

# 建筑能源局的 10 大建议

## 选择建筑商和签订建房合同



### 1. 选择注册建筑商

根据法律规定，需要建筑许可证且价值超过 20,000 澳元的住房建筑工程必须由注册建筑商进行。

注册制度旨在确保建筑服务商具备相应的资质、知识、经验和业务稳定性。

Building and Energy（建筑能源局）的建筑商登记系统会记载建筑商的注册类型和有效期，并显示建筑商可进行的工程类型的适用条件。

#### 实用链接：

- [建筑商登记系统](#)
- [选择建筑服务商时的实用检查事项](#)
- [西澳大利亚建筑审批程序指南](#)



### 2. 寻求独立评估

与任何服务一样，有必要与多家建筑商沟通，以比较预算范围内各家提供的服务，但请记住，最便宜的并不一定是最优选。

询问建筑商是否有推荐人，并向他们以前的客户了解有关及时性、质量和遵守合同的情况。在线评论也可能有所帮助，但不一定全都客观或符合事实。

如有建筑商在过去六年中因违反建筑法规而被定罪或被判违规，相关媒体声明都会在网上公布，因此有必要查询您的建筑商是否出现在该名单之中。也可在西澳大利亚州行政仲裁庭网站上搜索建筑类案件。

有时，建筑商可能已进入接管或清算程序，但建筑能源局未及时收到状态变更通知或更新建筑商登记系统。虽然这种情况很少见，但如果您担心出现此类情况，您可以通过澳大利亚证券和投资委员会购买当前和历史公司摘要搜索服务，搜索的结果会显示公司是否已进入清算或接管阶段。

如需了解个人情况，可在澳大利亚金融安全局网站检索破产登记信息。虽然某人过去的财务问题可能并不反映其目前的状况，但搜索结果会显示其是否已解除或未解除破产状态。

#### 实用链接：

- [建筑能源局对建筑商违纪情况的媒体声明](#)
- [西澳大利亚州行政仲裁庭](#)
- [澳大利亚证券和投资委员会](#)
- [澳大利亚金融安全局](#)



### 3. 明确前期工作（如筹备规划协议）的费用

在签订建筑合同之前，您可以委托建筑商为您的特定建筑和场地定制相应的规划图纸和技术文件，而这些文件通常被称为“筹备规划协议”（PPA）。

PPA 合同中提供的服务与《1991 年住宅建筑合同法》（HBCA）所涵盖的服务是分开的（见建议 5）。

如果您最终决定不与相关建筑商签订建筑合同，PPA 的相关费用也可能无法退还。与设计服务一样，请务必确认规划图纸和其他 PPA 文件的所有权归谁所有，以及如果不签订建筑合同会产生哪些费用。



### 4. 阅读并理解合同的所有部分，包括细则

建筑合同是一份复杂的文件，通常由合同（包括细则表、补遗或附录）、图纸和技术规格书组成。

请向您的建筑商咨询您将有权查阅哪些技术图纸，因为有些建筑商不会向客户提供房屋工程规格书。如果您选择自行聘请监理来监督房屋的施工，该监理可能会要求查看相关图纸。如果向地方政府机构索取这些文件的副本，多数会被收取一定的费用，因此最好事先了解一下建筑商是否愿意为您提供这些文件。

西澳大利亚州的住宅建筑合同一般不含“冷静期”，如果您改变主意，通常无法要求解除合同。因此，彻底阅读合同并理解每项内容，包括细枝末节，至关重要。如有任何不明白的地方，请要求进一步澄清，并考虑寻求律师、建筑专家或其他相关顾问的独立意见。

除了了解合同中包含的内容（以及不包含的内容）外，您还应清楚自己的义务，并了解所签订合同的类型。最常见的类型是总价合同，其中已计算出项目的总费用。另一种类型是成本加成合同，即以持续累计的流水账形式计算成本。



### 5. 熟悉《住宅建筑合同法》及其要求

一般来说，西澳大利亚的 HBCA 法规适用于房屋业主与提供房屋建筑服务或相关工程的承包商之间签订的合同，其中固定价格合同的价值介于 7,500 澳元至 50 万澳元之间。

即使服务提供商不是注册建筑商，也需遵循该法。

根据法律规定，在业主签署合同之前，建筑商必须向业主提供一份“业主通知”，其中概述了该法案的要求。

根据 HBCA 规定，合同价值低于 50 万澳元的业主或业主授权人有权检查房屋建筑工程，但检查必须在建筑商的正常工作时间内进行，且该检查不会不合理地妨碍或干扰建筑工程。如果您的合同价值超过 50 万澳元，请与您的建筑商确认您或您授权的人能否检查建筑工程，并寻求建筑商的书面批准。

