

# 《自助工具》手冊 - 第 2 章「招標妥」服務內容

本章內容為申請人介紹「招標妥」（下稱此計劃）下各項服務的細節。

## 2.1 計劃服務內容

市區重建局（下稱「市建局」）為此計劃的成功申請人（下稱「申請人」）在籌組大廈維修的不同階段，提供以下服務：

### 2.1.1 獨立專業人士的評估服務

i) 服務提供者乃為獨立專業人士。此獨立專業人士將為申請人提供以下服務：

a) 大廈維修初步評估及粗略工程估算

獨立專業人士會進行樓宇視察以了解相關大廈的樓宇狀況，並向申請人提交大廈維修初步評估報告，嘗試從第三者的角度，讓申請人及其業主得知當時樓宇狀況，並作出基本的維修建議及給予粗略工程價估算，以供申請人及其他業主參考。有關報告樣本見附件 1。而獨立專業人士的初步勘察及評估工作會在申請人繳付服務費用後正式開始。

市建局為申請人及其業主提供的粗略工程估算，旨在為業主於早期階段便可掌握較多維修的資訊，從而引發業主討論是否有大廈維修需要及決定其維修方向；同時，市建局希望申請人於維修工程籌劃的早期階段便對樓宇狀況及法例要求進行的基本維修項目有初步的瞭解和掌握。有關粗略工程估算不等於業主需要繳付的維修費用，一切以業主日後所揀選的合資格工程承建商的最終回標價為準。而籌備大廈維修過程中，揀選工程顧問、維修項目及方案、物料選取，甚至揀選合資格工程承建商，均由業主經商討後而作最終決定。

## 《自助工具》手冊 - 第 2 章「招標妥」服務內容

### b) 對勘察報告、標書及工程估算提供意見

申請人聘請的工程顧問的基本服務範圍應包括草擬樓宇的詳細勘察報告、工程標書及工程估算等文件。市建局會安排由獨立專業人士審閱該等文件，並就文件內容及工程估算於技術層面上提供獨立第三者意見供申請人參考。有關評估報告樣本見**附件 2**。

### c) 投標前估算

在招標期間，獨立專業人士會根據申請人定稿後的招標文件進行工程估算，市建局會將該估算以密封形式投入回標箱或「標書收集處」<sup>1</sup>，並一併與其他回標在開標當日拆封及給予業主參考。有關工程估算的報告樣本見**附件 3**。

### d) 對回標分析報告提供意見

申請人聘請的工程顧問須對維修工程回標公司進行標書分析及呈交報告，市建局的獨立專業人士亦會就回標價格與其估算進行對比。申請人及大廈業主可參考該評估報告的意見，考慮是次的回標價錢是否合適。有關報告樣本見**附件 4**。

- ii) 市建局要求申請人將以上各階段的評估報告張貼於大廈的顯眼位置最少七個日曆天供業主參閱，讓其他業主可參考此計劃所提供的第三者意見。同時，市建局會在合適時候會將有關評估報告上載至電子招標平台的業主下載專區，供業主查閱。詳情參閱下文項目2.1.2(iv)。

---

<sup>1</sup> 「標書收集處」位於九龍大角咀福全街 6 號「市建一站通」一樓。有關設施已於 2020 年 8 月起為申請人在招聘工程顧問或合資格工程承建商期間提供回標處理服務，並會逐漸取代現有以標箱形式的回標安排。

## 《自助工具》手冊 - 第 2 章「招標妥」服務內容

### 2.1.2 以電子招標服務 (e-Tendering Platform) 招聘工程顧問及合資格工程承建商

- i) 市建局安排服務提供者為申請人提供相關服務，而服務提供者乃為提供招標服務系統的網絡軟件公司。
- ii) 市建局以代理人身份委聘此網絡軟件公司設立電子招標服務系統（以下簡稱“系統”）方便於此計劃下所進行的招標運作。為使招標更具競爭性而令申請人有更多的選擇，市建局要求所有申請人**必須**登報以公開招標形式進行，而有關招標公告亦會上載到此系統及市建局的「樓宇復修平台」<sup>2</sup>。
- iii) 有關**工程顧問**的招聘工作，申請人須透過系統向已註冊的工程顧問(包括認可人士及註冊檢驗人員)進行邀請投標。所有工程顧問均以公司名義註冊，並列明所屬專業範疇。此外，除非本局另有指示，申請人**必須**使用由市建局提供的「參考文件」(sample document)<sup>3</sup>，而投標者亦**必須**在投標限期前在系統內下載標書文件及電子格式的「投標價目表格」填寫，完成後須上載至系統內作標價提交。此外，投標者須列印已上載的「投標價目表格」以取代標書文件中之相關頁數，最後將已填寫的標書文件遞交至市建局的指定回標地方以完成交標程序。

---

<sup>2</sup> 「樓宇復修平台」之網址為 <https://brplatform.org.hk/tc>。

<sup>3</sup> 「參考文件」可於「樓宇復修平台」網頁內索取 (<https://brplatform.org.hk/tc/sample-documents-and-guidebook/sample-documents>)

## 《自助工具》手冊 - 第 2 章「招標妥」服務內容

iv) 有關合資格工程承建商的招聘工作，市建局將陸續在系統內設立不同類型之名單供申請人選擇，現有之名單如下：

- a) 一般建築承建商 (General Building Contractors)
- b) 小型工程承建商(第 1 級) (Minor Works Contractors – Class 1)
- c) 消防裝置承辦商 (第 1 及 2 級) (Fire Service Installation Contractors – Class 1 & 2)
- d) 註冊升降機承辦商 (Registered Lift Contractors) (只適用於「優化升降機資助計劃」)

然而，申請人在考慮選擇聘請上述任何一類合資格工程承建商進行維修前，應徵詢工程顧問的專業意見，釐清大廈維修工程項目的施工範疇，並分辨那類核准合資格工程承建商才可進行相關工程的法定要求，才選擇聘請合資格工程承建商的類別。

v) 有別於一般招標安排，市建局要求申請人或/及其聘請的工程顧問於招聘工程顧問及合資格工程承建商之招標階段，將招標文件檔案轉化為市建局指定的電子化格式並存入的光碟中，將此光碟交予市建局以上載至系統進行招標工作。在招標期內，已登記的工程顧問及合資格工程承建商可閱覽、下載及填報有關標書文件及其他資料。該系統所提供的服務範疇如下：

a) 透過電子招標平台招聘工程顧問及合資格工程承建商

公眾人士可透過市建局「樓宇復修平台」(<https://brplatform.org.hk>) 進入此系統，瀏覽當時正在招標的樓宇所發放的招標公告。惟投標者（包括工程顧問及合資格工程承建商）如欲透過此系統下載標書並參與此計劃的投標項目，則必須預先在系統上完成登記程序。如未登記者，均不能參與此計劃下的投標項目。

如欲申請加入此系統的工程顧問(認可人士及註冊檢驗人員)及各類型的合資格工程承建商，可瀏覽上述網頁內之內容。

## 《自助工具》手冊 - 第 2 章「招標妥」服務內容

### b) 招標發佈、標書查詢(Tender Query) 及標書更改 (Tender Addendum)

當有新投標項目上載至系統，已登記的投標者會在招標首日收到由系統發出的電郵，提示他們可瀏覽及下載正在進行招標的標書文件及相關資料。在收到通知後，投標者可登入該系統瀏覽及下載招標文件。投標者在下載招標文件之時，需按確認以表示投標意向，當完成下載標書文件後，系統會將投標者自動納入招標名單內。

