

# 樓宇公用部分工程聘任承建商 招標文件及合同的參考文件範本

## 簡述會

2022年8月18日 / 2022年9月1日

香港樓宇復修促進服務有限公司  
(市區重建局之全資附屬公司)

RLB  
利比  
Rider  
Levett  
Bucknall

# 流程

	內容
1	本參考文件範本的編製目的
2	本簡述會之主旨
3	文件主要部分
4	工程協議書內主要條款之概要
5	招標圖紙及合同規範
6	合同監督填寫的項目
7	工程項目清單的用途
8	制訂工程項目清單時須注意事項
9	答問環節

1.

## 本參考文件範本的編製目的

- ◆ 為業主就樓宇公用部分的工程聘用承建商的招標及合同
  - ✓ 提供參考文件範本
  - ✓ 相關合理和公平的條款
  
- ◆ 業主可考慮採用此參考文件範本
  - ✓ 加快委聘承建商的相關過程

## 2. 本簡述會之主旨

- ◆ 採用範本文件時應注意之處
- ◆ 解讀工程協議條款的重點
- ◆ 編制工程項目清單時應注意之處

3

# 文件主要部分

3.

## 文件主要部分

甲部  
投標須知及條款

乙部  
標書

丙(一)部  
不合謀投標確認書  
丙(二)部  
關聯公司不投標確認書  
丙(三)部  
有關誠信罪行的聲明

丁部  
協議書和工程協議條款  
及附件 (見下一頁)

戊部  
接納書

附件 →

3.

## 文件主要部分

### 附件一

本工程有關資訊  
(業主／業主代表填寫部分)

附錄A：招標圖紙

附錄B：合同規範

附錄C：其他參考資料  
(如適用)

### 附件二

本工程有關資訊  
(承建商填寫部分)

