裝修承辦商參考名單指引

香港房屋委員會
屋邨管理處

2022 年 6 月修訂版

裝修承辦商參考名單指引

概論

香港房屋委員會（下稱「房委會」）備存一份裝修承辦商參考名單（下稱「參考名單」）。在參考名單上的裝修承辦商如在有關時段沒有被暫時撤銷資格，會根據下文第 5 段所載規定，獲派駐新建公共租住房屋（公屋）大廈或屋邨，以及新建資助出售房屋發展項目（包括居者有其屋計劃單位和綠表置居計劃屋苑），為公屋租戶／資助出售單位業主進行可能需要的裝修工程。

2. 所有在參考名單上的裝修承辦商須遵守《裝修承辦商參考名單指引》（下稱「本指引」）。房委會保留修訂本指引和有關參考名單的行政準則的權利，而無須事先通知任何裝修承辦商。所有裝修承辦商均須遵守本指引（經不時修訂）。

列入參考名單的資格準則

3. 房委會透過房委會網頁和政府憲報公告，每兩年公開邀請裝修承辦商申請列入參考名單。申請列入參考名單的程序和資格準則會於適當時間公布。房委會亦會在指定邀請期間，透過名冊管理資訊系統接受裝修承辦商申請列入參考名單。所有新申請人必須符合以下申請資格準則：

(a) 擁有銀行現金存款及／或可運用的銀行透支餘額合共不少於港幣 240 萬元；

(b) 具備至少五年裝修工程經驗；

(c) 在過去三年，每年進行的裝修工程總值不少於港幣 320 萬元；

(d) 在過去三年至少承辦一份價值不少於港幣 64 萬元的工程合約；以及

(e) 擁有一間具相當規模的正式工場／商鋪／辦事處／營業地點。

4. 在申請列入參考名單期間，所有符合以上資格準則的申請人，他們的董事、獨資經營者和合夥人的資料須交由警方查核，待警方證實無人涉及三合會活動後，始獲准列入參考名單。

裝修承辦商分派安排

5. 派駐裝修承辦商到新建公屋大廈或屋邨／資助出售房屋發展項目的先後次序，取決於下列安排：

<u>先後次序名單</u>

(a) 以抽籤方式決定先後次序名單，該名單列出裝修承辦商派駐新建公屋大廈或屋邨／資助出售房屋發展項目的先後次序；

(b) 當新建公屋大廈或屋邨／資助出售房屋發展項目快將入伙時，房委會會按照先後次序名單，安排裝修承辦商派駐該公屋大廈或屋邨／資助出售房屋發展項目；

(c) 派駐新建公屋大廈或屋邨／資助出售房屋發展項目的裝修承辦商數目，乃按照每 250 個住宅單位獲分派一名裝修承辦商的比例計算，分派數目會向上調整至最接近的整數。然而，新建公屋大廈或屋邨／資助出售房屋發展項目的住宅單位如不多於 500 個，會獲派至少兩名裝修承辦商。分派次序是依照新建公屋大廈或屋邨／資助出售房屋發展項目的預計落成日期而定。假如多個新建公屋大廈或屋邨／資助出售房屋發展項目的預計落成日期相同，便會再以抽籤方式決定那個新建公屋大廈或屋邨／資助出售房屋發展項目先獲派裝修承辦商；

(d) 當先後次序名單上絕大部分的裝修承辦商已獲得派駐機會，房委會便會為參考名單進行另一次抽籤，以決定新的先後次序名單供下一輪入伙之用，如此類推；

(e) 經抽籤後排在先後次序名單最後位置的裝修承辦商，如在下一次抽籤排在名單前列，以致在同一輪入伙時，接辦工程的時間重疊，則該裝修承辦商在第二次抽籤所得的先後次序，會順延至下一輪的入伙編配；

(f) 裝修承辦商名列在參考名單期間，可拒絕派駐新建公屋大廈或屋邨／資助出售房屋發展項目一次，除非遇到 5(e) 段所述的情況，否則承辦商無權把派駐的次序延遲至下一輪入伙。倘裝修承辦商名列在參考名單期間，曾超過一次拒絕接受派駐新建公屋大廈或屋邨／資助出售房屋發展項目，則須接受第 6 段所述的規管處分；

免責聲明

(g) 如因公屋大廈或屋邨／資助出售房屋發展項目落成日期延誤或其他不能預知的情況，以致公屋大廈或屋邨／資助出售房屋發展項目延期入伙，裝修承辦商無權就因此蒙受的損失提出賠償或申索；

工作許可證

(h) 裝修承辦商須先簽署牌照／協議（一般為期 12 個月），然後才獲准派駐公屋大廈或屋邨／資助出售房屋發展項目；

(i) 公屋租戶／資助出售單位業主可委託任何人進行裝修工程，並不限於獲派駐公屋大廈或屋邨／資助出售房屋發展項目的裝修承辦商，或參考名單上的任何裝修承辦商；以及

設置營運空間

(j) 房委會會向裝修承辦商提供地方，設置獨立空間作營運之用，並會按十足市值收取其裝修承辦商辦事處在整個佔用期的牌照費。

監管

接受房委會分派安排的責任

6. 根據第 5 段所述的分派安排，裝修承辦商有責任接受派駐房委會新建公屋大廈或屋邨／資助出售房屋發展項目的安排。裝修承辦商名列在參考名單期間只可拒絕分派安排一次，裝修承辦商如第二次拒絕接受房委會的分派安排（如第 5(f)段所述），便會在參考名單中被除名，而其持有的牌照／簽訂的協議會於第二次拒絕接受安排當日起計被終止。從參考名單中被除名的裝修承辦商，會由第二次拒絕接受分派安排當日起計，至少兩年內不得重新申請列入參考名單。在禁制期屆滿後，其列入參考名單的申請會視作為新申請，並須符合當時所有有效的申請準則。

出席房委會研討會的責任

7. 裝修承辦商有責任出席任何有關《競爭條例》或《防止賄賂條例》或任何其他由房委會舉辦的研討會。裝修承辦商如在名列參考名單期間獲房委會邀請出席研討會，但未能／拒絕出席兩次，則會由第二次未能／

拒絕出席當日起計被暫停派駐公屋大廈或屋邨／資助出售房屋發展項目一次。

牌照／協議

8. 牌照／協議條款訂明，裝修承辦商必須在整個牌照／協議有效期內名列在參考名單。在獲發牌照／協議之前，裝修承辦商須提供：

(a) 有效商業登記證副本；

(b) 銀行現金存款及／或可運用的銀行透支餘額合共不少於港幣 240 萬元的證明文件；以及

(c) 銀行保證書（金額為港幣 70 萬元）。

裝修承辦商如未能符合該等規定，會被視為一次拒絕接受派駐房委會新建公屋大廈或屋邨／資助出售房屋發展項目的安排。如裝修承辦商名列在參考名單期間已拒絕派駐安排一次，同時又未能符合上述規定，即被視為第二次拒絕有關安排，會從參考名單中被除名。從參考名單中被除名的裝修承辦商，由未能符合上述規定當日起計，至少兩年內不得重新列入參考名單。在禁制期屆滿後，其列入參考名單的申請會視作新申請，並須符合當時所有有效的申請準則。

9. 牌照和協議樣式分別載於**附件 I** 和**附件 II**。房委會保留修改牌照和協議樣式的權利，而無須事先通知任何裝修承辦商。

10. 在房委會分派裝修承辦商的階段，入選的裝修承辦商的董事、獨資經營者、合夥人、認可簽署人和地盤監督人員會經由警方查核，以證實無人涉及三合會活動。除非證實無人涉及三合會活動，否則該裝修承辦商將不獲派駐房委會新建公屋大廈或屋邨／資助出售房屋發展項目:

(a) 如其中一人或多於一人未能通過警方的查核，該裝修承辦商會被視為拒絕接受派駐房委會新建公屋大廈或屋邨／資助出售房屋發展項目的安排；

(b) 如證實該裝修承辦商涉及三合會活動，其持有的牌照／簽訂的協議將會被終止，並會從參考名單中被除名。由房委會承辦商檢討小組委員會（服務）（下稱「檢討委員會」）通過採取規管處分當日起計，該裝修承辦商於至少兩年內不得列入參考名單。在禁制期屆滿後，其列入參考名單的申請會視作新申請，並須符合當時所有有效的申請準則。

