因之下完全停止施工；
 - 7.1.1.2 承判人沒有按照規定進度盡力施工；
 - 7.1.1.3 承判人不肯或持續沒有遵守合約管理人要求消除有缺陷的工項、或不恰當的用料或物品的通知；
 - 7.1.1.4 承判人面臨無力償還債務或破產或可能提出申請頒令清盤或破產；
 - 7.1.1.5 承判人為獲取或履行本合約，曾提出付給、已付給、或已同意付給任何人任何禮物或好處，或者承判人觸犯防止賄賂條例；
 - 7.1.1.6 如證實承判人為本工程施工或為其他目的而在工程地盤僱用按人民入境條例被界定為不能在本港合法僱用之任何人士。
- 7.1.2 如僱主按7.1.1條款決定終止承判人的僱用，承判人須立刻離開工地，而合約管理人須於終止僱用當日進行計價。承判人則有權於進行計價時在場觀察。在本工程完成之前，僱主無責任付餘款予承判人。僱主有權出資聘用任何其他人士把本工程完成，並於進行本工程時有權使用所有由承判人購買及送抵工地的所有物料和物品。
- 7.1.3 合約管理人須確定及證明僱主為繼續完成本工程而引致的合理開支及僱主因終止承判人的僱用所蒙受的損失的數額。
- 7.1.4 若合約管理人證明，假如承判人如常完成本工程，則承判人在竣工後所應得的金額在扣除按7.1.3條款所證實的金額後，如仍有餘數，則是承判人應得的款額。若按照7.1.3條款計算出須扣除的金額已超過承判人在如常完成本工程後所應得的金額，則多出的款額可視為承判人對僱主欠下的債項，由僱主向承判人追討。
- 7.1.5 7.1條款所述的僱主的權利，並無損僱主所享有的其他權利或獲得補償的權利。

7.2 承判人提出終止

- 7.2.1 僱主如有以下情況，承判人（在並非無理及無根據的情況下）可終止本合約訂明的僱用：
- 7.2.1.1 僱主未有在任何一份施工量證明書簽發日期起計十四天內按證明書所載承判人到期應得款額付款；
 - 7.2.1.2 僱主干擾或阻礙發出按本合約規定到期發出的任何證明書；
 - 7.2.1.3 僱主指使任何人士干擾或阻礙本工程施工，或者未能按照2.1條款訂明的工程開始施工日期起計七天內將工地準備妥當供承判人使用；
 - 7.2.1.4 僱主阻止工程施工持續至少已一個月；或

7.2.1.5 僱主面臨無力償還債務、破產或可能申請頒令清盤或破產。

除非僱主發生以上7.2.1.1至7.2.1.4條款所述的違約情況，並且在收到承判人有關該違約的通知後仍讓違反合約的情況持續七天，否則承判人不得按本條款終止根據本合約訂明的僱用。

7.2.2 如是由承判人按7.2.1條款終止承判人根據本合約訂明的僱用，僱主須支付承判人應得的款額，而計算方法是由合約管理人以公正、合理方式對已展開及已完成的工程、存放工地的施工用料，以及清除工地的所有臨時建築物、設施、工具及設備的所需費用進行計價，然後扣除僱主在此之前已付給承判人的款額。承判人此項終止合約的權利，並無損承判人所享有的任何其他權利或獲得補償的權利。

7.3 終止合約通知

任何一方提出終止合約的通知書須以掛號郵件投寄或交專人遞送往協議條文所載對方的地址或其他已書面知會對方的新地址。

8.0 損失及費用支出

8.1 工程進度受干擾

8.1.1 如承判人由於下述非其能力所能控制的原因導致工程進度受實質的影響並蒙受任何直接損失及／或須負擔額外費用支出，而合約條件並未明確規定須將該等損失及／或費用支出償還承判人，則承判人須通知合約管理人：

8.1.1.1 承判人未有在時限內收到合約管理人發出所需的工作指示、施工圖則、施工細則或施工水平要求；或

8.1.1.2 承判人按 3.5 條款進行任何工程更改項目；或

8.1.1.3 承判人被要求將任何覆蓋好的工程打開供檢查，又或者被要求對任何施工用料或物品進行試驗，除非所進行的檢查或試驗顯示有關工程、施工用料或物品與本合約要求有不符之處；或

8.1.1.4 僱主所聘用的供應商、承判商或其他人士延遲送貨或進行工程，而該等貨物或工程並非本工程的組成部份；或

8.1.1.5 合約管理人已發出指示，要求延遲對本工程的某部份進行施工。

如出現上述任何情況，合約管理人須從速確定所引致的損失及費用支出（如有者）。

9.0 糾紛的解決辦法

9.1 協商

因本合約所引起或與本合約有關的任何糾紛或爭議，僱主與承判人須先嘗試以誠意儘速透過協商解決。從開始履行本合約起計十天之內，僱主及承判人須各自委派一名高級負責人並賦與其權力處理糾紛事項，而該兩名負責人以不參與本合約工程的日常管理工作為宜。如糾紛或爭議一旦發生，該兩名負責人須至少會面一次及試圖以誠意解決糾紛或爭議。任何一方均可以書面提出與對方會面，會面須安排在發出會面通知書起計十天之內舉行，時間及地點須經雙方同意。但如該兩名高級負責人在會面之日起計二十一天內仍無法達成任何辦法解決糾紛或爭議，又或者會面通知書發出日起計二十一天內雙方仍未進行會面，則僱主或承判人均可按照 9.2 條款將事件提交調停。

9.2 調停

如因本合約引起或與本合約有關的糾紛或爭議未能按9.1條款所規定的時限解決，則僱主或承判人均可要求將有關事項透過調停方式解決。經雙方同意選定調停人後，該調停人即可與僱主及承判人會商，決定調停程序。而調停人的費用及支出將由僱主及承判人各負擔總數的一半。

9.3 仲裁

9.3.1 如屬以下所述情況，僱主或承判人可將糾紛或爭議事項提交仲裁。仲裁由一名仲裁員依據在進行仲裁期間生效的「香港國際仲裁中心簡易形式仲裁規例」處理。

9.3.1.1 調停開始之日起計二十八天內仍無法解決糾紛或爭議；

9.3.1.2 雙方按照9.1條款舉行首次會面之日起計二十一天內並無提出將事項交付調停；

9.3.1.3 任何一方已按9.1條款發出會面通知書，但在通知書發出日起計二十一天內仍無法安排會面。

9.3.2 仲裁員在無抵觸其一般權力的情況下，有權：

9.3.2.1 將本合約內容修正以使合約能如實反映僱主與承判人之間的真正協議。

9.3.2.2 在認為合適的情況下，指示進行測量及／或計價，以便確定僱主及承判人各自的權利。

9.3.2.3 查確及判定任何證明書、工作指示、意見、決定、要求或通知中所註明或包括於上述文件中的任何款額。

9.3.2.4 即使在沒有任何上述證明書、工作指示、意見、決定、要求或通知的情況下，仲裁員仍然可對提交的所有糾紛事項作出決定。

9.3.3 仲裁員的裁定是最終的，對僱主與承判人同樣具有約束力。為要符合仲裁條例2M一節，所有糾紛將按照仲裁條例第II部份作為本地的糾紛處理。

9.4 解決糾紛的時限

9.4.1 9.1及9.3條款所規定的任何時限均可在僱主及承判人雙方書面同意下延長。

9.4.2 按9.1、9.2及9.3條款提出進行的協商、調停及仲裁可在本合約執行期間提出，無論僱主或承判人均不得以進行協商、調停及仲裁為理由而免除其繼續履行本合約所規定的責任。

10.0 通知

10.1 發出通知

本合約所規定的一切通知均須以書面發出。如是由信差、電傳或傳真發出的通知，在對方確認收到或成功發出當日生效。如是以預付郵資的形式以平郵寄出的通知書，在該通知書寄出後三天生效。

附加合約條件

SC1. 條例

本附加合約條件均成為合約條件之一部份，並須與合約條件連合來參閱，該合約條件是由皇家特許測量師學會(香港分會)編印之香港小型工程標準型式合約，二零零三年首次修訂本。如在參閱附加合約條件及合約條件時，發現附加合約條件與合約條件有不符之處，則以附加合約條件為準。

SC2. 定義

香港小型工程標準型式合約，除非在內容中有特別意思，否則以下文字均有特定之定義：

《合約文件》指包括：招標章程、投標守則及條件、投標表格、承判人工程管理及責任承擔、協議條文、合約條件、附加合約條件、一般維修工程規格、附加維修工程規格、施工材料說明、大廈維修工作安全守則、圖則及工程項目報價表。

SC3. 合約文件

- i. 合約條件 1.1.1 之文字《合約文件具優先效力》後加插以下條款：
如合約文件的內容有前後矛盾或不一致的情況，須由法團作更正，其利益將歸法團。
- ii. 刪除合約條件 1.1.1 之文字《則以工程施工圖為準》，改為承判人須立刻以書面通知合約管理人列明不符合之處，合約管理人就此發出指示予承判人跟進有關事項，但事前須獲得法團預先書面同意。
- iii. 刪除合約條件 1.1.2。

SC4. 承判人責任

- i. 合約條件 1.2 之文字《須提供一切所需》後加插《並在各方面均須令法團及合約管理人達至合理及滿意程度》。
- ii. 合約條件 1.2 後加插以下條款：
 - 1.2.1 若承判人發覺合約圖則或工程數量單上有任何矛盾、差別或不一致之處，須立即向合約管理人提出書面通知，列明所有矛盾、差別或不一致情況差別，而合約管理人獲得法團指示後會相應給予指示及更正。承判人不得因有任何更正而引致增加、刪除或其他施工方面的工程項目更改而獲得額外補償及延長工程期限。
 - 1.2.2 除承判人須按照本合約條款的要求小心施工外，承判人亦須按第 2.1 條款所規定的時限內完成工程，承判人須適當地進行本工程及履行本合約條款規定的責任，並須提供一切所需機器、文儀及人手。承判人亦須符合屋宇署及有關政府部門要求，直至合約管理人、法團或屋宇署驗收及發出滿意紙後，才視作完成其責任，否則無權向法團追討工程費用尾數或保固金。
 - 1.2.3 按照合約條件第 3.5 條款作出的更改而引致增加、刪除或其他施工方面的工程項目更改，須視作工程更改，並須由雙方另行簽署方可作實，否則承判人無權向法團追討任何款項或金錢。

SC5. 合約管理人職責

- i. 刪除合約條件 1.3.3 之文字《兩天內》更改為《七天內》。
- ii. 刪除合約條件 1.3.4 之文字《一段合理時間內》更改為《十四天內》，並在第 3 行《所要求的工程》後加上以下文句：

或法團獲悉承判人拖欠其僱員、代理人及分判商等任何薪津或法律上應付之款額，法團有權代承判人直接支付有關拖欠費用，有關費用將於工程匯款中扣除

SC6. 開始施工日期和完工日期

- i. 合約條件 2.1 之文字《之前完成》後加插以下文句《若個別業主欠交維修費用，法團未能按照合約條文 4 支付有關款項，承判人不能藉此怠工或停工，必需依照完工日期或之前完成。

- ii. 合約條件 2.1 後加插以下條款：

2.1.1 是次工程由法團定出施工日期，及由法團經合約管理人發出“正式施工通知書”後 7 天內施工及開始計算施工期，施工期以日曆天計算但不包括香港天文台發出黑色暴雨或八號風球或以上的日子。計算施工期完畢以合約管理人驗收滿意後發出「完工證明書」為準。

2.1.2 承判人須在施工前提交法團及合約管理人要求的文件給法團及合約管理人審批，並由法團及合約管理人批准後方可接納為正式施工，若承判人未能於法團及合約管理人發出“正式施工通知書”後 7 天內施工，法團有權即時終止合約並無須作出任何賠償給予承判人，並有權向承判人追討因此所引起的損失賠償。

2.1.3 承判人在施工前須取得一切與工程有關由政府發出的批文、開工紙或准許証等，並應法團要求立即給予查閱並給予影印本。

2.1A 牌照有效性

2.1A.1 本合約文件須附承判人的牌照或有關文件，牌照或有關文件被確認後，承判人須有責任地確保牌照或有關文件在施工期間為正式之有效證明書，如承判人在施工期間至保固期完結時，在任何情況下令此證明書失效而令法團有任何損失，即法團有權即時終止合約及無須作出任何賠償給予承判人，另法團有權向承判人追討損失賠償。

SC7. 施工缺陷的責任問題

刪除合約條件 2.5 之文字《一段合理時間之內》更改為《十四天內》。

SC8. 合約工程費

承接此項工程將以一單(LUMP SUM)承包，連工包料計算，包括施工期間之保險如勞工保險及工程全保，工程預備措施包括地盤勘察、管理、臨時水電、接駁、地盤清理、運走泥頭雜物及將一切因是次工程所引致損壞之公眾地方維修妥當及清潔等工作，並須附件詳列各項單項，承判人亦須包執妥或賠償一切所有因工程進行時疏忽而引致的損壞。

SC9. 工程施工的監官

- i. 合條約件 3.1 文字《不論是法團或承判人，在未取得對方書面同意之前》更改為《承判人在未取得法團或合約管理人書面同意之前》。
- ii. 合約條件 3.2.1 之文字《合約管理人》後加插《及法團》。
- ii. 合約條件 3.2.3 後加插以下條款：

3.2.4 承判人於施工期間須保持本大廈清潔，若因施工程序錯誤而引致本大廈設施損毀，承判人須負責賠償一切損失之所需費用。承判人須於每日施工後及工程完工後清走因工程餘下之建築材料、雜物及垃圾等，若逾期未有清走，法團可另聘他人代為清理，承判人在此同意所需費用將於投標價內扣除。
- 3.2.5 材料檢驗、測試文件及物料
承判人須於每項工程完成前 3 天通知法團及合約管理人作工程及材料檢驗（星期日及公眾假期除外）。除非法團及合約管理人特別要求弄開已做好之工程及材料，因而需要重做或修補，承判人可申請工程延期。
- iii. 合約條件 3.3 之文字《合約工程的地方》後加插《其職責以監管承判工人、安排工序及與法團及合約管理人保持聯絡，承判人須書面向法團及合約管理人報告工程進度》及在第 2 行《承判人發出一樣》的文字後加插《惟發出的指示須獲法團及合約管理人預先書面批准》。
- iv. 合約條件 3.5.1 之文字《合約管理人》後加插《須事先獲法團同意及指示下》。
- v. 刪除合約條件 3.5.2.4。
- vi. 合約條件 3.5.3 後加插以下條款：

惟承判人須事先計算出其額外費用，並獲得法團及合約管理人的預先書面批准有關額外費用及項目後才可進行。如工程更改而令施工期延長，承判人須事先計算所需增加的施工期並知會法團及合約管理人，獲得法團及合約管理人批准後才作實，否則一概作為不影響合約條件 2.1 所訂定的完工期。
- vii. 合約條件 3.5.4 之文字《亦可由》後加插《法團及》。
- viii. 加插合約條件 3.5.5
雙方在此聲明，法團一概不承認任何後加工程，除非後加工程經合約管理人及法團書面批准。
- ix. 合約條件 3.7 後加插以下條款：

3.7.1 承判人須於施工期間適當地配合及加強大廈安全及防火措施，以保障大廈業主之生命及財產。

3.7.2 承判人於施工期間須成立一支 24 小時緊急小組，以應付及處理本大廈緊急投訴事故，此緊急小組成員之名單及聯絡電話須提交予大廈管理處留存以應所需。

3.7.3 承判人於施工期間引致大廈業主私人設施損毀，須負全責並向有關業主作出修理或合理賠償。

3.7.4 承判人須承諾並確保合約工程須符合和遵照一切有關香港法例，包括屋宇署、消防署、水務署、環保署、機電工程署及勞工處等之條例及標準施工。

SC10. 工程證明書及付款辦法

合條約件 4.1.2 文字《十四天內》更改為《廿一天內》。

SC11. 完工證明書

- i. 合約條件 4.4.1 之文字《12 個月之內》後加插以下條款：
如發現施工用料或施工質量未有按照本合約的要求而產生任何缺陷、過份收縮或其他缺點，除非法團及合約管理人另有指示，否則承判人須在不超過一個月內將不妥之地方修好，修補的全數費用由承判人自行承擔。
- ii. 合約條件 4.4.3 後加插以下條款：
4.4.4 法團及合約管理人認為承判人已按此條款要求完成其責任時，須簽發修補證明書以確認完成修補的工程及日期。
4.4A 實際完成及保固
4.4A.1 當法團及合約管理人認為工程實際已完成時須發出一張證明書，確認一切工程實際已在該證書所指之日期完成。
4.4A.2 完工日期定義由法團及合約管理人驗收整項工程並得到滿意，查證合約內條文和要求已符合時，即須獲得有關的機構證明工程已符合滿意要求，才會以書面通知承判人是項工程已完工，同時根據合約條文承判人須負其保固責任。
4.4A.3 保固期內如出現不妥善工程或由於工料不符合規格或完工前引起缺陷，在合理時間內承判人須自費修補或更換，如法團受權合約管理人另有後加工程指示，合約工程費可相應調整。
4.4A.4 法團及合約管理人可隨時發出指示要求任何不妥善之工程加以修補，而此類缺點發現於保固期內及由於工料未符合規格，於接到該項指示後，承判人須在合理之時間內自費修補。
4.4A.5 遵照本條款第 4.4A.3 及 4.4A.4 項規定，工程經修補妥後，法團及合約管理人須發出證明指明修補妥善之日期。

SC12. 法定規定

- i. 合約條件 5.2.2 之文字《須立即》後加插《書面》及《合約管理人》後加插《及法團》。
- ii. 刪除合約條件 5.2.6。

SC13. 工程保險 – 如火災等

- i. 承判人須根據合約條件 6.3(A)之條款購買有關保險。
- ii. 刪除合約條件 6.3(B)之所有條款。

SC14. 終止合約

- i. 合約條件 7.1.1 之文字《本合約》後加插《即時》。
- ii. 合約條件 7.3 後加插以下條款：

7A 過期罰款

7A.1 施工開始後承判人須依據合約內所訂明的期限內完成工程，承判人若未能依期完工，將根據合約條件 2.3 被罰款工程延誤賠償金，如超過 30 天後仍未完成工程，法團有權給予承判人通知立即終止合約並收回工程之承判權，承判人須付給法團一筆罰款，該罰款是依據過期日子計算，法團可於承判人之工程費中扣除，不足之數將成為承判人欠法團之債務，並向承判人追討因逾期所引致之一切損失及賠償，承判人不得異議。此項終止權並不影響法團於合約條件 7.1 的終止權利。

7.2 承判人提出終止

合條約件 7.2.1.1 文字《十四天內》更改為《廿一天內》。

SC15. 損失及費用支出

刪除合約條件 8.0 全部條款。

SC16. 糾紛的解決辦法

刪除合約條件 9.0 全部條款。

SC17. 工程保證金 (Surety Bond)

- i. 承判人須向銀行購買以法團名義為受益人的是項工程保證金，款額為工程總金額 10%，一切費用由承判人支付，承判人須於簽定合約或合約意向書前呈交保證金之保單的草擬本給予法團及合約管理人審批，並在簽定合約或合約意向書十天內呈交保證金之保單正本予法團及合約管理人。
- ii. 待工程完成及由合約管理人簽發完工證明書後，始由法團發還保證金保單正本予承判人，以便承判人可向銀行取消有關保證金。

SC18. 樓宇安全貸款計劃

若有大廈業主向屋宇署申請「樓宇安全貸款計劃」，因屋宇署之貸款安排，承判人須接納法團於收到屋宇署貸款後才向承判人發放工程款項。

SC19. 合約本質

- i. 本合約包含雙方的全面同意及理解，並取代雙方任何舊有的協議，除非經雙方正式簽署的文件，否則此合約不得改變或增補。
- ii. 本合約根據香港法律釋義及受其管轄而合約雙方皆受香港法院的非專有法權管轄。

空白頁面

5

第五部份

合約條款

合約條件:

1. 法團有權不必將合約給予最低承建商。
2. 承建商簽約後無論工資或材料價格有任何變動，本合約的一切工料價格及數量絕不作任何調整。
3. 承建商於工程期間，不能單方面私自更改項目及使用材料。
4. 在下列情況下，法團有權單方面終止合約而不須作出任何補償，並可向承建商徵收由此引致之損失賠償。
 - a) 工程質量不佳而有偷工減料之情況，經書面或口頭警告，仍不改善。
 - b) 承建商於施工期間，不按預算進度表進行，而事前又未有知會法團，並未得法團或工程顧問書面同意。
 - c) 承建商工程一旦未能於指定期限內完成，須在指定完工前七日以書面致函予法團，解釋原因及列明確實完工日期，違者法團可向承建商扣除因工程延誤所引致之損失，每天港幣二千元正；再逾期超過十四天，法團有權中止合約，並保留法律追究之權利。
5. 承建商負責承擔由承建商聘請之公司、代理人、判頭及工人所作之一切行為或引起之一切責任。
6. 承建商供應完善的安全設備，並符合香港政府所定之各項工業安全標準。
7. 承建商為整個工程，包括受聘人員、大廈業主、住客或訪客賠償第三者保險及勞工保險。保險有效期應為整個工程進行期間至保固期內，保險副單於開工前呈交法團。
8. 承建商所選用之材料，除特別指明外要符合政府部門標準或經法團及其代表同意方可使用。
9. 所有合約有關之款項、收費、將以港幣為結算。
10. 承建商需完全遵守政府所定之各項條例。
11. 承建商須定時巡視有關之工作地點，費用包括在投標價錢。
12. 任何工人，不得在工作地點內留宿。
13. 完工證明書。
 - a) 承建商認為工程經已完成後，以書面通知法團或工程顧問。
 - b) 承建商所完成之工程，將會在七天內由工程顧問發出完工證明書。
14. 此項投標報價維持 180 天有效期。
15. 承建商不得僱用非法勞工，如經發現定當報警辦理，一切因而引起之法律責任及其他後果，由承建商完全負責。
16. 承建商不能因與所屬員工發生勞資問題，作為延遲完工的理由。
17. 工程之水、電力由承建商自行接駁，但不影響大廈水、電的正常運作和安全，若因接駁不良或因電力接駁而發生意外，承建商負責賠償。
18. 承建商存放於大廈內一切工具、機械器材，在任何情況下遺失，法團不用負責。

工程項目說明

1. 工程工藝細則說明及標準：

2. 工程費用之計算

承接上述工程，將以一單價（LUMP SUM）承包，連工包料計算，包括施工期間之保險，勞工保及第三者保險，工程預備措施包括地盤勘察、管理、臨時水電費、接駁、地盤清潔、泥頭雜物運走及把一切因是次工程所引致損壞之公眾地方維修妥當及清潔等工作，並必須附件詳列各項單項。承建商亦需要執妥或賠償一切所有因工程進行時疏忽而引致之損壞。

3. 投標商必須留意下列各項：

3.1 工程總額以港幣計算。

3.2 工程期限以工作天計算，不包括星期日，公眾假期，雨水天*等（星期日與公眾假期不能開工，每天 **9:00am 時前與 6:00pm** 後，不得開工）。

3.3 工程延誤賠償以每天港幣計算。

3.4 付款辦法。

3.5 保養期由工程顧問發出完工紙起計算。

3.6 保固金以保固期滿後經工程顧問發出滿意紙後無息退還。

3.7 保險。

*註：雨水天於本合約定義為：雨水天則為當日天文台紀錄為準，當達到或超過 20mm 雨量紀錄時，因不納入保險賠償範圍，故此不得開工。

4. 工程標準：

4.1 是項工程依照工程細則數量單說明進行，並以香港政府建築物條例所規定之法例為原則（適合屋宇署之規定為準），並需由法團委託之工程顧問監管進行。

4.2 全部有關之是項工程連工包料做妥，以達到不觸犯香港政府法例為原則。

4.3 承建商必須依照有關之工程範圍，工程標準及其他工程數量之項目，自備足夠工人、物料、機械、工具及其他所需之材料，按照工程期限內完成工程。機械等之聲音，不可超過環保署規定。

4.4 任何工序必需經工程顧問代表視察及許可後，方可以做接著之下一個工序。

4.5 承建商必須每星期向工程顧問或其代表用書面報告地盤工程進度，以便工程顧問代表到地盤進行視察及批核工程。

4.6 任何工程中所採用之材料，必須經工程顧問代表認同及批准方可使用。

5. 其他條款：
 - 5.1 如遇颱風損毀之棚架，承建商必須即時自行負責清理，重建及保養。
 - 5.2 施工及保養期間之渠洞如有淤塞（由於小石塊石屎、沙、英泥等墮下引起）必須由承建商免費負責清理及維修。
 - 5.3 承建商應配合工程進度隨時清理及運走各種之廢料及垃圾，並在完工前立即清理運走殘餘之廢料及垃圾（包括拆棚運走）。
 - 5.4 有關工程之勞保，工程全保及包括第三者意外保險等由承建商購買，所有費用包括在承建商之報價內，而法團不會負責因工程引起之任何追討及賠償責任。
 - 5.5 無論人工或材料漲價或變動，承建商之報價將保持不變(除後加工程外)，法團將不會負責彌補任何額外費用。而後增加工程以當時工程數量單內報價為準。
 - 5.6 承建商標價有效期須為截標日起計 180 天。
 - 5.7 法團有權刪除或修改部份工程項目。
 - 5.8 棚架上不得存放材料、廢料或泥頭垃圾，除非只作暫時用途，承建商必需於每日收工前立刻清走所有材料、廢料或泥頭垃圾。

6. 付款辦法：
 - 6.1 承建商按工程進度及合約條款送達工程顧問批核支取工程費，每次支取費用後留下 10%作為保固金。
 - 6.2 全部工程完滿做妥後支取總工程費 95%。
 - 6.3 於十二個月保固期滿後，承建商可支取總工程費 5%之工程保固金。

7. 保固期：
 - 7.1 工程保固期由工程顧問證實全部工程可接受的完成之日(包括拆除棚架)起計十二個月期間，如有任何損毀或失效(除人為損壞外)，承建商必須免費修葺或更換。

8. 工程延誤賠償：
 - 8.1 所有合約內之工程由工程顧問或其代表檢驗確定完成為準。
 - 8.2 如承建商未能在合約規定日完工，便算逾期，工程延誤賠償以每天計算，逾期亦以十四日為限，如超此期限仍未能完工，則法團有權收回承判權，並要求承建商離開地盤，法團另聘承建商繼續未完成之工程，而費用將會在工程總額中扣除不足之數，法團有權追收差額之數而承建商不得異議。

9. 保險：
 - 9.1 承建商必須保持有效之勞工保險，工程全保(Contractors All Risks) 及需包括第三者意外責任保險(意外責任保險之保額不得少於港幣貳仟萬元)，在施工期內賠償不限次數，所有保險由開工日起直至保固期滿為止。

所需購買保險保單

- 9.2 所有勞工保險及工程全保之保單承保期需由施工當日至工程顧問簽發完工證明書當日止，並包括是次工程之保固期。所有保險保單上亦應清楚註明法團名稱、工程性質及工地位置等。承建商最少需在開工前七天遞交各保單正本予工程顧問及法團審批，並遞交各保單副本以供存案。
- 9.3 承建商必須提供就工程要求購買的保險證明予法團，承建商須出示相關文件證明，以供查驗，以證實規定之保險確已辦妥。同時在任何情形下，可要求查驗保險單或保險費收據。
- 9.4 所有保險得購自一家由工程顧問及法團批准之保險公司，而保險單及保險費之收據，應交法團保管。
- 9.5 承建商在購買保險時若違反合約文件的規定，法團可以自行購買有關保險，作為保障，同時可以從應付給承建商之款項中扣除法團自付之保險費。

勞工保險

- 9.6 工程顧問及法團可考慮不接納由承建商提供勞工保險保單上列明受保勞工人數，並須註明為全部。
- 9.7 承建商須負責因工程施工而導致或引起有關任何人身傷亡，按照法例規定所需付的任何費用、開支、債務、損失、索償要求或訴訟，並給予法團保障，使之並無任何損失，但如上述情況是由法團或法團所負責人仕的行為或疏忽所引致，則承建商無須向法團負賠償之責任。
- 9.8 承建商需遵照僱員賠償條例為其僱員所可能遭到的傷害之事故所引起的責任問題投保，並在合約工程施工過程中繼續維持此項保險。承建商亦須肯定各分判承建商已遵照僱員賠償條例為其僱員投保及在合約工程進行期間繼續維持此項保險。

第三者意外責任保險

- 9.9 承建商須負責因本工程施工所引起或造成的任何房產或財產的損害或損毀所需付的任何費用、開支、債務、損失、索償要求或訴訟，並給予法團保障，使之並無任何損失。

工程全保

- 9.10 承建商須為所有已執行的工程、臨時性工程及所有已運抵、放置於工地而尚未安裝的用料及物品可能遭遇由如下原因造成的損失或損壞投保：火災、閃電、爆炸、暴風雨、洪水、颱風、儲水箱、輸水設施或水管爆裂或溢流、地震、飛機或空中飛行物墜落、暴動或騷亂。

- 9.11 如一旦發生本條款所述損失或損壞並引起索償，待保險公司人員完成現場視察調查之後，承建商須盡努力將受損的工程修復或更換，清理廢物廢料及繼續並完成本工程。除按保險規定所得到的賠償金額外，承建商不得就有關受損工程或物料或物品以及廢物碎料的清理要求支取任何款項。而承建商應得的賠償金額，須按照本合約條款的規定在工程顧問及法團簽發證明書後依取。

履約保證金

- 9.12 承建商需按照已制訂之履約保證證明樣本購買本工程之履約保證金，承建商可自行向認可機構/ 註冊保險公司購買。履約保證金額應為工程合約總額百份之十（10%）。承建商最少需在開工前七天遞交該份證明正本予工程顧問及法團審批及存案，而該份證明之有效期需由施工當日至工程顧問簽發完工證明書當日止。屆時，始發出通知予有關商業機構終止及結束該擔保金證明。

投保證明

有關本合約條款所提及的保險項目，承建商有責任確保其延續性和有效，法團或工程顧問在合理要求下，承建商須提供有關文件，證明承建商已購買並維持有關保險繼續有效。

合約條款

合約條款目錄

- (1) 承建商之職責
- (2) 工程顧問指示
- (3) 工程顧問之責任
- (4) 合約文件
- (5) 開工、完工、法定義務通告及公費
- (6) 工料符合規格及檢驗
- (7) 特許費及專利權
- (8) 職員可進入工地
- (9) 工程施工質量及監管
- (10) 工程更改，暫定價額及指定價格
- (11) 合約數量單
- (12) 合約工程費
- (13) 未安裝及存地盤外材料
- (14) 實際完成及保固
- (15) 接收地盤，完工及延期
- (16) 過期罰款
- (17) 延期
- (18) 法團終止合約之決定
- (19) 承建商終止合約之決定
- (20) 出糧證明及付款
- (21) 法定規定
- (22) 合約本質

本合約之條款內容如下：

1. 承建商之職責

- a) 承建商應依照合約條款，施工圖則，工程數量單及合約條款所列明之工程完成工程，各方面均需要達到工程顧問及法團合理之滿意。
- b) 若承建商發覺合約圖則，或工程數量單上，有任何矛盾，差別或不一致之處，必須立即向工程顧問提出書面通知，列明所有矛盾、差別及不一致情況，而工程顧問會相應給予指示及更正。承建商不得因有任何更正而引致增加，刪除或其他施工方面的工程項目更改而獲得額外補償及延長工程期限。

2. 工程顧問之指示

- a) 承建商按本條款之(1)節應遵循工程顧問由本合約所授權而發出之指示，如承建商於接到工程顧問之書面通知後七天內，未能按其指示實行，則法團有權僱請他人，進行所需工程，法團為此所付出一切有關管理費用，可從承建商出糧之款項或從總工程費中扣除或作為承建商對法團所欠的債項而向承建商追討。
- b) 承建商接到指示時，可要求工程顧問以書面列明授權發出該指示之合約條款，工程顧問對該項要求，應予以回答，若承建商之後遵照了該指示，則該項指示之發出應被視為合法。
- c) 工程顧問之指示全部應以書面發出，任何口頭所發出之指示，不能立即生效，但可由承建商於七日內，以傳真及掛號信向工程顧問確認，而接到承建商之確認後七日內，工程顧問仍未以書面對承建商表示反對，該項指示，應於後者七天期限屆滿時生效。

附帶條款為：

- i. 若工程顧問於發出口頭指示後七日內，以書面確認自己之該口頭指示，則承建商必須作上述確認，而該項指示，應自工程顧問之確認日期起生效。
- ii. 若承建商與工程顧問任何一方，未能按上述方式及時間，確認上述口頭指示，而承建商已遵從其指示，工程顧問得於任何時間，以書面確認，惟不得遲於發出尾期糧單之時，該項指示，應被視為自其發出日起生效。

3. 工程顧問之職責

- a) 工程顧問須向法團負責，其職責是審視及監督本工程的施工過程，按合約條件簽發所有施工量證明書及施工指示，以及視乎需要發出其他資料以便本工程可以正常進行。
- b) 工程顧問執行其職責期間，如有需要，有權對本工程進行檢查及視察。
- c) 如涉及重大事故/ 或安全問題，工程顧問有權發出停工指示予承建商。

4. 合約文件

- a) 本合同文件包括下列各項:
 - 協議條文
 - 合同條件
 - 投標後至書面通知中標者期間的書信及文件
 - 投標書條文及守則
 - 投標書表格
 - 合約條件附表
 - 工程項目須知
 - 工程、工藝細則說明及標準
 - 工程分項細則數量單
 - 投標價總計
- b) 本合約文件一式三份，由工程顧問/ 法團/ 承建商各保管一份。
- c) 由工程顧問依照本合約條款所發之糧單，需發給承建商。

5. 開工、完工、法定義務、通告及公費

- a) 承建商須嚴格遵守與本工程有關的一切政府法令或條例，並須根據政府法令或條例發出一切通知，如在遵照此項規定時，必須對本圖則有所更改之前，承建商須以書面通知工程顧問，指明作該項更改之理由，而工程顧問須發出指示，倘在發出該項書面通知後七天之內，承建商並未接到工程顧問指示時，而他須遵從政府法令而進行該項工程，則其需要作出之更改，得視作為工程顧問要求之更改。本合約所規定的一切通知均須以書面發出。如是由信差、電傳或傳真發出的通知，在對方確認收到或成功發出當日生效。如是以預付郵資的形式以平郵寄出的通知書，通知寄出後三天生效。
- b) 開工日期
開工日期將待工程顧問正式發出開工同意書，並於該份文件中列明之正式開工日期將為本工程開展日起計。
- c) 完工日期
承建商必須按開工日期起計 **120 天** 工作天內完成本合約內所述的工程，並包括材料訂購時間。而完工日的定義則為，由承建商以書面申報完工並獲工程顧問及法團認同本工程已完成及簽發完工證明書。
- d) 如遇上非承建商能力範圍所能控制的因素，明顯地工程無法於完工日期以內完成，承建商應以書面通知工程顧問及法團所要求增補之工期及成因，而工程顧問及法團應合理地將完工日期延期，並簽發增補工期證明書。有關延工證明需於在決定延長任何施工期限時應考慮以下因素：延長施工的詳細資料、合約期限及工期餘下的時間。

而一般考慮增補工期因素包括：

- e) 因騷動、聯合罷工以致影響工程受僱行業及材料之供應；
- f) 因實際工程施工由工程顧問及由法團所要求發出工程更改的指示；
- g) 因承建商無法於合理時間內從工程顧問及法團處取得必要之指示，承建商亦曾為此向工程顧問及法團提出書面要求，當中因未獲取該指示而受延的時間來衡量；
- h) 受到指定分判商或指定供應商之阻誤，承建商應採取一切步驟、避免或減少法團自行聘請之美術家、技工業或其他人仕，執行本工程之外之工作時所受的阻延；阻延：
- i) 根據香港天文台雨量紀錄在二十四小時內錄得超過二十毫米之雨量；
- j) 根據香港天文台所發出之風暴消息正懸掛八號或更高之強風訊號等。

工程顧問應儘促評估受延的時間，並以書面指明公平合理之延期日數。惟承建商應盡力防止阻誤，獲得工程顧問及法團之滿意。

6. 工料符合規格及檢驗

- a) 一切材料及工程水準，須符合合同文件上所註明的各類標準。
- b) 當工程顧問提出要求時，承建商須呈上一切有關證明文件以證明材料符合本條款第(a)項。
- c) 工程顧問可發出指示，將任何不符合規格之材料及已做工程拆卸重做及搬離地盤。
- d) 工程顧問可發出（但非無理或無根據情況下）指示，要求辭退承建商在本工程之任何僱用人員。

7. 特許費及專利權

一切有關施工所涉及之特許費，或其他款項，如專利、或發明，均被視作已包括在合約工程費內，而承建商須補償法團一切可能由於承建商侵犯此類專利權而遭受之索償，及訴訟之費用，或可能牽涉之責任。

8. 工程顧問職員進入工地

工程顧問及其代表或法團人員，得在合理的時間內進入承建商之地盤及工場。

9. 工程施工質量及監管

轉讓

承建商，在未取得主判人書面同意之前，均不可將本合約的全部或其中任何部份轉讓給任何人仕。

分判

承建商可將本合約工程的全部或任何部份發給分判人。但工程顧問及法團有權以合理原因拒絕任何分判人參與本工程，亦有權開除任何分判人。

如果因分判人違反合約、未有履約或不能履約而導致法團蒙受任何損害、債務、索償或損失，承建商須向法團作出賠償並且補償法團所蒙受的損害或損失。承建商須保證在任何一份分判合約之中，必須有一項條件註明無論由於甚麼原因引致本合約承建商被終止僱用，分判合約亦隨即終止。

工程監管

若發現承建商施工用料及質量不附合約所訂明，工程顧問及法團有權要求承建商作出修改及或更換，而有關修正不相乎工程所引致之一切直接或間接性支出，均由承建商自行承擔。

承建商代表

承建商須委派有權力的代表作為本工程駐工地的承建商代表，工程顧問及法團向該名代表所發出的指示，亦被視作等同向承建商發出一樣。開工前，承建商必須將該名或相關人仕的姓名、聯絡電話、個人履歷、經驗、負責範圍呈報工程顧問及法團以供審批，在未經工程顧問及法團同意前不能私自更換該名承建商代表，同時工程顧問及法團有權撤換不稱職的承建商代表。

禁止參與工程

工程顧問及法團可（在並非無理及無根據的情況下）發出指示禁止任何人參與本工程。

工作協調

承建商須與法團或委託人直接聘用的工程顧問保持緊密聯繫。

10. 工程更改，暫定價額及指定價格

- a) 工程顧問知會法團或其維修小組及取得同意後可發出指示，要求工程更改，及得以書面核准，工程顧問所要求之更改，或以後追認之更改，不能使合約失效。
- b) 用於本合約內之（更改）一詞，意即更改合約文件所述工程之設計，性質或數量之改變或修正，並包括任何工程之加添、刪除、或更換，或任何材料種類，標準或所用物料或物品之改變。
- c) 工程顧問須發出有關暫定價額(P.S.)及指定價格(P.C.)之使用及開支之指示。
- d) 一切由工程顧問所要求或追認之更改，及一律由承建商所執行之工作，而其暫定價額、是包括於材料清單內，承建商有權參與量度及紀錄尺寸、除非另有協議，更改之估計（除如上述投標已接受之工程）須依照下列規則計算：
 - 在類似情況下進行類似性質之工程，其價值之計算，得依照材料清單內所列之價目推算。
 - 假若工作並非在上述類似之情形下進行，而工程性質有不同，則上述所

指之價格，得在合理情況下，用作計算相等工程之價格基準，而假若無法如此辦理時，則進行公平估計。

- 假若不能正確地量度，及對工程估計，承建商可用日工計算。
- 依照承建商在合約清單所列報之價格，或
假若材料單內，未有報明該項價格，則以在工作進行期間，經有關法定部門同意之標準日工及出租機械價格計算。
遇有按照本條款第(4)條第2節估價，所供應物料，得以成本加包裝，運輸費用，另加百分之十五作為管理費及利益計算，條件為在任何情形下，須列明報工表(假若工程顧問，則需加列工人之姓名)及所用物料之單據，須呈交工程顧問或其代表核對。
- 假若承建商接到工程顧問書面要求，應在十四日內提交任何更改工程之預算。

- e) 所有更改工程之估計，得於中期糧單中列明生效，合約工程費亦相應調整，暫定價額之估價，亦依照本合約條款同樣處理。

11. 合約數量單

- a) 工程之水準及數量，應被視為與數量單所載相同，該數量單，除非另加說明外，可被認為已按照標準量度法所編製，該標準量度法(S.M.M.)由英國皇家測量師學會(香港分會)與香港建造商會出版，除如上所述外，在數量單中之條文，不得凌駕或影響合約條款中之任何應用或解釋。
- b) 單價細數表上之錯誤，數量差異，或刪除任何項目，不得使本合約無效。但須加以改正，並被視為承建商要求更改。
- c) 單價細數表所列載的數量若為「一單」/「一項」之項目，承建商有責任按工程顧問及法團的要求提供充足單價細數資料以證明如何計算。
- d) 在單價細數表中任何一項，若承建商沒有填上金額，則該項會被視作已包含在其他各項所申報的工程費內，而不會另獲任何工程費的補償。
- e) 單價細數表中所有填寫的每一單項金額，將被視作為包括但不限於所有勞工、物料、剪裁後所剩餘物料理的損耗、包裝、裝箱、搬運、吊起、安裝、提供機械、利潤及所有為履行本合約及依時妥善完成整項工程所必須之事或物，不論是圖則及規格所明示與否的工程。

12. 合約工程費

合約工程費，不得以任何方式調整或更改，除非條款另有規定，同時遵照本約條款第11條(b)，不論是否算術上或計算上之錯誤，均認為已由雙方所接受。

13. 未安裝及存地盤外之材料

凡運送至地盤之材料，除用於工程上，不得搬離地盤，但經法團書面同意的，不在此限，任何此類材料之價值，已按照本約條款列入中期糧單時，此類材料，將成為法團之財產，惟照本合約條款第 20 條(B)(倘可適用的話)，承建商仍須對於此等材料之損失負責。

14. 實際完成及保固

- a) 當工程顧問認為工程實際已完成時，須發出一張證明書，確認一切工程，實際已在該證書所指之日期完成至可接受的程度。
- b) 保養期內，出現之不妥善工程，或由於工料不符合章程，或完工前颱風所引起之缺陷，在合理之期間內，承建商須自費補好修妥或更換。
- c) 如有必要，法團或工程顧問可隨時發出指示，要求任何不妥善之工程，加以修補，而此類缺點是發現於保養期間內，由於工料未符合章程，或由於工程實際完工，但由颱風所引起。同時，於接到該項指示後，承建商須在合理之時間內，自費修好補妥，在發出或遲於保養期滿後十四天，不能再發出此項指示。
- d) 遵照本條款第(b)及(c)項規定，工程經修補妥當後，工程顧問須發出證明，指明補好修妥之日期。
- e) 實際工程完成後，承建商已離場（工程顧問已驗收），如發生人為破壞，而此破壞涉及承建商，承建商必須負責，修妥至滿意為止。如發生人為破壞不涉於承建商或其前僱用之工人等，承建商不用負責。

15. 接收地盤，完成及延期

- a) 根據合約之接收地盤日期，承建商遵照安全措施項目：
 - 保險金所規定之金額數目購買，並呈遞保單，文件等。承建商動工，盡快進行此工程，並於規定日期之時，或之前完成該工程。
- b) 任何工程之延期，工程顧問有權依照合約條款，發出指示。

16. 過期罰款

承建商若未能依期完工，承建商應付給法團一筆罰款，該罰款是依據過期日子計算，法團可依合約自承建商之工程費中扣除。

17. 延期

- a) 得到法團或工程顧問以掛號信方式書面同意。
- b) 因騷動、聯合罷工，以致影響工程受僱行業及材料之供應。
- c) 因承建商無法於適當時間內，從工程顧問取得必要之指示，承建商曾為此向工程顧問提出書面要求，提出之日期，根據距離完工日期規定之工期期限來衡量，不太遠亦不太接近其應獲得該文件之日期。

- d) 工程顧問以書面指明合理之延期，承建商應盡力防止阻誤，獲工程顧問之合理滿意。

18. 法團終止合約

- a) 承建商因下列原因而違約時，法團可終止合約；終止後，工程所引起之損失，法團有權追究由此而引起之一切損失。
工程完成前，無理停工，或
未按照規定進度盡力施工，或
拒絕服從，或忽視工程顧問之書面指示，有關拆除有缺陷的工程項目，或不恰當的材料或物品，使工程受到相當程度之影響。基於上述原因，工程顧問可以掛號信，或存記錄之送信，列明違約事項通知承建商，承建商如於收到通知書十四日後，仍繼續違約事項(不問是否重複)法團在不損其本身之其他權益下，承建商繼續違約，或重複違約後十日內，以掛號或存記錄之通知，終止任用承建商，唯此通知之發出，須具適當理由。
- b) 承建商破產，與其債權人和解，或達成任何安排，結束營業(為重新組織者除外)，
- c) 或由債權人接管，本約將立即自動終止，但如法團，承建商，其破產接管人都同意時，承建商可恢復其繼續任用。
- d) 承建商之任用，因上述原因受終止，在未恢復與繼續任用前，下列為法團與承建商之個別權利與義務：
- 法團可僱請別人，進行及完成該工程，受僱者可進入工場使用一切臨時建築物、裝置、工具、設備及一切為本工程所需之一切材料。
 - 承建商經法團或工程顧問要求時，於終止任用後十四天內，應將任何材料供應合約之利益，或本約範圍內之任何工程合約利益，無條件讓給法團。任何材料供應商或二判執行之工程，尚未由承建商出糧，法團概不負責。
 - 經工程顧問書面要求時，承建商可自工地移開其擁有，或租用之臨時建築物，裝置、工具、設備及材料(但未經要求前則不可)，承建商如不遵照此項要求，法團有權移開，並加以出售(且不需對任何損失或損壞負責)，出售所得，扣除出售費用後，由法團收管。
 - 法團因終止承建商，而招致之直接損失，法團不需進一步付款，但工程全部完工後，扣除直接損失之金額，不足之數，法團以法律途徑追回損失之金額。

19. 承建商終止合約之決定

- a) 若法團宣佈破產，或與債權人和解，達成其他安排，結束存在，或已被債權人接管。此時，承建商可以掛號信或有記錄之送信通知法團或工程顧問，立即終止合約，唯此等通知之發出，需具適當理由。
- b) 本約曾提及雙方權益，與各類義務，此等權益與義務，發生於承建商移開其地盤臨時建築物，工具、或材料之前。承建商終止合約時，在不損失上述權益下，承建商與法團之權益與義務，分別如下：
 - 承建商可自工地將其臨時建築物、工具、或材料移開，唯移開時承建商應謹慎防止任何損壞，此等損壞，在終止合約前承建商必須對法團負責上述移開行為。
 - 除非法團已依約付款，否則法團應支付承建商下列各款項：
 - i) 終止合約日已完成之工程費用。
 - ii) 已開工而終止時仍未完成之工程費，此款項應依約第 10(d)條估定，即作為工程顧問要求之更改工程一樣。
 - iii) 依合約估計之直接損失。
 - iv) 為工程而訂購之材料，而承建商需支付者，唯經法團出糧後，上述材料應為法團之財產。
 - v) 移離地盤之合理費用。
 - vi) 承建商因終止合約而蒙受之直接損失。對於依約第 13 條，可成為法團財產之一切未用材料，承建商終止合約時，有權將之保留，直至法團清付承建商為止。

20. 出糧證明及付款

- a) 在本約指明之中期出糧時間，工程顧問須發出一張證明，列明法團應付承建商款額，而承建商將此出糧證明，送達法團時，有權取得該項付款，工程顧問認為必要時，定為中期糧應付之金額，可作臨時估計。
 - 糧單計算方法以工程完成日為準如下：
 - i) 承建商每 30 天按工程進度及合約條款支取工程費，每次支取工程費用後留下 10%作為保固金。
 - ii) 全部工程完滿做妥後支取總工程費 95%。
 - iii) 保固金於一年保養期滿時，承建商經工程顧問會同法團維修小組成員視察滿意後一星期，承建商可向法團收取回 5%保固金。
- b) 附帶條件:有關工程進行期間，如個別業主欠交維修費用，法團未能支付上述有關款項，承建商不能藉此怠工或停工，必須依照合約所定期限內完工。
 - 中期單中，列為到期之款項，可依工程顧問之意見，不包括未交到地盤之任何材料。

- c) 法團有權依本約，扣起已完工程額的某個百分比，即在附錄中被稱為保固金之百分比，假如該百分比金額，與保固金限額相等（本合約的百分比是百分之五）。
- d) 本約被扣起的款項，應依照下列規定：
- 法團之利益，在扣起的款項上，應純為信託人（並無在投資上之義務），承建商之受益權利，僅將受法團的權利約束，每次出糧的款中扣除。
 - 保養期完畢，不妥工程經已修好、補妥或更換後，工程顧問應發出一張證明，而承建商在向法團提出此項證明時，有權依約取回其所有的保固金。
- e) - 工程之估計和量度，應在本約所列的最後量度期內完成，同時工程顧問應在期滿之前，發出尾期單前，將一份更改工程的清單，交給承建商。
- 在實際完工前，或其後一段合理時間內，承建商應送給工程顧問所有有關資料及文件，以供計算。
- f) 保固期滿後，工程顧問應發出最後證明。

此證明應包括：

- 所有以前已出之糧款。
- 經調整後之總工程費。

兩筆數目的差額：（如果有的話）應列明於最後糧單上，作為法團從承建商或承建商從法團應收的差額，任何扣除，受本約限制，承建商向法團呈交最後糧單第十四日起，上述差額將是一項由法團付給承建商的債務，相反，在發行最後糧單的第十四日起，此項差額將是承建商付給法團的債務。

- g) 任何一方在最後證明已發出的十四天內，並無任命一位仲裁人，上述最後證明，將具了結性，即工程已依照合約執行和完成，以及總工程已經依合約所需調整，除非上述證明的金額，由於下列原因有誤：
- 欺詐、不誠實、或工程有隱瞞，而與上述註明有關連的，或；
- 工程上的任何缺點（包括任何疏漏），或者在工程進行中，無法在合理時間內檢查得到，或；在任何計算中，意外地計少或計多任何工程或材料，或計算中，數字上錯誤。
- h) 所有材料單據，必須出示正單。得工程顧問批審和法團審核，可作中期糧之一部份。註：所有工程是連工包料計算，承建商上糧單時，必須註明其材料為工程價之百分比。

21. 法定規定

有關是次工程，承建商須遵照所有法定規定，並依法發出所有通知給有關人仕、政府機構及知會法團及工程顧問。如承建商發現任何法定與工程合約文件或工程顧問及法團之任何指示的要求有矛盾，承建商須立即通知工程顧問及法團，並列明所發現的矛盾。

如有任何緊急情況發生，承建商為遵守任何法定規定而須在工程顧問及法團發出指示之前提供施工用料或展開工程，承建商須為立即遵守該法定規定而提供合理需要的施工用料及工作人員，承建商亦須就該緊急情況及正採取之措施立即通知法團及工程顧問。

22. 合約本質

本合約包含雙方的全面同意及理解，並取代雙方任何舊有協議，除非經雙方正式簽署文件，否則本合約不得改變或增補。

附錄

保固期	十二個月
開工日	由工程顧問發出書面開工通知後 7 天內
完工日	壹佰貳拾個工作天 (120 Working Days)
過期賠償率	每天港幣 2,000.00 元
中期付款相隔時間	三十天
付款寬限期	法團收到中期付款通知書後 21 天內 (Period of Honouring Certificate)
保固金百份率	獲批中期付款的百份之十
保固金限額	合同總價的百份之五
決算期	全部完工後十二個月內
履約保證金額	工程合約總額百份之十 (10%)

註：

1. 若工程預計將逾期進行，總承建商有責任以書面向法團 / 工程顧問提交將逾期時限及合理原因，而工程顧問將就所提交資料進行審批，並作出接受與不接受之決定。待發出正式書面回覆及認可後，此逾期申請方為有效。如超過原定施工限期，法團有權收回及中止總承商之承造權而另覓他人承造，一概損失由原來毀約之承建商負責，不得異議。
2. 承建商於每期遞交申請工程糧款時，在工程顧問要求情況下：包括及不限於提交工人支糧記錄、物料單據記錄等，不得異議。

6

第六部份

一般項目說明

建築材料及產地標準維修工程項目所採用建築材料及產地標準必須符合英國標準(British Standard)，用途均需按本標書要求或符合以下法例標準：

- 1.1.1 材料製造商及供應商的施工規格；
- 1.1.2 英國標準；
- 1.1.3 香港法例第 123 章建築物條例及其附屬法例；
- 1.1.4 香港法例第 102 章水務設施及其附屬法例；
- 1.1.5 香港法例第 406 章電力條例及其附屬法例；
- 1.1.6 香港法例第 95 章及消防條例 572 章及其附屬法例；
- 1.1.7 香港法例第 400 章噪音管制及有關環保條例；
- 1.1.8 香港法例第 59 章工廠及工業經營建築地盤(安全)規例及安全守則；
- 1.1.9 香港建築署所編訂之「一般施工說明」(General Specification for Building)；
- 1.1.10 香港水務署所編定之「香港水務標準規格」及「水務設計指示」(A Guide to the Preparation of Plumbing Proposals)；
- 1.1.11 香港機電工署編定的「電力(線路)規例工作守則」；
- 1.1.12 香港電力有限公司或中華電力有限公司編定的「供電規例」；
- 1.1.13 英國電機工程師學會所編訂的「電器裝置規例」；
- 1.1.14 香港消防處所編訂之「最低限度之消防裝置及設備守則」及「裝置及設備之檢查、測試及保養守則」。

(一) 建築材料及產地標準

承建商必須在工程造价中，包括工程顧問可能要求進行的所有測驗及檢驗(不論成功與否)的有關費用，如額外工人，物料及運輸費用。

(二) 工程進度表

承建商必須在定判後七日內，呈交該工程詳細進度表給工程顧問審批，進度表須說明各工序的方法程序及流程，同時進度內須說明各項工序所需的時間。

(三) 施工圖則

承建商必須在工程顧問要求後兩星期內，呈交有關工序的施工圖則作審批。工程顧問及法團有權批准，修改及否決施工圖則的設計。承建商須在工程經理於施工圖則被否決後的指定時間內，修改有關施工圖則及呈交再作審批，承建商不得因工程顧問對施工圖作出修改或否決的決定而另行收費。

(四) 工程記錄及報告

承建商須於每一日呈交上一日的工程報告及工程顧問要求的資料以作記錄，承建商須在工程顧問的指引下，提交工程的照片記錄。

(五) 工程指引

承建商根據工程顧問可能要求之程序及方法指引進行有關工程。

如工程顧問認為整項工程可能不可以在完工日期內完成，工程顧問可要求承建商提前完成工程內其中項目，承建商不得另行收費。

- (六) 安全措施
承建商須在整個工程期間遵守勞工處地盤安全之有關係例。
- (七) 工程整理
承建商須在整個工程期間，保持工地及工程所用的物料，機器及其他用品整理，並須於工程期間定時清理工地，以及進行工序檢查。
- (八) 施工時間
承建商必須按以下的工作時間施工，及符合政府有關部門(如勞工處、環保署等)之要求，其中包括噪音限制、工作時間等。
星期一至星期六 : 9:00 am– 6:00pm
公眾假期、星期日 : 不可施工
- (九) 員工管理
- (1) 承建商必須委派最少一位工地主管長駐工地，對是項工程進行監督。
 - (2) 承建商更需聘請一位註冊工地安全主任在施工前呈交一份安全計劃書予工程顧問審批及每隔 30 天對本工程進行期間之各項安全措施呈交報告，以保障法團及各業主利益。
 - (3) 於施工期間所有承建商員工必須在工地範圍內配帶工作證及穿著整齊制服。
 - (4) 所有承建商員工均需登記身份證於工地辦事處，並須呈交副本予法團以資識別。
 - (5) 承建商更需定期與工程顧問及法團開會，以處理有關工程進度及投訴事宜。
- (十) 工程運作
為保持大廈在翻新工程過程中能正常運作不受影響，承建商須於施工期間作出以下安排：
- (1) 工地主管須於每天開工前後，巡視工地電力及水喉渠務掣房，以確保水電正常。
 - (2) 緊急維修組員工須於緊急情況下，24 小時處理有關事項。
- (十一) 防盜保安
- (1) 於施工前承建商須去信該區警署，呈報是項工程之開展日期，以便警方於工程期間能加強關注大廈之保安工作。
 - (2) 於大廈棚架四週，承建商須設有足夠射燈照明及有刺鐵絲以防盜賊攀爬。
 - (3) 位於後巷等棚架，必須與地面保持高度，以防夜間盜賊。
- (十二) 工料漲跌
- (1) 承建商在報價時，須顧及日後之材料價格及工資之變動，並需預計在其價格，承建商不得藉詞工料漲跌而要求補償或調整價格。
 - (2) 承建商在報價前，必須視察工地實際環境及依據圖則自行計算本工程所需數量及負責其準確性。中標後不得藉詞數量有差異而要求補償。
 - (3) 凡遇有圖則更改而引致數量有增減時，則依照合約內已折實價計算增減工程費，另外工程顧問取消任何一項工程，承建商不得藉詞要求任何補償或調整價格。
- (十三) 工地管理
於施工期間，承建商必須保持工地清潔，更需負責每天清除及運走當日所有工程廢物、泥

頭、雜物等，或收集於指定臨時收集地點，絕不可堆積於工地任何其它地方，以確保大廈內走火通道無阻。如有發現，法團可另聘請和支付他人清理及運走所有廢物及泥頭，並把所有有關費用作為債項向承建商追討，或從本合同應付或將會支付的款項中扣除。

(十四) 材料規定

所有工程所使用之材料必須嚴格根據特別項目說明及工程項目表所列出之規定或工程顧問同意之相等材料，在運抵工地時，所有材料必須以原廠供應商之容器包裝封妥及印有供應商之名稱、註冊商標及當中材料及其顏色之詳細描述及資料。所有材料必須儲存於預先許可之位置，在任何時間及工程顧問之指示下，所有材料必須可供工程顧問檢查。

(十五) 工程噪音及騷擾

承建商須注意工地的位置及鄰近的現有建築物，並在安排工序時需盡量減低工程對鄰近建築物及住戶，或對鄰近道路的交通情況，造成之噪音和塵土的騷擾，承建商須遵守所有香港現行法例，並須根據環境保護署的減低建築工程噪音指引。

(十六) 工地指令

承建商須在工程日記內，記錄工程顧問或其被授權人士對他或他的工地管工所作出的工地指令。包括工序指引，日期及時間，並須得到工程顧問或其被授權人士簽署作實。承建商須在任何時間提供工地日記給工程顧問檢查。

(十七) 承建商額外賠償

承建商須每月提交所有因工程正常受干擾所產生的損失和支出的賠償及工程延長的申請，並提供所有有關資料以便工程顧問考慮。

(十八) 日工賠償

若承建商要求提出日工賠償，須於申請前三日通知工程顧問。

(十九) 工程臨時供水

業主於有需要時會以無償形式提供工程所需的供水。而承建商須負責所有臨時接駁工作及工程後還完工作，並承擔一切費用。

所有臨時接駁工作及還完工作須由政府註冊水喉承建商進行安裝，並提交安裝臨時水錶的申請，所有工程需令到工程顧問接納及滿意。

(二十) 工程臨時電力供應

法團或業主於有需要可依合約提供工程所須的電力，而承建商須負責所有臨時電力供應接駁工作及工程後還完工作，並承擔一切費用。所有臨時電力供應接駁工作須由政府機電工程署的註冊電器技工進行安裝，並需遵守本地有關電力供應公司的要求和提交安裝臨時電錶的申請，所有工程須令到工程顧問接納及滿意。

(二十一) 棚架及其他有關工作

承建商須在投標時一起提交所有棚架，接蓬及工作平台的建築方法及設計安排給工程顧問及業主接納。

承建商須負責一切因工程需要的棚架工程，並須遵守現行建築地盤(安全)條例，並需委任

一位有技能人士進行檢查及呈交報告「建築地盤(安全)條例之表十二」,並提交有關棚架安全聲明資料。

棚架工程須符合本文件內特別項目說明(一)之棚架工程說明規則。

(二十二) 承建商之物料貯存倉工場及辦事處

在工程顧問的同意下,承建商可在工地內的適當地方,興建物料貯存倉,工場及辦事處,並於工程完成後拆去所有臨時建築物及修好有關地方。

獨立易燃物品倉須置在工程顧問批准下的位置,任何易燃物品如油性漆油,稀釋劑,光油,瀝青產品及其他同類物品,都不可存於在工程進行之大廈內。

(二十三) 鄰近物業,道路及公共設施的保護及維修

承建商須保護鄰近物業,道路及公共設施,避免因工程進行及承建商或次承建商的工人所導致的損毀,並完全負責其所導致損毀的維修及費用,及確保業主免受任何有關損毀所引致的賠償及訴訟。

(二十四) 工人

承建商及其次承建商須僱用適合的工人進行工程。

(1) 監督工作,須由有技術及經驗的行內技術人士,如工地管工,助理或適當的技術,半技術及非技術人士進行。

(2) 工程內之工作,須由適當的技術,半技術及非技術工人進行。

如工程顧問對任何工人於工程進行中的表現及行為有所不滿,和認為其工人不適合進行工程內的工作,可以要求承建商或次承建商停止僱用有關工人在工程內工作。其工作需立即由工程顧問批准的適任人仕補上。

(二十五) 樣本,物料的審批

所有外露物料的樣本須在訂貨前經工程顧問審批。有關樣本須在定判後七日內呈交,以便在指定物料缺貨時有足夠時間選定代替物料。承建商須在工程進行前提供有關裝飾物料及顏色的完全樣本給工程顧問及法團批核。而提交的樣本不少於 600 X 600 毫米。

(二十六) 工地管工

承建商須僱用一名全職工地主管及在工地主管離開工地期間,一名工程顧問批准及擁有同等資格及經驗的代工地主管。

(二十七) 記錄圖則,維修手冊等

承建商須在實際完工後兩星期內,提供一式兩份記錄或實際完成圖則及維修手冊。保固金會在以上文件得工程顧問接納後,才會在保固期滿後發還。

(二十八) 總體協調

承建商須對工程總體協調完全負責,其責任包括但不限於以下工作:

(1) 工程內各行業及工序交接的協調工作。

(2) 確保工程依照批准承建商編製工程進度表,施工日期表及施工程序而進行,並確保工程內各項目須遵守有關項目說明,圖則及工程顧問的指示。

(二十九) 天氣的保護措施

承建商須提供一切有效的保護措施，避免因天氣對工程所造成的損毀，並負責一切有關費用。

(三十) 傷害、損毀及保險

(1) 人身傷亡

- 1.1 承建商須負責因本工程施工而導致或引起有關任何人身傷亡按照法例規定或習慣法所須付的任何費用開支、債務、損失、索償要求或訴訟，並給予法團保障，使之無任何損失。但如上述情況是由於法團或法團所負責人士的行為或疏忽所引致，則承建商無須向法團負賠償之責。
- 1.2 在無損承建商須對法團作出保障之責任下，承建商須遵照僱員賠償條例為其僱員所可能遭到的傷害之事故所引起的責任問題投保，並在合約工程施工過程中繼續維持此項保險。承建商亦須肯定各分判人已遵照僱員賠償條例為其僱員投保及在合約工程進行期間繼續維持此項保險。

(2) 財物損害或損毀

- 2.1 承建商須負責因本工程施工所引起或造成的任何房產或財產的損失或損毀（此處不包括工程本身的損害或損毀）所須付的任何費用支出、債務、損失、索償要求或訴訟，並給予法團保障，使之無任何損失。但如上述情況是由於法團、其僱員或代理人的疏忽，違反法定責任、遺漏執行或違反合約，則承建商無需對法團負賠償之責。
- 2.2 在無損承建商需對法團作出保障之責任下，承建商需為有關本條款所述的責任投保，並在合約工程進行其間繼續維持此項保險。每次意外事件所引發的任何一宗事故或一連串事故之保額須至少為港幣貳仟萬元正。
- 2.3 工程保險 - 如火災等

(A) 新造工程

承建商須為所有已執行的工程（包括臨時工程），及所有即將供工程施工使用、已運抵、放置或靠近施工工程現場而尚未安裝的工程用料及物品在完工日期前可能遭遇由如下原因造成的損失或損壞投保：火災、閃電、爆炸、暴風、暴雨、洪水、颱風、儲水箱、輸水設施或水管爆裂或溢流、地震、飛機或空中飛行物墜落、暴動或騷亂。有關保險須以法團、承建商及所有分判人名義聯合投保，保險金額須為不少於完全修復所需金額另加上15%專業費用以及清理或棄置廢物碎料的所需費用。如一旦發生本條款所述意外事故並引起索償，待保險公司人員完成現場視察調查之後，承建商須盡其努力將受損壞的工程修復或更換，清理廢物碎料及繼續並完成本工程。除按保險規定所得到的賠償金額（並減去作為專業費用的比率）外，承建商均不得就有關受損壞工程或物料或物品以及廢物碎料的清理要求支取任何款項，而承建商應得的金額，按照規定在合約監管人簽發證明書後依期支取。

(B) 原有財物

法團需為原有財物（包括由法團所擁有或所負責的物品），本工程及所有供工程施

工使用、已運抵、放置或靠近施工現場而尚未改裝的工程用料及物品所可能遭遇由如下原因所造成的損失或損壞投保:火災、閃電、爆炸、暴風、暴雨、洪水、颱風、儲水箱、輸水設施或水管爆裂或溢流、地震、飛機或空中飛行物墜落、暴動或騷亂，如一旦發生本條款所述損失或損壞並引起索償，合約管理人按照指示要求承建商修復及修補有關損失或損壞。而該指示所要求進行的工作按照規定計價。

(3) 投保證明

有關 2.1、2.2 及 2.3(A) (如適用者)條款所提及的保險項目，在法團合理要求下，承建商須出具證明，證明承建商已購買並維持有關保險繼續有效。至於 2.1(B)條款(如適用者)所提及的保險項目，在承建商合理要求下，法團須出具證明，證明法團已購買並維持有關保險繼續有效。

(三十一) 損失及費用支出

1.1 工程進度受干擾

1.1.1 如承建商由於下述非其能力所控制的原因導致工程進度受實質的影響並蒙受任何直接損失及/ 或須負責擔額外費用支出，而合約條件並未明確規定須將該等損失及/ 或費用支出償還承建商，則承建商須通知合約管理人：

1.1.2 承建商未有在時限內收到合約管理人發出所需的工作指示、施工圖則、施工細則或施工水準要求；或

1.1.3 承建商按3.5條款進行任何工程更改項目；或

1.1.4 承建商被要求將任何覆蓋好的工程打開供檢查，又或者被要求對任何施工用料或物品進行查驗，除非所進行的檢查或查驗顯示有關工程、施工用料或物品與本合約要求有不符之處；或

1.1.5 法團所聘用的供應商，承建商或其他人士延遲送貨或進行工程，而該等貨物或工程並非本工程的組成部份；或

1.1.6 合約管理人已發出指示，要求延遲對本工程的某部份進行施工。

如出現上述任何情況，合約管理人須從速確定所引致的損失及費用支出(如有者)。

(三十二) 糾紛的解決辦法

1.1 協商

因本合約所引起或與本合約有關的任何糾紛或爭議，法團與承建商須先嘗試以誠意儘速透過協商解決。從開始履行本合約起計十天之內，法團及承建商須各自委派一名高級負責人並賦與其權力處理糾紛事項，而該兩名負責人以不參與本合約工程的日常管理工作為宜。如糾紛或爭議一旦發生，該兩名負責人至少會面一次及試圖以誠意解決糾紛或爭議。任何一方均可以書面提出與對方會面，會面安排在發出會面通知書起計十天內舉行，時間及地點須經雙方同意。但如該兩名高級負責人在會面之日起計二十一天內仍無法達成任何辦法解決糾紛或爭議，又或者會面通知書發出日起計二十一天內雙方仍未進行會面，則法團或承建商均可按照4.2條款將事件提交調停。

2.1 調停

如因本合約引起或與本合約有關的糾紛或爭議未能按 1.1 條款所規定的時限解決，則法團或承建商均可要求將有關事項透過調停方式解決。經雙方同意選定調停人後，該調停人即可與法團及承建商會面商討，決定調停程序。而調停人的費用及支出將由法團及承建商各負擔總數的一半。

3.1 仲裁

3.1.1 如屬以下所述情況，法團或承建商可將糾紛或爭議事項提交仲裁，仲裁由一名仲裁員依據在進行仲裁期間生效的「香港國際仲裁中心簡易形式仲裁規例」處理。

3.1.2 調停開始之日起計二十八天內仍無法解決糾紛或爭議；

3.1.3 雙方按 1.1條款舉行首次會面之日起計二十一天內並無提出將事項交付調停；

3.1.4 任何一方已按 1.1條款發出會面通知書，但在通知書發出日起計二十一天 仍無法安排會面。

3.1.5 仲裁員在無抵觸其一般權力的情況下，有權：

3.1.6 在本合約內容修正以使合約能如實反映法團與承建商之間的真正協議。

3.1.7 在認為合適的情況下，指示進行測量及/ 或計價，以便確定法團及承建商各自的權利。

3.1.8 查明及判定任何證明書、工作指示、意見、決定、要求或通知中所註明或包括於上述文件中的任何款項。

3.1.9 即使在沒有任何上述證明書、工作指示、意見、決定、要求或通知的情況下，仲裁員仍然可對提交的所有糾紛事項作出決定。

3.1.10 仲裁員的裁定是最終的，對法團與承建商同樣具有約束力。

為要符合仲裁條例，所有糾紛將按照仲裁條例第作為本地的糾紛處理。

4.1 解決糾紛的時限

所規定的任何時限均可在法團及承建商雙方書面同意下延長。

按上述 1.1、2.1及3.1 條款提出進行的協商、調停及仲裁可在本合約執行期間提出，無論法團或承建商均不得以進行協商、調停及仲裁為理由而免除其繼續履行本合約所規定的責任。

7

第七部份

施工材料說明

(一) 棚架工程說明規則

(1) 工程範圍

承建商須依照章程內所說明之項目及工程顧問指示之方法及符合勞工處的職業安全之棚架安全守則，供應熟練工人、棚竹、竹笏、拉棚用之鐵線、大杉、鋅鐵皮、支架及其它所需配件、搭拆棚及臨時鋼鐵有蓋行人通道工具及機械、搭拆妥全部棚架工程。

(2) 價格包含說明

- (i) 承建商所報之總價應包括搬運棚架、搭拆棚架、拉安全雙層尼龍網、搭運身橋、每隔五層搭斜蓬用鐵線拉棚、將拉棚之鐵線改位及拮拉棚用之鐵線、定期修棚、執笏、搭拆。
- (ii) 承建商所報連工包料搭拆天花架之單價，需免費包括搭拆四邊牆身及天井牆身批盪棚架。
- (iii) 全部安全雙層尼龍網均由承建商供應本工地，承建商所報之價包工地內搬運、拉網、拆網，整理及修葺安全網，及在完工後捲妥及運走。

承建商須將上述各項之費用適當地計入其價格內，不得藉詞價格不包而要求補償。

(3) 材料說明

- (i) 承建商負責供應搭棚之適當新竹、竹笏、大杉、尼龍網、鋅鐵皮、鐵線、臨時鋼鐵有蓋行人通道頂蓋、支架及其它所需配件等。
- (ii) 內層安全網須為直徑最少 3.5 毫米的耐用防燃尼龍網所組成、中至中距離不可超過 50 毫米。外層安全網須為細密的尼龍網。

(4) 施工說明

- (i) 承建商須每星期例行修補棚架、更換竹笏，在此段期間以外，如工程顧問發覺棚架、竹笏或臨時鋼鐵有蓋行人通道有需要修補之處，承建商亦需派工人將需要執補之地方修補，以確保安全，同時所執補之費用亦應包在承建商之總價內。
- (ii) 所有存放棚架、支架及其它有關配件等之地方，必須事先徵得工程顧問或法團之同意，才可存放。如承建商沒有徵求同意，而將此等物料任意堆放，工程顧問有權要求承建商立刻將此等物料搬離至指定地方存放，如承建商不遵從或拖延工作，工程顧問有權另找他人代為清走，一切費用均在承建商糧款中扣除。
- (iii) 如棚架因搭建不穩固或質量差而倒塌，一切清理及重造損毀之工程所引致之費用將由承建商負責。
- (iv) 承建商所搭建之棚架及臨時鋼鐵有蓋行人通道，應免阻礙用戶開啟窗門或阻塞出入口通道。
- (v) 固定棚架所用之鐵釘、纏門在清拆棚架後必需拔除，在搭拆棚及臨時鋼鐵有蓋行人通道過程中，遇有對外牆油漆、防水層、等造成損毀，承建商需負責造妥。
- (vi) 承建商需造好適當之設施避免非法利用棚架進入大廈，包括在棚架底層安裝有刺鐵絲網。
- (vii) 依照工程顧問指示安裝足夠之泛光燈(Spot lights)於棚架頂層及底層。為免引起火警，承建商須將泛光燈週圍的尼龍網，帆布更換為鋅鐵皮。
- (viii) 遇有颱風襲港，承建商應將棚架上受風之尼龍網，帆布除下，待颱風過後重新鋪回，承建商應注意一切因颱風造成之棚架損毀，由承建商負責，有關之維修費用應適當地計入投標價內，不得藉詞要求補償。

(二) 修補石屎工程說明規則

(1) 工程範圍

承建商須依照章程內所說明之項目及製造商或供應商指示之方法，供應熟練工人、工具及機械造妥全部修補石屎工程，工程包括修補石屎裂縫、石屎碎裂、石屎蜂窩、鋼筋除銹、更換損壞鋼筋等.....。所有工序須符合工程顧問要求。

(2) 價格包含說明

承建商所報連工包料造妥石屎修補之單價包括以下各點：

- (i) 提供工具(如鎚仔)及工人測試、記錄大廈內外牆及所有公眾地方石屎損毀情況；
- (ii) 供應一切材料(英泥、砂、石、Ronacrete 系列之維修物料)、工具(包括磨機、鋼絲刷等)及工人；
- (iii) 材料之損耗；
- (iv) 材料之運費；
- (v) 將所有需要修補地方呈交工程顧問審批；

(3) 物料

應該採用 Ronacrete 系列之維修物料作為石屎維修及保護的物料，或符合項目經理要求之同級材料。以上物料需依照製造商或供應商指引施工。

(4) 施工說明

(i) 檢查及記錄剝落或損壞的結構體

承建商須替工地所有內外牆、大廈走廊、走火樓梯及未有在此提及之公眾地方進行嚴謹的視覺檢查及測試，例如透過鐵鎚輕敲(Hammer Tapping Test)以確定剝落及損壞的範圍，然後將測試報告連同有關照片及每點損壞石屎之面積呈交項目經理審批。所有呈上之照片內須用直尺清楚顯示損壞石屎之尺寸。

工程顧問或其工地代表有權參與檢查。

在進行任何修葺前，應先以書面通知工程顧問或其工地代表以獲得事先批准，承建商圈出剝落、破裂或損壞的結構部份的範圍。當在施工期間發現其他新的脆弱或損壞結構體，承建商亦應通知工程顧問。

ii) 砍開損壞之混凝土

確定損壞之混凝土面積後，應該用輕型的機械或手錘和鑿砍開至距離鋼筋最少十五毫米之距離。修補地方的邊緣應用鋸或其他認可方法垂直於混凝土的表面鋸開，以避免有不規律或不規則的邊緣。

承建商應盡量減少原有鋼筋(尤其是埋於原有混凝土之內)和良好石屎層的損害。用以接合新砂漿或混凝土之外露表面部份，必須先清潔妥當及除去所有鬆散的碎石灰塵或油脂。

iii) 鋼筋之預備

外露的鋼筋條若要保留，應用鋼絲刷刮除去所有鬆散銹鱗片和鐵銹。機械刷和磨等之使用，應由工程顧問批准。

若發現生銹鋼筋條的橫切面積比原有的損耗多於 15% 時，相等於該面積的新鋼筋條必須要銲接於已生銹的鋼筋之上，重疊接口不能少於 100 毫米。

承建商必須在完成鋼筋和混凝土預備工序前五個工作天通知工程顧問，(以通知屋宇署有關人員進

行檢查)，及後方可繼續施工。

在完成鋼筋和混凝土預備工序後，原本石屎底層應以乾刷刷去所有鬆散塵埃和污垢，在批補材料前先將清潔之石屎面用水濕潤。

應根據製造商的施工步驟：加上兩層 Unicell Primer (1:1.5)沙漿作防銹底油及底漆用。

施工時，應用底板或邊模。

補回之石屎必須高出原有鐵位 20 毫米。被更換的鐵需焊接於原有位置，使達到指定的覆蓋面。所有石屎覆蓋層應由工程顧問批准。

石屎表面應完全弄濕和讓底部石屎自然吸收。用 Ronacrete Unicell 25/40 包裝石屎維修沙漿加在已塗上 Unicell Primer 的石屎表面。

