

## 免責聲明

1. 為方便招標者／業主聘用投標者進行有關專業服務，香港樓宇復修促進服務有限公司(由市區重建局全資擁有)已透過樓宇復修平台，提供本招標文件範本供招標者／業主參考。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 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。招標文件範本的最新版本可於樓宇復修平台的網站內瀏覽及免費下載，網址為 [www.brplatform.org.hk](http://www.brplatform.org.hk)。

此頁為空白頁

物業名稱： \_\_\_\_\_

地址： \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

樓宇公用部分聘任承建商進行

\_\_\_\_\_ 工程

招標文件及合同

(只適用於參加第三輪樓宇更新大行動 2.0 的樓宇)

[ ]年[ ]月[ ]日

此頁為空白頁

本招標文件由以下五部分組成：

	頁碼
甲部：投標須知及條款	CT/1-5
乙部：標書	FT/1-2
丙(一)部：不合謀投標確認書	C1/1-3
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	C3/1-2
丁部：協議書和工程協議條款及附件	D/1
• 協議書	AA/1-3
• 工程協議條款	
1. 釋義	GC/1-6
2. 工地	GC/6-7
3. 工程	GC/7-8
4. 工期	GC/8-11
5. 合同基礎	GC/11-12
6. 價款	GC/12-18
7. 質量	GC/18-20
8. 承建商的文件	GC/20-21
9. 一般責任	GC/21-24
10. 保險及履約保證	GC/24-27
11. 終止	GC/27-30
12. 爭議解決	GC/30-31
13. 通知	GC/31-32
14. 合同的範圍	GC/32
15. 可分割性	GC/32
16. 管轄法律	GC/32
17. 第三方權利	GC/32
• 特殊工程協議條款(如適用)	SC/1-__

	頁碼
• 附件：	
➤ 附件一：本工程有關資訊 (業主／業主代表填寫部分)	D1/1-2
▪ 附件一之附錄 A：招標圖紙	D1A/1-__
▪ 附件一之附錄 B：合同規範	D1B/1-__
▪ 附件一之附錄 C：其他參考資料	D1C/1-__
➤ 附件二：本工程有關資訊 (承建商填寫部分)	D2/1
▪ 附件二之附錄 A：工程項目清單	D2A/1
❖ 第一節：一般序言	S1/1-9
❖ 第二節：特別序言	S2/1-32
❖ 第三節：工程項目	S3.1/1- S3.__./_
❖ 第四節：點工計價表	S4/___
❖ 第五節：暫定款	S5/___
❖ 投標總結	ST/___
➤ 附件三：履約保證書	D3/1-3
➤ 附件四：遵守道德承擔要求的聲明	D4/1-3
➤ 附件五：由合同監督發出的文件格式	D5/1
▪ 誤期竣工證明書格式	D5/2
▪ 實際竣工證書格式	D5/3
▪ 合同監督指示格式	D5/4-5
▪ 付款證書格式	D5/6-7
▪ 特別付款證書格式	D5/8
▪ 缺陷清單格式	D5/9
▪ 保修完成證書格式	D5/10

頁碼

➤ 附件五：由合同監督發出的文件格式(續)

▪ 最終證書格式

D5/11

➤ 附件六：投標者過往相關工程經驗清單

D6/1-2

戊部：接納書

E/1

此頁為空白頁



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  
(只適用於參加第三輪樓宇更新大行動 2.0 的樓宇)

## 甲部：投標須知及條款

## 投標須知

1. 招標者：\_\_\_\_\_ (「招標者」，按《投標條款》的定義)  
[業主立案法團/(物業名稱)的全體業主]

聯絡人：\_\_\_\_\_

聯絡電話：\_\_\_\_\_

聯絡電子郵箱：\_\_\_\_\_

就位於 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (物業地址) (「本物業」) 的物業進行

\_\_\_\_\_ (工程描述) (「本工程」) 的招標

2. 招標者對於本工程之要求請見本招標文件丁部：協議書和工程協議條款及附件中所定義的「本工程」。
3. 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	[ ]年[ ]月[ ]日	投標者書面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	[ ]年[ ]月[ ]日	招標者發佈本工程招標文件書面澄清資訊的限期
3.	投標截止限期	[ ]年[ ]月[ ]日 上/下午[ ]時[ ]分	截止遞交標書的限期
4.	標書有效期	投標截止限期起計[ 六 ] <sup>1</sup> 個月	標書在期限內有效及可供接受

<sup>1</sup> 請招標者因應實際情況及需要在[ ]內填上合適的月數。在一般情況下，標書有效期不應超過 9 個月。如標書有效期過長，招標者須了解投標者或會因未能夠完全掌握或預計相對遠期之成本，而把回標價提高，以減低風險。當標書有效期屆滿，招標者仍未能決定中標者時，招標者可考慮重新招標，以獲得最新市場價格。

## 投標條款

### 一般條款

1. 「**招標者**」指在《投標須知》內稱為「招標者」的一方。招標者如為**本物業**的全體業主，則「招標者」應指共同擁有**本物業**法律業權的全體業主。
2. **投標者**必須是通過市區重建局預審承建商名單的公司，並持有有效的商業登記證，及能提供招標文件內要求的合資格人士進行本招標文件中描述的工作。
3. **招標者**將不會對本招標文件的完整性或準確性承擔任何責任。**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、解釋或補充本招標文件。**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**並成為本招標文件的一部分。**投標者**須就投標的任何錯誤與誤解自行承擔一切責任，**招標者**就此概不承擔任何責任。
4. 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**修訂或變更本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。
5. **投標者**的報價將包括履行工程協議條款所需的任何相關但未有另外表明需要報價之工程，有關履行這些工程的成本及任何費用將視作已包括在已報價的工程或總包報價之內。**投標者**須於投標前充分了解招標及工程的內容及要求，任何因判斷疏忽而引致的損失，一概由**投標者**自行負責。
6. **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：\_\_\_\_\_
7. **投標者**一旦簽署及遞交標書，即代表同意並保證遵守本招標文件內所列之全部條款。

### 保密、誠信及反圍標條款

8. 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、僱員、代理人及其分包商(如適用)遵守本條款。

9. 若有違上文第 8 條所述，或若**投標者**或其董事、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 8 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。
10. **投標者**之附屬公司或控權公司(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)或**投標者**控權公司的附屬公司不得就**本項目**投標。
11. 在**招標者**通知**投標者**投標結果之前，除本招標文件丙(一)部：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。
12. 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。
13. **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、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。

## 投標手續及時間

14. **投標者**須填妥及簽署(按適用的情況而定)並遞交以下文件：
  - (i) 採用本招標文件乙部樣式的標書；
  - (ii) 本招標文件丙(一)部的不合謀投標確認書；
  - (iii) 本招標文件丙(二)部的關聯公司不投標確認書；
  - (iv) 本招標文件丙(三)部的有關誠信罪行的聲明；
  - (v) 招標文件丁部：工程協議條款附件二(本工程有關資訊(承包商填寫部分)及附件二之附錄 A-工程項目清單)。
15. **投標者**亦須於遞交標書時一併附上下列文件：
  - (i) 投標者的有效商業登記證及專業資格(例如：屋宇署註冊承建商)影印本；
  - (ii) 投標者的背景資料，包括公司員工架構及財政狀況；
  - (iii) 按附件六格式，填報過去[三]<sup>2</sup>年的樓宇修葺履歷及工程金額；及／或  
〔過去[ ]<sup>2</sup>年已完成工程由工程委託人或其代表發出的證明文件〕<sup>3</sup>；
  - (iv) 〔品質保障證明〕<sup>4</sup>；
  - (v) 〔投標者的公司／員工紀律守則〕<sup>4</sup>；及
  - (vi) 其他<sup>4</sup>： \_\_\_\_\_

<sup>2</sup> [ ]內數字均為建議性質，業主可自行修改

<sup>3</sup> [ ] 內文件屬為建議性質，業主可自行決定是否要求提交及自行修改

<sup>4</sup> 業主可按需要自行決定是否要求提交其他文件

16. **投標者**必須將上述第 14 及 15 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
- 
- 
- (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。
17. 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。
18. 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

19. **投標者**不得對本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。
20. **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。
21. **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。
22. **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。
23. 如**招標者**接納標書，該標書的投標者將收到**招標者**按本招標文件戊部樣式發出的接納書。中標者須於接獲接納書當天起計十四個日曆天(或**招標者**在接納書內指定的其他限期)內根據本招標文件丁部的格式與**招標者**簽訂協議書。

此頁為空白頁

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  
(只適用於參加第三輪樓宇更新大行動 2.0 的樓宇)

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  
\_\_\_\_\_ (工程描述) (「本工程」)

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，並按需要(如有)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以下文件：
  - (i) 招標文件丙(一)部：不合謀投標確認書；
  - (ii) 招標文件丙(二)部：關聯公司不投標確認書；
  - (iii) 招標文件丙(三)部：有關誠信罪行的聲明；
  - (iv) 招標文件丁部：工程協議條款附件二本工程有關資訊(承建商填寫部分)及附件二之附錄 A-工程項目清單(「填妥的附件二」)；及
  - (v) 其他在投標條款第 14 至 15 條所述的相關文件(如適用)。
3. 投標者謹此提出要約，按照協議書、工程協議條款及其附件(包括**填妥的附件二**)及其他在協議書定義為合同包含的文件的要求及條款，及以收取工程協議條款定義的**合同總價**為代價，以開展、執行及完成有關**本工程**的所有工程。
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十四個日曆天內向招標者提交填妥的工程協議條款附件四：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：投標須知及投標條款訂明的期限內接納本標書。
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 : \_\_\_\_\_



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  
(只適用於參加第三輪樓宇更新大行動 2.0 的樓宇)

### 丙(一)部：不合謀投標確認書

## 不合謀投標確認書

致：\_\_\_\_\_ (「招標者」)  
〔業主立法團的名稱〕／〔(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

### 1. 本公司就是次投標作出如下陳述及保證：

- (i) 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) 是次招標涉及的产品或服務的質素、數量、規格或交付詳情；及
  - (VII) 標書的條款。
- (iii) 本公司，及我們的董事、僱員、代理人及分判顧問公司／分判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。

而本公司亦承諾，在有關合同批出之前，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：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. 本公司明白，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。本公司保證，本公司一直及將會繼續向招標者妥善披露有關安排。
4. 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公司的標書作廢、在其日後的招標中將本公司剔除於招標名單以外、向本公司追討損害賠償或其他形式的補救(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(如本公司獲批有關合同)。
5. 根據《競爭條例》(香港法例第 619 章)，圍標屬嚴重反競爭行為。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，包括但不限於本公司的標書資料及個人資料。

-----  
(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

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  
(只適用於參加第三輪樓宇更新大行動 2.0 的樓宇)

**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」)  
〔業主立法法團的名稱〕／〔(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，本公司之附屬公司或控權公司(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)或**投標者**控權公司之所有附屬公司並沒有且不會就**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〕

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  
(只適用於參加第三輪樓宇更新大行動 2.0 的樓宇)

### 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〕／〔(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

本公司謹此聲明，本公司及本公司的**主要人員**<sup>5</sup>從未由於任何**誠信罪行**<sup>6</sup>被檢控或被定罪<sup>#</sup>／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<sup>#</sup>：

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

本公司謹此聲明，盡本公司所知，本聲明書所載資料均為真實、準確及完整。

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。

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〕

# 刪去不適用者

<sup>5</sup> 「主要人員」的定義為招標文件中的工程協議條款第 9.7(i)條及附件二內「人力及現場管理班子」列出的人員。

<sup>6</sup> 「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。



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  
(只適用於參加第三輪樓宇更新大行動 2.0 的樓宇)

## 丁部：協議書和工程協議條款

此頁為空白頁

## 協議書

訂於 年 月 日

由

(1) \_\_\_\_\_ (「業主」)  
〔業主立案法團的名稱〕／〔(物業名稱)的全體業主〕

及

(2) \_\_\_\_\_ (「承建商」)  
〔承建商的名稱及註冊地址〕

鑒於：

業主欲就位於\_\_\_\_\_ (物業地址)的物業(「本物業」)進行\_\_\_\_\_ (工程描述)(「本工程」)及聘請承建商按本合同的條款進行相關工程。

雙方茲同意如下：

1. 「本合同」包括：

- (i) 本協議書；
- (ii) 工程協議條款及其附件(包括已填妥的附件二)<sup>7</sup>；及
- (iii) 投標來往函件<sup>8</sup>。

以上(ii)及(iii)之副本於本協議書內附上。

- 2. 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工程協議條款(包括任何修訂及增補，詳載於本協議書內)賦予的相同定義。
- 3. 承建商須按本合同的要求及條款，開展、執行及完成本工程。
- 4. 業主將根據工程協議條款向承建商支付合同總價。

<sup>7</sup> 由承建商在其標書中提交

<sup>8</sup> 請附上雙方之間就業主給予更正、解釋或補充招標文件及承建商所投的標書的有關通信。

本協議書已在協議書最上方列明的日期由雙方以契據方式簽立。

**[業主簽立]**  
**(全體業主簽立)**

由【業主】 )  
在【見證人】見證下 )  
作為契據簽立、蓋章並交付： ) 【業主授權代表<sup>9</sup>簽字／全體業主簽字】  
)  
)  
)

見證人簽字<sup>10</sup>：

姓名：  
地址：  
職銜：

**(業主立案法團簽立)**

管理委員會主席及秘書 )  
代表【業主立案法團】 )  
作為契據簽立、蓋章並交付 ) 【管理委員會主席簽字】  
)  
)  
)  
) 【管理委員會秘書簽字】  
)  
)  
)  
) 【法團蓋章】

<sup>9</sup> 業主授權代表應為公契經理人或其他獲全體業主授權的公司／人士。

<sup>10</sup> 香港法例並不要求見證，但作為良好慣例，建議見證人見證下簽立契據。

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  
(只適用於參加第三輪樓宇更新大行動 2.0 的樓宇)

**[承建商簽立]**

**(公司簽立)**

兩名董事或一名董事及公司秘書 )

代表【**承建商公司名稱**】 )

作為契據簽立、蓋章並交付 )

\_\_\_\_\_ **【董事簽字】**

)

)

)

)

)

\_\_\_\_\_ **【董事／公司秘書簽字】**

)

)

)

)

)

)

)

\_\_\_\_\_ **【公司蓋章】 (如有)**

此頁為空白頁

## 工程協議條款

### 1. 釋義

#### 1.1 本合同

「**本合同**」指協議書第一條中所定義的**本合同**。

#### 1.2 物業管理人

「**物業管理人**」指向**工地**所在的處所提供屋邨、物業或設施管理服務的人士。

#### 1.3 工程監督

「**工程監督**」指由**業主**或**合同監督**委託，派駐在**工地**，在**合同監督**的指導下，巡視、檢查、核對及記錄**本工程**及**工地**上的任何資源、設施及活動的一位或多位人士。

#### 1.4 承建商

「**承建商**」指協議書點名的，被**業主**委託按**本合同**進行及完成**本工程**的人士。

#### 1.5 本工程

「**本工程**」指協議書中所定義的**本工程**及指在附件一(本工程有關資訊)內的工程範圍。

#### 1.6 合同監督

- (i) 「**合同監督**」指在附件一點名的，被**業主**委託的，代表**業主**監理**承建商**進行**本工程**的人士。如果按**本合同**要求要發出任何證書，**合同監督**須在**本合同**雙方之間獨立及公平地行事。
- (ii) 如果附件一點名為**合同監督**的人士的權力已被終止或已不再有能力行事，**業主**須委託另一位人士替任。該替任的**合同監督**不能不合理地，推翻或不處理前任**合同監督**所發出的任何證書或指示。

#### 1.7 合同圖紙

「**合同圖紙**」指在附件一之附錄A內的招標圖紙，及由**承建商**製備、與投標一起提交及獲**業主**在**投標來往函件**中明確接受為合同一部分的任何其他圖紙。

#### 1.8 合同總價

「**合同總價**」指附件二中所所述的**合同總價**。

#### 1.9 合同單價

- (i) 「**合同單價**」指工程項目清單填寫的或經**投標來往函件**修訂的單價。

- (ii) **合同單價**視為包括所有人工費、物料費、施工機械費、間接費、現場管理費、公司管理費、利潤、稅金及為完成**合同單價**適用的工作項目不可或缺的所有附屬工作及責任的費用，並且不會因**承建商**計算**合同單價**有錯誤而調整。

#### 1.10 合同規範

「**合同規範**」指包括在附件一之附錄B內的規範，及獲**業主**在**投標來往函件**中明確接受為**本合同**一部分的任何其他規範。

#### 1.11 日及時期的計算

除非另有說明，「**天**」或「**日**」(下同)指公曆天。「由某天開始」指以該天為第1天起計。「由某天後開始」指以該天之後一天為第1天起計。

#### 1.12 保修完成證書

「**保修完成證書**」指**承建商**完成修補某工程分部他被通知要修補的缺陷時，由**合同監督**按照附件五適用的格式發出的證書。

#### 1.13 業主

「**業主**」指協議書點名的，委託**承建商**按**本合同**進行及完成**本工程**，及承諾會支付**承建商**執行**本工程**的人士。

#### 1.14 業主代表

「**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)。

#### 1.15 免責風險

「**免責風險**」指：

- (i) 香港積極投入戰爭(無論是否已宣戰)、香港被入侵、恐怖份子在香港行動、香港發生內戰、叛亂、革命或軍事或奪權力量、香港發生暴動、騷亂或混亂(**承建商**或他應負責的任何人士的僱員之間的除外)的任何後果；
- (ii) **合同監督**提供或**業主**或**合同監督**聘請的其他設計師提供的錯誤設計的任何直接後果；
- (iii) 來自任何核燃料或來自核燃料燃燒產生的核廢料或來自任何爆炸性核裝置或其核部件的放射性有毒爆炸或其他危險性質造成的電離輻射或放射性污染；及
- (iv) 飛機或其他飛行物體以音速或超音速飛行引致的壓力波。

#### 1.16 可延期及可賠償事件

- (i) 「**可延期事件**」乃指就完成**本工程**的時間而言，其發生的風險由**業主**承擔的事件。「**可賠償事件**」乃指就**本工程**的價款而言，其發生的風險由**業主**承擔的事件。「**可延期事件**」及「**可賠償事件**」分別定義如下：



事件編碼	由於下列原因引致有延誤或干擾	可延期事件	可賠償事件
(1)	不可抗力	是	否
(2)	惡劣天氣情況，即香港天文台最接近工地的監測站在24小時(零時到零時)內錄得超過20mm的降雨量，及／或它們的後果(對本工程的進度有不利影響的)	是	否
(3)	8號或以上的熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號的發出，及／或它的後果(對本工程進度有不利影響的)	是	否
(4)	免責風險	是	是
(5)	非由 <b>承建商</b> 或他應負責的任何人士造成的火災、閃電、爆炸、洪水、水箱或儀器或水管爆破或溢出、地震、飛機及其他飛行物體或從它們墜下的物件	是	否
(6)	合同監督未能及時於本合同明確要求的時間前或在實施受影響的事宜前提供所需的指示	是	是
(7)	合同監督未能及時提供本工程持續進行所需的指示或資料(包括對業主或合同監督所提供的文件之內或之間的任何含糊、差異或分歧的地方作出澄清，及包括尚欠或新增的資料)，但可扣減如果 <b>承建商</b> 合理地提早要求該指示或資料時對延誤或干擾所造成的減輕效果	是	是
(8)	本合同原要求以外的、並經合同監督指示的、並證明到物料或工作乃符合本合同的，對已掩蔽的工作進行打開檢查或對物料或工作進行測試及其後的修復	是	是
(9)	工程變更的進行或按本合同規定視為工程變更的事件的發生	是	是
(10)	按本合同內暫定款進行的工作大幅度增加，而該增幅不能從合同文件顯而易見的	是	是
(11)	進入工地的任何部分的日期有延遲，除非本合同對該延遲已有規定	是	是
(12)	任何工程分部的開工日有延遲，除非本合同對該延遲已有規定	是	是

事件編碼	由於下列原因引致有延誤或干擾	可延期事件	可賠償事件
(13)	按 <b>合同監督</b> 的要求，超過 <b>本合同</b> 規定的程度，暫時中止提供 <b>工地</b> 的全部或部分，而不是因 <b>承建商</b> 或 <b>承建商</b> 應負責的任何人士的違約行為或其他過失造成的	是	是
(14)	按 <b>合同監督</b> 的要求，超過 <b>本合同</b> 規定的程度，暫時中止進行任何工程分部的全部或部分，而不是因 <b>承建商</b> 或 <b>承建商</b> 應負責的任何人士的違約行為或其他過失造成的	是	是
(15)	<b>其他承建商</b> 造成的延誤或干擾	是	是
(16)	法定承辦機構或公用事業公司與 <b>業主</b> 、 <b>承建商</b> 或他們所應負責的任何人士沒有合同關係的情況下履行其法定工作，但未能按時開工或進行它的工作，而 <b>承建商</b> 已採取使它能按時開始、進行及完成它的工作的一切可行的措施	是	否
(17)	<b>業主</b> 未能供應或未能按時供應他同意供應給 <b>本工程</b> 用的 <b>物料</b>	是	是
(18)	政府部門延誤發出不屬於 <b>承建商</b> 應負責取得的批准或許可	是	是
(19)	政府部門不合理地延誤發出屬於 <b>承建商</b> 應負責取得的批准或許可，但如果拒絕發出該批准或許可乃由於 <b>承建商</b> 未有提交足夠的資料則不能視為不合理	是	否
(20)	<b>合同監督</b> 認為有充份的理由合理地給予 <b>承建商</b> 延長工期的特殊情況	是	否
(21)	<b>業主</b> 或 <b>業主</b> 應負責的任何人士造成的妨礙行為、違約行為或其他過失	是	是

