

本協議於 年 月 日簽署

協議方

(一) [] (「該法團」)，是根據《建築物管理條例》(香港法例第 344 章) 成立的法團，註冊地址為[]；

或*

[] (「該合作社」)，是根據《合作社條例》(香港法例第 33 章) 成立的合作社，註冊地址為[]；

*請將不適用者刪去

及

(二) [] (「該顧問」)，註冊地址為[]；
及

(三) 市區重建局(「市建局」)，是根據《市區重建局條例》(香港法例第 563 章) 成立的法人團體，地址為香港皇后大道中 183 號中遠大廈 26 樓。

序文

- (A) 市建局推出此計劃(如下文定義)向參與此計劃之申請人提供促進服務以協助及促進申請人處理有關其樓宇復修工作之招標工作。
- (B) 該*法團/合作社是此計劃之申請人(“申請人”)，而其申請已獲市建局原則上批准。申請人欲委任市建局於此計劃下提供有關促進服務，而市建局同意根據載於本協議之條款及條件接受該委任。
- (C) 申請人已加入此計劃並與市建局簽署服務協議(如下文定義)，於該協議下申請人同意，連同其他事宜，委任市建局依據該協議所包含之具體條款及條件於此計劃下提供促進服務。
- (D) 根據服務協議，申請人同意委任該顧問作為其顧問以提供關於樓

字復修工作（如下文定義）成本及技術事宜之意見。

(E) 本協議各方同意簽署本協議以令申請人對該顧問之委任生效。

協議條款如下：

1. 定義

1.1 除非本文另有所指，本協議下述之詞語具有以下之含義：

「認可人士」	指《建築物條例》（香港法例第 123 章）中所定義之認可人士。
「該樓宇」	指[]。
「樓宇復修工作」	指就此計劃範圍內該樓宇公眾地方或部份及公眾服務設施（或其部份）擬由申請人執行之復修工作（包括但不限於維修、裝修、復修、移除、拆除及/或改進工作）。
「顧問酬金」	指依據本協議條款第 4 條就顧問服務應當向該顧問支付之酬金。
「顧問服務」	指由該顧問向申請人提供之服務，具體事項列於本協議附表中。
「該承建商」	指由申請人經招標程序招聘及委任之承建商以執行樓宇復修工作。
「自助工具」	指由市建局編制及不時修訂或補充之「自助工具」，當中包括指引、招聘認可人士或註冊檢驗人員、顧問及承建商之標準範本及建議/強制性條款與條文以及其他有關指導申請人組織樓宇復修工作之提示及指示。
「電子服務提供商」	指由市建局以申請人代理人身份根據本協議委任之服務提供商，以提供有關電子平台之服務。
「電子平台」	指由電子服務提供商為此計劃而設立之

電子平台，目的乃為招聘認可人士/註冊檢驗人員和承建商創建一個具公平競爭之招標環境，以最大程度減低對招標程序之操控，並促進接收意向表達、發出招標文件及收取潛在投標者之查詢，此類查詢由申請人或其聘用之認可人士/註冊檢驗人員解答。

「香港」

指香港特別行政區。

「知識產權權利」

指世界任何部份之下述任何項目：

- (a) 專利、商標、服務標誌、貿易或商業名稱、註冊設計、版權、冠名權、域名或設計權利或與上述任何一項相似或類似之權利，不論是否註冊，還包括就任何上述權利所衍生或產生出之任何權利或其註冊申請或任何利益；及
- (b) 就侵犯或假冒上述權利而提出訴訟或者訴諸相似或類似程序之任何權利。

「此計劃」

指「招標妥」樓宇復修促進服務。

「註冊檢驗人員」

指《建築物條例》（香港法例第 123 章）中所定義之註冊檢驗人員，是有資格按照該法例履行檢驗人員職責及職能之人士。

「服務協議」

指申請人與市建局於 年 月 日此計劃簽署之服務協議。

「合約期」

指由「樓宇復修綜合支援計劃」原則上批准通知書 / 「服務協議通知書」* 發出日至「樓宇復修綜合支援計劃」原則上批准通知書 / 「服務協議通知書」* 內要求舉行業主大會議決委聘註冊承建商的期限為止，除非市建局向申請人作出書面