所有用作修補的砂漿應嚴格地根據製造商的指示，和必須符合 BS 5262 : 1976 的標準。

iv) 砂漿之護養 (Curing)

正確的修補及護養方法應由工程顧問批准。

經修補的地方將會被隨機抽樣作分離疊層和空隙測試，但樣本不會多於 1%的修補面積。

當石屎與修補物料之間出現分離疊層或有大量空隙時，修補用的砂漿就不能再接受或由工程顧問決定有否需要審慎地進步的測試。所有有關進一步的測試或工程的費用由承建商負責。

v) 承建商建議使用的物料

在考慮會否採用承建商所建議使用而不是項目說明所指定的物料的時候，考慮的條件應包括該物料的有關測試數據、該物料在類似香港氣候下的使用狀況記錄及該物料是否達到原先項目說明內的物料效能。如承建商所建議使用的物料被批准使用，承建商需依照製造商對該項目的說明及建議來使用。

物業的保護

在施工期間，應對該物業作出適當的保護，例如覆蓋及保護該物業。

在維修期間，特別在進行結構體擊碎及鋼筋清潔工序期間，承建商應提供足夠的防禦板或其他保護措施，並對這些保護措施給予適當的保養。

在每天工作完結後，應徹底地清洗所有地方。

vi) 維修記錄

在任何維修項目完成後的七日內，承建商應向工程顧問及法團以一式兩份呈交已完成的維修項目的記錄報告。這些記錄應以相片及文字形式表示，並以符合呈交報告予屋宇署形式為準，需包括以下資料：

地點	:	(層數、仰面等等)
維修位置	:	(包括損壞地方的物料描述及圖則描述)
維修日期	:	
維修類別	:	
維修所採用之材料	:	
維修面積	:	
照片	:	
維修工序	:	定位/打鑿石屎鐵枝除銹/油底油/修補完成

vii) 聚氨酯填縫(POLYURETHANE INJECTION)使用說明程式

將鬆散及已脫落之砂石及雜碎物清除。

沿裂縫邊每隔 150 毫米鑽 45 度角小孔至裂縫中位(小孔約 16 毫米直徑)。

將膠嘴插入已鑽的小孔上。

如有需要，可在裂縫表面塗上一層膠水以防止聚氨酯(Polyurethane)流出。

用高壓泵將 RONABOND PU55 膠漿經膠嘴射入裂縫內直至有多餘的膠漿流出。

待 3-5 分鐘後，將膠漿重新經膠嘴射入裂縫以確保沒法再射任何膠漿為止。

程式完成後，清除所有膠嘴及清潔裂縫表面，並用英泥沙批蕩修補已鑽之小孔。

viii) 聚酯填縫(EPOXY INJECTION)使用說明程式

將鬆散及已脫落之砂石及雜碎物清除。

由裂縫一端開始，用 RONABOND EP22S 膠水將膠嘴粘著在裂縫中間。

用 RONABOND EP22S 膠水塗於裂縫表面以防止聚酯(Epoxy)流出。

待表面膠水幹透後，從裂縫一端的膠嘴開始將 RONABOND EP22S 射入裂縫內直至有多餘的膠漿從下一個膠嘴流出，接著將此膠嘴密封，再將膠漿射入下一個膠嘴，重覆此程式直至全部完成。

當 RONABOND EP22S 乾透後，清除所有膠嘴及清潔裂縫表面。

V 型切割裂縫

以 V 型切割闊的裂縫，表面闊度需不少於 10mm。

(三)油漆工程說明規則

(1) 工程範圍

承建商須依照章程內所說明之項目及製造商指示之方法，供給熟練工人、工具及機械造妥全部油漆工程，範圍包括大廈外牆，大廈走廊，走火樓梯，及未有此列出之公眾地方。

(2) 價格包含說明

承建商所報連工包料造油漆之單價須包括以下各點：

- i) 供應一切材料、工具(包括沙紙、油掃等)及工人；
- ii) 材料之損耗；
- iii) 材料之運費；
- iv) 將所有需要油漆之地方及位置預先清淨、剷滑、搨灰及用沙紙磨滑；
- v) 包造妥一切油漆樣版給項目經理及法團；
- vi) 保護附近物件不被油漆染污。

(3) 材料

大廈內、外牆： 承建商必須採用標書內已訂明之材料或符合工程顧問及法團要求之同級材料。承建商在訂購油漆料前必須將預算訂購之油漆說明書及色版交工程顧問批准之後，才可訂料；同時在施工前，必須免費供應及造妥一切大色版最少(1m x 1m)，經工程顧問批准後，才可施工。在任何情況下，所有漆油均不得混加〈魚油〉或其它稀釋劑。

(4) 施工說明

- i) 承建商必須在乾爽之情況下進行施工，在潮濕有霧*之天氣均不宜施工。
*註：潮濕有霧於本合約之定義為香港天文台於當日公佈之相對濕度達至百分之八十五。
- ii) 承建商必須依標書內已訂明的材料生產商之施工程序進行施工。
- iii) 除合約內註明油漆可採用機械噴油或獲工程顧問准許之方法外，承建商不准使用機械噴油及油
輻油漆。承建商在進行機械噴油時，必須保護附近物件免被油漆污染。
- iv) 承建商必須依照工程顧問之指示造妥全部工程，工程顧問發覺承建商之工人手工欠佳或所用材
料未能符合工程說明之要求，則一切重造及引起之所需費用均由承建商負責。
- v) 承建商須自備工作架，如承建商認為有必須搭橋架才可進行油漆工作者，承建商可徵得工程顧
問批准後自行搭架。承建商須將因符合上述施工說明而引致之費用適當地化入其價格內，不得
藉詞價格不包而求補償。
- vi) 承建商須聯同材料供應商之認可施工者在工程顧問發出實際完工證明書前提供一份物料及工
作技術保證書（Guarantee），標書內已訂明的外牆油漆保證年期為最少 **5年**，或依合約提升至
7年 / 10年，以保證防水能力、油漆品質及技術。該保證書需註明於此段期間，如外牆出現油
漆剝落(Paint Peeling)、油漆水泡（Bubbling）、油漆氣泡（Blistering）等問題，承建商須負責於
工程顧問指定的日期內免費維修以上問題。

(四) 渠筒工程說明規則

(1) 工程範圍

承建商須依照章程內所說明之項目及製造商或供應商指示之方法，提供熟練工人、工具及機械造
妥招標章程內全部渠筒工程，包括更換糞渠及污水渠。

(2) 價格包含說明

承建商所報連工包料更換糞渠及污水渠之單價須包括以下各點：

- i) 供應一切材料、工具及工人；
- ii) 拆除及運走舊渠；
- iii) 材料之損耗；
- iv) 材料之運費；
- v) 供應、安裝及接駁各類不同呎碼的渠筒、不銹鋼喉碼等；
- vi) 開窿、拉窿；
- vii) 供應及操作機械；
- viii) 項目經理驗收前之一切保護設施。

(3) 材料

- i) 所有渠筒材料必須符合下列之要求或呈交工程顧問批准才可使用：

材料	英國標準
UPVC 糞渠及氣喉	BS4514
UPVC 污水渠	BS4514
渠筒接駁溶劑	BS4346
不銹鋼喉碼(Grade 316)	BS1449 Part4

- ii) 承建商應選用“寶獅牌”的 UPVC 喉管及配件及必須用符合章程或符合工程顧問及法團要求之

同級材料，同時承建商不得藉詞材料與預算有差異而要求補償。

(4) 施工說明

- i) 承建商須裝妥全部換渠工程，並由工程顧問於地盤負責檢驗收，如發現承建商所造有不依照供應商或工程顧問之指示，或不符合本工程各說明及規則和有關標準，承建商必須立即將該等工程拆去及重造至合符標準為止，一切所引致之費用均由承建商負責。
承建商必須遵照工程顧問所訂之進度及施工方法造妥全部工程。
- ii) 承建商在接駁渠喉時應盡量減少彎位。
- iii) 由於污水渠採用密封式設計，故此除得到工程顧問特別許可，所有污水橫枝喉必需加回隔器。
- iv) 承建商必須呈交詳細的施工計劃書及施工程序以供工程顧問批核，其中須包括臨時接駁等安排。
- v) 施工期間，承建商必須每天清理所有未完成之單位，而提供足夠的安全措施，以確保單位內其他設施能正常運作。
- vi) 喉碼距離需符合下列標準：

UPVC 渠筒直徑(mm)	直渠喉碼距離(m)	橫渠喉碼距離(m)
32	1.2	0.5
40	1.2	0.5
50	1.2	0.6
65	1.2	0.6
80	1.8	0.9
100	1.8	0.9
150-375	1.8	1.2

- vii) 喉管鋪設在地下時，需有不少於 40 毫米厚石屎床鋪底，然後填回泥沙，與地面距離不少於 75 毫米。
- viii) 喉管在套筒內須預留 5 至 12 毫米空位。
- ix) 過牆喉接駁位須用 1:1.5 英泥沙漿混合 Unicell Primer 防水添加劑填補。
- x) 喉管互相接駁需用 “Dow Corning 789”或同等材料封妥。
- xi) 只可在非受力牆上開鑿渠窿。
- xii) 新舊喉接駁，新喉須入牆不少於 20 毫米深，然後用 1:1.5 英泥沙漿混合 Unicell Primer 防水添加劑填補。

(五) 更換公眾窗工程說明規則

(1) 工程範圍

承建商須依照章程內所說明之項目及製造商指示之方法，提供熟練工人、工具及機械承造招標章程內維修或更換所有舊公眾窗框架、窗框及玻璃。

(2) 價格包含說明

承建商所報連工包料維修或更換所有舊公眾窗框架、窗框及玻璃須包括以下各點：

- i) 供應一切材料、工具及工人；

ii) 拆除及運走舊窗框架、窗框及玻璃；

iii) 材料之損耗；

iv) 材料之運費；

設計、供應並安裝鋁窗，熱浸鉛水鐵窗，包括窗框架、窗框、2 分鐵線玻璃、六毫米厚鋼絲網清玻璃、防水水泥灌漿，硅酮膠密封料，白色塑牀油膏填縫，固定擋板，擋風條，止水帶，小五金，合成樹膠玻璃墊條，結構支架，支撐，螺栓，錨件等，及所有其它必須的配件及附件等，在運送及安裝時須加上保護層以防止刮或損壞。所有設計須符項目說明，安裝玻璃之方法，必須呈交工程顧問審批。

(3) 施工說明

i) 承建商須維修或更換舊窗框架、窗框及玻璃，並由工程顧問檢查驗收，如發現承建商所造有不依照工程顧問之指示，承建商必須立即將該等工程拆去及重造至標準為止，一切所引致之費用均由承建商負責。

ii) 承建商必須遵照工程顧問所訂之進度及施工方法造妥全部工程。

iii) 所有安裝之手工及燒焊之手工則經由工程顧問批准。

iv) 材料必須符合下列之要求或經項目經理批准才可使用：

a. 窗玻璃為 2 分鐵線玻璃(BS.952)。

b. 小五金必須符合建築署於一九九三年出版的建築及物料標準(General Specification for Building, 1993 Edition by Architectural Services Department)。

v) 承建商需提交所有窗之設計包括安裝方法給工程顧問審批。工程顧問有權更改設計，承建商必須免費按工程顧問指示更改設計以符合工程顧問或法團之要求。

工程顧問批准後，承建商方可訂購、生產及安裝此等窗戶。

承建商需按工程顧問批准之設計以工程清單內單價維修或更換所有窗。任何因工程顧問或法團更改設計之索償將不被接納。

(六) 更換大廈食水主喉工程說明規則

(1) 工程範圍

承建商須依照章程內所說明之項目及製造商或供應商指示之方法，提供熟練工人、工具及機械更換大廈食水主喉連所有配件。更換食水喉需入圖紙予水務署審批，完成後再報完工。

此項工程將包括由政府食水來水喉見光部份開始，至各單位水錶前最後一個配件止。

(2) 價格包含說明

承建商所報連工包料造油漆之單價須包括以下各點：

i) 供應一切材料、工具及工人；

ii) 拆除及運走現時食水喉管；

iii) 材料之損耗；

iv) 材料之運費；

v) 供應、安裝及接駁各類不同呎碼的渠筒、不銹鋼喉碼等；

vi) 開窿、攪窿；

vii) 供應及操作機械；

viii) 工程顧問驗收前之一切保護設施。

(3) 材料

- i) 所有喉管、配件必須依照屋宇署及水務署最新之所有條例及要求完成，完工後必須呈交竣工圖及有關水務表格予法團及工程顧問，以作記錄。
- ii) 所有銅喉管及配件必須符合英國歐盟標準 BSEN 1057 及 BSEN 1254，承建商應選用澳洲 Kembla EN1057-X-或符合工程顧問及法團要求之同級銅喉管(符合歐盟標準 EN 1057)。所有外露喉管必須油回磁漆，並配用 KBP Grade 316 不銹鋼喉碼。
- iii) 喉碼之間距約 1.2 米及打入牆身鐸固。喉碼亦必須為 Grade 316 不銹鋼。
- iv) 喉管超過 100 毫米或以上必須用熟鐵喉管(Ductile Iron)。
- v) 所有推進式(Push-in Type) 銅配件均採用 `S.L` 或同級，需附有英國水務學會(WRAS) 證書，並附原廠證明書。
- vi) 所有熔焊式(Capillary Type) 銅配件均採用 Kembla 或同級，並需符合 EN1254-1，並附原廠證明。
- vii) 所有皮芯掣均需全個掣身採用 `炮銅` (Gunmetal)材質，符合 BS1400 LG2，`TYT` 或同級，並需符合 BS1010，Ø15~50mm 絲扣接合符合 BS 21。
- viii) 所有銅掣(包括閘掣、球掣、止回閥及 `Y` 型過濾器)均需全個掣身採用 `炮銅` (Gunmetal) 材質，符合 BS1400 LG2，`TYT` 或同級，並需符合 BS5154 或 EN12288，Ø15~80mm 絲扣接口符合 BS 21
- ix) 所有生鐵閘掣均採用英國`TYT` 或同級，並需符合 BS5163 或 EN1074，內外環氧樹脂塗層閘體 (Epoxy Coated Body)，BS4505 PN16 法蘭。
- x) 50mm 及以下減壓掣均採用 `Welson` 或同級，炮銅掣身(Gunmetal Body) 結構需符合 BS1400LG2，最大減壓比例為 10:1，使用高流量(high flow condition)情況下，出水壓力不能下跌超過 0.5 bar (Off-set pressure)。
- xi) 65mm 或以上生鐵減壓掣均採用 `Welson` 或同級，內外環氧樹脂塗層掣身 (Epoxy coated body)，最大減壓比例為 10:1，使用高流量(high flow condition)情況下，出水壓力不能下跌超過 0.5 bar (Off-set pressure)，BS4505 PN16 法蘭。(S.S. #304 不銹鋼掣芯用於食水、S.S. #316 不銹鋼掣芯用於咸水)。
- xii) 所有生鐵球掣均採用`ACE` 或同級，並需符合 EN13789、內外環氧樹脂塗層掣身 (Epoxy Coated Body)，炮銅掣芯(Gunmetal trim)用於食水、S.S. #316 不銹鋼掣芯用於咸水，BS4504 PN16 法蘭。
- xiii) 所有生鐵 `Y` 型過濾器均採用 `ACE` 或同級，不銹鋼過濾網，內外環氧樹脂塗層掣身 (Epoxy Coated Body)，BS4504 PN16 法蘭。
- xiv)所有生鐵止回閥均採用 `ACE` 或同級，並需符合 EN12334，內外環氧樹脂塗層掣身 (Epoxy Coated Body)，炮銅掣芯(Gunmetal trim)用於食水、S.S. #316 不銹鋼掣芯用於咸水，BS4504 PN16 法蘭。
- xv) 所有生鐵”桶”型過濾器均採用 `ACE` 或同級，內外環氧樹脂塗層掣身 (Epoxy Coated Body)，不銹鋼過濾網，BS4504 PN16 法蘭，並附設逆向沖洗功能，方便清洗。
- xvi)所有生鐵消聲止回閥均採用 `ACE` 或同級，內外環氧樹脂塗層掣身 (Epoxy Coated Body)，

炮銅掣芯(Gunmetal trim)用於食水、S.S. #316 不銹鋼掣芯用於咸水。

- xvii) 所有生鐵蝴蝶掣均採用 `ACE` 或同級，尼龍塗層閥瓣 (Nylon coated disc)用於食水、316 不銹鋼閥瓣用於咸水。
- xviii) 65mm 及以下浮波掣採用英國 `Peglar` 或同級，炮銅(Gunmetal) 掣身，符合 BS1400 LG2 並需配合不銹鋼浮波使用，閥杆需完全穿過浮波式設計，確保浮波不會從閥杆脫落。
- xix) 80mm 或以上生鐵浮波掣均採用英國 `Glenfield` 或同級，內外環氧樹脂塗層掣身 (Epoxy Coated Body)，並需配合不銹鋼浮波使用，閥杆需完全穿過浮球式設計，確保浮球不會從閥杆脫落。
- xx) 所有不銹鋼織網避震接頭(S.S. Flexible Joint)均採用 `TOZEN` 或同級。
- xxi) 所有膠鼓式避震接頭(Rubber Connectors)均採用 `TOZEN` 或同級避震接頭，並需配合雙鼓式設計。
- xxii) 所有球墨鑄鐵喉管及配件均採用 `SL` 或同級 Class K12 球墨鑄鐵喉管及配件，並需符合 BS EN545 給食水使用，以 Flanges type PN16 之突緣接頭式配件、原廠膠圈、不銹鋼螺絲及絲帽進行接駁工序。如給排污水使用，需符合 BS EN598 兼配件內附環氧樹脂塗層。
- xxiii) 所有紅筒及配件(Epoxy Coated Cast Iron Pipe)均採用德國 `Duker` 或同級，並需符合 EN877，不銹鋼箍採用德國原廠 S.S.316 箍。
- xxiv) 所有喉碼均採用英國 `KBP` 或同級 Grade 316 不銹鋼喉碼。

(4) 施工說明

- i) 承建商須裝妥全部食水喉管工程，並由工程顧問地盤負責檢驗收，如發現承建商所造有不依照供應商或工程顧問之指示，或不符合本工程各說明及規則和有關標準，承建商必須立即將該等工程拆去及重造至合符標準為止，一切所引致之費用均由承建商負責。
- ii) 承建商必須遵照工程顧問所訂之進度及施工方法造妥全部工程。
- iii) 承建商在接駁食水喉管時應盡量減少彎位。
- iv) 承建商必須呈交詳細的施工計劃書、每星期停水時間表及施工程序以供工程顧問批核，其中須包括臨時接駁等安排。承建商必須預早七天個別通知各單位有關安排，於恢復供水後派員檢查，以確保供水正常。
- v) 施工期間，承建商必須每天清理所有未完成之單位，而提供足夠的安全措施，以確保單位內供水能正常運作。
- vi) 過牆喉接駁位須用 1:1.5 英泥沙漿混合 Unicell Primer 防水添加劑填補；喉管互相接駁需用 “Dow Corning 789”或同等材料封妥。
- vii) 待新喉工程完成，轉接系統後拆除舊有系統及修理損毀之水泥工程。所有喉必須固定及支持於預制之石屎承台上 “Concrete Plinths”避免破壞防水層及積水。舊有之承台須全部拆除及清走。外牆舊系統之喉管配件。
- viii) 若需要開鑿喉管窿時，承建商只可在非受力牆上動工。完成工序後，食水喉需經過壓力測試方法。
註：用於焊接食水喉管之焊料及含焊錫配件之焊料須無鉛焊料，及水務署認可材料。
所有焊接工程必須由認可技術人員執行，並配有足夠的防火措施。

(七) 鐵器油漆工程說明規則

(1) 工程範圍

承建商須依照章程內所說明之項目及製造商指示之方法，提供熟練工人、工具及機械造妥全部鐵器及木器油漆工程，範圍包括所有大廈之公共鐵器如樓梯扶手、公共鐵門、欄河、鐵梯及未有此列出之公共鐵器。

(2) 價格包含說明

承建商所報連工包料造油漆之單價須包括以下各點：

- i) 供應一切材料、工具(包括沙紙、油掃等)及工人；
- ii) 材料之損耗；
- iii) 材料之運費；
- iv) 將所有需油漆之地方及位置預先清淨、清剷銹漬及鬆脫舊油漬及用沙紙磨滑；
- v) 包括妥一切油漆樣版給項目經理及法團；
- vi) 保護附近物件不被油漆染污。

(3) 材料

承建商在訂購油漆料前必須將預算訂購之油漆說明書及色版交予工程顧問批准之後，才可訂料；同時在施工前，必須免費供應及造妥最少兩個樣版，經工程顧問批准後，才可施工。在任何情況下，所有漆油均不得混加〈魚油〉或其他稀適劑。

所有鐵器及木器所用之油漆材料必須符合下列之要求或呈交經予工程顧問批准才可使用：

	鐵器
1. 涂底料 (Primer coat)	Red Oxide Primer
2. 底油 (Undercoat)	SK Alkyd Primer
3. 面油 (Finish coat)	SK Alkyd Paint

(4) 施工說明

- i) 承建商必須在乾爽之情況下進行施工，在潮濕有霧之天氣均不宜施工。
- ii) 所有需造油漆物件之表面必須先清淨，清剷銹漬及鬆脫舊油漬，並用粗細砂紙磨滑，而一切油漆必須塗擦均勻，不可露底、深淺不勻、有淚痕、揀起泡、泡眼、不平及爆裂等情況出現。
- iii) 除合約內註明油漆可採用機械噴油或獲工程顧問准許之方法外，承建商不准使用機械噴油及油輓油漆。承建商在進行機械噴油時，必須保護附近物件免被油漆染污。
- iv) 承建商必須依照工程顧問之指示造妥全部工程，工程顧問發覺承建商之工人手工欠佳或所用材料未能符合工程說明之要求，則一切重造及引起之所需費用均由承建商負責。
承建商須自備工作架，如承建商認為有必須搭橋架才可進行油漆工作者，承建商可徵得工程顧問批准後自行搭架。承建商須將因符合上述施工說明而引致之費用適當地化入其價格內，不得藉詞價格不包而要求補償。

(八) 冷氣機排水喉工程說明規則

(1) 工程範圍

承建商於外牆指定位置安裝尺寸為 40mm 的新冷氣機去水喉主喉，去水喉須沿牆或/及柱牆身安裝，其他橫支喉尺寸為 32mm 及左右兩個曲尺接水位，包括橫喉、曲尺喉、不銹鋼包膠喉碼(316 等級)、網喉索咀及所有有關配件。

(2) 材料

所有 UPVC 膠喉及其他喉管配件均須為 Kinglion 或同級之產品。施工前承建商須提交有關產品之樣板或說明書以供審批。

(3) 施工說明

- i) 每處新安裝之冷氣機去水喉主喉均須接駁至最接近於地下至一樓位置之雨水喉管或一樓簷篷或天井地台去水位置。
- ii) 新造冷氣機去水膠喉曲位均需裝置活動生口蓋掩。
- iii) 新造冷氣機去水膠喉物料符合英國標準 BS5255/BS4514。承建商須提供及安裝軟網喉連不銹鋼包膠喉碼(316 等級)連接由已安裝之冷氣機接水盆或排水位至新裝企身冷氣機去水位。
- iv) 承建商須提交不銹鋼包膠喉碼(316 等級)之檢驗報告，並由政府認可實驗室(HOKLAS)簽核，其金額已包括在預備工程內。

(九) 防水工程說明規則

(1) 工程範圍

天台包括所有露天樓面等等。如報價單內並無指定工程範圍，則所有天台皆須進行工程。

(2) 材料

承建商須於防水施工前最少 30 日呈交以下文件供法團授權人士批核：

- i) 防水材料的詳細技術資料、安裝方法、大樣圖(例如：接口位、地腳位、邊沿位、收口位、管道通過平台及雨水出水位等等)及施工步驟。
- ii) 材料樣板。

(3) 施工說明

- i) 徹底鑿除原天面地台連企身內圍牆約 300mm 高舊有批盪面、防水層、隔熱層連底層批盪至原石屎表面，以及清除圍牆及地台舊有暗藏喉管於圍牆打鑿 25mm 深凹線。
- ii) 將工程範圍內的不健全的石屎結構、批盪及裂縫鑿除，消除鋼筋表面雜質，並採用修補沙漿或同等物料修復至原狀，清掃表面至適合進行防水工序。
- iii) 根據原設計的地台斜水度，採用修補沙漿材料新造底層批盪層，提供足夠及適當斜水度。採用修補沙漿造回地台與牆身接口位置批盪成 45 度斜角。
- iv) 於地台、牆身及內牆部份，採用指定防水物料或同等物料適當地噴/塗/鋪放上表面，按材料供應商的施工規格造回防水層及蓋上拉力網。
- v) 連續 48 小時進行天面試水工序，以確保防水效果滿意。
- vi) 完成試水後於防水層表面加鋪 1 層不小於 25mm 厚防水英泥沙漿斜水面層批盪。
- vii) 承建商須提供原材料供應商十年物質保證書。及承建商須發出承諾十年防水之保證書

(十)防煙門工程說明規則

(1) 工程範圍

如報價單內並無指定工程範圍，則所有逃生通道及機電房的門等皆須進行工程。報價已包括拆卸舊有門及依圖則設計安裝新門、玻璃及小五金。

(2) 材料

- i) 所有防火門須為專利設計產品。所有防煙門須為配合防火隔的抗火時效之門窗組件。防火門組件須符合英國標準 476(BS 476)第 20 及 22 部份之方法測試，並獲證明能夠在指定時間內抗火及保持完整性(integrity)，而走火樓梯及門廊(protected lobbies)的防火門窗組件除了完整性(integrity)之外更須有規定的隔熱效能(insulation)。所有防火門窗及防火門窗組件須能阻隔煙及火。防火門須緊貼門框並或裝上遇熱膨脹條。防火門及地台間之距離不能超過 4 毫米。所有防火門須能自動關閉。所有防火門窗須包括屋宇署或 HOKLAS 認可的證書以證明防火門窗的抗火時效。
- ii) 防火門之玻璃面積不得大於門面積之百分之二十五，玻璃須符合消防條例要求。玻璃片之厚度不得少於 6 毫米(6mm)。
- iii) 呈交有關防火門組件的防火/防煙測試報告(Test Report)，評估報告(Assessment Report)及防火/防煙證書(Fire Certificate)，並須符合屋宇署或 HOKLAS 認可的證書以證明防火門窗的抗火時效。
- iv) 所有防火門需能自動關閉。防火門需安裝有適當油壓門氣鼓，並符合英國標準 6459，第 1 部份 C 號。
- v) 工程需包括用適當物料，如 Ronafix 英泥沙(比例約 1:3) 或同級物料填補門框及牆身間的夾縫。

(3) 施工說明

- i) 將所有受影響及破壞的地方修補並回復原狀，必須依照施工標準有關要求進行。
- ii) 不論防火門窗位於何處，任何防火門窗不可拆除超過一天，而且絕對不可過夜。承建商須於最短時間內完成工程以把對住戶的滋擾減至最少。施工期間須提供臨時安全保護措施防止風雨影響室內及人/物件墜下。

(十一)防火窗工程說明規則

(1) 工程範圍

如報價單內並無指定工程範圍，則所有逃生通道及機電房的窗及百葉皆須進行工程。報價已包括拆卸舊有公眾樓梯窗及百葉連框，並須依法例要求，供應及新安裝新窗及百葉連框、玻璃及小五金。

(2) 材料

- i) 所有防火玻璃窗均委託香港屋宇署認可實驗中心進行耐火測試，所按照的標準為 BS 476 : Part 22 防火標準。測試包括完整性 (Integrity) 和隔熱性 (Insulation)，並獲取合格證書，合符香港屋宇署及消防處規例。
- ii) 所有產品均擁有合資格測試報告，規格由半小時至兩小時防火效能(以投標報價欄內列明為準)。確保防火窗之質量及實際效能，以及在發生火災時可起到阻止火燄蔓延和防止燃燒煙氣流動。

(3) 施工說明

- i) 施工期間須提供臨時安全保護措施，以防止風雨影響室內及人/物件下墜。
- ii) 任何防火窗不可拆除超過一天，而且絕對不可過夜。承建商須於最短時間內完成工程，以把對

住戶的滋擾減至最少。

(十二) 防火圍板說明規則

(1) 工程範圍

如沒有指定工程範圍，則所有逃生通道至入屋前之所有電線、電話線及訊號線皆須進行工程。報價已包括釘裝金屬架及安裝防火板連相關一切小五金等，並須依法例要求，於所有流量計、電錶、顯示燈等，供應及新安裝維修生口門及防火小五金等。

(2) 材料

走火樓梯內的電錶須供應及安裝為具不少於一小時(或以上工程項目報價欄所述時限及較高標準者為準)防火能力的外罩“Promat”或同級物料圍封。

(3) 施工說明

- i) 所有圍封物不應減少現時逃生通道的最小闊度及兩米無阻高度限制。
- ii) 施工規格要符合屋宇署、消防處規定。

(十三) 消防工程說明規則

(1) 工程範圍

承建商須依照章程內所說明之項目及製造商或供應商指示之方法，提供熟練工人、工具及機械維修/更換大廈消防設備連所有配件。

消防系統及設備由香港法例第 502 章《消防安全(商業處所)條例》、香港法例第 572 章《消防安全(建築物)條例》、香港法例第 95 章《消防條例》及附屬法律、香港消防處出版之「最低限度之消防裝置及設備守則 2005 年版」及「裝置及設備之檢查、測試及保養守則」、所訂明及以本標書所訂明大廈的原有的消防系統和設備。而進行上述工程時，必須確保沒有抵觸香港法例 123 章《建築物條例》及附屬法例。

(2) 價格包含說明

承建商所報連工包料造消防工程之單價須包括以下各點：

- i) 供應一切材料、工具及工人；
- ii) 拆除及運走廢置喉管；
- iii) 材料之損耗；
- iv) 材料之運費；
- v) 供應、安裝及接駁各類不同呎碼的喉管、不銹鋼喉碼、龍頭、閘掣、配件等；
- vi) 開窿、拉窿；
- vii) 供應及操作機械；
- viii) 工程顧問驗收前之一切保護設施。

(3) 材料

- i) 所有喉管設備材料必須符合下列之標準要求或呈交樣辦，得到工程顧問批准才可使用。

材料	標準
鍍鋅喉管(中級)	BS 1387 (M)
螺紋接駁配件	BS 1431 及 BS1256
Ductile Iron 喉管及配件	BS EN 545/ BS 4772-1988
青銅閘掣	BS 5154
生鐵閘掣	BS5150, BS 4505
不銹鋼喉碼(Grade 316)	BS1449 PART 4

- ii) 其他未有說明的材料所採用標準，必須符合英國標準及其他認可的標準。並須符合消防處，水務處及屋宇署最新之所有條例要求為準。

(4) 施工說明

- i) 依香港法例第 102 章水務設施條例，由持牌水喉匠就是項工程供水設備設計及繪畫水管圖則以供水務監督核准，並在表格 WWO1037 內填寫擬採用的喉管及配件的有關詳情，連同表格 WWO46「建造、安裝、改裝或拆除內部供水設備或消防供水設備申請書」一併遞交水務監督批核。任何未獲水務監督辦事處所批准的喉管及配件不得在水管工程中使用。施工前，由註冊消防承辦商填寫「樓宇消防裝置因工程而暫停操作」的表格交予消防處，並在完工後就所承造的工程進行檢查及測試，填寫「消防裝置及設備證書」交予消防處，副本交予法團及工程顧問存案，以確保所有承造的消防裝置運作正常及合符現行條例。
- ii) 所有消防供水喉管除有特別註明外，均採用鍍鋅喉作為供應消防用水之供水管道，並以明喉形式做妥。安裝前必須清潔喉管及配件的表面。
- iii) 所有 Ø100mm 或以上的消防供水喉管，均採用球墨鑄鐵(Ductile Iron)喉管及配件。
- iv) 所有供水入水缸及由水缸排水之消防供水喉管，需更換至該水缸之外牆出入水位第一個舊有喉管配件位置止。
- v) 用機械切割構件以便拆除舊消防供水喉管及安裝新供水喉管，所有切割需對構件造成最少破壞，確保切割工程不會影響樓宇結構的安全性。待新置喉管完成，轉接系統後拆除舊有系統並做妥泥水收口。
- vi) 承建商需負責清除大廈所有廢置消防供水喉管、配件及喉碼，深入牆身的舊喉碼尾竿則需拔出或在深入牆身不少於 50mm 內切除，仍遺下的尾竿表面則進行除銹及防銹處理。
- vii) 所有天面或地台外露橫身喉管曲位需加建石屎基台連不銹鋼喉碼或角架作承托，而直喉則最少每相隔 1500mm 加建石屎基台一個，以避免破壞防水層。另將無用之基臺拆除及清走。
- viii) 所有新造之導管過穿地台、天花或牆身位置均需設置鉛水鐵套筒。所設置之套筒直徑應較所需安裝的導管直徑為大(約 12-25mm)，而所有直向導管穿過地台位置，需採用防火物料封閉套筒內之罅隙，以維持原來設計之樓面抗火效能。設置在天花及牆身之套筒不應超越其原來表面，而設置在地台之套筒應高於地台面 100mm。

ix) 喉碼距離需符合下列標準:

鍍鋅喉管直徑(mm)	直喉喉碼距離(m)	橫喉喉碼距離(m)
20-25	2	2
32	2.7	2.7
40-50	3	3
65-80	3.5	3.5
100-200	4	4
D.I.喉管(所有)	3	3

x) 申報工程完成後，工程顧問將於承造的工程範圍內作抽樣檢驗。

xi) 所有新造/ 維修消防供水喉管在接駁完成前進行檢驗-Pressure Test，壓力測試之水壓為系統操作壓力之 1.5 倍或以上，但不可大於 2 倍水務系統之操作壓力或喉管可承受之安全壓力(以較低為測試標準)，連續試壓最少時限為四小時，測試期間可獲接受的磅數為 $\pm 20\%$ 。總承建商需提供所有檢驗工具及器材，所有工具及器材必須在測試前進行檢定及調較，確定其可靠性。一切檢驗、修葺、修復及相關開支均由總承建商自行承擔及支付，法團及工程顧問均無責任作出任何費用補償。

8

第八部份

單價細數表

此頁面空白

項目	工程內容及細則	數量	單位	單價	金額 (HK\$)
1.	就本工程準備及提供之措施及工作				
1.1.	<p>保險 承建商在工程前必須購買是次合約工程所須之保險，包括承建商全險(Contractor All Risk Insurance)、勞工保險、第三者意外傷亡或財物受損責任保險及因工程導致火災、水災或風險保險等，不限次數意外責任賠償，而有關保險受保單之有效期需由施工當日至保固期完成為終止。保單需與業主立案法團及承建商及顧問公司及市區重建局等聯名，並清楚註明保障承建商、各分判商、工程顧問、市建局等相關人士。</p> <p>勞工保險 需按香港法例第 282 章(僱員補償條例) 規定，建築地盤保額以每宗個案保障最高索償額(不限宗數)為港幣貳億圓正 (HK\$200,000,000)。</p> <p>第三者意外保險 保額以每次事故計算，投保額不少於港幣貳仟萬圓正 (HK\$20,000,000)，不限次數意外責任賠償，施工前承建商需遞交保險單副本予合約管理人審核及存底保留。</p>	1	項		
1.2.	<p>履約保證金 承建商向註冊保險公司/認可機構購買工程合約總額百分之十(10%)之履約保證金(On Demand Bond)。承建商最少需在開工前七天遞交該份證明書(Letter of undertaking)予工程顧問審批及正本於開工後 30 天內給顧問存案，而該份證明之有效期需由施工當日至工程顧問簽發完工證明書當日止。</p>	1	項		
1.3.	<p>總承建商必須申報「肺塵埃沉著病基金委員會」表格 1 及表格 2，並負責繳付所有徵收費用。</p>	1	項		
1.4.	<p>跟據一九七五年工業訓練(建造業)條例第二十四第(一)款及第二十五第(一)款所訂，申報開工及繳付徵收之費用。</p>	1	項		
1.5.	<p>搭建棚架 蓋建雙行棚架，由地下至天面水缸頂，包括外牆明暗位(包括天井外牆)等，全部棚架鋪設安全尼龍網，於棚架底部加設斜棚(斜棚伸出不少於十呎)，全部設施必須按有關政府部門規定為準。棚架四周安裝足夠防水射燈連電線時間掣等，在地下及天台適當地方要加防盜棘線，減少盜竊的機會。(所有棚架工作需符合及根據香港法例第 59 章工廠及工業經營條例第 7A 條由勞工處處長發出之“棚架工作安全守則”指引及屋宇署制定</p>		平方米	請於此欄填報每 平方米價格	

項目	工程內容及細則	數量	單位	單價	金額 (HK\$)
	<p>“竹棚架設計及搭建指引”承建商須按勞工署規定，每 2 星期作定期檢查工地內所採用之棚架及機械，並填報安全紙 Form 5 予勞工署，副本須交予工程顧問及法團存檔。</p> <p>註：</p> <p>a. 如有需要， 承建商需負責懸掛市建局/房協之橫額。</p> <p>b. 射燈位置及數量由工程顧問/法團決定。</p> <p>c. 承建商必須無條件借用棚架予業主使用，但業主需於三天前提交第三者意外保險單副本及工人安全卡並以書面通知工程顧問及法團方可借用。</p>				
1.6.	<p>清拆棚架</p> <p>清拆棚架及運走，包括清除外牆所有用作拉棚之新舊鐵釘及爆炸螺絲等及將牆孔用防水英泥執色修補妥當。施工期間，如遇颱風或工程意外而引致棚架損毀/倒塌，而需重新蓋搭棚架之損失，與業主立案法團無關，全部由承建商負責。</p>	1	項		
1.7.	<p>臨時水電</p> <p>承建商需遵照現行有關條例，由法團指示水及電源位置，承建商自行接駁臨時水電。每天完工前，承建商有責任檢查及關閉所有臨時水電供應，並於所有工程完工時，清拆所有臨時水電供應系統及設備。</p> <p>(臨時水電費用由承建商承擔)</p>	1	項		
1.8.	<p>保護設施</p> <p>承建商需造好與工程有關之保護設施，包括提供告示、臨時篷、告示牌及圍板等。並提供地盤所須之一切安全器具及設施，包括工人施工時佩戴之安全帶、救生繩、安全帽、護眼罩及護耳罩等。</p>	1	項		
1.9.	<p>註冊安全主任</p> <p>聘請一名勞工處註冊安全主任，定期巡查地盤及每最少 30 天提交報告書，確保工地各項設施符合建築安全標準。</p>	1	項		
1.10.	<p>長駐地盤管工</p> <p>承建商需聘請及安排最少一名持有屋宇署適任技術人員(簡稱 TCP) T1 或以上資歷人士擔任長駐地盤管工，處理日常工作或突發事件，在施工期間，監管及向工程顧問及法團書面匯報工程進展。在施工前，承建商須提供該員工的有關履歷及資料，送往工程顧問審核及批准。</p>	1	項		

項目	工程內容及細則	數量	單位	單價	金額 (HK\$)
1.11.	清走泥頭廢料 於施工期間，承建商需於正常情況下每天清走泥頭廢料(如遇困難亦需於最短及合理時間內)，包括大廈公眾地方現有雜物，在施工期間，承建商需提出適當位置予顧問及法團審核，以作暫存因工程而引致之泥頭廢料，而地盤內不容許燃燒雜物廢料。承建商報完工前，必須做妥交貨時的清潔工作，並以主判人滿意為準。	1	項		
1.12.	小型工程監督制度 承建商需按照現時屋宇署之「小型工程監管制度」下，於所需申報之工程項目，準備及提交有關符合現時條例所需文件（如申報表格、施工前狀況照片、完工後照片、訂明圖則及監工計劃書等）	1	項		
<p>註：提交相片記錄</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 承建商須於工程施工前，向顧問公司提供大廈施工前彩色圖片及報告一套，以記錄大廈各公共設施及設備狀況。 2. 承建商須於工程進行期間，於每次工程例會前需向顧問公司就各工序施工進度提供彩色圖片及報告一套，以記錄各工序施工進度。 3. 承建商須於申請糧單時，向顧問公司提供已完成工序彩色圖片及報告一套，以記錄所批核工序施工進度。 4. 承建商須於工程竣工後，向顧問公司提供大廈完工彩色圖片及報告一套，以記錄工程竣工後大廈公共設施及設備狀況。 5. 任何相關於呈報屋宇署工程必須於每個工序步驟提供彩色圖片及報告一套，予顧問公司紀錄及存檔。 					
項目 1.0 金額					

項目	工程內容及細則	數量	單位	單價	金額 (HK\$)
2.	<p>鋼筋混凝土及批盪修葺工程</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 工程範圍包括但不限於驗樓報告內之公眾外牆內牆、明暗通天、走廊、樓梯、石屎水缸外及公用設施等之牆身，天花，樑，陣，圍牆，柱及結構部件等(不包括石屎水缸頂及內部)。有關內外牆可能破損位置可參閱附件的驗樓報告相片及圖示，而實際破損的數量則需按照工地環境及敲擊測試之結果而確定(私人地方及各單位內不包，如有需要由各戶自行安排處理)。 ➢ 於下列每一工序完成前，總承建商必需獲得僱主及工程顧問同意，方可進行下一工序。如發現任何未獲授權而預先進行之工程，僱主及工程顧問有權要求重新進行有關工序而無需作出解釋。 ➢ 承建商必須於申請此項目報完工時，同時附上相關之檢查報告、維修紀錄及拉力測試報告副本。(最終以屋宇署及顧問接受為準) 				
2.1.	<p>手鎚測試 (Hammer Tapping)</p> <p>於大廈外牆及內牆公眾位置，採用手鎚敲擊方式進行詳細敲擊測試“Hammer Tapping Test”，並勘察大廈所有公眾地方，把損毀、鬆脫、爆裂、撲落、不健全及滲水位置，以噴漆記認、拍照及編上獨立編號作記錄，交予工程顧問審批及法團存檔。</p>		平方米	請於此欄填報每 平方米價格	
2.2.	<p>批盪修葺</p> <p>將所有公眾地方之破損批盪鑿除，按工程規格，採用合約指定或同等物料進行修葺工序，使其回復原狀。</p>		平方米	請於此欄填報每 平方米價格	
2.3.	<p>鋼筋混凝土及石屎結構修葺 (所有公眾地方)</p> <p>將所有公眾地方之破損石屎結構鑿除，把現存鋼筋氧化、銹漬及非原有之物使用鋼絲刷徹底清除，與及按工程規格將所有鬆脫、破裂或損毀之混凝土及面層批盪鑿除移去，並在外露鋼筋氧化之周圍空出 15-20mm 之空間。如鋼筋之損壞情況嚴重(即損失的截面面積大於 15%)，則需供應及安裝附加新鋼筋固定其位置，以加強及鞏固結構，同時在新舊鋼筋接口鬆合規格之 Unicell Primer 混和英泥(1：1.5)或其他由工程顧問認可之鋼筋防銹底油。以上每項工序完成後，必須拍照以作紀錄。按規格澆注修補用之 Ronacrete Unicell 25/ 40 石屎砂漿及修葺至回復原狀。</p>		平方米	請於此欄填報每 平方米價格	
2.4.	<p>裂縫修葺 (結構性裂縫)</p> <p>將所有公眾地方之結構性裂縫切割至“V”形，採用合約指定或同等的維修沙漿進行修葺工序，使其回復原狀。</p>		米	請於此欄填報每 米價格	
2.5.	<p>裂縫修葺 (灌透性裂縫，沒有滲水)</p> <p>將所有公眾地方之灌透性裂縫，採用 Ronabond EP22S 系列(或其他由工程顧問認可之同級物料)之環氧樹脂膠及灌漿機，完全灌入至裂縫進行修葺工序。</p>		米	請於此欄填報每 米價格	
2.6.	<p>裂縫修葺 (灌透性裂縫，有滲水)</p> <p>將所有公眾地方之灌透性滲水裂縫，採用 Ronabond EP22S 系列(或其他由工程顧問認可之同級物料)物料及灌漿機，完全灌入至裂縫進行修葺工序。</p>		米	請於此欄填報每 米價格	

項目	工程內容及細則	數量	單位	單價	金額 (HK\$)
2.7.	<p>大廈樓梯位修葺 大廈樓梯位依原有式樣相近物料修補樓梯牆身、地台及級嘴，如有破裂、離底，先鑿除清理，再按指定工序和物料修補平整。 註：有關修葺位置 (包括但不限於): 可參考驗樓報告圖片 028、045</p>		平方米	請於此欄填報每 平方米價格	
2.8.	<p>認可拉力測試 由承建商聘用獨立測試實驗室，就曾經修補之位置進行拉力測試“Pull -Off Test”，測試之位置及數量由工程顧問決定。施工前，承建商需呈交實驗室機構或測試公司資料供法團及工程顧問審批。(最低限度每 25 平方米修補面/1 個測試位)</p>	1	項		
2.9.	<p>制作工序相片報告 就上述勘察報告每一修葺位置，必須拍照記錄，並需在夾附圖則標示位置，承建商必須於(a) <u>定位</u>、(b) <u>打鑿</u> (c)<u>鋼筋防銹處理及鬆底油</u>、(d) <u>回泥</u> 4 個工序上獨立提供相片報告予法團及工程顧問審批。為配合工序連續性進行，承建商可分開每幅牆面，獨立呈交報告。報告內必須有彩色相片(相片呎吋不少於 3R 或數碼相片)、維修編號、位置、樓層單位等資料。(詳細可參考項目 1 內相關要求)</p>	1	項		
項目 2.0 金額					

項目	工程內容及細則	數量	單位	單價	金額 (HK\$)
3.	更換排水管工程，地底渠井清洗及詳細勘察工程 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 工程範圍包括樓宇範圍內由雨水或污水集水井地面至頂層各公眾糞渠及疏氣喉、污水渠連橫支喉、雨水渠等，包括過穿樓板的渠管部份。承建商需到大廈進行勘察渠喉現狀，確保所承造的工程能配合現有各單位之排水設計，如喉管鋪排及安裝等。施工期間進行詳細檢查及改善各單位的排水喉管，以確保污水排放至適當集水井。 ➢ 承建商清拆外牆所有棄置之喉管、渠管及用防水沙漿填補舊有喉碼孔洞。 ➢ 承建商完成上述排水渠工程後，需測試或驗查大廈新造該段之排水系統，要達至不漏水及正常運作為準。 ➢ 承建商工程期間，需負責清理所有沙井內因施工所致之廢料及雜物，並保持暢通使用。 ➢ 承建商於申報此項目完工時，必須同時附上相關之維修紀錄副本。 				
3.1	更換糞渠連氣喉 清拆及運走大廈天台以下至 B/F 層地面舊有糞渠及橫向分支喉連疏氣喉，並於原有位置，重新供應及安裝糞渠連疏氣喉，按照原有呎吋模式，採用符合英國標準 BS 4514 及 BS 5255"KINGLION 寶獅" 或同級及配件連 Grade 316 KBP 不銹鋼包膠喉碼(或其他由工程顧問認可之同級物料)安裝妥當。		米	投標者必須填報數量及單價	
3.2	更換污水渠 清拆及運走大廈天台以下至 B/F 層地面舊有污水渠及橫向分支喉，並於原有位置，重新供應及安裝封密式污水渠，按照原有呎吋模式，採用採用符合英國標準 BS 4514 及 BS 5255"KINGLION 寶獅" 或同級及配件連 Grade 316 KBP 不銹鋼包膠喉碼(或其他由工程顧問認可之同級物料)安裝妥當。		米		
3.3	更換雨水渠 清拆及運走大廈天台以下至 B/F 層清水井，並於原有位置，重新供應及安裝雨水渠，按照原有呎吋模式，採用符合英國標準 BS 4514 及 BS 5255"KINGLION 寶獅" 或同級及配件連 Grade 316 KBP 不銹鋼包膠喉碼(或其他由工程顧問認可之同級物料)安裝妥當。		米		
3.4	清理沙井 工程期間，承建商需負責清理所有沙井內因施工所致之廢料及雜物。 (承建商必須於申請此項目報完工時，同時附上相關清洗沙井紀錄副本)	1	項		
3.5	地渠勘察工程 使用閉路電視系統進行地底渠務測試 (C.C.T.V. Inspection) 。完成後向工程顧問及僱主提交一式兩份勘察報告及錄影記錄。	1	項		
3.6	更換損毀之地底渠--(此項目不計算入總價)				
3.6A	地面打鑿開坑更換渠管 更換損毀之地底渠，及通往政府街井前之隔氣筒。將原有地底渠拆除及裝回以下內徑呎吋採用法國"PAM (Saint Gobain)"或符合英國歐盟標準 BS EN598(Ductile Iron Pipe) 兼配件內附環氧樹脂塗層，並必需達至建築事務監督之規格及符合渠務法例要求： 註：上述項目按實際需要施工，如不需做則按比例扣回工程金額予法團。 備註： 於完成更換地下污水渠後，承建商必須獲得顧問及法團許可下方可將掘開換渠之位置進行回泥工序，回泥經壓機加壓工序達至顧問滿意後，承建商需按照地下地台板之結構設計紮鐵及做回地台板及地台裝飾面(飾面需與有關單位商討)，並提交新完成之地底渠 As-Built 記錄給顧問存檔。				

項目	工程內容及細則	數量	單位	單價	金額 (HK\$)
	100mm	每	米		
	150mm	每	米		
	200mm	每	米		
	200mm. 以上其他呎吋	每	米		
	包工料新做鑄鐵沙井蓋連框	1	套		
	備註: <u>施工時間</u> 工作時間為星期一至星期六，每日均規定為上午九時至下午六時，並於拆改工程及收工時，必須做好臨時接駁措施，並即時恢復整個排水系統正常運作。 當進行鋪後天井渠管工程時，承建商必須與地鋪業戶做好預約安排。				
3.6B	加裝纖維管道				
	參考附件地渠圖紙，地底渠務測試(C.C.T.V. Inspection)報告，於損壞範圍採用機械式鑽刮清洗後再用纖維套坭修補(Relining)進行修補(圖紙紅色 / 藍色線所示，包括各相關配件)		米	投標者必須填報數量及單價	
項目 3.0 金額					

項目	工程內容及細則	數量	單位	單價	金額 (HK\$)
4.	屋宇及消防設施安全改善工程 > 工程範圍包括樓宇範圍內走火樓梯及公共範圍內之消防裝置及配備。 > 工程內容按照屋宇署對同類樓宇消防安全指示制定。合約承建商有責任確保有關工程符合上述規格要求。承建商必須於申請此項目報完工時，同時附上各相關物料符合建築物條例之耐火時效證明副本。				
4.1.	天台防火門： 於樓梯頂層通往天台之防煙門位置，提供及安裝具有不少於半小時耐火時效(F.R.P.) 不銹鋼物料(#304)防火門，包框，門五金等連證書。 承建商包括工料做好門頂不銹鋼擋水及石屎門檻基仔修口等。	2	隻		
4.2.	加裝防火版，範圍包括： B/F 層至天台逃生樓梯 於上述位置內的非緊急設備(電線及電力設施)等以防火版圍封。該等圍封裝置需具有不少於 1 小時耐火時效(F.R.P.) 連相關證書，並不可減少逃生樓梯/逃生通道的最少闊度及兩米無阻高度且達致隔熱效能。 備註：電線、電量計等設施的圍封裝置必須符合有關電力條例及電力公司供電則例的要求。		平方米	請於此欄填報 每平方米價格	(此仍選擇性項目，不計入總價)
項目 4.0 金額					

項目	工程內容及細則	數量	單位	單價	金額 (HK\$)
5.	外牆油漆粉飾工程 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 工程範圍包括樓宇範圍外牆、天面外圍牆、天井外牆、地鋪天井內牆身及水缸外等公眾位置。 ➢ 所有油漆工序必需先經工程顧問及法團許可下才可進行下一工序。 ➢ 總承建商及油漆廠需分別就施工規格及產品質素各自提供保用證明書。 ➢ 顏色由僱主決定並需均等遮蓋大廈原有舊色為標準。 ➢ 承建商於此項目申報完工時，必須提交承建商及原材料供應商分別發出之施工及品質保證書副本。該保證書必須符合合約要求。(即五年保證書)。 				
5.1.	清拆廢置物、晾衣架及喉管等廢置物 清拆外牆一切棄置之晾衣架及其他廢置物，包括金屬架、鐵器、釘頭、錨栓、有刺防盜鐵線、棄置電線、訊號喉等及舊有喉碼孔洞，最終須清拆之廢置物由法團決定。完成清拆工程後，採用 Unicell WF 防水沙漿”或經工程顧問認可的同級物料，將遺下孔洞填塞及批盪至平滑。	1	項		
5.2.	洗牆 採用 1,200 P.S.I.高壓噴鎗混合強力鹼性潔淨劑沖洗全座外牆，所有污漬乾淨後，再用清水沖洗壹次才可髹漆。 (承建商須填報清洗範圍面積_____平方米)		平方米		
5.3.	外牆現有油漆部份 <ol style="list-style-type: none"> a. 按 2.0 項修補石屎結構/批盪，及清洗外牆後，於穩固平滑的批盪上塗壹砵”SKK 系列” 或同級底油， b. 壹砵微彈性髮絲裂紋修補漿(毛軋)及兩砵 ”SKK 水性硅樹脂顏色系列面漆”或同級物料面漆，並需符合附件外牆油漆工程指引及技術規格要求，於完成後提供油漆廠發出之五年保用證明書。 	a. b.	平方米	請於此欄填報每 平方米價格 a. b.	
5.4.	外牆水管油漆 外牆上所有 UPVC 膠喉排水管及供水喉需同時髹上外牆同色之油漆。 註： <ul style="list-style-type: none"> ➢ 按照外牆分色髹塗外牆供水及排水喉管表層。 ➢ 物料送達地盆施工前必須經顧問認證後方能施工。 ➢ 施工前由承建商提供外牆分色設計，經法團代表決定。 ➢ 承建商需提供一切適當措施保護業戶之設施 	1	項		
5.5.	選擇性項目--(七年保用物料及證明書) 就上述 5.3 及 5.4 項目，提升可達致標準使用年期不少於七年油漆物料”SKK” (或經工程顧問認可的同級物料)，並於完成後提供油漆廠及承建商聯合發出之 七年保用證明書 。 註：只需填報由五年提升至七年保用證明之間的差額。	1	項		(此選擇項目不需填於總價) 由 5 年提升至 7 年保用證明之間差額
項目 5.0 金額					

項目	工程內容及細則	數量	單位	單價	金額 (HK\$)
6.	室內公眾地方粉飾工程 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 工程範圍包括但不限於樓宇範圍內牆、天花及公用房間等公眾位置。 ➢ 所有油漆工序必需先經工程顧問及法團許可下才可進行下一工序。 ➢ 顏色由僱主決定並需均等遮蓋大廈原有舊色為標準。 ➢ 承建商必須於申請此項目報完工時，同時附上相關之維修紀錄副本。 				
6.1.	室內公用地方 大廈內牆各層走廊及樓梯等公眾地方，由大廈入口至頂樓，剷除批盪面鬆脫漆油，清擦塵埃及雜質，採用英坭沙執補裂痕及執灰至平滑後，先掃兩砵“SKK”或同級之水性施拿底油，再髹兩砵“SKK”面漆(或經工程顧問認可的同級物料)，完成一砵後待牆身乾爽，通知工程顧問及獲批准後才可再髹上第二砵及於每層樓梯間適當位置噴塗樓層字數(約 6 吋字體)。		平方米	請於此欄填報每 平方米價格	
6.2.	拆除廢棄物 拆除大廈公眾位置之廢電線及執妥所有走廊和走火樓梯之凌亂電線或廢置喉管。	1	項		
項目 6.0 金額					

項目	工程內容及細則	數量	單位	單價	金額 (HK\$)
7.	防水工程 > 工程範圍包括樓宇範圍主天面、UG/F 層及 B/F 層。實際施工位置請參閱圖則 > (完工後需由承建商及物料商提供不少於 <u>10</u> 年施工及防水保證)				
7.1.	主天台面 (Roof Floor) 及上天面 (Upper Roof) 防水層工程 > 工程範圍包括整個大廈天台地台部份				
A	鑿除及修補工序 徹底鑿除原天面及上天面地台連企身內圍牆約 300mm 高舊有批盪面、防水層、隔熱層連底層批盪至原石屎表面，以及清除圍牆及地台舊有暗藏喉管於圍牆打鑿 25mm 深凹線。 將工程範圍內的不健全的石屎結構、批盪及裂縫鑿除，消除鋼筋表面雜質，按照 <u>鋼筋混凝土及批盪修葺工程(2.3-2.6)</u> 項目規格修補牆身破損石屎結構。清掃表面至適合進行防水工序。	1	項		
B	於裂縫鑿 V 形及用 Ronabond EP22S 系列(或經工程顧問認可的同級物料)。				
C	於鑿除面鋪一層 25mm 厚防水英泥沙漿填平全部地台及提供合適斜水度(建議 1:85)及明渠裝置，材料採用 Ronabond Primer 作為底油用途，然後用 Ronabond Floor Screed HD 系列 (或經工程顧問認可的同級物料)。				
D	用高壓噴射水清洗工程範圍。				
E	於其面上兩帖 Monoprufe WP 防水膜系統(或經工程顧問認可的同級物料)，待乾透後進行 50mm 注水測試(48 小時)。 註：防水物料需伸延至排水渠內。				
F	完成試水後，於防水層表面鋪盪一層不少於 40mm 厚防水英泥沙漿及提供合適斜水度及明渠裝置、渠閘等；批盪材料採用 Ronabond Primer 作為底油用途，然後用 Ronabond Floor Screed HD 系列(或經工程顧問認可的同級物料)。				
G	於伸縮縫位置唧膠 (承建商須提交物料給顧問審批)				
H	砌地台磚 於表面鋪砌內含隔熱板之水泥地台磚，及按照原來設計新造明渠，並於適當位置預留伸縮縫。				

項目	工程內容及細則	數量	單位	單價	金額 (HK\$)
7.2.	G/F, LG/F 及 B/F 防水工程 ➤ 工程範圍包括樓宇範圍內 G/F, UG/F 及 B/F 牆身及地台。實際施工位置請參閱圖則				
A	<p>G/F 明渠修補</p> <p>徹底鑿除原 G/F 層地渠及花槽破損的位置至原石屎表面，將工程範圍內的不健全的石屎結構、批盪及裂縫鑿除，消除鋼筋表面雜質，按照鋼筋混凝土及批盪修葺工程(2.3-2.6)項目規格修補牆身破損石屎結構)。清掃表面至適合進行防水工序。</p> <p>於鑿除面鋪一層 25mm 厚防水英泥沙漿填平全部地台及提供合適斜水度(建議 1:85)及明渠裝置，材料採用 Ronabond Primer 作為底油用途，然後用 Ronabond Floor Screed HD 系列(或經工程顧問認可的同級物料)。</p> <p>用高壓噴射水清洗工程範圍。</p> <p>於其面上兩帖 Monoprufe WP 防水膜系統或同等物料之防水物料，待乾透後進行 50mm 注水測試(48 小時)。</p> <p>註：防水物料需伸延至排水渠內。</p> <p>完成試水後，於防水層表面鋪盪一層不少於 40mm 厚防水英泥沙漿及提供合適斜水度及明渠裝置、渠閘等；批盪材料採用 Ronabond Primer 作為底油用途，然後用 Ronabond Floor Screed HD 系列(或經工程顧問認可的同級物料)。</p>	1	項		
B	<p>LG/F 疏水工程 (此項目不計算入總價)</p> <p>於 UG/F 滲漏位置牆身，開鑿疏水位及插入喉管，於地台開鑿引水明渠引導來自地面的雨水至清水井。</p>	1	項		
C	<p>B/F 疏水工程 (此項目不計算入總價)</p> <p>於 B/F 滲漏位置牆身，開鑿疏水位及插入喉管，於地台開鑿引水明渠引導來自地面的雨水至清水井。</p>	1	項		
項目 7.0 金額					

項目	工程內容及細則	數量	單位	單價	金額 (HK\$)
8.	什項翻新及改善工程 ---承建商須填報以下工程項目價單，由法團最終選擇工程項目 承建商必須於申請以下每一項目之報完工時，同時附上相關之維修紀錄副本。				
8.1.	公共鐵窗及鐵扶手翻新 檢查所有公共鐵器，包括但不限於天台、公眾樓梯及後樓梯的鐵窗、各層鐵扶手等等，如有損毀則補鐸維修，令其可維持正常使用水平，完成後髹上鐵器底油一砧，及髹上水性膠玉磁漆兩砧。	1	項		
8.2.	喉管油漆及鐵器維修翻新 所有大廈內外公共舊鐵器 / 喉管等，進行除銹後將鬆脫舊油清理，再以防銹底油 1 砧及防銹面油 2 砧或指定漆料覆蓋。如鐵器未能維修，按原有物料及呎吋新造。	1	項		
8.3.	G/F 平台及花槽照明設施修葺 (此項目不計算入總價) a. 所有位於大廈 G/F 平台，花槽路旁損毀的電燈杆進行除銹後將鬆脫舊油清理，再以防銹底油 1 砧及防銹面油 2 砧或指定漆料覆蓋。如鐵器未能維修，按原有物料及呎吋新造。 b. 所有位於大廈 G/F 平台，花槽路旁損毀的燈罩，按原有物料、呎吋及接近款式更換。	1 1	項 項		
項目 8.0 金額					

項目	工程內容及細則	數量	單位	單價	金額 (HK\$)
9.	私人工程 ：本頁工程項目只需填報單價，不需計算在總額內 註：是項為私人工程，承造與否將由個別業主自行決定，而所申報的工程金額將供各業主考慮。				承建商只需填報單價
9.1.	更換各單位排糞過牆喉 更換每戶由座廁接駁至外牆邊的整段排糞過牆喉，按照舊有管徑及位置採用合約指定或同等的材料承造。是項工程包括鑿除及採用合約指定的維修沙漿或同等材料修補是項工程所引致的孔洞，但不包括更換私人座廁及鑿補非原有遮蓋排糞過牆喉的修飾物。	每	個		
9.2.	更換各單位排水過牆喉 更換每戶由廁所及廚房接駁至外牆邊的整段排喉，包括地台去水喉，按照舊有管徑及位置採用合約指定或同等的材料承造。是項工程包括鑿除採用合約指定的維修沙漿或同等材料修補是項工程所引致的孔洞，但不包括更換及鑿補非原有遮蓋過牆喉的修飾物。	每	個		
9.3.	更換各單位鋁窗工程 更換每戶所有窗戶，拆除及清理現有窗框及相關物料，供應及安裝鋁質窗框連相關配件，內窗邊與石屎接口處啣回防水矽膠。承建商須於完成是項工程後作窗邊射水測試。是項工程包括鑿除採用合約指定的維修沙漿或同等材料修補是項工程所引致的孔洞，但不包括更換及鑿補非原有遮蓋的修飾物。	a.45mm 框料 b.50mm 框料	面呎		
9.4.	冷氣機接水盆 供應及安裝壹個冷氣機接水盆於冷氣機底部。是項工程包括將軟喉連接至大廈冷氣排水喉內。	每	個		
9.5.	隔氣 拆除單位內所有廢置隔氣，是項工程包括鑿除採用合約指定的維修沙漿或同等材料修補是項程所引致的孔洞，但不包括更換及鑿補非原有遮蓋的修飾物。	每	個		
9.6.	更換錶後食水喉管 於地下每戶水錶後至每戶外牆最後配件位置，按照原有呎吋及模式，重新供應及安裝食水銅喉，全部採用 Kembla 或同級銅喉管(符合歐盟標準 EN 1057)及配件連 Grade 316 KBP 不銹鋼包膠喉碼安裝妥當。 完成水管工程後，承建商需採用 1:3 英泥沙混合				

項目	工程內容及細則	數量	單位	單價	金額 (HK\$)
	Ronafix 防水劑將遺下所有洞口空隙填塞及批盪平滑。				
	3/F				
	2/F				
	1/F				
	G/F				
	LG/F				
	B/F				
9.7.	鋁質簷篷 按照「小型工程監管制度」要求，提供合資格建築專業人士及/或訂明註冊承建商，向屋宇署申報及填寫相關表格(MW05/06) 進行以下工程：供應及安裝壹個闊度不多於 200mm 鋁質窗簷於單位外牆邊的合適位置。是項工程包括鑿除及清理舊有簷篷，採用合約指定的維修沙漿或同等材料修補是項工程所引致的孔洞。	每	直米		
9.8.	拆除懷疑石棉物料工程 聘請註冊石棉承辦商 (Registered Asbestos Contractor) 負責清拆石綿瓦片。在拆除石綿物料的工程展開之前必須以書面方式通知環境保護署正式的工程展開日期及遵守相關要求。	每	直尺		
9.9.	不銹鋼晾衣架 按照「小型工程監管制度」要求，提供合資格建築專業人士及/或訂明註冊承建商，向屋宇署申報及填寫相關表格(MW05/06) 進行以下工程：供應及安裝壹個叁行式不銹鋼晾衣架於單位外牆邊的合適位置。是項工程包括鑿除及清理舊有晾衣架，採用合約指定的維修沙漿或同等材料修補是項工程所引致的孔洞。	每	個		
9.10.	按照「小型工程監管制度」要求，提供合資格建築專業人士跟據「家居小型工程檢核計劃」 檢查及核証 下列 4 項現有獨立單位私人設施：				
A	位於地面或平板上，用於支承空調機、冷卻水塔或任何相關通風管道的構築物；	每	個		
B	自建建築物外牆伸建的冷氣機支架；	每	個		
C	自建建築物外牆伸建的晾衣架；	每	個		
D	自建建築物外牆伸建的非混凝土建造的小型簷篷；	每	個		

項目	工程內容及細則	數量	單位	單價	金額 (HK\$)
9.11. A-D	<p>如檢查及核証上述設施符合安全規定及相關訂明建築物或建築工程規格，承建商需於完成後 14 天內向屋宇署呈交指明表格 MW06 及其他相關文件。</p> <p>註：如未能通過核証，設施擁有人需視乎情況按照「小型工程監管制度」規定，另行安排進行鞏固及改動工程，有關費用並不包括於此項目範圍內。</p>				

9

第九部份

工程總金額

此頁面空白

第九部份 工程總金額摘要

項目	有關強制驗樓之維修項目	金額 (HK\$)
1.	就本工程準備及提供之措施及工作	
2.	鋼筋混凝土及批盪修葺工程	
3.	更換排水管工程，地底渠井清洗及詳細勘察工程	
4.	屋宇及消防設施安全改善工程	
5.	外牆粉飾工程	
6.	室內公眾地方粉飾工程	
7.	防水工程	
8.	雜項翻新及改善工程	
項工程總計		

備註：

1. 承建商必須審閱此備註，投標時已假設知悉此備註及所有此投標書的所有工程項目文件都包括此前言備忘。
2. 本工程為採用總價合約形式(Lump Sum Tender)。承建商所填報的價格已包括所有不能欠缺的附帶工程及費用，單一細數表內填報的單價及數量只供分析及參考用途(For Reference Only)，不論填報的單價及數量與實際工地環境存在任何差異，亦不影響本部填報的價格及總價。
3. 承建商必需細閱招標文件內的各項條文及遵守一切條款，並有責任親臨工地進行視察及了解，檢查及檢討本文件與實際工地環境是否出現矛盾或含糊之地方。
4. 任何投標書若缺乏招標文件內所述之文件，其投標資格自動取消。
5. 所有物料各手工要求，除非另外說明，必須符合此標書說明的一般工程規格、特別工程規格、條款、單價、金額等供所有工程分項都必須依照上述規格執行。
6. 所有工程項目及內容投標價單 Bill of Quantity 填項的單價及金額都視作包括：
 - 人工及成本支出；
 - 材料貨品及所有支出(包括：運輸、送貨、上落貨、存貨、包裝退貨、處理吊運等費用)；
 - 材料及貨品安裝；
 - 使用機械費用；
 - 開鏢連損耗；
 - 開辦、成本、利潤、行政費；
 - 其他一切須符合所有工程規格的支出。
7. 所有此投標書文件的尺寸及數量只供參考，其準確度不予保證。承建商須在落價前，自行量度正確的施工範圍、尺寸及數量，最終以現場為準。
8. 承建商報價前，須參閱及了解所有標書內容、合約條款、基本措施、施工守則、材料規格和圖則等。如工程項目內容與上述條款、守則和規格等有衝突，以保障僱主最高利益的條款、守則和規格為準。工程顧問擁有標書和合約條款(包括投標文件、合約內容差異之處) 最終解釋權。
9. 有關電力裝置工程必須申報及領取機電工程署的指定表格(包括但不限於 WR1、WR2)。
10. 有關水務工程必須申報及領取水務署的指定表格(包括但不限於 WWO46)及提供持牌水喉匠的資料。
11. 有關消防系統裝置工程必須申報及領取消防處指定表格(包括但不限於 FS251、FS314abc 等)為準。
12. 承建商須向有關政府部門申報及領取一切為是次工程所需的表格、合格證書、圖則及有關書信文件等。

13. 承建商必須檢查投標書文件的內容和頁數等，如有任何缺漏、重複或不清楚的地方，承建商必須立即通知法團或工程顧問，並加以糾正。
14. 投標價亦視作包括所有施工時安全措施、臨時支架、永久屋宇署裝備的臨時改位、臨時工程、交通及人流改道安排、指示各防護工程等。此等額外支出，不能視作加賬申索。
15. 承建商的投標價視作包括所有其他未寫在此「工程項目及內容投標價單」Bill of Quantity 的工程支出。但必須要以確保完成合約工程；包括但不限於所有加改建、改位改道、填塞、執補及提交樣辦、施工大樣圖、材料貨品生產商資料，測試報告、供應追證明書及按照香港特別行政區須提交有關政府部門審批的文件圖則、政府法定收費等(除非另外註明)。以上的說明必須按照工程顧問的指示進行及得到工程顧問滿意為準。
16. 「工程項目及內容投標價單」的內容只視作為參考及不能視作是合約工程的全部及序述及說明。承建商可以入標時以書面補充、修改、說明任何承建商認為必須的工程項目及額外費用。這些補充不會視作擅先修改標書而投標被作廢。
17. 本合約內所有工程項目均須符合《建築物條例》、規例及相關作業守則而進行。倘若總承建商未有嚴格根據上述規例或違反《建築物條例》訂定的要求，工程顧問可根據合約條文向總承建商發出停工通知及向建築事務監督通報有關情況。
18. 不論出現任何情況，包括但不限於拖欠糧款（故意拖欠者除外）或集資出現困難等，總承建商有最終責任先按本合約訂明的時限內完成工作，然後再進行追討。

承建商已詳閱招標文件內的各项條文並同意遵守有關之一切條款：

承建商名稱： _____

簽署及蓋章： _____

日期： _____

空白頁面

10

第十部份

其他資料

- A. 外牆油漆技術規格
- B. 附件 3 共 4 頁 (承建商必須填妥後, 一併交回)
- C. 屋宇署驗樓, 驗窗指令
- D. 參考圖則
- E. 驗樓報告(只供參考)
- F. 外牆紅外線報告參考資料

註：項目 C 至 F 回標時不需要交回

空白頁面

外牆油漆技術規格

1. 概覽
2. 物料要求
3. 技術服務要求

附件 1: 承建商履行合約條文補充聲明

附件 2: 工程顧問服務補充聲明

1. 概覽

- 1.1. 此外牆油漆規格概述所列出的油漆作業標準可作為工程顧問撰寫標書的參考資料。市區重建局(市建局)提供此規格並不取代工程顧問的角色或減少其作為工程顧問應有之專業責任。
- 1.2. 所有油漆作業應嚴格依照油漆生產商之建議以及在工程顧問的監督下進行施工。
- 1.3. 工程顧問應指明外牆油漆系統應提供的性能保證年期(一般不少於5年的性能保證)。工程顧問應於工程合約內註明保證書的形式，即有關保證書是否由承建商與油漆供應商聯名簽發，還是獨立發出。若保證書為獨立發出，則承建商必須保證其施工質素及效果；油漆供應商則須保證其提供之物料的性能達到指定標準及要求。
- 1.4. 承建商在工程顧問的監督下籌備及進行油漆作業時應聽取油漆供應商的建議。而工程顧問亦應對物料選取批核及施工質量監控負責。而承建商須對施工質素及工藝水準負全責。承建商之施工不全面若導致油漆供應商拒絕簽發保證書，亦可能引致市建局扣除部分資助以反映有關工程項目未能妥善完成。工程顧問有責任於工程合約內訂定相關條款保障業主立案法團(法團)如因承建商之過失或不作為而令法團導致的損失。承建商除可能未能按合約獲取全數糧款外，反之更須向法團賠償損失。

2. 物料要求

- 2.1. 所有油漆的品種、品牌與顏色須經由工程顧問許可且法團接受。用於同一施工位置的油漆系統內的所有材料應來自同一產地並由同一生產商生產。
- 2.2. 所有油漆須以密封容器裝置，並配有供應商名稱和相關資料包括生產商標籤及施工指南。
- 2.3. 盛載油漆的容器在剛剛開罐作使用時不應出現油漆過量沉澱的現象，並能容易地攪拌均勻。油漆內亦不應出現塊狀、片狀結塊或異物。
- 2.4. 所有油漆須遵從《空氣污染管制(揮發性有機化合物)規例》對於揮發性有機化合物含量的限制要求。
- 2.5. 油漆系統最基本組合應包括底漆及面層油漆兩帖。
- 2.6. 所建議的任何油漆系統應包括一般建築油漆之性能，並因應個別工程所需，對以下油漆特性作特別關注：
 - a. 耐紫外綫 (UV-resistance)
 - b. 防霉(Fungal resistance)
 - c. 耐濕性 (Humidity resistance)
- 2.7. 無論所選用於此工程之外牆油漆為工程顧問所指明的系統或由承建商另作建議(亦必須獲得工程顧問之批核)，提供油漆之供應商應能提供測試報告/證書以證明油漆的各項性能完全符合規範之要求。此等測試報告/證書應由香港實驗所認可計劃 (Hong Kong Laboratory Accreditation Scheme, HOKLAS) 下之獨立實驗所或其他與香港認可處 (Hong Kong Accreditation Services, HKAS) 簽訂互認安排 (Mutual Recognition Arrangement,

外牆油漆技術規格

MRA)之實驗所簽發。工程顧問有責任確保所揀選之物料質素及有足夠之證明。承建商若建議改用其他產品時，亦應提交相關報告/證書予工程顧問以作驗證。有關報告及證書應為過去5年內所發出。

3. 技術服務要求

- 3.1. 法團、工程顧問應考慮僅甄選能夠提供以下技術服務的承建商以確保油漆的正確使用及依從油漆供應商的規格和要求。承建商若有意建議改用其他油漆產品時，亦應作同樣考慮並提交予工程顧問作批核。
- a. 回應法團就揀選及使用適當油漆之查詢；
 - b. 提供生產商施工守則及指南予工程顧問/施工人員；
 - c. 為施工人員簡介並示範所選油漆的標準作業流程；
 - d. 於工程合約期內就恰當使用建築油漆之事宜向工程顧問/施工人員提供意見及指引；
 - e. 於油漆工程進行至關鍵性步驟時進行現場視察，關鍵性步驟指：
 - 進行表面清潔和預備工作之前和之後
 - 施塗底漆之前
 - 施塗各層油漆之前
 - 拆除棚架前及油漆系統整體完工之時
 - f. 於每次視察後填妥驗收表格指出視察中所發現的任何不妥之處，方便工程管理團隊跟進；
 - g. 承建商出席視察及提交驗收表格記錄所發現之施工問題可為工程管理團隊提供意見。此舉並非要求承建商取代工程顧問之監工角色；

外牆油漆技術規格

- h. 就需要進行的執補或修整工程通知工程管理團隊並提供意見，以遵從生產商施工守則及指引並確保油漆工程的質素；及
 - i. 於工程完工時作最終查驗並遞交保證書。
- 3.2. 進行現場視察之承建商代表應於棚架上查驗外牆之油漆工程。
- 3.3. 為確保工程顧問及油漆供應商均能出席工程視察，承建商必須以書面形式預留合理時間於視察前作通知。
- 3.4. 承建商必須定期將有關驗收表格交予法團及工程顧問作檢查及記錄。工程期內，法團及工程顧問亦可隨時要求承建商提交有關驗收表格作查閱之用。
- 3.5. 工程顧問/承建商應向油漆供應商查閱由油漆生產商發出之一切證明文件或有關信函以證實油漆供應商能取得生產商的及時回應及支援以解決甄選及使用所選油漆過程中之技術問題。
- 3.6. 法團/業主代表為確保工程顧問及承建商能全面提供上述的技術服務，須要求工程顧問及承建商分別簽署附件 1: 承建商履行合約條文補充聲明及附件 2: 工程顧問服務補充聲明給予法團/業主代表作記錄並提交市建局作審核。

承建商履行合約條文補充聲明
(外牆油漆項目)

致: _____ (合約業主方, 後簡稱為業主)

維修工程名稱:

本公司 _____ (承建商名稱) 作為上述合約的
承建商明白業主已參加市區重建局(後簡稱為「市建局」)所推行的「樓宇維修綜合支
援計劃-公用地方維修津貼」進行上述工程, 並承諾在進行外牆油漆工程時確保一定質
素。為作出相應配合, 本公司亦作出以下承諾。

1. 回應業主或市建局有關所選用油漆物料的相關問題(例如: 質量及貨期等);
2. 聯絡油漆供應商就上述工程取得及採用適度的技術支援;
3. 提供油漆施工時間表詳列各項工序的施工時間;
4. 於工程期內進行現場視察, 基本包括:
 - 進行表面清潔和預備工作之前和之後
 - 施塗底漆之前
 - 施塗各塗層之前
 - 拆除棚架前及塗層系統整體完工之時
5. 配合工程顧問的監督工作, 並須於適當時間作出知會;
6. 於每次視察後填妥視察表格記錄施工情況並提交予工程顧問作跟進之用;
7. 依據工程顧問指示進行執補或修整工程確保工程質素; 及
8. 於油漆工程完工時與工程顧問作現場查驗。

本公司承諾向業主提供外牆油漆施工及質量保證書。

[承建商負責人簽署及蓋章]

[簽署人姓名及職位]

[日期]

『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)
[業主立法法團的名稱]

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]

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。

(承建商簽署及蓋章) _____

(承建商名稱) _____

(簽署人姓名及職位) _____

(日期) _____

『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。

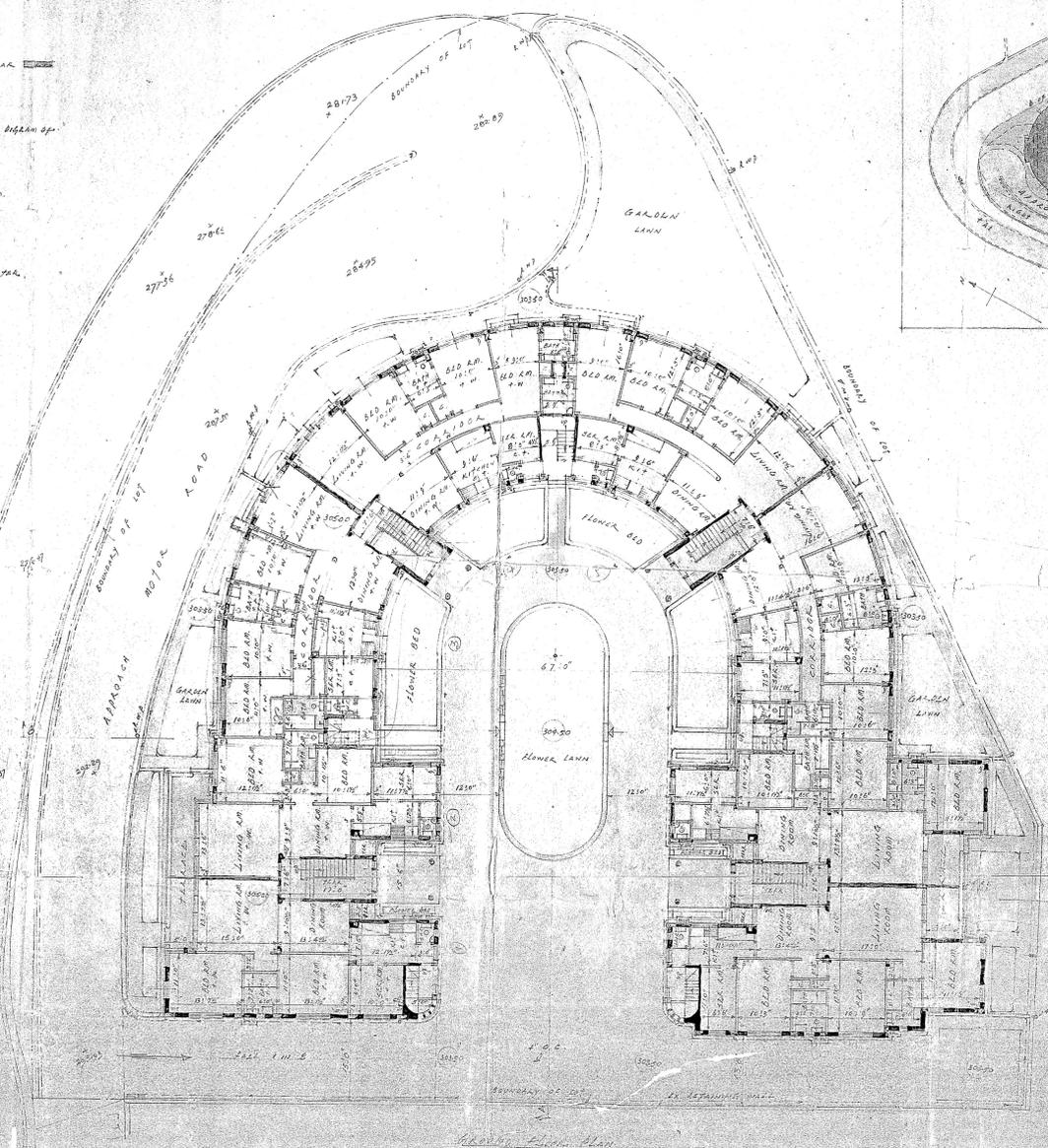
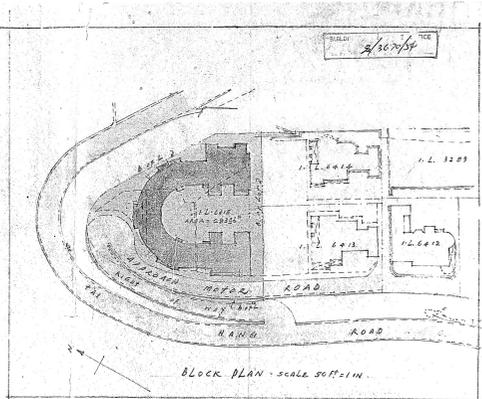
在本函件中，「豁免通訊」一詞即指[本人/我們]¹ 為獲得保險報價以計算投標價格而向[本人 / 我們]¹ 的承保人或經紀人發出受嚴格保密的通訊，以及為獲得[本人 / 我們]¹ 的顧問 / 分判承建商協助編製標書而向他們發出受嚴格保密的通訊。

(代表投標者姓名及簽署)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。

空白頁面

NOTE:-
 STONE & BRICK WORK TO BE BUILT IN CEMENT MORTAR.
 SIDERS OF MAIN STAIR TO HAVE NOT MORE THAN 3" TREADS.
 R.C.C. CHIMNEYS TO WINDOWS & DOORS TO BE FULL THICKNESS OF WALL OF 8" BED WITH 3-12" BARS. CALCULATIONS & DETAILS OF R.C.C. WORKS & STEELS DRAWN UP. MASONRY RETAINING WALLS TO BE SUBMITTED LATER. H. C. & W. R. HANDED PLANS TO BE SUBMITTED LATER. STAIR TO STAIR & TERRACE DOORS AND WINDO GLASS TO STAIR & TERRACE WINDOWS.
 R.C.C. FOOTINGS TO BE CARRIED DOWN TO FIRM GROUND. SET HIGH BEARER PILES TO BATH ROOMS & KITCHENS. 3" GRAVEL BLOCK & 12" BASHION WALLS IN ALL CEMENT MORTAR. SURFACE TO BE 1 PART OF CEMENT & 3 PARTS OF SAND.
 F. B. REQUIREMENTS TO BE FULLY COMPLIED WITH. STEAM WATER DRAIN PLAN TO BE SUBMITTED LATER.