(ii) 上述每項事件定義的範圍不是相互排斥的。每項事件定義的刪除或範圍縮減皆不會擴大其餘未經修改的事件定義的範圍。

#### 1.17 結算

「**結算**」指第 6.15 條訂明的計算匯總。

#### 1.18 物料

「**物料**」指材料及貨物，並包括納入**本工程**的設備或機器。

#### 1.19 施工機械

「**施工機械**」指為進行**本工程**而用的施工機械、設備或機器。

#### 1.20 工料測量師

- (i) 「**工料測量師**」指在附件一點名的（如沒說明，職能由**合同監督**行使），由**業主**委託為**本工程**估值的人士。
- (ii) 如果附件一點名為**工料測量師**的人士已被終止權力或已不再有能力行事，業主須委託另一位**承建商**不會對他作出合理的反對的人士替任。

#### 1.21 工程項目清單

「**工程項目清單**」指在附件二之附錄A內，供**承建商**顯示合同總價的組成。

#### 1.22 其他承建商

「**其他承建商**」指由**業主**委託，進行或提供與**本工程**有關但不屬於**本工程**一部分的工作、物料或**工程**的人士，但不包括按法定責任進行工作，並與**業主**、**承建商**或他們應負責的任何人士沒有合同關係的任何法定承辦機構或公用事業公司。

#### 1.23 工地

「**工地**」指在附件一說明，會由**業主**提供給**承建商**進行及完成**本工程**的永久部分或給**承建商**放置他的物料及**現場臨時設施**的一個或多個地方或空間，無論是否連接的，在平面或在立面的。

#### 1.24 實際竣工證書

「**實際竣工證書**」指**合同監督**按照附件五適用的格式發出以證明**承建商**已完成某工程分部令到**合同監督**滿意的證書。

#### 1.25 現場臨時設施

「**現場臨時設施**」包括所有為執行**本工程**而在**工地**臨時提供的**施工機械**、工具、用品、安全帶、安全帽、安全器械、道路及行人路、跳板、爬梯、工作臺、棚架、挑篷、吊船、圍板、有蓋走道、圍網、閘口、龍門、封板、圍欄、油布、水平安全網、安全圍網，**工地**辦公室、工房及儲存間、衛生設施、排污、電話、水及電力供應、照明、指示及警告標誌、檔板及支撐、側撐、支柱、承托架、模板、垃圾箱、等。

#### 1.26 工程變更

「**工程變更**」指**合同監督**按附件五適用的格式並先獲**業主**或**業主代表**於該指示上簽署以表示同意而指示的，對**本合同**原來規定的**本工程**的設計、質量或數量或**本工程**進行的時間或方式的變更(加入、減出、代替、修改、更改等)，包括合同條款視為**工程變更**的其他事件。

#### 1.27 接納書

「**接納書**」指**業主**向**承建商**發出接納其標書的接納書。

#### 1.28 投標來往函件

「**投標來往函件**」指協議書附上的投標來往函件包含**接納書**。

## 1.29 保固期

「保固期」指附件一內訂明的期限。

## 1.30 標題

本合同內條款的標題僅供識別，而不能解讀為限制或擴大標題下有關的條款的適用範圍。

## 2. 工地

### 2.1 工地的提供

- (i) 業主須按附件一說明的進入工地日期提供對應的**工地**部分給**承建商**。**工地**提供乃指可讓**承建商**持續使用(但不是絕對佔有)**工地**部分來進行及完成**本工程**。**承建商**須容許及保護**工地上**當時合法的佔用者及使用者持續地使用**工地上****承建商**不是即時需要進行**本工程**的地方。
- (ii) **承建商**不能妨礙任何人士合法及持續地使用**工地**以外鄰近的土地及物業。
- (iii) 如果**本合同**說明**工地**的某部分是供絕對佔有的，**承建商**須在有關的進入日期開始接收該部分的**工地**並承擔對它保護的責任。

### 2.2 進入工地

- (i) 如果進入**工地**需通過不受**業主**控制的土地或物業，**承建商**須取得通道進出使用權。
- (ii) 如果進入**工地**乃需通過**業主**控制的土地或物業，**業主**須免費向**承建商**提供通道進出使用權，讓**承建商**在**合同監督**及**承建商**雙方同意的時間使用。就本條款而言，在**工地**內的分別擁有或租用的個別單位(例如住宅單位、車位、辦公室、鋪位、工場、倉庫，諸如此類)視為受到**業主**控制。
- (iii) 除非**本合同**另有規定，進入**工地**或**工地**內施工位置的道路、行人路、橋樑、隧道、爬梯、貓梯、棚架(腳手架)、吊船等實物措施均由**承建商**安排。
- (iv) 進入及離开工地的出入口須在**本合同**繪述或說明的位置，或者，如果沒有特別繪述或說明，則須在**合同監督**確定的位置。有關的位置隨後為配合**本工程**的工序及進度而搬遷或更改大小，須獲**合同監督**批准，並由**承建商**自費執行。
- (v) **承建商**須遵守警方、其他政府部門及**物業管理人**關於出入口、道路的使用、貨車的停泊、諸如此類的相關條例或限制，並須提交所有必需的申請及支付所有必需的費用。

### 2.3 物業管理人的管理守則

- (i) **承建商**須遵守**物業管理人**關於**工地**所在的場所的日常操作及使用及關於在場所內進行修葺或裝修工程的特別限制的管理守則。
- (ii) 任何進出及工時的限制，如果較**物業管理人**在**承建商**接獲**接納書**前已頒佈的更嚴謹及影響到**本工程**，則視為**工程變更**。

- (iii) 如果**物業管理人**要求在本工程開工前收取按金，承建商須向**物業管理人**支付該按金，並自行安排往後取回該按金。

## 2.4 通道的保護

**承建商**在合同期間須保護工地範圍內及進出**工地**的所有通道，並在不需要時移走任何保護物及修復任何干擾。

## 2.5 工地外的場地

**承建商**須自行安排為進行**本工程**所需準備工作的**工地**外的地方或空間。

## 2.6 視察工地

- (i) 承建商視為在訂立**本合同**前已到工地視察，使自己了解工地的位置、現場的一般情況、土壤類形(如果有地下工作)、進出限制、儲存空間、裝卸物料的限制、及其他可能影響他進行本工程的情況，並視為已在合同總價內充份考慮了所有該等限制及因素。

- (ii) 任何對工地情況漠視或誤解而引致的增加造價或延長工期的索賠皆不會獲得接納。

## 2.7 工地勘察及現況勘察報告

在**承建商**接獲**接納書**前可能向**承建商**提供的任何**工地**勘察或現況勘察報告須為全套報告。除此之外，有關報告的提供不代表**業主**就該報告的準確性或全面性給予任何承諾，而該報告只視為純供**承建商**參考。

## 2.8 保固期內的通行

- (i) **業主**須給予**承建商**為修補在**保固期**內發現的缺陷而需通往**工地**上特定地方的權利。**承建商**須局限自己在特定的地方並在該修補工作完成後離開**工地**。
- (ii) 如果有諸如吊船或升降工作台的現存設施可供**業主**或受他控制的**物業管理人**日常使用，而該現存設施對保修工作有用處，則**業主**須容許**承建商**使用該設施，但**承建商**須支付使用耗料的合理費用。在其他的情況下，**承建商**須自行提供保修所需的臨時設施。

## 2.9 古物

在合法的前提下，在**工地**上發現的任何古物均視為**業主**的財產。在發現後，**承建商**須立刻通知**合同監督**，而後者須發出處理的指示。**承建商**須容許**業主**委派的其他人士進行檢查、挖掘及移走古物的工作。**承建商**對**合同監督**相關指示的遵守視為**工程變更**。

## 3. 工程

### 3.1 永久工程的設計

除非**本合同**另有規定或除非**承建商**已提供設計，在不違反以下第 3.2 條的前提下，**本工程**所需的永久工程的設計歸**業主**負責，**業主**須聘用**合同監督**或其他設計師進行設計工作。**合同監督**須負責向**承建商**發出及解釋該設計。

### 3.2 設計的深化

- (i) 如果**合同圖紙**或**合同監督**在**承建商**接獲**接納書**後發出的附加圖紙註明為「設計意念圖」，則有關圖紙須理解為只表示最後完成的工程所需的功能要求、主要構件的物料、佈置、位置、組態、控制尺寸、及大小限制。**承建商**須按**合同圖紙**及附加圖紙負責構成整個系統、裝置或配件的構件的詳細設計及**物料**的選用。
- (ii) 機電工程(視為包括供水及排水工程)的**合同圖紙**或**合同監督**在**承建商**接獲**接納書**後發出的附加圖紙須理解為示意及佈置設計圖，只表示了最後完成的工程所需的功能要求、主要部件的**物料**、佈置、位置、組態、控制尺寸、及大小。**承建商**須按**合同圖紙**及附加圖紙負責系統構件的選用及安裝細節，以及管道、風管、電纜、電線的確切及協調的路線。

### 3.3 臨時工程的設計

除非**本合同**另有規定，**本工程**所需的臨時工程(不論**合同圖紙**是否已有繪述)的設計責任歸**承建商**。

### 3.4 承建商的設計須獲批准

- (i) **承建商**按**本合同**應負責的任何設計皆須在實施前提交給**合同監督**審核及批准。
- (ii) **承建商**的設計須適合業主意圖達到的目的。**合同監督**的批准皆不能視為有關設計已適合目的。

### 3.5 測試及調試

在它們獲得簽證已實際竣工前，**本工程**內所有機械、水壓、電力或電子操作的部分及**本工程**內管道、風管、線管、線槽、電線或電纜及經它們連接的部分皆須按**本合同**的要求測試及調試。

### 3.6 承建商的另選建議

**合同監督**可以考慮**承建商**提出的設計、**物料**(包括在**本合同**內容許提出「獲准相等」的牌子或型號的**物料**或有多個牌子或型號供選擇的**物料**)、工藝及方法上的另選建議，但**合同監督**有絕對權力決定是否批准，而**合同監督**無責任一定要考慮或批准任何另選建議，亦無責任提供不批准的理由。在未得**合同監督**書面批准前，不能使用另選建議。任何批准不會對**合同總價**或**工期**有影響，除非有關的影響在書面批准內說明，則該批准視為**工程變更**。在任何情況下，批准不會減低**承建商**在**本合同**的責任。

## 4. 工期

### 4.1 合同的開始

**本合同**視為由**接納書**之日起生效及開始，不論協議書於何時簽署。

### 4.2 開始的許可

**承建商**須於開始**工地**工作前或與**本合同**有關法例規定責任到期前，以較遲者為準，提交按法例規定應由**承建商**提交的所有申請及繳交有關的費用。

#### 4.3 工程的開始

**承建商**須在附件一說明的有關開工日開始每個工程分部，並在附件一說明的有關應竣工日或之前充分完成每個工程分部。

#### 4.4 工作時間

**承建商**須遵守**本合同**及法例規定的工作日及工時的限制，並須向**合同監督**及政府有關部門申請在法例限制的時間外施工及承擔費用。

#### 4.5 通知及索賠

- (i) 引致或可能會引致本工程之正常進度受到延誤或干擾或任何工程分部的完成受到延誤超過它現應竣工日的事件開始後，**承建商**須在切實可行的短時間內把有關的延誤或干擾以書面通知**合同監督**。
- (ii) 該書面通知須詳細說明(按需要，以進度示意圖圖解):
  - (1) 引致或可能會引致延誤或干擾的事件及實質情況、估計對進度延誤或干擾的程度、估計對竣工延誤的長度；及
  - (2) **承建商**是否認為該事件屬於第 1.16 條所列的**可延期事件**而他**有權**或可能得到工期延長或認為該事件屬於第 1.16 條所列的**可賠償事件**而他**有權**或可能得到直接損失及／或支出的賠償。如果預計會產生直接損失及／或支出，該通知須說明估計的大概金額。

如果延誤或干擾是持續或重覆性質的，**承建商**須按月提交更新的書面通知。

- (iii) 在直接損失及／或支出已完全知道及可合理地計算時，**承建商**須盡快提交要求賠償直接損失及／或支出的經濟索賠及證據。
- (iv) 在任何情況下，第 4.5(i) 條要求的通知及第 4.5(ii) 條要求的更新通知不能遲於有關的工程分部的應竣工日或**承建商**之前申請延展的竣工日提交，而**承建商**按第 4.5(iii) 條提交的經濟索賠不能遲於直接損失及／或支出發生後 3 個月提交，漸進式提交是容許的。
- (v) **承建商**完全遵照第 4.5(i)至(iv) 條的規定是他獲得工期延長或損失及／或支出的賠償的先決條件。如果他未能就任何索賠遵照該等條款，他將被視為放棄該索賠。
- (vi) 在考慮**承建商**應獲得多少工期延長或損失及／或支出的賠償時，**合同監督**及**工料測量師**可以只按**承建商**當時已提交了資料考慮，而沒有責任向**承建商**要求更多的資料。謹此澄清，**承建商**須負責他自己未能提交、延誤提交或不充分提交通知或資料的後果。

#### 4.6 延誤或干擾的減輕

**承建商**須持續地用他最大的努力去避免或減輕**本工程**的進度受到延誤或干擾(不論如何發生)，及避免**本工程**的竣工受到延誤或再延誤。**承建商**用最大的努力並不同要求**承建商**加快**本工程**的進行以追回因**可延期事件**而引致的延誤。但是，**承建商**仍須做一切合理需要的事情以迅速地進行**本工程**。

#### 4.7 工期影響的確定

- (i) 在收到**承建商**在符合第 4.5(v) 條的情況下按第 4.5 條提交的受到延誤或干擾的通知之後 14 天內，**合同監督**須通知**承建商**，他對於**承建商**在通知指出的**可延期事件**或**可賠償事件**已引致或可能引致相關工程分部進度延誤或干擾或竣工延誤的程度之意見。如果由於**可延期事件**使竣工延誤，**合同監督**須准予延期竣工，就相關工程分部定出較後的應竣工日，以彌補損失的工作時間。
- (ii) 如果因為在某工程分部應竣工日之後但在實際竣工前的延誤期內發生的**可延期事件**，**合同監督**准予延期竣工，他須把此項延期幅度加到之前准予延期的總時間上，以定出新的應竣工日，縱使**可延期事件**可能發生於新的應竣工日之後。
- (iii) **合同監督**可於發出最後證書前的任何時間，因為有進一步的證據，而檢討他按第 4.7(i)條作出的關於工期影響的意見及調整之前准予的任何延期，但不能縮短之前准予的延期，除非之前准予的延期是基於**承建商**提供的不實資料。

#### 4.8 造價影響的估值

- (i) 收到**承建商**經濟索賠及**合同監督**對工期影響的意見後 14 天內，**工料測量師**須就可賠償給**承建商**的任何直接損失及／或支出的金額進行估值，給**合同監督**簽證。該不時評估到的金額須加入**合同總價**內及計入下期付款證書內。
- (ii) **工料測量師**可於發出最後證書前的任何時間，因為有進一步的證據，而檢討及調整他按第 4.8(i) 條作出的關於造價影響的估值意見。因此而作出的調整須在下期付款證書反映。

#### 4.9 誤期竣工的賠償

如果**合同監督**按照附件五適用的格式發出的誤期竣工證明書，證明任何工程分部未能於應竣工日或已延展的應竣工日之前竣工，**業主**則可按附件一說明相關的誤期竣工算定賠償率，就該工程分部的延遲竣工時期，計算定賠償額，向**承建商**追討。如果附件一無特別說明賠償率，則**業主**可就誤期竣工追討非算定賠償額。

#### 4.10 實際竣工

- (i) 當某工程分部內全部工程已完成，它的地方已清潔整齊而**承建商**的**現場臨時設施**已從該處撤走致**合同監督**滿意的程度，及它隨時可交付給**業主**時(本合同特別規定要於實際竣工後才進行的工作或工程，及對該工程分部的佔用、使用或運作並非必要的零星工作除外)，則該工程分部視為已實際竣工。



- (ii) 如果**承建商**認為某工程分部即將實際竣工，他須合理地提前通知**合同監督**，邀請進行竣工驗收。**合同監督**須進行驗收及通知**承建商**是否有實際竣工必需的但未完成的工作。**承建商**須完成未完成的工作，適當時邀請**合同監督**再驗收，從該工程分部的位置撤走(須符合第 4.10(iii) 條)，及令地方清潔整齊並可隨時交付給**業主**。如果**合同監督**滿意實際竣工的狀態已達到，他須向**承建商**發出**實際竣工證書**以確認有關事實及日期。**承建商**須在之後 14 天內交付該工程分部。
- (iii) 於實際竣工後，**承建商**可在**工地**內某些指定讓他放置**現場臨時設施**並且其他人不需立即佔用或使用的地方，逗留較長時間，直到**合同監督**發出從該地方撤走的指示後 7 天。

## 5. 合同基礎

### 5.1 合同文件的釋義

- (i) 合同文件的各個部分乃互為補充的，並須盡可能整體地釋義。
- (ii) 合同文件的各部分如果有矛盾或差異，用作釋義的優先次序如下：
  - (1) 協議書；
  - (2) 投標來往函件；
  - (3) 投標條款及標書；
  - (4) 特殊工程協議條款(如有)；
  - (5) 合同圖紙；
  - (6) 工程協議條款；
  - (7) 合同規範；及
  - (8) 工程項目清單
- (iii) 在不違反第 5.1(ii) 條的前提下，較後時間發出的文件為優先，特殊規範較一般規範優先，詳細的圖紙較大範圍圖紙優先，特別為本工程製備的規範及圖紙較標準的規範及圖紙優先。

### 5.2 差異及分歧的澄清

如果**承建商**發現合同文件各個部分之內或之間有任何差異或分歧，他須立即把該差異或分歧以書面通知**合同監督**，**合同監督**須發出澄清的指示。**合同監督**發出澄清的指示將不會被視作**工程變更**。

### 5.3 補充資料

**合同監督**須在**承建商**提出時，或可自行主動，發出補充圖紙或規範以詳述合同文件。

#### 5.4 合同文件及補充資料的副本份數

- (i) 承建商可免費享有已簽署及無簽署的合同文件各一份。
- (ii) 承建商可免費享有補充圖紙或規範各兩套。

#### 5.5 指示

- (i) 合同監督可就本工程之任何事宜向承建商發出指示，唯如該指示會引致本工程的時間或價款變更，合同監督須先獲業主代表於該指示上簽署以表示同意後才可發出。承建商須立即遵從由合同監督向他發出的所有指示。如果承建商未能遵從合同監督的指示，則合同監督可發出書面通知，要求承建商遵從該指示。如果承建商未能在收到該要求遵從指示的通知後 7 天內遵從有關的指示，業主可不作進一步通知，便聘用及支付其他人士進行落實有關指示內容之任何工作，而業主可向承建商取回該聘用所招致的所有額外費用。
- (ii) 合同監督發出的所有指示均須按照附件五適用的格式以書面形式發出。任何口頭發出的指示須由合同監督在 2 天內以書面確認，否則有關的口頭指示將不具效力。
- (iii) 承建商須維持一個有效率的組織以使合同監督所發出的一切指示能即時傳送至工地。承建商應只從合同監督或獲他書面授權的代表接收指示。
- (iv) 承建商須把合同監督或獲他授權的代表發給他或他的總管之全部指示寫在專門日記中，記錄所要求的工作，並即日取得合同監督或獲他授權的代表在有關記錄簽名。
- (v) 若業主、業主代表或工程監督要求，承建商須允許他們在任何合理時間查閱上述日記。

#### 5.6 工地上的文件

- (i) 承建商須把一整套的合同圖紙及合同規範連同工程開始後簽發的一切指示及補充或增加的圖紙或規範存放在工地。這些文件須隨時供業主、業主代表及工程監督查閱參考。
- (ii) 圖紙須固定在硬紙板上或用其他適宜的方式整齊及有條理地存放。

#### 5.7 圖紙的使用

- (i) 於任何情況下，圖紙上標示的尺寸須優先使用而不是用比例尺去量度。
- (ii) 承建商須覆核以電子傳送的圖紙所標明的比例是否準確及在用比例尺去量度時作出適當的調整。

### 6. 價款

#### 6.1 總價承包合同

合同總價視為已包括了要完成本合同原本所描述的本工程所必需的所有的費用。此合同總價將不進行調整，除非是因為工程變更或暫定數量或暫定款或暫定成本單價的調整或本合同允許或規定的其他調整。

## 6.2 不因人工及物價升降而調整

合同總價不會因人工及物價或貨幣匯率的升降而調整。

## 6.3 算術錯誤

附件二所說明的原合同總價計算時，數量乘單價取得合價、加起合價取得每頁或每部分總價、或轉承數字時所犯的算術錯誤，一概視為已獲合同雙方接納，不再調整合同總價。

## 6.4 工程量

- (i) 無論在工程項目清單或合同文件其他部分內所說明的本工程的工程量是由業主或承建商估計的，該等工程量都視為由承建商按合同圖紙及合同規範估計的；
- (ii) 承建商已在合同總價預計了進行合同圖紙所繪述或合同規範所說明的本工程所需的所有工程量；
- (iii) 除說明暫定的項目的數量外，工程量及合同總價皆不會因為工程量及它們的說明與合同圖紙及／或合同規範按下述定義的工程量計算規則計得的有所差異而調整；

## 6.5 暫定數量

於工程項目清單內或其他包括在投標來往函件內的合同總價組成內說明為「暫定」的項目的數量，須於相關的工作完成後，按竣工紀錄重新計量(不包括未經授權而施工的工作)及須以合同單價計價。暫定數量只會視為估計量，而業主不會就它們的準確性承擔任何責任。合同單價乃固定的，不能因為最終數量與暫定數量有差異而調整<sup>11</sup>。

