



## 招聘復修工程承建商

第4步主要工作：

### 4.1 召開會議確認工程標書及招標安排

- 了解工程承建商的角色及責任
- 了解工程承建商的類別及相關的法例要求



### 4.2 根據《建築物管理條例》及《供應品、貨品及服務採購工作守則》招聘工程承建商

- 了解《建築物管理條例》的採購規定
- 了解《建築物管理條例》的採購工作守則
- 了解招標工程承建商的方法

### 4.3 開標並進行工程標書回標分析

- 了解評標階段的風險管理/防貪措施
- 了解評標報告的主要內容



### 4.4 進行工程承建商面試

- 了解面試工程承建商的安排及流程

### 4.5 召開會議商討及議決工程項目及工程承建商

- 建議的工作安排



## 第 4 步：招聘復修工程承建商



(掃描二維條碼瀏覽相關短片)

### 第 4.1 節 召開會議確認工程標書及招標安排

招聘工程承建商的程序與招聘工程顧問相約，業主/法團可參閱本指南第2步的內容。

當工程顧問完成樓宇勘察及擬定工程標書後，業主/法團便可進行招聘工程承建商的工作。現時《建築物管理條例》沒有訂明須召開管委會/業主大會會議確認工程標書及招標安排，但如果情況許可，建議考慮召開有關會議，由管委會委員/業主進行確認。此建議有助：

- 增加招標的透明度；
- 增加業主的參與度，加強認受性；
- 讓業主了解有關招聘工程承建商的法例要求；
- 讓業主了解工程承建商的種類、角色及責任；
- 讓業主在招標前知悉將會進行招標的工程項目。

#### 4.1.1 何謂工程承建商？

工程承建商是工程合約的其中一個締約方，除負責按合約訂明的工程項目與質量規範施工及完成所需的復修工程外，還有其他重要角色與責任。故此，選擇一間信譽良好及經驗豐富的工程承建商對於項目的順利進行及工程的質素都起著關鍵的作用。

#### 角色及責任

工程承建商的專責是按有關的法例，技術及安全規範去策劃施工程序，安排及管理工程的進行。如因工地上不可預見的因素而產生工程變更或增減，工程承建商有責任事先通報工程顧問及業主/法團，按指示執行施工；如有特發事件也須盡快知會工程顧問、業主/法團及有關政府部門，作出應變安排包括採取緊急措施；在住戶出入的樓宇公用部份施工，與業主及住戶溝通，維持公眾地方暢通、整潔、安全，也是工程承建商的職責。

## 小錦囊

### 工程承建商的分判商?

視乎工程的專門性及複雜程序，工程承建商可能會將合約內部份工程項目分判給其他分判商進行。這些分判商一般和**業主/法團**並沒有合約關係，分判商合約是分判商和工程承建商簽訂的。工程承建商應聘用有經驗及技術豐富的工人與分判商進行所需的工程，亦應施行有效的工地管理包括聘請合資格的工地監督進行監管，以確保工程的質量。

當然，工程顧問亦須定期巡視工地監督工程。對未達標的工程承建商，工程顧問應予以警告，如情況嚴重可或建議終止工程合約。因此，在選擇工程承建商方面應非常小心，並作出仔細考慮。

 **想知道建議的工程承建商工作守則？ — 請參閱附件 1**

#### 4.1.2 工程承建商的法定要求

在大多數情況下，如進行樓宇維修保養工程，特別是經**建築事務監督**核准的、結構性及大型的復修工程，便須聘用註冊工程承建商。

根據《建築物條例》的規定，**建築事務監督**分別備存了「註冊一般建築承建商」、「註冊專門承建商」及「註冊小型工程承建商」名冊（所載列的專門承建商可進行不同類別的專門工程）。承建商須符合既定的標準，並通過註冊事務委員會的評審，方可獲**建築事務監督**考慮列入有關的名冊<sup>1</sup>。