延期並獲市建局批准。

*請將不適用者刪去

- 1.2 本協議中單數詞包含複數詞的意義，而表示人們的詞亦包含法人團體及非法人團體，及（在每種情況下）反之亦然。
- 1.3 所引用之條款、分條款、附表及附件是指本協議之條款、分條款、附表及附件。所引用之協議方是指本協議之各方。
- 1.4 本協議之條文標題只為方便參考而設，並不構成本協議之部份，亦不以任何方式影響或限制本協議任何條文之解釋及釋義。
- 1.5 對任何文件之引用，無論以任何形式描述，應包含該文件不時之被修訂、被補充、被更新或被替換版本。
- 1.6 本協議中對任何法例、法規、附例或任何政府部門或有關當局之命令之引用，應被解讀為對該法例、法規、附例或命令不時被制定、被修訂、被更改、被合併、被重新制定、被擴展或被更換版本之引用。

2. 委任

- 2.1 申請人特此委任該顧問提供顧問服務，而該顧問特此同意於合約期內按照本協議條款及條件提供顧問服務。

3. 市建局作為協調者

- 3.1 申請人同意並確認，市建局作為其代理人享有完整及不可撤銷之權力以向該顧問就其對申請人提供之服務進行指示、聯絡或協調（若市建局認為合適）。本協議各方同意在任何情況下，就市建局以申請人代理人身份向該顧問發出之任何指示、指導或指引，市建局並不對該顧問承擔責任。
- 3.2 該顧問不得被認為是市建局之代理人或服務分判商。在任何情況下，市建局並不對該顧問所提供之工作或服務承擔責任。

4. 服務費用

- 4.1 申請人根據服務協議內 3.1 條所列支付的服務費用已包括該顧問的顧問酬金，市建局會以代理人的身份將部份服務費用以支付該顧問向申請人提供顧問服務之代價。
- 4.2 上述顧問酬金之支付是最終及完全抵償該顧問就根據本協議提供的服務之報酬，而該顧問也不再享有無論任何針對市建局或申請人之進一步申索。

5. 申請人之義務

- 5.1 申請人須於合約期內遵守及符合服務協議內之所有條款及條件。申請人還須於合約期內 (i)勤奮及有效地與該顧問協同工作，允許該顧問為檢查或任何其他與提供顧問服務有關之目的進入該樓宇的公用部份，以及給該顧問依其不時所需提供為實施顧問服務所需之文件、資料、記錄、材料及/或決定;及(ii)按照及符合自助工具內之要求及根據市建局之需求及時向市建局提供與提供顧問服務相關及符合本協議條款及條件之所有文件、資料及記錄，無論以電子或其他形式。
- 5.2 申請人須按照市建局發出之自助工具或任何其他指引(若有)，並使用「電子平台」及市建局認可之招標文件為樓宇復修工作招聘及委任一位認可人士或註冊檢驗人員。申請人須促使其聘用之認可人士或註冊檢驗人員，遵照市建局就樓宇復修工作所發出之意見及指示勤奮及高效地互相工作。
- 5.3 對於可能影響該顧問履行其全部或任何服務之任何實際發生或將會發生之事件，包括但不限於任何針對申請人之訴訟或程序，又或是因違反或未履行任何申請人受制約之協議、命令或裁決，申請人須於合約期內及時以書面形式向市建局及該顧問披露此類已發生或將要發生之事件。
- 5.4 申請人不得自發地啟動、作出、通過或採取任何程序、生效決議或其他步驟以解散申請人。
- 5.5 申請人須執行及交付任何其他文件及進一步採取任何所需行動以使本協議生效。

- 5.6 當申請人獲悉就該顧問的委派後，須以書面形式向其他業主或其他負責人士(如管理公司等)作出申報，表達與該顧問有否實際、潛在或觀感上的利益衝突。

6. 申請人之保證及陳述

- 6.1 申請人特此向該顧問及市建局保證及陳述，以下每一項聲明將於本協議之簽署及存續期間一直真實及準確：

- (a) 申請人是根據《建築物管理條例》(香港法例第 344 章)有效成立之立案法團 或《合作社條例》(香港法例第 33 章)成立的合作社*。申請人將於合約期間保持存續。

