

## 免責聲明

1. 為方便招標者／業主聘用投標者進行有關專業服務，香港樓宇復修促進服務有限公司(由市區重建局全資擁有)已透過樓宇復修平台，提供本招標文件範本供招標者／業主參考。
2. 本招標文件範本僅作參考，讓招標者／業主獲取範本內提及的有關專業服務，或投標者向招標者／業主建議的其他專業服務報價。本招標文件範本只包含一般相關的基本條款，招標者／業主必須按其實際需要，修改本招標文件範本或加入其他條款後才發送給投標者要求提供報價。
3. 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或以獲取相關的報價，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。選擇採用本招標文件範本或其任何部分的使用者有責任自行判斷其中內容的含義、準確及合適性，他們應按需要尋找專業意見，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。
4. 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是因依賴於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。
5. 本招標文件範本中的內容會不時進行修訂和更新，採用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](http://www.brplatform.org.hk)。

此頁為空白頁

物業名稱：

---

地址：

---

樓宇公用部分檢驗及修葺顧問服務  
招標文件及合約

(服務甲 2：適用於接獲強制驗樓計劃及強制驗窗計劃法定通知並  
進行全面檢驗及維修工程)

[        ]年[        ]月[        ]日

此頁為空白頁

本招標文件由以下五部分組成：

	頁碼
甲部：投標須知及條款	CT/1-5
乙部：標書	FT/1-2
丙(一)部：不合謀投標確認書	C1/1-3
丙(二)部：關聯公司不投標確認書	C2/1-2
丙(三)部：有關誠信罪行的聲明	C3/1-2
丁部：協議書和服務協議條款及附件	D/1
• 協議書	AA/1-4
• 服務協議條款	
➢ 名詞定義	GC/1
➢ 合同文件	GC/2
➢ 對於顧問的委託	GC/2
➢ 項目服務範圍	GC/3
➢ 責任標準	GC/3
➢ 項目服務的完成及進度	GC/3-4
➢ 會議及服務次數	GC/4
➢ 費用及付款	GC/4-5
➢ 人員	GC/5
➢ 保險及經濟補償	GC/6
➢ 轉讓及分包	GC/6
➢ 版權	GC/6-7
➢ 終止及暫停本合同	GC/7

	頁碼
➤ 道德承擔	GC/8-9
➤ 繳費、同意、批准及證明不影響法律責任	GC/9
➤ 通知	GC/9
➤ 合同的範圍	GC/10
➤ 可分割性	GC/10
➤ 管轄法律	GC/10
➤ 爭議解決	GC/10
➤ 其他合同爭議	GC/11
➤ 第三方權利	GC/11
● 附件：	
➤ 附件一：服務範圍	D1/1-13
➤ 附件二：本項目有關資訊 (業主／業主代表填寫部分)	D2/1-5
➤ 附件三：本項目有關資訊 (顧問填寫部分)	D3/1-9
➤ 附件四：遵守道德承擔要求的聲明	D4/1-2
➤ 附件五：投標者過往相關工程經驗清單	D5/1-2
戊部：接納書	E/1-2

樓宇公用部分檢驗及修葺顧問服務招標文件及合約

(服務甲 2：適用於接獲強制驗樓計劃及強制驗窗計劃法定通知並進行全面檢驗及維修工程)

## 甲部：投標須知及條款

### 投標須知

1. 招標者：\_\_\_\_\_ (「招標者」)  
[業主立案法團／(本物業名稱)的全體業主]

聯絡人：\_\_\_\_\_

聯絡電話：\_\_\_\_\_

聯絡電子郵箱：\_\_\_\_\_

就位於\_\_\_\_\_ (物業地址)的物業  
進行\_\_\_\_\_ (項目描述)(「本項目」)的招標

2. 招標者對於本項目要求之服務請見本招標文件丁部：協議書和服務協議條款及附件，特別是附件一(服務範圍)。
3. 投標條款中提及的重要日期(及其詳述)為：

	重要日期	日期	詳述
1.	申請招標澄清截止日	[ ]年[ ]月[ ]日	投標者要求招標者給予更正，解釋或補充招標文件截止日
2.	招標澄清日	[ ]年[ ]月[ ]日	招標者發佈本項目招標文件澄清資訊的限期
3.	投標截止限期	[ ]年[ ]月[ ]日[ ]時	截止遞交標書的限期
4.	標書有效期	投標截止限期起計[ 六 ]個月	標書在期限內有效及可供接受



## 投標條款

### 一般條款

1. 投標者必須持有有效的商業登記證，並能提供招標文件內要求的註冊建築專業人士進行本招標文件中描述的工作。
2. **招標者**將不會對本招標文件的完整性或準確性承擔任何責任，但投標者可以在申請招標澄清截止日或以前以書面形式要求招標者給予更正、解釋或補充本招標文件，**招標者**將在招標澄清日或之前以書面形式給予更正、解釋或補充。該更正、解釋或補充將給予所有投標者並成為本招標文件的一部分。惟投標者須就投標的任何錯誤與誤解自行承擔一切責任，與**招標者**無關。
3. 於投標截止限期前，**招標者**有權以書面形式(例如增編、澄清或回覆標書澄清等)通知所有投標者修訂或變更本招標文件之任何條款(例如削減服務、延遲招標澄清日或投標截止限期)。投標者須按照通知的指示，確認是否同意及接受有關的修訂或變更。投標者不能就條款的修訂或變更要求任何賠償。
4. 投標者的報價將包括履行服務協議條款所需的任何相關但未有另外表明需要報價之服務，有關履行該些服務的成本及任何費用將視作已包括在已報價的服務或總包報價之內。投標者須於投標前充分了解招標及服務的內容及要求，任何因判斷疏忽而引致的損失，一概由投標者自行負責。
5. 投標者可按下列安排前往**本物業**地址作實地視察：

帶同由**招標者**發出的「樓宇勘察證明信件」(如有)於下列指定期間內，自行到大廈進行實地視察(無須預約)

與下列聯絡人預約，並於下列指定期間的預定時間內，帶同由**招標者**發出的「樓宇勘察證明信件」(如有)，及按聯絡人指示，到大廈進行實地視察

日期：[ ]年[ ]月[ ]日至 [ ]年[ ]月[ ]日(星期[ ]至[ ])

時間：上/下午[ ]時[ ]分 至上/下午[ ]時[ ]分

聯絡人：[ ](聯絡電話：[ ])

其他：\_\_\_\_\_

6. 投標者一旦簽署及遞交標書，即代表同意並保證遵守本招標文件內所列之全部條款。

### 保密、誠信及反圍標條款

7. 在投標過程中，投標者不得提供、索取或接受任何《防止賄賂條例》(香港法例第 201 章)第 2 條所定義的利益或違反《防止賄賂條例》內任何有關之條例，且須確保其董事(如投標者是公司)、僱員、代理人及其分判顧問公司(如適用)遵守本條款。

8. 若有違上文第 7 條所述，或若投標者或其董事(如投標者是公司)、僱員、代理人或其分判顧問公司(如適用)作出任何提供、索取或接受上文第 7 條所述利益的行為或違反《防止賄賂條例》內任何有關之條例，除可能導致投標者的投標無效外，投標者亦可能須就該等行為承擔一切法律責任。
9. 如投標者是公司，投標者之附屬公司、控權公司及其控權公司之所有附屬公司(根據《公司條例》(香港法例第 622 章)第 13 及 15 條下對控權公司和附屬公司作出的定義)不得就本項目投標。
10. 在**招標者**通知投標者投標結果前，除本招標文件丙(一)部：不合謀投標確認書第 2 條所列的情況外，投標者必須確保擬備標書的過程並無涉及與任何其他人在價格、投標程序或任何標書條款等，作任何協議、安排、溝通、諒解、許諾或承諾。如任何投標者違反本條款，**招標者**保留將該名投標者提交的標書作廢及追討損害賠償的權利。
11. 圍標本質上違反競爭，在《競爭條例》(香港法例第 619 章)下屬嚴重反競爭行為。從事圍標行為的投標者或須根據《競爭條例》承擔被判處罰款的法律責任及其他制裁。
12. 投標者在提交標書時，須連同一份由其獲授權人士簽署本招標文件丙(一)部的不合謀投標確認書、(如投標者是公司)招標文件丙(二)部的關聯公司不投標確認書及招標文件丙(三)部的有關誠信罪行的聲明提交予**招標者**。投標者一旦簽署及遞交該確認書，即代表同意並保證遵守該確認書內所列之全部條款。

## 投標手續及時間

13. 投標者須填妥並遞交以下文件：
  - (i) 採用本招標文件乙部樣式的標書；
  - (ii) 本招標文件丙(一)部的不合謀投標確認書；
  - (iii) 本招標文件丙(二)部的關聯公司不投標確認書(如投標者是公司)；
  - (iv) 本招標文件丙(三)部的有關誠信罪行的聲明；
  - (v) 本招標文件丁部：服務協議條款附件三(本項目有關資訊(顧問填寫部分))；顧問應依據本招標文件丁部：服務協議條款附件二內招標者對完成指定服務的大致目標期限作參考而制定附件三內的里程碑時間表。
14. 投標者亦須於遞交標書時一併附上下列文件：
  - (i) 投標者於丁部：服務協議條款附件三內列出的主要人員之資歷或註冊證明；
  - (ii) 投標者的有效商業登記影印本；
  - (iii) 投標者的背景資料，包括公司員工架構及財政狀況；
  - (iv) 過去[三]<sup>1</sup>年參與相關樓宇檢驗及修葺工程的履歷及工程金額<sup>2</sup>；及/或  
〔過去[ ]年已完成工程由工程委託人發出的證明文件〕<sup>3</sup>；
  - (v) 〔品質保障證明〕<sup>3</sup>；
  - (vi) 〔投標者的公司/員工紀律守則〕<sup>3</sup>；及
  - (vii) 其他<sup>4</sup>： \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

<sup>1</sup> [ ]內數字均為建議性質，業主可自行修改。

<sup>2</sup> 可參照附件五格式

<sup>3</sup> [ ]內文件屬為建議性質，業主可自行決定是否要求提交及自行修改

<sup>4</sup> 業主可按需要自行決定是否要求提交其他文件

15. 投標者必須將上述第 13 及 14 條所提及之文件(如適用)，以信封密封，〔並在信封面註明「機密」及「本項目」描述 / 把「回標附信」牢固地貼於公文袋開口位置(適用於使用招標妥電子招標平台 / 電子招標平台公眾版)〕<sup>5</sup>，於投標截止限期前，投入放置於\_\_\_\_\_ (地址及位置) 的標書收集處內。請注意逾時遞交標書或投放標書於錯誤位置，招標者將不會考慮有關標書。
16. 倘若出現下列情況，投標截止限期會順延至下一個工作日(不包括星期六、日及公眾假期)的相同時間：
- (i) 天文台已公佈在截標時間前 4 小時將會懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或發出黑色暴雨警告；或
  - (ii) 八號或以上熱帶氣旋警告信號在該日截標時間前已開始懸掛，並一直維持至截標時間前 4 小時；或
  - (iii) 天文台在該日截標時間前已發出黑色暴雨警告，而該項警告一直維持至截標時間前 4 小時；或
  - (iv) 其他無法在事前預知事故而導致上述第 15 條所提及之標書收集處在截標時間前 4 小時關閉。
17. 不過，倘若八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告在投標截止限期 4 小時或更早前已經除下，或由較低的警告信號取代，則投標截止限期將維持不變。

### 標書審核及接納

18. 投標者不得對本招標文件所包含的任何文件的格式及內容作出任何更改(被要求填妥資料的地方除外)；投標者如在其標書內作出任何該等更改，其標書可能會不獲考慮。
19. **招標者**有權不考慮任何不符合本投標須知、投標條款及標書格式的標書。
20. **招標者**有權拒絕接納最低或任何標價的標書。**招標者**亦不會及不須就選擇或否決任何投標作出任何解釋。
21. 標書有效期由投標截止限期當日起計[ 六 ]個月，**招標者**可在標書有效期內根據本投標條款接納標書。
22. 如投標者的標書獲**招標者**接納，**招標者**將採用以本招標文件戊部樣式的接納書通知中標者其標書獲得接納。中標者須於接獲接納書當天起計十四日(或**招標者**指定的限期)內根據本招標文件丁部的格式與**招標者**簽訂協議書。

<sup>5</sup> [ / ] 刪去不適用者

樓宇公用部分檢驗及修葺顧問服務招標文件及合約

(服務甲 2：適用於接獲強制驗樓計劃及強制驗窗計劃法定通知並進行全面檢驗及維修工程)

## 乙部：標書

## 標書

致：\_\_\_\_\_ [招標者名稱] (「招標者」)

就位於\_\_\_\_\_ (物業地址) 的物業 (「本物業」) 進行 \_\_\_\_\_ (項目描述) (「本項目」)

1. 投標者：\_\_\_\_\_
- 商業登記證號碼：\_\_\_\_\_
- 商業登記證到期日：\_\_\_\_\_
2. 投標者已審閱及了解**招標者**於[ ]年[ ]月[ ]日發出的招標文件，並已視察過**本物業**。投標者現根據招標文件填妥並隨本標書附上以下文件：
  - (i) 招標文件丙(一)部：不合謀投標確認書；
  - (ii) 招標文件丙(二)部：關聯公司不投標確認書(如投標者是公司)；
  - (iii) 招標文件丙(三)部：有關誠信罪行的聲明；
  - (iv) 招標文件丁部：服務協議條款附件三(本項目有關資訊(顧問填寫部分))(「填妥的附件三」)；及
  - (v) 其他在投標條款第 13 至 14 條所述的相關文件(如適用)。
3. 投標者謹此提出要約，按照協議書、服務協議條款及其附件(包括**填妥的附件三**)及其他在協議書附上的通信的要求及條款，及以收取服務協議條款定義的服務費用為代價，以開展、執行及完成有關**本項目**的所有服務。
4. 投標者同意一旦本標書被**招標者**接納，投標者將在接獲**招標者**的接納書當天起計[十四日]內向**招標者**提交填妥的服務協議條款附件四：遵守道德承擔要求的聲明並按招標文件的要求與**招標者**簽訂協議書。
5. 投標者同意遵守投標條款，及**招標者**可按招標文件甲部：投標須知及條款訂明的標書有效期內接納本標書。
6. 本標書及**招標者**的接納書將被視作為投標者及**招標者**之間的合同，並且具備法律效力，直至雙方另行正式簽署協議書，屆時則以已簽署的協議書為準。