牌照／協議下的違規事項

11. 裝修承辦商須在其接辦工程辦事處展示其在商業登記證上的公司全名，並在施工單和名片印上其公司全名。裝修承辦商不得使用「XXX 邨／苑裝修承辦商」“Decoration Contractor of XXX Estate/Court”及類似名稱。

12. 任何裝修承辦商如被發現接獲公司清盤程序初審通知書，其出任裝修承辦商藉以在新建公屋大廈或屋邨／資助出售房屋發展項目進行裝修工程的資格會被即時撤銷。已簽署或簽立的牌照及／或協議亦會被撤銷及／或取消。待法律程序完成後，而該裝修承辦商又能證明其財政穩健並能提供有效的商業登記證，房委會方會覆檢其裝修承辦商的資格。

13. 任何人不得同時擔任超過一個裝修承辦商的認可簽署人。

14. 事先未獲房委會書面批准的情況下，裝修承辦商不得轉讓、轉移或放棄其在牌照／協議下的權利或責任或當中的任何權益。

15. 事先未獲房委會書面批准的情況下，裝修承辦商不得轉判或分判為公屋租戶／資助出售單位業主進行任何裝修工程或其任何部分。

16. 事先未獲房委會書面批准的情況下，裝修承辦商不得接受由另一裝修承辦商所轉讓、轉移或放棄其在牌照／協議下的權利或責任或其在當中的任何權益，以及／或不得出任另一裝修承辦商的分判商，為公屋租戶／資助出售單位業主進行裝修工程或工程的任何部分。

遵守法例和房委會的規定

17. 所有裝修承辦商均須遵守香港的相關法例，包括《競爭條例》和《防止賄賂條例》，以及房委會的規定。

18. 所有裝修承辦商不得作出任何形式的賄賂和貪污行為。裝修承辦商的所有董事、員工和分包商不得在進行裝修工程時索取、接受或作出任何賄賂。

19. 裝修承辦商的所有董事、員工和分包商應避免任何有利益衝突或被視為有利益衝突的情況。當出現實際或潛在利益衝突的情況而又無法避免時，裝修承辦商的董事、員工和分包商應以**附件 III** 的聲明表格作出聲明，並提交予裝修承辦商的有關批核人員。

20. 裝修承辦商的所有董事、員工和分包商不應在未經授權的情況下披露因裝修工程而取得的任何敏感資料或個人資料。使用任何個人資料時應慎重處理，確保符合《個人資料（私隱）條例》。

表現監察

21. 就本指引而言，裝修承辦商須對其僱員及／或分包商的表現或行為（包括其非法行為、行為失當、不當行為，以及行為不檢）負責。

表現欠佳

22. 房屋事務經理／物業服務經理負責監察每個裝修承辦商在其有效牌照／協議期間的表現。房委會會就有關公屋租戶／資助出售單位業主對裝修承辦商的表現所作的任何負面批評進行調查，如證實裝修承辦商表現不符理想，房委會會向裝修承辦商發出書面警告，作為一項恆常的監察措施。倘該失責的裝修承辦商在接獲警告後仍不糾正過失，其名列在參考名單上的資格，會由檢討委員會決定採取規管處分當日起計暫時撤銷。在暫時撤銷資格期間，該裝修承辦商會被禁止派駐新建公屋大廈或屋邨／資助出售房屋發展項目。裝修承辦商可申請撤銷相關限制，惟裝修承辦商必須先糾正其過失及／或遵守檢討委員會可能附加的撤銷條件，相關限制方獲考慮撤銷。

兩個月一次的評核

23. 已選擇委聘裝修承辦商的公屋租戶／資助出售單位業主會獲發裝修承辦商表現評核調查表。在牌照／協議有效期內，裝修承辦商每兩個月須接受評核一次。我們將根據有關公屋租戶／資助出售單位業主和房委會的評核，每兩個月編製評核報告一次。表現未達可接受水平的裝修承辦商會受到適當的規管處分：

(a) 如被評核為表現不合格（即低於合格分數 50 分）一次，該裝修承辦商會接獲一封警告信，在 36 個月的滾計期內有效；

(b) 如在 36 個月的滾計期內表現評核不合格達兩次，該裝修承辦商名列在參考名單上的資格，會由檢討委員會決定採取規管處分當日起計暫時撤銷資格六個月。在暫時撤銷資格期間，該裝修承辦商會被禁止派駐新建公屋大廈或屋邨／資助出售房屋發展項目；以及

(c) 如在 36 個月滾計期內表現評核不合格達三次或以上，該裝修

承辦商會從參考名單中被除名，以及至少兩年內不得重新列入參考名單。其持有的牌照／簽訂的協議亦會由檢討委員會決定採取規管處分當日起計被終止。在檢討委員會作出決定前，其名列在參考名單的資格會被即時暫時撤銷。在禁制期屆滿後，其列入參考名單的申請會視作新申請，並須符合當時所有有效的申請準則。

<u>嚴重不當行為</u>

24. 就本指引而言：

(a) 「嚴重不當行為」包括犯罪、行為失當、行為不檢、作出的行為對房委會的財產構成嚴重損害，或造成滋擾／干擾以致房委會的利益受損；

(b) 「行為失當」指任何非法行為，包括貪污、詐騙、違反誠信或合謀行為，不論被起訴的人有否因所涉及的非法行為而被定罪、或不論該人是否被證實觸犯《競爭條例》、或不論該人是否正就定罪及／或觸犯法例一事作出上訴，但裝修承辦商如因干犯刑事罪行而被定罪及／或被證實觸犯法例，便是行為失當的確證；以及

(c) 裝修承辦商的董事（如為股份有限公司）或合夥人（如為合夥公司）的行為或疏忽，均被視為該裝修承辦商的行為或疏忽。

25. 如裝修承辦商干犯／涉嫌干犯嚴重不當行為，不論有否就其干犯的嚴重不當行為展開法律程序：

(a) 其列入參考名單的裝修承辦商資格，會由檢討委員會決定採取規管處分當日起計被暫時撤銷，直至該裝修承辦商不再被暫時撤銷資格，或被證實干犯有關不當行為為止。在暫時撤銷列入參考名單的資格期間，該裝修承辦商會被禁止派駐新建公屋大廈或屋邨／資助出售房屋發展項目；

(b) 裝修承辦商一經證實干犯不當行為，會從參考名單中被除名，其持有的牌照／簽訂的協議亦會被終止；以及

(c) 規管處分和開始暫時撤銷參考名單資格和從參考名單中被除名的日期，將一律由檢討委員會決定。

破產或清盤

26. 裝修承辦商一旦破產、或被頒發接管令、或提交破產呈請、或與其債權人作出對債權人有利的安排或轉讓、或進行清盤（為合併或重組而自動清盤除外），該裝修承辦商會從參考名單中被除名，其持有的牌照／簽訂的協議亦會被終止。

規管處分

27. 檢討委員會會向違規的裝修承辦商施加適當的規管處分，包括第10、14、15、16、17、21、22、23和25段所述的處分。

28. 違規裝修承辦商如涉嫌干犯嚴重不當行為及／或行為失當，會被暫時撤銷在參考名單的資格。不論法庭是否已作出判決，該裝修承辦商獲批予在新建公屋大廈或屋邨／資助出售房屋發展項目承辦裝修工程的牌照／協議將被撤銷。規管處分和開始暫時撤銷參考名單資格的日期，將由檢討委員會決定。

29. 因干犯嚴重不當行為及／或行為失當而從參考名單中被除名的裝修承辦商，由定罪當日或法庭或競爭事務審裁處作出裁決之日起計，至少兩年內不得重新列入參考名單。實際禁制期將由檢討委員會決定。在禁制期屆滿後，其列入參考名單的申請會視作新申請，並須符合當時所有有效的申請準則。

30. 即使裝修承辦商被禁止派駐新建公屋大廈或屋邨／資助出售房屋發展項目，或其牌照／協議已被終止，該承辦商須按照與公屋租戶／資助出售單位業主就承辦裝修工程協定的條款和條件，完成任何尚未完成的工程。