*請將不適用者刪去

- (b) 申請人具有適當之法律行為能力及權力去(i)執行樓宇復修工作；(ii)委任該顧問及執行樓宇復修工作所需之任何其他顧問、承建商及專業人士；以及(iii)簽署本協議及任何其他附屬文件。
- (c) 本協議及所有附屬文件之訂立、交付及履行已適當及有效地經所有必須獲申請人之授權。
- (d) 對於申請人章程性文件之條款或條文(若適用)，或者申請人作為其中一方或受其制約之重要合約條款或條文、承諾或其他責任，申請人訂立本協議或履行本協議義務均不會違反或以其他方式構成或引致不履行前述條款、條文、承諾或責任。
- (e) 所有申請人向市建局或該顧問作出或將作出、有關樓宇復修工作之所有決定、決議或指示是或將是有效。
- (f) 申請人未有、亦不得進行任何與本協議相衝突之安排。
- 6.2 上述每一項保證是單獨及獨立，並且不受其他任何保證之引用或推論限制。
- 6.3 申請人承認，市建局及該顧問是在上述保證基礎上並依賴於上述

保證而簽訂本協議。

7. 該顧問之職責

7.1 該顧問向申請人及市建局承諾：

- (a) 該顧問將會完全符合由市建局設定並適用於實施此計劃之要求；
- (b) 該顧問將準時履行本協議委以該顧問之職責，至今申請人滿意；
- (c) 該顧問將執行並交付任何其他文件及進一步採取任何所需之行動以使本協議生效；
- (d) 若該顧問違反本協議任何保證、陳述、義務、條款及/或條件，針對申請人或市建局因此遭受或由此招致及/或與此相關之所有損失、損害及責任，無論原因是直接或間接，該顧問將賠償申請人及市建局。
- (e) 該顧問將按照及符合自助工具內之要求及根據此計劃之要求及時經市建局向申請人提供與提供顧問服務相關及符合本協議條款及條件之所有文件、資料及記錄，無論以電子或其他形式。
- (f) 該顧問將於市建局所指示之時間內完成顧問服務或其任何部分；
- (g) 該顧問不會將顧問服務或其任何部分分包給任何人仕，除非有申請人之事先書面同意；及
- (h) 該顧問需向列於獲香港保險業監管局授權的保險公司名冊上的保險公司，購買並維持有效及充分之保險，此保險覆蓋與由該顧問所提供顧問服務或其任何部分有關、因該顧問之任何行事、不作為、違約或疏忽而引起之該顧問責任。
- (i) 當該顧問獲悉將為申請人提供服務後，須以書面形式分別向申請人及市建局作出申報，表達與申請人及市建局有否實際、潛在或觀感上的利益衝突。

8. 該顧問之保證及陳述

8.1 該顧問特此向申請人及市建局陳述及保證及承諾，以下每一項聲明將於本協議之簽署及存續期間一直真實及準確：

- (a) 該顧問享有完整的權力及權限以加入、簽署、執行、交付及履行本協議。若該顧問是一間公司，該顧問在其章程性文件及適用之法律內享有完整的權力及權限以訂立、交付及履行本協議，而該顧問就本協議所作出之訂立、交付及履行已經由所有所需要之公司行為正當地授權。
- (b) 本協議構成該顧問一項生效、有約束力及可被執行的法律義務。
- (c) 對於該顧問章程性文件之條款或條文（若適用），或者該顧問作為其中一方或受其制約之重要合約條款或條文、承諾或其他責任，該顧問訂立本協議或履行本協議義務均不會違反或以其他方式構成或引致不履行前述條款、條文、承諾或責任。
- (d) 關於該顧問對本協議之訂立或履行，除市建局外，該顧問無需獲得或準備任何其他政府機構或任何第三方之同意、審批、准許、許可、命令或授權，也無需向其通知、註冊、聲明或備案。
- (e) 未有任何人提交、啟動、作出、通過或採取申請、訴訟、有效決議或其他步驟，以令該顧問清盤、無力償債、遺產管理、重組、重整、解散或破產，又或就其全部或任何部分業務或資產為該顧問委任清盤人、接管人、遺產管理人、受托人或類似人員。
- (f) 該顧問未有涉及《防止賄賂條例》(香港法例第 201 章) 及《競爭條例》(香港法例第 619 章) 而進行之法律訴訟及被告人角色。沒有針對該顧問之待決法律訴訟，也沒有任何情況是可以合理預期將導致任何法律訴訟，而法律訴訟能實質地影響該顧問履行其本協議義務之能力。