投標者／獲投標者授權代表簽署及蓋章	:	
投標者／獲投標者授權代表名稱	:	
投標者／獲投標者授權代表職銜	:	
見證人簽署	:	
見證人之姓名	:	
見證人之職銜	:	

樓宇公用部分檢驗及修葺顧問服務招標文件及合約

(服務甲 2：適用於接獲強制驗樓計劃及強制驗窗計劃法定通知並進行全面檢驗及維修工程)

## 丙(一)部：不合謀投標確認書

### 不合謀投標確認書

致： \_\_\_\_\_ (「招標者」)

〔業主立法法團的名稱〕／〔(本物業名稱)的全體業主〕

就位於 \_\_\_\_\_ (物業地址) 的物業進行

\_\_\_\_\_ (項目描述) 於 [ ] 年 [ ] 月

[ ] 日發出的招標文件的投標

1. 本人／本公司就是次投標作出如下陳述及保證：

- (i) 本人／本公司的標書乃真誠、獨立地撰寫，而提交標書的用意是於獲批合同時履行有關合同；
- (ii) 本人／本公司擬備標書，並無與任何人士(包括任何其他投標者或競爭對手)就下列事項作出協議、安排、溝通、諒解、許諾或承諾：
  - (I) 價格；
  - (II) 計算價格所用的方法、因素或公式；
  - (III) 投標或不投標的意向或決定；
  - (IV) 撤回投標的意向或決定；
  - (V) 提交不符合是次招標要求的標書；
  - (VI) 是次招標涉及的产品或服務的質素、數量、規格或交付詳情；及
  - (VII) 標書的條款；

而本人／本公司亦承諾，在有關合同批出之前，本人／本公司不會作出或從事上述任何行為。

2. 與下列各方的協議、安排、溝通、諒解、許諾或承諾，不受本確認書 1(ii)段所限：

- (i) 招標者；
- (ii) 聯營企業夥伴(當是次投標存在聯營安排，而招標者亦獲通知有關安排的情況)；
- (iii) 顧問或分判商(但有關溝通必須嚴格保密及只限於促成該特定顧問安排或分判合同所需的資料)；
- (iv) 專業顧問(但有關溝通必須嚴格保密及只限於供該名顧問就是次招標提供其專業意見所需的資料)；
- (v) 為獲得保險報價而聯絡的承保人或經紀(但有關溝通必須嚴格保密及只限於促成該特定保險安排所需的資料)；及
- (vi) 為就有關合同獲得融資而聯絡的銀行(但有關溝通必須嚴格保密及只限於促成該次融資所需的資料)。

3. 本人／本公司明白，本人／本公司必須向招標者披露是次招標準備作出的所有分判安排，包括在有關合同批出後才訂立的分判安排。本人／本公司保證，本人／本公司一直及將會繼續向招標者妥善披露有關安排。

4. 本人／本公司明白，如違反或不遵守本確認書內的任何保證或承諾，招標者可運用其酌情權將本人／本公司的標書作廢、在其日後的招標中將本人／本公司剔除於招標名單以外、向本人／本公司追討損害賠償或其他形式的補救(包括但不限於因延誤、重新招標產生的成本及費用和所招致的其他成本的損害賠償)，及／或終止有關合同(如本人／本公司獲批有關合同)。
5. 根據《競爭條例》(香港法例第 619 章)，圍標屬嚴重反競爭行為。本人／本公司明白**招標者**可運用其酌情權，向競爭事務委員會(「**競委會**」)舉報所有懷疑圍標的情況，並向**競委會**提供任何有關資料，包括但不限於本人／本公司的標書資料及個人資料。

若以個人名義投標，請簽署及填妥以下資料：

-----  
〔 簽署 〕

-----  
〔 姓名 〕

-----  
〔 日期 〕

若以公司名義投標，請簽署及填妥以下資料：

-----  
〔 公司授權代表簽署及公司蓋章 〕

-----  
〔 公司名稱、授權代表姓名及職銜 〕

-----  
〔 日期 〕



樓宇公用部分檢驗及修葺顧問服務招標文件及合約

(服務甲 2：適用於接獲強制驗樓計劃及強制驗窗計劃法定通知並進行全面檢驗及維修工程)

## 丙(二)部：關聯公司不投標確認書

### 關聯公司不投標確認書

致： \_\_\_\_\_ (「招標者」)  
〔業主立案法團的名稱〕／〔(本物業名稱)的全體業主〕

就位於 \_\_\_\_\_ (物業地址) 的物業進行  
\_\_\_\_\_ (項目描述) (「本項目」) 於  
[ ] 年 [ ] 月 [ ] 日發出的招標文件的投標

本公司向招標者保證及承諾，本公司之附屬公司、控權公司及其控權公司之所有附屬公司(根據《公司條例》(香港法例第 622 章)第 13 及 15 條下對控權公司和附屬公司作出的定義)並沒有且不會就本項目投標。

-----  
〔公司授權代表簽署及公司蓋章〕

-----  
〔公司名稱、授權代表姓名及職銜〕

-----  
〔日期〕

## 丙(三)部：有關誠信罪行的聲明

### 有關誠信罪行的聲明

致： \_\_\_\_\_ (「招標者」)  
[業主立案法團的名稱] / [(本物業名稱)的全體業主]

就位於 \_\_\_\_\_ (物業地址) 的物業進行  
\_\_\_\_\_ (項目描述) 於 [ ] 年 [ ] 月  
[ ] 日發出的招標文件的投標

本人/本公司謹此聲明，本人/本公司及本公司的**主要人員**<sup>6</sup>從未由於任何**誠信罪行**<sup>7</sup>被檢控或被定罪<sup>#</sup>/本人/  
本公司的**主要人員**曾因一項/多項**誠信罪行**被檢控或被定罪，詳情如下<sup>#</sup>：

誠信罪行	被告名稱	被檢控日期	詳情

誠信罪行	被告名稱	被定罪日期	詳情

本人/本公司謹此聲明，盡本人/本公司所知，本聲明書所載資料均為真實、準確及完整。

**[只適用於公司]** 本公司所披露的任何資料如與本公司任何**主要人員**有關，該等資料均在已獲得該相關**主要人員**同意的情況下取得及披露。

本人/本公司謹此同意**招標者**就考慮標書的目的使用上述資料。

若以個人名義投標，請簽署及填妥以下資料：

若以公司名義投標，請簽署及填妥以下資料：

-----  
[ 簽署 ]

-----  
[ 公司授權代表簽署及公司蓋章 ]

-----  
[ 姓名 ]

-----  
[ 公司名稱、授權代表姓名及職銜 ]

-----  
[ 日期 ]

-----  
[ 日期 ]

# 刪去不適用者

<sup>6</sup> 「主要人員」的定義為招標文件中的服務協議條款附件三內列出的主要人員。

<sup>7</sup> 「誠信罪行」的定義為涵蓋在《防止賄賂條例》(香港法例第 201 章)、《盜竊罪條例》(香港法例第 210 章)、《競爭條例》(香港法例第 619 章) 以下的罪行、串謀行騙罪及其他有關招標者誠信的罪行，惟有關法例 (包括《罪犯自新條例》(香港法例第 297 章)) 列明不需被披露的罪行除外。

樓宇公用部分檢驗及修葺顧問服務招標文件及合約

(服務甲 2：適用於接獲強制驗樓計劃及強制驗窗計劃法定通知並進行全面檢驗及維修工程)

## 丁部：協議書和服務協議條款及附件

## 協議書

訂於 年 月 日

由

(1) \_\_\_\_\_ (「業主」)

(業主立案法團／〔(本物業名稱)的全體業主〕)

及

(2) \_\_\_\_\_ (「顧問」)

(顧問的名稱及註冊地址)

鑒於：

業主欲就位於 \_\_\_\_\_ (物業地址)的物業

(「本物業」)進行 \_\_\_\_\_ (項目描

述)(「本項目」)及聘請顧問按本合同的條款提供相關服務。

雙方茲同意如下：

1. 「本合同」包括：
  - (i) 本協議書；
  - (ii) 服務協議條款及其附件(包括填妥的附件三)<sup>8</sup>；及
  - (iii) 本協議書附上的通信<sup>9</sup>。
2. 除本協議書另有規定外，在本協議書內使用的字詞具有上述服務協議條款(包括任何修訂及增補，詳載於本協議書內)賦予的相同定義。
3. 顧問須按本合同的要求及條款，開展、執行及完成所有項目服務。
4. 業主將根據服務協議條款向顧問支付服務費用。

---

<sup>8</sup> 由顧問在其標書中提交。

<sup>9</sup> 請附上雙方之間就業主給予更正、解釋或補充招標文件及顧問所投的標書的有關通信。

本協議書已在協議書最上方列明的日期由雙方以契據方式簽立。

**[業主簽立]**

**(全體業主簽立)**

由【業主姓名】 )

在【見證人姓名】見證下 )

作為契據簽立、蓋章並交付： )

\_\_\_\_\_  
**【業主授權代表簽字／全體業主簽字】**

)

)

)

)

見證人簽字<sup>10</sup>：

姓名：

地址：

職銜：

**(業主立案法團簽立)**

管理委員會主席及秘書 )

代表【業主立案法團】 )

作為契據簽立、蓋章並交付 )

\_\_\_\_\_  
**【管理委員會主席簽字】**

)

)

)

)

\_\_\_\_\_  
**【管理委員會秘書簽字】**

)

)

)

)

)

\_\_\_\_\_  
**【法團蓋章】**

)

<sup>10</sup> 香港法例並不要求見證，但作為良好慣例，建議在見證人見證下簽立契據。







## 服務協議條款

### 1. 名詞定義

「**本合同**」如協議書第一條中所定義的。

「**業主**」指在協議書內名為業主的一方。如業主為**本物業**的全體業主，業主指**本物業**的任何時候的業權擁有人。

「**業主代表**」指**業主**就**本合同**委派作為業主代表的公司、業主委員會授權代表或個人(包括任何業主的僱員或代表)。

「**顧問**」指在協議書內名為顧問的一方。

「**本項目**」指在協議書定義的「**本項目**」。

「**本物業**」指在協議書定義的「**本物業**」。

「**指定服務**」指附件一(1)中所述的服務範圍。

「**暫定服務**」指附件一(2)(如有)中所述的服務範圍。

「**已確認的暫定服務**」指根據第 4.2 條被確認為指定服務的**暫定服務**。

「**額外服務**」指**業主**或**業主代表**按**本合同**要求的額外服務或在**本合同**下視為額外服務的**服務**。

「**項目服務**」即**指定服務**、**已確認的暫定服務**、**額外服務**及其他與**本項目**有關經不時按**本合同**修訂的所有**服務**。

「**服務費用**」指根據第 8 條**業主**須對**顧問**支付關於**項目服務**的一切費用。

「**服務費用總價**」指附件三中對於**指定服務**或**暫定服務**所述的服務費用總價。

「**服務費用階段**」指在附件二中所述的服務費用階段。

「**里程碑時間表**」指附件三訂明的里程碑時間表。

「**最低資格要求**」指附件三訂明**顧問**主要人員之最低資格要求。

「**最低頻次**」指附於附件三工程監控服務概要(如有)中所訂明的最低頻次。

「**最高次數**」指附件二中訂明的最高次數。

「**最高份數**」指附件二中訂明的最高份數。

「**工程合同**」指**業主**與**承建商**之間已訂立或將訂立的合同，以對**本物業**進行與**本項目**相關的修葺工程。

「**法例規定**」指有效的、有關且適用於**項目服務**之所有法律、法定成文法則、許可、同意、守則、附例、規則、命令、規例、任何公共機構和法定承辦人的規定、任何規劃許可，以及所有業務守則、指引和建議的條文。

## 2. 合同文件

2.1 除上下文另有規定外，**本合同**將採用下列解釋原則：

- (i) 凡提及**本合同**或任何其他組成**本合同**的文件或附件的，一律包括**本合同**及相關文件或附件經不時修改、補充或替換的版本；
- (ii) 凡提及條或附件的，一律指**本合同**的條、附件；
- (iii) 凡提及「包括」或其同源詞語的，應一律解釋為「不限於」以及「包括，但不限於」；及
- (iv) 各個條款的標題及任何附註並不能視為**本合同**條款的一部分，亦不供作解讀**本合同**條款之參考。

2.2 **本合同**的各個部分乃互為補充的，並須盡可能整體地釋義。

2.3 **本合同**的各部分如果有互相抵觸或不相符之處，用作釋義的優先次序如下：

- (i) 協議書；
- (ii) 服務協議條款之附件；
- (iii) 本協議書附上的通信；及
- (iv) 服務協議條款。

## 3. 對於顧問的委託

3.1 **業主**確認聘用**顧問**，且**顧問**亦確認同意依照**本合同**的條款執行**本項目**相關事項。

3.2 **顧問**應依照**本合同**的條款及**業主**或**業主代表**已經或將會依照**本合同**的條款發出的所有以書面形式的指示，履行**項目服務**及**顧問**應負之責任，及自費提供一切**項目服務**所需的設備和材料。

3.3 **業主**或**業主代表**可以在任何時候以書面形式更改**項目服務**，不論是省略、變更或要求**額外服務**。**業主**或**業主代表**有權要求任何第三方提供任何依照本條款從**項目服務**中省略的服務，並無需就該等省略的服務對**顧問**承擔任何賠償責任。