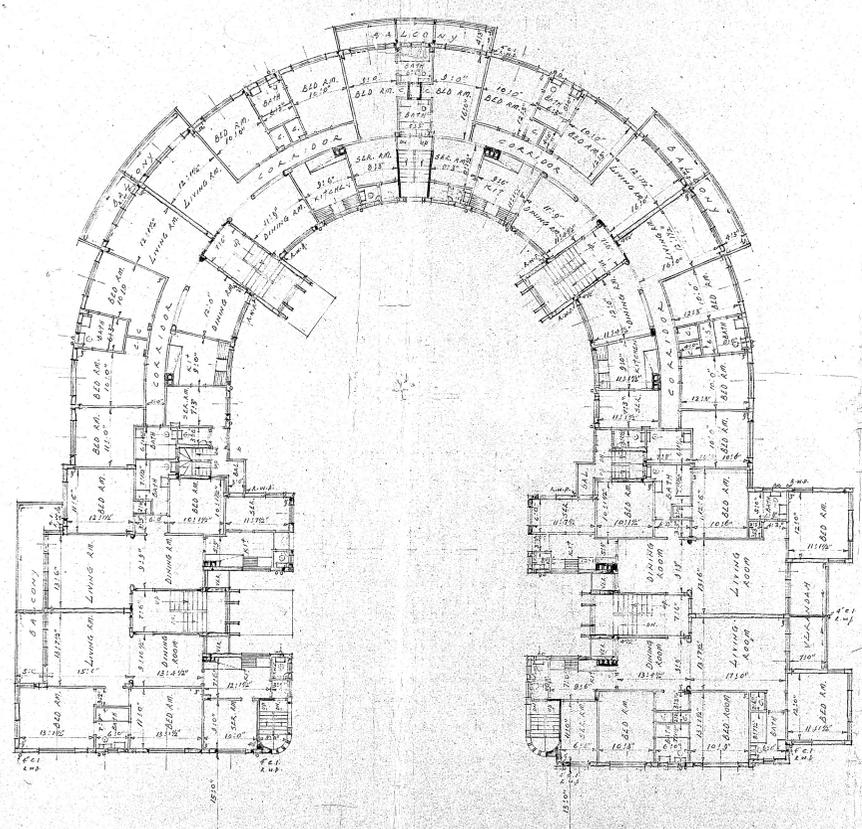
RECEIVED BY
 1/10/1914

APPROVED
 DATE 7/10/1914

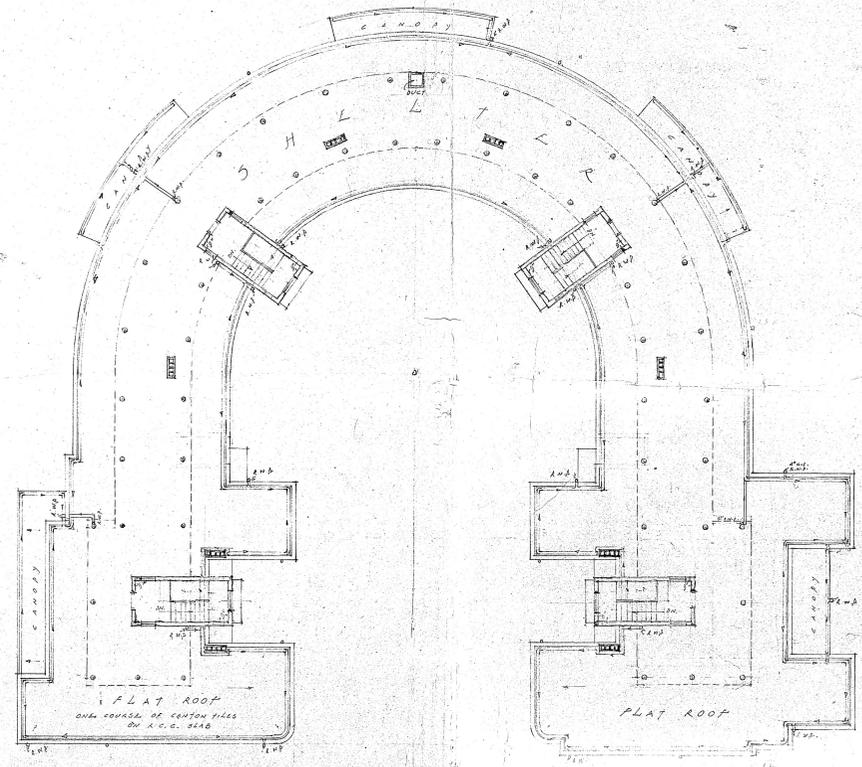
1/10/1914

DRAWING NO. 2 1 L 6475 ANG FUNG TERRACE TAI HONG ROAD SINGAPORE APARTMENT HOUSE SCALE 8 1/4" = 1' H. S. TAN ARCHT. 1/10/1914

ADDRESS: TERRACE
D.P. NO. 7367-58



1ST 2ND & 3RD FLOORS PLAN



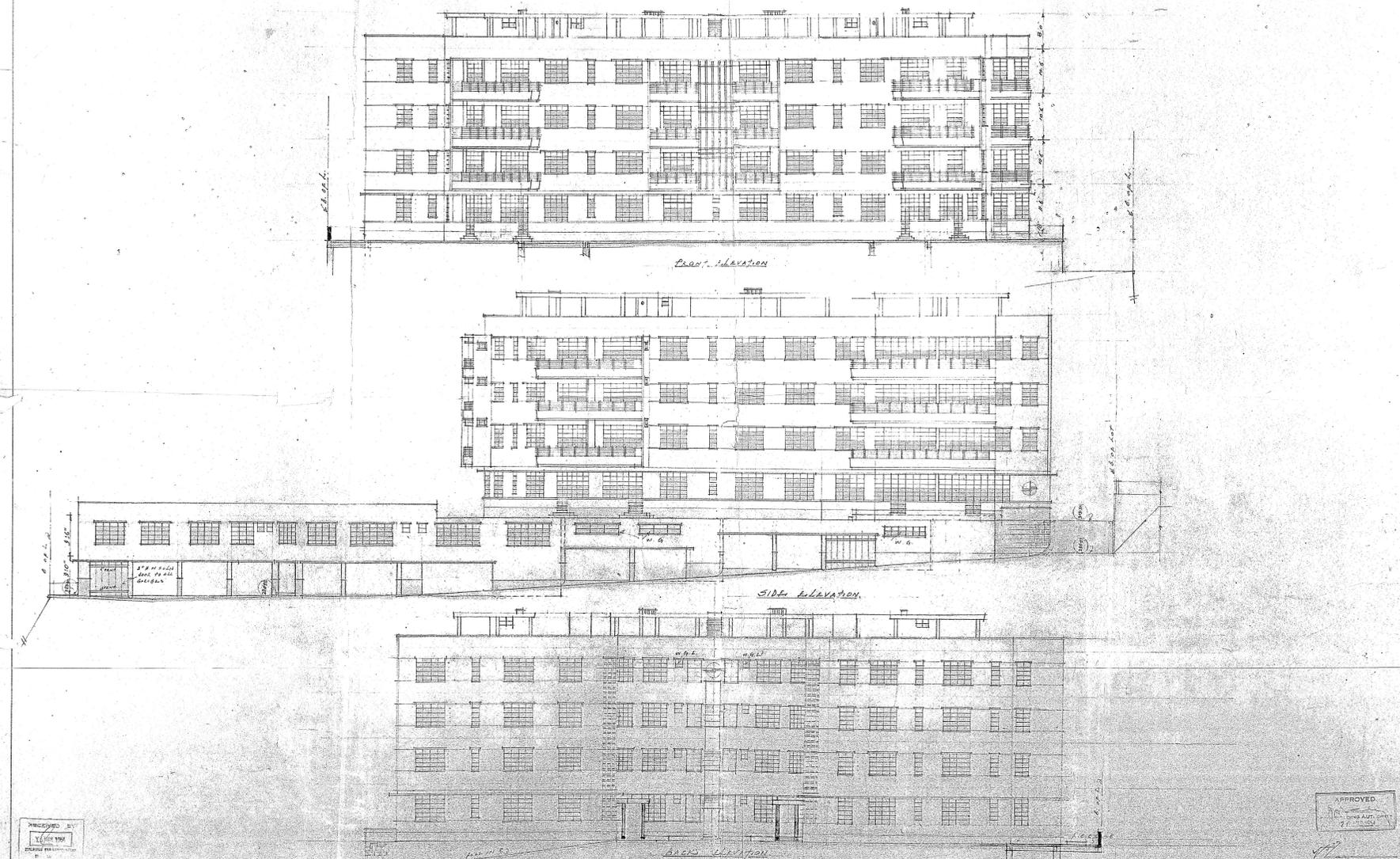
ROOF PLAN

RECEIVED BY
13 MAR 1954
HONG KONG GOVERNMENT

APPROVE
DATE: 26 FEB 1954

13th March, 1954

2/20/54



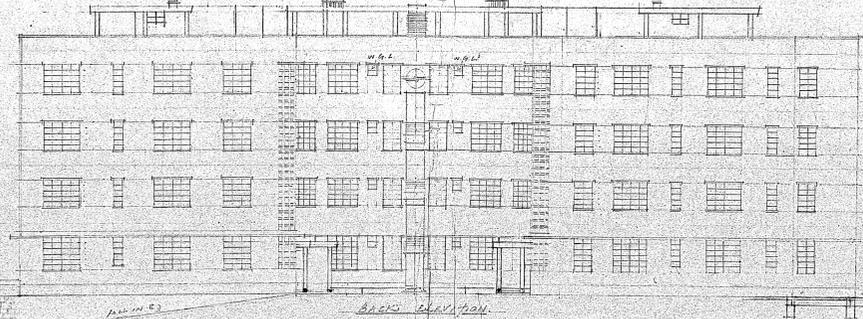
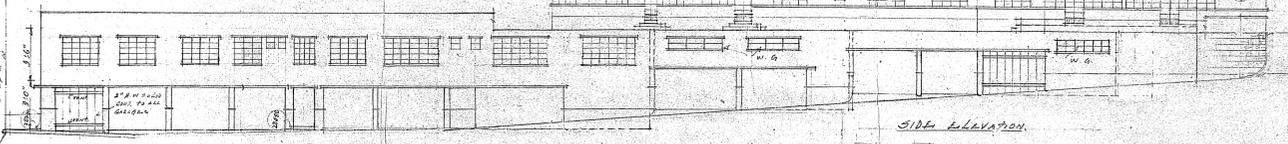
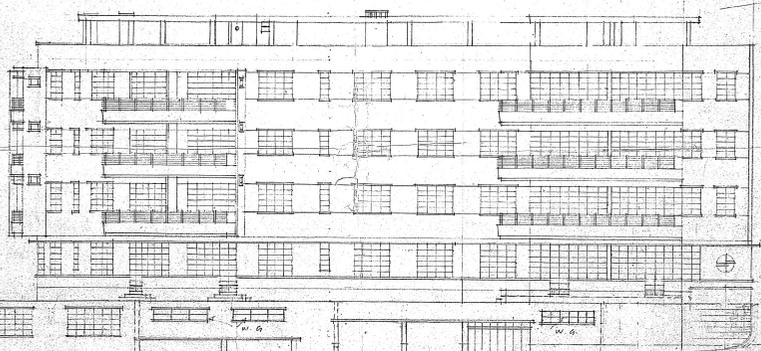
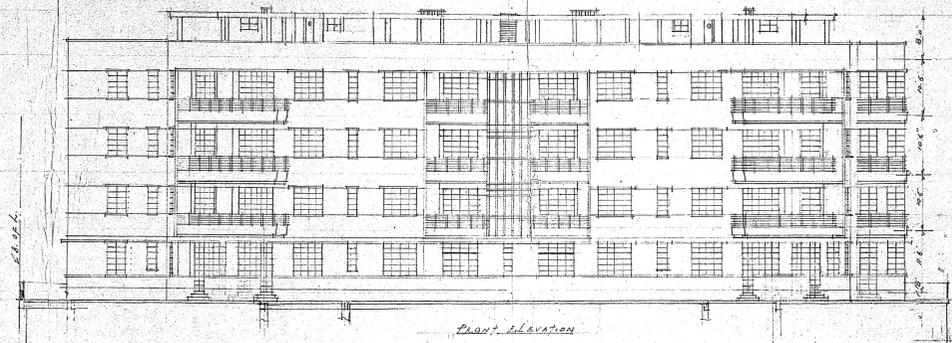
DRAWING NO. 4
 1/1/54
 H. S. TAM ARCHT.

APPROVED
 H. S. TAM ARCHT.
 7/1/54

H. S. TAM ARCHT.
 135, Market Street
 H. S. TAM ARCHT.

DRAWING NO. 4 1 L 6415 WANG FUNG TERRACE TAI HANG ROAD PROPOSED APARTMENT HOUSE SCALE: 1/8" = 1'-0" H. S. TAM ARCHT.

DATE: 1/26/1954

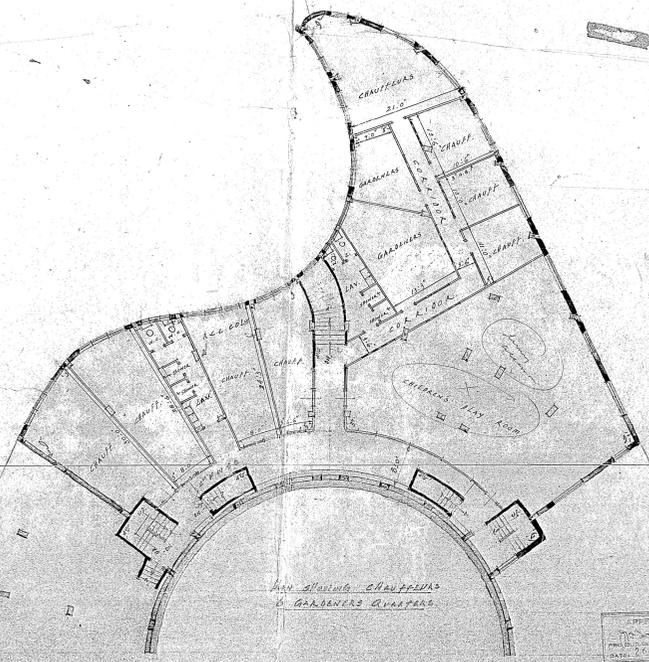
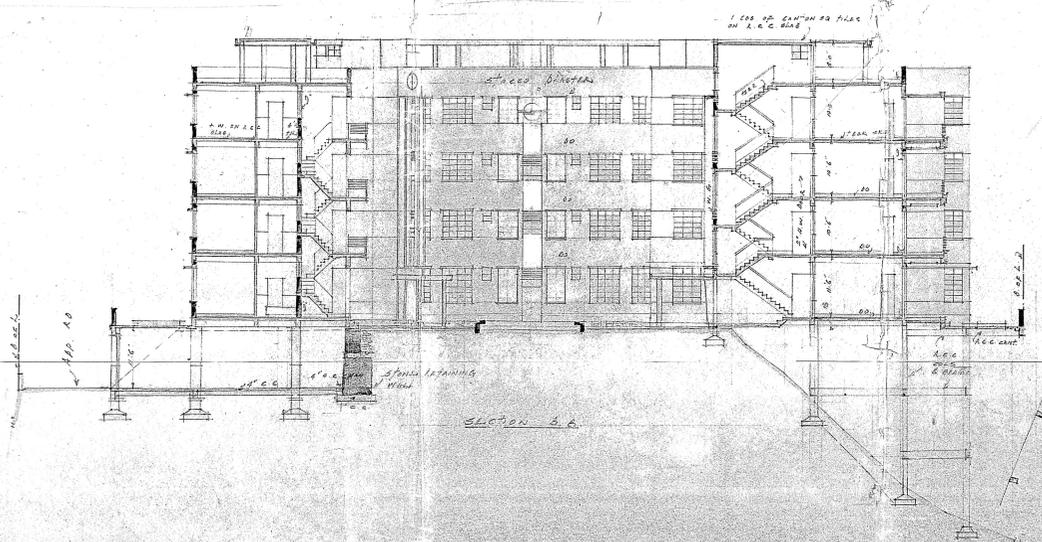
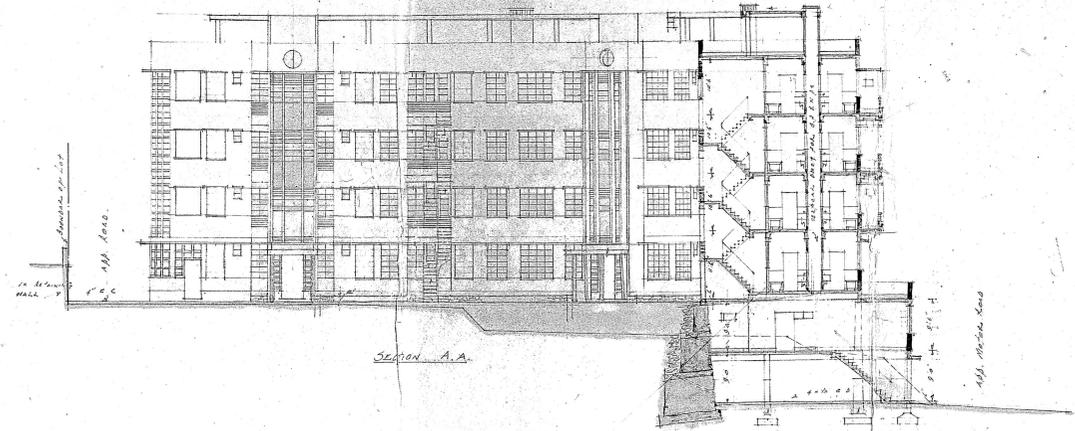


DESIGNED BY
Y. S. TAM
ARCHITECT

APPROVED
H. S. TAM ARCHT

DRAWING NO 4 1. L. 6415 WANG PUNG TERRACE TAI HANG ROAD PROPOSED APARTMENT HOUSE SCALE: 1/8" = 1'-0" H. S. TAM ARCHT

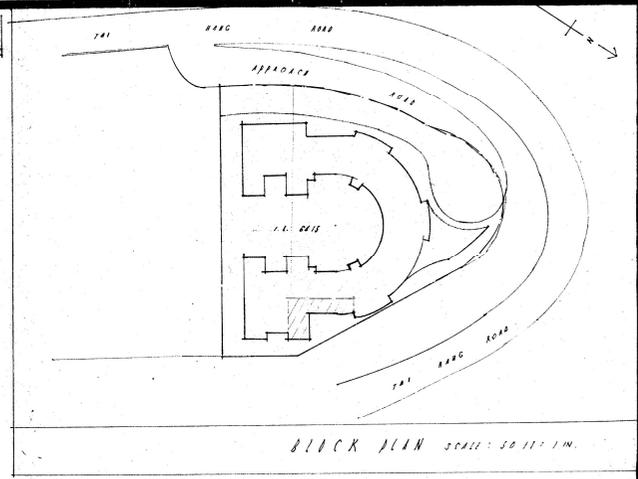
DATE 1/26/1954



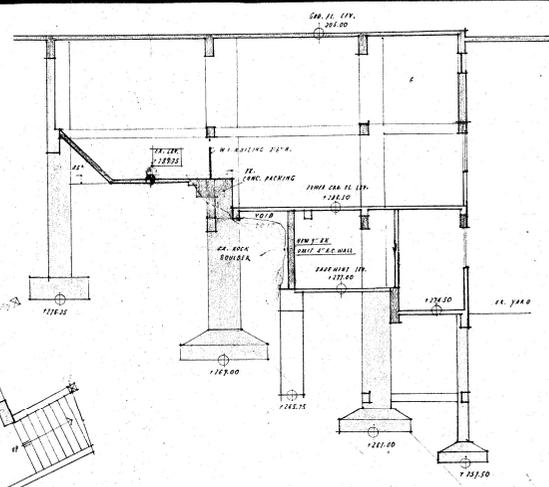
RECEIVED BY
13 JUN 1954
OFFICE OF THE ARCHITECT
P. W. C.

DRAWING NO. B. 1 L. 6715 WANG FUNG TERRACE, TAI HANG ROAD PROPOSED APARTMENT HOUSE SCALE 3/8" = 1' H. S. TAN ARCHITECT

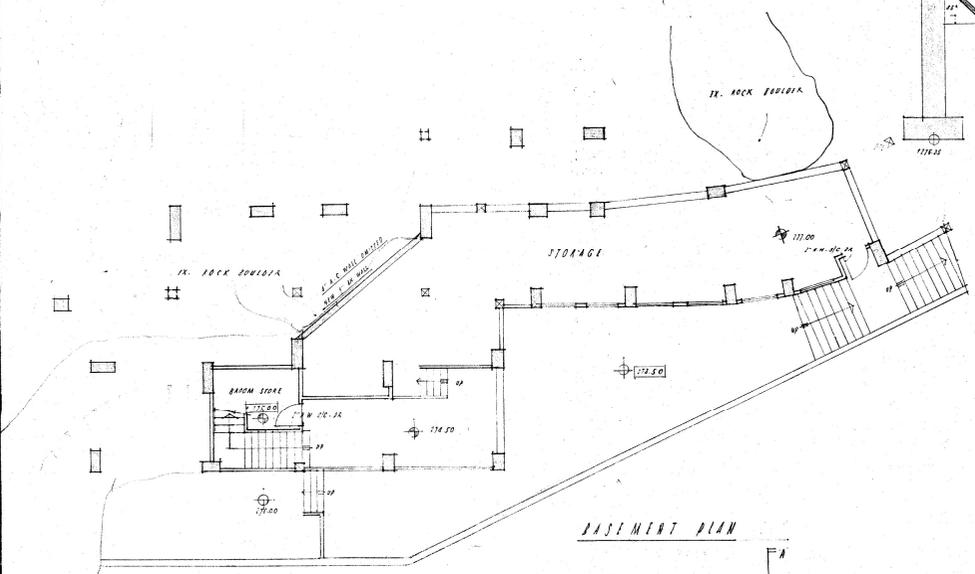
APPROVED
18th March 1954
H. S. TAN ARCHITECT



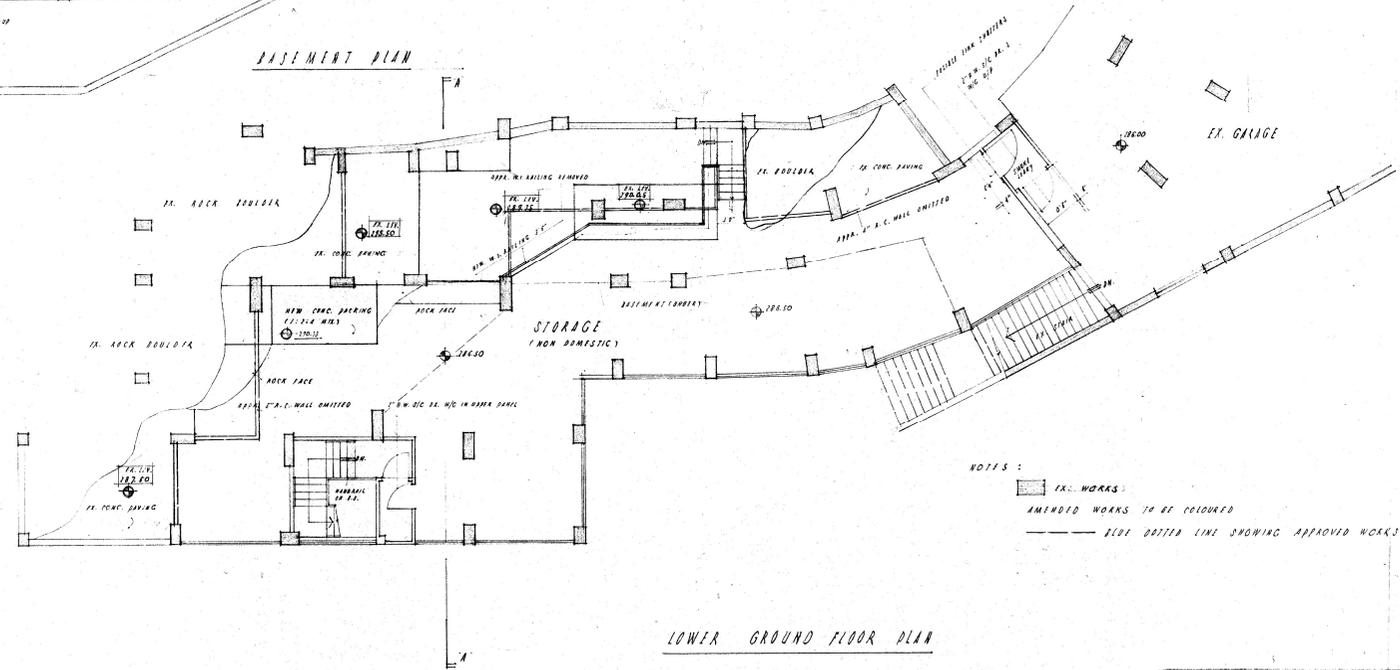
BLOCK PLAN SCALE: 50 FT = 1 IN.



SECTION 'A-A'



BASMENT PLAN



LOWER GROUND FLOOR PLAN

NOTES:
 [Symbol] EX. WORKS
 AMENDED WORKS TO BE COLOURED
 [Symbol] BLUE DOTTED LINE SHOWING APPROVED WORKS TO BE OMITTED.

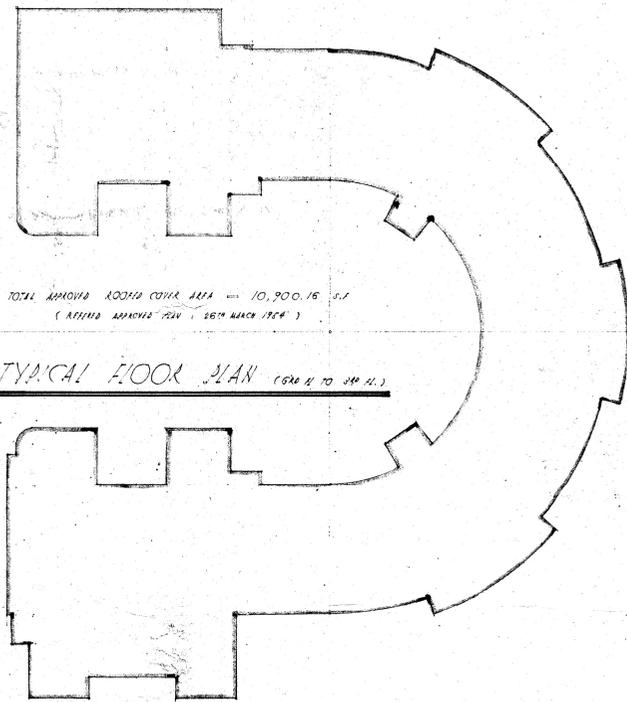
APPROVED
 16 JUL 1968

TSANG CHUN KI (R. ARCHT)
 AUTHORIZED ARCHITECT

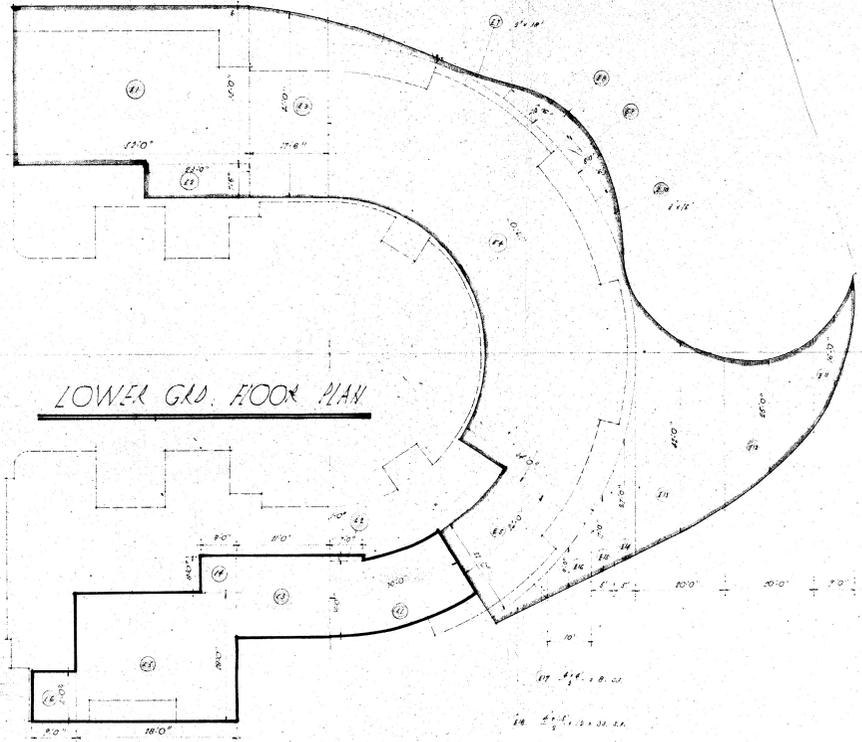
RECEIVED BY
 13 JUN 1969
 CIVIL ENGINEERING OFFICE
 P. M. D.

RECEIVED BY
 26 MAY 1969
 BUILDING ORDINANCE OFFICE
 P. M. D.

JOB NO.	PREPARED BY	TSANG CHAN & TAM ARCHITECTS & ENGINEERS
DRAWN BY	CHECKED BY	C. K. TSANG & T. M. TAM
ENGINEER	DATE	PROPOSED ADDITIONAL STORAGE
SCALE	1/8" = 1'-0"	ON I. L. PAIS
		AT NO. 1 WANG FUNG TERRACE TAI HANG NO. 1

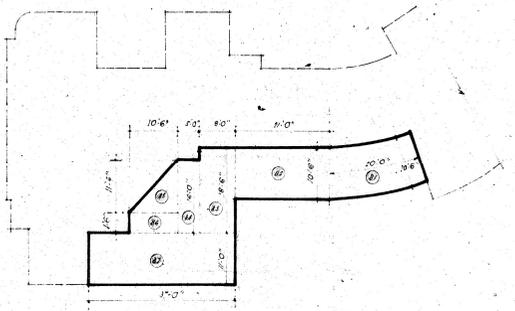


TOTAL APPROX. ROOM COVER AREA = 10,900.16 S.F.
(APPROX. ROOM COVER AREA FROM 1964 PLAN)



LOWER GND. FLOOR PLAN

BASEMENT PLAN



CALCULATION FOR NON-DOMESTIC AREA

EXISTING NON-DOMESTIC AREA	ADDITIONAL NON-DOMESTIC AREA FOR LOWER GND. FL. & BASEMENT	
① 52' x 16' = 832.00 S.F.	① 30' x 16' = 480.00	① 20' x 10.67' = 213.40
② 22' x 28' = 616.00	② 7' x 11' = 77.00	② 10.5' x 21' = 220.50
③ 41' x 25' = 1025.00	③ 21' x 17' = 357.00	③ 18.5' x 8' = 148.00
④ 10' x 14' = 140.00	④ 2' x 18' = 36.00	④ 16' x 5' = 80.00
⑤ 28' x 22' = 616.00	⑤ 6' x 7' = 42.00	⑤ 10.5' x 8.5' = 89.25
⑥ 17' x 26' = 442.00	⑥ 20' x 28' = 560.00	⑥ 6.6' x 10.5' = 69.30
⑦ 2' x 18' = 36.00	⑦ 11' x 9' = 99.00	⑦ 37' x 11' = 407.00
⑧ 6' x 7' = 42.00	⑧ 27' x 6' = 162.00	
⑨ 8' x 16' = 128.00	⑨ 17' x 5' = 85.00	
⑩ 3' x 15' = 45.00	⑩ 9' x 10' = 90.00	
⑪ 16' x 9' = 144.00	⑪ 4' x 4' = 16.00	
⑫ 20' x 12' = 240.00	⑫ 11.5' x 12' = 138.00	
⑬ 22' x 10' = 220.00		
⑭ 27' x 6' = 162.00		
⑮ 17' x 5' = 85.00		
⑯ 9' x 10' = 90.00		
⑰ 4' x 4' = 16.00		
⑱ 11.5' x 12' = 138.00		
TOTAL EXISTING AREA = 9,202.00 S.F.	TOTAL ADDITIONAL AREA FOR LOWER GND. FL. & BASEMENT = 2,769.185 S.F.	TOTAL ADDITIONAL AREA FOR LOWER GND. FL. & BASEMENT = 1173.125 S.F.
	GRAND TOTAL ADDITIONAL AREA = 2,769.185 S.F.	

PERCENTAGE SITE COVERAGE

EXIST. AREA = 9,202.00 S.F.
 NEW FLOORING FOR 4 STORIES WITH NON-DOMESTIC CHARACTER = 45' x 120' x 2.1' = 11,340.00 S.F.
 MINIMUM SITE COVERAGE = 18,498 S.F. x 45% = 8,324.25 S.F.
 MINIMUM SITE COVERAGE FOR DOMESTIC (SEE APPROVED PLAN FOR MAX. AREA) = 10,900.16 S.F.

PLOT RATIO

① EXIST. AREA FOR NON-DOMESTIC = 9,202.00 S.F. (EXISTING)
 LOWER GND. FL. 2,769.185 S.F. (CALCULATED)
 BASEMENT 2,769.185 S.F. (CALCULATED)
 TOTAL = 14,740.37 S.F.
 MINIMUM = 18,498 S.F.
 PROVIDED = 1.166

② PERMITTED PLOT RATIO = 2.50 (14,740.37 / 5,896.15)
 ③ PROVIDED = 0.63 (14,740.37 / 23,396.15)

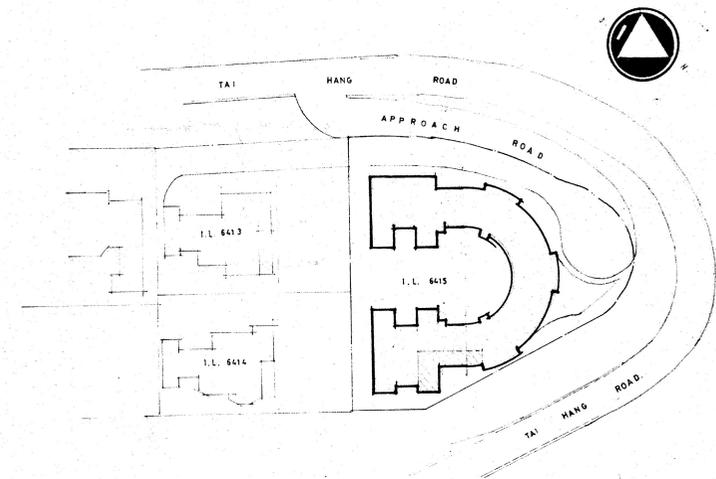
④ PLOT RATIO FOR DOMESTIC PART
 PERMITTED PLOT RATIO = (5-13) x 3.3 = 2.97
 PROVIDED PLOT RATIO = 1.166
 2.97 > 1.166 OK



RECEIVED BY
 18 JUN 1968
 BUILDING DEPARTMENT OFFICE
 P. W. D.

JOB NO.	10/100 44	NON-DOMESTIC STORAGE ON 11. 6115. NO. 1. WINDTUNNEL
DATE	6/18/68	711 HANG HOLO (P.R.)
SCALE	1/4" = 1'-0"	CALCULATION
SECTION		APPROVED SIGNATURE
REVISION		DATE: 5.8.68

2-1/2 x 11 1/2
 20.0 H.W. 1/4" = 1" = 1/4"
 I.S.D. No. 144/1968



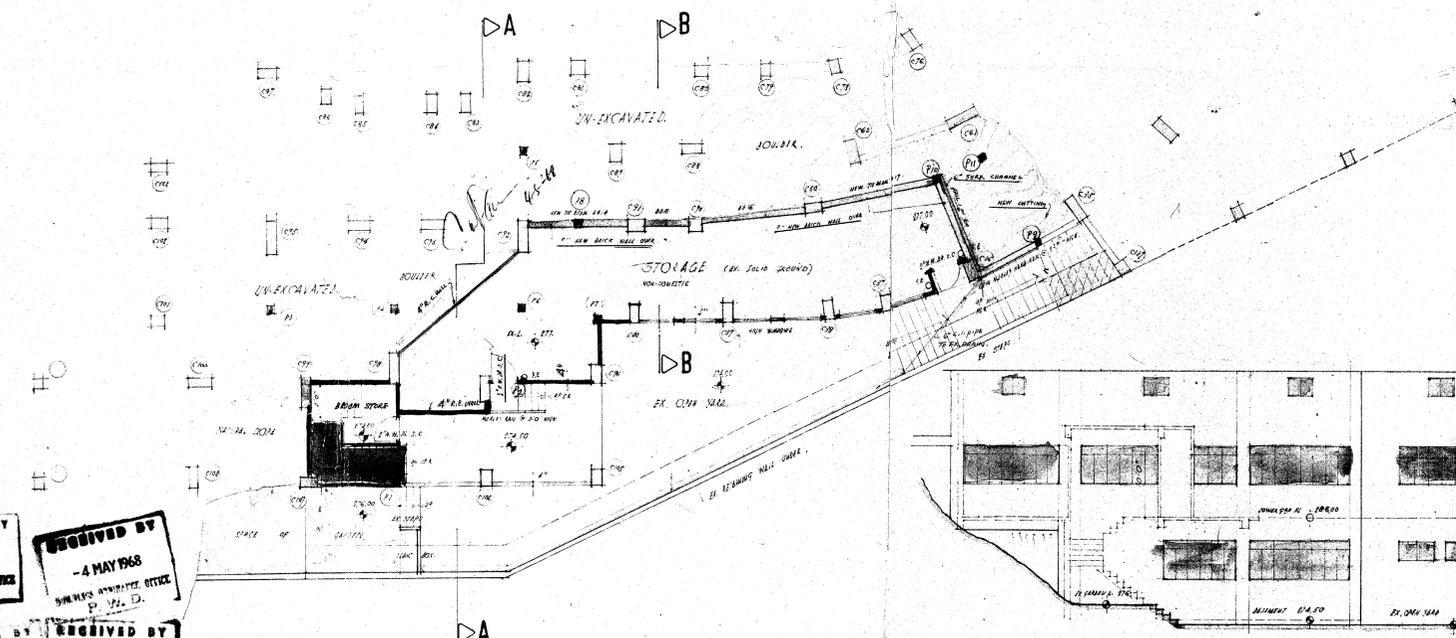
(SCALE 50' = 1")

NOTES

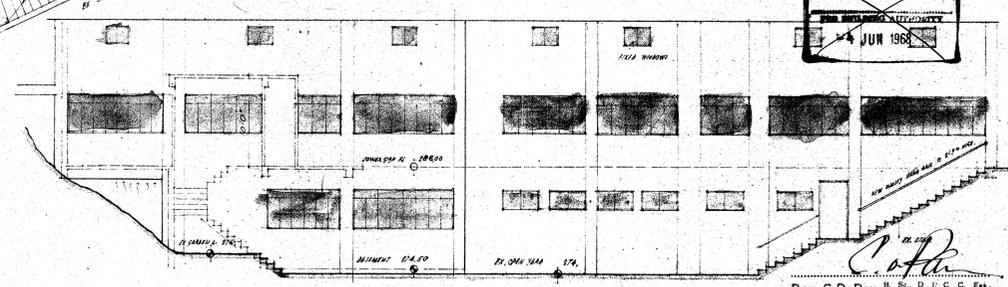
1. ALL 2" OR MORE 8" W/CON BLOCKS, PARTIAL TO BE SET IN 1/2" CONC. MASTER WALL.
2. ALL R.C. WALLS TO BE 8" - 12" W/CH. STRENGTHENING LAYER.
3. ALL ADDITIONAL R.C. CONCRETEWORK & DETAILS TO BE QUANTIFIED LATER.
4. FLOOR OF ADDITIONAL ADDITIONAL STAIR TO BE NOT MORE THAN 7" & THICKER NOT LESS THAN 7"
5. MAJOR WALLS TO BE DESIGNER ON BEYOND OF SLAB.
6. HEADLINE OF ISAN TO BE 6'-0" CLEAR.
7. ALL ASST. OF THE SERVICE ARE TO BE CONSULTED WITH.
8. NO WORK OF UNDERGROUND WORKS WITHOUT THE AUTHORITY OF DIRECTOR OF P.E.D.
9. EXISTING WORK
10. NEW WORK
11. CONCRETE
12. BRICK
13. MASONRY
14. PLASTER
15. PAINT
16. NEW LEVEL
17. EX. LEVEL
18. ALL C.C. CALCULATIONS & DETAILS TO BE QUANTIFIED LATER.

NOTES FOR FIRE SERVICE DEPARTMENT.

1. NO REFRIGERATOR SERVICES TO BE CHARGED OUT ON THE NUMBERS.
2. NO STORAGE OF DANGEROUS GOODS WITHOUT THE AUTHORITY OF THE DIRECTOR OF FIRE SERVICES.
3. ANY CHANGE OF OCCUPANCY TO BE REPORTED TO THE DIRECTOR OF FIRE SERVICES.



BASEMENT PLAN



FRONT ELEVATION FROM OWN YARD

Approved
 THE BUILDING AUTHORITY
 19 JUL 1968

Approved
 THE BUILDING AUTHORITY
 4 JUN 1968

Don S.D. PAN, A.M.I. STRUCT. E. ENGR.
 CHARTERED STRUCTURAL ENGINEER,
 AUTHORIZED ARCHITECT

RECEIVED BY
 -1 MAR 1968
 BUILDING AUTHORITY OFFICE
 P.W.D.

RECEIVED BY
 -4 MAY 1968
 BUILDING AUTHORITY OFFICE
 P.W.D.

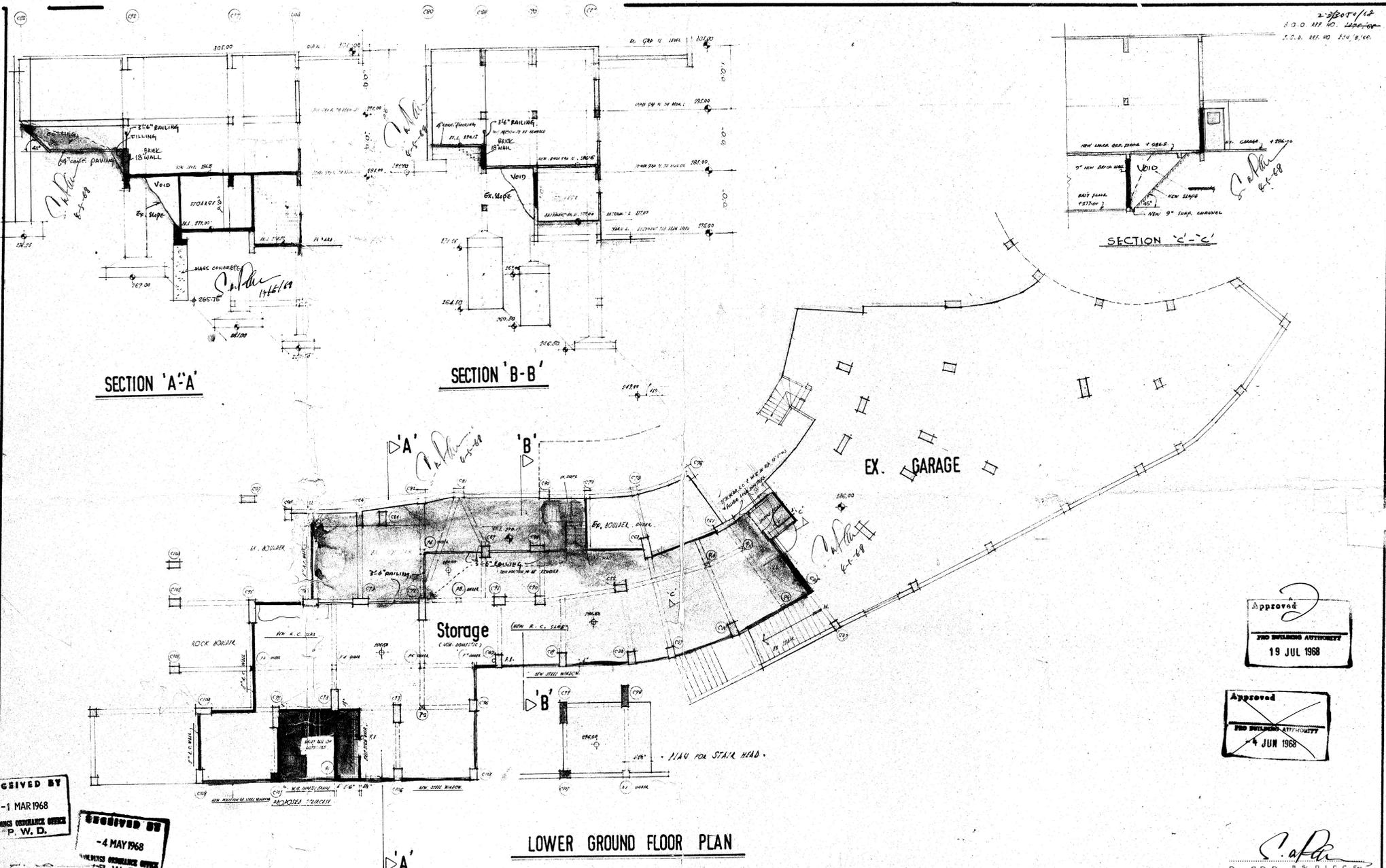
RECEIVED BY
 -5 JAN 1968
 BUILDING AUTHORITY OFFICE
 P.W.D.

RECEIVED BY
 20 MAR 1968
 BUILDING AUTHORITY OFFICE
 P.W.D.

RECEIVED BY
 17 JUN 1968
 BUILDING AUTHORITY OFFICE
 P.W.D.

NO. 101	PROPOSED ADDITIONAL STORAGE ON I.L. 6415 OF NO. 11 WANG HANG STREET	INC. NO.
NO. 102	TAI HANG ROAD (A.K.A.)	
NO. 103	SUBSTANTIAL PLAN	
NO. 104	DON, S. D. PAN, A.M.I. STRUCT. E. ENGR.	A1.
NO. 105	CHARTERED STRUCTURAL ENGINEER, AUTHORIZED ARCHITECT	

2-3004/18
S.O.O. REF. NO. 1266-10
S.C.D. REF. NO. 214 B.160



SECTION 'A-A'

SECTION 'B-B'

SECTION 'C-C'

LOWER GROUND FLOOR PLAN

Approved
2
S.D. PAN
S.D. PAN
19 JUL 1968

Approved
S.D. PAN
4 JUN 1968

RECEIVED BY
-1 MAR 1968
ENGINEERING OFFICE
P. W. D.

RECEIVED BY
-5 JAN 1968
ENGINEERING OFFICE
P. W. D.

RECEIVED BY
18 JUN 1968
ENGINEERING OFFICE
P. W. D.

RECEIVED BY
-4 MAY 1968
ENGINEERING OFFICE
P. W. D.

RECEIVED BY
20 MAR 1968
ENGINEERING OFFICE
P. W. D.

NO. 001	PROVIDE ANTI-TWO BOMBS ON 11, 64/S NO. 1 WANG FUNG	S.O.O. REF. NO. 1266-10 S.C.D. REF. NO. 214 B.160
NO. 002	TRAFFIC TAN HANG ROAD (A.K.)	
NO. 003	LOWER GROUND FLOOR SECTION	
NO. 004	DON S. D. PAN, I.M.S. STRUCT. E. M.R.S.D.	
NO. 005	CHARTERED STRUCTURAL ENGINEER, AUTHORIZED ARCHITECT	

A2.

空白頁面

檢驗報告

強制驗樓計劃 公用部分及外牆檢驗報告

樓宇名稱：	偉景大廈第 5 座
樓宇地址：	香港大坑宏豐臺 1 號
地段編號：	I.L. 3289 S.K SS.3
強制驗樓計劃通知編號：	UMB/BAMB01/1801-164/0005

註冊檢驗人員簽署：_____

註冊檢驗人員姓名：霍歷勤

註冊證明書編號：RI(A)66/13

註冊屆滿日期：2026/04/01

報告日期：2021/01/10

空白頁面

目錄

公用部分及外牆檢驗報告

附件 A 參與訂明檢驗的註冊檢驗人員代表的資料

附件 B 最新經批准的樓宇平面圖

GROUND FLOOR PLAN, BLOCK PLAN 26/03/1954 (BOO: 2/3670/54)

1ST 2ND & 3RD FLOORS PLAN, ROOF PLAN 26/03/1954 (BOO: 2/3670/54)

FRONT ELEVATION, SIDE ELEVATION, BACK ELEVATION 26/03/1954 (BOO: 2/3670/54)

FRONT ELEVATION, SIDE ELEVATION, BACK ELEVATION 26/03/1954 (BOO: 2/3670/54)

PLAN SHOWING CHAUFFEURS & GARDENERS QUARTERS, SECTION A-A, SECTION B-B
26/03/1954 (BOO: 2/3670/54)

BASEMENT PLAN, LOWER GROUND FLOOR PLAN, BLOCK PLAN, NOTES
15/07/1969 (BOO: 2-3/3050/68)

BASEMENT PLAN, FRONT ELEVATION, NOTES 19/07/1968 2-3/3050/68

TYPICAL FLOOR PLAN (GRD FL TO 3RD FL), BASEMENT PLAN, LOWER GRD FLOOR PLAN, CALCULATIONS
19/07/1968 (BOO: 2-3/3050/68)

LOWER GRD FL. PLAN & SECTIONS 19/07/1968 (BOO: 2-3/3050/68)

附件 C 樓宇每個立面的相片

附件 D 概要列表

附件 E 註明欠妥之處的相片

附件 F 標記欠妥之處位置的圖則

附件 G 紅外線熱像探測報告

強制驗樓計劃檢驗報告

法定通知編號：UMB/BAMB01/1801-164/0005

空白頁面

1. 摘要

1.1 本人已於 2021 年 2 月 10 日親自進行上述法定通知就有關樓宇的公用部分/ 外牆所規定的訂明檢驗。*我亦曾聘請代表（資料、資格及經驗載於附件 A）協助確認欠妥的範圍。

1.2 *本人認為上述樓宇有需要進行局部範圍修葺。

1.3 *上述樓宇有僭建物，但本人認為有關僭建物沒有明顯構成威脅或危險。本人已通知業主考慮拆除有關僭建物。

2 樓宇資料

樓宇資料	樓層數目：3 單位數目：6 最新經批准的圖則載於附件 B
佔用許可證日期：	1955 年 1 月 11 日
批准用途：	*住宅／商業／工業用途
目前用途：	同上
主要建築物料：	外牆：鋼筋混凝土及紙皮石／批盪飾面 結構構架：鋼筋混凝土樓板、橫樑及支柱
以往檢驗及修葺的重要資料：	物業擁有人報稱十多年前曾自發維修
業主立案法團名稱：	宏豐台一號五座業主立案法團
管理公司名稱：	不適用

3. 參考文件

本人曾檢視以下文件：

(a) 最新經批准的建築、結構、排水設施、改動及加建圖則：

圖則編號	圖則名稱	核准日期
2/3670/54	樓層平面圖，立面及剖面圖則。	1954 年 3 月 26 日
2-3/3050/68	地庫圖，下層地下圖則。	1969 年 7 月 15 日
2-3/3050/68	地庫圖，正立面圖。	1968 年 7 月 19 日
2-3/3050/68	樓層平面圖，地庫圖，下層地下圖則。	1968 年 7 月 19 日
2-3/3050/68	下層地下圖則，剖面圖則。	1968 年 7 月 19 日

*指可能出現的例子

(b) 根據簡化規定進行的小型工程的圖則及詳圖：

小型工程編號	小型工程項目	描述	完工日期
不適用	不適用	不適用	不適用

(c) 根據《建築物條例》第 39C 條向建築事務監督呈交的圖則及文件：

檢核計劃編號	描述	向建築事務監督呈交文件的日期
不適用	不適用	不適用

(d) 屋宇署向業主送達的消防安全指示：

消防安全指示編號	消防安全指示日期
不適用	不適用

(e) 其他相關文件：

文件	描述
不適用	不適用

4. 建築物檢驗的方法說明

本人已採用以下方法及測試檢驗各類樓宇構件：

樓宇構件	方法／測試
外部構件及其他實體構件	*目視檢查及／或錘敲、紅外線熱像探測 見附件 G
結構構件	*目視檢查及／或錘敲
防火安全構件	目視檢查
排水系統	地面上：目視檢查
僭建物	目視檢查

5. 檢驗結果

(a) 參與檢驗的註冊檢驗人員代表（如有）	該代表的資料、資格及經驗載於附件 A
(b) 每個立面的相片	見附件 C
(c) 檢驗日誌，以及樓宇所有欠妥及不完備之處的概要或檢驗結果	見附件 D—概要列表 見附件 E—註明欠妥之處的相片 見附件 F—標記欠妥之處位置的圖則
(d) 欠妥記錄	從公用部分或外牆延及個別單位的欠妥之處（如《作業守則》第 3.3.3 及 3.4.3 節所述）：無
	在檢驗階段進行的所有測試的結果： 紅外線探測報告載於附件 G
(e) 消防安全指示	消防安全指示規定的提升工程仍未完成 業主已委聘承建商處理中
(f) 經認明的僭建物的記錄（如《作業守則》第 3.7.3 節所述）	見附件 D—概要列表 見附件 E—註明欠妥之處的相片 見附件 F—標記欠妥之處位置的圖則
(g) 就懷疑有分間單位跡象所作出的報告（如《作業守則》第 3.7.1 節所述）	無

*指可能出現的例子

6. 評估

本人對有關建築物的狀況評估如下：

*本人認為有關樓宇可變得危險，有需要進行局部範圍修葺。

*上文第 5 節(f)項認明的僭建物沒有明顯構成威脅或危險。不過，本人已通知及建議業主拆取有關僭建物。

本人已將本報告副本交予業主立案法團／業主並向他們解釋報告內容。

7. 修葺建議

業主須委任一名註冊承建商進行以下的訂明修葺工程，工程須在註冊檢驗人員監督下進行。

訂明修葺工程項目	小型工程項目 (如適用)	建議施工方法、物料、規格及 驗證測試的建議
瓦片及批盪的修葺	2.34	按照《作業守則》附錄四進行。
混凝土的局部修補	2.17	按照《作業守則》附錄五-A(I)及 B 進行。
地面排水渠的修葺	2.30	按照批准排水設施圖則，糾正欠妥／錯接的排水管。
地下排水渠的修葺	N/A	建議業主在修葺階段做一次地渠閉路電視檢測

本人現時祇獲委任進行樓宇檢驗。

業主亦希望藉此機會同時進行其他改善或提升工程（有關工程並不屬於強制驗樓計劃通知的範圍），詳情如下：

- (a) *建議按照消防安全指示的規定，用防火物料圍封消防樓梯內的機電裝置；

附件 A—

參與訂明檢驗的註冊檢驗人員代表的資料

強制驗樓計劃檢驗報告
法定通知編號：UMB/BAMB01/1801-164/0005

空白頁面

強制驗樓計劃檢驗報告

法定通知編號：UMB/BAMB01/1801-164/0005

L2 註冊檢驗人員：霍歷勤 RI(A)66/13

L1 註冊檢驗人員代表：謝燕峰(TCP3)

