

樓宇公用部分聘任承建商進行樓宇復修工程
招標文件及合同範本
使用須知

1. 免責聲明

為方便招標者／業主招標聘任承建商進行有關樓宇公用部分的樓宇復修工程，香港樓宇復修促進服務有限公司(由市區重建局全資擁有)已上載本招標文件及合同範本至樓宇復修平台，供招標者／業主參考。

本招標文件範本只包含一般相關的基本條款。招標者／業主可根據本招標文件範本製定標書及按其實際需要適當地修改或加入其他條款後才邀請投標者投標。

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。招標者／業主應按個別實況考慮選擇採用本招標文件範本或其任何部分。使用者有責任自行判斷其中內容的含義、準確性及適用性，他們應自行考慮尋找專業意見，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。

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因依賴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。

本招標文件範本中的內容會不時進行修訂或更新，任何使用本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。

2. 本招標文件範本的編製目的

- 2.1 為業主就其樓宇公用部分進行的樓宇復修工程聘用承建商的標書及合同提供一份具備合理和公平條款的參考文件範本。業主可考慮參考此文件範本製定標書，從而加快委聘承建商的相關過程。
- 2.2 本招標文件範本只包含一般的公平合理條款，合同規範及工程項目清單，業主可按實際情況的需要適當地修改本招標文件範本或加入其他條款後才作招標。如業主有意修改招標文件範本，需注意文件內相關條文的連貫性可能受影響，建議先諮詢專業意見。
- 2.3 本招標文件範本適用於(1)已成立業主立案法團(法團)的大廈、(2)個別大廈業主根據大廈公契議決成立的組織或(3)全體業主使用。由於法團是根據《建築物管理條例》而成立的法人團體並應有效地統籌及決定該樓宇復修工程事宜，因此市區重建局(市建局)鼓勵業主成立法團並按法例規定議決有關大廈進行工程招標的事項。如業主未成立法團或其他組織，但全體業主有意使用本招標文件範本，建議準備簽署本文件的業主代表先獲得全體業主授權及就相關安排諮詢法律意見。

3. 本招標文件範本的特色

- 3.1 在編制本招標文件範本的協議書，工程協議條款和合同規範時適當地參考了香港測量師學會出版的《維修及裝修工程標準合同》和“General Specification for Building Maintenance Works in Residential Buildings”。
- 3.2 強調合同內工程的範圍已在招標圖紙或合同規範中顯示或描述，以供投標者釐清工程的範圍和詳細要求，作為定價的基準。如承建商對招標文件或工程的範圍有任何查詢，可在指定時間前往該物業地址作實地視察，或在招標澄清截止日或以前以書面形式要求業主或合同監督給予更正、解釋或補充其招標文件。
- 3.3 工程項目清單僅用於投標者提供投標總額的明細，不作描述設計之用。其單價將用作計算工程變更。

3. 本招標文件範本的特色 (續)

- 3.4 雖然本招標文件範本建議採用總價承包方式作招標，但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「按量數付款機制」，冀平衡業主和承建商之間的風險(見招標文件範本丁部-工程協議條款第6.5條的暫定數量)。

在復修工程中常見採用「按量數付款機制」的項目為批盪及混凝土修補工程，故在本招標文件範本中已加入相關的規範，量度方法和工作流程以供參考，詳情可參閱以下文件:-

- 招標文件範本內附件一之附錄 B 的合同規範的 PS.1 (第 D1B/2-3 頁)。
- 招標文件範本內附件二之附錄 A 的第二節:特別序言(第 S2/4-5 頁及第 S2/15-16 頁)。
- 本使用須知的附錄三(「批盪及混凝土修補工程-按量數付款機制」簡要說明)。

- 3.5 業主須在本招標文件範本內的附件一提供工程資訊作一站式整合列出。

- 3.6 以表格形式總結了引起工程延期和相關索賠的原因(見招標文件範本內的工程協議條款第 1.16 條)。

- 3.7 在樓宇復修工程，承建商的工地現場管理班子，測試及檢查，施工的進度報告對能否順利成功完成工程是十分重要。為此，相關的一般要求已於工程協議條款和合同規範內列出。

- 3.8 通常由合同監督發出的證書樣本隨招標文件範本附上以供參考(見招標文件範本內附件五)，包括以下證書：

- 誤期竣工證明書格式
- 實際竣工證書格式
- 合同監督指示格式
- 付款證書格式
- 特別付款證書格式
- 缺陷清單格式
- 保修完成證書格式
- 最終證書格式

4. 招標過程簡介

本地的樓宇公用部分復修工程一般以招標方式獲取承建商的要約，再判出合同給合適的承建商完成相關工程，一般的招標過程如下：

- 4.1 業主聘請顧問擔任合同監督。
- 4.2 合同監督根據業主的的要求準備招標圖紙，合同規範和招標文件。
- 4.3 建議採取公開招標的方法，即透過公開的渠道，如在報紙刊登廣告，邀請工程承建商提交標書。
- 4.4 投標者收取招標文件作投標。
- 4.5 投標者在截標日期或之前提交標書及按標書的要求附上所須文件。
- 4.6 開標。
- 4.7 合同監督應與業主協商後建議可挑選入圍的標書以進行詳細回標分析。
- 4.8 如有需要，向投標者發出書面投標垂詢，以澄清相關技術和商業方面的問題。
- 4.9 必要時可進行投標面試。
- 4.10 合同監督編制回標報告並提交給業主閱覽及考慮。
- 4.11 業主選擇合適的投標者作為該項目的承建商。接納書將發給選定的投標者並判出合同。