附錄A：工程項目清單

### 附件三

履約保證書

### 附件四

遵守道德承擔要求的聲明

### 附件五

由合同監督發出的文件格式

### 附件六

投標者過往相關工程經驗  
清單

# 4

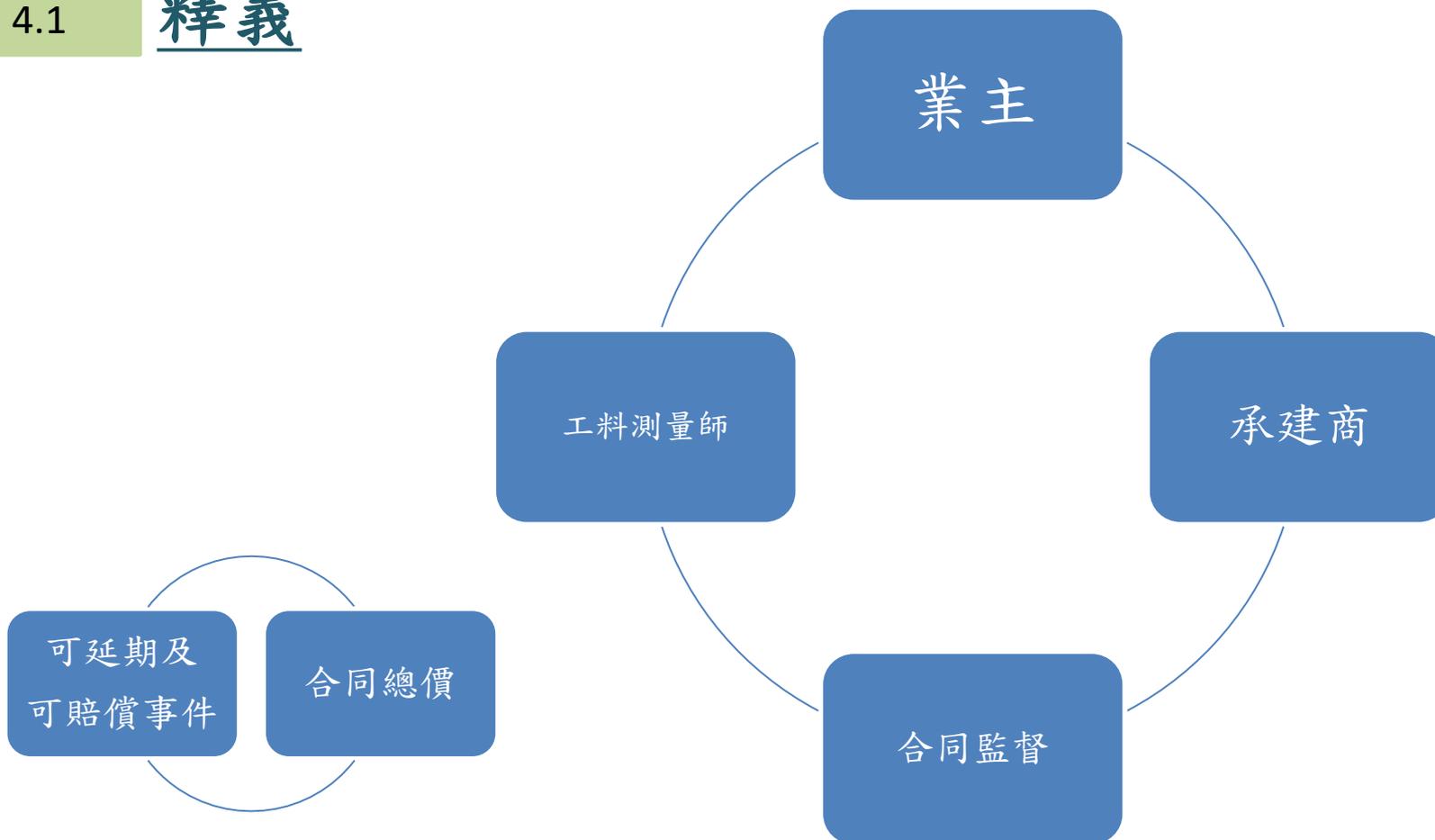
## 工程協議書內主要條款之概要

4.

## 工程協議書內主要條款之概要

4.1

### 釋義



## 4. 工程協議書內主要條款之概要

### 4.2 工地

- ◆ 業主須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工地部分來進行及完成本工程
  - ★ 使用工地並不等於絕對佔有工地
- ◆ 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。

## 4. 工程協議書內主要條款之概要

### 4.3 工程

永久工程

臨時工程

設計歸業主負責

設計歸承建商負責

## 4. 工程協議書內主要條款之概要

### 4.4 工期

- ◆ 工程的開始及竣工
- ◆ 工程延期及相關對業主的索賠
- ◆ 誤期竣工並向業主的賠償
- ◆ 實際竣工

4.

## 工程協議書內主要條款之概要

4.5

### 合同基礎

◆ 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
- <8> 工程項目清單

## 4. 工程協議書內主要條款之概要

### 4.6 價款

- ◆ 總價承包合同
- ◆ 工程項目清單內的工程量
- ◆ 暫定數量
- ◆ 暫定款（包括額外預算費）
- ◆ 暫定成本單價
- ◆ 工程變更
- ◆ 中期付款
- ◆ 保修金
- ◆ 結算
- ◆ 最終證書

4.

## 工程協議書內主要條款之概要

4.7

### 質量

- ◆ 物料，工藝及施工方法須符合合同，而建議的物料須獲合同監督批准才可使用
- ◆ 保固期

4.8

### 承建商的文件

- ◆ 製配圖 (Shop drawing)
- ◆ 施工方案及進度計劃

4.

## 工程協議書內主要條款之概要

4.9

### 一般責任

- ◆ 謹慎施工保護所有人士及財產
- ◆ 人身及財產的損傷及對業主的保障
- ◆ 人力及現場管理班子

4.10

### 保險及履約保證

- ◆ 僱員補償保險
- ◆ 工程一切險及第三者責任險
- ◆ 履約保證

## 4. 工程協議書內主要條款之概要

### 4.11 終止

- ◆ 業主終止僱用
- ◆ 承建商終止僱用

### 4.12 爭議解決

- ◆ 仲裁

# 5

## 招標圖紙及合同規範

5.

