

新聞稿

即時發佈

2024年4月10日

香港測量師學會 公布家居裝修工程建議涵蓋條款及細則清單

消費者委員會在今年2月發表的一項調查報告指出，家居裝修公司提出含糊不清的報價單、漠視建築物法規並使用不當營商手法等情況屢見不鮮。有見及此，香港測量師學會（下稱「學會」）今日公布了一份家居裝修工程建議涵蓋條款及細則清單（以下稱「建議清單」），冀能讓委託方與裝修公司或（如屬個人承包）裝修師傅共同明白及理解委託工程項目的各項要點，為合約雙方帶來更多保障。

建議清單涵蓋項目工程的內容和目標、預算管理、品質控制、保險和責任及變更管理等不同範疇，可作為一個參考和輔助工具。但建議清單無法取代專業意見或作為解決在家居裝修工程項目中可能出現的不同獨特情況的佐證，當消費者在審閱家居裝修工程報價單時，可參考建議清單中所有列出的條款及細則，與裝修公司或（如屬個人承包）裝修師傅協商制定報價單和合約明細。倘若後續產生爭議，消費者也有一個完備的憑據保障自身權益。請注意合約雙方不應僅僅依賴建議清單作為決定性的指南。

香港測量師學會建議選用家居裝修工程服務時的9大注意事項

- 專業意見：**強烈建議諮詢專門從事裝修及各類工程項目的專業人士，如相關的註冊建築師、註冊建築測量師、註冊工料測量師、註冊物業設施管理測量師、及其他建造業註冊專業人士和法律專家等。他們擁有評估委託方應與裝修公司或（如屬個人承包）裝修師傅特定情況的專業知識和經驗，提供個性化指導，並確保符合本地法規、建築技術標準和法律要求。
- 靈活性：**因應家居裝修工程項目可能會涉及意想不到的挑戰、範圍變化或不可預見的情況，建議清單未必能全面應對所有變數。在家居裝修承建合同和整個裝修過程中能夠保持靈活和適應性非常重要，並包括可以根據需要而作出進行調整的準備。因此，委託方應與裝修公司或（如屬個人承包）裝修師傅進行定期及適時溝通，當問題出現初期時盡快處理，並找到適當的解決方案。

總辦事處 Head Office

香港上環干諾道中111號永安中心12樓1205室
Room 1205, 12/F, Wing On Centre,
111 Connaught Road Central, Sheung Wan, Hong Kong
Telephone: 2526 3679 Facsimile: 2868 4612
E-mail: info@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk

北京辦事處 Beijing Office

中國北京市朝陽區建國路118號招商局大廈3層301室B08號（郵編：100022）
Room 301 - B08, 3/F, China Merchants Tower, No.118 Jianguo Road,
Chaoyang District, Beijing, China (Postal Code: 100022)
Telephone: 86 (10) 8219 1069
E-mail: info-bjo@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk

3. **圖紙、技術之文件及電子檔案和記錄：**儘管建議清單可能提醒委託方與裝修公司或（如屬個人承包）裝修師傅保持檔案記錄，但它無法指定可能需要的各類型的檔案。因此應該保留所有協議、合同、變更記錄、發票、收據、對話紀錄和其他相關的詳細紀錄。這些檔案將在發生爭議或索賠時可以作為有價值的參考依據。
4. **項目工程的內容：**家居裝修工程項目內容應包含各個方面的重要事項，如項目工程的目標、預算、時間表、工程範圍、材料選擇、品質標準、付款方式、保修要求等。這些事項應根據委託方的具體需求進行定制，以確保所有關鍵細節得到考慮。
5. **項目工程的目標：**明確定義家居裝修工程項目的目標和期望結果是至關重要的。這可以包括改善功能性、增加空間、提升外觀、提高能源效率等方面。將項目工程的目標明確納入設計說明及設計中，可確保各方對所期望的結果達成共識。
6. **預算管理：**家居裝修工程項目應包含與預算相關的事項，如預算分配、付款安排、設計、材料變更等之處理。通過有條理的規劃和管理預算，可以避免超支和不必要的費用增加，並確保資金的正確分配。
7. **品質控制：**家居裝修工程項目的品質是一個重要的考慮因素。建議清單可包括品質標準、驗收程序以及品質保證和保修要求的要點。確保委託方與裝修公司或（如屬個人承包）裝修師傅達成一致，並記錄品質控制的相關事項，以確保工程的品質符合預期。
8. **保險和責任：**保險和責任是委託人與裝修公司或（如屬個人承包）裝修師傅均需要注重和保持警覺的事情，並應考慮合適的保險覆蓋和責任分配。這可能包括裝修綜合保險、第三者責任保險和工人賠償保險等。確保所有相關方都具備適當的保險保障，以應對潛在的意外事件和損失。
9. **變更管理：**家居裝修工程項目少不免會涉及後續的設計或物料變更，有關變更管理的流程和程式應該說明清晰。當項目需求或本來承建範圍發生變化時，變更要求的處理方式也應明確規定，並確保變更的影響在時間、成本和品質方面得到適當管理。

