



第 2 步

招聘專業復修工程顧問

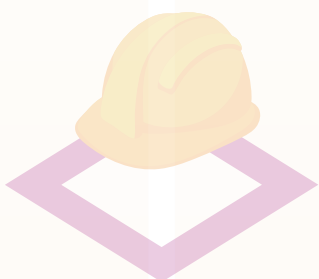
第二步主要工作



2.1

制定工程顧問服務範圍

- 了解聘請工程顧問的原因
- 了解工程顧問的服務範圍



2.2

根據《建築物管理條例》及《供應品、貨品及服務採購工作守則》招聘工程顧問

- 了解《建築物管理條例》的採購規定
- 了解《建築物管理條例》的採購工作守則
- 了解「招標妥」樓宇復修促進服務



2.3

開標並進行工程顧問回標分析

- 開標及進行回標分析和評估

2.4

進行工程顧問面試

- 解面試流程
- 了解面試參考問題

2.5

召開會議商討及議決工程顧問

- 建議的工作安排

2.6

與中標工程顧問簽署工程顧問合約

- 採用建議的合約參考文件
- 了解監督工程顧問的措施



(掃描二維條碼觀看相關短片)

第2.1節 制定工程顧問服務範圍

在招聘專業復修工程顧問（工程顧問）前，**業主/法團**應先詳細了解工程顧問的服務範圍。制定一份詳盡及清楚易明的工程顧問服務招標文件，列明有關的服務範圍，讓有興趣的投標者更能掌握**業主/法團**的要求，投標者在日後回標時便可提供較準確、全面和合理的人手預算及服務費用，減少日後**業主/法團**和工程顧問間的合約糾紛，**業主/法團**亦因而更容易對各工程顧問的服務收費進行比較。

2.1.1 何謂工程顧問？

樓宇復修工程涉及多個範疇的專業技術，**業主/法團**應聘任合適的建築專業人士或/及工程顧問公司（合稱“工程顧問”），以協助進行樓宇勘察、建議復修工程範圍、制訂標書、招標工程承建商、監督工程質素及進度、核實工程款金額並提供專業意見解決工程的技術問題及完工驗收等工作。工程顧問除了要有專業知識、技術及資源，同時也必須切實以誠實及公正的態度履行其作為建築專業人士及合約訂明的責任。

聘請合適的工程顧問

工程顧問一般為合資格並廣泛地涉及樓宇建築、改建和維修保養事宜的建築專業人士，例如建築師、工程師和測量師。他們必須遵從個別**專業學會**¹和**註冊管理局**²所訂立的專業道德/行為守則。

(i) 認可人士、註冊檢驗人員及註冊結構工程師

認可人士、註冊檢驗人員、註冊結構工程師及註冊岩土工程師是獲建築事務監督接受註冊及認可的訂明建築專業人士³，同時受制於建築事務監督的規管。

(ii) 建築專業人士

業主/法團可向有關**專業學會**查閱最新的合資格會員名單。應注意並非所有合資格的建築專業人士均已註冊為認可人士、註冊檢驗人員及註冊結構工程師，另外，並非所有合資格專業人士都有全面的樓宇維修保養經驗，因此，**業主/法團**在選擇及聘用建築專業人士之前，應留意其相關的工作經驗。



1 專業學會包括香港建築師學會、香港工程師學會、香港測量師學會及皇家特許測量師學會等。

2 相應的註冊管理局包括建築師註冊管理局、工程師註冊管理局及測量師註冊管理局。

3 訂明建築專業人士，是經**建築事務監督**註冊及認可的建築專業人士，有資格執行《建築物條例》所特訂的工作及程序，及負上相關的責任，統籌及監督工程，以及證明工程完工。**屋宇署**網頁(<https://www.bd.gov.hk/tc/resources/online-tools/registers-search/index.html>)內備有訂明建築專業人士名冊及聯絡電話，供市民參考。

(iii) 工程顧問公司⁴

建築專業人士的專業註冊及資格是以個人名義獲取，但執業及提供工程顧問服務一般是以公司形式進行。在資源方面，公司應該會積極提供有效的支援，以保專業服務的質素。**業主/法團**亦應按實際所需及擬進行工程的規模及性質，慎重考慮是否適合聘請純以個人名義或甚至業餘模式運作而沒有專業公司支援的建築專業人士。



小錦囊

工程顧問公司與各類建築專業人士有甚麼分別？

	認可人士、註冊檢驗人員及註冊結構工程師	建築專業人士 (例如建築師、工程師及測量師)	工程顧問公司
身份	個人	個人	公司
申請註冊或其相關監管機構	屋宇署	建築師註冊管理局、工程師註冊管理局及測量師註冊管理局	公司註冊處
考慮	<p>業主/法團在聘請工程顧問時，應就工程的規模、複雜程度、對工程顧問的認識與信任去衡量下列因素，以決定採用那一種類/運作模式的工程顧問。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 資源是否充裕 • 合約履行能力(可參考其過往工程記錄)/專業水平及資歷經驗 • 人手安排(後備及支援) • 財政能力 		



4 工程顧問公司，一般是指能提供工程顧問服務的公司，並非個人運作。工程顧問公司的負責人可能是建築專業人士，而公司亦會委聘建築專業人士及其他技術人員負責公司日常營運及提供相關服務。