## 招標圖紙及合同規範

- ◆ 所有工程的設計及要求須詳列及注明於
  - 招標圖紙及/或
  - 合同規範

招標圖紙→

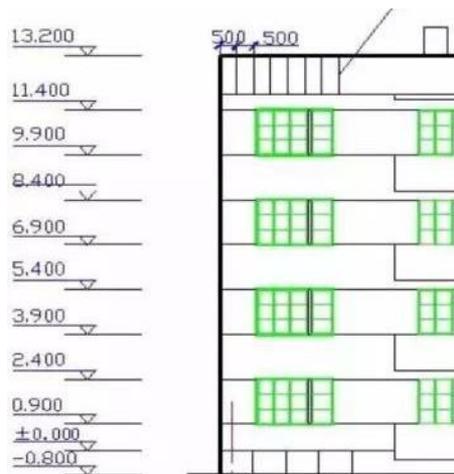
## 5. 招標圖紙及合同規範

### 招標圖紙

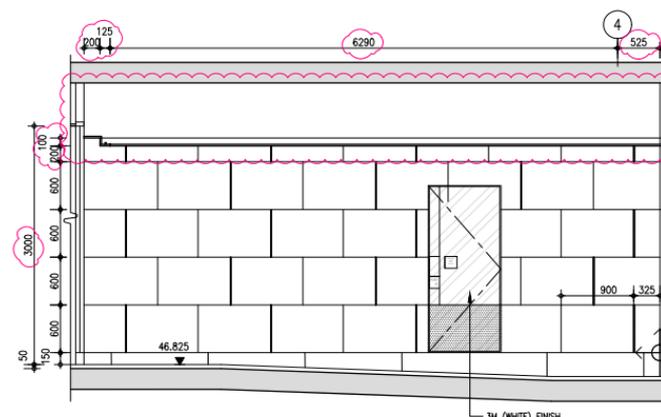
◆ 樓宇復修項目的招標圖紙一般包括：



(1) 佈局平面圖



(2) 立面圖



(3) 截面圖

(標示新造工程項目, 例如:新造的門、窗....等)

5.

## 招標圖紙及合同規範

### 招標圖紙

◆ 樓宇復修項目的招標圖紙一般包括：

(4) 飾面清單、  
門清單、  
窗戶清單、  
百葉窗清單和  
五金器件清單

(5) 典型設計細節圖，例如：  
飾面、門和固定傢俱

(6) 拆卸工程圖

(7) 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，如有合同監督持有的現存樓宇圖則，亦可發放這些圖則予投標者作為參考之用

## 5. 招標圖紙及合同規範

### 合同規範

- ◆ 此文件用作說明材料的規格和施工工藝的水準。
- ◆ 建議採納由香港測量師學會編製的“General Specification for Building Maintenance Works in Residential Buildings”作為一般合同規範，但因個別工程項目具其特殊性，故合同監督要就下列範疇編寫特殊合同規範作補充：-
  - 簡述工程範圍：此項能助投標者容易理解工程範圍，而所述的工程範圍及說明只是概括的，是不能視為完整無缺。投標者須研究其他有關文件、技術規範，特別是圖紙，去完全了解本工程的實際範圍
  - 如有特別的建材用料或工藝要求，則須在此詳述。  
(本文件範本已夾附批盪及混凝土修補工程的特殊合同規範)

# 6

## 合同監督填寫的項目

## 6. 合同監督填寫的項目

### ◆ 封面

- 物業名稱
- 地址
- 招標工程名稱，招標日期

### ◆ 投標者須知

- 招標者
- 聯絡人，電話及電子郵箱
- 物業地址
- 工程描述
- 申請招標澄清截止日
- 招標澄清日
- 投標截止限期
- 標書有效期（一般情況為六個月）

### ◆ 投標條款

- 第6條 - 實地視察的安排
- 第15條 - 投標者須於遞交標書時一併附上文件。
- 入標地點（根據第16條）

### ◆ 標書

- 招標者名稱
- 物業地址
- 工程描述

◆ 一般情況，由開始招標至投標截止日大約為期四周。

## 6. 合同監督填寫的項目

### ◆ 丙部(一)至(三)

- 招標者，物業地址，項目描述和發出招標文件日期。

### ◆ 附件一

- 工程有關資訊（業主／業主代表填寫部分）

### ◆ 附件一之附錄B

- 一般合同規範：該工程採用的一般合同規範的名稱
- 特殊合同規範：該工程的施工範圍

附件一 →

## 6. 合同監督填寫的項目

協議條款編號	合同細節
	<u>事項或定義名稱</u>
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）（註：待判標後，並於接納書簽署後才須填寫。）
	合同監督的註冊地址
1.20	工料測量師名稱（如沒說明，職能由合同監督行使）（註：待判標後，並於接納書簽署後才須填寫。）
	工料測量師的註冊地址
1.3	工程監督名稱（如沒說明，職能由合同監督行使）（註：待判標後，並於接納書簽署後才須填寫。）
	工程監督的註冊地址
	<u>時間</u>
2.1 (i)	進入工地日期
	工程分部的名稱
4.3	工期
4.9	誤期竣工的算定賠償率
1.29	保固期

附件一 →

## 6. 合同監督填寫的項目

<u>協議條款編號</u>	<u>合同細節</u>
	<u>付款條款</u>
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
	保修金上限
6.14(iii)	付款寬限期
	<u>保險及履約保證</u>
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	工程一切險及第三者責任險，須注明那一方負責投保及第三者責任險的賠償限額（註：因每個項目要求不同，業主或合同監督填寫有關保險的資料前，需諮詢保險公司的意見。）
13	<u>接收通知</u>

