

免責聲明

1. 本招標文件範本僅作參考，讓招標者／業主獲取範本內提及的有關專業服務，或投標者向招標者／業主建議的其他專業服務報價。本招標文件範本只包含一般相關的基本條款，招標者／業主必須按其實際需要，修改本招標文件範本或加入其他條款後才發送給投標者要求提供報價。
2. 對於本招標文件範本是否適合被採納為相關服務或工程的合約文件或以獲取相關的報價，香港樓宇復修促進服務有限公司不作任何明示或隱含的陳述、申述、保證或擔保。選擇採用本招標文件範本或其任何部分的使用者有責任自行判斷其中內容的含義、準確及合適性，他們應按需要尋找專業意見，以充分及明確理解本招標文件範本的內容及使用本招標文件範本可能產生的任何風險及後果。
3. 香港樓宇復修促進服務有限公司不承擔任何因使用本招標文件範本或其任何部分或是因依賴於本招標文件範本或其任何部分而引起的任何責任及／或各種直接、間接、特殊及／或相應的損失或損害。
4. 本招標文件範本中的內容會不時進行修訂和更新，採用招標文件範本的人士應確保他們所使用的是最新版本招標文件範本。

此頁為空白頁

物業名稱：

地址：

樓宇公用部分檢驗顧問服務
招標文件及合約

[]年[]月[]日

此頁為空白頁

本招標文件(「**招標文件**」)由以下**五部分**組成：

	頁碼
甲部：投標須知及條款	CT/1-7
乙部：標書	FT/1-2
丙(一)部：不合謀投標確認書	C1/1-4
丙(二)部：關聯公司不投標確認書	C2/1-2
丙(三)部：有關誠信罪行的聲明	C3/1-3
丙(四)部：投標者聲明書	C4/1-2
丙(五)部：主要人員聲明書	C5/1-4
丙(六)部：公司註冊檢驗人員聲明書	C6/1-3
丙(七)部：公司董事聲明書	C7/1-2
丙(八)部：公司所有董事聲明書	C8/1-3
丁部：協議書和服務協議條款及附件	D/1
• 協議書	AA/1-4
• 服務協議條款	
1. 名詞定義	GC/1-2
2. 合同文件	GC/2
3. 對於顧問的委託	GC/3
4. 項目服務範圍	GC/4
5. 責任標準	GC/4
6. 項目服務的完成及進度	GC/4-5
7. 會議及服務次數	GC/6
8. 費用及付款	GC/7-8

	頁碼
9. 人員	GC/8-9
10. 保險及經濟補償	GC/10
11. 轉讓及分包	GC/11
12. 版權	GC/10
13. 終止及暫停本合同	GC/11
14. 道德承擔	GC/12-14
15. 繳費、同意、批准及證明不影響法律責任	GC/14
16. 通知	GC/15
17. 合同的範圍	GC/15
18. 可分割性	GC/15
19. 管轄法律	GC/15
20. 爭議解決	GC/16
21. 其他合同爭議	GC/16-17
22. 第三方權利	GC/17
• 附件：	
➤ 附件一：服務範圍	D1/1-13
➤ 附件二：本項目有關資訊 (業主／業主代表填寫部分)	D2/1-6
➤ 附件三：本項目有關資訊 (顧問填寫部分)	D3/1-5
➤ 附件四：遵守道德承擔要求的聲明	D4/1-7
➤ 附件五：投標者過往相關工程經驗清單	D5/1-3
戊部：接納書	E/1-2

甲部：投標須知及條款

投標須知

1. 招標者：_____（「招標者」）
[業主立案法團／(本物業名稱)的全體業主]

聯絡人：

聯絡電話：

聯絡電子郵箱：

2. 就位於_____（物業地址）的物業進行
_____（項目描述）（「本項目」）的招標。
3. 招標者對於本項目要求之服務請見招標文件丁部：協議書和服務協議條款及附件，特別是附件一（服務範圍）。
4. 投標條款中提及的重要日期（及其詳述）為：

	重要日期	日期	詳述
1.	申請招標澄清截止日	見邀請投標信件 1.1.1 項	投標者要求招標者給予更正，解釋或補充招標文件截止日
2.	招標澄清日	見邀請投標信件 1.1.2 項	招標者發佈本項目招標文件澄清資訊的限期
3.	投標截止限期	見邀請投標信件 1.1.3 項	截止遞交標書的限期
4.	標書有效期	見邀請投標信件 1.1.4 項	標書在期限內有效及可供接受

投標條款

一般條款

1. 投標者必須持有有效的商業登記證，並能提供**招標文件**內要求的註冊建築專業人士進行**招標文件**中描述的工作。
2. **招標者**將不會對**招標文件**的完整性或準確性承擔任何責任，但投標者可以在申請招標澄清截止日或以前以書面形式要求**招標者**給予更正、解釋或補充**招標文件**，**招標者**將在招標澄清日或之前以書面形式給予更正、解釋或補充。該更正、解釋或補充將給予所有投標者並成為**招標文件**的一部分。惟投標者須就投標的任何錯誤與誤解自行承擔一切責任，與**招標者**無關。
3. 於投標截止限期前，**招標者**有權以書面形式(例如增編、澄清或回覆標書澄清等)通知所有投標者修訂或變更**招標文件**之任何條款(例如削減服務、延遲招標澄清日或投標截止限期)。投標者須按照通知的指示，確認是否同意及接受有關的修訂或變更。投標者不能就條款的修訂或變更要求任何賠償。
4. 投標者的報價將包括履行服務協議條款所需的任何相關但未有另外表明需要報價之服務，有關履行該些服務的成本及任何費用將視作已包括在已報價的服務或總包報價之內。投標者須於投標前充分了解招標及服務的內容及要求，任何因判斷疏忽而引致的損失，一概由投標者自行負責。
5. 投標者可按下列安排前往**本物業**地址作實地視察：
 - 帶同由**招標者**發出的「樓宇勘察證明信件」(如有)於下列指定期間內，自行到大廈進行實地視察(無須預約)
 - 與下列聯絡人預約，並於下列指定期間的預定時間內，帶同由**招標者**發出的「樓宇勘察證明信件」(如有)，及按聯絡人指示，到大廈進行實地視察

日期：[]年[]月[]日至 []年[]月[]日(星期[]至[])

時間：上/下午[]時[]分至上/下午[]時[]分

聯絡人：[](聯絡電話：)

其他：_____

6. 投標者一旦簽署及遞交標書，即代表同意並保證遵守**招標文件**內所列之全部條款。

保密、誠信及反圍標條款

7. 在投標過程中，投標者不得提供、索取或接受任何《防止賄賂條例》(香港法例第 201 章)第 2 條所定義的利益或違反《防止賄賂條例》內任何有關之條例，且須確保其董事(如投標者是公司)、僱員、代理人及其分包商(如適用)遵守本條款。
8. 若有違上文第 7 條所述，或若投標者或其董事(如投標者是公司)、僱員、代理人或其分包商(如適用)作出任何提供、索取或接受上文第 7 條所述利益的行為或違反《防止賄賂條例》內任何有關之條例，除可能導致投標者的投標無效外，投標者亦可能須就該等行為承擔一切法律責任。
9. 如投標者是公司，投標者之附屬公司、控權公司及其控權公司之所有附屬公司(根據《公司條例》(香港法例第 622 章)第 13 及 15 條下對控權公司和附屬公司作出的定義)不得就**本項目**投標。
10. 在**招標者**通知投標者投標結果前，除**招標文件**丙(一)部的不合謀投標確認書第 2 條所列的情況外，投標者必須確保擬備標書的過程並無涉及與任何其他人士就價格、投標程序或任何標書條款等，作任何協議、安排、溝通、諒解、許諾或承諾。如任何投標者違反本條款，**招標者**保留將該名投標者提交的標書作廢及追討損害賠償的權利。
11. 圍標本質上違反競爭，在《競爭條例》(香港法例第 619 章)下屬嚴重反競爭行為。從事圍標行為的投標者或須根據《競爭條例》承擔被判處罰款的法律責任及其他制裁。
12. 投標者在提交標書時，須連同一份由其獲授權人士簽署**招標文件**丙(一)部的不合謀投標確認書、(如投標者是公司)**招標文件**丙(二)部的關聯公司不投標確認書及**招標文件**丙(三)部的有關誠信罪行的聲明提交予**招標者**。投標者一旦簽署及遞交該確認書，即代表同意並保證遵守該確認書內所列之全部條款。

其他條款

13. 投標者**必須滿足**下列各項必要條件

- (i) 投標者必須擁有至少一名現正於屋宇署註冊之註冊檢驗人員(「RI」)為公司董事或其全職員工，而該名RI必須是將來為大廈進行檢驗樓及簽署建築物條例下相關文件。(見招標文件丙(六)部: 公司註冊檢驗人員聲明書)
- (ii) 投標者在截標日期前的過去 12 個月內，不得在市區重建局的項目中獲得「不滿意」的表現評核。(見招標文件丙(四)部: 投標者聲明書)
- (iii) 投標者在截標日期前的過去 12 個月內，不得被香港政府、香港房屋委員會及香港房屋協會的任何相關名冊中被暫停投標資格或限制競投合約(包括自願暫停投標資格及/或限制投標資格)。(見招標文件丙(四)部: 投標者聲明書)
- (iv) 投標者在截標日期前的過去 5 年，公司董事，令公司符合技術能力的董事和 RI 必須未曾因根據《防止賄賂條例》(第 201 章)經最終判決被裁定一項或多項嚴重罪行成立，包括任何關於賄賂及/或貪污的罪行及未曾因根據《競爭條例》(第 619 章)被裁定一項或多項罪行成立，並因此被判處任何罰則。(見招標文件丙(五)部: 主要人員聲明書)

若未能滿足上述條件，投標者之標書將被列為不合規投標，並且將不會對其投標作出後續的評審程序。

14. 除非事先已獲得招標者書面批准，否則投標者不得將服務或其任何部分轉讓、轉移或分包給任何第三方，且服務應由投標者親自執行。在不限制前述規定的原則下，即使由投標者自行承擔費用，除非事先獲得招標者的書面批准，否則不得委聘任何其他分包顧問服務。為免生疑慮，已獲批准的所有分包顧問均須符合招標文件中規定的要求。

15. 投標者必須明白一經作為本項目的檢驗顧問，投標者將不能競投及作為此物業的維修顧問。

投標手續及時間

16. 投標者須填妥並遞交以下文件：
- (i) 採用招標文件乙部樣式的標書；
 - (ii) 招標文件丙(一)部的不合謀投標確認書；
 - (iii) 招標文件丙(二)部的關聯公司不投標確認書(如投標者是公司)；
 - (iv) 招標文件丙(三)部的有關誠信罪行的聲明；
 - (v) 招標文件丙(四)部的投標者聲明書；
 - (vi) 招標文件丙(五)部的主要人員聲明書；
 - (vii) 招標文件丙(六)部的公司註冊檢驗人員聲明書；
 - (viii) 招標文件丙(七)部的公司董事聲明書；
 - (ix) 招標文件丙(八)部的公司所有董事聲明書；
 - (x) 招標文件丁部：服務協議條款附件三(本項目有關資訊(顧問填寫部分))
17. 投標者亦須於遞交標書時一併附上下列文件：
- (i) 投標者於丁部：服務協議條款附件三內列出的主要人員之資歷或註冊證明；
 - (ii) 投標者的有效商業登記影印本；
 - (iii) 投標者的背景資料，包括公司員工架構及財政狀況；
 - (iv) 過去[5]¹年參與相關樓宇檢驗及修葺工程的履歷及工程金額²；及／或
〔過去[5]¹年已完成工程由工程委託人發出的證明文件〕³；
 - (v) 〔品質保障證明〕⁴；
 - (vi) 〔投標者的公司／員工紀律守則〕⁴；及
 - (vii) 其他⁴： _____

18. 投標者必須將上述第 16 及 17 條所提及之文件(如適用)，以信封密封，把「回標附信」牢固地貼於公文袋開口位置，於投標截止限期前，投入放置於見邀請投標信件內述地址
_____ (地址及位置)的標書收集處內。請注意逾時遞交標書或投放標書於錯誤位置，**招標者**將不會考慮有關標書。

