



## 裝修承辦商參考名單指引

房屋署屋邨管理處

2015 年 8 月修訂版

# 裝修承辦商參考名單指引

## 概論

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」），在參考名單上登記的承辦商，可獲編配在新屋邨進行裝修工程。他們在參考名單的登記期間內，須遵守《裝修承辦商參考名單指引》（下稱「本指引」）。

2. 所有在參考名單上登記的裝修承辦商，倘符合第 7 段所載規定，亦獲准為新建的居者有其屋計劃屋苑（下稱「居屋屋苑」）進行裝修工程。
3. 房委會可修訂本指引及有關參考名單的行政準則，而無須諮詢或事先通知任何裝修承辦商。

## 列入參考名單的資格準則

4. 房委會會不時通過名冊管理資訊系統（下稱「COMIS」），在指定的邀請期內，接受承辦商申請列入參考名單。上載到 COMIS 的公開邀請廣告亦會在報章刊登。列入名冊的程序及資格準則會透過 COMIS 公布。至於 COMIS 的網址，亦會在刊登公開邀請的報章中公布。所有新申請人必須符合以下資格，方可列入名單：

- (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) 擁有一間具合理規模的正式工場／商鋪／辦事處。

5. 在申請列入參考名單時，合資格裝修承辦商的董事、獨資經營者及合夥人的資料須交由警方查核，待警方證實無人涉及黑社會活動後，始獲列入參考名單。

## 安排裝修承辦商接辦新屋邨裝修工程的先後次序

### 公共租住屋邨

6. 裝修承辦商接辦裝修工程的先後次序，取決於下列安排：
- (a) 以抽籤方式決定裝修承辦商接辦新屋邨裝修工程的先後次序；
  - (b) 新屋邨即將入伙時，在抽籤結果名單前列的裝修承辦商會獲分派至該屋邨接辦工程；
  - (c) 裝修承辦商是按每 250 個公屋住宅單位分配一名裝修承辦商的比例，分派至新屋邨接辦工程。屋邨單位如少於 250 個，房委會會分派一名裝修承辦商。分派次序是依新屋邨的預計落成日期而定。假如兩個屋邨的落成日期相同，則以抽籤方式決定那個屋邨先獲分派裝修承辦商；
  - (d) 當抽籤選出的裝修承辦商大部分已接辦工程（例如名單上只剩下 50 名裝修承辦商），便會進行第二次抽籤，以確保下一輪公屋入伙時有足夠裝修承辦商接辦工程；
  - (e) 在第一次抽籤排在名單之末的裝修承辦商，如在第二次抽籤排在名單前列，以致在同一輪公屋入伙時，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優先次序，會延至下一輪公屋入伙；
  - (f) 當輪到某個裝修承辦商接辦新屋邨的裝修工程時，該裝修承辦商可接辦或放棄接辦工程，但除非第 6(e) 段所述的情況出現，否則無權把接辦工程的次序延後；
  - (g) 倘裝修承辦商在參考名單的登記期內，曾超過一次放棄接辦新屋邨裝修工程，則須接受第 9 段所述的規管處分；
  - (h) 倘裝修承辦商在辦理牌照時，未能符合申請列入參考名單時就擁有銀行現金存款及／或可運用的銀行透支餘額的要求(合共不少於港幣 240 萬元)，或未能出示所需的銀行保證書（金額為港幣 70 萬元）及／或商業登記證，在任何上述情況下，該裝修承辦商須接受第 10 段所述的規管處分；
  - (i) 如因樓宇落成日期延誤或其他不能預知的情況，以致屋邨延期入伙，裝修承辦商無權就因此蒙受的損失提出申索；以及

- (j) 裝修承辦商須先獲發牌照(有效期通常為 12 個月)，然後才獲准進行裝修工程。

## 安排裝修承辦商接辦新居屋屋苑裝修工程的先後次序

7. 第 6 段所述的安排同樣適用於居屋屋苑的裝修承辦商，但他們只須簽署協議，而非領取牌照。

## 監管

### 接辦裝修工程的責任

8. 根據第 6 及第 7 段所載的裝修安排，輪到某一名裝修承辦商接辦新屋邨／居屋屋苑的裝修工程時，該裝修承辦商有責任接辦工程。倘基於不能預知的情況或有充分理由，該裝修承辦商可在參考名單的登記期間內拒絕接辦工程一次。

9. 任何裝修承辦商如在參考名單的登記期內第二次拒絕接受安排接辦新屋邨／居屋屋苑的裝修工程(如第 6(g)段及第 8 段所述)，則會被除名，而其持有的牌照及／或協議，亦會由第二次不接受安排接辦工程當日被取消。

### 牌照／協議

10. 在獲發牌照／協議之前，裝修承辦商須提供有效的商業登記證、證明能通過列入參考名單中銀行現金存款及／或可運用的銀行透支餘額要求的文件，及銀行保證書。未能符合要求者會從參考名單中除名。

11. 任何裝修承辦商如被發現接獲公司清盤程序初審通知書，其出任裝修承辦商在新屋邨／居屋屋苑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，房委會方會覆檢其裝修承辦商的資格。

12. 在房委會編配裝修承辦商的階段，入選的裝修承辦商的董事、獨資經營者、合夥人、認可簽署人及地盤監督人員須經由警方查核，以證實無人涉及黑社會活動。

13. 任何人士不得同時在超過一間公司擔任裝修承辦商的認可簽署人。

14. 所有裝修承辦商須在接辦公屋租戶／居屋業主裝修工程時使用的施工單背頁，正確無誤詳列及載錄所有相關條件(見本指引附件)。除非事先獲得有關房屋事務經理／物業服務經理書面批准，否則，裝修承辦商不得修改該等條件的內容。該等條件必須以中文印出，字體清晰，每個字不得小於四毫米乘四毫米。

