

「招標妥」- 樓宇復修促進服務

自助工具手冊

市區重建局



第 1 章：「招標妥」- 樓宇復修促進服務

1.1 計劃簡介及目的

「招標妥」- 樓宇復修促進服務（下稱「此計劃」）是市區重建局（下稱「市建局」）的一項樓宇復修的收費服務計劃，旨在為業主組織就樓宇維修工程，提供技術支援及工程估算，並透過電子招標平台協助業主組織進行認可人士或註冊檢驗人員（以下統稱「工程顧問」）及合資格工程承建商的招標程序，嘗試營造一個較公平、公正的招標環境，讓大廈業主可以獲取更具競爭力的回標價。

1.2 計劃詳情

1.2.1 服務範圍

此計劃為成功申請人（下稱「申請人」）提供以下服務：

- 1) 市建局作為代理人安排獨立專業人士提供工程評估服務，當中包括：
 - 初步大廈維修評估報告及粗略工程估算；
 - 為業主所聘請的工程顧問就其編制的詳細樓宇勘察報告、標書文件及工程估算提供評估報告及建議；
 - 在招標前，按最終標書文件的工程項目提供的估算*；及
 - 為業主所聘請的工程顧問就其編制合資格工程承建商的回標分析報告提供評估報告及建議。

（*有關估算將會以密封形式，放入投標箱內，讓業主在日後開標時，可即時得知回標價與獨立專業人士的估價距離。）

- 2) 市建局作為代理人安排電子招標平台 (e-Tendering Platform) 服務，進行招請工程顧問及合資格工程承建商；

第 1 章：「招標妥」- 樓宇復修促進服務

- 3) 市建局為申請人安排「標書收集處」設施，以中央處理方式收集投標者的回標，並以代理人身份安排獨立專業人士或專業會計師，協助開標程序及相關記錄及文書服務；及
- 4) 提供市建局編制的「自助工具」手冊。

以上服務均由市建局安排，提供予申請人使用。詳情請參閱本部分第2章內容。

1.2.2 服務協議書的簽訂

市建局會向申請人發出「服務協議通知書」或「原則上批准通知書」以接受其申請資格，同時會妥備兩份協議書文件與申請人簽署。申請人必須儘快簽妥有關協議，並向市建局繳交服務費用以確認申請：

- 「服務協議」(由申請人與市建局簽署)
- 「三方服務協議」(由申請人、市建局及市建局以代理人身份所委聘的服務提供者三方共同簽署)

上述兩份協議書清楚列明各方責任及須履行的職責。申請人必須依從兩份協議行事方可順利獲取相關服務。

市建局會對上述兩份協議書不時予以更新及修訂，有關協議以申請人最終簽署版本為準。

第 1 章：「招標妥」- 樓宇復修促進服務

1.3 市建局與計劃參與者的角色

申請人同意委任由市建局安排的獨立專業人士為申請人提供專業意見、技術支援及獨立工程估算，讓申請人可以得到獨立的第三者意見作為參考。獨立專業人士並不能取代大廈工程顧問的角色及責任。申請人必須清楚理解，並透過電子招標平台另行聘請工程顧問統籌維修工作，包括進行樓宇勘察、草擬工程標書及工程估算、製作回標分析報告、甄選合資格工程承建商及監督維修工程等。

為配合申請人參加此計劃，申請人所聘用的維修工程顧問必須在其顧問服務中為申請人提供適當的協助。以下為工程顧問於此計劃下必須作出的配合：

- 提供相關工程文件予市建局委聘的獨立專業人士作評估；
- 以市建局指定的格式儲存標書並提供予市建局安排在電子招標平台服務發放工程標書；及
- 在市建局或所委聘的服務提供者要求下提供補充資料

若工程顧問因未能作出配合而導致申請人有任何損失或工程上有所延誤，工程顧問必須為此負責。

1.4 收費及服務期

申請人要按「服務協議書」及市建局發出的相關文件向市建局繳交服務費用。招標妥服務會在申請人支付有關服務費用後便會展開。

此計劃的服務期由「服務協議書」中列明之生效日期起，直至業主舉行業主大會揀選合資格工程承建商為止。

~ 完 ~

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 A。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。

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 B**。

b(i) 同時參加其他「樓宇復修資助計劃」¹的申請人

如在2022年10月31日或之前，仍未向市建局提交工程標書初稿(包括樓宇勘察報告及工程估算)的樓宇，**必須**使用市建局轄下「樓宇復修平台」編制了《聘任承建商進行樓宇復修工程招標文件及合同》(《參考文件》)²作藍本，制定工程招標文件及合同。

另外，《參考文件》已就公用地方的「混凝土及批盪修補工程」，引入「按量數付款機制」。在計算「混凝土及批盪修補工程」部分的資助金額時，市建局會依「按量數付款機制」作最終結算。關於「按量數付款機制」的簡介及安排，可參閱「樓宇復修平台」內的參考文件「批盪及混凝土修補工程 - 按量數付款機制」簡要說明及特殊合同規範³。

b(ii) 只參加「招標妥」的申請人

上述項目b(i)的要求並不適用於只參與「招標妥」的申請人，但市建局建議他們與其工程顧問及其他業主商討及考慮有關安排對業主帶來的裨益，才為工程標書文件定稿。

¹ 市建局樓宇復修資助計劃包括「樓宇更新大行動 2.0」、「消防安全改善工程資助計劃」及「公用地方維修資助」，上述計劃必須同時參加「招標妥」以進行招聘合資格工程顧問及承建商程序。

² 詳情請參閱「樓宇復修平台」的《參考文件》
(https://brplatform.org.hk/f/upload/10555/Contractor_for_Repair_Works_to_Common_Areas_of_Buildings.pdf)

³ 詳情請參閱「樓宇復修平台」的《「批盪及混凝土修補工程 - 按量數付款機制」簡要說明》
(https://brplatform.org.hk/f/upload/10555/Explanatory_Note_to_Remeasurement.pdf)

第 2 章:「招標妥」服務內容

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」⁴，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 C**。

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 D**。

- 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)。

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

⁴ 「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 月起已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。

第 2 章:「招標妥」服務內容

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」⁵。

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「指定參考文件」⁶，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。

iv) 有關合資格工程承建商的招聘工作，參與「樓宇復修資助計劃」¹的申請人必須使用由市建局提供的「指定參考文件」⁷，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)

⁵ 「樓宇復修平台」之網址為 <https://brplatform.org.hk/tc>。

⁶ 招聘工程顧問的「指定參考文件」可於「樓宇復修平台」網頁內索取 (<https://brplatform.org.hk/tc/sample-documents-and-guidebook/sample-documents>) 招聘工程顧問的「指定參考文件」包括：

- 《樓宇公用部份檢驗及修葺顧問服務招標文件及合約 (適用於未有接獲強制驗樓計劃及強制驗窗計劃法定通知) 》；
- 《樓宇公用部份檢驗及修葺顧問服務招標文件及合約 (適用於接獲強制驗樓計劃及強制驗窗計劃法定通知並進行全面檢驗及維修工程) 》；
- 《樓宇公用部份消防安全改善工程顧問服務招標文件及合約 (顧問提供詳細設計方案) 》；或
- 《樓宇公用部份消防安全改善工程顧問服務招標文件及合約 (顧問提供初步消防安全改善工程設計方案，並待工程合同批出後方進行詳細設計方案) 》。