#### 聘請合適的工程承建商

##### (i) 註冊一般建築承建商

註冊一般建築承建商可進行指定類別專門工程以外的一般建築工程及街道工程。

##### (ii) 註冊專門承建商

註冊專門承建商只可進行其名列分冊指定類別的專門工程。現時有五類工程被指定為專門工程。這五類工程包括：

- 拆卸工程；
- 基礎工程；

<sup>1</sup> 可瀏覽屋宇署的網頁 (<https://www.bd.gov.hk/tc/resources/online-tools/registers-search/index.html>) 搜尋各類工程承建商的註冊名單，當中亦載有名單上各工程承建商所提供的樓宇安全服務範圍。

- 現場土地勘測工程；
- 地盤平整工程；及
- 通風系統工程。

(iii) **註冊小型工程承建商**

根據「小型工程監管制度」<sup>2</sup>（監管制度），獲委任根據監管制度進行小型工程的訂明註冊承建商，必須是註冊一般建築承建商或合資格進行其獲註冊級別、類型及項目的小型工程的註冊小型工程承建商。

(iv) **其他註冊或持牌工程承建商**

供水、電力及消防裝置工程，均須由**水務署**<sup>3</sup>、**消防處**<sup>4</sup>及**機電工程署**<sup>5</sup>所規定的持牌或註冊工程承建商進行。如樓宇的復修工程須同時進行此類工程，工程承建商或其分判商亦須具有合資格的牌照。

 **小錦囊**

「小型工程監管制度」

這項制度已於 2010 年 12 月 31 日全面實施，旨在方便樓宇業主及用戶可循簡化的規定，以簡單和便捷而合法的途徑，在私人樓宇安全地進行小規模的建築工程，從而提升小型工程質素和香港的樓宇安全。

在《建築物（小型工程）規例》中列明的工程分三個級別（共 126 個項目），如業主須進行此等工程，可無須事先獲得屋宇署的批准圖則和書面同意，便可按照監管制度的「簡化規定」展開有關工程。任何人士，不論是業主/用戶本人或其聘請的中介人（例如設計公司），須聘請合資格的「訂明建築專業人士」及/或「訂明註冊承建商」進行小型工程。

 **甚麼是訂明建築專業人士？— 請參閱第 2.1.1 節**

 **甚麼是訂明註冊承建商？— 請參閱第 4.1.2 節**

<sup>2</sup> 詳見屋宇署網頁（<https://www.bd.gov.hk/tc/building-works/minor-works/index.html>），查閱有關小型工程監管制度的詳情及相關表格。

<sup>3</sup> 詳見水務署網頁（<https://www.wsd.gov.hk/tc/plumbing-engineering/licensed-plumbers/index.html>），了解維修內部供水系統的要求。

<sup>4</sup> 詳見消防處網頁（[http://www.hkfsd.gov.hk/chi/fire\\_protection/cert/](http://www.hkfsd.gov.hk/chi/fire_protection/cert/)），查閱有關消防裝置承辦商的資料。

<sup>5</sup> 詳見機電工程署網頁（<https://www.emsd.gov.hk/tc/home/index.html>），了解有關電力安全及升降機維修保養的資訊。

## 第4.2節 根據《建築物管理條例》及《供應品、貨品及服務採購工作守則》招聘工程承建商

### 4.2.1 《建築物管理條例》的採購規定及工作守則<sup>6</sup>

樓宇復修工程合約大多涉及龐大的金額，較容易發生索償、糾紛甚至法律訴訟。在獨立的工程顧問協助下揀選富有經驗、誠信及合資格的工程承建商，將有助順利完成所需工程。

與招聘工程顧問的程序及方式相似，業主/法團在工程顧問的協助下進行工程承建商招標，一切程序須遵守《建築物管理條例》<sup>7</sup>及《工作守則》<sup>8</sup>的規定進行。

➡ **關於招標工程承建商的細節 — 請參閱第2.2.1節**

### 4.2.2 如何聘請工程承建商

#### 採用合適的招標文件

本指南的第3步已論述，專業的工程顧問會按照個別樓宇的實際情況及該樓宇業主/法團確認的樓宇復修及改善方案制定工程招標文件。

➡ **工程標書/合約有甚麼種類及內容？ — 請參閱第3.2.3節**

#### 小錦囊

##### 專業學會出版的標準文件

「樓宇復修平台」正與各業界持份者積極商討，研究製作招聘工程承建商的招標及合約參考文件，希望能盡量將招標及合約文件的條款標準化，訂立公平的標準，日後供業主/法團採用。

