



## 装修承办商参考名单指引

房屋署屋村管理处

2015年8月修订版

# 装修承办商参考名单指引

## 概论

房屋委员会（下称「房委会」）备存一份装修承办商参考名单（下称「参考名单」），在参考名单上登记的承办商，可获编配在新屋村进行装修工程。他们在参考名单的登记期间内，须遵守《装修承办商参考名单指引》（下称「本指引」）。

2 所有在参考名单上登记的装修承办商，倘符合第 7 段所载规定，亦获准为新建的居者有其屋计划屋苑（下称「居屋屋苑」）进行装修工程。

3 房委会可修订本指引及有关参考名单的行政准则，而无须咨询或事先通知任何装修承办商。

## 列入参考名单的资格准则

4. 房委会会不时通过名册管理资讯系统（下称「COMIS」），在指定的邀请期内，接受承办商申请列入参考名单。上载到 COMIS 的公开邀请广告亦会在报章刊登。列入名册的程序及资格准则会透过 COMIS 公布。至于 COMIS 的网址，亦会在刊登公开邀请的报章中公布。所有新申请人必须符合以下资格，方可列入名单：

- (a) 拥有银行现金存款及／或可运用的银行透支余额合共不少于港币 240 万元；
- (b) 具备至少五年装修工程经验；
- (c) 在过去三年，每年进行的装修工程总值不少于港币 320 万元；
- (d) 在过去三年至少承办一份价值不少于港币 64 万元的工程合约；以及
- (e) 拥有一间具合理规模的正式工场／商铺／办事处。

5. 在申请列入参考名单时，合资格装修承办商的董事、独资经营者及合伙人的资料须交由警方查核，待警方证实无人涉及黑社会活动后，始获列入参考名单。

## 安排装修承办商接办新屋村装修工程的先后次序

### 公共租住屋村

6. 装修承办商接办装修工程的先后次序，取决于下列安排：
- (a) 以抽签方式决定装修承办商接办新屋村装修工程的先后次序；
  - (b) 新屋村即将入伙时，在抽签结果名单前列的装修承办商会获分派至该屋村接办工程；
  - (c) 装修承办商是按每 250 个公屋住宅单位分配一名装修承办商的比例，分派至新屋村接办工程。屋村单位如少于 250 个，房委会会分派一名装修承办商。分派次序是依新屋村的预计落成日期而定。假如两个屋村的落成日期相同，则以抽签方式决定那个屋村先获分派装修承办商；
  - (d) 当抽签选出的装修承办商大部分已接办工程（例如名单上只剩下 50 名装修承办商），便会进行第二次抽签，以确保下一轮公屋入伙时有足够装修承办商接办工程；
  - (e) 在第一次抽签排在名单之末的装修承办商，如在第二次抽签排在名单前列，以致在同一轮公屋入伙时，接办工程的时间重叠，则该装修承办商在第二次抽签所得的优先次序，会延至下一轮公屋入伙；
  - (f) 当轮到某个装修承办商接办新屋村的装修工程时，该装修承办商可接办或放弃接办工程，但除非第 6(e)段所述的情况出现，否则无权把接办工程的次序延后；
  - (g) 倘装修承办商在参考名单的登记期内，曾超过一次放弃接办新屋村装修工程，则须接受第 9 段所述的规管处分；
  - (h) 倘装修承办商在办理牌照时，未能符合申请列入参考名单时就拥有银行现金存款及／或可运用的银行透支余额的要求(合共不少于港币 240 万元)，或未能出示所需的银行保证书（金额为港币 70 万元）及／或商业登记证，在任何上述情况下，该装修承办商须接受第 10 段所述的规管处分；
  - (i) 如因楼宇落成日期延误或其他不能预知的情况，以致屋村延期入伙，装修承办商无权就因此蒙受的损失提出申索；以及

- (j) 装修承办商须先获发牌照(有效期通常为 12 个月)，然后才获准进行装修工程。

## 安排装修承办商接办新居屋屋苑装修工程的先后次序

7. 第 6 段所述的安排同样适用于居屋屋苑的装修承办商，但他们只须签署协议，而非领取牌照。

## 监管

### 接办装修工程的责任

8. 根据第 6 及第 7 段所载的装修安排，轮到某一名装修承办商接办新屋村／居屋屋苑的装修工程时，该装修承办商有责任接办工程。倘基于不能预知的情況或有充分理由，该装修承办商可在参考名单的登记期间内拒绝接办工程一次。