3.4 在所有情況下，**顧問**均應被視為**業主**的獨立顧問而並非**業主**的僱員。

3.5 除非獲得**業主**或**業主代表**事先以書面形式批准，**本合同**的任何內容均沒有向**顧問**授予任何權力或授權用以同意或簽立任何有意在任何方面約束**業主**的合同、文件或其他文書。**本合同**包含或隱含的任何內容均沒有或不會視為在任何方面就上述目的使**顧問**構成**業主**的合夥人、代理或法律代表。

3.6 **顧問**須與**業主**就**本項目**聘請的其他顧問或承建商協調，以確保**顧問**的行為、不作為或違約行為均不會導致**業主**違反與其顧問或承建商之合同(包括**工程合同**)或**業主**需因此作出索賠。

3.7 在**顧問**要求的情況下，**業主**或**業主代表**須告知**顧問**一些只有**業主**或**業主代表**才知悉而可能影響**顧問**履行**本合同**下的職責或一些**顧問**為履行該些職責而合理地需要知悉的事宜。

3.8 **業主**或**業主代表**向**顧問**提供的任何資料、圖紙、文件、規格及其他資料僅供參考。**顧問**須以審慎態度及盡一切努力令其對該等資料、圖紙、文件、規格及其他資料的準確性及充分性完全滿意。在法律容許的範圍內，**業主**或**業主代表**在**合同法**、**侵權法**或其他方面無須就其向**顧問**提供的資料或文件或就其沒有向**顧問**提供的資料或文件而導致**顧問**蒙受或招致的任何損害、開支、損失或負債承擔任何責任。

#### 4. 項目服務範圍

- 4.1 顧問須按本合同之條款提供項目服務。
- 4.2 如業主或業主代表以書面形式向顧問確認附件一(2)內的任何一個或多個暫定服務選項為指定服務，該選項或該些選項即成為項目服務的一部分。
- 4.3 業主有權決定是否確認任何暫定服務或委託顧問提供本項目以外或與本物業有關之其他服務，顧問同意不會對此提出任何異議或要求賠償。

#### 5. 責任標準

- 5.1 顧問承諾採取顧問所屬專業界別或行業中，具有執行與本項目類似規模、範圍、複雜程度和目的之項目的工作經驗，且具備適當資格及足夠能力的一個成員所應具備的技能、謹慎和勤勉態度，包括但不限於遵守該專業界別或行業中相關或顧問所屬的專業學會之專業及道德操守規則、作業守則及指引等(如有)，履行項目服務。
- 5.2 顧問保證，其選擇用於本項目的材料符合適用的法例規定。
- 5.3 顧問聲明並保證將按照所有適用於本項目及相關的法例規定，提供及履行項目服務。
- 5.4 若顧問負責本項目任何部分的設計，顧問應確保其設計(包括其僱員、代理人或其分判顧問公司之設計)符合其預期用途及所有法例規定。如項目服務包括監督修葺工程，顧問須確保有關本項目的修葺工程符合所有法例規定。
- 5.5 在不限制第 5.3 條之一般性的原則下，顧問向業主保證，作為項目服務的一部分，顧問應該並有能力履行有關健康和安全的任何法例規定下的職責，並已經或將會為履行該等職責提供充足的資源。

#### 6. 項目服務的完成及進度

- 6.1 顧問已依據業主在附件二列出的大致目標期限作參考而制定附件三內的里程碑時間表。為避免任何疑問，附件二內的大致目標期限沒有合約效力並只供參考，顧問須根據里程碑時間表，按時完成所有里程碑。每一里程碑的完成，指顧問在所列相關期限前根據本合同條款完成在該里程碑內提及並截至該里程碑期限為止需要提供的所有服務。
- 6.2 如遇上非顧問所能控制的因素，顧問無法如期(或按此條款調整的期限)完成里程碑時間表內任何一個里程碑，顧問須於知道或應該知道延誤因素當天起計的 14 日內以書面形式通知業主或業主代表及提交延誤因素的資料及預計延誤時間及理由。業主或業主代表在考慮有關資料後，若認為本條款適用須把有關里程碑的期限合理地延後。如業主或業主代表根據第 3.3 條更改項目服務而合理地認為任何一個里程碑的期限會因此而縮短，業主或業主代表有權要求顧問提供對服務進度影響的資料，及合理地縮短里程碑時間表內相關里程碑的期限，但經縮短的期限不能早於里程碑時間表內原本(即未經調整)相關的期限。
- 6.3 顧問須於其認為已完成任何一個里程碑的相應服務後，以書面形式通知業主或業主代表並提交證明給業主或業主代表確認。如業主或業主代表合理地滿意該里程碑的相應服務已完成，業主或業主代表須簽發該里程碑完工證明及在該證明上寫明有關里程碑的實際完工日期。

- 6.4 如顧問未有按照里程碑時間表內的期限(或按第 6.2 條調整的期限)完成任何一個里程碑，顧問須向業主繳付或賠償附件二所訂明相應的延誤完成里程碑賠償金(或如無相應的延誤完成里程碑賠償金，因該延誤而導致業主蒙受或招致的任何損失)以賠償延誤的損失。計算里程碑賠償金的方法是以該里程碑期限(或按第 6.2 條調整的期限)與按第 6.3 條證明的實際里程碑完工日期之間，每延誤一天或不足一天須償付附件二所訂明關於該里程碑的每天延誤完成里程碑賠償金，計算關於該里程碑的相應總延誤完成里程碑賠償金。業主可將此筆延誤完成里程碑賠償金或業主因該延誤而蒙受或招致的任何損失視作顧問對業主所欠的債項而向顧問追討，並有權在本合同應支付給顧問的任何款項扣除該延誤完成里程碑賠償金。
- 6.5 在符合第 6.1 條至第 6.4 條的情況下，顧問須按照本合同條款，定時並勤勉地開始及完成所有項目服務。顧問應以最快速、經濟、及符合對業主最大利益的原則之方式提供及履行項目服務。同時，顧問應向業主或業主代表提供可能不時需要的，對履行項目服務有合理必要的意見和協助。

## 7. 會議及服務次數

- 7.1 顧問須按業主或業主代表要求出席與業主的會議，包括但不只限於管理委員會會議、常務會議、特別會議及業主大會會議，與業主講解及商討其服務相關的問題及回應任何疑問。
- 7.2 若顧問未能(除非由於業主或業主代表引致的因素)根據本合同就任何部分的項目服務(例如物業巡查、提交進度報告等)提供指定最低頻次，業主有權就顧問沒有達到有關要求於服務費用扣除附件二就有關事項所列明之賠償金。業主可將此筆賠償金視作顧問對業主所欠的債項而向顧問追討。業主有權向顧問申索因為任何違反定額賠償金事項而導致高於相應賠償金的任何損失。
- 7.3 若顧問按業主或業主代表要求提供多於本合同就任何部分的項目服務(例如出席會議、提交詳細回標分析報告等)指定的最高次數或最高份數，該額外次數或份數被視為額外服務。

## 8. 費用及付款

- 8.1 業主同意向顧問支付附件三中訂明關於指定服務及已確認的暫定服務之服務費用總價(須根據以下第 8.4 條調整)作為項目服務及顧問在本合同下其他責任的全部報酬。
- 8.2 在第 13 條的規限下，服務費用須按照服務費用階段及根據本條款分期發出付款通知及支付。
- 8.3 受下文第 8.4 條規限，顧問須於其認為已完成任何一個服務費用階段的相應服務後，以書面形式通知業主或業主代表。如業主或業主代表合理地滿意該階段服務，業主或業主代表應於[ 14 ]天內發出該階段完成證明書。顧問可憑任何一個服務費用階段的相應階段完成證明書就完成之階段的應支付的款項提交付款通知給業主及業主代表。業主須在收到顧問的付款通知當天起計的 30 天內，及根據本合同作出任何扣除或調整後，向顧問繳付應得的金額。
- 8.4 如業主或業主代表根據第 3.3 條變更或第 13.2 條暫停任何項目服務，業主或業主代表應對服務費用作出合理的調整，但在作出該調整前應考慮顧問提交的相關證明文件包括額外或受影響的工作、工時等證明文件及在附件三列出之適用的服務費用總價的數額和組成、額外服務費用(定額收費或按時收費)等。顧問無權收取任何有關被省略項目服務(不論該等服務是否會由顧問以外的其他人士履行)的服務費用(包括利潤)或與該等省略有關的任何補償。該調整的金額須在下次繳付顧問的付款通知時(但不早於顧問提交所有資料及文件後 14 日)一併計算並繳付。

8.5 服務費用已包含(除非附件一另有說明)：

- (i) 顧問認為在提供項目服務時一切所需的措施、材料、儀器、工具及人手；
- (ii) 所有顧問在提供項目服務時的開支及墊付費用，但業主或業主代表事先以書面形式同意可報銷的墊付費用除外；
- (iii) 按照本合同的規定及實際需要向業主或業主代表報告工作進度及出席附件二所訂明的最高次數與業主的會議／管理委員會會議／業主大會等，以作講解檢驗報告、詳細調查建議書及商討勘察及修葺建議；
- (iv) 所有項目服務相關的稅項，除非另有說明；
- (v) 為符合法例規定、屋宇署的要求或其他政府部門的政策及程序的變更而需要對服務作出的相應的調整及變更(不論是否已完成或正在進行中)；及
- (vi) 履行本合同所需的任何相關但未有另外表明需要報價之服務，有關履行該些服務的成本及任何費用。

8.6 業主或業主代表可以用顧問在本合同下或就本合同欠負業主的任何款項或應向業主承擔的任何責任抵銷應支付給顧問的服務費用的任何部分。

9. 人員

9.1 顧問負責提供履行其在本合同下的責任所需要及適當的人員。

9.2 在不限上文第 9.1 條的一般性原則的前提下，顧問須最少提供附件三所列出的主要人員，並維持這些主要人員在項目服務中的參與(直至項目服務完成或本合同終止，以較前者為準)。這些主要人員須為顧問的直接全職僱員。

9.3 顧問向業主保證，所有由顧問委派履行服務的人員須具備適當資格、有足夠能力及經驗履行被顧問委派履行的相關部分的項目服務。這些人員(包括附件三所列出的主要人員)須投放足夠時間充分及適當地履行與他們相關的項目服務部分，以致使顧問可適時地履行其在本合同下的責任。

9.4 附件三所列出的主要人員有任何人員變更，須事先以書面通知業主或業主代表。

9.5 如業主或業主代表向顧問以書面形式發出通知，對顧問就本項目聘用或提供的任何人員提出不滿(但不應無理)，包括例如主要人員未達最低資格要求，顧問須於接獲通知後立即將該代表或人員調離本項目及停止使用該人員提供任何項目服務。

9.6 如上文第 9.4 條及第 9.5 條所述的情況發生，顧問須在確定人員變更或出缺當天起計的 30 天內提交建議，委派擁有符合被更換主要人員之最低資格要求的其他人選供業主審批。如顧問未能在確定人員變更或出缺當天起計的 30 天內提交符合被更換主要人員之最低資格要求的建議人選資料供業主批准，業主有權於服務費用扣除附件二就有關事項所列明之賠償金。

9.7 顧問須在獲得業主或業主代表書面批准後的 30 天內委派該符合被更換主要人員之最低資格要求的人員替代。如顧問在獲得書面批准後的 30 天內未能委派該符合被更換主要人員之最低資格要求的人員，業主有權於服務費用扣除附件二就有關事項所列明之賠償金。

9.8 業主可將第 9.6 條及第 9.7 條所述的賠償金視作顧問對業主所欠的債項而向顧問追討。業主有權向顧問申索因為任何違反定額罰款事項而導致高於相應賠償金的任何損失。

## 10. 保險及經濟補償

- 10.1 顧問須於簽訂本合同的同時或之前向業主或業主代表提交保險證書、保費收據或其他證據，證明已購買不低於附件二列明限額的有效及仍具效力的公眾責任保險及專業彌償保險。所購買的保險必須涵蓋項目服務相關的責任及索償而受保人須包括業主。
- 10.2 顧問須向業主就因其(包括其僱員、代理人或其分判顧問公司)提供之服務上的不足，疏忽，失誤或違約等行為而對業主所構成之損失作出彌償及賠償，包括但不限於：
- (i) 顧問、其僱員、代理人或其分判顧問公司在履行本合同下的職能、職責及責任過程中的任何重大過失行為，或其等未履行本合同下的職能、職責及責任，或履行本合同下的職能、職責及責任不符本合同的條件，包括違反版權事宜；或
  - (ii) 顧問、其僱員、代理人或其分判顧問公司在履行本合同下的職能、職責及責任過程中有違反香港法律的任何行為。
- 10.3 顧問在接獲通知或發現項目服務有任何錯失或欠妥之處後，應立刻採取行動以糾正或彌補該等錯失或欠妥之處並自負相關費用，以令業主或業主代表合理地滿意。
- 10.4 倘若顧問在業主或業主代表以書面形式向其發出指示要求作出糾正，而顧問未有在書面指示日期當天起計的 14 日內糾正或修復任何錯失或欠妥之處，業主或業主代表有權自行糾正或修復該等錯失或欠妥之處，或安排他人作出上述行動，並向顧問追討由此產生的費用。本條款的規定並不影響業主就顧問提供項目服務下的錯失或欠妥之處可能擁有的任何其他補償權利。

## 11. 轉讓及分包

- 11.1 顧問在未取得業主或業主代表以書面形式同意之前，不得將本合同的全部或其中任何部分的責任轉讓給任何人，亦不得將本合同下的任何責任分包給任何人。
- 11.2 即使業主或業主代表以書面形式同意顧問轉讓本合同的任何責任或將本合同下的任何責任分包，顧問亦應確認其推薦轉讓或分包人員或公司了解並同意遵守顧問在本合同及有關法例規定下的相同責任。
- 11.3 即使本合同的任何責任分包給任何人，顧問應始終對業主承擔主要履行和遵守本合同的責任。
- 11.4 雙方在本合同下的責任及義務為關乎業主的土地的契諾，該些契諾的負擔隨業主的土地轉移。

