

第3章:「招標妥」的運作及注意事項

3.1 簡介

樓宇維修涉及大廈各業主的利益，公契經理人、業主團體 / 組織 (如大廈業主立案法團)或獲授權業主代表作為業主代表，一般須為各業主統籌此等大規模工作，而各業主亦應多參與及支持。但一般業主在統籌樓宇維修事務上往往因為缺乏相關認識而面對不少困難。市建局希望能為參加此計劃的大廈業主提供適度的支援。

本章節將詳細介紹此計劃的工作流程及申請人需要依從的事項。本章第3.4段內所表列需要跟進的事項，若申請人未能依從或作出配合，市建局會考慮終止提供服務，申請人須了解上述要求並向大廈全體業主作出交待。

3.2 服務展開至聘任工程顧問

此環節乃介紹申請人於服務展開後至聘請工程顧問時須注意及跟進事項。以下為此階段的工作流程：

3.2.1 服務展開

- i) 申請人繳付服務費用後，市建局會安排獨立專業人士進行大廈視察並提交「大廈維修初步評估報告」(包括初步工程費用估算)；
- ii) 同時，申請人可參考市建局「樓宇復修實務指南」內的相關章節，展開招聘工程顧問的程序；

3.2.2 聘請工程顧問(認可人士或註冊檢驗人員)

申請人可依據市建局「樓宇復修實務指南」中相關章節開展招聘工程顧問的工作；同時，申請人亦必須採用由市建局提供「標準標書文件」以招聘工程顧問。

3.3 確立工程顧問後的運作

3.3.1 工作流程

以下為此計劃下工程顧問在各階段的工作流程概要(聘用工程承建商前)：

- i) 與申請人首次會議確立工作程序、監工計劃書、工作目標及時間表，並簽署顧問合約；
- ii) 進行詳細樓宇勘察、建議維修方案和工程項目估算；
- iii) 編制聘請工程承建商的標書文件
(標書必須採納由市建局提供的「標準標書文件」或其他市建局認可專業團體所編制的標書文件，例如市建局強制驗樓資助計劃下之標書範本)；
- iv) 與申請人磋商標書內容，並回應申請人要求對相關文件作修正；
- v) 確定標書文件並以市建局指定格式製作電子化格式之標書文件(副本連光碟)用於上載電子招標平台；
- vi) 於招標期間內處理所有投標者的查詢並於指定時間內作出回覆；
- vii) 收集回標文件後進行分析及向申請人提交回標分析。

3.3.2 工程顧問提交的文件

此計劃所提供的獨立專業人士服務，將包括對申請人委任的工程顧問所製作的文件向申請人提供獨立專業意見。因此申請人聘用之工

程顧問必須於籌組工程期間，在不同階段提交相應文件予市建局，以轉交獨立專業人士進行評估，當中包括：

- i) 詳細樓宇勘察報告，標書文件初稿及工程估算(於完成樓宇勘察及標書製作後提交)(若申請人需進行強制驗樓計劃，則須提交由註冊檢驗人員簽署的強制驗樓報告書)。
- ii) 定稿後的標書文件(副本及光碟)。
- iii) 回標分析報告(於完成完整的回標分析後提交)。

註：a) 以上各由工程顧問呈交的文件，必須附有專業人士如認可人士 / 註冊檢驗人員簽署；

b) 申請人須按「原則上批准通知書」或「服務協議通知書」內夾附之文件清單，於指定階段向市建局提交其他註明的文件。

3.3.3 工程顧問的表現

依據申請人與市建局就此計劃所簽署的協議書，市建局可向申請人查詢工程顧問的表現，而申請人在市建局的要求下亦須提交其對顧問的意見備忘。

若申請人於使用專業服務時對工程顧問有所意見時，可向有關專業人士的專業學會反映或投訴。一般處理樓宇維修的專業人士包括建築師、工程師和測量師，有關專業學會的地址及聯絡見**附件 3**。