5. 招標文件範本的簡要說明

5.1 招標文件

本招標文件範本由以下五部分組成：

甲部：投標須知及條款
乙部：標書 <ul style="list-style-type: none">- 「標書」是投標者按照協議書、工程協議條款及其附件(即招標文件丁部)及其他在協議書定義為合同包含的文件的要求及條款執行並完成有關工程，以收取工程協議條款定義的合同總價為代價而提出的要約，內容包括:- 投標者名稱、投標者的商業登記證號碼及到期日、合同總價及投標者需隨「標書」一併遞交的文件。 (見招標文件範本-標書內項目2和3)
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 <ul style="list-style-type: none">• 協議書<ul style="list-style-type: none">- 「協議書」是投標者在中標後和招標者作為正式協議簽署的文件。它將列出納入合同的要求和條款(見招標文件範本-協議書內項目1至4)• 工程協議條款(見本使用須知第 5.2 條)• 特殊工程協議條款(如適用)<ul style="list-style-type: none">- 如工程協議條款未能切合該工程項目的要求或需要，招標者／業主則可考慮加入特殊工程協議條款以作修訂或增補工程協議條款

5. 招標文件範本的簡要說明 (續)

5.1 招標文件(續)

本招標文件範本由以下五部分組成：

丁部：協議書和工程協議條款及附件

• 附件：

附件一：本工程有關資訊(業主／業主代表填寫部分)

附件一之附錄 A：招標圖紙(見本使用須知第 5.3 條)

附件一之附錄 B：合同規範(通常包含一般合同規範和特殊合同規範，見工程協議條款第 1.10 條及本使用須知第 5.4 條)

附件一之附錄 C：其他參考資料(如適用)

(建議把檢驗報告夾附於此)

附件二：本工程有關資訊(承建商填寫部分)

附件二之附錄 A：工程項目清單(見本使用須知第 5.5 條及第 7 條)

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

戊部：接納書

5. 招標文件範本的簡要說明 (續)

5.2 工程協議條款目錄及主要條款之概要

工程協議包括以下條款：

1. 釋義

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

3. 工程

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

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

5. 招標文件範本的簡要說明 (續)

5.2 工程協議條款目錄及主要條款之概要(續)

工程協議包括以下條款：(續)

6. 價款

- 總價承包合同
 - 合同總價視為已包括了要完成該工程合同原本所描述的工程所有必須的費用。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。
- 工程項目清單內的工程量
- 暫定數量
 - 暫定數量須於相關的工作完成後，按竣工紀錄重新計量及須以合同單價計算。暫定數量只會視為估計數量，而業主不會就它們的準確性承擔任何責任，因此工料測量師須按該工程完成實際數量核對付款申請。
- 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

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

8. 承建商的文件

- 製配圖
- 施工方案及進度計劃

5. 招標文件範本的簡要說明 (續)

5.2 工程協議條款目錄及主要條款之概要(續)

工程協議包括以下條款：(續)

9. 一般責任(承建商)
 - 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
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
11. 終止
 - 業主終止僱用
 - 承建商終止受僱
12. 爭議解決
 - 仲裁
13. 通知
14. 合同的範圍
15. 可分割性
16. 管轄法律
17. 第三方權利

5.3 招標圖紙

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

5. 招標文件範本的簡要說明 (續)

5.3 招標圖紙(續)

樓宇復修項目的招標圖紙一般包括(續)：

- (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。

5.4 合同規範

此文件用作說明材料的規格和施工工藝的水準。合同規範可分為兩類，即「一般合同規範」及「特殊合同規範」。

一般合同規範：

一般合同規範涵蓋了市場上普遍採用的各類物料和工程工種的規範，有關規範普遍由主要政府部門(例如建築署、房屋署、水務署、機電工程署等等)或專業機構(例如香港測量師學會)編製。合同監督在一般情況下可直接採用此類一般合同規範作為樓宇復修工程的一般規範。

本招標文件範本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(見招標文件範本第 D1B/1 頁)。

5. 招標文件範本的簡要說明 (續)

5.4 合同規範(續)

特殊合同規範：

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：-

- (a) 批盪及混凝土修補工程-按量數付款機制。(見招標文件範本第 D1B/2-3 頁)。
- (b) 如有其他特別的建材用料或工藝要求，則須在此詳述(見招標文件範本第 D1B/4 頁)

5.5 工程項目清單

此文件用於投標者提供投標總額的明細，不作描述設計之用。其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。

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／或合同規範按本招標文件範本所定義的工程量計算規則得的有所差異而調整。

6. 合同監督在使用本參考文件草擬招標文件時需填寫的項目

6.1 封面：物業名稱、地址、招標工程名稱及招標日期。

6.2 投標須知：招標者、聯絡人、聯絡電話、聯絡電子郵箱、物業地址、工程描述、申請招標澄清截止日、招標澄清日、投標截止限期及標書有效期。一般情況，由開始招標至投標截止日大約為期四周，而標書有效期則為六個月。

6.3 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的文件。

第 16 條-入標地點。

6. 合同監督在使用本參考文件草擬招標文件時需填寫的項目(續)

6.4 標書：招標者名稱，物業地址，工程描述。

6.5 丙(一)部：不合謀投標確認書，丙(二)部：關聯公司不投標確認書及丙(三)部：有關誠信罪行的聲明內的招標者，物業地址，項目描述和發出招標文件日期。

6.6 附件一：工程有關資訊(業主／業主代表填寫部分)：

詳情如以下所列：-

工程協議條款編號	合同細節
	<u>事項或定義名稱</u>
1.23	工地的位置
1.6 (註：待判標後，並於接納書簽署後才須填寫。)	合同監督名稱 (如沒說明，職能由業主行使)
	合同監督的註冊地址
1.20 (註：待判標後，並於接納書簽署後才須填寫。)	工料測量師名稱 (如沒說明，職能由合同監督行使)
	工料測量師的註冊地址
1.3 (註：待判標後，並於接納書簽署後才須填寫。)	工程監督名稱 (如沒說明，職能由合同監督行使)
	工程監督的註冊地址
時間	
2.1(i)	進入工地日期
	工程分部的名稱

6. 合同監督在使用本參考文件草擬招標文件時需填寫的項目(續)

6.6 附件一：工程有關資訊(業主／業主代表填寫部分)(續)：

詳情如以下所列(續)： -

工程協議條款編號	合同細節
	<u>事項或定義名稱</u>
時間(續)	
4.3	工期
4.9	誤期竣工的算定賠償率
1.29	保固期
付款條款	
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
保險及履約保證	
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
13	<u>接收通知</u>
工程範圍	
1.5	本工程 (工程範圍)