¹ []內數字均為建議性質，可自行修改。

² 可參照附件五格式

³ [] 內文件屬為建議性質，可自行決定是否要求提交及自行修改

⁴ 可按需要自行決定是否要求提交其他文件

19. 倘若出現下列情況，投標截止限期會順延至下一個工作日(不包括星期六、日及公眾假期)的相同時間：
- (i) 天文台已公佈在截標時間前 4 小時將會懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或發出黑色暴雨警告；或
 - (ii) 八號或以上熱帶氣旋警告信號在該日截標時間前已開始懸掛，並一直維持至截標時間前 4 小時；或
 - (iii) 天文台在該日截標時間前已發出黑色暴雨警告，而該項警告一直維持至截標時間前 4 小時；或
 - (iv) 其他無法在事前預知事故(包括由香港政府公佈的「極端情況」)而導致上述第 15 條所提及之標書收集處在截標時間前 4 小時關閉。
20. 不過，倘若八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告或香港政府公佈的「極端情況」在投標截止限期 4 小時或更早前已經除下，或由較低的警告信號取代，則投標截止限期將維持不變。

標書審核及接納

21. 投標者不得對**招標文件**所包含的任何文件的格式及內容作出任何更改(被要求填妥資料的地方除外)；投標者如在其標書內作出任何該等更改，其標書可能會不獲考慮。若有在填寫標書時出現錯誤而需要作出修改或塗改，投標者／投標者授權代表須在修改或塗改處蓋章及加簽確認其更改內容。
22. **招標者**有權不考慮任何不符合本投標須知、投標條款及標書格式的標書。
23. 在符合所有招標要求(包括上述第 13 項必要條件所述的所有強制性要求)的前提下，所有能夠符合招標要求的投標者均可獲考慮委聘；惟**招標者**有權拒絕接納最低或任何標價的標書。**招標者**亦不會及不須就選擇或否決任何投標作出任何解釋。
24. **招標者**可在投標須知內指定的標書有效期內根據本投標條款接納標書。標書一經遞交，不論中標與否一概不予退回。
25. 如投標者的標書獲**招標者**接納，**招標者**將採用以**招標文件**戊部樣式的接納書通知中標者其標書獲得接納。中標者須於接獲接納書當天起計 14 個日曆天(或**招標者**指定的限期)內根據**招標文件**丁部的格式與**招標者**簽訂協議書。

此頁為空白頁

乙部：標書

標書

致： _____ [招標者名稱] (「招標者」)

就位於 _____ (物業地址) 的物業 (「本物業」) 進行 _____ (項目描述) (「本項目」)

1. 投標者： _____

商業登記證號碼： _____

商業登記證到期日： _____

2. 投標者已審閱及了解招標者於 [] 年 [] 月 [] 日發出的招標文件，並已視察過本物業。投標者現根據招標文件填妥並隨本標書附上投標條款第 16 條及第 17 條所提及的相關文件。

3. 投標者謹此提出要約，按照協議書、服務協議條款及其附件(包括填妥的附件三)及其他在協議書附上的通信的要求及條款，及以收取服務協議條款定義的服務費用為代價，以開展、執行及完成有關本項目的所有服務。

4. 投標者同意一旦本標書被招標者接納，投標者將在接獲招標者的接納書當天起計 [14] 個日曆天內向招標者提交填妥的服務協議條款附件四：遵守道德承擔要求的聲明並按招標文件的要求與招標者簽訂協議書。

5. 投標者同意遵守投標條款，及招標者可按招標文件甲部：投標須知及條款訂明的標書有效期內接納本標書。

6. 本標書及招標者的接納書將被視作為投標者及招標者之間的合同，並且具備法律效力，直至雙方另行正式簽署協議書，屆時則以已簽署的協議書為準。

投標者／獲投標者授權代表簽署及蓋章	:	
投標者／獲投標者授權代表名稱	:	
投標者／獲投標者授權代表職銜	:	
見證人簽署	:	
見證人之姓名	:	
見證人之職銜	:	

丙(一)部：不合謀投標確認書

不合謀投標確認書

致： _____ (「招標者」)
 〔業主立案法團的名稱〕／〔(本物業名稱)的全體業主〕
就位於 _____ (物業地址)的
物業進行 _____ (項
目描述) (「本項目」) 於 []年[]月[]日發出的招標文件的投
標 (「是次招標」)

1. 本人／本公司就是次投標作出如下陳述及保證：

- (i) 本人／本公司的標書乃真誠、獨立地撰寫，而提交標書的用意是於獲批合同時履行有關合同；
- (ii) 本人／本公司擬備標書，並無與任何人士(包括任何其他投標者或競爭對手)就下列事項作出協議、安排、溝通、諒解、許諾或承諾：
 - (I) 價格；
 - (II) 計算價格所用的方法、因素或公式；
 - (III) 投標或不投標的意向或決定；
 - (IV) 撤回投標的意向或決定；
 - (V) 提交不符合是次招標要求的標書；
 - (VI) 是次招標涉及的產品或服務的質素、數量、規格或交付詳情；
及
 - (VII) 標書的條款。
- (iii) 本人／本公司，及我們的董事、僱員、代理人及分包商並未就本項目的招標及執行提供、索取或接受《防止賄賂條例》(第 201 章)所定義的任何利益。

而本人／本公司亦承諾，在有關合同批出之前，本人／本公司不會作出或從事上述任何行為。

2. 與下列各方的協議、安排、溝通、諒解、許諾或承諾，不受本確認書 1(ii)段所限：

- (i) 招標者；

- (ii) 聯營企業夥伴(當是次投標存在聯營安排，而**招標者**亦獲通知有關安排的情況)；
 - (iii) 顧問或分包商(但有關溝通必須嚴格保密及只限於促成該特定顧問安排或分包合同所需的資料)；
 - (iv) 專業顧問(但有關溝通必須嚴格保密及只限於供該名顧問就是次**招標**提供其專業意見所需的資料)；
 - (v) 為獲得保險報價而聯絡的承保人或經紀(但有關溝通必須嚴格保密及只限於促成該特定保險安排所需的資料)；及
 - (vi) 為就有關合同獲得融資而聯絡的銀行(但有關溝通必須嚴格保密及只限於促成該次融資所需的資料)；及
 - (vii) 為就出具**招標文件丙(二)**部的關聯公司不投標確認書而聯絡的本公司之附屬公司、控權公司及其控權公司之所有附屬公司(根據《公司條例》(香港法例第 622 章)第 13 及 15 條下對控權公司和附屬公司作出的定義)。
3. 本人／本公司明白，本人／本公司必須向**招標者**披露是次招標準備作出的所有分包安排，包括在有關合同批出後才訂立的分包安排。本人／本公司保證，本人／本公司一直及將會繼續向**招標者**妥善披露有關安排。
4. 本人／本公司明白，本人／本公司必須向**招標者**披露實益擁有人。
(請於適當空格加上「✓」號)
- (上市公司或獲豁免公司⁵以外的公司) 本公司將披露《公司條例》(第 622 章)所界定的重要控制人登記冊。
 - (獨資經營或合夥) 本人／本公司將披露實益擁有人(如有)的詳情，包括其姓名／名稱及其對本商號的控制權性質；
 - (上市公司) 本公司為香港上市公司，公司擁有權已向公眾披露。
5. 本人／本公司明白，**招標者**可要求本人／本公司向**招標者**披露更多關於股東或母公司，或任何其他關聯、有聯繫或控權實體的詳情。如該要求在有關情況下屬合理，本人／本公司同意按要求向**招標者**披露有關詳情。
6. 本人／本公司明白，如違反或不遵守本確認書內的任何保證或承諾，**招標者**可運用其酌情權將本人／本公司的標書作廢、在其日後的招標中將本人／本公司剔除於招標名單以外、向本人／本公司追討損害賠償或其

⁵ 獲豁免公司為毋須備存重要控制人登記冊的公司(更多詳情見《公司條例》第 653A 條(「適用公司」的釋義)及第 653H 條)。

他形式的補救(包括但不限於因延誤、重新招標產生的成本及費用和所招致的其他成本的損害賠償)，及／或終止有關合同(如本人／本公司獲批有關合同)。

7. 根據《競爭條例》(香港法例第 619 章)，圍標屬嚴重反競爭行為。本人／本公司明白**招標者**可運用其酌情權，向競爭事務委員會(「**競委會**」)舉報所有懷疑圍標的情況，並向**競委會**提供任何有關資料，包括但不限於本人／本公司的標書資料及個人或公司資料。

若以個人名義投標，請簽署及填妥以下資料：

若以公司名義投標，請簽署及填妥以下資料：

〔 簽署 〕

〔 公司授權代表簽署及公司蓋章 〕

〔 姓名 〕

〔 公司名稱、授權代表姓名及職銜 〕

〔 日期 〕

〔 日期 〕

丙(二)部：關聯公司不投標確認書

關聯公司不投標確認書

致： _____ (「招標者」)
〔業主立案法團的名稱〕 / 〔(本物業名稱)的全體業主〕

就位於 _____ (物業地址)的物業進行 _____ (項目描述)(「本項目」)於[]年[]月[]日發出的**招標文件**的投標

本公司向**招標者**保證及承諾，本公司之附屬公司、控權公司及其控權公司之所有附屬公司(根據《公司條例》(香港法例第 622 章)第 13 及 15 條下對控權公司和附屬公司作出的定義)並沒有且不會就**本項目**投標。

〔公司授權代表簽署及公司蓋章〕

〔公司名稱、授權代表姓名及職銜〕

〔日期〕

丙(三)部：有關誠信罪行的聲明

有關誠信罪行的聲明

致： _____ (「招標者」)
〔業主立案法團的名稱〕 / 〔(本物業名稱)的全體業主〕

就位於 _____ (物業地址)的物業進行 _____ (項目描述)於[]年[]月[]日發出的招標文件的投標

本人/本公司謹此聲明，本人/本公司及本公司的**主要人員**⁶從未由於任何**誠信罪行**⁷被檢控或被定罪[#] / 本人/本公司的**主要人員**曾因一項/多項**誠信罪行**被檢控或被定罪，詳情如下[#]：

誠信罪行	被告名稱	被檢控日期	詳情

誠信罪行	被告名稱	被定罪日期	詳情

本人/本公司謹此聲明，盡本人/本公司所知，本聲明書所載資料均為真實、準確及完整。

[只適用於公司] 本公司所披露的任何資料如與本公司任何**主要人員**有關，該等資料均在已獲得該相關**主要人員**同意的情況下取得及披露。

⁶ 「主要人員」的定義為招標文件中的服務協議條款附件三內列出的主要人員。

⁷ 「誠信罪行」的定義為涵蓋在《防止賄賂條例》(香港法例第 201 章)、《盜竊罪條例》(香港法例第 210 章)、《競爭條例》(香港法例第 619 章)以下的罪行、串謀行騙罪及其他有關招標者誠信的罪行，惟有關法例(包括《罪犯自新條例》(香港法例第 297 章))列明不需被披露的罪行除外。

本人／本公司謹此同意**招標者**就考慮標書的目的使用上述資料。

若以個人名義投標，請簽署
及填妥以下資料：

若以公司名義投標，請簽署及填妥以
下資料：

〔 簽署 〕

〔 公司授權代表簽署及公司蓋章 〕

〔 姓名 〕

〔 公司名稱、授權代表姓名及職銜 〕

〔 日期 〕

〔 日期 〕

刪去不適用者

此頁為空白頁

丙(四)部：投標者聲明書

投標者聲明書

(適用於遞交本次工程招標的所有投標者)

本人_____ (授權代表姓名) 代表_____ (公司名稱) 就
位 於 _____ (樓宇地址) 的
_____ (樓宇名稱) 進行
_____ (工程項目招
標名稱)於[]年[]月[]日發出的招標及工程採購過程中，作
出以下聲明。

(請於方格內加上剔號「✓」以表示遵守相關聲明)

本公司在截標日期前的過去 12 個月內，在市區重建局的項目中並沒有
獲得「不滿意」的表現評核。

本公司在截標日期前的過去 12 個月內，並沒有被香港政府、香港房屋委
員會及香港房屋協會的任何相關名冊中被暫停投標資格或限制競投合約（包
括自願暫停投標資格及／或限制投標資格）。