3.4 計劃運作

為方便申請人清楚此計劃在不同階段的運作流程及要求 and 所須需注意和跟進的事項，現把有關資料簡述如下：

A. 第一階段 (由服務協議所列之生效日期至完成聘請工程顧問及提交樓宇勘察報告)

階段	透過此計劃籌組大廈維修流程 (A)	市建局或所安排的服務提供者之服務內容 (B)	申請人必須的工作或按要求提交之文件 (C)
(1) 確立申請資格後	a) 通知申請人成功申請此計劃的結果。	a) 安排與申請人簽署服務協議及發出收取服務費用的「繳款通知書」。	a) 獲授權人士簽署服務協議及繳付有關服務費用。
	b) 獨立專業人士進行初步樓宇勘查。	b) 確定申請人已繳付服務費用後，安排獨立專業人士到申請人樓宇進行目視勘察並紀錄樓宇公眾地方/設施的狀況。	b) 協助獨立專業人士完成初步樓宇勘查。
	c) 獨立專業人士提交「大廈維修初步評估報告」及粗略工程估算。	c) 有需要時，市建局與獨立專業人士向申請人及其業主講解報告及粗略估算內容。 d) 將有關報告及估算上載至電子招標平台的業主下載專區，供業主查閱。	c) 申請人必須將獨立專業人士提交的「大廈維修初步評估報告」及粗略工程估算，張貼於大廈當眼處至少七天，供大廈業主參考。 d) 申請人必須在接獲通知後 21 天內，將業主下載專區相關賬戶號碼及密碼通知大廈或屋苑各業主；
(2) 聘請工程顧問	a) 展開聘請工程顧問之招標工作 (此階段可在服務協議生效日期後展開。)	a) 向申請人提供以下範本： i) 「標準標書文件」 ii) 「投標價目表格」 iii) 廣告樣本(工程顧問)	a) 申請人必須召開業主大會通過在工程顧問招標期間的回標地點改為市建局指定地方； b) 申請人必須登報以公開招標形式進行招標安排； c) 申請人必須使用市建局「標準標書文件」或獲市建局確認的其他範本； d) 申請人收到有關範本後，應與業主磋商標書文件細節，以確定標書最終內容，包括工程顧問所提供服務範圍及其

階段	透過此計劃籌組大廈維修流程 (A)	市建局或所安排的服務提供者之服務內容 (B)	申請人必須的工作或按要求提交之文件 (C)
(2) 聘請工程顧問 (續)	(空白)	(空白)	<p>「投標價目表格」最終內容；</p> <p>e) 申請人與其他業主在招標前必須在業主大會或管理委員會上通過已確立的評標準則，並附上有關會議記錄供市建局存檔；</p> <p>f) 在招標過程中，申請人不可以進行任何形式的預審機制；</p> <p>g) 申請人不可以向投標者收取任何行政費用；</p>
	b) 正式進行招聘工程顧問前之準備	<p>b) 與申請人商討招標安排，包括招標時期、提交標書的日期、時間、回標地點及開標日期、時間及地點；</p> <p>c) 協助申請人編制「投標價目表格」，並上載至電子招標平台供投標者下載填報；</p> <p>d) 專業會計師或獨立專業人士會聯絡申請人確定開標安排；</p>	<p>h) 向市建局提交定稿後的顧問標書(連一份以市建局指定格式並儲存於光碟的電腦檔案)；</p> <p>i) 確定開標時之出席人士名單；</p> <p>j) 申請人進行登報招標工作；</p>
	c) 招標期間	<p>e) 如有投標者在系統內提出標書查詢，市建局收到後，會確定沒有任何投標者之身分並將有關查詢轉交申請人回覆，稍後將有關申請人之回覆透過系統通知各投標者；</p> <p>f) 如申請人有任何標書修訂，市建局會安排透過系統通知各投標者；</p>	<p>k) 如有需要，申請人按預先訂立之處理回標查詢限期前，對投標者作出回覆；</p> <p>l) 如申請人欲為投標者作實地視察安排，請參考「自助工具手冊」第2章項目 2.1.2(v)(b) 之建議。</p>