## 表現監察

### 表現欠佳

15. 每個裝修承辦商在其持有的牌照／簽訂的協議生效期間的表現，由房屋事務經理／物業服務經理監察。如公屋租戶／居屋業主對其表現有任何批評，屋邨辦事處職員會進行調查。如證實裝修承辦商表現不符理想，屋邨辦事處職員會發出書面警告，這是一項恆常的監察措施。書面警告信副本除送交有關區域物業管理總經理、當區高級房屋事務經理／高級物業服務經理及高級房屋事務經理(屋邨及發展服務)備悉外，亦會送交高級經理(採購)(2)，以便有需要時在承辦商檢討小組委員會(服務)(下稱「檢討委員會」)跟進。倘該失責的裝修承辦商在接獲警告後仍不糾正過失，則所有牌照／協議連同列入參考名單的裝修承辦商資格，會由檢討委員會通過採取規管處分的日期起暫時撤銷。承辦商須糾正過失及／或符合撤銷條件，規管處分方可獲撤銷。

### 兩個月一次的評核

16. 選擇聘用裝修承辦商的公屋租戶／居屋業主會獲發評核裝修承辦商表現的調查表。裝修承辦商在其新屋邨／居屋屋苑持有的牌照／協議生效期間，每兩個月須接受評核一次。每兩個月一次的評核報告是根據公屋租戶／居屋業主的評核編製的。表現未達可接受水平的裝修承辦商會遭受適當的規管處分：

- (a) 如第一次被評核為表現不合格(即低於合格分數 50 分)，有關房屋事務經理／物業服務經理會向違規的裝修承辦商發出在 36 個月滾計期內有效的警告信。警告信副本會送交區域物業管理總經理、當區高級房屋事務經理／高級物業服務經理及高級房屋事務經理(屋邨及發展服務)備悉，並送交高級經理(採購)(2) 以便採取適當的規管處分；
- (b) 如在 36 個月滾計期內第二次被評核為表現不合格，該裝修承辦商所持有的牌照／協議，連同其列入參考名單的資格，會由通過規管處分當日起暫時撤銷，為期六個月；及
- (c) 如在 36 個月滾計期內被評核為表現不合格達三次或以上，該裝修承辦商會從參考名單中除名。

## 嚴重不當行為

17. 如裝修承辦商干犯嚴重不當行為(例如犯罪／行為不當／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)，房委會會視乎情況，向該裝修承辦商採取適當的規管處分，如撤銷其執照／協議、暫時撤銷其列入參考名單的資格，甚至從參考名單中除名。為配合其他房委會名單，「行為不當」指任何非法行為，包括貪污、詐騙或有違誠信，不論被起訴的人士有否因所涉的非法行為而被定罪。然而，承辦商如因干犯刑事罪行而被定罪，便是作出不當行為的確證。房屋事務經理／物業服務經理會把個案報告交予高級經理(採購)(2)，以便在檢討委員會跟進。規管處分會由檢討委員會批核。如涉及多項過失，規管處分(例如暫時撤銷其列入參考名單的資格、禁止重新申請列入參考名單)會按各項過失逐一執行。

## 規管處分

18. 房委會會根據第 15,16 及 17 段向違規的裝修承辦商施以適當的規管處分。

19. 已從參考名單中除名的裝修承辦商，不得在兩年(或由檢討委員會決定的更長時間)內重新申請列入參考名單。在禁制期滿後，其列入參考名單的申請會等同全新的申請，並須通過所有屆時適用的申請條件。

20. 裝修承辦商如被暫時撤銷牌照及／或協議的話，不得接辦公屋租戶／居屋業主的新工程定單，但未完成的定單必須按照施工單上與顧客議定的條款及條件完成。

21. 房委會如向裝修承辦商採取規管處分，會以書面通知有關的裝修承辦商，告知被規管處分的原因及採取何種的行動。

22. 裝修承辦商如遭受規管處分，可選擇就有關規管處分提出反對，須以書面向有關屋邨／居屋屋苑的房屋事務經理／物業服務經理或高級經理(採購)(2) (後者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 日內提交。檢討委員會在接獲該類反對書後，會覆檢有關個案，並交由採購檢討及名冊管理委員會決定。委員會會將其決定及理據以書面通知有關的裝修承辦商。該決定將是最終的決定。

## 接納本指引的規定

23. 裝修承辦商申請列入參考名單及其後列入名單，即表示其無條件接納本指引的規定，以及日後所有修訂和增補規定。

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

**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／\*居屋業主  
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，為公屋租戶／居屋業主裝修前頁所述地址的公屋／居屋單位。
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，並為此提供一切必需的工人及材料。
- 3.\*\* 承辦商須立刻展開所接辦的工程，並在施工單日期起計一個月內竣工。
4. 承辦商須自行投購所有必需的保險。
5. 承辦商須確保所有工程安全進行，並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. 承辦商如未能按照上述條款及條件進行裝修工程，公屋租戶／居屋業主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. 公屋租戶／居屋業主接收前頁所載各項已完成工程的日期起計六個月內，承辦商如接獲該公屋租戶／居屋業主的指示，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／居屋業主滿意為合，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公屋租戶／居屋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。
8. 在不影響有關的公屋租戶／居屋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。
9. 承辦商須在各方面遵守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，向有關公屋租戶／居屋業主作出彌償。
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，須由承辦商及有關公屋租戶／居屋業主自行處理及解決。香港房屋委員會或房屋署概不負上任何法律責任。

\* 刪去不適用者

\*\* 此項不適用於居屋屋苑，請依次重排序號