香港測量師學會建議之家居裝修工程涵蓋條款及細則清單

1. **報價單**應包含有關兩個合約方的信息。兩個合約方的身份應在報價中明確列出。在大多數情況下，報價單將形成兩個合約方之間的約束協議。因此，報價單都應該清晰明確地列出：
 - (a) 裝修公司名稱 或（如屬個人承包）裝修師傅姓名
 - (b) 裝修公司地址 或（如屬個人承包）裝修師傅地址
 - (c) 委託客戶姓名
 - (d) 委託客戶地址
 - (e) 報價單日期
 - (f) 報價單的有效日期
 - (g) 獲裝修公司授權人士 或（如屬個人承包）裝修師傅 在報價單上簽名
 - (h) （如屬裝修公司）在報價單上蓋上公司印章

2. **工程責任詳情**將包含裝修公司 或（如屬個人承包）裝修師傅除了在工程的質與量外的其他基本責任。以下之責任清單例子不是一個包含所有涉及家居裝修工程的完整清單，而是普遍上一些裝修公司 或（如屬個人承包）裝修師傅應該瞭解到對工程、客戶、第三方或對工人負責的基本責任。
 - (a) 進行裝修工程的地址
 - (b) 委託客戶名稱
 - (c) 顯示裝修工程地點的平面圖（可選項）
 - (d) 完成時間 / 開工日期 / 完工日期 [（如合適）包括工程細項的先後施工次序，分階段完工日期的描述]
 - (e) 執漏、維修保修期（或稱保養期）
 - (f) 遵守法律規定（強調不接受客戶違反法定要求的工程項目）（客戶可另外聘請合資格人士詢問、了解，及向有關政府或公營部門申請審批）或 如裝修公司具備向有關政府或公營部門申請審批的資格，可聲明有關工程須獲政府或公營部門審批後才可進行，其報價亦有可能需要依據審批結果再作調整或取消
 - (g) 向法定當局提交修改 / 改建及加建工程審批申請，以及須要由法定當局發出之可動工或展開工程的通知書
 - (h) 申報承接資格，包括向法定當局申請可展開工程及工程完工的資格，及並向法定當局提交竣工圖記錄及材料的資格（如需要）
 - (i) 提供工程竣工記錄（圖紙、材料資料、材料及設備銷售商提供的保養書、及有關付款收據以證明保養書的有效性等）予客戶存檔
 - (j) 對裝修工人的工資支付負責
 - (k) 不聘用非法勞工

- (l) 遵守物業管理公司對單位進行裝修工程的須注意事項及要求，例如保護公共區域和設施及清潔
 - (m) 是否負責物業管理公司可能要求的裝修工程押金
 - (n) 是否負責由客戶提供的物料之運輸、驗收、核算數量或其他責任
 - (o) 工程款項的付款細則，客戶可特別聲明任何一次分階段付款並不代表客戶已同意及接受該階段之完成、或局部完成的工作
 - (p) 客戶未付款的責任，裝修公司 或（如屬個人承包）裝修師傅可採取方法之規定（例如通知客戶因有尚欠款，所以暫時停工等）
 - (q) 工期延長的規定（例如工期可在雙方協議的情況下延長一段雙方同意的時間）
 - (r) 工期延誤賠償金的規定
 - (s) 如何處理客戶要求設計、材料變更的方法
 - (t) 一個總數報價包底工程金額或按最終竣工工程量計算工程結算金額
 - (u) 可終止工程及或協議的條款規定
 - (v) 解決爭議的機制（例如專業調解、或專業仲裁，當中可包含香港測量師學會的建築測量組樓宇事務專家裁定中心對在工程技術、質量爭議上提供獨立第三方的專業意見）
3. **工程範圍**是客戶要求並由裝修公司 或（如屬個人承包）裝修師傅同意執行的工作之基本描述。這些工程情況和要求應盡可能具體明確說明，以避免客戶和裝修公司 或（如屬個人承包）裝修師傅之間的誤解，並避免可能最終導致訴訟和法定責任追究的爭議。作為一例子，有關在 2024 年 8 月廢物處置收費計劃生效後而引起的費用責任誰屬問題應清楚訂明。
- (a) 承接工程包含的範圍
 - (b) 承接工程不包含的範圍
 - (c) 工程標準（施工/安裝的方法及或工程收貨、驗收的辦法）（由客戶指定或由裝修公司 或（如屬個人承包）裝修師傅提出並由客戶接受）
 - (d) 保險：CAR / ECI（裝修綜合保險 / 勞工保險）
 - (e) 腳手架（棚架）架設和拆除（選擇）
 - (f) 物料運輸安排（由裝修公司 或（如屬個人承包）裝修師傅負責）。除雙方同意下，不包括由客戶直接購買或安排的物料
 - (g) 工程前、工程期間和工程後的廢棄物、垃圾、工程損耗品、剩餘物資之清除
 - (h) 在工程期間對現場設施的保護（包括受影響的公共區域）
 - (i) 竣工後及在交付前對工程現場的清洗和清潔
 - (j) 列明由客戶提供的物料設備清單
 - (k) 提交樣版（註明例如雙方同意的物料、品牌名稱、質地、開門方向、顏色、表面處理）
 - (l) 提交圖紙、佈局（標明傢俱、照明、開關、插座、室內空調等的形狀、尺寸、標高、位置）