## 6.6 工程量計算規則

- (i) 工程項目清單內或其他包括在投標來往函件內的合同總價組成內的數量，視為已按工程項目清單內一般序言和特別序言內所說明的工程量計算規則計算。在結算時須沿用同樣的工程量計算規則。
- (ii) 如果某工作已計量的項目較工程量計算規則所特別要求計量的項目為多，在結算時須沿用編訂投標文件時所採用的計算規則。
- (iii) 如果某工作已計量的項目較工程量計算規則所要求的為少，沒有計量的項目的費用視為已包含在其他的合同單價內，該計量遺漏視為工程量計算規則的修訂，在結算時須沿用因此而修訂的工程量計算規則。
- (iv) 如果第 6.6(i) 條所指的各文件沒有說明所採用的工程量計算規則，則沿用招標文件所說明或合理地顯示出的工程量計算規則，但須符合下列條件：
  - (1) 所有數量須以固定在位的淨工程量來計算，不計算損耗及按面積計算的工作的搭接；及

<sup>11</sup> 如果覺得暫定數量的合同單價可能因為最終數量與暫定數量有大差別而不再適用，合同監督或承包商應加入純單價項目以應付可能的情况。

- (2) 合同圖紙有繪述或合同規範有說明，但沒有在文件內分開計量的輔助項目，在計算工程變更時不能分開計量，除非工程變更令到輔助項目與主體項目的比例改變。

## 6.7 暫定款

合同監督可以就工程項目清單內說明為「暫定款」的款項的使用發出指示。有關工作須按第 6.10 條的計價規則進行估值。在結算時，合同總價須扣除暫定款而加入該估值。

## 6.8 暫定成本單價

- (i) 如果工程項目清單內或其他包括在投標來往函件內的合同總價組成內的某項目的說明包含有送抵工地的「暫定成本單價」，則該暫定成本單價乃該項目的主體物料送抵工地的暫時預估的供應單價而已，而該項目的合同單價視為已附加包括所有的損耗、安裝、所需的所有輔助材料(例如打底及接縫的水泥沙漿及諸如此類的項目)、利潤及管理費。
- (ii) 如果暫定成本單價說明為給供應及固定／安裝／敷設的，則該暫時預估乃該項目的自選專業分包商收取的供應及安裝的單價，而該項目的合同單價視為已附加承建商的利潤及管理費。
- (iii) 在結算時，合同單價須按暫定成本單價與實際的成本單價的淨差額來作出調整，並須套用於該項目固定、安裝或敷設在位的淨工程量上，不包括損耗。

## 6.9 工程變更

- (i) 合同監督可按第 5.5 條下不時發出指示(不論是省略、變更或要求額外工程)，要求進行工程變更。所有工程變更須按第 6.10 條的計價規則進行估值，而合同總價須相應調整。工作的估價並非承建商執行工作的先決條件。
- (ii) 在不違反第 6.9(iii) 條的前提下，下列均不屬於工程變更，並且不會影響造價：
- (1) 因應合同監督的意見對承建商提交的文件例如圖紙、樣品、產品說明書的修改；或
- (2) 合同監督發出特別說明不增加造價的任何書面指示。
- (iii) 若承建商認為遵從第 6.9(ii)(1) 或 (2) 條構成工程變更，承建商須在收到有關意見或指示後七天內以書面通知合同監督要求澄清。
- (iv) 若承建商未能在收到該意見或指示後合理時間內要求澄清，則視為認可該遵從不構成工程變更。

## 6.10 工程變更及暫定款項目計價規則

工程變更及承建商所進行的暫定款所涵蓋的工作須由工料測量師按下述的「計價規則」進行估值：

- (i) 合同單價須用於與它們所適用的工作的性質相同或相似及在相同或相似的條件下進行的工作之計價。

- (ii) 如果工作與合同單價適用的工作的性質不相同或不相似或不在相同或相似的條件下進行，須採用「換算單價」。換算單價乃採用可相比的工作的合同單價為基礎，按性質或條件的相差構成的成本差異作出調整，另加上相關合同單價所採用的利潤及管理費的百分率。
- (iii) 合同單價須用於從本合同刪減的工作之計價。
- (iv) 如果工作的刪減大幅度地改變了餘下的工作的性質或進行的條件，則餘下的工作須按上述 (ii) 段計價。
- (v) 如果沒有合同單價可作為合理基礎去計價，則須採用「打星單價」。打星單價乃參照市場價，包括其他可相比的工程的單價，考慮了工作在本合同下進行的特性及條件而合理地調整，或者，按基本原則，按實際成本加上合同單價大部份所採用的利潤及管理費的百分率。
- (vi) 如果就合同單價大部份所採用的利潤及管理費的百分率有任何異議，採用 15% 加於直接工人、物料及機械的成本上。如果工作是分包的，則採用 10% 加於分包價上。
- (vii) 如果預見將會進行的工作不能恰當地計量或以合同單價計價，合同監督可以而承建商必須建議工作按點工計價，按此，工人及施工機械的使用時間或恰當的等待時間及物料的使用量或恰當的損耗量須由承建商記錄並由工程監督或其他獲業主或合同監督授權的現場代表加簽。儘管提出以上建議，合同監督及承建商須同意才能按點工計價。
- (viii) 點工計價的工人及施工機械須按本合同記載或規定的點工單價計算，如本合同未有記載或規定計價時，則按工料測量師所釐定的合理單價計算。點工計價的物料須按直到安裝後承建商所產生的淨成本加上 15% 的利潤及管理費計價。

#### 6.11 可從承建商取回的款項

- (i) 如業主有權(根據本合同或其他法律權利)從承建商取回或索回的款項，它的金額可在合同總價扣除，並可在金額確定後從下期或以後發出的付款證書中扣除直至扣除全額為止。如果結算價扣除保修金後的餘額不足以抵扣尚未扣除的金額，未扣金額可作為承建商拖欠業主的債項追討，它可從業主在其他合同下應付給承建商的任何付款中抵扣。
- (ii) 業主或業主代表可以用合同總價的任何部分抵銷承建商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。

#### 6.12 可從業主取回的款項

如有任何承建商有權(根據本合同或其他法律權利)從業主取回或索回的款項，它的金額可加在合同總價上，並在金額確定後加入下期或以後發出的付款證書中，除非業主要求不調整合同總價而分開支付，並予以支付。

#### 6.13 發票、收據等

當合同監督要求時，承建商須提交證明物料或分包人工費的所有發票、憑證、收據的正本及一份影印副本。正本須在驗證影印副本後交回承建商。

## 6.14 付款

- (i) 本工程開始後，直至實際竣工後 1 個月，**承建商**須每月一次向**合同監督**及**工料測量師**提交付款申請，並抄送一份給**業主**，其後則改為 2 個月一次或**承建商**及**業主**同意的其他提交付款申請時間。
- (ii) **工料測量師**須檢查、修正或核對付款申請，並向**合同監督**建議應付的淨金額，而**合同監督**可從中扣除不符合**本合同**的工作或物料的金額，並須在收到付款申請後的 14 天內按照附件五適用的格式向**業主**發出付款證書證明應付給**承建商**的淨金額(如有)，同時抄送一份給**承建商**。
- (iii) **承建商**須按付款證書證明的應付給**承建商**的淨金額向**業主**提交發票，而**業主**須在附件一規定的付款寬限期內支付發票要求的付款證書證明應付給**承建商**的淨金額。
- (iv) 按付款證書應予支付給**承建商**的淨金額，須通過先計出下列 (1) 段的累計估值，然後按下列 (2) 至 (7) 段作出扣減或增加而計算：
  - (1) 本工程的總估值，即截至**承建商**有關的付款申請日為止，送抵**工地**的物料及部分或全部完成的工作的總估值，不包括**業主**供應的物料及不符合**本合同**的物料或工作，但要考慮第 6.15(i) 條所列項目的影響；
  - (2) 扣減按第 6.14(v) 條計算的保修金；
  - (3) 增加附件一所說明的預付款，但只能在**承建商**按附件三的格式提交了一份**合同監督**接受，而擔保額不少於預付款的履約保證書後；
  - (4) 扣減按附件一所說明的辦法**業主**有權扣回的預付款；
  - (5) 扣減按第 10.10(ii) 及 (iii) 條的押金或增加退回的押金；
  - (6) 扣減**承建商**按**本合同**或其他依據應予支付給**業主**的任何其他款項，包括算定賠償；及
  - (7) 扣減之前已支付給**承建商**的總額。
- (v) 上述第 6.14(iv) 條所指的保修金須按下列方式處理：
  - (1) 保修金須按第 6.14(iv)(1) 條所指的**本工程**總估值，以附件一所說明的保修金百分率計算，以附件一所說明的保修金上限為上限。
  - (2) 某工程分部的**實際竣工證書**已發出，而按**本合同**規定就該工程分部應予提交的保證及擔保已提交後，須在下期付款證書向**承建商**發放該工程分部相應的保修金的一半金額。
  - (3) 某工程分部的**保修完成證書**發出後，須以符合附件五適用的格式的特別付款證書向**承建商**發放該工程分部不計利息的保修金結餘。
  - (4) 任何情況下，**業主**可從本應發放給**承建商**的保修金取回**承建商**欠**業主**的款項。
- (vi) 在最終證書前的任何付款證書計入了**物料**或**工作**，不能作為有關**物料**及**工作**已符合**本合同**規定的證據。

- (vii) 付款證書的計算只是約數，每次按估值時所取得的最新資料計算，不受以前的付款證書計算所使用的資料限制或影響。

## 6.15 結算

- (i) 結算乃考慮了下列各項的應付給承建商的結算價的計算匯總：
- (1) 按第 6.5 條的暫定數量的調整；
  - (2) 按第 6.7 條的暫定款的調整；
  - (3) 按第 6.8 條的暫定成本單價的調整；
  - (4) 按第 6.9 條的工程變更引致的調整；
  - (5) 按第 4.8 條的任何直接損失及支出的金額的增加；
  - (6) 按第 7.6(iii) 及第 7.6(iv) 條的因未能修補缺陷的扣減；
  - (7) 按第 9.1(ii) 條因未能支付法定費用、收費或稅款之調整；
  - (8) 按第 10.6 條的因**承建商**未有投保的扣減或因**業主**未有投保的增加；
  - (9) 如果**業主**如此要求，按第 4.9 條的算定賠償的扣減；及
  - (10) 本合同規定的對合同總價的其他增加或扣減。
- (ii) 在整個工程竣工後 3 個月內，**承建商**須把他按本合同計算的建議的**結算**，連同所有事實證據及相關的計算細節，提交給**合同監督**及**工料測量師**審核。**工料測量師**有權徵詢**合同監督**及**業主**取得可能影響到**結算**計算的事實證據，並須在切實可行的短時間內把他的**結算**稿給**承建商**同意。在**承建商**沒有提交的情況下，**工料測量師**可基於他可得到的資料計算**結算**，並向**承建商**發出以取得同意。**承建商**及**工料測量師**須不時就**結算**細節進行討論及達成協議，並須盡快在**保修完成證書**發出後 1 個月內同意整份**結算**。
- (iii) 經同意的**結算**視為已把影響**結算**的計算及達成協議時已知的所有因素納入考慮範圍，惟不會影響第 6.15(i)(6) 條未有考慮的**承建商**對修補缺陷的責任及**承建商**要完成**結算**已包括但於當時仍未完成的工作之責任。
- (iv) 如果**工料測量師**認為他已考慮了**承建商**的所有申述，惟仍未能取得**承建商**之同意，他可向**承建商**發出單方**結算**並作此聲明。
- (v) **承建商**編訂**結算**所引致的費用視為已計入合同總價內。

## 6.16 最終證書

- (i) 在最後的工程分部的**保修完成證書**發出後 14 天內，或在整個**結算**已達成協議後 14 天內，或在單方**結算**已發出 1 個月後，以較後時間為準，**合同監督**須按照附件五適用的格式發出最終證書。
- (ii) 最終證書須說明：

- (1) 按第 6.15 條的協議的或單方的**結算**所說明的**結算**總價，但可就**結算**協議後或單方發出後才知道的因素作出**本合同**授權的調整；
  - (2) 之前已支付給**承建商**的總額；及
  - (3) 第 6.16(ii)(1) 及 (2) 條所指的金額的相差額，按情況而定，是應支付給**承建商**的或是**業主**的。
- (iii) 第 6.16(ii)(3) 條所指的相差金額，乃**業主**須支付給**承建商**，或**承包**須支付給**業主**的債項，須在最終證書發出日起計的附件一說明的付款寬限期內償還，除非合同一方表示對最終證書有異議，並在不遲於付款到期日的時間通知了另一方要按第 12 條解決爭議。
- (iv) 除了合同一方按第 6.16(iii) 條通知了有異議的事宜外，最終證書的發出須理解為**業主**接受**承建商**進行的**本工程**已使他滿意，而合同雙方的合約責任亦在最終證書發出時終止，除了要支付簽證了應予最後支付的金額的責任、在**結算**時未有發現的隱蔽性缺陷的責任、或任何因賄賂行為、欺詐、不誠實或欺詐性隱瞞而受到影響的事宜。

## 7. 質量

### 7.1 質量責任

**承建商**須對**工地**運作、施工方法及所有工作(不論完成與否)的穩定性、安全性及質量負全責，但**免責風險**導致的損失或破壞則除外。

### 7.2 物料、工藝及方法須符合**本合同**

- (i) 本工程的進行、測試及檢查必須使用合同圖紙所繪述或合同規範或工程項目清單所說明的物料、工藝及方法，並符合**本合同**的整體規定。
- (ii) 如果任何規定的物料不能採購得到，**承建商**須提交另選建議，給合同監督批准。

### 7.3 批准

**本合同**註明必須由**合同監督**審核或批准的所有項目，須由**承建商**於使用該項目前的適當時間提交給**合同監督**審核或批准，而在**合同監督**審核或批准並以書面確認前，該項目不得用於**本工程**。**合同監督**作出的批准、不批准或修訂建議，在任何方面均不會減低**承建商**在**本合同**所承擔的責任。

### 7.4 物料樣品

- (i) 如果在**承建商**接獲**接納書**時，**承建商**提交的物料樣品已獲**合同監督**批准，該等物料樣品須作為其後驗收物料或工藝的標準。
- (ii) 如果在**承建商**接獲**接納書**時，物料樣品未獲批准，**承建商**須在訂購物料或展開工作前，免費提交物料樣品及產品說明書，以供批准。獲批准的物料樣品必須存放於**工地**，作為其後驗收物料或工藝的標準。



## 7.5 測試及檢查

- (i) 承建商須進行本合同規定的所有測試及檢查，或(如有規定)安排由**合同監督**批准的獨立人士進行，並承擔一切費用，除非已為有關的測試及檢查預留暫定數量或暫定款。測試及檢查報告的副本須在測試及檢查後盡快提交給**合同監督**。
- (ii) **合同監督**可發出指示，要求**承建商**就已完成工作進行本合同規定以外的額外測試及檢查，而有關費用(包括事後修復費用)須由**業主**承擔。但是，如果額外測試或檢查顯示工作不符合**本合同**的規定，則有關的費用(包括事後修復費用及修補其他工作的費用)須由**承建商**承擔。
- (iii) **承建商**須在工作掩蔽前提前不少於 24 小時通知**合同監督**，讓**合同監督**檢查有關工作。如果**合同監督**沒有檢查，**承建商**可自行檢查及掩蔽。如果**合同監督**要求揭開已被掩蔽的工作以作檢查，**承建商**須揭開該工作。該檢查的所有費用由**業主**承擔，除非檢查後發現工作不符合**本合同**，則費用由**承建商**承擔。
- (iv) 如果**承建商**未能按第 7.5(iii) 條的規定發出通知，**合同監督**仍可要求檢查相關的工作，而該檢查的所有費用須由**承建商**承擔。

## 7.6 保修責任

- (i) **保固期**屆滿前，**承建商**須主動或在**合同監督**指示時，自費更換或修補於任何時候被發現不符合**本合同**的物料或工作。
- (ii) 在不遲於**保固期**屆滿後 14 天的任何時間，**合同監督**可按照附件五適用的格式向**承建商**發出一張或多張缺陷清單，讓**承建商**跟進修補。**承建商**須按**合同監督**指示的各個合理時間內(如無指示，則在接獲清單的合理時間內)，修補缺陷清單內的所有缺陷。
- (iii) 如果**承建商**未能在上述的合理時間內修補缺陷，**合同監督**可向**承建商**發出書面通知，表示**業主**有意聘用他人修補通知內所指明的缺陷，而費用由**承建商**承擔。如果**承建商**在其後 7 天內仍沒有展開修補缺陷的工作，或**承建商**其後未能持續不懈地進行修補缺陷的工作，則**業主**有權聘用他人修補缺陷，並從**承建商**取回因此而蒙受的額外費用。
- (iv) **合同監督**可先獲**業主**或**業主代表**於該指示上簽署以表示同意後指示**承建商**不必修補**合同監督**發出的缺陷清單內的某些或全部的缺陷，在此情況下，**合同總價**須就有關的缺陷予以合理的扣減。
- (v) **保固期**屆滿而缺陷清單內的缺陷已修補到使他滿意後，**合同監督**須向**承建商**發出**保修完成證書**以資證明。每一工程分部須有個別的**保修完成證書**。
- (vi) 某工程分部的**保修完成證書**的發出，可解除**承建商**對**保修完成證書**發出前明顯地可以發現的該工程分部的缺陷的進一步修補責任，但這並不影響**承建商**在保證及擔保下的責任，或影響**業主**按**本合同**或法律應有的關於缺陷的工作或其他違約事宜的權利及補救。

## 7.7 保證及擔保

- (i) **承建商**須向**業主**提交**本合同**可能規定的保證或擔保。
- (ii) 如果**承建商**得到供應商及分包商對**本合同**所需的物料或工作提供保證或擔保，在法律容許的範圍內，他須向**業主**轉讓所有該等保證或擔保的權益。

- (iii) 上述保證及擔保滿意地完全符合**本合同**地提交，乃按第 6.14(v)(2) 條發放有關的工程分部實際竣工時應予發放的一半的保修金的先決條件。

## 8. 承建商的文件

### 8.1 製配圖

**承建商**須提交他根據**本合同**需製作的所有製配圖及其他圖紙，讓**合同監督**有充足時間批准，確保不會導致**本工程**延誤。

### 8.2 施工方案及進度計劃

- (i) 在**承建商**接獲**接納書**後 7 天內，**承建商**須提交他建議的施工方案及進度計劃，表示他意向的進行**本工程**的時間、方法、階段及次序，給**合同監督**審核及批准。**承建商**須按獲批准的施工方案及進度計劃進行**本工程**。
- (ii) 在**本合同**期間，如果**合同監督**認為，因為特殊的情況，獲批准的施工方案及進度計劃值得或必需修改，則**承建商**須按**合同監督**的要求修改施工方案及進度計劃，並在**合同監督**通知需要修改後 7 天之內提交已修改的施工方案及進度計劃。
- (iii) 施工方案及進度計劃(包括修訂)向**合同監督**的提交及獲批准，不會免除**承建商**在**本**合同的任何職務或責任。

### 8.3 進度報告

- (i) 直至整個工程實際竣工後 14 天，及於保固期內有進行工作時，**承建商**須以合理的套數(不少於三份)，按工程監督提供的進度報告格式，定期向**合同監督**提交以下的進度報告：
- (1) 每日報告，於記錄當日之下一個工作天提交，載列每個工種在工地聘用的工人的紀錄、工地上的施工機械、運送到工地的物料、當天整日的天氣、以及**合同監督**指示的其他資料；
  - (2) 每周報告，於所記錄的星期後第一個工作天提交，詳細說明**本工程**的進度、是否偏離進度計劃、實際或預期延誤或干擾的理由、克服延誤或干擾的建議行動、延長工期的申請、已進行的測試及檢查、**合同監督**發出的指示的清單、口頭指示確認的清單、所需的欠缺資料、以及**合同監督**指示的其他資料；及
  - (3) 進度照片，附於每周報告內。
- (ii) 如果工地上有**工程監督**，進度報告須在提交給**合同監督**前提交給該**業主代表**核對及簽署。

## 8.4 竣工記錄

於工程分部實際竣工後14天內，**承建商**須提交符合**合同監督**要求之竣工記錄的印件2套及儲在適當媒體的電子檔案1套給**業主**使用，並須根據相關法例或其他規定提交額外的竣工記錄。若在**保固期**內有**工程變更**，竣工紀錄須在**工程變更**進行後盡快予以修改及提交。

## 9. 一般責任

### 9.1 法定責任

- (i) **承建商**必須遵從政府或法定承辦機構或公用事業公司的適用於**本工程**的任何條例、規例、規則或命令，及提交所需的所有通知及申請，並繳交法定要求繳交的任何費用、收費或稅款，但是法定應由**業主**繳交的任何費用、收費或稅款除外。
- (ii) 如果合同一方代另一方繳交了第 9.1(i) 條列明的費用、收費或稅款(已包含於**合同總價**的金額除外)，付款方可從責任方取回有關款項另加 10% 作為行政費，而**本合同**內履行有關責任的價款不變。
- (iii) 如果**承建商**認為有需要改動**本工程**以符合任何法例規定，則須書面說明改動的地方，通知**合同監督**。如果**承建商**在**合同監督**收到該書面通知後 7 天之內還未收到**合同監督**的指示，他須展開該改動，這視為**工程變更**。