如上述聲明於本合約批出日期前有任何變動，本公司同意會立即通知市區
重建局、樓宇的法團或業主組織#。

公司名稱及公司授權代表姓
名: _____

授權代表身份證號碼:
(英文字母及首 4 位數字) _____

職位: _____

公司授權代表簽署及公司印
章: _____

日期: _____

指未成立業主立案法團但根據大廈公契成立的任何業主組織

丙(五)部：主要人員聲明書

主要人員聲明書

(適用於顧問公司內負責本工程項目的董事)

本人就位於 _____ (樓宇地址) 的
_____ (樓宇名稱) 進行
_____ (工程項目招
標名稱)於[]年[]月[]日發出的招標及工程採購過程中，作出以下聲明。

(請於方格內加上剔號「✓」以表示遵守相關聲明)

- 本人在截標日期前的過去 5 年並沒有因根據《防止賄賂條例》(第 201 章)經最終判決被裁定一項或多項嚴重罪行成立，包括任何關於賄賂及/或貪污的罪行
- 本人在截標日期前的過去 5 年並沒有因根據《競爭條例》(第 619 章)被裁定一項或多項罪行成立，並因此被判處任何罰則。

如上述聲明於本合約批出日期前有任何變動，本公司同意會立即通知市區重建局、樓宇的法團或業主組織#。

姓名: _____

身份證號碼:
(英文字母及首 4 位數字) _____

職位: _____

簽署: _____

日期: _____

指未成立業主立案法團但根據大廈公契成立的任何業主組織

主要人員聲明書

(適用於顧問公司內負責本工程項目令公司符合技術能力的董事)

本人就位於 _____ (樓宇地址) 的
_____ (樓宇名稱) 進行
_____ (工程項目招
標名稱)於[]年[]月[]日發出的招標及工程採購過程中，作出以下聲明。

(請於方格內加上剔號「✓」以表示遵守相關聲明)

- 本人在截標日期前的過去 5 年並沒有因根據《防止賄賂條例》(第 201 章)經最終判決被裁定一項或多項嚴重罪行成立，包括任何關於賄賂及／或貪污的罪行
- 本人在截標日期前的過去 5 年並沒有因根據《競爭條例》(第 619 章)被裁定一項或多項罪行成立，並因此被判處任何罰則。

如上述聲明於本合約批出日期前有任何變動，本公司同意會立即通知市區重建局、樓宇的法團或業主組織[#]。

姓名: _____

身份證號碼:
(英文字母及首 4 位數字) _____

職位: _____

簽署: _____

日期: _____

[#] 指未成立業主立案法團但根據大廈公契成立的任何業主組織

主要人員聲明書

(適用於顧問公司內負責本工程項目的 RI)

本人就位於 _____ (樓宇地址) 的
_____ (樓宇名稱) 進行
_____ (工程項目招
標名稱)於[]年[]月[]日發出的招標及工程採購過程中，作出以下聲明。

(請於方格內加上剔號「✓」以表示遵守相關聲明)

- 本人在截標日期前的過去 5 年並沒有因根據《防止賄賂條例》(第 201 章)經最終判決被裁定一項或多項嚴重罪行成立，包括任何關於賄賂及／或貪污的罪行
- 本人在截標日期前的過去 5 年並沒有因根據《競爭條例》(第 619 章)被裁定一項或多項罪行成立，並因此被判處任何罰則。

如上述聲明於本合約批出日期前有任何變動，本公司同意會立即通知市區重建局、樓宇的法團或業主組織[#]。

姓名: _____

身份證號碼:
(英文字母及首 4 位數字) _____

職位: _____

簽署: _____

日期: _____

[#] 指未成立業主立案法團但根據大廈公契成立的任何業主組織

丙(六)部：公司註冊檢驗人員聲明書

公司註冊檢驗人員聲明書
(適用於遞交本次工程招標的所有投標者)

本人_____ (授權代表姓名) 代表_____ (公司名稱) 就

位於_____ (樓宇地址) 的 _____

(樓宇名稱) 進行_____ (工程項目招標名稱) 於[]年[]月[]日發出的招標及工程採購過程中，作出以下聲明。

(請於方格內加上剔號「✓」以表示遵守相關聲明)

本公司明白必須擁有至少一名現正於屋宇署註冊之註冊檢驗人員 (「RI」) 為公司董事或其全職員工*，而該名 RI 必須是將來為大廈進行檢驗樓及簽署建築物條例下相關文件。

本公司確認在附件三填寫的註冊檢驗人員(除公司董事) 是 / 不是本公司聘任的全職員工。

是，全部都是本公司聘任的全職員工，並附上各人的全職員工的證明，如：僱主填報的薪酬及退休金報稅 (IR56B) 副本、強積金 (MPF) 成員證明書，或過去 12 個日曆月的薪酬發放交易紀錄。)

不是，只有部分是本公司聘任的全職員工。

全職員工的姓名_____

並附上各人的連續性合約員工的證明 (例如：僱主填報的薪酬及退休金報稅 (IR56B) 副本、強積金 (MPF) 成員證明書，或過去 12 個日曆月的薪酬發放交易紀錄。)

*即符合香港法例第 57 章《僱傭條例》連續性合約的定義

指未成立業主立案法團但根據大廈公契成立的任何業主組織

公司註冊檢驗人員聲明書
(適用於遞交本次工程招標的所有投標者)

如上述聲明於本合約批出日期前有任何變動，本公司同意會立即通知市區重建局、樓宇的法團或業主組織#。

公司名稱及公司授權代表姓名:

授權代表身份證號碼:
(英文字母及首 4 位數字)

職位:

公司授權代表簽署及公司印章:

日期:

*即符合香港法例第 57 章《僱傭條例》連續性合約的定義

#指未成立業主立案法團但根據大廈公契成立的任何業主組織

此頁為空白頁

丙(七)部：公司董事聲明書

公司董事聲明書
(適用於遞交本次工程招標的所有投標者)

本人_____ (授權代表姓名) 代表_____ (公司名稱) 就
位於_____ (樓宇地址) 的 _____

(樓宇名稱) 進行_____ (工程
項目招標名稱) 於[]年[]月[]日發出的招標及工程採購過程
中，作出以下聲明。

本公司特此聲明，目前在公司註冊處登記的本公司董事共有_____
位。現隨附已依照招標文件丙(八)部要求，填寫妥當的公司所有董事聲明
書共_____份*。

如上述聲明於本合約批出日期前有任何變動，本公司同意會立即通知市區
重建局、樓宇的法團或業主組織#。

姓名: _____

身份證號碼:
(英文字母及首 4 位數
字) _____

職位: _____

簽署: _____

日期: _____

*提交董事聲明書的數量應與公司註冊處登記的公司數量相同
#指未成立業主立案法團但根據大廈公契成立的任何業主組織

丙(八)部：公司所有董事聲明書

公司所有董事聲明書
(適用於遞交本次工程招標者公司註冊處上註冊的所有董事)

本人就位於_____ (樓宇地址)

的_____ (樓宇名稱)進行_____

_____ (工程項目招標名稱)於[]年[]月[]日發出的招標及工程採購過程中，作出以下聲明。

(請於方格內加上剔號「✓」以表示遵守相關聲明)

1. 本人在截標日期前的過去 5 年並沒有因根據《防止賄賂條例》(第 201 章)經最終判決被裁定一項或多項嚴重罪行成立，包括任何關於賄賂及/或貪污的罪行
2. 本人在截標日期前的過去 5 年並沒有因根據《競爭條例》(第 619 章)被裁定一項或多項罪行成立，並因此被判處任何罰則。
3. 本人在截標日期前的過去 5 年，有 / 沒有單獨擁有、持有股份，或擔任其他在公司註冊處登記的公司之董事 (除本次投標所用公司之外)

有 (請列出公司中英文名_____)

沒有

公司所有董事聲明書
(適用於遞交本次工程招標者公司註冊處上註冊的所有董事)

如上述聲明於本合約批出日期前有任何變動，本公司同意會立即通知市區重建局、樓宇的法團或業主組織#。

姓名: _____

身份證號碼:
(英文字母及首 4 位數字) _____

職位: _____

簽署: _____

日期: _____

指未成立業主立案法團但根據大廈公契成立的任何業主組織

丁部：協議書和服務協議條款及附件

此頁為空白頁

協議書

訂於 年 月 日

由

(1) _____ (「業主」)
(業主立案法團／〔(本物業名稱)的全體業主〕)

及

(2) _____ (「顧問」)
(顧問的名稱及註冊地址)

鑒於：

業主欲就位於 _____ (物業地址)的物業(「本物業」)進行 _____ (項目描述)(「本項目」)及聘請顧問按本合同的條款提供相關服務。

雙方茲同意如下：

- 「本合同」包括：
 - 本協議書；
 - 服務協議條款及其附件(包括填妥的附件三)⁸；及
 - 本協議書附上的通信⁹。
- 除本協議書另有規定外，在本協議書內使用的字詞具有上述服務協議條款(包括任何修訂及增補，詳載於本協議書內)賦予的相同定義。
- 顧問須按本合同的要求及條款，開展、執行及完成所有項目服務。
- 業主將根據服務協議條款向顧問支付服務費用。

⁸ 由顧問在其標書中提交。

⁹ 請附上雙方之間就業主給予更正、解釋或補充招標文件及顧問所投的標書的有關通信。

(公司簽立)(不使用公司公章)

兩名董事或一名董事及公)
司秘書)
代表【顧問】)
作為契據簽立、蓋章並交)
付)

) _____
) **【董事簽字】**
)
)
)
) _____
) **【董事／公司秘書簽字】**

服務協議條款

1. 名詞定義

「**本合同**」如協議書第一條中所定義的。

「**業主**」指在協議書內名為業主的一方。如業主為**本物業**的全體業主，業主指**本物業**的任何時候的業權擁有人。

「**業主代表**」指**業主**就**本合同**委派作為業主代表的公司、業主委員會授權代表或個人(包括任何**業主**的僱員或代表)

「**檢驗顧問**」/「**顧問**」指在協議書內名為顧問的一方。

「**本項目**」指在協議書定義的「**本項目**」。

「**本物業**」指在協議書定義的「**本物業**」。

「**指定服務**」指附件一(1)中所述的服務範圍。

「**暫定服務**」指附件一(2)(如有)中所述的服務範圍。

「**已確認的暫定服務**」指根據第 4.2 條被確認為指定服務的**暫定服務**。

「**額外服務**」指**業主**或**業主代表**按**本合同**要求的額外服務或在**本合同**下視為額外服務的**服務**。

「**項目服務**」即**指定服務**、**已確認的暫定服務**、**額外服務**及其他與**本項目**有關經不時按**本合同**修訂的所有**服務**。

「**服務費用**」指根據第 8 條**業主**須對**顧問**支付關於**項目服務**的一切費用。

「**服務費用總價**」指附件三中對於**指定服務**或**暫定服務**所述的**服務費用**總價。

「**服務費用階段**」指在附件二中所述的**服務費用**階段。

「**里程碑時間表**」指附件二訂明的**里程碑**時間表。

「**最低資格要求**」指附件三訂明**顧問**主要人員之**最低資格**要求。

「**最低頻次**」指附於附件三中所訂明的**最低頻次**(如有)。

「**最高次數**」指附件二中訂明的**最高次數**。

「**工程合同**」指業主與承建商之間已訂立或將訂立的合同，以對本物業進行與本項目相關的修葺工程。

「**法例規定**」指有效的、有關且適用於**項目服務**之所有法律、法定成文法則、許可、同意、守則、附例、規則、命令、規例、任何公共機構和法定承辦人的規定、任何規劃許可，以及所有業務守則、指引和建議的條文。

「**PIR**」指附件一(1)中所述的**初步檢驗報告 / Preliminary Inspection Report**

「**FIR**」指附件一(1)中所述的**最終檢驗報告 / Final Inspection Report**

「**檢驗方案**」指附件一(1)中所述的檢驗方案內容。

「**已確定及重新計量項目清單**」指附件一(1)中所述的清單類別及包含項目。

「**維修顧問**」指附件一(1)中所述的由業主另行委聘維修顧問。

2. 合同文件

2.1 除上下文另有規定外，**本合同**將採用下列解釋原則：

- (i) 凡提及**本合同**或任何其他組成本合同的文件或附件的，一律包括**本合同**及相關文件或附件經不時修改、補充或替換的版本；
- (ii) 凡提及條或附件的，一律指**本合同**的條、附件；
- (iii) 凡提及「包括」或其同源詞語的，應一律解釋為「不限於」以及「包括，但不限於」；及
- (iv) 各個條款的標題及任何附註並不能視為**本合同**條款的一部分，亦不供作解讀**本合同**條款之參考。