9. 任何装修承办商如在参考名单的登记期内第二次拒绝接受安排接办新屋村／居屋屋苑的装修工程(如第 6(g)段及第 8 段所述)，则会被除名，而其持有的牌照及／或协议，亦会由第二次不接受安排接办工程当日被取消。

### 牌照／协议

10. 在获发牌照／协议之前，装修承办商须提供有效的商业登记证、证明能通过列入参考名单中银行现金存款及／或可运用的银行透支余额要求的文件，及银行保证书。未能符合要求者会从参考名单中除名。

11. 任何装修承办商如被发现接获公司清盘程序初审通知书，其出任装修承办商在新屋村／居屋屋苑进行装修工程的资格会被即时撤销。已签署或签立的牌照及／或协议亦会撤销及／或取消。待法律程序完成后，而该装修承办商又能证明其财政稳健，房委会方会覆检其装修承办商的资格。

12. 在房委会编配装修承办商的阶段，入选的装修承办商的董事、独资经营者、合伙人、认可签署人及地盘监督人员须经由警方查核，以证实无人涉及黑社会活动。

13. 任何人士不得同时在超过一间公司担任装修承办商的认可签署人。

14. 所有装修承办商须在接办公屋租户／居屋业主装修工程时使用的施工单背页，正确无误详列及载录所有相关条件( 见本指引附件)。除非事先获得有关房屋事务经理／物业服务经理书面批准，否则，装修承办商不得修改该等条件的内容。该等条件必须以中文印出，字体清晰，每个字不得小于四毫米乘四毫米。

## 表现监察

### 表现欠佳

15. 每个装修承办商在其持有的牌照／签订的协议生效期间的表现，由房屋事务经理／物业服务经理监察。如公屋租户／居屋业主对其表现有任何批评，屋村办事处职员会进行调查。如证实装修承办商表现不符理想，屋村办事处职员会发出书面警告，这是一项恒常的监察措施。书面警告信副本除送交有关区域物业管理总经理、当区高级房屋事务经理／高级物业服务经理及高级房屋事务经理(屋村及发展服务)备悉外，亦会送交高级经理 (采购)(2)，以便有需要时在承办商检讨小组委员会(服务)(下称「检讨委员会」)跟进。倘该失责的装修承办商在接获警告后仍不纠正过失，则所有牌照／协议连同列入参考名单的装修承办商资格，会由检讨委员会通过采取规管处分的日期起暂时撤销。承办商须纠正过失及／或符合撤销条件，规管处分方可获撤销。

### 两个月一次的评核

16. 选择聘用装修承办商的公屋租户／居屋业主会获发评核装修承办商表现的调查表。装修承办商在其新屋村／居屋屋苑持有的牌照／协议生效期间，每两个月须接受评核一次。每两个月一次的评核报告是根据公屋租户／居屋业主的评核编制的。表现未达可接受水平的装修承办商会遭受适当的规管处分：

- (a) 如第一次被评核为表现不合格(即低于合格分数 50 分)，有关房屋事务经理／物业服务经理会向违规的装修承办商发出在 36 个月滚计期内有效的警告信。警告信副本会送交区域物业管理总经理、当区高级房屋事务经理／高级物业服务经理及高级房屋事务经理(屋村及发展服务)备悉，并送交高级经理(采购)(2)以便采取适当的规管处分；
- (b) 如在 36 个月滚计期内第二次被评核为表现不合格，该装修承办商所持有的牌照／协议，连同其列入参考名单的资格，会由通过规管处分当日起暂时撤销，为期六个月；及
- (c) 如在 36 个月滚计期内被评核为表现不合格达三次或以上，该装修承办商会从参考名单中除名。

## 严重不当行为

17. 如装修承办商干犯严重不当行为(例如犯罪/行为不当/行为不检/作出的行为对房委会的财产构成严重损害,或造成滋扰/干扰以致房委会的利益受损),房委会视乎情况,向该装修承办商采取适当的规管处分,如撤销其执照/协议、暂时撤销其列入参考名单的资格,甚至从参考名单中除名。为配合其他房委会名单,「行为不当」指任何非法行为,包括贪污、诈骗或有违诚信,不论被起诉的人士有否因所涉的非法行为而被定罪。然而,承办商如因干犯刑事罪行而被定罪,便是作出不当行为的确证。房屋事务经理/物业服务经理会把个案报告交予高级经理(采购)(2),以便在检讨委员会跟进。规管处分会由检讨委员会批核。如涉及多项过失,规管处分(例如暂时撤销其列入参考名单的资格、禁止重新申请列入参考名单)会按各项过失逐一执行。