招標期間內的所有通訊，包括標書查詢及申請人/工程顧問的回覆和招標人的標書更改，均須透過系統進行，確保不會顯示提問者及回答者之身分，而所有更新的資訊將會以電郵形式通知已登記而確認投標意向的投標者。所有標書查詢及其回覆或標書更改資料均會在系統內所屬投標項目的版面中清楚顯示。

### c) 招標期間的實地視察安排

如申請人在招標期間安排投標者進行實地視察，投標者進入在系統內所屬之投標項目的版頁並下載「回標附信」及「實地視察信件」。而兩封信中載有大廈基本資料、招標期及印有一隨機派發的「獨立編號」，但不會顯示投標者任何身分及代號，投標者只需帶同兩份信件於招標期間或指定時期內，到投標項目之所屬大廈進行現場視察，向該大廈或屋苑業主代表或保安人員展示此信件，但無須透露其所屬的公司名稱及聯絡資料。

## 《自助工具》手冊 - 第 2 章「招標妥」服務內容

為確保於招標期內所有投標者之身分不會被知悉，市建局建議申請人在實地視察的安排上作出以下配合：

- 視乎大廈或屋苑的人手調配，市建局建議實地視察安排容許投標者於不同日期及時間到訪該樓宇，儘量避免安排相同日子或時段安排多於一名投標者進行視察，以減低投標者相遇的機會；
- 在招聘合資格工程承建商上，如需要大廈代表陪同投標者進行實地視察，可安排法團代表、業主或保安人員處理，以減低工程顧問與投標者接觸的機會；
- 如大廈業主需要進行為訪客進行登記程序，請按正常訪客登記流程，要求到訪的投標者代表提供身分證明文件，而不需要特別要求他們提供所屬公司之證明，例如公司名片。

### d) 遞交標書

- 所有標書必須遵照招標公告詳列的截止日期及時間前遞交至招標公告上所述之指定回標地方。
- 所有招標妥計劃下，透過電子招標平台為聘請工程顧問及合資格工程承建商而進行的招標工作，其回標地點均會安排在市建局之指定地方。
- 為處理與日俱增的投標個案，市建局由 2020 年 8 月起已在大角咀「市建一站通」一樓設立「標書收集處」設施，以中央處理方式代替傳統回標箱收集投標者的回標程序。所有參與市建局樓宇復修計劃的個案，均會陸續安排使用上述新設施處理回標程序。<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> 「標書收集處」設施的使用詳情，可參閱「樓宇復修平台」內之相關資訊 (<https://brplatform.org.hk/tc/subsidy-and-assistance/smart-tender>)

## 《自助工具》手冊 - 第 2 章「招標妥」服務內容

### 招聘工程顧問

- 透過電子招標平台為聘請工程顧問而進行的招標流程已開始電子化，故申請人及投標者必須留意以下要點：
  - **必須**採用由市建局提供的「標準標書文件」；
  - 申請人可按需要在「標準標書文件」中加入對工程顧問的其他範疇的工作要求，現時「標準標書文件」中的工作服務範疇以強制驗樓計劃要求為藍本，如申請人欲進行其他非強制驗樓計劃之必須檢查項目，可在「標準標書文件」中的相關位置增添其他服務範圍；同時，在「投標價目表格」的附表上加入有關額外服務，並要求投標者填報其服務費用，而市建局將會協助申請人編制「投標價目表格」；
  - 投標者必須在電子招標平台所屬投標項目內下載「投標價目表格」(Excel 格式) 填報，完成後將此檔案上載至平台提交標書價目；
  - 如「投標價目表格」內之投標價目有更新的需要，投標者可重覆以上步驟，再次作出提交，系統會按最後版本為準；
  - 同時，投標者**必須**將以下文件一併遞交到市建局指定地點：
    - 已填寫之「投標價目表格」；
    - 從系統下載之「投標附信」(Cover Letter)<sup>5</sup>；
    - 已填寫之標書文件。
  - 如「投標價目表格」內之價目在系統及回標標書文件之間有任何差異，市建局會以投標者遞交之標書文件正本(Hardcopy)為準。

---

<sup>5</sup> 為配合以「標書收集處」設施收集回標文件，在電子招標平台下載的「投標附信」(Cover Letter) 上附有「二維碼」(QR code)，在遞交標書時必須在「標書收集處」設施入口位置掃瞄該「二維碼」才可成功遞交標書，詳情可參考以下資訊: (<https://brplatform.org.hk/tc/subsidy-and-assistance/smart-tender>)

## 《自助工具》手冊 - 第 2 章「招標妥」服務內容

### 招聘合資格工程承建商

- 透過電子招標平台為聘請合資格工程承建商而進行的招標工作暫時仍以遞交實體標書形式進行。
- 所有標書必須遵照招標公告詳列的截止日期及時間前遞交至招標公告上所述之指定回標地方。
- 下載「投標附信」連同已完成之標書文件一併交往招標公告上所述之指定回標地方。

#### iv) 「業主下載專區」

電子招標平台除提供以上招標服務外，同時亦為申請人設立「業主下載專區」，方便將有關大廈維修的資訊上載至系統，讓業主可在任何時間登入系統查閱文件，令整個籌備維修過程更見透明。有關細節如下：

- 當獨立專業人士完成「大廈維修初步評估報告」後，市建局會為各申請人在系統內設立一個專用賬戶；
- 申請人必須在接獲通知後 21 天內，將有關賬戶號碼及密碼通知大廈或屋苑各業主；
- 當獨立專業人士在階段完成評估報告後，市建局會上載至專區內供業主閱覽及下載存檔；
- 在籌備維修的過程中，市建局容許申請人將涉及大廈維修的文件或資訊上載至專區。
- 由於上載至專區的資料屬該大廈屋苑業主的資產及可能涉及某些敏感資料，業主不應向非大廈或屋苑人士透露其專用賬戶號碼及密碼。



## 《自助工具》手冊 - 第 2 章「招標妥」服務內容

### 2.1.3 專業會計師 / 獨立專業人士見證開標及記錄服務

服務提供者乃為專業會計師或獨立專業人士。此專業會計師或獨立專業人士為申請人提供以下服務：

- i) 在預定的回標時限結束前，會聯絡申請人所填報的代表(3名管理委員會委員或如大廈並無管理委員會則為3名大廈業主)及市建局代表，安排於預定的日期及時間到達指定的地點出席開標會議，在各代表見證下開啟及記錄回標結果。
- ii) 專業會計師或獨立專業人士會在開標會議上：
  - 核對出席業主的代表身分；
  - 邀請一位業主代表作為見證人，一同進入「標書收集處」以核對所屬大廈的回標，並按程序將有關標書送到會議室內；
  - 開啟所有回標標書及價目；
  - 開啟由獨立專業人士的投標前估算(即上文項目2.1.1(i)(c))；  
(只適用於招聘合資格工程承建商的標書開啟部份。)
  - 確認回標者的身份是否在電子招標平台登記人士；
  - 妥備標準的「開標紀錄表格」(Tender opening form)，記錄回標者的公司名稱及其回標總價；
  - 安排在完成開標程序後，各申請人代表在「開標紀錄表格」上簽署確認，並由市建局代表及專業會計師或獨立專業人士簽署見證。
  - 為整個開標程序進行錄影安排，有關影像紀錄會錄製成光碟，並給予申請人存檔。
- iii) 在開標會議結束當日，已簽署的「開標紀錄表格」連同所有回標文件將一併交還予出席會議的申請人代表，以便申請人其聘用的工程顧問作進一步跟進。