現時，業主/法團可考慮採用由香港測量師學會出版的《維修及裝修工程標準合同》及《香港小型工程標準形式合約》。

如需購買有關標準文件，請瀏覽香港測量師學會網頁 ([https://www.hkis.org.hk/tc/publication\\_sales.html](https://www.hkis.org.hk/tc/publication_sales.html)) 了解詳情。

<sup>6</sup> 《建築物管理條例》(第344章)《供應品、貨品及服務採購工作守則》(修訂版)已於2018年9月1日生效，詳見民政事務總署網頁 [https://www.buildingmgmt.gov.hk/tc/legislation/3\\_3.htm](https://www.buildingmgmt.gov.hk/tc/legislation/3_3.htm)

<sup>7</sup> 詳見《建築物管理條例》第20A條及第44條。

<sup>8</sup> 由民政事務局長根據《建築物管理條例》(第344章)第44(1)(1)條發出。

### 4.2.3 一般的工程合約招標方法

招標方法	備註
公開招標	<ul style="list-style-type: none"><li>• 透過公開的渠道，如在報紙刊登廣告（ <a href="#">範本 1</a>） / （ <a href="#">範本 2</a>），邀請工程承建商提交意向書/標書。</li><li>• 如採取資格預審（此程序並非必要），須在公開邀請投標意向書內，清楚列明預審要求，並向所有表示有興趣並符合資格預審要求的承建商派發標書。</li></ul>
選擇性招標	<ul style="list-style-type: none"><li>• 須根據《建築物管理條例》及《作業守則》，預先制訂工程承建商名單，並向這些承建商派發標書。</li></ul>
套餐合約	<ul style="list-style-type: none"><li>• 指承建商或建築專業人士提供的一站式服務，包括工程顧問的服務及工程承建商的工程施工兩者的合約。</li><li>• 惟工程顧問欠缺獨立性，不能客觀公正地評審工程承建商的表現。</li><li>• 較適用於極度專門及無需工程顧問參與太多的工程。</li></ul>

#### 小錦囊

除根據《建築物管理條例》的要求外，為增加法團在招聘工程承建商過程的透明度，建議法團採納公開招標的方式，並舉行業主大會作工程承建商的投選，加強認受性。在招標期間，亦不建議收取任何「行政費用」，因為有關安排會導致回標數目減少，從而減低標書的競爭性。

透過公平的公開招標，可給業主帶來較多的回標以供選擇，工程回標價也會較有競爭力，當中包含的市場資訊也更豐富。

#### 小錦囊

##### 「招標妥」樓宇復修促進服務

如業主/法團希望能夠獲得更多樓宇復修及市場資訊，令招標工程承建商的過程更公平，公正及具競爭性，應考慮參加市建局的「招標妥」樓宇復修促進服務。



詳情請參閱第 2.2.3 節



### 小錦囊

#### 大廈管理的最佳做法

民政事務總署於其網頁內上載了最新指引-《大廈管理的最佳做法(二零一九年版本)》。該指引載列就採購程序方面列出相關的最佳做法，以供**業主/法團**、業委會、經理人及獲業主根據《建築物管理條例》(第344章)(《條例》)所委任的代表依循。如想獲得有關資訊，可瀏覽下列網址：

[https://www.buildingmgt.gov.hk/pdf/Admin\\_Guidelines\\_2019\\_Chi.pdf](https://www.buildingmgt.gov.hk/pdf/Admin_Guidelines_2019_Chi.pdf)。

## 第4.3節 開標並進行工程標書回標分析

### 4.3.1 開啟及評核工程標書

在遞交標書的截止時間一過，**業主/法團**應盡快按規定的程序和要求將所有標書開啟，在工程顧問的協助下進行公平嚴謹的工程標書分析，以了解各投標者的公司背景及過往樓宇復修工程的經驗，同時透過面試投標者，了解投標者對是次工程的掌握及熟悉程度，以及是否有能力承接有關工程等。