階段	透過此計劃籌組大廈維修流程 (A)	市建局或所安排的服務提供者之服務內容 (B)	申請人必須的工作或按要求提交之文件 (C)
(2) 聘請工程顧問 (續)	d) 開啟標書	g) 專業會計師或獨立專業人士與申請人代表出席見證開標過程； h) 由系統編制一份標價分析報告； i) 有關開標安排及細節，請參閱「自助工具手冊」第2章項目 2.1.3 之內容。	m) 最少三名管委會委員或三名業主代表(如申請人並非法團)必須帶同身分證明文件按時出席開標儀式； n) 上述人士須在每份標書及開標紀錄上簽署和註明日期； o) 申請人將取回所有標書以作進一步分析。
(3) 委聘工程顧問	申請人按大廈公契或建築物管理條例（第344章）的要求召開會議，通過揀選工程顧問的議決。 （註：為確保有關委聘工程顧問的結果得到其他業主廣泛認同，市建局建議申請人召開業主大會進行有關議決程序。）	a) 市建局就系統編制的標價分析報告內容向申請人講解；	a) 申請人必須於議決通過揀選工程顧問前，向其他業主公布回標結果； b) 申請人及相關人士必須申報是否與回標者有利益衝突。 c) 申請人按其預先訂立之評標準則進行標書分析，並向市建局提交分析報告；有關申請人在編制回標分析報告時須留意之事項，請參考「樓宇復修實務指南」。 d) 回標分析報告中必須查核各投標者的專業資格證書或牌照的有效性，並在分析報告內列明其覆核結果。 e) 按分析結果進行篩選，集中處理某些經總結標書分析後而揀選的投標者，包括安排與篩選後的投標者面見；

階段	透過此計劃籌組大廈維修流程 (A)	市建局或所安排的服務提供者之服務內容 (B)	申請人必須的工作或按 requirements 提交之文件 (C)
(3) 委聘工程顧問 (續)	(空白)	(空白)	<ul style="list-style-type: none"> f) 向其他業主講解分析結果，並建立良好溝通渠道，讓業主們對分析結果參與討論及發表意見； g) 不允許申請人進行任何形式的議價安排； h) 申請人在簽訂合約前必須再次覆核中標者所持有的相關專業牌照證書或牌照的有效性，並將有關專業牌照的副本夾附在合約文件中。 i) 舉行業主會議進行聘用工程顧問程序。
(4) 工程顧問上任後之工作	<p>工程顧問按合約服務內容展開以下基本工作：</p> <ul style="list-style-type: none"> a) 工程顧問為大廈進行詳細樓宇勘察並向申請人提交報告； b) 與申請人交待報告內容及其建議的維修方案，經商議後草擬工程標書及工程估算予申請人審閱； 	<ul style="list-style-type: none"> a) 當市建局收到申請人提交之詳細樓宇勘察報告、工程標書初稿及工程估算後，便安排獨立專業人士為上述文件進行評估。 	<ul style="list-style-type: none"> a) 申請人與獲聘任之工程顧問確立及簽署合約； b) 申請人必須向市建局提交已簽署的服務合約副本以供存檔； c) 申請人與工程顧問為詳細樓宇勘察報告內容、工程標書及工程估算定稿後，必須在業主大會或管理委員會或業主組織會議上通過上述文件，並將有關文件（一式兩份）交予市建局之獨立專業人士進行評估。

B. 第二階段 (確立工程標書文件及上載至電子招標平台進行招標前)

階段	透過此計劃籌組大廈維修流程 (A)	市建局或所安排的服務提供者之服務內容 (B)	申請人必須的工作或按要求提交之文件 (C)
(1) 修訂工程標書文件	訂立工程標書內容	a) 獨立專業人士經市建局向申請人提交「勘察報告、工程標書及工程估算-評估報告」。 b) 市建局將上述報告上載至電子招標平台「業主下載專區」。	a) 申請人收到獨立專業人士報告後，應與工程顧問商討及跟進有關建議； b) 申請人或其工程顧問必須在標書內註明法定要求的工程項目或與其他非必要的工程項目分開列出； c) 申請人及工程顧問修訂工程標書文件，為工程標書內容定稿。
(2) 確立工程標書文件	準備為聘請工程承建商進行招標工作	a) 獨立專業人士審閱申請人提交的最終修定版本的工程標書是否已符合此計劃的要求，包括標書內容不應載有工程顧問之身分，例如公司名稱、地址或標誌及任何關聯的文字或代號； b) 市建局與申請人商討招標安排，包括招標時期、提交標書的日期、時間、回標地點及開標日期、時間及地點； c) 專業會計師或獨立專業人士會聯絡申請人確定開標安排。	a) 申請人 必須 將獨立專業人士提交的評估報告，張貼於大廈當眼處至少七天，供大廈業主參考。 b) 申請人 必須 於業主大會通過以下決議； <ul style="list-style-type: none"> • 通過定稿後之工程標書文件； • 對工程承建商之評標準則； • 通過回標地點為市建局指定地方。