為何聘請工程顧問？

業主/法團在進行樓宇復修工程前，應先了解現時《建築物條例》對進行或監督建築工程的人士有特定要求(例如「小型工程監管制度」⁵，**業主/法團**須視乎工程級別(共分為3個級別)，聘請符合法定要求進行小型工程的**訂明建築專業人士**及/或**訂明註冊承建商**)。

《建築物條例》亦要求**訂明建築專業人士**須就指定種類及級別的工程向**建築事務監督**提交指明表格及相關文件。就其他相關的工程文件，如勘察報告、工程建議及意見等，工程顧問亦應該在正式提交予**業主/法團**前簽署及核實。

此外，大部份**業主/法團**都未必有專業知識去判斷樓宇的狀況和制定標書及工程規格，故此**業主/法團**有需要聘請合資格的工程顧問去處理相關的樓宇復修工程。**業主/法團**應向相關部門或工程顧問查詢以了解法例的要求。

 想進一步了解「小型工程監管制度」？— 請參閱第4.1.2節




小錦囊

進行其他專門的維修保養工程

如**業主/法團**有意於進行樓宇復修工程期間，同時進行較為專門的維修保養工程項目，例如消防工程、石棉工程、氣體喉管工程和升降機工程等等，**業主/法團**須留意工程的複雜程度及根據相關法例的要求，考慮聘請相關專門的顧問(專業人士)進行評估及建議或/及聘請有關工程承建商進行該類工程。



 想了解專門的維修保養工程項目所涉及的法例？
— 請參閱附件1

5 「小型工程監管制度」的詳情，可瀏覽屋宇署網頁 (<https://www.bd.gov.hk/tc/building-works/minor-works/index.html>)。



模擬情境

屋宇署及消防署分別向**業主/法團**發出的「消防安全指示」，指令**業主/法團**為樓宇進行消防安全設施、裝置及設備的改善工程。**業主/法團**為此召開會議商討聘請工程顧問及合資格工程承建商以處理有關事宜。會有業主表示可直接聘請註冊消防承建商進行消防改善工程，而不須要浪費金錢聘請工程顧問。

探討點：

根據《消防安全（建築物）條例》，**業主/法團**須聘請註冊**消防裝置承建商**進行「消防裝置及設備」的安裝或改善工程（例如自動噴灑系統、消防栓及喉轆系統等），並須聘請**註冊一般建築承建商/註冊小型工程承建商**進行有關「消防安全建造」規定的建造工程（例如防火門、固定窗及非緊急設施圍封物等）。

現時，有部份樓宇於進行消防改善工程時，均會於制定工程標書的早期階段，聘請工程顧問進行統籌、初步消防系統的設計、計算樓宇結構承重等有關工作，目的是希望減少日後聘請工程承建商後的入則及審批時間。

由於有關的消防改善工程較為複雜，當中亦會涉及不同政府部門的審批程序，如**業主/法團**可預先/較早的時間收到相關部門就工程初步設計提供的意見，這不但有助**業主/法團**了解工程、制訂較詳細的工程標書內容及較準確估算工程費用，減低在工程開展後須要後加工程的情況，亦有助工程承建商掌握工程範圍、工期及工料預算等，從而更願意參與投標及作出更合理的報價。

2.1.2 工程顧問的基本服務範圍⁶

一位有誠信及專業的工程顧問是**業主/法團**的好伙伴，好助手。可以協助**業主/法團**順利的走完「樓宇復修6步曲」的餘下步驟，成就整個樓宇復修工程。一般而言，工程顧問在第2至第6步曲的每個步驟都有一些主要的職責及服務範圍，大概分成五個服務階段，其中包括但不限於下表所述：

6 **業主/法團**可將本部份加入聘請工程顧問的招標及合約文件內，並可根據個別樓宇的情況作出適當修改。

工程顧問的五個服務階段

第一階段- 前期籌劃



- 確立工程顧問服務範圍及收費安排
- 根據條款擬訂及簽署工程顧問服務合約
- 訂立工程進度表並列明工作安排
- 研究政府部門發出涉及公眾地方的命令
- 了解**業主/法團**對樓宇復修工程的要求

第二階段-樓宇勘察

- 進行全面的樓宇勘察
- 對樓宇公共地方的狀況作出全面的分析及評估
- 建議可行的樓宇復修方案及計劃
- 就各項建議及方案提供詳細估價

第三階段-招標前期 (制定工程標書)

- 根據**業主/法團**的要求擬定合適的工程標書
- 預先訂立招標條件及篩選準則(如設投標者預審)

第三階段-招標後期 (招聘工程承建商)

- 查核投標者所提交的資料
- 分析各投標者的標書
- 協助**業主/法團**進行投標者面試及舉行業主會議揀選工程承建商
- 根據標書條款及要求擬訂樓宇復修工程合約文件

第四階段-工程監察

- 制定適當之工地監察計劃
- 定期巡查及監管工程進度是否符合合約要求
- 核實樓宇復修工程之完工情況，並發出完工證明書及工程缺陷清單

第五階段-工程完工

- 跟進保固期內之執修事宜
- 向政府部門提交工程完工的報告/證書
- 回覆及跟進任何**業主/法團**有關工程的投訴



想進一步了解工程顧問的基本服務範圍？—請參閱附件2

第2.2節 根據《建築物管理條例》及《供應品、貨品及服務採購工作守則》招聘工程顧問

樓宇復修在樓宇管理事務裡是相當複雜的一環，因為負責籌劃的業主或經理人除了要具備一般的管理知識外，還要有一定的工程知識及經驗才能把樓宇復修工程安排得完善。加上全面的樓宇復修工程往往涉及龐大的工程費用，令一眾小業主很容易墮入樓宇復修的陷阱，被不誠實的工程顧問或工程承建商誤導，欺騙，小則工程成本大增，嚴重的更出現工程爛尾等問題。因此，在進行樓宇復修工程，特別是在招標及監督過程中，各方除必須遵守法例及相關守則外，確保誠信和採用優良的作業常規是非常重要的。