## 《自助工具》手冊 - 第 2 章「招標妥」服務內容

### iv) 招聘工程顧問之開標程序的特別安排

- 正如上文所言，工程顧問的交標程序已開始電子化，除正常開啟實體標書價目外，透過系統提交的「投標價目表格」亦同時在開標會議上，由三方代表(即申請人、市建局及專業會計師或獨立專業人士)見證及處理下進行以下開標程序：
  - 市建局、專業會計師或獨立專業人士及申請人均獲派發一個「專屬編號」，用以在開標當天開啟系統內之回標價目；
  - 系統會按申請人提供的指定電郵地址，在該投標項目的截標日期前，以電郵形式通知申請人在系統內完成設定「專屬編號」的程序，而申請人應妥為保管有關編號，直至開啟標書日期為止；
  - 在開啟標書當天，申請人、市建局及專業會計師或獨立專業人士分別在系統上該投標項目的版頁輸入其「專屬編號」，讓專業會計師或獨立專業人士下載各投標者之回標價目；
  - 欠缺任何一組「專屬編號」均不能開啟系統內之回標價目；
  - 專業會計師或獨立專業人士會核對系統下載之回標價目與實體回標標書之價目是否一致；如否，將以實體回標標書之價目為準；
  - 系統亦會按投標者之回標價目，編製一份以服務費用及投入的人力資源之基本分析資料供業主參考。

### 2.2 其他安排

#### 2.2.1 進行招標前確立評標準則

申請人在評核工程顧問及合資格工程承建商的標書時，除考慮回標價錢外，亦應嘗試以多角度分析工程顧問及合資格工程承建商的標書，例如工作經驗、財政狀況及人力資源等，確保對投標者有較全面理解下作出揀選的決定。此外，如開啟標書後才釐訂分析標書的準則，或在招聘合資格工程承建商時，只依靠工程顧問自行編制回標分析報告，有機會對某投標者造成偏頗，直接影響申請人及其業主揀選合適投標者的決定。

因此，市建局要求申請人為工程顧問及合資格工程承建商進行招標前，**必須**確立工程標書文件及評標準則，有關定稿後之工程標書文件及評標準亦則**必須**在業主大會或管理委員會議決通過，令業主對日後進行的回標分析及工程項目有所共識。

有關確立評標準則時須留意的重點，請參閱「樓宇復修實務指南」第2章項目2.3的相關內容。

#### 2.2.2 法定要求的工程項目

如申請人已經收到由政府部門發出的任何法定通知或安全改善工程指示，要求申請人進行相關的大廈檢驗、修葺或改善工程，市建局要求申請人或其工程顧問在制定工程標書時，必須在標書內容中特別註明法定要求或改善工程的工程項目或將有關法定要求或改善工程的工程項目與其他非必要的工程項目分開列出，讓業主們清楚了解及分辨那些工程項目在是次大廈維修中乃必須進行的，減低日後業主在投票選取工程項目時出現不必要的誤會。

## 《自助工具》手冊 - 第 2 章「招標妥」服務內容

### 2.2.3 申報利益的安排

- a) 按照建築物管理條例(第344章)採購、招標程序之供應品、貨品及服務採購工作守則及廉政公署編製的樓宇管理實務指南中要求，所有參與招標工作的人員(包括但不限於曾參與擬備招標文件、審議投標文件及制訂評標準則的法團管理委員會委員或業主代表、工程小組成員、經理人及其職員等)須於管理委員會會議中記錄各人員是否有任何關於該項招標的利益衝突，並承諾及後如發現利益衝突的情況時，會立即申報有關利益衝突。如有利益衝突，則應各自以書面申報並記錄(書面申報格式可參考廉政公署的利益衝突申報表格範本)。
- b) 此外，法團須決定在收到利益衝突申報後於管理委員會決議須採取的行動，例如在嚴重利益衝突情況下，要求該參與招標工作的人員不可參與有關事項的討論和決策過程；於法團會議中記錄接獲的利益衝突申報和已採取的行動及需要時讓業主查閱有關紀錄。
- c) 當申請人的「招標妥」申請獲批核後，市建局會通知申請人獲委派的獨立專業人士的公司名稱，以提供相關支援服務，故此，市建局要求有關人士對上述委派的獨立專業人士，以書面形式向法團或其他負責人士(如管理公司)作出項目2.2.3(a)所述之利益申報程序。
- d) 再者，無論招聘工程顧問或合資格工程承建商上，市建局要求有關人士必須在開啟標書後，對所有回標者以書面形式向法團或其他負責人士(如管理公司)作出項目2.2.3(a)所述之利益申報程序。

## 《自助工具》手冊 - 第 2 章「招標妥」服務內容

### 2.2.4 回標分析

- a) 在招聘工程顧問及合資格工程承建商上，申請人會考慮聘任持有不同專業資格及相關牌照的人士，以符合其預期或實際服務及工程範圍的法定要求，因此，市建局要求申請人或其工程顧問公司分別在委聘工程顧問及合資格工程承建商的回標分析報告內，列出查證有效相關專業牌照的結果；同時，申請人在簽訂合約前應再次覆核中標者所持有的相關專業牌照有效性，並將有關專業牌照的副本夾附在合約文件中。(有關進行回標分析的主要內容及相關風險管理/防貪措施，可參考市區重建局編制的樓宇復修實務指南內，第2.3節工程顧問服務的分析及評估和第4.3節工程標書回標分析。)
- b) 在回標分析的過程中，參與的法團委員或業主代表或工程小組成員或其工程顧問公司均會在不同層面上給予意見及分享，令其他業主在決定揀選工程顧問或合資格工程承建商前有更多資訊作為參考，當中不乏對某些議題出現正反的意見，包括與回標者進行的面見安排上，與會者往往提出一些主觀意見或感受。無論此等意見及觀點是否存有偏見或主觀感覺，市建局建議申請人應盡量將該等意見記錄在案，並向其他業主展示，使整個招聘工程顧問或合資格工程承建商的過程更見透明。
- c) 在招聘合資格工程承建商上，當申請人或其工程顧問完成回標分析後，申請人欲篩選部份合符早前制定的評標準則要求的投標者進入面試階段時，市建局要求申請人必須接見是次有效回標者名單中**最低標價首五位**的投標者；同時，申請人必須向市建局提交相關證明，包括向被揀選的投標者發出的面試通知書及他們的書面回覆，以證明有關投標者已獲邀請。

## 《自助工具》手冊 - 第 2 章「招標妥」服務內容

### 2.2.5 回標後進行非必要的議價安排

在此計劃下，無論在招聘工程顧問及合資格工程承建商，當完成開啟標書的程序，市建議不允許申請人在議決通過揀選合適的投標者前，進行任何形式的議價安排，例如：

- a) 回標後向個別或所有投標者作出標書查詢，而涉及要求投標者下調其回標價；
- b) 回標後接受投標者自行修訂標書文件內任何條款；
- c) 向投標者索取標書文件以外任何形式的額外服務，包括所謂增值服務或附送的免費服務等；
- d) 申請人接受投標者主動提出下調回標價的協議。

