

## 第 2 章:「招標妥」服務內容

本章內容為申請人介紹「招標妥」（下稱此計劃）下各項服務的細節。

### 2.1 計劃服務內容

為配合此計劃運作，市區重建局（下稱市建局）安排了不同的專業服務提供者提供第1章1.2項中提及的不同專業服務。此計劃的申請人在籌劃維修的進程中，將於不同階段獲取相關的服務。

#### 2.1.1 獨立專業人士的評估服務

i) 服務提供者乃為獨立專業人士。此獨立專業人士將為申請人提供以下服務：

a) 大廈維修初步評估及粗略工程估算

獨立專業人士會進行樓宇視察以了解相關大廈的樓宇狀況，並向申請人提交大廈維修初步評估報告，嘗試從第三者的角度，讓申請人及其業主得知當時樓宇狀況，並作出基本的維修建議及按其大廈維修建議給予粗略工程價估算，以供參考。有關報告樣本見附件 1。而獨立專業人士所作的初步勘察及評估會在申請人繳交服務費用後開展。

市建局為申請人及其業主提供的粗略工程估算，是希望業主在早期階段掌握較多維修資訊，從而引發業主討論是否有大廈維修需要，繼而商討及決定其維修方向；同時，希望申請人於維修工程籌劃的較早期階段便對樓宇狀況及基本法例要求進行的維修項目有初步的瞭解和掌握。有關粗略工程估算不等於業主需要繳付的維修費用，一切以業主日後所揀選的承標工程承建商的最終回標價為準。而籌備大廈維修過程中，揀選工程顧問、維修項目及方案、物料選取，甚至揀選工程承建商，均由業主經商討後而作最終決定。

b) 對勘察報告、標書及工程估算提供意見

申請人聘請的工程顧問會於其顧問服務的前期階段，草擬樓宇的詳細勘察報告、工程標書及工程估算等文件。市建局會安排將該等文件交由獨立專業人士審閱，並就文件內容及工程估算於技術層面上提供獨立第三者意見供申請人參考及比較。有關評估報告樣本見**附件 2**。

c) 投標前估算

在招標期間，獨立專業人士會根據申請人提供的招標文件進行工程估算，市建局會將該估算以密封形式交予申請人，投入回標箱內，於開標後供業主參考。有關工程估算的報告樣本見**附件 3**。

d) 對回標分析報告提供意見

申請人聘請的工程顧問須對維修工程回標公司進行標書分析及呈交報告，市建局的獨立專業人士亦會就回標價格與其估算進行對比。申請人及大廈業主可參考該評估報告的意見，考慮是次的回標價錢是否合適。有關報告樣本見**附件 4**。

- ii) 市建局要求申請人將以上各階段的評估報告張貼於大廈的顯眼位置最少七個日曆天供業主參閱，以獲取專業第三者意見，利便業主團體 / 組織間的討論，促使維修工程能更順利地進行。同時，市建局會在合適時候將有關評估報告上載至電子招標平台的業主下載專區。詳情參閱下文項目2.1.2(iv)。

### 2.1.2 電子招標服務 (e-Tendering Platform) 招聘工程顧問及工程承建商

- i) 市建局安排服務提供者為申請人提供相關服務，而服務提供者乃為提供招標服務系統的網絡軟件公司。

- ii) 市建局以代理人身份委聘此網絡軟件公司設立電子招標服務系統（以下簡稱“系統”）方便於此計劃下所進行的招標運作。為使招標更具競爭性以令申請人有更多的選擇，市建局要求所有參加此計劃的大廈業主必須透過登報作出公開招標安排；而有關招標公告亦會上載到此系統及市建局的網站內。
- iii) 有關工程顧問的招聘工作，申請人須透過邀請已於系統註冊的工程顧問(包括認可人士及註冊檢驗人員)，參與申請人之招標項目。所有工程顧問在系統上之登記均以公司名義註冊。此外，除非本局另有指示，申請人必須使用由市建局提供的「標準標書文件」，而投標者亦必須在投標限期前在系統內下載標書文件及電子化的「投標價目表格」填寫，完成後須上載至系統內作標價提交；同時，投標者須列印已上載的「投標價目表格」，連同已填寫的標書文件遞交至市建局的指定回標地方，交標程序才當作完成。
- iv) 有關工程承建商的招聘工作，市建局將陸續在系統內設立以下不同類型之工程承建商名單，供申請人選擇:
- a) 一般建築承建商 (General Building Contractors)
  - b) 小型工程承建商(第 1 級) (Minor Works Contractors – Class 1)
  - c) 消防裝置承辦商 (第 1 及 2 級) (Fire Service Installation Contractors – Class 1 & 2)
  - d) 註冊升降機及自動梯承辦商 (Registered Lift and Escalator Contractors) (只適用於 2019 年推出之「優化升降機資助計劃」)
- 然而，申請人在考慮選擇聘請上述任何一類工程承建商進行維修前，應徵詢工程顧問的專業意見，釐清大廈維修工程項目的施工範疇，並分辨那類核准工程承建商才可進行相關工程的法定要求，才選擇聘請工程承建商的類別。
- v) 有別於一般招標安排，市建局要求申請人或/及其聘請的工程顧問於招聘工程顧問及工程承建商之招標階段，將招標文件檔案改為市建局指