6.7 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

7. 合同監督使用本參考文件內「工程項目清單」時須注意事項

- 7.1 工程項目清單的第一節(一般序言)和第二節(特別序言)用作闡述數量計量和單價涵蓋的原則。計算數量的一般原則為根據該工程完成後量度其淨數量。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。
- 7.2 施工的基本要求已詳述於招標文件範本內丁部的工程協議條款及附件一之附錄 B 的一般合同規範，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**工程項目清單的第 3.1 節為基本項目定價**。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。
- 7.3 **工程項目清單第 3.2 和 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。分為兩大類項目，即**必要工程**和**建議的其他工程**。

必要工程：-

- 屋宇署的強制驗樓和驗窗計劃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。

建議的其他工程：-

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

詳情如以下所列：

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
第 3.2.3 節	消防安全工程
第 3.2.4 節	排水系統

7. 合同監督使用本參考文件內「工程項目清單」時須注意事項 (續)

詳情如以下所列(續)：

第 3.2 節	必要工程(續)
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	公眾地方的其他翻新工程
第 3.3.2 節	供水工程

工程項目清單的目錄及其主要的項目也於本使用須知的附錄一及附錄二分別列出以供檢索及參考。

7.4 關於牆身的翻新，在香港常見的三種情況也分別在工程項目清單第 3.2.1 節的注解中列出，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；及

情況 3 - 小塊形式修補批盪但更換整體面層飾面。

此外，在特別序言中提供了混凝土修復和更換外牆飾面作重新計算數量的建議程序。

7.5 關於消防安全改善工程，已預留由合同監督或承建商進行詳細設計的相關項目(詳情見工程項目清單第 3.2.3 節的注解)。

7.6 已預先涵蓋屋宇署僭建物及招牌檢核計劃(詳情見工程項目清單第 3.2.5 節)。

7. 合同監督使用本參考文件內「工程項目清單」時須注意事項 (續)

- 7.7 **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(詳見工程項目清單第四節，及工程協議條款第 6.10(vii)及(viii)條)。
- 7.8 如已有可預期的工程變更，但在招標階段尚未有設計，可預留**暫定款**以作相關開支(詳見工程項目清單第五節及工程協議條款第 6.7 條)。
- 7.9 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，則合同監督可按需要在工程項目清單內填上新項目並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，而相關**純單價**會用於計算價格。(詳見工程項目清單第一節一般序言第 16 條)。
- 7.10 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。(詳見工程項目清單第一節一般序言第 13 條及工程協議條款第 6.8 條)。
- 7.11 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. 投標者入標時須提交的文件

投標者要把提交的標書及其他文件放置於信封內，然後將信封密封，在信封面注明「密件」。須提交的文件如下：

- 8.1 標書：投標者須填寫其名稱，商業登記證號碼，商業登記證到期日，其授權代表簽署及蓋章，並由見證人見證。
- 8.2 丙(一)部：不合謀投標確認書、丙(二)部：關聯公司不投標確認書及丙(三)部：有關誠信罪行的聲明。
- 8.3 按投標條款第 14 及 15 條所述提交相關的文件或副本(如適用)。

8. 投標者入標時須提交的文件(續)

- 8.4 附件二的本工程有關資訊(承建商填寫部分)：投標者須填寫合同總價，建議的人力及現場管理班子，接收通知的方法。
- 8.5 附件二之附錄 A 的工程項目清單：用於投標者提供投標總額的明細。

9. 投標分析與接納

- 9.1 開標後，合同監督應檢查投標者的投標文件是否按本使用須知第 8 條的指示，已完整填寫及提交。如有遺漏，合同監督應以書面向投標者提問並索取。

合同監督將會就**所有回標**進行初步分析，一般包括以下的分析：

- (i) 列出所有獲邀投標公司名稱、招標及回標日期、回標數目、標書有效期及回覆拒絕投標之公司名稱和其原因(如有)。
- (ii) 列出已提交投標意向書、已領取招標文件或獲邀投標而沒有遞交標書的工程承建商及其原因(如知悉)。
- (iii) 以不同方法(如文字、符號或顏色等)標示不同來源或邀約方式的工程承建商(如業戶推介、公開招標等)。
- (iv) 簡述承建商預審(如適用)或查核投標資格結果(如有)，並將預審報告夾附或納入分析報告之內。
- (v) 投標者有否更改內容或設限。
- (vi) 投標者有否標價計算錯誤。
- (vii) 投標者有否作任何改正或修改回標等。
- (viii) 列出被取消投標資格之工程承建商(如有)，並訂明所有(或餘下)的工程承建商均符合標書要求。
- (ix) 投標者是否符合招標規格，特別是工程承建商資格的身份，列明投標者不合規格及被取消資格的原因和證明文件。
- (x) 按投標價順序列出所有回標。

9. 投標分析與接納 (續)

合同監督完成初步回標分析後，會進行**詳細回標分析**。具體須進行詳細回標分析的名單及分析內容，合同監督應與業主協商。

詳細分析一般包括以下項目：-

- 修改加編、詢問及往來書信
- 回標價錢分析
- 替代或反建議等非主要因素
- 其他非量化之因素
- 總結及建議

關於評標分析，具體的程序和要點可參考市區重建局編制的《樓宇復修指南》的第四部分。合同監督也會向投標者發出書面投標垂詢，以澄清相關技術和商業方面的問題。

9.2 必要時將進行投標面試。

9.3 合同監督編制回標報告並提交予業主閱覽。

9.4 業主選擇合適的投標者作為該項目的承建商，並以戊部的接納書範本作參考議定**接納書**發給選定的投標者以判出合同。

9.5 判出合同後，業主和承建商簽署丁部的**協議書**。而承建商按合同要求簽妥並提交附件三：履約保證書和附件四：遵守道德承擔要求的聲明。

附錄：

附錄一：工程項目清單目錄

附錄二：工程項目標準清單-主要項目表列

附錄三：「批盪及混凝土修補工程-按量數付款機制」簡要說明

工程項目清單目錄

第 1 節	一般序言
第 2 節	特別序言
第 3.1 節	基本要求
第 3.2 節	必要工程
第 3.2.1 節	外部構件和其他實體構件
第 3.2.2 節	結構構件
第 3.2.3 節	消防安全建造工程
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
第 3.2.7 節	屋面工程
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
第 3.3.2 節	供水工程
第 4 節	點工計價表
第 5 節	暫定款