2.2 **本合同**的各個部分乃互為補充的，並須盡可能整體地釋義。

2.3 **本合同**的各部分如果有互相抵觸或不相符之處，用作釋義的優先次序如下：

- (i) 協議書；
- (ii) 本協議書附上的通信；
- (iii) 服務協議條款之附件；及
- (iv) 服務協議條款。

3. 對於顧問的委託

- 3.1 業主確認聘用顧問，且顧問亦確認同意依照本合同的條款執行本項目相關事項。
- 3.2 顧問應依照本合同的條款及業主或業主代表已經或將會依照本合同的條款發出的所有以書面形式的指示，履行項目服務及顧問應負之責任，及自費提供一切項目服務所需的設備和材料。
- 3.3 業主或業主代表可以在任何時候以書面形式更改項目服務，不論是省略、變更或要求額外服務。業主或業主代表有權要求任何第三方提供任何依照本條款從項目服務中省略的服務，並無需就該等省略的服務對顧問承擔任何賠償責任。
- 3.4 在所有情況下，顧問均應被視為業主的獨立顧問而並非業主的僱員。
- 3.5 除非獲得業主或業主代表事先以書面形式批准，本合同的任何內容均沒有向顧問授予任何權力或授權用以同意或簽立任何有意在任何方面約束業主的合同、文件或其他文書。本合同包含或隱含的任何內容均沒有或不應視為在任何方面就上述目的使顧問構成業主的合夥人、代理或法律代表。
- 3.6 顧問須與業主或業主代表就本項目聘請的其他顧問或承建商協調，以確保顧問的行為、不作為或違約行為均不會導致業主違反與其顧問或承建商之合同(包括工程合同)或業主需因此作出索賠。
- 3.7 在顧問要求的情況下，業主或業主代表須告知顧問一些只有業主或業主代表才知悉而可能影響顧問履行本合同下的職責或一些顧問為履行該些職責而合理地需要知悉的事宜。
- 3.8 業主或業主代表向顧問提供的任何資料、圖紙、文件、規格及其他資料僅供參考。顧問須以審慎態度及盡一切努力令其對該等資料、圖紙、文件、規格及其他資料的準確性及充分性完全滿意。在法律容許的範圍內，業主或業主代表在合同法、侵權法或其他方面無須就其向顧問提供的資料或文件或就其沒有向顧問提供的資料或文件而導致顧問蒙受或招致的任何損害、開支、損失或負債承擔任何責任。

4. 項目服務範圍

- 4.1 顧問須按本合同之條款提供項目服務。
- 4.2 如業主或業主代表以書面形式向顧問確認附件一(2)內的任何一個或多個暫定服務選項為指定服務，該選項或該些選項即成為項目服務的一部分。
- 4.3 業主有權決定是否確認任何暫定服務或委託顧問提供本項目以外或與本物業有關之其他服務，顧問同意不會對此提出任何異議或要求賠償。

5. 責任標準

- 5.1 顧問承諾採取顧問所屬專業界別或行業中，具有執行與本項目類似規模、範圍、複雜程度和目的之項目的工作經驗，且具備適當資格及足夠能力的一個成員所應具備的技能、謹慎和勤勉態度，包括但不限於遵守該專業界別或行業中相關或顧問所屬的專業學會之專業及道德操守規則、作業守則及指引等(如有)，履行項目服務。
- 5.2 顧問保證，其選擇用於本項目的材料符合適用的法例規定。
- 5.3 顧問聲明並保證將按照所有適用於本項目及相關的法例規定，提供及履行項目服務。
- 5.4 若顧問負責本項目任何部分的設計，顧問應確保其設計(包括其僱員、代理人或其分包商之設計)符合其預期用途及所有法例規定。如項目服務包括監督修葺工程，顧問須確保有關本項目的修葺工程符合所有法例規定。
- 5.5 在不限第 5.3 條之一般性的原則下，顧問向業主保證，作為項目服務的一部分，顧問應該並有能力履行有關健康和安全的任何法例規定下的職責，並已經或將會為履行該等職責提供充足的資源。

6. 項目服務的完成及進度

- 6.1 顧問須根據附件二的里程碑時間表，按時完成所有里程碑。每一里程碑的完成，指顧問在所列相關期限前根據本合同條款完成在該里程碑內提及並截至該里程碑期限為止需要提供的服務。
- 6.2 如遇上非顧問所能控制的因素，顧問無法如期(或按此條款調整的期限)完成里程碑時間表內任何一個里程碑，顧問須於知道或應該知道延誤因素當天起計的 14 個日曆天內以書面形式通知業主或業

主代表及提交延誤因素的資料及預計延誤時間及理由。業主或業主代表在考慮有關資料後，若認為本條款適用須把有關里程碑的期限合理地延後。經前述有關里程碑的延後之後，如業主或業主代表決定根據第 3.3 條更改項目服務並合理地認為任何一個里程碑的期限會因此而縮短，業主或業主代表有權要求顧問提供對服務進度影響的資料，及合理地縮短里程碑時間表內相關里程碑的期限，但經縮短的期限不能早於里程碑時間表內原本(即未經調整)相關的期限。

- 6.3 顧問須於其認為已完成任何一個里程碑的相應服務後，以書面形式通知業主或業主代表並提交證明給業主或業主代表確認。如業主或業主代表合理地滿意該里程碑的相應服務已完成，業主或業主代表須簽發該里程碑完工證明及在該證明上寫明有關里程碑的實際完工日期。
- 6.4 如顧問未有按照里程碑時間表內的期限(或按第 6.2 條調整的期限)完成任何一個里程碑，顧問須向業主繳付或賠償附件二所訂明相應的延誤完成里程碑賠償金(或如無相應的延誤完成里程碑賠償金，因該延誤而導致業主蒙受或招致的任何損失)以賠償延誤的損失。計算里程碑賠償金的方法是以該里程碑期限(或按第 6.2 條調整的期限)與按第 6.3 條證明的實際里程碑完工日期之間，每延誤一天或不足一天須償付附件二所訂明關於該里程碑的每天延誤完成里程碑賠償金，計算關於該里程碑的相應總延誤完成里程碑賠償金。業主可將此筆延誤完成里程碑賠償金或業主因該延誤而蒙受或招致的任何損失視作顧問對業主所欠的債項而向顧問追討，並有權在本合同應支付給顧問的任何款項中扣除。
- 6.5 在符合第 6.1 條至第 6.4 條的情況下，顧問須按照本合同條款，定時並勤勉地開始及完成所有項目服務。顧問應以最快速、經濟、及符合對業主最大利益的原則之方式提供及履行項目服務。同時，顧問應向業主或業主代表提供可能不時需要的，對履行項目服務有合理必要的意見和協助。

7. 會議及服務次數

- 7.1 顧問須按業主或業主代表要求出席與業主的會議，包括但不只限於管理委員會會議、常務會議、特別會議及業主大會會議，與業主講解及商討其服務相關的問題及回應任何疑問。
- 7.2 顧問須根據本合同之要求向業主及業主代表在不同階段提交報告、進行簡報，並講解各項檢驗報告之結果及修葺建議。
- 7.3 若顧問未能(除非由於業主或業主代表引致的因素)根據本合同就任何部分的項目服務提供指定最低頻次，業主有權就顧問沒有達到有關要求於服務費用扣除附件二就有關事項所列明之賠償金。業主可將此筆賠償金視作顧問對業主所欠的債項而向顧問追討。業主有權向顧問申索因為任何違反定額賠償事項(見附件二)而導致高於相應賠償金的任何損失。
- 7.4 若顧問按業主或業主代表要求提供多於本合同就任何部分的項目服務(例如:出席會議)指定的最高次數，該額外次數被視為額外服務。

8. 費用及付款

- 8.1 業主同意向顧問支付附件三中訂明關於指定服務及已確認的暫定服務之服務費用總價(須根據以下第 8.4 條調整)作為項目服務及顧問在本合同下其他責任的全部報酬。
- 8.2 在第 13 條的規限下，服務費用須按照服務費用階段及根據本條款分期發出付款通知及支付。
- 8.3 受下文第 8.4 條規限，顧問須於其認為已完成任何一個服務費用階段的相應服務後，以書面形式通知業主或業主代表。如業主或業主代表合理地滿意該階段服務，業主或業主代表應於[14] 個日曆天內發出該階段完成證明書。顧問可憑任何一個服務費用階段的相應階段完成證明書就完成之階段的應支付的款項提交付款通知給業主及業主代表。業主須在收到顧問的付款通知當天起計的 30 個日曆天內，及根據本合同作出任何扣除或調整後，向顧問繳付應得的金額。
- 8.4 如業主或業主代表根據第 3.3 條變更或第 13.2 條暫停任何項目服務，業主或業主代表應對服務費用作出合理的調整，但在作出該調整前應考慮顧問提交的相關證明文件包括額外或受影響的工作、工時等證明文件及在附件三列出之適用的服務費用總價的數額和組成、額外服務費用(定額收費或按時收費)等。顧問無權收取任何有關被省略項目服務(不論該等服務是否會由顧問以外的其他人士履行)的服務費用(包括利潤)或與該等省略有關的任何補償。該調整的金額須在下次繳付顧問的付款通知時(但不早於顧問提交所有資料及文件後 14 個日曆天)一併計算並繳付。
- 8.5 服務費用已包含(除非附件一另有說明)：
- (i) 顧問認為在提供項目服務時一切所需的措施、材料、儀器、工具及人手；
 - (ii) 所有顧問在提供項目服務時的開支及墊付費用，但業主或業主代表事先以書面形式同意可報銷的墊付費用除外；
 - (iii) 按照本合同的規定及實際需要向業主或業主代表報告工作進度及出席附件二所訂明的最高次數與業主的會議／管理委員會會議／業主大會等，以作講解檢驗報告、詳細調查建議書及商討勘察及修葺建議；
 - (iv) 所有項目服務相關的稅項，除非另有說明；

(v) 為符合**法例規定**、屋宇署的要求或其他政府部門的政策及程序的變更而需要對服務作出的相應的調整及變更(不論是否已完成或正在進行中)；及

(vi) 履行**本合同**所需的任何相關但未有另外表明需要報價之服務，有關履行該些服務的成本及任何費用。

8.6 **業主或業主代表**可以用**顧問**在**本合同**下或就**本合同**欠負**業主**的任何款項或應向**業主**承擔的任何責任抵銷應支付給**顧問**的**服務費用**的任何部分。

9. 人員

9.1 **顧問**負責提供履行其在本合同下的責任所需要及適當的人員。

9.2 在不限上文第 9.1 條的一般性原則的前提下，**顧問**須最少提供附件三所列出的主要人員，並維持這些主要人員在**項目服務**中的參與(直至**項目服務**完成或**本合同**終止，以較前者為準)。這些主要人員須為**顧問**的直接全職僱員。

9.3 **顧問**向**業主**保證，所有由**顧問**委派履行服務的人員須具備適當資格、有足夠能力及經驗履行被**顧問**委派履行的相關部分的**項目服務**。這些人員(包括附件三所列出的主要人員)須投放足夠時間充分及適當地履行與他們相關的**項目服務**部分，以致使**顧問**可適時地履行其在本合同下的責任。

9.4 附件三所列出的主要人員有任何人員變更，須事先以書面通知**業主**或**業主代表**。

9.5 如**業主**或**業主代表**向**顧問**以書面形式發出通知，對**顧問**就本項目聘用或提供的任何人員提出不滿(但不應無理)，包括例如主要人員未達**最低資格要求**，**顧問**須於接獲通知後立即將該代表或人員調離本項目及停止使用該人員提供任何**項目服務**。

9.6 如上文第 9.4 條及第 9.5 條所述的情況發生，**顧問**須在確定人員變更或出缺當天起計的 30 個日曆天內提交建議，委派擁有符合被更換主要人員之**最低資格要求**的其他人選供**業主**審批。如**顧問**未能在確定人員變更或出缺當天起計的 30 個日曆天內提交符合被更換主要人員之**最低資格要求**的建議人選資料供**業主**批准，**業主**有權於**服務費用**扣除附件二就有關事項所列明之賠償金。