定的電子化格式並存入的光碟中，將此光碟交予市建局或網絡軟件公司上載至系統。在招標期內，已登記的工程顧問及工程承建商可閱覽、下載及填報有關標書文件及其他資料。該系統所提供的服務範疇如下：

a) 透過電子招標平台招聘工程顧問及工程承建商

公眾人士可透過市建局「樓宇復修平台」(<https://brplatform.org.hk>) 進入此系統，瀏覽當時正在招標的樓宇所發放的招標公告。惟投標者（包括工程顧問及工程承建商）如欲透過此系統下載標書並參與此計劃的投標項目，則必須預先在系統上完成登記程序。如未登記者，均不能參與此計劃下的投標項目。

如欲申請加入此系統的工程顧問(認可人士及註冊檢驗人員)及各類型的工程承建商，可瀏覽上述網頁內之內容。

b) 招標發佈、標書查詢(Tender Query) 及標書更改 (Tender Addendum)

當有新投標項目上載至系統，已登記的投標者會收到由系統發出的電郵，提示他們可瀏覽及下載正在進行招標的標書文件及相關資料。在收到通知後，投標者可登入該系統瀏覽及下載招標文件。投標者在下載招標文件之時，需按掣以確認其投標意向，當完成下載標書文件後，系統會將投標者自動納入招標名單內。

招標期間內的所有通訊，例如標書查詢及申請人/工程顧問的回覆，均須透過系統進行，確保不會顯示提問者及回答者之身分，而所有更新的資訊將會以電郵形式通知已登記而確認投標意向的投標者。所有標書查詢及其回覆或標書更改資料均會在系統內所屬投標項目的版面中清楚顯示。

### c) 招標期間的現場視察

如申請人在招標期間安排投標者進行實地視察，投標者進入在系統內所屬之投標項目的版頁，完成下載標書程序後，按下頁便可一併下載「投標附信」及「實地視察信件」。而兩封信中載有大廈基本資料、招標期及印有一隨機派發的「獨立編號」，但不會顯示投標者任何身分及代號，投標者只需帶同兩份信件於招標期間或指定時期內，到投標項目之所屬大廈進行現場視察，向該大廈或屋苑業主代表或保安人員展示此信件，但無須透露其所屬的公司名稱及聯絡資料。

為確保於招標期內所有投標者之身分不會被知悉，市建局建議申請人在實地視察的安排上作出以下配合：

- 視乎大廈或屋苑的人手調配，市建局建議實地視察安排容許投標者於不同日期及時間到訪該樓宇，儘量避免安排同一個日子或同一個時段安排投標者視察，減低投標者相遇的機會；
- 在招聘工程承建商上，如需要大廈代表陪同投標者進行實地視察，可安排法團代表、業主或保安人員處理，減低工程顧問與投標者接觸的機會；
- 如需要進行登記程序，請按正常訪客登記流程，要求到訪的投標者代表提供身分證明文件，而不需要特別要求他們提供所屬公司之證明，例如公司名片。

### d) 遞交標書

- 所有標書必須遵照招標公告詳列的截止日期及時間前遞交至招標公告上所述之指定回標地方。

- 所有招標妥計劃下，透過電子招標平台為聘請工程顧問及工程承建商而進行的招標工作，其回標地點均會安排在市建局之指定地方。
- 因應以上的回標地點的特別安排，按照建築物管理條例(第344章)之相關工作守則(2018年9月1日之新修訂版本)，申請人必須在進行招標前在業主大會上通過為招聘工程顧問及工程承建商招標期間的回標地點，改為市建局指定的地方。

### 招聘工程顧問

- 透過電子招標平台為聘請工程顧問而進行的招標流程已開始電子化，故申請人及投標者必須留意以下要點：
  - 必須採用由市建局提供的「標準標書文件」；
  - 申請人可按需要在「標準標書文件」中加入對工程顧問的其他範疇的工作要求，現時「標準標書文件」中的工作服務範疇以強制驗樓計劃要求為藍本，如申請人欲進行其他非強制驗樓計劃之必須檢查項目，可在「標準標書文件」中的相關位置增添其他服務範圍；同時，在「投標價目表格」的附表上加入有關額外服務，並要求投標者填報其服務費用，而市建局將會協助申請人編制「投標價目表格」；
  - 投標者必須在電子招標平台所屬投標項目內下載「投標價目表格」(Excel 格式) 填報，完成後將此檔案上載至平台提交標書價目；
  - 如「投標價目表格」內之投標價目有更新的需要，投標者可重覆以上步驟，再次作出提交，系統會按最後版本為準；
  - 同時，投標者必須將以下文件一併遞交到市建局指定地點：
    - 已填寫之「投標價目表格」；