### 9.2 知識產權

- (i) 所有工作的價款視為已包括**物料**、**施工機械**、方法或任何其他事物而使用到的知識產權所涉及的合法要求的所有專利權使用費、許可證費用或其他款項。**承建商**須保障**業主**免受侵犯或涉嫌侵犯知識產權的任何申索。
- (ii) **承建商**承諾，在**本工程**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**本工程**使用任何資料(包括圖紙、設計、工藝、報告、研究和檔案)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。

### 9.3 轉讓及分包

- (i) 未得**業主**書面同意，**承建商**不可轉讓**本合同**的全部或其中任何部分給任何人或公司，亦不得將**本合同**下的任何義務分包給任何人或公司。
- (ii) 即使**業主**或**業主代表**以書面形式同意轉讓**本合同**或將**本合同**下的任何義務分包，**承建商**亦應確認其推薦轉讓或分包人員或公司了解並同意遵守**承建商**在**本合同**及有關香港法律下的相同義務及責任。
- (iii) 即使**本合同**的任何義務分包給任何人或公司，**承建商**應始終對**業主**承擔主要履行和遵守**本合同**義務的責任。

#### 9.4 工程的保護

除了**免責風險**所引致的損失或破壞外，任何工程分部開始後，直至該工程分部實際竣工後14天，或直至**承建商**的僱用(不管是否有效)終止後14天，以較早者為準，**承建商**須就該工程分部所包括的工作、由**承建商**或他應負責的任何人士供應予以納入於工作的**物料**、及**業主**供應並交付給**承建商**或他應負責的任何人士予以納入於工作的**物料**，承擔保護責任。

#### 9.5 人身及財產的損傷及對業主的保障

在不影響第 9.4 條的同時，**承建商**須負責及保障**業主**免受與下列事宜有關的任何申索或法律程序引起的任何破壞、支出、責任或損失：

- (i) 因進行**本工程**而引起、或期間發生、或導致的任何人身損傷、疾病或死亡，不論是發生於**工地**內或外，但**業主**或他應負責的任何人士的行為或疏忽所引致的除外；及
- (ii) 因進行**本工程**而引起、或期間發生、或導致的任何不動產或個人財產損失或破壞，不論是發生於**工地**內或外，只要是**承建商**或他應負責的任何人士的違約或其他過失所引致的。

#### 9.6 提供一切必需的

**承建商**須提供完成**本工程**所需的所有人力、**物料**、**現場臨時設施**，以及**工地**的管理服務及公司的管理服務。

#### 9.7 人力及現場管理班子

- (i) **承建商**提供的人力須有足夠數量、從事適當工種、熟練及勝任各自的職務，由包括有管工、監工、統籌員、安全主任等人士的現場管理班子管理，並由全職派駐現場、獲授權及能夠與**合同監督**溝通、接受指示、及有能力管理**本工程**的工地經理所領導。**承建商**須最少提供附件二所列出的人員，並維持這些主要人員在項目服務中的必須及適當參與(直至**本工程**完成或**本合同**終止，以較前者為準)。
- (ii) 聘用於**本工程**的人士須為在香港可合法聘用的人士。他們不能在**工地**住宿，但獲**合同監督**批准的看更除外。他們須獲得妥善配備各項工具、安全帶、安全帽、安全用具，並須穿著合適制服及配戴證件。非法移民不能被准許進入**工地**。
- (iii) **合同監督**可要求以合適的替補人士取代他認為行為失當、不勝任或疏於職守的受聘於**本工程**的任何人士，而無需增加**本合同**的造價及工期。

#### 9.8 現場臨時設施

**承建商**提供的**現場臨時設施**必須充足及合乎意向用途、安全穩固、構成最小的滋擾、放置於**合同監督**批准的位置、以最少的停工時間進行定期保養及維修至良好的狀態、配合**本工程**進度及要求而作需要的遷移、及在不再需要時移離**工地**。

#### 9.9 開線定位

**承建商**須確保**本工程**乃於**合同圖紙**或**承建商**接獲**接納書**後**合同監督**發出的附加圖紙所繪述的正確位置上施工。**承建商**須正確地為**本工程**定出定位線及水平，及在**合同監督**要求時向**合同監督**提供儀器來覆核定位線及水平或竣工後的位置。該覆核不會免除**承建商**必須於正確位置上施工的責任。

#### 9.10 清潔及整齊

**承建商**須時刻保持**工地**及**本工程**清潔及整齊並積存最少的垃圾。

#### 9.11 保護

在不影響第 9.4 及 9.5 條的同時，**承建商**須採取每一謹慎及安全的防範措施，以保護(包括但不限於下列之)所有人士及財產，免因進行**本工程**，而引致損傷、疾病、死亡、損失、破壞、滋擾、火災危險、等：

- (i) **工地**內所有工人或其他人士；
- (ii) **工地**鄰近所有佔用人或使用人；
- (iii) 公眾人士；
- (iv) **本工程**、準備納入於**本工程**的物料、用於**本工程**的**施工機械**或臨時建築物；
- (v) **工地**內不受**本合同**改動之原有建築物、裝飾、裝置及建築設備、機電系統；
- (vi) 道路、裝卸地點、臨時泊車位、行人路、走廊、樓梯及**工地**內或**工地**座落的處所內通行的升降機；
- (vii) **工地**座落之處所；
- (viii) 毗鄰財產；
- (ix) 公眾財產、公用道路及行人路；
- (x) 公用事業公司之財產；及
- (xi) 原有樹木及灌木。

#### 9.12 訪客

**承建商**不得允許**工地**上有未經批准的訪客。他須在**工地**存放一本訪客登記簿及提供訪客用安全帽。

#### 9.13 防止賄賂罪行

**承建商**及參與**本合同**的董事、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》(香港法例第201章)內任何有關之條例。**承建商**亦須告誡其董事僱員、代理人及分包商(如適用)不得索取或接受任何損害**本合同**公正性的接待，款待或利誘。**承建商**須採取所有必要措施(包括以紀律守則或合約條款形式(如適用))，確保其董事、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**有關的業務時索取或接受任何利益及奢華的款待等。

## 9.14 利益衝突

- (i) **承建商**須於簽訂本合同的同時或之前以書面向**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。**承建商**同時須要求其參與**本合同**的董事、僱員、代理人及分包商(如適用)同樣向**承建商**以書面申報其個人／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**承建商**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。
- (ii) **承建商**須禁止其參與**本合同**的董事及僱員參與除履行**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。**承建商**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。
- (iii) **承建商**須採取所有必要措施(在適當情況下包括以紀律守則或合約條款形式(如適用))確保其董事、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**有關的業務時索取或接受任何利益及奢華的款待等。
- (iv) **承建商**須於接獲**接納書**當天起計十四天內，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**承建商**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**有權扣留付款，直至**承建商**提交該道德承擔要求的聲明為止，而**承建商**於該期間內無權獲取利息。

## 10. 保險及履約保證

### 10.1 僱員補償保險

- (i) **承建商**須按照《僱員補償條例》(香港法例第 282 章)，以**承建商**及其各層分包商為「被保**承建商**」。業主及物業管理人為「委託人」的名義，聯名投購及維持僱員補償保險，以保障他們任何一位由於他們任何一位所僱用之任何僱員，在整個施工、保修及／或保養期內因受僱於**本工程**上或**本合同**相關工作不論是在工地內或外或受僱期間遭遇意外或疾病而引致死亡或身體損傷所引致的法律責任、費用及索賠。
- (ii) **承建商**一經知悉任何僱員、自僱人士或獨資經營人士，受僱於或參與**本工程**或**本合同**相關工作遭遇意外或疾病而引致死亡或身體損傷，則不論該死亡或身體損傷會否引起任何支付補償的責任，須按《僱員補償條例》(香港法例第 282 章)訂明的方式通知勞工處處長，同時把副本給**合同監督**及承保人。

### 10.2 工程一切險、第三者責任險

- (i) 附件一說明要負責投保工程一切險及第三者責任險的一方須以**承建商**、**合同規範**說明的其他**承建商**及各人的各層分包商為「被保**承建商**」。業主及物業管理人為「委託人」的名義，聯名投保及維持該保險。
- (ii) 保險的物質損壞保險部分須符合以下要求：
  - (1) 被保險的財產須包括**本合同**下之**本工程**、其他**承建商**之工程、由**業主**供應以納入**本工程**內的**物料**，並包括臨時工程及所有被送到被保險的財產上或鄰近供它們使用的未安裝物料(但不包括被保**承建商**擁有或租用的**施工機械**及臨時建築物)。

- (2) 它須保障被保險財產的任何部分在施工期間直至該部分實際竣工後 14 天的實物損失或破壞，不論委託方或其他人士在實際竣工前是否已使用或佔用該財產，並保障該財產在保修及／或保養期內，因竣工前施工期間發生的原因，或因被保險人任何一員在執行保修或尚欠的工作時所造成的損失或破壞。
- (iii) 投保額須相等於被保險的財產重置的全費，加上：
- (1) 重置時的顧問費百分率，以支付損失或破壞後需重置受保財產所引致的建築師、測量師及工程師的收費及支出，但不包括準備索賠的費用；及
- (2) 殘廢清理保額，支付被保險人獲承保人同意的拆除及清走被保險財產一個或多個部分被保險保障的危害損毀或破壞所造成的殘廢。
- (iv) 它須包含有一漲價條款，以保障被保險財產的重置費用可能會按保單所說明的百分率增加。
- (v) 保險的第三者責任險部分須符合以下要求：
- (1) 它須保障任何或全部被保險人因為履行**本工程及其他承建商**的工程發生下列事宜所引致的法律責任、費用及索賠：
- (I) 任何人士蒙受的意外死亡、身體損傷、不適或疾病，但被保承建商的僱員除外；
- (II) 實物財產的意外損失或破壞，但那些受保於物質損壞保險部分的則除外至實際竣工後，14 天為止；
- (III) 不動產或個人財產的損失或破壞，包括因下塌、下陷、震動、支撐減弱或移除或地下水下降所引致的財產、土地或樓宇的破壞；
- (IV) 任何由被保承建商負責保護、保管或控制的委託方所擁有的任何樓宇、結構或財產(或者，此(IV)段可以由保險的物質損壞保險部分予以保障)；及
- (V) 委託人的任何偶然到訪工地的僱員蒙受的意外死亡、身體損傷、不適或疾病。
- (2) 它須有一「交叉責任」條款，視任何或所有的被保險人為分別及獨立的被保險人，並說明承保人同意放棄承保人可能有的代位追討任何被保險人的權利。
- (vi) 賠償限額不能低於附件一所說明的金額。
- (vii) 每次損失或破壞事故的免賠額按保單所說明的相關的金額由承建商自行支付。
- (viii) 如果**承建商**認為，上述保險的承保範圍不足以承保其合同或法律責任，並要求增加承保範圍或減低免賠額，則因而需繳付的額外保費須由**承建商**單獨承擔。
- (ix) 如果發生保險之物質損壞保險部分所承保的損失或破壞，在進行了承保人所要求的任何查核工作後，**承建商**須立即清走及處置任何殘廢，維修或更換任何被破壞、毀滅、損失或盜竊之**物料**，回復被破壞、毀滅或損失之工程，及努力繼續進行及完成**本工程**。除從保險所得的款項外(扣除顧問費)，**承建商**不能對損失或破壞的更換、維修或回復及殘廢的移走及處置收取其他費用，除非(而幅度謹限於)有關的損失或破壞是**業主**或他應負責的任何其他人士的違約行為或其他過失所造成或有份造成的。

### 10.3 投保

- (i) 上述的保險須含有通常的條款，保險業加諸的不能談判的不保內容除外。它須在**本工程**整個工期包括保養期內維持有效。
- (ii) 如果是**承建商**負責投保的保險，保險的條款及承保人須得**合同監督**同意，而投保的證明須提交給**合同監督**作為開始實物工作的先決條件。保險單及保費收據須隨後盡快提交給**合同監督**保管。
- (iii) 如果是**業主**負責投保的保險，投有保險的證明須在開始實物工作前提交給**承建商**。保險單及保費收據副本須隨後在切實可行的短時間內提交給**承建商**。

### 10.4 公司總保單或年度保單

如果負責投保上述保險的一方維持有一份公司總保單或年度保單，並且特別加簽包括**本合同**及所需的人士作為被保險者，及提供的保障不低於**本合同**的要求，則此可免除關於為**本合同**另行投保的責任。該有關方須在任何實物工作開始前提交保險單、特別的加簽及保費收據的副本給另一方查閱。

### 10.5 維持投保

- (i) 負責投保上述保險的一方須維持及按需要延續上述保險，使它們在本合同規定的保險期內仍有全效。續保加簽單、更新保單(如果是年度保單)及保費收據須在每次續保或更新後 14 天內提交給另一方查閱。
- (ii) 如因**承建商**或他應負責的其他人士的過失而須延期竣工導致保險期需延長，保險期延長所引致增加的保費須由**承建商**承擔，否則，須由**業主**承擔。

### 10.6 沒有投保的補救

如果負責投保上述保險的一方在任何時間，經要求下，未能出示任何收據以顯示上述任何一項保險是有效的，則另一方，在不影響他的其他權利及補救方法的同時，可以用聯名方式並代表雙方對未有投保的任何風險、損失或破壞投保，並有權在出示保險收據時從另一方取回已付保費另加15%作為行政費，**本合同**內保險的價款不再作調整。

### 10.7 遵從保險條款

**承建商**須盡一切努力及自行承擔費用，遵從上述各項保險之條款及承保人關於防止意外、提交和解決索償及追討損失之所有合理要求，並須自行承擔未能遵從所引致的費用。

### 10.8 通報事故

如果發生了上述保險所保障的危害事故，**承建商**須於知悉該事故後立刻按該保險條款的要求將詳情通知承保人及**合同監督**。

### 10.9 保險不解除承建商的責任

- (i) 上述保險的存在並不影響或減低**承建商**在本合同下的責任或承擔。
- (ii) **承建商**須負責上述保險規定的免賠額、不包項目或限制所引致的費用，只要它們是屬於他按**本合同**的條款應予負責的風險或責任。



## 10.10 履約保證書或押金

- (i) 承建商須獲得一保險公司或銀行，以履約保證書，按附件一所說明的金額及附件三的格式，與承建商共同及分別向業主保證承建商會妥善地履行本合同。該擔保人須經合同監督批准，而獲得履約保證書的費用須由承建商負責。經合同監督批准後履約保證書須提交給業主保管。
- (ii) 如果承建商如此選擇或如果承建商未能在第一次付款證書發出前提交到獲批准的履約保證書，一筆相等於履約保證書的金額的押金可由業主持有作為履約保證之用，該押金可由業主向承建商追討。如果承建商隨後提交了獲批准的履約保證書，該押金可由承建商向業主取回。
- (iii) 當某工程分部的**保修完成證書**發出及索賠(如有)獲得解決時，則履約保證書的金額或押金可按該工程分部的價值相對於當時估計的**結算價**的比例相應減低。在最後一個工程分部的**保修完成證書**發出及索賠(如有)獲得解決時，則履約保證書或押金餘額須不帶利息退回給承建商。

## 11. 終止

### 11.1 業主終止僱用

- (i) 在下列一種或多種情況下，業主可以，但不能無理或惡意地，以掛號郵件或有記錄的派遞，向承建商發出通知，立即終止承建商按本合同的僱用：
  - (1) 承建商沒有合理原因，在整個工程實際竣工前，未能有規律及勤奮地進行本工程(包括修補缺陷)或完全或大規模地暫停進行本工程(包括修補缺陷)；
  - (2) 承建商沒有合理原因，在整個工程實際竣工後，持續地未能修補缺陷而業主按第 7.6(iii) 條聘用他人去修補缺陷達 5 次或以上而修補缺陷的所有費用超過港幣\$100,000；
  - (3) 承建商未得業主書面同意轉讓或分包本合同；
  - (4) 承建商沒有合理原因，未能按第 10.3(ii) 條的方式在承建商接獲接納書當天起 1 個月內提交第 10.1 條的僱員補償保險或第 10.2 條的工程一切險及第三者責任險的證據；
  - (5) 承建商破產、或與其債權人作出債務重整協議或安排、或已被提交強制清盤呈請、或已進入強制或自動清盤(為重組而清盤則除外)、或已有委任臨時清盤人或破產管理人、除非業主、承建商及他相關的破產受託人或清盤人或破產管理人，在終止通知書發出之前或之後，書面同意繼續或恢復承建商的僱用；或
  - (6) 承建商(或他應負責的任何人士，不論承建商是否知道)被判定觸犯第 9.13 條所指的賄賂罪行。

但是，業主不能按第 11.1(i)(1)至(4) 條終止承建商的僱用，除非在合同監督以掛號郵件或有記錄的派遞向承建商發出說明有關情況並警告會終止僱用的通知書後，有關的情況持續超過 7 天或者(除第 11.1(i)(5)款外)在隨後的任何時間重複再犯，而合同監督在情況仍然持續或重複的時候(但不早過終止僱用通知前 14 天)就此發出了證明。

(ii) 如果業主如上所述終止了**承建商**的僱用：

- (1) **承建商**須補償**業主**因終止僱用而引致的所有的額外費用和直接損失及／或支出。任何情況下，終止僱用的權利不會影響**業主**所可能擁有的其他權利或補救；
- (2) **承建商**未得**合同監督**同意不得從**工地**移走任何**物料**、**機械**及**設施**；
- (3) 由合同一方應予支付給另一方的尾數，須先計算下列(I)項的支出，再按下列(II)至(IV)項作出扣減或增加而得出：
  - (I) **業主**完成**本工程**所招致的支出，不包括終止僱用後指示的**工程變更**費用，但包括直至**結算**本**合同**最後付款及**本工程**完成時需要的時期所聘用的顧問及現場人員的額外費用；
  - (II) 增加已支付給**承建商**的總金額；
  - (III) 增加因終止僱用而對**業主**造成的額外費用和直接損失及／或支出，包括任何工程分部誤期竣工的損失賠償(計算到善後的合同的原定竣工日為止)；及
  - (IV) 扣減如果沒有終止僱用而完成**本工程**，按照**本**合同計算本應支付的總金額。

(iii) 如果**業主**在終止僱用後 12 個月內，仍未僱用他人開始進行遺下的**本工程**，按第 11.1(ii) 條評估支出、費用、直接損失及／或支出、及延誤的時間時，須假設僱用他人乃於該 12 個月屆滿後開始。

## 11.2 承建商終止受僱

(i) 在下列一種或多種情況下，**承建商**可以，但不能無理或惡意地，以掛號郵件或有記錄的派遞，向**業主**發出通知，立即終止**承建商**按**本**合同的受僱：

- (1) **業主**未能在有關的付款到期日後 14 天內支付按**本**合同應付的款項；
- (2) **業主**干擾或妨礙按**本**合同應發證書的發出；
- (3) 整個或差不多整個**本工程**的開始或進行，按**業主**或**合同監督**非因**承建商**違約或過失而發出的指示而延期或暫停，或因**可賠償事件**的任何組合而延期或暫停，連續超過**本**合同已預定延期或暫停的時間達 3 個月；或
- (4) **業主**破產、或與其債權人作出債務重整協議或安排、或已被提交強制清盤呈請、或已進入強制或自動清盤(為重組而清盤則除外)、或已有委任臨時清盤人或破產管理人，除非**承建商**、**業主**及他的破產受託人或清盤人或破產管理人(按情況而定)，在終止通知書發出之前或之後，書面同意繼續或恢復**承建商**的受僱。

但是，**承建商**的受僱不能按第 11.2(i)(1) 至 (3) 條終止，除非在**承建商**以掛號郵件或有記錄的派遞向**業主**發出說明有關情況並警告會終止受僱的通知書後，有關的情況持續超過 14 天或者(除第 11.2(i)(3) 款外)在隨後的任何時間重複再犯，而且終止受僱的通知書乃在情況仍然持續或重複的時候發出。

- (ii) 如果**承建商**如上所述終止了自己的受僱：
- (1) **業主**須補償**承建商**因終止受僱而引致的所有額外費用和直接損失及／或支出。任何情況下，終止受僱的權利不會影響**承建商**所可能擁有的其他權利或補救；
  - (2) **承建商**可以在知會了**合同監督**之後從**工地**移走任何**物料**、機械及設施；
  - (3) 由合同一方應予支付給另一方的尾數，須先計算下列(I)項的累計估值，再按下列 (II) 至 (IV) 項作出扣減或增加而得出：
    - (I) 按第 6.14(iv)(1) 條計算的**本工程**的總估值，不包括受僱終止後**承建商**移走的物料，但包括**承建商**已支付、或受法律約束須予支付、及已經或將會向**業主**連同正確所有權轉移的**物料**；
    - (II) 扣減截至受僱終止日為止所累計的算定賠償；
    - (III) 增加因受僱終止而對**承建商**造成的額外費用和直接損失及／或支出；及
    - (IV) 扣減已支付給**承建商**的總金額。