## 12. 版權

- 12.1 顧問根據本合同為本項目製作的或使用的所有資料(包括圖紙、設計、工藝、報告、研究和檔案)(在本條款內合稱「顧問製作材料」)，應始終歸業主所有。
- 12.2 顧問同意不會就顧問製作材料或本項目宣示任何精神權利，不論是否依據《版權條例》(香港法例第 528 章)或其任何法定修訂或重新制定版本或其他法例賦予。然而，顧問無須就顧問製作材料在本項目及本物業以外的任何使用承擔任何責任。顧問可保存顧問製作材料的副本一份以供其記錄之用，但不可在其他方面製作或容許他人製作任何其他副本。

- 12.3 顧問承諾，直至本項目最後一期工程實際竣工日期當天起計 12 年的期間內，就業主、其主管人員、代理及僱員(在本條款內合稱「受彌償人士」)由於有關本項目或本物業使用任何顧問製作材料導致對任何版權、專利、註冊設計、商標、商號或其他知識產權的侵犯或由於與此有關的事宜或由於該等侵犯的後果或鑒於該等侵犯而招致的任何及所有申索、損失、費用、損傷、損害及開支(包括合理的法律費用及受彌償人士選擇的法律顧問的費用)，向受彌償人士及每一受彌償人士作出彌償並全面及有效地令其獲得彌償。

### 13. 終止及暫停本合同

- 13.1 顧問僅可在以下情況下終止其聘任：業主重大違反其在本合同下的責任而該等違約行為不可補救或(如屬可予補救)業主在收到顧問指明相關違約行為及要求作出補救的通知後並未有在合理的時間(不少於 21 日)內作出補救；在此情況下，顧問有權向業主以書面形式發出通知，即時終止其聘任。
- 13.2 業主或業主代表可向顧問以書面形式發出通知，即時暫停部分或全部項目服務。除非雙方另有協議，倘若業主或業主代表在依據本條款發出暫停指示後一年內沒有向顧問發出恢復項目服務的指示，顧問的聘任視為已經終止。
- 13.3 業主或業主代表可在任何時間向顧問以書面形式發出通知，於通知日起計七日後終止顧問的聘任。
- 13.4 在顧問的聘任依據第 13.1 條款或第 13.3 條款終止或第 13.2 條款暫停後，顧問須立即採取行動，以有秩序以及一切合理快捷和經濟效率的方式停止有關服務的提供，並在業主或業主代表要求時，向業主或業主代表交付所有在其管有、託管或控制下與工程项目有關的圖紙及其他檔案(不論是否在準備過程中或已經完成)。
- 13.5 在顧問的聘任依據第 13.1 條款或第 13.3 條款終止或第 13.2 條款暫停後，業主須按比例向顧問支付服務費用，而該比例在考慮與該終止或暫停聘任有關的所有環境因素並減去在此之前已經支付的任何服務費用數額後，應與顧問在直至終止或暫停聘任的日期已經妥為履行的有關服務相稱。如在暫停聘任後恢復工作，任何依據本第 13.5 條款作出的付款均記入其後依據第 8 條款任何應付款項的賬目內。
- 13.6 除上文列明的規定外，顧問的聘任不論任何原因終止或暫停或本合同不論任何原因終止後，業主對於顧問由於該等終止或暫停而產生或有關的任何利潤損失、合同損失或其他申索、損失或開支均無須承擔任何責任。
- 13.7 在第 13.6 條款的前提下，顧問聘任或本合同的任何終止均不會損害或影響任何一方可能擁有的任何已產生權利(包括抵銷的權利)或申索，而儘管有任何該等終止，第 1、10 至 12、14、19 至 22 條款的規定將繼續有效。



## 14. 道德承擔

### 資料保密

- 14.1 除履行**本合同**的所需服務外，**顧問**不得(**業主**或**業主代表**事先以書面形式同意或發出指示者除外)向除執行**本合同**過程中**顧問**所聘用或僱用的人士、**顧問**的代理人、任何認可分判**顧問**公司或**顧問**的會計師、承保人及法律顧問外的任何人士披露**本合同**的條款及條件或任何報告、文件、規格、圖則、計劃、軟件、數據或由**業主**就該等資料提交的其他詳情、或**顧問**根據**本合同**而制作或產生的任何該等或類似資料。
- 14.2 向第 14.1 條所准許的任何人士、代理人、認可分判**顧問**公司、會計師、承保人、法律顧問所作的任何披露須嚴格保密，並須按「需要知道」的基準披露，且在為達致**本合同**的目的而必需的範圍內提供。**顧問**須採取所有必要措施確保該人員了解**本合同**內所載的保密及非披露條款，並須遵守該等條款。如果**業主**要求，**顧問**承諾協助**業主**向其披露任何機密資料的本條款所述之人員簽訂由**業主**訂明的保密協議。
- 14.3 **顧問**須採取所有必要措施(包括以紀律守則或合同條款形式(如適用))，確保第 14.1 條所提及的其董事(如**顧問**是公司)、僱員、代理人、認可分判**顧問**公司、會計師、承保人及法律顧問瞭解**本合同**所載的保密及非披露條款，並須遵守該等條款。如果**業主**要求，**顧問**承諾協助**業主**向其披露任何機密資料的任何董事(如**顧問**是公司)、僱員、代理人、認可分判**顧問**公司、會計師、承保人及法律顧問簽訂由**業主**訂明的保密協議。
- 14.4 未經**業主**以書面形式同意，**顧問**不得在任何報章、雜誌、期刊或可供公眾參閱的任何刊物上或透過任何電子媒介單獨或聯合任何其他人士發表任何與**本合同**有關的文章、相片、影片或插圖。
- 14.5 如因本條款所指的**顧問**或其董事(如**顧問**是公司)、僱員、代理人、分判**顧問**公司、會計師、承保人或法律顧問違反本條款而引致**業主**可能遭受、蒙受或招致的任何性質的損失、債務、損害、費用、訴訟費、專業及其他開支(直接或相應或與其有關的)，**顧問**須對**業主**作出彌償，並使**業主**獲得彌償。
- 14.6 為免產生疑問，**業主**有權在任何時間披露**本合同**的條款及條件(包括但不限於服務範圍及服務收費)或任何報告、文件、規格、圖則、計劃、軟件、數據、或**顧問**根據**本合同**而制作或產生的任何該等或類似資料予市區重建局。
- 14.7 本條款的規定於**本合同**終止時仍然有效(不論因任何原因所致)，且即使已終止，仍繼續具有十足法律效力及作用。

### 防止賄賂

- 14.8 **顧問**及參與**本合同**的董事(如**顧問**是公司)、僱員、代理人及分判**顧問**公司(如適用)不得提供、索取或接受任何《防止賄賂條例》(香港法例第 201 章)第 2 條所定義的利益或違反《防止賄賂條例》內任何有關之條例。**顧問**亦須告誡其董事(如**顧問**是公司)僱員、代理人及分判**顧問**公司(如適用)不得提供、索取或接受任何損害**本合同**公正性的接待，款待或利誘。**顧問**須採取所有必要措施(包括以紀律守則或合同條款形式(如適用))，確保其董事(如**顧問**是公司)、僱員、代理人及分判**顧問**公司(如適用)瞭解前述條款，且不會在開展與**本合同**有關的業務時提供、索取或接受任何利益及奢華的款待等。

### 利益衝突

- 14.9 顧問須於簽訂本合同的同時或之前以書面形式向業主或業主代表申報其個人／財務利益與其在**本合同**有關的職責之間的任何衝突或潛在衝突。顧問同時須要求其參與**本合同**的董事(如顧問是公司)、僱員、代理人及分判顧問公司(如適用)同樣向顧問以書面形式申報其個人／財務利益與他們在**本合同**有關的職責之間的任何衝突或潛在衝突。若該等衝突或潛在衝突已在聲明中披露，則顧問須立即採取合理措施，盡可能緩解或消除所披露的利益衝突，並確保其人員了解避免利益衝突之重要性。
- 14.10 顧問須禁止其參與**本合同**的董事(如顧問是公司)及僱員參與除履行**本合同**外的任何工程或工作(無論有無薪酬)，而該等工程或工作均會造成或可能引起其個人／財務利益與其職責間的衝突。顧問亦須要求其代理人及分判顧問公司(如適用)以紀律守則形式對其僱員施加類似限制。
- 14.11 顧問須採取所有必要措施(在適當情況下包括以紀律守則或合同條款形式(如適用))確保其董事(如顧問是公司)、僱員、代理人及分判顧問公司(如適用)瞭解本條款中的限制，且不會在開展與**本合同**有關的業務時提供、索取或接受任何利益及奢華的款待等。
- 14.12 顧問須於簽訂**本合同**的同時或之前，向業主或業主代表提交一份已妥為簽署的附件四之遵守道德承擔要求的聲明。若顧問未能按上述要求提交簽妥的道德承擔要求的聲明，業主或業主代表有權扣留服務費用或任何付款，直至顧問提交該道德承擔要求的聲明為止，而顧問於該期間內無權獲取利息。

### 15. 繳費、同意、批准及證明不影響法律責任

- 15.1 除業主及顧問雙方簽署補充協議或其他文件明確表示以外，業主向顧問繳付服務費用或任何業主、業主代表，本物業的個別單位業主及他們的顧問、僱員或代理人向顧問及其服務以書面或任何形式表達或發出的任何同意、批准、證明或任何行為或遺漏概不：
- (i) 解除、減少或影響顧問在**本合同**下或與**本合同**有關的任何責任；或
  - (ii) 表示或構成業主放棄對顧問擁有或可能擁有的任何權利或申索(包括由於以下原因而引致的申索)：
    - (I) 未解除的留置權；
    - (II) 相關服務存在任何錯失、欠妥或不足之處，包括相關服務未能符合**本合同**的要求(不論是否在相關服務完成之前或之後顯現)；及
    - (III) **本合同**任何條款的違反或任何其他法律責任。

### 16. 通知

- 16.1 任何一方發出與**本合同**相關的一切通知應採用書面形式，以中文書寫，並發送至列於附件二或三之接收通知地址、電子郵件地址或傳真號碼(視乎具體情況而定)。
- 16.2 任何通知均可透過專人遞送或預付郵費方式寄送。透過郵寄方式發送的通知將視為於郵寄時(以郵戳為準)起 3 天後收訖；而由專人遞送的通知則將視為於派送(以派送證明為準)之時收訖。
- 16.3 任何一方如欲更改其接收通知的地址、電子郵件地址或傳真號碼，須在 14 天前以書面形式通知另一方。

## 17. 合同的範圍

17.1 本合同構成各方就本項目而訂立的全部協議，取代及取消在此之前的任何協議、陳述及承諾。

## 18. 可分割性

18.1 如果本合同中有任何條款被視為無效或不具執行力，則本合同剩餘部分將繼續保持有效力。

## 19. 管轄法律

19.1 本合同受香港特別行政區法律管轄及解釋。

## 20. 爭議解決

20.1 凡因本合同所引起的或與之相關的任何爭議、糾紛、分歧或索賠，包括本合同的存在、效力、解釋、履行、違反或終止，或因本合同引起的或與之相關的任何非合同性爭議，均應先行提交香港國際仲裁中心，並按其當時所奉行的《香港國際仲裁中心調解規則》調解<sup>13</sup>。

20.2 如有關爭議、糾紛、分歧或索賠在調解終結後仍未解決，均應將該爭議、糾紛、分歧或索賠提交並按照提交仲裁通知時有效的《香港國際仲裁中心本地仲裁規則》進行仲裁作最終解決。

20.3 本仲裁條款適用的法律為香港法律。仲裁地應為香港。仲裁員人數為一名。仲裁程序應按照中文來進行。

20.4 《仲裁條例》(香港法例第 609 章)附表 2 的全部條文對本條款所述的任何仲裁適用。

20.5 每一方不可撤銷地：

(i) 同意任何仲裁裁決均為最終裁決，並具法律約束力；且

(ii) 承諾其將全面及時地執行和履行仲裁裁決。

20.6 在發生任何爭議、糾紛、分歧、索賠、調解或仲裁之時，雙方應繼續履行其在本合同下的責任，但該爭議事務涉及的相關權利與責任則除外。

---

<sup>13</sup> 建議雙方可以透過聯合調解專線辦事處就選擇調解員的事宜達成共識。若未能就調解員的事宜達成共識，則該事宜應提交香港國際仲裁中心根據《香港國際仲裁中心調解規則》進一步處理。

## 21. 其他合同爭議

21.1 倘若**業主**與其他顧問或承建商就其他與**本項目**有關的合同產生任何爭議、糾紛、分歧或索賠，而**業主**認為該等爭議、糾紛、分歧或索賠與**項目服務**或**顧問**有關(「**相關爭議**」)，**業主**或**業主代表**有權向**顧問**以書面形式發出通知，藉以：

- (i) 將任何與**本合同**有關的爭議提交予獲委任解決**相關爭議**的任何仲裁員或仲裁庭(按適用的情況而定)，而以上第 20.2 條所述《香港國際仲裁中心本地仲裁規則》內有關委任仲裁員或仲裁庭的條款將不適用；或
- (ii) 將任何**相關爭議**提交予根據**本合同**獲委任解決與**本合同**有關的爭議的任何仲裁員或仲裁庭，

而倘若該仲裁員或仲裁庭願意就該等有關的爭議進行仲裁，該等爭議將交由該仲裁員或仲裁庭根據**本合同**或適用於**相關爭議**的仲裁程序(由**業主**決定)進行仲裁解決。

## 22. 第三方權利

22.1 **本合同**並無向任何第三方授予《合約(第三方權利)條例》(香港法例第 623 章)下的任何權利或利益，亦無意可由任何第三方強制執行。**本合同**可無需任何第三方的同意而予以撤銷或變更。

## 附件一

### 服務範圍

強制驗樓(公用部分)預先知會函件／通知編號：<sup>1</sup>  
----- (由業主填寫)