⁷ 招聘合資格工程承建商的「指定參考文件」可於「樓宇復修平台」網頁內索取 (<https://brplatform.org.hk/tc/sample-documents-and-guidebook/sample-documents>) 招聘合資格工程承建商的「指定參考文件」包括：《樓宇公用部分聘任承建商進行樓宇復修工程招標文件及合同》。

第 2 章:「招標妥」服務內容

- 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。

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，投標者只需帶同兩封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。

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

第 2 章:「招標妥」服務內容

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」⁸ 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。

招聘工程顧問過程

- 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「指定參考文件」；
 - 申請人可按需要在「指定參考文件」中加入對工程顧問的其他範疇的工作要求，現時「指定參考文件」中的工

⁸ 「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>)

第 2 章:「招標妥」服務內容

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「指定參考文件」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)⁹；
 - 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。

招聘合資格工程承建商程序

- 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。

⁹ 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」設施入口位置掃描該「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>

第 2 章:「招標妥」服務內容

- 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。

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。

第 2 章:「招標妥」服務內容

- 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。
- iv) 因應疫情影響，市建局由2022年3月起透過視象會議形式處理上述開標書程序，為申請人提供多一個選擇。
- v) 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：

第 2 章:「招標妥」服務內容

- 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則

第2章:「招標妥」服務內容

亦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。

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

第 2 章:「招標妥」服務內容

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。

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有效商業登記證書及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，申請人應在簽訂合約前再次覆核中標者所持有的商業登記證書及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，可參考市建局所編制的《樓宇復修實務指南》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¹⁰。
- 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

¹⁰ 請參閱《樓宇復修實務指南》第 162 頁(https://brplatform.org.hk/f/upload/10588/BR_Guidebook_Ch4_TC.pdf)

第 2 章:「招標妥」服務內容

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。

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，市建局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

第 2 章:「招標妥」服務內容

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¹¹。

2.2.6 違反要求處理機制

為確保同時參加其他樓宇復修資助計劃¹²的申請人，均按照「招標妥」的服務流程及要求執行採購工程顧問及合資格承建商的程序，除申請人必須遵守《建築物管理條例(香港法例第344章)》就有關採購供應品、貨品及服務的工作守則要求外，市建局現針對下列 5 點違規事項，加入違反要求處理機制：

- a) 向投標者收取行政費包括顧問公司及工程承建商；
- b) 採用未經業主會議通過的評標準則或未有遵照已通過的評標準則進行標書評審(顧問公司在回標報告中必須交代是否就評標準則與申請人商討;如有確立評標準則，必須詳細列出有關準則及通過該準則的會議通告及記錄)；
- c) 工程招標文件載有有關顧問公司或合資格註冊人士的身份識別資料；
- d) 評標面試時未有邀請首 5 間合資格而最低回標價的工程承建商參加(顧問公司在回標報告中必須交代是否建議進行評標面試;如建議，必須包括首 5 間合資格而最低回標價的工程承建商)；或
- e) 在通過聘任顧問公司／工程承建商前與投標者進行議價。

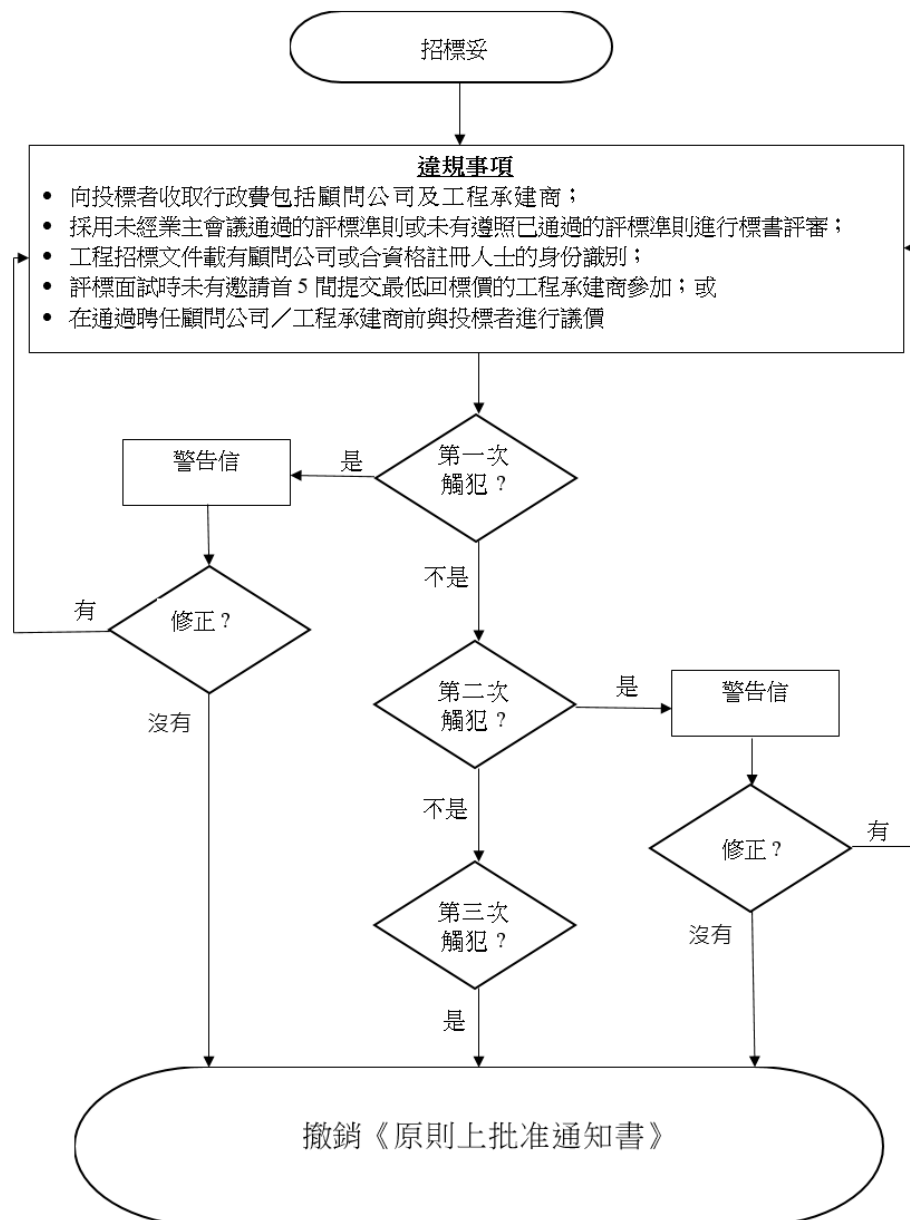
¹¹ 請參閱《樓宇復修實務指南》第 154 頁(https://brplatform.org.hk/f/upload/10588/BR_Guidebook_Ch4_TC.pdf)