31. 裝修承辦商如被施加規管處分，會接獲書面通知，闡述採取規管處分的原因和處分類型。

32. 裝修承辦商如被檢討委員會施加規管處分，可選擇就有關規管處分提出反對，以書面向承辦商檢討小組委員會（服務）（地址為九龍何文田佛光街33號房屋委員會總部）提交反對理由及／或提出陳情要求，以供覆檢。反對書必須於房委會發出通知的日期起計14日內送達檢討委員會。如檢討委員會在指定時間內沒有接獲反對書，裝修承辦商會被視為已確認和接受規管處分。檢討委員會如在指定時間內接獲該類反對書，會覆檢有關個案，並交由採購檢討及名冊管理委員會決定。檢討委員會會將其決定及理據以書面通知有關的裝修承辦商。該決定將為最終決定。

接受本指引的規定

33. 裝修承辦商申請列入房委會的參考名單，以及其後獲列入名單，即表示裝修承辦商無條件接受本指引的規定，以及日後所有修訂及／或增補規定。裝修承辦商如意圖對上述責任施加約制，可能導致列入參考名單的申請被拒或從名單中被除名（視乎何者適用而定）。

---0---0---0---

附件 I

香港房屋委員會
為_____邨(_____樓)住戶進行裝修工程的牌照
協議編號：_____

本協議於二零二____年____月____日簽訂。

簽訂協議的一方為**香港房屋委員會**，地址為香港九龍佛光街 33 號(以下稱「房委會」)；而另一方為*_____(公司名稱)，註冊地址為_____;*#_____(香港身份證碼：_____)，以_____(公司名稱)之名營業，業務地址為_____;*^_____(香港身份證碼：_____) 及 _____(香港身份證碼：_____)，為_____(公司名稱)商號的合夥人，業務地址為_____(以下稱「持牌人」)。
*請將不適用者刪除。
#適用於以獨資經營的持牌人。
^適用於以合夥經營的持牌人。

茲因：

(1) 由房委會發展的_____邨公共租住房屋項目快將落成，暫時預計於二零二__年____月左右出租該屋邨的公共租住房屋單位。

(2) 持牌人為裝修承辦商，並且願意與住戶商議或訂定裝修工程合約或協議，為住戶在其所獲編配的公共租住房屋單位進行裝修工程。

現雙方同意立條款如下：

1. (a) 在本協議內，除文意另有所指外，下列各詞和用語的涵義如下：

「裝修承辦商」指名列房委會裝修承辦商參考名單的承辦商；

「裝修承辦商參考名單指引」指房委會製定及存備的一套指引及任何有關的增訂或修訂，發給所有裝修承辦商於執行本協議條款時遵守及遵行；

「該屋邨」指 _____邨；

「該房屋事務經理」指該屋邨現任的房屋事務經理或房委會不

時委任的房屋事務經理；

「該物業經理」指管理該屋邨的物業服務公司的物業經理；

「住戶」指獲房委會編配該屋邨的公共租住房屋單位，並隨後為此與房委會簽訂租約的人士或獲准佔用該單位的人；以及

「該小間」指由房委會為本協議而提供的地方由持牌人自行搭建及佈置的小間。

(b) 倘文意許可或需要，「持牌人」包括其執行人或管理人。

(c) 凡指單數的字詞亦指眾數，反之亦然；凡指某性別的字詞亦指所有其他性別；凡提述任何人，亦指任何個人、商號、法人團體或並非法團的團體。

2. (a) 房委會現向持牌人批出可撤銷、非專有、不可轉移、不可轉讓的權利，以供持牌人在本協議有效期間佔用和使用該小間作為辦事處與住戶商議或訂定裝修工程合約或協議，並進入該屋邨範圍，為住戶在其所獲編配的公共租住房屋單位進行裝修工程。

(b) 持牌人沒有該小間的獨有享用權，房委會得保留一切權利和權力，可為任何目的而隨時進入該小間，無須事先通知持牌人或取得其同意。持牌人不得以任何方式妨礙房委會或其任何僱員或代理人行使管有及控制該小間的權利。

3. (a) 本協議由首批住戶入伙的日期起生效，確實入伙日期會由該房屋事務經理或該物業經理以書面通知持牌人。

(b) 本協議在首批住戶入伙當日起計十二個月後屆滿。

(c) 倘若在上文(b)項所述的十二個月期限屆滿時，該屋邨的已出租公共租住房屋單位不足九成，則本協議會於該房屋事務經理或該物業經理所指定的較後日期屆滿。

(d) 為執行本條的規定，

(i) 該房屋事務經理或該物業經理須在上文(b)項所述的十二個月期限屆滿前不少於一個月，以書面通知持牌人該十二個月期限會否延長；

(ii) 倘若該十二個月期限須延長，該房屋事務經理或該物業經理須在該十二個月期限的最後十四天前，把其根據上文(c)項所述本協議新訂屆滿日期，以書面通知持牌人；及

(iii) 倘若在延長的期限屆滿時，該屋邨的已出租單位仍不足九成，該房屋事務經理或該物業經理須在該延長期限的最後十四天前，把其指定的本協議最新屆滿日期以書面再通知持牌人。

4. 持牌人並非房委會的僱員、職員或代理人，故在與住戶商議或訂定裝修工程合約或協議時或其後執行該合約或協議時，持牌人均不得以此自居。持牌人不得使用「_____邨裝修承辦商」、"Decoration Contractor of _____ Estate" 或類似的名稱。

5. 本協議不授予或意圖授予持牌人任何專有權為該屋邨的公共租住房屋單位進行裝修工程。住戶擁有完全的決定權，可按其意願自行選擇持牌人或其他持牌人或名列房委會裝修承辦商參考名單的承辦商以外的承辦商，為該屋邨的公共租住房屋單位進行裝修工程。

6. 持牌人未得房委會書面許可前，不得讓渡、轉讓或轉移本協議的任何權利、利益或責任。

7. 持牌人未經房委會書面許可，不得把本協議下或本協議任何部分下的任何裝修工程或任何工程或其中任何部分轉判或者分判。

8. 持牌人在該屋邨進行裝修工程時，得遵守隨附的《**裝修條款附表**》**(附件(一))**。房委會如認為有需要，有權隨時以口頭或書面通知持牌人修訂《**裝修條款附表**》的任何條款。

9. 房委會如認為持牌人違反或即將違反《**裝修條款附表**》的任何條文，會向持牌人發出口頭或書面警告。如持牌人未能即時(或於警告指定的時間內)按警告指定的方式就有關的違反事項作出補救或停止作出任何可能導致有關違反事項的作為或行為，房委會可隨時藉書面通知即時終止本協議。

10. 持牌人現同意及承諾：

(a) 遵守及服從房委會或該房屋事務經理或該物業經理在本協議持續期間就有關進入該屋邨範圍、在其內逗留，並進行任何工程及有關屋邨的一般保養不時發出的指引；

(b) 在房委會為本協議而提供的地方自行搭建及佈置小間。就佔用或使用由房委會為本協議而提供的地方需每月繳交暫准證費連差餉費用(上期繳付)及繳交因佔用或使用同類地方或辦事處所引致或連帶的一切水費、電費及同類費用。

(c) 持牌人得在本協議終止或屆滿後立刻但不遲於七十二小時內遷出該小間或在該小間搭建的辦事處，並把該小間或辦事處恢復原狀，以令該房屋事務經理或該物業經理滿意為合；

(d) 持牌人確保其本人、其僱員或職工不論為何目的進入或逗留在屋邨範圍內時，均須佩戴(式樣須得到房委會批准)身份名牌，並出示名牌予該房屋事務經理或該物業經理或任何得其授權的人士檢查；

(e) 按該房屋事務經理或該物業經理的要求，提交其個人及其在屋邨範圍內參與工作的僱員或職工的資料，以存紀錄。工作人員如有變動，得盡早但不遲於出現變動後四十八小時內通知該房屋事務經理或該物業經理；

(f) 與住戶就裝修工程的價格、定量及品質或其他條件進行商議及達成協議時，不得對住戶使用任何強迫、恐嚇、威脅或非法手段；

(g) 就每名住戶每次提出要求進行的裝修項目，發出施工單予住戶；

(h) 在上文(g)項所述的每張施工單背頁，印上房委會就裝修工程訂明的所有條款(見**附件(二)**)；除非事先獲得房委會書面批准，否則，裝修承辦商不得修改該等條件的內容。該等條件必須以清晰中文字體印出。