### 4.3.2 評標階段的風險管理/防貪措施

**業主/法團**及工程顧問在評核工程標書時：

#### 應該

- ✓ 在招標前已預先制定評標準則及在法團業主大會確認有關準則；
- ✓ 在可能的情况下，委任**管委會**委員及邀請**業主**代表組成一個獨立的評標小組作標書評核，加強**業主**的參與度；
- ✓ 所有參與評標的成員包括工程顧問須申報他們與投標者的關係，是否存在任何利益衝突；
- ✓ 當涉及昂貴和複雜的復修工程時，可考慮另聘獨立專業人士（如工料測量師），就主要工程項目的費用預算及標價提供意見；
- ✓ 在開標後根據已訂立的評標準則評核接獲的標書；
- ✓ 擬備詳盡的評標報告，以協助**業主/法團**投選工程承建商。

## 避免

- × 更改評標準則，以「搬龍門」的方式評標，誤導業主（如有特殊情況，須加以解釋）；
- × 利用不當手法偏袒某一個工程承建商，例如對其他投標者（特別是出價較低的工程承建商）作出失實/不公平的意見；
- × 刻意增加不相關的準則/條件等，篩走合格的投標者；
- × 與非最低標價的投標者議價，讓該投標者於評標後修訂標價等。

### 小錦囊

一般而言，在所有符合招標規定/資格預審要求（如適用）的標書中，理應以價低者得準則決定工程合約的中標者。在法團業主大會上，工程顧問及法團有責任向業主解釋，不同工程承建商被推介/不被推介的原因及理據，並將該原因記錄在案。

### 4.3.3 評標報告的主要內容

較為全面的評標報告應包括，但不限於，以下六個部份的基本資料：



 想進一步了解評標報告各部份的資料？ — 請參閱[附件 2](#)

## 第 4.4 節 進行工程承建商面試

工程顧問一般會將整理妥當的評標報告預先提交業主/法團參考，並安排在會議上詳細解釋報告內容，客觀地分析各回標工程承建商是否符合投標要求及有足夠能力承接有關工程。業主/法團其後可透過面試，進一步了解工程承建商對工程的認知程度。

### 4.4.1 面試安排及流程

面試工程承建商與面試工程顧問的安排及流程相約，業主/法團可在進行面試前開會商討並制定打算提問的問題，而面試工程承建商的時間長短亦應相同，確保於公平的基礎上作比較。於面試過程，應盡可能避免容許投標者更改標書內容。另外，如大廈已參加「招標妥」樓宇復修促進服務，根據計劃要求，面試名單須包括最低標價首 5 位的投標者。

⇒ [請參閱第 2.4.2 節](#)

面試時，可了解工程承建商在下列各方面的認知程度及背景：

- 身分是否符合法定要求；
- 公司是否涉及法律訴訟；
- 管理層的質素/經驗/履歷；
- 過去同類工程經驗及商譽；
- 公司規模及架構；
- 收費模式；
- 安排的工作團隊；
- 是否清楚工作流程/要求；
- 對標書要求及工程的了解；
- 對其樓宇狀況的了解。

### 小錦囊

#### 推薦的工作安排

- 在沒有充份理據，不應把標價偏低的工程承建商排除於面試名單之外；
- 預留充足時間以書面形式通知工程承建商面試，最少應有 7 日通知，並應確認工程承建商是否收妥面試邀請通知；
- 如被邀約的工程承建商拒絕出席或爽約，應直接聯絡了解箇中原因；
- 如當中發現或懷疑有任何不恰當行為甚或不法勾當，立即向**警務署**或**廉政公署**或**競爭事務委員會**尋求協助。

### 小錦囊

在面試的過程中，如評標小組成員/**管委會**委員/**業主**對個別參與面試的工程承建商有任何負面、不同意或持有異議的意見，**業主/法團**應將有關意見及情況詳細記錄存檔，以供其他**業主**查閱。