¹² 市建局樓宇復修資助計劃包括「樓宇更新大行動 2.0」、「消防安全改善工程資助計劃」及「公用地方維修資助」，上述計劃必須同時參加「招標妥」以進行招聘合資格工程顧問及承建商程序。

第 2 章:「招標妥」服務內容

如申請人在進行採購程序時觸犯上述事項，必須採取及時補救措施，並得到市建局同意修正所觸犯的事項。關於「違反要求處理機制」的詳情，可參閱下圖。

違反要求處理機制流程



而只參加「招標妥」進行籌組樓宇復修工作的申請人，如同樣進行採購程序時觸犯上述事項，亦必須採取及時補救措施，否則，市建局將會按照相方簽訂的服務協議之相關條文，考慮終止向申請人繼續提供服務。

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

<<

大廈地址

>>

由 XXXX 有限公司制定

Version date: 26 Jul 2021

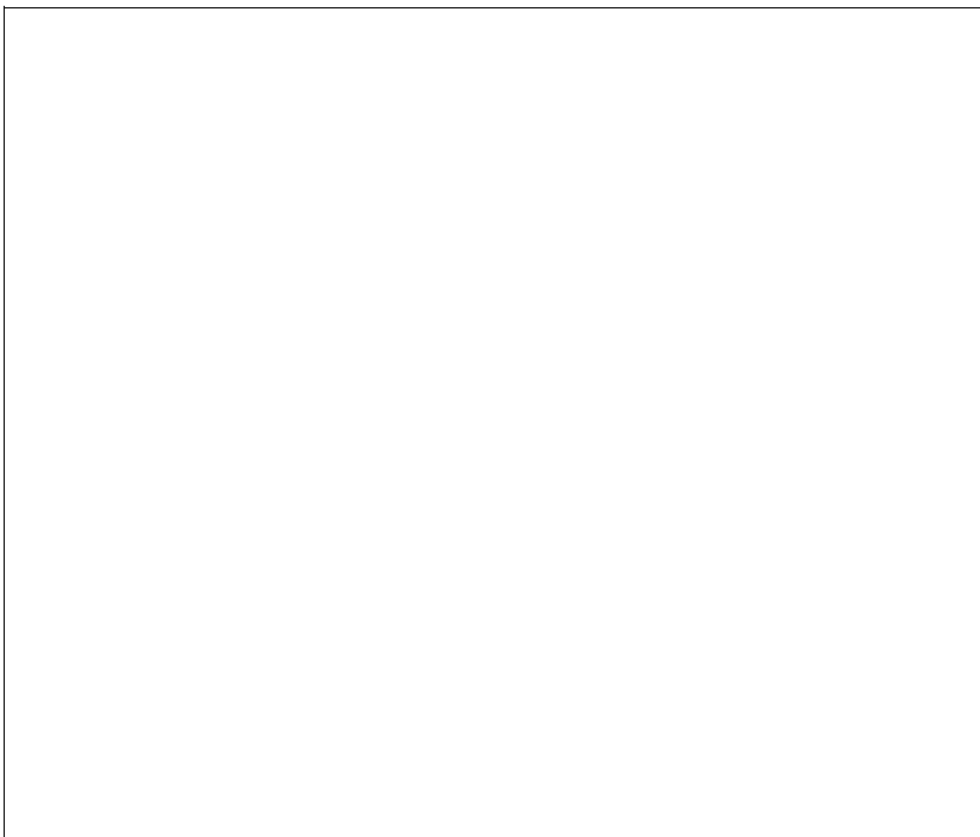
市區重建局 - 樓宇復修綜合支援計劃 大廈維修初步評估報告

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
☐	樓宇外牆	☐ 石屎損壞 ☐ 牆身批盪/油漆/磚損壞 ☐ 裂痕 ☐ 外牆發現滲水情況 ☐ 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)
☐	樓宇結構及公用地方 (包括樓層走廊及樓梯等)	☐ 石屎損壞 ☐ 牆身批盪/油漆/磚損壞 ☐ 天花批盪/油漆/磚損壞 ☐ 地台批盪/磚損壞 ☐ 樓梯級咀損壞 ☐ 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)	☐ 石屎損壞 ☐ 牆身批盪/油漆/磚損壞 ☐ 天花批盪/油漆/磚損壞 ☐ 地台批盪/磚損壞 ☐ 樓梯級咀損壞 ☐ 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)	☐ 石屎損壞 ☐ 牆身批盪/油漆/磚損壞 ☐ 天花批盪/油漆/磚損壞 ☐ 地台批盪/磚損壞 ☐ 樓梯級咀損壞 ☐ 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

第 3 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

4.2.1 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
☐	排水系統 - 穢水	☐ 喉管滲漏/生鏽/損壞/殘舊 ☐ 喉碼損壞/生鏽 ☐ 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	☐ 喉管滲漏/生鏽/損壞/殘舊 ☐ 喉碼損壞/生鏽 ☐ 開放式喉管 ☐ 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	☐ 喉管滲漏/生鏽/損壞/殘舊 ☐ 喉碼損壞/生鏽 ☐ 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	☐ 喉管滲漏/生鏽/損壞/殘舊 ☐ 喉碼損壞/生鏽 ☐ 開放式喉管 ☐ 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)
☐	消防安全措施	☐ 防火門損壞/殘舊 ☐ 設施房門損壞/殘舊 ☐ 走火通道非消防裝置未有安裝防火圍封 ☐ 其他 _____ 大致狀況: <u>差劣</u>	建議根據屋宇署向大廈發出關於公用地方的消防安全指示內容進行改善工程:(例子) - 於走火通道內的非緊急屋宇設備加裝防火圍封 - 於逃生樓梯內更換具耐火時效的固定窗 - 於逃生樓梯/防護門廊更換具耐火時效的防火門 - 其他詳情請參考消防安全指示內所述(如適用)
	消防裝置及設施	☐ 消防設備及設施損壞/殘舊 ☐ 未有安裝法例要求的消防設備及設施 ☐ 其他 _____ 大致狀況: <u>差劣</u>	建議根據消防處向大廈發出關於公用地方的消防安全指示內容進行改善工程:(例子) - 加裝消防水缸 - 加裝消防喉轆系統 - 加裝手動火警警報系統 - 加裝緊急照明系統

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

			- 其他詳情請參考消防安全指示內所述 (如適用)
☐	公用地方窗戶及公用地方鐵器	☐ 窗戶損壞/殘舊/生鏽 ☐ 樓梯扶手損壞/殘舊/生鏽 ☐ 貓梯損壞/殘舊/生鏽 ☐ 欄杆損壞/殘舊/生鏽 ☐ 其他 _____ 大致狀況: <u>差劣</u>	- 建議更換具耐火時效之窗戶 (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