如市建局發現申請人有上述行為，而經市建局勸喻後仍沒有作出任何更正行動，市建局會考慮終止繼續向申請人提供此計劃服務；如申請人同時參加其他資助計劃，上述情況亦會影響其後的資助發放。有關議價安排所涉及的風險，請參考「樓宇復修實務指南」第4章項目4.4.2的相關內容。

~ 完 ~

申請編號:ST-XXXXX

市區重建局

樓宇復修綜合支援計劃

大廈維修初步評估報告

<<

大廈地址

>>

由 XXXX 有限公司制定

Version date: 2 Mar 2020

市區重建局 - 樓宇復修綜合支援計劃  
大廈維修初步評估報告

市區重建局 - 樓宇復修綜合支援計劃  
評估報告

1. 引言

XXXX有限公司(以下簡稱“本公司”)受聘於市區重建局(以下簡稱“市建局”)作為獨立顧問，就「樓宇復修綜合支援計劃」遞交之申請作出評估。

2. 樓宇位置圖



申請編號:ST-XXXXXX

第 1 頁



市區重建局 - 樓宇復修綜合支援計劃  
大廈維修初步評估報告

3. 勘察及大廈基本資料

申請人/勘察大廈地址:

大廈資料:	建造年份/大廈樓齡:	年 / 年
	樓高:	層
	停車場:	/F 至 /F
	商舖樓層:	/F 至 /F
	住宅樓層:	/F 至 /F
	每層住宅單位:	個
	住宅座數:	座
	合共住宅單位:	個
	合共商舖單位:	個
	走火梯:	/F 至 /F 附有 條
	升降機:	有/無*

大廈勘察日期: XXXX 年 XX 月 XX 日

勘察人員:

勘察當日天氣:

\*請刪除不適用者

申請編號: ST-XXXXXX

第 2 頁

市區重建局 - 樓宇復修綜合支援計劃  
大廈維修初步評估報告

4. 勘察記錄

4.1 樓層平面圖及勘察期間所拍攝的相片記錄載於附件一及附件二

4.2 本公司根據對申請計劃的大廈作出目視勘察並記錄如下：

4.2.1 基本維修工程 - 樓宇外牆、結構、消防安全、排水系統及窗戶/鐵器

項目	描述	狀況	維修建議及相片編號
<input type="checkbox"/>	樓宇外牆	<input type="checkbox"/> 石屎損壞 <input type="checkbox"/> 牆身批盪/油漆/磚損壞 <input type="checkbox"/> 裂痕 <input type="checkbox"/> 外牆發現滲水情況 <input type="checkbox"/> 其他 _____ 大致狀況: <u>差劣</u>	建議全面性維修外牆石屎及批盪飾面 (例子)
<input type="checkbox"/>	樓宇結構及公用地方 (包括樓層走廊及樓梯等)	<input type="checkbox"/> 石屎損壞 <input type="checkbox"/> 牆身批盪/油漆/磚損壞 <input type="checkbox"/> 天花批盪/油漆/磚損壞 <input type="checkbox"/> 地台批盪/磚損壞 <input type="checkbox"/> 樓梯級咀損壞 <input type="checkbox"/> 其他 _____ 大致狀況: <u>差劣</u>	建議全面性維修內牆石屎及批盪/牆磚 (例子)
	樓宇結構及公用地方 (停車場)	<input type="checkbox"/> 石屎損壞 <input type="checkbox"/> 牆身批盪/油漆/磚損壞 <input type="checkbox"/> 天花批盪/油漆/磚損壞 <input type="checkbox"/> 地台批盪/磚損壞 <input type="checkbox"/> 樓梯級咀損壞 <input type="checkbox"/> 其他 _____ 大致狀況: <u>差劣</u>	建議全面性維修內牆石屎及批盪/牆磚 (例子)
	樓宇結構及公用地方 (會所-不包括會所設施)	<input type="checkbox"/> 石屎損壞 <input type="checkbox"/> 牆身批盪/油漆/磚損壞 <input type="checkbox"/> 天花批盪/油漆/磚損壞 <input type="checkbox"/> 地台批盪/磚損壞 <input type="checkbox"/> 樓梯級咀損壞 <input type="checkbox"/> 其他 _____ 大致狀況: <u>差劣</u>	建議全面性維修內牆石屎及批盪/牆磚(例子)

申請編號: ST-XXXXXX

市區重建局 - 樓宇復修綜合支援計劃  
大廈維修初步評估報告

4.2.1 基本維修工程 - 樓宇外牆、結構、消防安全、排水系統及窗戶/鐵器(續)

項目	描述	狀況	維修建議及相片編號
<input type="checkbox"/>	排水系統 - 穢水	<input type="checkbox"/> 喉管滲漏/生鏽/損壞/殘舊 <input type="checkbox"/> 喉碼損壞/生鏽 <input type="checkbox"/> 其他 _____ 大致狀況: <u>差劣</u>	建議全面性更換穢水喉管 (例子)
	排水系統 - 污水	<input type="checkbox"/> 喉管滲漏/生鏽/損壞/殘舊 <input type="checkbox"/> 喉碼損壞/生鏽 <input type="checkbox"/> 開放式喉管 <input type="checkbox"/> 其他 _____ 大致狀況: <u>差劣</u>	建議全面性更換污水喉管 (例子)
	排水系統 - 雨水	<input type="checkbox"/> 喉管滲漏/生鏽/損壞/殘舊 <input type="checkbox"/> 喉碼損壞/生鏽 <input type="checkbox"/> 其他 _____ 大致狀況: <u>差劣</u>	建議局部維修損壞之雨水喉管 (例子)
	排水系統 - 冷氣機冷凝水	<input type="checkbox"/> 喉管滲漏/生鏽/損壞/殘舊 <input type="checkbox"/> 喉碼損壞/生鏽 <input type="checkbox"/> 開放式喉管 <input type="checkbox"/> 其他 _____ 大致狀況: <u>差劣</u>	建議全面性更換冷氣機冷凝水喉管 (例子)
<input type="checkbox"/>	消防安全措施	<input type="checkbox"/> 防火門損壞/殘舊 <input type="checkbox"/> 設施房門損壞/殘舊 <input type="checkbox"/> 走火通道非消防裝置未有安裝防火圍封 <input type="checkbox"/> 其他 _____ 大致狀況: <u>差劣</u>	- 建議更換具耐火時候之防火門(例子) - 建議更換具耐火時候之設施房門(例子) - 建議根據屋宇署/消防處向大廈發出的消防安全指示內容進行改善工程(例子)
	消防裝置及設施	<input type="checkbox"/> 消防設備及設施損壞/殘舊 <input type="checkbox"/> 未有安裝法例要求的消防設備及設施 <input type="checkbox"/> 其他 _____ 大致狀況: <u>差劣</u>	- 建議維修現有消防設備 (例子) - 建議根據屋宇署/消防處向大廈發出的消防安全指示內容進行改善工程(例子)
<input type="checkbox"/>	公用地方窗戶及公用地方鐵器	<input type="checkbox"/> 窗戶損壞/殘舊/生鏽 <input type="checkbox"/> 樓梯扶手損壞/殘舊/生鏽 <input type="checkbox"/> 貓梯損壞/殘舊/生鏽 <input type="checkbox"/> 欄杆損壞/殘舊/生鏽 <input type="checkbox"/> 其他 _____ 大致狀況: <u>差劣</u>	- 建議更換具有耐火時效之窗戶(例子) - 建議根據屋宇署/消防處向大廈發出的消防安全指示內容進行改善工程(例子)