#### 实用链接：

- [《住宅建筑合同法》概况介绍](#)
- [业主通知](#)

### 6. 以书面形式记录所有讨论内容

如果出现争议，口头协议可能无法成为有力证据。尽量详细记录所有讨论内容，并以书面形式予以确认。从一开始就妥善保管好所有财产文件。



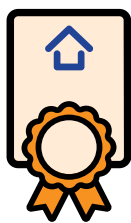
## 7. 了解定金上限以及何时支付进度款

对于 HBCA 规定范围内的项目，允许建筑服务商在开工前向客户收取不超过工程总成本 6.5% 的定金。

一旦工程开工，任何进度付款都必须用于支付实际完成的任务或已经供应的材料，例如，在砖块运到工地之前，建筑商不得要求支付购买和交付砖块的进度款。但是，对于橱柜工程（在场外完成的工程价值超过合同总额的 50%），建筑商可以收取不超过工程总成本 20% 的定金。

### 实用链接：

- [建筑合同和进度款](#)
- [住宅建筑工程合同涨价应对指南](#)



## 8. 要求建筑商提供房屋赔偿保险证书

价值超过 20,000 澳元的住宅建筑工程必须投保房屋赔偿保险 (HII)，但单独的配套工程除外（如游泳池、车棚、凉棚或景观工程，除非该工程从属于另一份适用合同）。

如果建筑商在各施工阶段实际完工之日起 6 年内死亡、失踪或破产，HII 可为业主及其后的业主赔付定金损失（最高 4 万澳元）或建筑工程竣工或整改损失（最高 20 万澳元）。

在开始施工或索要定金或付款之前，建筑商必须投保 HII，并向业主出具保险证明。

### 实用链接：

- [房屋赔偿保险概况介绍](#)



## 9. 检查所有文件中建筑商的详细信息是否一致

包括合同、发票、收据和 HII 保单在内的所有文件中，服务提供商的详细信息都应相同。

尤其须确保注册建筑承包商的名称 / 姓名与建筑商登记系统上的名称 / 姓名一致。此外，还应提供合法的实际地址，以便送达相关法律文件。

检查文件上所列的澳大利亚商业号码 (ABN) 是否确实属于该企业。您可以通过澳大利亚商业登记注册处进行免费搜索。

### 实用链接：

- [建筑商登记系统](#)
- [澳大利亚商业登记注册处](#)



## 10. 留意整改以及提交争议的时限

根据 HBCA 规定，如果在实际竣工后的四个月内收到书面整改通知，建筑商必须修复任何建筑工程缺陷，业主也不必承担额外费用。

建筑能源局可以处理总额在 7500 澳元至 50 万澳元之间的房屋建筑工程总价合同（非成本加成合同）的合同争议，前提是需在争议原因出现后三年内提出投诉。

无论建筑工程价值多少，有关施工标准的投诉都可在竣工后六年内向建筑能源局提出。

### 实用链接：

- [解决争议](#)

**地方政府、行业监管与安全部**  
(Department of Local Government,  
Industry Regulation and Safety)  
[www.lgirs.wa.gov.au](http://www.lgirs.wa.gov.au)

#### 地方办公室：

Goldfields/Esperance	(08) 9021 9494
Great Southern	(08) 9842 8366
Kimberley	(08) 9191 8400
Mid-West	(08) 9920 9800
North-West	(08) 9185 0900
South-West	(08) 9722 2888

#### 建筑能源局

上午 8:30 至下午 4:30  
Level 1 Mason Bird Building  
303 Sevenoaks Street  
(入口位于 Grose Avenue)  
Cannington Western Australia 6107  
Locked Bag 14, Cloisters Square Perth WA 6850  
**电话：**1300 489 099  
**电子邮箱：**[be.info@lgirs.wa.gov.au](mailto:be.info@lgirs.wa.gov.au)  
[www.lgirs.wa.gov.au/building-and-energy](http://www.lgirs.wa.gov.au/building-and-energy)

**免责声明：**本宣传页包涵的信息作为一般信息提供，仅供参考。不应将其视为法律建议或相关立法规定的准确陈述。如果您不明确自己的法定义务，您应该寻求独立法律建议。

#### 本出版物还有其他格式备案。

全国中继服务：13 36 77  
口笔译服务处 (TIS)：13 14 50