附件

樓宇維修全新支援服務
顧問和承建商「預審名單」準則

政府希望今年年底落實這全新支援服務，具體目標是年底陸續備妥更嚴謹的顧問和承建商「預審名單」，明年首季開始為業主進行項目招標。日後只有「預審名單」上的顧問和承建商才能競投透過全新支援服務招標的工程，而負責驗樓和監督工程的職能會分拆由不同專業人士擔任以避免利益衝突。我們會制訂三張「預審名單」，涵蓋(i)驗樓顧問；(ii)草擬工程標書和監督工程的顧問；以及(iii)施工的承建商，鼓勵業內具專業能力和誠信操守的公司加入維修市場，結合為業主招標並評標等優化措施，藉以建立專業、廉潔的維修團隊，為業主提供優質可靠服務，讓行業健康發展。

2. 預審機制有以下主要元素：

(a) 預審準則有四方面，即技術能力、誠信操守、財務能力和過往表現。當中訂明對公司內負責履行《建築物條例》職責的專業人士要求，避免「掛單」作業或「只外判不生產」情況；重視誠信，包括須通過執法機關的背景審查；提升質素，包括建立制度定期審核顧問和承建商的工程表現，作為日後是否能繼續納入「預審名單」的考慮因素之一。

(b) 預審準則只是納入「預審名單」的最低門檻，日後招標時會按維修項目規模及複雜程度在標書中另行指明該招標項目對顧問或承建商在技術和財務方面的要求。

(c) 「預審名單」每兩年全面檢視一次，顧問和承建商須重新遞交申請資料，由當局確認是否符合資格繼續留在名單內。兩年期間如因誠信相關罪行被定罪會立即除名，如工程表現欠佳或涉及重大地盤事故等，當局可決定暫停預審資格。

(d) 如申請人不滿對其預審資格的決定，可申請覆核。覆核當局的決定為最終決定。

3. 下文詳述預審準則—

(1) 技術能力

- **驗樓顧問**：

  ✧ 最少有一名主要人員[1]或指定僱員[2]擁有《建築物條例》下的註冊檢驗人員資格

  ✧ 過往項目經驗須符合以下其中一項要求：

  (i) 公司在過去五年內完成不少於三個「強制驗樓計劃」涉及樓宇公用部分的訂明檢驗項目；或

  (ii) 公司的主要人員[1]或指定僱員[2]在過去五年內曾以註冊檢驗人員身分完成不少於三個「強制驗樓計劃」涉及樓宇公用部分的訂明檢驗項目；或

  (iii)公司已載列於建築署「建築及有關顧問公司遴選委員會」的建築／屋宇裝備／建築測量／結構工程顧問公司名單上

  ✧ 公司已獲得（或承諾在遞交申請後 12 個月內獲得）ISO 9001 品質管理系統認證[3]

- **監督顧問**：

  ✧ 最少有一名主要人員[1]或指定僱員[2]同時擁有《建築物條例》下認可人士及註冊檢驗人員資格

  ✧ 公司另須有最少兩名全職僱員[4]分別具備註冊檢驗人員第一級代

---

1 主要人員是指公司的獨資經營者、合夥人或董事，並代表公司就全新支援服務下的樓宇維修項目親自履行《建築物條例》的法定職責。

2 指定僱員是指(i)全職僱員，即與公司簽訂僱傭合約（合約年期不少於一年），並按合約規定每週工作不少於 40 小時；以及(ii)代表公司就全新支援服務下的樓宇維修項目親自履行《建築物條例》的法定職責。

3 公司在未取得 ISO 9001 品質管理系統認證前，即使已被列入「預審名單」，亦不能參與全新支援服務下的項目投標。

4 全職僱員指與公司簽訂僱傭合約（合約年期不少於一年），並按合約規定每週工作不少於 40 小時的公司僱員。

表[5]及第二級代表[6]的最低資格和經驗

✧ 過往項目經驗須符合以下其中一項要求：

(i) 公司在過去五年內，曾有認可人士及／或註冊檢驗人員完成：
- 不少於三個(a)「強制驗樓計劃」涉及樓宇公用部分的訂明修葺工程；或不少於三個(b)經由屋宇署審批圖則涉及樓宇公用部分的改動及加建工程；或不少於三個上述(a)及(b)的工程；或
- 一個不屬「強制驗樓計劃」（例如：學校或醫院的工程）但工程合約價值不少於 200 萬港元涉及樓宇公用部分的樓宇修葺工程；或
- 一個新建樓宇項目；或