### 模擬情境

#### 事例一

一個**法團**在其工程顧問協助下，透過公開招標向工程承建商發出投標邀請。其後工程顧問建議**法團**否決標價較低的投標者，聲稱因這些工程承建商過往在工程顧問參與的其他樓宇復修工程中表現差劣（卻沒有提供任何客觀證據或參考資料），又或沒有遞交公司財政資料以供評估其財政狀況（此要求其實並非招標條件或評核準則）。最後，**法團**在沒有進一步要求工程顧問提交證明資料或詳情的情況下，接納工程顧問的建議。

#### 事例二

一個**法團**透過公開招標向工程承建商發出投標邀請。工程顧問評估接獲的標書後，以質素較高及過往表現較好為由（卻沒有提供證明資料），建議**法團**向其串通的第三低標價的投標者（而非最低標價者）批出合約，並提議與該工程承建商進行議價，給予其降低標價的機會。

以上兩個個案可以避免嗎？

#### 4.4.2 議價安排

本指南的第2步已論述，為減低貪污舞弊的風險，**法團/管委會**應避免進行議價。

 [請參閱第2.4.3節](#)

##### 小錦囊

業主/法團應留意並避免：

- × 只與某一承建商進行議價，而該承建商並非最低標價的投標者或最佳投標者。
- × 跟所有或某幾個投標者同時進行議價，不單會令之前的投標及評標變得毫無意義，更會因此而產生向某一投標者泄露標書資料的貪污風險。

 [想知更多相關的防貪資訊?— 請參閱附件3](#)

#### 第 4.5 節 召開會議商討及議決工程項目及工程承建商

在整個籌組樓宇復修的過程中，經常有**業主/法團**反映大廈業主往往在舉行業主大會的時候才提出如「是否有需要進行樓宇復修工程」、「回標價錢是否合理」、甚至「**法團**運作是否透明公正」等問題，最終或出現**管委會**委員與業主，或業主與業主之間的爭拗，導致業主未能在該會議上成功通過揀選工程承建商，或在議決工程承建商後，未能簽署合約展開工程；更嚴重的或有機會推倒及擱置整個樓宇復修工程。

有見及此，建議**法團**可以考慮在招聘工程承建商這階段中加入一些並非強制性或非法例要求但較為可行的工作安排，以增加此階段的透明度及認受性，亦能夠令業主有足夠機會及時間參與討論及評核標書、發表意見及掌握更多資訊，例如設立意見箱，收集業主就有關樓宇復修工程的意見；或設立借閱機制，方便業主查閱樓宇復修過程中所涉及的工程文件，這亦有助業主盡早了解工程進度及資訊，減少業主的誤解，從而達致能夠協助業主更順利通過揀選合適承建商、簽署合約及展開工程。

#### 4.5.1 建議的工作安排

##### (i) 舉行法團業主大會前

在回標後至正式舉行法團業主大會揀選工程承建商前的這段時間，工程顧問會編制一份詳細的評標報告。

⇒ 如想進一步了解，請參閱第4.3.3節

因此，如果法團能夠將評標的相關資訊預早送達每位業主作參考，定必大大增加業主對是次樓宇復修工程的理解，亦可以提供足夠時間讓業主盡早發問及表達意見，減少日後不必要的爭拗。

##### 法團可以：

- ✓ 在樓宇管理處或當眼處擺放一份完整詳盡的評標報告，讓業主查閱及參考；
- ✓ 以入信箱、郵寄或其他可行的方式向樓宇所有業主提供一份較為精簡（如一至兩頁）的評標報告簡報表，方便業主在舉行業主大會投票前了解回標情況<sup>9</sup>；
- ✓ 如情況許可，邀請有興趣的業主參與面試工程承建商的會議；
- ✓ 按情況需要，舉行恰當次數的諮詢會議，讓業主有更多機會了解樓宇復修工程的相關情況及表達意見或問題，釐清業主對樓宇復修工程的疑慮；
- ✓ 在會議通告及授權書上提醒及建議各業主應親身及積極參與會議，增加透明度及認受性。

##### (ii) 法團業主大會通知書

法團可以在會議通知中加入指定議程，例如：

- ✓ 議決由指定的管委會委員與工程承建商簽署合約，並授權業主代表或管理公司代表在合約上聯合簽署以作見證，以增加公正性，防止有個別人士臨時更改合約條款；
- ✓ 議決最早能簽署合約的指定日期，確保法團、工程顧問及工程承建商有足夠時間擬定工程合約，亦避免有個別人士擅自簽署合約。