申請編號: ST-XXXXXX

市區重建局 - 樓宇復修綜合支援計劃  
大廈維修初步評估報告

4.2.2 其他維修及改善工程

項目	描述	狀況	維修建議及相片編號
<input type="checkbox"/>	違例建築工程和違例天台搭建物	<input type="checkbox"/> 天台有違例搭建物 <input type="checkbox"/> 外牆有違例搭建物 <input type="checkbox"/> 平台有違例搭建物 <input type="checkbox"/> 其他_____ 大致狀況: _____	
<input type="checkbox"/>	天台、平台(flat roof)防水及其他滲水問題	<input type="checkbox"/> 天台發現滲水情況 <input type="checkbox"/> 平台發現滲水情況 <input type="checkbox"/> 頂層樓梯發現滲水情況 <input type="checkbox"/> 其他_____ 大致狀況: _____	
<input type="checkbox"/>	花園平台防水及其他滲水問題	<input type="checkbox"/> 平台發現滲水情況 <input type="checkbox"/> 花槽發現滲水情況 <input type="checkbox"/> 其他_____ 大致狀況: _____	
<input type="checkbox"/>	供水系統(食水)	<input type="checkbox"/> 喉管滲漏/生鏽/損壞/殘舊 <input type="checkbox"/> 喉碼損壞/生鏽 <input type="checkbox"/> 其他_____ 大致狀況: _____	
	供水系統(沖廁水)	<input type="checkbox"/> 喉管滲漏/生鏽/損壞/殘舊 <input type="checkbox"/> 喉碼損壞/生鏽 <input type="checkbox"/> 其他_____ 大致狀況: _____	
<input type="checkbox"/>	電力系統	<input type="checkbox"/> 電力系統損壞/殘舊 <input type="checkbox"/> 公用地方照明損壞/殘舊 <input type="checkbox"/> 其他_____ 大致狀況: _____	
<input type="checkbox"/>	升降機	<input type="checkbox"/> 控制系統損壞/殘舊 <input type="checkbox"/> 控制系統/電力系統損壞/殘舊(機房部份) <input type="checkbox"/> 機箱內部損壞/殘舊 <input type="checkbox"/> 其他_____ 大致狀況: _____	(只適用於參加優化升降機資助計劃之申請)

申請編號: ST-XXXXXX

市區重建局 - 樓宇復修綜合支援計劃  
大廈維修初步評估報告

4.2.2 其他維修及改善工程(續)

項目	描述	狀況	維修建議及相片編號
<input type="checkbox"/>	煤氣豎管	<input type="checkbox"/> 喉管生鏽/損壞/殘舊 <input type="checkbox"/> 喉碼損壞/生鏽 <input type="checkbox"/> 其他_____ 大致狀況: _____	
<input type="checkbox"/>	保安系統及公共天線系統	<input type="checkbox"/> 保安系統損壞/殘舊 <input type="checkbox"/> 公共天線系統損壞/殘舊 <input type="checkbox"/> 其他_____ 大致狀況: _____	
<input type="checkbox"/>	樓宇室內公共地方飾面 (大堂)	<input type="checkbox"/> 地下大堂飾面損壞 <input type="checkbox"/> 地下大堂假天花損壞 <input type="checkbox"/> 地下大堂門/鐵閘損壞/殘舊 <input type="checkbox"/> 其他_____ 大致狀況: _____	
<input type="checkbox"/>	屋苑游泳池	<input type="checkbox"/> 泳池濾水系統損壞/喉管滲漏/殘舊 <input type="checkbox"/> 泳池瓦仔損壞/裂痕 <input type="checkbox"/> 泳池發現滲水情況 <input type="checkbox"/> 其他_____ 大致狀況: _____	
<input type="checkbox"/>	屋苑斜坡/護土牆	<input type="checkbox"/> 大廈範圍內有斜坡/護土牆，建議聘請相關專業人士進行視察及跟進 <input type="checkbox"/> 其他_____	不提供勘察服務及估算
<input type="checkbox"/>	其他(請詳述)		

申請編號:ST-XXXXXX



市區重建局 - 樓宇復修綜合支援計劃  
大廈維修初步評估報告

5. 建議維修項目及初步工程估算

建議維修工程項目		獨立顧問之 初步工程估算(港元)
基本維修工程		
1.0	保險、承建商保證及臨時保護等(例子)	
2.0	搭建棚架工程(例子)	
3.0	外牆維修工程(局部維修/全面更換外牆磚)(例子)	
4.0	樓宇結構維修工程(例子)	
5.0	排水系統維修工程(例子)	
6.0	消防裝置、設備及安全措施維修/改善工程(例子)	
7.0	公用地方窗戶維修工程(例子)	
其他維修及改善工程		獨立顧問之 初步工程估算(港元)
8.0	保險、承建商保證及臨時保護等(例子)	
9.0	清拆違例建築工程和違例天台搭建物(例子)	
10.0	供水系統(食水及沖廁水)維修工程(例子)	
11.0	電力系統維修工程(例子)	
12.0	天台、平台防水工程(例子)	
13.0	升降機改善工程(例子)	
總結 <sup>註</sup> ：		

註：由於申請人的大廈/屋苑位置和現場環境因素(例如離島或偏遠位置)，各項工程項目之估算因應作出調整。(如適用)

**注意事項**

- 上述維修建議及預計費用僅供參考之用。日後實際所需維修工程項目及費用，將視乎所選取的物料、維修方案及維修範圍而有所變動，以招標作實。
- 關於大廈維修的確實技術要求及合約準則乃工程顧問的服務範圍。大廈法團/業主代表應向日後聘請的工程顧問了解樓宇狀況並訂立符合本身期望的維修工程標書。市區重建局及其聘用之獨立顧問並不會承擔工程顧問的工作及責任。
- 根據「消防安全改善工程資助計劃」的要求，申請人所聘請的顧問公司必須於工程招標前制定改善工程的初步設計，並遞交到屋宇署和消防處以獲取部門的回覆。認可人士/合資格人士必須以書面確認，已按有關回覆(如有)修訂初步設計並列出修訂的項目，連同有關回覆提交予市建局參考。另外，修訂後的初步設計須夾附於工程投標書內。(只適用於參加「消防安全改善工程資助計劃」之申請)