(ii) 公司的主要人員[1]或指定僱員[2]在過去五年內曾以認可人士及／或註冊檢驗人員身分完成：
- 不少於三個(a)「強制驗樓計劃」涉及樓宇公用部分的訂明修葺工程；或不少於三個(b)經由屋宇署審批圖則涉及樓宇公用部分的改動及加建工程；或不少於三個上述(a)及(b)的工程；或
- 一個不屬「強制驗樓計劃」（例如：學校或醫院的工程）但工程合約價值不少於 200 萬港元涉及樓宇公用部分的樓宇修葺工程；或
- 一個新建樓宇項目；或

(iii) 公司已載列於建築署「建築及有關顧問公司遴選委員會」的建築／屋宇裝備／建築測量／結構工程顧問公司名單上

✧ 公司已獲得（或承諾在遞交申請後 12 個月內獲得）ISO 9001 品質管理系統認證[3]

- **維修工程承建商**：

✧ 公司須為《建築物條例》下的註冊一般建築承建商、或相關第 I 級

[5] 第一級代表的最低資格和經驗等同於由屋宇署發出的《地盤監督作業守則》中訂明屬建築工程或第 I 級小型工程的 T1 職級適任技術人員。

[6] 第二級代表的最低資格和經驗等同於：(i)由屋宇署發出的《地盤監督作業守則》中訂明屬建築工程或第 I 級小型工程的 T3 職級適任技術人員；或(ii)在指定的補足資格培訓課程中取得合格成績，並具備最少五年相關工作經驗。

別註冊小型工程承建商[7]

✧ 授權簽署人須為公司的主要人員[1]或指定僱員[2]

✧ 過往項目經驗符合以下其中一項要求：

(i) 公司作為註冊一般建築承建商或相關第 I 級別註冊小型工程承建商，在過去五年內完成：
- 不少於三個(a)「強制驗樓計劃」涉及樓宇公用部分的訂明修葺工程；或不少於三個(b)經由屋宇署審批圖則涉及樓宇公用部分的改動及加建工程；或不少於三個上述(a)及(b)的工程；或
- 一個不屬「強制驗樓計劃」（例如：學校或醫院的工程）但工程合約價值不少於 200 萬港元涉及樓宇公用部分的樓宇修葺工程；或
- 一個新建樓宇項目；或

(ii) 公司的主要人員[1]或指定僱員[2]在過去五年內曾以註冊一般建築承建商或相關第 I 級別註冊小型工程承建商的授權簽署人身分完成：
- 不少於三個(a)「強制驗樓計劃」涉及樓宇公用部分的訂明修葺工程；或不少於三個(b)經由屋宇署審批圖則涉及樓宇公用部分的改動及加建工程；或不少於三個上述(a)及(b)的工程；或
- 一個不屬「強制驗樓計劃」（例如：學校或醫院的工程）但工程合約價值不少於 200 萬港元涉及樓宇公用部分的樓宇修葺工程；或
- 一個新建樓宇項目；或

(iii)公司已載列於發展局「認可公共工程承建商名冊」上「建築」工程類別中的任何組別

✧ 公司已獲得（或承諾在遞交申請後 12 個月內獲得）ISO 9001 品質管理系統認證[3]

[7] 相關的註冊小型工程承建商指就第 I 級別小型工程的 A 及 B 類型工程註冊。

(2) 誠信操守

- 公司及其主要人員[8]、指定僱員 [2] 及重要控制人[9]必須符合誠信操守要求，當中包括但不限於：

  ✧ 該公司及相關人士在過往三年沒有因誠信操守相關罪行[10]被定罪；
  ✧ 該公司及相關人士當前沒有因誠信操守相關罪行被檢控[11]；
  ✧ 通過警方及廉政公署的背景審查；及
  ✧ 公司已參加（或承諾在遞交申請後 12 個月內參加）「誠」建約章 2.0[12]。

(3) 財務能力

- 公司目前並非處於破產或清盤狀態，或面臨破產或清盤程序

- 驗樓顧問／監督顧問：不設最低資本要求

- 維修工程承建商：營運資金和業務資本各不少於 20 萬港元[13]

(4) 過往表現

- 公司及其主要人員 [1] 及指定僱員 [2] 在過去一年內**不得**：

  ✧ 曾被暫停或撤銷其專業或承建商註冊，或相關法定資格；
  ✧ 因地盤安全相關的罪行[14]被定罪四次或以上[15]；
  ✧ 因僱傭相關的罪行[16]被定罪三次或以上 [15]；

