

升降機工程及升降機保養服務聘任承辦商
招標文件及合同範本
使用須知

1. 免責聲明

為方便招標者／業主招標聘任承辦商進行有關升降機工程及升降機保養服務，香港樓宇復修促進服務有限公司(由市區重建局全資擁有)已上載本招標文件及合同的參考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／業主應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. 本參考文件範本的編製目的

- 2.1 為業主就其樓宇所進行的升降機優化/更換及相關升降機保養服務工程聘用承辦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，從而加快委聘承辦商的相關過程。
- 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已成立業主立案法團(法團)的大廈、個別大廈業主根據大廈公契意決成立的組織或全體業主使用。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的升降機工程事宜，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。如果全體業主有意使用本招標文件範本，建議全體業主先獲得準備簽署本文件的業主授權及就相關安排諮詢法律意見。
- 2.4 本招標文件範本提及的工程監理是由業主委託，協助業主進行招標及代表業主監督承辦商進行有關工程的人士。參加升降機資助計劃的業主必須在籌劃有關升降機工程及升降機保養服務的招標前委任該工程監理，其身份不應在發出有關工程的接納書前向承辦商透露。

3. 招標過程簡介

優化/更換升降機工程及相關升降機保養服務一般以招標方式獲取承辦商的要約，再判出合同給合適的承辦商完成相關工程及/或該保養服務，建議的招標過程如下：

- 業主聘請顧問擔任合同監理
- 合同監理根據業主要求準備技術規範，招標文件和評標準則
- 投標者收取招標文件作投標
- 投標者在預定日期或之前提交標書
- 開標
- 合同監理協助審閱投標文件，並進行回標分析
- 如有需要，合同監理可向投標者發出書面投標查詢，以澄清投標文件上相關技術和商業方面的問題

- 合同監理編制回標報告並提交給業主閱覽及考慮
- 業主選擇合適的投標者作為該項目的承辦商，合同監理將發出接納書給選定的投標者並判出合同（注意：業主有權以標書內任何選項的組合（如本招標文件戊（一）部升降機優化工程 / 升降機更換工程接納書所述）接納工程標書及同時接納或不接納保養服務標書。）

4. 招標文件的簡要說明

4.1 招標文件

本招標文件範本由以下八部分組成：

甲部：投標須知及條款

乙（一）部：升降機優化工程 / 升降機更換工程標書

乙（二）部：升降機保養服務標書

丙（一）部：不合謀投標確認書

丙（二）部：關聯公司投標聲明

丙（三）部：有關誠信罪行的聲明

丁（一）部：升降機優化工程 / 升降機更換工程協議書和協議條款及附件

- 協議書
- 協議條款
- 附件：
 - 附件 1(a)：合同規範
 - 附件 1(b)：參考圖紙
 - 附件 1(c)：物業管理人的管理守則
 - 附件 2：本項目有關資訊（業主/業主代表填寫部分）
 - 附件 3：本項目有關資訊及工程項目清單（承辦商填寫部分）
 - 附件 4：遵守道德承擔要求的聲明
 - 附件 5：由合同監理發出的範本

丁（二）部：升降機保養服務協議書和協議條款及附件

- 協議書
- 協議條款
- 附件：
 - 附件 1(a)：合同規範

- 附件 1(b)：物業管理人的管理守則
- 附件 2：本項目有關資訊（業主/業主代表填寫部分）
- 附件 3：本項目有關資訊及工程項目清單（承辦商填寫部分）
- 附件 4：遵守道德承擔要求的聲明

戊（一）部：升降機優化工程 / 升降機更換工程接納書範本

戊（二）部：升降機保養服務接納書範本

己部：升降機井道、升降機井道底坑及升降機機房的測量報告

庚部：記錄每部升降機的升降機井道狀況的 360 度視頻

辛部：升降機井道的基本尺寸

4.2 參考圖紙

優化/更換升降機項目的招標圖紙予投標者作為參考之用，包括升降機井道、超越行程及井道底坑的基本尺寸。

4.3 合同規範

合同規範用作說明設備的規格和施工工藝的水準。此文件範本已預先編制以下細分項目(i)至(iv)給業主及/或合同監理按個別工程項目需要而採納。如有特別的設備或工藝要求，合同監理須就其範疇編寫特殊規範作補充。