<sup>9</sup>如樓宇已參加「招標妥」，業主可使用電子招標平台業主下載區，下載有關大廈維修的相關文件。

### 小錦囊

#### 聘請工程承建商需時多久？

根據市建局統計資料（見下表），由聘請工程顧問至判出修葺工程合約平均需時18-22個月，業主／法團可因應自身樓宇的單位數量或其他情況作評估。

樓宇單位總數	平均需時(月)
20或以下	18
21-50	18
51-100	18
101-200	22
201或以上	22

### 參考資料

1. 民政事務署編制〈建築物管理條例(第344章)指南〉
2. 廉政公署編制〈樓宇維修實務指南〉
3. 屋宇署編制〈樓宇維修全書〉
4. 市建局編制〈招標妥樓宇復修促進服務自助工具手冊〉

# 附件 - 相關資料

## 第 4 步

附件 1 — 工程承建商工作守則

附件 2 — 工程承建商回標之評標報告主要內容

附件 3 — 防貪資訊 (樓宇復修流程-第4步)

## 工程承建商工作守則（僅供參考）

### 1. 確保工程進度及質素

#### 於訂明的合約期內完工

工程承建商須按照合約內所訂明的工程期開工及完工，另有關工作天定義亦應清楚列明，如工作日及雨水天的計算。另工程承建商不得無故或藉口拖延工程。

#### 提交工程進度表

工程承建商須於開展工程前提交工程進度表予顧問及業主/法團批核，確立工程進度安排。

#### 定期匯報工程進度

工程承建商應定期與顧問及業主/法團進行工程會議，匯報工作進度，如有任何延誤，亦應盡快修訂工程進度表。

#### 訂立人手調配計劃

除提供工程合約所列明的合資格工地管工及安全督導員人數外，工程承建商亦須提供足夠施工人員以配合工程進度。若發現有工期延誤，需查核延誤原因及加派足夠人員趕工，以減少工期延誤。