- (g) 該顧問未有簽署並不得簽署任何可能與本協議衝突之安排。
- (h) 除市建局以代理人的身份向該顧問支付顧問服務之代價外，其履行本協議義務中不存在利益衝突，也不可能出現利益衝突。該顧問確認需遵守以下條款，並確保該顧問的董事、僱員、分判商、代理人瞭解以下條款：
- i. 在開展與本協議有關的業務時，禁止參與本協議的董事、僱員、代理人及分判承建商提供、索取或接受《防止賄賂條例》(香港法例第 201 章)第 2 節所定義的任何利益；
 - ii. 要求該顧問參與本協議的董事、僱員、代理人及分判商以書面方式向市建局及申請人申報其個人 / 財務利益與他們在本協議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，該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；
 - iii. 禁止參與執行本協議的董事及僱員參與本協議外、可能會造成或可能引致他們在本協議有關的職責與其個人 / 財務利益發生衝突的任何工程或工作（無論有無薪酬），並須要求分判商採取同樣的行動；
 - iv. 採取所有必要措施，確保由僱主或代表僱主託付予市建局及申請人的任何機密 / 保密權涵蓋的資料或資料不會洩露予除本協議的人士以外的第三方。
- (i) 該顧問須在提供顧問服務中表現出符合對一位具適當資格及有能力的顧問所期待的技能、謹慎及努力，並具備實施同樓宇復修工作有類似規模、範圍及複雜度之工作的經驗。
- (j) 該顧問須按照本協議條文提供及完成顧問服務，並須以適當及有效之方法、按照最高專業標準及所有適用及生效之香港法例、準時履行其義務。

(k) 按照本協議提供及履行顧問協議不得侵害任何第三方之任何知識產權權利。

8.2 上述每一項保證是單獨及獨立的，並不受任何其他保證之引用或推論限制。

8.3 該顧問承認，申請人及市建局是在上述保證基礎上並依賴於上述保證而簽訂本協議。

9. 協議終止

9.1 除本條款下列其他條文另有規定外，本協議於下列事項出現時停止及終止：

(a) 合約期期滿（除非市建局向申請人作出書面延期。）；或

(b) 該顧問根據附表完成顧問服務；或

(c) 根據服務協議內第 7 條所列的情況下引致服務協議終止。

9.2 若申請人一方對本協議中保證、陳述、義務、條款及/或條件有任何違反，而申請人於收到市建局書面通知起計 30 天內未能對此違約作出補救（如可補救），則只有市建局有權以向申請人發出書面終止通知之形式即時終止本協議，但不影響市建局享有之任何其他權利或補救。

9.3 若該顧問一方對本協議中保證、陳述、義務、條款及/或條件有任何違反，而該顧問於收到市建局書面通知起計 30 天內未能對此違約作出補救（如可補救），則只有市建局有權以向該顧問發出書面終止通知之形式即時終止本協議，但不影響市建局及申請人享有之任何其他權利或補救。本協議因此終止時，市建局可以（但並無義務）指定一位市建局認為合適或適當之顧問以繼續任何未完成之服務或提供其他所需服務，而申請人須聘用此顧問並與市建局及此顧問簽署一份新的三方協議及/或其他文件，以市建局認為合適之條款令此聘用有效。