## 规管处分

18. 房委会会根据第 15,16 及 17 段向违规的装修承办商施以适当的规管处分。

19. 已从参考名单中除名的装修承办商,不得在两年(或由检讨委员会决定的更长时间)内重新申请列入参考名单。在禁制期满后,其列入参考名单的申请会等同全新的申请,并须通过所有届时适用的申请条件。

20. 装修承办商如被暂时撤销牌照及/或协议的话,不得接办公屋租户/居屋业主的新工程定单,但未完成的定单必须按照施工单上与顾客议定的条款及条件完成。

21. 房委会如向装修承办商采取规管处分,会以书面通知有关的装修承办商,告知被规管处分的原因及采取何种的行动。

22. 装修承办商如遭受规管处分,可选择就有关规管处分提出反对,须以书面向有关屋村/居屋屋苑的房屋事务经理/物业服务经理或高级经理(采购)(2)(后者地址为九龙何文田佛光街 33 号房屋委员会总部)提交反对理由及/或提出陈情要求,以供覆检。反对书必须于房委会发出通知的日期起计 14 日内提交。检讨委员会在接获该类反对书后,会覆检有关个案,并交由采购检讨及名册管理委员会决定。委员会会将其决定及理据以书面通知有关的装修承办商。该决定将是最终的决定。

## 接纳本指引的规定

23. 装修承办商申请列入参考名单及其后列入名单,即表示其无条件接纳本指引的规定,以及日后所有修订和增补规定。

**接办装修工程的条款及条件**

(印于装修承办商接办\*公屋租户/\*居屋业主  
装修工程时使用的施工单背页)

1. 前页所述的装修承办商(下称「承办商」)同意按本文所载条款及条件,为公屋租户/居屋业主装修前页所述地址的公屋/居屋单位。
2. 承办商须运用所有适当的技术进行前页所述的所有工程,并为此提供一切必需的工人及材料。
- 3.\*\* 承办商须立刻展开所接办的工程,并在施工单日期起计一个月内竣工。
4. 承办商须自行投购所有必需的保险。
5. 承办商须确保所有工程安全进行,并在装修工程进行期间及工程完成后,自费清理和移走所有与工程有关的垃圾、废物及剩余材料。
6. 承办商如未能按照上述条款及条件进行装修工程,公屋租户/居屋业主只须向承办商发出七天书面通知,即可终止本合约,进入单位并把承办商逐离,但承办商不会因此而获免除其按本合约所须履行的义务或责任。
7. 公屋租户/居屋业主接收前页所载各项已完成工程的日期起计六个月内,承办商如接获该公屋租户/居屋业主的指示,须立刻处理所有差误及投诉,修补所有欠妥的地方,更换所有破损的物料,以及重新进行所有有问题的工程。承办商须修妥所有有问题或欠妥的地方,以令该公屋租户/居屋业主满意为合,所需费用概由承办商负担。除非有问题或欠妥的地方是由于该公屋租户/居屋业主本身的过失或疏忽所致,否则承办商不得向其收取任何额外费用。
8. 在不影响有关的公屋租户/居屋业主根据本合约对承办商行使任何权利或要求任何补救措施的情况下,无论何时如有任何款项按照本合约须由承办商付还,则该笔款项可从本合约订明当时到期或将会到期付予承办商的合约价格中扣除。
9. 承办商须在各方面遵守房屋委员会及房屋署的规则及规例,并须就所有因违反任何本地成文法则、附例或规则而引致的刑罚及法律责任,向有关公屋租户/居屋业主作出弥偿。
10. 承办商并非由香港房屋委员会或房屋署雇用或聘用,亦非香港房屋委员会或房屋署的代理人或代表。这宗装修工程如发生任何纠纷或追讨损失或赔偿的问题,须由承办商及有关公屋租户/居屋业主自行处理及解决。香港房屋委员会或房屋署概不负上任何法律责任。

\* 删去不适用者

\*\* 此项不适用于居屋屋苑,请依次重排序号