2.2.1 《建築物管理條例》的規定及《供應品、貨品及服務採購工作守則》^{7、8}

適用於已成立法團的樓宇

所有**法團**均須遵從《建築物管理條例》第20A條有關採購供應品、貨品及服務的規定。為免生疑問，所有**法團**在採購按《建築物管理條例》第20A條及附表7第5段的規定須以招標承投方式取得的供應品、貨品及服務時，均須遵從《供應品、貨品及服務採購工作守則》(《工作守則》)有關招標的規定。

適用於沒有法團的樓宇

就沒有**法團**的樓宇而言，根據《建築物管理條例》第34E條，《建築物管理條例》附表7的條文須隱含地納入在《建築物管理條例》第34D條所訂明的關鍵日期之前、該日或該日之後訂立的每一公契內。「公契經理人」或當其時為執行公契而管理該建築物的任何其他人須遵從《建築物管理條例》附表7及《工作守則》有關供應品、貨品及服務採購的規定。

 進一步了解工作守則詳細之內容？ - 請參閱附件3



小錦囊

未成立法團之樓宇須注意

若樓宇未成立**法團**，在統籌樓宇復修的過程中所作的決議，或須要獲得樓宇全體業主通過或遵照樓宇公契條款的規定，詳情應諮詢法律專業人士。

7 由**民政事務局**局長根據《建築物管理條例》第44(1)(a)條，以主管當局的身份發出。《供應品、貨品及服務採購工作守則》(修訂版)已於2018年9月1日生效。
詳見**民政事務總署**網頁(https://www.buildingmgt.gov.hk/tc/legislation/3_3.htm)。

8 建議同時依循由**民政事務總署**於二零一九年一月一日發布的《大廈管理最佳做法行政指引》，詳情可瀏覽下列網址：
https://www.buildingmgt.gov.hk/pdf/Admin_Guidelines_2019_Chi.pdf。

採購規定撮要⁹

- (i) 如工程顧問服務的價值超過或相當可能超過：
 - \$200,000元¹⁰；或
 - **法團**每年預算的20%¹¹；（兩者以較低者為準）
 均須以招標承投的方式取得有關服務。

- (ii) 此外，如工程顧問服務的價值超過或相當可能超過**法團**每年預算的20%，則**管委會**須把「所有」收到的投標書提交**法團**業主大會，並藉在**法團**業主大會上以過半數票通過的決議，決定是否採納或否決有關的投標書。假如可供選擇的方案超過兩個，而沒有方案於第一輪投票中取得過半數票，**法團**業主大會須進行第二輪投票，務使獲採納的方案符合獲得過半數票的規定。可行的投票方法包括：
 - (a) 逐步淘汰：在第一輪投票後，**法團**業主大會可淘汰得票最少的方案，然後進行第二輪投票。在第二輪投票中，如沒有方案取得過半數票，便淘汰得票最少的方案，然後進行新一輪投票。如此類推，在最後一輪投票，只會餘下兩個方案，其中一個方案將取得過半數票；
 - (b) 初步甄選：在第一輪投票後，**法團**業主大會可初步甄選得票最多的兩個方案，進行第二輪投票。這樣，最終選出的方案將符合獲得過半數票的規定；
 - (c) 確認：進行第二輪投票，確認在第一輪投票中得票最多的方案。這樣也可確保選出的方案符合過半數票的規定。



有關供應品、貨品或服務的價值	須以招標承投方式取得	採納投標書方法
> \$ 200,000	✓	參閱第75頁「小錦囊」
> 法團 每年預算的20%	✓	由 法團 業主大會決定是否採納

9 詳見《建築物管理條例》第20A 條及第44 條。
 10 《建築物管理條例》第20A (2)(a)條。
 11 《建築物管理條例》第20A (2)(b)及(2B)條。

- (iii) 為減少由於**法團**在通過一些大型項目的決議後，於極短時間與供應商/承辦商¹²簽訂合約而可能引起的糾紛，如投標價值超過**法團**每年預算的20%，有關**法團**應視乎個案情況，考慮在**法團**業主大會通過有關決議後至少一個月，才與供應商/承辦商簽訂合約¹³。



小錦囊

如工程顧問服務的價值不超過**法團**年度預算的20%，可由**管委會**於**管委會**會議上決定是否採納收到的投標書。惟仍建議**法團**盡量召開**法團**業主大會並由出席會議的業主投票揀選合適的工程顧問，有助增加透明度及認受性。**管委會**可以在審閱投標書後，挑選數份向業主作出推介。



小錦囊

可否豁免招標？

《建築物管理條例》第20A(2A) 條訂明，如**法團**打算繼續聘用現任的服務或服務供應商，並能夠同時符合以下條件，便可以獲豁免條例中有關招標的規定。即是說，如果**法團**能夠符合以下條件，那即使有關採購的價值超過\$200,000或**法團**每年預算的20%，也無須進行招標。