工程項目標準清單 - 主要項目表列

清單編號	主要項目
3.1 基本要求	涵蓋工程協議條款及一般規範內列出相關的基本要求，一般包括：
	a. 組織與監督
	b. 測試及檢查
	c. 開線定位
	d. 保險及履約保證
	e. 防火措施
	f. 工地安全
	g. 承建商工地設施
	h. 保安
	i. 圍板和門架
	j. 臨時工程
	k. 施工用水及用電
	l. 棚架
3.2 必要工程	
3.2.1 外部構件和其他實體構件	敲鎚勘察測試
	修葺外牆和公用位置的天花板，包括修葺批盪和飾面
	高壓射水清洗外牆
	更換空調冷凝水管
	外牆的棚架
3.2.2 結構構件	通過小塊修補方式的欠妥混凝土修補
	修補混凝土的裂縫
3.2.3 消防安全建造	自動消防噴灑系統
	消防栓和喉轆系統
	手控火警警報系統
	防火門
	緊急照明
	消防安全標誌
	手提式滅火操作裝置
	防火板，包括承重構架
	為復修已破壞的逃生途徑，包括充填違例的開口

工程項目標準清單 - 主要項目表列

清單編號	主要項目
3.2.4 排水系統	雨水排放系統
	污水排放系統及相關排氣喉
	重建現有的混凝土U型水渠道
	對現有地下排水系統進行閉路電視管道勘察
	更換現有地下排水管道
	重建現有沙井
	高壓水槍清理現有排水系統
	使用內塘層修復埋於地下的滲漏管道
3.2.5 有關僭建物(UBW)的工程	拆除、拆卸並清走建築外牆的僭建物
	有關屋宇署的檢核計劃的工程
3.2.6 窗戶維修和更換	拆卸並清理現有窗戶，並更換上新窗戶
	對現有窗戶進行維修，包括拆卸並清理現有的窗戶組件，並更換上新的組件
3.2.7 屋面工程	修葺屋面和防水系統
3.3 建議的其他工程	
3.3.1 公眾地方的翻新工程	主入口大堂翻新
	典型樓層的大堂及走廊翻新
	樓梯翻新
	停車場翻新
3.3.2 供水工程	食水供應系統
	沖廁水供應系統
	與水缸有關的工程

「批盪及混凝土修補工程 - 按量數付款機制」簡要說明

1. 背景

現時，絕大多數住用／商住樓宇的復修工程均以總價合約形式(lump sum contract)進行。在一般情況下，「業主」須付予「承建商」合約內訂明的單一總價，「承建商」則須完成合約內列明所需工程項目。

部分工程項目易於量化(例如：更換門窗)，投標「承建商」之間就該項目的總價波幅會較少。但部分工程項目因工量難以估算，而且項目成本高(例如：批盪及混凝土修補)，投標「承建商」在避免損失的情況下，或會以較寬鬆的工量估算去投標，以致推高標價，或「將貨就價」以完成工程。由於投標「承建商」之間的估算工量不盡相同，致項目總價的波幅較大，令業主難以比較。

此外，基於總價合約，當中工程所涉及的風險，主要由「承建商」承擔，包括項目的工量。合約內載工程項目的實際工量多或少，未會為合約造價帶來增減，但會直接影響「承建商」的利潤。例如：樓宇的批盪及混凝土損毀狀況比預期好，「承建商」只須進行小面積工程，便可按合約獲得該項全數金額；相反，批盪及混凝土狀況比預期嚴重，「承建商」只可按合約金額，進行所有修補工程，差額則由「承建商」自行承擔。

由於「批盪及混凝土修補工程」的工量難以估算，加上項目佔工程總價的份額高，因此，市區重建局(市建局)已就此項目諮詢業界，在此「按量數付款機制」上，引進了修補欠妥混凝土的最後結算數量不多於欠妥批盪飾面的「暫定工量」概念，以避免修補數量上的爭拗。此概念主要為平衡「業主」及「承建商」之間的風險及切合實際工地運作。希望保障「業主」所出用得其所，同時亦減低「承建商」偷工減料的誘因，亦為「業主」及「承建商」訂立一套客觀及可驗證的方法，來結算項目的工量及糧款支出。