(i) 持牌人在該小間搭建的辦事處、施工單、公司名片及職員工作證均須印有與其在商業登記證上相同的公司名稱；

(j) 持牌人須採取預防措施，以保障公眾健康、確保施工安全及消除火警危險。所有用於或與裝修工程有關的物料、用具、工具或其他物件，得擺放或儲存在適當地方或該房屋事務經理或該物業經理指示的地方，不得在屋邨範圍的公用或公共部分留下上述任何物件或任何垃圾。所有裝修泥頭，則須妥善運往邨內的泥頭站，不得隨處丟棄或造成阻塞；

(k) 持牌人在每個由其承辦裝修工程的單位完成工程後，得盡快但不遲於該房屋事務經理或該物業經理指定的時間內清理或處置所有用於或與裝修工程有關的垃圾、物料及其他物件。持牌人得在本協議屆滿後七(7)日內把所有裝修工程有關的垃圾、物料及其他物件搬離屋邨範圍以外；

(l) 如該房屋事務經理或該物業經理認為某些裝修工程可能對住戶(或公眾人士)的康樂設備或設施造成不便或破壞及/或對單位或結構造成任何不良影響，持牌人得按該房屋事務經理或該物業經理的指示，停止其所承辦的此類裝修工程或任何附屬工程；

(m) 在本協議生效期間，持牌人或其任何僱員或代理人須遵守所有相關的法例(包括《建築物(小型工程)規例》(香港法例第 123N 章)、《廢物處置條例》(香港法例第 354 章) 、《競爭條例》(香港法例第 619 章) 、《防止賄賂條例》(香港法例第 201 章))、規例、附例及任何有關的增訂或修訂；

(n) 持牌人須持有所需的各類牌照及許可證，並在該小間展示有效的商業登記證；

(o) 持牌人不得僱用任何受法律禁止在香港工作的人；

(p) 持牌人如在屋邨範圍內進行任何裝修工程所引致房委會或其任何僱員或代理人蒙受或招致有任何損失、損害、傷亡，以及須承擔訟費、收費及開支，均須向房委會悉數賠償及使房委會獲得悉數賠償；

(q) 本協議簽訂後，持牌人須自費向《保險業條例》(香港法例第 41 章)認可的保險公司投購公眾責任保險，保障因持牌人進行的任何裝修工程所引致房委會或其任何僱員或代理人蒙受或招致有任何損失、損害、傷亡，以及須承擔訟費、收費及開支，保額為每宗意外港幣二千萬元(HK$20,000,000)，次數不限。保單有效期須為本協議(或按上文第 3(c)及第 3(d)(ii)條延長後的本協議)屆滿後或持牌人在該屋邨的公共租住房屋單位進行裝修工程完結後(以較後者為準)起計的 6 個月為止。本協議簽訂後起計的 14 個工作天內或持牌人在該屋邨的公共租住房屋單位進行裝修工程前(以較先者為準)，持牌人須向房委會提交該公眾責任保險副本一份；以及

(r) 持牌人須從銀行、接受存款公司或保險公司取得保證書，保證持牌人一筆為數港幣七十萬元正(HK$700,000.00)的款額，作為

切實遵守及履行本協議所訂條款的保證，並於本協議簽訂當日把保證書交由房委會妥為保管。保證書內的條款須得房委會批准。在本協議屆滿或本協議終止後六個月內，而持牌人已圓滿履行本協議所訂的條款，並無違反或不履行其內所載條款的情況，則上述保證書得發還予持牌人。

11. 房委會可給予持牌人一個月書面通知，終止本協議。

12. 在下列情況下房委會可隨時藉書面通知即時終止本協議：

(a) 持牌人未能、拒絕或疏忽遵守或履行本協議的任何條款或條件；

(b) 持牌人於任何時間單方面放棄或撤銷本協議；

(c) 房委會決定把持牌人從房委會裝修承辦商參考名單中除名，即使持牌人就房委會的有關決定已提出覆核或上訴；或

(d) 當持牌人在任何時候被判破產，或被判接管令以致其產業被接管，或持牌人向法院提出持牌人破產的呈請，或出讓或轉讓其財物或為其債權人的利益而進行債務重整，或有人並非為進行持牌人重組或合併而向法院提出持牌人清盤的呈請。

13. 房委會可根據持牌人須遵守的《裝修承辦商參考名單指引》的條文，吊銷及/暫時撤銷本協議。

14. 倘若房委會決定暫時撤銷持牌人在房委會裝修承辦商參考名單上的資格，持牌人不得佔用和使用該小間作為辦事處與住戶商議或訂定裝修工程合約或協議，即使持牌人就房委會的有關決定已提出覆核或上訴。

15. 倘本協議基於任何理由而被提前終止：

(a) 本協議不再具有效力及作用，但不影響：

(i) 房委會因持牌人先前違反本協定而根據本協定或在法律上應有的權利和作出的申索；以及

(ii) 在終止本協議前已歸於某一方的權利和申索；

(b) 房委會無須承擔因終止本協議而持牌人蒙受或招致的任何損失、損害賠償、費用或開支；以及

(c) 倘本協議根據第 9 或 12 或 13 條終止，持牌人須承擔房委會因終止本協議而招致的一切損失、損害賠償、費用和開支，包括房委會因提前終止本協議而招致的一切行政及法律費用，而持牌人無權獲退還任何使用費。

16. 倘若房委會與持牌人因本協議發生爭執或歧見，其中包括但並不局限於房委會向持牌人施加的處分，則有關爭執或歧見須交由採購檢討及名冊管理委員會仲裁，而其決定即為最終決定。

17. (a) 持牌人在下列情況得被視為已收到房委會就本協議向持牌人發出的任何書面通知、警告或其他文件：

(i) 有關的通知、警告或文件送達前述地址或該小間，而送達當日當作被接獲；或

(ii) 有關的通知、警告或文件以掛號郵寄往前述地址，而郵寄的翌日起計第一個工作日即當作被接獲。

(b) 任何須發送房委會的通知書均須以掛號郵寄往前述地址，而郵寄的翌日起計第一個工作日即當作被接獲。

18. 除在第 8 條所述情況外，本協議只限藉雙方簽署的文書方可作出修訂。

19. 如本協議有任何條文依法被裁定為違法、無效或不能強制執行，則有關條文得視為不屬本協議的一部分，而本協議其他條文的合法性、有效性或可強制執行性均不受影響。

20. 本協議內容不構成房委會與持牌人之間的僱傭合約、代理人或合夥人關係、業主與承租人關係或聯營關係。

21. 雙方現聲明，本協議並無賦予或意圖賦予任何第三者依據《合約(第三者權利)條例》(香港法例第 623 章)強制執行本協議任何條款的任何權益或權利。

22. 本協議受香港法律所管限，並按香港法律解釋。雙方均同意接受香港法院的專有司法管轄權管轄。

本協議謹於文首日期簽訂為證。

由_____(董事)獲授權為_____)
簽署)
)
見證人簽署：)
見證人名稱及職業：_____/_____(職業))

或

由_____(以_____之名營業))
簽署)
)
見證人簽署：)
見證人名稱及職業：_____/_____(職業))

或

由_____(_____商號的合夥人))
簽署)
)
見證人簽署：)
見證人名稱及職業：_____/_____(職業))

由_____房屋事務經理代表香港房屋委員會)
簽署)
)
見證人簽署：)
見證人名稱及職業：_____/副房屋事務經理/租約)