9.7 **顧問**須在獲得**業主**或**業主代表**書面批准後的 30 個日曆天內委派該符合被更換主要人員之**最低資格要求**的人員替代。如**顧問**在獲得書面批准後的 30 個日曆天內未能委派該符合被更換主要人員之**最低**

資格要求的人員，業主有權於服務費用扣除附件二就有關事項所列明之賠償金。

- 9.8 業主可將第 9.6 條及第 9.7 條所述的賠償金視作顧問對業主所欠的債項而向顧問追討。業主有權向顧問申索因為任何違反定額賠償事項(見附件二)而導致高於相應賠償金的任何損失。

10. 保險及經濟補償

- 10.1 顧問須於簽訂本合同的同時或之前向業主或業主代表提交保險證書、保費收據或其他證據，證明已購買不低於附件二列明限額的有效及仍具效力的公眾責任保險及專業彌償保險。所購買的保險必須涵蓋項目服務相關的責任及索償而受保人須包括業主。
- 10.2 顧問須向業主就因其(包括其僱員、代理人或其分包商)提供之服務上的不足、疏忽、失誤或違約等行為而對業主所構成之損失作出彌償及賠償，包括但不限於：
- (i) 顧問、其僱員、代理人或其分包商在履行本合同下的職能、職責及責任過程中的任何重大過失行為，或其等未履行本合同下的職能、職責及責任，或履行本合同下的職能、職責及責任不符本合同的條件，包括違反版權事宜；或
 - (ii) 顧問、其僱員、代理人或其分包商在履行本合同下的職能、職責及責任過程中有違反香港法律的任何行為。
- 10.3 顧問在接獲通知或發現項目服務有任何錯失或欠妥之處後，應立刻採取行動以糾正或彌補該等錯失或欠妥之處並自負相關費用，以令業主或業主代表合理地滿意。
- 10.4 倘若顧問在業主或業主代表以書面形式向其發出指示要求作出糾正，而顧問未有在書面指示日期當天起計的 14 個日曆天內糾正或修復任何錯失或欠妥之處，業主或業主代表有權自行糾正或修復該等錯失或欠妥之處，或安排他人作出上述行動，並向顧問追討由此產生的費用。本條款的規定並不影響業主就顧問提供項目服務下的錯失或欠妥之處可能擁有的任何其他補償權利。

11. 轉讓及分包

- 11.1 顧問在未取得業主或業主代表以書面形式同意之前，不得將本合約的全部或其中任何部分的責任轉讓給任何人或公司，亦不得將本合約下的任何責任分包給任何人或公司。
- 11.2 即使業主或業主代表以書面形式同意顧問轉讓本合約的任何責任或將本合約下的任何責任分包，顧問亦應確認其推薦轉讓或分包人員或公司了解並同意遵守顧問在本合約及有關法例規定下的相同責任。
- 11.3 即使本合約的任何責任分包給任何人或公司，顧問應始終對業主承擔主要履行和遵守本合約的責任。
- 11.4 雙方在本合約下的責任及義務為關乎業主的土地的契諾，該些契諾的負擔隨業主的土地轉移。

12. 版權

- 12.1 顧問根據本合約為本項目製作的或使用的所有資料(包括圖紙、設計、工藝、報告、研究和檔案)(在本條款內合稱「顧問製作材料」)，應始終歸業主所有。
- 12.2 顧問同意不會就顧問製作材料或本項目宣示任何精神權利，不論是否依據《版權條例》(香港法例第 528 章)或其任何法定修訂或重新制定版本或其他法例賦予。然而，顧問無須就顧問製作材料在本項目及本物業以外的任何使用承擔任何責任。顧問可保存顧問製作材料的副本一份以供其記錄之用，但不可在其他方面製作或容許他人製作任何其他副本。顧問承諾，直至本項目最後一期工程實際竣工日期當天起計 12 年的期間內，就業主、其主管人員、代理及僱員(在本條款內合稱「受彌償人士」)由於有關本項目或本物業使用任何顧問製作材料導致對任何版權、專利、註冊設計、商標、商號或其他知識產權的侵犯或由於與此有關的事宜或由於該等侵犯的後果或鑒於該等侵犯而招致的任何及所有申索、損失、費用、損傷、損害及開支(包括合理的法律費用及受彌償人士選擇的法律顧問的費用)，向受彌償人士及每一受彌償人士作出彌償並全面及有效地令其獲得彌償。

13. 終止及暫停本合同

- 13.1 顧問僅可在以下情況下終止其聘任：業主重大違反其在本合同下的責任而該等違約行為不可補救或(如屬可予補救)業主在收到顧問指明相關違約行為及要求作出補救的通知後並未有在合理的時間(不少於 21 個日曆天)內作出補救；在此情況下，顧問有權向業主以書面形式發出通知，即時終止其聘任。
- 13.2 業主或業主代表可向顧問以書面形式發出通知，即時暫停部分或全部項目服務。除非雙方另有協議，倘若業主或業主代表在依據本條款發出暫停指示後一年內沒有向顧問發出恢復項目服務的指示，顧問的聘任視為已經終止。
- 13.3 業主或業主代表可在任何時間向顧問以書面形式發出通知，於通知日起計 7 個日曆天後終止顧問的聘任。
- 13.4 在顧問的聘任依據第 13.1 條款或第 13.3 條款終止或第 13.2 條款暫停後，顧問須立即採取行動，以有秩序以及一切合理快捷和經濟效率的方式停止有關服務的提供，並在業主或業主代表要求時，向業主或業主代表交付所有在其管有、託管或控制下與本項目有關的圖紙及其他檔案(不論是否在準備過程中或已經完成)。
- 13.5 在顧問的聘任依據第 13.1 條款或第 13.3 條款終止或第 13.2 條款暫停後，業主須按比例向顧問支付服務費用，而該比例在考慮與該終止或暫停聘任有關的所有環境因素並減去在此之前已經支付的任何服務費用數額後，應與顧問在直至終止或暫停聘任的日期已經妥為履行的有關服務相稱。如在暫停聘任後恢復工作，任何依據本第 13.5 條款作出的付款均記入其後依據第 8 條款任何應付款項的賬目內。
- 13.6 除上文列明的規定外，顧問的聘任不論任何原因終止或暫停或本合同不論任何原因終止後，業主對於顧問由於該等終止或暫停而產生或有關的任何利潤損失、合同損失或其他申索、損失或開支均無須承擔任何責任。
- 13.7 在第 13.6 條款的前提下，顧問聘任或本合同的任何終止均不會損害或影響任何一方可能擁有的任何已產生權利(包括抵銷的權利)或申索，而儘管有任何該等終止，第 1、10 至 12、14、19 至 22 條款的規定將繼續有效。

14. 道德承擔

資料保密

- 14.1 除履行本合同的所需服務外，顧問不得(業主或業主代表事先以書面形式同意或發出指示者除外)向除執行本合同過程中顧問所聘用或僱用的人士、顧問的代理人、任何認可分包商或顧問的會計師、承保人及法律顧問外的任何人士披露本合同的條款及條件或任何報告、文件、規格、圖則、計劃、軟件、數據或由業主就該等資料提交的其他詳情、或顧問根據本合同而制作或產生的任何該等或類似資料。
- 14.2 向第 14.1 條所准許的任何人士、代理人、認可分包商、會計師、承保人、法律顧問所作的任何披露須嚴格保密，並須按「需要知道」的基準披露，且在為達致本合同的目的而必需的範圍內提供。顧問須採取所有必要措施確保該人員了解本合同內所載的保密及非披露條款，並須遵守該等條款。如果業主要求，顧問承諾協助業主向其披露任何機密資料的本條款所述之人員簽訂由業主訂明的保密協議。
- 14.3 顧問須採取所有必要措施(包括以紀律守則或合同條款形式(如適用))，確保第 14.1 條所提及的其董事(如顧問是公司)、僱員、代理人、認可分包商、會計師、承保人及法律顧問瞭解本合同所載的保密及非披露條款，並須遵守該等條款。如果業主要求，顧問承諾協助業主向其披露任何機密資料的任何董事(如顧問是公司)、僱員、代理人、認可分包商、會計師、承保人及法律顧問簽訂由業主訂明的保密協議。
- 14.4 未經業主以書面形式同意，顧問不得在任何報章、雜誌、期刊或可供公眾參閱的任何刊物上或透過任何電子媒介單獨或聯合任何其他人士發表任何與本合同有關的文章、相片、影片或插圖。
- 14.5 如因本條款所指的顧問或其董事(如顧問是公司)、僱員、代理人、分包商、會計師、承保人或法律顧問違反本條款而引致業主可能遭受、蒙受或招致的任何性質的損失、債務、損害、費用、訴訟費、專業及其他開支(直接或相應或與其有關的)，顧問須對業主作出彌償，並使業主獲得彌償。

- 14.6 為免產生疑問，業主有權在任何時間披露本合同的條款及條件(包括但不限於服務範圍及服務收費)或任何報告、文件、規格、圖則、計劃、軟件、數據、或顧問根據本合同而制作或產生的任何該等或類似資料予市區重建局。
- 14.7 本條款的規定於本合同終止時仍然有效(不論因任何原因所致)，且即使已終止，仍繼續具有十足法律效力及作用。

防止賄賂

- 14.8 顧問及參與本合同的董事(如顧問是公司)、僱員、代理人及分包商(如適用)不得提供、索取或接受任何《防止賄賂條例》(香港法例第 201 章)第 2 條所定義的利益或違反《防止賄賂條例》內任何有關之條例。顧問亦須告誡其董事(如顧問是公司) 僱員、代理人及分包商(如適用)不得提供、索取或接受任何損害本合同公正性的接待、款待或利誘。顧問須採取所有必要措施(包括以紀律守則或合同條款形式(如適用))，確保其董事(如顧問是公司)、僱員、代理人及分包商(如適用)瞭解前述條款，且不會在開展與本合同有關的業務時提供、索取或接受任何利益及奢華的款待等。

利益衝突

- 14.9 顧問須於簽訂本合同的同時或之前以書面形式向業主或業主代表申報其個人／財務利益與其在^本合同有關的職責之間的任何衝突或潛在衝突。顧問同時須要求其參與本合同的董事(如顧問是公司)、僱員、代理人及分包商(如適用)同樣向顧問以書面形式申報其個人／財務利益與他們在^本合同有關的職責之間的任何衝突或潛在衝突。若該等衝突或潛在衝突已在聲明中披露，則顧問須立即採取合理措施，盡可能緩解或消除所披露的利益衝突，並確保其人員了解避免利益衝突之重要性。
- 14.10 顧問須禁止其參與本合同的董事(如顧問是公司)及僱員參與除履行^本合同外的任何工程或工作(無論有無薪酬)，而該等工程或工作均會造成或可能引起其個人／財務利益與其職責間的衝突。顧問亦須要求其代理人及分包商(如適用)以紀律守則形式對其僱員施加類似限制。

- 14.11 顧問須採取所有必要措施(在適當情況下包括以紀律守則或合同條款形式(如適用))確保其董事(如顧問是公司)、僱員、代理人及分包商(如適用)瞭解本條款中的限制，且不會在開展與本合同有關的業務時提供、索取或接受任何利益及奢華的款待等。
- 14.12 顧問須於簽訂本合同的同時或之前，向業主或業主代表提交一份已妥為簽署的附件四之遵守道德承擔要求的聲明。若顧問未能按上述要求提交簽妥的道德承擔要求的聲明，業主或業主代表有權扣留服務費用或任何付款，直至顧問提交該道德承擔要求的聲明為止，而顧問於該期間內無權獲取利息。

15. 繳費、同意、批准及證明不影響法律責任

- 15.1 除業主及顧問雙方簽署補充協議或其他文件明確表示以外，業主向顧問繳付服務費用或任何業主、業主代表，本物業的個別單位業主及他們的顧問、僱員或代理人向顧問及其服務以書面或任何形式表達或發出的任何同意、批准、證明或任何行為或遺漏概不：
- (i) 解除、減少或影響顧問在本合同下或與本合同有關的任何責任；或
 - (ii) 表示或構成業主放棄對顧問擁有或可能擁有的任何權利或申索(包括由於以下原因而引致的申索)：
 - (I) 未解除的留置權；
 - (II) 相關服務存在任何錯失、欠妥或不足之處，包括相關服務未能符合本合同的要求(不論是否在相關服務完成之前或之後顯現)；及
 - (III) 本合同任何條款的違反或任何其他法律責任。