階段	透過此計劃籌組大廈 維修流程 (A)	市建局或所安排的服務提供者 之服務內容 (B)	申請人必須的工作或按要 求提交之文件 (C)
(2) 確立工程標書 文件 (續)	準備為聘請工程承建商進行招標工作	d) 按定稿後的工程標書作出工程估算，此工程估算將以密封形式交予市建局，並由申請人代表見證下，投入投標箱中，有關估算將於開啟標書時一併開啟及處理。	c) 申請人及工程顧問 必須 向市建局提交以下文件準備招標； <ul style="list-style-type: none"> • 對評估報告內所述之建議作書面回覆； • 最後定稿的工程標書文件(一式兩份電子化之標書文件(以光碟形式遞交)； • 通過以上(b)項所述決議的正式會議議程及會議紀錄； d) 在招標過程中，不允許任何形式的預審機制； e) 申請人不可向投標者收取任何行政費用。

C. 第三階段 (上載至電子招標平台進行招標至召開業主大會揀選工程承建商)

階段	透過此計劃籌組大廈維修流程 (A)	市建局或所安排的服務提供者之服務內容 (B)	申請人必須的工作或按要求提交之文件 (C)
(1) 為工程承建商進行招標	a) 進行招標程序	a) 上載工程標書至電子招標平台進行招標；	a) 申請人 <u>必須</u> 登報招標；
	b) 招標期間	b) 如有投標者在系統內提出標書查詢，市建局收到後，會確定沒有任何投標者之身分並將有關查詢轉交申請人或工程顧問回覆，稍後將有關回覆透過系統通知各投標者； c) 如申請人有任何標書修訂，市建局會安排透過系統通知各投標者；	b) 如有需要，申請人或其工程顧問按預先訂立之處理回標查詢限期前，對投標者作出回覆； c) 如申請人欲為投標者作實地視察安排，請參考「自助工具手冊」第 2 章項目 2.1.2(v)(b) 之建議。
(2) 開標程序	開啟標書	a) 專業會計師或獨立專業人士與申請人代表出席見證開標過程； b) 有關開標安排及細節，請參閱「自助工具手冊」第 2 章項目 2.1.3 之內容。	a) 最少三名管委會委員或三名業主代表(如申請人並非法團)必須帶同身分證明文件按時出席開標儀式； b) 上述人士須在每份標書及開標紀錄上簽署和註明日期； c) 申請人及工程顧問將取回所有標書以作進一步分析。
(3) 標書分析	工程顧問進行標書分析	a) 獨立專業人士為工程顧問編制之回標分析報告進行評估及提供意見； b) 市建局將獨立專業人士提交評估報告上載至電子招標平台的業主下載專區。	d) 申請人必須於議決通過揀選工程承建商前，向其他業主公布回標結果； e) 申請人按其預先訂立之評標準則進行標書分析，並向市建局提交分析報告； c) 回標分析報告中必須查核各投標者的專業資格

階段	透過此計劃籌組大廈 維修流程 (A)	市建局或所安排的服務提供者 之服務內容 (B)	申請人必須的工作或按要 求提交之文件 (C)
(3) 標書分析(續)	(空白)	(空白)	<p>證書或牌照的有效性，並在分析報告內列明其覆查結果。</p> <p>d) 申請人及相關人士必須申報是否與回標者有利益衝突。</p> <p>e) 申請人必須將獨立專業人士提交評估報告張貼於大廈當眼處至少七天，供大廈業主參考。</p> <p>f) 申請人按分析結果進行篩選，集中處理某些經總結標書分析後而揀選的投標者，包括安排面見程序；</p> <p>g) 如有面見安排，面見名單必須包括是次有效回標者名單中最低標價首五位的投標者。在確立中標公司前亦不應與任何投標者議價；</p> <p>h) 申請人在簽訂合約前必須再次覆核中標者所持有的相關專業牌照的有效性，並將有關專業牌照的副本夾附在合約文件中。</p> <p>i) 工程顧問應向其他業主講解分析結果，並讓其他業主對有關分析報告發表意見及參與討論；</p>

階段	透過此計劃籌組大廈 維修流程 (A)	市建局或所安排的服務提供者 之服務內容 (B)	申請人必須的工作或按要 求提交之文件 (C)
(4) 委聘工 程承建 商	按大廈公契或建築物 管理條例（第344章） 的要求召開會議，通 過揀選工程承建商的 議決。	(空白)	a) 申請人不可以進行任何 形式的議價安排； b) 申請人必須在業主大會 上進行議決揀選工程承 建商程序；
「招標妥」服務完結			