### 11.3 終止的後果

- (i) 如按第 11.1 或 11.2 條終止僱用**承建商**時，本第 11.3 條應當於第 11.1(ii) 或 11.2(ii) 條之外亦適用。
- (ii) **承建商**須立即放棄佔用**工地**及從**工地**撤走他的人員，但需處理**工地**保安、現場盤點及交接工作的人員除外，但僅限於**合同監督**規定為因此而合理需要的時間。
- (iii) **承建商**在移走任何**物料**、機械及設施時，須小心謹慎及提供適當的安全設施，從而不會影響留在**工地**的工作及其他物件的安全及穩定性或危及人身安全。
- (iv) **業主**可提供**工地**保安以防止不當的移走及未經授權的進出，及提供安全措施以保護**本工程**、人員及毗鄰物業。
- (v) **承建商**、**合同監督**及**工料測量師**須就已施工工作及**工地**上的**物料**、機械及設施的狀況及數量，共同地予以紀錄。
- (vi) **業主**可僱用及支付他人去執行及完成**本工程**及使用或棄置行使了第 11.1(ii)(2) 或 11.2(ii)(2) 條後尚留在**工地**上的**物料**、機械及設施。
- (vii) 如果**合同監督**有所要求，**承建商**須不向**業主**收取費用盡可能把供應或分包合同終止或轉讓給**業主**或**業主**指派的其他人士，使**業主**或**業主**指派的其他人士可以僱用及支付有關的供應商及分包商按現有合同相約條款繼續提供他們的工程、保證、擔保。
- (viii) 實施上述程序及措施所招致的額外費用乃屬於終止僱用所招致的額外費用的一部分。
- (ix) **承建商**及**工料測量師**須在切實可行的短時間內地交換他們按第 11.1(ii)(3) 或 11.2(ii)(3) 條的尾數的計算及證明文件，討論及協議尾數。協議後，**工料測量師**須發出**結算**(代替第 6.15 條所要求的)表示尾數的計算匯總。如果**工料測量師**認為他已考慮了**承建商**的所有申述，惟仍未能取得**承建商**之同意，他可向**承建商**發出單方**結算**並作此聲明。

- (x) 在整個**結算**已協議後 14 天內，或在單方**結算**已發出 1 個月後，以較遲者為準，**合同監督**須發出最終證書(代替第 6.16(i) 條所要求的)按情說明應支付給**承建商**的或**業主**的尾數。最終證書說明的尾數須在最終證書發出日起計附件一說明的付款寬限期內作為債款按情而定，由**業主**支付給**承建商**或由**承建商**支付給**業主**，而第 6.16(iv) 仍然適用，除非合同一方表示對最終證書有異議，並在不遲於付款到期日的時間已通知另一方要按第 12 條解決爭議。
- (xi) 在協議**結算**前，有責任的合同一方須每 2 個月支付一次當時最新的尾數的無爭議部分。

## 12. 爭議解決

### 12.1 程序

- (i) 本合同雙方同意，按本第 12 條所概述的爭議解決程序，解決他們之間因**本合同**及**本工程**所引致或與**本工程**有關的爭議、糾紛、分歧或索賠(「**爭議**」)，包括他們之間對**合同監督**或**工料測量師**屬於第 12.5(i)(4) 條所說明類型的行為或缺漏的異議及**本合同**的存在、效力、解釋、履行、違反或終止。
- (ii) **爭議**解決程序視為於**本合同**一方書面通知另一方按本第 12 條解決爭議時開始。

### 12.2 提交指派的代表解決

- (i) 本合同各方須在**承建商**接獲**接納書**當天起 14 天內或合理時間內指派他的一個高層管理人作為他的代表(於本條款簡稱為「**指派代表**」)。
- (ii) **爭議**須先提交給雙方的指派代表，而**指派代表**須盡力解決**爭議**。

### 12.3 提交調解解決

如果**指派代表**未能在**爭議**提交給他們後 28 天內解決，均應將該**爭議**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。

### 12.4 提交仲裁解決

- (i) 如有關**爭議**在調解終結後仍未解決，均應將該**爭議**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》進行的仲裁最終解決。
- (ii) 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。
- (iii) 《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。
- (iv) 每一方不可撤銷地：
  - (1) 同意任何仲裁裁決均為最終裁決，並具法律約束力；且
  - (2) 承諾其將全面及時地執行和履行仲裁裁決。
- (v) 在發生任何**爭議**或仲裁之時，雙方應繼續履行其在本合同下的義務，但該**爭議**事務涉及的相關權利與義務則除外。

## 12.5 仲裁員的權力

(i) 仲裁員的權力包括：

- (1) 更正**本合同**，以準確地反映**本合同**雙方真實的協議；
- (2) 指示計量或計價，以確定**本合同**雙方的權利；
- (3) 評估及裁定本應發出證書或包括在證書的款項；及
- (4) 不受限制地啟封、審查及修訂任何協議、批准、評估、授權、證書、確認、同意、決定、委託、指導、異議、斷定、背書、指示、通知、通告、意見、要求、規定、聲明、終止或估值的給予、提交或發出。

## 12.6 其他合約爭議

倘若**業主**與其他服務提供者或承建商就其他與**本工程**有關的合約產生任何爭議，而**業主**認為該等爭議涉及或與**承建商**有關(「**相關爭議**」)，**業主**或**業主代表**可向**承建商**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 12.4(i) 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
- (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。

## 12.7 承建商仍須繼續不懈地工作

儘管發生**爭議**，**承建商**須繼續有規律及努力不懈地定期地進行**本工程**，及須繼續落實**合同監督**的指示，除非及直至它們按本第 12 條被指派代表的協議、調解或仲裁修訂。

## 13. 通知

13.1 任何一方向另一方發出與**本合同**相關的一切通知，應採用中文以書面作出，並使用第 13.2 條指定的方式發送至列於附件一或二之另一方的香港辦事處地址、電子郵件地址或傳真號碼(視乎具體情況而定)。

13.2 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 天視為已送達；倘若以郵寄方式發送通知，發出一方必須在投寄日同時以電子郵件方式將 PDF 格式的通知發送至另一方；
- (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。

13.3 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 天前以書面形式通知另一方。

#### 14. 合同的範圍

本合同構成各方就本工程而訂立的全部協議，取代及取消在此之前的任何協議、陳述及承諾。

#### 15. 可分割性

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。

#### 16. 管轄法律

本合同須受香港特別行政區法律管轄及解釋。

#### 17. 第三方權利

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。

**附件一：本工程有關資訊(業主／業主代表填寫部分)**

合同細節					
項	事項或定義名稱	細節或定義			
1.23	工地的位置				
1.6	合同監督名稱(如沒說明，職能由業主行使)	(於接納標書後填寫)			
	合同監督的註冊地址	(於接納標書後填寫)			
1.20	工料測量師名稱(如沒說明，職能由合同監督行使)	(於接納標書後填寫)			
	工料測量師的註冊地址	(於接納標書後填寫)			
1.3	工程監督名稱(如沒說明，職能由合同監督行使)	(於接納標書後填寫)			
	工程監督的註冊地址	(於接納標書後填寫)			
<b>時間</b>					
2.1(i)	進入工地日期	工地的部分	日期		
	工程分部的名稱	期／分部／階段	說明		
4.3	工期	工程分部	開工日 (或定開工日的 機制)	應竣工日(或定 應竣工日的機 制)	公曆天 計的工 期
4.9	誤期竣工的算定賠償率(如沒說明或註明「不適用」，則採用非算定賠償額)	工程分部	每一公曆天HK\$		
1.29	保固期(如沒說明，則為一年)	工程分部	每工程分部竣工日後起以公曆月計的期限		

合同細節		
項	事項或定義名稱	細節或定義
<b>付款條款</b>		
6.14(iv)(3)	預付款的金額	
6.14(iv)(4)	扣回預付款的辦法	
6.14(v)	保修金的百分率	
6.14(v)	保修金上限	
6.14(iii)	付款寬限期	
<b>保險及履約保證</b>		
10.10(i)	履約保證書的金額(在定履約保證書的金額時應考慮預付款的金額)	
10.2	工程一切險 <sup>##</sup> 及第三者責任險	
	(i) 負責投保的一方(刪除不適用者)	<b>業主／承建商</b>
	(ii) 第三者責任險的賠償限額	
	(1) 一般	每次事故(但保險期內無限) [\$_____]**
13	接收通知	地址：  電子郵件地址：  傳真號碼：  收件人：
<b>工程範圍</b>		
1.5	本工程	工程範圍:
<b>其他條款</b>		

<sup>##</sup> 工程一切險的投保額須細閱工程協議條款第 10.2(ii)條、第 10.2(iii)條及第 10.2(iv)條內容。

\*\*[ ] 內建議第三者責任險的賠償限額每次事故計算不少於港幣二仟萬元正(HK\$20,000,000.00)，業主可自行商討及作出修改。



## 附件一之附錄 A

### 招標圖紙<sup>12</sup>

樓宇復修項目的招標圖紙一般包括：

- (a) 佈局平面圖，並且標示了新造的門、窗戶、百葉窗、飾面工程和其他建築工程
- (b) 立面圖和截面圖
- (c) 飾面清單、門清單、窗戶清單、百葉窗清單和五金器件清單
- (d) 典型設計細節圖，例如飾面、門和固定傢俱
- (e) 拆卸工程圖
- (f) 關於樓宇設備的圖則，例如示意圖、典型安裝方法的細節圖、主要物料和設備的清單，以及標示了燈具、電源插座和噴灑頭的位置的佈局平面圖

除此之外，如有合同監督管有的現存樓宇圖則，亦可發放這些圖則予投標者作為參考之用。

---

<sup>12</sup> 請將合同圖紙影印本附加在此，並在附加所有圖紙後於目錄頁加入正確的頁碼。

此頁為空白頁

## 附件一之附錄 B

### 合同規範<sup>13</sup>

#### 一般合同規範

本工程採用\_\_\_\_\_ ##  
作一般合同規範。

合同監督應按本工程的實際需要，加入適當的特殊合同規範。

## 建議採用由香港測量師學會編製的“General Specification for Building Maintenance Works in Residential Buildings”，規範全文可於香港測量師學會網頁下載。

---

<sup>13</sup> 請將合同規範附加在此。

此頁為空白頁

## 特殊合同規範

(合同監督應夾附適用於本工程的特殊合同規範(如有)在此部分)

### PS. 1 批盪及混凝土修補工程 - 按量數付款機制 (本工程須採用此段落的特殊合同規範)

#### 1.1 錘敲測試及報告 (適用於進行局部批盪及混凝土修補)

承建商應按照有關在樓宇高空／沿外牆工作的法例要求，提供足夠的通道並架設適當和安全的棚架，以配合進行錘敲測試。

##### 1.1.1 錘敲測試

###### a) 由獨立錘敲測試代理人進行

在僱主或合同監督聘用了獨立錘敲測試代理人的情況下，合同監督應指示獨立錘敲測試代理人對整個樓宇內部和外部公用地方的原有表面進行全面錘敲測試。承建商應在合同監督指明的期限內提供所需的協助並與獨立錘敲測試代理人進行適當的協調，以確保他們安全進入棚架或工作區域並執行錘敲測試。

在獨立錘敲測試代理人完成本段工作後，承建商應在合同監督的指示下，緊接進行 1.1.2 段的工作。

或

###### b) 由承建商進行

在僱主或合同監督沒有聘用獨立錘敲測試代理人的情況下，承建商對整個樓宇內部和外部公用地方的原有表面進行全面錘敲測試。

承建商應在展開棚架工程的 7 天前，提交錘敲測試程序的詳細計劃／時間表，以供合同監督批核。

在完成錘敲測試後，承建商應準備「錘敲測試報告」，顯示所有被鑑定為局部批盪欠妥的區域。報告應包括以相片記錄所有在工地現場清楚標明的鬆脫批盪的位置、大小、尺寸、數量和顯示樓宇識別的獨特參考號碼，提交予合同監督確認。此外，承建商應妥善保存報告內所有原材料的記錄，包括標示區域圖，立面圖和相片等。

本章節中描述的計劃／時間表和報告副本，承建商應妥善保存在承建商的工地辦公室中，以便隨時可供僱主或合同監督檢查。

##### 1.1.2 承建商清除欠妥批盪及鑑定欠妥混凝土

承建商應以輕型機械設備或錘子和鑿子清除經標示和確認區域內的批盪。在打鑿混凝土及進行修補工程前，應先對外露的混凝土表面進行錘敲或以其他經認可方法鑑定欠妥混凝土的區域。然後應按照上述錘敲測試報告的製作程序，清楚標示欠妥混凝土和裂縫的區域，包括樓宇識別、位置編碼及位置尺寸，製作「欠妥混凝土報告」供合同監督確認。承建商不應打鑿無損壞的混凝土。

## 1.2 錘敲測試及報告 (適用於進行整體批盪修補及局部混凝土修補)

### 1.2.1 承建商清除整體批盪

承建商應按照有關在樓宇高空／沿外牆工作的法例要求，在提供足夠的通道並架設適當和安全的棚架後，以輕型機械設備或錘子和鑿子清除工程範圍內的所有批盪。承建商應在展開棚架工程的 7 天前，提交清除整體批盪及錘敲測試(如由承建商進行)程序的詳細計劃／時間表，以供合同監督批核。

在完成本段工作後，承建商應在合同監督的指示下，緊接協助進行 1.2.2a 段或進行 1.2.2b 段的錘敲測試。

### 1.2.2 錘敲測試

#### a) 由獨立錘敲測試代理人進行

在僱主或合同監督聘用了獨立錘敲測試代理人的情況下，合同監督應指示獨立錘敲測試代理人對整個樓宇內部和外部公用地方的外露混凝土或未能清除批盪的表面進行全面錘敲測試。承建商應在合同監督指明的期限內提供所需的協助並與獨立錘敲測試代理人進行適當的協調，以確保他們安全進入棚架或工作區域並執行錘敲測試。

或

#### b) 由承建商進行

在僱主或合同監督沒有聘用獨立錘敲測試代理人的情況下，承建商對整個樓宇內部和外部公用地方的外露混凝土或未能清除批盪的表面進行全面錘敲測試。

承建商應準備「欠妥混凝土報告」，顯示所有被鑑定為欠妥的混凝土區域。報告應包括以相片記錄所有在工地現場清楚標明的欠妥混凝土的位置、大小、尺寸、數量和顯示樓宇識別的獨特參考號碼，提交予合同監督確認。此外，承建商應妥善保存報告內所有原材料的紀錄，包括標示區域圖，立面圖和相片。

本章節中描述的計劃／時間表和報告副本，應妥善保存在承建商的工地辦公室中，以便隨時可供僱主或合同監督檢查。

## 1.3 修補記錄

承建商應製作「修補記錄報告」，報告可參考「錘敲測試報告」的要求，顯示包括標示修補位置的圖則和立面圖、相應修補工程的照片，包括每個位置不同階段的尺寸和樓宇識別，以及不同缺陷總修補數量的摘要(例如局部修補和裂縫修補)。

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  
(只適用於參加第三輪樓宇更新大行動 2.0 的樓宇)

PS. 2 [其他適用的特殊合同規範(如有)]

此頁為空白頁



## 附件一之附錄 C

### 其他參考資料

本附錄包括以下文件：

1. 關於本物業的訂明檢驗報告

2. 由法定機構發出關於本物業的法定命令／通知／勸喻信：

(i) 強制驗樓及強制驗窗(公用部分)預先知會函件／通知

(ii) (其他例如：消防安全指示)

(iii)

(iv)

3. \_\_\_\_\_

4. \_\_\_\_\_

5. \_\_\_\_\_

註：合同監督可在此部分加入其他適用的資料，供投標者參考。

此頁為空白頁

**附件二：本工程有關資訊(承建商填寫部分)**

合同細節		
項	事項或定義名稱	細節或定義
1.8	合同總價	HK\$
9.7(i)	人力及現場管理班子	現場管理班子：  工地經理人員：
13	接收通知	地址：  電子郵件地址：  傳真號碼：  收件人：

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  
(只適用於參加第三輪樓宇更新大行動 2.0 的樓宇)

## 附件二之附錄 A

### 工程項目清單

此頁為空白頁

## 工程項目清單

### 第一節 一般序言

#### **1. 總則**

- 1.1 承建商需要對工程項目清單報上價錢並以作為投標總價的分項費用明細表。
- 1.2 承建商可以在工程項目清單每一節末尾的其他項目下插入任何附加項目。
- 1.3 如果承建商沒有對工程項目清單中的任何項目單獨報價，任何可歸因於此的費用會被視為已包括在投標總價。
- 1.4 工程項目清單中的單價將會用於釐定依據工程協議條款而作修改項目的價格。
- 1.5 工程項目清單的總額應被轉至招標文件丁部：工程協議條款附件二 - 本工程有關資訊(承建商填寫部分)之合同總價。
- 1.6 序言不可以被單獨定價，且應該被視為工程項目清單中計算項目描述的一部分。工程項目清單應與序言一起閱讀並作出相應定價。
- 1.7 承建商應根據招標圖紙和規範中所示的設計進行施工。序言是用作規範工程量度規則和工程項目清單當中單價的已包含項目和涵蓋範圍。  
  
如果序言與招標圖紙和規範之間存在差異，則以招標圖紙和規範為準。
- 1.8 如在合同圖紙或合同規範出現「或根據合同監督的指示下」、「或在合同監督的指示下」、「或按照合同監督的指示下」，或類近字眼，此意思為相關要求已包括在本工程的範圍內和合同總價，而並不會構成任何工程變更。

#### **2. 基本要求**

- 2.1 基本要求中所包含的項目是會套用於本工程的所有部分。
- 2.2 承建商報上的單價和／或金額應該包含工程的所有相關要求以及承建商在工程實施中的責任，其中包括符合所有必要的法定要求、風險需由承建商承擔，而且在工程決算時不作調整。

#### **3. 相關文件**

- 3.1 工程項目清單應與工程協議條款第5.1項列出的檔一起閱讀和使用。

## 4. 定義

### 4.1 批核

指的是由合同監督以書面形式批核，但該批核不得免除承建商應該依據合同所承擔的責任。

### 4.2 描述

指的是按照規範和／或招標圖紙中的描述內容。

### 4.3 同上

指的是前一項目中的詳細描述，除了項目的描述中有所修改。

### 4.4 原產地

指的是原材料最初生產的地方或國家。

### 4.5 工程項目清單

指的是這些工程項目清單。

### 4.6 指定

指的是規範和／或招標圖紙中指定的內容。

### 4.7 預留

每當工程項目清單中出現「預留」一詞時，該項目的費用風險將由承建商承擔，並在項目決算時也不作調整。除非，此項目不再需要的情況下，該項目的相關款項將被扣除。如果承建商沒有為此項目定下個別價錢，則相關費用被視為已包含在工程項目清單的單價內。

### 4.8 補差計量

考量整個工程項目清單，有些項目是以補差計量寫於開頭的標題。

這些項目的體積、面積、長度或數量已經包含在這些項目之前一個項目的計算內，但因補差計量的項目或會導致額外的工序或材料，此等額外的金額須於此補差計量的項目內計算。

#### 4. 定義 (續)

##### 4.9 修復

「修復」一詞應被理解為包括在受影響地方加以修補至與周圍工程有一樣表面、顏色、紋理等所需之所有人工及材料，並包括在新工程塗清漆、塗漆、著色及／或任何修補方法至與周圍現存工程相稱。

##### 4.10 拆卸、去掉、砍除、剝落及清除

(a) 「拆卸、去掉、砍除、剝落及清除」指的是承建商所執行工作中對現有物品、設備或材料的全部或部分拆卸、去掉、砍除、剝落及清除，並從單位中移除和丟棄。

(b) 拆卸、去掉、砍除、剝落及清除的單價應包括

(i) 將全部或部分結構、物品、設備或材料拆卸、去掉、砍除、剝落及清除，包括清除相關插頭、錨釘、線耳、支架和其他固定裝置，作出所有切割和清除所有碎片。

(ii) 提供臨時措施包括承托和支撐將被拆卸的工程。

(iii) 以任何方式的切割。

(iv) 對所有受影響的工程進行修復。

(v) 在新連接處修整材料的邊緣、末端或表面。

(vi) 清除工地上的所有材料、碎片和其他殘留物。此等東西將會變成承建商的財產。承建商應在單價中預留並考慮因廢材變賣而獲得的適當金額。

(vii) 保護拆卸工程的毗鄰地區，使其不受拆卸工程而引致損毀。

(viii) 執行符合法定要求的工程。

##### 4.11 更換

「更換」一詞指的是更換構件、物品、配件和固定裝置至回復被移除的項目原有一樣的外形、顏色、紋理等，包括所需之所有人工及材料，且應包括修復周圍因更換工程而受影響的現存地方，直至業主滿意。



## 5. 縮寫列表

Xx – yy	指超過縮寫所述的第一尺寸但不超過第二尺寸的尺寸範圍，例如：「1.5米 – 3.00米」指超過1.5米至不超過3.00米之間尺寸範圍。
Dia	指標稱直徑。
mm	指毫米。
m	指米。
m <sup>2</sup>	指平方米。
m <sup>3</sup>	指立方米。
Kg	指公斤。
B.S.	指英國標準。
E.N.	指歐洲標準。
FRR	指耐火等級。
Pair	指一對。
Min.	指最小。
Max.	指最大。

## 6. 項目描述

工程項目清單中項目的描述也應參考招標文件當中的規範和招標圖紙(如有)。

## 7. 量度方法

### 7.1 量度原則

所有的工程應根據該工程完成後量度其淨數量。

## 7. 量度方法 (續)

### 7.2 不須扣除的空間

如在本序言中描述一些最小尺寸空間不須在數量計量時被扣除，此等不須扣除的空間僅指與量度項目邊界線不相連的開口。而由邊界延伸出而形成的空間，不論大小，都應被扣除。

### 7.3 困難工作環境、局部區域或少量工程

承建商應在工程項目清單中就少量工程、狹窄工程、短期工程、局部工程、修理工程、在地上或地下之任何高度或地點的工程、困難施工位置工程或密閉空間工程或任何特殊情況予以適當考慮並包含在其單價內。所以，業主不會對於這些情況支付額外費用。

## 8. 量度單位和計價單位

### 8.1 量度單位

除以後另有說明外，須一致採用以下量度單位：

- (a) 以重量為單位的項目 — 公斤
- (b) 以立方為單位的項目 — 立方米
- (c) 以平方為單位的項目 — 平方米
- (d) 以長度為單位的項目 — 米
- (e) 以列舉數目為單位的項目 — 數目或套
- (f) 以時間為單位的項目 — 天或小時
- (g) 無指定數量的項目 — 項
- (h) 樓宇外牆更換整排管道的項目 — 柱。