16. 通知

16.1 任何一方向另一方發出與**本合同**相關的一切通知，應採用中文或英文以書面作出，並使用第 16.2 條指定的方式發送至列於附件二或三之另一方的香港辦事處地址、電子郵件地址或本地傳真號碼(須視乎具體情況而定)。

16.2 任何一方可以下列一種或多於一種的方式將通知送達另一方：

(i) 以郵寄方式發送通知，只須在信封正面清楚地寫明收件人名稱和地址，預付郵資，並把包含該通知的信封投入郵筒或郵箱內或於郵政局櫃位投寄即視為發出，並在投寄日(以郵戳日期為準)後起計的第 3 個日曆天視為已送達；；

(ii) 專人送遞通知，則於派送(以派送證明為準)之時被視為送達；

(iii) 以電子郵件方式發送[PDF 格式的]通知，電郵主旨必須清楚列明主題；而電子郵件從發出一方或其代理的伺服器傳送之時間，將被視為送達時間；

(iv) 以傳真號碼方式發送通知，發出時間即為送達時間，送達時間則以傳真報告的發出時間為準。

如同時以多於一種的方式發送通知，則以較早的送達時間為準。

16.3 任何一方如欲更改其接收通知的地址、電子郵件地址或傳真號碼，須在 14 個日曆天前以書面形式通知另一方。

17. 合同的範圍

17.1 **本合同**構成各方就**本項目**而訂立的全部協議，取代及取消在此之前的任何協議、陳述及承諾。

18. 可分割性

18.1 如果**本合同**中有任何條款被視為無效或不具執行力，則**本合同**剩餘部分將繼續保持有效力。

19. 管轄法律

19.1 **本合同**受香港特別行政區法律管轄及解釋。

20. 爭議解決

- 20.1 凡因**本合同**所引起的或與之相關的任何爭議、糾紛、分歧或索賠，包括**本合同**的存在、效力、解釋、履行、違反或終止，或因**本合同**引起的或與之相關的任何非合同性爭議，均應先行提交香港國際仲裁中心，並按其當時所奉行的《香港國際仲裁中心調解規則》調解¹³。
- 20.2 如有關爭議、糾紛、分歧或索賠在調解終結後仍未解決，均應將該爭議、糾紛、分歧或索賠提交並按照提交仲裁通知時有效的《香港國際仲裁中心本地仲裁規則》進行仲裁作最終解決。
- 20.3 本仲裁條款適用的法律為香港法律。仲裁地應為香港。仲裁員人數為一名。仲裁程序應按照中文來進行。
- 20.4 《仲裁條例》(香港法例第 609 章)附表 2 的全部條文對本條款所述的任何仲裁適用。
- 20.5 每一方不可撤銷地：
- (i) 同意任何仲裁裁決均為最終裁決，並具法律約束力；且
 - (ii) 承諾其將全面及時地執行和履行仲裁裁決。
- 20.6 在發生任何爭議、糾紛、分歧、索賠、調解或仲裁之時，雙方應繼續履行其在本合同下的責任，但該爭議事務涉及的相關權利與責任則除外。

21. 其他合同爭議

- 21.1 倘若**業主**與其他顧問或承建商就其他與**本項目**有關的合同產生任何爭議、糾紛、分歧或索賠，而**業主**認為該等爭議、糾紛、分歧或索賠與**項目服務**或**顧問**有關(「**相關爭議**」)，**業主**或**業主代表**有權向**顧問**以書面形式發出通知，藉以：
- (i) 將任何與**本合同**有關的爭議提交予獲委任解決**相關爭議**的任何仲裁員或仲裁庭(按適用的情況而定)，而以上第 20.2 條所述《香港國際仲裁中心本地仲裁規則》內有關委任仲裁員或仲裁庭的條款將不適用；或

¹³ 建議雙方可以透過聯合調解專線辦事處就選擇調解員的事宜達成共識。若未能就調解員的事宜達成共識，則該事宜應提交香港國際仲裁中心根據《香港國際仲裁中心調解規則》進一步處理。

(ii) 將任何**相關爭議**提交予根據**本合同**獲委任解決與**本合同**有關的爭議的任何仲裁員或仲裁庭，

而倘若該仲裁員或仲裁庭願意就該等有關的爭議進行仲裁，該等爭議將交由該仲裁員或仲裁庭根據**本合同**或適用於**相關爭議**的仲裁程序(由**業主**決定)進行仲裁解決。

22. 第三方權利

22.1 **本合同**並無向任何第三方授予《合約(第三方權利)條例》(香港法例第 623 章)下的任何權利或利益，亦無意可由任何第三方強制執行。**本合同**可無需任何第三方的同意而予以撤銷或變更。

此頁為空白頁

附件一

服務範圍

本樓宇已接獲由建築事務監督發出的 (如適用)：

強制驗樓(公用部分)預先知會函件／通知編號¹⁴：

_____ (由業主填寫)

強制驗窗(公用部分)預先知會函件／通知編號¹⁵：

_____ (由業主填寫)

¹⁴ 請將建築事務監督根據《建築物條例》(香港法例第 123 章)向有關**本物業**之建築物(公用部分)送達的預先知會函件／書面通知影印本附加在本附件一(1)之附錄。

¹⁵ 請將建築事務監督根據《建築物條例》(香港法例第 123 章)向有關**本物業**之窗戶送達的預先知會函件／書面通知影印本附加在本附件一(1)之附錄。

附件一(1)：指定服務

1. 一般服務

- 1.1 顧問須按照本合同規定提供一切與本物業所需檢驗之建築物(公用部分)及公用部分的窗戶相關的檢驗服務。顧問須履行本項目檢驗者角色的一切專業服務，包括但不限於：

<u>接獲法定通知</u>	或	<u>未有接獲法定通知</u>
<ul style="list-style-type: none"> • 如樓宇已接獲由建築事務監督發出的強制驗樓(公用部分)／強制驗窗(公用部分)預先知會函件／通知的樓宇，顧問須根據《建築物條例》(香港法例第 123 章)下建築事務監督向有關本物業之建築物(公用部分)及公用部分的窗戶的擁有人送達的書面通知(「法定通知」，如本附件封面所述並附在此附件一(1)之附錄)所涵蓋之本物業部分及按法例的要求進行及完成《建築物條例》(香港法例第 123 章)及《建築物(檢驗及修葺)規例》(香港法例第 123P 章)下定義的訂明檢驗(「訂明檢驗」)以確保業主履行一切相關法律責任；及 • 履行本附件一(1)中表明的服務及責任 	<p style="font-size: 2em; margin: 0;">或</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 如樓宇未有接獲法定通知，顧問則須根據:- <ol style="list-style-type: none"> (1) 《建築物條例》(香港法例第 123 章)第 30B(3)、(5) 或(6)條及第 30C(3)條下定義的訂明檢驗的部分；及 (2) 《建築物(檢驗及修葺)規例》(香港法例第 123P 章)第 4 及 5 條；及 (3) 屋宇署不時發佈的《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則》 <p style="margin-left: 20px;">所涵蓋有關訂明檢驗之範圍及按法例要求為本物業的建築物(公用部分)及公用部分的窗戶進行及完成訂明檢驗以確保業主履行一切相關法律責任；及</p> • 履行本附件一(1)中表明的服務及責任

- 1.2 在不限制**本合同**的服務協議條款第 5.3 條的一般性原則的前提下，**顧問**提供的服務必須完全依循所有適用及相關的香港法例、條例、規例及作業守則等，包括但不只限於《建築物條例》(香港法例第 123 章)、《建築物(檢驗及修葺)規例》(香港法例第 123P 章)、屋宇署不時發佈的《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則》及任何其他適用的**法例規定**。
- 1.3 **顧問**必須是及仍然是名列根據《建築物條例》(香港法例第 123 章)第 3(3B)條檢驗人員名冊的個人或能提供註冊檢驗人員作有關服務的公司。

2. 詳細服務

- 2.1 **顧問**須作為**業主**代理人向有關政府部門申請、查閱和複印適用的樓宇記錄、小型工程記錄、佔用許可證及尚未解除的法定命令／通知／勸喻信等文件或圖則，包括但不只限於批准建築圖則、加建及改動圖則、小型工程圖則、拆卸工程圖則及結構圖則等。所有文件及圖則由**業主**擁有。有關費用將以實報實銷方式由**業主**承擔。
- 2.2 如**業主**已經或有意參加由政府部門或其他機構提供的有關樓宇復修的支援計劃(例如：自願樓宇評審計劃及樓宇復修綜合支援計劃)，**顧問**必須提供相關服務(包括人力資源及提供所需文件)，與相關政府部門或其他機構聯繫，作出協調及配合，並提供一切所需資料、文件或修正，以協助**業主／業主代表**處理相關支援計劃的申請及達至符合有關支援計劃的所有要求；有關由政府部門或其他機構就參加有關計劃時所收取的任何費用均以實報實銷方式由**業主**負責。
- 2.3 **顧問**須按**業主**或**業主代表**要求出席與**業主**的會議，包括但不只限於管理委員會會議、常務會議、特別會議及業主大會會議等，向**業主／業主代表**報告及解釋服務進度、檢驗結果、糾正及修葺建議、詳細調查建議等。

2.4 顧問必須按 2.17 項所述，於完成以下各個階段的初稿後，在不超過 14 個日曆天內與業主或業主代表安排簡報會議，並委派 **RI** 親自出席，向業主及業主代表進行簡報：

(i) 初步檢驗報告 (PIR) 階段： 匯報初步檢驗結果、鑑別出的樓宇缺陷、即時危險項目及修葺建議；

(ii) 最終檢驗報告 (FIR) 階段： 解釋最終檢驗報告內容、詳細調查結果（如有）及最終修葺方案建議。

2.5 當業主／業主代表向顧問發出書面邀請時，顧問應按邀請委派註冊檢驗人員或其代表出席會議。顧問可決定委派出席每次會議的人員及人數，但任何由顧問委派出席上述會議的人士，必須符合附件三的顧問主要人員之**最低資格要求**。如顧問出席多於附件二列出的**最高次數**的會議，該額外次數被視為**額外服務**，顧問可按附件三列明的費用向業主收取額外費用(定額收費)。本條款所指的每一次會議的準則為顧問委派出席的人員已到達相關的會議場地並出席該次與業主的整個會議或(在業主／業主代表的允許下)會議的有關部分，不論會議實際時間長短(除非顧問已於會議應開始前兩小時獲業主／業主代表以電郵或傳真通知該次會議已被取消，則該次不計算為顧問出席的會議)。如會議延會，該延會將被視為多一次要求出席與業主的會議。如出席會議的人士一人擔任多於一項附件三額外費用(定額收費)列明的職位，其出席會議的額外費用應以收費較低者之職位的定額收費計算。為免產生疑問，本條款僅適用於上述由業主發出書面邀請(包括但不限於發送至列於附件二或三之接收通知地址、電子郵件地址或傳真號碼的書信、電郵或傳真)的業主會議而不適用於提供**項目服務**所需的其他會議(有關出席該些其他會議的費用被視為包含在**服務費用**內)。此外，本附件一(1)第 2.4 項所述的不同階段檢驗結果簡報並不會被視為會議的一部份，附件二所列出的**最高次數**的會議亦不包括該簡報。