第 5 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

4.2.2 其他維修及改善工程

項目	描述	狀況	維修建議及相片編號
☐	違例建築工程和違例天台搭建物	☐ 天台有違例搭建物 ☐ 外牆有違例搭建物 ☐ 平台有違例搭建物 ☐ 其他 _____ 大致狀況: _____	
☐	天台、平台(flat roof)防水及其他滲水問題	☐ 天台發現滲水情況 ☐ 平台發現滲水情況 ☐ 頂層樓梯發現滲水情況 ☐ 其他 _____ 大致狀況: _____	
☐	花園平台防水及其他滲水問題	☐ 平台發現滲水情況 ☐ 花槽發現滲水情況 ☐ 其他 _____ 大致狀況: _____	
☐	供水系統(食水)	☐ 喉管滲漏/生鏽/損壞/殘舊 ☐ 喉碼損壞/生鏽 ☐ 其他 _____ 大致狀況: _____	
☐	供水系統(沖廁水)	☐ 喉管滲漏/生鏽/損壞/殘舊 ☐ 喉碼損壞/生鏽 ☐ 其他 _____ 大致狀況: _____	
☐	電力系統	☐ 電力系統損壞/殘舊 ☐ 公用地方照明損壞/殘舊 ☐ 其他 _____ 大致狀況: _____	
☐	升降機	☐ 控制系統損壞/殘舊 ☐ 控制系統/電力系統損壞/殘舊(機房部份) ☐ 機箱內部損壞/殘舊 ☐ 其他 _____ 大致狀況: _____	由於此項目已納入「優化升降機資助計劃」內，所以獨立顧問不會提供勘察服務及估算 (只適用於參加優化升降機資助計劃之申請)

申請編號: ST-XXXXXX

第 6 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

4.2.2 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
☐	煤氣豎管	☐ 喉管生鏽/損壞/殘舊 ☐ 喉碼損壞/生鏽 ☐ 其他 _____ 大致狀況: _____	
☐	保安系統及公共天線系統	☐ 保安系統損壞/殘舊 ☐ 公共天線系統損壞/殘舊 ☐ 其他 _____ 大致狀況: _____	
☐	樓宇室內公共地方飾面(大堂)	☐ 地下大堂飾面損壞 ☐ 地下大堂假天花損壞 ☐ 地下大堂門/鐵閘損壞/殘舊 ☐ 其他 _____ 大致狀況: _____	
☐	屋苑游泳池	☐ 泳池濾水系統損壞/喉管滲漏/殘舊 ☐ 泳池瓦仔損壞/裂痕 ☐ 泳池發現滲水情況 ☐ 其他 _____ 大致狀況: _____	
☐	屋苑斜坡/護土牆	☐ 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 ☐ 其他 _____	不提供勘察服務及估算
☐	其他(請詳述)		

申請編號: ST-XXXXXX

第 7 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

5 建議維修項目及初步工程估算

建議維修工程項目		
基本維修工程		獨立顧問之 初步工程估算(港元)
1.0	保險、承建商保證及臨時保護等(例子)	\$200,000
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)	\$200,000
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 ^註 :		\$400,000

- 註: 1.由於申請人只申請「消防安全改善工程資助計劃」,所以上述報告內容並不包括該計劃以外的工程項目。(如適用)
- 2.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。

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

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 (Project Manager or above)

註冊專業測量師(建築測量)

XXXX 有限公司

日期:

申請編號: ST-XXXXXX

市區重建局 - 樓宇復修綜合支援計劃

附件一：樓層平面圖

<<平面圖>>



平面圖編號：



比例： 不按比例

市區重建局 - 樓宇復修綜合支援計劃 附件二：相片記錄

相片編號	相片編號
相片編號	相片編號
相片編號	相片編號

申請編號: ST-XXXXX

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: 26 Jul 2021

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

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)
- 2.1.7 勘察報告未有包括樓宇公用排水系統的勘察結果及維修建議,顧問公司必須作出跟進或澄清。(例子)(只適用於參加「樓宇排水系統維修資助計劃」之申請)

- 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

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 1 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

- 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。(必須列出之建議)
- 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。(必須列出之建議)
- 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。(例子) (封面頁之簽署除外)
- 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)
- 2.2.5 顧問公司未有提交由認可人士/合資格人士簽署確認，已按屋宇署和消防處就消防安全改善工程初步設計的回覆，修訂初步設計的信件。顧問公司必須作出跟進。(例子) (只適用於參加「消防安全改善工程資助計劃」之申請)
- 2.2.6 申請人已收到屋宇署和消防處發出的「消防安全指示」及/或其相關的「符合消防安全令」，認可人士/合資格人士必須按該指示及/或命令的要求跟進消防安全改善工程。本公司對顧問公司的初步設計內容沒有重大意見，但其後的正式入則文件，最終需獲得有關部門批核。(例子) (只適用於參加「消防安全改善工程資助計劃」之申請) (必須列出之建議)
- 2.2.7 *(工程投標書未有夾附消防安全改善工程初步設計)/(工程投標書內夾附的消防安全改善工程初步設計，未有按屋宇署/消防處的回覆第 X 項(please state the outstanding comment here)作出相應修訂)，顧問公司必須作出跟進。(例子) (只適用於參加「消防安全改善工程資助計劃」之申請)(請刪除不適用者)
- 2.2.8 工程投標書內提及將會向投標者收取行政費用。根據計劃要求，申請人及其所聘用之顧問公司均不可向投標者收取任何行政費用。顧問公司必須作出跟進。(例子)
- 2.2.9 由於申請人的邀請投標信件已包括「遵守道德承擔要求聲明書」、「不合謀投標確認書」及「關聯公司不投標確認書」，因此建議顧問公司將有關文件從工程投標書中刪除。(例子)
- 2.2.10 工程投標書項目 3.0 水務工程未有按法例要求承建商提供表格 WWO46。顧問公司必須作出跟進或澄清。(例子)
- 2.2.11 工程投標書內容有提及*招標安排/承建商需提交的文件，建議法團將有關資訊從工程投標書中刪除，並列明於邀請投標信件中，顧問公司必須作出跟進。(例子) (*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

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

- 2.2.12 工程投標書並未有夾附「外牆油漆技術規格」，顧問公司必須作出跟進。(例子)(只適用於參加「公用地方維修資助」之大廈並選用外牆油漆飾面)
- 2.2.13 工程投標書並未有包括申請人提交的勘察報告內提及之所有相關政府部門向大廈共同業主/法團發出，涉及公眾地方的維修命令、通知、勸諭信及警告函件中所需進行的維修項目。顧問公司必須作出跟進或澄清。(例子)(只適用於參加「公用地方維修資助」/「消防安全改善工程資助計劃」之申請)
- 2.2.14 工程投標書並未有包括所有強制驗樓及強制驗窗檢驗報告中，列明所需進行的維修項目。顧問公司必須作出跟進或澄清。(例子)(只適用於收到強制驗樓及強制驗窗法定通知之申請)
- 2.2.15 工程投標書並未有包括勘察報告/渠務修葺令中，列明所需進行的渠務維修項目。顧問公司必須作出跟進或澄清。(例子)(只適用於參加「樓宇排水系統維修資助計劃」之申請)