---

8 主要人員是指公司的獨資經營者、所有合夥人或所有董事。

9 該人直接或間接持有該公司 25%以上的已發行股份；或如該公司沒有股本，該人直接或間接持有分攤該公司 25%以上的資本或分享該公司 25%以上的利潤的權利。

10 與誠信操守相關罪行包括但不限於以下條例訂明的罪行：《防止賄賂條例》（第 201 章）、《廉政公署條例》（第 204 章）、《競爭條例》（第 619 章）、《刑事罪行條例》（第 200 章）關於虛假文書及偽造文件等條文等。

11 檢控是指已被執法部門落案起訴或被法庭發出傳票的個案。

12 公司在未參加「誠」建約章 2.0 前，即使已被列入「預審名單」，亦不能參與全新支援服務下的項目投標。

13 等同於建造業議會就「註冊專門行業承造商制度」下屋宇維修類別（第一組別）的註冊資格要求。

14 地盤安全相關的罪行是指下列條例及其附屬法例所列的罪行：
(i)《工廠及工業經營條例》（第 59 章）；及
(ii)《職業安全及健康條例》（第 509 章）。

15 相關定罪次數會參照由發展局制定的《承建商管理手冊》中所載列的方式計算。

16 僱傭相關的罪行是指在《僱傭條例》（第 57 章）下訂明的罪行。

- ✧ 因聘用非法勞工相關的罪行[17]被定罪三次或以上[15]；
- ✧ 因違反屋宇署、消防處或機電工程署相關條例[18]而被定罪；或
- ✧ 被屋宇署、機電工程署、建築師／測量師／工程師註冊當局，及／或相關專業學會紀律處分

- 日後顧問和承建商按工程表現評核制度的定期評分以至業主意見，亦會納入此準則作考慮

<u>除名機制</u>

4. 每兩年全面檢視「預審名單」。兩年期間，如在「預審名單」上的公司或其主要人員[8]、指定僱員[2]或重要控制人[9]出現以下任何一種情況，該公司會被剔除「預審名單」：

(i) 因干犯誠信操守相關罪行被定罪；

(ii) 在申請加入「預審名單」或參與投標時提供虛假聲明；或

(iii) 被撤銷其專業或承建商註冊，或相關法定資格。

5. 如有關公司日後重新符合加入「預審名單」的所有要求，可再提交申請。

<u>暫停預審資格機制</u>

6. 兩年期間，如在「預審名單」上的公司或其主要人員[8]、指定僱員[2]或重要控制人[9]出現以下任何一種情況，公司或會被暫停預審資格，期間不得參與任何投標：

(i) 目前因誠信操守相關罪行被檢控；

(ii) 涉及重大的地盤安全事故（如涉及致命意外）；

---

17 聘用非法勞工的罪行是指在《入境條例》（第 115 章）第 17I 條、第 38A(4)條及第 41 條下訂明的罪行。

18 指違反《建築物條例》（第 123 章）第 40(2A)條、第 40(2AD)條、第 40(2AE)條、第 40(2AF)條及第 40(2B)條、《消防（裝置及設備）規例》（第 95B 章）第 9(3)(b)條或《升降機及自動梯條例》（第 618 章）下訂明最高罰款為第 5 級或以上的罪行。

(iii) 履行項目時的表現欠佳[19]；或

(iv) 對有關公司或相關人士妥善履行其職責的能力存疑（例如出現第四項預審準則「過往表現」所述情況（被撤銷註冊或法定資格除外））。

7. 就情況(i)至(iv)而言，將因應個案的實際情況而決定暫停有關公司預審資格的期限，直至有關公司或相關人士可證明其具備妥善履行項目的能力為止。

8. 就情況(i)而言，如有關公司或相關人士被判有罪，公司會被剔除「預審名單」；假若有關公司日後重新符合加入「預審名單」的所有要求，可再提交申請；如有關公司或相關人士被判無罪，會恢復其預審資格。

覆核機制

9. 如申請人不滿對其預審資格的決定（包括：被拒加入「預審名單」、被剔除「預審名單」，以及被暫停預審資格），可提出覆核。覆核當局的決定為最終決定。

投標安排

10. 2027 年首季開始為業主進行項目招標，具體安排稍後公布。

[19] 會考慮日後顧問和承建商按工程表現評核制度的定期評分以至業主意見。