

# 適時維修 安枕無憂



香港測量師學會

# ▶ 序言

樓宇就像人類身體一樣，隨著年齡老化，在多方面都會出現問題，危及住客及市民的安全，所以業主或業主立案法團有責任確保其物業適時獲得維修。當樓宇出現問題時，需聘請專業人士作出適當的診斷，以確保樓宇得到妥善維修及保養。

## ▶ 樓宇一般的毛病

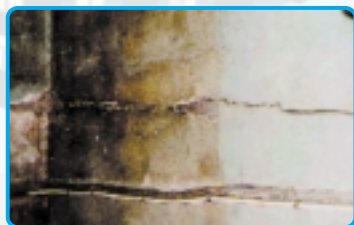
### ▶▶ 一般常見樓宇構件的毛病：

- 石屎爆裂及剝落
- 外牆滲水
- 牆身批盪及紙皮石破裂及隆起，以致剝落
- 天台及地台漏水
- 違法改建/加建
- 油漆剝落
- 防火門未符標準或損壞



### ▶▶ 一般常見樓宇設施的毛病：

- 電線受損、短路、發熱引致火警
- 食水供應中斷及變黃
- 去水淤塞，隔氣或喉管違法改動
- 消防設備損壞
- 電梯故障
- 異常噪音
- 空調系統保養欠佳導致空氣質素下降



## ► 樓宇出現毛病的成因

- (一) 原有設計上的忽略，建築物料質素欠佳，或選料錯誤
- (二) 建築施工上的錯誤或質素低劣，如石屎保護層厚度和密度不足，呈現「黃蜂竇」
- (三) 錯誤使用樓宇，如負荷過重，違法改建/加建
- (四) 環境因素造成，如天面防水層老化



## ► 樓宇醫生

要把以上的毛病解決，可聘用『建築測量師』(Building Surveyor)，他們像醫療服務的醫生一樣，為你提供「樓宇醫生」的服務，處理以下的工作：

- 細心勘察及診斷各種樓宇症狀
- 推斷毛病成因，研究可行的治療及根治方案
- 提供有效、符合經濟原則的各種解決方案
- 為居民提供監察服務，在「治療」過程中將居民所受的影響減到最低



## ▶ 樓宇安全檢驗

缺乏保養及維修的樓宇，便會出現上述的毛病，這些現象在逾20年樓齡的樓宇尤其顯著。所以政府現積極鼓勵自發性樓宇安全檢驗。

### ▶▶ 應採取的步驟

- 一、聘請建築專業人士，進行樓宇安全檢驗。
- 二、建築專業人士進行勘察及提交報告，並向屋宇署提交副本，以供審核。
- 三、就建議的修葺工程範圍，業主或業主立案法團可考慮是否向屋宇署申請樓宇安全貸款。
- 四、聘請註冊建築承建商進行所需修葺工程。
- 五、建築專業人士發出完工證明書。



## ▶ 業主受益

### ▶▶ 透過樓宇安全檢驗：

- 可保持樓宇的良好狀況，減少老化及日久失修的影響。
- 住客及公眾人士在樓宇和消防安全及衛生方面得到保證。
- 提高物業的出租及轉售價值，並因而在樓宇按揭及保險方面得到更多優惠。



# ▶ 樓宇工程招標程序

## ▶▶ 委任具建築專業資格人士

樓宇維修涉及多重步驟，具建築專業資格人士（如專業建築測量師）可為居民提供以下多項服務：



- 對樓宇進行全面性的勘察，科學性的評估
- 即時了解樓宇的安全程度，除去即時的危險及預早採取預防措施
- 制定維修工程建議書，讓居民全面掌握工程範圍
- 制定成本預算，讓居民可按項目的優先緩急，安排集資，以免開支失控
- 提供選擇建築承建商的意見
- 進行工程監督，確保工程質素及進度符合要求，避免浪費無謂開支
- 建立橋樑的作用，改善業主與承建商的聯繫，協調雙方的分歧
- 進行工程驗收，發出完工證明
- 保養期內監察遺漏及缺陷工程的執補