市區重建局 - 樓宇復修綜合支援計劃  
大廈維修初步評估報告

6. 聲明

- 6.1. 本報告只作為“市建局”之「樓宇復修綜合支援計劃」及申請人參考之用，如作其他用途，本公司概不負責。
- 6.2. 本報告引用“市建局”所提供的資料，是未另作查證。
- 6.3. 本報告以“目視”勘察為基礎，並沒有進行任何測試或化驗工作。
- 6.4. 勘察範圍包括樓梯、天台及外牆等可進入之公眾地方，但並不包括獨立單位。另外樓宇未能進入或隱藏之位置，均不屬於本報告範圍之內。
- 6.5. 本報告所提供之估計工程費用，因未有詳細設計及仔細量度，及不同規定，招標方法及物價/人工浮動等因素，而有所出入，所以不能完全作準，亦只可用作一般性參考。
- 6.6. 本公司及參與本個案工作的董事和僱員，其個人/財務利益與他們在履行本個案有關的職責之間沒有任何現有或潛在的利益衝突。

7. 附件細節

附件一 樓層平面圖

附件二 相片記錄

備註

現狀	定義
有即時危險	: 現狀對公眾/使用者構成危險或變得危險，並須要立即維修。
非常差劣	: 現狀遠低於正常可接受標準，並須要盡快維修。
差劣	: 現狀稍低於正常可接受標準，並應於短期內維修。
尚可	: 現狀符合正常可接受標準，並應計劃定期維修以確保現狀。
良好	: 現狀高於正常可接受標準，可考慮有否改善工程須要將來進行。

製作:

核實:

\_\_\_\_\_  
XXX 先生

XXXX 有限公司

日期:

\_\_\_\_\_  
XXX 先生

註冊專業測量師(建築測量)

XXXX 有限公司

日期:

申請編號: ST-XXXXXX

第 8 頁

申請編號：ST-XXXXXX

市區重建局

樓宇復修綜合支援計劃

評估報告 - 勘察報告、投標書及工程估算

<<

大廈地址

>>

由 XXXX 有限公司制定

Version date: 18 May 2020



市區重建局 - 樓宇復修綜合支援計劃  
評估報告 - 勘察報告、投標書及工程估算

市區重建局 - 樓宇復修綜合支援計劃  
評估報告

1. 引言

XXXXX有限公司(以下簡稱“本公司”)受聘於市區重建局(以下簡稱“市建局”)作為獨立顧問,就「樓宇復修綜合支援計劃」遞交之申請作出評估。

2. 審閱細節及注意事項

- 2.1 關於大廈公用地方的勘察報告的意見及建議如下:
- 2.1.1 認可人士/註冊檢驗人員未有簽署確認勘察報告,顧問公司必須作出跟進。(例子)
- 2.1.2 第 x 頁“勘察內容”的項目(x)關於天台樓梯屋頂及水缸頂所描述的缺陷,並未於第 x 頁的“建議進行工程”中提及,建議顧問公司澄清及跟進。(例子)
- 2.1.3 第 x 頁的“建議進行工程”中提及建議更換沖廁水上水喉,但沖廁水上水喉現況並未於“勘察內容”提及,建議顧問公司澄清及跟進。(例子)
- 2.1.4 第 x 頁中相片編號(x)提及“窗框陳舊,玻璃窗有明顯裂紋”,但該項目未有於第 x 頁的“勘察內容”描述及第 x 頁的“建議進行工程”提出維修建議,建議顧問公司澄清及跟進。(例子)
- 2.1.5 申請人已收到屋宇署發出的「強制驗樓及強制驗窗計劃通知書»,註冊檢驗人員必須按該通知書的要求完成訂明檢驗並向屋宇署提交訂明檢驗報告。本公司對該報告內容沒有重大意見,但該報告內容最終需獲得屋宇署確認。(例子)(只適用於收到「強制驗樓及強制驗窗計劃通知書」之大廈)
- 2.1.6 勘察報告未有交代大廈是否有收到相關政府部門向大廈共同業主/法團發出,涉及公眾地方的命令、通知、勸諭信及警告函件,建議顧問公司澄清及跟進。(例子)
- 2.2 關於大廈工程投標書的意見及建議如下:
- 有關計劃及法例要求之意見及建議 (認可人士/註冊檢驗人員必須跟進)**
- (獨立顧問不會取代認可人士/註冊檢驗人員的角色,申請人聘任之認可人士/註冊檢驗人員必須確保工程投標書內容符合「樓宇復修綜合支援計劃」及法例要求)**
- 2.2.1 顧問公司在提交工程投標書(最終版本)時,比對於此報告所審閱的工程投標書,如有任何修改,認可人士必須以書面形式列出曾修改的部份或內容,並將一式兩份的工程投標書(最終版本)連同已錄製該工程投標書(pdf 格式)的光碟提交予市建局審閱。另外,法團需於工程投標書(最終版本)封面頁蓋上法團印章,以確認接納該文件。

由於上述內容關係所有業主的權益,本局建議貴法團將此頁內容張貼於大廈當眼處供大廈業主參考。

市區重建局 - 樓宇復修綜合支援計劃  
評估報告 - 勘察報告、投標書及工程估算

- 2.2.2 根據計劃要求，申請人所聘用之認可人士/註冊檢驗人員必須簽署核實工程投標書並提交予市建局審閱。同時，顧問公司不能以任何形式的宣傳或安排令其身份於招標期內對外發佈。如認可人士/註冊檢驗人員在供市建局審閱的工程投標書封面頁或其他位置以簽署形式核實，顧問公司必須在正式招標前，將有關資料刪除並確保發出之工程投標書內沒有提及顧問公司及其認可人士/註冊檢驗人員的名稱和有關資料。
- 2.2.3 工程投標書內有提及顧問公司名稱及其身份。根據計劃要求，申請人所聘用之顧問公司不容許以任何形式的宣傳或安排令其身份於招標期內對外發佈。顧問公司必須作出跟進。
- 2.2.4 認可人士/註冊檢驗人員未有簽署確認工程投標書，顧問公司必須作出跟進。(例子)

**其他意見及建議**

- 2.2.15 工程投標書沒有使用標準形式合約。建議使用“香港小型工程標準形式合約”或其他標準形式合約。(例子)

由於上述內容關係所有業主的權益，本局建議貴法團將此頁內容張貼於大廈當眼處供大廈業主參考。

申請編號:ST-XXXXXX

第 2 頁

市區重建局 - 樓宇復修綜合支援計劃  
評估報告 - 勘察報告、投標書及工程估算

2.3 關於工程估算的意見及建議如下：

2.3.1 因工程投標書內建議的維修項目、工程範圍及採用物料等，與獨立顧問於製作「大廈維修初步評估報告」時有所不同，所以獨立顧問的評估價有可能作出相應調整。下列維修項目對照表以供參考：

「大廈維修初步評估報告」內的建議維修項目	工程投標書內建議的維修項目
1. 保險、承建商保證及臨時保護等(例子)	1. 一般措施(例子)
2. 搭建棚架工程(例子)	2. 棚架工程(例子)
3. 外牆維修工程(例子)	3. 外牆維修工程(例子)
4. 樓宇結構維修工程(例子)	4. 結構維修工程(例子)
5. 排水系統維修工程(例子)	5. 不適用(例子)
6. 不適用(例子)	6. 供水系統維修工程(例子)

2.3.2 認可人士/註冊檢驗人員未有簽署確認工程估算，顧問公司必須作出跟進。(例子)

2.3.3 項目(x)、(x)、(x)及(x)遠高於獨立顧問的評估價。(例子-當個別項高於 BSC 估算 30%)

2.3.4 項目(x)、(x)、(x)及(x)遠低於獨立顧問的評估價。(例子-當個別項低於 BSC 估算 30%)