- 2.6 顧問須完全依循屋宇署不時發佈的《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則》的標準，為訂明檢驗所需的檢驗項目為本物業公用部分進行訂明檢驗及撰寫檢驗報告。所需的檢驗項目詳列如下：
- (i) 外部構件及其他實體構件
 - (ii) 結構構件
 - (iii) 消防安全構件
 - (iv) 排水系統
 - (v) 違例建築工程
 - (vi) 所有可開啓的窗戶及固定嵌板的構件
- 2.7 就訂明檢驗所需的檢驗項目以外的本物業其他下列的公用部分或設施檢驗，顧問必須依循所有適用及相關的香港法例、條例、規例及作業守則等進行檢驗及撰寫檢驗報告：
- (i) 天面防水系統: 包括天面及所有公共平台的防水系統
 - (ii) 供水系統: 包括水缸、水泵、相關喉管及配套設施
 - (iii) 冷氣機室外機的冷凝水管
 - (iv) 供電設備¹⁶
 - (v) 保安系統¹⁶
 - (vi) 升降機系統¹⁶
 - (vii) 消防安全系統¹⁶
 - (viii) 其他¹⁶: _____
- 2.8 於檢查外部構件部分時，於進行訂明檢驗前，顧問須清楚列出公用部分須進行訂明檢驗的項目，包括自外牆伸出的建築物構件類別。於檢驗外部構件時，除進行目視檢查外，顧問亦須聘請香港實驗所認可計劃(HOKLAS)認可的機構進行紅外線熱像探測檢查並向業主/業主代表提交報告。
- 2.9 在業主/業主代表要求下及認為有需要時，顧問需向大廈所有單位業主/住戶派發及收集問卷，以了解公用部分所有不完備及欠妥之處及其成因，並制訂合適的修葺建議。問卷的內容由顧問草擬後交業主/業主代表確認，而派發及收集問卷的方式及安排應由業主/業主代表及顧問雙方議定。顧問應對收回的問卷作出整

¹⁶ 業主可自行加入其他需要進行勘察及檢驗的大廈設備系統。

體及專業分析，並向**業主／業主代表**講解分析結果及作出適當建議，及於檢驗報告內加入適當的敘述。

- 2.10 顧問在開展現場檢驗前，必須編寫一份檢驗方案並提交予**業主／業主代表**審閱及確認。方案內容須包括：檢驗範圍、註冊檢驗人員姓名、工作進度表、檢驗方法論（Methodology）、界定私人處所進入需求清晰界定及列明需要進入私人處所或其附屬部分（如平台、陽台、私人天台）方可進行檢驗的範圍及安全計劃等。
- 2.11 為**本物業**的公用部分進行需要進入私人處所進行下述的視察及檢驗，**顧問**須就下列的情況提交建議報告列出檢查單位及原因供**業主／業主代表**同意後根據第 2.13 項規定進入私人處所進行視察及檢驗：
- (i) 為符合《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則》標準的檢驗下而必須進入的私人處所或部分作視察及檢驗，例如公用直立管槽的隱藏喉管鋪設於私人處所內，在可行的情況下，**顧問**需要最少每隔三個樓層進入私人處所內視察及檢驗每一直柱喉管；
 - (ii) 在公用部分勘察過程中，發現公用部分的欠妥之處可能延及私人處所內，**顧問**須進入該私人處所內確定欠妥範圍及成因；
 - (iii) 根據第 2.9 項收回的問卷及**業主／業主代表**的報告，懷疑公用部分的欠妥之處可能延及私人處所內，**顧問**須進入該私人處所內視察及檢驗。

注:如未能獲得進入許可，相關延誤被視為可獲寬免之情況。

- 2.12 如非上述原因或非公用部分有關的而由**業主／業主代表**或其他人士要求進入任何私人處所的視察及檢驗，相關的視察及檢驗工作會被視為**額外服務**，**顧問**可按附件三列明的費用向**業主**收取額外費用(按時收費)，唯相關的視察及檢驗工作必須事先獲**業主／業主代表**同意。如同一人士擔任多於一項附件三列明的職位，其視察及檢驗工作的額外費用應以收費較低者之按時收費計算。
- 2.13 **顧問**如需進入私人處所進行視察及檢驗，**顧問**需要自行與該處所之用戶安排進入視察及檢驗的時間；如有需要，**業主／業主代表**會提供適當的協助。
- 2.14 如**顧問**認為大廈需要進行詳細調查，**顧問**需向建築事務監督提交詳細調查意向通知書及詳細調查建議以供審批。

- 2.15 除紅外線檢查外，若顧問認為需要進行詳細調查，相關工程須包括但不限於：地下管路探測（CCTV）、棚架及臨時支撐工程、開鑿石屎檢查、緊急移除或臨時修葺支援。顧問需要向業主/業主代表提交報告和須協助業主就上述所需之實體工程或測試服務進行採購，所有招標或詢價過程必須嚴格遵守《建築物管理條例》（第 344 章）（BMO）及其《供應品、貨品及服務採購工作守則》之要求，並向業主提交建議書及預算開支以供審批。顧問需協調及監督。
- 2.16 若獲認可的詳細調查建議涉及聘請額外專業人士之服務及進行測試，顧問須協助業主／業主代表就所須的專業人士及測試服務進行招標或尋求報價，並在業主／業主代表確認後安排及監督有關之檢驗和測試，並對檢驗和測試所得的結果進行分析及歸納於檢驗報告中，以完成訂明檢驗的詳細調查。
- 2.17 顧問須按檢驗進度提交以下報告，並須委派 **RI** 親自向業主及業主代表進行檢驗報告簡報：

初步檢驗報告（「**Preliminary Inspection Report - PIR**」）：顧問須詳列明檢驗結果、樓宇缺陷分類、修葺建議方案、識別檢驗所需的實體工程及實驗室測試（如適用），並納入『詳細調查建議書』內(如有)及估計工程預算。提交一份以簡報格式編寫的行政摘要，以便業主易於理解。顧問必須委派 **RI** 親自出席並向業主及業主代表進行簡報。

最終檢驗報告（「**Final Inspection Report - FIR**」）：顧問須向建築事務監督（「**BA**」）提交的法定格式報告。顧問必須委派 **RI** 親自出席並向業主及業主代表進行簡報作最終方案匯報並解答業主對檢驗報告的技術諮詢。

任何後續修葺工程之設計、招標、合約管理及監督，業主另行委聘維修顧問處理。顧問必須明白一經作為本項目的檢驗顧問，顧問將不能競投及作為此物業的維修顧問。

- 2.18 **檢驗**進度監測：顧問須每隔兩星期向業主交進度報告。報告可以紙本或透過指定的電子平台提交，以便各方監測項目是否按已批核之檢驗方案進度執行。
- 2.19 除法定提交文件外，顧問須編寫並提交一份「已確定及重新計量項目清單」。該清單須清楚區分並列明以下類別：
- 已確定項目（**Ascertained Items**）：指修葺範圍、數量及施工方法已明確確定，並能清晰顯示於圖則及規格說明書上的項目。

重新計量項目 (Remeasurement Items)：指修葺方法已確定，但在招標時無法準確確定實際工程數量的項目。

需進一步調查項目：凡於檢驗階段未能進行詳細調查的部分，顧問須於 **FIR** 中註明需由往後的修葺承建商進行的進一步調查（包括但不限於破壞性測試例如開鑿檢查、非破壞性測試及取樣等）。

2.20 檢驗報告及檢驗證明書的指明表格

<u>接獲法定通知</u>	或	<u>未有接獲法定通知</u>
顧問須根據法定通知指定的期限或建築事務監督的指明期限內(以日期較後者為準)向建築事務監督提交檢驗報告及檢驗證明書的指明表格，以滿足建築事務監督要求。顧問亦須在向建築事務監督提交檢驗報告及指明表格的日期起計 7 個日曆天內，向業主／業主代表提交副本。		如業主／業主代表未有接獲法定通知，顧問須在完成訂明檢驗當日起計 7 個日曆天內，向建築事務監督提交檢驗報告及檢驗證明書的指明表格。顧問亦須在向建築事務監督提交檢驗報告及指明表格的日期起計 7 個日曆天內，向業主／業主代表提交副本。

- 2.21 如建築事務監督於查核期間對檢驗報告有疑問，顧問須聯絡及配合建築事務監督，並修正有關檢驗報告，直至獲得建築事務監督接納。
- 2.22 如顧問未有被委任監督訂明修葺工程，顧問需向建築事務監督提交無業務關連證明書的指明表格。
- 2.23 如顧問預計訂明檢驗未能在法定通知或建築事務監督的指明期限內完成，顧問須代表業主／業主代表通知建築事務監督並向其申請延期。

2.24 所有**項目服務**相關文件須以紙本或／及電子複本交予**業主／業主代表**，所有提交的文件須滿足**業主／業主代表**的合理要求。所需交付的文件詳列如下(包括按《建築物(檢驗及修葺)規例》(香港法例第 123P 章)及相關要求向建築事務監督提交)：

- (i) 指明表格
- (ii) 檢驗方案
- (iii) 項目進度監測報告
- (iv) 檢驗報告(**PIR** 和 **FIR**)包括修葺建議
- (v) 詳細調查報告(如有)
- (vi) 建議檢查單位報告
- (vii) 已確定及重新計量項目清單
- (viii) 紅外線熱像探測檢查報告
- (ix) 開鑿石屎檢查報告及其他檢查報告(如有)

附錄

強制驗樓及強制驗窗(公用部分)預先知會函件／通知影印本¹⁷

(只適用於已接獲由建築事務監督發出
強制驗樓及強制驗窗(公用部分)預先知會函件／通知的樓宇)

¹⁷請將建築事務監督根據《建築物條例》(香港法例第 123 章)向有關**本物業**之建築物(公用部分)及窗戶送達的預先知會函件／書面通知影印本附加在此頁之後。

預留頁面供已接獲由建築事務監督發出的樓宇夾附
強制驗樓預先知會函件／通知影印本(如適用)

預留頁面供已接獲由建築事務監督發出的樓宇夾附
強檢驗窗(公用部分)預先知會函件／通知影印本(如適用)

附件一(2)：暫定服務 (如適用)

此頁為空白頁

附件二

本項目有關資訊(業主／業主代表填寫部分)

附件二：本項目有關資訊(業主／業主代表填寫部分)

備註：業主須於附件二[]內填寫日期／金額／百分比／日數／數量。[]內數字均為建議性質，業主可自行修改。

合同條款	關於	業主／業主代表提供的資訊	
6.1	里程碑時間表	<p>里程碑</p> <p>指定服務</p> <p>編寫一份檢驗方案</p> <p>完成訂明檢驗及就附件一第2.7的其他的公用部分或設施檢驗、於兩個階段PIR及FIR委派RI親自出席並向業主及業主代表進行簡報、提交項目定期進度監測報告、詳細調查報告(如有)、修葺方案最終稿及向建築事務監督提交檢驗報告及編寫並提交一份「已確定及重新計量項目清單」</p>	<p>期限</p> <p>不遲於本合同雙方簽署日起計第[14]個日曆天</p> <p>不遲於本合同雙方簽署日起計第[URA 同事填寫]¹⁸個日曆天</p>

¹⁸ 根據市區重建局統計資料(見下表)，由聘請工程顧問至完成檢驗、提交檢驗報告及修葺方案平均需時 3-6個月，業主可因應自身大廈的單位數量或其他情況作評估

大廈單位總數	平均需時(日曆天)
20 或以下	90
21-50	90
51-100	150
101-200	150
201 或以上	180

合同條款	關於	業主／業主代表提供的資訊	
6.4	延誤完成 里程碑賠 償金	<p><u>里程碑</u></p> <p><u>指定服務</u></p> <p>編寫一份檢驗方案、完成訂明檢驗及就附件一第2.7的其他的公用部分或設施檢驗、於兩個階段PIR 及 FIR委派 RI 親自出席並向業主及業主代表進行簡報、提交項目進度監測報告、詳細調查報告(如有)、修葺方案最終稿及向建築事務監督提交檢驗報告及編寫並提交一份「已確定及重新計量項目清單」</p>	<p><u>里程碑的每天延誤賠償金</u></p> <p>每一日曆天為顧問於附件三填寫指定服務之服務費用總價之[0.2%]</p>

合同條款	關於	業主／業主代表提供的資訊	
8.2	服務費用 階段	指定服務	
		階段	每階段應支付的款項(指定服務之服務費用總價之百分比)(%)
		I.	簽署本協議書及向建築事務監督提交指明表格 MBI1 及編寫一份檢驗方案 [20%]
		II.	完成檢驗並向業主／業主代表提交檢驗報告及修葺方案初稿並於兩個階段向業主／業主代表進行簡報 [40%]
		III.	完成訂明檢驗、修葺方案最終稿及向建築事務監督提交檢驗報告及編寫並提交一份「已確定及重新計量項目清單」 [20%]
		IV.	業主／業主代表收到由建築事務監督發出確認完成訂明檢驗通知書 [20%]
			總百分比 100%
業主應在收到付款通知後 [30] 個日曆天內支付費用。			