強制驗窗(公用部分)預先知會函件／通知編號：<sup>2</sup>  
----- (由業主填寫)

---

<sup>1</sup> 請將建築事務監督根據《建築物條例》(香港法例第 123 章)向有關**本物業**之建築物(公用部分)送達的預先知會函件／書面通知影印本附加在本附件一(1)之附錄。

<sup>2</sup> 請將建築事務監督根據《建築物條例》(香港法例第 123 章)向有關**本物業**之窗戶送達的預先知會函件／書面通知影印本附加在本附件一(1)之附錄。

## 附件一(1)：指定服務

### (服務甲 2：適用於接獲強制驗樓計劃及強制驗窗計劃法定通知 並進行全面檢驗及維修工程 - 全面樓宇檢驗)

#### 1. 一般服務

- 1.1 顧問須按照本合同規定提供一切與本物業所需檢驗之建築物(公用部分)及公用部分的窗戶相關的檢驗服務。顧問須履行本項目檢驗者角色的一切專業服務，包括但不限於：
- (i) 根據《建築物條例》(香港法例第 123 章)建築事務監督向有關本物業之建築物(公用部分)及公用部分的窗戶的擁有人送達的書面通知(「法定通知」，如本附件封面所述並附在此附件一(1)之附錄)所涵蓋之本物業部分及按法例的要求進行及完成《建築物條例》(香港法例第 123 章)及《建築物(檢驗及修葺)規例》(香港法例第 123P 章)下定義的訂明檢驗(「訂明檢驗」)以確保業主履行一切相關法律責任;及
  - (ii) 履行本附件一(1)中表明的服務及責任
- 1.2 在不限制本合同的服務協議條款第 5.3 條的一般性原則的前提下，顧問提供的服務必須完全依循所有適用及相關的香港法例、條例、規例及作業守則等，包括但不只限於《建築物條例》(香港法例第 123 章)、《建築物(檢驗及修葺)規例》(香港法例第 123P 章)、屋宇署發佈的《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則》及任何其他適用的法例規定。
- 1.3 顧問必須是名列根據《建築物條例》(香港法例第 123 章)第 3(3B)條檢驗人員名冊的個人及第 3(1)條認可人士名冊內的人士或能提供註冊檢驗人員及認可人士作有關服務的公司。

#### 2. 詳細服務

- 2.1 顧問須作為業主代理人向屋宇署申請、查閱和複印適用的樓宇記錄、小型工程記錄、佔用許可證及尚未解除的法定命令／通知／勸喻信等文件或圖則，包括但不只限於批准建築圖則、加建及改動圖則、小型工程圖則、拆卸工程圖則及結構圖則等。所有文件及圖則由業主擁有。有關費用將以實報實銷方式由業主承擔。
- 2.2 如業主已經或有意參加由政府部門或其他機構提供的有關樓宇復修的支援計劃(例如：自願樓宇評審計劃及樓宇復修綜合支援計劃)，顧問必須提供相關服務(包括人力資源及提供所需文件)，與相關政府部門或其他機構聯繫，作出協調及配合，並提供一切所需資料、文件或修正，以協助業主／業主代表處理相關支援計劃的申請及達至符合有關支援計劃的所有要求；有關由政府部門或其他機構就參加有關計劃時所收取的任何費用均以實報實銷方式由業主負責。
- 2.3 顧問須按業主或業主代表要求出席與業主的會議，包括但不只限於管理委員會會議、常務會議、特別會議及業主大會會議等，向業主／業主代表報告及解釋服務進度、檢驗結果、糾正及修葺建議、詳細調查建議等。當業主／業主代表向顧問發出書面邀請時，顧問應按邀請委派註冊檢驗人員或其代表出席會議。顧問可決定委派出席每次會議的人員及人數，但任何由顧問委派出席上述會議的人士，必須符合附件三的顧問主要人員之最低資格要求。如顧問出席多於附件二列出的最高次數的會議，該額外次數被視為額外服務，顧問可按附件三列明的費用向業主收取額外費用(定額收費)。本條款所指的每一次會議的準則為顧問委派出席的人員已到達相關的會議場地並出席該次與業主的整個會議或(在業主／業主代表的允許下)會議的有關部分，不論會議實際時間長短(除非顧問已於會議應開始前兩小時獲業主／業主代表以電郵或傳真通知該次會議已被取消，則該次不計算為顧問出席的會議)。如會議延會，該延會將被視為多一

次要求出席與**業主**的會議。如出席會議的人士一人擔任多於一項附件三額外費用(定額收費)列明的職位，其出席會議的**額外費用**應以收費較低者之職位的定額收費計算。為免產生疑問，本條款僅適用於上述由業主發出書面邀請(包括但不限於發送至列於附件二或三之接收通知地址、電子郵件地址或傳真號碼的書信，電郵或傳真)的**業主**會議而不適用於提供項目服務所需的其他會議(有關出席該些其他會議的費用被視為包含在服務費用內)。

2.4 **顧問**須完全依循屋宇署發佈的《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則》的標準，為**訂明檢驗**所需的檢驗項目為**本物業**公用部分進行**訂明檢驗**及撰寫檢驗報告。所需的檢驗項目詳列如下：

- (i) 外部構件及其他實體構件
- (ii) 結構構件
- (iii) 消防安全構件
- (iv) 排水系統
- (v) 違例建築工程
- (vi) 所有可開啓的窗戶及固定嵌板的構件

2.5 就**訂明檢驗**所需的檢驗項目以外的**本物業**其他下列的公用部分或設施，**顧問**必須依循所有適用及相關的香港法例、條例、規例及作業守則等進行檢驗及撰寫檢驗報告：

- (i) 天面防水系統<sup>3</sup>
- (ii) 供水系統<sup>3</sup>
- (iii) 供電設備<sup>3</sup>
- (iv) 保安系統<sup>3</sup>
- (v) 升降機系統<sup>3</sup>
- (vi) 其他<sup>4</sup>：\_\_\_\_\_

2.6 於檢查外部構件部分時，於進行**訂明檢驗**前，**顧問**須清楚列出公用部分須進行**訂明檢驗**的項目，包括自外牆伸出的建築物構件類別。除進行目視檢查外，**顧問**亦須聘請香港實驗所認可計劃(HOKLAS)認可的機構進行紅外線熱像探測檢查並向業主/業主代表提交報告。

2.7 在**業主/業主代表**要求下及認為有需要時，**顧問**需向大廈所有單位業主/住戶派發及收集問卷，以了解公用部分所有不完備及欠妥之處及其成因，並制訂合適的修葺建議。問卷的內容由**顧問**草擬後交**業主/業主代表**確認，而派發及收集問卷的方式及安排應由**業主/業主代表**及**顧問**雙方議定。**顧問**應對收回的問卷作出整體及專業分析，並向**業主/業主代表**講解分析結果及作出適當建議，及於檢驗報告內加入適當的敘述。

<sup>3</sup> 業主可自行刪除不適用部分。

<sup>4</sup> 業主可自行加入其他需要進行勘察及檢驗的大廈設備系統。

- 2.8 為大廈的公用部分進行需要進入私人處所進行下述的視察及檢驗，**顧問**須就下列的情況提交建議報告列出檢查單位及原因供**業主／業主代表**同意後根據第 2.10 項規定進入私人處所進行視察及檢驗：
- (i) 為符合《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則》標準的檢驗下而必須進入的私人處所或部分作視察及檢驗，例如公用直立管槽的隱藏喉管鋪設於私人處所內，在可行的情況下，**顧問**需要最少每隔三個樓層進入私人處所內視察及檢驗每一直柱喉管；
  - (ii) 在公用部分勘察過程中，發現公用部分的欠妥之處可能延及私人處所內，**顧問**須進入該私人處所內確定欠妥範圍及成因；
  - (iii) 根據第 2.7 項收回的問卷及**業主／業主代表**的報告，懷疑公用部分的欠妥之處可能延及私人處所內，**顧問**須進入該私人處所內視察及檢驗。
- 2.9 如非上述原因或非公用部分有關的而由**業主／業主代表**或其他人士要求進入任何私人處所的視察及檢驗，相關的視察及檢驗工作會被視為**額外服務**，**顧問**可按附件三列明的費用向**業主**收取額外費用(按時收費)，唯相關的視察及檢驗工作必須事先獲**業主／業主代表**同意。如同一人士擔任多於一項附件三列明的職位，其視察及檢驗工作的額外費用應以收費較低者之按時收費計算。
- 2.10 **顧問**如需進入私人處所進行視察及檢驗，**顧問**需要自行與該處所之用戶安排進入視察及檢驗的時間；如有需要，**業主／業主代表**會提供適當的協助。
- 2.11 如**顧問**認為大廈需要進行詳細調查，**顧問**需向建築事務監督提交詳細調查意向通知書及詳細調查建議以供審批。
- 2.12 若獲認可的詳細調查建議涉及聘請額外專業人士之服務及進行測試，**顧問**須協助**業主／業主代表**就所述專業人士及測試服務進行招標或尋求報價，並在**業主／業主代表**確認後安排及監督有關之檢驗和測試，並對檢驗和測試所得的結果進行分析及歸納於檢驗報告中，以完成**訂明檢驗**的詳細調查。
- 2.13 **顧問**須根據**法定通知**指定的期限或建築事務監督的指明期限內(以日期較後者為準)向建築事務監督提交檢驗報告及檢驗證明書的指明表格，以滿足建築事務監督要求，並於向建築事務監督提交檢驗報告及指明表格的日期起計 7 天內，向**業主／業主代表**提交副本。
- 2.14 如建築事務監督於查核期間對檢驗報告有疑問，**顧問**須聯絡及配合建築事務監督，並修正有關檢驗報告，直至獲得建築事務監督接納。
- 2.15 如**顧問**未有被委任監督**訂明修葺**工程，**顧問**需向建築事務監督提交無業務關連證明書的指明表格。
- 2.16 如**顧問**預計**訂明檢驗**未能在**法定通知**或建築事務監督的指明期限內完成，**顧問**須代表**業主／業主代表**通知建築事務監督並向其申請延期。
- 2.17 所有**項目服務**相關文件須以紙本或／及電子複本交予**業主／業主代表**，所有提交的文件須滿足**業主／業主代表**的合理要求。服務所需交付的文件詳列如下，包括按《建築物(檢驗及修葺)規例》(香港法例第 123P 章)及相關要求向建築事務監督提交：
- (i) 指明表格
  - (ii) 檢驗報告包括修葺建議
  - (iii) 詳細調查報告(如有)
  - (iv) 建議檢查單位報告
  - (v) 紅外線熱像探測檢查報告



## 附錄

### 強制驗樓及強制驗窗(公用部分)預先知會函件／通知影印本<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> 請將建築事務監督根據《建築物條例》(香港法例第 123 章)向有關**本物業**之建築物(公用部分)及窗戶送達的預先知會函件／書面通知影印本附加在此頁之後。

樓宇公用部分檢驗及修葺顧問服務招標文件及合約

(服務甲 2：適用於接獲強制驗樓計劃及強制驗窗計劃法定通知並進行全面檢驗及維修工程)

**預留頁面夾附強制驗樓預先知會函件／通知影印本**

樓宇公用部分檢驗及修葺顧問服務招標文件及合約

(服務甲 2：適用於接獲強制驗樓計劃及強制驗窗計劃法定通知並進行全面檢驗及維修工程)

**預留頁面夾附強制驗窗(公用部分)預先知會函件／通知影印本**

## 附件一(2)：暫定服務

### (服務甲 2：適用於接獲強制驗樓計劃及強制驗窗計劃法定通知 並進行全面檢驗及維修工程 - 監督訂明修葺)

#### 1. 一般服務

- 1.1 顧問須按照本合同的規定提供一切與本物業所需修葺的建築物(公用部分)及公用部分的窗戶相關的監管服務。顧問須履行本項目修葺工程監管者的一切專業服務，包括但不限於：
- (i) 監管有關承建商根據法定通知所涵蓋之本物業部分及按法例的要求進行及完成《建築物條例》(香港法例第 123 章)及《建築物(檢驗及修葺)規例》(香港法例第 123P 章)下定義的訂明修葺(「訂明修葺」)以確保業主履行一切相關法律責任；及
  - (ii) 履行本附件一(2)列出的服務及責任及監督工程合同下之工程的進行，
- 1.2 在不限制本合同的服務協議條款第 5.3 條的一般性原則的前提下，顧問提供的服務必須完全依循所有適用及相關的香港法例、條例、規例及作業守則等，包括但不只限於《建築物條例》(香港法例第 123 章)、《建築物(檢驗及修葺)規例》(香港法例第 123P 章)、屋宇署發佈的《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則》、地盤作業守則與其更正及監工計劃書的技術備忘錄及任何其他合適的法例規定。
- 1.3 顧問必須是名列根據《建築物條例》(香港法例第 123 章)第 3(3B)條檢驗人員名冊的個人及第 3(1)條認可人士名冊內的人士或能提供註冊檢驗人員及認可人士作有關服務的公司。

#### 2. 詳細服務

- 2.1 如業主已經或有意參加由政府部門或其他機構提供的有關樓宇復修的支援計劃(例如：自願樓宇評審計劃及樓宇復修綜合支援計劃)，顧問須提供相關服務(包括但不只限於人力資源及提供所需文件)，與相關政府部門或其他機構聯繫，作出協調及配合，並提供一切所需資料、文件或修正，以協助業主／業主代表處理相關支援計劃的申請及達至符合有關支援計劃的所有要求；有關由政府部門或其他機構就參加有關計劃時所收取的任何費用均以實報實銷方式由業主負責。
- 2.2 顧問須提供與工程合同相關的服務，包括但不限於以下的服務：
- (i) 向業主／業主代表提交工程的時間表及工程成本估算，準備工程合同的招標文件，包括但不限於工程規格、報價單價表及招標圖則等；
  - (ii) 以獨立專業的角色及為保障業主應有的權利，建議適當的招標方法給業主／業主代表考慮，並協助業主／業主代表於招標前確定招標條件、篩選準則及進行預審程序(如有)；
  - (iii) 協助業主／業主代表招標聘請獨立顧問(香港實驗所認可計劃(HOKLAS)認可的機構或能提供相關服務的工程顧問)，於工程開展後進行敲擊測試來鑒定有欠妥的混凝土或批盪及提交報告，顧問將根據報告結果確定欠妥的批盪範圍的最終數量及欠妥的混凝土的最高數量。顧問的協助工作包括制訂標書供業主／業主代表審批及安排招標聘請獨立顧問。
  - (iv) 安排招標聘請承建商(若業主有參加市區重建局「招標妥」計劃，則須依從有關程序進行招標安排)；
  - (v) 就所有回標進行初步分析，順序排列標價及檢查標書是否符合標書需求；