9.4 本協議終止的情況下，該顧問須在市建局要求下於本協議終止

日起計七天內經市建局向申請人交付所有與此計劃內列明顧問服務需提供之文件、記錄、材料及數據，該顧問不得以任何方式製造或保留任何副本。

- 9.5 本協議依據本條款終止的情況下，該顧問自本協議終止日起不得被要求提供顧問服務，但不影響市建局及申請人所享有有關該顧問在本協議終止前任何違約之任何權利或補救。

10. 知識產權權利及軟件

- 10.1 與顧問服務或其任何部份有關，及由該顧問準備、合併、彙編或以其他方式製造之協議、表格、指引、注解、記錄、報告，圖則、指示、手冊及其他任何文件及無論任何形式之數據中的所有知識產權權利，不論是在該顧問或是其代理人、人員、僱員、隨員、職員或承建商之保管或管有下，均為市建局之獨有財產及權利。

11. 保密

- 11.1 協議各方須確保其代理人、人員、僱員、隨員、職員及承建商不會：

- (a) 披露本協議任何條款；或
- (b) 披露或使用其獲得的與本協議或該服務有關之任何機密資料；

除非是本協議方履行其於本協議下之義務。

- 11.2 條款第 11.1 條不阻止為適當目的而作出之披露：

- (a) 於法律強制下向公共機構作出披露；或
- (b) 向香港或其他法院或於任何法律程序中以其他方式作出披露；或
- (c) 某協議方的核數師、或因代表協議方而負有保密義務之律師或專業人士，於其履行本協議內義務中作出披露；或

(d) 遵從某協議方受監管之監管機構作出披露。

11.3 本條款第 11 條之約束於本協議終止後仍適用。

12. 無合夥或聯營關係

12.1 本協議所包含任何內容不構成亦不得被解釋為構成市建局、該顧問與申請人間任何合夥或聯營關係。

13. 《合約（第三者權利）條例》香港法例第 623 章

13.1 儘管本協議中條款看來是向任何非本協議一方之人士賦予某項利益，任何非本協議一方之人士無權根據《合約（第三者權利）條例》（香港法例第 623 章）執行或享有本協議中任何條文之利益。

14. 不得轉讓

14.1 申請人及該顧問皆不得轉讓或轉移其於本協議下之權利、利益及/或義務。

15. 整個協議

15.1 本協議構成整個協議及各協議方關於本協議主題事項之全部理解，並取代所有先前關於本協議之主題的事項之口頭或書面協議、理解或安排（除非此類協議、理解或安排在服務協議中被列明或考慮）。

16. 修訂

16.1 除非經各協議方授權代表正式書面簽署，本協議不得修訂、修改、更改或補充。

17. 棄權

- 17.1 本協議任何一方沒有或延遲行使其於本協議下之權利或補救不得被解釋為或視為放棄該等權利，也不得因只行使本協議下之一項或部份之權利或補救而妨礙其行使任何其他權利或補救或者妨礙其進一步行使前述權利或補救，視乎具體情況適用。本協議賦予之權利或補救是累積性，並不排除法律或衡平法上賦予之任何權利或補救。

18. 可分割性

- 18.1 若本協議任何條文無論因任何原因成為或被認定為不合法、無效或不能執行，則該條文被視為從本協議中刪除，而本協議其他條文之合法性、有效性及執行性不受影響。

19. 通知

- 19.1 根據本協議任何條文所發出或送達之通知或其他通訊須以書面及以以下任一方式發出或送達：
- (a) 由專人送交或以掛號郵遞寄至協議方所列下述地址或按照條款第 19.3 條由一方通知另一方之其他地址：

該顧問

地址：
電話：
傳真：
聯繫人：

申請人

地址：
電話：
傳真：
聯繫人：

市建局

地址：九龍汝州西街 777 – 783 號地下 B 室

電話：

傳真：

聯繫人：

- (b) 以傳真方式發出或送達至另一方列於上述條款第 19.1(a) 條之傳真號碼。

19.2 通知被視為於以下日期發出或送達：

- (a) 若由專人送交，視為於送達之日發出或送達；
- (b) 若以掛號郵遞，視為於投寄日之後第二個工作日發出或送達(“工作日”定義為香港上海滙豐銀行有限公司於香港營業的日子，但星期六、日、公眾假期及懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告訊信號之日子除外)；或
- (c) 若以傳真方式，視為於寄件人收到送達確認報告時發出或送達。