其他意見及建議

- 2.2.16 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)
- 2.2.17 由於申請人同時參加*「公用地方維修資助」/「樓宇更新大行動 2.0」/「消防安全改善工程資助計劃」/「優化升降機資助計劃」/及「樓宇排水系統維修資助計劃」之申請，建議顧問公司將工程投標書內的工程項目連同其所需的一般措施，按不同計劃所涵蓋的範圍區分予承建商報價。(例子)(*請刪除不適用者)(只適用於同時參加兩個或以上資助計劃之申請，但不包括只參加「公用地方維修資助」及「樓宇更新大行動 2.0」之申請，必須列出之建議)
- 2.2.18 工程投標書內應顯示可量度的工程項目數量，供投標者參考或讓投標者填上預期計的數量。建議顧問公司作出跟進。(例子)

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：(必須列出之建議)

「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)

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

評估報告 - 勘察報告、投標書及工程估算

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-當總價高於 BSC 估算)

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 4 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

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 (Project Manager or above)

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-XXXXXX

第 5 頁

申請編號: ST-XXXXX

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 (Project Manager or above)

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-XXXXXX

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

Please mark 附件一 on the right top corner of the tender price summary

附件一

【單價細數總價表】

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	Please fill BSC estimate in the tender price summary
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.	更換防火門連框工程	
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

Please fill the BSC company name with company chop.
If there is no such part in tender price summary, please fill the information near the tender price

申請編號: ST-XXXXX

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: 16 Nov 2021

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。**(只適用於參加「招標妥」之申請,必須列出之建議)***回標分析報告中提及有關面見投標者的安排,但未有包括是次有效回標者名單中最低標價首五位的投標者,顧問公司必須作出跟進。(例子-當有面見投標者的安排但有效回標者名單中最低標價首五位的投標者未有獲得邀請)
- 2.1.2 根據計劃要求,如申請人為揀選合資格工程承建商而設立評標準則,在招標前必須於業主大會或管理委員會通過有關安排。回標分析報告中提及已設立承建商評標準則,但未有交代是否已獲相關會議通過有關安排,顧問公司必須作出跟進。(例子-當有評標準則,但顧問公司未交代是否已獲相關會議通過有關安排)
- 2.1.3 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)
- 2.1.4 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)
- 2.1.5 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)
- 2.1.6 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)
- 2.1.7 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%)
- 2.1.8 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%)

*：請刪除不適用者

申請編號:ST-XXXXXX

第 1 頁

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

Cross out Part 3.2 if
not applicable

3. 大廈公用地方維修及改善工程之費用評估

3.1 最低標承辦商填報之一般措施費用為港元: \$XXX.XXX.XX
(有關一般措施費用,將按照工程費用之比例分佈於各資助計劃之中,以計算符合資助之金額。由於「公用地方維修資助」及「樓宇更新大行動 2.0」獲批准資助之工程項目相同,該兩個計劃之一般措施費用總和應佔相同百分比。)(Remarks:只適用於 OBB2.0/CAS + FSWS and/or DRS)

3.2.1 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)
A. 維修項目		
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:		
不獲資助之工程項目 (只適用於「公用地方維修資助」/「樓宇更新大行動 2.0」/「優化升降機資助計劃」之申請)	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. 其他項目		
8.0 保險、承建商保證及臨時保護等(例子)	N/A	\$
9.0 升降機改善工程 ¹ (例子)	N/A	Only classified as non-eligible if the applicant joined LIMSS
10.0 私人工程項目 (例子) ←	N/A	
(B)小結:	N/A	
(A+B)總結:	N/A	\$

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 - 回標分析報告

註 1.由於此項目已納入「優化升降機資助計劃」內，所以獨立顧問不會就此項目提供估算。(只適用於同時申請「優化升降機資助計劃」之個案)

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 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%，若受資助工程項目的合約金額高於獨立顧問的工程評估價，市建局會根據獨立顧問的工程評估價作為依歸，以審批有關維修津貼的申請) / 所有回標價均在獨立顧問之工程評估價內⁸

註：以符合資助的工程項目作計算(只適用於「公用地方維修資助」/「樓宇更新大行動 2.0」之申請)

*：請刪除不適用者

Remarks: Next Page

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

評估報告 - 回標分析報告

Cross out Part 3.3 if
not applicable

3.3.1 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)
A. 一般項目		
1.0 搭建棚架工程(例子) (Applicable if the scaffolding is erected mainly for the FSWS works)	\$	\$
(A)小結:	\$	\$
B. 消防安全改善工程項目(消防處之部分)		
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:	\$	\$
C. 消防安全改善工程項目(屋宇署之部分)		
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:	\$	\$
建議符合資助之金額為港元(A+B+C):	\$	\$
不獲資助之工程項目	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)
D. 其他項目		
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	\$
(A+B+C+D)總結:	N/A	\$

3.3.2 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

3.3.3 獨立顧問之工程評估價為港元: \$ X,XXX,XXX.XX

3.3.4 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%,若受資助工程項目的合約金額高於獨立顧問的工程評估價,市建局會根據獨立顧問的工程評估價作為依歸,以審批有關維修津貼的申請)/ 所有回標價均在獨立顧問之工程評估價內"

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-XXXXX

第 4 頁

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

註：以符合資助的工程項目作計算(只適用於「消防安全改善工程資助計劃」之申請)

*：請刪除不適用者

Remarks: Next Page

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 5 頁

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

Cross out Part 3.4 if
not applicable

3.4.1 就申請人所提交的最低回標工程費用已作審閱，「樓宇排水系統維修資助計劃」之維修工程費用評估見以下列表：(如適用)^{註1}

維修工程費用評估 (只適用於「樓宇排水系統維修資助計劃」之申請)		
維修工程項目	獨立顧問的評估價 (港元) ^{註1}	申請人提供之最低回標工程費用 (港元)
A. 公用地方排水系統維修項目		
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) (Applicable if the scaffolding is erected mainly for the DRS works)	\$	\$
3.0 全面更換公用排水系統維修工程包括穢水、污水及雨水(例子)	\$	\$
4.0 進行閉路電視(CCTV)管道檢查並根據檢查結果進行維修(例子)	\$	\$
(A)總結：	\$	\$
不獲資助之工程項目		
	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. 其他項目		
5.0 室內私人單位的渠管由承建商提供個別報價供單位業主參考(例子)	N/A	\$
(B)小結：	N/A	\$

註1：在審批「樓宇排水系統維修資助計劃」之申請，獨立顧問的評估價不會用作釐定資助額的計算。

Remarks: Next Page

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 6 頁

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

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 (Project Manager or above)

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-XXXXXX

第 7 頁

第3章:「招標妥」的運作及注意事項

3.1 簡介

樓宇維修涉及大廈各業主的利益，公契經理人、業主團體 / 組織 (如大廈業主立案法團)或獲授權業主代表作為業主代表，一般須為各業主統籌此等大規模工作，而各業主亦應多參與及支持。但一般業主在統籌樓宇維修事務上往往因為缺乏相關認識而面對不少困難。市建局希望能為參加此計劃的大廈業主提供適度的支援。