- (vi) 進行不多於附件二指定的詳細回標分析**最高份數**(詳細分析一份回標為一次)，具體需進行詳細回標分析的名單應與**業主／業主代表**協商；如顧問須要提交額外份數的回標分析報告，顧問可按附件三列明的費用向業主收取；
- (vii) 安排招標面試之相關工作，包括出席及主持面試，在完成面試後對相關投標者之表現作分析並建議適當投標者承判此工程(如需在判標前議價，必須遵照香港廉政公署編製的《誠信優質樓宇維修》內述之要求進行)；
- (viii) 根據**業主／業主代表**的指示，通知獲中標的承建商及制訂**工程合同**；
- (ix) 承擔**工程合同**下的合同監督角色及適當行使在**工程合同**下賦予合同監督的職責和權力；
- (x) 提供工程及合同管理服務，管理、監督及監察承建商如期進行及完成工程，而質素也符合工程合同的要求；
- (xi) 提供專業服務，包括但不限於提供技術建議及解決方案、審批及檢查承建商提交的施工圖則、物料及器材建議，審視承建商、專門工程分包商及供應商提交的所有施工方法；
- (xii) 與**業主／業主代表**保持聯絡及協調，按**本合同**要求報告工程進度及工程估算及實際變更(如有)價值，以進行工程；
- (xiii) 對已適當完成的工程進行定期估值(包括但不限於確認由承建商提交的欠妥的混凝土維修紀錄及最終數量)，批核每月付款額，並擬備及協定最終的工程費決算書；
- (xiv) 發出相關的工程指令及證明書及履行其他有關工程的管理職責，例如根據**工程合同**發出合同監督指示；
- (xv) 陪同**業主／業主代表**進行實地視察確認所有工程已完成，並發出實際竣工證書；
- (xvi) 準備工程缺陷清單，並指示承建商進行糾正工程，及在糾正工程完成後檢查及確認完成糾正工程；
- (xvii) 當工程完成後，提交交接文件，包括但不限於第 2.9 項所列文件(包括電子複本)給**業主／業主代表**，及向**業主／業主代表**交接已完成的工程；
- (xviii) 在保固期間定期進行現場視察，及向承建商發出缺陷清單，並指令要求承建商在要求限期前完成糾正不妥之處；
- (xix) 在保固期屆滿前進行最後檢查，陪同**業主／業主代表**進行最少一次實地視察確認缺陷已全部糾正，及發出保修完成證書及最終證書；及
- (xx) 根據《建築物(小型工程)規例》(香港法例第 123N 章)，為所有屬第 I 級別小型工程，準備及向建築事務監督提交一切所需的通知、圖則及文件。

2.3 除有即時危險的情況外，**顧問**不可在未經**業主／業主代表**按本條款給予書面同意下代表**業主**向任何**業主**的承建商作出任何對**工程合同**的任何變更指示而令致：

- (i) 工程合同的合同總價變更；
- (ii) 工程量變更；
- (iii) 所需完成工程的時間變更；及／或
- (iv) 工程質量下降。

**顧問**須在對承建商作出任何該些變更指示之前先以本附件一(2)之附錄的「申請變更指示授權書範本」的格式向**業主／業主代表**申請作出該些指示的書面授權或其他**業主／業主代表**同意接受的申請方式，方可在已授權的情況下根據有關**工程合同**作出指示。

- 2.4 除因服務需要須考慮及出具獨立證明時，顧問須以保障業主應有的權利為依歸的前提下提供其專業服務及意見，協助及讓業主／業主代表作出恰當的判斷和決定。
- 2.5 顧問須盡其合理謹慎和技巧，以確保修葺工程正確、安全並依照工程合同的要求執行。
- 2.6 顧問須在遞交標書時依據附件三之附錄的格式及其備註內列的要求呈交工程監控服務概要，並依據已呈交的工程監控服務概要提供相關的項目服務。工程監控服務概要須詳細說明於工程開展後，顧問就工程進度、質量及工地安全的主要監控措施，包括顧問提供之專業及技術人員物業巡查的最低頻次，工程期間與承建商舉行的工程進度會議最低頻次，以及詳列其他工程管理上所須之文件及處理方法，包括向業主提交工程進度報告的最低頻次，以便業主跟進及了解工程質量方面是如何監控並決定工程是否依照工程合同及總體進度計劃的要求進展。
- 2.7 顧問須按業主或業主代表要求出席與業主的會議，包括但不只限於業主立案法團的管理委員會會議、常務會議、特別會議及業主大會會議，向業主／業主代表報告及解釋服務進度、投標情況、工程進度會議的內容及其他事宜。當業主／業主代表向顧問發出書面邀請時，顧問應按邀請委派註冊檢驗人員或其代表出席會議。顧問可決定委派出席每次會議的人員及人數，但任何由顧問委派出席上述會議的人士，必須符合附件三顧問主要人員之最低資格要求。如顧問出席多於附件二列明的最高次數的會議，該額外次數被視為額外服務，顧問可按附件三列明的費用向業主收取額外費用(定額收費)。本條款所指的每一次會議的準則為顧問委派出席的人員已到達相關的會議場地並出席該次與業主的整個會議或(在業主／業主代表的允許下)會議的有關部分，不論會議實際時間長短(除非顧問已於會議應開始前兩小時獲業主／業主代表以電郵或傳真通知該次會議已被取消，則該次不計算為顧問出席的會議)。如會議延會，該延會將被視為多一次要求出席與業主的會議。如出席會議的人士一人擔任多於一項附件三額外費用(定額收費)列明的職位，其出席會議的額外費用應以收費較低者之職位的定額收費計算。為免產生疑問，本條款僅適用於上述由業主發出書面邀請(包括但不限於發送至列於附件二或三之接收通知地址、電子郵件地址或傳真號碼的書信，電郵或傳真)的業主會議而不適用於提供項目服務所需的其他會議(有關出席該些其他會議的費用被視為包含在服務費用內)，而本附件第 2.6 項所述工程監控服務概要內提及顧問於工程期間與承建商舉行的工程進度會議並不計算於附件二列出的會議最高次數內。
- 2.8 顧問須盡快將任何承建商提出或將會提出的所有額外費用及／或延長工期的申索或可能申索向業主／業主代表匯報，並盡快與業主／業主代表提出及討論所有該等申索的評估原則，及就任何評估及應予採取的任何適當行動提出建議供業主／業主代表考慮。除因服務需要須考慮及出具獨立證明時，顧問並無權利在未經業主／業主代表根據本合同條款同意或授權下作出任何影響工作進度、項目價錢或預算的指示。
- 2.9 所有項目服務相關文件(詳列如下)，顧問須以紙本及電子複本交予業主／業主代表，所有提交的文件須滿足業主／業主代表的合理要求。所需文件詳列如下：
- (i) 招標文件、工程規範及招標圖紙
  - (ii) 投標書分析報告
  - (iii) 工程總進度表
  - (iv) 關於本項目的會議紀錄
  - (v) 成本估算
  - (vi) 工程進度報告
  - (vii) 工程缺陷清單
  - (viii) 工程費結算、付款證書及最終證書

- (ix) 與合同管理有關的文件(即根據工程合同發出的合同監督指示、證明書、地盤進度報告、巡查記錄、相片及報告等)
  - (x) 其他與工程相關的規格、圖則及文件等
  - (xi) 指明表格的副本
  - (xii) 修訂檢驗報告(如有)，包括所需的修葺建議
- 2.10 如在**訂明修葺**進行期間，如因任何原因，引致有需要修訂有關修葺建議，**顧問**須於法定時間內擬備及向建築事務監督及**業主／業主代表**提交**訂明修葺**的修訂建議。**顧問**亦須：
- (i) 根據強制驗樓計劃及強制驗窗計劃之所有相關要求，妥善監督**訂明修葺**工程。
  - (ii) 與建築事務監督或其他相關執行當局聯絡及協調，並就遵從**法定通知**的要求，擬備及提交所有建築事務監督或其他相關執行當局或**業主／業主代表**指明的文件。
  - (iii) 於法定時間內擬備及向建築事務監督或其他相關執行當局提交完工報告及指明表格的證明書，並取得由建築事務監督發出的**法定通知**已獲遵從通知。
- 2.11 如果工程未能在**法定通知**訂明的時間內完成，通知建築事務監督，並在必要時申請延期。

## 附錄 (附件一(2)第 2.3 條)

### 申請變更指示授權書範本

年 月 日

致：[ ] (業主／業主代表)

敬啟者：[ ] (相關負責人)

[ ]  
[屋宇名稱，項目及服務描述]

### 申請變更指示授權書

本人[ ] (顧問) 現向[ ] (樓宇名稱)  
之[ ] (全體業主／業主立案法團名稱)申請獲取  
授權及同意，以根據合同第[ ]條作出以下變更指示：

建議變更指示： [ ]

原因： [ ]

涉及之\*[增加或扣減]工程或令工程質量下降的工作： [ ]

預計涉及\*[增加或扣減]工程合同總價之款項： HK\$[ ]

預計涉及工期\*[增加或減少]之日數： [ ]

預計涉及因工期\*[增加或減少]而引起的開支： HK\$[ ]

顧問評估有關變更之工程於相同變更的工期下  
(由第三方承建商承辦)的市場造價： HK\$[ ]<sup>6</sup>

由[ ] (顧問授權代表姓名)代表[ ] (顧問名稱)簽署

簽 署： \_\_\_\_\_

簽署人姓名： \_\_\_\_\_

簽署人職位： \_\_\_\_\_

日 期： \_\_\_\_\_ 公司印章： \_\_\_\_\_

<sup>6</sup> 此估算只供參考，並不代表業主聘用第三方承建商符合業主利益或合同要求。顧問須提供專業評估及估算金額之根據(如報價)、款項之組成及有關文件。

\* 刪去不適用



### 授權書

我／我們根據[\_\_\_\_\_ (顧問)] 所作出的建議和分析，現  
授權 [\_\_\_\_\_ (顧問)] 按照合同條款向  
[\_\_\_\_\_ (承建商)]作出上述建議變更指示。

由[\_\_\_\_\_ (業主授權代表姓名)]代表[\_\_\_\_\_ (業主／業主立  
案法團名稱<sup>7</sup>)]簽署

簽 署： \_\_\_\_\_

簽署人姓名： \_\_\_\_\_

簽署人職位： \_\_\_\_\_

日 期： \_\_\_\_\_

---

<sup>7</sup> 如有業主立案法團

## 附件二

### 本項目有關資訊(業主／業主代表填寫部分)

**附件二：本項目有關資訊(業主／業主代表填寫部分)**

備註：業主須於附件二[ ]內填寫日期／金額／百分比／日數／數量。[ ]內數字均為建議性質，業主可自行修改。

合同條款	關於	業主／業主代表提供的資訊
6.1	大致目標期限 (只供參考)	<p><b>所需完成服務</b> <span style="float: right;"><b>大致目標期限</b></span></p> <p><b>指定服務 (服務甲2：適用於接獲強制驗樓計劃及強制驗窗計劃法定通知 - 全面樓宇檢驗)</b></p> <p>完成訂明檢驗、修葺方案最終稿及 向建築事務監督提交檢驗報告 不遲於 [ ]<sup>8</sup> (日期)</p> <p><b>暫定服務 (服務甲2：適用於接獲強制驗樓計劃及強制驗窗計劃法定通知 - 監督訂明修葺)</b></p> <p>判出工程合同 不遲於 [ ]<sup>9</sup> (日期)</p>
6.4	延誤完成里程碑賠償金	<p><b>里程碑</b> <span style="float: right;"><b>里程碑的每天延誤賠償金</b></span></p> <p><b>指定服務 (服務甲2：適用於接獲強制驗樓計劃及強制驗窗計劃法定通知 - 全面樓宇檢驗)</b></p> <p>完成訂明檢驗、修葺方案 最終稿及向建築事務監督 提交檢驗報告 每一日曆天為顧問於附件 三填寫<b>指定服務之服務費 用總價之[0.2%]</b></p> <p><b>暫定服務 (服務甲2：適用於接獲強制驗樓計劃及強制驗窗計劃法定通知 - 監督訂明修葺)</b></p> <p>提交詳細回標分析最終稿 每一日曆天為顧問於附件 三填寫<b>暫定服務之服務費 用總價之[0.1%]</b></p>

<sup>8</sup> 根據市區重建局統計資料(見下表)，由聘請工程顧問至完成檢驗、提交檢驗報告及修葺方案平均需時 **5-6 個月**，業主可因應自身大廈的單位數量或其他情況作評估

大廈單位總數	平均需時(月)
20 或以下	5
21-50	5
51-100	6
101-200	6
201 或以上	6

<sup>9</sup> 根據市區重建局統計資料(見下表)，由聘請工程顧問至判出**工程合同**平均需時 **18-22 個月**，業主可因應自身大廈的單位數量或其他情況作評估