(m) 提交 3D 佈局（標明匹配色調、成品圖像、傢俱、開門方向、剩餘空間閒置效果）（可選項）

4. **承包金額明細**是指工程的工作清單和各細項的相關價格。為清楚起見，例子是某些工作清單項目可與產品的品牌名稱一起說明。品牌名稱及型號可以是客戶指定的，或是由裝修公司或（如屬個人承包）裝修師傅建議並被客戶接受的。

明細清單項目應進一步細分說明承包工作的具體範圍。提醒一下，明細清單應以客戶可以明白及理解的方式說明。

細項應包括施工的數量（無論數量是在報價時之最佳估計還是按實際竣工算量）。如某些施工項目是在工程完工後須重新計量的，則應清楚說明其意圖和重新計量的單價。不建議將重新計量的單價作進一步細分至令到客戶無法理解或明白。

- (a) 工程明細清單以工種或位置分類
- (b) 詳盡的工程明細（足夠及清晰，便於理解表述有關客戶的要求）
- (c) 標明品牌產品的價格
- (d) 標明各工程細項的數量
- (e) 標明各工程細項的單價
- (f) 對個別工程細項規格有特定要求的價格（例如不含揮發性有機化合物的油漆，或不含揮發性有機化合物的粘合劑，或對木材進行蟲害保護處理等）

學會將繼續與相關部門、消費者委員會以及相關持份者攜手合作，推動裝修工程行業規範和自律，同時提供專業資訊予消費者，讓消費者能了解清晰自身權益及責任，及可迅速解決裝修工程爭議。最後，學會呼籲消費者在選擇裝修公司時要「貨比三家」，選擇具有良好信譽和相關牌照的公司，並仔細閱讀合同條款和報價單的內容。在遇到問題時，及時與相關部門和機構聯繫，尋求協助和解決方案。

—完—

相關參考

- 香港測量師學會建築測量組樓宇事務專家裁定中心（先導計劃）網頁
中文版：掃描二維碼或[按此](#)瀏覽。 英文版：掃描二維碼或[按此](#)瀏覽。



- 香港測量師學會建築測量組樓宇事務專家裁定中心（先導計劃）單張
中文版：掃描二維碼或[按此](#)瀏覽。



關於香港測量師學會

香港測量師學會是香港唯一依法例而設立的測量專業組織，成立於 1984 年，截至 2024 年 3 月 28 日，會員人數達 10,829 人，其中正式會員佔 7,813 人。學會的工作主要是制訂專業服務的標準，包括制訂專業守則、釐訂加入專業測量師行列的要求，並鼓勵會員透過持續專業進修以增進專業技能。

學會在政府訂定政策方面擔當重要的諮詢角色，並十分關注影響測量專業的事務。我們曾向政府提供的意見包括樓宇安全及僭建問題、物業管理問題、城市規劃及發展策略、建築質素、工程造價和房屋問題，並就量度樓宇面積、房地產估價、測量土地邊界等標準發出指引。

詳情請瀏覽官方網頁：<https://www.hkis.org.hk>

Facebook 專頁：<https://www.facebook.com/hkisofficial>

YouTube：<https://www.youtube.com/@hkisofficial>

傳媒查詢，請聯絡：

香港測量師學會

Ms Karen Tam

電話：2526 3679/ 9780 9962

傳真：2868 4612

電郵：media@hkis-sec.org.hk

紅亞洲推廣傳播有限公司

Ms Carol Lee

電話：2696 2969/ 9277 5272

電郵：hkis.media@redasia.com.hk