每個量度須以四捨五入方式計算且精確到 10mm(即：5mm及以上應被視為 10mm，低於 5mm則被忽略)。惟若項目說明中標明尺寸時，則採用標明的尺寸計。

## 8. 量度單位和計價單位 (續)

### 8.2 計價單位

以米、平方米或立方米為計價單位的項目，其數量應以最近的整數單位計算。少於二分之一的分數應被忽略，其他分數應被視為整數。

以公斤為計價單位的項目，其數量應以最近的整數單位計算。少於二分之一的分數應被忽略，其他分數應被視為整數。

如整個項目被省略時，該項目會被視作並以一個整數單位計價。

在計算更改項目時或為結算而重新量度的項目時，當扣減和增加的數量以米、平方米或立方米為計價單位時，該扣減和增加應按最接近整個單位的十分之一計算。當以公斤為計價單位時，應以最接近的整數單位計算。此外，如計算更改項目時曾計算一定的數量，但及後該更改項目再被扣減，則先前計算的一定的數量會被扣除。

## 9. 項目單價內費用的涵蓋規則

此工程項目清單內所有的單價應包括：

- (a) 人工及所有有關的費用；
- (b) 材料、物品及所有有關的費用(如：運輸、交付、卸貨、儲存、包裝退還、操作、起重和下降)；
- (c) 所有裁切及損耗；
- (d) 彎曲或弧形工程；
- (e) 提供所有工具和設備；
- (f) 除非另有說明，在任何位置、地點和高度施工；
- (g) 恢復和修復受損表面；
- (h) 針對機電工程的操作及維修手冊，及為業主員工提供相關訓練；
- (i) 所有的監督費、籌建費、日常開支、支出及利潤。

## 10. 加班工作

承建商若考慮到按時竣工可能需要加班工作，必須在標書的報價中預留相關額外費用。業主不會考慮任何有關的額外費用補償要求。

## 11. 專門承建商完成的工程

若規範和／或招標圖紙中指定需專門承建商實施的工程，承建商應僱用此專門承建商作為其分包商來完成相關部分工程。

## 12. 點工計價表

12.1 任何經合同監督授權須以點工計價基礎施工的工程應根據點工計價表的單價進行支付，但受以下條件所規限：

- (1) 人工和設備的費用應按小時計算。
- (2) 人力的單價應被視為包括日常開支和利潤、工地督導和員工保險、小型手動工具和用具以及非機械設備及裝備的使用，諸如梯子、排架、檯架、掘土設備、施工架、臨時軌道、貨車、吊鬥、防水油布以及所有相似項目。
- (3) 工頭和工友們的工作時間應按合適的欄目支付。但是地盤監工和在地盤巡視的領班的費用應被視為已經包括在受他們監管的人力的單價。
- (4) 設備費用的單價應被視為包括運輸設備到工地的費用。此類費用也應被視為包括日常開支費用和利潤、工地監管費用、租借金、消耗品儲存費用、燃料費以及維護和保險費用。
- (5) 機械操作費用應只按相關項目的單價支付其淨工作小時，其他待機或停機時間不應包括在內。

12.2 此工程項目清單內點工計價表的所有數量均為暫定數量。但是這些數量應在乘以單價後予以計算，並將總額帶至總計頁。

12.3 此工程項目清單中的點工計價表「正常工作時間」一詞被定義為週一到週六上午八點到下午六點的工作時間(這兩個時間點都包括在內)，但不包括周日和法定勞工假日。

### 13. 暫定成本單價

- 13.1 如此工程項目清單中的項目描述中包括暫定成本單價，這些暫定成本單價是針對該項目的材料費用或針對供應和安裝或應用。
- 13.2 若材料的暫定成本單價僅用於向工地供應材料，承建商應在報價中額外預留費用至從供應商在街道交付貨物、卸貨或協助卸貨、儲存、分配到要求位置、及歸還包裝箱等給供應商（包括支付運輸費用和因回收包裝箱而獲得的款項等）、所有損耗廢料、配件及所有配件要求的輔助材料(例如用於墊層和連接的砂漿以及所有其他類似性質的項目)、對於供應商要求的付款條件所產生的任何財務費用和承建商的利潤。至於在描述中包括供應和安裝的暫定單價，例如專業垂吊式天花板或飾面，承建商應在報價中包括任何對於專門承建商要求的付款條件所產生的財務費用，以及承建商的利潤和管理費用。
- 13.3 此合同單價將按暫定成本單價和實際價格間的淨差額作出調整，且會被用於與該項目安裝後的淨數量一併計算。
- 13.4 例子如下，在招標設計時，業主要求尺寸為50mm闊乘100mm長的陶瓷瓷磚飾面用於主入口大堂的牆身翻新，但材料的品牌尚未挑選。在此情況，合同監督可於清單內註明暫定成本單價(材料供應)，例如：\$100/m<sup>2</sup>。投標者可按此報上項目的單價(見上述一般序言第9項)，例如：\$250/m<sup>2</sup>。

待日後施工時，合同監督再挑選瓷磚的品牌，如實際價格為\$120/m<sup>2</sup>，則淨差額\$20/m<sup>2</sup>要作調整，而項目單價(見上述一般序言第9項)會調整為\$270/m<sup>2</sup>。相關例子可見於清單第3.3.1節的第8項。

### 14. 暫定數量

- 14.1 此工程項目清單中所描述的暫定數量在工程竣工後須被重新量度。合同總價也將相應調整。

如暫定數量的單位是「項」，在工程竣工後及在建築師的指示下，該項的款項會包含於決算的總價內。若此項不被需要，相關總和會在重新量度時被扣除。

暫定數量的工程將按實際建築完成後，以及合同監督指定的最後設計進行量度，且按工程項目清單所載的單價進行支付。

暫定數量只是估算數量。業主不需對其精確性承擔責任。若最終數量與原暫定數量存在差異，該暫定數量的相應合同單價不可被調整，且合同期不允許被延長。

## 15. 暫定款

15.1 凡在投標時將由承建商所進行的工程，但其詳細設計未能提供，則會在工程項目清單中被包括為暫定款。該款項須在工程完成後的合同決算時從合同總價中被扣除，而實際所進行的工程應根據合同進行量度和定價。該款項會在合同決算時被添加到合同總價中。

15.2 業主也可考慮把額外預算費列為一項暫定款。

## 16. 純單價

16.1 如合同監督在編製招標文件時，認為待工程開展之後，可能要求加入新的項目，而相關的數量暫時未能釐定，但需要投標者在標書中報上單價，以用作將來計算新項目的價錢，則合同監督可需要在工程項目清單內填上新項目並有詳細描述及要求投標者報上純單價，以作上述用途。

16.2 將來工程開展之後，合同監督可發出指示，要求執行上述新的項目，而投標者報上的純單價會用於計算相關新項目的價錢。

## 工程項目清單

### 第二節 特別序言

#### 目錄

1. 總則
2. 混凝土工程
3. 混凝土修補工程
4. 砌築工程
5. 屋面和防水工程
6. 木工和細木工工程
7. 門和五金器件工程
8. 金屬工程
9. 窗戶工程
10. 批盪和飾面工程
11. 供水和排水設施工程
12. 油漆工程
13. 電力安裝工程
14. 消防安全工程

## 1. 總則

- 1.1 除一般序言外，此第二節特別序言具體描述了工程項目清單中個別項目的以下方面：
- (a) 在個別項目中採用的工程量量度規則。
  - (b) 個別項目的單價應包含的費用和涵蓋範圍。
- 1.2 一般序言與特別序言有不一致時，以特別序言為準。

## 2. 混凝土工程

### 2.1 混凝土量度方法

混凝土應按淨體積進行量度。

以下情況不需扣除：

- (a) 不超過 $0.05\text{m}^3$ 的空間。
- (b) 鋼筋的體積。
- (c) 牆上、樓面上和屋頂板等，單個面積不超過 $0.10\text{m}^2$ 之開口。

### 2.2 模板量度方法

模板按與混凝土接觸之淨面積以平方米量度。不必扣除在模板中間不超過 $1.00\text{m}^2$ 的開口。

### 2.3 鋼筋量度方法

鋼筋應按不同重量分別該以淨重量度。不考慮鋼筋之理論與實際重量的差別。

編網鋼筋按設計尺寸該以淨面積量度，不包括重疊區域。不必扣除不超過 $1.00\text{m}^2$ 的開口。



## 2. 混凝土工程 (續)

### 2.4 混凝土的單價

所有混凝土的單價應包括：

- (a) 混凝土攪拌機、起重機、混凝土泵、震搗器以及其他工程必要設備的進場、操作、維護和退場的費用。
- (b) 用震搗器壓實、養護及保護。
- (c) 施工接縫。
- (d) 鋪設水準或有斜度的底層，以及以交替的方法鋪設底層或樓板，包括針對個別樓板的接縫上需要的模板。
- (e) 修整表面至水準或有斜度。
- (f) 在混凝土預埋件，例如過缸炮筒、防水條、槽道、管道、螺栓、線夾、暗銷、欄杆 柱端等澆築及進行相關的修復。
- (g) 給予合同監督足夠時間的通知，以便在混凝土放置前和在獲得合同監督的批准後，對結構的相關部分進行檢查。
- (h) 準備測試方塊樣本，和／或取土芯樣本來進行測試，包括妥善地保管有關樣本。
- (i) 用水泥沙漿或用與混凝土本體同等強度的混凝土澆築鑽孔、繫結器孔以及修復。

### 2.5 鋼筋的單價

鋼筋的單價應包括：

- (a) 清理，切割成所需長度、屈曲、吊起、固定，以及在規定的位置提供安全的支撐。
- (b) 塑膠包面的鋼筋定位物、隔間塊、鋼分隔棒、鋼夾、托莊以及紮緊鐵絲。
- (c) 提供測試證書。

## 2. 混凝土工程 (續)

### 2.6 模板的單價

模板的單價應包括：

- (a) 提交模板和工作架設計。
- (b) 安裝、維護及拆除模板和工作架。
- (c) 固定外掛程式和管槽。
- (d) 以預留箱形式預留不超過1.00m<sup>2</sup>的預留孔。
- (e) 按要求準備和使用表面緩凝劑和脫模劑。
- (f) 同時處理拆卸模板和工作架。
- (g) 為任何高度提供支撐的拱腹。

## 3. 混凝土修補工程

### 3.1 通過小塊修補方式作欠妥混凝土修補及修補混凝土裂縫的工程量度方法

通過小塊修補方式的欠妥混凝土修補區域的量度應按欠妥表面的淨面積進行量度。而修補混凝土裂縫的工程的數量應按裂縫的淨長度進行量度。

相關暫定數量的重新量度程式如下：

- (a) 一名由業主直接僱用的獨立敲鎚勘察代理人會為整棟樓宇進行「敲鎚勘察測試」，從而鑑定出欠妥的批盪和飾面的大概範圍，並據此準備一份「敲鎚勘察測試報告」，以作合同監督的參考之用。
- (b) 假如業主僱用了獨立工程監督，「敲鎚勘察測試」可改為在該獨立工程監督的監督下由承建商執行。
- (c) 合同監督需參考並根據「敲鎚勘察測試報告」確認欠妥的批盪和飾面的範圍，制訂出「確認欠妥批盪飾面報告」，以讓承建商進行相關的剷除和修補工程。

### 3. 混凝土修補工程 (續)

#### 3.1 通過小塊修補方式作欠妥混凝土修補及修補混凝土裂縫的工程量度方法 (續)

- (d) 在重新量度修補欠妥的批盪和飾面和修補欠妥混凝土的暫定數量時，「確認欠妥批盪飾面報告」中所列的數量應作為修補欠妥的批盪和飾面的最後結算數量，以及修補欠妥混凝土的最後結算的數量上限。
- (e) 承建商會剷除「確認欠妥批盪飾面報告」中所列的位置的批盪，並鑑定所有欠妥混凝土的位置和尺寸。此等資訊應被妥善地記錄下，例如以標記圖及圖片記錄，並將相關資訊以報告的形式提交予合同監督。
- (f) 合同監督會檢驗由承建商提交的報告並準備一份「確認欠妥批混凝土報告」，以確認欠妥混凝土的數量。在重新量度修補欠妥混凝土的暫定數量時，該報告所列的數量應作為最後結算數量。但假如在「確認欠妥批混凝土報告」中所確認的數量大於「確認欠妥批盪飾面報告」中所列的最後結算的數量上限，那「確認欠妥批盪飾面報告」中所列的最後結算的數量上限應被視為修補欠妥混凝土的最後結算數量。
- (g) 如該項目要求「全面徹底的重新進行批盪飾面／鋪砌瓷磚工程」，「敲鎚勘察測試」會在承建商剷除樓宇外牆飾面後進行。在重新量度修補欠妥混凝土的暫定數量時，敲鎚勘察代理人所鑑定的欠妥混凝土範圍在受到項目的合同監督確認後，該範圍的數量應被視為修補欠妥混凝土的最後結算數量。
- (h) 承建商應根據「確認欠妥批混凝土報告」及合同的要求，去進行修補欠妥混凝土的工程。包括提交妥善的修補報告以作參考及審核。

#### 3.2 通過小塊修補的欠妥混凝土修補工程的單價

通過小塊修補的欠妥混凝土修補的單價應包括：

- (a) 提交推薦使用的修葺用砂漿系統的產品資訊，包括證明材料符合合同要求的相關測試證書。
- (b) 打去表面上或有批盪和飾面的欠妥混凝土，並將所有鬆散或有缺陷的混凝土截去。包括鋸切到所需深度，並將其按合同規定裁切至合符合同監督指示的整齊矩形形狀。
- (c) 在打去欠妥混凝土及在暴露正常的混凝土表面後，準備混凝土基底及去除鬆散的材料，以讓修葺用砂漿能用於混凝土上。
- (d) 使用經批核的修葺用砂漿系統。
- (e) 按照製造商的指示對修葺用砂漿使用養護劑。

### 3. 混凝土修補工程 (續)

#### 3.2 通過小塊修補的欠妥混凝土修補工程的單價 (續)

- (f) 為傳力杆灌漿時，使用經批核的環氧樹脂、聚酯或水泥質材料。
- (g) 更換和／或清潔欠妥的鋼筋。
- (h) 在混凝土基底和鋼筋上塗上底漆和黏合層。
- (i) 按照製造商的指示製備並應用修葺用砂漿系統。
- (j) 按照合同中定下的規範進行測試及提交測試報告。
- (k) 竣工後提交修補記錄。

#### 3.3 通過化學劑注入裂縫的欠妥混凝土修補工程的單價

通過化學劑注入裂縫的欠妥混凝土修補工程的單價應包括：

- (a) 提交推薦使用的化學劑注入系統的產品資訊，包括證明材料符合合同要求的相關測試證書、可以顯示材料危害的化學品安全技術說明書、防治措施以及其他按要求的資訊。
- (b) 在注射前，通過刷子刷出或以清潔壓縮空氣吹出所有裂縫內的鬆散碎屑，移除有表面批盪和飾面的欠妥混凝土，並修復好所有鋼筋。
- (c) 在混凝土內鑽上注射孔並按照製造商指示注射化學劑。
- (d) 按照合同中採用的規範進行測試及提交測試報告。
- (e) 竣工後提交修補記錄。

#### 3.4 以切出V型槽方法修補裂縫的單價

以切出V型槽方法修補裂縫的單價應包括：

- (a) 在欠妥混凝土切出 V 型槽。
- (b) 以獲批核的沙漿填補裂縫。
- (c) 按照合同中採用的規範進行測試及提交測試報告。
- (d) 竣工後提交修補記錄

### 3. 混凝土修補工程 (續)

#### 3.5 敲鎚勘察測試的單價

假如業主僱用了獨立工程監督，「敲鎚勘察測試」可改為在該獨立工程監督的監督下由承建商進行。敲鎚勘察測試的單價應包括：

- (a) 人工及所有與在獨立工程監督的監督下進行測試的相關費用。
- (b) 工具和設備。
- (c) 標示欠妥的混凝土或批盪的位置，而這些位置是須要被修補的。
- (d) 將報告提交給合同監督並提交其副本給業主。

### 4. 砌築工程

#### 4.1 砌築工程量度方法

砌築工程一般按建造後的淨值進行量度。

#### 4.2 砌築工程的單價

砌築工程的單價應包括：

- (a) 所有粗糙及平滑的切面。
- (b) 楔固和插軸。
- (c) 刮開介面以形成接鍵。
- (d) 刮開介面供防水蓋片加以嵌入。
- (e) 填充屋簷之間的隙縫。
- (f) 形成正方或凹凸之槽口。
- (g) 切成或預留管子槽、凹槽、槽口等。
- (h) 孔洞、樁眼、切割、切末端、插軸及相關的修復。

#### 4. 砌築工程 (續)

##### 4.2 砌築工程的單價 (續)

- (i) 拱鷹架。
- (j) 其他一切未有列明的細項。

#### 5. 屋面和防水工程

##### 5.1 屋面和防水工程量度方法

屋面和防水工程按整幅水準和垂直的外露表面之淨值進行量度。

##### 5.2 屋面和防水工程的單價

屋面和防水工程的單價應包括：

- (a) 在任何高度和位置施工。
- (b) 新的工程或修補現有表面。
- (c) 設置移動接縫、伸縮接縫等，以及按要求搭接邊端和末端搭接。
- (d) 預留切割、損耗和破損。
- (e) 製備、清理和保護表面，以便進行屋頂覆蓋或防水材料的施工。需要做防水工程的表面應是乾淨、平整、乾燥且無裂痕的。
- (f) 按設計鋪放成有坡度的表面。
- (g) 在邊緣、接縫、交接點和突出物周圍進行密封收口。
- (h) 所有在狹窄及狹小地方施工。
- (i) 在使用屋頂覆蓋或防水材料之前，按照製造商的指示清洗表面並打底漆。
- (j) 按要求修剪現有屋頂覆蓋或防水材料，為新的屋頂覆蓋或防水材料提供合適的接縫。
- (k) 在雨水排水口、管道、煙道、開口和通道周圍等預留切割、裝配、裝飾和相關的修復工程。

## 5. 屋面和防水工程 (續)

### 5.2 屋面和防水工程的單價 (續)

- (l) 形成排水明渠。
- (m) 管道外護圈。
- (n) 可證實材料符合合同指定要求的證書，以及竣工檢驗報告。
- (o) 按要求及有須要時在施工全程為屋頂區提供臨時防水避雨帳篷或任何其他結構堅固的遮蓋物，以防止雨水或其他水源進入。
- (p) 在施工全程提供臨時排水系統。
- (q) 修復受影響區並與現有的構築物銜接。
- (r) 臨時保護措施、及隨後的清理和清除。
- (s) 在垂直表面形成凹槽以便嵌入防水系統。

### 5.3 屋面鋪瓦工程的單價

屋面鋪瓦工程的單價應包括：

- (a) 在任何高度和位置施工。
- (b) 新鋪或修補現有表面的工程。
- (c) 所有垂直的或斜面的切割和相關損耗。
- (d) 在狹窄寬度和少數量的情況下施工。
- (e) 瓦片之間的移動接縫或伸縮接縫。
- (f) 新材料與現有材料之間的所有接縫。
- (g) 鋪放至水準或有坡度的，以及完成相關修整。
- (h) 對外部角等進行斜邊處理。
- (i) 以被批核的材料用作瓦片的底層和瓦片之間的填縫。
- (j) 需要時作出遮蓋及保護。

## 6. 木工和細木工工程

### 6.1 木工和細木工工程的單價

木工和細木工工程的單價應包括：

- (a) 將項目固定在新工程或現有工程的任何位置，用夾鉗固定，或預埋在混凝土中、砂漿層中以及其他相似材料中。
- (b) 將項目修理並更換現存缺陷或任何不妥之處。
- (c) 提供所有的釘子、銷、大頭釘、螺絲、黏結劑和任何其他固定和搭接材料。
- (d) 在狹窄寬度和少數量的情況下施工。
- (e) 按要求形成所有的榫眼、雄榫和其他框架接縫，以及提供銷、楔、鍵等。
- (f) 按照招標圖紙和／或規範中的要求對表面進行飾面工程。

## 7. 門和五金器件工程

### 7.1 更換現有的門、五金器件和／或門的零件的單價

更換現有的門、五金器件和／或門的零件的單價應包括：

- (a) 拆除及移除現存有缺陷的門、五金器件和／或門的零件。
- (b) 供應和安裝門、五金器件和／或門的零件，以配合原有設計。

### 7.2 門的單價

門的單價應包括：

- (a) 門板、門框、副框及框緣。
- (b) 如招標圖紙中所示的眺望玻璃嵌板。
- (c) 如招標圖紙所示的門用五金器件，最低限度包括鎖具、鉸鏈及門氣鼓。
- (d) 對門的表面進行飾面工程。例如：油漆飾面和防火膠板。



## 7. 門和五金器件工程 (續)

### 7.2 門的單價 (續)

- (e) 用密封劑對準門的開口處接縫進行接縫密封。

### 7.3 防火門的單價

防火門的單價也應包括：

- (a) 提供檢驗證書和供應商質量保證書。

### 7.4 五金器件更換的單價

五金器件更換的單價應包括：

- (a) 五金器件供應。
- (b) 提供鑰匙。
- (c) 固定到任何種類的木料上、建築板材上或其他表面上。
- (d) 提供所有必要與五金器件配套的螺栓、螺帽、墊圈、釘子、銷、螺絲等材料。
- (e) 按要求在需要的地方加以保護。
- (f) 植入於不同位置，例如地板、牆身、柱、拱腹等。
- (g) 安裝螺栓、螺栓插座、地面彈簧箱等器件後，如和周邊結構有空隙，則以合適的物料填充。
- (h) 上油、順滑、調整使五金器件處於良好的狀態。
- (i) 修復受影響的表面。