大廈單位總數	平均需時(月)
20 或以下	18
21-50	18
51-100	18
101-200	22
201 或以上	22

合同條款	關於	業主／業主代表提供的資訊																																													
8.2	服務費用階段	<p><b>指定服務 (服務甲 2：適用於接獲強制驗樓計劃及強制驗窗計劃法定通知 - 全面樓宇檢驗)</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>階段</th> <th></th> <th>每階段應支付的款項(指定服務之服務費用總價之百分比)(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>I.</td> <td>簽署本協議書</td> <td>[20%]</td> </tr> <tr> <td>II.</td> <td>完成檢驗並向業主／業主代表提交檢驗報告及修葺方案初稿</td> <td>[40%]</td> </tr> <tr> <td>III.</td> <td>完成訂明檢驗、修葺方案最終稿及向建築事務監督提交檢驗報告</td> <td>[20%]</td> </tr> <tr> <td>IV.</td> <td>業主／業主代表收到由建築事務監督發出確認完成訂明檢驗通知書</td> <td>[20%]</td> </tr> <tr> <td></td> <td>總百分比</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>暫定服務 (服務甲 2：適用於接獲強制驗樓計劃及強制驗窗計劃法定通知 - 監督訂明修葺)</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>階段</th> <th></th> <th>每階段應支付的款項(暫定服務之服務費用總價之百分比)(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>I</td> <td>發出工程合同招標</td> <td>[30%]</td> </tr> <tr> <td>II.</td> <td>修葺工程開始</td> <td>[5%]</td> </tr> <tr> <td>III.</td> <td>合同管理 (根據工程合同工程期間分階段繳付)</td> <td>[30%]</td> </tr> <tr> <td>IV.</td> <td>完成訂明修葺及向建築事務監督提交完成報告及指明表格的證明書後</td> <td>[10%]</td> </tr> <tr> <td>V.</td> <td>發出實際竣工證書</td> <td>[10%]</td> </tr> <tr> <td>VI.</td> <td>屋宇署發出強制驗樓通知已獲遵從的確認信</td> <td>[10%]</td> </tr> <tr> <td>VII.</td> <td>保固期屆滿或發出保修完成證書 (以較後者為準)</td> <td>[5%]</td> </tr> <tr> <td></td> <td>總百分比</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <p>業主應在收到付款通知後 [ 30 ] 日內支付費用。</p>	階段		每階段應支付的款項(指定服務之服務費用總價之百分比)(%)	I.	簽署本協議書	[20%]	II.	完成檢驗並向業主／業主代表提交檢驗報告及修葺方案初稿	[40%]	III.	完成訂明檢驗、修葺方案最終稿及向建築事務監督提交檢驗報告	[20%]	IV.	業主／業主代表收到由建築事務監督發出確認完成訂明檢驗通知書	[20%]		總百分比	100%	階段		每階段應支付的款項(暫定服務之服務費用總價之百分比)(%)	I	發出工程合同招標	[30%]	II.	修葺工程開始	[5%]	III.	合同管理 (根據工程合同工程期間分階段繳付)	[30%]	IV.	完成訂明修葺及向建築事務監督提交完成報告及指明表格的證明書後	[10%]	V.	發出實際竣工證書	[10%]	VI.	屋宇署發出強制驗樓通知已獲遵從的確認信	[10%]	VII.	保固期屆滿或發出保修完成證書 (以較後者為準)	[5%]		總百分比	100%
階段		每階段應支付的款項(指定服務之服務費用總價之百分比)(%)																																													
I.	簽署本協議書	[20%]																																													
II.	完成檢驗並向業主／業主代表提交檢驗報告及修葺方案初稿	[40%]																																													
III.	完成訂明檢驗、修葺方案最終稿及向建築事務監督提交檢驗報告	[20%]																																													
IV.	業主／業主代表收到由建築事務監督發出確認完成訂明檢驗通知書	[20%]																																													
	總百分比	100%																																													
階段		每階段應支付的款項(暫定服務之服務費用總價之百分比)(%)																																													
I	發出工程合同招標	[30%]																																													
II.	修葺工程開始	[5%]																																													
III.	合同管理 (根據工程合同工程期間分階段繳付)	[30%]																																													
IV.	完成訂明修葺及向建築事務監督提交完成報告及指明表格的證明書後	[10%]																																													
V.	發出實際竣工證書	[10%]																																													
VI.	屋宇署發出強制驗樓通知已獲遵從的確認信	[10%]																																													
VII.	保固期屆滿或發出保修完成證書 (以較後者為準)	[5%]																																													
	總百分比	100%																																													
10.1	公眾責任保險限額	就單一宗事故所引起的人身傷亡及財物損失而招致的任何法律責任提供不少於港幣 [ 20,000,000 ]元的保險，保險期內保額不限。																																													
10.1	專業彌償保險限額	就每一賠償要求及每一意外事故及全年總賠償額提供不少於港幣 [ 10,000,000 ]元的保險																																													

合同條款	關於	業主／業主代表提供的資訊
16.1	接收通知	地址： 電子郵件地址： 傳真號碼： 收件人：
7.3 附件一(2) 2.2(vi)	詳細回標分析 最高份數	不多於[ 10 ]份標書
7.2  附件一(2) 2.6  附件一(2) 2.6  附件一(2) 2.6	定額賠償事項：  1) 少於物業巡查最低頻次  2) 沒有按時提交進度報告  3) 少於工程期間與承建商舉行的工程進度會議最低頻次	賠償金：  [ 每次金額相等於顧問於附件三填報項目經理之每一次出席額外會議的額外服務定額收費金額或港幣 1,000 元(以較高額為準)]  [ 每次金額相等於顧問於附件三填報項目經理之每一次出席額外會議的額外服務定額收費金額或港幣 1,000 元(以較高額為準)]  [ 每次金額相等於顧問於附件三填報項目經理之每一次出席額外會議的額外服務定額收費金額或港幣 1,000 元(以較高額為準)]
9.6	4) 未能在確定人員變更或出缺當天起計的 30 天內提交合適建議人選資料	每一位每日港幣[ 250 ]元
9.7	5) 在獲得批准後的 30 天內未能委派其他人員替代或替代的人員不擁有相約資格、能力及經驗	每一位每日港幣[ 250 ]元

合同條款	關於	業主／業主代表提供的資訊
附件一(1) 2.3	出席與業主的 會議最高次數	不多於[ 10 ]次
附件一(2) 2.7	出席與業主的 會議最高次數	不多於[ 10 ]次

## 附件三

### 本項目有關資訊(顧問填寫部分)

## 附件三：本項目有關資訊(顧問填寫部分)

合同條款	關於	顧問提供的資訊
6.1	里程碑時間表	<p><b>里程碑</b> <span style="float: right;"><b>期限</b></span></p> <p><b>指定服務 (服務甲2：適用於接獲強制驗樓計劃及強制驗窗計劃法定通知 - 全面樓宇檢驗)</b></p> <p>完成檢驗並向業主／業主代表提交檢驗報告及修葺方案初稿 不遲於本合同雙方簽署日起計第[ ]個日曆天</p> <p>完成訂明檢驗、修葺方案最終稿及向建築事務監督提交檢驗報告 於業主確認檢驗報告及修葺方案初稿起計第[ ]個日曆天</p> <p><b>暫定服務 (服務甲2：適用於接獲強制驗樓計劃及強制驗窗計劃法定通知 - 監督修葺工程)</b></p> <p>提交修葺工程投標書初稿 於業主／業主代表確認檢驗報告及修葺方案最終稿起計第[ ]個日曆天</p> <p>提交修葺工程投標書最終稿 於提交修葺工程投標書初稿起計第[ ]個日曆天</p> <p>開始工程合同招標 於業主／業主代表確認修葺工程投標書最終稿起計第[ ]個日曆天</p> <p>提交詳細回標分析初稿 於截標日起計第[ ]個日曆天</p> <p>提交詳細回標分析最終稿 於提交詳細回標分析初稿起計第[ ]個日曆天</p> <p>判出工程合同 於業主／業主代表確認詳細回標分析最終稿起計第[ ]個日曆天</p> <p>開展修葺工程 於判出工程合同起計第[ ]個日曆天</p> <p>完成訂明修葺及向建築事務監督提交完成報告及指明表格的證明書後 於開展工程起計第[ ]個日曆天</p> <p>完成工程項目交接 於開展工程起計第[ ]個日曆天</p>



合同條款	關於	顧問提供的資訊			
8.1 8.4	服務費用 總價	服務費用總價之組成如下：			
		<b>指定服務 (服務甲 2：適用於接獲強制驗樓計劃及強制驗窗計劃法定通知 - 全面樓宇檢驗)</b>			
			認可人士及註冊檢驗人員工作日數 <sup>10</sup>	技術人員工作日數 <sup>11</sup>	服務收費 (港幣 [ ] 元)
		1. 檢查前的準備			
		2. 現場勘察及檢驗			
		3. 分析與判斷樓宇 缺陷及破損成因			
4. 編寫及呈交檢驗 報告及修葺方案					
		指定服務之服務費用總價			
		<b>暫定服務 (服務甲 2：適用於接獲強制驗樓計劃及強制驗窗計劃法定通知 - 監督訂明修葺)</b>			
			認可人士及註冊檢驗人員工作日數 <sup>10</sup>	技術人員工作日數 <sup>11</sup>	服務收費 (港幣 [ ] 元)
		1. 協助僱主參加支 援計劃			
		2. 主持及出席會議			
		3. 準備招標文件及 招標安排			
		4. 投標書分析及判 出			
		5. 工程及合同管理 及工程監督			
		6. 工程項目交接及 向建築事務監督 呈交完工報告及 樓宇修葺證明書			
		7. 在保固期間提供 的服務			
		暫定服務之服務費用總價			

<sup>10</sup> 顧問須填寫相關認可人士及註冊檢驗人員於不同階段的工作日數以供業主參考，但此參考日數不會構成合同一部分。

<sup>11</sup> 顧問須填寫相關技術人員於不同階段的工作日數以供業主參考，但此參考日數不會構成合同一部分。

合同條款	關於	顧問提供的資訊										
7.3  附件一(1) 2.3 附件一(2) 2.7          附件一(2) 2.2(vi)	<b>額外服務費用 (定額收費)</b>  <b>業主／業主代表要求顧問出席多於最高次數的額外會議</b>      <b>業主／業主代表要求顧問提交的額外詳細回標分析報告</b>	下列 <b>額外服務</b> 以定額收費計算如下：  認可人士 每一次會議港幣[ ]元 註冊檢驗人員 每一次會議港幣[ ]元 項目經理 每一次會議港幣[ ]元 技術支援人員 每一次會議港幣[ ]元   每一份標書的詳細回標報告[ ]元										
7.3  附件一(1)2.9	<b>額外服務費用 (按時收費)</b>	其他 <b>額外服務</b> 以下列按時收費計算(如適用)：  <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"><u>主要人員</u></th> <th style="text-align: right;"><u>收費</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>認可人士(AP) (姓名： )</td> <td style="text-align: right;">每小時港幣 [ ]元</td> </tr> <tr> <td>註冊檢驗人員(RI) (姓名： )</td> <td style="text-align: right;">每小時港幣 [ ]元</td> </tr> <tr> <td>項目經理 (姓名： )</td> <td style="text-align: right;">每小時港幣 [ ]元</td> </tr> <tr> <td>技術支援人員 (姓名： )</td> <td style="text-align: right;">每小時港幣 [ ]元</td> </tr> </tbody> </table>	<u>主要人員</u>	<u>收費</u>	認可人士(AP) (姓名： )	每小時港幣 [ ]元	註冊檢驗人員(RI) (姓名： )	每小時港幣 [ ]元	項目經理 (姓名： )	每小時港幣 [ ]元	技術支援人員 (姓名： )	每小時港幣 [ ]元
<u>主要人員</u>	<u>收費</u>											
認可人士(AP) (姓名： )	每小時港幣 [ ]元											
註冊檢驗人員(RI) (姓名： )	每小時港幣 [ ]元											
項目經理 (姓名： )	每小時港幣 [ ]元											
技術支援人員 (姓名： )	每小時港幣 [ ]元											