樣本

裝修條款附表 **附件(一)**

（適用於非標準型大廈）

(A) <u>一般條款</u>

1. 在裝修期間，單位大門必須經常保持關閉，以防止噪音及塵埃滋擾鄰居。

2. 裝修工程只可在單位內進行，不可佔用公用地方，包括嚴禁在走廊及後樓梯進行任何形式的工程，以免阻塞走火通道，觸犯《消防條例》及對其他人士或業主構成危險。

3. 不可將英泥沙漿倒進單位內外的去水位以及單位廁所廁盆，不得拆除、破壞或以其他方式更改外牆及公用地方的固定裝置。

4. 任何工程必須符合《建築物（小型工程）規例》的現行監管程序，以免引致起居地方的樓面負荷過重。

5. 進行裝修工程時，須確保單位內的電線、水管、排水管道、排氣喉等及其他裝備完好無損。

6. 只可在設有冷氣機承托平台的位置安裝窗口冷氣機。

7. 不得改動任何可開啟或固定的玻璃鋁窗或隔音窗，亦不可於窗框或外牆加設任何固定裝置。

8. 不得拆除或更改安裝在單位內的小型電路保險掣或防漏電設備。

9. 不得將單位的公共電視天線插座拆除或更改位置，但由房委會聘請的核准承辦商所進行者則除外。

10. 所有修理、保養或改動錶後氣體供應喉管的工程，必須委託相關註冊氣體承辦商執行。

11. 不得使用含有石棉的物料。

(B) <u>特別條款</u>

1. 如需加建/改建磚牆間隔，必須獲得所屬屋邨物業服務辦事處(辦事處)批准。如加建/改建的磚牆間隔並非按照「裝修手冊」內的非承重牆間隔示意圖，則須按照「小型工程監管制度」進行有關工程。

2. 廚房及浴室的地磚底部鋪有防水膜。如拆去磚塊或移動間隔牆，將影響地台防水膜的功效，可能引致滲漏，對室內裝飾和設備構成損毀，使下層及毗鄰住戶蒙受滋擾及損失，單位住戶須向受影響住戶及/或香港房屋委員會作出賠償。

3. 如需在浴室的瓷磚牆面上安裝任何固定裝置，入牆位置須以玻璃膠封密，以防牆身滲水。

4. 如需改動晾衣架，必須獲得辦事處書面批准，並須符合《建築物（小型工程）規例》的現行監管程序。

5. 單位內的結構混凝土牆有密集鋼筋，不當地鑿開這些混凝土牆以藏入喉管、電掣等，會損害樓宇之結構安全。

6. 倘間隔牆屬於預製牆，在牆壁上安裝任何固定設備，必須按照辦事處指定的方法進行，確保間隔牆得以保持完整和安裝工程的安全。

7. 如需在牆上安裝或懸掛設備，須遵守裝修指引的規定，確保間隔牆得以保持完整和安裝工程的安全。

8. 如需改裝水龍頭或喉管，須採用符合水務署要求的物料及配件，並須由註冊水喉匠承辦整項改裝工程。

9. 不得在大門髹上其他顏色。

10. 必須按_____邨____樓的「裝修指引」及香港房屋委員會相關規定進行裝修工程。

11. 承接裝修工程後持牌人須立刻展開所接辦的工程，並須在施工單日期起計一個月內完成有關工程。

12. 持牌人須自行投購所有必需的保險。

13. 持牌人須採取預防措施，以保障公眾健康、確保施工安全，及消除火警危險。持牌人並須在裝修工程進行期間及工程完成後，自費清理和移走所有與工程有關的垃圾、廢物及剩餘材料。

14. 持牌人倘在完成裝修工程的日期起計六個月內，接獲該住戶的指示，須立刻處理所有差誤及投訴，修補所有欠妥的地方，更換所有破損的物料，以及重新進行所有有問題的工程。持牌人須修妥所有有問題或欠妥的地方，以令該公屋租戶滿意為合，所需費用概由持牌人負擔。除非有問題或欠妥的地方是由於該公屋租戶本身的過失或疏忽所致，否則持牌人不得向其收取任何額外費用。

15. 持牌人須在各方面遵守香港房屋委員會的規則及規例，並須就所有因違反任何本地成文法則、附例或規則而引致的刑罰及法律責任，向香港房屋委員會作出彌償。

16. 持牌人並非由香港房屋委員會僱用或聘用，亦非香港房屋委員會的代理人或代表。這宗裝修工程如發生任何糾紛或追討損失或賠償的問題，須由持牌人及有關的公屋租戶自行處理及解決。香港房屋委員會概不負上任何法律責任。

(C) 業主的固定裝置分類

建築 / 屋宇裝備元件	固定裝置	分類		
		甲	乙	丙
牆、樓面及結構物	樑、柱、樓面、結構牆、花槽、冷氣遮簷、預製內牆 、廚房/ 廁所/ 浴室間格牆	甲一		
	露台非結構防護欄障後加裝趟窗		乙一	
	改動現有非結構內牆 (廚房/ 廁所/ 浴室除外)		乙二	
	加磚牆或批盪地面		乙三	
門、框及小五金	隔火門、框及小五金連門頭氣鼓（大門及廚房門）	甲二		
	非隔火門、框及鉸（廚房/ 廁所/ 睡房/ 浴室/ 露台）		乙四	
	門鎖，拉/推手及把手（廁所/ 露台/ 睡房）			丙一
防盜鐵閘及鎖			乙五	
窗、框及小五金	外窗、走廊氣窗、窗花及防盜柵		乙六	
	隔音窗 (包括隔音板)	甲三		
	油兜	甲四		
	拉手及窗撐			丙二
隔音露台	露台與客廳之間隔牆 / 窗、矮牆、露台門、垂直 / 傾斜板及雨水槽 、隔音板	甲五		
玻璃	門、窗及百葉			丙三
天花、地台及牆身用料	地台磚（露台/ 廁所/ 浴室/ 廚房）		乙七	
	地台面終飾（客廳/ 飯廳/ 睡房）			丙四
	室內油色			丙五（註七）
	牆身磚 (露台/ 廁所/ 浴室/ 廚房）		乙八	
排水渠	糞渠及污水渠直筒、反虹吸氣喉(排氣管)直筒、雨水渠直筒、地台去水及防火環	甲六		
	反虹吸氣喉(排氣管) 分支、糞渠及污水渠分支及潔具隔氣		乙九	
潔具及廚房裝置	淋浴盆、淋浴小室、浴缸（註六）、廁盆及與廁盆相連的反虹吸氣喉(排氣管)分支		乙十	
	淋浴盆門及淋浴小室門			丙六
	洗手盆、洗滌盆及水箱外殼		乙十一	
	灶台		乙十二	
	灶台面終飾			丙七
	花灑頭、水龍頭、塞及鏈、廁盆座板連蓋、水箱內配件、浴簾杆、扶手			丙八
	廚房櫥柜、地柜（洗手盆/ 洗滌盆/ 灶台）			丙九
喉管槽		甲七		
曬衣架 /杆			乙十三	
食水及沖廁水裝置	主喉管	甲八		
	分支喉管及配件		乙十四	
電力裝置	用戶電箱、電線及電器附件，例如開關、插座		乙十五	
	供電電線（從電房至用戶電箱）	甲九		
公共天線分佈系統（註五）	電視插座		乙十六	丙十（註三）
保安系統	對講機聽筒		乙十七	
氣體供應裝置				丙十一（註三）
電話裝置				丙十二（註三）
門鐘				丙十三
信箱	門及鉸	甲十		
	鎖			丙十四
單位門牌		甲十一		
	租戶自費改動	不准許（註一、四）	事前要得到房委會批准（註二）	事前毋需得到房委會批准（註三）

註:

（一） : 房屋署將會還原未經批准之改動及向租戶收取有關費用。

（二） : 租戶或房屋署 (向租戶收取有關費用) 將會還原未經批准之改動。經房委會批准改動之固定裝置，租戶須負上日後維修及更換責任。

（三） : 租戶應自行向氣體、電話裝置或公共天線插座供應商申請改動。

（四） : 由殘疾人士提出的甲類固定裝置改動申請會作特別考慮。

（五） : 公共天線系統「丙」分類包括過往之有線電視用戶，或居住於全由香港有線電視有限公司提供公共天線系統屋邨的租戶。其餘則為「乙」分類。

（六） : 房屋署於部份租住公屋設有浴缸裝置。為滿足長者及有需要公屋租戶，房屋署會免費為提出改動要求的租戶將浴缸改建為淋浴間並設有扶手，扶手則安裝於租戶同意的位置。屋邨經理/物業服務經理如認為租戶有真正需要便可批准申請，不需要有執業醫療人員或社會福利署的推薦。

（七） : 房屋署不會為租戶作室內髹飾，包括入住時已選擇不需房屋署髹飾的租戶。

附件(二)