## 8. 金屬工程

### 8.1 金屬固定裝置物的量度方法

金屬固定裝置物一般由多個單元組合而成。所有的單元或大部分單元一般在工地外製造，然後運到工地內裝配。

## 8. 金屬工程 (續)

### 8.2 金屬固定裝置物的量度方法

金屬固定裝置物的例子為：欄杆、圍欄、遮陽棚、晾衣架、百葉窗、指示牌、郵箱、保安櫃檯、扶手和護角。

除了欄杆、扶手和圍欄是按長度量度外，其他金屬固定裝置物是按數量量度。

### 8.3 金屬固定裝置物的單價

金屬固定裝置物的單價應包括：

- (a) 工地內或工地外進行的所有制造、裝配和架設工作。
- (b) 在現有表面或新施工表面，及在任何高度或位置進行安裝工程。
- (c) 相關的框架結構。
- (d) 在所有表面進行飾面工程。
- (e) 形成各種框架接縫，包括板槽口接合、斜角接頭、雄樁、燕尾樁等。
- (f) 所有用於搭接和固定附件的輔助材料，例如金屬支架、框架、螺栓、螺帽等。
- (g) 鐵器和五金器件，例如鉸鏈、門扣、抽屜滑槽、把手、大頭釘、鎖具、鑰匙以及其他相似器件。
- (h) 填縫、接合和密封外在的邊緣。
- (i) 為燈具、電源插座、配件等和／或管道形成孔洞和凹槽。
- (j) 施工過程中，提供和維持適合的防護措施。竣工後，拆除該防護措施，並保持金屬固定裝置物的整潔，以及修復所有受損的現存表面。

### 8.4 闌或捲闌的單價

闌或捲闌的單價應包括：

- (a) 按要求在混凝土、磚、石頭或其他表面挖鑿樁眼。
- (b) 為新建或現有樁眼或孔洞灌漿以填塞空隙。
- (c) 提供並用螺帽和墊圈進行固定。

## 8. 金屬工程 (續)

### 8.4 閘或捲閘的單價 (續)

- (d) 提供並安裝鉸鏈、鎖閉裝置、鎖具、軌道和所有必要的五金器件。
- (e) 修復受影響的表面。
- (f) 對於電力操作的閘或捲閘，須提供由註冊電工負責的電源接駁。

## 9. 窗戶工程

### 9.1 金屬窗戶的單價

金屬窗戶的單價應包括：

- (a) 新造與現有窗戶型號和材料相同的窗戶。
- (b) 框架、五金器件和配件，包括所有的豎框、墊片、夾鉗、固定線耳、錨栓、玻璃格條、滴水線、玻璃壓條、窗格玻璃、阻水欄柵、鋼絲網、擋風雨條等。
- (c) 用密封劑密封所有接縫。
- (d) 用瀝青漆處理與混凝土或與不同金屬接觸的表面。
- (e) 為所有鉸鏈及配件上油、順滑及調整，以便打開窗扇。
- (f) 修復所有受影響表面。
- (g) 保護和清潔。

### 9.2 嵌有玻璃的窗扇的單價

嵌有玻璃的窗扇的單價應包括：

- (a) 提供相配型號、厚度和尺寸的窗扇框架。
- (b) 提供相配型號、厚度和尺寸的窗格玻璃。
- (c) 提供窗扇的五金器件和配件。

## 9. 窗戶工程 (續)

### 9.2 嵌有玻璃的窗扇的單價 (續)

- (d) 將窗扇固定於框架，包括所有的鑲玻璃油灰以及以密封劑密封玻璃與玻璃壓條間的縫隙。
- (e) 用壓條固定窗玻璃。
- (f) 為所有鉸鏈及配件上油、順滑及調整，以便打開窗扇。
- (g) 修復所有受影響表面。
- (h) 保護和清潔。

### 9.3 配有壓條的窗玻璃的單價

配有壓條的窗玻璃的單價應包括：

- (a) 提供相配型號、厚度和尺寸的窗玻璃。
- (b) 提供相關的五金器件和配件。
- (c) 將玻璃固定於框架，包括所有的鑲玻璃油灰以及用密封劑密封玻璃與玻璃壓條間的縫隙。
- (d) 用壓條固定玻璃，包括提供新的壓條。
- (e) 為所有鉸鏈及配件上油、順滑及調整，以便打開窗扇。
- (f) 修復所有受影響表面。
- (g) 保護和清潔。

### 9.4 鉸鏈、鎖具和把手的單價

鉸鏈、鎖具和把手的單價應包括：

- (a) 提供相配型號和飾面的配件和固定器件。
- (b) 對現有框架鑽孔和敲擊，包括鉚接和焊接。
- (c) 提供固定螺釘、鉚釘等。

## 9. 窗戶工程 (續)

### 9.4 鉸鏈、鎖具和把手的單價 (續)

- (d) 挖樁眼並填塞空隙。
- (e) 移開現有鉸鏈、鎖具和／或把手後，採取臨時措施以支撐框架。
- (f) 修復所有受影響表面。
- (g) 保護和清潔。

### 9.5 螺釘和鉚釘的單價應包括：

- (a) 提供不銹鋼螺釘和鉚釘。
- (b) 對現有框架鑽孔和敲擊，包括鉚接和焊接。
- (c) 挖樁眼並填塞空隙。
- (d) 修復所有受影響表面。
- (e) 保護和清潔。

### 9.6 窗戶壓條的單價

窗戶壓條的單價應包括：

- (a) 為窗玻璃提供合適尺寸的壓條。
- (b) 使用適合的膠黏劑配上及固定壓條。
- (c) 修復所有受影響表面。
- (d) 保護和清潔。

### 9.7 窗柵的單價

窗柵的單價應包括：

- (a) 提供與現有窗柵相同型號和相同材料的窗柵。
- (b) 框架、五金器件和配件，包括夾鉗、固定線耳、錨栓等。

## 9. 窗戶工程 (續)

### 9.7 窗柵的單價 (續)

- (c) 為所有鉸鏈及配件上油、順滑及調整，以便打開窗柵。
- (d) 修復所有受影響表面。
- (e) 保護和清潔。

### 9.8 防火窗的單價

防火窗的單價應包括：

- (a) 按照製造商的指示供應和安裝窗戶，同時符合建築物消防安全守則指定的防火性能標準以及所有相關法定條件。
- (b) 按要求對所有表面進行飾面處理。
- (c) 提供檢驗證書、操作和維修手冊以及供應商質保書。

## 10. 批盪和飾面工程

### 10.1 一般量度方法

所有工程應按所覆蓋的淨面積進行量度。

### 10.2 鏟走欠妥的批盪，以及隨後飾面修復的量度方法

如按照招標圖紙和規範，鏟走欠妥的批盪，及隨後飾面恢復的工程範圍未有釐定，暫定數量會被包含於招標檔中的工程項目清單。該暫定數量會根據以下所列的程式，並以在修補範圍上淨切走的面積進行重新量度：

- (a) 一名由業主直接僱用的獨立敲錘勘察代理人會為整棟樓宇進行「敲錘勘察測試」，從而鑑定出欠妥的批盪和飾面的大概範圍，並據此準備一份「敲錘勘察測試報告」，以作合同監督參考之用。
- (b) 假如業主僱用了獨立工程監督，「敲錘勘察測試」可改為在該獨立工程監督的監督下進行由承建商執行。
- (c) 合同監督需參考並根據「敲錘勘察測試報告」確認欠妥的批盪和飾面的範圍，提交出「確認欠妥批盪飾面報告」，以讓承建商進行相關的剷除工程。

## 10. 批盪和飾面工程 (續)

### 10.2 鏟走欠妥的批盪，以及隨後飾面修復的量度方法 (續)

- (d) 在重新量度修補欠妥的批盪，及隨後飾面恢復的工程的暫定數量時，「確認欠妥批盪飾面報告」中所列的數量應作為最後結算數量。
- (e) 承建商應根據「確認欠妥批盪飾面報告」及合同的要求，去進行修補欠妥的批盪和飾面的工程。包括提交恰當的修補報告以作參考及審核。

### 10.3 垂吊式天花板系統量度方法

垂吊式天花板系統應按所覆蓋的淨面積進行量度，包括：空氣格柵、燈槽、檢修門等。應扣除柱子覆蓋面積。

垂直的天花板應被分開量度。

### 10.4 一般的單價

一般的單價應包括：

- (a) 在狹窄寬度和少的數量的情況下施工。
- (b) 處理表面，包括移除牆身的廢置物，以便進行飾面工程。且於表面將被覆蓋前，在其不規則處進行基層修整。
- (c) 以分倉形式施工、在弧面施工，也包括以具圖案的效果施工。
- (d) 鋪放成平面或斜面。
- (e) 所有臨時模板。
- (f) 所有切割、損耗、孔洞、槽口，並進行相關修復。

### 10.5 通過小塊修補形式鏟走欠妥的批盪以及隨後批盪修復的單價

通過小塊修補形式鏟走欠妥或凸起的批盪的單價應包括：

- (a) 沿周界剷去需要修補的區域。
- (b) 鏟走批盪直至暴露出良好的混凝土表面。
- (c) 隨後批盪的恢復。

## 10. 批盪和飾面工程 (續)

### 10.6 砂漿底層、批盪、抹灰和現場飾面的單價

砂漿底層、批盪、抹灰和任何其他現場飾面應包括：

- (a) 在新工程或現有工程表面刮開介面、清理接縫以及所有其他按要求的準備工作來提供接鍵或黏結層。
- (b) 用刮刀、鋼灰匙或木抹子抹平、擦平或刮平，以進行飾面處理。
- (c) 金屬批盪網。
- (d) 批盪中的金屬壓條和牆角護條。

### 10.7 瓷磚的單價

瓷磚的單價應包括：

- (a) 所有底層、泥漿、砂漿等。
- (b) 瓷磚膠黏劑。
- (c) 充填接縫處。
- (d) 切割並按樣式鋪設。

### 10.8 膠地板或牆面板的單價

膠地板或牆面板的單價應包括：

- (a) 按照製造商指示提供和鋪設板材。
- (b) 平鋪或按圖案鋪設板材。
- (c) 按要求用預熱工具進行預熱程式。
- (d) 板材間的焊接接縫，包括批核的PVC焊棒。



## 10. 批盪和飾面工程 (續)

### 10.9 行人路鋪砌面的單價

行人路鋪砌面的單價應包括：

- (a) 挖地或填高至適當的水準，適當壓實底部為碎石路基底層打好基礎。
- (b) 級配、量度、混合、運輸、沉積、擴散、校平並壓實碎石路基底層。
- (c) 填充沙子、底層鋪砂漿等。
- (d) 切割並修補邊界，以連接沙井、電纜、拉纜坑等。
- (e) 按照合同監督的要求使用多種顏色鋪路板和鋪路塊。

### 10.10 石片或大理石鋪板材／地磚的單價

石片或大理石鋪板材／地磚的單價應包括：

- (a) 按要求形成圓角、方形或八字形的邊緣。
- (b) 用原色或彩色的水泥漿填縫。
- (c) 在石材表面進行處理。
- (d) 以銅夾鉗和「S」形不銹鋼鉤固定石塊。
- (e) 鋪放至水準或有坡度的。
- (f) 處理表面，例如放水泥或沙子底層，至適合進行石磚或板材鋪放。
- (g) 在石材面進行抗汗性處理。

### 10.11 垂吊式天花板系統的單價

垂吊式天花板系統的單價應包括：

- (a) 設計、供應和安裝垂吊式天花板系統，及完成必要的襯層，包括所有類型的金屬懸掛框架、邊緣修平封條、龍骨、吊架等，並固定於混凝土拱腹等物體上。
- (b) 所有尺寸的天花板鑲板或鑲條。

## 10. 批盪和飾面工程 (續)

### 10.11 垂吊式天花板系統的單價 (續)

- (c) 於天花板切割或開洞以安裝燈具、空氣格柵及其他相似物品。
- (d) 在灑水噴頭、探測頭、管道、道管、電源點、空氣格柵、燈具、檢修門等周圍形成開口並進行修整，也包括額外的支架和在周邊天花板的修整。
- (e) 附加框架和支座等來承託管道等。

### 10.12 地毯或帶底襯地毯的單價

地毯（包括塊式地毯）或帶襯墊地毯的單價應包括：

- (a) 於狹窄寬度和小區域的情況下施工。
- (b) 鋪放地毯、塊式地毯或襯墊前，所有必要的清理和準備。
- (c) 襯墊。
- (d) 鋪放地毯。

### 10.13 整理停車場地面中不平整的砂漿底層以解決積水問題的單價

整理停車場地面中不平整的砂漿底層以解決積水問題的單價應包括：

- (a) 鏟走和清除現存的地面中不平整的砂漿底層。
- (b) 在地面鋪放新的砂漿底層以平整表面，以解決積水問題。

## 11. 供水和排水設施工程

### 11.1 一般量度方法

管道尺寸可參考標稱尺寸。

除非另有說明，管道一般在管道配件上沿著管道中心線計算其長度。配件包括：曲尺、支管、接合件等。

### 11.2 配件計量

只有直徑超過50mm的配件(例如曲尺、支管)或直徑超過54mm的銅製配件需要單獨計算。所有配件都以其最大直徑的管道進行界定。

然而，對於外牆管道的更換，配件已包括在管道價格中，不需獨立計算。在以下第11.3 及11.4 節描述了其餘詳細的計算規則和單價覆蓋範圍。

### 11.3 地面以上的外牆供水和排水系統的更換的計算規則和單價覆蓋範圍

在地面以上外牆供水和排水系統需要更換的情況下，需要以每柱作計算。其單價應包括：

- (a) 取下和清除現有系統。
- (b) 主要的垂直管道和排氣管。
- (c) 支管。
- (d) 連接管道至個別業主的住宅單位。
- (e) 連接地面的主要供水管道或地面現有的排水管道。
- (f) 管道配件包括但不限於曲尺、支管和縮小接頭和刁士。
- (g) 輔件包括但不限於閘門、儀錶和隔濾器。
- (h) 支撐管道的支架。

## 11. 供水和排水設施工程 (續)

### 11.4 外牆空調裝置冷凝水管更換的計算規則和單價覆蓋範圍

外牆空調裝置冷凝水管需要更換的情況下，需要以每柱作計算。其單價應包括：

- (a) 取下和清除現有系統。
- (b) 主要管道。
- (c) 支管。
- (d) 連接到個別業主的住宅空調裝置。
- (e) 連接到地面現有的排水管道。
- (f) 管道配件包括但不限於曲尺、支管和縮小接頭。
- (g) 支撐管道的支架。

### 11.5 安裝供水和排水設施一般的單價

安裝供水和排水設施一般的單價應包括：

- (a) 安裝前，在工地和可能受工程影響的區域進行所有必要的準備和勘察。
- (b) 在室內或室外任何高度和位置施工。
- (c) 為運送至工地的設備、材料以及完成的安裝工程提供適當和安全的保護。
- (d) 臨時暫停供水。如果需要，安排臨時供水系統和引水工程。
- (e) 提供標籤標注所有閥門、管道、過濾槽、保險絲、終端、燈、開關、把手、鑰匙工具、計量表、操縱裝置和其他設備等。
- (f) 供水安裝竣工後，對可飲用水進行採樣分析。
- (g) 對供水管道和貯水箱進行清潔及消毒。
- (h) 按合同要求對安裝進行測試及運作工程，包括為運作提供各種雜項配件。

## 11. 供水和排水設施工程 (續)

### 11.6 管道的單價

管道的單價應包括：

- (a) 取下和清除現有系統。
- (b) 所有接縫包括凸緣接頭、聯接器、聯管節或其他連接裝置，包括使用所有必要的連接材料和固定配件。
- (c) 所有管道連接至水箱、沖水箱等。
- (d) 直徑不超過50mm的管道配件（如是銅製管則直徑不超過54mm），包括接駁。然而，此規則不適用於更換外牆整柱的管道。
- (e) 提供和固定任何物料的管套，包括以密封系統填縫及密封於管道和防火牆或地板之間的空隙。
- (f) 提供和固定管道支撐包括指定的不銹鋼夾鉗、支架和夾子等。
- (g) 固定安裝在地板、牆面及樓底的任何位置，包括固定在凹槽、管道、假天花和相似位置，以及鋪置於喉坑中。
- (h) 連接至現有管道。
- (i) 所有管道的油漆。
- (j) 修復所有受影響表面。

### 11.7 更換現有地底排水管道的單價

更換現有地底排水系統的單價應包括：

- (a) 挖喉坑、回填及棄置挖出土壤。
- (b) 刮除現有行人道或道路表面，隨後復原行人道或道路表面以配合原有狀況。
- (c) 管道下的混凝土墊層。
- (d) 施工過程的臨時管道封閉。

## 11. 供水和排水設施工程 (續)

### 11.7 更換現有地底排水管道的單價 (續)

- (e) 施工時，維持臨時管道或排水管以保持污水流動，包括附加挖掘或其他相關工程。
- (f) 修復受影響表面。

### 11.8 在現有牆身安裝管道的鑽孔及形成管槽的單價

在現有牆身安裝管道的鑽孔及形成管槽的單價應包括：

- (a) 形成管槽和／或鑽孔。
- (b) 用認可物料填充管道與開孔或凹槽之間的空隙。
- (c) 修復受影響範圍。

### 11.9 重造現有沙井、集水溝和排水井等的單價

重鑄現有沙井、集水溝和排水井等的單價應包括：

- (a) 所有必要的混凝土板、牆、墊層、蓋和管道周邊的混凝土保護層包括相關的模板和鋼筋。
- (b) 挖掘並用合適的物料回填，壓實並從工地移除多餘的挖出的物料。
- (c) 移除現有行人道或路面，隨後回復原狀。
- (d) 連接至排水系統。
- (e) 對相關項目的內壁表面進行飾面處理。
- (f) 沙井、集水溝和排水井的封蓋。

### 11.10 重造現有的排水明渠或級渠

重造現有的排水明渠或級渠的單價應包括：

- (a) 挖掘並用合適的物料回填，壓實並從工地移除多餘的回填材料。
- (b) 移除現有行人路或路面，隨後回復原狀。

## 11. 供水和排水設施工程 (續)

### 11.10 重造現有的排水明渠或級渠 (續)

- (c) 打去現有溝渠。
- (d) 所有必要的模板。
- (e) 形成半槽邊以便安裝渠蓋等等。
- (f) 用水泥砂漿對露出表面進行批盪。
- (g) 如果需要，形成PVC排水孔。
- (h) 連接至排水系統。

### 11.11 渠蓋的單價

渠蓋的單價應包括：

- (a) 在現場可能須要多次重覆處理和放置。
- (b) 所有必要的切割與損耗。
- (c) 調整以適應溝渠定線。

### 11.12 地下水務設施滲漏以內塘層維修的單價

地下水務設施滲漏以內塘層維修的單價應包括：

- (a) 移除沙井和其他排水井的封蓋並進行隨後重裝。
- (b) 使用內塘層前用高壓水槍清洗所有管道和排水結構。
- (c) 臨時引流。
- (d) 提供、維修和完工後移除所有必要的設備、工具和裝備。
- (e) 按要求檢驗、整修任何缺陷。如有必要，再次檢驗直至合同監督對檢驗結果滿意。
- (f) 提供修補管道記錄的唯讀光碟。

## 11. 供水和排水設施工程 (續)

### 11.13 清洗飲用水和沖水箱的單價

清洗飲用水和沖水箱的單價應包括：

- (a) 完全按照規範要求清洗水箱。
- (b) 與用戶或管理辦公室協商，以進行清潔。
- (c) 對已清洗的食水箱進行水質檢驗的採樣分析。
- (d) 拍照記錄。

### 11.14 用高壓水槍方法清洗現有地下排水系統的單價

清洗現有地下排水系統的單價應包括：

- (a) 清洗現有沙井，也包括污水坑、化糞池、排水井、隔油池和其他排水井的分支和排水渠。
- (b) 移動蓋子並重新固定。
- (c) 用人手或泵從排水井抽出和移除所有污泥、淤泥、固體物質。
- (d) 清理和處理污泥、淤積物、固體物質等至合法的垃圾傾卸區。
- (e) 用高壓水槍清洗排水管和排水井，包括清理所有清洗後的污水。

### 11.15 對現有地下排水系統的閉路電視系統檢驗調查的單價

對現有地下排水系統的閉路電視系統檢驗調查的單價應包括：

- (a) 檢驗前用高壓水槍清洗所有管道和排水結構。
- (b) 提供兩份閉路電視系統調查報告副本和兩份的3R尺寸的數碼彩色照片，以鑒定所有缺陷。
- (c) 提供兩套唯讀光碟記錄所有檢驗的排水渠、沙井、污水坑、化糞池、排水井、隔油池和其他排水井的情況。



## 11. 供水和排水設施工程 (續)

### 11.16 更換管道金屬支架及支撐的單價

更換管道金屬支架及支撐的單價應包括：

- (a) 取下並清理現有支架。
- (b) 移除現有支架後採用臨時支架支撐管道。
- (c) 供應和安裝新的金屬支架。

## 12. 油漆工程

### 12.1 一般量度方法

所有塗漆工程按淨面積進行量度。不必扣除不超過0.50m<sup>2</sup>的空洞。

### 12.2 油漆的單價

油漆的單價應包括：

- (a) 在室內、室外的任何位置及任何高度的工程。
- (b) 所有對現有表面的準備工作，包括移除現有油漆的飾面。
- (c) 混合及塗上油漆。
- (d) 以多種顏色一同施工的工程。
- (e) 塗漆之前移除所有五金物品、硬體等，並在塗漆完成後重新固定。