本章節將詳細介紹此計劃的工作流程及申請人需要依從的事項。本章第3.4段內所表列需要跟進的事項，若申請人未能依從或作出配合，市建局會考慮終止提供服務，申請人須了解上述要求並向大廈全體業主作出交待。

3.2 服務展開至聘任工程顧問

此章節乃介紹申請人於服務展開後至聘請工程顧問時須注意及跟進事項。以下為此階段的工作流程：

3.2.1 服務展開

- i) 申請人繳付服務費用後，市建局會安排獨立專業人士進行大廈視察並提交「大廈維修初步評估報告」(包括初步工程費用估算)；
- ii) 同時，申請人可參考市建局「樓宇復修實務指南」內的相關章節，展開招聘工程顧問的程序；

3.2.2 聘請工程顧問(認可人士或註冊檢驗人員)

申請人可依據市建局「樓宇復修實務指南」中相關章節開展招聘工程顧問的工作；同時，申請人亦必須採用由市建局提供「招標及合約參考文件」並透過電子招標平台以招聘工程顧問。

第 3 章:「招標妥」的運作及注意事項

3.3 確立工程顧問後的運作

3.3.1 工作流程

以下為此計劃下工程顧問在各階段的工作流程概要(聘用合資格工程承建商前):

- i) 與申請人首次會議確立工作程序、監工計劃書、工作目標及時間表，並簽署顧問合約；
- ii) 進行詳細樓宇勘察、建議維修方案和工程項目估算；
- iii) 編制聘請合資格工程承建商的標書文件
(標書**必須**採納由市建局提供的「標準標書文件」或其他市建局認可專業團體所編制的標書文件，例如市建局強制驗樓資助計劃下之標書範本)；
- iv) 與申請人磋商標書內容，並回應申請人要求對相關文件作修正；
- v) 確定標書文件並以市建局指定格式製作電子化格式之標書文件(副本連光碟)用於上載電子招標平台；
- vi) 於招標期間內處理所有投標者的查詢並於指定時間內作出回覆；
- vii) 收集回標文件後進行分析及向申請人提交回標分析。

3.3.2 工程顧問提交的文件

此計劃所提供的獨立專業人士服務，將包括對申請人委任的工程顧問所製作的文件向申請人提供獨立專業意見。因此申請人聘用之工程顧問必須於籌組工程期間，在不同階段提交相應文件予市建局，以轉交獨立專業人士進行評估，當中包括但不限於以下項目：

第 3 章:「招標妥」的運作及注意事項

- i) 詳細樓宇勘察報告，標書文件初稿¹³及工程估算(於完成樓宇勘察及標書製作後提交)(若申請人需進行強制驗樓計劃，則須提交由註冊檢驗人員簽署的強制驗樓報告書)。
- ii) 定稿後的標書文件(副本及光碟)。
- iii) 回標分析報告(於完成完整的回標分析後提交)。

註：a) 以上各由工程顧問呈交的文件，必須附有專業人士如認可人士 / 註冊檢驗人員簽署；

b) 申請人須按「原則上批准通知書」或「服務協議通知書」內夾附之文件清單，於指定階段向市建局提交其他註明的文件。

3.3.3 工程顧問的表現

依據申請人與市建局就此計劃所簽署的協議書，市建局可向申請人查詢工程顧問的表現，而申請人在市建局的要求下亦須提交其對顧問的意見以供存檔。

若申請人於使用專業服務時對工程顧問有所意見時，可向有關專業人士的專業學會反映或投訴。一般處理樓宇維修的專業人士包括建築師、工程師和測量師，有關專業學會的地址及聯絡見**附件 3**。

3.4 計劃運作

為方便申請人清楚此計劃在不同階段的運作流程及要求 and 所須需注意和跟進的事項，現把有關資料簡述如下：

¹³ 市建局已為同時參加樓宇復修資助計劃的申請人在編制工程標書定立要求，詳情請參閱本手冊第 2 章項目 2.1.1(b)(i)及(ii)。

第 3 章:「招標妥」的運作及注意事項

A. 第一階段 (由服務協議所列之生效日期至完成聘請工程顧問及提交樓宇勘察報告)

階段	透過此計劃籌組大廈 維修流程 (A)	市建局或所安排的服務提供者 之服務內容 (B)	申請人必須的工作或按要 求提交之文件 (C)
(1) 確立申 請資格 後	a) 通知申請人成功申請此計劃的結果。	a) 安排與申請人簽署服務協議及發出收取服務費用的「繳款通知書」。	a) 獲授權人士簽署服務協議及繳付有關服務費用。
	b) 獨立專業人士進行初步樓宇勘查。	b) 確定申請人已繳付服務費用後，安排獨立專業人士到申請人樓宇進行目視勘察並紀錄樓宇公眾地方/設施的狀況。	b) 協助獨立專業人士完成初步樓宇勘查。
	c) 獨立專業人士提交「大廈維修初步評估報告」及粗略工程估算。	c) 有需要時，市建局與獨立專業人士向申請人及其業主講解報告及粗略估算內容。 d) 將有關報告及估算上載至電子招標平台的業主下載專區，供業主查閱。	c) 申請人必須將獨立專業人士提交的「大廈維修初步評估報告」及粗略工程估算，張貼於大廈當眼處至少七天，供大廈業主參考； d) 申請人必須在接獲通知後 21 天內，將業主下載專區相關賬戶號碼及密碼通知大廈或屋苑各業主。
(2) 聘請工 程顧問	a) 展開聘請工程顧問之招標工作 (此階段可在服務協議生效日期後展開。)	a) 向申請人提供以下範本： i) 聘請工程顧問的「指定參考文件」包括： 《樓宇公用部份檢驗及修葺顧問服務招標文件及合約 (適用於未有接獲強制驗樓計劃及強制驗窗計劃法定通知)》； 《樓宇公用部份檢驗及修葺顧問服務招標文件及合約 (適用於接獲強制驗樓計劃及強制驗窗計劃法定通知並進行全面檢驗及維修工程)》；	a) 如有任何利益衝突，所有參與招標工作的人士須向申請人作出書面利益申報； b) 申請人必須登報以公開招標形式進行招標安排； c) 申請人必須使用市建局「招標及合約參考文件」或獲市建局確認的其他範本； d) 投標者需填妥及簽署「關聯公司不投標確認書」，申明其控股公司及附屬公司僅提交一份投標書。此外，工程顧