#### 配合工程顧問及業主/法團的抽查

工程顧問及業主/法團會不時到工地進行巡查，工程承建商代表或工地負責人須配合有關巡查並提供協助。

#### 按合約要求/所訂的物料及圖則施工

工程承建商須按照合約內的要求，包括但不限於有關施工規格、工程所使用之物料及施工圖則等，如有任何改動，須向顧問及業主/法團申請並獲批准後方可動工。

## 於保固期內跟進維修缺陷清單

工程承建商須於保固期繼續跟進缺陷清單內的事項，盡快完成執修項目，確保有關工程達到合約內訂明的要求及水平。

## 2. 確保工程所須證明文件妥當

### 定時提交工程開工及完工文件

工程承建商須按法例要求向政府部門提交有關工程的開工及完工文件，及購買工程所需的保險並確保有關保險於整個工程期間及保固期內有效。

### 保存有關工程文件

工程承建商須妥善保存工程文件，包括但不限於保險文件、維修紀錄、相片紀錄、物料出產證明書、施工及材料質量保證書、測試報告、物料購買及送貨單據等。

### 隱蔽工程施工紀錄文件

工程承建商須記錄隱蔽工程的施工程序，確保工序按合約要求完成。而有關定位相片，應包括所有工序，以方便日後顧問及業主/法團查閱。

### 糧單按工程完成進度提交

工程承建商須按完工比率提交糧款申請，並提交相關工程文件輔以證明。當糧款獲得批核後亦須發出發票予業主/法團，待收到款項後發出收據予業主/法團保存。

## 3. 支付糧款安排

### 暫緩付款

如工程承建商未能提交文件以證明工程完工進度或無故拖延工程進度，業主/法團應考慮暫緩發放糧款直至工程承建商提交工程進度證明為止。

#### 4. 承建商的法律/ 合約責任

##### 確保遵守合約條款

工程承建商須按合約文件的要求施工，並按合約內訂明的工期內完成工程。

##### 監察分判商的施工

工程承建商有責任監察其分判商的工序是否合乎法例及合約要求，另外亦須確保分判商會遵照業主/法團的要求進行工程。

##### 確保所持的牌照有效

工程承建商須確保於工程上所持有的合資格牌照在整個工程期間均為有效。

##### 訂立簽到記錄

所有進入工地之工人，須核証其身分及所持的牌照是否有效，並確保其為合法進行工程。

##### 利益申報

工程承建商須於投標前作出利益申報，確保不會向任何其他人士透露工程價格及合約內容等資料。

## 工程承建商回標之評標報告主要內容

較為全面的評標報告應包括，但不限於，以下六個部份的基本資料：

### 第 1 部份

#### 簡介合約內容、總結招標方式、招標程序及回標開標結果

1. 列出所有獲邀投標公司名稱，招標及回標日期，回標數目，標書有效期，及回覆拒絕投標之公司名稱及其原因（如有）；
2. 列出已提交投標意向書、已領取招標文件或獲邀投標而沒有遞交標書的工程承建商及其原因（如知悉）；
3. 以不同方法（如文字、符號或顏色等）標示不同來源或邀約方式的工程承建商（如業戶推介、公開招標等）；
4. 簡述承建商預審（如適用）或查核投標資格結果（如有），並將預審報告夾附或納入分析報告之內。
5. 投標者有否更改內容或設限；
6. 投標者有否標價計算錯誤；
7. 投標者有否作任何改正或修改回標等；
8. 列出被取消投標資格之工程承建商（如有），並訂明所有（或餘下）的工程承建商均符合標書要求；
9. 投標者是否符合招標規格，特別是工程承建商資格的身份，列明投標者不合規格及被取消資格的原因和證明文件；
10. 按投標價順序列出所有回標。

### 第 2 部份

#### 修改加編、詢問及往來書信

工程顧問須按時序列出各項來往信函之扼要及對應回覆，例如拒絕回標、改正錯漏、確認疑為不合理單價及其他標書澄清等。所有往來信函均須納入此部或夾附於報告之末。如俱不適用亦須於報告內註明“無任何往來信函”。

## 第 3 部份

### 回標價錢分析

工程顧問須深入分析各工程承建商之回標價錢，只有簡單的總價格/分項價格比較是不足夠的。

1. 工程顧問須評述各承建商各項目之工料量/單價/分項價格是否合理。工程顧問可就工地環境或其他可影響標價之獨特因素作出解釋。註明未能提供工料量及單價的承建商及有關項目，即使工程承建商標明「已包括」或「\$0」，工程顧問亦應要求工程承建商提供單價作日後計算工程變更之用（如有）。
2. 工程顧問須將投標者的投標價格及工程數量，與工程顧問的評估及同區同類型樓宇復修工程的費用/數量，作出比較，如有嚴重偏離，須列明原因。
3. 比較所有回標價錢。工程顧問須辨別比較各工程承建商是否將工程費集中於早段、末段或個別項目之中。指出不合理的分佈並可以圖表顯示其現金流。工程顧問須於此部末加註提供專業意見指出有關風險或確認整體項目標價屬合理分佈。
4. 如標書包含選擇性項目或覆核工量項目等暫定金額，工程顧問除比較回標價外，亦須依照法團對是次工程之選項要求（如有）計出該等組合之總工程費以作比較，並列出不同範圍下之承建商排名次序，或加入圖表作輔助說明。
5. 如有個別項目是以暫定數量形式列於標書內，工程顧問公司應小心比較不同投標者在該項目所報的單價及其對整體工程金額的影響。

## 第 4 部份

### 替代或反建議等非主要條件

如工程承建商有提交替代物料或方案等之建議，均只可作為副選或次要之考慮。工程顧問須評述該等建議技術上及價格上是否合理。然而，招標必須是公平競爭，工程承建商仍須依照原招標書入標，而不能以此等建議取代之，否則當被取消投標資格。如此等建議構成與原標書之間存在重大差異或成為業主/法團的重大考慮因素，則應在上述第 1 部、第 2 部及第 3 部之程序中納入修正，甚至進行重新招標，以確保法團有公平及充足的選擇。工程顧問亦須就貨源供應或技術層次獨特專門或不常用的替代建議提供專業意見，是否有充分理據接納該等建議。