### 12.3 道路標記的單價

道路標記的單價應包括：

- (a) 所有針對新表面和現有表面的準備工作。
- (b) 標出要求的尺寸和式樣。
- (c) 在特定時間施工以避免妨礙公眾及公共交通。如果需要，提供臨時交通燈和交通改道安排。

### 13. 電力安裝工程

#### 13.1 電力工程的單價

電力工程的單價應包括：

- (a) 在管線和機械中塗上顏色標記以資識別。
- (b) 中文和英文的標識、標誌和標籤。
- (c) 在組建和裝配之前或之後，施加上適當的底漆或噴漆塗抹、專利飾面或表面處理。這些工序需包括在製造過程之內。
- (d) 所有保護塗層或飾面塗漆工作。
- (e) 任何安裝固定方法，包括鑽孔、固定裝置物、掛鉤、支架、支撐裝置、鞍座、釘子、螺釘、螺帽、螺栓等。
- (f) 如果需要，提供防火封堵。
- (g) 對所提供的設備和材料提交商品目錄、技術資料、資料、計算和檢驗證書。
- (h) 測試與校驗，包括提交測試與校驗證書和測試記錄。
- (i) 提供所有需要的電源、燃料、人工和測試設備，以用於測試與校驗。
- (j) 按要求準備和提交運營和維修手冊和項目完成安裝圖紙。
- (k) 按規範要求提供製造商的保證書。
- (l) 根據情況與公用供電公司和其他公用事業公司作出一切必要的安排。
- (m) 連接所有新配件或“重用”配件並通電，包括提供相關零部件。
- (n) 把現有電源斷電，取下現有配件並關閉電源。
- (o) 安裝的警告通知。

#### 13.2 燈具、開關、電源插座和其他配件的單價

燈具、開關、電源插座和其他配件的單價應包括：

- (a) 相關的最終電路，包括電纜和導管。

### 13. 電力安裝工程 (續)

#### 13.2 燈具、開關、電源插座和其他配件的單價 (續)

- (b) 所有連接／終端盒、接駁塊、插頭和電纜尾部連接，包括所有必要的孔環、軸襯、螺紋接套、防鬆螺帽等。
- (c) 裝組和固定到適當的位置，包括各種形式的吊索、支撐結構、安全鏈。
- (d) 調整、校準等。
- (e) 按照指定方式對相鄰部件間進行接合。
- (f) 燈具和／或照明設備。

### 14. 消防安全工程

#### 14.1 管道量度

除非另有說明，管道應以長度來量度，包括：曲尺、支管、接合件等配件，但不包括閥門。

#### 14.2 消防安全工程的單價

消防安全工程的單價應包括：

- (a) 在管線和機械中塗上顏色標記以資識別。
- (b) 中文和英文的標識、標誌和標籤。
- (c) 在組建和裝配之前或之後，施加上適當的底漆或噴漆塗抹、專利飾面或表面處理。這些工序需包括為製造過程之內。
- (d) 所有保護塗層或飾面塗漆工作。
- (e) 任何安裝固定方法，包括鑽孔、固定裝置物、掛鉤、支架、支撐裝置、鞍座、釘子、螺釘、螺帽、螺栓等。
- (f) 如果需要，提供防火封堵。
- (g) 對所提供的設備和材料提交商品目錄、技術資料、資料、計算和檢驗證書。

## 14. 消防安全工程 (續)

### 14.2 消防安全工程的單價 (續)

- (h) 測試與校驗，包括提交測試與校驗證書和測試記錄。
- (i) 提供所有需要的電源、燃料、人工和測試設備，以用於測試與校驗。
- (j) 按要求準備和提交運營和維修手冊和項目完成安裝圖紙。
- (k) 按規範要求提供製造商的保證書。
- (l) 向消防處提交所有相關檔並獲得相關必要批准。

### 14.3 管道的單價

管道的單價應包括：

- (a) 所有短的管道、切割和損耗。
- (b) 所有接縫包括凸緣接頭,聯接器或其他連接裝置，包括：使用所有必要的連接材料和固定附件。
- (c) 所有連接到水缸、水箱等的管道接駁，包括所要求的對水箱和水缸的鑽孔等。新管道和現有管道間的接駁包括所有必要的連接材料和固定配件、對現有管道切割、製備和修復管道末端來連接新配件。
- (d) 各種直徑的管道配件包括介面。
- (e) 提供和安裝各種材料的所有管道套筒。
- (f) 提供和固定管道支撐物包括指定的金屬夾鉗、支架、夾子等。
- (g) 安裝到地板、牆面和天花底的任何位置包括固定到管槽、管道、假天花板和類似位置以及鋪放在線坑中。
- (h) 按照電機工程師學會規定要求為等電位連接提供接駁點。
- (i) 和現有管道的接駁器。
- (j) 對管道的塗漆。
- (k) 修復所有受影響的表面。

## 14. 消防安全工程 (續)

### 14.4 噴灑頭的單價

噴灑頭的單價應包括：

- (a) 噴頭防護罩、偏針儀、框架、密封組件、溫感玻璃泡、適配器、蓋板以及一切必要的配件和元件。

### 14.5 消防泵的單價

消防泵的單價應包括：

- (a) 泵殼、葉輪及所有必要的配件和元件。
- (b) 泵馬達。
- (c) 所有短的管道、切割和損耗以及介面。
- (d) 所有的支架、支撐物、吊架、導板、錨等。
- (e) 管道間接駁。
- (f) 抗震措施。
- (g) 在地板、牆面和天花板上任何位置的安裝。

### 14.6 消防龍頭的單價

消防龍頭的單價應包括：

- (a) 所有消防龍頭組裝和所有必要配件。
- (b) 陽性圓形螺紋和／或陰性暫態終端。

### 14.7 消防喉轆套裝的單價

消防喉轆套裝的單價應包括：

- (a) 消防喉轆軟管、消防喉轆導管、消防喉轆噴槍、消防喉轆滾筒裝置、可破碎的玻璃箱裝置等以及所有必要的配件和元件。
- (b) 所有介面包括軟喉接駁和／或必要的轉接器和接駁器。

## 14. 消防安全工程 (續)

### 14.8 手控火警警報系統的單價

手控火警警報系統的單價應包括：

- (a) 所有電力、控制電路、線槽、電纜槽、導管、電纜等以及所有必要的附件和元件。
- (b) 消防控制／指示面板系統等的重構工作和重新調改軟件系統以及所有接駁火警警報控制／指示面板或火警警報系統的必要附件。
- (c) 所有附件和設備包括火警報警按鈕、火警鐘、視覺火警警報、煙霧探測器、熱力探測器、繼電器、指示燈、按鈕裝置和選擇器開關。
- (d) 所有支架、支撐物、吊架、導板、錨等。

### 14.9 應急照明的單價

應急照明的單價應包括：

- (a) 供應和安裝燈具。
- (b) 所有電力、控制電路、線槽、電纜槽、導管、電纜等以及所有必要的附件和元件。
- (c) 應急供電（針對自給自足獨立應急燈具）。
- (d) 消防系統等的重構工作和重新調改軟件系統以及所有接駁火警警報控制／指示面板或火警警報系統的必要附件。
- (e) 所有支架、支撐物、吊架、導板、錨等。

### 14.10 出口標誌的單價

出口標誌的單價應包括：

- (a) 應急通道的方向標誌。
- (b) 內部照明
- (c) 最終電路
- (d) 印刷或刻上英文和中文識別、標誌和標籤。

## **關於：工程項目清單**

合同監督在預備製作本工程的招標文件時，應參考市區重建局為樓宇更新大行動 2.0 第三輪制定的工程項目清單範本，並將已完成的工程項目清單夾附於此部分，同時亦應按實際情況修訂招標文件目錄的頁碼。

工程項目清單範本分為下列兩類：

1. 「只進行訂明修葺項目的工程」的清單範本；及
2. 「進行整體樓宇復修工程」的清單範本

當中「只進行訂明修葺項目的工程」的清單範本，只涵蓋強制驗樓計劃下的常見修葺項目，僅作參考。不論使用上列範本 1 或 2 作藍本製作招標文件，合同監督亦必須按訂明檢驗報告的結論及樓宇的實際情況，適當增加或刪減工程項目，以確保業主可履行強制驗樓計劃的要求。

有關範本可於「樓宇復修平台」網站下載 ( <https://brplatform.org.hk/tc/download-centre> ) 。

**合同監督須在正式招標文件中移除本頁**

此頁為空白頁



### 附件三-履約保證書

按此履約保證書，我們\_\_\_\_\_

以\_\_\_\_\_之名

在\_\_\_\_\_營業

註冊地址為\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (「**承建商**」)及

\_\_\_\_\_

註冊地址為\_\_\_\_\_

共同及分別地向\_\_\_\_\_ (「**擔保人**」)

\_\_\_\_\_ (「**業主**」)

牢固地綁定**承建商**及**擔保人**本身、他們的承繼人及受讓人會支付港幣\_\_\_\_\_

(HK\$\_\_\_\_\_ )的擔保金額。

我們於\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日分別蓋上法團印章／簽署及蓋章作實。

因為**業主**作為合同一方與**承建商**作為合同另一方於\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日訂立了一個合同**業主**於\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日發出函件接納了**承建商**的投標]以執行\_\_\_\_\_ (「**合同**」)，而**承建商**同意會執行其中所訂定的工程直至發出**保修完成證書**為止，並會按照**合同**的條款履行**合同**；

並因為按照**合同**的條款，**承建商**同意向**業主**取得一位擔保人按上述的金額向**業主**保證**承建商**會正確地履行**合同**；

並因為按照**承建商**自負費用的要求，**擔保人**同意向**業主**保證**承建商**會盡職履行**合同**。

現在上述履約保證的條款如下：

1. 在此履約保證書的單詞及短語的意義是與**合同**所用的一樣。
2. **承建商**會正確地按**合同**的真正目的、意圖及含義履行並遵守**合同**中的所有條件、規定、條款、職責、約定及規範，使到**業主**指派於工程的**合同**監督合理滿意，或者，如果**承建商**有違約時，**擔保人**會填補及消解**合同**監督證明的**業主**因此而蒙受的損失直至達到上述擔保金額為止，他的責任才可完全解除，否則他的責任仍然維持有全效。
3. **業主**與**承建商**雙方同意對**合同**條件的更改、或工程的範圍或性質的更改、或**業主**按**合同**所寬限的時間、或**業主**就**合同**有關事宜或事物對**承建商**的任何縱容、忍讓、寬恕、付款或退讓、或未能監管避免**承建商**犯錯，皆不會將**擔保人**的責任解除。
4. 此履約保證書對**承建商**及**擔保人**本身、他們的承繼人及受讓人均共同及分別地有不可撤銷的約束力 (**承建商**及**擔保人**未得**業主**事先書面許可不得把他們分別在此的權利及責任轉讓他人)，而利益歸**業主**、他的承繼人及受讓人。
5. 直至整個工程的**保修完成證書**按**合同**發出之日為止，此履約保證書須維持有效可接納索賠，而**擔保人**必須解決了此日之前提交的索賠才能解除此擔保的約束。

6. 倘合同中的任何一項或多項條款非法、無效或不能強制執行，或變為非法、無效或不能強制執行，本履約保證書規定之責任不得因而被廢止或失效；無論合同因任何原因終止，本履約保證書規定之責任不得因而免除。
7. 此履約保證書受香港特別行政區的法律管轄及解釋，而擔保人同意服從香港特別行政區的法庭的非獨有的管轄權管轄。

本履約保證書已在最上方列明的日期由雙方以契據方式簽立。

**[業主簽立]**

**(業主授權代表簽立)**

由【業主授權代表姓名】 )

在【見證人姓名】見證下 )

作為契據簽立、蓋章並交付： )

---

**【業主授權代表簽字】**

見證人簽字<sup>14</sup>：

姓名：

地址：

職業：

**(業主立案法團簽立)**

管理委員會主席及秘書 )

代表【業主立案法團】 )

作為契據簽立、蓋章並交付 )

---

**【管理委員會主席簽字】**

)

---

**【管理委員會秘書簽字】**

)

---

**【法團蓋章】**

---

<sup>14</sup> 香港法例並不要求見證，但作為良好慣例，建議見證。

**[承建商簽立]**

兩名董事或一名董事及公司秘書

)

代表【承建商】

)

作為契據簽立、蓋章並交付

)

)

)

)

)

)

)

)

)

)

)

)

---

【董事簽字】

---

【董事／公司秘書簽字】

---

【公司蓋章】(如有)

此頁為空白頁

#### 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〕／〔(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. 本公司(「**承建商**」)確認，**承建商**已遵守以下條款，並確保**承建商**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**承建商**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；
  - (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**承建商**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，**承建商**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**承建商**的個人／財務利益與**承建商**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，**承建商**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**承建商**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**承建商**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**承建商**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. **承建商**進一步確認，**承建商**已確保**承建商**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**承建商**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**業主**代表交托予**承建商**的機密／特權資料或數據。

\_\_\_\_\_  
(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<sup>16</sup>

甲部 - 申報事項 (由「**承建商**」填寫)

致： \_\_\_\_\_ (「**業主**」))  
〔業主立法團的名稱〕 / 〔(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**」)

本公司 (「**承建商**」)，

- 確認本公司在執行職務時：
- 沒有實際或潛在<sup>17</sup>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：
- 與本公司有公務往來及／或涉及本公司私人利益的人士／機構
  - \_\_\_\_\_  
本公司與上述人士／機構的關係(例如：親屬)
  - \_\_\_\_\_  
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／物業管理公司的關係(例如：供應商)
  - \_\_\_\_\_  
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

-----  
〔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〕

<sup>16</sup> 本申報書用於(i)機構內部的申報(例如由物業管理公司職員向物業管理公司申報、由管理委員會職員／委員向管理委員會申報)；以及(ii)由服務承辦商向主事人申報(例如由物業管理公司向管委會申報、由顧問及承辦商向物業管理公司申報)。物業管理人員可視乎情況，在申報書內指定或建議管理委員會指定核准人員，例如由物業管理公司職員作出的申報，核准人員可為物業管理公司的管理層；由管理委員會委員作出的申報，核准人員可為管委會主席／秘書。

<sup>17</sup> 潛在的利益衝突指日後可能演變成實際利益衝突的情況。

乙部 - 批核 (由「業主」填寫)

致： \_\_\_\_\_ (「承建商」)

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，**承建商**可繼續處理甲部提及的工作。
- 限制**承建商**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： \_\_\_\_\_

- 承建商**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： \_\_\_\_\_

- 承建商**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： \_\_\_\_\_

- 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，**承建商**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： \_\_\_\_\_

此頁為空白頁



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  
(只適用於參加第三輪樓宇更新大行動 2.0 的樓宇)

### 附件五：由合同監督發出的文件格式

## 誤期竣工證明書格式

\*使用合同監督的抬頭及信紙\*

年 月 日  
證明書編號： [ \_\_\_\_\_ ]

致： [ 承建商 ]

敬啟者： [ 承建商的負責人 ]

[ 工程簡述 ]

### 誤期竣工證明書

按照本合同第 4.9 條，茲證明**承建商**未能就有關上述[全部工程／工程分部]於應竣工日(即[日期])或已延展的應竣工日(即[日期])之前竣工。

[ \_\_\_\_\_ ]  
合同監督

抄送 業主  
業主代表  
工料測量師

## 實際竣工證書格式

\*使用合同監督的抬頭及信紙\*

年 月 日

證書編號：[\_\_\_\_\_]

致：[**承建商**]

敬啟者：[**承建商的負責人**]

[**工程簡述**]

### 實際竣工證書

[**全部工程或工程部分之描述**]

按照本合同第 4.10(ii)條，茲證明本**合同監督**滿意上述[**全部工程／工程分部**]實際竣工的狀態已於[**日期**]達到。

---

合同監督

抄送 **業主**

**業主代表**

**工料測量師**

## 合同監督指示格式

\*使用合同監督的抬頭及信紙\*

年 月 日  
指示書編號：[ ]

致：[**承建商**]

敬啟者：[**承建商**的負責人]

[**工程簡述**]

### 合同監督指示

謹代表**業主**，茲作出以下指示：

#### A.指示性質：

- 古物的處理(合同第 2.9 條)
- 撤走**現場臨時設施**(合同第 4.10(iii)條)
- 「暫定款」的款項的使用(合同第 6.7 條)
- **工程變更**(合同第 6.9 條)
- 就已完成工作進行合同規定以外的額外測試及檢查(合同第 7.5(ii)條)
- 不必修補缺陷清單(清單編號)內的某些或全部的缺陷(合同第 7.6(iv)條)
- 其他：[\_\_\_\_\_]

#### B.指示內容：

---

---

---

---

---

C.附件：

- 圖紙編號： \_\_\_\_\_
- 規範： \_\_\_\_\_
- 其他： \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
合同監督

業主或業主代表簽署以示同意(只適用於工程變更或會引致本工程的時間或價款變更之指示)

抄送 業主  
業主代表  
工料測量師

## 付款證書格式

\*使用合同監督的抬頭及信紙\*

年 月 日

證書編號：[\_\_\_\_\_]

致：[(業主)]

敬啟者：[(業主)]

[(工程簡述)]

茲證明按照本合同第 6.14 條，業主本期應付給承建商的淨金額如下：

保修金百分率： [ ] 估值時期： 截至**承建商**付款申請編號[ ]

保修金上限： [ ] 工程總估值： \$

送抵工地的物料 \$

部分或全部完成的工作  
總估值 \$

---

**累計工程總估值** \$

---

減保修金 \$

加預付款 \$

減**業主**有權扣回的  
預付款 \$

減押金／加退回的押金 \$

減**承建商**應予支付給**業主**的其  
他款項(包括算定賠償) \$

減之前已支付給**承建商**  
的總額 \$

<b>本期應付給承建商的淨金額</b>	<b>\$</b>
---------------------	-----------

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  
(只適用於參加第三輪樓宇更新大行動 2.0 的樓宇)

保修金陳述	承建商	\$
	自選分包商	\$
	總保修金	<hr/> \$
	工程分部相應的保修金	\$
	本期應付保修金	<hr/> \$ <hr/>

---

合同監督

抄送 業主代表  
承建商  
工料測量師

## 特別付款證書

\*使用合同監督的抬頭及信紙\*

年 月 日

證書編號：[\_\_\_\_\_]

致：[(承建商)]

敬啟者：[(承建商的負責人)]

[(工程簡述)]

### 特別付款證書

鑒於有關[\_\_\_\_\_]的工程分部的保修完成證書(證書編號：\_\_\_\_\_ )已經發出，茲證明按照合同第 6.14(v)(3) 條，現向承建商發放上述工程分部不計利息的保修金結餘。

---

合同監督

抄送 業主

業主代表

工料測量師



## 缺陷清單

\*使用合同監督的抬頭及信紙\*

年 月 日  
清單編號：[\_\_\_\_\_]

致：[(承建商)]

敬啟者：[(承建商的負責人)]

[(工程簡述)]

### 缺陷清單

[基於[日期]進行的實地檢查]<sup>17</sup>，茲按照本合同第 7.6(ii) 條詳列以下**承建商**須跟進修補的缺陷，[並附上有關照片及／或其他證明文件以供參考]：

[請列出所有**承建商**須跟進修補的缺陷]

現按照本合同第 7.6(ii) 條指示**承建商**須於接獲本缺陷清單後的[\_\_\_\_天]內修補本缺陷清單上的所有缺陷。

\_\_\_\_\_  
合同監督

抄送 業主  
業主代表  
  
工料測量師  
有關分包商

<sup>17</sup> 如有進行檢查。

## 保修完成證書

\*使用合同監督的抬頭及信紙\*

年 月 日  
證書編號：[\_\_\_\_\_]

致：[(承建商)]

敬啟者：[(承建商的負責人)]

[(工程簡述)]

### 保修完成證書

按照本合同第 7.6(v) 條，茲證明上述[全部工程 / 工程分部]之缺陷清單內的缺陷已於[日期]修補到使本合同監督滿意。

---

合同監督

抄送 業主  
業主代表  
工料測量師

## 最終證書

\*使用合同監督的抬頭及信紙\*

年 月 日  
證書編號：[ ]

致：[(承建商)]

敬啟者：[(承建商的負責人)]

[(工程簡述)]

### 最終證書

按照本合同第 6.16 條，茲發出本最終證書。

原定開工日：	[ ]	原定合同總價：	[\$ ]
原定應竣工日：	[ ]	保修金百分率：	[ ]
		保修金上限：	[\$ ]

結算總價	\$
授權的調整	\$
之前已支付給承建商的總額	\$
相差額	\$

上述結算總價(包括所作的合同授權之調整)及之前已支付給承建商的總額的相差額，須\*由業主支付給承建商 / 由承建商支付給業主(\*請刪去不適用者)。除非本合同一方對本證書有任何異議，相關款項須在本證書發出日起計的本合同附件一說明的付款寬限期內償還。

合同監督

抄送 業主

業主代表

工料測量師

此頁為空白頁

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  
(只適用於參加第三輪樓宇更新大行動 2.0 的樓宇)

## 附件六：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(「**承建商**」)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。

本公司直至截標日止，現正進行而未獲發完工證明書的工程項目的數目如下：

- (i) 涉及市區重建局的所有樓宇復修計劃的工程數目：[ ]
- (ii) 除上述工程外之其他工程項目，包括私營、公營機構及政府等等的樓宇復修、裝修、改建或加建工程：[ ]

項目名稱	委託人名稱及聯絡人資料	合約詳情				
		委託形式 (主包/分包)	合約金額 (HK\$)	項目及工作 描述	開工日期	完工日期*

# 承建商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]

## 戊部：接納書

致：[投標者名稱]

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]天內與您聯繫，以簽訂根據本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