

市建局資助計劃簡介會

工程標書參考文件 -
簡介復修平台所倡議的混凝土及批盪修葺
按量數付款機制

17/5/2019

樓宇復修平台

- 以不同的專業範疇為主導，集合不同專業團體、學會、業內人代表的參與，為業主提供全方位的樓宇復修資訊和技術支援。
- 由香港樓宇復修促進服務有限公司(市建區全資附屬公司)管理，其轄下設有三個委員會 - 技術委員會、服務提供者委員會和推廣委員會，獲不同專業團體、學會、商會派出代表為委員，提供意見。

目的

- 為業主/法團就聘用工程顧問及承建商的招標及合約提供**合理及公平的條款**
- 業主可以採用有關參考文件，加快委聘服務提供者的相關過程

香港樓宇復修促進服務有限公司委員名單

屋宇設備運行及維修行政人員學會 #

英國特許建築工程師學會(香港分會) #

承建商授權簽署人協會有限公司 #

香港建築業承建商聯會有限公司 #

香港物業管理師學會 #

香港營造師學會 #

香港專門審核師學會 #

香港國際仲裁中心

香港專業建築測量顧問公會 #

註冊小型工程承建商簽署人協會 #

皇家特許測量師學會 #

建築師事務所商會有限公司 #

香港註冊消防工程公司商會有限公司 #

英國特許建造學會(香港) #

香港物業管理聯會有限公司 #

香港物業管理公司協會 #

香港建造商會有限公司 #

香港建築師學會 #

香港工程監督學會 #

香港工程師學會 #

香港房屋經理學會 #

香港測量師學會 #

香港註冊承建商商會有限公司 #

工程監督及建設監理學會(香港) #

香港律師會

註: #技術委員會委員

現時上載於樓宇復修平台的參考文件

樓宇復修平台

[關於我們](#) [常見問題](#) [聯絡我們](#) [ENG](#) [簡](#)

[傳媒中心](#) [下載中心](#) [電子招標平台](#)

1 預防性維修保養

2 樓宇問題及命令

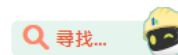
3 怎樣籌組復修

4 資助計劃及支援

5 服務提供者資料庫

6 工程費用參考中心

[主頁](#) > [參考文件及實務指南](#) >



參考文件

為加快業主/法團委聘服務提供者的相關過程，樓宇復修平台已委聘建築及法律專業顧問進行研究，現正製作招聘各類服務提供者的招標及合約參考文件，希望能盡量將招標及合約參考文件的條款標準化，訂立公平的標準，日後供業主/法團採用。

市民亦可考慮採用現時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》委聘工程承建商。（如需購買有關標準文件，請瀏覽香港測量師學會網站 [了解詳情](#)。）



適用於業主立案法團/組織/全體業主（公用部分）

• 招聘工程顧問

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) [PDF](#)

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) [PDF](#)

• 招聘工程承建商進行修葺

維修及裝修工程標準合同 (2013年第1版)(2014年12月修訂) (由香港測量師學會出版)(需購買) [了解詳情](#)

香港小型工程標準形式合約(2003年1月修訂版) (由香港測量師學會出版)(需購買) [了解詳情](#)

計劃於2019年第四季推出的 工程標書參考文件

參考文件將由以下五部分組成：

- 甲部：投標須知及條款
- 乙部：標書範本
- 丙部：不合謀投標確認書範本
- 丁部：協議書和修葺工程協議條款及附件
- 戊部：接納書範本

標書範本

Ref. 編號	Item 項目	Total 總額
	<p style="text-align: center;">第3.1節</p> <p style="text-align: center;">基本要求</p> <p>基本要求序言</p> <p>投標者應按照以下內容對基本要求的项目匯總進行定價。</p> <p>基本要求的項目適用於本合約中包含的全部工程，承建商定下相關的金額是適用並涵蓋於根據本合約執行的全部工程，包括所有變更項目。</p> <p>承建商會被視為已在其投標的總額中預留了涉及基本要求中所有項目的費用。</p> <p>如果投標者無為某個項目定下金額，歸屬於此的任何成本會被視為已包括在基本要求的其他地方中。</p> <p>在基本要求填入的所有價格應由承建商承擔其風險，決算時不會進行任何調整。</p> <p>構成合約的文件被視為是互作說明的。投標金額應被視為是已涵蓋合約條款、規格以及招標圖則的所有要求。</p>	
	小計\$	