強制驗樓計劃檢驗報告
法定通知編號：UMB/BAMB01/1801-164/0005

空白頁

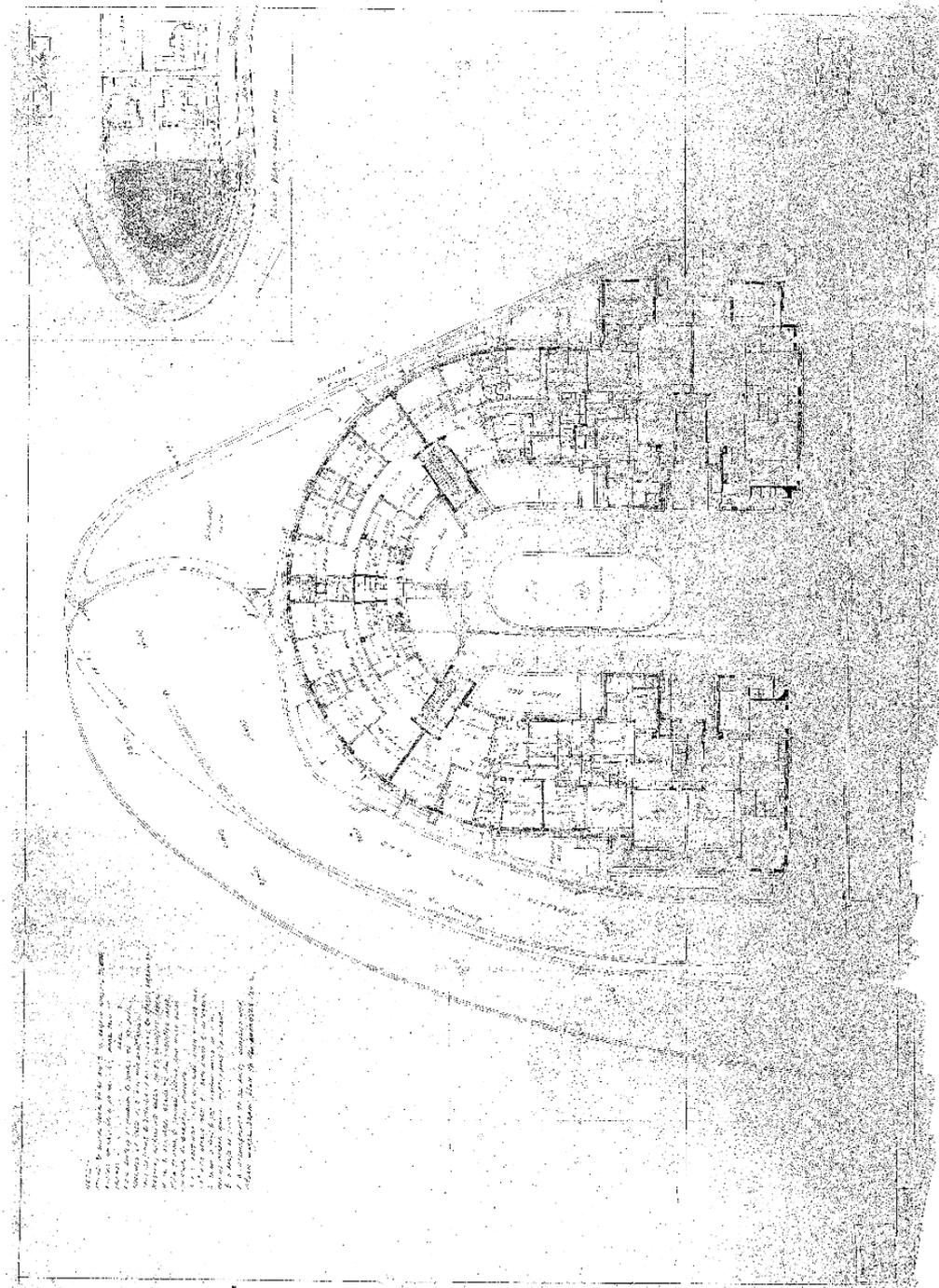
附件 B—

最新經批准的樓宇平面圖

強制驗樓計劃檢驗報告
法定通知編號：UMB/BAMB01/1801-164/0005

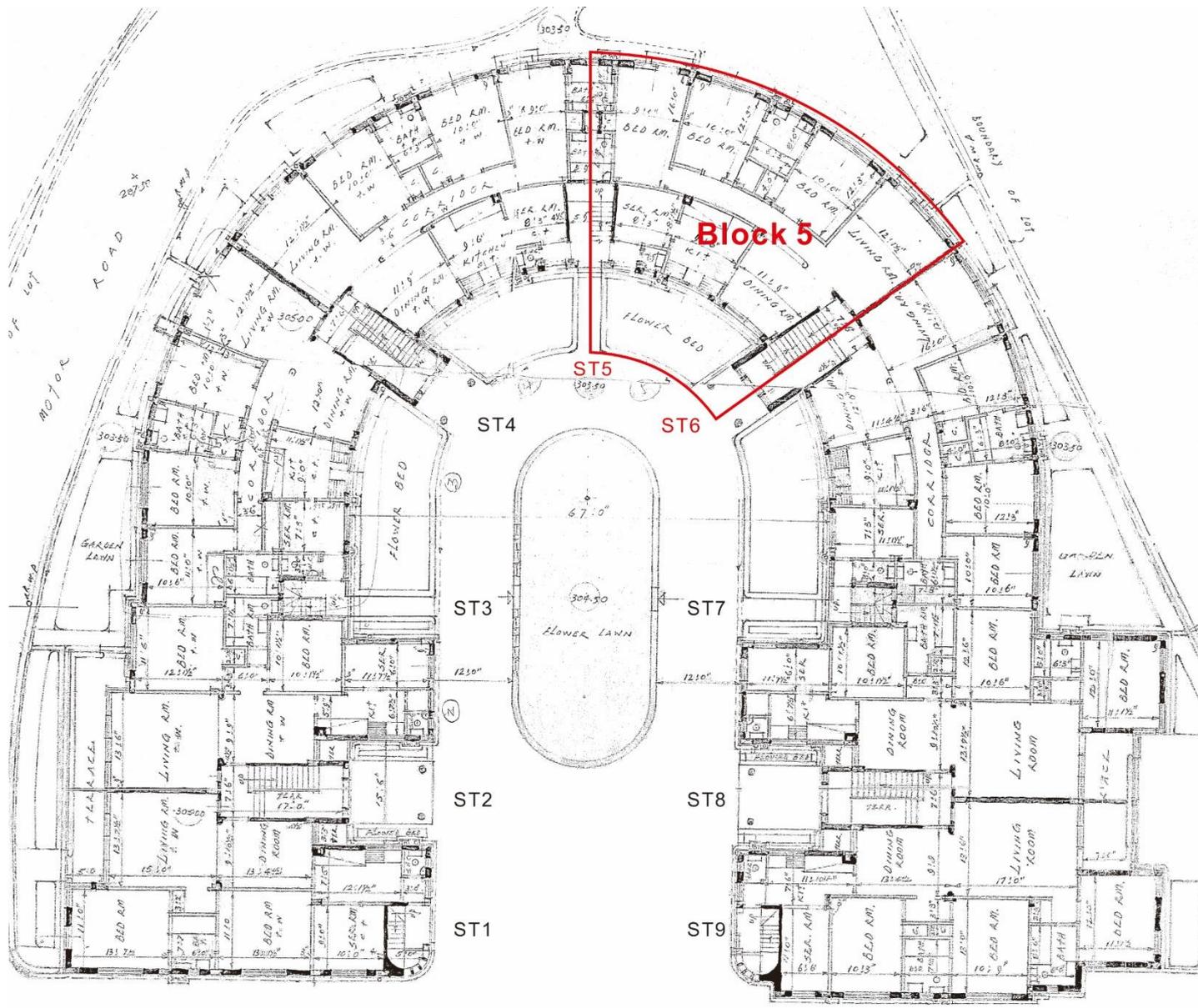
空白頁面

地下平面圖

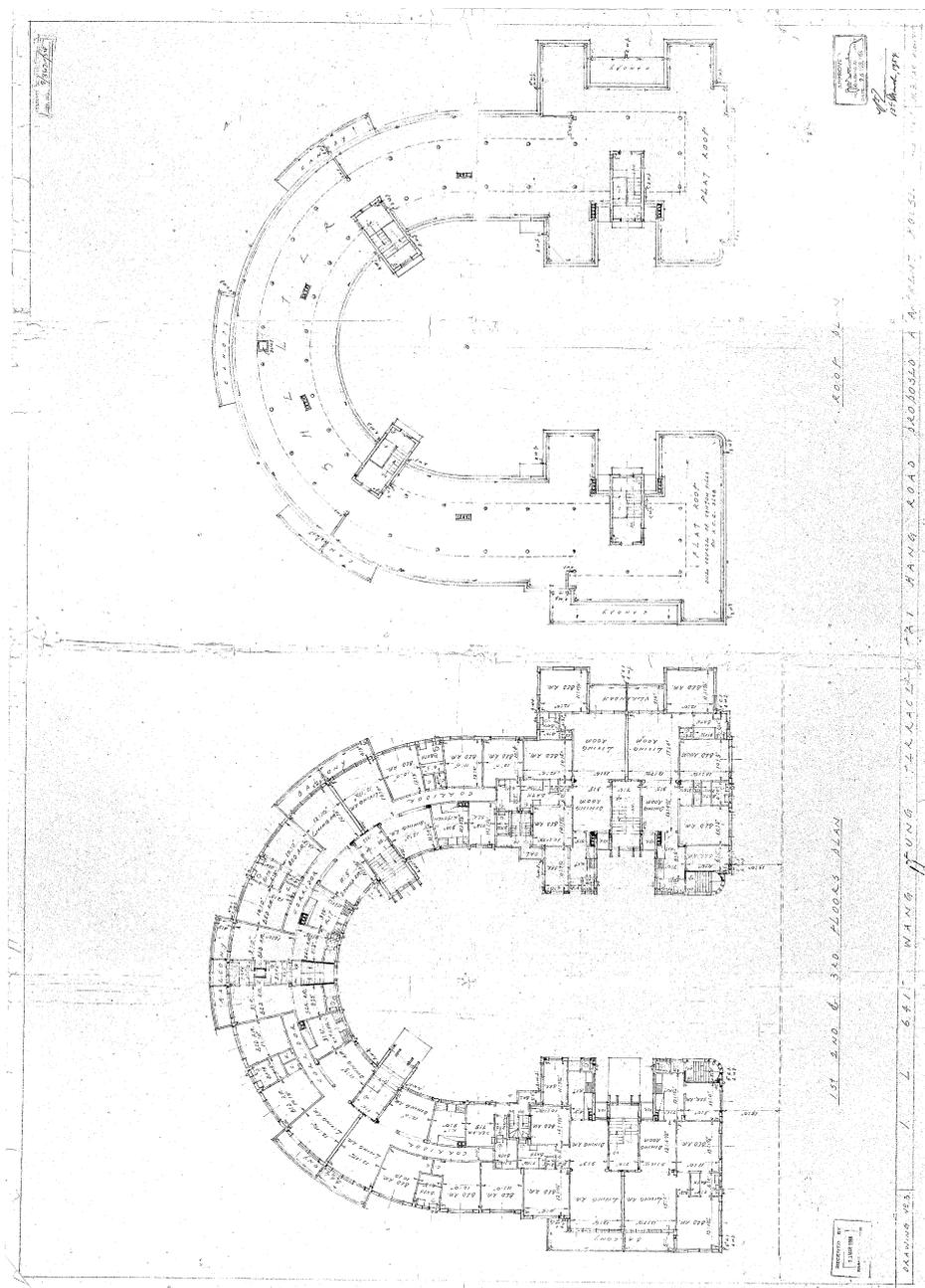


DRAWING TITLE: GROUND FLOOR PLAN, BLOCK PLAN
B.O.O.: 2/3670/54
Approval Date: 26/3/1954
DRAWING NO: 2

地下平面圖

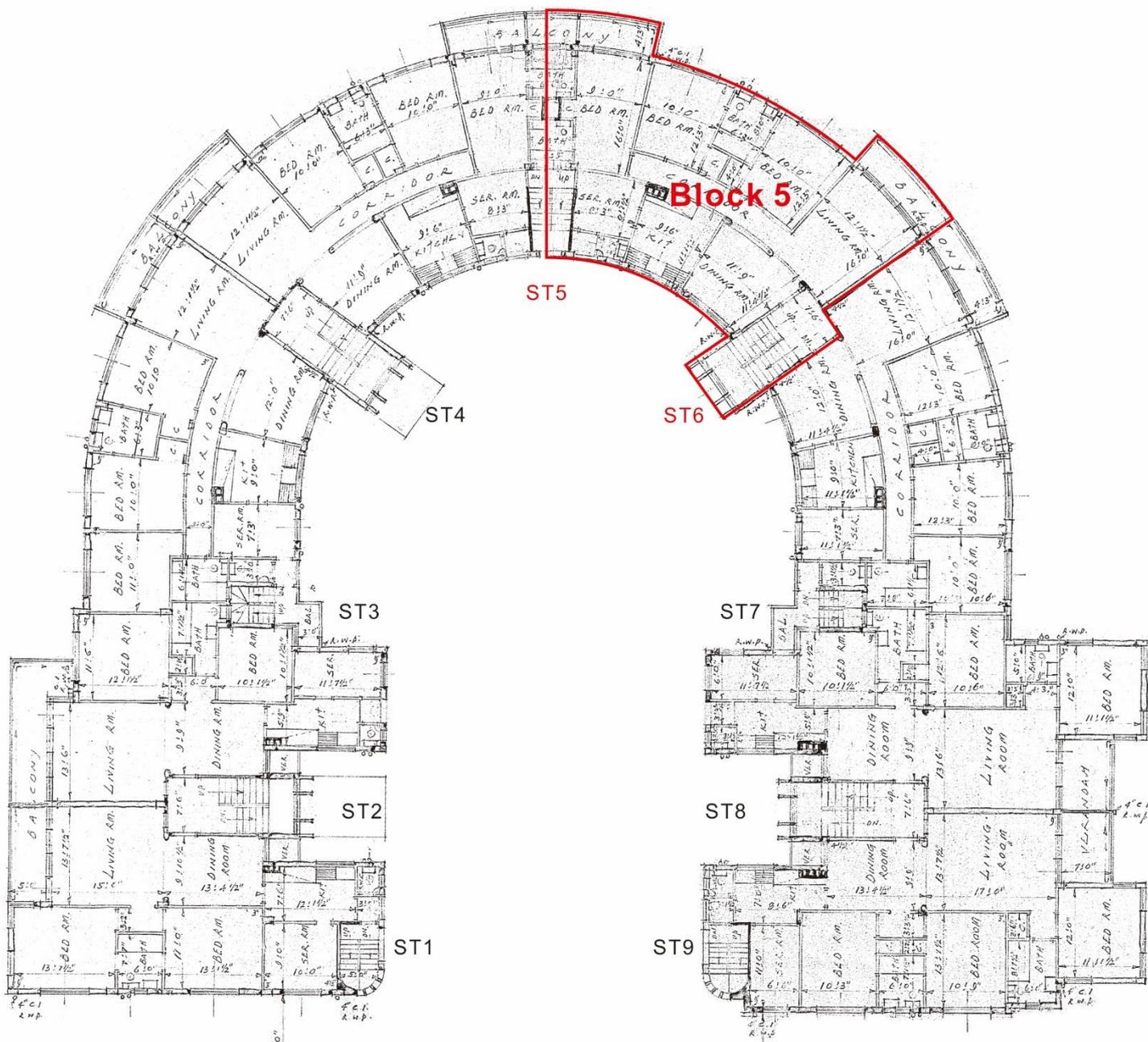


1樓，2樓及3樓，天台平面圖

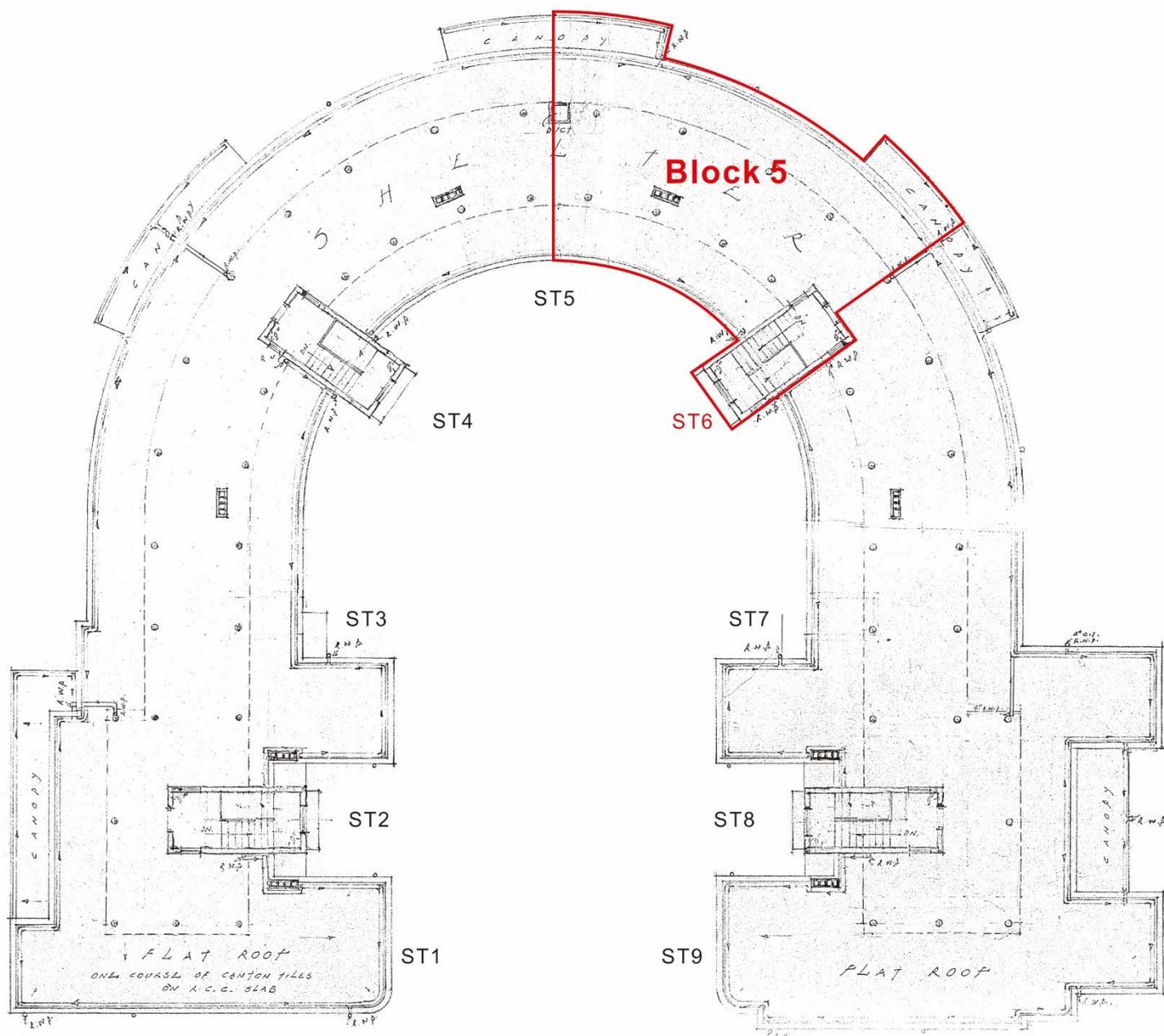


DRAWING TITLE: 1ST 2ND & 3RD FLOORS PLAN, ROOF PLAN
B.O.O.: 2/3670/54
Approval Date: 26/3/1954
DRAWING NO: 3

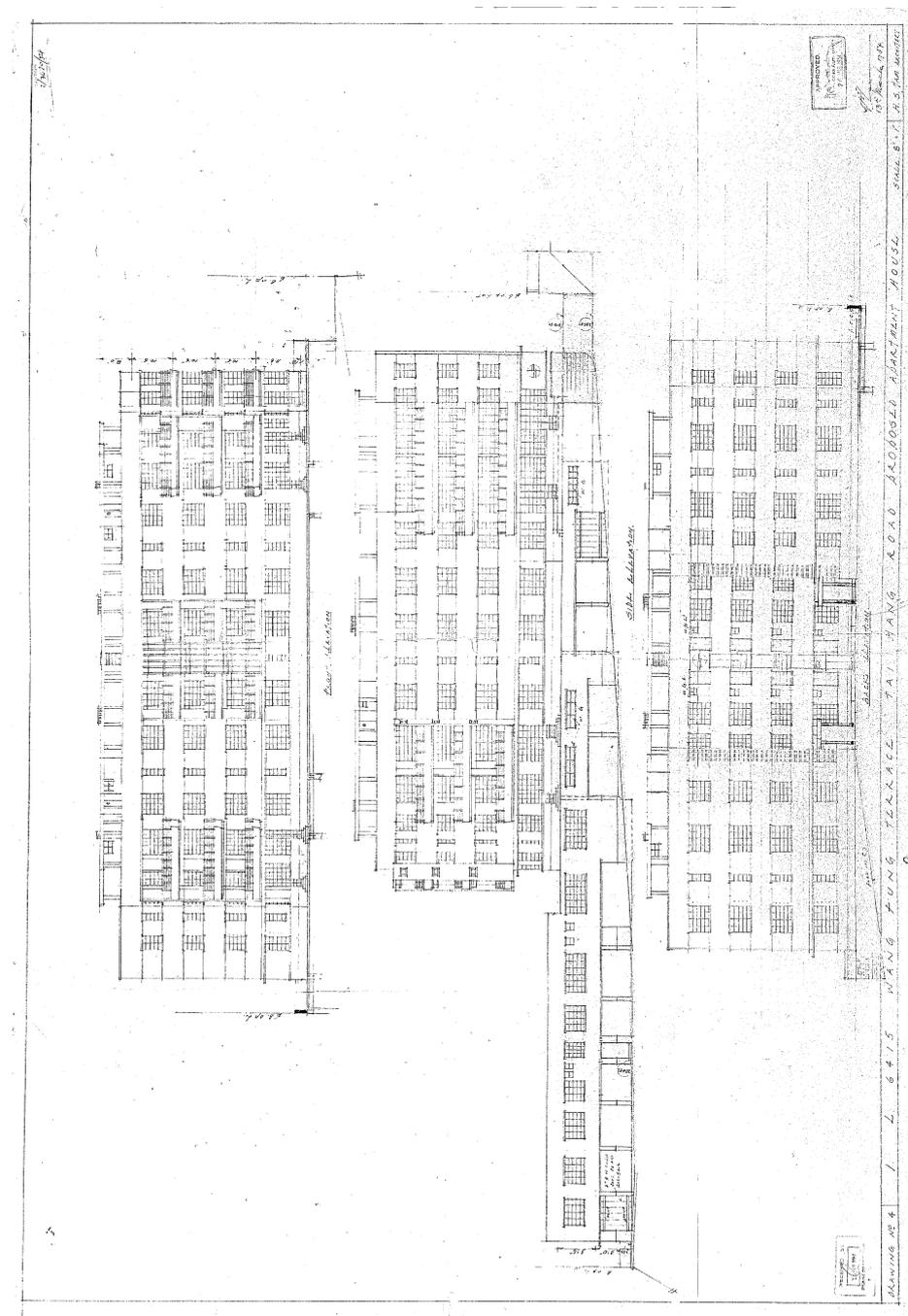
1樓，2樓及3樓平面圖



天台平面圖

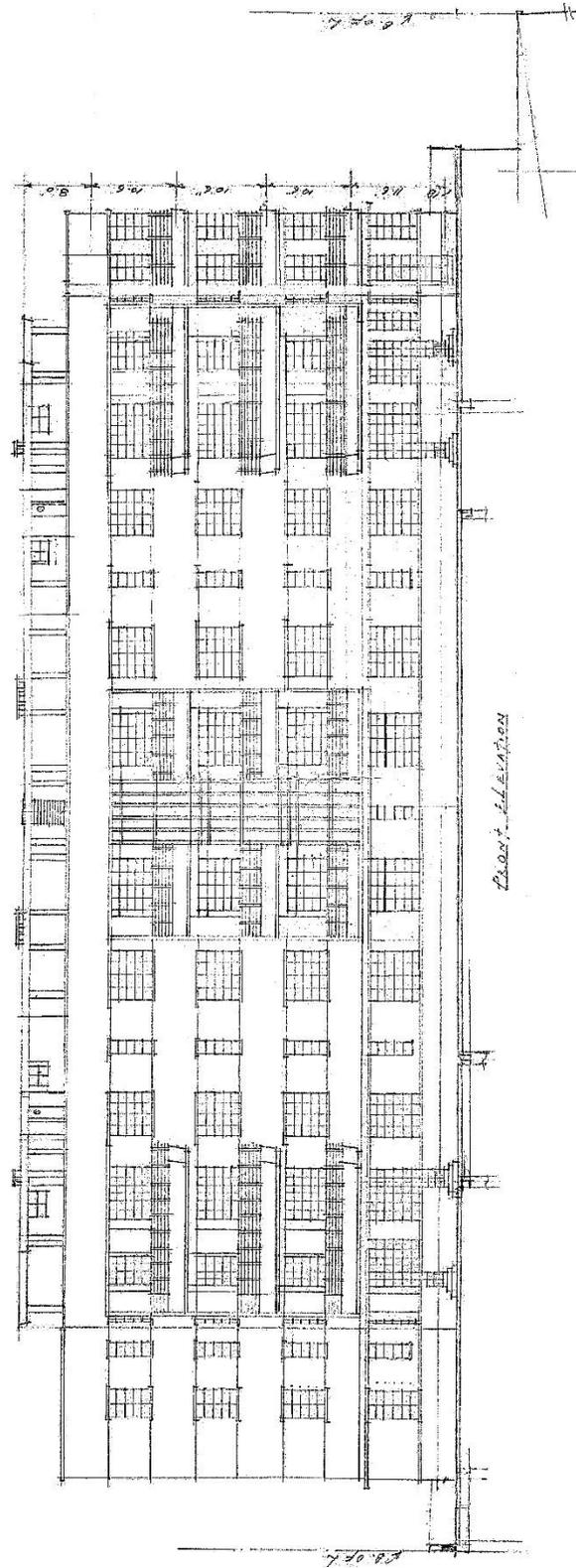


正立面，側立面及背立面圖

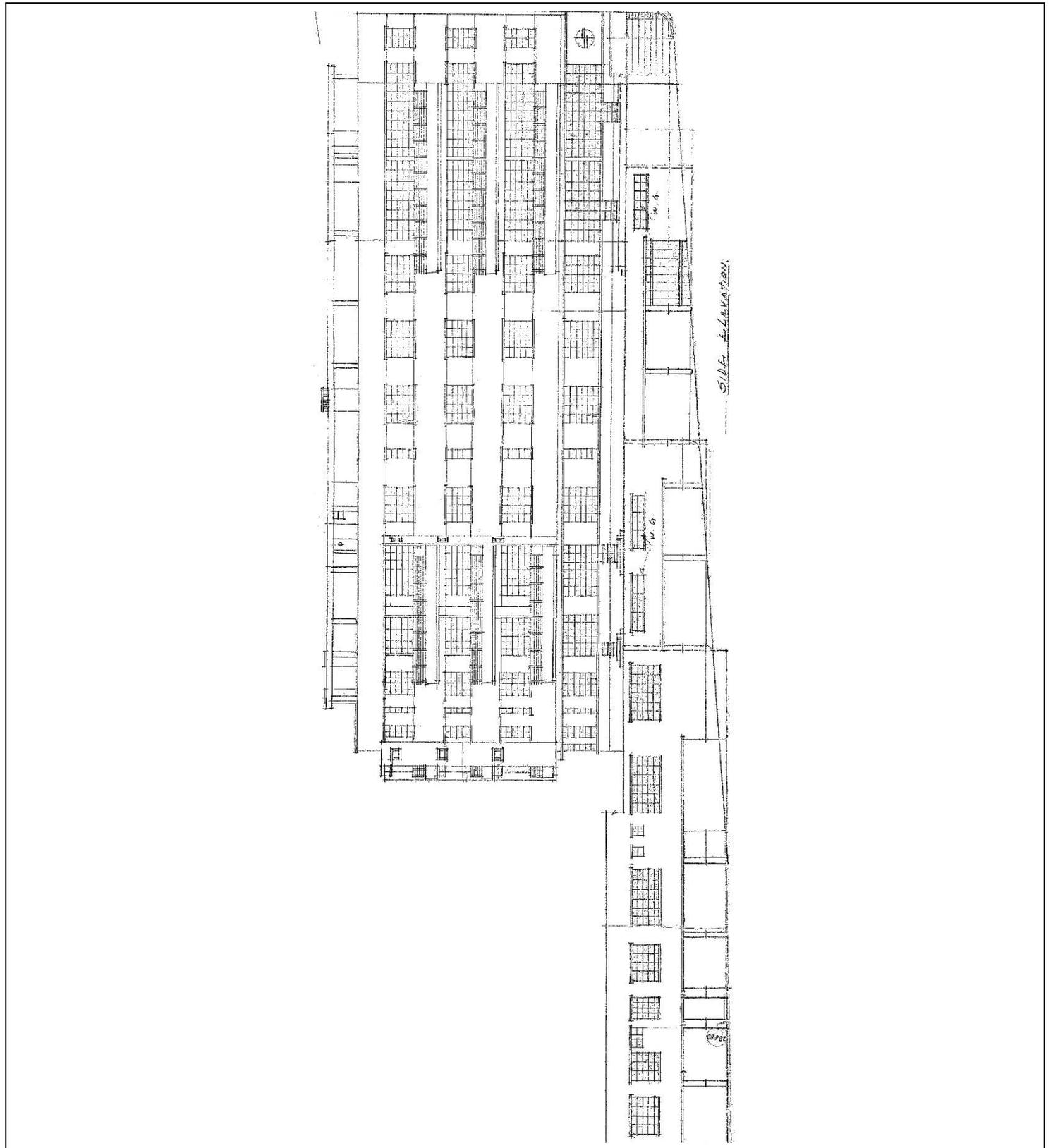


DRAWING TITLE: FRONT ELEVATION, SIDE ELEVATION, BACK ELEVATION
B.O.O.: 2/3670/54
Approval Date: 26/3/1954
DRAWING NO: 4

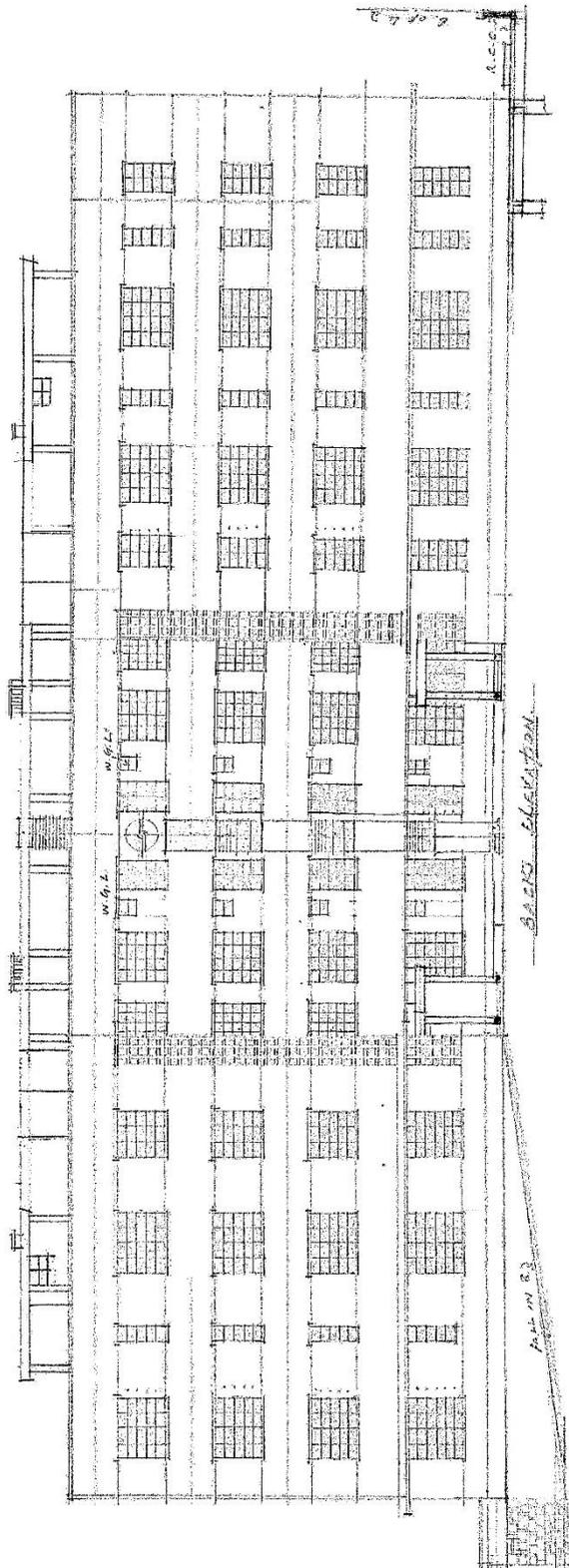
正立面圖



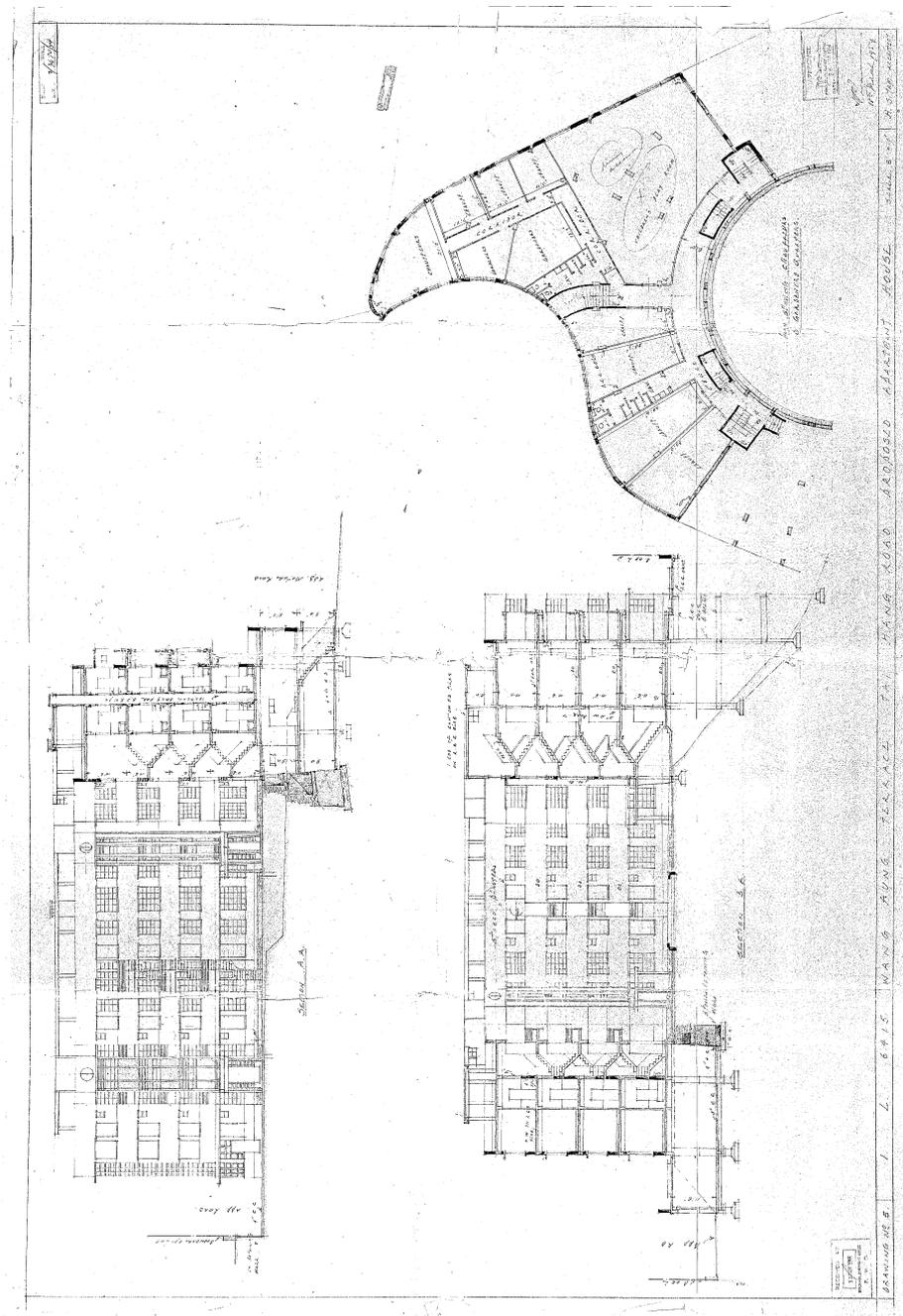
側立面圖



背立面圖

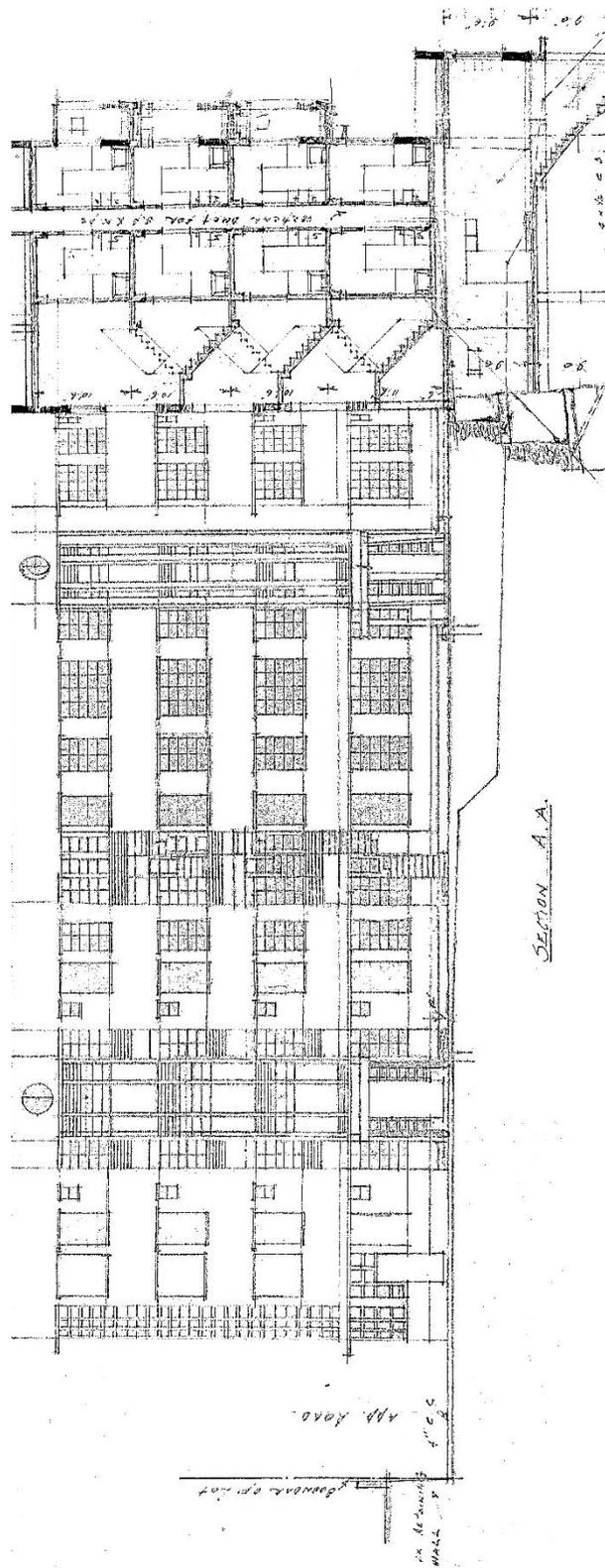


司機和園丁宿舍平面圖，剖面圖

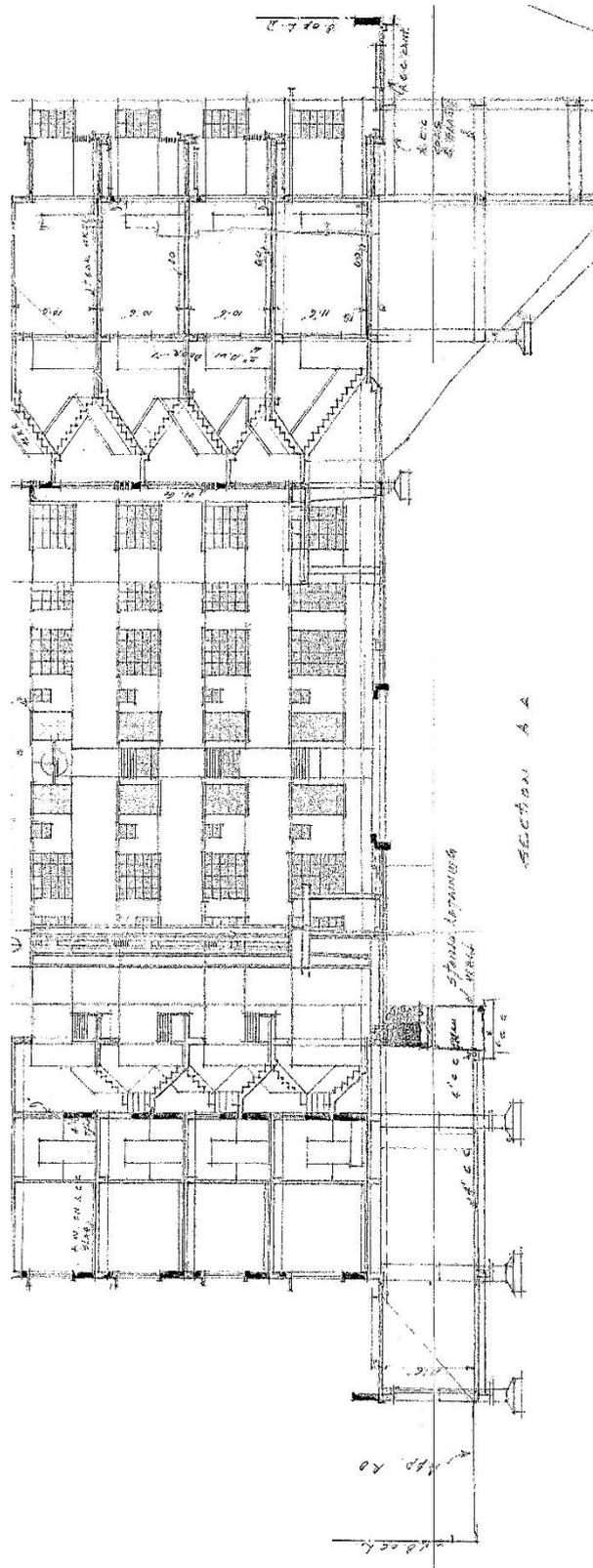


DRAWING TITLE:
PLAN SHOWING CHAUFFEURS & GARDENERS QUARTERS, SECTION A-A, SECTION B-B
B.O.O.: 2/3670/54
Approval Date: 26/3/1954
DRAWING NO: 5

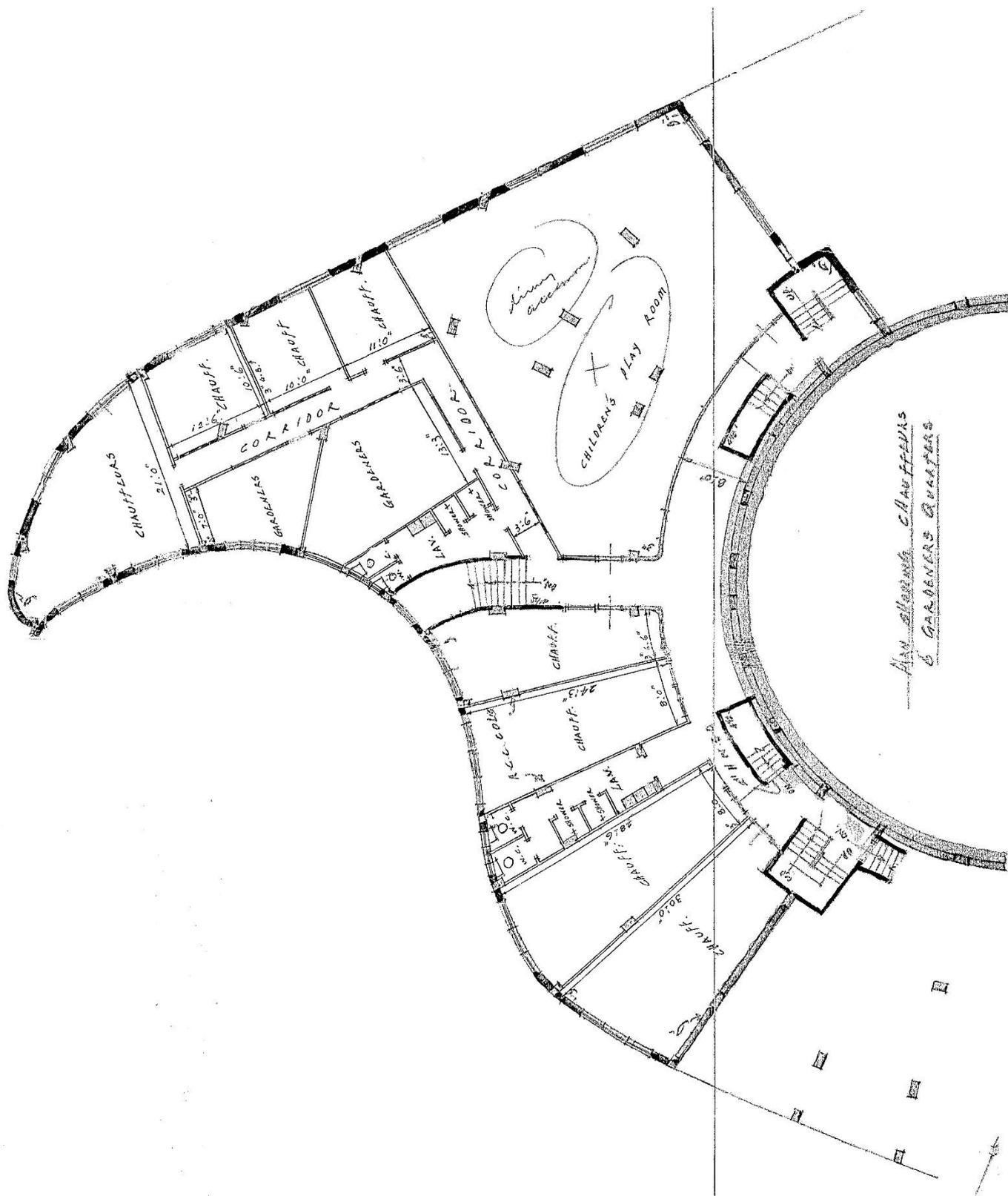
司機和園丁宿舍平面圖，剖面圖



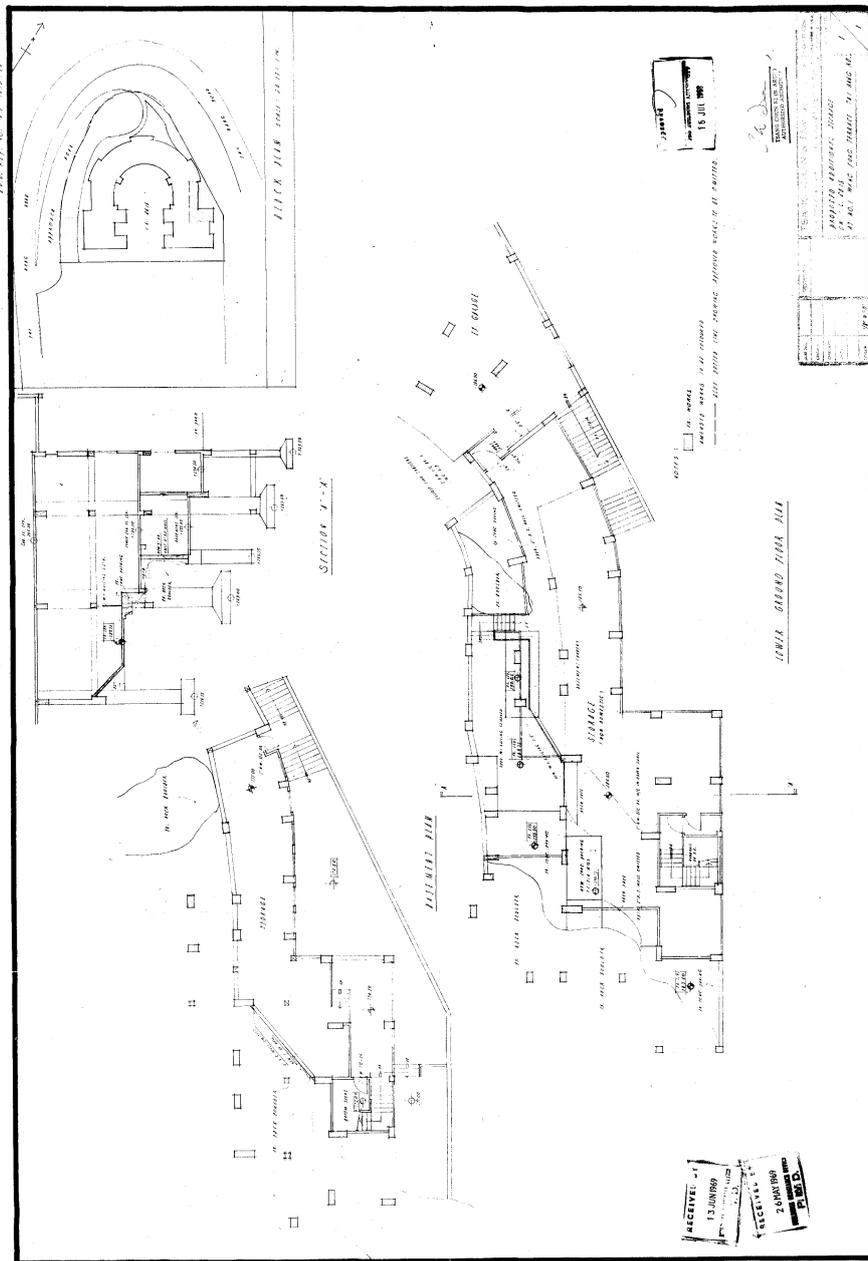
司機和園丁宿舍平面圖，剖面圖



司機和園丁宿舍平面圖，剖面圖

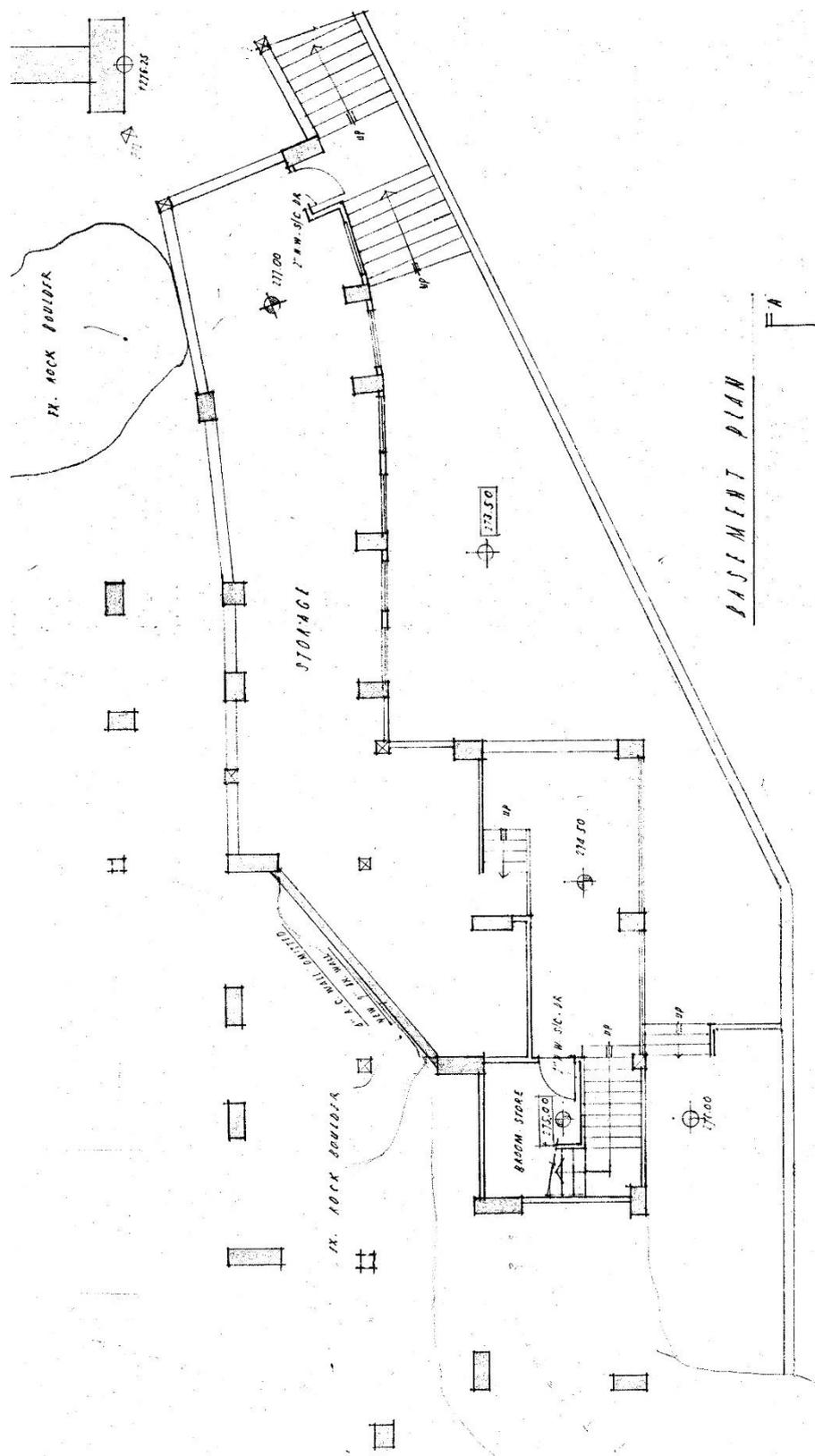


地下室平面圖，低層地下平面圖，區劃圖，註釋

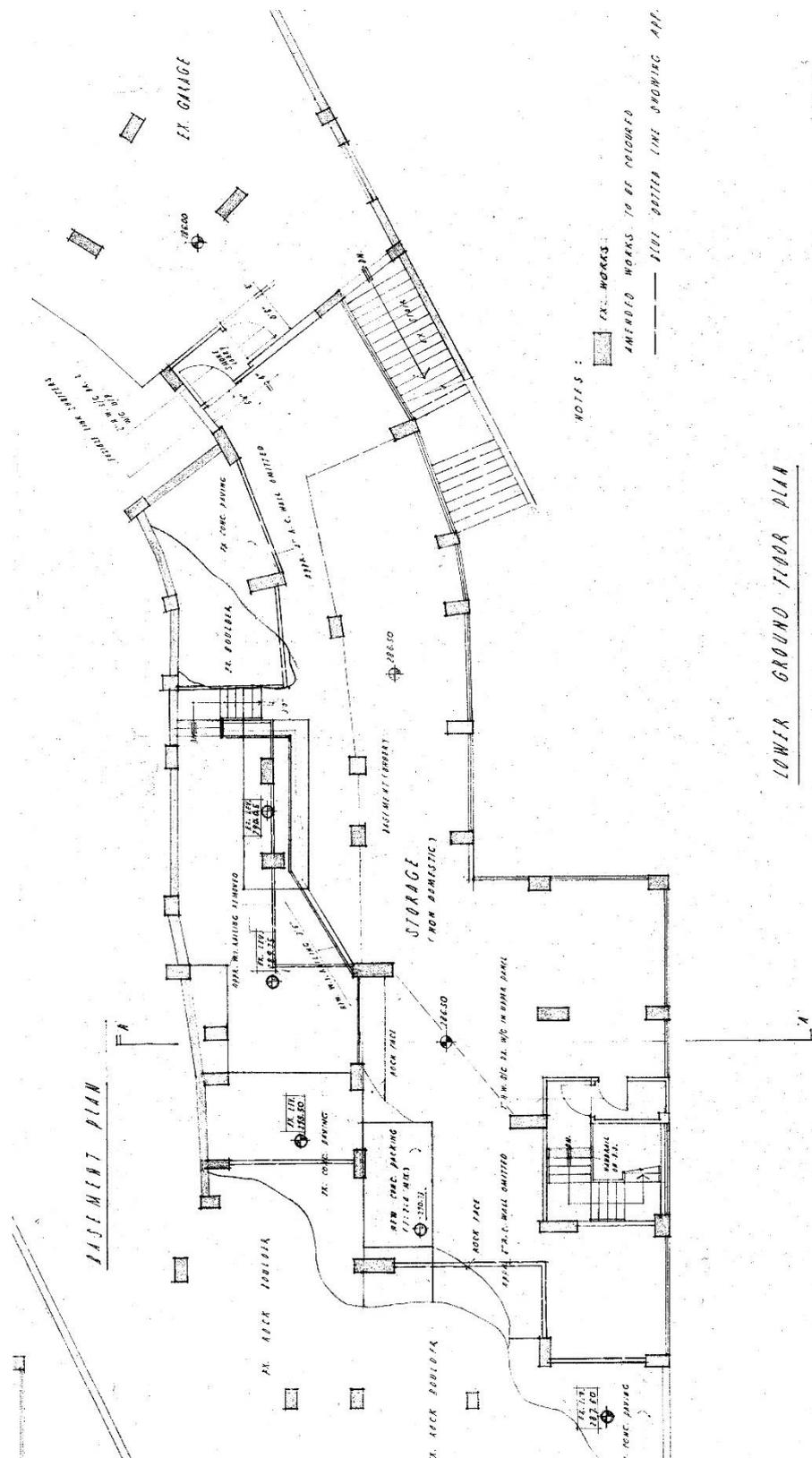


DRAWING TITLE: BASEMENT PLAN, LOWER GROUND FLOOR PLAN, BLOCK PLAN, NOTES
B.O.O.: 2-3/3050/68
Approval Date: 15/07/1969
DRAWING NO: 1_1

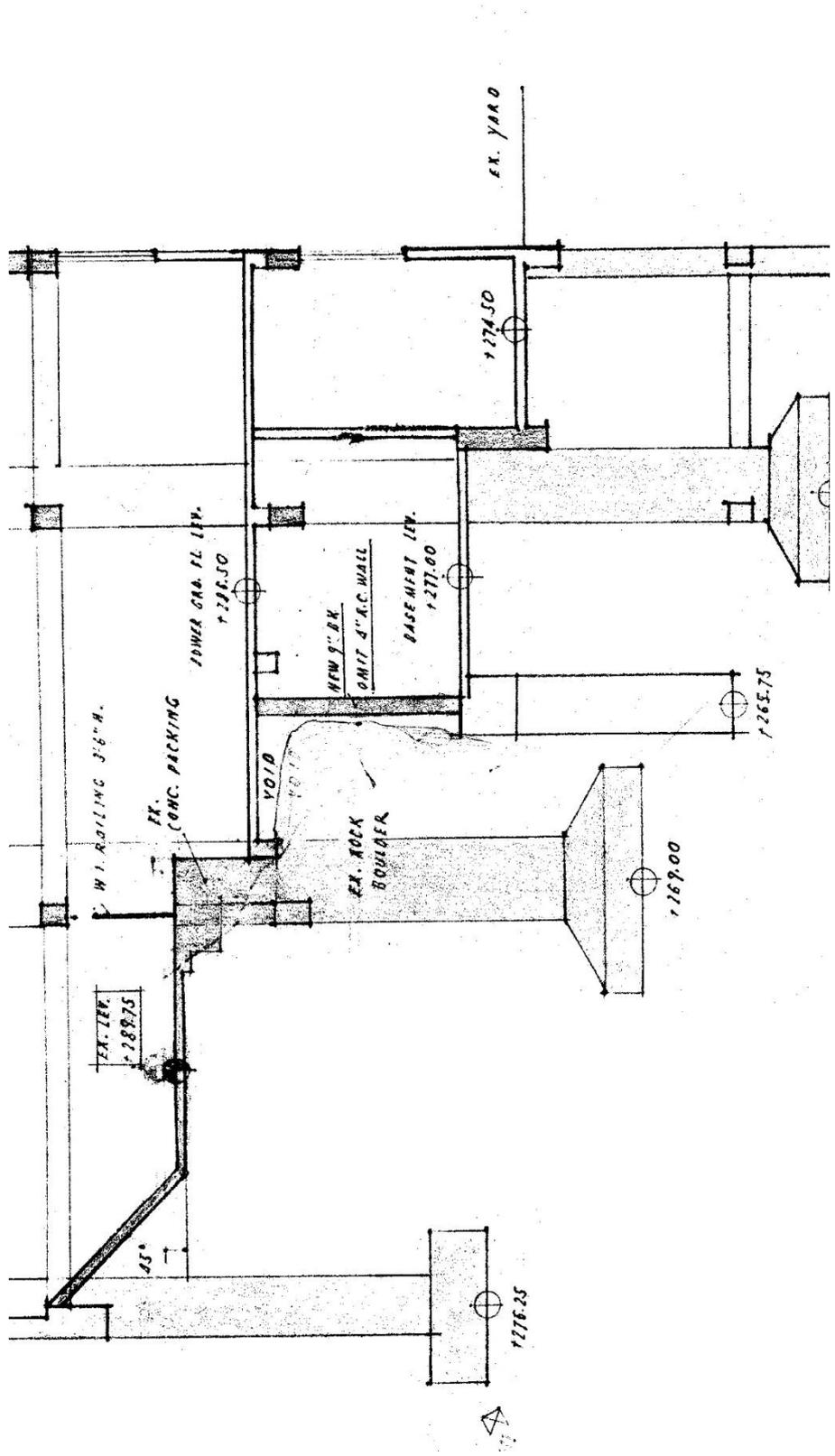
地庫平面圖



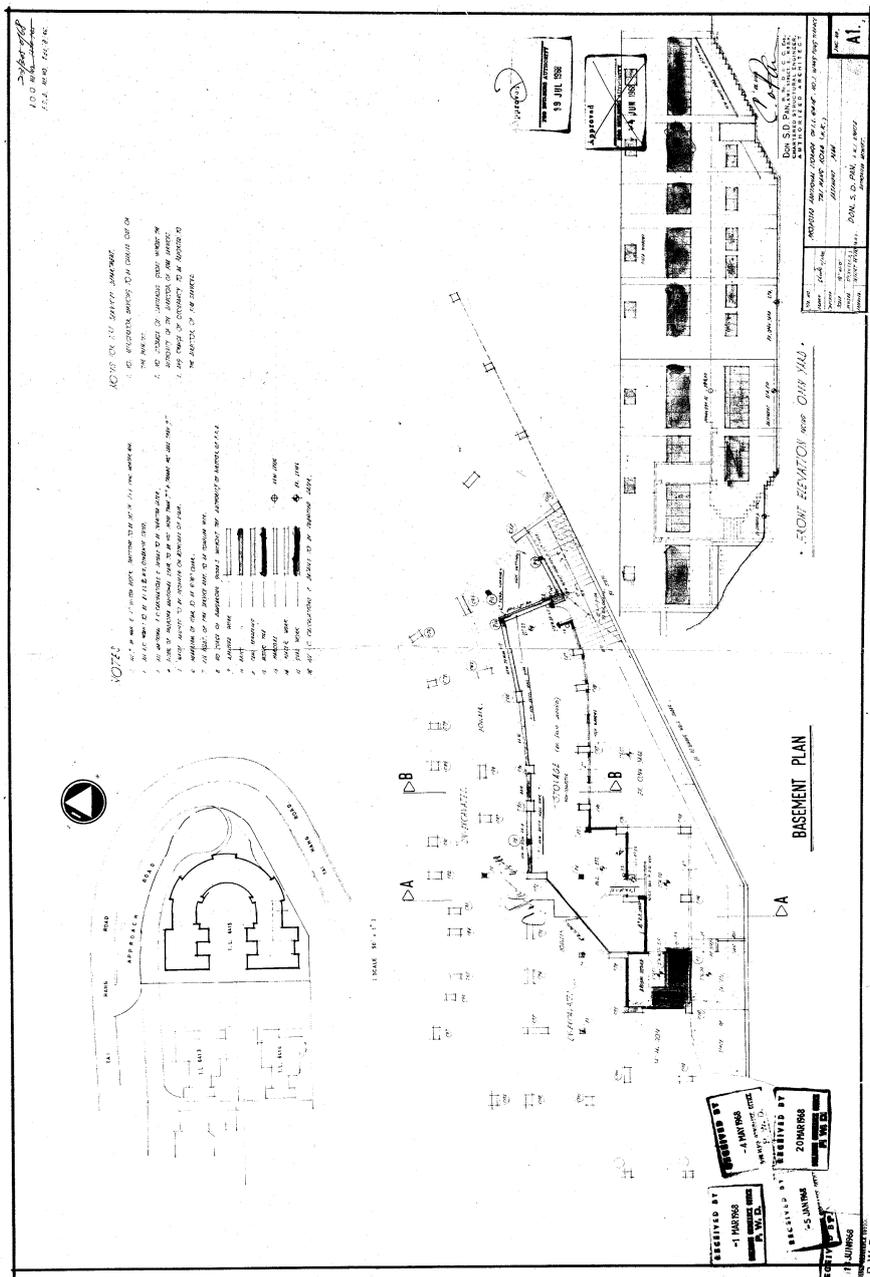
低層地下平面圖



地庫平面圖

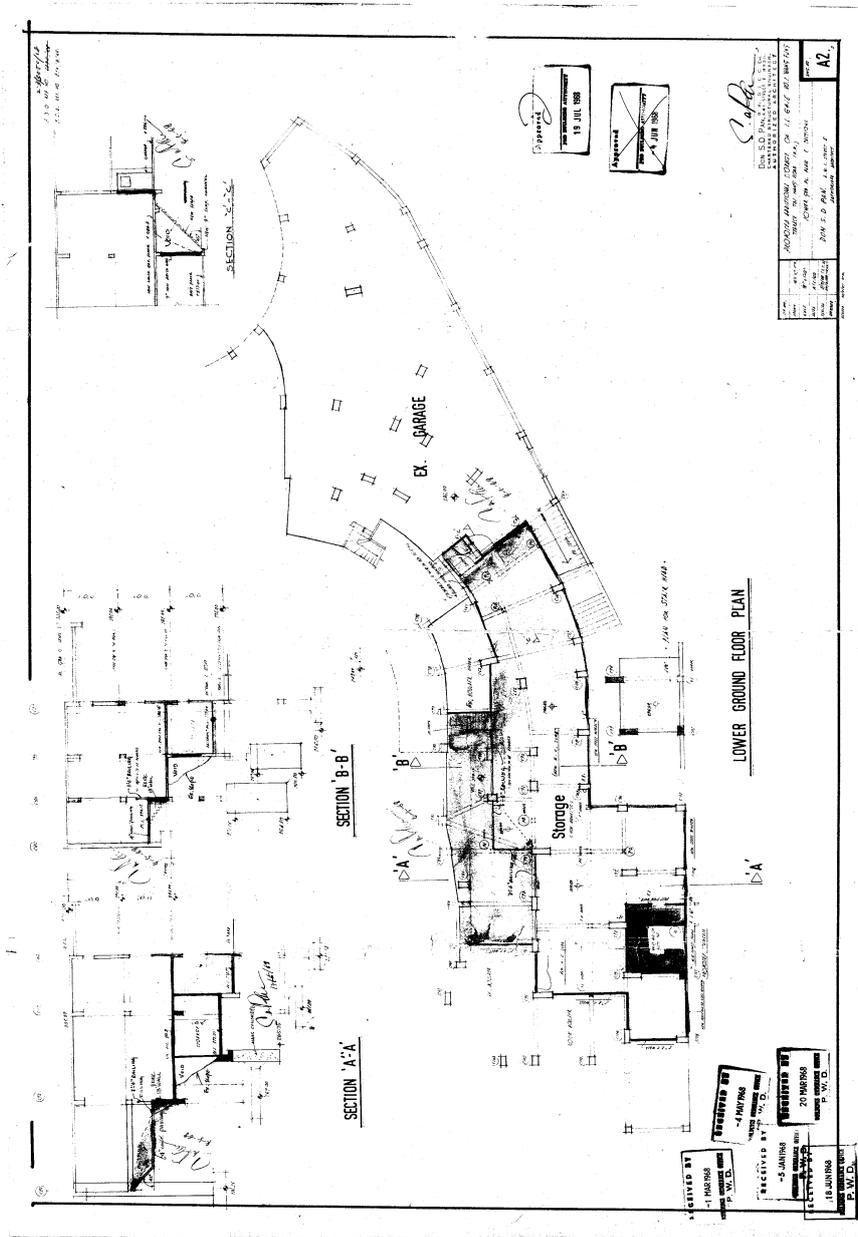


地下室平面圖，低層地下平面圖，區劃圖，註釋



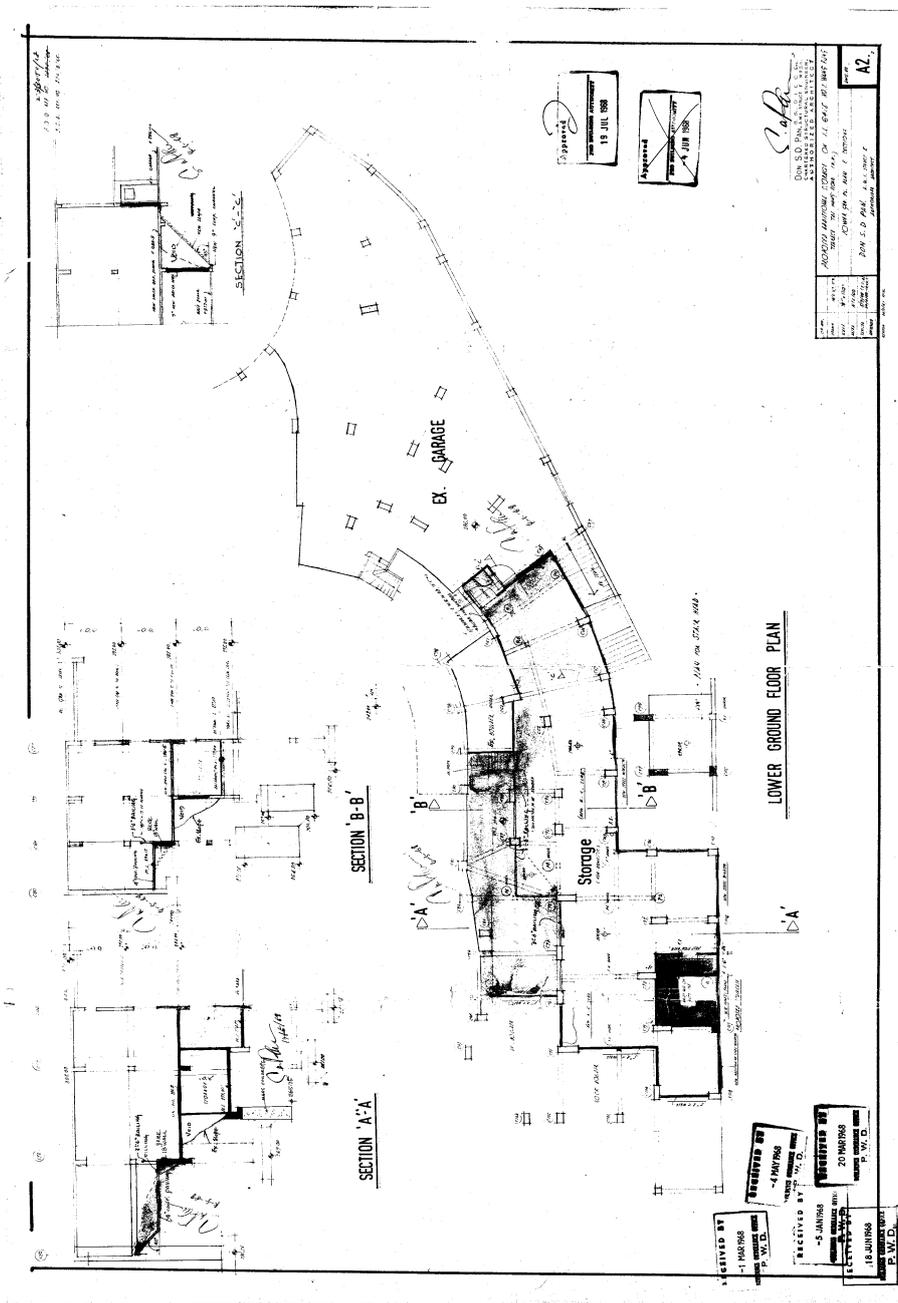
DRAWING TITLE: BASEMENT PLAN, FRONT ELEVATION, NOTES
B.O.O.: 2-3/3050/68
Approval Date: 19/07/1968
DRAWING NO: A1 2

各樓層平面圖（地下至第3層），地下室平面圖，低層地下平面圖，
計算方式



DRAWING TITLE:
TYPICAL FLOOR PLAN (GRD FL TO 3RD FL), BASEMENT PLAN, LOWER GRD FLOOR PLAN,
CALCULATIONS
B.O.O.: 2-3/3050/68
Approval Date: 19/07/1968
DRAWING NO: A1A

低層地下平面圖，剖面圖。



DRAWING TITLE: LOWER GRD FL. PLAN & SECTIONS
B.O.O.: 2-3/3050/68
Approval Date: 19/07/1968
DRAWING NO: A2 2

附件 C—

樓宇每個立面的相片

強制驗樓計劃檢驗報告
法定通知編號：UMB/BAMB01/1801-164/0005

空白頁面



照片 01
樓宇背面立面



照片 02
樓宇正立面



照片 03
樓宇側立面

強制驗樓計劃檢驗報告

法定通知編號：UMB/BAMB01/1801-164/0005

樓宇所在位置



© Lands Department HKSAR

附件 D— 概要列表

強制驗樓計劃檢驗報告
法定通知編號：UMB/BAMB01/1801-164/0005

空白頁面

表格 1—外部構件及其他實體構件

樓宇地址：香港大坑宏豐臺 1 號偉景大廈身第 5 座		報告頁碼：01
強制驗樓計劃通知編號 UMB/BAMB01/1801-164/0005	註冊檢驗人員姓名： 霍歷勤	檢驗日期：10.2.2021
時間：09:00 至 11:00	天氣狀況：晴天	
外部構件及其他實體構件的檢驗		

構件類型	位置			欠妥類別*	所需跟進行動		相片編號	附註
	樓	立面	內部公用部分		修葺	其他		
牆壁	G/F 1/F 2/F	背面		6	✓		E001	
牆壁	LG /F	正面		6	✓		E002 E003	
牆壁	LG/F, B/F	背面		6			E004	
牆壁	2/F, 3/F	背面		6	✓		E005	
簷篷	G/F	正面		6	✓		E006 E007	
牆壁	R/F 樓梯屋	背面		3	✓		E008	
牆壁	R/F 遮蔽處	背面		9	✓		E009	
牆壁	R/F 樓梯屋	背面		4	✓		E010	
水缸	R/F	背面		3	✓		E011 E012	

*欠妥類別：

- | | |
|-------------------|----------------------|
| 1. 瓦片及批盪鬆脫或缺漏 | 7. 覆蓋層板移位 |
| 2. 裂縫 | 8. 覆蓋層板出現裂縫或脫鬆 |
| 3. 隆起、彎曲、分離、脫層剝落等 | 9. 密封接縫欠妥 |
| 4. 銹漬 | 10. 錨定物或金屬架銹蝕 |
| 5. 衰壞 | 11. 窗鉸、鉸槽、導軌及栓子等組件欠妥 |
| 6. 剝落 | 12. 其他（請註明） |

表格 2 – 結構構件

樓宇地址：香港大坑宏豐臺 1 號偉景大廈身第 5 座		報告頁碼：02
強制驗樓計劃通知編號 UMB/BAMB01/1801-164/0005	註冊檢驗人員姓名： 霍歷勤	檢驗日期：10.2.2021
時間：09:00 至 11:00	天氣狀況：晴天	
結構構件的檢驗		

位置	構件	欠妥類別*	所需跟進行動			相片編號	附註
			詳細問題	修葺	其他		
G/F 樓梯	牆壁	2		✓		S001	
G/F 樓梯	牆壁	4		✓		S002 S003 S004 S005 S006	
LG/F 樓梯	牆壁	4		✓		S007 S008	
B/F 樓梯	牆壁，橫樑	4		✓		S009 S010 S011 S012 S013	
G/F 樓梯	牆壁，橫樑	4		✓		S014 S015	
1/F 樓梯	牆壁	4		✓		S016 S017	
1/F 樓梯	牆壁	4, 7		✓		S018	
1/F 樓梯	牆壁	4		✓		S019 S020	
2/F 樓梯	牆壁，天花	4		✓		S021	
2/F 樓梯	牆壁	4		✓		S022 S023	
2/F 樓梯	牆壁	7		✓		S024 S025	
3/F 樓梯	牆壁	4		✓		S026	
3/F 樓梯	牆壁	7		✓		S027	

*欠妥類別：

- | | |
|---------------------|------------|
| 1. 潮濕 | 6. 鋼筋外露 |
| 2. 鋼筋、結構鋼或螺栓出現銹漬、銹蝕 | 7. 空洞及蜂窩 |
| 3. 裂縫 | 8. 變形及移位 |
| 4. 剝落 | 9. 其他（請註明） |
| 5. 脫層剝落 | |

強制驗樓計劃檢驗報告

法定通知編號：UMB/BAMB01/1801-164/0005

樓宇地址：香港大坑宏豐臺 1 號偉景大廈身第 5 座		報告頁碼：03
強制驗樓計劃通知編號 UMB/BAMB01/1801-164/0005	註冊檢驗人員姓名： 霍歷勤	檢驗日期：10.2.2021
時間：09:00 至 11:00	天氣狀況：晴天	
結構構件的檢驗		

位置	構件	欠妥類別*	所需跟進行動			相片編號	附註
			鋼筋外露	剝落	其他		
3/F 樓梯	牆壁	4		✓		S028	
3/F 樓梯	天花	4		✓		S029	
3/F 樓梯	牆壁	7		✓		S030	
R/F 樓梯	牆壁	4		✓		S031 S032	
R/F 樓梯	牆壁，天花	4		✓		S033 S034 S035 S036	
R/F 樓梯屋	牆壁，天花	4		✓		S037	
R/F 樓梯屋	牆壁，橫樑	3		✓		S038	
R/F 遮蔽處	橫樑	3		✓		S039	
R/F 遮蔽處	天花	4		✓		S040 S041 S042	
R/F 遮蔽處	橫樑	3		✓		S043	
R/F 遮蔽處	天花	4		✓		S044	
R/F 遮蔽處	橫樑	3		✓		S045	
R/F 遮蔽處	天花	4		✓		S046	
R/F 遮蔽處	橫樑，天花	4		✓		S047	
R/F 遮蔽處	橫樑，天花	3，4		✓		S048	
R/F 遮蔽處	橫樑，天花	4		✓		S049 S050 S051 S052	
R/F 遮蔽處	天花	4		✓		S053 S054 S055 S056	

*欠妥類別：

- | | |
|---------------------|------------|
| 1. 潮濕 | 6. 鋼筋外露 |
| 2. 鋼筋、結構鋼或螺栓出現銹漬、銹蝕 | 7. 空洞及蜂窩 |
| 3. 裂縫 | 8. 變形及移位 |
| 4. 剝落 | 9. 其他（請註明） |
| 5. 脫層剝落 | |

表格 3—防火安全構件

樓宇地址：香港大坑宏豐臺 1 號偉景大廈身第 5 座		報告頁碼：04					
強制驗樓計劃通知編號 UMB/BAMB01/1801-164/0005	註冊檢驗人員姓名： 霍歷勤	檢驗日期：10.2.2021					
時間：09:00 至 11:00	天氣狀況：晴天						
防火安全構件的檢驗							
位置	構件	欠妥類別*	僭建物類別**/ 違例更改用途***	所需跟進行動		相片編號	附註
				修葺／修復	其他		
G/F 樓梯	電力裝置	7		建議按第 572 章《消防安全(建築物)條例》跟進		F001 F002 F003 F005	
B/F 後樓梯	門	8		建議按第 572 章《消防安全(建築物)條例》跟進		F004	
R/F 後樓梯	門	8		建議按第 572 章《消防安全(建築物)條例》跟進		F006	

*欠妥類別：

1. 樓梯的圍封牆或防護門廊的大門被拆除
2. 樓梯及逃生路線的欄杆及扶手欄杆欠妥
3. 開門方向不當
4. 更改消防員升降機設施
5. 樓宇進出途徑及樓宇內通道被堵塞，或緊急車輛通道不足
6. 消防升降機大堂不足
7. 大門／封口／物料的耐火效能不足
8. 破壞耐火結構完整性的孔洞或屋宇裝備
9. 指示牌欠妥或缺漏
10. 照明不足
11. 其他（請註明）

**僭建物類別

- A. 由閣樓通往逃生樓梯的門口
- B. 逃生樓梯或防火間牆、樓層及天花板的無防護開口
- C. 庇護層的建築物
- D. 改動逃生路線
- E. 阻礙逃生路線的門、閘或捲閘
- F. 防火門的耐火效能不足
- G. 主天台或平台構築物導致逃生通道不足
- H. 更改耐火物料
- I. 出口數量不足
- J. 阻塞出口的構築物
- K. 其他（請註明）

***違例更改用途

- L. 為儲存危險物料而更改用途
- M. 更改用途導致房間或樓層的負荷超過獲批准的承載力
- N. 其他（請註明）

表格 4—排水系統

樓宇地址：香港大坑宏豐臺 1 號偉景大廈身第 5 座		報告頁碼：05
強制驗樓計劃通知編號 UMB/BAMB01/1801-164/0005	註冊檢驗人員姓名： 霍歷勤	檢驗日期：10.2.2021
時間：09:00 至 11:00	天氣狀況：晴天	
檢驗排水系統		

位置	構件	欠妥類別*	違例排水工程類別**	所需跟進行動			相片編號	附註
				詳細調查	修補	其他		
背面	排水管	無					D001	無欠妥

***欠妥類別：**

1. 喉管銹蝕、滲漏、變形、移位或表面受損
2. 沙井損壞或明渠、集水溝及排水井破爛
3. 喉管、沙井、明渠、集水溝及排水井堵塞
4. 金屬喉碼銹蝕、鬆脫或破爛
5. 通風管的格柵缺漏
6. 新鮮空氣入口內的雲母片衰壞
7. 公用排水管錯接，影響樓宇衛生狀況或公眾衛生
8. 其他（請註明）

****違例排水工程**

- A. 隨意將污水或廢水引至地面水排水系統
- B. 排放污水或廢水至樓宇外部或露天場地
- C. 排放未經處理的工商業污水至排水系統
- D. 排放未經處理的工商業污水至樓宇外部或露天場地
- E. 其他（請註明）

表格 5 – 僭建物

樓宇地址：香港大坑宏豐臺 1 號偉景大廈身第 5 座		報告頁碼：06
強制驗樓計劃通知編號 UMB/BAMB01/1801-164/0005	註冊檢驗人員姓名： 霍歷勤	檢驗日期：05.12.2020
時間：09:00 至 11:00	天氣狀況：晴天	
檢驗僭建物		

位置	樓層	室	僭建物詳情		僭建物 狀況*	附註
			類別	相片編號		
正面			無	U001		無欠妥
背面			UA	U002	F	

*良好(G)、尚可(F)或欠佳(P)

僭建物類別：

A/C	—	A/C(e): 自外牆伸出超過 600 毫米的空調機架	DR	—	失修的晾衣架
	—	A/C(a): 棄置或失修的空調機金屬架	FR	—	花架
SP	—	實心結構的伸建物	MF	—	棄置或失修的金屬架
SF	—	SF(S/E): 自外牆伸出超過 300 毫米的店面擴建部分	MC	—	金屬籠
	—	SF(B/H): 自外牆伸出超過 600 毫米的輕質店面裝飾擋板	FRS	—	平台搭建物
PC	—	PC(e): 自外牆伸出超過 500 毫米的金屬波紋板簷篷	YS	—	庭院搭建物
	—	PC(a): 棄置或失修的金屬波紋板簷篷	RTS	—	天台搭建物
	—	PC(r): 自外牆伸出超過 2000 毫米的伸縮簷篷	UU	—	在另一僭建物上加建的僭建物或兩層的僭建物
	—	PC(s): 實心結構的簷篷	UA	—	違例改動的結構構件
			CSB	—	建於或附建於獲批准的平板懸臂式露台的構築物
			AW	—	違例改動外牆或護牆
			DF	—	拆除或改動無阻通道設施
			O	—	其他（請註明）

附件 E— 註明欠妥之處的相片

空白頁面

外部構件及其他實體構件的檢驗

相片編號	描述
相片 E001	
	<p>背面外牆 G/F 油漆脫落 1/F 油漆脫落 2/F 油漆脫落 欠妥類別 6</p>
相片 E002	
	<p>側面外牆 低層地下 油漆脫落 欠妥類別 6</p>
相片 E003	
	<p>側面外牆 低層地下 油漆脫落 欠妥類別 6</p>

相片編號	描述
<p data-bbox="252 219 373 248">相片 E004</p> 	<p data-bbox="1034 264 1225 389">側面外牆 低層地下，地庫 油漆脫落 欠妥類別 6</p>
<p data-bbox="252 761 373 790">相片 E005</p> 	<p data-bbox="1034 806 1264 967">正面外牆 低層地下 油漆脫落 2/F 油漆脫落 3/F 油漆脫落 欠妥類別 6</p>
<p data-bbox="252 1303 373 1332">相片 E006</p> 	<p data-bbox="1034 1348 1165 1451">正面簷篷 批盪脫落 欠妥類別 6</p>

相片編號	描述
<p data-bbox="252 219 373 248">相片 E007</p> 	<p data-bbox="1034 264 1142 327">正面簷篷 批盪脫落</p> <p data-bbox="1034 360 1161 389">欠妥類別 6</p>
<p data-bbox="252 768 373 797">相片 E008</p> 	<p data-bbox="1034 797 1281 826">R/F 逃生樓梯 樓梯屋</p> <p data-bbox="1034 860 1090 922">外牆 裂縫</p> <p data-bbox="1034 927 1182 956">欠妥類別：3</p>
<p data-bbox="252 1299 373 1328">相片 E009</p> 	<p data-bbox="1034 1328 1249 1357">R/F 遮蔽處 Shelter</p> <p data-bbox="1034 1391 1225 1487">外牆 生鏽廢棄金屬物</p> <p data-bbox="1034 1458 1182 1487">欠妥類別：9</p>

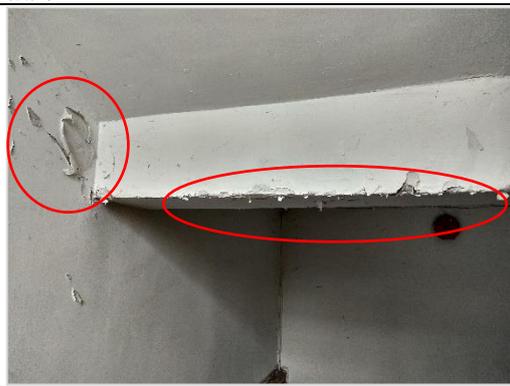
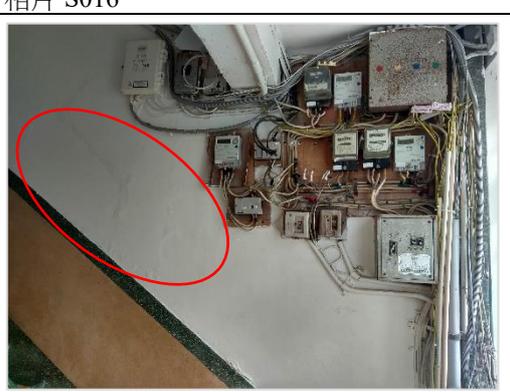
相片編號	描述
<p>相片 E010</p> 	<p>R/F 逃生樓梯 樓梯屋</p> <p>外牆 油漆脫落 欠妥類別：4</p>
<p>相片 E011</p> 	<p>R/F 沖廁水缸</p> <p>外牆 裂縫 欠妥類別：3</p>
<p>相片 E012</p> 	<p>R/F 沖廁水缸</p> <p>外牆 裂縫 欠妥類別：3</p>

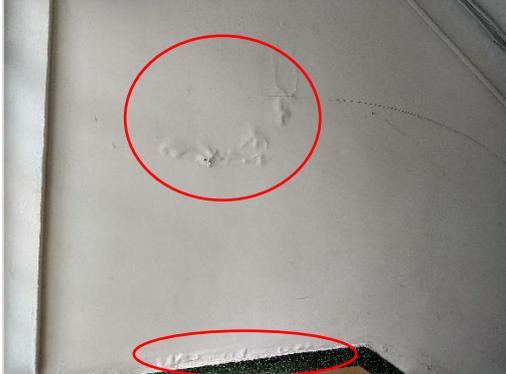
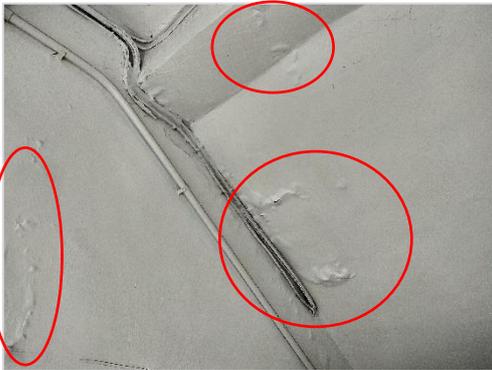
結構構件的檢驗

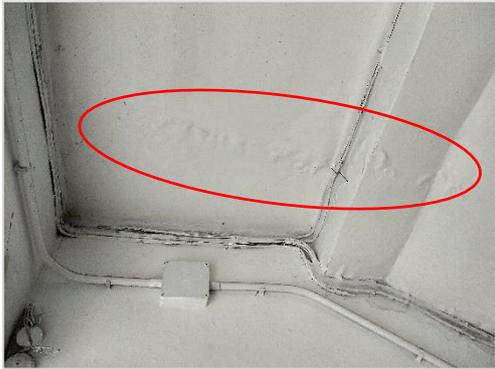
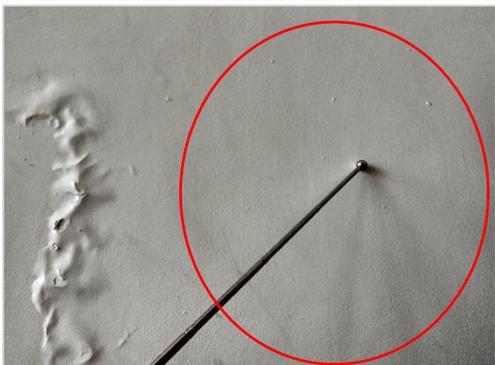
相片編號	描述
<p data-bbox="252 293 368 320">相片 S001</p> 	<p data-bbox="1031 331 1190 454">G/F 逃生樓梯 牆壁 有銹跡 欠妥類別：2</p>
<p data-bbox="252 725 368 752">相片 S002</p> 	<p data-bbox="1031 763 1190 887">G/F 逃生樓梯 牆壁 油漆脫落 欠妥類別：4</p>
<p data-bbox="252 1158 368 1184">相片 S003</p> 	<p data-bbox="1031 1196 1190 1319">G/F 逃生樓梯 牆壁 油漆脫落 欠妥類別：4</p>
<p data-bbox="252 1599 368 1626">相片 S004</p> 	<p data-bbox="1031 1644 1270 1800">G/F 逃生樓梯 牆壁 往低層地下(LG)方向 油漆脫落 欠妥類別：4</p>