有關條件是：

- 有關供應商必須是**法團**當其時正聘用的供應商；
- 供應商當其時提供的供應品、貨品或服務與**法團**擬採購的物品或服務屬於同一種類；及
- **法團**須藉**法團**業主大會上通過的決議，決定：
 - 不進行招標；及
 - 按照決議上列明的條款和條件向有關供應商取得供應品、貨品或服務。
- **法團**必須符合以上「所有」條件，才可以獲得豁免有關招標的規定。

話雖如此，**法團**宜進行招標，以取得最新的市場資訊。



民政事務總署〈建築物管理條例（第344章）指南〉
（第十章 - 法團的採購安排）

12 包括任何服務供應商，例如提供顧問服務的工程顧問公司。
13 《供應品、貨品及服務採購工作守則》第8.1段。



小錦囊

不遵行採購規定的結果

- 如果**法團**在進行採購時沒有遵行《工作守則》，此事本身並不會使**法團**遭受任何種類的刑事法律程序。但是，**法團**未有遵行《工作守則》的行為，在任何民事或刑事的法律程序中，均可有助於確定或否定有關法律程序中所爭論的法律責任。
- 任何**法團**訂立的採購合約，不會單純因為不遵行《工作守則》所指明的標準及準則而無效。
- **法團**如沒有遵行條例中有關採購的規定（即進行招標或藉**法團**業主大會決定是否採納投標書的規定），可能會對下列兩項事宜有所影響：
 - 採購合約的有效性；
 - 訂立合約的人的個人法律責任。



民政事務總署〈建築物管理條例（第344章）指南〉
（第十章 - 法團的採購安排）

2.2.2 如何聘請工程顧問

在預備聘請工程顧問前，**業主/法團**須準備招標文件和決定招標方法。




招標文件的內容

招標文件的內容包括但不限於：

- 政府部門所發出的命令（如有）
- 工程顧問服務範圍 如想進一步了解，請參閱第2.1.2節
- 工程顧問服務合約的一般條款及條件¹⁴
 - 僱主之權利（如應容許僱主有權在每階段屆滿時，決定是否進行隨後的工作階段）
 - 付款安排
 - 保險事宜
 - 終止服務安排
 - 允諾賠償¹⁵
 - 合約糾紛處理安排



14 建議**業主/法團**盡可能採用由**專業學會**（例如香港建築師學會、香港工程師學會、香港測量師學會及皇家特許測量師學會等）或由「樓宇復修平台」制定的招標及合約參考文件。詳情可瀏覽「樓宇復修平台」網站 (<http://www.brplatform.org.hk>)

15 因工程顧問有專業疏忽而導致**法團**損失，工程顧問須賠償予**法團**。

- 專業工程顧問服務收費細分表
- 其他招標條款
 - 誠信及反圍標條款  (範本1)
 - 道德承擔條款¹⁶  (範本2)
 - 不合謀條款及不合謀投標確認書  (範本3)
 - 提交標書的日期、時間和地點

工程顧問服務合約招標

一般的工程顧問服務合約招標方法：

招標方法	備註
公開招標	<ul style="list-style-type: none"> • 透過公開的渠道，如在報紙刊登廣告  (範本4) /  (範本5)，邀請工程顧問提交意向書/標書。 • 如採取資格預審（非必要），須在公開邀請投標意向書內，列明預審要求，並向所有表示有興趣並符合資格預審要求的工程顧問派發標書。
選擇性招標	<ul style="list-style-type: none"> • 須根據《建築物管理條例》及《工作守則》，預先制定工程顧問名單，並向這些工程顧問派發標書。



小錦囊

大廈管理的最佳做法

民政事務總署於二零一九年一月一日發布《大廈管理最佳做法行政指引》。該指引載列了有關成立**法團**、採購程序、業主大會和使用委任文書及財務安排等範疇的最佳做法。如想獲得有關資訊，可瀏覽下列網址：https://www.buildingmgt.gov.hk/pdf/Admin_Guidelines_2019_Chi.pdf。



小錦囊

除根據《建築物管理條例》的要求外，為增加**法團**在招聘工程顧問過程的透明度，建議**法團**採納公開招標的方式，並盡可能舉行**法團**業主大會作工程顧問的投選，加強認受性。在招標期間，亦不建議收取任何「行政費用」，因為有關安排會導致回標數目減少，從而減低標書的競爭性。

16 建議**業主/法團**可將相關條款包括在招標文件內，預早讓投標者知悉。在批出工程顧問合約時，**業主/法團**應要求中標的工程顧問簽署及確認「遵守道德承擔要求聲明」，並成為合約的一部份。

2.2.3 了解「招標妥」樓宇復修促進服務¹⁷

目的

協助樓宇業主獲得更多樓宇復修及市場資訊，令招標工程顧問及工程承建商的過程更公平，公正及具競爭性。

申請資格

所有非單一業主之私人住用樓宇或綜合用途樓宇（商住用途），但不包括樓高3層或以下的樓宇或新界豁免管制屋宇。

服務內容

- 提供《自助工具》手冊—當中包括招聘認可人士/註冊檢驗人員及註冊建築承建商之標準範本及建議/強制性條款與條文，以及其他籌組樓宇復修工作的相關指引及提示；
- 市建局會為成功的申請人安排聘請獨立專業人士，在不同階段提供一般樓宇復修事項的專業及技術意見，例如提供市場估算及審閱由認可人士/註冊檢驗人員準備之勘察報告、招標文件、成本估算及標書分析報告，並提出意見；
- 市建局以代理人身分提供電子招標平台供成功的申請人招聘工程顧問和工程承建商；亦會為成功的申請人聘請註冊會計師（或獨立專業人士）以處理開標程序。