接辦裝修工程的條款及條件

（印於裝修承辦商接辦公屋租戶裝修工程時使用的施工單背頁）

1. 前頁所述的裝修承辦商（下稱「承辦商」）同意按本文所載條款及條件，為公屋租戶裝修其位於前頁所述地址的公屋單位。

2. 承辦商須運用所有適當的技術進行前頁所述的所有工程，並為此提供所有必需的工人及材料。

3. 承辦商須立刻展開所接辦的工程，並須在施工單日期起計一個月內完成有關工程。

4. 承辦商須自行投購所有必需的保險。

5. 承辦商須採取預防措施，以保障公眾健康、確保施工安全，及消除火警危險。承辦商並須在裝修工程進行期間及工程完成後，自費清理和移走所有與工程有關的垃圾、廢物及剩餘材料。

6. 倘承辦商未能按照這些條款及條件進行裝修工程，則有關的公屋租戶只須向承辦商發出七天書面通知，即可終止本合約，進入單位並把承辦商逐離，但承辦商不會因此而獲免除其按本合約所須履行的義務或責任。

7. 承辦商倘在完成裝修工程的日期起計六個月內，接獲該住戶的指示，須立刻處理所有差誤及投訴，修補所有欠妥的地方，更換所有破損的物料，以及重新進行所有有問題的工程。承辦商須修妥所有有問題或欠妥的地方，以令該公屋租戶滿意為合，所需費用概由承辦商負擔。除非有問題或欠妥的地方是由於該公屋租戶本身的過失或疏忽所致，否則承辦商不得向其收取任何額外費用。

8. 在不影響有關的公屋租戶根據本合約對承辦商行使任何權利或要求任何補救措施的情況下，無論何時如有任何款項按照本合約須由承辦商付還，則該筆款項可從本合約訂明當時到期或將會到期付予承辦商的合約價格中扣除。

9. 承辦商須在各方面遵守香港房屋委員會及房屋署的規則及規例，並須就所有因違反任何本地成文法則、附例或規則而引致的刑罰及法律責任，向有關的公屋租戶作出彌償。

10. 承辦商並非由香港房屋委員會或房屋署僱用或聘用，亦非香港房屋委員會或房屋署的代理人或代表。這宗裝修工程如發生任何糾紛或追討損失或賠償的問題，須由承辦商及有關的公屋租戶自行處理及解決。香港房屋委員會或房屋署概不負上任何法律責任。

樣本

附件 II

香港房屋委員會
為_____苑住戶進行裝修工程的牌照
協議編號：_____

本協議於二零二___年___月___日簽訂。

簽訂協議的一方為**香港房屋委員會**，地址為香港九龍佛光街 33 號(以下稱「房委會」)；而另一方為 *_____(公司名稱)，註冊地址為_____;*#_____(香港身份證碼：_____)，以_____(公司名稱)之名營業，業務地址為_____;*^_____(香港身份證碼：_____)及_____(香港身份證碼：_____)，為_____(公司名稱)商號的合夥人，業務地址為_____(以下稱「持牌人」)。

*請將不適用者刪除。
#適用於以獨資經營的持牌人。
^適用於以合夥經營的持牌人。

茲因：

(1) 由房委會發展的_____苑資助出售房屋項目快將落成，暫時預計於二零二__年____月左右入伙。

(2) 持牌人為裝修承辦商，並且願意與住戶商議或訂定裝修工程合約或協議，為住戶在其單位進行裝修工程。

現雙方同意立條款如下：

1. (a) 在本協議內，除文意另有所指外，下列各詞和用語的涵義如下：

「裝修承辦商」指名列房委會裝修承辦商參考名單的承辦商；

「裝修承辦商參考名單指引」指房委會製定及存備的一套指引及任何有關的增訂或修訂，發給所有裝修承辦商於執行本協議條款時遵守及遵行；

「該屋苑」指 _____苑；

「該房屋事務經理」指現任房屋事務經理或房委會不時委任的房屋事務經理；

樣本

「該公契經理人」指該屋苑公契指明管理該屋苑的公契經理人；

「住戶」指該屋苑單位的業主或獲准佔用該單位的人；以及

「該小間」指由房委會為本協議而提供的地方由持牌人自行搭建及佈置的小間。

(b) 倘文意許可或需要，「持牌人」包括其執行人或管理人。

(c) 凡指單數的字詞亦指眾數，反之亦然；凡指某性別的字詞亦指所有其他性別；凡提述任何人，亦指任何個人、商號、法人團體或並非法團的團體。

2. (a) 房委會現向持牌人批出可撤銷、非專有、不可轉移、不可轉讓的權利，以供持牌人在本協議有效期間佔用和使用該小間作為辦事處與住戶商議或訂定裝修工程合約或協議，為住戶在其單位進行裝修工程。

(b) 持牌人沒有該小間的獨有享用權，房委會得保留一切權利和權力，可為任何目的而隨時進入該小間，無須事先通知持牌人或取得其同意。持牌人不得以任何方式妨礙房委會或其任何僱員或代理人行使管有及控制該小間的權利。

3. (a) 本協議由首批住戶入伙的日期起生效，確實入伙日期會由該房屋事務經理或該公契經理人以書面通知持牌人。

(b) 本協議在首批住戶入伙當日起計十二個月後屆滿。

(c) 倘若在上文(b)項所述的十二個月期限屆滿時，該屋苑的已入伙的單位不足九成，則本協議會於該房屋事務經理或該公契經理人所指定的較後日期屆滿。

(d) 為執行本條的規定，

(i) 該房屋事務經理或該公契經理人須在上文(b)項所述的十二個月期限屆滿前不少於一個月，以書面通知持牌人該十二個月期限會否延長；

(ii) 倘若該十二個月期限須延長，該房屋事務經理或該公契經理人須在該十二個月期限的最後十四天前，把其根據上文(c)項所述本協議新訂屆滿日期，以書面通知持牌人；及

(iii) 倘若在延長的期限屆滿時，該屋苑的已入伙的單位仍不足九成，該房屋事務經理或該公契經理人須在該延長期限的最後十四天前，把其指定的本協議最新屆滿日期以書面再通知持牌人。

4. 持牌人並非房委會的僱員、職員或代理人，故在與住戶商議或訂定裝修工程合約或協議時或其後執行該合約或協議時，持牌人均不得以此自居。持牌人不得使用「_____苑裝修承辦商」、"Decoration Contractor of _____ Court"或類似的名稱。

5. 本協議不授予或意圖授予持牌人任何專有權為該屋苑的單位進行裝修工程。住戶擁有完全的決定權，可按其意願自行選擇持牌人或其他持牌人或名列房委會裝修承辦商參考名單的承辦商以外的承辦商，為該屋苑的單位進行裝修工程。

6. 持牌人未得房委會書面許可前，不得讓渡、轉讓或轉移本協議的任何權利、利益或責任。

7. 持牌人未經房委會書面許可，不得把本協議下或本協議任何部分下的任何裝修工程或任何工程或其中任何部分轉判或者分判。

8. 持牌人在該屋苑進行裝修工程時，得遵守隨附的《**裝修條款附表**》(見**附件(一)**)。房委會如認為有需要，有權隨時以口頭或書面通知持牌人修訂《**裝修條款附表**》的任何條款。

9. 房委會如認為持牌人違反或即將違反《**裝修條款附表**》的任何條文，會向持牌人發出口頭或書面警告。如持牌人未能即時(或於警告指定的時間內)按警告指定的方式就有關的違反事項作出補救或停止作出任何可能導致有關違反事項的作為或行為，房委會可隨時藉書面通知即時終止本協議。

10. 持牌人現同意及承諾：

(a) 遵守及服從房委會或該房屋事務經理或該公契經理人在本協議持續期間就有關進入該屋苑範圍、在其內逗留，並進行任何工程及有關屋苑的一般保養不時發出的指引；

(b) 在房委會為本協議而提供的地方自行搭建及佈置小間。就佔用或使用由房委會為本協議而提供的地方須每月繳交暫准證費連差餉費用(上期繳付)及繳交因佔用或使用同類地方或辦事處所引致或連帶的一切水費、電費及同類費用；

(c) 持牌人得在本協議終止或屆滿後立刻但不遲於七十二小時內遷出該小間或在該小間搭建的辦事處，並把該小間或辦事處恢復原狀，以令該房屋事務經理或該公契經理人滿意為合；