相片編號	描述
<p>相片 S005</p> 	<p>G/F 逃生樓梯 牆壁 往低層地下(LG)方向 油漆脫落 欠妥類別：4</p>
<p>相片 S006</p> 	<p>G/F 逃生樓梯 天花橫樑 往低層地下(LG)方向 油漆脫落 欠妥類別：4</p>
<p>相片 S007</p> 	<p>低層地下(LG)逃生樓梯 牆壁 往地庫(B/F)方向 油漆脫落 欠妥類別：4</p>
<p>相片 S008</p> 	<p>低層地下(LG)逃生樓梯 牆壁 往地庫(B/F)方向 油漆脫落 欠妥類別：4</p>

相片編號	描述
相片 S009 	地庫(B/F) 牆壁 油漆脫落 欠妥類別：4
相片 S010 	地庫(B/F) 牆壁 油漆脫落 欠妥類別：4
相片 S011 	地庫(B/F) 牆壁 油漆脫落 欠妥類別：4
相片 S012 	地庫(B/F) 牆壁 油漆脫落 欠妥類別：4

相片編號	描述	
相片 S013		
	<p>地庫(B/F) 牆壁 油漆脫落 欠妥類別：4</p>	
相片 S014		
	<p>G/F 逃生樓梯 牆壁，橫樑 油漆脫落 欠妥類別：4</p>	
相片 S015		
	<p>G/F 逃生樓梯 牆壁，橫樑 油漆脫落 欠妥類別：4</p>	
相片 S016		
	<p>1/F 逃生樓梯 牆壁 油漆脫落 欠妥類別：4</p>	

相片編號	描述
相片 S017 	1/F 逃生樓梯 橫樑 油漆脫落 欠妥類別：4
相片 S018 	1/F 逃生樓梯 牆壁 有空洞聲 欠妥類別：7 牆壁 油漆脫落 欠妥類別：4
相片 S019 	1/F 逃生樓梯 牆壁 油漆脫落 欠妥類別：4
相片 S020 	1/F 逃生樓梯 牆壁，天花 油漆脫落 欠妥類別：4

相片編號	描述
相片 S021 	1/F 逃生樓梯 牆壁，天花 油漆脫落 欠妥類別：4
相片 S022 	2/F 逃生樓梯 牆壁 油漆脫落 欠妥類別：4
相片 S023 	2/F 逃生樓梯 牆壁 油漆脫落 欠妥類別：4
相片 S024 	2/F 逃生樓梯 牆壁 有空洞聲 欠妥類別：7

相片編號	描述
<p>相片 S025</p> 	<p>2/F 逃生樓梯</p> <p>牆壁 油漆脫落 欠妥類別：4</p>
<p>相片 S026</p> 	<p>3/F 逃生樓梯</p> <p>牆壁 油漆脫落 欠妥類別：4</p>
<p>相片 S027</p> 	<p>3/F 逃生樓梯</p> <p>牆壁 有空洞聲 欠妥類別：7</p>
<p>相片 S028</p> 	<p>3/F 逃生樓梯</p> <p>牆壁 油漆脫落 欠妥類別：4</p>

相片編號	描述
相片 S029 	3/F 逃生樓梯 天花 油漆脫落 欠妥類別：4
相片 S030 	3/F 逃生樓梯 牆壁 有空洞聲 欠妥類別：7
相片 S031 	R/F 逃生樓梯 牆壁 油漆脫落 欠妥類別：4
相片 S032 	R/F 逃生樓梯 牆壁 油漆脫落 欠妥類別：4

相片編號	描述
<p data-bbox="252 219 371 246">相片 S033</p> 	<p data-bbox="1031 253 1187 280">R/F 逃生樓梯</p> <p data-bbox="1031 315 1187 409">牆壁，天花 油漆脫落 欠妥類別：4</p>
<p data-bbox="252 651 371 678">相片 S034</p> 	<p data-bbox="1031 685 1187 712">R/F 逃生樓梯</p> <p data-bbox="1031 748 1187 842">牆壁，天花 油漆脫落 欠妥類別：4</p>
<p data-bbox="252 1084 371 1111">相片 S035</p> 	<p data-bbox="1031 1122 1187 1149">R/F 逃生樓梯</p> <p data-bbox="1031 1184 1187 1279">牆壁，天花 油漆脫落 欠妥類別：4</p>
<p data-bbox="252 1516 371 1543">相片 S036</p> 	<p data-bbox="1031 1554 1283 1581">R/F 逃生樓梯 樓梯屋</p> <p data-bbox="1031 1617 1187 1711">牆壁，天花 油漆脫落 欠妥類別：4</p>

相片編號	描述
<p>相片 S037</p> 	<p>R/F 逃生樓梯 樓梯屋</p> <p>牆壁 油漆脫落 欠妥類別：4</p>
<p>相片 S038</p> 	<p>R/F 逃生樓梯 樓梯屋</p> <p>牆壁，橫樑 裂縫 欠妥類別：3</p>
<p>相片 S039</p> 	<p>R/F 遮蔽處 Shelter</p> <p>橫樑 裂縫 欠妥類別：3</p>
<p>相片 S040</p> 	<p>R/F 遮蔽處 Shelter</p> <p>天花 油漆脫落 欠妥類別：4</p>

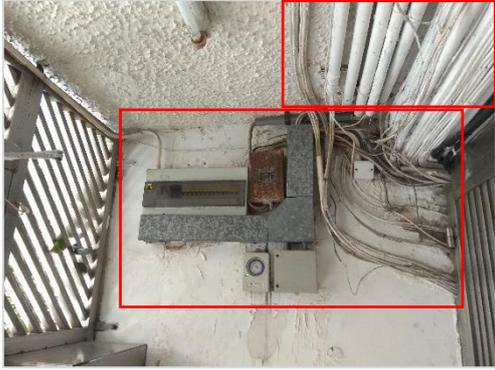
相片編號	描述
<p>相片 S041</p> 	<p>R/F 遮蔽處 Shelter</p> <p>天花 油漆脫落 欠妥類別：4</p>
<p>相片 S042</p> 	<p>R/F 遮蔽處 Shelter</p> <p>天花 油漆脫落 欠妥類別：4</p>
<p>相片 S043</p> 	<p>R/F 遮蔽處 Shelter</p> <p>橫樑 裂縫 欠妥類別：3</p>
<p>相片 S044</p> 	<p>R/F 遮蔽處 Shelter</p> <p>天花 油漆脫落 欠妥類別：4</p>

相片編號	描述
<p>相片 S045</p> 	<p>R/F 遮蔽處 Shelter</p> <p>橫樑 裂縫 欠妥類別：3</p>
<p>相片 S046</p> 	<p>R/F 遮蔽處 Shelter</p> <p>天花 油漆，批盪脫落 欠妥類別：4</p>
<p>相片 S047</p> 	<p>R/F 遮蔽處 Shelter</p> <p>橫樑，天花 油漆，批盪脫落 欠妥類別：4</p>
<p>相片 S048</p> 	<p>R/F 遮蔽處 Shelter</p> <p>橫樑，天花 油漆，批盪脫落 欠妥類別：4</p> <p>橫樑 裂縫 欠妥類別：3</p>

相片編號	描述
<p>相片 S049</p> 	<p>R/F 遮蔽處 Shelter</p> <p>橫樑，天花 油漆脫落 欠妥類別：4</p>
<p>相片 S050</p> 	<p>R/F 遮蔽處 Shelter</p> <p>橫樑，天花 油漆脫落 欠妥類別：4</p>
<p>相片 S051</p> 	<p>R/F 遮蔽處 Shelter</p> <p>橫樑，天花 油漆脫落 欠妥類別：4</p>
<p>相片 S052</p> 	<p>R/F 遮蔽處 Shelter</p> <p>橫樑，天花 油漆脫落 欠妥類別：4</p>

相片編號	描述
<p>相片 S053</p> 	<p>R/F 遮蔽處 Shelter</p> <p>天花 油漆脫落 欠妥類別：4</p>
<p>相片 S054</p> 	<p>R/F 遮蔽處 Shelter</p> <p>天花 油漆脫落 欠妥類別：4</p>
<p>相片 S055</p> 	<p>R/F 遮蔽處 Shelter</p> <p>天花 油漆脫落 欠妥類別：4</p>
<p>相片 S056</p> 	<p>R/F 遮蔽處 Shelter</p> <p>天花 油漆脫落 欠妥類別：4</p>

防火安全構件的檢驗

相片編號	描述
<p>相片 F001</p> 	<p>G/F 逃生樓梯 地下出入大門</p> <p>非緊急用電力裝置外露，物 料的耐火效能不足 欠妥類別：7</p>
<p>相片 F002</p> 	<p>G/F 逃生樓梯 地下出入大門</p> <p>非緊急用電力裝置外露，物 料的耐火效能不足 欠妥類別：7</p>
<p>相片 F003</p> 	<p>G/F 逃生樓梯 往低層地下(LG)方向</p> <p>非緊急用電力裝置外露，物 料的耐火效能不足 欠妥類別：7</p>
<p>相片 F004</p> 	<p>B/F 逃生樓梯</p> <p>防火門破拆除 欠妥類別：8</p>

相片編號	描述
<p data-bbox="252 203 371 232">相片 F005</p> 	<p data-bbox="1029 235 1193 264">1/F 逃生樓梯</p> <p data-bbox="1029 297 1359 394">非緊急用電力裝置外露，物 料的耐火效能不足 欠妥類別：7</p>
<p data-bbox="252 633 371 663">相片 F006</p> 	<p data-bbox="1029 669 1286 698">R/F 逃生樓梯 樓梯屋</p> <p data-bbox="1029 732 1359 828">防火門破產，物料的耐火效 能不足 欠妥類別：7</p>

檢驗排水系統

相片編號	描述
相片 D001	
	背廈正面 外牆排水管 無欠妥

檢驗僭建物

相片編號	描述
<p data-bbox="252 241 375 273">相片 U001</p> 	<p data-bbox="1034 280 1332 340">大廈背面 沒有違例改動的結構構件</p>
<p data-bbox="252 676 375 707">相片 U002</p> 	<p data-bbox="1034 714 1276 806">大廈正面 違例改動的結構構件 欠妥類別：UA</p>

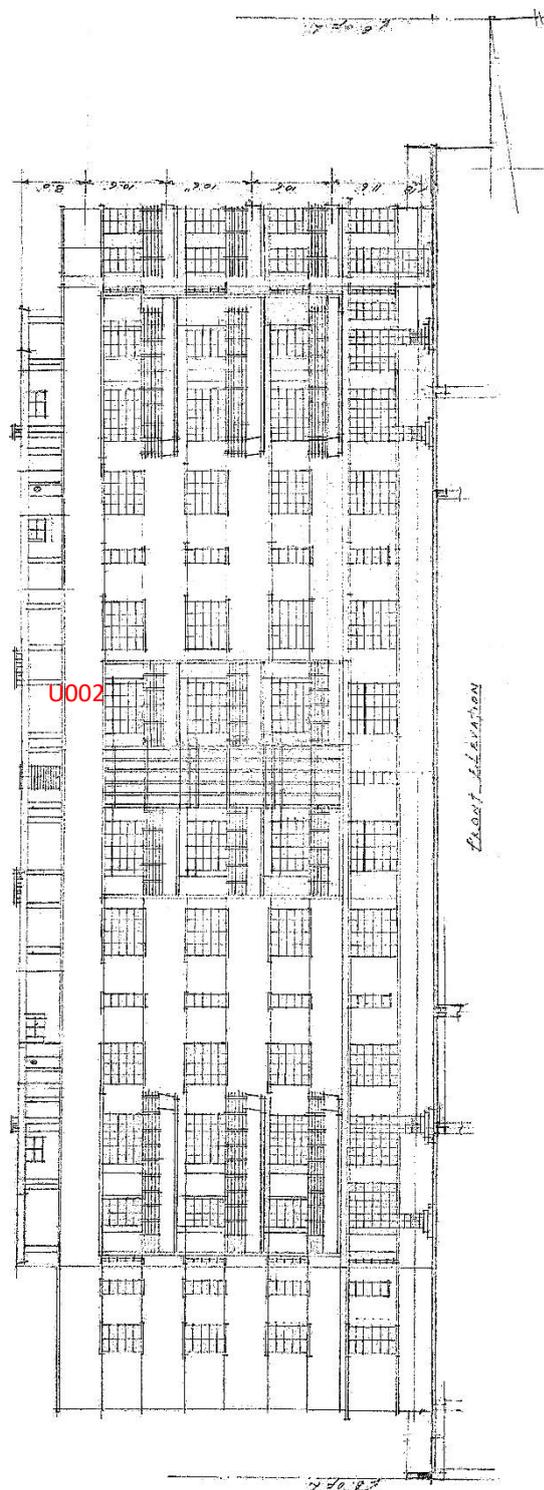
附件 F— 標記欠妥之處位置的圖則

強制驗樓計劃檢驗報告
法定通知編號：UMB/BAMB01/1801-164/0005

空白頁面

標記欠妥之處位置的圖則

正立面圖



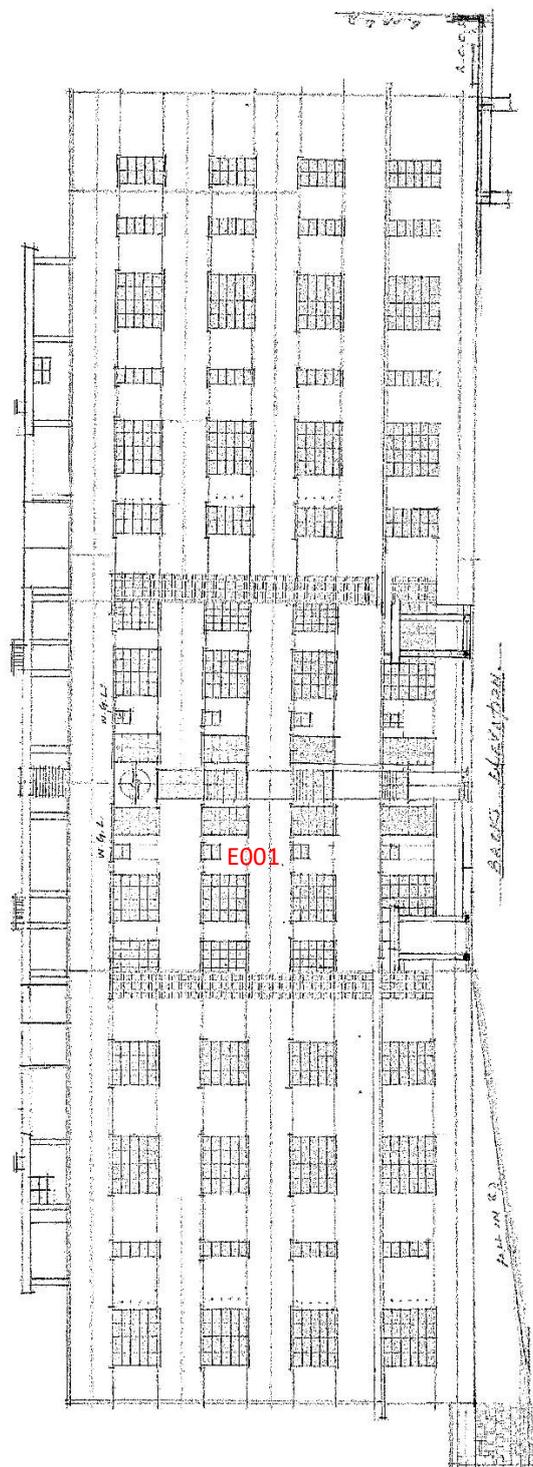
BOO: 2/3670/54

標記欠妥之處位置的圖則

背立面圖

D001
U001

E001



BOO: 2/3670/54

標記欠妥之處位置的圖則

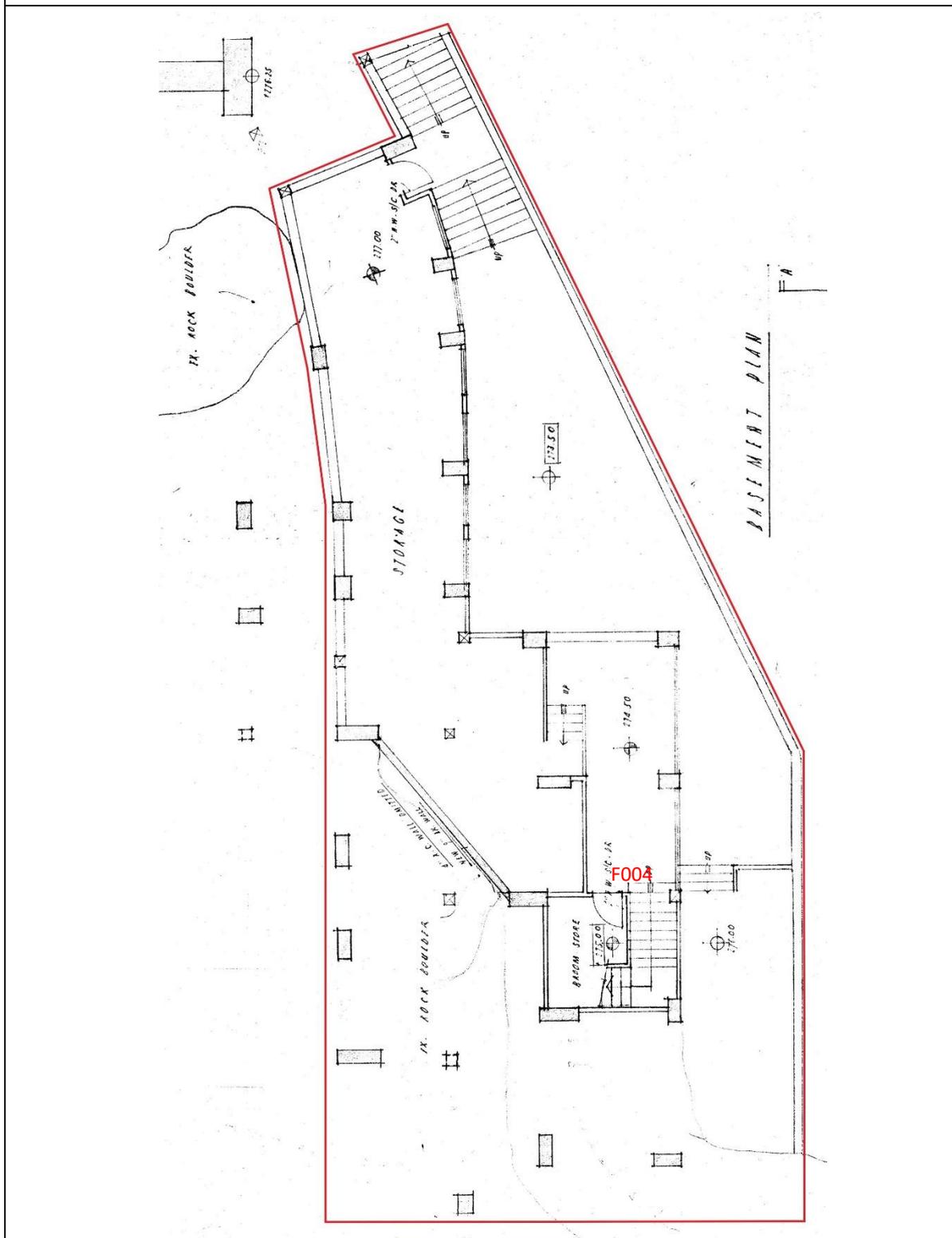
側立面圖



BOO: 2/3670/54

標記欠妥之處位置的圖則

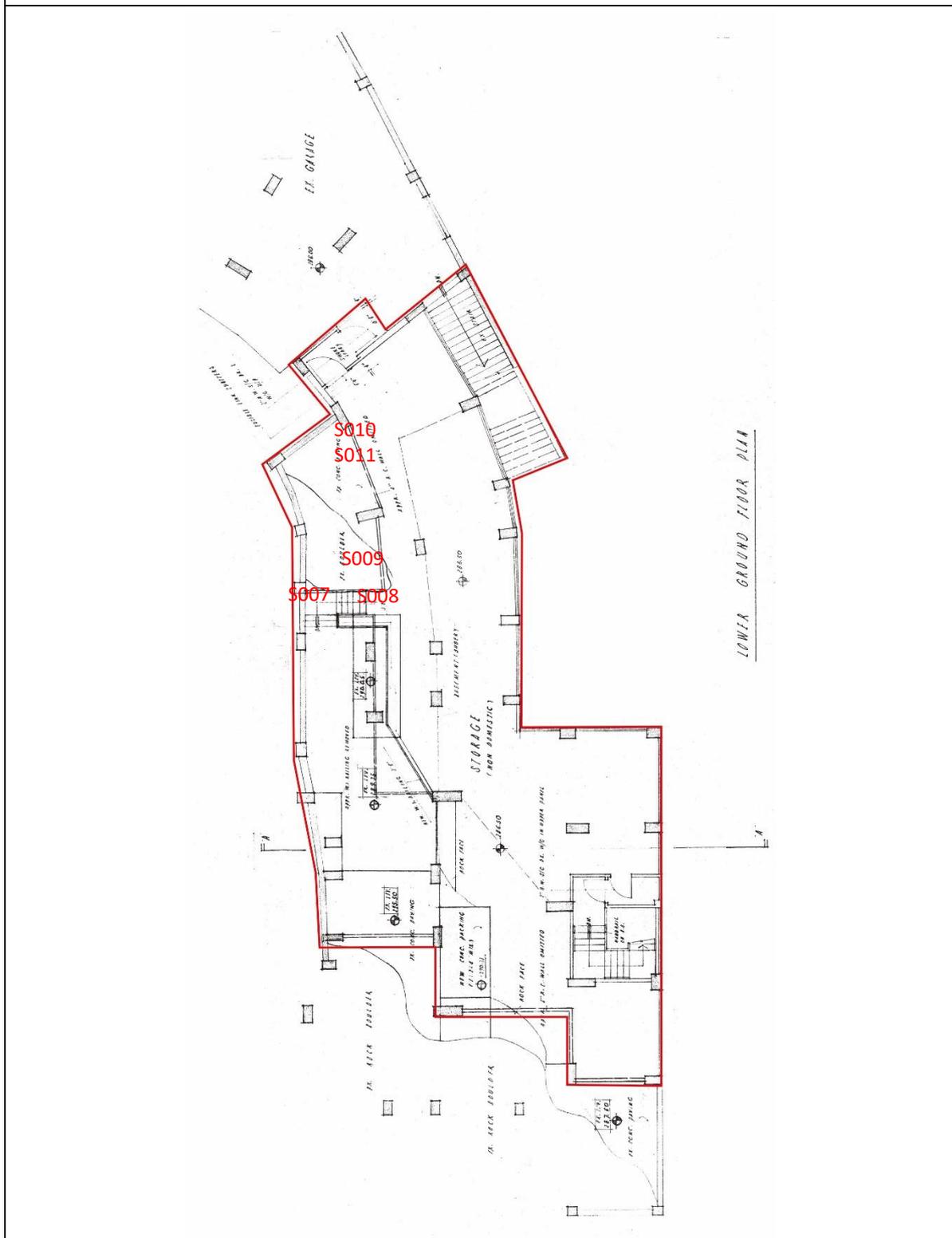
B/F 平面圖



2-3/3050/68

標記欠妥之處位置的圖則

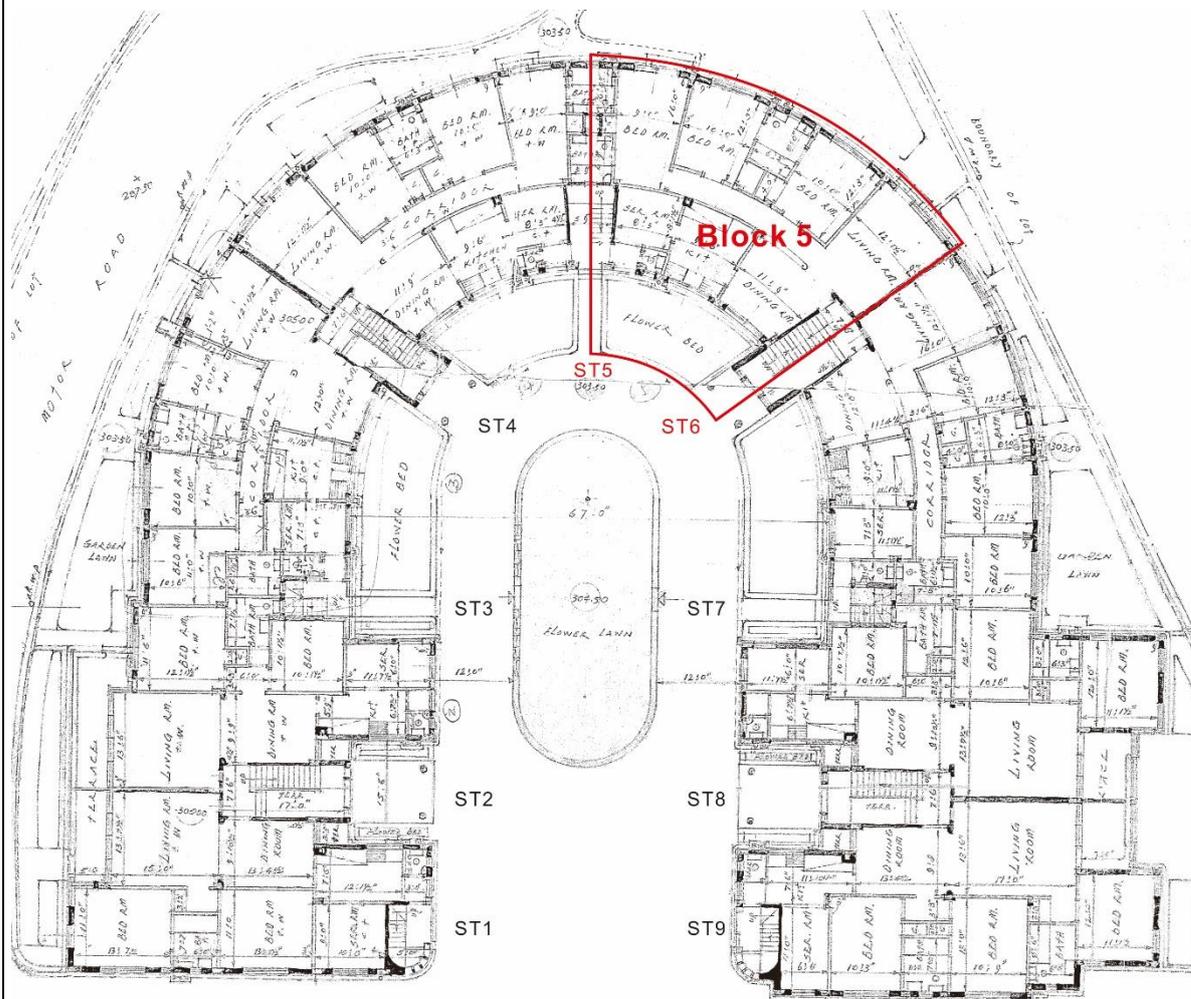
LG/F 平面圖



2-3/3050/68

標記欠妥之處位置的圖則

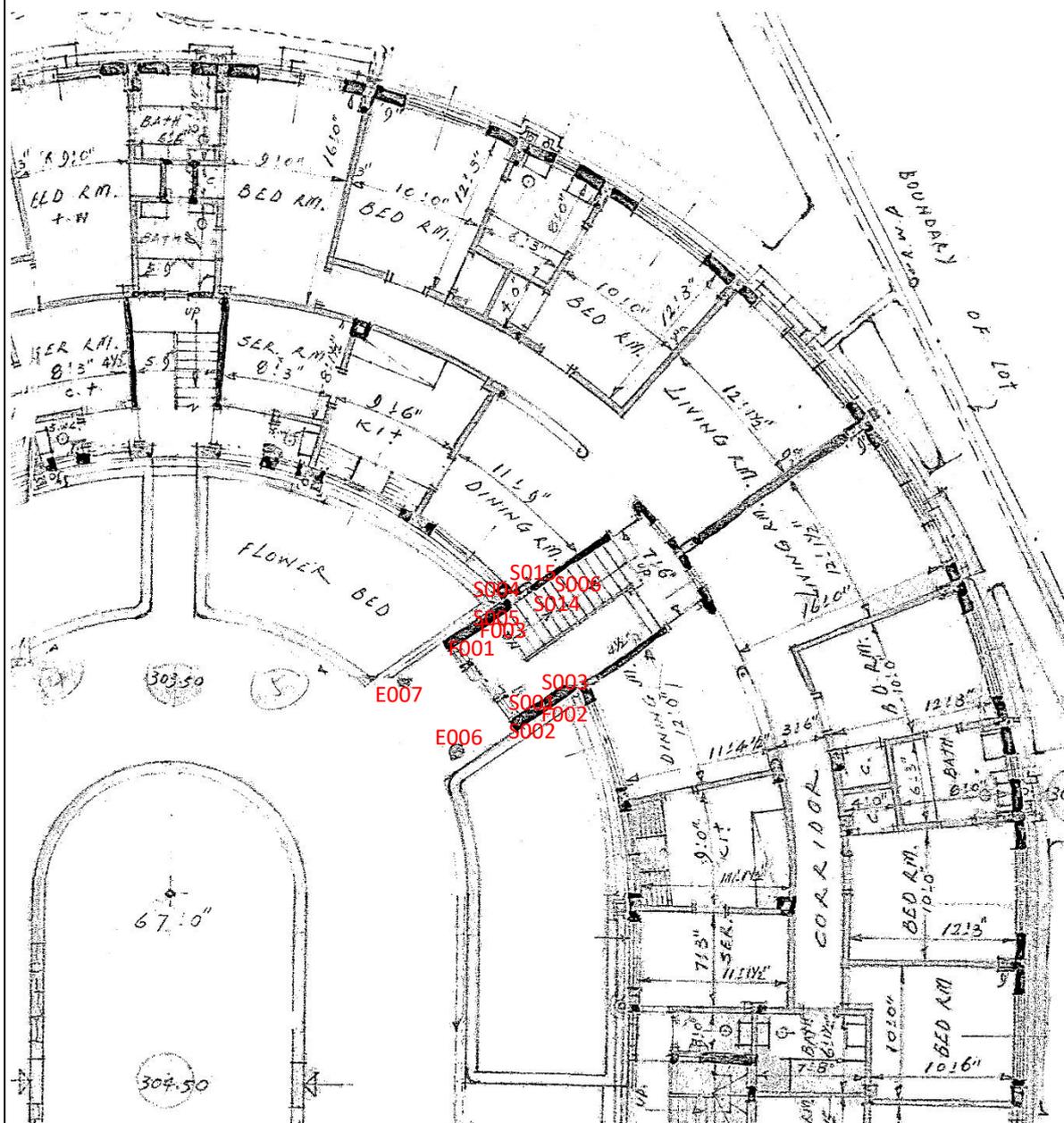
G/F 平面圖



2/3670/54

標記欠妥之處位置的圖則

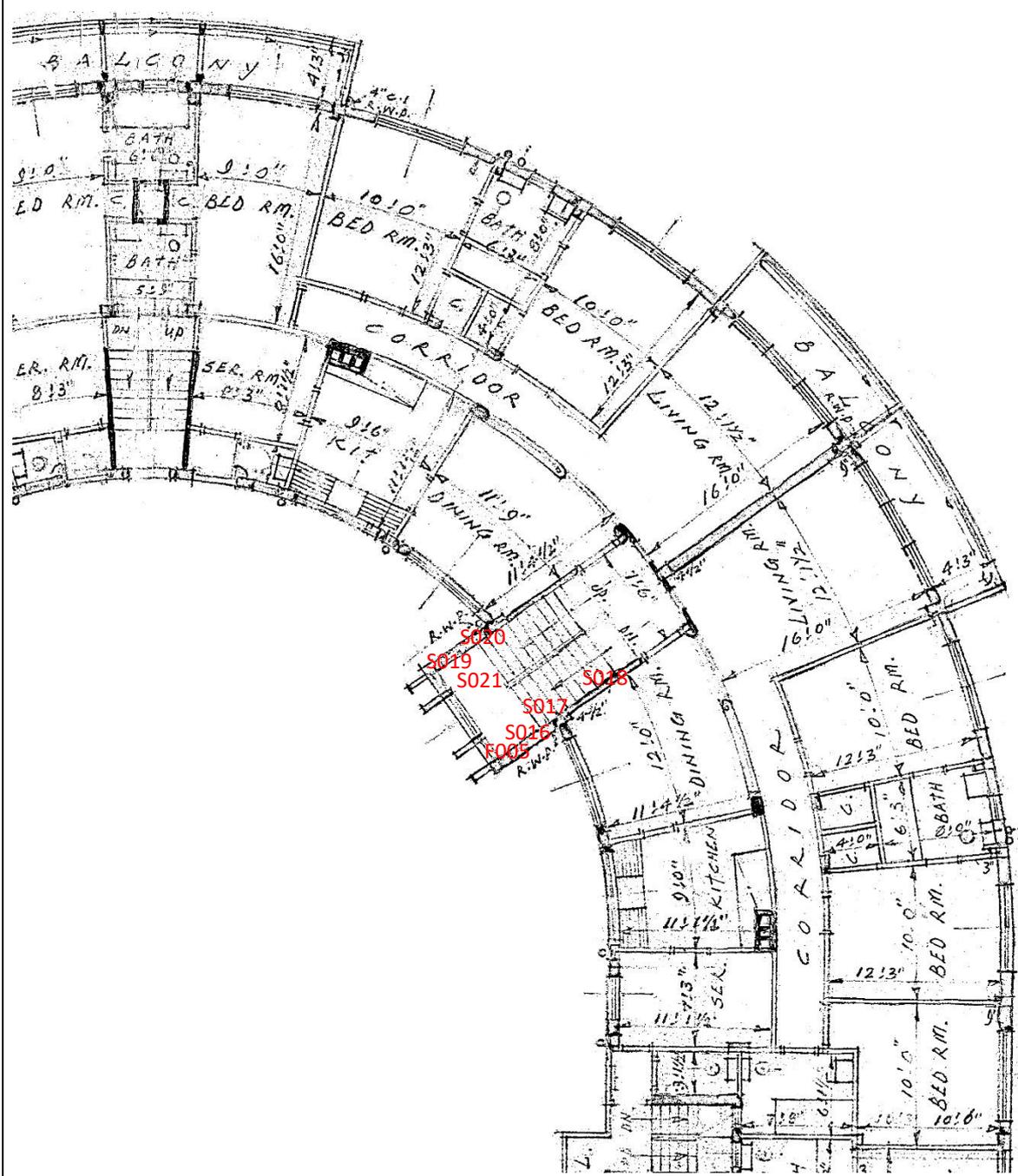
G/F 平面圖



2/3670/54

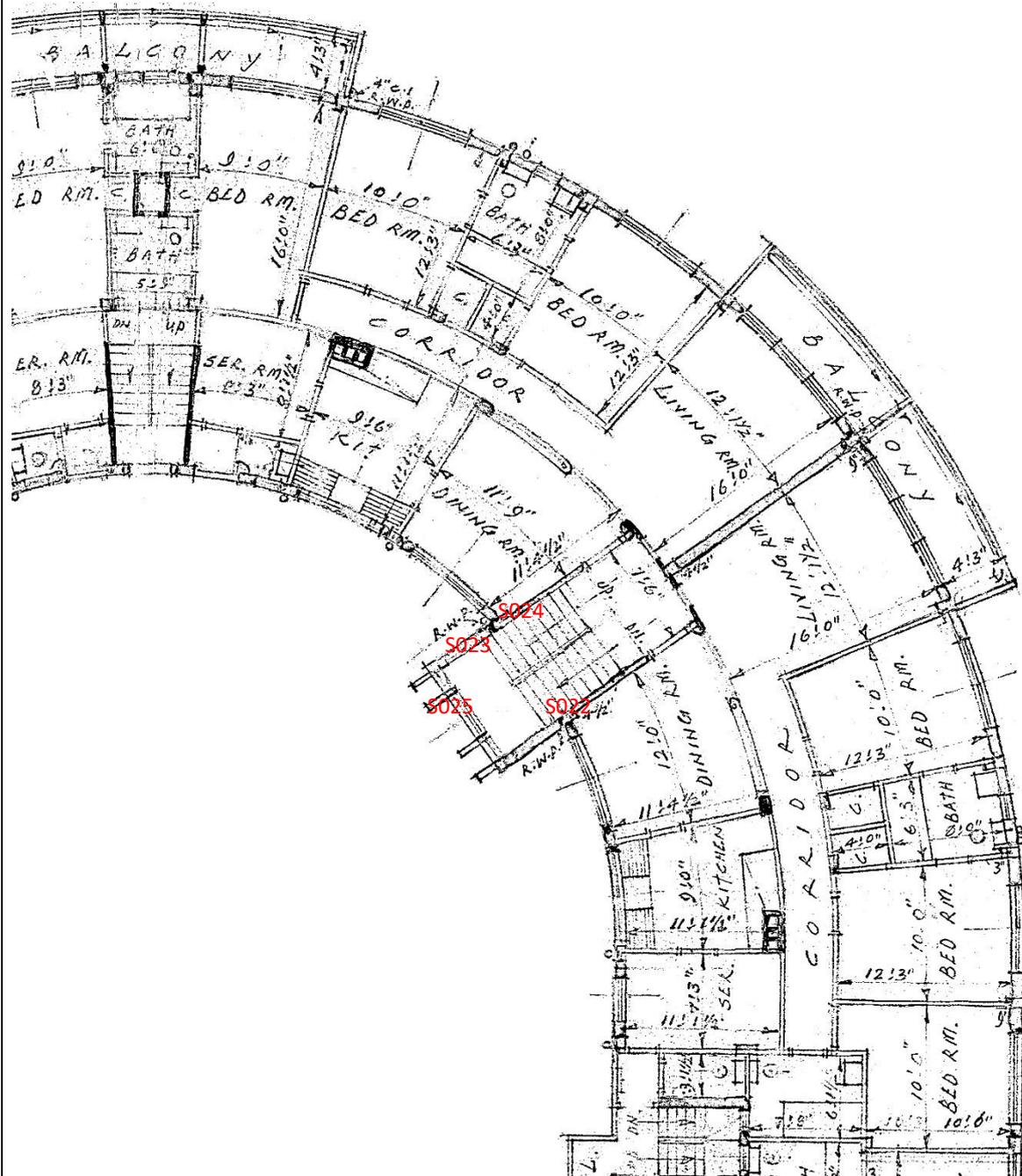
標記欠妥之處位置的圖則

1/F 平面圖



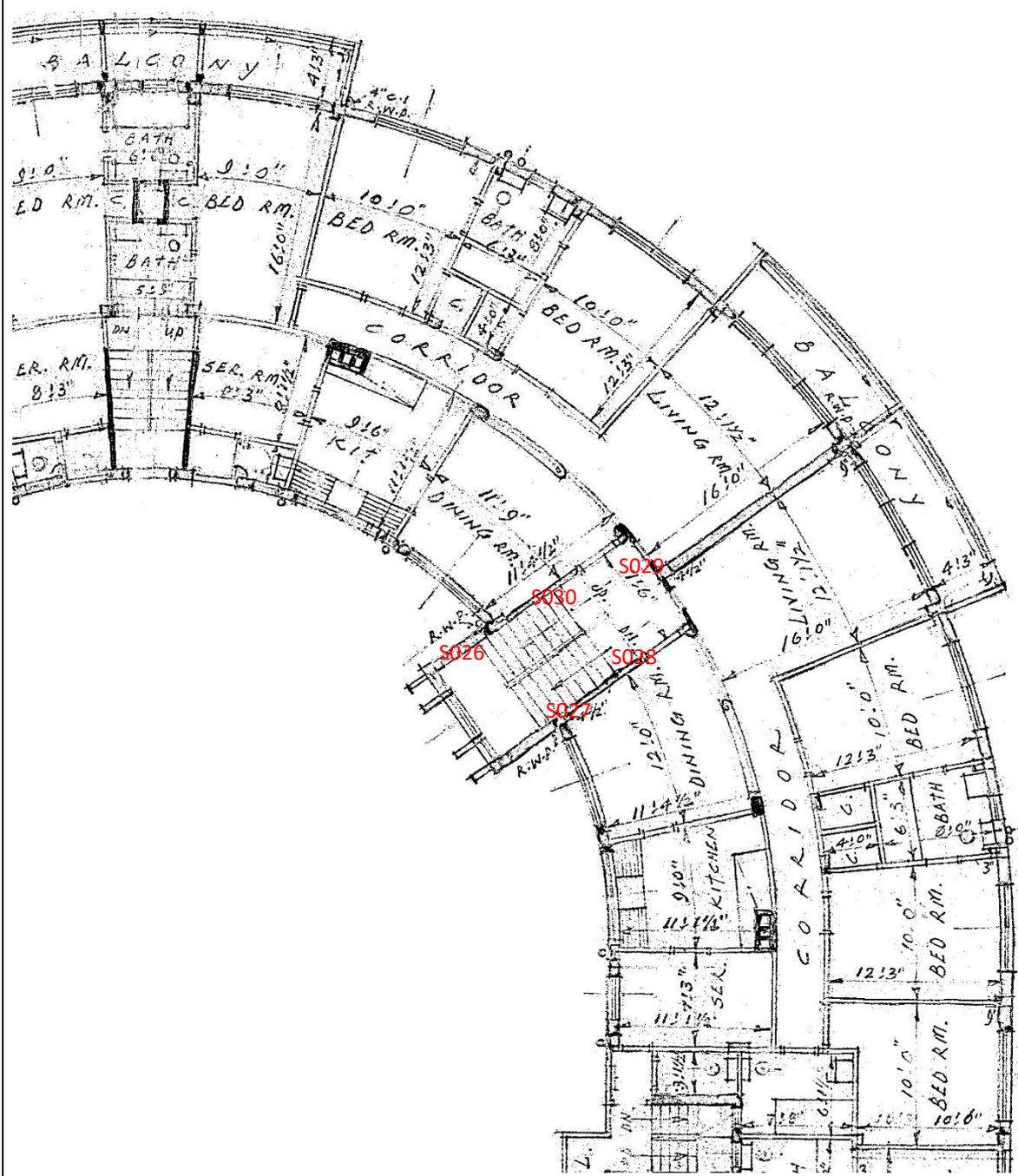
標記欠妥之處位置的圖則

2/F 平面圖



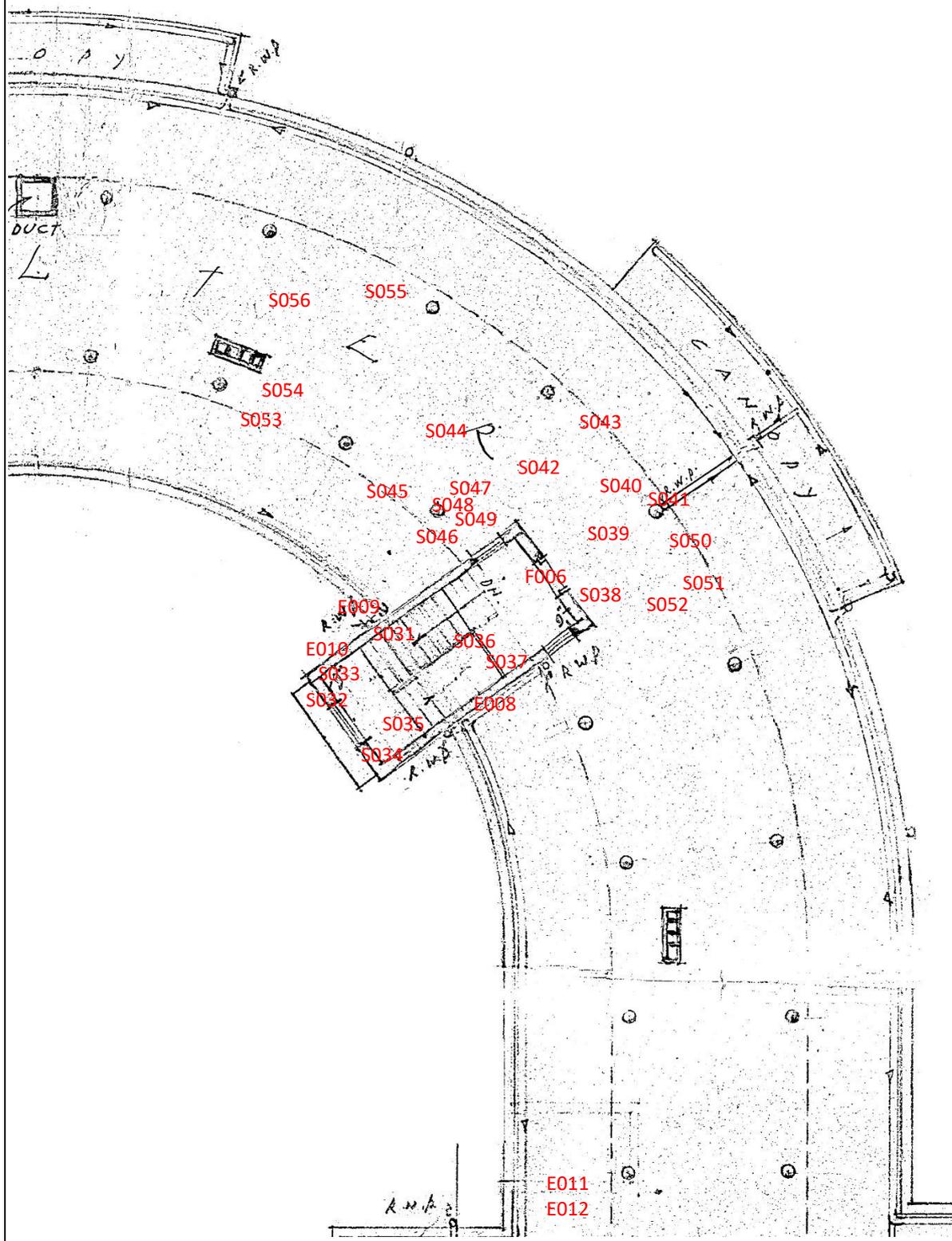
標記欠妥之處位置的圖則

3/F 平面圖



標記欠妥之處位置的圖則

R/F 平面圖



強制驗樓計劃檢驗報告
法定通知編號：UMB/BAMB01/1801-164/0005

空白頁面

空白頁面

檢驗報告

強制驗樓計劃 公用部分及外牆檢驗報告

樓宇名稱：	偉景大廈第 6 座
樓宇地址：	香港大坑宏豐臺 1 號
地段編號：	I.L. 3289 S.K SS.7
強制驗樓計劃通知編號：	UMB/BAMB01/1801-164/0006

註冊檢驗人員簽署：_____

註冊檢驗人員姓名：霍歷勤

註冊證明書編號：RI(A)66/13

註冊屆滿日期：2026/04/01

報告日期：2021/01/10

空白頁面

目錄

公用部分及外牆檢驗報告

附件 A 參與訂明檢驗的註冊檢驗人員代表的資料

附件 B 最新經批准的樓宇平面圖

GROUND FLOOR PLAN, BLOCK PLAN 26/03/1954 (BOO: 2/3670/54)

1ST 2ND & 3RD FLOORS PLAN, ROOF PLAN 26/03/1954 (BOO: 2/3670/54)

FRONT ELEVATION, SIDE ELEVATION, BACK ELEVATION 26/03/1954 (BOO: 2/3670/54)

FRONT ELEVATION, SIDE ELEVATION, BACK ELEVATION 26/03/1954 (BOO: 2/3670/54)

PLAN SHOWING CHAUFFEURS & GARDENERS QUARTERS, SECTION A-A, SECTION B-B
26/03/1954 (BOO: 2/3670/54)

BASEMENT PLAN, LOWER GROUND FLOOR PLAN, BLOCK PLAN, NOTES
15/07/1969 (BOO: 2-3/3050/68)

BASEMENT PLAN, FRONT ELEVATION, NOTES 19/07/1968 2-3/3050/68

TYPICAL FLOOR PLAN (GRD FL TO 3RD FL), BASEMENT PLAN, LOWER GRD FLOOR PLAN, CALCULATIONS
19/07/1968 (BOO: 2-3/3050/68)

LOWER GRD FL. PLAN & SECTIONS 19/07/1968 (BOO: 2-3/3050/68)

附件 C 樓宇每個立面的相片

附件 D 概要列表

附件 E 註明欠妥之處的相片

附件 F 標記欠妥之處位置的圖則

附件 G 紅外線熱像探測報告

強制驗樓計劃檢驗報告

法定通知編號：UMB/BAMB01/1801-164/0006

空白頁面

1. 摘要

1.1 本人已於 2021 年 2 月 10 日親自進行上述法定通知就有關樓宇的公用部分/ 外牆所規定的訂明檢驗。*我亦曾聘請代表（資料、資格及經驗載於附件 A）協助確認欠妥的範圍。

1.2 *本人認為上述樓宇有需要進行局部範圍修葺。

1.3 *上述樓宇有僭建物，但本人認為有關僭建物沒有明顯構成威脅或危險。本人已通知業主考慮拆除有關僭建物。

2 樓宇資料

樓宇資料	樓層數目：3 單位數目：6 最新經批准的圖則載於附件 B
佔用許可證日期：	1955 年 1 月 11 日
批准用途：	*住宅／商業／工業用途
目前用途：	同上
主要建築物料：	外牆：鋼筋混凝土及紙皮石／批盪飾面 結構構架：鋼筋混凝土樓板、橫樑及支柱
以往檢驗及修葺的重要資料：	物業擁有人報稱十多年前曾自發維修
業主立案法團名稱：	宏豐台一號六座業主立案法團
管理公司名稱：	不適用

3. 參考文件

本人曾檢視以下文件：

(a) 最新經批准的建築、結構、排水設施、改動及加建圖則：

圖則編號	圖則名稱	核准日期
2/3670/54	樓層平面圖，立面及剖面圖則。	1954 年 3 月 26 日
2-3/3050/68	地庫圖，下層地下圖則。	1969 年 7 月 15 日
2-3/3050/68	地庫圖，正立面圖。	1968 年 7 月 19 日
2-3/3050/68	樓層平面圖，地庫圖，下層地下圖則。	1968 年 7 月 19 日
2-3/3050/68	下層地下圖則，剖面圖則。	1968 年 7 月 19 日

*指可能出現的例子

(b) 根據簡化規定進行的小型工程的圖則及詳圖：

小型工程編號	小型工程項目	描述	完工日期
不適用	不適用	不適用	不適用

(c) 根據《建築物條例》第 39C 條向建築事務監督呈交的圖則及文件：

檢核計劃編號	描述	向建築事務監督呈交文件的日期
不適用	不適用	不適用

(d) 屋宇署向業主送達的消防安全指示：

消防安全指示編號	消防安全指示日期
不適用	不適用

(e) 其他相關文件：

文件	描述
不適用	不適用

4. 建築物檢驗的方法說明

本人已採用以下方法及測試檢驗各類樓宇構件：

樓宇構件	方法／測試
外部構件及其他實體構件	*目視檢查及／或錘敲、紅外線熱像探測 見附件 G
結構構件	*目視檢查及／或錘敲
防火安全構件	目視檢查
排水系統	地面上：目視檢查
僭建物	目視檢查

5. 檢驗結果

(a) 參與檢驗的註冊檢驗人員代表（如有）	該代表的資料、資格及經驗載於附件 A
(b) 每個立面的相片	見附件 C
(c) 檢驗日誌，以及樓宇所有欠妥及不完備之處的概要或檢驗結果	見附件 D—概要列表 見附件 E—註明欠妥之處的相片 見附件 F—標記欠妥之處位置的圖則
(d) 欠妥記錄	從公用部分或外牆延及個別單位的欠妥之處（如《作業守則》第 3.3.3 及 3.4.3 節所述）：無
	在檢驗階段進行的所有測試的結果： 紅外線探測報告載於附件 G
(e) 消防安全指示	消防安全指示規定的提升工程仍未完成 業主已委聘承建商處理中
(f) 經認明的僭建物的記錄（如《作業守則》第 3.7.3 節所述）	見附件 D—概要列表 見附件 E—註明欠妥之處的相片 見附件 F—標記欠妥之處位置的圖則
(g) 就懷疑有分間單位跡象所作出的報告（如《作業守則》第 3.7.1 節所述）	無

*指可能出現的例子

6. 評估

本人對有關建築物的狀況評估如下：

*本人認為有關樓宇可變得危險，有需要進行局部範圍修葺。

本人已將本報告副本交予業主立案法團／業主並向他們解釋報告內容。

7. 修葺建議

業主須委任一名註冊承建商進行以下的訂明修葺工程，工程須在註冊檢驗人員監督下進行。

訂明修葺工程項目	小型工程項目 (如適用)	建議施工方法、物料、規格及 驗證測試的建議
瓦片及批盪的修葺	2.34	按照《作業守則》附錄四進行。
混凝土的局部修補	2.17	按照《作業守則》附錄五-A(I)及 B 進行。
地面排水渠的修葺	2.30	按照批准排水設施圖則，糾正欠妥／錯接的排水管。
地下排水渠的修葺	N/A	建議業主在修葺階段做一次地渠閉路電視檢測

本人現時祇獲委任進行樓宇檢驗。

業主亦希望藉此機會同時進行其他改善或提升工程（有關工程並不屬於強制驗樓計劃通知的範圍），詳情如下：

- (a) *建議按照消防安全指示的規定，用防火物料圍封消防樓梯內的機電裝置；

附件 A—

參與訂明檢驗的註冊檢驗人員代表的資料

強制驗樓計劃檢驗報告
法定通知編號：UMB/BAMB01/1801-164/0006

空白頁面

強制驗樓計劃檢驗報告

法定通知編號：UMB/BAMB01/1801-164/0006

L2 註冊檢驗人員：霍歷勤 RI(A)66/13

L1 註冊檢驗人員代表：謝燕峰(TCP3)