2.3.5 項目(x)單位為“項”，建議顧問公司將單位更改為可量度的單位。(例子)

2.3.6 項目(x)並未提及雲石/麻石物料的物料參考價錢，建議顧問公司作出跟進。(例子)

2.3.7 總結：整體工程估算高於獨立顧問的評估價，建議顧問公司重新檢視項目的數量及單價並作出跟進。(例子)

由於上述內容關係所有業主的權益，本局建議貴法團將此頁內容張貼於大廈當眼處供大廈業主參考。

申請編號:ST-XXXXXX

第 3 頁



市區重建局 - 樓宇復修綜合支援計劃

附件一：工程費用及評估

3. 聲明

- 3.1 本報告只作為“市建局”之「樓宇復修綜合支援計劃」及申請人參考之用，如作其他用途，本公司概不負責。
- 3.2 本報告引用“市建局”所提供的資料，是未另作查證。
- 3.3 本報告以“目視”勘察為基礎，並沒有進行任何測試或化驗工作。
- 3.4 勘察範圍包括樓梯、天台及外牆等可進入之公眾地方，但並不包括獨立單位。另外樓宇未能進入或隱藏之位置，均不屬於本報告範圍之內。
- 3.5 本報告所提供之估計工程費用，因未有詳細設計及仔細量度，及不同規定，招標方法及物價/人工浮動等因素，而有所出入，所以不能完全作準，亦只可用作一般性參考。
- 3.6 本公司及參與本個案工作的董事和僱員，其個人/財務利益與他們在履行本個案有關的職責之間沒有任何現有或潛在的利益衝突。

製作：

核實：

\_\_\_\_\_  
XXX 先生

\_\_\_\_\_  
XXX 先生  
註冊專業測量師(建築測量)  
認可人士  
XXXX 有限公司

XXXX 有限公司

日期：

日期：

申請編號：ST-XXXXX

申請編號：ST-XXXXXX

市區重建局

樓宇復修綜合支援計劃

獨立工程費用評估

<<

大廈地址

>>

由 XXXX 有限公司制定

Version date: 2 Mar 2020

市區重建局 - 樓宇復修綜合支援計劃  
獨立工程費用評估

市區重建局 - 樓宇復修綜合支援計劃  
評估報告

1. 引言

XXXX有限公司(以下簡稱“本公司”)受聘於市區重建局(以下簡稱“市建局”)作為獨立顧問,就「樓宇復修綜合支援計劃」遞交之申請作出評估。

2. 大廈公用地方維修及改善工程之費用評估

2.1 就申請人所提交的工程投標書(最終修訂版)已作工程費用評估,獨立顧問的評估價請參閱附件一。

備註:

獨立顧問不會就會所設施及斜坡/擋土牆維修工程項目提供評估價。

3. 聲明

3.1 本報告只作為“市建局”之「樓宇復修綜合支援計劃」及申請人參考之用,如作其他用途,本公司概不負責。

3.2 本報告引用“市建局”所提供的資料,是未另作查證。

3.3 本報告以“目視”勘察為基礎,並沒有進行任何測試或化驗工作。

3.4 勘察範圍包括樓梯、天台及外牆等可進入之公眾地方,但並不包括獨立單位。另外樓宇未能進入或隱藏之位置,均不屬於本報告範圍之內。

3.5 本報告所提供之估計工程費用,因未有詳細設計及仔細量度,及不同規定,招標方法及物價/人工浮動等因素,而有所出入,所以不能完全作準,亦只可用作一般性參考。

3.6 本報告內容,除本公司職員外,並沒有透露予其他人士知悉。

3.7 本公司及參與本個案工作的董事和僱員,其個人/財務利益與他們在履行本個案有關的職責之間沒有任何現有或潛在的利益衝突。

申請編號:ST-XXXXXX

第 1 頁

市區重建局 - 樓宇復修綜合支援計劃  
獨立工程費用評估

4. 附件細節

附件一 獨立顧問按照工程投標書單價項目總表填報的評估價

製作：

核實：

\_\_\_\_\_  
XXX 先生

\_\_\_\_\_  
XXX 先生  
註冊專業測量師(建築測量)  
認可人士  
XXXXX 有限公司  
日期：

XXXXX 有限公司

日期：

申請編號: ST-XXXXX

第 2 頁

市區重建局 - 樓宇復修綜合支援計劃

附件一：獨立顧問按照工程投標書單價項目總表填報的評估價

---

# 附件一

申請編號: ST-XXXXXX



【單價細款總價表】

工程項目總價表

項目	工程項目標題	總金額 (HK\$)
1.	一般措施	_____
2.	棚架工程	_____
3.	鋼筋混凝土及批盪修葺工程	_____
4.	更換排污系統工程	(4.6 及 4.7 項工程不列入總價)
5.	更換公眾沖廁喉管工程	_____
6.	新造冷氣機集水喉工程	_____
7.	公眾窗工程	_____
8.	天台沖廁水缸翻新工程	_____
9.	天面梯屋頂地台防水工程	_____
10.	天面防水工程(暫定工程)	(此項目不列入總價)
11.	一樓平台防水工程(暫定工程)	(此項目不列入總價)
12.	公眾鐵器工程	_____
13.	內牆翻新工程	_____
14.	外牆翻新工程	(14.8 及 14.11 及 14.12 項工程不列入總價)
15.	圍封樓梯內的非緊急設備工程	_____
16.	更換防火門連樞工程	_____
17.	提升公共天線(高清)數碼裝置工程(暫定工程)	(此項目不列入總價)
18.	更換大廈講機系統工程(暫定工程)	(此項目不列入總價)

上述工程總投標金額：\_\_\_\_\_

工程備用金為總工程金額 10%(不計算入總投標價)

注意:

1. 投標者必需填妥工程項目總價表;
2. 任何投標書若欠缺提交招標文件內所述之任何文件, 其投標資格將會自動取消。

投標者名稱：\_\_\_\_\_

簽署及蓋章：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

申請編號：ST-XXXXXX

市區重建局

樓宇復修綜合支援計劃

評估報告 - 回標分析報告

<<

大廈地址

>>

由 XXXX 有限公司制定

Version date: 26 Jun 2020

市區重建局 - 樓宇復修綜合支援計劃  
評估報告 - 回標分析報告

市區重建局 - 樓宇復修綜合支援計劃  
評估報告

1. 引言

XXXX有限公司(以下簡稱“本公司”)受聘於市區重建局(以下簡稱“市建局”)作為獨立顧問，就「樓宇復修綜合支援計劃」遞交之申請作出評估。

2. 審閱細節及注意事項

- 2.1 關於大廈公用地方的回標分析報告的意見及建議如下：
- 2.1.1 根據計劃要求，如申請人有面見投標者的安排，面見名單必須包括是次有效回標者名單中最低標價首五位的投標者。
- 2.1.2 認可人士/註冊檢驗人員未有簽署確認回標分析報告，顧問公司必須作出跟進。(例子)
- 2.1.3 回標分析報告未有列出所獲邀投標公司，建議顧問公司澄清及跟進。(例子)
- 2.1.4 回標分析報告未有按投標價順序列出所有回標，建議顧問公司跟進。(例子)
- 2.1.5 回標分析報告未有評述其他非量化條件或方案，如施工期、進度表、工地管理及資源調配等，建議顧問公司跟進。(例子)
- 2.1.6 項目(x)、(x)、(x)及(x)遠高於獨立顧問的評估價。(例子)
- 2.1.7 項目(x)、(x)、(x)及(x)遠低於獨立顧問的評估價。(例子)