合同條款	關於	顧問提供的資訊																				
9.2 附件一(1)2.3 附件一(2)2.7	主要人員 之最低資 格要求	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="584 275 730 309">名字</th> <th data-bbox="730 275 954 309">職位</th> <th data-bbox="954 275 1177 309">資歷要求</th> <th data-bbox="1177 275 1511 309">主要負責的服務範圍</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="584 309 730 544">[ ]</td> <td data-bbox="730 309 954 544">認可人士<sup>12</sup></td> <td data-bbox="954 309 1177 544">名列於建築事務監督所備存的認可人士名冊內的人士</td> <td data-bbox="1177 309 1511 544">按有關法例及作業守則要求監督整體進度、實地視察、進行檢驗、代表<b>業主／業主代表</b>與政府或其他機構聯絡及核實並簽署檢驗報告及修葺建議等文件、按<b>業主／業主代表</b>要求及實際需要出席會議</td> </tr> <tr> <td data-bbox="584 544 730 824">[ ]</td> <td data-bbox="730 544 954 824">註冊檢驗人員<sup>13</sup></td> <td data-bbox="954 544 1177 824">名列於建築事務監督所備存的檢驗人員名冊內的人士</td> <td data-bbox="1177 544 1511 824">按有關法例及作業守則要求實地視察、進行<b>訂明檢驗</b>、代表<b>業主／業主代表</b>與政府或其他機構聯絡、核實並簽署檢驗報告及修葺建議、向建築事務監督呈交指明表格及通知書、按<b>業主／業主代表</b>要求及實際需要出席會議</td> </tr> <tr> <td data-bbox="584 824 730 1081">[ ]</td> <td data-bbox="730 824 954 1081">項目經理<sup>13</sup></td> <td data-bbox="954 824 1177 1081">應至少持有建造學相關的專業資格(包括建築、建築營造學、工程及測量)及學位，在取得相關資格後具備至少五年相關工作經驗</td> <td data-bbox="1177 824 1511 1081">監督及報告整體進度、實地視察、出席所有會議、編製檢驗報告及修葺建議</td> </tr> <tr> <td data-bbox="584 1081 730 1361">[ ]</td> <td data-bbox="730 1081 954 1361">技術支援人員<sup>14</sup></td> <td data-bbox="954 1081 1177 1361">應至少具有等同於《地盤監督作業守則》訂明屬建築工程或第 I 級別小型工程的 T1 職級擔任技術人員的資歷(註冊檢驗人員 1 級代表的最低資格和經驗)</td> <td data-bbox="1177 1081 1511 1361">實地視察及協助編製檢驗報告及修葺建議</td> </tr> </tbody> </table>	名字	職位	資歷要求	主要負責的服務範圍	[ ]	認可人士 <sup>12</sup>	名列於建築事務監督所備存的認可人士名冊內的人士	按有關法例及作業守則要求監督整體進度、實地視察、進行檢驗、代表 <b>業主／業主代表</b> 與政府或其他機構聯絡及核實並簽署檢驗報告及修葺建議等文件、按 <b>業主／業主代表</b> 要求及實際需要出席會議	[ ]	註冊檢驗人員 <sup>13</sup>	名列於建築事務監督所備存的檢驗人員名冊內的人士	按有關法例及作業守則要求實地視察、進行 <b>訂明檢驗</b> 、代表 <b>業主／業主代表</b> 與政府或其他機構聯絡、核實並簽署檢驗報告及修葺建議、向建築事務監督呈交指明表格及通知書、按 <b>業主／業主代表</b> 要求及實際需要出席會議	[ ]	項目經理 <sup>13</sup>	應至少持有建造學相關的專業資格(包括建築、建築營造學、工程及測量)及學位，在取得相關資格後具備至少五年相關工作經驗	監督及報告整體進度、實地視察、出席所有會議、編製檢驗報告及修葺建議	[ ]	技術支援人員 <sup>14</sup>	應至少具有等同於《地盤監督作業守則》訂明屬建築工程或第 I 級別小型工程的 T1 職級擔任技術人員的資歷(註冊檢驗人員 1 級代表的最低資格和經驗)	實地視察及協助編製檢驗報告及修葺建議
名字	職位	資歷要求	主要負責的服務範圍																			
[ ]	認可人士 <sup>12</sup>	名列於建築事務監督所備存的認可人士名冊內的人士	按有關法例及作業守則要求監督整體進度、實地視察、進行檢驗、代表 <b>業主／業主代表</b> 與政府或其他機構聯絡及核實並簽署檢驗報告及修葺建議等文件、按 <b>業主／業主代表</b> 要求及實際需要出席會議																			
[ ]	註冊檢驗人員 <sup>13</sup>	名列於建築事務監督所備存的檢驗人員名冊內的人士	按有關法例及作業守則要求實地視察、進行 <b>訂明檢驗</b> 、代表 <b>業主／業主代表</b> 與政府或其他機構聯絡、核實並簽署檢驗報告及修葺建議、向建築事務監督呈交指明表格及通知書、按 <b>業主／業主代表</b> 要求及實際需要出席會議																			
[ ]	項目經理 <sup>13</sup>	應至少持有建造學相關的專業資格(包括建築、建築營造學、工程及測量)及學位，在取得相關資格後具備至少五年相關工作經驗	監督及報告整體進度、實地視察、出席所有會議、編製檢驗報告及修葺建議																			
[ ]	技術支援人員 <sup>14</sup>	應至少具有等同於《地盤監督作業守則》訂明屬建築工程或第 I 級別小型工程的 T1 職級擔任技術人員的資歷(註冊檢驗人員 1 級代表的最低資格和經驗)	實地視察及協助編製檢驗報告及修葺建議																			
16.1	接收通知	地址： 電子郵件地址： 傳真號碼： 收件人：																				

<sup>12</sup> 建議數目：1，適用於進行全面勘察的大廈，如大廈已經接獲**法定通知**，認可人士須同時為註冊檢驗人員

<sup>13</sup> 建議數目：1

<sup>14</sup> 建議數目：2-3

## 附錄

### 工程監控服務概要 (附件一(2)第 2.6 條)

項目	詳情	備註
顧問提供之專業及技術人員進行物業巡查 <b>最低頻次</b>	<p>物業巡查<b>最低頻次</b> 每[年/月][ ]次</p> <p>若不同之專業及技術人員之物業巡查<b>最低頻次</b>有所不同，則物業巡查<b>最低頻次</b>詳列如下：</p> <p>認可人士：每[年/月][ ]次            註冊檢驗人員：每[年/月][ ]次            項目經理：每[年/月][ ]次            技術支援人員：每[年/月][ ]次</p>	顧問須詳細說明地盤巡查之 <b>最低頻次</b> 和認可人士監管方面之參與程度，若不同之專業及技術人員之物業巡查 <b>最低頻次</b> 有所不同，便需要清楚註明。
提交工程進度報告 <b>最低頻次</b>	每[年/月][ ]次	於工程開展後顧問應定期提交工程進度報告以滙報工程之工作進度。工程進度報告應包括估算完工期，遇有涉及屋宇署入則批核之工程項目，更應清楚指明所須之時間。報告必須包括工程中各項目之進展，質量及材料規格審核等質量監控事項，預算開支，延誤問題及任何修補措施。
工程期間與承建商舉行的工程進度會議 <b>最低頻次</b>	每[年/月][ ]次	顧問須詳述工程期間所舉行之 <b>最低頻次</b> 及出席各項會議之人員。
出席各項會議之人員		
詳列其他工程管理上所須之文件及處理方法	詳見附頁監工計劃書	顧問須詳列其他工程管理上所須之文件及處理方法，方便各方跟進及了解工程質量方面的監控。顧問應於此部分描述是否有任何形式之工程巡查記錄及各職級人員之登記，同時亦應提及處理投訴之程序安排。另外，顧問可註明那類別文件必須由承建商提交及經承建商作審閱及批核，方容許有關工作單位進行施工。

## 監工計劃書

工程監察為顧問服務之重要一環，做好監察必然會對整項工程質素有着莫大的幫助。但由於每項工程可能會有其特性，而令到顧問於安排其監察計劃會有所不同，因此顧問須在中標後與業主／業主代表商議，因應其大廈之特性，協定及修訂本工地監察計劃。

總括而言，顧問所編制之「監工計劃書」，必須能有效達成下列兩點：

- 1) 描述監察機制，包括品質及合約價錢控制、施工安全及監管進度。
- 2) 講述對業主／業主代表之匯報安排及應變措施。

有關「監工計劃書」之基本要項及建議之範疇，顧問須因應所處理之工程而編制適用之「監工計劃書」，並由其專業人員\*簽署確立執行。

所有進行之工程必須符合各相關法例之要求，顧問亦必須於此「監工計劃書」內作相關反映。若收到相關政府部門查詢，業主／業主代表亦可向有關政府部門提交此「監工計劃書」作參考。

\*如：認可人士或註冊檢驗人員，視乎工程有否牽涉法定命令

### 維修工程監工計劃書

維修工程地點：

顧問名稱：

註冊專業人士姓名及註冊編號：

甲部：參與人員

- i. 顧問須於此部分詳列各有份參與維修工程之專業及技術人員之名稱，並付有履歷作參考。
- ii. 遇有緊急事故時，所獲指派之人員名稱及聯絡電話。

乙部：工程監管及地盤巡查安排

- i. 如是次擬進行的維修工程包括下列工程項目，**顧問必須**於此部分就該等工程項目詳細說明地盤巡查之次數及頻率和註冊專業人士監管方面之方法及參與程度，若不同之專業及技術人員之巡查次數有所不同，便需要清楚註明。

工程項目	確認工序完成	檢查人員	巡查之次數及頻率
批盪及混凝土修葺			
飾面工程 (油漆／磚瓦)			
例子： 飾面工程 (鋪砌磚瓦)	<ul style="list-style-type: none"><li>• 確認業主／業主代表同意磚瓦之牌子、型號、大小及鋪砌方法</li><li>• 確認完成基底執修</li><li>• 確認完成基底抹灰徹底乾透後才進行鋪砌磚瓦工程</li><li>• 確認鋪砌磚瓦前 1 日，沾濕基底表面</li><li>• 確認磚瓦在鋪砌前在清水浸泡最少 30 分鐘</li></ul>	註冊專業人士或其代表	於每項工序完成後，及下一工序開展前巡查一次

工程項目	確認工序完成	檢查人員	巡查之次數及頻率
防水工程			
其他工程項目：			

- ii. **顧問**可於此部分詳列工地巡查紀錄的安排(巡查紀錄應包括：巡查日期、檢查人員姓名，職銜及資歷、巡查發現、所需跟進工作及檢查人員簽署等)。
- iii. **顧問**可於此部分詳列其他工程管理上所須之文件及處理方法，方便各方跟進及了解工程品質方面是如何監控。
- iv. **顧問**須說明處理投訴之程序安排。
- v. **顧問**可註明那類別文件必須由承建商提交及須經作審閱及批核，方容許有關工作單位進行施工。

丙部：工程進度報告

- i. **顧問**須於此部分講述維修工程預計之進度包括估算完工期，遇有涉及屋宇署入則批核之工程項目，更應清楚指明所須之時間。
- ii. **顧問**須定期匯報工程之工作進度，一般不少於一個月一次。有關報告必須包括工程中各項目之進展，預算開支，延誤問題及任何修補措施。

丁部：其他

- i. **顧問**可就其他涉及工程監控之工作程序敘述於此部分。例子為**顧問**於工程合約上指明需要進行測試、檢驗及分析。有關之工作安排及監控規模可於此部分描述。

樓宇公用部分檢驗及修葺顧問服務招標文件及合約

(服務甲 2：適用於接獲強制驗樓計劃及強制驗窗計劃法定通知並進行全面檢驗及維修工程)

## 附件四：遵守道德承擔要求的聲明



### 「遵守道德承擔要求的聲明」

致： \_\_\_\_\_ (「業主」)  
〔業主立案法團的名稱〕／〔(本物業名稱)的全體業主〕

就位於 \_\_\_\_\_ (物業地址) 的物業進行  
\_\_\_\_\_ (項目描述) 的協議書 (「協議書」)

根據協議書下「本合同」的道德承擔條款：

1. 本人／本公司(「顧問」)確認，顧問已遵守以下條款，並確保顧問的董事、僱員、代理人及分判顧問公司(如適用)瞭解以下條款：
  - I. 在開展與本合同有關的業務時，禁止顧問及其參與本合同的董事、僱員、代理人及分判顧問公司(如適用)提供、索取或接受任何《防止賄賂條例》(香港法例第 201 章) 第 2 條所定義的利益、任何損害本合同公正性的接待，款待或利誘或提供、索取或接受任何利益及奢華的款待等；
  - II. 要求參與本合同的董事、僱員、代理人及分判顧問公司(如適用)，以書面形式向顧問聲明其個人／財務利益與他們在本合同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，顧問將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. 以書面形式向業主聲明顧問的個人／財務利益與顧問在本合同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，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；
  - IV. 禁止顧問及其參與本合同的董事及僱員(如適用)從事與任何工程或工作(無論有無薪酬)，而該等工程或工作均會造成或引起其個人／財務利益與他們在本合同有關的職責間發生衝突，並要求顧問的代理人及分判顧問公司(如適用)採取同樣的行動；
  - V. 採取所有必要措施，保護由業主或代表業主託付予顧問的任何機密／保密資料或數據不會洩露予除本合同允許的人士以外的第三方。
2. 顧問進一步確認，顧問已確保顧問的會計師、承保人及法律顧問(如適用)瞭解本合同的資料保密條款，要求顧問採取所有必要措施防止第三方(本合同批准者除外)獲得由業主或其代表交托予顧問的機密／特權資料或數據。

若以個人名義簽署服務協議書，請簽署及填妥以下資料：

若以公司／機構名義簽署服務協議書，請簽署及填妥以下資料：

-----  
〔簽署〕

-----  
〔公司授權代表簽署及公司蓋章〕

-----  
〔姓名〕

-----  
〔公司名稱、授權代表姓名及職銜〕

-----  
〔日期〕

-----  
〔日期〕

樓宇公用部分檢驗及修葺顧問服務招標文件及合約

(服務甲 2：適用於接獲強制驗樓計劃及強制驗窗計劃法定通知並進行全面檢驗及維修工程)

## 附件五：投標者過往相關工程經驗清單

## 投標者過往相關工程經驗清單

致：\_\_\_\_\_ (「招標者」)  
〔業主立案法團的名稱〕／〔物業名稱)的全體業主〕

本公司就位於\_\_\_\_\_ (物業地址)的物業  
進行\_\_\_\_\_ (項目描述)(「本項目」)於  
[ ]年[ ]月[ ]日發出的招標文件的投標，提供以下過往相關工程經驗，供**招標者**參考。

項目名稱	委託人名稱及 聯絡人資料	合約詳情				
		委託型式 (主判／分判)	合約金額 (HK\$)	項目及工作 描述	開工日期	完工日期

本公司謹此同意**招標者**就考慮標書的目的使用上述資料。

-----  
〔公司授權代表簽署及公司蓋章〕

-----  
〔公司名稱、授權代表姓名及職銜〕

-----  
〔日期〕

樓宇公用部分檢驗及修葺顧問服務招標文件及合約

(服務甲 2：適用於接獲強制驗樓計劃及強制驗窗計劃法定通知並進行全面檢驗及維修工程)

## 戊部：接納書

## 接納書

致：\_\_\_\_\_ [投標者名稱]

就位於\_\_\_\_\_ (物業地址) 的物業進行  
\_\_\_\_\_ (項目描述) 的招標

就閣下／貴公司#於[ ]年[ ]月[ ]日提交的標書(包括我們及您之間就我們給予更正、解釋、澄清或補充招標文件及您所投的標書的有關通信)，我們現確認閣下／貴公司#為中標者。我們將在[ 14 ]天內與您聯繫，以簽訂根據招標文件丁部格式的協議書。

**[招標者名稱及簽署]**

#刪去不適用者