7

# 工程項目清單的用途

## 7. 工程項目清單的用途

- ◆ 用於投標者提供投標總額的明細
  - 不作描述設計之用。
  - 單價將用作計算工程變更
  
- ◆ 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
  
- ◆ 合同總價
  - 承建商已在合同總價中預計了進行合同圖紙所繪述及合同規範所說明的所有工程量
  
- ◆ 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。

# 8

## 制訂工程項目清單時須注意事項

## 8. 制訂工程項目清單時須注意事項

### 8.1 基本要求

- ◆ 已詳述於工程協議條款，如採用由香港測量師學會編製的“General Specification for Building Maintenance Works in Residential Building”則有關要求見於A1部分  
(例如：項目管理人員，工程測試，保險，臨時設施，施工用水用電。)
- ◆ 投標者應於第 3.1 節為基本要求定價。  
如合同監督打算加入特殊工程協議條款及特殊合同規範於招標文件，而會影響基本要求，則合同監督也須相應修改第 3.1 節。

## 8. 制訂工程項目清單時須注意事項

### 8.2 序言

- ◆ 第一和第二節的序言用作闡述數量計量和單價涵蓋的原則。而單價一般包括：
  - 人工及所有有關的費用、
  - 材料、物品及所有有關的費用、
  - 所有裁切及損耗、
  - 提供所有工具和設備、
  - 所有的監督費、
  - 籌建費、
  - 日常開支、
  - 支出及利潤。

## 8. 制訂工程項目清單時須注意事項

### 8.3 適當修改

- ◆ 工程項目清單第3.2和第3.3節涵蓋於樓宇復修工程常見的項目，但合同監督須作適當修改以配合個別工程的設計和要求。

### 8.4 兩大類項目

- ◆ 即必要工程和建議的其他工程

#### (1) 必要工程(第3.2節)

- 屋宇署的強制驗樓
- 屋宇署的驗窗計劃

#### (2) 建議的其他工程(第3.3節)

- 強制驗樓和驗窗計劃的範圍以外，業主通常會順道開展的其他工程以提升樓宇的設計質素

以上兩項作業守則列出強制驗樓和驗窗計劃一般所涵蓋的項目及對樓宇安全衛生至為重要的屋面工程項目

兩大類項目 →

## 8. 制訂工程項目清單時須注意事項

### 8.4 兩大類項目

第3.2節	必要工程
第3.2.1節	外部構件和其他實體構件（註：包括如按照強制驗樓計劃的檢驗報告，在室外和室內的公用地方牆壁和天花板須要修葺的批盪和飾面）
第3.2.2節	結構構件（例如修葺欠妥混凝土）
第3.2.3節	消防安全工程
第3.2.4節	排水系統
第3.2.5節	有關僭建物（UBW）的工程
第3.2.6節	窗戶維修和更換（註：此是強制驗窗計劃的項目）
第3.2.7節	屋面工程（註：根據屋宇署的作業守則，屋面工程不是一項必須檢驗的樓宇構件，但其實也十分重要，故納入必要工程）
第3.3節	建議的其他工程
第3.3.1節	公眾地方的翻新工程（例如：屋苑大堂，後樓梯，停車場等）
第3.3.2節	供水工程

## 8. 制訂工程項目清單時須注意事項

### 8.5 參考數量

- ◆ 合同監督可先行按其招標設計，填上大約數量供投標者參考。但合同監督項目的暫定數量除外，而投標者是不能更改。

### 8.6 點工計價表

- ◆ 承建商可以預先為常見的工種和機器報上按時單價，以作結算工程變更金額之用。而合同監督要於此部分先行填寫合理的暫定數量。

### 8.7 暫定款

- ◆ 如已有可預期的工程變更，但在招標階段尚未有設計，業主可預留暫定款以資相關開支。

## 8. 制訂工程項目清單時須注意事項

### 8.8 暫定成本單價

- ◆ 如編造招標文件時，個別項目的範圍已釐清，但詳細的用料要求尚未落實，則合同監督可考慮以暫定成本單價方式供投標者報價，但材料成本可按實際支出而調整。

### 8.9 項目描述中的空白

- ◆ 在工程項目清單的個別項目描述中留有空白，以便合同監督填寫以反映其特殊設計。  
例如：在工程項目清單第3.3.2節的第1和第2項目的副標題；及  
詳細描述的空白線上分別填寫管道的直徑，圖號，格線，樓層數及高度。