強制驗樓計劃檢驗報告
法定通知編號：UMB/BAMB01/1801-164/0006

空白頁

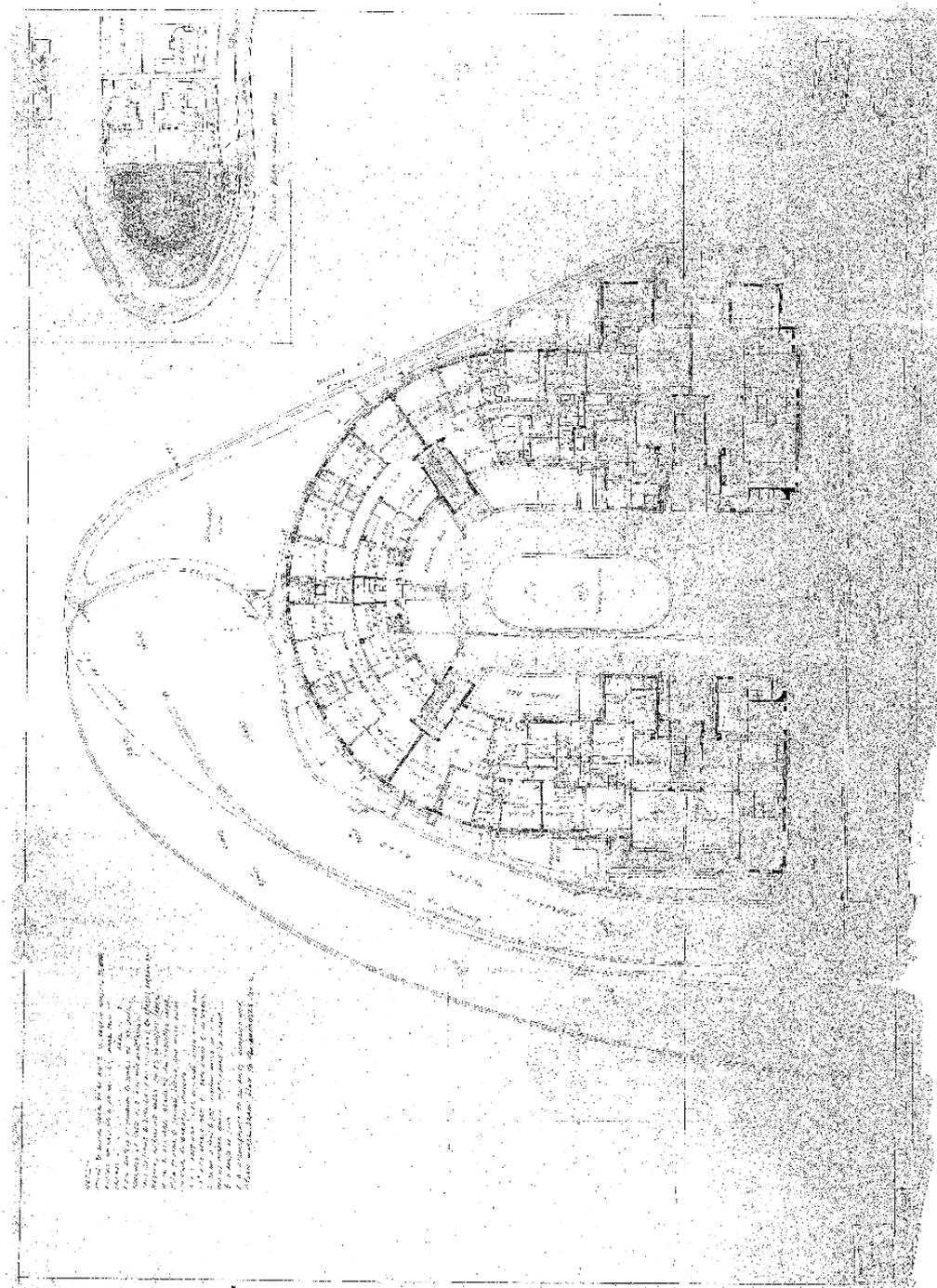
附件 B—

最新經批准的樓宇平面圖

強制驗樓計劃檢驗報告
法定通知編號：UMB/BAMB01/1801-164/0006

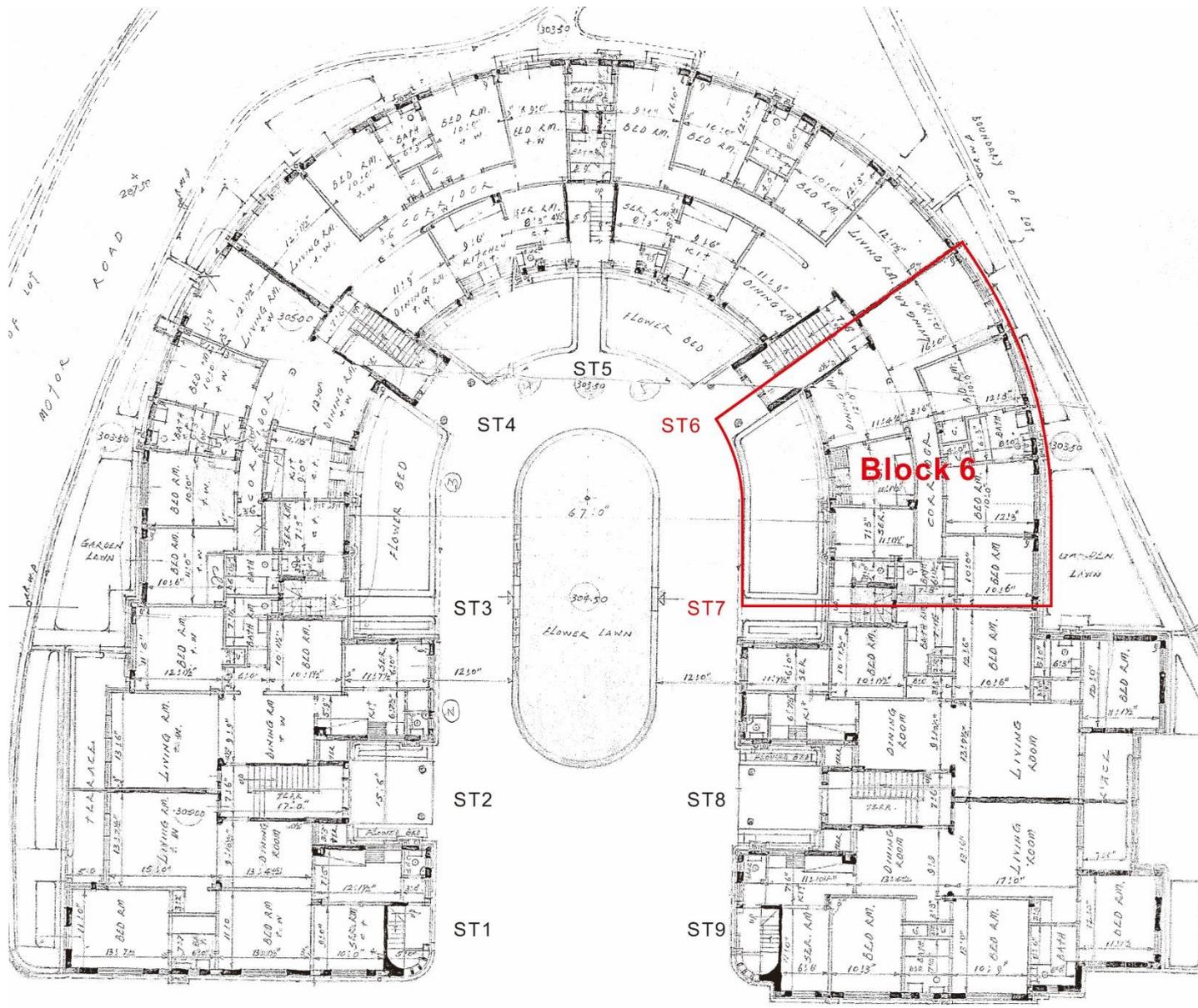
空白頁面

地下平面圖

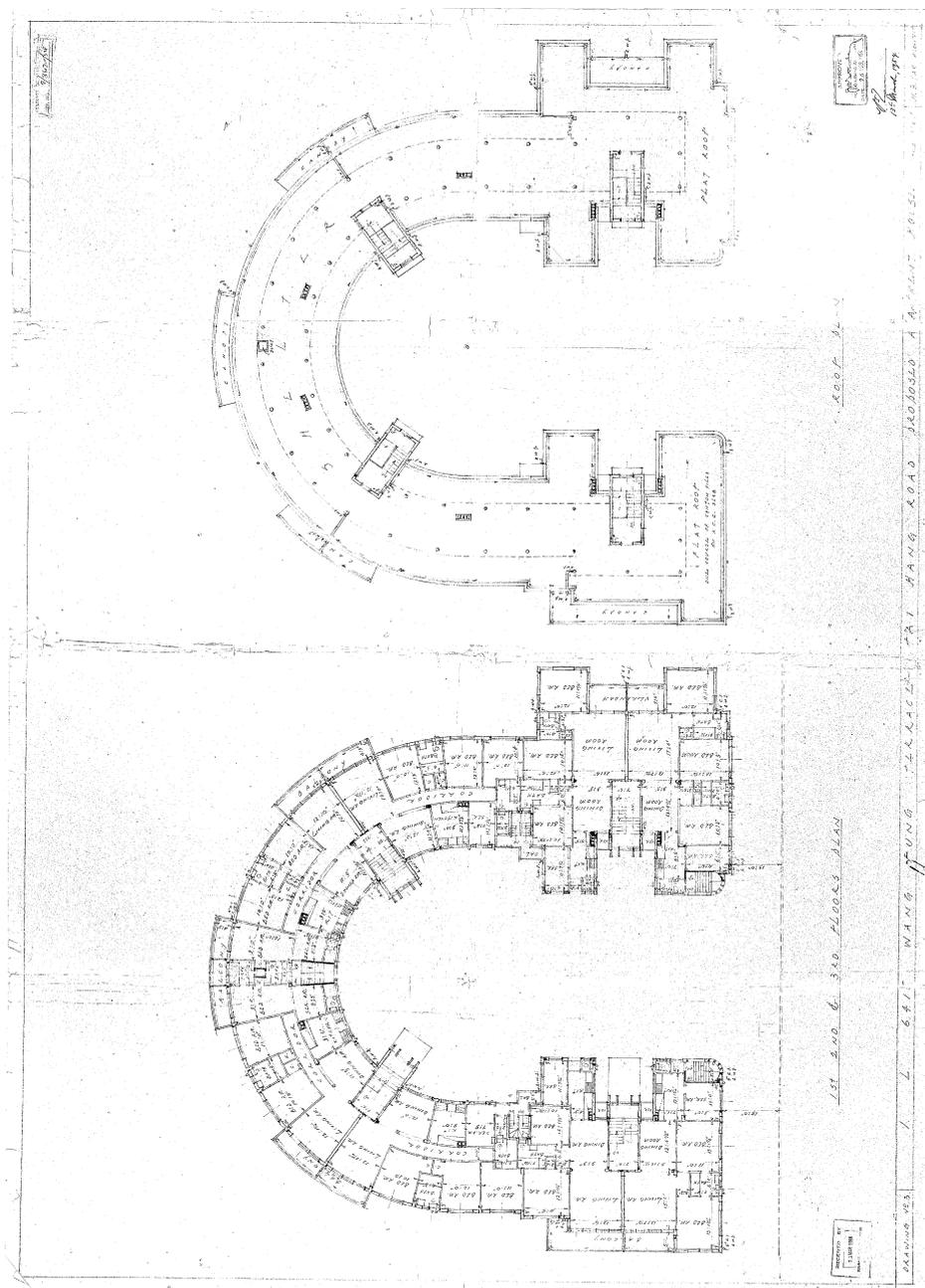


DRAWING TITLE: GROUND FLOOR PLAN, BLOCK PLAN
B.O.O.: 2/3670/54
Approval Date: 26/3/1954
DRAWING NO: 2

地下平面圖

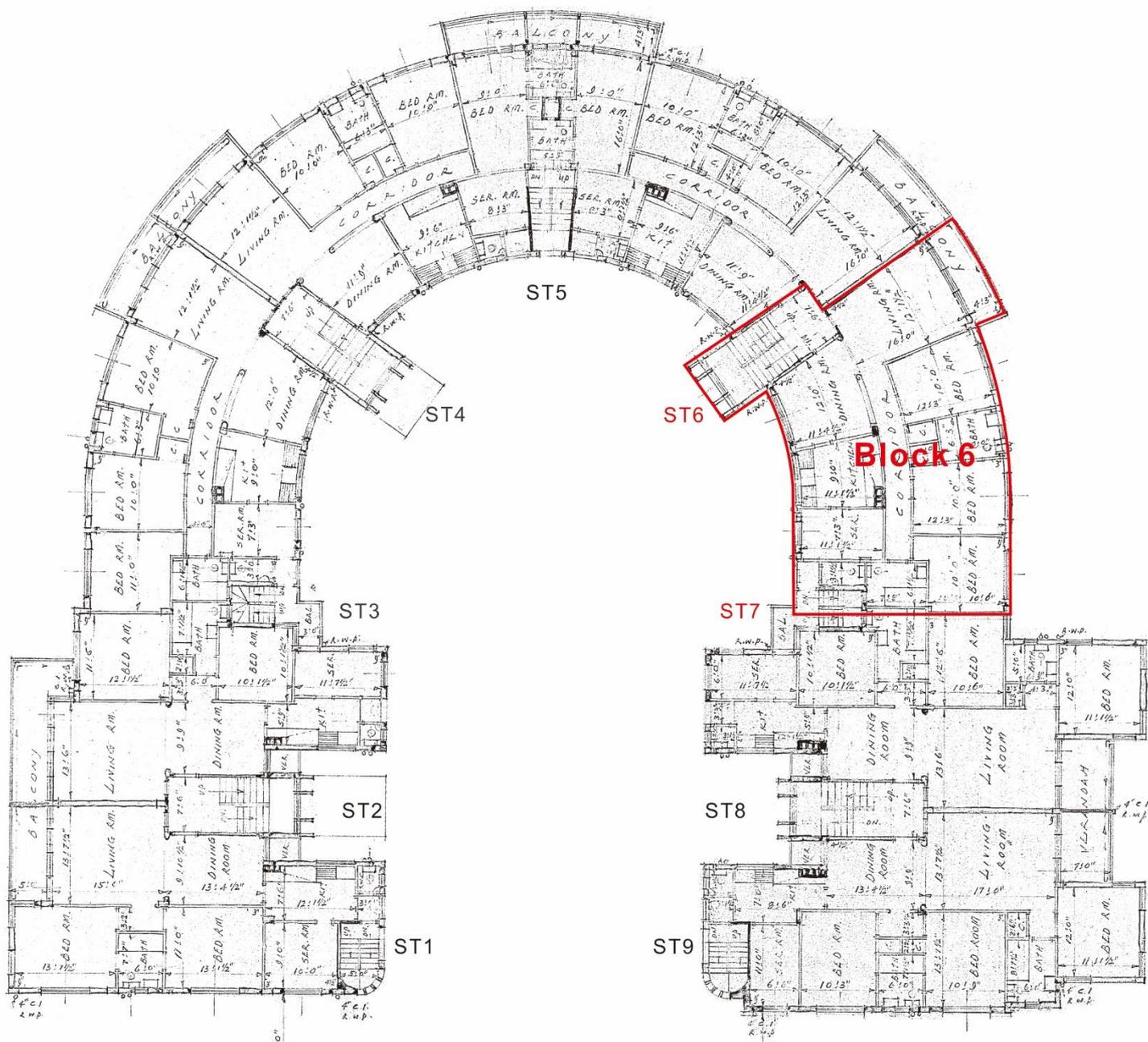


1樓，2樓及3樓，天台平面圖

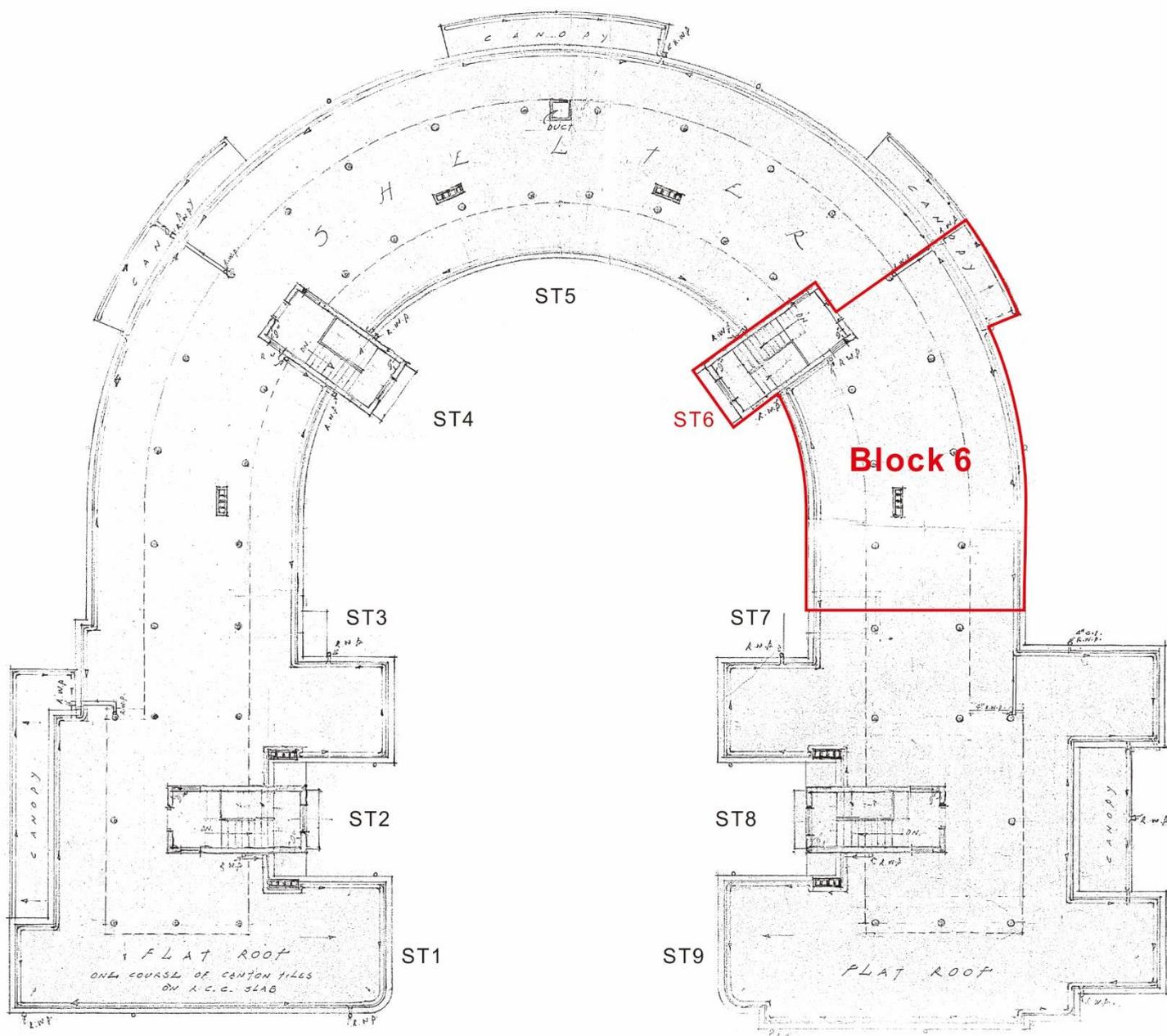


DRAWING TITLE: 1ST 2ND & 3RD FLOORS PLAN, ROOF PLAN
B.O.O.: 2/3670/54
Approval Date: 26/3/1954
DRAWING NO: 3

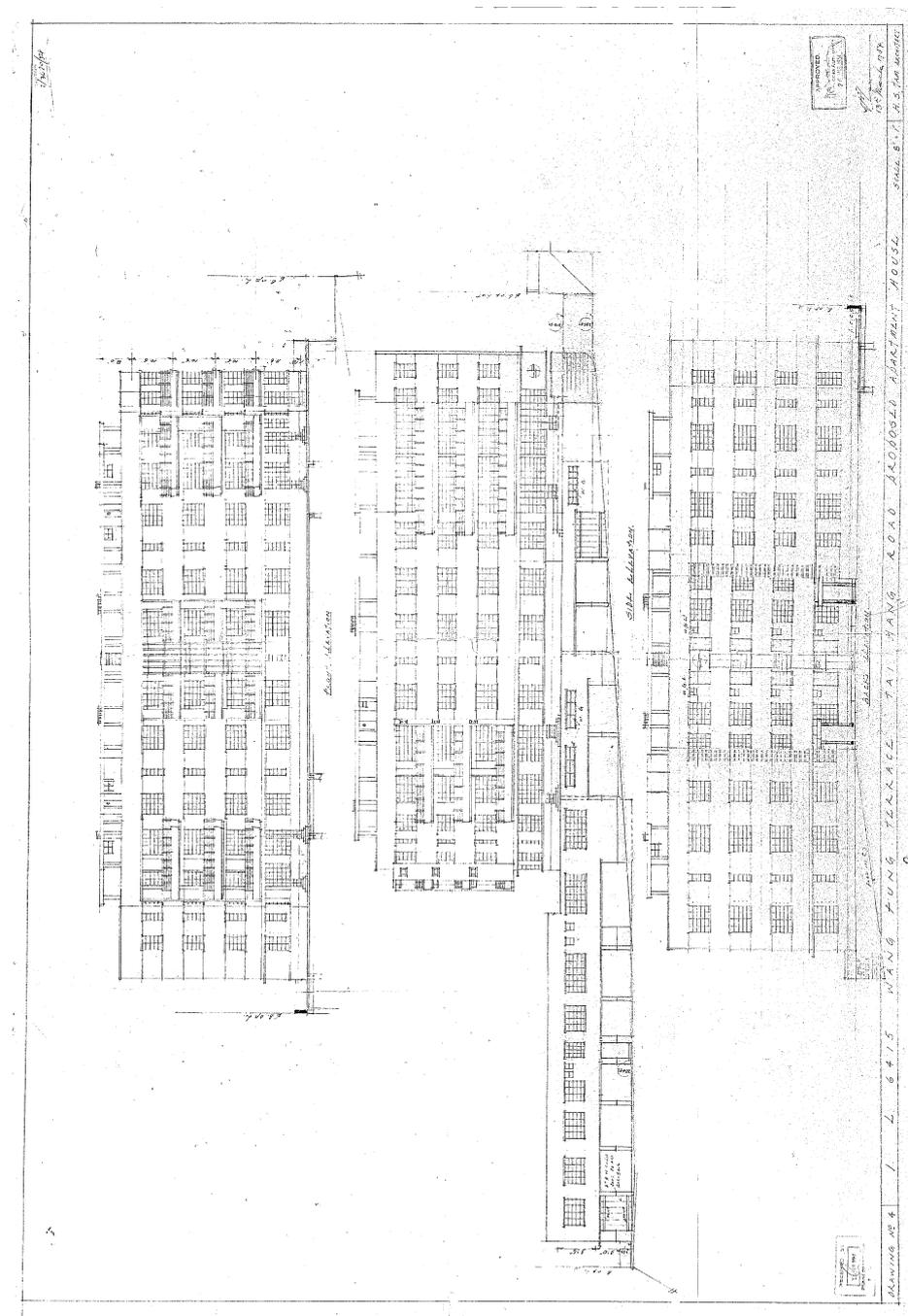
1樓，2樓及3樓平面圖



天台平面圖

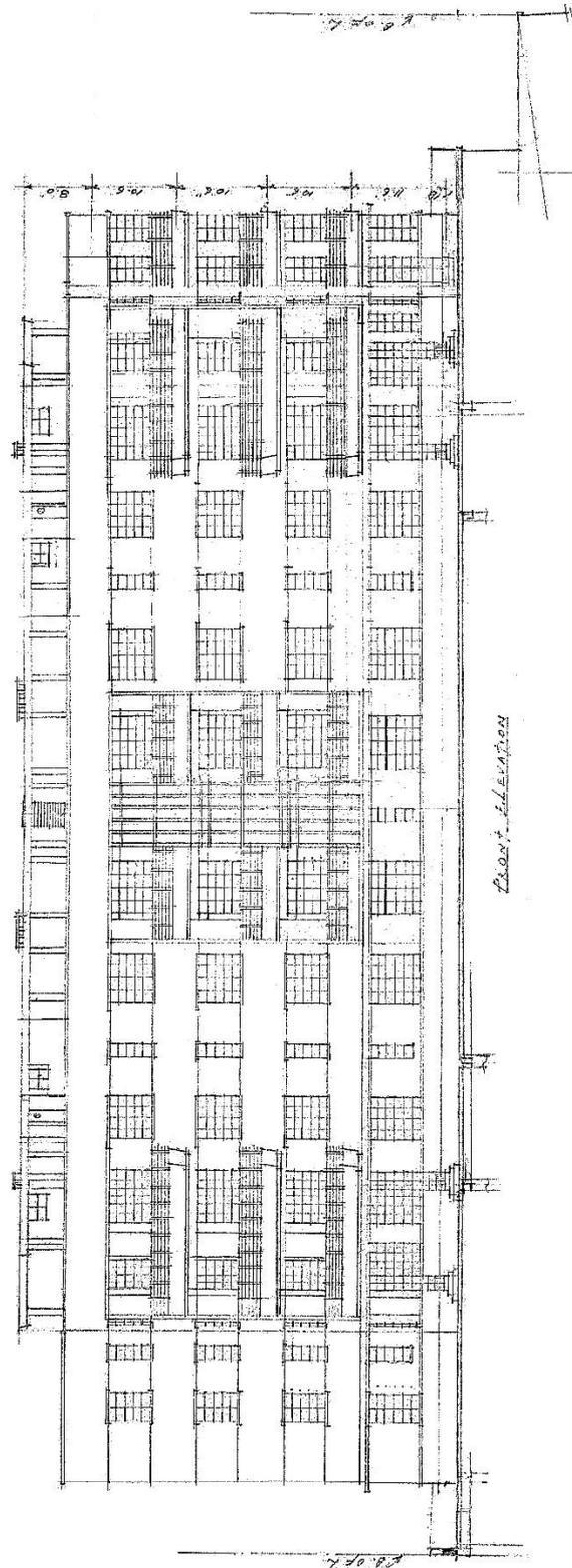


正立面，側立面及背立面圖

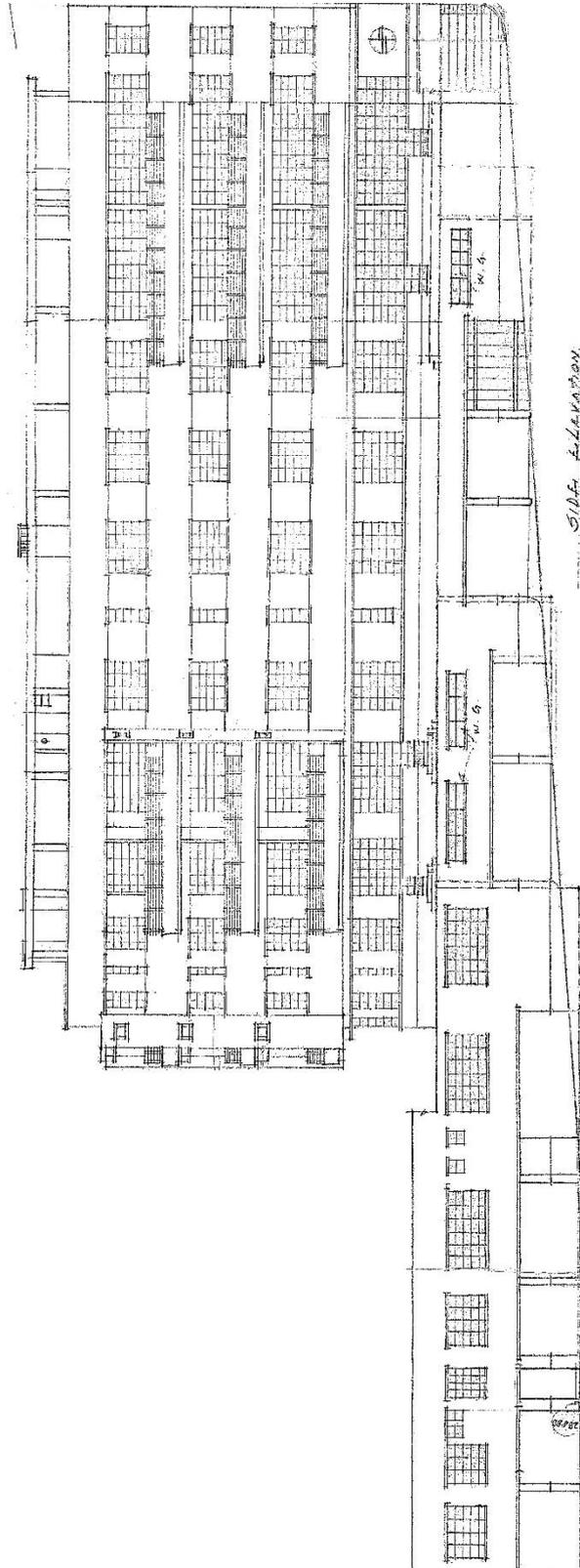


DRAWING TITLE: FRONT ELEVATION, SIDE ELEVATION, BACK ELEVATION
B.O.O.: 2/3670/54
Approval Date: 26/3/1954
DRAWING NO: 4

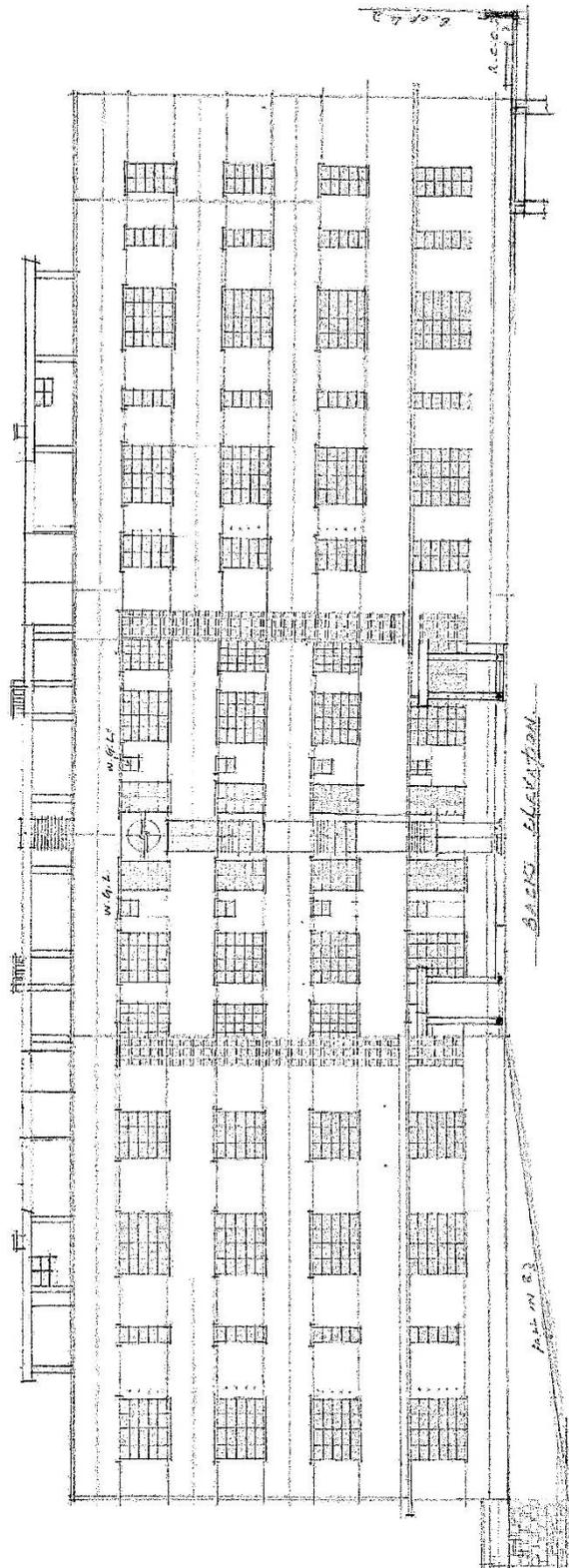
正立面圖



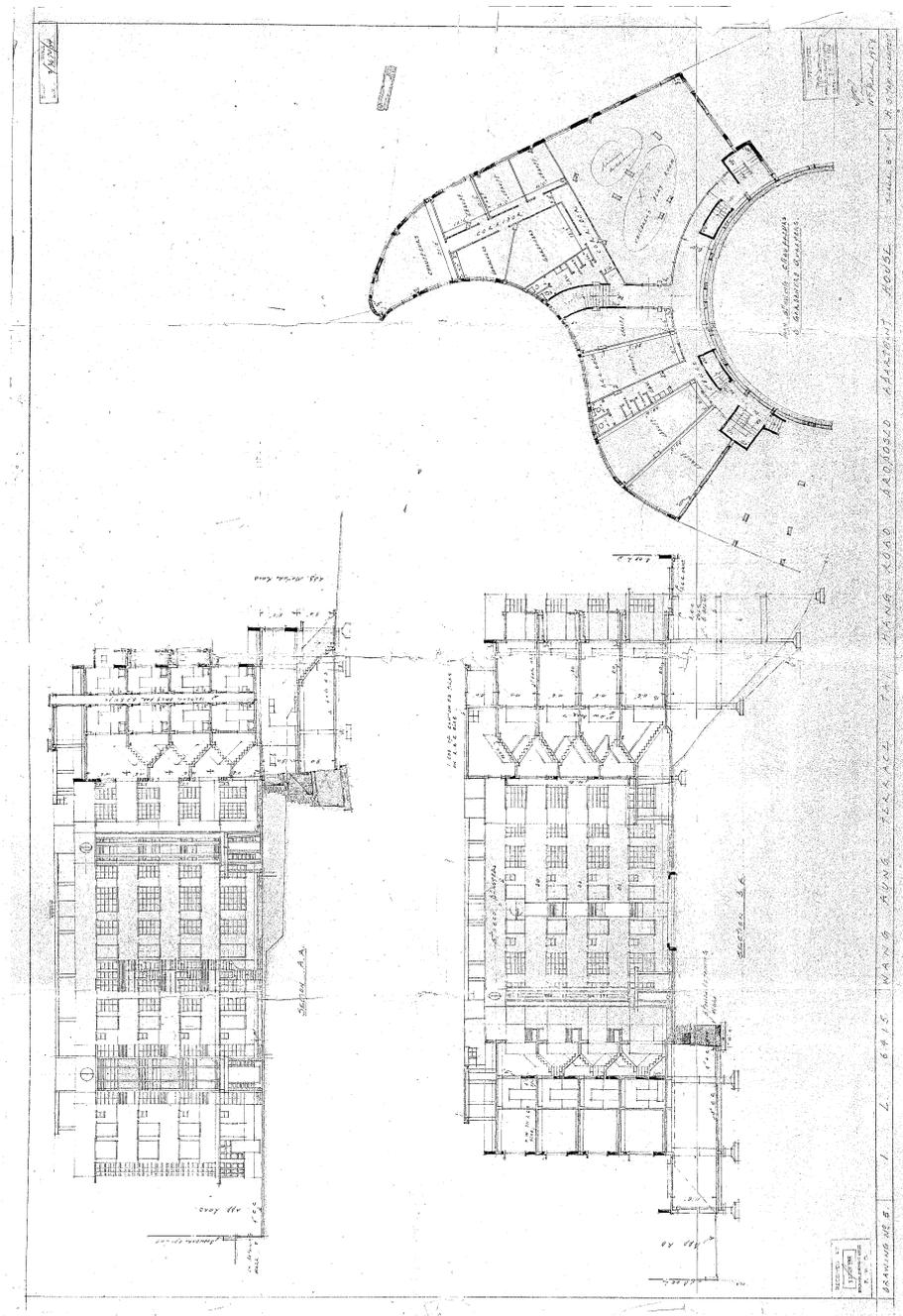
側立面圖



背立面圖

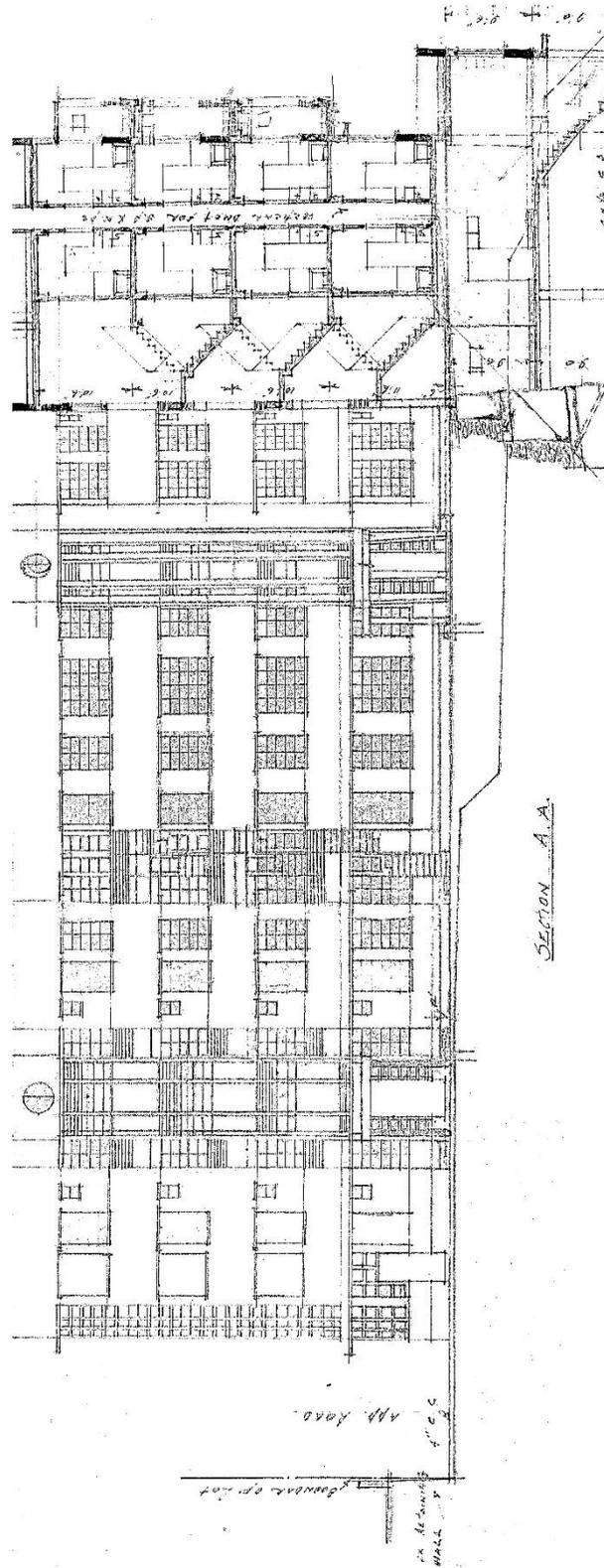


司機和園丁宿舍平面圖，剖面圖

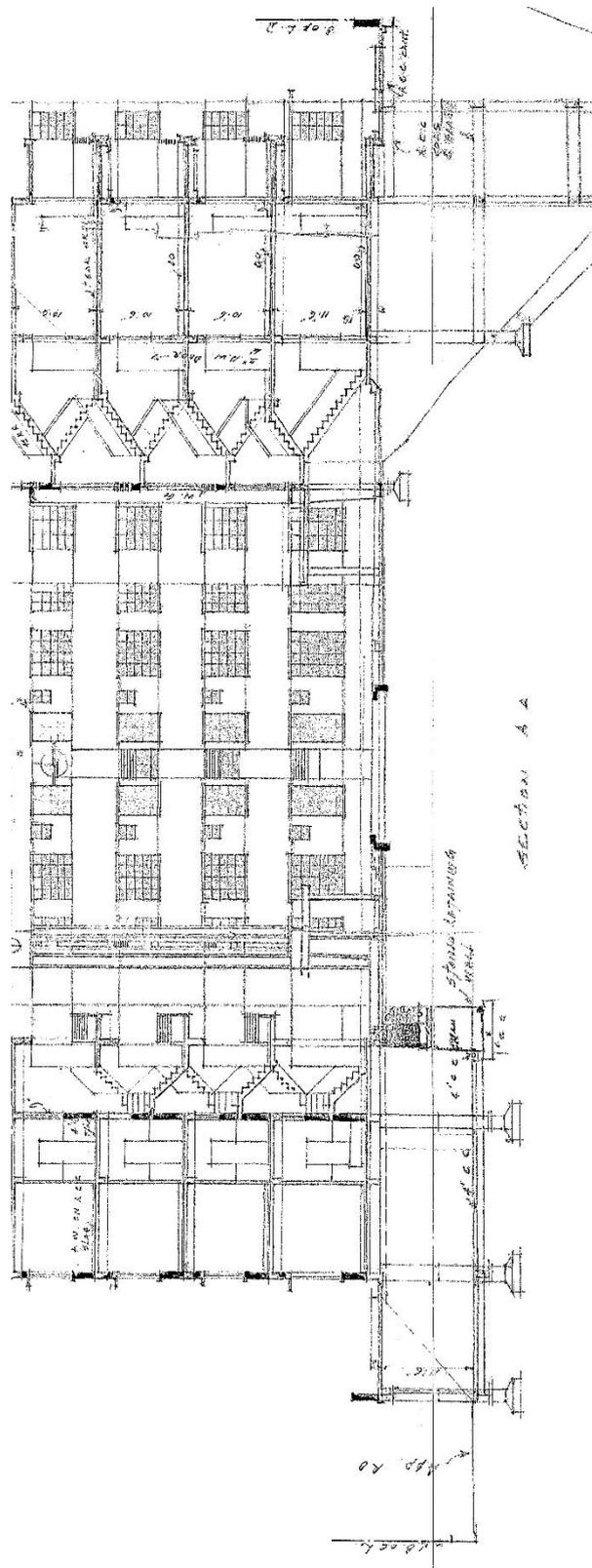


DRAWING TITLE:
PLAN SHOWING CHAUFFEURS & GARDENERS QUARTERS, SECTION A-A, SECTION B-B
B.O.O.: 2/3670/54
Approval Date: 26/3/1954
DRAWING NO: 5

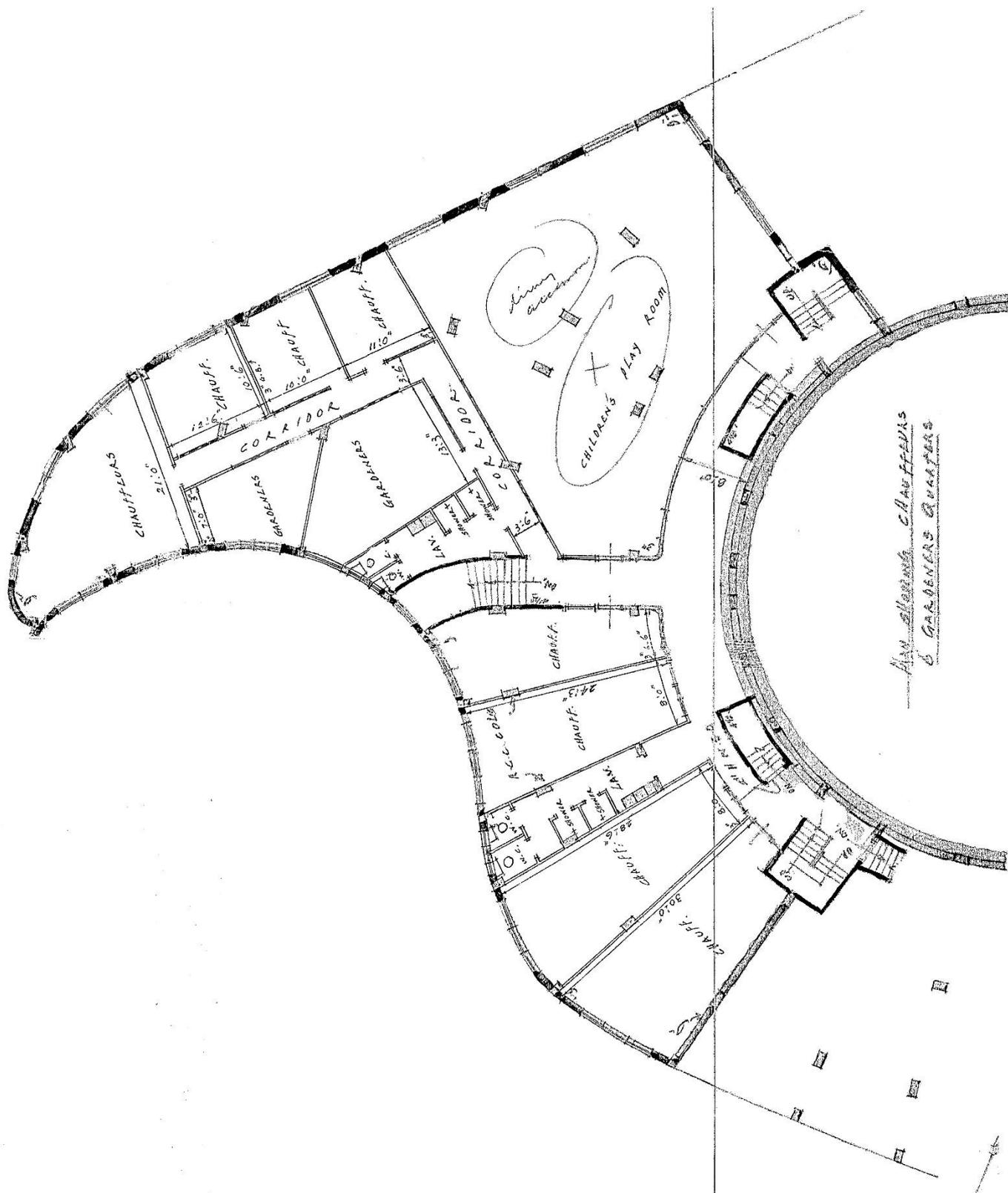
司機和園丁宿舍平面圖，剖面圖



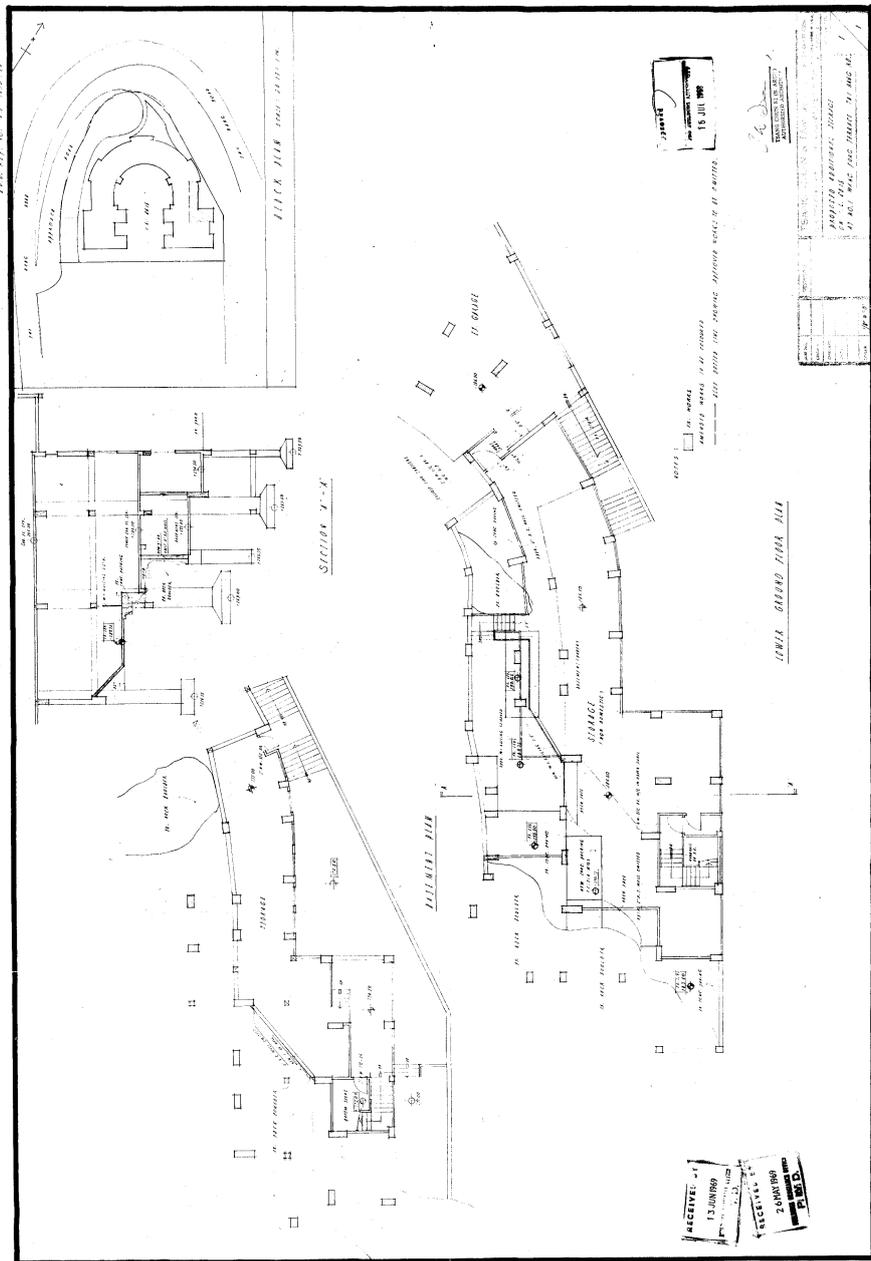
司機和園丁宿舍平面圖，剖面圖



司機和園丁宿舍平面圖，剖面圖

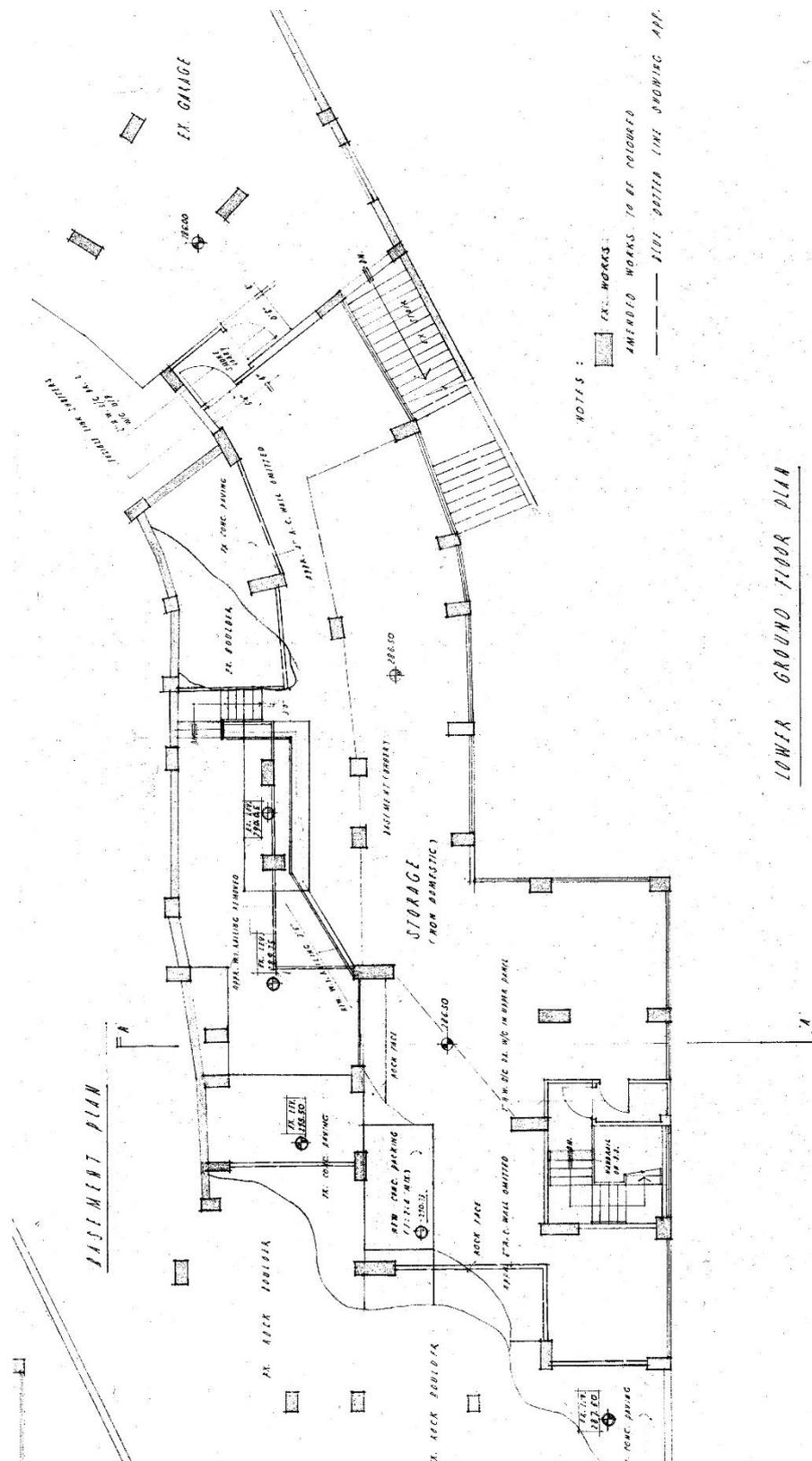


地下室平面圖，低層地下平面圖，區劃圖，註釋

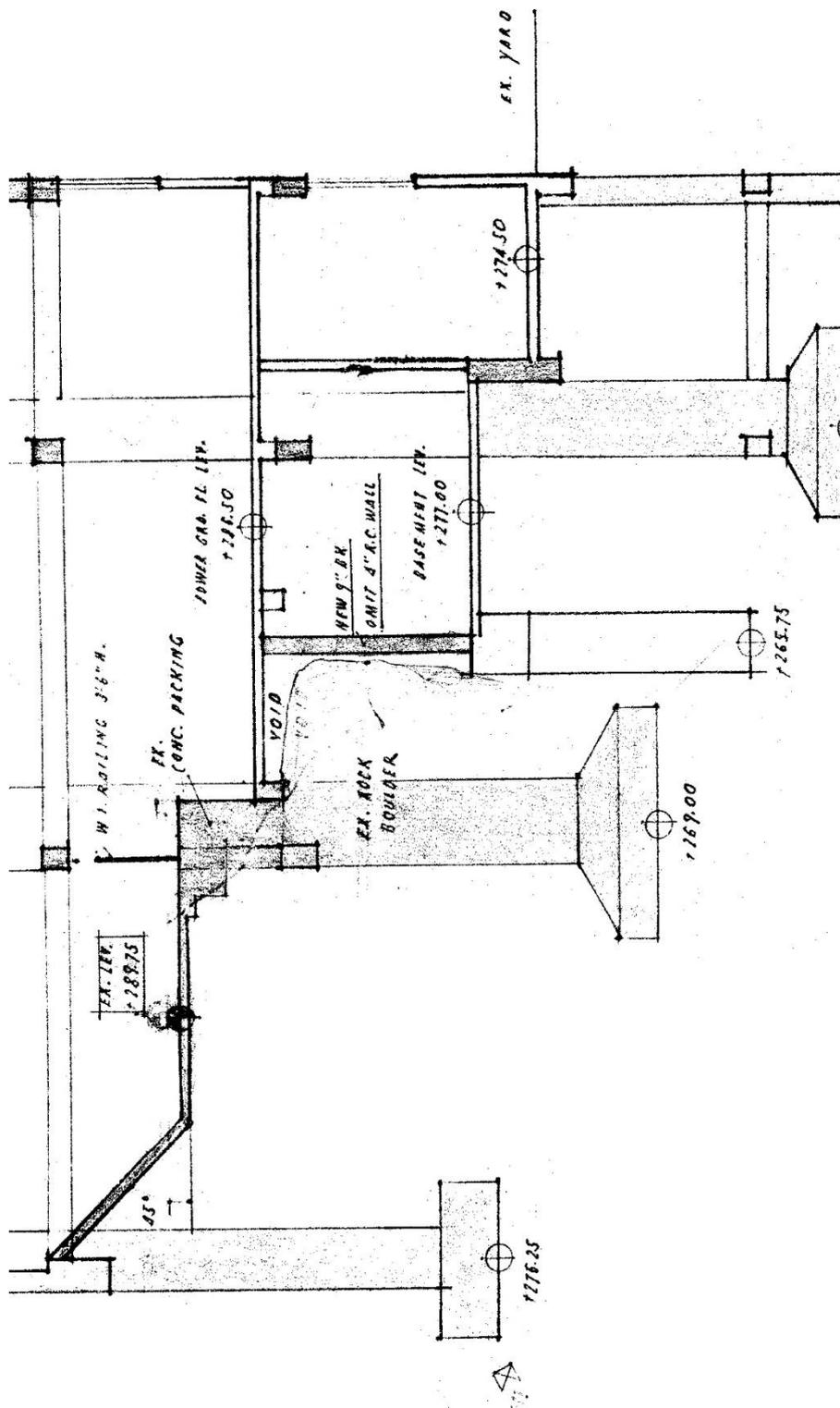


DRAWING TITLE: BASEMENT PLAN, LOWER GROUND FLOOR PLAN, BLOCK PLAN, NOTES
B.O.O.: 2-3/3050/68
Approval Date: 15/07/1969
DRAWING NO: 1_1

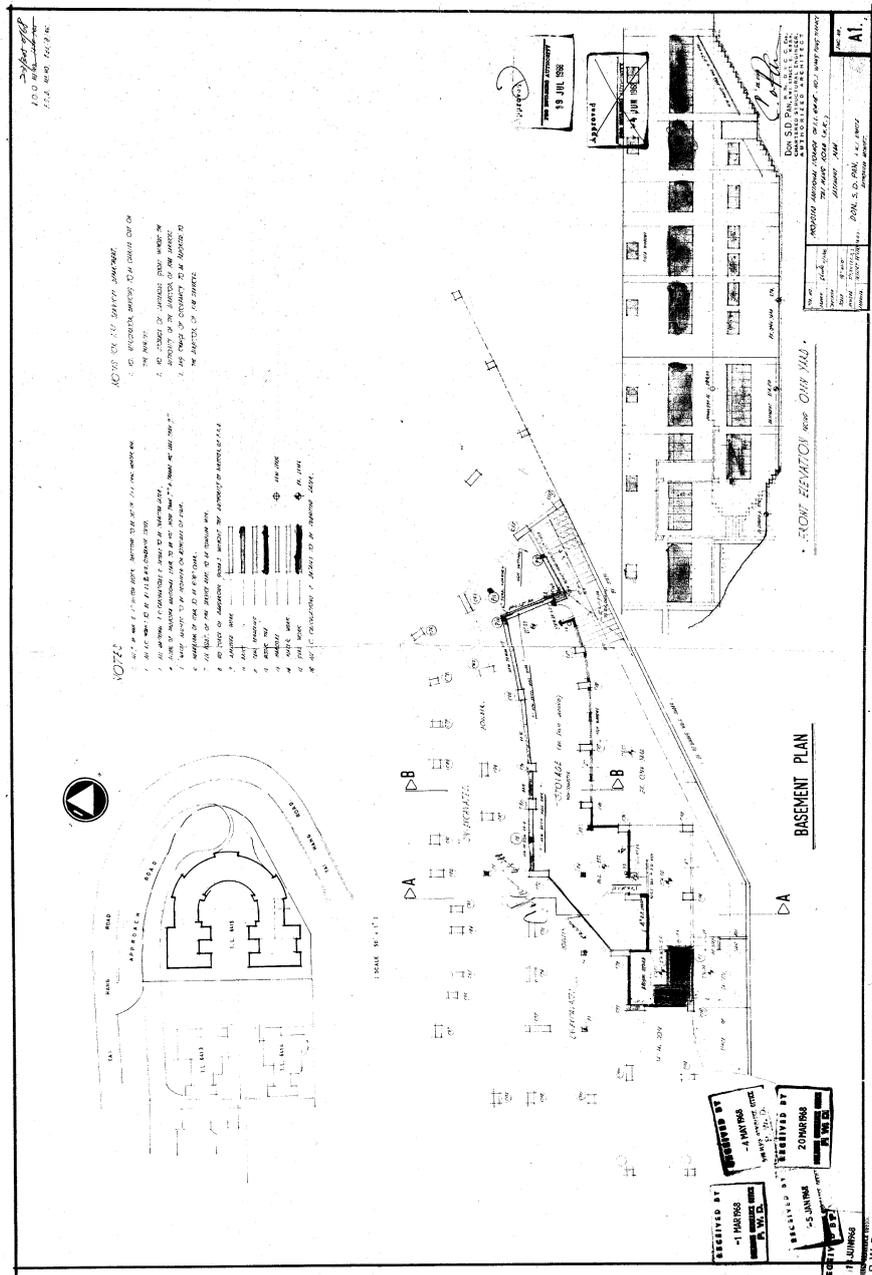
低層地下平面圖



地庫平面圖

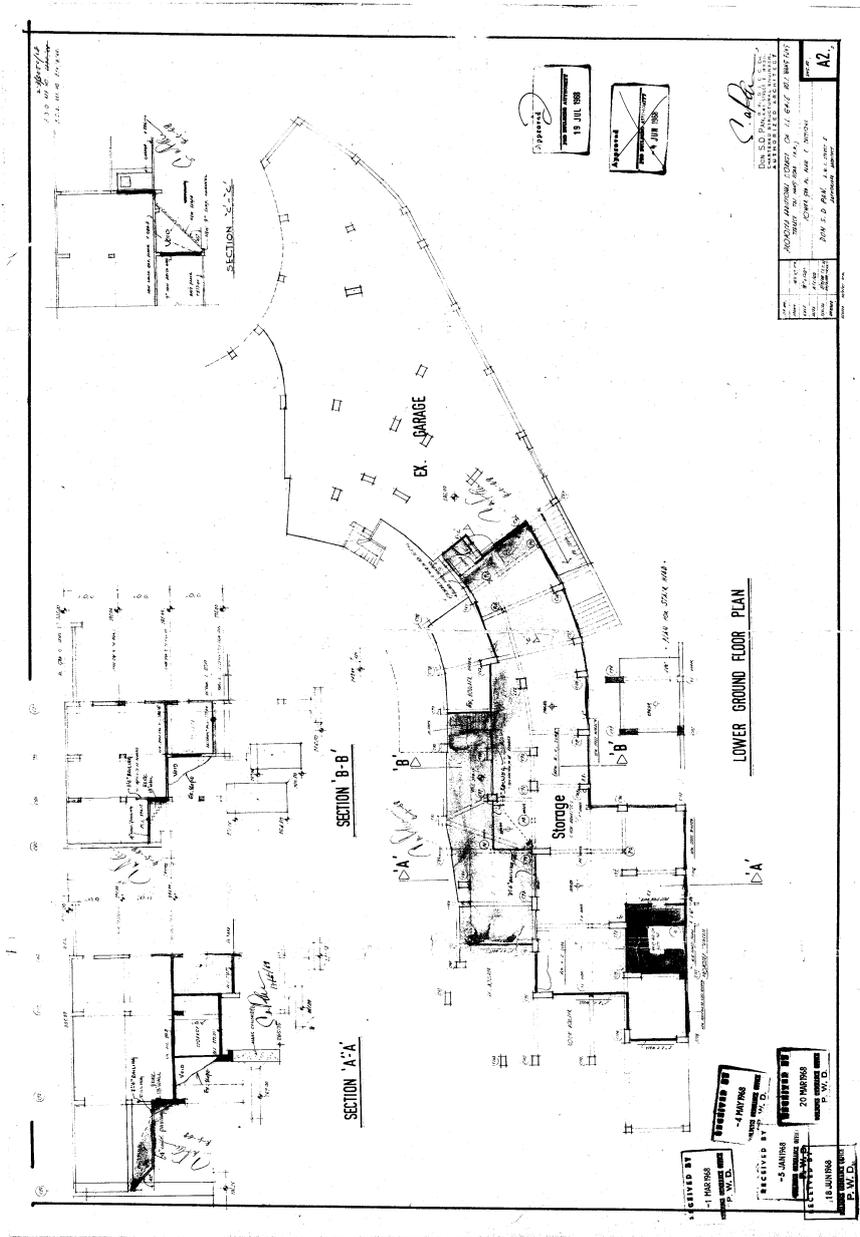


地下室平面圖，低層地下平面圖，區劃圖，註釋



DRAWING TITLE: BASEMENT PLAN, FRONT ELEVATION, NOTES
 B.O.O.: 2-3/3050/68
 Approval Date: 19/07/1968
 DRAWING NO: A1 2

各樓層平面圖（地下至第3層），地下室平面圖，低層地下平面圖，
計算方式



DRAWING TITLE:
TYPICAL FLOOR PLAN (GRD FL TO 3RD FL), BASEMENT PLAN, LOWER GRD FLOOR PLAN,
CALCULATIONS
B.O.O.: 2-3/3050/68
Approval Date: 19/07/1968
DRAWING NO: A1A

附件 C—

樓宇每個立面的相片

強制驗樓計劃檢驗報告
法定通知編號：UMB/BAMB01/1801-164/0006

空白頁面



照片 01
樓宇背面立面



照片 02
樓宇正立面



照片 03
樓宇側立面

強制驗樓計劃檢驗報告

法定通知編號：UMB/BAMB01/1801-164/0006

樓宇所在位置



© Lands Department HKSAR

附件 D— 概要列表

強制驗樓計劃檢驗報告
法定通知編號：UMB/BAMB01/1801-164/0006

空白頁面

表格 1—外部構件及其他實體構件

樓宇地址：香港大坑宏豐臺 1 號偉景大廈身第 6 座		報告頁碼：01
強制驗樓計劃通知編號 UMB/BAMB01/1801-164/0006	註冊檢驗人員姓名： 霍歷勤	檢驗日期：10.2.2021
時間：09:00 至 11:00	天氣狀況：晴天	
外部構件及其他實體構件的檢驗		

構件類型	位置			欠妥類別*	所需跟進行動		相片編號	附註
	樓層	立面	內部公用部分		修葺	其他		
牆壁	3/F 2/F 1/F	背面		6	✓		E001 E002	
簷篷	G/F	背面		6	✓		E004 E005	
水缸	天台	背面		3	✓		E006 E007 E008	水缸外牆有裂縫

*欠妥類別：

- | | |
|--|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. 瓦片及批盪鬆脫或缺漏 2. 裂縫 3. 隆起、彎曲、分離、脫層剝落等 4. 銹漬 5. 衰壞 6. 剝落 | <ol style="list-style-type: none"> 7. 覆蓋層板移位 8. 覆蓋層板出現裂縫或脫鬆 9. 密封接縫欠妥 10. 錨定物或金屬架銹蝕 11. 窗鉸、鉸槽、導軌及栓子等組件欠妥 12. 其他（請註明） |
|--|--|

表格 2 – 結構構件

樓宇地址：香港大坑宏豐臺 1 號偉景大廈身第 6 座		報告頁碼：02
強制驗樓計劃通知編號 UMB/BAMB01/1801-164/0006	註冊檢驗人員姓名： 霍歷勤	檢驗日期：10.2.2021
時間：09:00 至 11:00	天氣狀況：晴天	
結構構件的檢驗		

位置	構件	欠妥類別*	所需跟進行動			相片編號	附註
			詳細問題	修葺	其他		
G/F 樓梯	牆壁	2		✓		S001	
G/F 樓梯	牆壁	4		✓		S002 S003 S004 S005 S006	
LG/F 樓梯	牆壁	4		✓		S007 S008	
B/F 樓梯	牆壁，橫樑	4		✓		S009 S010 S011 S012 S013 S014 S015	
1/F 樓梯	牆壁	4		✓		S016 S017 S018 S019 S020 S021	
2/F 樓梯	牆壁	4		✓		S022 S023	
2/F 樓梯	牆壁	4, 7		✓		S024	
2/F 樓梯	牆壁	4		✓		S025	

*欠妥類別：

- | | |
|---------------------|------------|
| 1. 潮濕 | 6. 鋼筋外露 |
| 2. 鋼筋、結構鋼或螺栓出現銹漬、銹蝕 | 7. 空洞及蜂窩 |
| 3. 裂縫 | 8. 變形及移位 |
| 4. 剝落 | 9. 其他（請註明） |
| 5. 脫層剝落 | |

強制驗樓計劃檢驗報告

法定通知編號：UMB/BAMB01/1801-164/0006

樓宇地址：香港大坑宏豐臺 1 號偉景大廈身第 6 座		報告頁碼：03
強制驗樓計劃通知編號 UMB/BAMB01/1801-164/0006	註冊檢驗人員姓名： 霍歷勤	檢驗日期：10.2.2021
時間：09:00 至 11:00	天氣狀況：晴天	
結構構件的檢驗		

位置	構件	欠妥類別*	所需跟進行動			相片編號	附註
			鋼筋外露	剝落	其他		
3/F 樓梯	牆壁	4		✓		S026	
3/F 樓梯	牆壁	7		✓		S027	
3/F 樓梯	牆壁，天花	4		✓		S028 S029	
3/F 樓梯	牆壁	7		✓		S030	
R/F 遮蔽處	牆壁，天花	4		✓		S031 S032 S033 S034 S035 S036 S037	
R/F 遮蔽處	牆壁，橫樑	3		✓		S038	
R/F 遮蔽處	橫樑，天花	4		✓		S039 S040	
R/F 遮蔽處	天花	3		✓		S041 S042	
R/F 遮蔽處	橫樑，天花	4		✓		S043 S044 S045 S046 S047 S048 S049	

*欠妥類別：

- | | |
|---------------------|------------|
| 1. 潮濕 | 6. 鋼筋外露 |
| 2. 鋼筋、結構鋼或螺栓出現銹漬、銹蝕 | 7. 空洞及蜂窩 |
| 3. 裂縫 | 8. 變形及移位 |
| 4. 剝落 | 9. 其他（請註明） |
| 5. 脫層剝落 | |

表格 3—防火安全構件

樓宇地址：香港大坑宏豐臺 1 號偉景大廈身第 6 座		報告頁碼：04					
強制驗樓計劃通知編號 UMB/BAMB01/1801-164/0006	註冊檢驗人員姓名： 霍歷勤	檢驗日期：10.2.2021					
時間：09:00 至 11:00	天氣狀況：晴天						
防火安全構件的檢驗							
位置	構件	欠妥類別*	僭建物類別**/ 違例更改用途***	所需跟進行動		相片編號	附註
				修葺／修復	其他		
G/F 樓梯	電力裝置	7		建議按第 572 章《消防安全(建築物)條例》跟進		F001 F002 F003	
B/F 後樓梯	門	8		建議按第 572 章《消防安全(建築物)條例》跟進		F004	
1/F 樓梯	電力裝置	7		建議按第 572 章《消防安全(建築物)條例》跟進		F005	
R/F 樓梯屋	門	7		建議按第 572 章《消防安全(建築物)條例》跟進		F006	

*欠妥類別：

1. 樓梯的圍封牆或防護門廊的大門被拆除
2. 樓梯及逃生路線的欄杆及扶手欄杆欠妥
3. 開門方向不當
4. 更改消防員升降機設施
5. 樓宇進出途徑及樓宇內通道被堵塞，或緊急車輛通道不足
6. 消防升降機大堂不足
7. 大門／封口／物料的耐火效能不足
8. 破壞耐火結構完整性的孔洞或屋宇裝備
9. 指示牌欠妥或缺漏
10. 照明不足
11. 其他（請註明）

**僭建物類別

- A. 由閣樓通往逃生樓梯的門口
- B. 逃生樓梯或防火間牆、樓層及天花板的無防護開口
- C. 庇護層的建築物
- D. 改動逃生路線
- E. 阻礙逃生路線的門、閘或捲閘
- F. 防火門的耐火效能不足
- G. 主天台或平台構築物導致逃生通道不足
- H. 更改耐火物料
- I. 出口數量不足
- J. 阻塞出口的構築物
- K. 其他（請註明）

***違例更改用途

- L. 為儲存危險物料而更改用途
- M. 更改用途導致房間或樓層的負荷超過獲批准的承載力
- N. 其他（請註明）

表格 4—排水系統

樓宇地址：香港大坑宏豐臺 1 號偉景大廈身第 6 座		報告頁碼：06
強制驗樓計劃通知編號 UMB/BAMB01/1801-164/0006	註冊檢驗人員姓名： 霍歷勤	檢驗日期：10.2.2021
時間：09:00 至 11:00	天氣狀況：晴天	
檢驗排水系統		

位置	構件	欠妥類別*	違例排水工程類別**	所需跟進行動			相片編號	附註
				詳細調查	修補	其他		
背面	排水管	無					D001	無欠妥

***欠妥類別：**

1. 喉管銹蝕、滲漏、變形、移位或表面受損
2. 沙井損壞或明渠、集水溝及排水井破爛
3. 喉管、沙井、明渠、集水溝及排水井堵塞
4. 金屬喉碼銹蝕、鬆脫或破爛
5. 通風管的格柵缺漏
6. 新鮮空氣入口內的雲母片衰壞
7. 公用排水管錯接，影響樓宇衛生狀況或公眾衛生
8. 其他（請註明）

****違例排水工程**

- A. 隨意將污水或廢水引至地面水排水系統
- B. 排放污水或廢水至樓宇外部或露天場地
- C. 排放未經處理的工商業污水至排水系統
- D. 排放未經處理的工商業污水至樓宇外部或露天場地
- E. 其他（請註明）

表格 5 – 僭建物

樓宇地址：香港大坑宏豐臺 1 號偉景大廈身第 6 座		報告頁碼：07
強制驗樓計劃通知編號 UMB/BAMB01/1801-164/0006	註冊檢驗人員姓名： 霍歷勤	檢驗日期：05.12.2020
時間：09:00 至 11:00	天氣狀況：晴天	
檢驗僭建物		

位置	樓層	室	僭建物詳情		僭建物 狀況*	附註
			類別	相片編號		
背面			無	U001		無欠妥

*良好(G)、尚可(F)或欠佳(P)

僭建物類別：

- | | | | | | |
|-----|---|----------------------------------|-----|---|-----------------------|
| A/C | — | A/C(e): 自外牆伸出超過 600 毫米的空調機架 | DR | — | 失修的晾衣架 |
| | — | A/C(a): 棄置或失修的空調機金屬架 | FR | — | 花架 |
| SP | — | 實心結構的伸建物 | MF | — | 棄置或失修的金屬架 |
| SF | — | SF(S/E): 自外牆伸出超過 300 毫米的店面擴建部分 | MC | — | 金屬籠 |
| | — | SF(B/H): 自外牆伸出超過 600 毫米的輕質店面裝飾擋板 | FRS | — | 平台搭建物 |
| PC | — | PC(e): 自外牆伸出超過 500 毫米的金屬波紋板簷篷 | YS | — | 庭院搭建物 |
| | — | PC(a): 棄置或失修的金屬波紋板簷篷 | RTS | — | 天台搭建物 |
| | — | PC(r): 自外牆伸出超過 2000 毫米的伸縮簷篷 | UU | — | 在另一僭建物上加建的僭建物或兩層的僭建物 |
| | — | PC(s): 實心結構的簷篷 | UA | — | 違例改動的結構構件 |
| | | | CSB | — | 建於或附建於獲批准的平板懸臂式露台的構築物 |
| | | | AW | — | 違例改動外牆或護牆 |
| | | | DF | — | 拆除或改動無阻通道設施 |
| | | | O | — | 其他（請註明） |

附件 E— 註明欠妥之處的相片

空白頁面

外部構件及其他實體構件的檢驗

相片編號	描述
相片 E001	
	背面外牆 3/F 油漆脫落 2/F 油漆脫落 欠妥類別 6
相片 E002	
	背面外牆 1/F 油漆脫落 欠妥類別 6
相片 E003	
	背面外牆 無欠妥

相片編號	描述
<p data-bbox="252 219 373 248">相片 E004</p> 	<p data-bbox="1029 264 1166 360">正面簷篷 批盪脫落 欠妥類別 6</p>
<p data-bbox="252 761 373 790">相片 E005</p> 	<p data-bbox="1029 806 1166 902">正面簷篷 批盪脫落 欠妥類別 6</p>
<p data-bbox="252 1303 373 1332">相片 E006</p> 	<p data-bbox="1029 1348 1283 1467">R/F 逃生樓梯 樓梯屋 外牆 裂縫 欠妥類別：3</p>

相片編號	描述
<p>相片 E007</p> 	<p>R/F 沖廁水缸 外牆 裂縫 欠妥類別：3</p>
<p>相片 E008</p> 	<p>R/F 沖廁水缸 外牆 裂縫 欠妥類別：3</p>

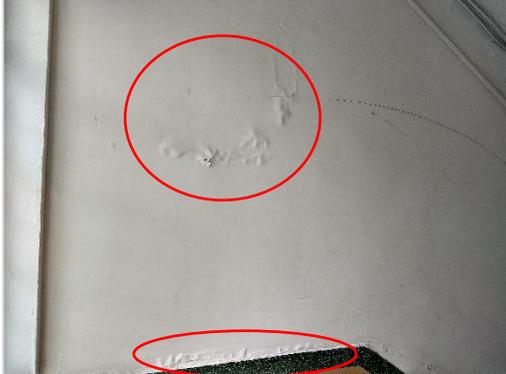
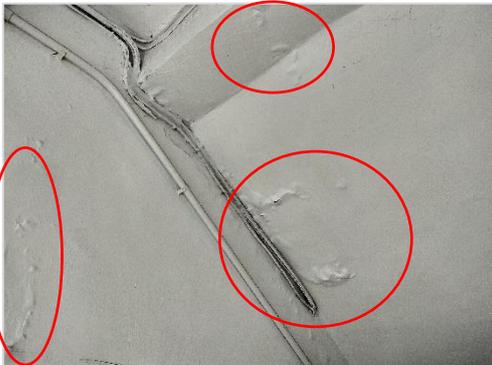
結構構件的檢驗

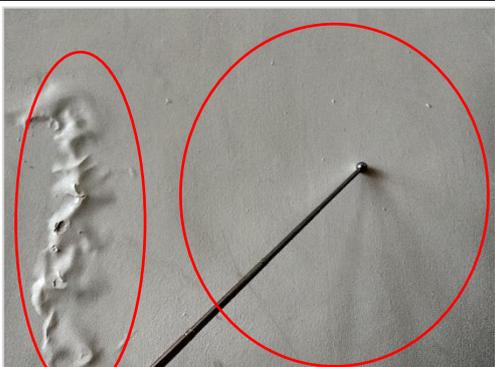
相片編號	描述
相片 S001	
	G/F 逃生樓梯 牆壁 有銹跡 欠妥類別：2
相片 S002	
	G/F 逃生樓梯 牆壁 油漆脫落 欠妥類別：4
相片 S003	
	G/F 逃生樓梯 牆壁 油漆脫落 欠妥類別：4
相片 S004	
	G/F 逃生樓梯 牆壁 往低層地下(LG)方向 油漆脫落 欠妥類別：4

相片編號	描述
相片 S005 	G/F 逃生樓梯 牆壁 往低層地下(LG)方向 油漆脫落 欠妥類別：4
相片 S006 	G/F 逃生樓梯 天花橫樑 往低層地下(LG)方向 油漆脫落 欠妥類別：4
相片 S007 	低層地下(LG)逃生樓梯 牆壁 往地庫(B/F)方向 油漆脫落 欠妥類別：4
相片 S008 	低層地下(LG)逃生樓梯 牆壁 往地庫(B/F)方向 油漆脫落 欠妥類別：4

相片編號	描述
相片 S009 	地庫(B/F) 牆壁 油漆脫落 欠妥類別：4
相片 S010 	地庫(B/F) 牆壁 油漆脫落 欠妥類別：4
相片 S011 	地庫(B/F) 牆壁 油漆脫落 欠妥類別：4
相片 S012 	地庫(B/F) 牆壁 油漆脫落 欠妥類別：4

相片編號	描述
<p data-bbox="252 219 371 248">相片 S013</p> 	<p data-bbox="1031 253 1185 376">地庫(B/F) 牆壁 油漆脫落 欠妥類別：4</p>
<p data-bbox="252 651 371 680">相片 S014</p> 	<p data-bbox="1031 685 1185 808">G/F 逃生樓梯 牆壁，橫樑 油漆脫落 欠妥類別：4</p>
<p data-bbox="252 1088 371 1117">相片 S015</p> 	<p data-bbox="1031 1122 1185 1245">G/F 逃生樓梯 牆壁，橫樑 油漆脫落 欠妥類別：4</p>
<p data-bbox="252 1525 371 1554">相片 S016</p> 	<p data-bbox="1031 1559 1185 1682">1/F 逃生樓梯 牆壁 油漆脫落 欠妥類別：4</p>

相片編號	描述
<p>相片 S017</p> 	<p>1/F 逃生樓梯 橫樑 油漆脫落 欠妥類別：4</p>
<p>相片 S018</p> 	<p>1/F 逃生樓梯 牆壁 有空洞聲 欠妥類別：7</p> <p>牆壁 油漆脫落 欠妥類別：4</p>
<p>相片 S019</p> 	<p>1/F 逃生樓梯 牆壁 油漆脫落 欠妥類別：4</p>
<p>相片 S020</p> 	<p>1/F 逃生樓梯 牆壁，天花 油漆脫落 欠妥類別：4</p>

相片編號	描述
<p data-bbox="252 219 368 248">相片 S021</p> 	<p data-bbox="1031 255 1187 376">1/F 逃生樓梯 牆壁，天花 油漆脫落 欠妥類別：4</p>
<p data-bbox="252 651 368 680">相片 S022</p> 	<p data-bbox="1031 687 1187 808">2/F 逃生樓梯 牆壁 油漆脫落 欠妥類別：4</p>
<p data-bbox="252 1084 368 1113">相片 S023</p> 	<p data-bbox="1031 1120 1187 1240">2/F 逃生樓梯 牆壁 油漆脫落 欠妥類別：4</p>
<p data-bbox="252 1516 368 1545">相片 S024</p> 	<p data-bbox="1031 1552 1187 1673">2/F 逃生樓梯 牆壁 有空洞聲 欠妥類別：7</p> <p data-bbox="1031 1713 1187 1776">油漆脫落 欠妥類別：4</p>

相片編號	描述
<p>相片 S025</p> 	<p>2/F 逃生樓梯 牆壁 油漆脫落 欠妥類別：4</p>
<p>相片 S026</p> 	<p>3/F 逃生樓梯 牆壁 油漆脫落 欠妥類別：4</p>
<p>相片 S027</p> 	<p>3/F 逃生樓梯 牆壁 有空洞聲 欠妥類別：7</p>
<p>相片 S028</p> 	<p>3/F 逃生樓梯 牆壁 油漆脫落 欠妥類別：4</p>

相片編號	描述
相片 S029 	3/F 逃生樓梯 天花 油漆脫落 欠妥類別：4
相片 S030 	3/F 逃生樓梯 牆壁 有空洞聲 欠妥類別：7
相片 S031 	R/F 逃生樓梯 牆壁 油漆脫落 欠妥類別：4
相片 S032 	R/F 逃生樓梯 牆壁 油漆脫落 欠妥類別：4

相片編號	描述
<p>相片 S033</p> 	<p>R/F 逃生樓梯 牆壁，天花 油漆脫落 欠妥類別：4</p>
<p>相片 S034</p> 	<p>R/F 逃生樓梯 牆壁，天花 油漆脫落 欠妥類別：4</p>
<p>相片 S035</p> 	<p>R/F 逃生樓梯 牆壁，天花 油漆脫落 欠妥類別：4</p>
<p>相片 S036</p> 	<p>R/F 逃生樓梯 樓梯屋 牆壁，天花 油漆脫落 欠妥類別：4</p>

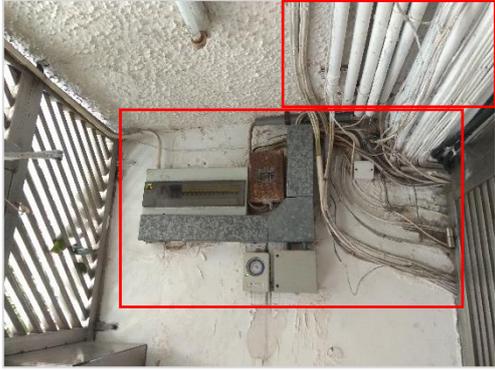
相片編號	描述
<p>相片 S037</p> 	<p>R/F 逃生樓梯 樓梯屋 牆壁 油漆脫落 欠妥類別：4</p>
<p>相片 S038</p> 	<p>R/F 遮蔽處 Shelter 牆壁，橫樑 裂縫 欠妥類別：3</p>
<p>相片 S039</p> 	<p>R/F 遮蔽處 Shelter 橫樑，天花 油漆脫落 欠妥類別：4</p>
<p>相片 S040</p> 	<p>R/F 遮蔽處 Shelter 橫樑，天花 油漆脫落 欠妥類別：4</p>

相片編號	描述
<p>相片 S041</p> 	<p>R/F 遮蔽處 Shelter 天花 油漆脫落 欠妥類別：4</p>
<p>相片 S042</p> 	<p>R/F 遮蔽處 Shelter 天花 油漆脫落 欠妥類別：4</p>
<p>相片 S043</p> 	<p>R/F 遮蔽處 Shelter 橫樑，天花 油漆脫落 欠妥類別：4</p>
<p>相片 S044</p> 	<p>R/F 遮蔽處 Shelter 橫樑，天花 油漆脫落 欠妥類別：4</p>

相片編號	描述
相片 S045 	R/F 遮蔽處 Shelter 橫樑，天花 油漆脫落 欠妥類別：4
相片 S046 	R/F 遮蔽處 Shelter 橫樑，天花 油漆脫落 欠妥類別：4
相片 S047 	R/F 遮蔽處 Shelter 橫樑，天花 油漆脫落 欠妥類別：4
相片 S048 	R/F 遮蔽處 Shelter 橫樑，天花 油漆脫落 欠妥類別：4

相片編號	描述
<p data-bbox="252 219 371 248">相片 S049</p> 	<p data-bbox="1034 255 1251 383">R/F 遮蔽處 Shelter 橫樑，天花 油漆脫落 欠妥類別：4</p>

防火安全構件的檢驗

相片編號	描述
<p data-bbox="252 259 368 288">相片 F001</p> 	<p data-bbox="1029 293 1198 356">G/F 逃生樓梯 地下出入大門</p> <p data-bbox="1029 389 1358 483">非緊急用電力裝置外露，物 料的耐火效能不足 欠妥類別：7</p>
<p data-bbox="252 692 368 721">相片 F002</p> 	<p data-bbox="1029 725 1198 788">G/F 逃生樓梯 地下出入大門</p> <p data-bbox="1029 822 1358 916">非緊急用電力裝置外露，物 料的耐火效能不足 欠妥類別：7</p>
<p data-bbox="252 1126 368 1155">相片 F003</p> 	<p data-bbox="1029 1162 1267 1225">G/F 逃生樓梯 往低層地下(LG)方向</p> <p data-bbox="1029 1258 1358 1352">非緊急用電力裝置外露，物 料的耐火效能不足 欠妥類別：7</p>
<p data-bbox="252 1563 368 1592">相片 F004</p> 	<p data-bbox="1029 1599 1187 1628">B/F 逃生樓梯</p> <p data-bbox="1029 1662 1198 1724">防火門破拆除 欠妥類別：8</p>

相片編號	描述
<p data-bbox="252 203 371 232">相片 F005</p> 	<p data-bbox="1029 235 1193 264">1/F 逃生樓梯</p> <p data-bbox="1029 297 1359 394">非緊急用電力裝置外露，物 料的耐火效能不足 欠妥類別：7</p>
<p data-bbox="252 633 371 663">相片 F006</p> 	<p data-bbox="1029 669 1289 698">R/F 逃生樓梯 樓梯屋</p> <p data-bbox="1029 732 1359 828">防火門破產，物料的耐火效 能不足 欠妥類別：7</p>

檢驗排水系統

相片編號	描述
<p data-bbox="252 241 373 273">相片 D001</p> 	<p data-bbox="1034 280 1171 371">大廈正面 外牆排水管 無欠妥</p>

檢驗僭建物

相片編號	描述
<p data-bbox="252 241 373 273">相片 U001</p> 	<p data-bbox="1034 280 1331 338">大廈背面 沒有違例改動的結構構件</p>