## ▶▶ 公正的招標制度

確定維修工程的項目後，便可制定標書、圖則和其他投標文件。必須就標書的內容諮詢業主立案法團後才進行招標，以免日後出現糾紛。

如維修工程所涉及的金額超過或可能超過十萬元或法團每年收支預算的兩成時，便須按建築物管理條例第20A條及第44條以招標形式進行有關工程。招標是一個公開且公平的方式，能確保取得物有所值的物料或服務，亦可以防止貪污。

在招標前，測量師或顧問應詳細訂出物料、工程或服務的具體需要。內容應包括物料的類型、工程項目、用料和標準、附帶條款（例如保險安排、折扣、竣工日期、保養期限等）。

在選擇承建商投標時，應以下列指引作為準則：

工程預算(港幣) 一萬元或以下	邀請承建商投標的最少數目 委員會自行決定
超過一萬元， 但不超過十萬元	三間
超過十萬元	五間

此外，在招標文件上，須列明遞交標書的資料，例如遞交地點、截標日期等，並須保存一份發出標書記錄，亦可要求投標者提供財政狀況及經驗等，以供參考。

為防止有人不當地處理標書和竊取有關資料，標書密封後須放進一個專為裝載標書而設的堅固箱子內，箱上須註明「投標箱」字樣。投標箱應雙重上鎖，並且放置在當眼但安全的地方，而鎖匙則由管理委員會主席、秘書或司庫中兩人分開保管。開標時，清楚將各投標者的標價列成一個總表，最少要有三位委員即時在投標文件上簽名確認。開標後，所有標書應妥為保存，以待管理委員會盡快作出決定。

標書可交由管理委員會決定是否予以接受。通常應接納最低價而符合所有要求的標書。法團有權接納其他標價的標書，但要將理由記錄。如投標價值超過二十萬元或法團每年收支預算四成半，則須交由法團大會決定。

### ▶▶ 挑選可靠的承建商

招標前，可先選擇合適的承建商，通常由測量師或顧問介紹，亦可由業主立案法團推薦。評選承建商應考慮以下幾方面：

- 過往有關同類工程的經驗及表現
- 公司行政架構是否完善
- 財政狀況是否完善
- 有效的地盤管理計劃
- 品質承諾
- 必須和業主立案法團成員無任何利益衝突，以免影響公正



開標後，測量師便需分析承建商在標書上填寫之報價，核對是否有錯漏及是否符合標書之要求，提交工程進度表，物料名稱，棚架和其他防禦措施的安排，以減少將來出現糾紛和超支的機會。

標書審核後，測量師必須要求投標的承建商以書面回覆有關的錯漏，然後才向業主立案法團匯報初步的投標結果。測量師可會同業主立案法團代表，約見各投標者，以便當面了解標書細節，測量師在會見後，可向法團正式匯報結果及所推薦的承建商。

### ▶▶ 維修保養的品質控制

在監察承建商方面，亦須制定一套嚴謹的評估準則，從用料、施工、人手編排、地盤監督、技術水平、工作進度及安全措施等評核承建商的表現，作為日後甄選承建商參考之用。

## ▶ 結論

定期檢查和維修保養有助延長樓宇壽命、保持其作為一項資產的價值，以及提早發現及處理潛在危機，以減低日後維修費用。適當的保養更可保障樓宇的安全及環境衛生以避免病毒或細菌傳播。

樓齡超過五年以上的樓宇，便應聘請專業建築測量師作詳細檢查及勘察，以決定是否有維修的需要。透過「樓宇醫生」的專業維修服務，樓宇的壽命將得以延長，不但業主得益，租客亦可享受一個更美麗、更衛生的居住或工作環境。

由於維修保養是保持物業價值最重要的一環，所以應採取積極主動的態度，訂定各項長遠的維修工程計劃，為將來更換老化的屋宇設施作好準備。任何維修及翻新工程，若能在毛病尚未嚴重惡化前進行，不但可盡量避免對住戶帶來突如其來的不便外，更可減少有關工程的費用及其對住戶之影響。

## 查詢

香港測量師學會

香港中環康樂廣場1號怡和大廈801室

電話：(852) 2526 3679

傳真：(852) 2868 4612

網址：<http://www.hkis.org.hk>

二零零三年六月（第一版）

二零零五年十一月（第二版）

建築測量組編製