Ref. 編號	Item 項目	Total 總額
	<p>如果投標者只為基本要求填入了一筆總額，承建商可能被要求提供相關金額的明細清單。</p> <p>如果為基本要求中的項目所填入的金額（通常在合約開始時全部支付或者大體上支付大部份，例如保險）高於承建商可以證實的實際付出金額，未能證實的金額將在餘下的合約期內才會平均地支付。</p> <p>基本要求中與時間相關的項目（如加班、設備、施工主管、監察等），填入的金額將在合約期內，按照與承建商的已完成工作價值比較承建商總工作總價值（不包括基本要求）相應的比例作支付。</p> <p>如果承建商沒有為基本要求填入任何金額，任何相關的款額將不被包括在中期付款內。</p> <p>基本要求項目匯總</p> <p>1.0 設計和圖則</p> <p>1.1 工程施工圖和施工方案</p> <p>1.2 提交設計</p> <p>1.3 記錄已完成工作的竣工圖紙</p>	
	小計\$	

混凝土及批盪修葺按量數付款機制

- 有別於現行的「按量數付款工程合約」(remeasurement contract)，現建議的「按量數付款機制」(機制)，乃基於「固定總價合約」(lump sum contract)，為工量比較難以估算的混凝土及批盪修葺工程，引入一個較公平而可行的機制，在獨立第三方的評估下，確定最終結算工量。
- 此機制除可利便承建商在可控的風險下，提交更具競爭力的標書外，更減低承建商因錯誤估算而偷工減料的誘因，保障工程質素。

混凝土及批盪修葺按量數付款機制

草擬工程標書階段

- 由認可機構為樓宇外部構件進行紅外線熱像圖診斷
- 由工程顧問訂立混凝土及批盪修葺的「參考工量」

工程開展階段(I)

- 由獨立的「認可機構」或檢測顧問進行「錘敲測試」
- 由工程顧問訂立批盪修葺的「結算工量」及混凝土修葺的「工量上限」

工程開展階段(II)

- 由承建商進行打鑿工程
- 由工程顧問訂立混凝土修葺的「結算工量」

混凝土及批盪修葺按量數付款機制

草擬工程標書階段

- 由「香港實驗所認可計劃」(HOKLAS) 認可機構(認可機構)，為樓宇外部構件進行紅外線熱像圖診斷，並製作「樓宇外部概況報告」(概況報告)；
- 工程顧問按「概況報告」於工程標書訂立混凝土及批盪修葺的「參考工量」；
- 由於業主會另聘獨立人士為樓宇內外構件進行「錘敲測試」(Hammer Tapping Test)，因此有關測試無需納入「工程報價單內」。

混凝土及批盪修葺按量數付款機制

工程開展階段

- 業主在工程顧問的協助下，委聘獨立的「認可機構」或檢測顧問為樓宇內外進行全面「錘敲測試」，並製作「混凝土及批盪狀況報告」(狀況報告)；
- 工程顧問按「狀況報告」製作「混凝土及批盪工程範圍報告」(工程範圍報告)，並訂立批盪修葺的「結算工量」及混凝土修葺的「工量上限」；
- 承建商按「工程範圍報告」進行打鑿工程，並製作「打鑿報告」；
- 工程顧問按「打鑿報告」，審核混凝土修葺的「結算工量」。惟實際工量較「工量上限」為高時，則以較低者為準。

混凝土及批盪修葺按量數付款機制

其他情況

情況1

- 如業主擬進行整體飾面更換(剝皮)，業主獨立委聘的「認可機構」或獨立檢測顧問則須在承建商完成批盪打鑿後，才進行「錘敲測試」及製作「混凝土狀況報告」；
- 工程顧問將按「混凝土狀況報告」，訂立混凝土修葺的「結算工量」。

情況2

- 如業主擬委聘獨立的「工程監督」(Clerk of Works)監督整個工程，有關的「錘敲測試」則可在「工程監督」的審視下由承建商進行，而**無需另聘獨立的「認可機構」或檢測顧問負責**。



查詢熱線
3188-1188

樓宇復修平台

www.brplatform.org.hk



多謝