17 詳情可瀏覽「樓宇復修平台」網站(www.brplatform.org.hk)，有關招標工程顧問之服務將於稍後時間推出。

第2.3節 開標並進行回標分析

2.3.1 工程顧問服務建議書的分析及評估

在招聘工程顧問的截標日期結束後，**業主/法團**便需要進行開標及分析各投標者的服務建議書。工程顧問就樓宇復修工程項目提交的標書及收集標書的投標箱，**業主/法團**應採取適當措施，確保標書和所含資料保密。除檢查各工程顧問是否符合基本的投標要求外，**業主/法團**亦須要詳細比較各工程顧問的回標價錢及其他非價錢因素。本部份旨在提供並非法例要求但較為實用可行的措施，以防止貪污舞弊和減低**業主/法團**面對被圍標的風險。

 想知更多相關的防貪資訊？ - 請參閱附件 4



小錦囊

核實工程顧問的專業資格

業主/法團可檢查工程顧問是否持有有效的註冊文件（例如認可人士/註冊檢驗人員的註冊證書）及其他專業資格的文件/牌照（例如由專業學會所頒發的證書）。**業主/法團**亦可瀏覽屋宇署及相關專業學會的網頁核對註冊名單。

 更多有關工程顧問的資料？ - 請參閱第 2.1.1節

在評核工程顧問服務標書時，純粹比較各工程顧問的回標價錢並不全面。**業主/法團**應要求工程顧問在投標時，除了就服務報價外，亦須將有助**法團**分析工程顧問實力的資料包括在回標文件內，例如該工程顧問的背景、過往的表現(如提交曾參與的工程項目及造價作參考)、公司的資源和目前的工作量、主要工程人員的資歷/相關經驗、職責和參與程度、專業認知程度以及商譽，此舉有助確保工程顧問能夠為擬進行的工程提供有效和足夠的專業服務，**業主/法團**亦可從標書中作詳細了解。



2.3.2 風險管理/防貪措施 (委任評標小組)

業主/法團在評核顧問服務標書時：

應該

- ✓ 委任一個獨立的評標小組，可由業主代表，**管委會**委員和物業管理公司（如適用）代表組成作評核標書；
- ✓ 要求小組的所有成員申報他們與投標者的關係，是否存在任何利益衝突；
- ✓ 在招標前必須預先擬訂好評標準則，特別是任何必要/強制性的非價錢因素（例如工作經驗及公司規模等）；
- ✓ 在招標文件中向所有投標者公開評標的基本準則（如適用）；
- ✓ 考慮其他非價錢因素，如投標者的服務收費和其預算的人力資源投放，以評核相關的投放是否足夠/成正比。

避免

- ✗ 對任何投標者的表現給予虛假/偏頗的意見；
- ✗ 更改評標的準則，在評標的過程中增加新的和不相關的準則，務求篩走部份投標者；
- ✗ 接受投標者在回標文件內所包括的服務以外提供免費/象徵式收費的額外服務。



為確保公平、公正及公開，**業主/法團**如在詳細評標後不推薦根據評標準則評定為最佳的標書，必須有合理的原因，並須將原因記錄在案及詳細向業主解釋。

2.3.3 不建議單以投標價錢評核標書

在評估工程顧問服務的標書時，價錢或許是**業主/法團**認為最重要及最關注的考慮因素，惟單以價錢評核顧問服務標書並不理想，因為以「價低者得」的原則作為揀選工程顧問的準則，可能會忽略了其他同樣重要的因素如工程顧問的服務範圍、工作時數及專業人士的參與程度等等。

現時市場上並沒有相關工程顧問服務收費水平的資料，**業主/法團**更應嘗試多角度分析工程顧問服務建議書。價錢因素以外，非價錢因素亦應考慮，以確保工程顧問對樓宇復修工程提供有效和足夠的專業投入。



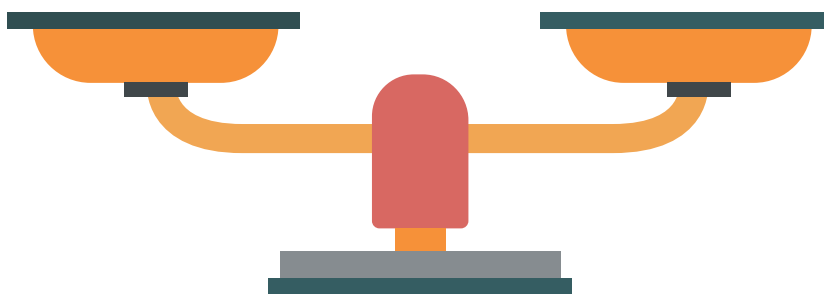
小錦囊

業主/法團須留意工程顧問的收費是否不合理地偏低或偏高，**業主/法團**可嘗試多了解以下問題：

- 過低的收費，收費是否與準備投放的資源成正比？工程顧問是否能取回成本？
- 偏高的收費，工程顧問是否有相關理據及原因？

價錢因素

非價錢因素



2.3.4 常見非價錢因素清單 (評核標書價錢以外的考慮因素)

樓宇復修經驗

工程顧問對監督類似範圍和複雜性的樓宇復修工程的相關經驗，可要求工程顧問提供過去幾年曾參與的工程項目及造價作參考。定立投標者的經驗要求應考慮樓宇本身復修工程的範圍及規模，不宜定下過高要求，導致投標者減少或推高標價。