(d) 持牌人確保其本人、其僱員或職工不論為何目的進入或逗留在屋苑範圍內

時，均須佩戴(式樣須得到房委會批准)身份名牌，並出示名牌予該房屋事務經理或該公契經理人或任何得其授權的人士檢查；

(e) 按該房屋事務經理或該公契經理人的要求，提交其個人及其在屋苑範圍內參與工作的僱員或職工的資料，以存紀錄。工作人員如有變動，得盡早但不遲於出現變動後四十八小時內通知該房屋事務經理或該公契經理人；

(f) 與住戶就裝修工程的價格、定量及品質或其他條件進行商議及達成協議時，不得對住戶使用任何強迫、恐嚇、威脅或非法手段；

(g) 就每名住戶每次提出要求進行的裝修項目，發出施工單予住戶；

(h) 在上文(g)項所述的每張施工單背頁，印上房委會就裝修工程訂明的所有條款(見**附件(二)**)；除非事先獲得房委會書面批准，否則，裝修承辦商不得修改該等條件的內容。該等條件必須以清晰中文字體印出。

(i) 持牌人在該小間搭建的辦事處、施工單、公司名片及職員工作證均須印有與其在商業登記證上相同的公司名稱；

(j) 持牌人須採取預防措施，以保障公眾健康、確保施工安全，及消除火警危險。所有用於或與裝修工程有關的物料、用具、工具或其他物件，得擺放或儲存在適當地方或該房屋事務經理或該公契經理人指示的地方，不得在屋苑範圍的公用或公共部分留下上述任何物件或任何垃圾。所有裝修泥頭，則須妥善運往屋苑內的泥頭站，不得隨處丟棄或造成阻塞；

(k) 持牌人在每個由其承辦裝修工程的單位完成工程後，得盡快但不遲於該房屋事務經理或該公契經理人指定的時間內清理或處置所有用於或與裝修工程有關的垃圾、物料及其他物件。持牌人得在本協議屆滿後七(7)日內把所有裝修工程有關的垃圾、物料及其他物件搬離屋邨範圍以外；

(l) 如該房屋事務經理或該公契經理人認為某些裝修工程可能對住戶(或公眾人士)的康樂設備或設施造成不便或破壞及/或對單位或結構造成任何不良影響，持牌人得按該房屋事務經理或該公契經理人的指示，停止其所承辦的此類裝修工程或任何附屬工程；

(m) 在本協議生效期間，持牌人或其任何僱員或代理人須遵守所有相關的法例(包括《建築物(小型工程)規例》(香港法例第 123N 章)、《廢物處置條例》(香港法例第 354 章) 、《競爭條例》(香港法例第 619 章) 、《防止賄賂條例》(香港法例第 201 章))、規例、附例及任何有關的增訂或修訂；

(n) 持牌人須持有所需的各類牌照及許可證，並在該小間展示有效的商業登記

證；

(o) 持牌人不得僱用任何受法律禁止在香港工作的人；

(p) 持牌人如在屋苑範圍內進行任何裝修工程所引致房委會或其任何僱員或代理人蒙受或招致有任何損失、損害、傷亡，以及須承擔訟費、收費及開支，均須向房委會悉數賠償及使房委會獲得悉數賠償；

(q) 本協議簽訂後，持牌人須自費向《保險業條例》(香港法例第 41 章)認可的保險公司投購公眾責任保險，保障因持牌人進行的任何裝修工程所引致房委會或其任何僱員或代理人蒙受或招致有任何損失、損害、傷亡，以及須承擔訟費、收費及開支，保額為每宗意外港幣二千萬元(HK$20,000,000)，次數不限。保單有效期須為本協議(或按上文第 3(c)及第 3(d)(ii)條延長後的本協議)屆滿後或持牌人在該屋苑的單位進行裝修工程完結後(以較後者為準)起計的 6 個月為止。本協議簽訂後起計的 14 個工作天內或持牌人在該屋苑的單位進行裝修工程前(以較先者為準)，持牌人須向房委會提交該公眾責任保險副本一份；以及

(r) 持牌人須從銀行、接受存款公司或保險公司取得保證書，保證持牌人一筆為數港幣七十萬元正(HK$700,000.00)的款額，作為切實遵守及履行本協議所訂條款的保證，並於本協議簽訂當日把保證書交由房委會妥為保管。保證書內的條款須得房委會批准。在本協議屆滿或本協議終止後六個月內，而持牌人已圓滿履行本協議所訂的條款，並無違反或不履行其內所載條款的情況，則上述保證書得發還予持牌人。

11. 房委會可給予持牌人一個月書面通知，終止本協議。

12. 在下列情況下房委會可隨時藉書面通知即時終止本協議：

(a) 持牌人未能、拒絕或疏忽遵守或履行本協議的任何條款或條件；

(b) 持牌人於任何時間單方面放棄或撤銷本協議；

(c) 房委會決定把持牌人從房委會裝修承辦商參考名單中除名，即使持牌人就房委會的有關決定已提出覆核或上訴；或

(d) 當持牌人在任何時候被判破產，或被判接管令以致其產業被接管，或持牌人向法院提出持牌人破產的呈請，或出讓或轉讓其財物或為其債權人的利益而進行債務重整，或有人並非為進行持牌人重組或合併而向法院提出持牌人清盤的呈請。

13. 房委會可根據持牌人須遵守的《裝修承辦商參考名單指引》的條文，吊銷及/或暫時撤銷本協議。

14. 倘若房委會決定暫時撤銷持牌人在房委會裝修承辦商參考名單上的資格，持牌人不得佔用和使用該小間作為辦事處與住戶商議或訂定裝修工程合約或協議，即使持牌人就房委會的有關決定已提出覆核或上訴。

15. 倘本協議基於任何理由而被提前終止：

(a) 本協議不再具有效力及作用，但不影響：

(i) 房委會因持牌人先前違反本協定而根據本協定或在法律上應有的權利和作出的申索；以及

(ii) 在終止本協議前已歸於某一方的權利和申索；

(b) 房委會無須承擔因終止本協議而持牌人蒙受或招致的任何損失、損害賠償、費用或開支；以及

(c) 倘本協議根據第 9 或 12 或 13 條終止，持牌人須承擔房委會因終止本協議而招致的一切損失、損害賠償、費用和開支，包括房委會因提前終止本協議而招致的一切行政及法律費用，而持牌人無權獲退還任何使用費。

16. 倘若房委會與持牌人因本協議發生爭執或歧見，其中包括但並不局限於房委會向持牌人施加的處分，則有關爭執或歧見須交由採購檢討及名冊管理委員會仲裁，而其決定即為最終決定。

17. (a) 持牌人在下列情況得被視為已收到房委會就本協議向持牌人發出的任何書面通知、警告或其他文件：

(i) 有關的通知、警告或文件送達前述地址或該小間，而送達當日當作被接獲；或

(ii) 有關的通知、警告或文件以掛號郵寄往前述地址，而郵寄的翌日起計第一個工作日即當作被接獲。

(b) 任何須發送房委會的通知書均須以掛號郵寄往前述地址，而郵寄的翌日起計第一個工作日即當作被接獲。

18. 除在第 8 條所述情況外，本協議只限藉雙方簽署的文書方可作出修訂。

19. 如本協議有任何條文依法被裁定為違法、無效或不能強制執行，則有關條文得視為不屬本協議的一部分，而本協議其他條文的合法性、有效性或可強制執行性均

不受影響。

20. 本協議內容不構成房委會與持牌人之間的僱傭合約、代理人或合夥人關係、業主與承租人關係或聯營關係。

21. 雙方現聲明，本協議並無賦予或意圖賦予任何第三者依據《合約(第三者權利)條例》(香港法例第 623 章)強制執行本協議任何條款的任何權益或權利。

22. 本協議受香港法律所管限，並按香港法律解釋。雙方均同意接受香港法院的專有司法管轄權管轄。

本協議謹於文首日期簽訂為證。

由_____(董事)獲授權為_____)
簽署)
)
見證人簽署：)
見證人名稱及職業：_____/_____(職業))

或

由_____(以_____之名營業))
簽署)
)
見證人簽署：)
見證人名稱及職業：_____/_____(職業))

或

由_____(_____商號的合夥人))
簽署)
)
見證人簽署：)
見證人名稱及職業：_____/_____(職業))

由_____房屋事務經理代表香港房屋委員會)
簽署)
)
見證人簽署：)
見證人名稱及職業：_____/副房屋事務經理/租約)