2. 機制流程及工作安排

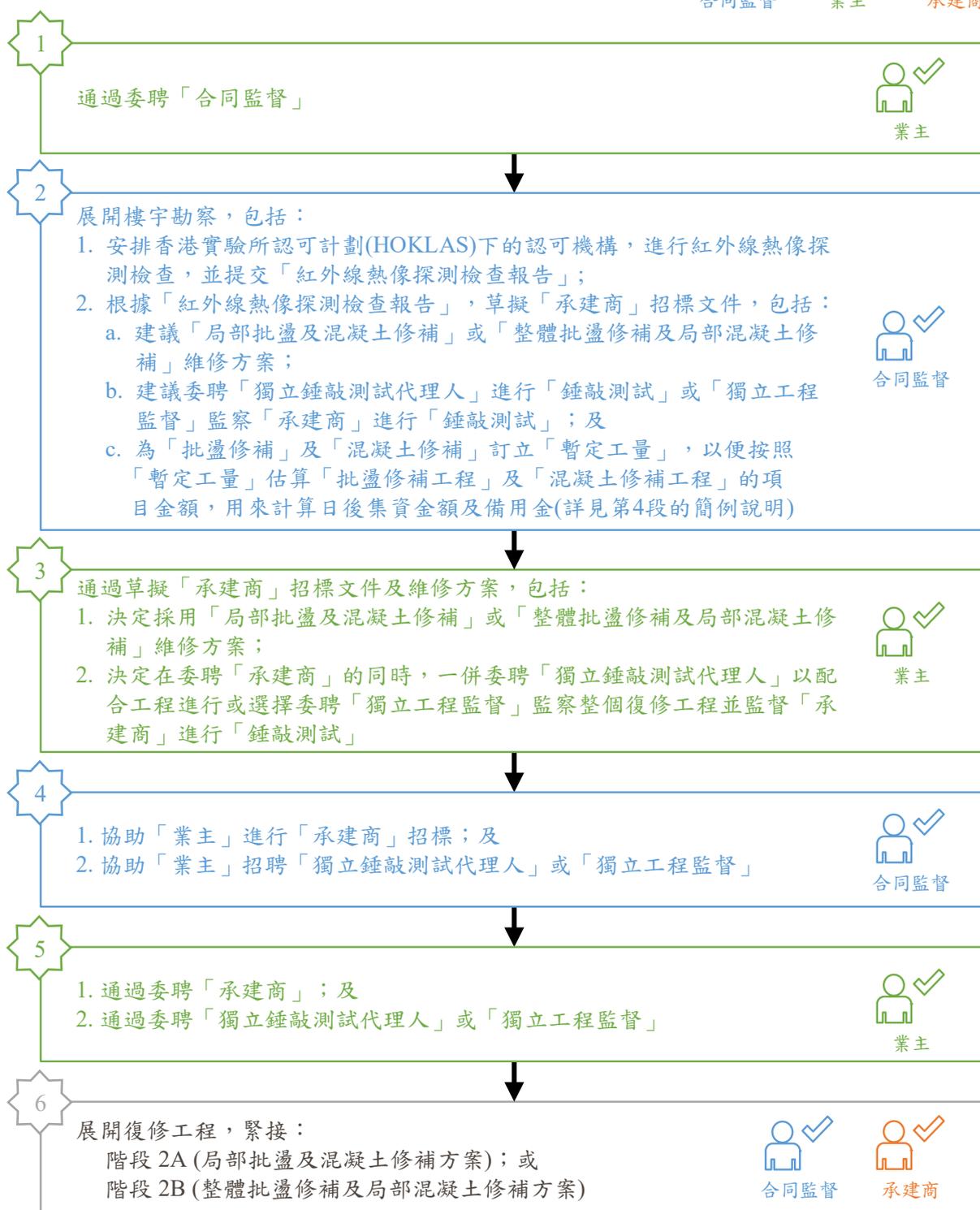
「業主」在招聘「合同監督」及「承建商」前，應已就執行「按量數付款機制」作充份準備。例如：使用適合的顧問服務招標文件，以確保「合同監督」能提供合適的服務。下列相關招標文件，可參考樓宇復修平台網頁(<https://brplatform.org.hk/tc/sample-documents-and-guidebook/sample-documents>)：

- i. 樓宇公用部分工程顧問服務招標文件及合約
- ii. 聘任承建商進行修葺工程招標文件及合同(內附執行「按量數付款機制」的特殊合同規範)
- iii. 由香港測量師學會出版的《住宅維修工程一般規範》(建議使用)