人力資源和工作量

工程顧問的資源和目前的工作量，即全職/兼職的專業和技術人員的數量（例如認可人士、註冊結構工程師、駐地盤工程監督和工程監工），以及施工中的工程項目數量和細節。

工程人員的資歷和經驗

- 主要工程人員（例如認可人士、項目經理、工程監督）的資歷和相關經驗；
- 主要工程人員的職責和參與程度（例如個別工程人員投入的工時）；
- 工程顧問過往的表現（例如參考其他鄰近樓宇或**業主/法團**的經驗）；
- 以往僱主/**業主/法團**的推薦信（口碑）



模擬情境

「樓宇甲」為樓宇復修工程揀選工程顧問作公開招標。而其中一位工程顧問提交一份不合理地低價的定額標書。被問及究竟時，該工程顧問編造一些藉口，例如只為透過這工程獲得該區的工程項目經驗、在同區有好幾個項目，故能分攤總費用等理由。「樓宇甲」的**法團**最終因相信該工程顧問的理由並被低價吸引，因而投票選出該工程顧問。

該工程顧問在執行有關工程項目時接受工程承建商的回佣，而其實該工程承建商在投標期間與其他投標者勾結，抬高所需樓宇復修工程的價錢，並在該工程顧問的默許下採用次等的物料。

最後，法團為樓宇復修工程支付比實際所需更多的費用，但換來的卻是質量較差的工程。

第2.4節 進行工程顧問面試

2.4.1 為何進行面試？

在招聘工程顧問的過程中，安排面試並非必須，惟透過面試，不但可讓**業主/法團**更深入了解該工程顧問，亦可藉此機會向工程顧問查問其回標文件內不清楚的內容。

另外，於面試時透過對工程顧問作適當的提問，**業主/法團**不但可以更好的掌握工程顧問服務的應有範圍及收費的合理性，亦可就其樓宇一些特殊或個別的情況直接向工程顧問詢問了解。



小錦囊

單靠面試表現揀選工程顧問？

面試表現只屬評核該工程顧問的其中一項參考指標，亦不應只注重包裝，**業主/法團**更應就工程顧問的專業、經驗、資歷、商譽解決工程問題之能力及誠信作多方面的深入了解，以盡量減低聘用不良顧問公司的風險。**業主/法團**可按實際情況考慮是否需要安排面試，惟單靠面試表現決定揀選那一間工程顧問並不理想。



模擬情境

「樓宇甲」的**法團**在招聘工程顧問的開標程序完成後安排部份工程顧問進行面試，有個別工程顧問會在面試時提供樓宇初步勘察報告及相關樓宇復修建議。

探討點：你認為那些工程顧問的行為恰當嗎？

其實，這個現象某程度上是行業惡性競爭的後果，因為樓宇勘察及提供樓宇復修方案理應是工程顧問獲聘後需要提供的服務，而不應在面試階段免費提供。

2.4.2 面試流程

一般而言，面試一間工程顧問的時間約為20至30分鐘（可按情況調整），可先讓工程顧問先行介紹其公司背景，然後讓**業主/法團**向工程顧問提問。建議**業主/法團**可在進行面試前開會商討並制定打算提問的問題，並在面試時按預先設定的問題清單向各工程顧問提問，而工程顧問面試時間的長短亦應相同，確保於公平的基礎上作比較。

 面試工程顧問時應提問甚麼問題？請參考附件4



小錦囊

在面試的過程中，如評標小組成員/**管委會**委員/業主對個別參與面試的工程顧問有任何負面、不同意或持有異議的意見，**業主/法團**應將有關意見及情況詳細記錄存檔，以供其他業主查閱。

2.4.3 議價安排（非必要）

評標完成或完成面試後，某些**業主/法團**或會為了爭取更相宜的工程費用而與投標者進行議價，希望能降低標價。可是，**業主/法團**應小心提防議價可能引起的貪污舞弊等不當行為。為減低貪污舞弊的風險，**法團/管委會**應避免進行議價。

 想知更多相關的防貪資訊？ - 請參閱附件5



第2.5節 召開會議商討及議決工程顧問

2.5.1 建議的工作安排

如前文所述，如工程顧問服務的價值不超過**法團**年度預算的20%，可由**管委會**決定是否採納收到的投標書。惟仍建議**法團**盡量召開**法團**業主大會並由出席會議的業主投票揀選合適的工程顧問，有助增加透明度及認受性。

 如想了解有關召開會議的程序及要求？—請參閱第1.3節



小錦囊

建議的工作安排

在工程顧問回標後，**業主/法團**可按照評標要求編制一份評標報告，將評標結果及相關資訊送達每位業主作參考，有助增加業主對各回標工程顧問的了解，亦可以提供足夠時間讓業主盡早發問及表達意見，減少日後不必要的爭拗。

業主/法團可以：


- 在樓宇管理處（如有）或當眼處擺放一份完整詳盡的回標分析報告，讓業主查閱及參考；
- 以入信箱、郵寄或其他可行的方式向所有業主提供一份較為精簡（如一至兩頁）的回標分析簡報表，方便了解回標情況；
- 如情況許可，邀請有興趣的業主參與面試工程顧問的會議；
- 盡量召開**法團**業主大會，建議各業主應親身及積極參與會議，增加透明度及認受性。