市區重建局 - 樓宇復修綜合支援計劃  
評估報告 - 回標分析報告

3. 大廈公用地方維修及改善工程之費用評估

3.1.1 就申請人所提交的最低回標工程費用已作審閱，「招標妥」/「公用地方維修資助」/「樓宇更新大行動 2.0」之維修工程費用評估見以下列表：(如適用)

維修工程費用評估(只適用於*「招標妥」/「公用地方維修資助」/「樓宇更新大行動 2.0」之申請)			
維修工程項目		獨立顧問的評估價(港元)	申請人提供之最低回標工程費用(港元)
<b>A. 維修項目</b>			
1.0	保險、承建商保證及臨時保護等(例子)	\$	\$
2.0	搭建棚架工程(例子)	\$	\$
3.0	室外公共牆壁及天花維修工程(例子)	\$	\$
4.0	樓宇室內公共牆壁、天花及地台維修工程(例子)	\$	\$
5.0	室外公共牆壁、天花及地台飾面翻新工程(例子)	\$	\$
6.0	室內公共牆壁、天花及地台飾面翻新工程(例子)	\$	\$
7.0	公共排水系統更換工程(例子)	\$	\$
(A)小結：			

3.1.2 有關大廈維修之最低回標工程費用為港元(申請人提供): \$ X,XXX,XXX.XX

3.1.3 獨立顧問之工程評估價為港元: \$ X,XXX,XXX.XX

3.1.4 根據回標價排序方式(由低至高)，\*(由第 X 標開始高於獨立顧問之工程評估價 / 最低標高於獨立顧問之工程評估價 X%

\*：請刪除不適用者

由於上述內容關係所有業主的權益，本局建議貴法團將此頁內容張貼於大廈當眼處供大廈業主參考。

申請編號:ST-XXXXXX

市區重建局 - 樓宇復修綜合支援計劃  
評估報告 - 回標分析報告

3. 大廈公用地方維修及改善工程之費用評估

3.1.1 就申請人所提交的最低回標工程費用已作審閱，「招標妥」/「公用地方維修資助」/「樓宇更新大行動 2.0」之維修工程費用評估見以下列表：(如適用)

維修工程費用評估(只適用於*「招標妥」/「公用地方維修資助」/「樓宇更新大行動 2.0」之申請)			
維修工程項目		獨立顧問的評估價(港元)	申請人提供之最低回標工程費用(港元)
<b>A. 維修項目</b>			
1.0	保險、承建商保證及臨時保護等(例子)	\$	\$
2.0	搭建棚架工程(例子)	\$	\$
3.0	室外公共牆壁及天花維修工程(例子)	\$	\$
4.0	樓宇室內公共牆壁、天花及地台維修工程(例子)	\$	\$
5.0	室外公共牆壁、天花及地台飾面翻新工程(例子)	\$	\$
6.0	室內公共牆壁、天花及地台飾面翻新工程(例子)	\$	\$
7.0	公共排水系統更換工程(例子)	\$	\$
(A)小結：			

3.1.2 有關大廈維修之最低回標工程費用為港元(申請人提供): \$ X,XXX,XXX.XX

3.1.3 獨立顧問之工程評估價為港元: \$ X,XXX,XXX.XX

3.1.4 根據回標價排序方式(由低至高)，\*(由第 X 標開始高於獨立顧問之工程評估價 / 最低標高於獨立顧問之工程評估價 X%

\*：請刪除不適用者

由於上述內容關係所有業主的權益，本局建議貴法團將此頁內容張貼於大廈當眼處供大廈業主參考。

申請編號:ST-XXXXXX



市區重建局 - 樓宇復修綜合支援計劃  
評估報告 - 回標分析報告

3.2.1 就申請人所提交的最低回標工程費用已作審閱，「消防安全改善工程資助計劃」之維修工程費用評估見以下列表：(如適用)

維修工程費用評估 (只適用於「消防安全改善工程資助計劃」之申請)		
維修工程項目	獨立顧問的評估價 (港元)	申請人提供之最低回標工程費用 (港元)
<b>A. 一般項目</b>		
1.0 搭建棚架工程(例子)	\$	\$
(A)小結：	\$	\$
<b>B. 消防安全改善工程項目(消防處之部分)</b>		
2.0 保險、承建商保證及臨時保護等(例子)	\$	\$
3.0 加裝消防喉轆工程(例子)	\$	\$
4.0 加裝消防花灑系統工程(例子)		
(B)小結：	\$	\$
<b>C. 消防安全改善工程項目(屋宇署之部分)</b>		
5.0 保險、承建商保證及臨時保護等(例子)	\$	\$
6.0 更換防火門及防火窗工程		
(C)小結：	\$	\$
<b>建議符合資助之金額為港元(A+B+C)：</b>	<b>\$</b>	<b>\$</b>
不獲資助之工程項目	獨立顧問的評估價(港元)	中標承辦商之工程費用(港元)
<b>D. 其他項目</b>		
7.0 保險、承建商保證及臨時保護等(例子)	N/A	\$
8.0 私人工程項目(例子)	N/A	\$
(D)小結：	N/A	\$
<b>(A+B+C+D)總結</b>	<b>N/A</b>	<b>\$</b>

3.2.2 有關大廈維修之最低回標工程費用為港元(申請人提供): \$ X,XXX,XXX.XX

3.2.3 獨立顧問之工程評估價為港元: \$ X,XXX,XXX.XX

3.2.4 總結: 根據回標價排序方式(由低至高), \*(由第X標開始高於獨立顧問之工程評估價 / 最低標高於獨立顧問之工程評估價 X%

由於上述內容關係所有業主的權益，本局建議貴法團將此頁內容張貼於大廈當眼處供大廈業主參考。

申請編號: ST-XXXXXX

第 3 頁

市區重建局 - 樓宇復修綜合支援計劃

附件一：工程費用及評估

4. 聲明

- 4.1 本報告只作為“市建局”之「樓宇復修綜合支援計劃」及申請人參考之用，如作其他用途，本公司概不負責。
- 4.2 本報告引用“市建局”所提供的資料，是未另作查證。
- 4.3 本報告以“目視”勘察為基礎，並沒有進行任何測試或化驗工作。
- 4.4 勘察範圍包括樓梯、天台及外牆等可進入之公眾地方，但並不包括獨立單位。另外樓宇未能進入或隱藏之位置，均不屬於本報告範圍之內。
- 4.5 本報告所提供之估計工程費用，因未有詳細設計及仔細量度，及不同規定，招標方法及物價/人工浮動等因素，而有所出入，所以不能完全作準，亦只可用作一般性參考。
- 4.6 本公司及參與本個案工作的董事和僱員，其個人/財務利益與他們在履行本個案有關的職責之間沒有任何現有或潛在的利益衝突。

製作：

核實：

\_\_\_\_\_  
XXX 先生

\_\_\_\_\_  
XXX 先生  
註冊專業測量師(建築測量)  
認可人士  
XXXX 有限公司  
日期：

XXXX 有限公司

日期：

申請編號:ST-XXXXXX