## 8. 制訂工程項目清單時須注意事項

### 8.10 與外部構件工程相關的棚架

- ◆ 因此類棚架之特殊性，故其相關價錢應於第3.2.1節列出。惟其他棚架的定價須在第3.1節（基本要求）中提出。

### 8.11 暫定數量

- ◆ 由於某些細項在招標階段通常無法確定工程範圍，因此引入了在工程完成後重新計量暫定數量的機制，冀平衡業主和承建商之間的風險。

常見項目為：

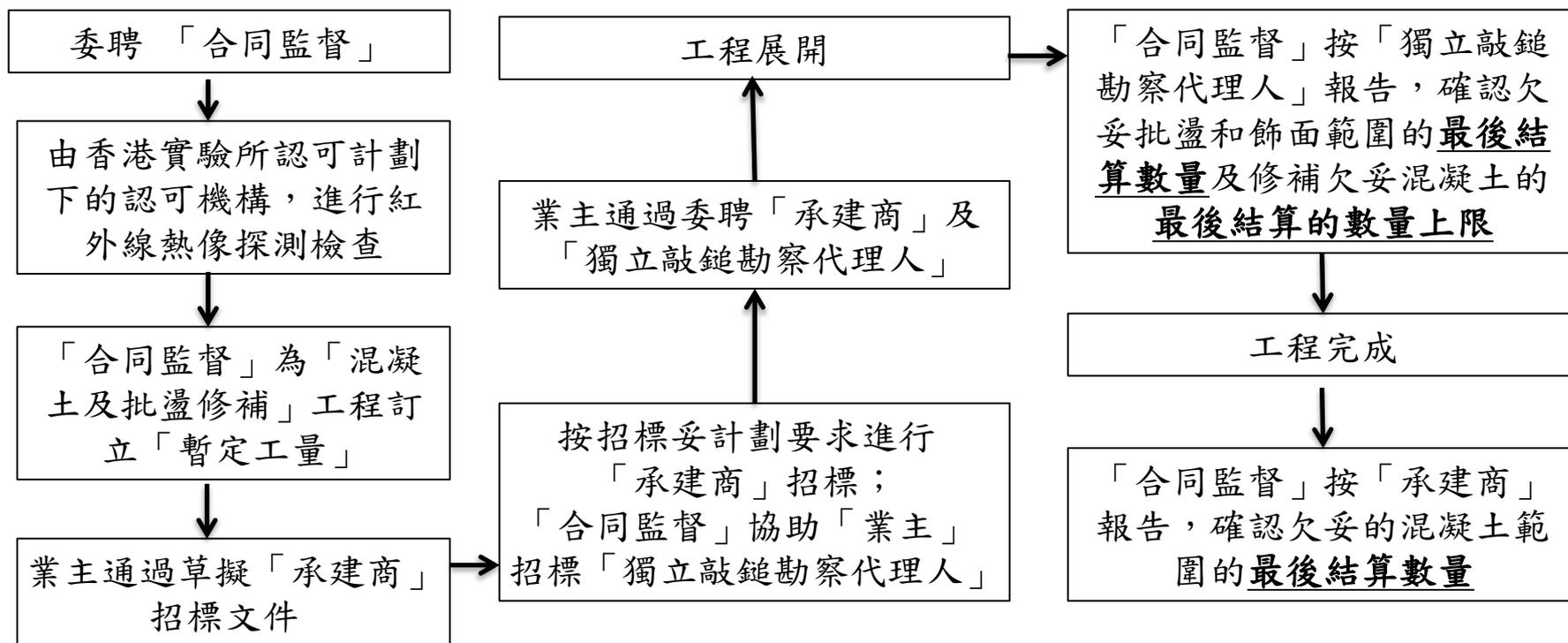
- 修補欠妥的批盪和飾面，
- 修補欠妥的混凝土，
- 更換地下管道，
- 使用內塘層修補地下管道。

## 8.

# 制訂工程項目清單時須注意事項

### 8.12

## 「批盪及混凝土修補工程-按量數付款機制」 簡要說明（詳情可參考樓宇復修平台）



## 8. 制訂工程項目清單時須注意事項

### 8.13 牆身翻新

◆ 關於牆身的翻新，香港的三種常見情況也列出以配合合同監督的設計選擇

情況1 - 小塊形式修補批盪及飾面

情況2 - 完全更換整體批盪及飾面

情況3 - 小塊形式修補批盪但更換整體面層飾面

詳見第3.2.1節。

## 8. 制訂工程項目清單時須注意事項

### 8.14 純單價

- ◆ 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。
- ◆ 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。

## 8. 制訂工程項目清單時須注意事項

### 8.15 其他要點

- ◆ 關於消防安全改善工程，由合同監督或承建商進行詳細設計的相關項目（根據第3.2.3節）
- ◆ 屋宇署僭建物及招牌檢核計劃（根據第3.2.5節）。

9

# 答問環節