第2.6節 與中標工程顧問簽署顧問合約

2.6.1 採用建議的合約參考文件

在決議通過揀選工程顧問後，**業主/法團**應詳細與中標的工程顧問釐清工程顧問服務的範圍及合約各方的責任，並確認合約條款。為保障合約各方的利益，「樓宇復修平台」與各持份者商討後，製作了招標及合約參考文件供**業主/法團**使用，詳情可瀏覽「樓宇復修平台」網站(www.brplatform.org.hk)。

2.6.2 監督工程顧問的措施

常見的工程顧問合約協議內一般訂明了工程顧問的服務範圍、責任及收費，工程顧問會按照合約條款提供專業顧問服務，**業主/法團**可嚴格按照合約條款或工程顧問守則  (附件6) 管理工程顧問。惟大多數**業主/法團**因較為缺乏監督工程顧問及管理工程顧問合約的經驗，或會因此而延誤工程進度及影響工程質素。本章節旨在講述在監督工程顧問方面應注意的地方及建議可行的監督措施。

合約條款

在正式簽訂工程顧問合約前，**業主/法團**應確保所須的工程顧問服務/範圍及合適的保障條款已在工程顧問合約內詳細列明，例如工程顧問的負責工程人員、服務範圍、責任、收費、合約期、相關的專業失當賠償及終止合約安排等，以保障**業主/法團**權益。



如想了解有關更多工程顧問合約內容？— 請參閱第2.1.2節

工程進度表

業主/法團應要求工程顧問先提交工程進度表討論協商及同意，列明工作安排、流程及預算所需時間，以確保日後工程顧問能跟從協議的進度，**業主/法團**亦可根據協議的進度監督工程顧問。若發現有延誤，應要求工程顧問解釋及作出補救方案。如有需要，要求工程顧問對已批核的工程進度表作出修訂並確認。進度表亦可貼於大堂以供查閱和監察。

管理人員組織表及聯絡電話

查看工程顧問實際所調配是次工程之人員資歷及安排與合約要求有否出入。了解工程顧問各負責人員架構及其聯絡方法，方便日後有需要時快速解決問題。

監工計劃書

工程顧問對整項復修工程應有一套合適的管理方法，**業主/法團**可在工程顧問受聘後或工程施工前要求工程顧問提交並獲得批核才展開工程。監工計劃書內容應包括專業人士及其他工程人員的作業守則(如監工準則及要求)、工地監督及巡查的次數及安排等等。

提交文件及證明

業主/法團應要求工程顧問在每工作階段完成後提供一套完整的工程相關文件(如勘察報告、工程估算、招標文件等等),並要求工程顧問備存有關文件一段合理的時間。此外,如**業主/法團**認為需要更詳盡的理據以支持工程顧問提供的個別專業意見或建議,應向工程顧問索取,以解疑慮。

定期會議

業主/法團應主動安排或出席與工程顧問的定期會議,了解在籌組復修工程時的問題和解決方法。另外,會議內容亦應妥善記錄存檔。

工程更改

任何對原來合約內的更改,**業主/法團**應要求工程顧問對施工期和工程金額的影響作出估計及提供分析,以作考慮。**業主/法團**應確保工程顧問必須在得到**業主/法團**同意及確認後(緊急工程除外),方可給予承建商指示進行。

付款安排

業主/法團應按合約條款繳付工程顧問費用。**業主/法團**可要求工程顧問提交一些主要文件以作記錄和參考,例如報告、相片、證書、政府批文等。留意若工程顧問未能按合約訂明標準提供顧問服務,根據工程顧問合約條款而定,**業主/法團**可考慮暫停發放有關款項,待工程顧問糾正質量後方支付。

終止服務合約

如**業主/法團**因為工程顧問未能按合約訂明標準提供顧問服務,服務質素差劣而持續未有改善,或其他任何原因認為必須終止工程顧問的服務合約,根據工程顧問合約條款而定,**業主/法團**有權按合約條款在每個階段屆滿時,決定是否進行隨後的工作階段,並書面知會工程顧問有關終止服務合約的安排。

允諾賠償

根據工程顧問合約條款而定,**業主/法團**可要求工程顧問因其提供之服務(包括由負責人、僱員或代理人)上之不足,疏忽,失誤或違約等行為而對**業主/法團**所構成之損失作出補償及賠償。



參考資料

1. **廉政公署**編制〈樓宇維修實務指南〉
2. **廉政公署**編制〈樓宇管理實務指南〉
3. **屋宇署**編制〈樓宇維修全書〉
4. **市區重建局**編制〈招標妥樓宇復修促進服務自助工具手冊〉



附件 - 相關資料

第 2 步

- 附件 1** — 專門的維修保養工程的相關法例
- 附件 2** — 工程顧問的基本服務範圍
- 附件 3** — 《建築物管理條例》(第344章)《供應品、貨品及服務採購工作守則》
- 附件 4** — 工程顧問的面試參考問題
- 附件 5** — 防貪資訊 (樓宇復修流程-第2步)
- 附件 6** — 工程顧問的工作守則

專門的維修保養工程的相關法例

附件 1

政府部門	相關法例	資料來源 / 連結
屋宇署	《消防安全（建築物）條例》 (第572章)「消防安全設施」 ¹	https://www.bd.gov.hk/chineseT/services/index_fsi.html
消防處	《消防安全（建築物）條例》 (第572章)「消防裝置及設備」 ²	https://www.hkfsd.gov.hk/chi/fs_buildings_commercial_premises_ordinance.html
環境保護署	《空氣污染管制條例》 (第311章) ³	https://www.epd.gov.hk/epd/tc_chi/environmentinhk/air/asbestos/asbestos.html
機電工程署	《氣體安全條例》 (第51章) ⁴	https://www.emsd.gov.hk/tc/gas_safety/index.html
	《升降機及自動梯條例》 (第618章) ⁵	https://www.emsd.gov.hk/tc/lifts_and_escalators_safety/index.html