19.3 條款第 19.1(a)條所列聯絡資料之任何修改，任何一方須書面通知另一方。

20. 提供禮物

- 20.1 關於顧問服務之招聘或履行，申請人及該顧問不得、並須促使其所有法團委員、合作社社員、僱員及職員不得提供、索取或接受任何《防止賄賂條例》(香港法例第 201 章) 定義之利益。

21. 適用法律及司法管轄權

- 21.1 本協議受制於香港法律並須按照香港法律解釋，協議各方就有關本協議及其所有相關或衍生事項不可撤銷地提交香港法院非專屬管轄。

各方在見證下於上述日期正式簽署本協議

由 先生/女士)
)
法團管理委員會主席/委
員*代表申請人簽署,)
由下述人士見證/其)
簽名經下述人士核證:)
)

或*

由
先生/女士)
)
先生/女士)
)
合作社社員代表申請人)
簽署,)
由下述人士見證/其)
簽名經下述人士核證:)
)

*請將不適用者刪去

由)
)
代表市區重建局簽署,)
由下述人士見證/其)
簽名經下述人士核證:)
)

由)
)
代表該顧問簽署,)
由下述人士見證/其)
簽名經下述人士核證:)
)

附表

該顧問提供之服務

A. 初始階段

- (a) 於政府部門處獲取所需之建築圖則，包括一般建築圖則、結構圖則、排水圖則等；
- (b) 對申請人申請此計劃中該樓宇之公用設施及公共區域執行獨立的初步現場檢驗及勘察，並記錄其狀況，初步驗明所需之修理及基本修理工作；
- (c) 基於對基本修理工作的粗略預算估計以及相關技術事宜的發現及建議，準備及經市建局向申請人提交一份初步評估報告及預計的工程費用（初步評估報告之樣本請參閱附件 A）；及
- (d) 出席申請人安排的業主會議¹，詳細解釋上述報告內之發現及建議。

B. 招標承建商前階段

- a) 覆核由認可人士/註冊檢驗人員準備之勘察報告、招標文件草稿及估計成本，指出任何差異、技術欠妥、遺漏、及技術不足，並特別指出任何遺漏法定項目；
- b) 基於對由法團聘用之認可人士或註冊檢驗人員草擬的招標文件草稿以及維修估算的發現及建議，準備及經市建局向申請人提交一份招標前評估報告（招標前評估報告之樣本請參閱附件 B）及獨立的費用預計（獨立費用預計之樣本請參閱附件 C）；
- c) 覆核用於電子平台競標之招標文件最終稿；
- d) 經市建局向申請人提交一份裝在密封信封內之招標前預計（基於招標文件最終稿），開標之日，此信封將在申請人代表見證下於獨立專業人士打開所有送回之投標書後立即解封；及
- e) 出席申請人會議或由其安排的業主會議¹，詳細解釋上述報告內之發現及建議。

¹ 除非市建局另有指示，顧問服務（包括初始階段、招標前階段及招標評估階段）下該顧問出席之會議總數限制在四次（4次），市建局會以每次收到由該法團安排的業主會會議議程及已派員出席計算為1次會議。該法團將為每次該顧問出席之增補會議支付該顧問一筆額外費用（港幣\$3,000.00）。為免生疑問，此額外費用並不包括在服務協議之此計劃服務費用中。

C. 招標承建商評估階段

- a) 覆核標書分析報告，並指出在交回的投標書中，有關技術覆核及價格分析的任何忽略及不足的地方；
- b) 對比出價最低的送回之投標書與招標前預計；
- c) 為評論由認可人士或註冊檢驗人員擬備之標書分析報告之發現及建議，經市建局向申請人提交招標評估報告（招標評估報告之樣本請參閱附件 D）；及
- d) 出席申請人會議或由其安排的業主會議¹，詳細解釋上述報告內之發現及建議。