- (i) 合同規範主要部分
- (ii) 附錄1 - 優化升降機工程
- (iii) 附錄2 - 更換升降機工程
- (iv) 升降機保養服務合同規範

4.4 工程項目清單

此文件範本為投標者提供投標項目的明細。投標者必須在工程項目清單內，依照工程項目清單序言所述分項列明及填寫各項工程量及單價。工程項目清單所列的工程量並不構成本合同的一部分。業主如根據協議條款要求任何工程或服務變更，工程項目清單內列明的單價或價格將用作評估任何該等工程或服務變更的基準。

5. 合同監理在草擬招標文件時使用本參考文件需填寫的項目

5.1 封面：物業名稱，地址。

5.2 投標須知：招標者，聯絡人，聯絡電話，聯絡電子郵箱，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，由開始招標至截止投標大約為期四周，而標書有效期則一般為六個月。

5.3 招標條款 - 入標地點（根據第 23 條）。

5.4 標書 - 物業地址，工程描述。

5.5 附件一(a)：合同規範，如以下所列：

- 合同規範 - 優化/更換升降機合同規格
- 附錄 1 - 優化升降機工程
- 附錄 2 - 更換升降機工程
- 合同規範 - 升降機保養服務

附件一(b)：參考圖紙 - 列明所有參考圖紙

附件一(c)：物業管理人的管理守則 - 附上文件(如適用)

5.6 附件二：工程有關資訊(業主／業主代表填寫部分)，如以下清單所列：

升降機 優化/更換 工程	升降機 保養服務 工程	合同細節
		事項或定義名稱
1.3	1.3	開工日期
1.4	1.4	竣工日期
1.6	不適用	合同監理(接納書內列明的人士)
1.25	1.18	升降機地點編號及其資料
1.32	不適用	付款寬限期
1.40	1.27	工地位置

1.49	不適用	工程分部
4.3.1	2.1.1	工地通行日期及竣工日期
4.3.2	不適用	里程碑時間表
4.4	不適用	工作日及工作時的限制
4.9	不適用	延期竣工的算定賠償金額及最高限額
6.11.2	不適用	付款階段
10.2	9.2	工程一切險及第三者責任險
10.2.2	9.2.2	(c)(i)重置時顧問費的百分率
10.2.2	9.2.2	(c)(ii)殘礫清理保額
10.2.2	9.2.2	(d)漲價條款的百分比
10.2.3	9.2.3	(c)第三者責任賠償限額，每次損失或破壞事故的物質損壞保險的免賠額
10.2.4	9.2.4	(vii)第三者責任保險的每次損失或破壞事故的免賠額
14	12.1	接收通知
合同規範 2-主要部分 及 1-附錄1	-	安全裝置

6. 合同監理使用本參考文件內「工程項目清單」時須注意的事項

6.1 工程項目清單的序言用作闡述數量計量和單價涵蓋的原則。

6.2 施工的要求已詳述於工程協議條款及合同規範內。所有施工基本要求，例如項目管理人員，工程測試，保險，臨時設施，施工用水電等，應已包括在相關項目單價內。

6.3 升降機工程項目清單的單價細目表主要涵蓋以下工程常見的項目：

- 單價細目表 A - 優化升降機工程
- 單價細目表 B - 更換升降機工程
- 單價細目表 M1 - 優化升降機工程完成後的首3年、第4及第5年的例行保養服務

- 單價細目表 M2 - 更換升降機工程完成後的首3年、第4及第5年的例行保養服務
- 單價細目表 M3 - 在進行升降機工程前為現有升降機提供全面的升降機保養服務

就以上單價細目，合同監理可能須作適當修改以配合個別工程的設計和要求，業主可以根據其工程的需要選擇發出合適的單價細目表。

- 6.4 單價細目表 A 適用於升降機優化工程，其單價項目分為兩大類項目，即必須項目，和可選項目。必須項目包括按優化升降機資助計劃要求必須加裝的安全裝置，而可選項目則由業主按其需要而作決定。
- 6.5 單價細目表 B 適用於升降機更換工程，其單價項目亦分為必須項目和可選項目兩大類。必須項目主要包括更換整部升降機，但未包括升降機機廂裝飾及供應和安裝自動拯救裝置。而該兩個項目則定為可選項目，由業主按其需要作出決定。如業主對單價細目表 B 的項目「B3」有任何更改或有特別的要求，則合同監理可列明在工程項目「B6」內。
- 6.6 有關單價細目表的項目「A15」及「B5」泛指提供所述相關的工程，但不限於機械、設備、與本工程有關的建築工程、臨時工程、電纜和接線工程、材料的存放等，必須要包括運輸、交付、安裝、測試、調試和完成優化升降機工程，獲取註冊能源效益評核人的遵行規定表格等，其工程範圍應只與優化/更換升降機工程有關並已列明於相關合同規範內。若投標者有「其他事項」有關於該樓宇所進行的升降機優化/更換工程，而該事項並沒有列明在單價細目表內，投標者可在單價細目表的項目「A15」及「B5」的相關空白位置中說明，其金額並應包括在投標價格內。
- 6.7 相反，若業主有「其他項目」（例如加裝其他配件於升降機內）為完成工程而必需的項目，而該項目並沒有在單價細目表內上述提及，合同監理可就該項目詳述於單價細目表的項目「A17」及「B8」內以便投標者報價。