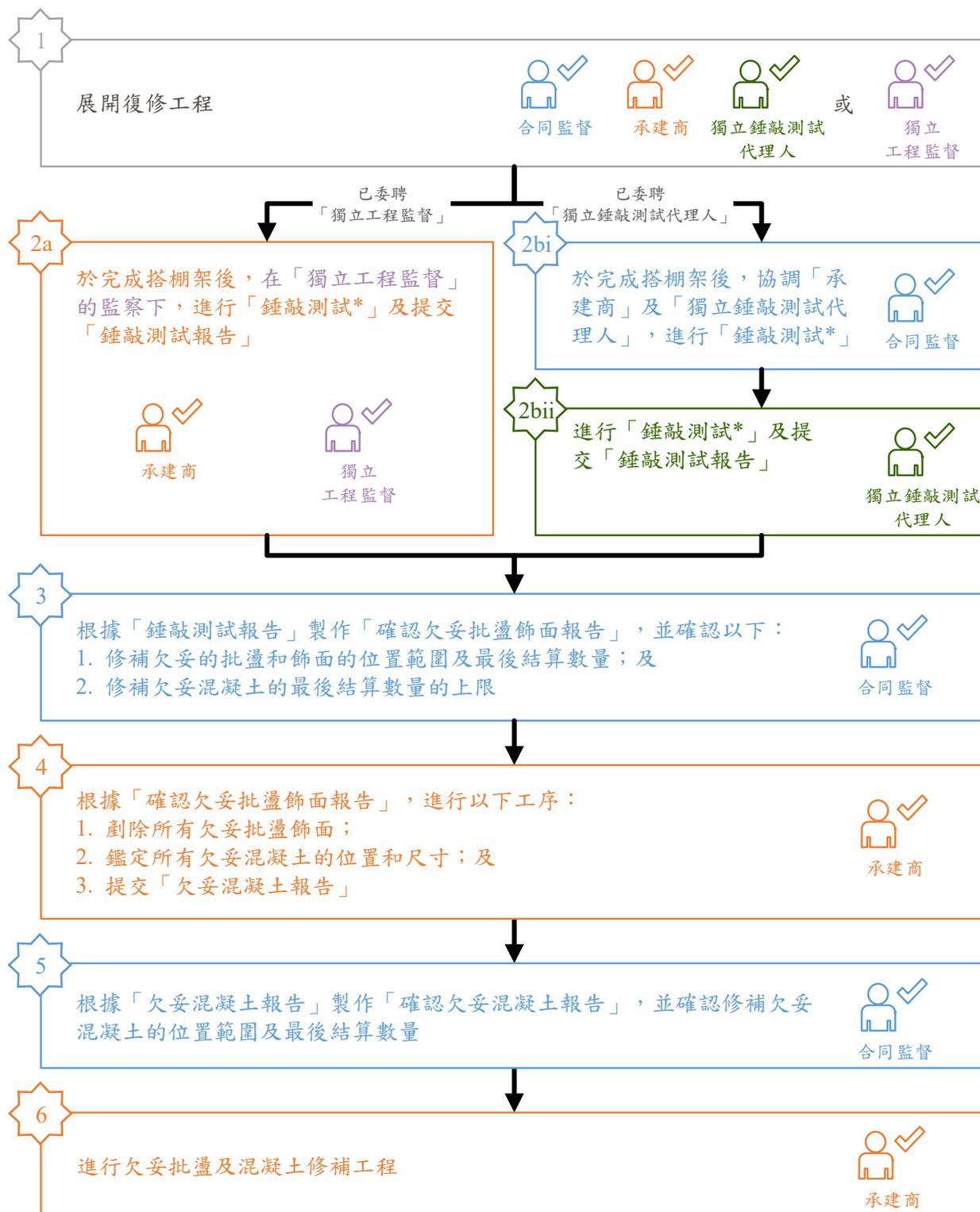
2.1 工作流程簡要

而在委聘「合同監督」後，「合同監督」則應於不同階段就落實「按量數付款機制」作必要配合，其工作流程簡要如下：

階段1 - 委聘「合同監督」至開展復修工程



階段 2A - 開展復修工程至工程完成 (局部批盪及混凝土修補方案)



* 「錘敲測試」是用於分辨測試範圍內「空洞」的位置和範圍，並判斷牆身的混凝土或批盪可能出現欠妥的情況，例如：空隙及鬆樸。

階段 2B - 開展復修工程至工程完成 (整體批盪修補及局部混凝土修補方案)