## 第 5 部份

### 其他非量化之條件

工程顧問須評述工程承建商提交的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。這些條件或方案只可作為法團之次要考慮，否則便應在招標書內清楚列明並於上述第 1 部內指出工程承建商是否符合招標書要求。

## 第 6 部份

### 總結及建議

工程顧問須總括上述各部之分析及比較，並作出面試/投標採納建議。如評標報告不建議採納個別投標者，須提供原因及證明文件，並在業主大會上公開給與業主/法團作參考及討論。

階段	貪污舞弊的風險	防貪措施
進行議價 (非必要)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 只與某一顧問進行議價，而該顧問並非最低標價的投標者或最佳投標者。</li> <li>- 跟所有或某幾個投標者同時進行議價，不單會令之前的評標變成毫無意義，並且因此而產生向某一投標者泄露標書資料的貪污風險。</li> </ul>	<p>為減低貪污舞弊的風險，法團/管委會應：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 避免進行議價；</li> </ul> <p>如法團/管委會決定進行議價以降低工程費用，法團/管委會應：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 就標書評核結果（包括投標者的優次）和進行議價計劃向法團取得認可和批核；</li> <li>- 只跟最低標價的投標者進行議價（若有實際困難或真正需要，法團/管委會可與不多於三名標價十分接近的投標者進行議價）；</li> <li>- 委任一個議價小組進行議價，議價小組可由業主代表、管委會成員及物業管理公司（如有）代表組成；</li> <li>- 要求議價小組的所有成員申報他們與獲邀進行議價的投標者的關係，或是否會構成任何利益衝突；</li> <li>- 制訂議價指引，包括： <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 禁止公開其他投標者的標價</li> <li>▪ 禁止更改任何招標條件及評標準則，以偏袒某一承建商</li> <li>▪ 記錄議價內容及結果</li> <li>▪ 要求投標者於議價後，書面遞交「最佳及最終」報價，該報價的接收和開啟須遵守標準的招標程序要求</li> </ul> </li> </ul>

資料來源：廉政公署〈樓宇維修實務指南〉

# 範本文件

## 第 4 步

範本 1 — 報紙刊登廣告（意向書）

範本 2 — 報紙刊登廣告（標書）

## 廣告樣本

業主立案法團

(地址: \_\_\_\_\_)

邀請\* 註冊一般建築承建商/註冊小型工程承建商

### 提交意向書

本樓宇業主立案法團即將進行整體樓宇復修，現誠邀具樓宇復修工程經驗之 \* 註冊一般建築承建商 / 註冊小型工程承建商參與投標。有意者請於\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_時前以書面回覆有興趣參與是項工程並交往設於\_\_\_\_\_ (回標地址) 之意向書收集箱內。現階段可無需提交公司背景資料，但必須附上有效之政府 \* 註冊一般建築承建商(RGBC)/註冊小型工程承建商(RMWC) 證書及商業登記副本。

如有查詢，請於上午\_\_\_\_\_時至下午\_\_\_\_\_時致電\_\_\_\_\_與聯絡。

\_\_\_\_\_ 業主立案法團

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

\* 請刪除不適用者

## 廣告樣本

業主立案法團

(地址: \_\_\_\_\_)

邀請\* 註冊一般建築承建商/註冊小型工程承建商

### 提交報價標書

本樓宇業主立案法團即將進行整體樓宇復修，現誠邀具樓宇復修工程經驗之\* 註冊一般建築承建商 (RGBC)/註冊小型工程承建商 (RMWC) 參與投標。有意者請於\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_時前到

\_\_\_\_\_ (取標地址) 索取標書，並於\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_時前將標書交回設於\_\_\_\_\_ (回標地址) 之收集箱內。

如有查詢，請於上午\_\_\_\_\_時至下午\_\_\_\_\_時致電\_\_\_\_\_與聯絡。

\_\_\_\_\_ 業主立案法團

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

\* 請刪除不適用者