- 6.8 在工程項目清單的個別項目描述中留有空白，以便投標者填寫工程方案涉及的升降機主要部件描述。
- 6.9 合同監理須在招標文件內就每一部升降機的升降機井道、升降機井道底坑和升降機機房狀況相關的資料提供給承辦商參考。而業主則須協助聯繫現有升降機保養承辦商以促進合同監理準備以上資料。

7 投標者入標時須提交的文件

- 7.1 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，並在信封面注明「密件」。須提交的文件如下所列：

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。

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

- 7.2 此外，投標者亦須按投標條款第21及22條所述提交相關的文件或副本（如適用）。
- 7.3 協議條款附件三，關於本工程有關資訊及工程項目清單（承辦商填寫部分）。
- 7.4 工程項目清單：用於投標者提供投標總額的明細。

8. 投標分析與接納

- 8.1 開標後，合同監理應檢查投標者的投標文件是否按本須知第 7 條的指示，已完整填寫及提交，如有遺漏，合同監理應以書面向投標者提問並索取答覆。

合同監理應該就所有回標進行詳細回標分析，一般應包括以下的分析：

- (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及其原因（如有）；
- (ii) 列出已領取招標文件或獲邀投標而沒有遞交標書的工程承辦商及其原因（如知悉）；

- (iii) 投標者有否更改內容或設限；
- (iv) 投標者有否錯誤計算標價；
- (v) 投標者有否作任何改正或修改回標等；
- (vi) 投標者是否符合招標規格，特別是工程承辦商資格的身份，列明投標者不合規格及被取消資格的原因和證明文件；
- (vii) 列出被取消投標資格之工程承辦商（如有），並訂明所有（或餘下）的工程承辦商均符合標書要求；
- (viii) 按投標價順序列出所有回標；
- (ix) 修改加編、詢問及往來書信；
- (x) 回標價錢分析；
- (xi) 投標者承接升降機工程的能力及表現；
- (xii) 有關不誠實行為、串通及關連公司投標的定罪；
- (xiii) 初步工程計劃及施工方法綱領；
- (xiv) 例行保養服務費用；及
- (xv) 總結及建議。

如有需要，合同監理應向投標者發出書面投標諮詢，以澄清相關技術和商業方面的問題。

- 8.2 合同監理應根據預先擬訂好評標準則來評標，並編制回標報告提交予業主閱覽。
- 8.3 業主需要選出合適的投標者作為該項目的承辦商，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。
- 8.4 判出合同後，承辦商除要和業主簽署協議書外。亦要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。

9. 本參考文件的特色

- 9.1 本招標文件範本是一份總包報價合同範本。承辦商在標書內填寫的單價和價格應包括履行本項目協議條款所需的任何相關的工程和服務。
- 9.2 在編制本參考文件的協議書和工程協議條款是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。

- 9.3 強調合同的工程範圍已在招標圖紙或技術規範中顯示或描述，以供投標者釐清工程範圍和詳細要求，作為定價的基準。如承辦商對招標文件或工程範圍有任何查詢，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理給予更正、解釋或補充其招標文件。
- 9.4 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。
- 9.5 業主須提供的工程資訊於附件二作一站式整合列出。
- 9.6 以表格形式總結了引起工程延期和相關索賠的原因（根據合同條件第1.19條）。
- 9.7 在升降機工程，承辦商的工地現場管理班子，測試及檢查施工進度對能否順利完成工程是十分重要。為此，相關的要求已於工程協議條款和合同規範內列出。
- 9.8 通常由合同監理發出的證書樣本隨文件附上以供參考(見附件五)，包括以下證書：
- 誤期竣工證書格式
 - 實際竣工證書格式
 - 合同監理指示格式
 - 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
- 9.9 在標書項目[]內數字均為建議性質，業主可自行修改。
10. 業主須注意本須知並不構成升降機工程及升降機保養服務聘任承辦商招標文件及合同範本的一部分。