- 從系統下載之「投標附信」；
  - 已填寫之標書文件。
- 如「投標價目表格」內之價目在系統及回標標書文件之間有任何差異，市建局會以回標標書文件中之「標價表格」資料為準。

### 招聘工程承建商

- 透過電子招標平台為聘請工程承建商而進行的招標工作暫時仍以遞交實體標書形式進行。
- 所有標書必須遵照招標公告詳列的截止日期及時間前遞交至招標公告上所述之指定回標地方。
- 下載「投標附信」連同已完成之標書文件一併交往招標公告上所述之指定回標地方。

#### iv) 「業主下載專區」

電子招標平台除提供以上招標服務外，同時亦為申請人設立「業主下載專區」，方便將有關大廈維修的資訊上載至系統，讓業主可在任何時間登入系統查閱文件，令整個籌備維修過程更見透明。有關細節如下：

- 當獨立專業人士完成「大廈維修初步評估報告」後，市建局會為各申請人在系統內設立一個專用賬戶；
- 申請人必須在接獲通知後 21 天內，將有關賬戶號碼及密碼通知大廈或屋苑各業主；
- 當獨立專業人士在階段完成評估報告後，市建局會上載至專區內供業主閱覽及下載存檔；
- 在籌備維修的過程中，市建局容許申請人將涉及大廈維修的文件或資訊上載至專區。

- 由於上載至專區的資料屬該大廈屋苑業主的資產及可能涉及某些敏感資料，業主不應向非大廈或屋苑人士透露其專用賬戶號碼及密碼。

### 2.1.3 專業會計師 / 獨立專業人士見證開標及記錄服務

服務提供者乃為專業會計師或獨立專業人士。此專業會計師或獨立專業人士為申請人提供以下服務：

- i) 在預定的回標時限結束前，會聯絡申請人所填報的代表(3名管理委員會委員或如大廈並無管理委員會則為3名大廈業主)及市建局代表，安排於預定的日期及時間到達指定的地點出席開標會議，在各代表見證下開啟及記錄回標結果。
- ii) 專業會計師或獨立專業人士會在開標會議上：
  - 核對業主代表的身分；
  - 開啟所有回標標書價目；
  - 開啟由獨立專業人士的投標前估算(即上文項目2.1.1(i)(c))；  
(只適用於招聘工程承建商的標書開啟部份。)
  - 確認回標者的身份是否在電子招標平台登記人士；
  - 妥備標準的「開標紀錄表格」，記錄回標者的公司名稱及其回標總價，有關表格樣本見**附件5**；
  - 安排在完成開標程序後，各申請人代表在「開標紀錄表格」上簽署確認，並由市建局代表及專業會計師或獨立專業人士簽署見證。
  - 為整個開標程序進行錄影安排，有關影像紀錄會錄製成光碟，並給予申請人存檔。
- iii) 在開標會議結束當日，已簽署的「開標紀錄表格」連同所有回標文件將一併交還予出席會議的申請人代表，以便申請人其聘用的工程顧問作進一步跟進。

#### iv) 招聘工程顧問之開標程序的特別安排

- 正如上文所言，工程顧問的交標程序已開始電子化，除正常開啟實體標書價目外，透過系統提交的「投標價目表格」亦同時在開標會議上，由三方代表(即申請人、市建局及專業會計師或獨立專業人士)見證及處理下進行以下開標程序：
  - 市建局、專業會計師或獨立專業人士及申請人均獲派發一個「專屬編號」，用以在開標當天開啟系統內之回標價目；
  - 系統會按申請人提供的指定電郵地址，在該投標項目的截標日期前，以電郵形式通知申請人在系統內完成設定「專屬編號」的程序，而申請人應妥為保管有關編號，直至開啟標書日期為止；
  - 在開啟標書當天，申請人、市建局及專業會計師或獨立專業人士分別在系統上該投標項目的版頁輸入其「專屬編號」，讓專業會計師或獨立專業人士下載各投標者之回標價目；
  - 欠缺任何一組「專屬編號」均不能開啟系統內之回標價目；
  - 專業會計師或獨立專業人士會核對系統下載之回標價目與實體回標標書之價目是否一致；如否，將以實體回標標書之價目為準；
  - 系統亦會按投標者之回標價目，編製一份回標價目基本分析表供業主參考。

## 2.2 其他安排

### 2.2.1 進行招標前確立評標準則

申請人在評核工程顧問及工程承建商的標書時，除考慮回標價錢外，亦應嘗試以多角度分析工程顧問及工程承建商的標書，例如工作經驗、財政狀況及人力資源等，確保對投標者有較全面理解下作出揀選的決定。