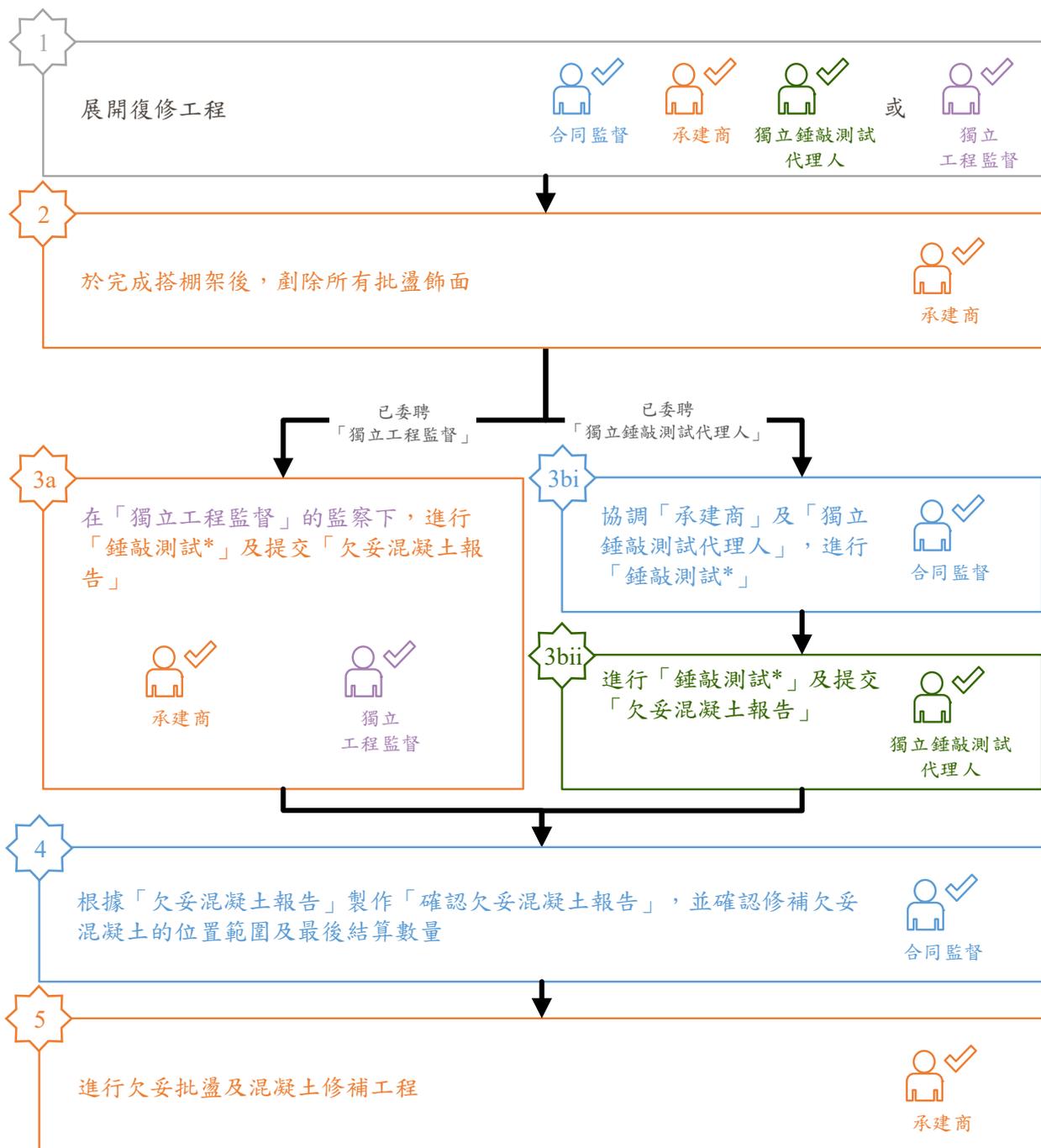


合同監督

承建商

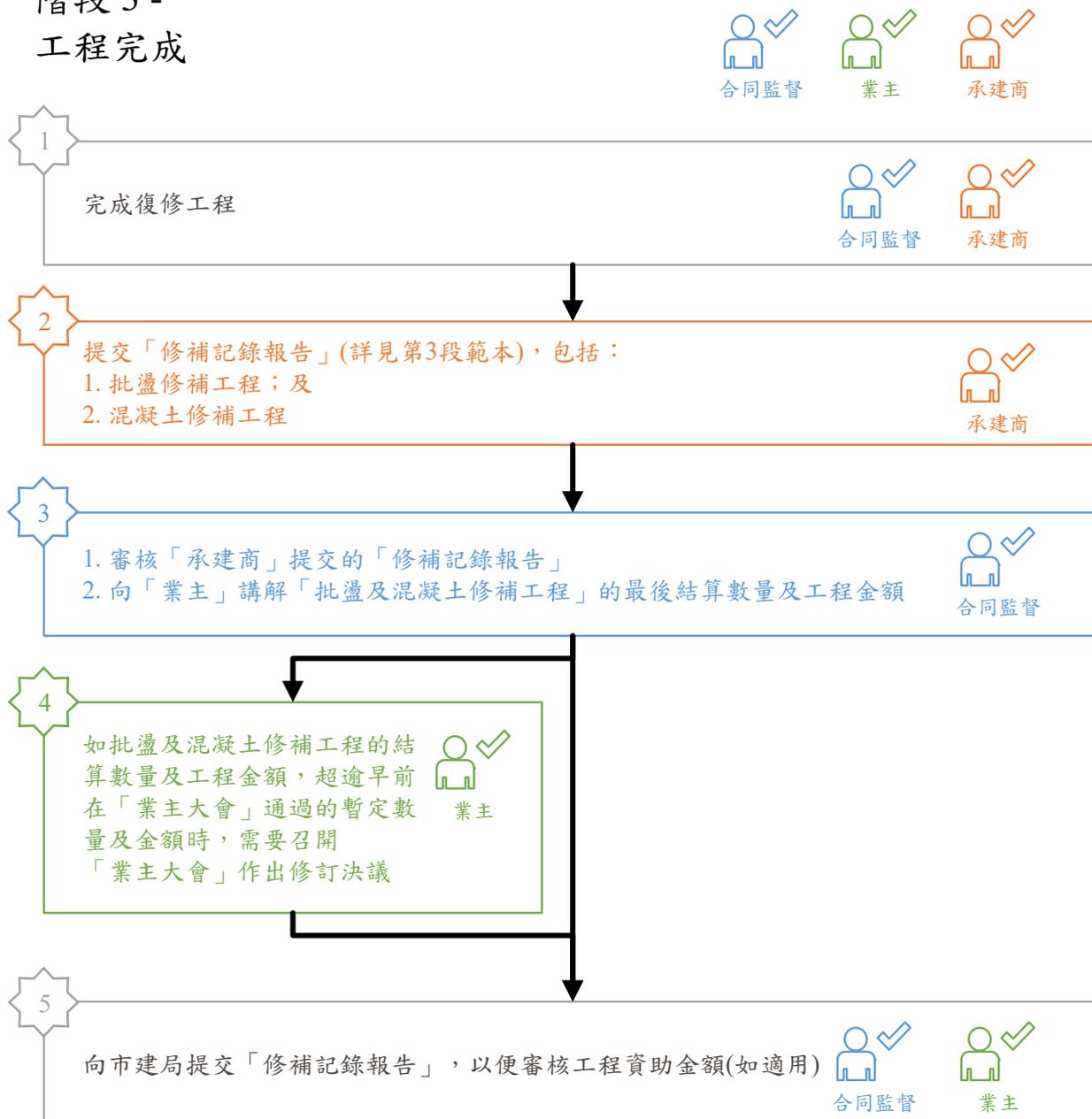
獨立錘敲測試代理人

獨立工程監督



* 「錘敲測試」是用於分辨測試範圍內混凝土「空洞」的位置和範圍，並判斷牆身的混凝土可能出現欠妥的情況，例如：空隙及鬆樑。

階段 3 - 工程完成



2.2 關於申領市建局復修資助

如「業主」已就工程項目向市建局申請資助, 「合同監督」亦須向市建局提交有關工程紀錄(見本簡要說明第 3 段範本), 以便審核相關實際金額; 如未能向市建局提交充份輔證, 該項目的資助金額或會減值至零。

2.3 關於「獨立錘敲測試代理人」

「獨立錘敲測試代理人」應為香港實驗所認可計劃(HOKLAS)下的認可機構，或其他能提供經註冊檢驗人員(Registered Inspector)核正之「錘敲測試」報告的公司或人士：

- 「業主」可參考電子招標平台(公眾版)網頁(<https://openet.brplatform.org.hk/zh-HK/AccessToInformation.aspx>)，有意為住宅/商住私人樓宇提供「錘敲測試」的機構及公司的名單。

請留意，該名單只記錄有意向進行相關工作的機構及公司，「業主」亦可自行聯絡其他能提供同等服務的認可機構或公司取得服務報價。

2.4 關於「獨立工程監督」

如「業主」選擇不聘任「獨立錘敲測試代理人」，並以「承建商」去進行「錘敲測試」，業主須聘任「獨立工程監督」去監察「承建商」進行相關測試，才可以獲得市建局資助。

當然，業主亦可同時聘任「獨立錘敲測試代理人」及「獨立工程監督」，以加強監察整項工程。

3. 修補記錄報告範本

工程地點： _____

工程日期： _____

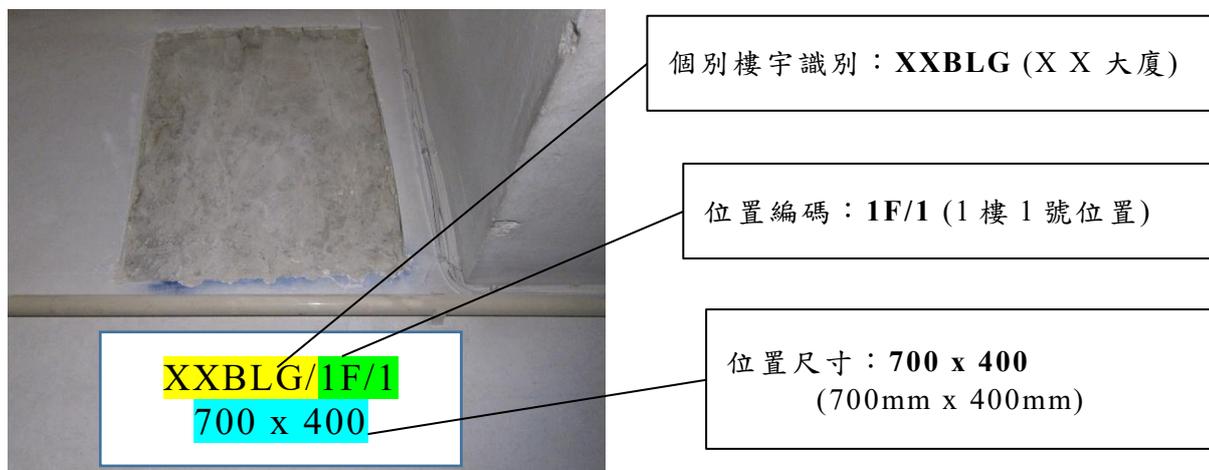
工程類別： 結構修葺／批盪修葺／裂縫修葺／其他： _____

(a) 修葺位置圖

- 於核准建築圖則(包括立面圖)標註所有修葺位置及相應修葺資料(例如：編碼)