第 3 章:「招標妥」的運作及注意事項

階段	透過此計劃籌組大廈 維修流程 (A)	市建局或所安排的服務提供者 之服務內容 (B)	申請人必須的工作或按要 求提交之文件 (C)
(2) 聘請工 程顧問 (續)	(空白)	《樓宇公用部份消防安全改善工程顧問服務招標文件及合約 (顧問提供詳細設計方案) 》；或 《樓宇公用部份消防安全改善工程顧問服務招標文件及合約 (顧問提供初步消防安全改善工程設計方案，並待工程合同批出後方進行詳細設計方案) 》。 ii) 「投標價目表格」 iii) 廣告樣本(工程顧問)	問回標分析報告中亦應註明違返上述確認書要求為違規行為，投標者的投標資格將會被取消； e) 申請人應與業主磋商標書文件細節，以確定標書最終內容，包括工程顧問所提供服務範圍及「投標價目表格」最終內容； f) 申請人與其他業主在招標前<u>必須</u>於業主大會或管理委員會通過以下決議，並附上有關會議記錄供市建局存檔： (i) 通過定稿後之<u>標書文件</u>； (ii) 為揀選合資格工程承建商而設立之<u>評標準則</u>，有關申請人在編制回標分析報告時須留意之事項，請參考「樓宇復修實務指南」； g) 在招標過程中，申請人不可以進行任何形式的預審機制； h) 申請人不可以向投標者收取任何行政費用；
	b) 正式進行招聘工程顧問前之準備	b) 與申請人商討招標安排，包括招標時期、提交標書的日期、時間、回標地點	i) 向市建局提交定稿後的顧問標書(連一份以市建局指定格式並儲存於光碟的電腦檔案)；

第 3 章:「招標妥」的運作及注意事項

階段	透過此計劃籌組大廈 維修流程 (A)	市建局或所安排的服務提供者 之服務內容 (B)	申請人必須的工作或按要 求提交之文件 (C)
(2) 聘請工 程顧問 (續)	(空白)	及開標日期、時間及地點； c) 協助申請人編制「投標價目表格」，並上載至電子招標平台供投標者下載填報； d) 專業會計師或獨立專業人士會聯絡申請人確定開標安排；	j) 確定開標時之出席人士名單； k) 申請人進行登報招標工作；
	c) 招標期間	e) 如有投標者在系統內提出標書查詢，市建局收到後，會確定沒有任何投標者之身分並將有關查詢轉交申請人回覆，稍後將有關申請人之回覆透過系統通知各投標者； f) 如申請人有任何標書修訂，市建局會安排透過系統通知各投標者；	l) 如有需要，申請人按預先訂立之處理回標查詢限期前，對投標者作出回覆； m) 如申請人欲為投標者作實地視察安排，請參考「自助工具手冊」第 2 章項目 2.1.2(v)(c) 之建議；
	d) 開啟標書	g) 專業會計師或獨立專業人士與申請人代表出席見證開標過程； h) 由系統編制一份標價分析報告； i) 有關開標安排及細節，請參閱「自助工具手冊」第 2 章項目 2.1.3 之內容。	n) 最少三名管委會委員或三名業主代表(如申請人並非法團)必須帶同身分證明文件按時出席開標儀式； o) 上述人士須在每份標書及開標紀錄上簽署和註明日期； p) 申請人將取回所有標書以作進一步分析。
(3) 委聘工 程顧問	申請人按大廈公契或建築物管理條例（香港法例第 344 章）的要求召開會議，通過揀選工程顧問的議決。	a) 市建局就系統編制的「標價分析報告」內容向申請人講解細節；	a) 申請人必須於議決通過揀選工程顧問前，向其他業主公布回標結果的資訊；

第 3 章:「招標妥」的運作及注意事項

階段	透過此計劃籌組大廈 維修流程 (A)	市建局或所安排的服務提供者 之服務內容 (B)	申請人必須的工作或按要 求提交之文件 (C)
(3) 委聘工 程顧問 (續)	(註：為確保有關委 聘工程顧問的結果得 到其他業主廣泛認 同，市建局建議申請 人召開業主大會進行 有關議決程序。)	(空白)	b) 申請人及相關人士必須申報是否與回標者有利益衝突； c) 申請人按其預先訂立之評標準則進行標書分析，並向市建局提交分析報告(如有)；有關申請人在編制回標分析報告時須留意之事項，請參考「樓宇復修實務指南」； d) 回標分析報告中必須查核各投標者的專業資格證書或牌照的有效性，並在分析報告內列明其覆核結果。在確立中標公司前亦不應與任何投標者議價； e) 建議申請人按分析結果進行篩選，以安排與心仪的投標者進行面見程序； f) 向其他業主講解分析結果，並建立良好溝通渠道，讓業主們對分析結果參與討論及發表意見； g) 在議決揀選工程顧問前，不允許申請人進行任何形式的議價安排； h) 申請人在簽訂合約前必須再次覆核中標者所持有的相關專業牌照證書或牌照的有效性，並將

第 3 章:「招標妥」的運作及注意事項

階段	透過此計劃籌組大廈 維修流程 (A)	市建局或所安排的服務提供者 之服務內容 (B)	申請人必須的工作或按要 求提交之文件 (C)
	(空白)	(空白)	有關專業牌照的副本夾 附在合約文件中； i) 舉行業主會議進行聘用 工程顧問程序。
(4) 工程顧問 上任後之工 作	工程顧問按合約服務 內容展開以下基本工 作： a) 工程顧問為大廈進 行詳細樓宇勘察並 向申請人提交報 告； b) 與申請人交待報告 內容及其建議的維 修方案，經商議後 草擬工程標書及工 程估算予申請人審 閱；	a) 當市建局收到申請人提交 之詳細樓宇勘察報告、工 程標書初稿及工程估算 後，便安排獨立專業人士 為上述文件進行評估。 b) 向申請人提供以下範本： 聘請合資格工程承建商的 「指定參考文件」包括： • 《樓宇公用部分聘任承 建商進行樓宇復修工程 招標文件及合同》。	a) 申請人與獲聘任之工程 顧問確立及簽署合約； b) 申請人必須向市建局提 交已簽署的服務合約副 本以供存檔； c) 申請人與工程顧問為詳 細樓宇勘察報告內容、 工程標書 ¹⁴ 及工程估算 定稿後，必須在業主大 會或管理委員會或業主 組織會議上通過上述文 件，並將有關文件（一 式兩份）交予市建局之 獨立專業人士進行評 估。

¹⁴ 所有同時參加其他樓宇復修資助計劃的申請人，在 2022 年 10 月 31 日或之前仍未向市建局提交工程標書初稿 (包括樓宇勘察報告及工程估算) 的樓宇，**必須**使用市建局轄下「樓宇復修平台」編制了《聘任承建商進行樓宇復修工程招標文件及合同》作藍本，制定工程招標文件及合同。詳情請查閱以下文件：

- a) 《聘任承建商進行樓宇復修工程招標文件及合同》(《參考文件》)
(https://brplatform.org.hk/f/upload/10555/Contractor_for_Repair_Works_to_Common_Areas_of_Buildings.pdf)
- b) 「批盪及混凝土修補工程 - 按量數付款機制」簡要說明)
(https://brplatform.org.hk/f/upload/10555/Explanatory_Note_to_Remeasurement.pdf)