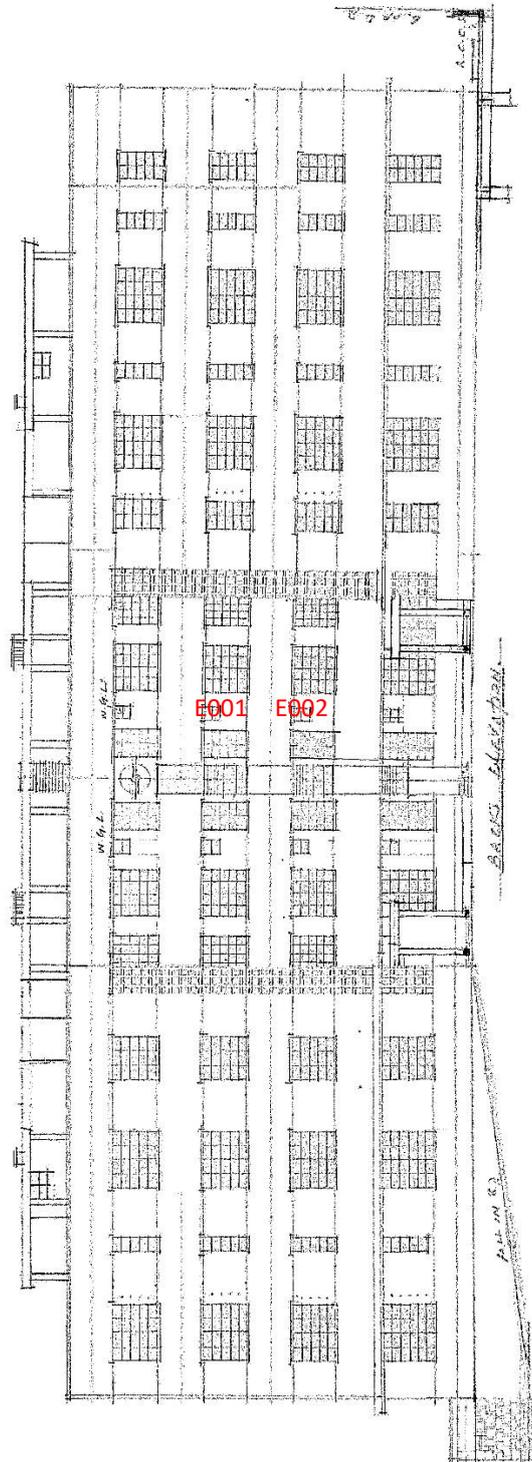
附件 F— 標記欠妥之處位置的圖則

強制驗樓計劃檢驗報告
法定通知編號：UMB/BAMB01/1801-164/0006

空白頁面

標記欠妥之處位置的圖則

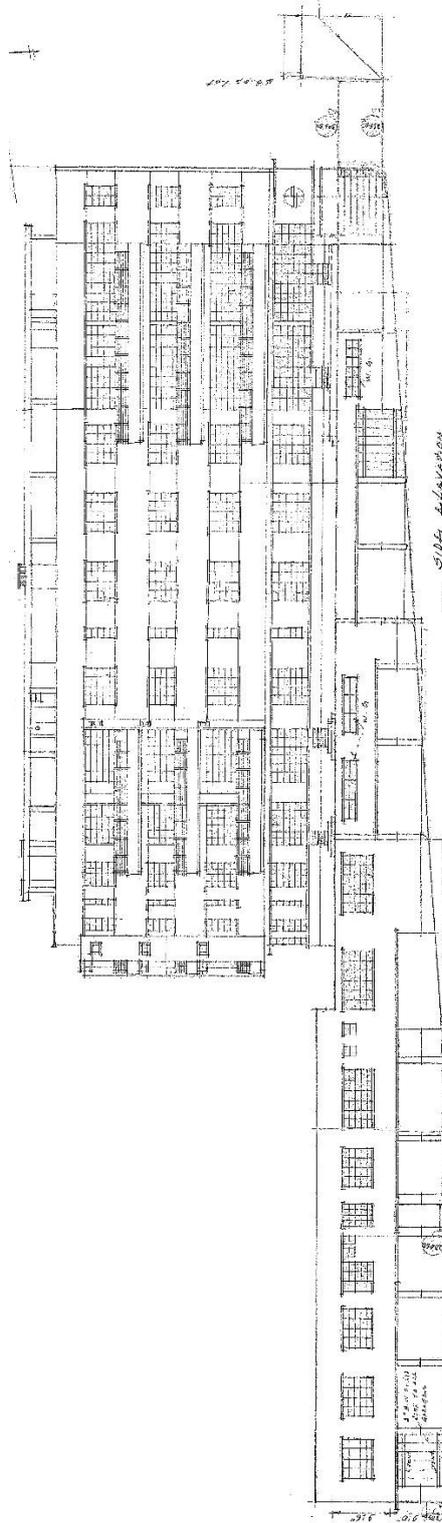
背立面圖



BOO: 2/3670/54

標記欠妥之處位置的圖則

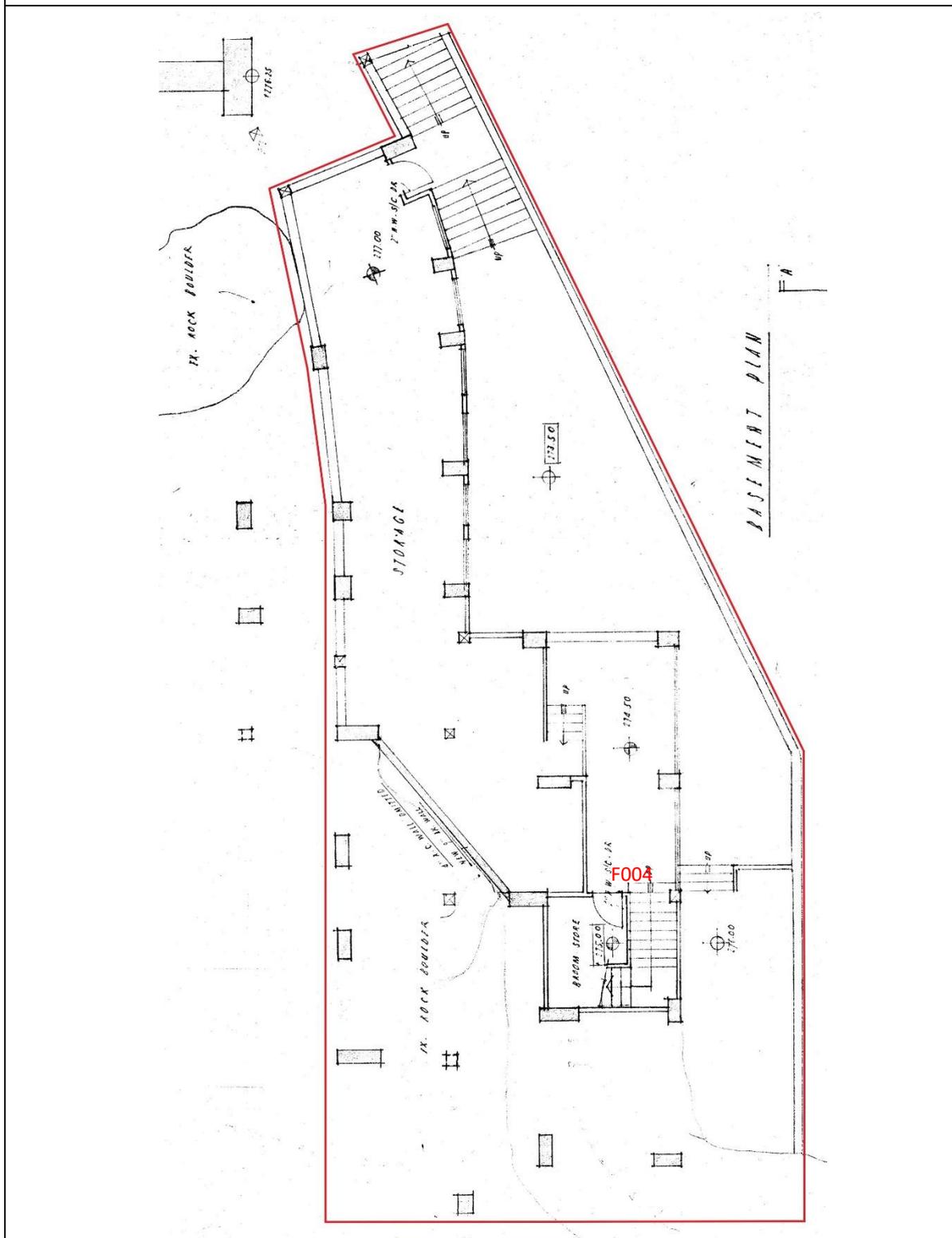
側立面圖



BOO: 2/3670/54

標記欠妥之處位置的圖則

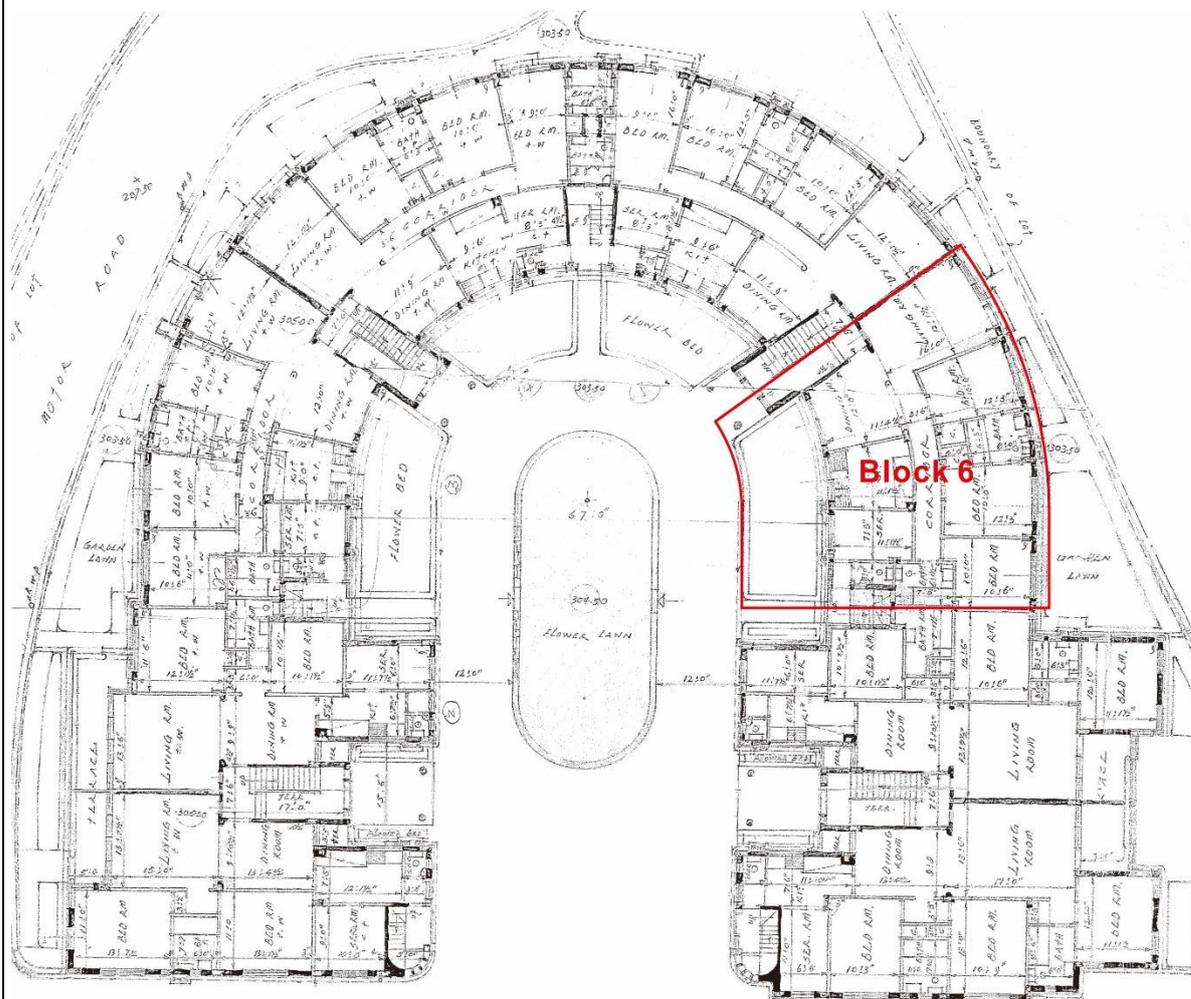
B/F 平面圖



2-3/3050/68

標記欠妥之處位置的圖則

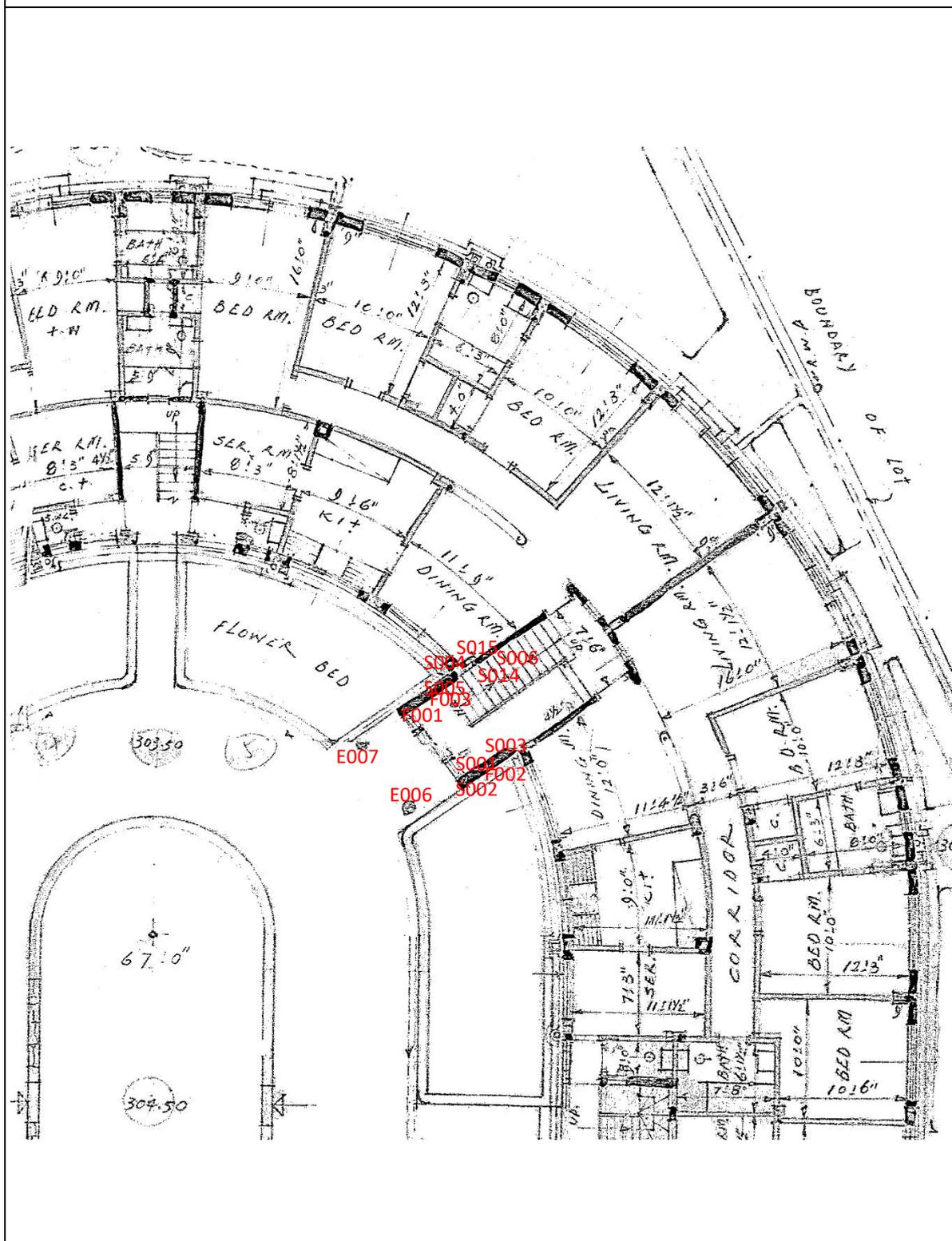
G/F 平面圖



2/3670/54

標記欠妥之處位置的圖則

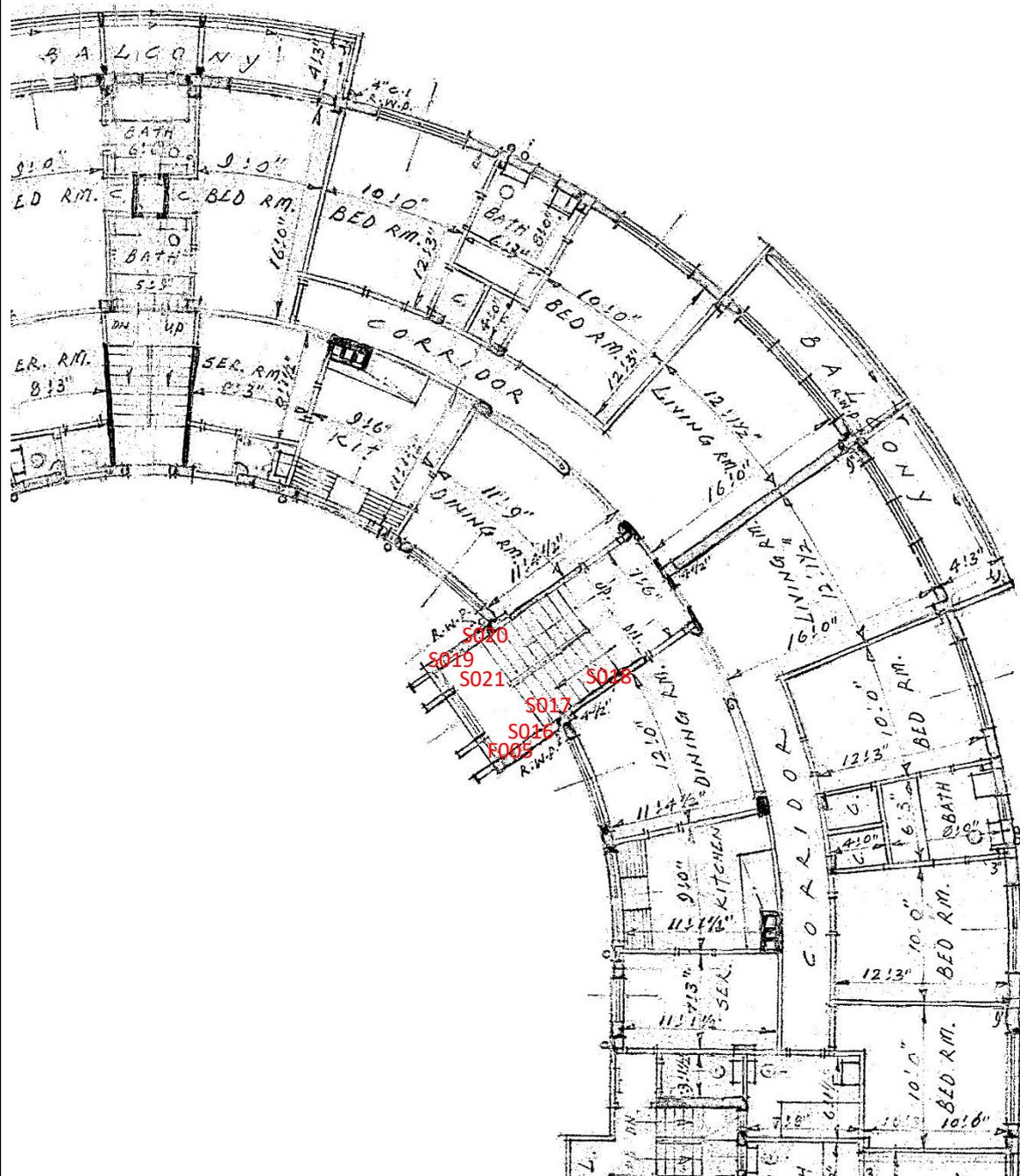
G/F 平面圖



2/3670/54

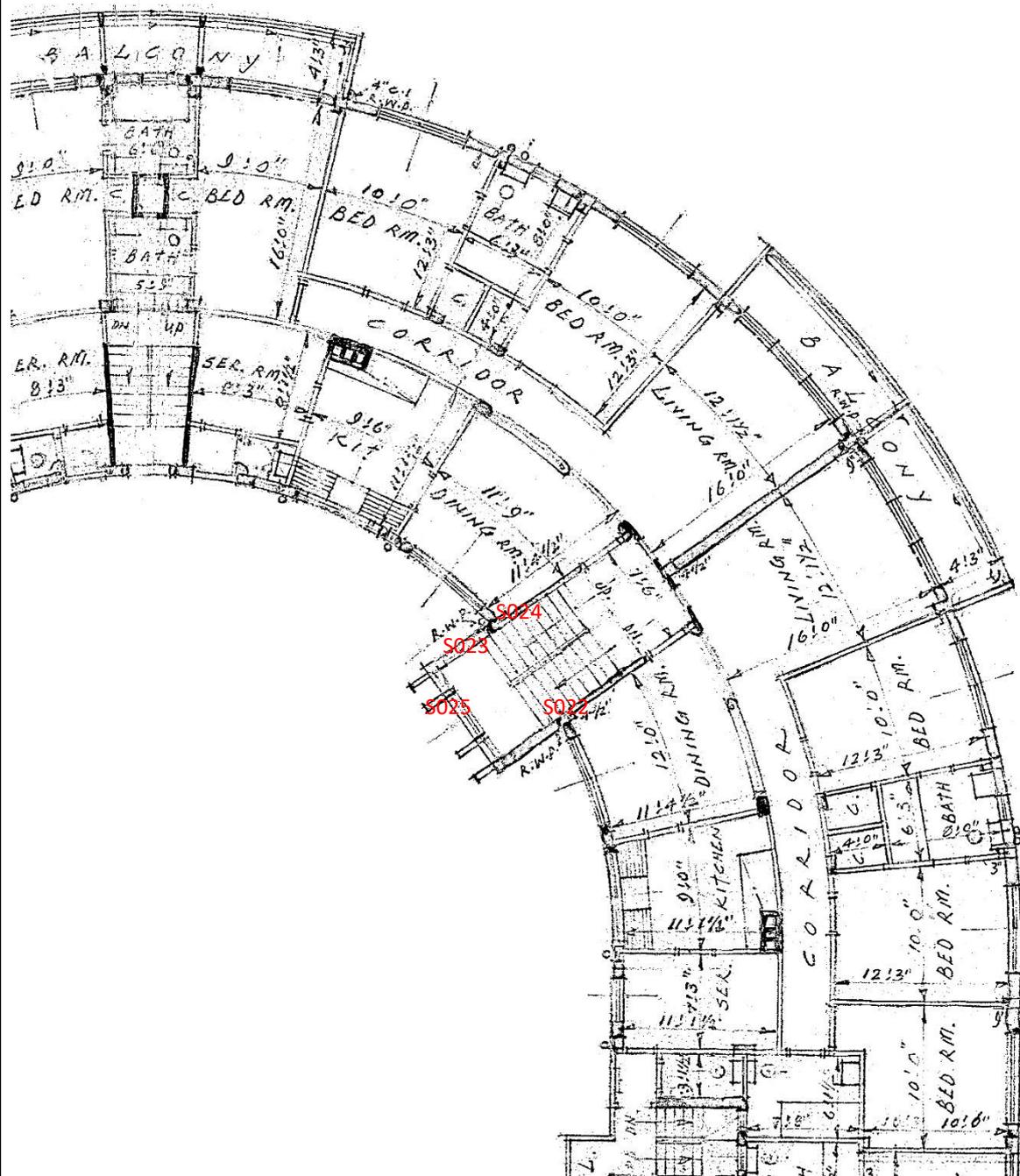
標記欠妥之處位置的圖則

1/F 平面圖



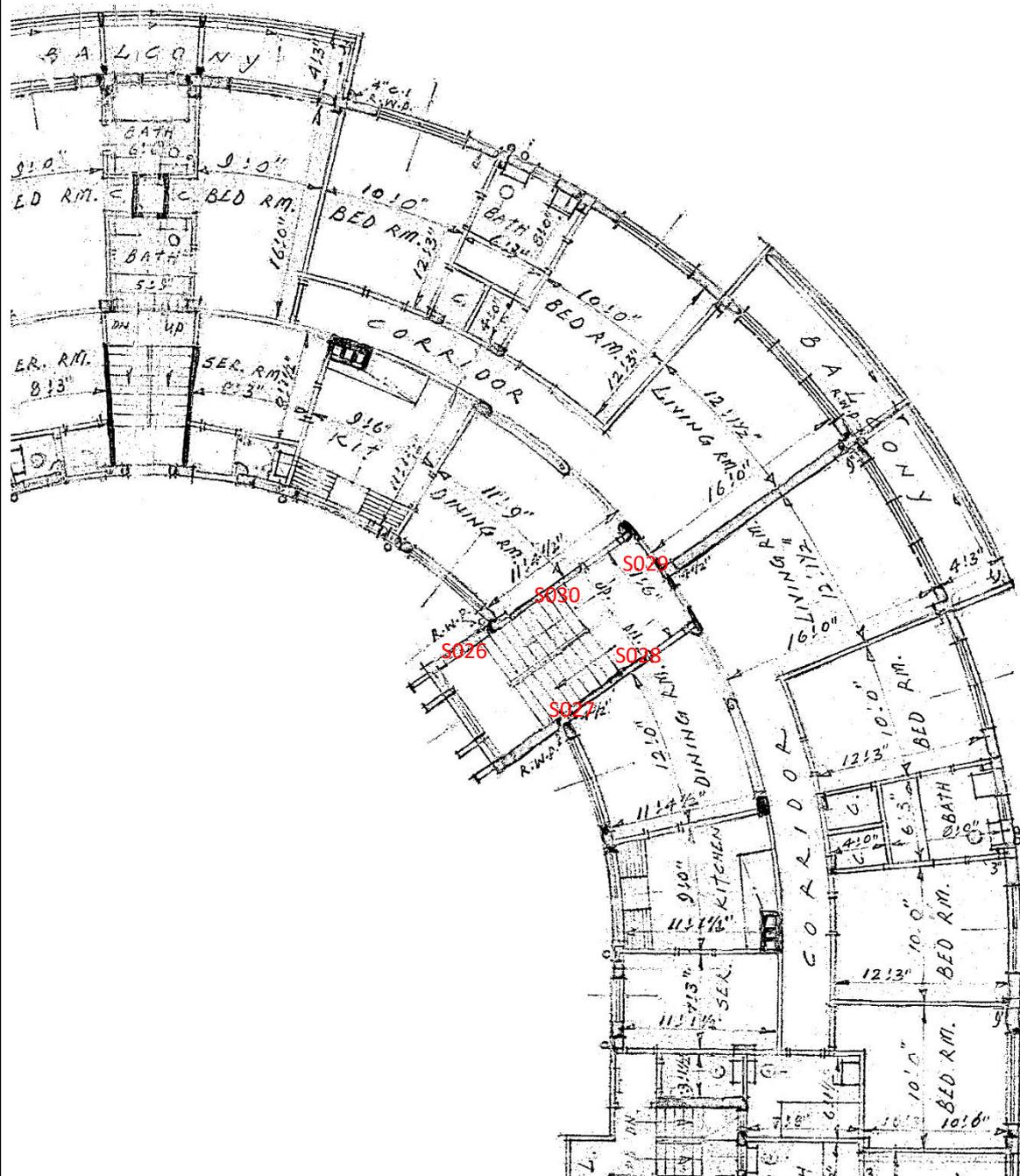
標記欠妥之處位置的圖則

2/F 平面圖



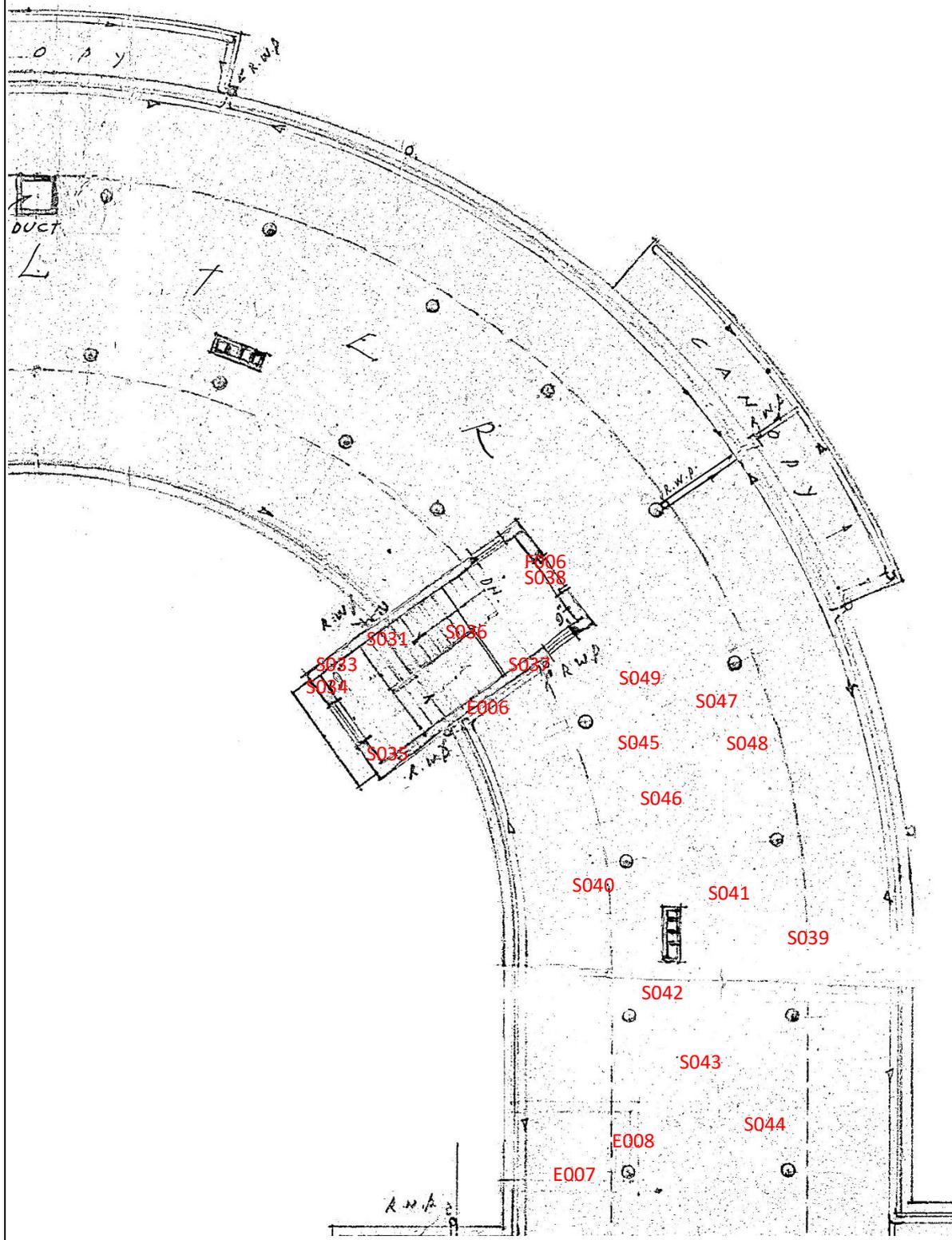
標記欠妥之處位置的圖則

3/F 平面圖



標記欠妥之處位置的圖則

R/F 平面圖



強制驗樓計劃檢驗報告
法定通知編號：UMB/BAMB01/1801-164/0006

空白頁面

紅外線外牆探測報告 Infrared Survey Test Report on External Façade

香港大坑宏豐臺1號
偉景大廈5期
Stage 5 Grandview Mansions
1 Wang Fung Terrace, Tai Hang, Hong Kong

Survey Element 探測位置	External wall 外牆 (Before Renovation 維修前)
Our Job No. 工程項目編號	E895-5713
Our Order No. 工程指令編號	21022601
Date of Survey 探測日期	2021-03-25
Report No. 報告編號	IR2103617_Stage 5
Date of Report 報告日期	2021-03-25
Tested By 檢測人員	Michael C. H. Leung (Level I Thermographer)

Customer 客戶:

Esprit Falon Construction Consultant Limited

思捷富勤建築顧問有限公司

Room B1, 1/F, Hong Kong Manufacturing Building

128 Wai Yip Street

Kwun Tong, Hong Kong

九龍觀塘偉業街128號

香港企業大廈1樓B1室

Survey and Report prepared by 檢測及報告機構:

Prima Technical Services Limited

卓越技術服務有限公司

Unit 16-A3, 1/F, Block A, Focal Industrial Centre

21 Man Lok Street

Hung Hom, Kowloon

九龍紅磡民樂街21號

富高工業中心A座1樓16室A3

Index 目錄

1. Introduction 引言	P.3
2. Equipment 儀器	P.3
3. Basic Principle of Infrared Survey 紅外線探測基本原理	P.3
4. Survey Method 探測方法	P.4
5. Survey Results 探測結果	P.4
6. Summary 探測總結	P.7
Appendix A 附件甲 – Infrared Test Location 探測位置圖	P.8
Appendix B 附件乙 – Infrared Images & Photographic Records 紅外線圖譜及照片	P.9

1. Introduction 引言

Prima Technical Services Limited was appointed by Esprit Falon Construction Consultant Limited to carry out Infrared Survey at the external wall of the Stage 5 Grandview Mansions, 1 Wang Fung Terrace, Tai Hang, Hong Kong. Objective of the survey is to identify location of possible defects on the external wall before renovation as instructed by the customer. Survey was carried out on 25 March 2021 at 3:00 p.m.

思捷富勤建築顧問有限公司委託卓越技術服務有限公司於香港大坑宏豐臺1號偉景大廈5期進行紅外線探測，是次探測目的是，根據客戶的指示，於維修前，評估該建築物外牆當時的情況，找出可能是缺損的位置。探測於二零二一年三月二十五日下午三時開始進行。

2. Equipment 儀器

The survey was carried out using Infrared Camera of Flir, Model T330.

是次探測使用Flir型號T330的紅外線探測儀。

3. Basic Principle of Infrared Survey 紅外線探測基本原理

Every object that is above absolute zero (-273°C) emits Infrared energy. It is because the molecules and atoms in objects above absolute zero are in rotation and vibration. While they are in rotation and vibration, they emit infrared energy. The higher the temperature of the object the more infrared energy it emits. With the thermal imaging device, the radiation is acquired and presented as visible infrared spectrum. We can therefore analyze the infrared spectrum for the temperature variation over a surface. It is noted that the relatively small objects, such as window fins on the external wall, etc., the shady locations, such as lightwell etc., and infrared images taken at rather sharp angles to the external wall are not favourable to the infrared survey on the building façades.

Façade facing the same direction should normally have the same surface temperature. If there are areas with significant temperature variation, it indicates that there are probably anomalies inside the wall, such as debonding of tiles, existence of cracks or cavity inside concrete, water trapped inside the wall, etc. Further attention is recommended.

所有物質的組成分子或原子轉動或震動時都會放出紅外線能量，能量多寡取決於物質的溫度，溫度越高則發出的紅外線越強。藉紅外線探測儀器，我們可以量度物質發放出來的能量並製成圖譜，經分析後可得知物體表面的溫度。若果受測物的特徵相對整個受測面太細，例如窗楣等、陽光不能到達的位置，如光井等及太窄的拍攝位置角度均會影響其測試結果的準確性。

正常情況下，坐向一樣的外牆牆身溫度應該一樣，如果其中有部份範圍出現不平均的溫度，顯示該處牆身內可能出現不正常的地方，可以是階磚和牆身分離、石屎內層出現空隙或裂痕、牆身內有積水等。均需要進一步跟進。

4. Survey Method 探測方法

Survey was carried out on 25 March 2021 at 3:00 p.m. The weather was in general fine with the temperature of approximately 23°C and the relative humidity of approximately 69% during the survey. 23 infrared images had been acquired in the survey at the external wall of the Stage 5 Grandview Mansions, 1 Wang Fung Terrace, Tai Hang, Hong Kong. Please refer to Appendix A and B for the individual result and the location of the infrared images obtained.

香港大坑宏豐臺1號偉景大廈5期的外牆探測於二零二一年三月二十五日下午三時開始進行，期間天氣大致晴朗，當時氣溫約為攝氏23度，相對濕度約為69%。是次共攝取了23幅紅外線圖譜，個別探測結果及探測位置請參閱附件甲及乙。

5. Survey Results 探測結果

Infrared survey results indicate that the areas/locations with abnormal temperature are identified and highlighted. The estimated defect and survey area are based on the results. The detailed survey results with the infrared image and corresponding photograph are attached at Appendix B and C.

Classification and Recommendation on Different Types of Possible Defects

- I. General defect (area with temperature variation)
Location of minor defect is recommended to carry out general repair as listed in maintenance scheme or perform regularly checking
- II. Serious defect (area with significant temperature variation)
Location of serious defect is recommended to repair it as soon as possible, even immediate repair.
- III. Other possible defect (unusual area with temperature variation)
Stain, ambient effect (freezer room or machine room, etc.), unidentified heat / cold source or other possible defects could cause significant temperature variation in this location. Further investigation or handling it as Type I Defect is recommended

在紅外線探測結果中，外牆溫度有異的地方，會以不同顏色方格顯示，缺損面積和探測面積是從紅外線結果估計出來，請參閱附件乙和丙的詳細探測結果。

可能缺損位置的分類與建議

- I. 一般性的缺損(一般存在溫度差異的位置) - 這些缺損位置可以在定期維修中修復或進行定期監察
- II. 嚴重性的缺損(存在相對溫度差異較大的位置) - 這些缺損位置應該盡快或立刻進行維修
- III. 其他缺損可能(非一般存在溫度差異的位置) - 這些缺損位置可能是污積、環境因素(如雪房或機房的存​​在)、其他溫差來源或缺損位置，建議作進一步勘察或當以一般性的缺損處理

The defects and findings are enlisted as follows:

以下是探測結果及缺損數據:

Image 圖譜	Elevation 面向	Floor 樓層	No. of Defect 缺損數量	Defect Area (m ²) 缺損面積	Defect Type 缺損分類
01	South 南面	3-R/F	2	6	I
02	South 南面	2/F	1	2	I
03	South 南面	1/F	2	3	I
04	South 南面	G/F	1	1	I
			1	1	III
05	South 南面	3-R/F	3	3	I
06	South 南面	2/F	1	1	I
07	South 南面	1/F	1	1	I
08	South 南面	G/F	1	1	I
09	South 南面	3-R/F	2	3	I
10	South 南面	1-2/F	1	1	I
11	South 南面	G/F	---	---	---
12	South 南面	3-R/F	2	2	I
13	South 南面	1-2/F	---	---	---
14	South 南面	G-1/F	---	---	---

Image 圖譜	Elevation 面向	Floor 樓層	No. of Defect 缺損數量	Defect Area (m ²) 缺損面積	Defect Type 缺損分類
15	North 北面	2-R/F	1	1	I
16	North 北面	2-R/F	2	2	I
17	North 北面	G-1/F	1	1	I
18	North 北面	G/F	2	4	I
19	North 北面	G/F	2	4	I
20	North 北面	G/F	1	11	I
21	North 北面	2-R/F	2	4	I
22	North 北面	G-1/F	1	1	I
			1	1	III
23	North 北面	G/F	1	1	I
			1	2	III

Remarks:

1. All findings reported in this report are estimated on the basis of the infrared images taken during the survey.

註釋:

1. 報告中的數據是基於是次之紅外線結果估計及推算出來。

6. Summary 探測總結

The infrared images obtained at the external wall of the Stage 5 Grandview Mansions, 1 Wang Fung Terrace, Tai Hang, Hong Kong indicate that there were 33 locations with abnormal temperature. These locations could probably be anomalies inside the wall, such as debonding, existence of cracks or cavity inside concrete or water trapped inside the wall, etc. The possible defective areas could be potential problems that require further attention. The total amount of the problem area was approximately 57 m². Please refer to the following summary in detail.

紅外線探測於香港大坑宏豐臺1號偉景大廈5期的外牆共找到33處溫度有異的地方，可能是缺損位置，缺損可以是牆身間之分離、外牆內出現空隙、裂痕或有積水等，建議進一步跟進，總問題位置面積約57平方米。詳細的結果總結現列於下方及可能缺損位置顯示於附件甲。

Elevation 面向	Classification of Defect 缺損分類			Total approx. defective area 總缺損面積約
	I	II	III	
South 南面	17 patches/處 (24 m ²)	---	1 patch/處 (1 m ²)	25 m ²
North 北面	13 patches/處 (29 m ²)	---	2 patches/處 (3 m ²)	32 m ²

Please refer to Appendix A for the possible defect locations.

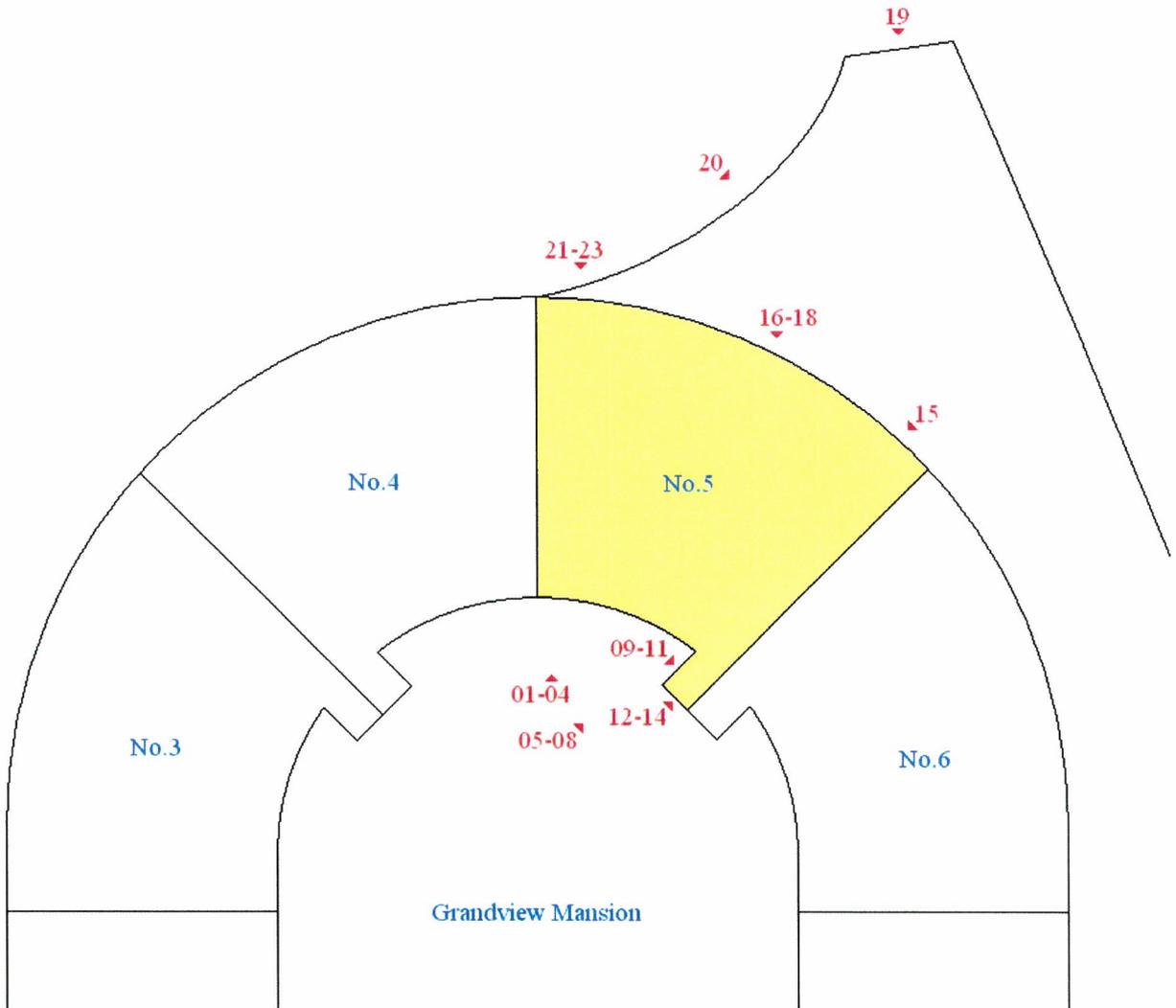
可能缺損位置顯示於附件甲。



沈少雄 William Shum
Level II Thermographer
卓越技術服務有限公司
Prima Technical Services Limited

免責聲明：卓越技術服務有限公司載於本報告的內容，只作說明用途。對任何因使用或不當使用而引致或所涉及的損失、毀壞或損害(包括但不限於相應而生的損失、毀壞或損害)，本公司概不承擔任何義務、責任或法律責任。Disclaimer: This report provided by Prima Technical Services Limited ("the Company") is for an indicative purpose only. The Company will not have or accept any liability, obligation or responsibility whatsoever for any loss, destruction or damage (including without limitation consequential loss, destruction or damage) however arising from or in respect of any use or misuse of or reliance on the information delivered.

Appendix A – Infrared Test Location
附件甲-紅外線探測位置



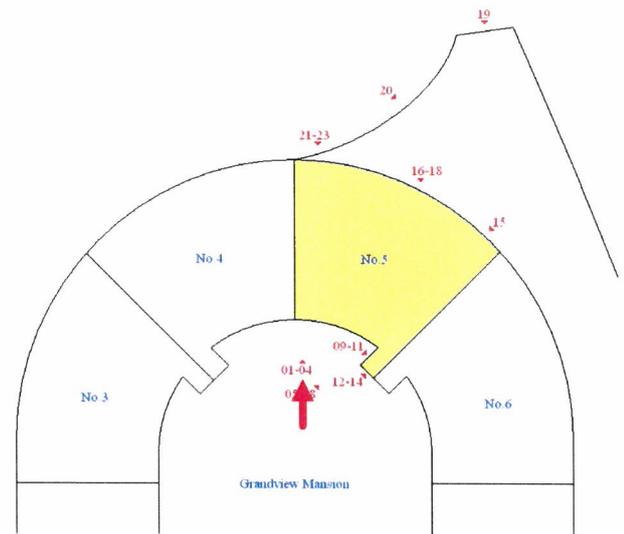
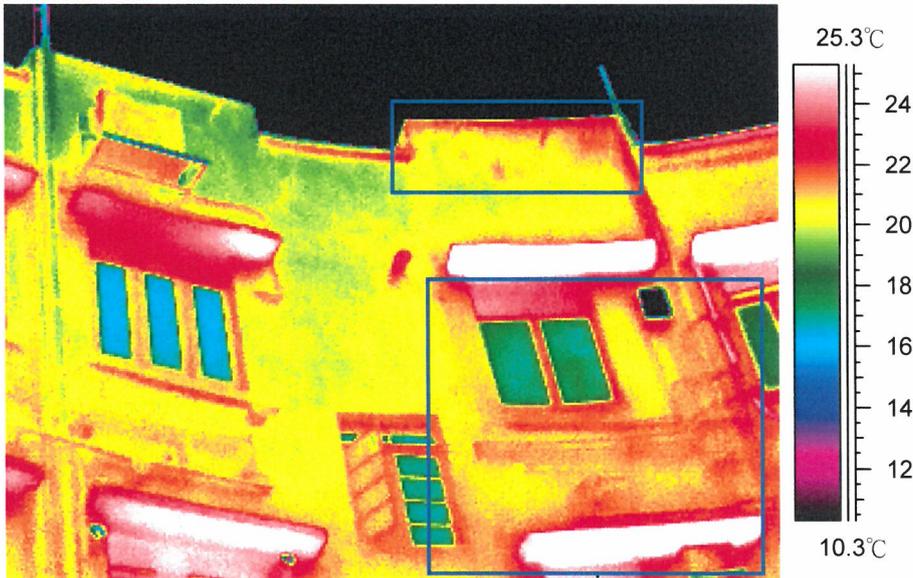
01-23 – Test locations at the external wall
是次於外牆上的探測位置

That drawing is not to scale.
此圖不按比例。

香港大坑宏豐臺1號偉景大廈5期平面圖

Appendix B - Infrared Images and Photographic Records 附件乙 - 紅外線圖譜及相片

Image 圖譜: 01
 Location 位置: Stage 5 Grandview Mansion 偉景大廈5期
 Floor 樓層: 3-R/F



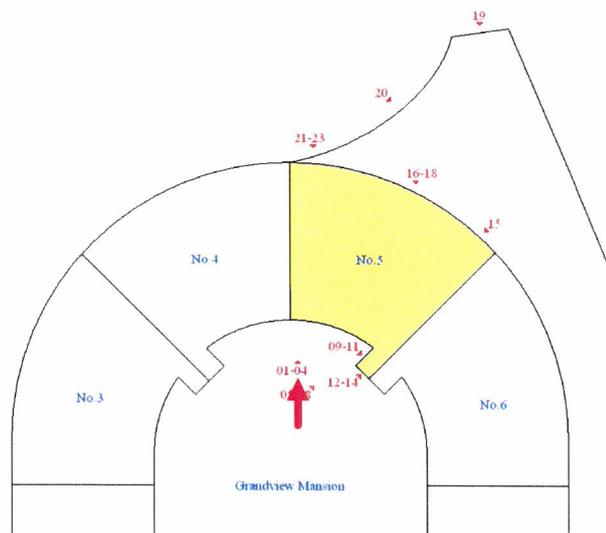
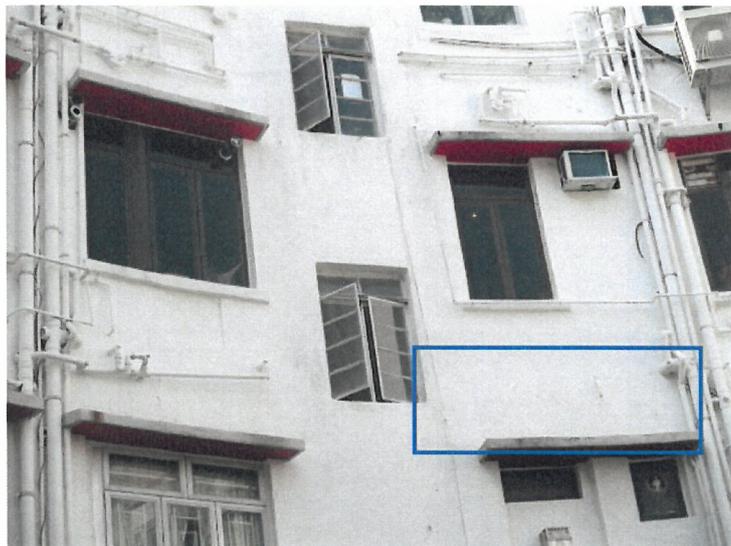
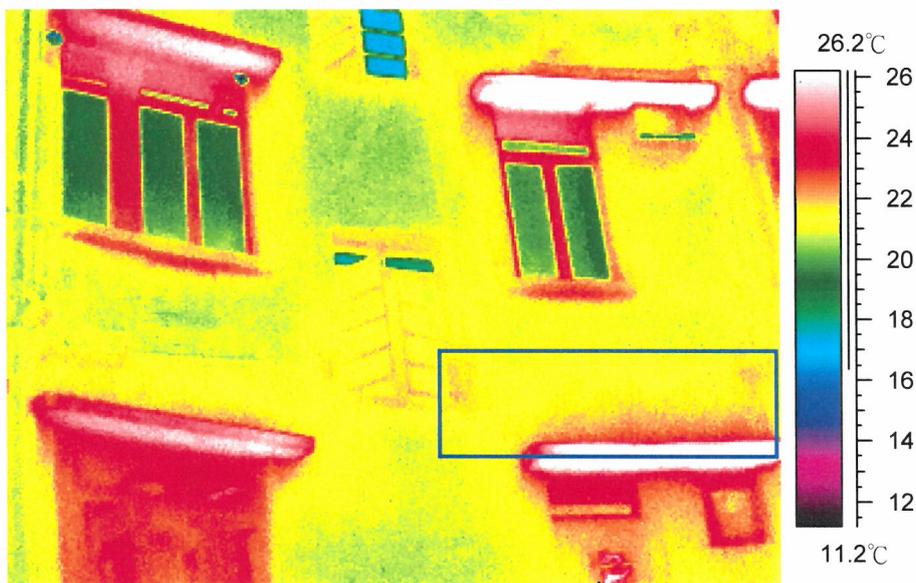
Survey Results 探測結果:

Areas with unusual temperature inside boxes in the infrared spectrum are locations of possible defects
 紅外線圖譜中，方格內溫度相對異常的部份是可能缺損的位置。

Classification 分類	Quantity 數量	Estimate Area 估計面積 (m ²)
I (General 一般)	2	6
II (Serious 嚴重)	-	-
III (Other Possible 其他可能)	-	-

Appendix B - Infrared Images and Photographic Records 附件乙 - 紅外線圖譜及相片

Image 圖譜: 02
 Location 位置: Stage 5 Grandview Mansion 偉景大廈5期
 Floor 樓層: 2/F



Survey Results 探測結果:

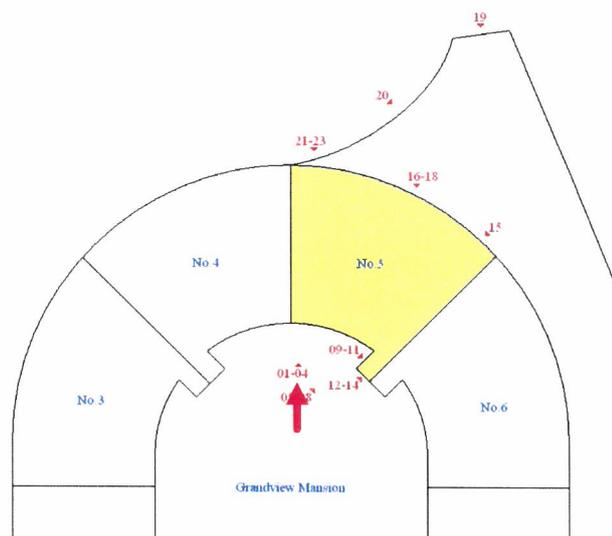
Areas with unusual temperature inside boxes in the infrared spectrum are locations of possible defects

紅外線圖譜中，方格內溫度相對異常的部份是可能缺損的位置。

Classification 分類	Quantity 數量	Estimate Area 估計面積 (m ²)
I (General 一般)	1	2
II (Serious 嚴重)	-	-
III (Other Possible 其他可能)	-	-

Appendix B - Infrared Images and Photographic Records 附件乙 - 紅外線圖譜及相片

Image 圖譜: 03
 Location 位置: Stage 5 Grandview Mansion 偉景大廈5期
 Floor 樓層: 1/F



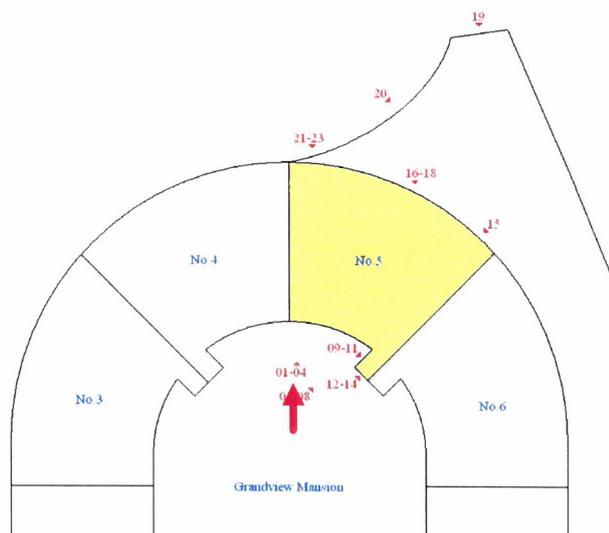
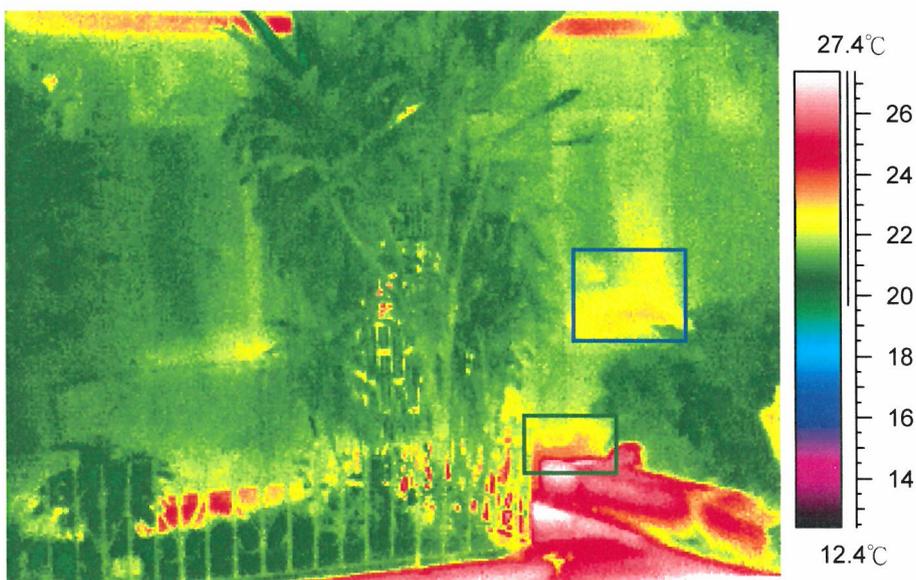
Survey Results 探測結果:

Areas with unusual temperature inside boxes in the infrared spectrum are locations of possible defects
 紅外線圖譜中，方格內溫度相對異常的部份是可能缺損的位置。

Classification 分類	Quantity 數量	Estimate Area 估計面積 (m ²)
I (General 一般)	2	3
II (Serious 嚴重)	-	-
III (Other Possible 其他可能)	-	-

Appendix B - Infrared Images and Photographic Records 附件乙 - 紅外線圖譜及相片

Image 圖譜: 04
 Location 位置: Stage 5 Grandview Mansion 偉景大廈5期
 Floor 樓層: G/F



Survey Results 探測結果:

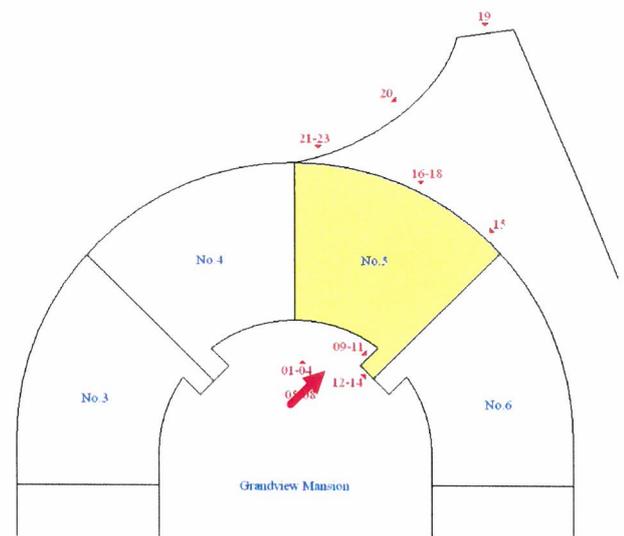
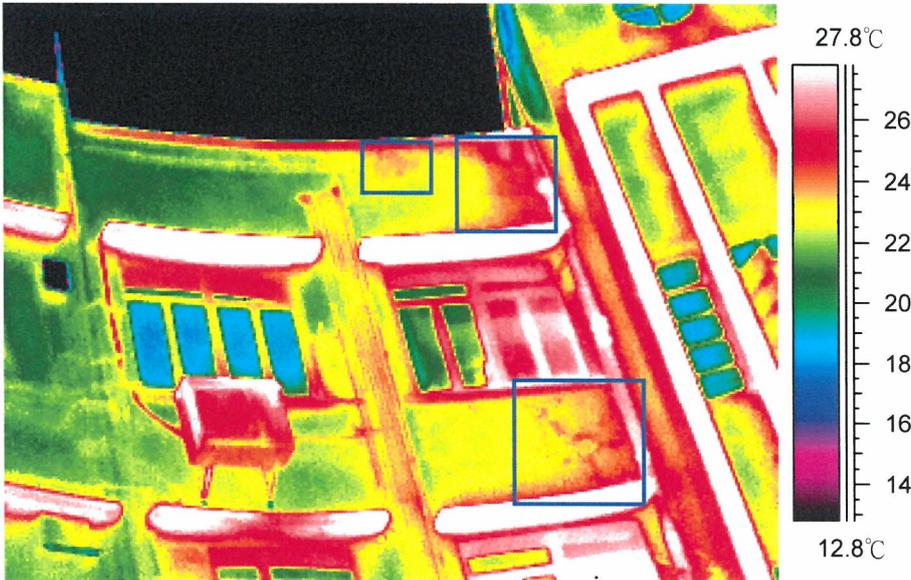
Areas with unusual temperature inside boxes in the infrared spectrum are locations of possible defects

紅外線圖譜中，方格內溫度相對異常的部份是可能缺損的位置。

Classification 分類	Quantity 數量	Estimate Area 估計面積 (m ²)
I (General 一般)	1	1
II (Serious 嚴重)	-	-
III (Other Possible 其他可能)	1	1

Appendix B - Infrared Images and Photographic Records 附件乙 - 紅外線圖譜及相片

Image 圖譜: 05
 Location 位置: Stage 5 Grandview Mansion 偉景大廈5期
 Floor 樓層: 3-R/F



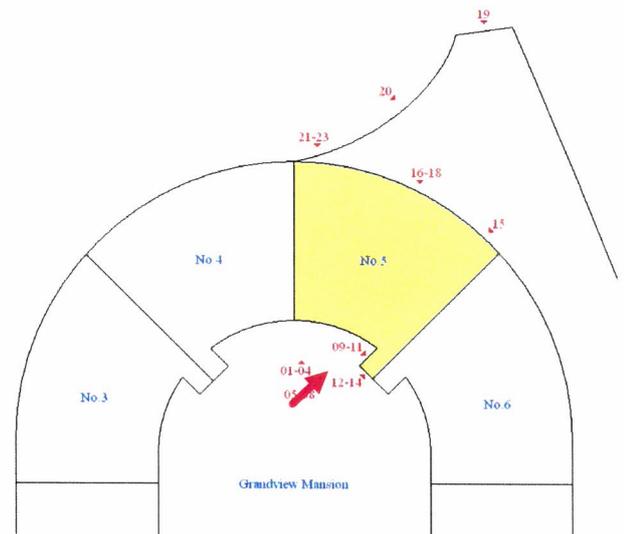
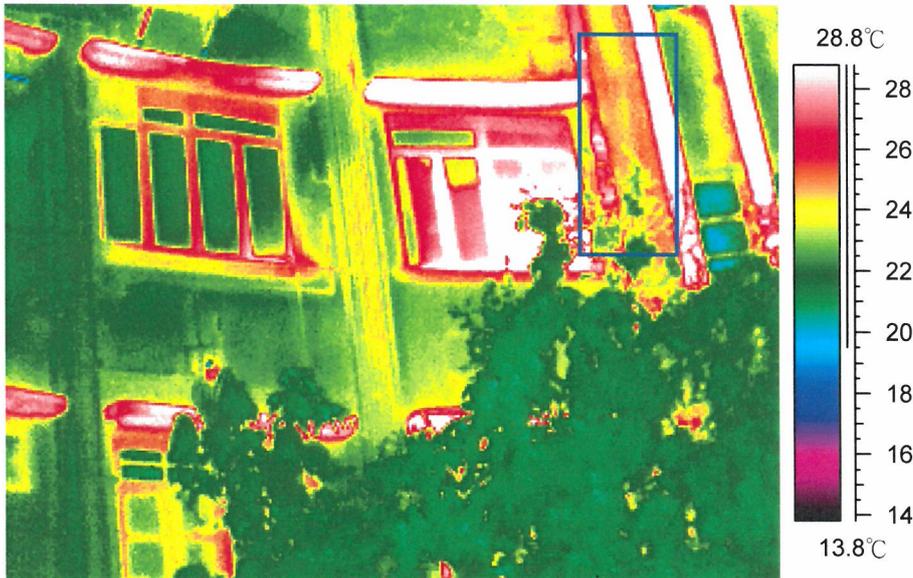
Survey Results 探測結果:

Areas with unusual temperature inside boxes in the infrared spectrum are locations of possible defects
 紅外線圖譜中，方格內溫度相對異常的部份是可能缺損的位置。

Classification 分類	Quantity 數量	Estimate Area 估計面積 (m ²)
I (General 一般)	3	3
II (Serious 嚴重)	-	-
III (Other Possible 其他可能)	-	-

Appendix B - Infrared Images and Photographic Records 附件乙 - 紅外線圖譜及相片

Image 圖譜: 06
 Location 位置: Stage 5 Grandview Mansion 偉景大廈5期
 Floor 樓層: 2/F



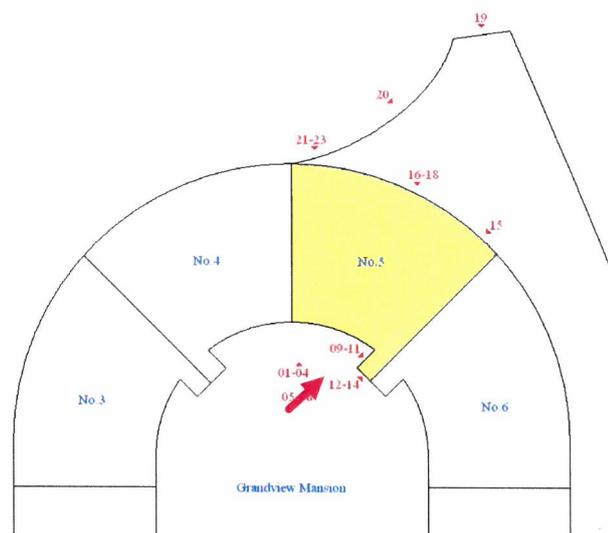
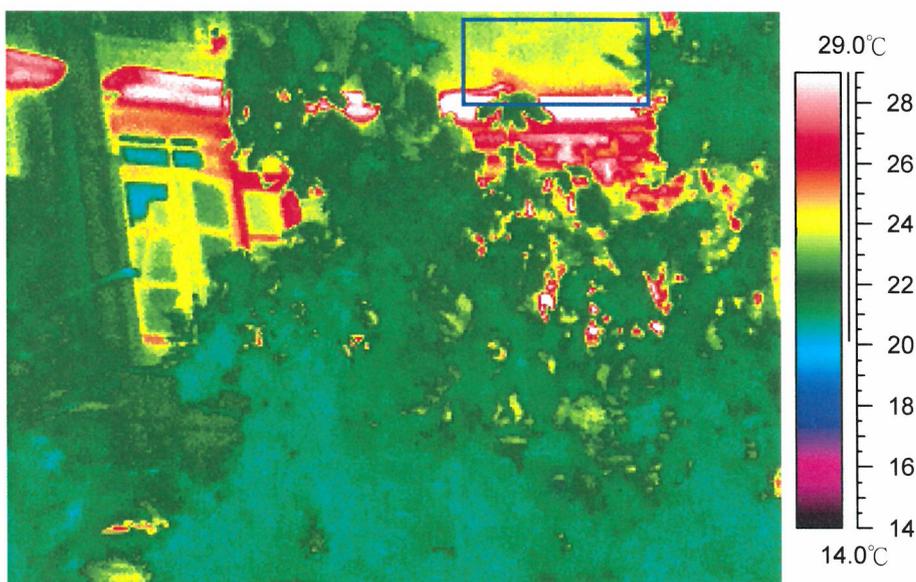
Survey Results 探測結果:

Areas with unusual temperature inside boxes in the infrared spectrum are locations of possible defects
 紅外線圖譜中，方格內溫度相對異常的部份是可能缺損的位置。

Classification 分類	Quantity 數量	Estimate Area 估計面積 (m ²)
I (General 一般)	1	1
II (Serious 嚴重)	-	-
III (Other Possible 其他可能)	-	-

Appendix B - Infrared Images and Photographic Records 附件乙 - 紅外線圖譜及相片

Image 圖譜: 07
 Location 位置: Stage 5 Grandview Mansion 偉景大廈5期
 Floor 樓層: 1/F



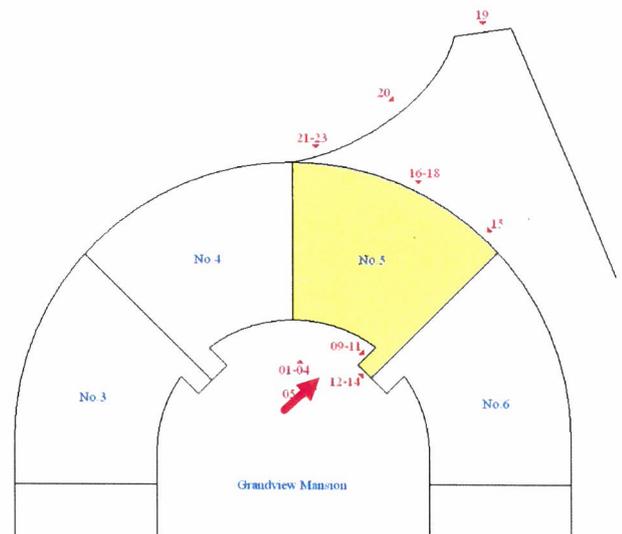
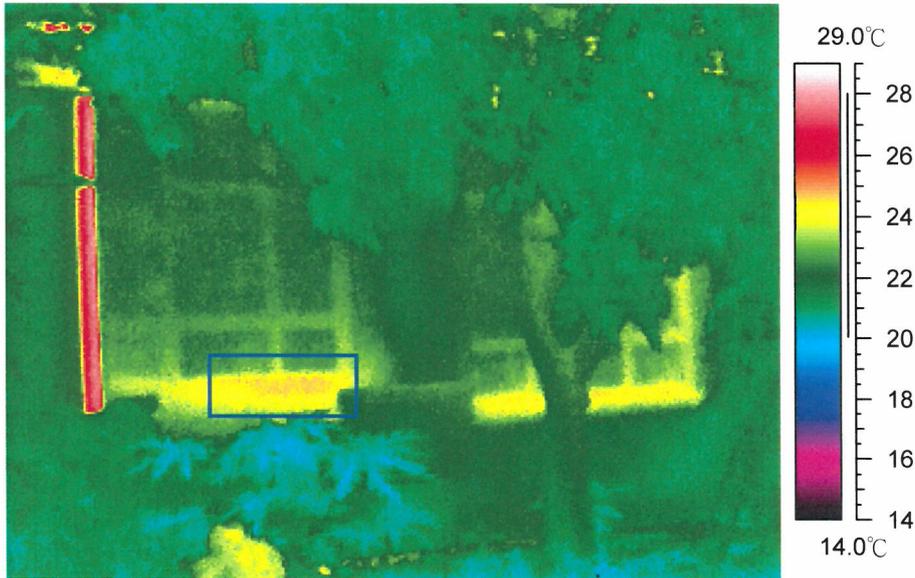
Survey Results 探測結果:

Areas with unusual temperature inside boxes in the infrared spectrum are locations of possible defects
 紅外線圖譜中，方格內溫度相對異常的部份是可能缺損的位置。

Classification 分類	Quantity 數量	Estimate Area 估計面積 (m ²)
I (General 一般)	1	1
II (Serious 嚴重)	-	-
III (Other Possible 其他可能)	-	-

Appendix B - Infrared Images and Photographic Records 附件乙 - 紅外線圖譜及相片

Image 圖譜: 08
 Location 位置: Stage 5 Grandview Mansion 偉景大廈5期
 Floor 樓層: G/F



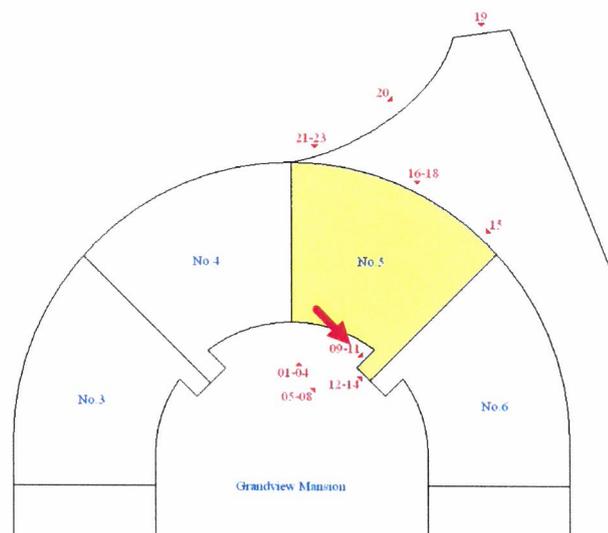
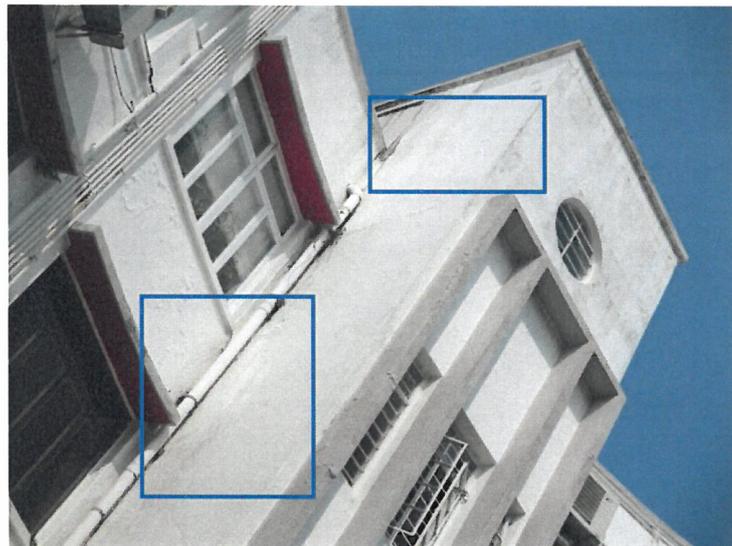
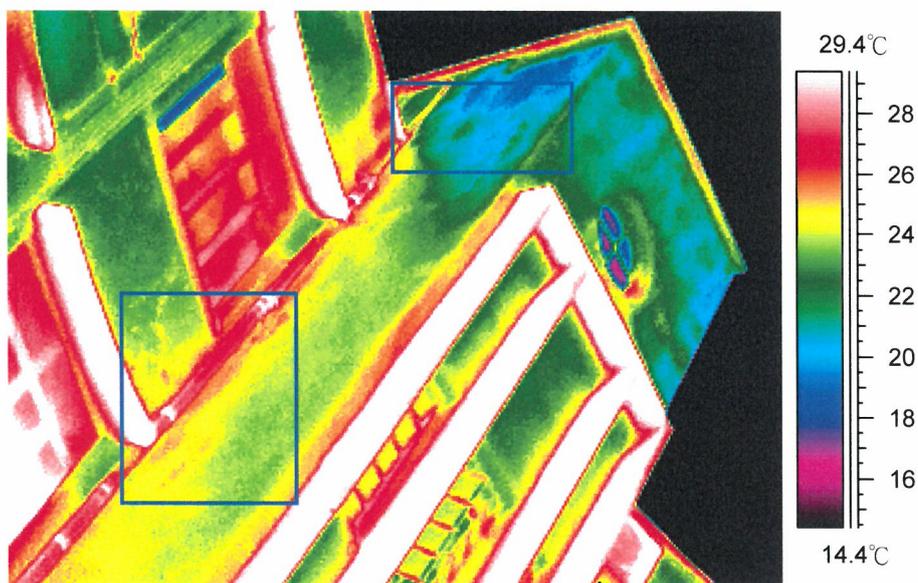
Survey Results 探測結果:

Areas with unusual temperature inside boxes in the infrared spectrum are locations of possible defects
 紅外線圖譜中，方格內溫度相對異常的部份是可能缺損的位置。

Classification 分類	Quantity 數量	Estimate Area 估計面積 (m ²)
I (General 一般)	1	1
II (Serious 嚴重)	-	-
III (Other Possible 其他可能)	-	-

Appendix B - Infrared Images and Photographic Records 附件乙 - 紅外線圖譜及相片

Image 圖譜: 09
 Location 位置: Stage 5 Grandview Mansion 偉景大廈5期
 Floor 樓層: 3-R/F



Survey Results 探測結果:

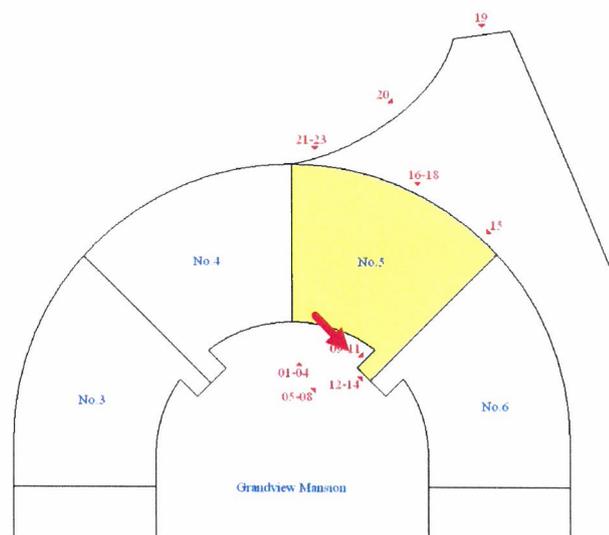
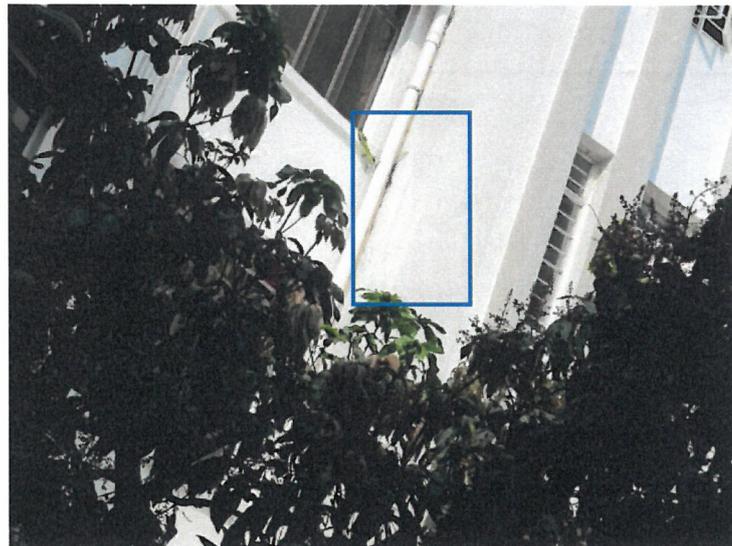
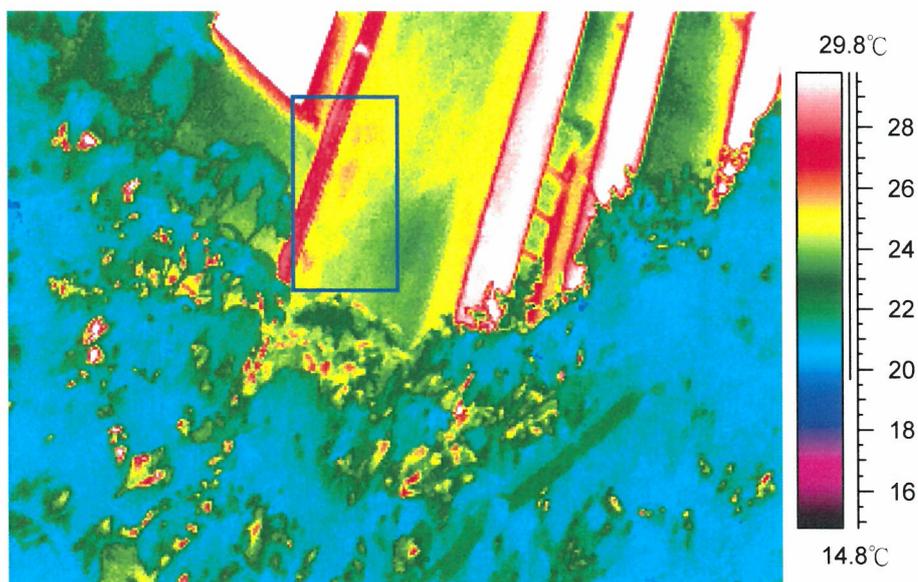
Areas with unusual temperature inside boxes in the infrared spectrum are locations of possible defects

紅外線圖譜中，方格內溫度相對異常的部份是可能缺損的位置。

Classification 分類	Quantity 數量	Estimate Area 估計面積 (m ²)
I (General 一般)	2	3
II (Serious 嚴重)	-	-
III (Other Possible 其他可能)	-	-

Appendix B - Infrared Images and Photographic Records 附件乙 - 紅外線圖譜及相片

Image 圖譜: 10
 Location 位置: Stage 5 Grandview Mansion 偉景大廈5期
 Floor 樓層: 1-2/F



Survey Results 探測結果:

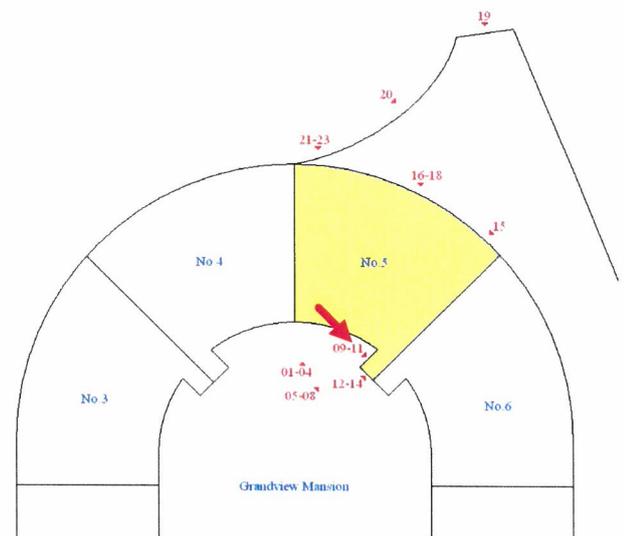
Areas with unusual temperature inside boxes in the infrared spectrum are locations of possible defects

紅外線圖譜中，方格內溫度相對異常的部份是可能缺損的位置。

Classification 分類	Quantity 數量	Estimate Area 估計面積 (m ²)
I (General 一般)	1	1
II (Serious 嚴重)	-	-
III (Other Possible 其他可能)	-	-

Appendix B - Infrared Images and Photographic Records 附件乙 - 紅外線圖譜及相片

Image 圖譜: 11
 Location 位置: Stage 5 Grandview Mansion 偉景大廈5期
 Floor 樓層: G/F



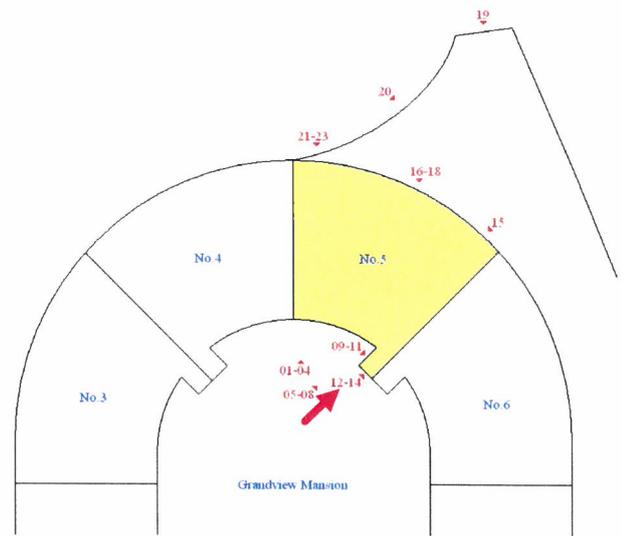
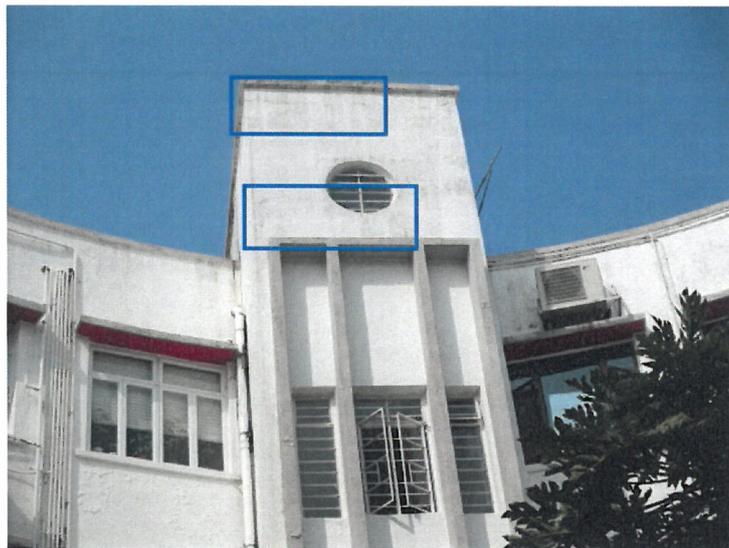
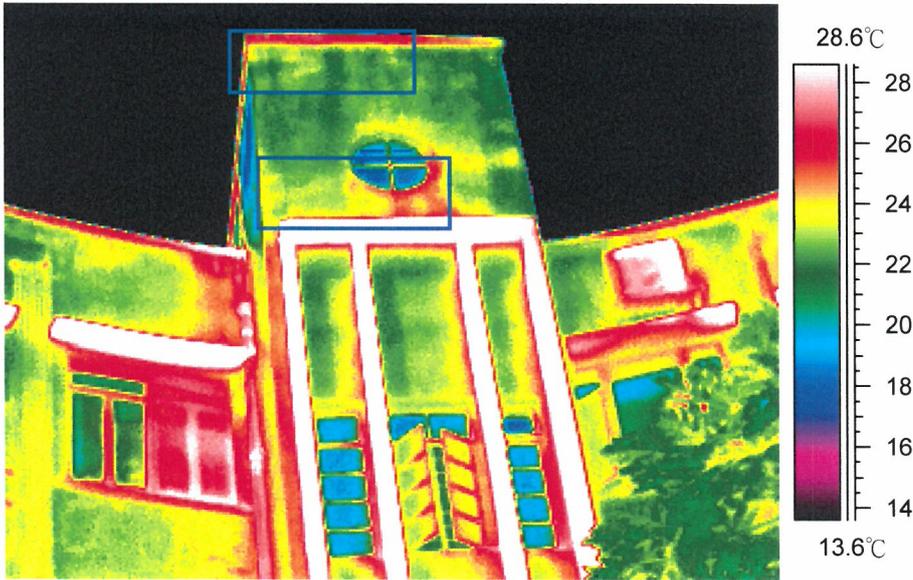
Survey Results 探測結果:

Areas with unusual temperature inside boxes in the infrared spectrum are locations of possible defects
 紅外線圖譜中，方格內溫度相對異常的部份是可能缺損的位置。

Classification 分類	Quantity 數量	Estimate Area 估計面積 (m ²)
I (General 一般)	-	-
II (Serious 嚴重)	-	-
III (Other Possible 其他可能)	-	-

Appendix B - Infrared Images and Photographic Records
附件乙 - 紅外線圖譜及相片

Image 圖譜: 12
Location 位置: Stage 5 Grandview Mansion 偉景大廈5期
Floor 樓層: 3-R/F



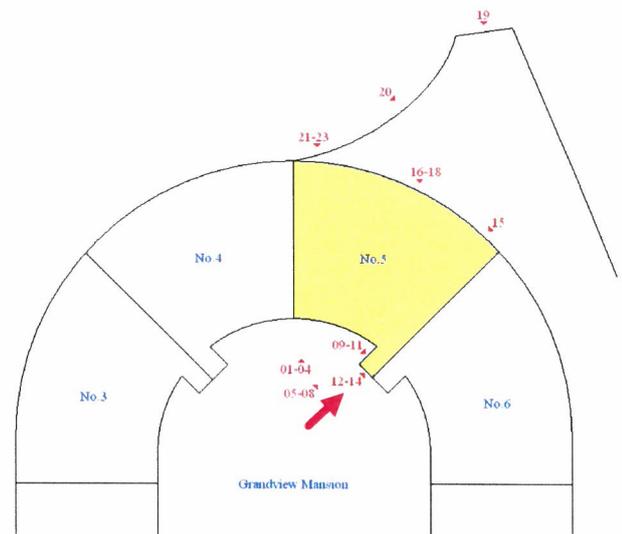
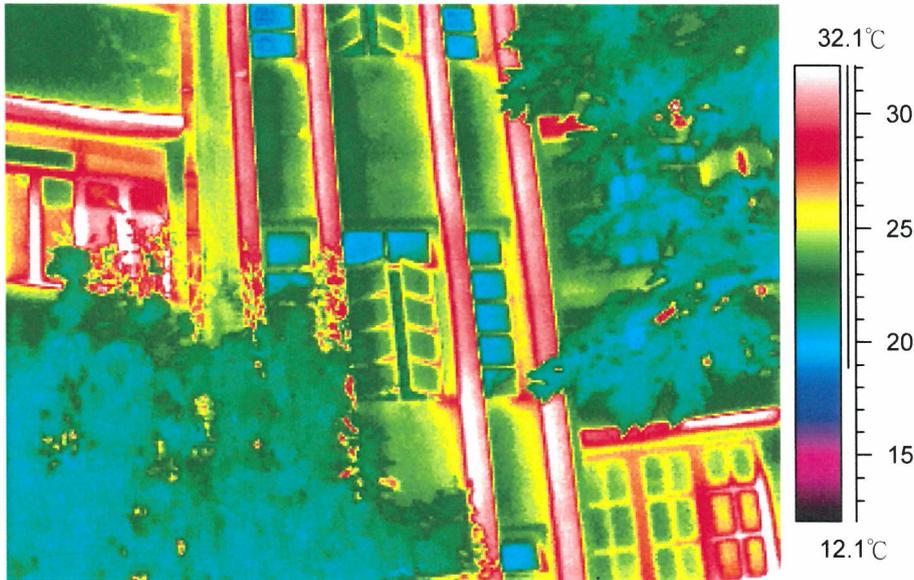
Survey Results 探測結果:

Areas with unusual temperature inside boxes in the infrared spectrum are locations of possible defects
紅外線圖譜中，方格內溫度相對異常的部份是可能缺損的位置。

Classification 分類	Quantity 數量	Estimate Area 估計面積 (m ²)
I (General 一般)	2	2
II (Serious 嚴重)	-	-
III (Other Possible 其他可能)	-	-

Appendix B - Infrared Images and Photographic Records 附件乙 - 紅外線圖譜及相片

Image 圖譜: 13
 Location 位置: Stage 5 Grandview Mansion 偉景大廈5期
 Floor 樓層: 1-2/F



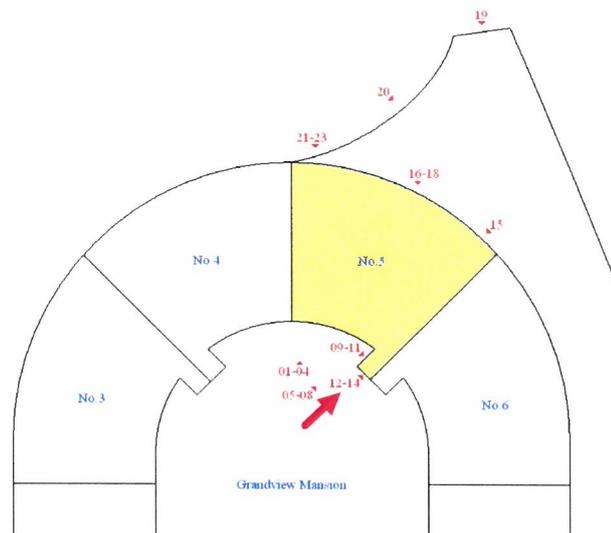
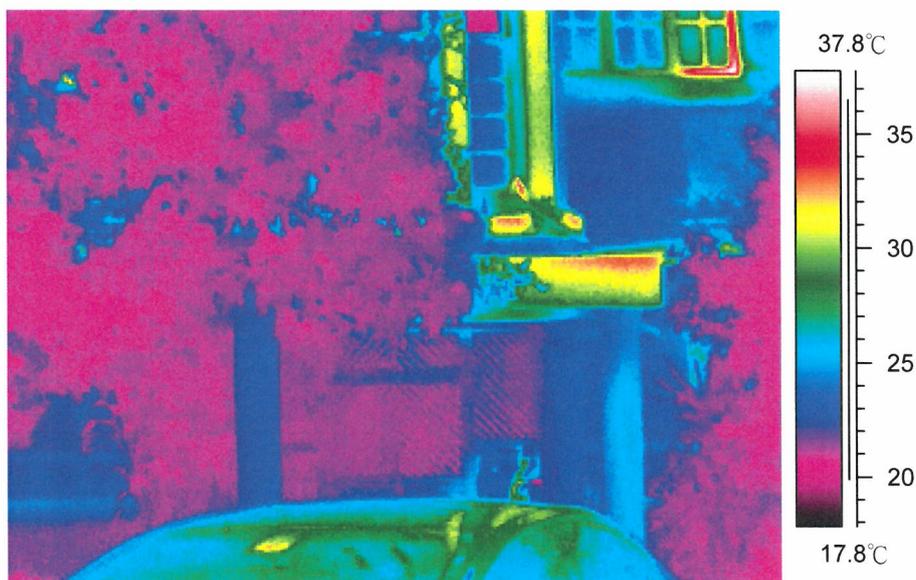
Survey Results 探測結果:

Areas with unusual temperature inside boxes in the infrared spectrum are locations of possible defects
 紅外線圖譜中，方格內溫度相對異常的部份是可能缺損的位置。

Classification 分類	Quantity 數量	Estimate Area 估計面積 (m ²)
I (General 一般)	-	-
II (Serious 嚴重)	-	-
III (Other Possible 其他可能)	-	-

Appendix B - Infrared Images and Photographic Records 附件乙 - 紅外線圖譜及相片

Image 圖譜: 14
 Location 位置: Stage 5 Grandview Mansion 偉景大廈5期
 Floor 樓層: G-1/F



Survey Results 探測結果:

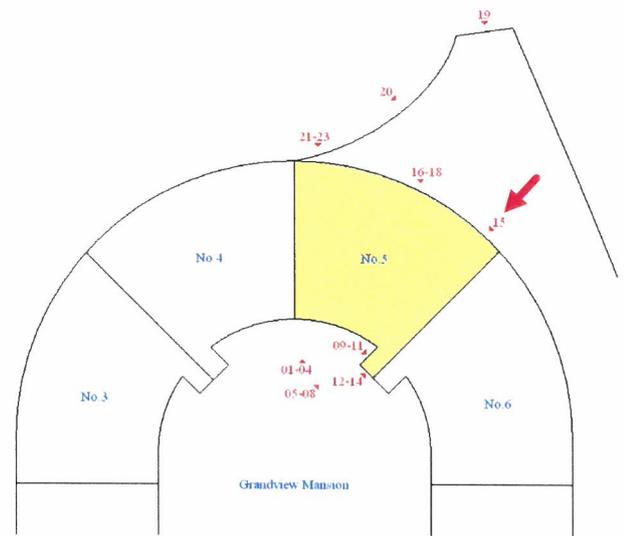
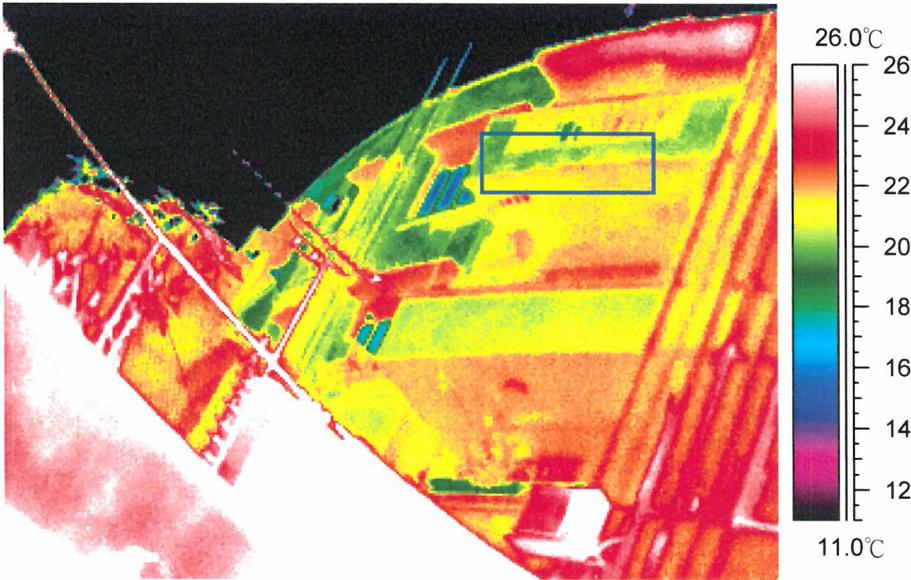
Areas with unusual temperature inside boxes in the infrared spectrum are locations of possible defects

紅外線圖譜中，方格內溫度相對異常的部份是可能缺損的位置。

Classification 分類	Quantity 數量	Estimate Area 估計面積 (m ²)
I (General 一般)	-	-
II (Serious 嚴重)	-	-
III (Other Possible 其他可能)	-	-

Appendix B - Infrared Images and Photographic Records 附件乙 - 紅外線圖譜及相片

Image 圖譜: 15
 Location 位置: Stage 5 Grandview Mansion 偉景大廈5期
 Floor 樓層: 2-R/F



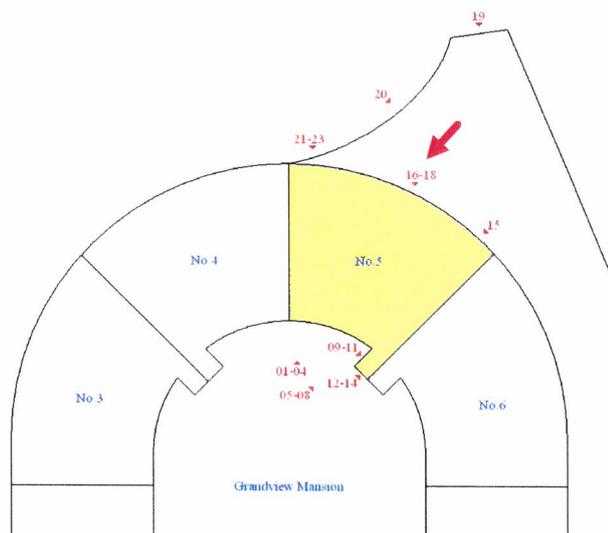
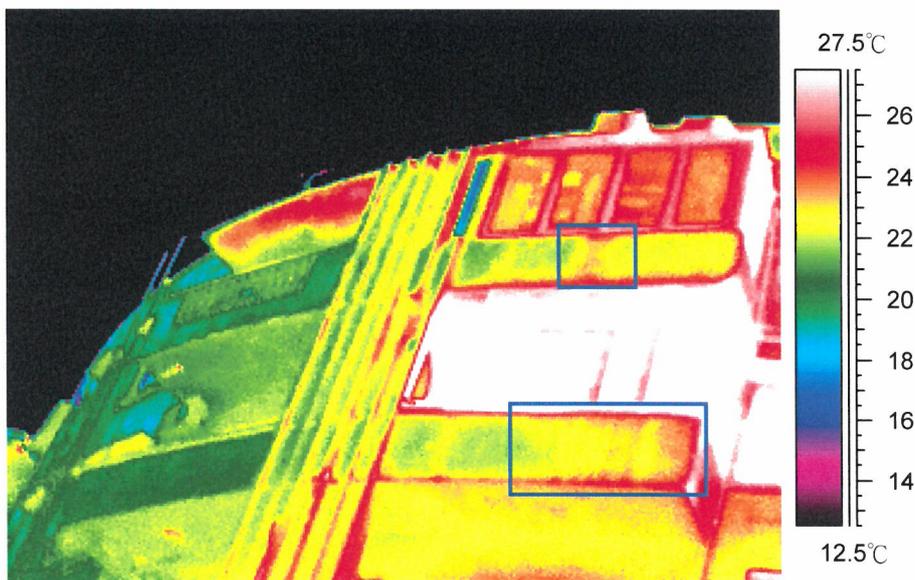
Survey Results 探測結果:

Areas with unusual temperature inside boxes in the infrared spectrum are locations of possible defects
 紅外線圖譜中，方格內溫度相對異常的部份是可能缺損的位置。

Classification 分類	Quantity 數量	Estimate Area 估計面積 (m ²)
I (General 一般)	1	1
II (Serious 嚴重)	-	-
III (Other Possible 其他可能)	-	-

Appendix B - Infrared Images and Photographic Records 附件乙 - 紅外線圖譜及相片

Image 圖譜: 16
 Location 位置: Stage 5 Grandview Mansion 偉景大廈5期
 Floor 樓層: 2-R/F



Survey Results 探測結果:

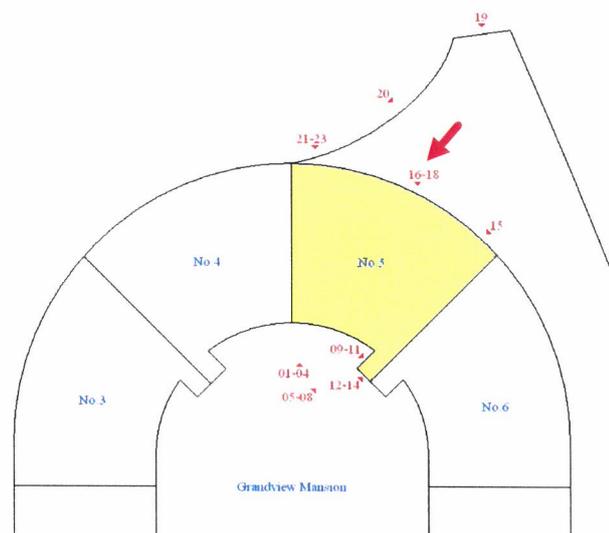
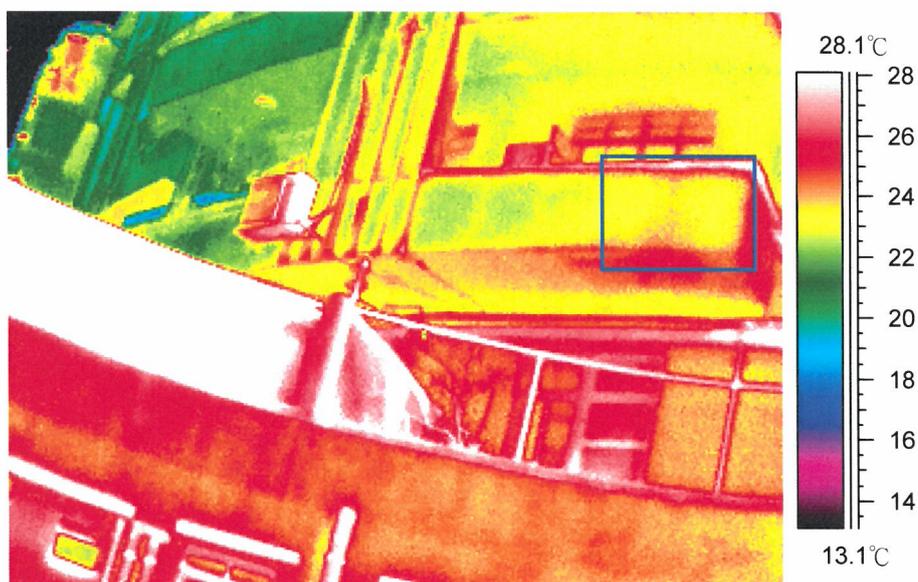
Areas with unusual temperature inside boxes in the infrared spectrum are locations of possible defects

紅外線圖譜中，方格內溫度相對異常的部份是可能缺損的位置。

Classification 分類	Quantity 數量	Estimate Area 估計面積 (m ²)
I (General 一般)	2	2
II (Serious 嚴重)	-	-
III (Other Possible 其他可能)	-	-

Appendix B - Infrared Images and Photographic Records 附件乙 - 紅外線圖譜及相片

Image 圖譜: 17
 Location 位置: Stage 5 Grandview Mansion 偉景大廈5期
 Floor 樓層: G-1/F



Survey Results 探測結果:

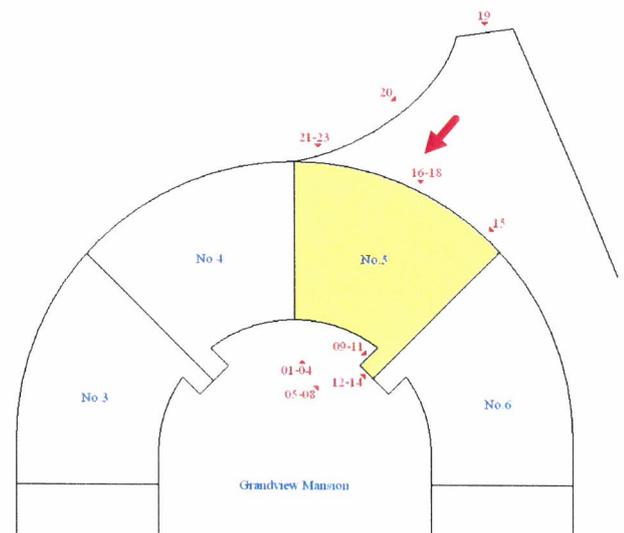
Areas with unusual temperature inside boxes in the infrared spectrum are locations of possible defects

紅外線圖譜中，方格內溫度相對異常的部份是可能缺損的位置。

Classification 分類	Quantity 數量	Estimate Area 估計面積 (m ²)
I (General 一般)	1	1
II (Serious 嚴重)	-	-
III (Other Possible 其他可能)	-	-

Appendix B - Infrared Images and Photographic Records 附件乙 - 紅外線圖譜及相片

Image 圖譜: 18
Location 位置: Stage 5 Grandview Mansion 偉景大廈5期
Floor 樓層: G/F



Survey Results 探測結果:

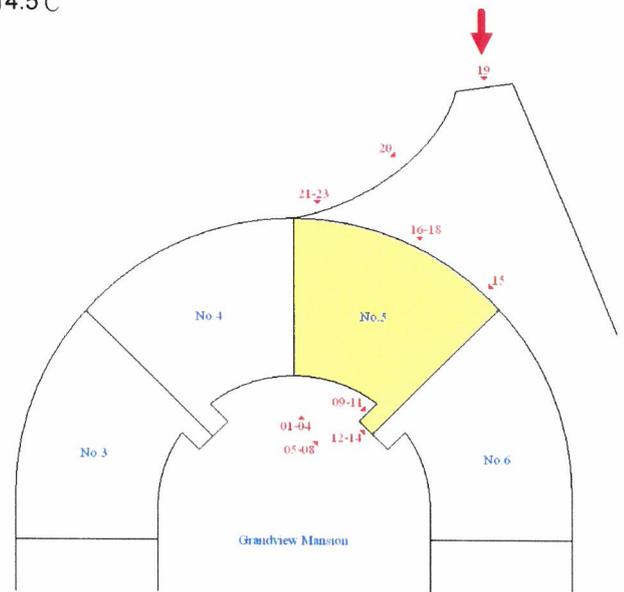
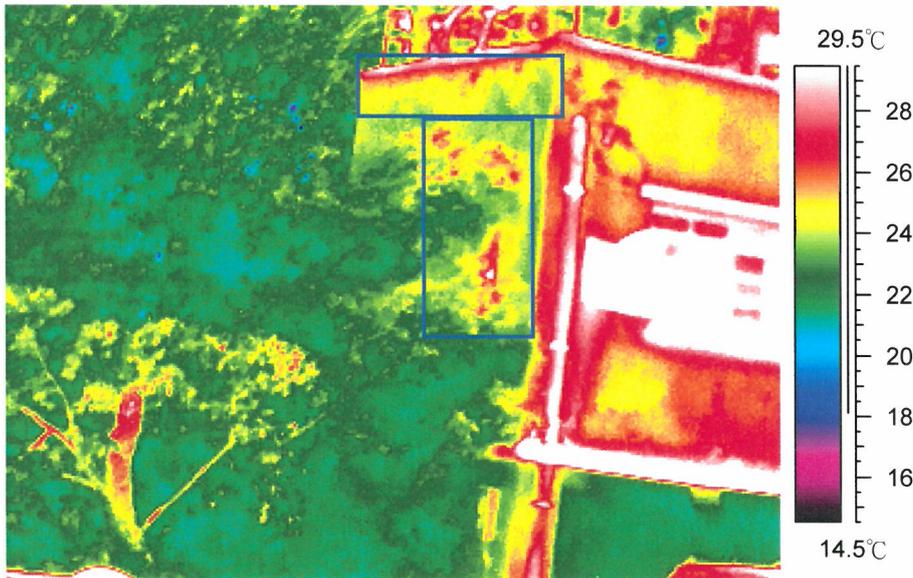
Areas with unusual temperature inside boxes in the infrared spectrum are locations of possible defects

紅外線圖譜中，方格內溫度相對異常的部份是可能缺損的位置。

Classification 分類	Quantity 數量	Estimate Area 估計面積 (m ²)
I (General 一般)	2	4
II (Serious 嚴重)	-	-
III (Other Possible 其他可能)	-	-

Appendix B - Infrared Images and Photographic Records 附件乙 - 紅外線圖譜及相片

Image 圖譜: 19
 Location 位置: Stage 5 Grandview Mansion 偉景大廈5期
 Floor 樓層: G/F



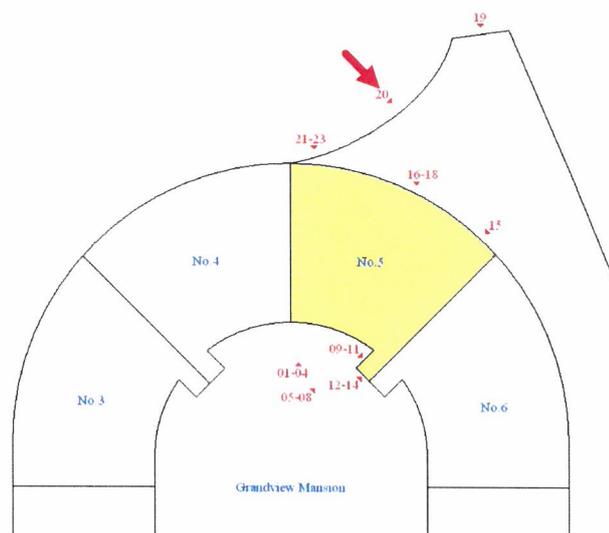
Survey Results 探測結果:

Areas with unusual temperature inside boxes in the infrared spectrum are locations of possible defects
 紅外線圖譜中，方格內溫度相對異常的部份是可能缺損的位置。

Classification 分類	Quantity 數量	Estimate Area 估計面積 (m ²)
I (General 一般)	2	4
II (Serious 嚴重)	-	-
III (Other Possible 其他可能)	-	-

Appendix B - Infrared Images and Photographic Records 附件乙 - 紅外線圖譜及相片

Image 圖譜: 20
 Location 位置: Stage 5 Grandview Mansion 偉景大廈5期
 Floor 樓層: G/F



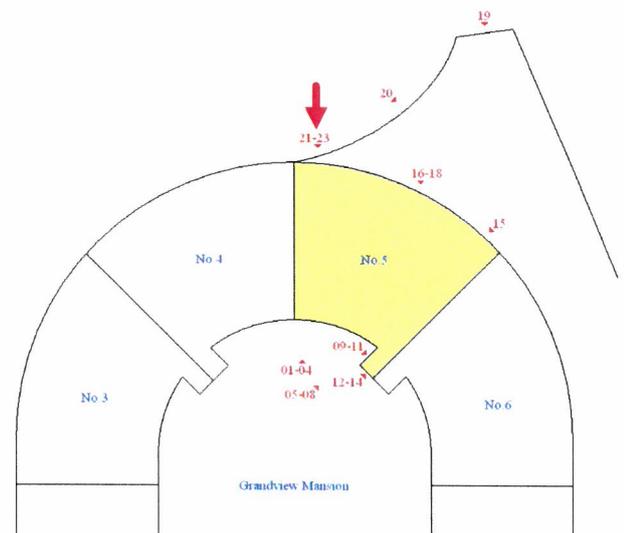
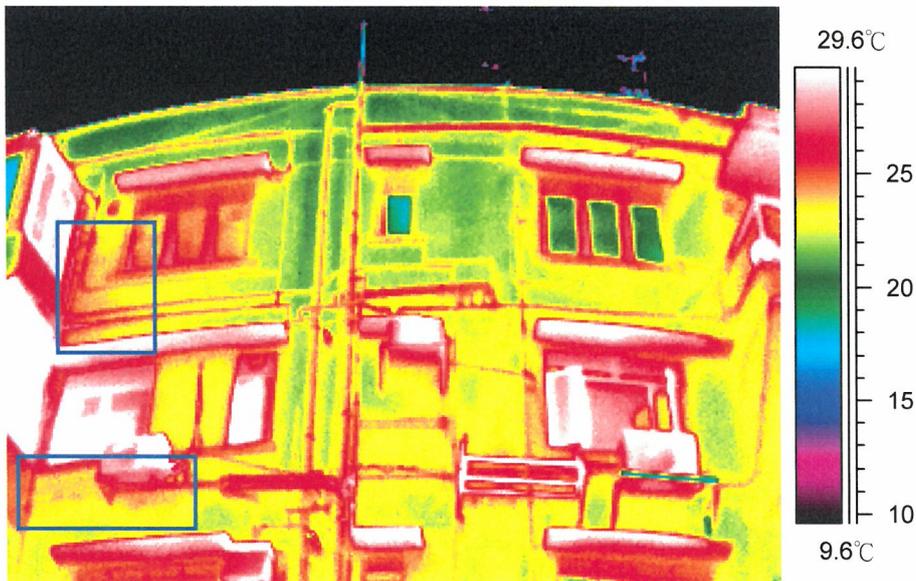
Survey Results 探測結果:

Areas with unusual temperature inside boxes in the infrared spectrum are locations of possible defects
 紅外線圖譜中，方格內溫度相對異常的部份是可能缺損的位置。

Classification 分類	Quantity 數量	Estimate Area 估計面積 (m ²)
I (General 一般)	1	11
II (Serious 嚴重)	-	-
III (Other Possible 其他可能)	-	-

Appendix B - Infrared Images and Photographic Records 附件乙 - 紅外線圖譜及相片

Image 圖譜: 21
Location 位置: Stage 5 Grandview Mansion 偉景大廈5期
Floor 樓層: 2-R/F



Survey Results 探測結果:

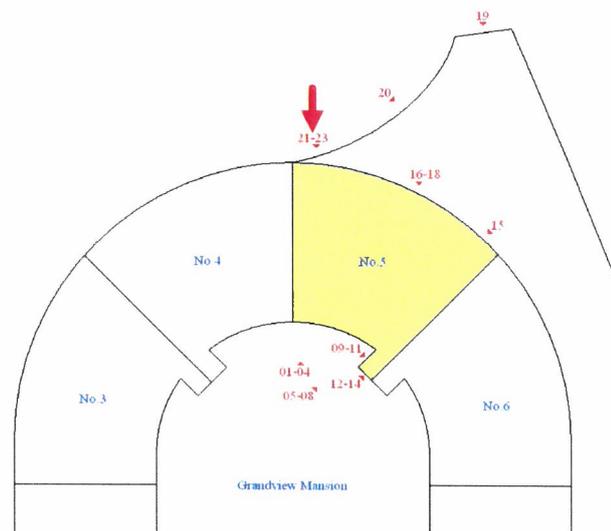
Areas with unusual temperature inside boxes in the infrared spectrum are locations of possible defects

紅外線圖譜中，方格內溫度相對異常的部份是可能缺損的位置。

Classification 分類	Quantity 數量	Estimate Area 估計面積 (m ²)
I (General 一般)	2	4
II (Serious 嚴重)	-	-
III (Other Possible 其他可能)	-	-

Appendix B - Infrared Images and Photographic Records 附件乙 - 紅外線圖譜及相片

Image 圖譜: 22
 Location 位置: Stage 5 Grandview Mansion 偉景大廈5期
 Floor 樓層: G-1/F



Survey Results 探測結果:

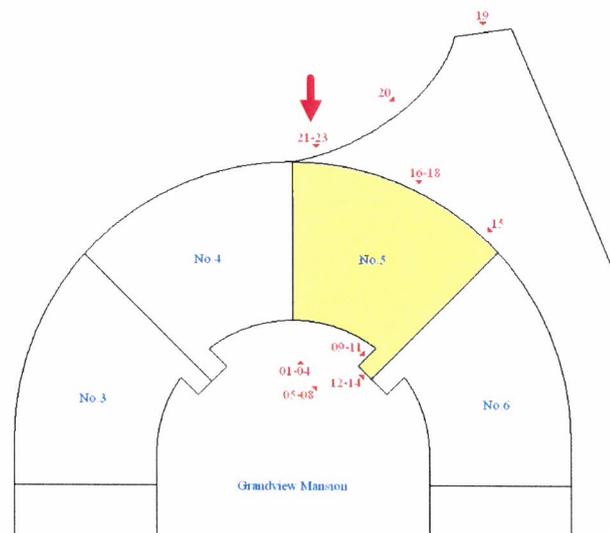
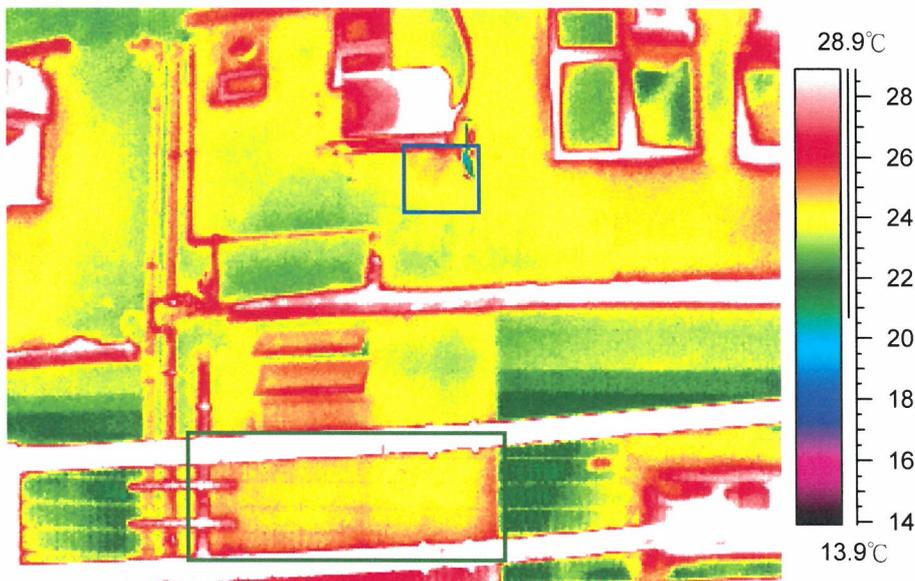
Areas with unusual temperature inside boxes in the infrared spectrum are locations of possible defects

紅外線圖譜中，方格內溫度相對異常的部份是可能缺損的位置。

Classification 分類	Quantity 數量	Estimate Area 估計面積 (m ²)
I (General 一般)	1	1
II (Serious 嚴重)	-	-
III (Other Possible 其他可能)	1	1

Appendix B - Infrared Images and Photographic Records 附件乙 - 紅外線圖譜及相片

Image 圖譜: 23
 Location 位置: Stage 5 Grandview Mansion 偉景大廈5期
 Floor 樓層: G/F



Survey Results 探測結果:

Areas with unusual temperature inside boxes in the infrared spectrum are locations of possible defects
 紅外線圖譜中，方格內溫度相對異常的部份是可能缺損的位置。

Classification 分類	Quantity 數量	Estimate Area 估計面積 (m ²)
I (General 一般)	1	1
II (Serious 嚴重)	-	-
III (Other Possible 其他可能)	1	2

紅外線外牆探測報告 Infrared Survey Test Report on External Façade

香港大坑宏豐臺1號
偉景大廈6期
Stage 6 Grandview Mansions
1 Wang Fung Terrace, Tai Hang, Hong Kong

Survey Element 探測位置	External wall 外牆 (Before Renovation 維修前)
Our Job No. 工程項目編號	E895-5713
Our Order No. 工程指令編號	21022601
Date of Survey 探測日期	2021-03-25
Report No. 報告編號	IR2103617_Stage 6
Date of Report 報告日期	2021-03-25
Tested By 檢測人員	Michael C. H. Leung (Level I Thermographer)

Customer 客戶:

Esprit Falon Construction Consultant Limited
思捷富勤建築顧問有限公司
Room B1, 1/F, Hong Kong Manufacturing Building
128 Wai Yip Street
Kwun Tong, Hong Kong
九龍觀塘偉業街128號
香港企業大廈1樓B1室

Survey and Report prepared by 檢測及報告機構:

Prima Technical Services Limited
卓越技術服務有限公司
Unit 16-A3, 1/F, Block A, Focal Industrial Centre
21 Man Lok Street
Hung Hom, Kowloon
九龍紅磡民樂街21號
富高工業中心A座1樓16室A3

Index目錄

1. Introduction引言	P.3
2. Equipment儀器	P.3
3. Basic Principle of Infrared Survey紅外線探測基本原理	P.3
4. Survey Method探測方法	P.4
5. Survey Results探測結果	P.4
6. Summary探測總結	P.6
Appendix A附件甲 – Infrared Test Location探測位置圖	P.7
Appendix B附件乙 – Infrared Images & Photographic Records紅外線圖譜及照片	P.8

1. Introduction 引言

Prima Technical Services Limited was appointed by Esprit Falon Construction Consultant Limited to carry out Infrared Survey at the external wall of the Stage 6 Grandview Mansions, 1 Wang Fung Terrace, Tai Hang, Hong Kong. Objective of the survey is to identify location of possible defects on the external wall before renovation as instructed by the customer. Survey was carried out on 25 March 2021 at 3:00 p.m.

思捷富勤建築顧問有限公司委託卓越技術服務有限公司於香港大坑宏豐臺1號偉景大廈6期進行紅外線探測，是次探測目的是，根據客戶的指示，於維修前，評估該建築物外牆當時的情況，找出可能是缺損的位置。探測於二零二一年三月二十五日下午三時開始進行。

2. Equipment 儀器

The survey was carried out using Infrared Camera of Flir, Model T330.

是次探測使用Flir型號T330的紅外線探測儀。

3. Basic Principle of Infrared Survey 紅外線探測基本原理

Every object that is above absolute zero (-273°C) emits Infrared energy. It is because the molecules and atoms in objects above absolute zero are in rotation and vibration. While they are in rotation and vibration, they emit infrared energy. The higher the temperature of the object the more infrared energy it emits. With the thermal imaging device, the radiation is acquired and presented as visible infrared spectrum. We can therefore analyze the infrared spectrum for the temperature variation over a surface. It is noted that the relatively small objects, such as window fins on the external wall, etc., the shady locations, such as lightwell etc., and infrared images taken at rather sharp angles to the external wall are not favourable to the infrared survey on the building façades.

Façade facing the same direction should normally have the same surface temperature. If there are areas with significant temperature variation, it indicates that there are probably anomalies inside the wall, such as debonding of tiles, existence of cracks or cavity inside concrete, water trapped inside the wall, etc. Further attention is recommended.

所有物質的組成分子或原子轉動或震動時都會放出紅外線能量，能量多寡取決於物質的溫度，溫度越高則發出的紅外線越強。藉紅外線探測儀器，我們可以量度物質發放出來的能量並製成圖譜，經分析後可得知物體表面的溫度。若果受測物的特徵相對整個受測面太細，例如窗楣等、陽光不能到達的位置，如光井等及太窄的拍攝位置角度均會影響其測試結果的準確性。

正常情況下，坐向一樣的外牆牆身溫度應該一樣，如果其中有部份範圍出現不平均的溫度，顯示該處牆身內可能出現不正常的地方，可以是階磚和牆身分離、石屎內層出現空隙或裂痕、牆身內有積水等。均需要進一步跟進。

4. Survey Method 探測方法

Survey was carried out on 25 March 2021 at 3:00 p.m. The weather was in general fine with the temperature of approximately 23°C and the relative humidity of approximately 69% during the survey. 10 infrared images had been acquired in the survey at the external wall of the Stage 6 Grandview Mansions, 1 Wang Fung Terrace, Tai Hang, Hong Kong. Please refer to Appendix A and B for the individual result and the location of the infrared images obtained.

香港大坑宏豐臺1號偉景大廈6期的外牆探測於二零二一年三月二十五日下午三時開始進行，期間天氣大致晴朗，當時氣溫約為攝氏23度，相對濕度約為69%。是次共攝取了10幅紅外線圖譜，個別探測結果及探測位置請參閱附件甲及乙。

5. Survey Results 探測結果

Infrared survey results indicate that the areas/locations with abnormal temperature are identified and highlighted. The estimated defect and survey area are based on the results. The detailed survey results with the infrared image and corresponding photograph are attached at Appendix B and C.

Classification and Recommendation on Different Types of Possible Defects

- I. General defect (area with temperature variation)
Location of minor defect is recommended to carry out general repair as listed in maintenance scheme or perform regularly checking
- II. Serious defect (area with significant temperature variation)
Location of serious defect is recommended to repair it as soon as possible, even immediate repair.
- III. Other possible defect (unusual area with temperature variation)
Stain, ambient effect (freezer room or machine room, etc.), unidentified heat / cold source or other possible defects could cause significant temperature variation in this location. Further investigation or handling it as Type I Defect is recommended

在紅外線探測結果中，外牆溫度有異的地方，會以不同顏色方格顯示，缺損面積和探測面積是從紅外線結果估計出來，請參閱附件乙和丙的詳細探測結果。

可能缺損位置的分類與建議

- I. 一般性的缺損(一般存在溫度差異的位置) - 這些缺損位置可以在定期維修中修復或進行定期監察
- II. 嚴重性的缺損(存在相對溫度差異較大的位置) - 這些缺損位置應該盡快或立刻進行維修
- III. 其他缺損可能(非一般存在溫度差異的位置) - 這些缺損位置可能是污積、環境因素(如雪房或機房的存在)、其他溫差來源或缺損位置，建議作進一步勘察或當以一般性的缺損處理

The defects and findings are enlisted as follows:

以下是探測結果及缺損數據:

Image 圖譜	Elevation 面向	Floor 樓層	No. of Defect 缺損數量	Defect Area (m ²) 缺損面積	Defect Type 缺損分類
01	West 西面	3-R/F	1	3	I
02	West 西面	1-2/F	---	---	---
03	West 西面	G-1/F	1	1	III
04	West 西面	3-R/F	2	3	I
05	West 西面	1-2/F	2	2	I
06	West 西面	G/F	1	1	III
07	West 西面	3-R/F	2	4	I
08	West 西面	2/F	1	2	I
			1	2	III
09	West 西面	1/F	2	2	I
10	West 西面	G/F	---	---	---

Remarks:

1. All findings reported in this report are estimated on the basis of the infrared images taken during the survey.

註釋:

1. 報告中的數據是基於是次之紅外線結果估計及推算出來。

6. Summary 探測總結

The infrared images obtained at the external wall of the Stage 6 Grandview Mansions, 1 Wang Fung Terrace, Tai Hang, Hong Kong indicate that there were 13 locations with abnormal temperature. These locations could probably be anomalies inside the wall, such as debonding, existence of cracks or cavity inside concrete or water trapped inside the wall, etc. The possible defective areas could be potential problems that require further attention. The total amount of the problem area was approximately 20 m². Please refer to the following summary in detail.

紅外線探測於香港大坑宏豐臺1號偉景大廈6期的外牆共找到13處溫度有異的地方，可能是缺損位置，缺損可以是牆身間之分離、外牆內出現空隙、裂痕或有積水等，建議進一步跟進，總問題位置面積約20平方米。詳細的結果總結現列於下方及可能缺損位置顯示於附件甲。

Elevation 面向	Classification of Defect 缺損分類			Total approx. defective area 總缺損面積約
	I	II	III	
West 西面	10 patches/處 (16 m ²)	---	3 patches/處 (4 m ²)	20 m ²

Please refer to Appendix A for the possible defect locations.

可能缺損位置顯示於附件甲。



沈少雄 William Shum

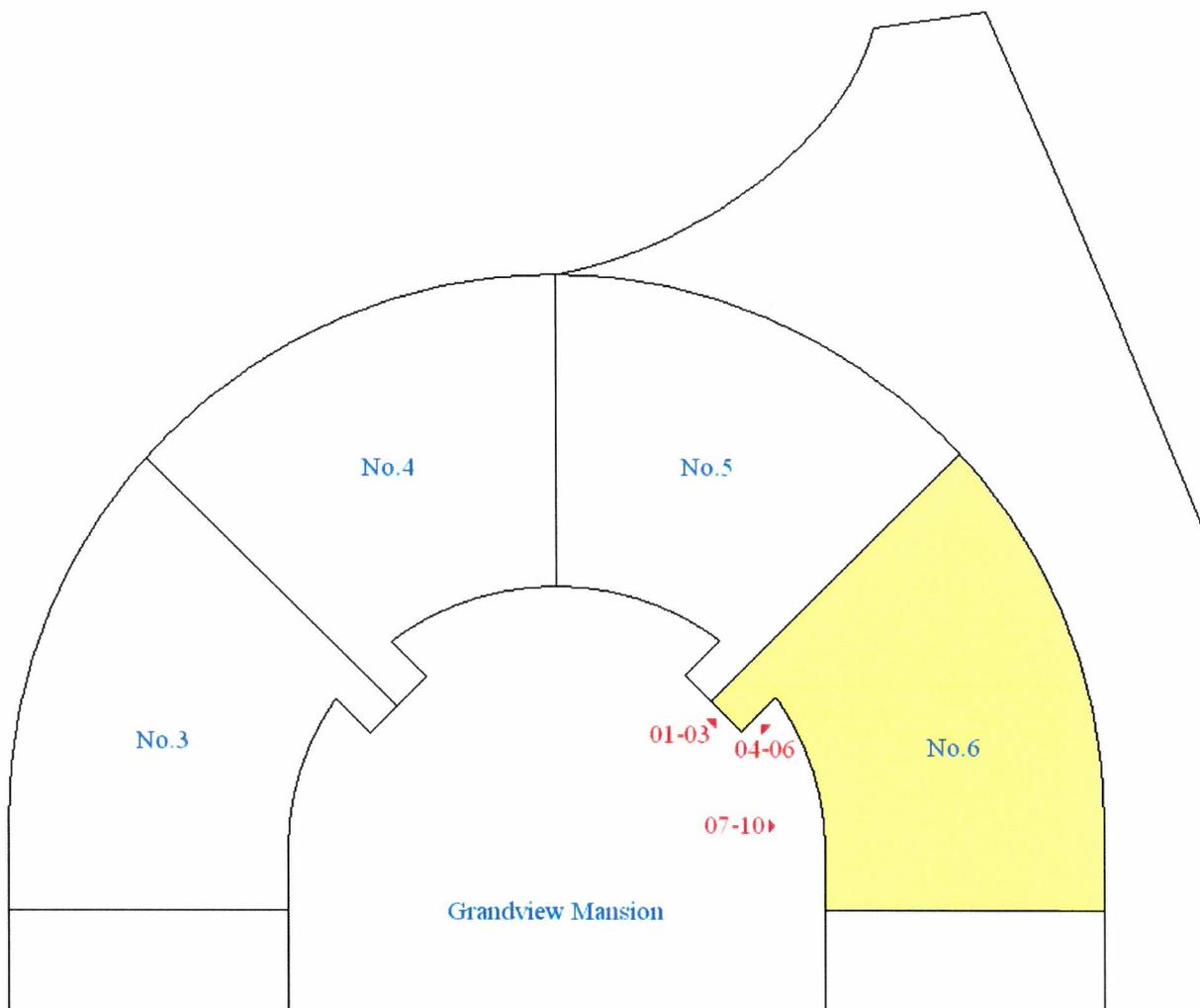
Level II Thermographer

卓越技術服務有限公司

Prima Technical Services Limited

免責聲明：卓越技術服務有限公司載於本報告的內容，只作說明用途。對任何因使用或不當使用而引致或所涉及的損失、毀壞或損害(包括但不限於相應而生的損失、毀壞或損害)，本公司概不承擔任何義務、責任或法律責任。Disclaimer: This report provided by Prima Technical Services Limited ("the Company") is for an indicative purpose only. The Company will not have or accept any liability, obligation or responsibility whatsoever for any loss, destruction or damage (including without limitation consequential loss, destruction or damage) however arising from or in respect of any use or misuse of or reliance on the information delivered.

Appendix A – Infrared Test Location
附件甲-紅外線探測位置



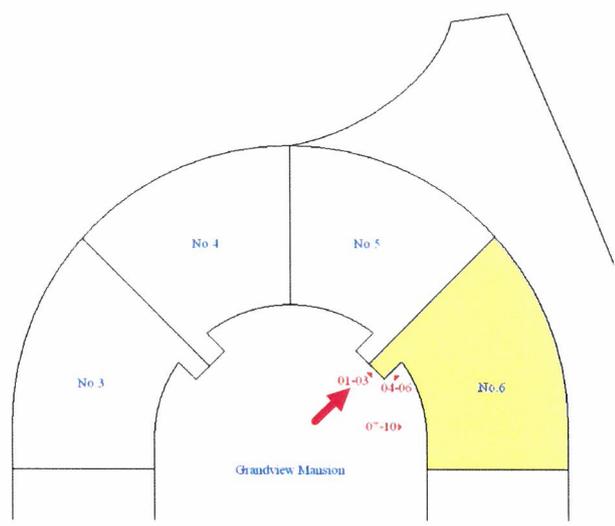
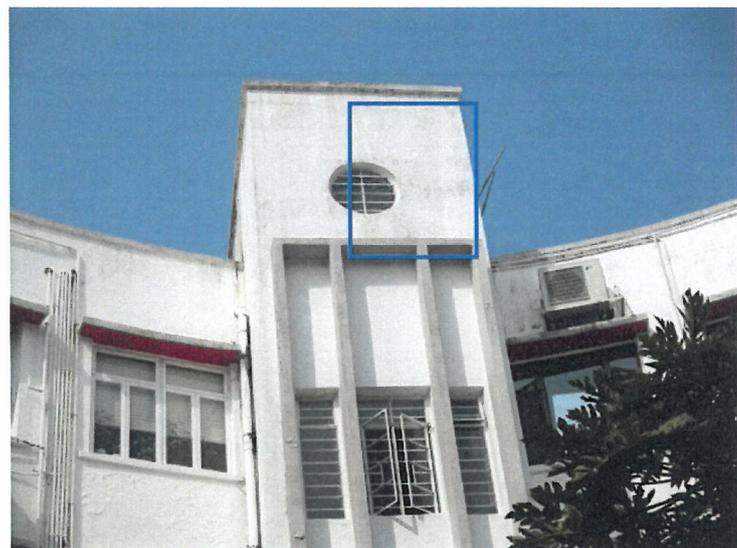
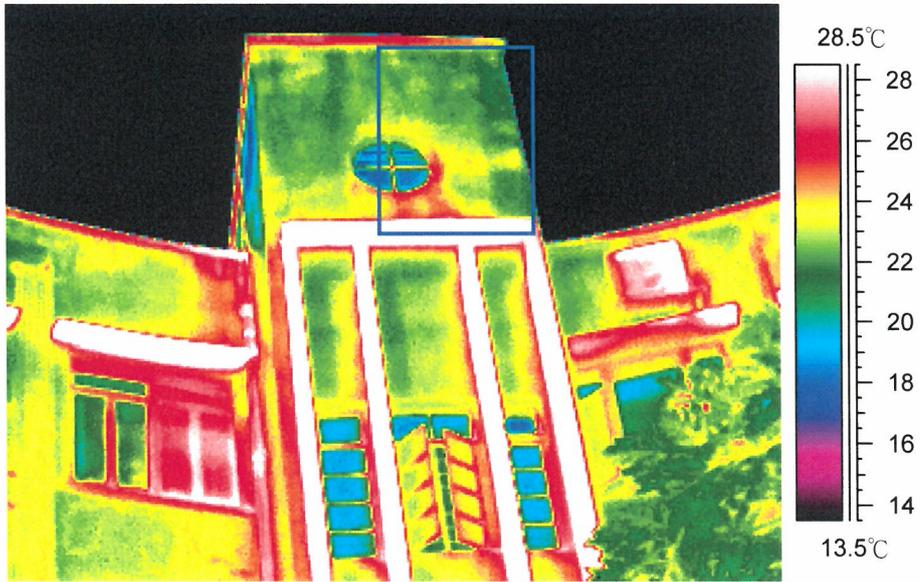
01-10 – Test locations at the external wall
是次於外牆上的探測位置

That drawing is not to scale.
此圖不按比例。

香港大坑宏豐臺1號偉景大廈6期平面圖

Appendix B - Infrared Images and Photographic Records 附件乙 - 紅外線圖譜及相片

Image 圖譜: 01
 Location 位置: Stage 6 Grandview Mansion 偉景大廈6期
 Floor 樓層: 3-R/F

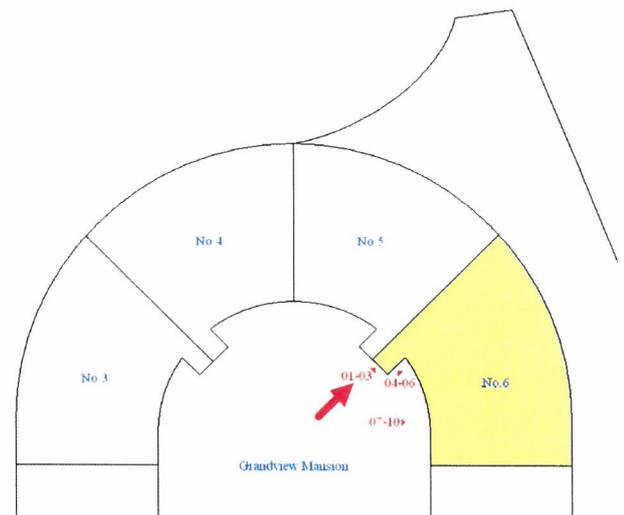
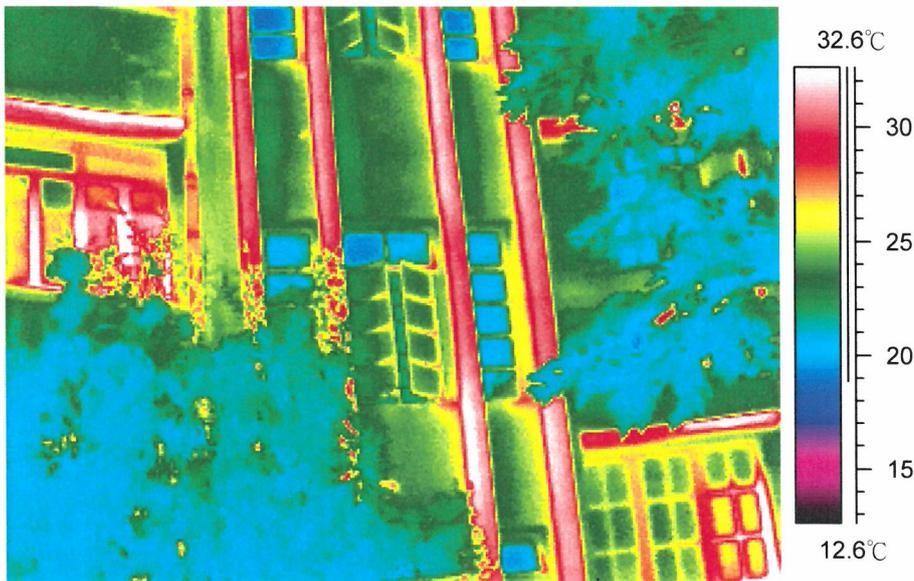


Survey Results 探測結果:
 Areas with unusual temperature inside boxes in the infrared spectrum are locations of possible defects
 紅外線圖譜中，方格內溫度相對異常的部份是可能缺損的位置。

Classification 分類	Quantity 數量	Estimate Area 估計面積 (m ²)
I (General 一般)	1	3
II (Serious 嚴重)	-	-
III (Other Possible 其他可能)	-	-

Appendix B - Infrared Images and Photographic Records 附件乙 - 紅外線圖譜及相片

Image 圖譜: 02
 Location 位置: Stage 6 Grandview Mansion 偉景大廈6期
 Floor 樓層: 1-2/F



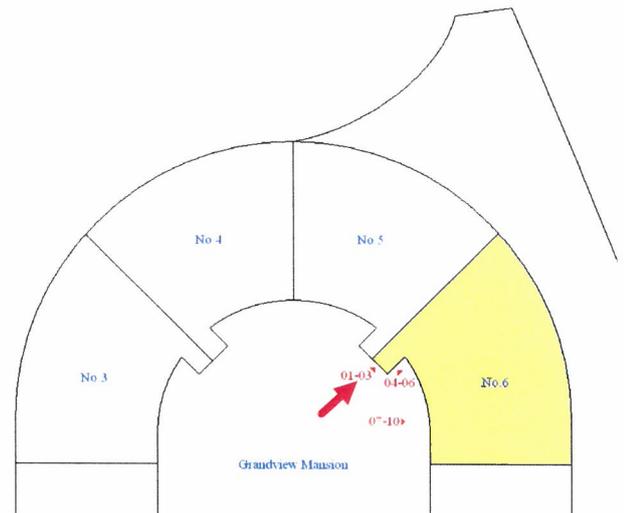
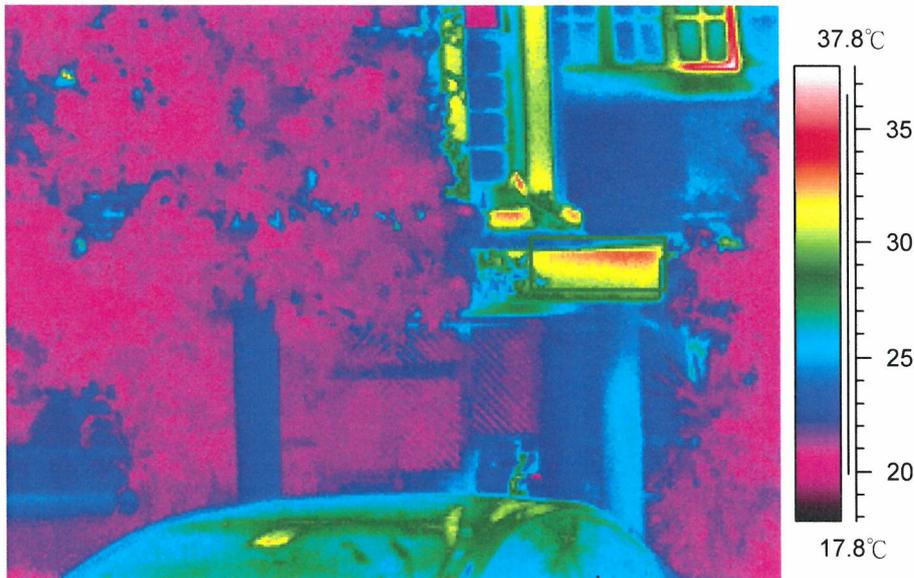
Survey Results 探測結果:

Areas with unusual temperature inside boxes in the infrared spectrum are locations of possible defects
 紅外線圖譜中，方格內溫度相對異常的部份是可能缺損的位置。

Classification 分類	Quantity 數量	Estimate Area 估計面積 (m ²)
I (General 一般)	-	-
II (Serious 嚴重)	-	-
III (Other Possible 其他可能)	-	-

Appendix B - Infrared Images and Photographic Records 附件乙 - 紅外線圖譜及相片

Image 圖譜: 03
 Location 位置: Stage 6 Grandview Mansion 偉景大廈6期
 Floor 樓層: G-1/F



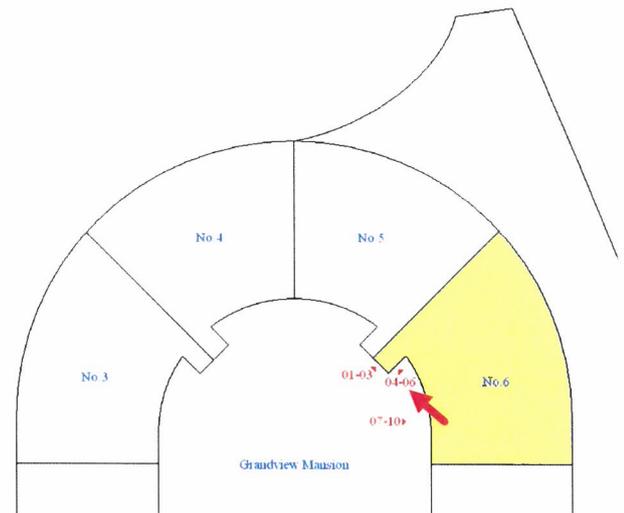
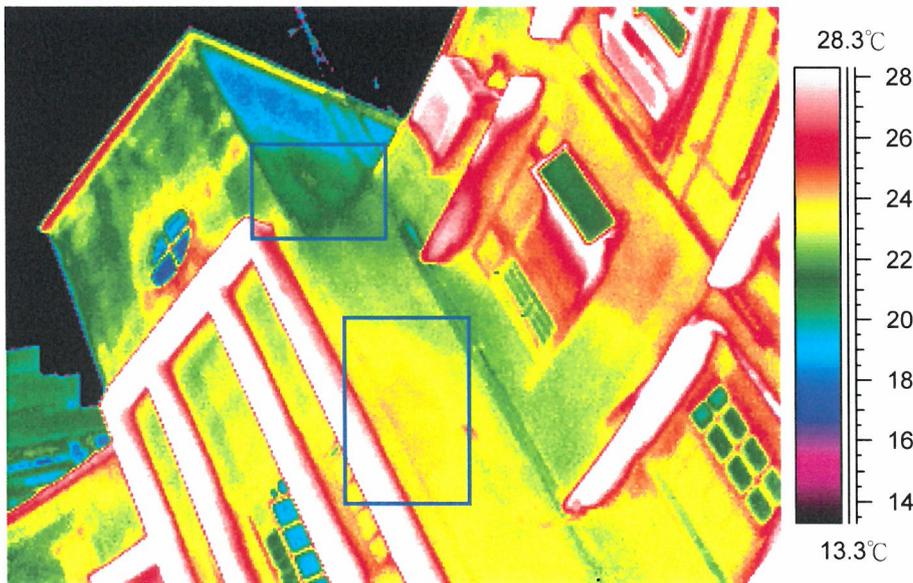
Survey Results 探測結果:

Areas with unusual temperature inside boxes in the infrared spectrum are locations of possible defects
 紅外線圖譜中，方格內溫度相對異常的部份是可能缺損的位置。

Classification 分類	Quantity 數量	Estimate Area 估計面積 (m ²)
I (General 一般)	-	-
II (Serious 嚴重)	-	-
III (Other Possible 其他可能)	1	1

Appendix B - Infrared Images and Photographic Records 附件乙 - 紅外線圖譜及相片

Image 圖譜: 04
 Location 位置: Stage 6 Grandview Mansion 偉景大廈6期
 Floor 樓層: 3-R/F



Survey Results 探測結果:

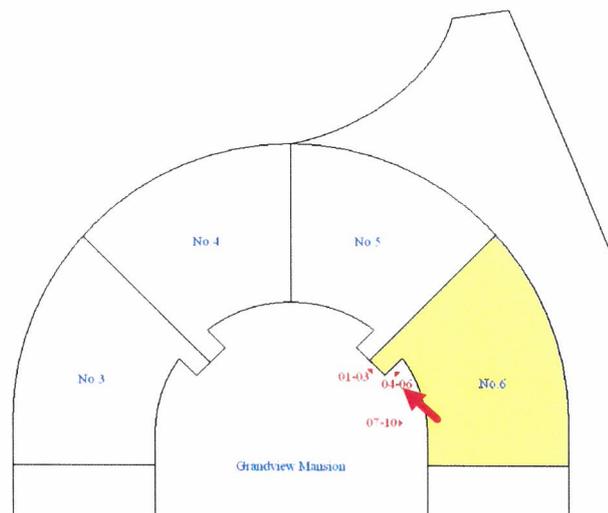
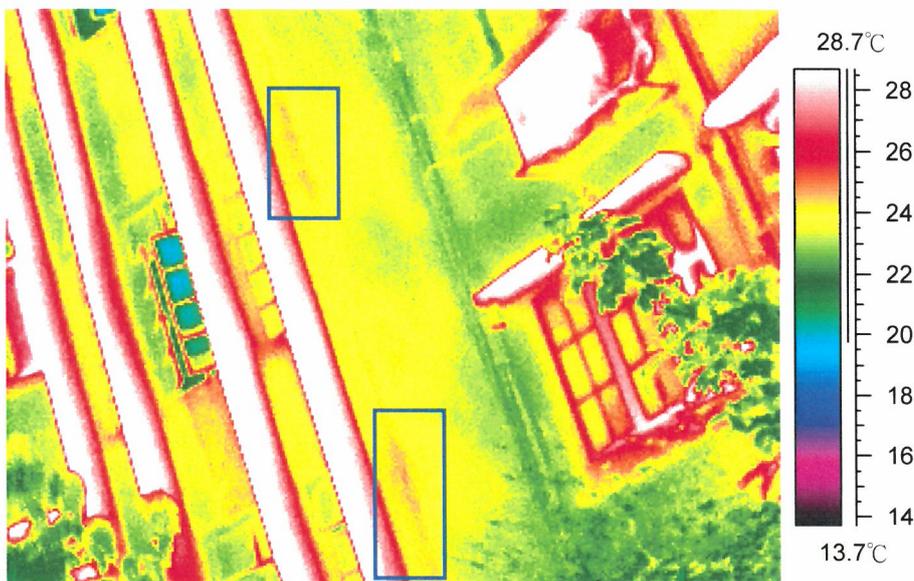
Areas with unusual temperature inside boxes in the infrared spectrum are locations of possible defects

紅外線圖譜中，方格內溫度相對異常的部份是可能缺損的位置。

Classification 分類	Quantity 數量	Estimate Area 估計面積 (m ²)
I (General 一般)	2	3
II (Serious 嚴重)	-	-
III (Other Possible 其他可能)	-	-

Appendix B - Infrared Images and Photographic Records 附件乙 - 紅外線圖譜及相片

Image 圖譜: 05
 Location 位置: Stage 6 Grandview Mansion 偉景大廈6期
 Floor 樓層: 1-2/F



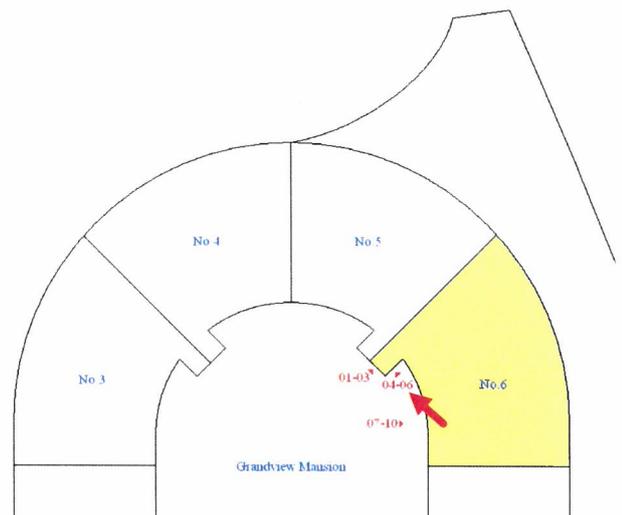
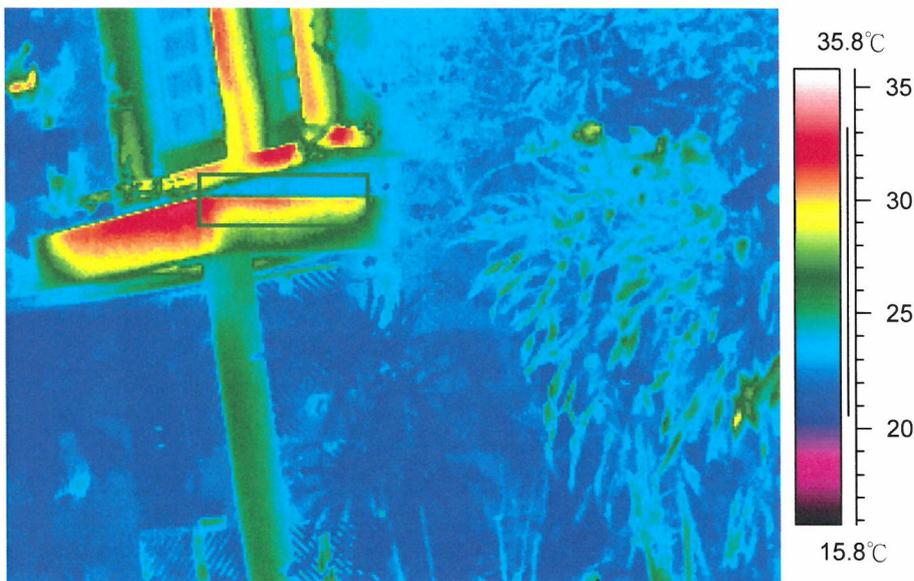
Survey Results 探測結果:

Areas with unusual temperature inside boxes in the infrared spectrum are locations of possible defects
 紅外線圖譜中，方格內溫度相對異常的部份是可能缺損的位置。

Classification 分類	Quantity 數量	Estimate Area 估計面積 (m ²)
I (General 一般)	2	2
II (Serious 嚴重)	-	-
III (Other Possible 其他可能)	-	-

Appendix B - Infrared Images and Photographic Records 附件乙 - 紅外線圖譜及相片

Image 圖譜: 06
 Location 位置: Stage 6 Grandview Mansion 偉景大廈6期
 Floor 樓層: G/F



Survey Results 探測結果:

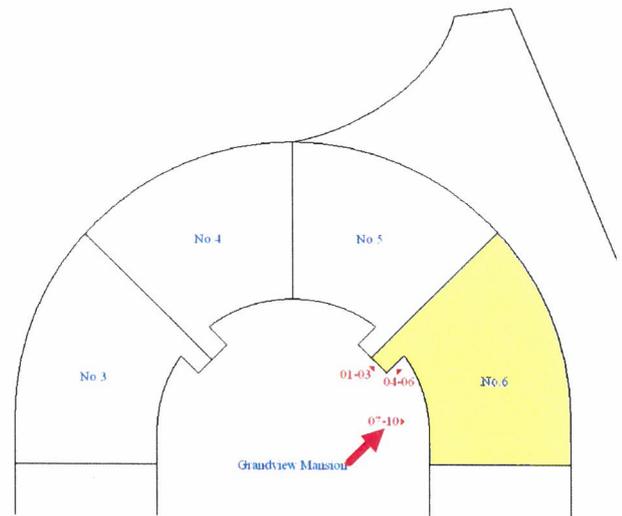
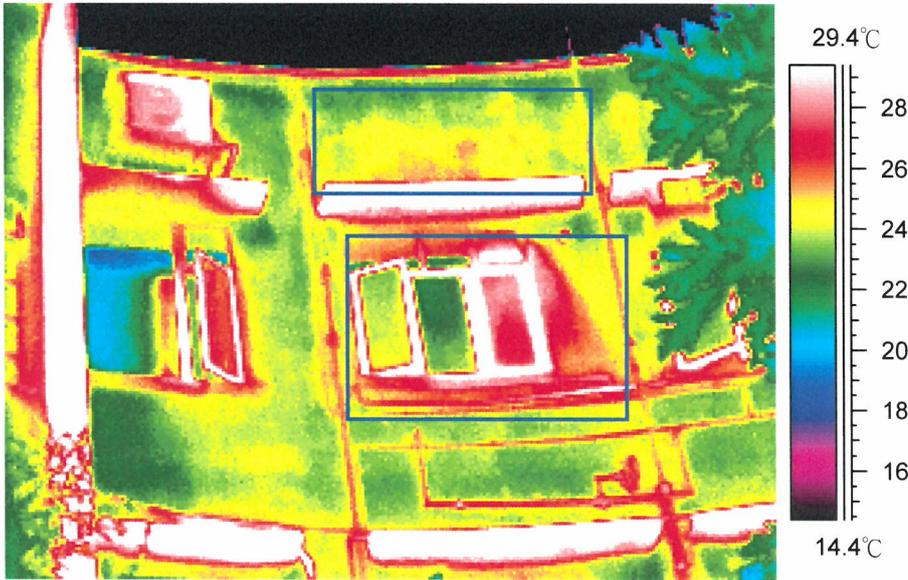
Areas with unusual temperature inside boxes in the infrared spectrum are locations of possible defects

紅外線圖譜中，方格內溫度相對異常的部份是可能缺損的位置。

Classification 分類	Quantity 數量	Estimate Area 估計面積 (m ²)
I (General 一般)	-	-
II (Serious 嚴重)	-	-
III (Other Possible 其他可能)	1	1

Appendix B - Infrared Images and Photographic Records 附件乙 - 紅外線圖譜及相片

Image 圖譜: 07
 Location 位置: Stage 6 Grandview Mansion 偉景大廈6期
 Floor 樓層: 3-R/F



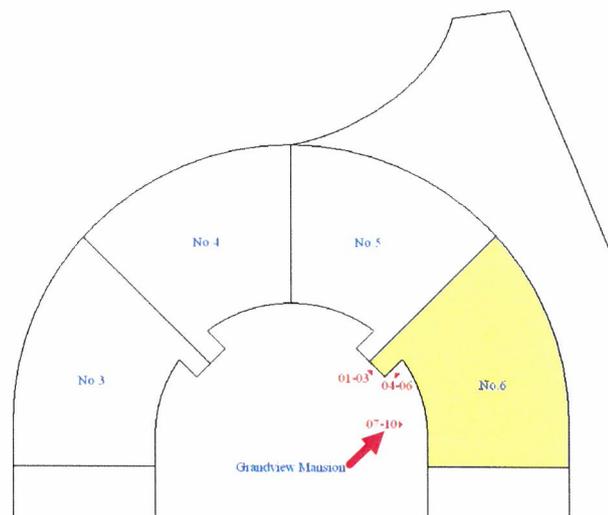
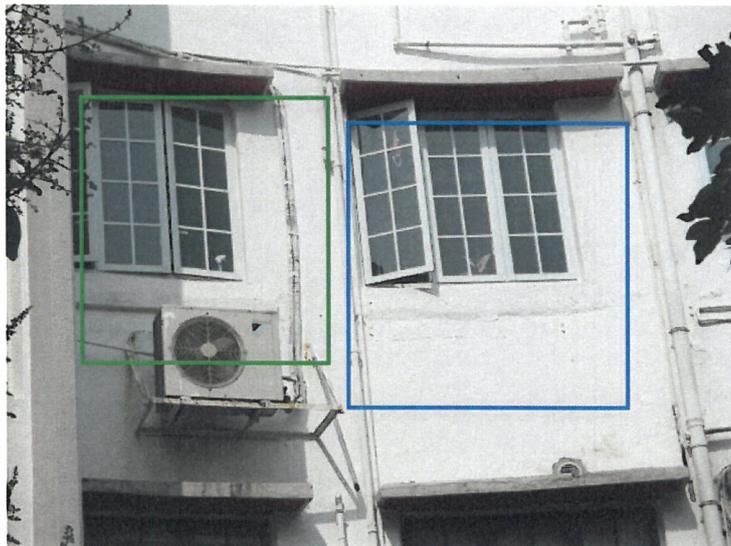
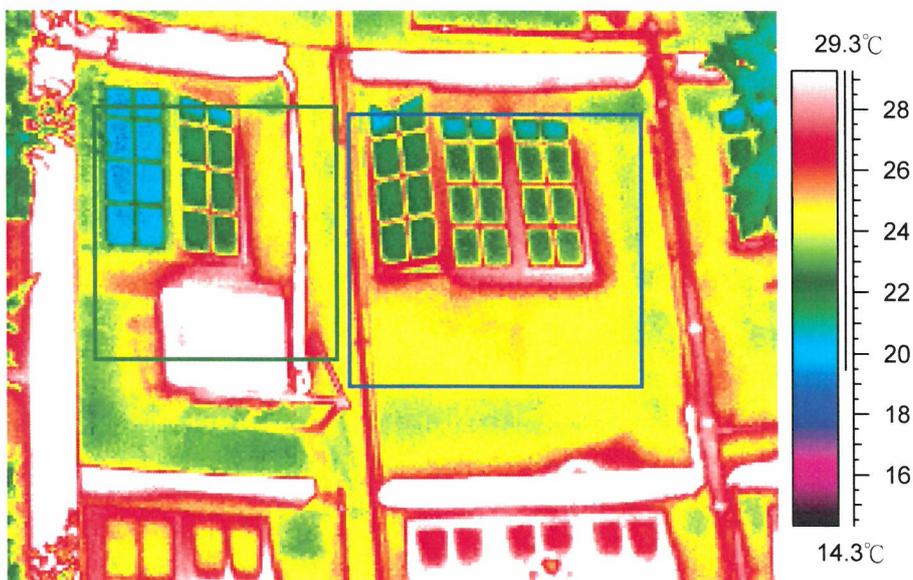
Survey Results 探測結果:

Areas with unusual temperature inside boxes in the infrared spectrum are locations of possible defects
 紅外線圖譜中，方格內溫度相對異常的部份是可能缺損的位置。

Classification 分類	Quantity 數量	Estimate Area 估計面積 (m ²)
I (General 一般)	2	4
II (Serious 嚴重)	-	-
III (Other Possible 其他可能)	-	-

Appendix B - Infrared Images and Photographic Records 附件乙 - 紅外線圖譜及相片

Image 圖譜: 08
Location 位置: Stage 6 Grandview Mansion 偉景大廈6期
Floor 樓層: 2/F



Survey Results 探測結果:

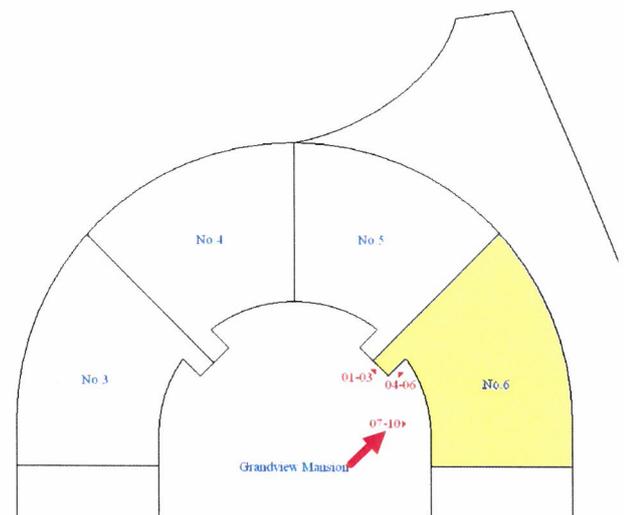
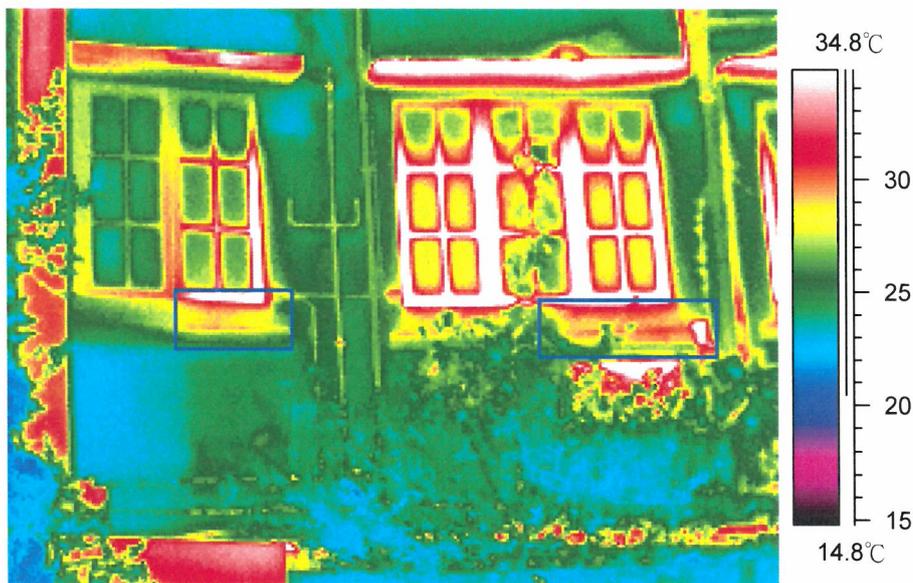
Areas with unusual temperature inside boxes in the infrared spectrum are locations of possible defects

紅外線圖譜中，方格內溫度相對異常的部份是可能缺損的位置。

Classification 分類	Quantity 數量	Estimate Area 估計面積 (m ²)
I (General 一般)	1	2
II (Serious 嚴重)	-	-
III (Other Possible 其他可能)	1	2

Appendix B - Infrared Images and Photographic Records 附件乙 - 紅外線圖譜及相片

Image 圖譜: 09
 Location 位置: Stage 6 Grandview Mansion 偉景大廈6期
 Floor 樓層: 1/F



Survey Results 探測結果:

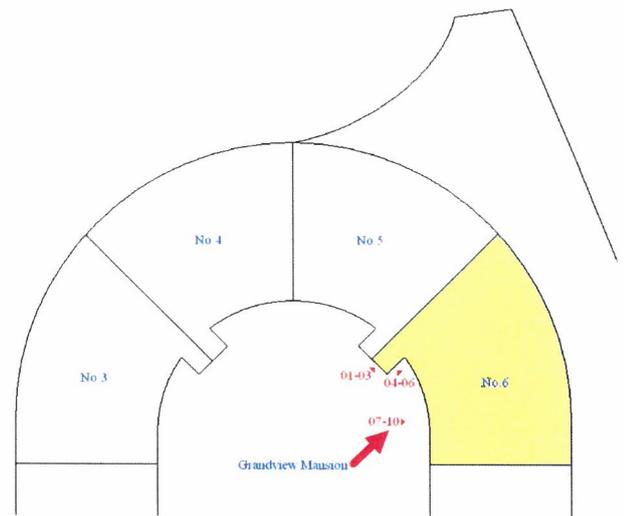
Areas with unusual temperature inside boxes in the infrared spectrum are locations of possible defects

紅外線圖譜中，方格內溫度相對異常的部份是可能缺損的位置。

Classification 分類	Quantity 數量	Estimate Area 估計面積 (m ²)
I (General 一般)	2	2
II (Serious 嚴重)	-	-
III (Other Possible 其他可能)	-	-

Appendix B - Infrared Images and Photographic Records 附件乙 - 紅外線圖譜及相片

Image 圖譜: 10
 Location 位置: Stage 6 Grandview Mansion 偉景大廈6期
 Floor 樓層: G/F



Survey Results 探測結果:

Areas with unusual temperature inside boxes in the infrared spectrum are locations of possible defects
 紅外線圖譜中，方格內溫度相對異常的部份是可能缺損的位置。

Classification 分類	Quantity 數量	Estimate Area 估計面積 (m ²)
I (General 一般)	-	-
II (Serious 嚴重)	-	-
III (Other Possible 其他可能)	-	-