合同條款	關於	業主／業主代表提供的資訊
10.1	公眾責任 保險限額	就單一宗事故所引起的人身傷亡及財物損失而招致的任何法律責任提供不少於港幣 [10,000,000]元的保險，保險期內保額不限。
10.1	專業彌償 保險限額	就每一賠償要求及每一意外事故及全年總賠償額提供不少於港幣 [10,000,000]元的保險
16.1	接收通知	地址： 電子郵件地址： 傳真號碼： 收件人：
9.6	定額賠償 事項： 1) 未能在 確定人員 變更或出 缺當天起 計的 30 個日曆天 內提交合 適建議人 選資料	賠償金： 每一位每個日曆天港幣[250]元

合同條款	關於	業主／業主代表提供的資訊
9.7	定額賠償 事項： 2) 在獲得 批准後 的30個 日曆天 內未能 委派其 他人員 替代或 替代的 人員不 擁有相 約資格 、能力 及經驗	賠償金： 每一位每個日曆天港幣[250]元
7.4 附件一 (1) 2.5	出席與業 主的會議 最高次數	不多於[10]次

附件三

本項目有關資訊(顧問填寫部分)

附件三：本項目有關資訊(顧問填寫部分)

合同條款	關於	顧問提供的資訊		
8.1 8.4	服務費用總價	服務費用總價之組成如下： <u>指定服務</u>		
			<u>註冊檢驗人員</u> <u>工作日數</u> <u>19</u>	<u>技術人員</u> <u>工作日數</u> <u>20</u>
		1. 檢查前的準備		<u>服務收費</u> <u>(港幣 [] 元)</u>
		2. 現場勘察、檢驗及提交項目進度監測報告		
		3. 分析與判斷樓宇缺陷及破損成因		
		4. 編寫、進行兩次簡報及提交檢驗報告及修葺方案		
		指定服務之服務費用總價		

¹⁹ 顧問須填寫相關註冊檢驗人員於不同階段的工作日數以供業主參考，但此參考日數不會構一部分。

²⁰ 顧問須填寫相關技術人員於不同階段的工作日數以供業主參考，但此參考日數不會構成合同一部分。

合同條款	關於	顧問提供的資訊			
9.2 附件一 (1)2.5 投標條款 13	主要人員之最低資格要求	<u>名字</u> [<u>職位</u>] 註冊檢驗人員 ²¹	<u>資歷要求</u> 名列於建築事務監督所備存的檢驗人員名冊內的人士	<u>主要負責的服務範圍</u> 按有關法例及作業守則要求實地視察、進行訂明檢驗、代表業主／業主代表與政府或其他機構聯絡、核實並簽署檢驗報告及修葺建議、向建築事務監督呈交指明表格及通知書、按業主／業主代表要求及實際需要出席會議

²¹ 建議數目：1

合同條款	關於	顧問提供的資訊																
9.2 附件一 (1)2.5 投標條款 13	主要人員之最低資格要求	<table border="1"> <thead> <tr> <th>名字</th> <th>職位</th> <th>資歷要求</th> <th>主要負責的服務範圍</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>[]</td> <td>技術支援人員²²</td> <td>應至少具有等同於</td> <td>實地視察及協助編製檢驗報告及修葺建議</td> </tr> <tr> <td>[]</td> <td></td> <td>《地盤監督作業守則》訂明</td> <td></td> </tr> <tr> <td>[]</td> <td></td> <td>屬建築工程或第 I 級別小型工程的 T1 職級適任技術人員的資歷 (註冊檢驗人員 1 級代表的最低資格和經驗)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	名字	職位	資歷要求	主要負責的服務範圍	[]	技術支援人員 ²²	應至少具有等同於	實地視察及協助編製檢驗報告及修葺建議	[]		《地盤監督作業守則》訂明		[]		屬建築工程或第 I 級別小型工程的 T1 職級適任技術人員的資歷 (註冊檢驗人員 1 級代表的最低資格和經驗)	
名字	職位	資歷要求	主要負責的服務範圍															
[]	技術支援人員 ²²	應至少具有等同於	實地視察及協助編製檢驗報告及修葺建議															
[]		《地盤監督作業守則》訂明																
[]		屬建築工程或第 I 級別小型工程的 T1 職級適任技術人員的資歷 (註冊檢驗人員 1 級代表的最低資格和經驗)																
16.1	接收通知	地址： 電子郵件地址： 傳真號碼： 收件人：																

²² 建議數目：2-3

附件四：遵守道德承擔要求的聲明

「遵守道德承擔要求的聲明」

致： _____ (「業主」)
〔業主立案法團的名稱〕／〔(本物業名稱)的全體業主〕

就位於 _____ (物業地址)的
物業進行 _____ (項目
描述)的協議書(「協議書」)

根據協議書下「本合同」的道德承擔條款：

1. 本人／本公司(「顧問」)確認，顧問已遵守以下條款，並確保顧問的董事、僱員、代理人及分包商(如適用)瞭解以下條款：
 - I. 在開展與本合同有關的業務時，禁止顧問及其參與本合同的董事、僱員、代理人及分包商(如適用)提供、索取或接受任何《防止賄賂條例》(香港法例第 201 章) 第 2 條所定義的利益、任何損害本合同公正性的接待、款待或利誘或提供、索取或接受任何利益及奢華的款待等；
 - II. 要求參與本合同的董事、僱員、代理人及分包商(如適用)，以書面形式向顧問聲明其個人／財務利益與他們在本合同有關的職責之間的任何衝突或潛在衝突。如果該等衝突或潛在衝突已獲披露，顧問將採取必要的合理措施，盡可能緩解或消除所披露的衝突或潛在衝突；
 - III. 填妥本附件的附錄(利益衝突申報書)，向業主聲明顧問的個人／財務利益與顧問在本合同有關的職責之間的任何衝突或潛在衝突。如果該等衝突或潛在衝突已獲披露，顧問將立即採取必要的合理措施，盡可能緩解或消除所披露的衝突或潛在衝突；
 - IV. 禁止顧問及其參與本合同的董事及僱員(如適用)從事與任何工程或工作(無論有無薪酬)，而該等工程或工作均會造成或引起其個人／財務利益與他們在本合同有關的職責間發生衝突，並要求顧問的代理人及分包商(如適用)採取同樣的行動；
 - V. 採取所有必要措施，保護由業主或代表業主託付予顧問的任何機密／保密資料或數據不會洩露予除本合同允許的人士以外的第三方。

2. 顧問進一步確認，顧問已確保顧問的會計師、承保人及法律顧問(如適用)瞭解本合同的資料保密條款，要求顧問採取所有必要措施防止第三方(本合同批准者除外)獲得由業主或其代表交托予顧問的機密／特權資料或數據。

若以個人名義簽署服務協議書，請簽署及填妥以下資料：

〔 簽署 〕

〔 姓名 〕

〔 日期 〕

若以公司／機構名義簽署服務協議書，請簽署及填妥以下資料：

〔 公司授權代表簽署及公司蓋章 〕

〔 公司名稱、授權代表姓名及職銜 〕

〔 日期 〕

附件四 - 附錄 利益衝突申報書

甲部 - 申報事項 (由「顧問」填寫)

致： _____ (「業主」)
〔業主立案法團的名稱〕 / 〔(本物業名稱)的全體業主〕

就位於 _____ (物業地址) 的物業進行
_____ (項目描述) 的協
議書(「協議書」)

本人 / 本公司(「顧問」)，

- 確認本人 / 本公司在執行職務時：
 - 沒有實際或潛在²³的利益衝突；並承諾及後如發現有利益衝突的情況時會立即申報。
 - 沒有接受業務夥伴(如服務承辦商、顧問、承建商)的利益 / 回佣，並承諾在任何時候都拒絕接受此類利益 / 回佣。
- 申報在執行職務時遇到*實際 / 潛在利益衝突的情況如下：
 - 與本人 / 本公司有公務往來及 / 或涉及本人 / 本公司私人利益的人士 / 機構
 - _____ 本人 / 本公司與上述人士 / 機構的關係(例如：親屬)
 - _____ 本人 / 本公司與上述人士 / 機構的聯繫情況(請說明聯絡的頻密程度及通常進行聯繫的場合等)
 - _____ 上述人士 / 機構與*業主組織 / 管理委員會 / 業主及業主代表的關係(例如：供應商)
 - _____ 本人 / 本公司與上述人士 / 機構有關的職務概要(例如：處理投標工作、監督工程承建商)
 - _____ 上述職務的檔案編號(如有)

* 請將不適用者刪去

²³ 潛在的利益衝突指日後可能演變成實際利益衝突的情況。

若以個人名義簽署服務協議書，請簽署及填妥以下資料：

〔簽署〕

〔姓名〕

〔日期〕

若以公司／機構名義簽署服務協議書，請簽署及填妥以下資料：

〔公司授權代表簽署及公司蓋章〕

〔公司名稱、授權代表姓名及職銜〕

〔日期〕

乙部 - 批核 (由「業主」)填寫)

致： _____ (「顧問」)

乙部(i) - 就本表格甲部的申報事項，現決定：

- 甲部提及的申報事項已備悉。如上述提供的申報資料不變，**顧問**可繼續處理甲部提及的工作。
- 限制**顧問**進行甲部提及的工作(例如禁止處理涉及利益衝突的環節／職務、在討論有關事宜／個案時避席)。

詳情： _____

- 顧問**可繼續處理甲部提及的工作，但會委任一名獨立人員參與、監督或審視部分或整個決策過程(例如委派另一位有相關專門知識的職員客觀審視有關事宜)。

詳情： _____

- 顧問**不可以執行甲部提及的工作，有關工作將調配予另一位人員(例如職員、專業人士)負責。

詳情： _____

- 顧問**應放棄個人／私人利益(例如退出相關團體／協會、放棄投資直至甲部提及的利益衝突情況不存在)。

詳情： _____

- 其他(請註明)(例如申報人不可聯絡甲部提及的人士／公司直至甲部提及的利益衝突情況不存在)。

詳情： _____

乙部(ii) - 提出乙部(i) 建議措施的理由是(考慮因素包括利益衝突的嚴重性、利益衝突與有關事宜的關連，及公眾對利益衝突／事件是否可能產生負面觀感)：

在任何情況下，顧問均不可對甲部提及的人士／機構透露相關職務上的專有／內部資料。如果甲部所申報的情況有改變，申報人須進一步作出申報。

業主授權代表簽署： _____

業主授權代表姓名及職銜： _____

日期： _____

附件五：投標者過往相關工程經驗清單

投標者過往相關工程經驗清單

致：_____（「招標者」）
 [業主立案法團的名稱] / [(物業名稱)的全體業主]

本公司就位於_____（物業地址）的
 物業進行_____（項目描
 述）（「本項目」）於[]年[]月[]日發出的**招標文件**的投標，提供
 以下過往相關工程經驗，供**招標者**參考。

項目名稱	委託人名稱及聯絡人資料	顧問服務詳情		工程合同詳情			
		顧問服務性質	顧問服務期	工程合同金額 (HK\$)	工程規模 (樓宇單位數目) 及項目描述	開工日期	完工日期*

項目名稱	委託人名稱及聯絡人資料	顧問服務詳情		工程合同詳情			
		顧問服務性質	顧問服務期	工程合同金額 (HK\$)	工程規模 (樓宇單位數目) 及項目描述	開工日期	完工日期*

投標者可自行另加附頁填報上述項目資料

* 如未獲發完工證明，請填上預計完工日期，在填寫的日期後面加上 “(預計)”

本公司謹此同意**招標者**就考慮標書的目的使用上述資料。

〔公司授權代表簽署及公司蓋章〕

〔公司名稱、授權代表姓名及職銜〕

〔日期〕

此頁為空白頁

戊部：接納書

此頁為空白頁

接納書

致：_____ [投標者名稱]

就位於_____ (物業地址)
的物業進行_____ (項目
描述)的招標

就閣下／貴公司#於[]年[]月[]日提交的標書(包括我們及您之間就我們給予更正、解釋、澄清或補充**招標文件**及您所投的標書的有關通信)，我們現確認閣下／貴公司#為中標者。我們將在[14]個日曆天內與您聯繫，以簽訂根據**招標文件**丁部格式的協議書。

[招標者名稱及簽署]

#刪去不適用者