樣本

裝修條款附表 **附件(一)**

(適用於非標準型大廈)

(A) <u>一般條款</u>

1. 在裝修期間，單位大門必須經常保持關閉，以防止噪音及塵埃滋擾鄰居。

2. 裝修工程只可在單位內進行，不可佔用公用地方，包括嚴禁在走廊及後樓梯進行任何形式的工程，以免阻塞走火通道，觸犯《消防條例》及對其他業主構成危險。

3. 不可將英泥沙漿倒進走廊的地台去水位，不得拆除、破壞或以其他方式更改外牆及公用地方的固定裝置。

4. 任何工程必須符合《建築物（小型工程）規例》的現行監管程序，以免引致起居地方的樓面負荷過重。

5. 進行裝修工程時，須確保單位內的電線、水管、排水管道等及其他裝備完好無損。

6. 只可在設有冷氣機承托平台的位置安裝窗口冷氣機。

7. 不得改動任何可開啟或固定的玻璃鋁窗或減音窗，亦不可於窗框或外牆加設任何固定裝置。

8. 不得拆除或更改安裝在單位內的小型電路保險掣或防漏電設備。

9. 不得將單位的公共電視天線插座拆除或更改位置，但由房委會聘請的核准承辦商所進行者則除外。

10. 所有修理、保養或改動錶後氣體供應喉管的工程，必須委託相關註冊氣體承辦商執行。

11. 單位內裝設有熔斷器的接駁器，以便在廚房及浴室內安裝抽氣扇，並可在廚房安裝抽油煙機。

12. 不得使用含有石棉的物料。

(B) <u>特別條款</u>

1. 如需加建/改建間隔牆，改動必須符合《建築物（小型工程）規例》。除非加建或改建的非承重牆的圖則已預先獲批核，否則必須按照_____苑裝修指引內的「核准間隔牆示意圖」上的設計進行工程，並須符合核准圖上列出的技術要求。

2. 單位不設鐵閘裝置，如需加裝鐵閘，必須符合《消防條例》及《建築物條例》 的規定，同時須按《電力(線路)規例工作守則》規定，確保有關的鐵閘與接地電線或接地金屬帶連接。

3. 單位大門須具有一小時的抗火時效及廚房的門須具有半小時抗火時效。如需更換或改裝，必須符合《建築物條例》有關防火的規定。

4. 廚房及浴室的地磚底部鋪有防水膜。如拆去磚塊或移動間隔牆，將影響地台防水膜的功效，可能引致滲漏，對室內裝飾和設備構成損毀，使下層及毗鄰住戶蒙受滋擾及損失，單位業主須向受影響住戶作出賠償。

5. 如需在浴室的瓷磚牆面上安裝任何固定裝置，入牆位置須以玻璃膠封密，以防牆身滲水。

6. 客/飯廳部分窗外設有鋁質晾衣架及浴室內設有晾衣桿。如需更換晾衣架，必須符合《建築物(小型工程)規例》的現行監管程序。

7. 單位內的結構混凝土牆有密集鋼筋(請參閱_____苑裝修指引第四章的示意圖)，不當地鑿開這些混凝土牆以藏入喉管、電掣等，會損害樓宇之結構安全。

8. 如需在牆上安裝或懸掛設備，須遵守裝修指引的規定，確保間隔牆得以保持完整和安裝工程的安全。

9. 如要改裝水龍頭或喉管，須採用符合水務署要求的物料及配件，並須由註冊水喉匠承辦整項改裝工程。

10. 必須按「_____苑裝修指引」及「裝修須知」進行裝修工程。

11. 持牌人須自行投購所有必需的保險。

12. 持牌人須採取預防措施，以保障公眾健康、確保施工安全，及消除火警危險。持牌人並須在裝修工程進行期間及工程完成後，自費清理和移走所有與工程有關的垃圾、廢物及剩餘材料。

13. 持牌人倘在完成裝修工程的日期起計六個月內，接獲該住戶的指示，須立刻處理所有差誤及投訴，修補所有欠妥的地方，更換所有破損的物料，以及重新進行所有有問題的工程。持牌人須修妥所有有問題或欠妥的地方，以令該住戶滿意為合，所需費用概由持牌人負擔。除非有問題或欠妥的地方是由於該住戶本身的過失或疏忽所致，否則持牌人不得向其收取任何額外費用。

14. 持牌人須在各方面遵守香港房屋委員會(房委會)的規則及規例，並須就所有因違反任何本地成文法則、附例或規則而引致的刑罰及法律責任，向有關的住戶作出彌償。

15. 持牌人並非由房委會僱用或聘用，亦非房委會的代理人或代表。這宗裝修工程如發生任何糾紛或追討損失或賠償的問題，須由持牌人及有關的住戶自行處理及解決。房委會概不負上任何法律責任。

樣本

附件(二)

接辦裝修工程的條款及條件

（印於裝修承辦商接辦居屋/綠置居業主裝修工程時使用的施工單背頁）

1. 前頁所述的裝修承辦商（下稱「承辦商」）同意按本文所載條款及條件，為居屋/綠置居業主裝修其位於前頁所述地址的居屋/綠置居單位。
2. 承辦商須運用所有適當的技術進行前頁所述的裝修工程，並為此提供所有必需的工人及材料。
3. 承辦商須自行投購所有必需的保險。
4. 承辦商須採取預防措施，以保障公眾健康、確保施工安全，及消除火警危險。承辦商並須在裝修工程進行期間及工程完成後，自費清理和移走所有與工程有關的垃圾、廢物及剩餘材料。
5. 倘承辦商未能按照這些條款及條件進行裝修工程，則有關的居屋/綠置居業主只須向承辦商發出七天書面通知，即可終止本合約，並把承辦商逐離單位，但承辦商不會因此而獲免除其按本合約所須履行的義務或責任。
6. 承辦商倘在完成裝修工程的日期起計六個月內，接獲該住戶的指示，須立刻處理所有差誤及投訴，修補所有欠妥的地方，更換所有破損的物料，以及重新進行所有有問題的工程。承辦商須修妥所有有問題或欠妥的地方，以令該居屋/綠置居業主滿意為合，所需費用概由承辦商負擔。除非有問題或欠妥的地方是由於該居屋/綠置居業主本身的過失或疏忽所致，否則承辦商不得向其收取任何額外費用。
7. 在不影響有關的居屋/綠置居業主根據本合約對承辦商行使任何權利或要求任何補救措施的情況下，無論何時如有任何款項按照本合約須由承辦商付還，則該筆款項可從本合約訂明當時到期或將會到期付予承辦商的合約價格中扣除。
8. 承辦商須在各方面遵守香港房屋委員會(房委會)及房屋署(房署)的規則及規例，並須就所有因違反任何本地成文法則、附例或規則而引致的刑罰及法律責任，向有關的居屋/綠置居業主作出彌償。
9. 承辦商並非由房委會或房署僱用或聘用，亦非房委會或房署的代理人或代表。這宗裝修工程如發生任何糾紛或追討損失或賠償的問題，須由承辦商及有關的居屋/綠置居業主自行處理及解決。房委會或房署概不負上任何法律責任。

完

附件 III

（公司名稱）
利益衝突申報書

甲部 — 申報事項 *（由申報人填寫）*

致：（批核人員職銜）經（申報人的上司）

本人在執行職務時所遇到的*實際／潛在利益衝突情況，現申報如下：–

與本人有公事往來的人士／公司
本人與上述人士／公司的關係（如親屬）
上述人士／公司與本公司的關係（如供應商）
本人與上述人士／公司有關的職務概要（如處理招標工作）

_____
（申報人姓名）
（職銜／部門）

（日期）：_____

乙部 — 回條 *（由批核人員填寫）*

致：（申報人）經（申報人的上司）

認收利益衝突申報書回條

你在____（日期）____呈交的利益衝突申報書收悉。現決定：–

- ❑ 你毋須再執行或參與執行甲部中提及可能引致利益衝突的工作。
- ❑ 如在甲部所申報的資料沒有更改，你可繼續處理甲部中提及的工作，但你必須維護本公司的利益，確保不受你的私人利益所影響。
- ❑ 其他（請註明）：_____

_____
（批核人員姓名）
（職銜／部門）

（日期）：_____

**刪去不適用者*

樣本