此外，如開啟標書後才釐訂分析標書的準則，或在招聘工程承建商時，只依靠工程顧問自行編制回標分析報告，有機會對某投標者造成偏頗，直接影響申請人及其業主揀選合適投標者的決定。

因此，市建局要求申請人為工程顧問及工程承建商進行招標前，**必須**確立評標準則，並在業主大會或管理委員會議決通過，令業主對日後回標分析有更多共識。有關確立評標準則時須留意的重點，請參閱「樓宇復修實務指南」第2章項目2.3的相關內容。

### 2.2.2 法定要求的工程項目

如申請人已經收到由政府部門發出的任何法定通知或安全改善工程指示，要求申請人進行相關的大廈檢驗、修葺或改善工程，市建局要求申請人或其工程顧問在制定工程標書時，必須在標書內容中特別註明法定要求或改善工程的工程項目或將有關法定要求或改善工程的工程項目與其他非必要的工程項目分開列出，讓業主們清楚了解及分辨那些工程項目在是次大廈維修中乃必須進行的，減低日後業主在投票選取工程項目時出現不必要的誤會。

### 2.2.3 申報利益的安排

- a) 按照建築物管理條例(第344章)採購及招標程序之供應品、貨品及服務採購工作守則中行為守則的要求，有關人士(包括但不限於曾參與擬備招標文件、審議投標文件及制訂評標準則的法團管理委員會委員或業主代表或工程小組成員等)在採購及招標程序中應以書面形式向法團或其他負責人士(如管理公司)申報是否與回標者有實際、潛在或觀感上的利益衝突。
- b) 當申請人的「招標妥」申請獲批核後，市建局會通知申請人獲委派的獨立專業人士的公司名稱，以提供相關支援服務，故此，市建局要求

有關人士對上述委派的獨立專業人士，以書面形式向法團或其他負責人士(如管理公司)作出項目2.2.3(a)所述之利益申報程序。

- c) 再者，無論招聘工程顧問或工程承建商上，市建局要求有關人士必須在開啟標書後，對所有回標者以書面形式向法團或其他負責人士(如管理公司)作出項目2.2.3(a)所述之利益申報程序。

#### 2.2.4 回標分析

- a) 在招聘工程顧問及工程承建商上，申請人會考慮聘任持有不同專業資格及相關牌照的人士，以符合其預期或實際服務及工程範圍的法定要求，因此，市建局要求申請人或其工程顧問公司分別在委聘工程顧問及工程承建商的回標分析報告內，列出查證有效相關專業牌照的結果；同時，申請人在簽訂合約前應再次覆核中標者所持有的相關專業牌照有效性，並將有關專業牌照的副本夾附在合約文件中。
- b) 在回標分析的過程中，參與的法團委員或業主代表或工程小組成員或其工程顧問公司均會在不同層面上給予意見及分享，令其他業主在決定揀選工程顧問或工程承建商前有更多資訊作為參考，當中不乏對某些議題出現正反的意見，包括與回標者進行的面見安排上，與會者往往提出一些主觀意見或感受。無論此等意見及觀點是否存有偏見或主觀感覺，市建局建議申請人應盡量將該等意見記錄在案，並向其他業主展示，使整個招聘工程顧問或工程承建商的過程更見透明。
- c) 在招聘工程承建商上，當申請人或其工程顧問完成回標分析後，申請人欲篩選部份合乎早前制定的評標準則要求的投標者進入面試階段時，市建局要求申請人必須接見是次有效回標者名單中**最低標價首五位**的投標者；同時，申請人必須向市建局提交相關證明，包括向被揀選的投標者發出的面試通知書及他們的書面回覆，以證明有關投標者已獲邀請。

### 2.2.5 回標後進行非必要的議價安排

在此計劃下，無論在招聘工程顧問及工程承建商，當完成開啟標書的程序，市建議不允許申請人在議決通過揀選合適的投標者前，進行任何形式的議價安排，例如：

- i) 回標後向個別或所有投標者作出標書查詢，而涉及要求投標者下調其回標價；
- ii) 回標後接受投標者自行修訂「標準標書文件」內任何條款；
- iii) 向投標者索取「標準標書文件」以外任何形式的額外服務，包括所謂增值服務或附送的免費服務等；
- iv) 申請人接受投標者主動提出下調回標價的協議。

如市建局發現申請人有上述行為，而經市建局勸喻後仍沒有作出任何更正措施，市建局會考慮終止繼續向申請人提供此計劃服務；如申請人同時參加其他資助計劃，上述情況亦會影響其後的資助發放。有關議價安排所涉及的風險，請參考「樓宇復修實務指南」第4章項目4.4.2的相關內容。