第 3 章:「招標妥」的運作及注意事項

B. 第二階段 (確立工程標書文件及上載至電子招標平台進行招標前)

階段	透過此計劃籌組大廈 維修流程 (A)	市建局或所安排的服務提供者 之服務內容 (B)	申請人必須的工作或按要 求提交之文件 (C)
(1) 修訂工 程標書 文件	訂立工程標書內容	a) 獨立專業人士經市建局向申請人提交「勘察報告、工程標書及工程估算-評估報告」； b) 市建局將上述報告上載至電子招標平台「業主下載專區」；	a) 申請人收到獨立專業人士報告後，應與工程顧問商討及跟進有關建議； b) 申請人或其工程顧問應在標書內將法定要求的工程項目與其他非必要的工程項目分開列出； c) 投標者需填妥及簽署「關聯公司不投標確認書」，申明其控股公司及附屬公司僅提交一份投標書。此外，受聘的工程顧問亦應在其回標分析報告中註明有違者資料，供業主考慮是否取消該投標者的資格； d) 申請人及工程顧問修訂工程標書文件，為工程標書內容定稿。
(2) 確立工 程標書 文件	準備為聘請合資格工程承建商進行招標工作	a) 獨立專業人士審閱申請人提交的最終修定版本的工程標書是否已符合此計劃的要求，包括標書內容不應載有工程顧問之身分，例如公司名稱、地址或標誌及任何關聯的文字或代號； b) 市建局與申請人商討招標安排，包括招標時期、提交標書的日期、時間、回標地點及開標日期、時間及地點；	a) 申請人 <u>必須</u> 將獨立專業人士提交的評估報告，張貼於大廈當眼處至少七天，供大廈業主參考； b) 申請人與其他業主在招標前 <u>必須</u> 於業主大會或管理委員會通過以下決議： (i) 通過定稿後之 <u>工程標書文件</u> ； (ii) 為揀選合資格工程承建商而設立之評

第 3 章:「招標妥」的運作及注意事項

階段	透過此計劃籌組大廈 維修流程 (A)	市建局或所安排的服務提供者 之服務內容 (B)	申請人必須的工作或按要 求提交之文件 (C)
(2) 確立工 程標書 文件 (續)	(空白)	c) 專業會計師或獨立專業人士會聯絡申請人確定開標安排；	標準則，有關申請人在編制回標分析報告時須留意之事項，請參考「樓宇復修實務指南」；
	準備為聘請合資格工程承建商進行招標工作	d) 按定稿後的工程標書作出工程估算，此工程估算將以密封形式交予市建局，並由申請人代表見證下，投入「標書收集處」中，有關估算將於開啟標書時一併開啟及處理。	c) 申請人及工程顧問 必須 向市建局提交以下文件準備招標； - 對評估報告內所述之建議作書面回覆； - 最後定稿的工程標書文件(一式兩份電子化之標書文件(以光碟形式遞交)； - 通過以上(b)項所述決議的正式會議議程及會議紀錄； d) 在招標過程中，不允許任何形式的預審機制； e) 申請人不可向投標者收取任何行政費用； f) 工程招標文件不可載有顧問公司或合資格註冊人士的身份識別。

第 3 章:「招標妥」的運作及注意事項

C. 第三階段 (上載至電子招標平台進行招標至召開業主大會揀選合資格工程承建商)

階段	透過此計劃籌組大廈 維修流程 (A)	市建局或所安排的服務提供者 之服務內容 (B)	申請人必須的工作或按要 求提交之文件 (C)
(1) 為合資 格工程 承建商 進行招 標	a) 進行招標程序	a) 上載工程標書至電子招標平台進行招標；	a) 申請人 <u>必須</u> 登報招標；
	b) 招標期間	b) 如有投標者在系統內提出標書查詢，市建局收到後，會確定沒有任何投標者之身分並將有關查詢轉交申請人或工程顧問回覆，稍後將有關回覆透過系統通知各投標者； c) 如申請人有任何標書修訂，市建局會安排透過系統通知各投標者。	b) 如有需要，申請人或其工程顧問按預先訂立之處理回標查詢的限期，對投標者作出回覆； c) 如申請人欲為投標者作實地視察安排，請參考「自助工具手冊」第 2 章項目 2.1.2(v)(c) 之建議。
(2) 開標程 序	開啟標書	a) 專業會計師或獨立專業人士與申請人代表出席見證開標過程； b) 有關開標安排及細節，請參閱「自助工具手冊」第 2 章項目 2.1.3 之內容。	a) 最少三名管委會委員或申請人代表(如申請人並非法團)必須帶同身分證明文件按時出席開標儀式； b) 上述人士須在每份標書及開標紀錄上簽署和註明日期； c) 申請人及工程顧問將取回所有標書以作進一步分析； d) 工程顧問需向申請人索取由市建局於電子招標平台上載的相關政府部門註冊承辦商名單，並於回標分析報告中確認投標者的公司名稱在截止投標日期前的有效性，並在該報告中列明有關資料。

第 3 章:「招標妥」的運作及注意事項

階段	透過此計劃籌組大廈 維修流程 (A)	市建局或所安排的服務提供者 之服務內容 (B)	申請人必須的工作或按要 求提交之文件 (C)
(3) 標書分析	工程顧問進行標書分析	a) 獨立專業人士為工程顧問編制之回標分析報告進行評估及提供意見； b) 市建局將獨立專業人士提交評估報告上載至電子招標平台的業主下載專區。	a) 申請人必須於議決通過揀選合資格工程承建商前，向其他業主公布回標結果的資訊； b) 申請人按其預先訂立及業主大會上通過之評標準則進行標書分析，並向市建局提交分析報告； c) 回標分析報告中必須查核各投標者的專業資格證書或牌照的有效性，並在分析報告內列明其覆查結果； d) 申請人及相關人士必須申報是否與回標者有利益衝突； e) 申請人必須將獨立專業人士提交評估報告張貼於大廈當眼處至少七天，供大廈業主參考； c) 建議申請人按分析結果進行篩選，以安排與心儀的投標者進行面見程序； d) 如有評標面試安排，面試名單<u>必須</u>包括是次有效回標者名單中最低標價<u>首五間</u>提交最低回標價的投標者； e) 在確立中標公司前亦不應與任何投標者議價； f) 申請人在簽訂合約前必須再次覆核中標者所持有的商業登記證書及相

第 3 章:「招標妥」的運作及注意事項

階段	透過此計劃籌組大廈 維修流程 (A)	市建局或所安排的服務提供者 之服務內容 (B)	申請人必須的工作或按要 求提交之文件 (C)
(3) 標書分 析(續)	(空白)	(空白)	關專業牌照的有效性， 並將有關專業牌照的副 本夾附在合約文件中； g) 工程顧問應向其他業主 講解分析結果，並讓其 他業主對有關分析報告 發表意見及參與討論。
(4) 委聘合 資格工 程承建 商	按大廈公契或建築物 管理條例（香港法例 第 344 章）的要求召開 會議，通過揀選合資 格工程承建商的議 決。	(空白)	a) 申請人必須在業主大會 上進行議決揀選合資格 工程承建商程序； b) 申請人在簽訂合約前必 須再次覆核中標者所持 有的商業登記證書及相 關專業牌照證書或牌照 的有效性，並將有關專 業牌照的副本夾附在合 約文件中。
「招標妥」服務完結			