(b) 修葺相片紀錄

- 以相片記錄各主要修葺工序
- 例如：結構修葺
 - (i) 定位
 - (ii) 打鑿及磨鐵
 - (iii) 防銹
 - (iv) 完成修葺
- 相片須附有個別樓宇識別、位置編碼及位置尺寸。例：



(c) 工量總計表

- 記錄所有修葺位置的以下資料：
 - (i) 修葺類別(例如：結構／批盪／裂縫)
 - (ii) 修葺位置及編號(對應修葺位置圖)
 - (iii) 修葺尺寸
 - (iv) 修葺面積／長度(適用於修葺裂縫)
 - (v) 總計修葺面積／長度(適用於修葺裂縫)

4. 簡例 (適用於局部批盪及混凝土修補方案)

在正常情況下，欠妥的混凝土會對批盪造成影響，包括空隙、鬆樸或空洞等現象。相關欠妥批盪數量會記錄在「確認欠妥批盪飾面報告」，故此，最終欠妥混凝土的數量應少於「確認欠妥批盪飾面報告」內的批盪數量。基於本簡要說明第 1 頁「背景」未段部分說明的原則，在合約文件內採用「暫定工量」結算準則，避免在欠妥混凝土修補數量上發生爭拗，詳情如下：

「合同監督」在「確認欠妥批盪飾面報告」中指明的欠妥範圍，將用作計算：

- i. 修補欠妥批盪飾面的最後結算數量；及
- ii. 修補欠妥混凝土的最後結算數量上限

如「承建商」申報的修補欠妥批盪飾面或欠妥混凝土實際修補數量超出上述所訂的最後結算數量，「承建商」不會獲得額外價款調整。結算方法可參考下列簡例。

下列例子以進行「局部批盪及混凝土修補」的情況來簡述。如樓宇擬進行「整體批盪修補及局部混凝土修補」，則只需省略關於「確認欠妥批盪飾面報告」的部分即可。

樓宇背景

樓層數目： 6
單位數目： 17 (住用：15 / 商用：2)
內外牆總面積：1,220 平方米

合約批盪修葺單價：\$ 900.00 / 平方米
合約暫定工程面積：100 平方米
合約暫定工程金額：\$ 90,000.00

合約混凝土修葺單價：\$ 1,200.00 / 平方米
合約暫定工程面積：50 平方米
合約暫定工程金額：\$ 60,000.00

暫定工程金額小計：**\$ 150,000.00**

情況 1：實際工程面積少於暫定工程面積

「確認欠妥批盪飾面報告」內列明
的欠妥批盪和飾面範圍

： 85 平方米
(批盪修葺的最後結算數量及 混凝土修葺的最後結算數量的上限)

「確認欠妥混凝土報告」內列明
的欠妥混凝土範圍

： 40 平方米
(混凝土修葺的最後結算數量)

最後結算工程金額

欠妥批盪飾面修葺 : \$ 900.00 x 85 平方米 = \$ 76,500.00
欠妥混凝土修葺 : \$ 1,200.00 x 40 平方米 = \$48,000.00
最後結算工程金額小計 : \$ 124,500.00

情況 2：實際工程面積多於暫定工程面積

「確認欠妥批盪飾面報告」內列明
的欠妥批盪和飾面範圍

： 120 平方米
(批盪修葺的最後結算數量及 混凝土修葺的最後結算數量的上限)

「確認欠妥混凝土報告」內列明
的欠妥混凝土範圍

： 70 平方米
(混凝土修葺的最後結算數量)

最後結算工程金額

欠妥批盪飾面修葺 : \$ 900.00 x 120 平方米 = \$ 108,000.00
欠妥混凝土修葺 : \$ 1,200.00 x 70 平方米 = \$ 84,000.00
最後結算工程金額小計 : \$ 192,000.00
須經由業主通過修訂的
額外工程金額 : \$ 192,000.00 - \$ 150,000.00
(最後結算工程金額小計-暫定工程金額小計)
= \$ 42,000.00

情況 3：實際工程面積多於混凝土修葺的最後結算的數量上限及暫定工程面積

「確認欠妥批盪飾面報告」內列明的欠妥批盪和飾面範圍：120 平方米
(批盪修葺的最後結算數量及混凝土修葺的最後結算數量的上限)

「確認欠妥混凝土報告」內列明的欠妥混凝土範圍：150 平方米#
(混凝土修葺的最後結算數量)

結算工程金額

欠妥批盪飾面修葺：\$ 900.00 x 150#平方米 = \$ 135,000.00 (實際)
或
\$ 900.00 x 120 平方米 = \$ 108,000.00 (上限)
以較少者為準

欠妥混凝土修葺：\$ 1,200.00 x 150#平方米 = \$ 180,000.00 (實際)
或
\$ 1,200.00 x 120 平方米 = \$ 144,000.00 (上限)
以較少者為準

按實際工程面積金額小計：\$ 315,000.00 (\$135,000.00 + \$180,000.00)

最後結算工程金額小計：\$ 252,000.00 (\$108,000.00 + \$144,000.00)

須經由業主通過修訂的額外工程金額：\$ 252,000.00 - \$ 150,000.00
(最後結算工程金額小計-暫定工程金額小計)
\$ 102,000.00

- # 申報工程面積大於「合同監督」在「確認欠妥批盪飾面報告」中指明的
- 修補欠妥批盪飾面的最後結算數量；及
 - 修補欠妥混凝土的最後結算數量上限。