備註：

1. 委聘認可人士及/ 或註冊結構工程師及註冊承建商，按照指示進行所須的消防安全改善工程。
2. 委聘註冊消防裝置承辦商進行消防裝置及設備的安裝或改善工程。
3. 委聘註冊石棉承辦商負責清拆含石棉物料，並在工程展開不少於28日前以書面方式通知**環境保護署**。
4. 委聘註冊氣體工程承辦商安排註冊氣體裝置技工為氣體裝置進行定期檢查或維修。
5. 升降機/自動梯工程，包括安裝、保養、修理、更改和拆卸等，均須由已註冊的升降機/自動梯承辦商所承辦。

工程顧問的基本服務範圍

附件 2

服務階段 1：前期準備

1. 根據投標書及其他與**業主/法團**共議的承諾(如有)擬定工程顧問服務合約；
2. 釐清顧問服務的範圍及合約各方的責任，並確認合約條款；
3. 確認負責工程人員(如認可人士/註冊檢驗人員/項目經理)的身份、資格、履歷及聯絡方法；
4. 確認如日後出現人士變更的安排，如預早書面通知並交代原因；
5. 確認工程顧問親身進行樓宇勘察及編制技術報告的專業人士(列明專業人士姓名)及出席會議的次數(如適用)；
6. 確認工程顧問服務的合約時間及限期；
7. 確認日後出現後加工程的安排；
8. 釐清每階段收費、其他額外開支及任何實報實銷費用的安排；
9. 簽訂誠信及道德承擔、反圍標條款；
10. 簽訂**競爭事務委員會**的不合謀條款及不合謀投標確認書；
11. 與**業主/法團**商討以了解業主對樓宇復修的要求及作是次復修之目的(如適用，可在聘任合約內加以說明)；
12. 與**業主/法團**商討以了解及收集樓宇過往的復修歷史及相關紀錄(如復修的項目及缺陷)；
13. 研究政府部門發出涉及公眾地方的法定命令、通知、勸諭信及警告函件，並協助**業主/法團**與政府部門聯絡及協商復修及改善工程；
14. 訂立預算的工程進度表，並列明工作安排及流程；
15. 訂立日後監督工程承建商及工程質素及進度的準則及計劃書。

服務階段 2：全面樓宇勘察及制訂復修方案(只適用於樓宇公共地方)

樓宇勘察

1. 以可行或合適的方法(如目視、紅外線探測及地渠閉路電視探測等)進行全面的樓宇勘察，範圍須包括所有樓宇公共地方的結構及公用設備等；
2. 如公用設施裝置於私人單位之內，須盡量嘗試進入單位作勘察，以了解其狀況；如有任何地方確實未能進入視察，亦應作出記錄以作證明；
3. 以問卷形式向業主/住戶收集就有關樓宇公共地方整體的意見；如有需要，亦可向業主/住戶收集個別單位室內狀況的資料以對樓宇公共地方的狀況作出更全面的分析及評估；

4. 歸納所有收集得來的資料，對樓宇的狀況作出全面評估，當中包括任何樓宇缺陷、不妥當和失修的問題，另外就任何現存裝置及結構，如與現行法規和條例有抵觸之處，亦須特別將其指出；
5. 進行樓宇勘察時，只提供簡單的相片記錄及作粗疏之破損情況描述並不足夠；須詳細分析樓宇現況及問題，並講述各個問題的可能成因；如有需要，亦可以附加草圖或圖則作說明之用。(註：業主應盡量協助顧問完成樓宇勘察工作。)

制定復修方案及提供詳細估價

6. 根據樓宇勘察的結果，提出及建議可行的復修計劃及方案予業主考慮；
7. 就每個樓宇的問題及發現到的缺陷，提供不同的復修或改善方法；
8. 就各項建議及方案提供詳細估價，並註明於估價中所作的參考及假設；
9. 指出有關工程任何有可能會遇到而又不能確定的問題或情況，如需要個別業主的協助方可進行之工序，須盡早通知**法團**並知會有關業主以便及早計劃及作出配合。

服務階段 3：進行工程承建商招標及回標分析

招標前期

1. 詳細瞭解**業主/法團**對是次復修工程的質量、效果及費用預算等期望或要求；
2. 通過揀選適當物料及編寫工程規格等，將**業主/法團**的期望及要求反映於標書上；
3. 根據以上各點，與**業主/法團**商討及擬定標書內的工程範圍；
4. 建議適當投標方法給**業主/法團**考慮，如有需要，協助進行預審投標商（但預審並非必要程序）；
5. 招標前須就招標條件及篩選準則作合理設定，並只限於基本及必須事項。要避免設下不必要或過高的投標門檻；不建議向投標商收取任何「行政費」；
6. 以樓宇名稱/**法團**名義於報章刊登招標公告，不建議在任何地方或以任何形式提及或透露顧問之名稱及身份；(註：如符合資格，可參加「招標妥」)
7. 以專業及公平的態度協助**業主/法團**處理招標期內的查詢；
8. 於招標期內，要求投標者只以書面形式向**業主/法團**提出查詢及只以**法團**名義作書面回應，並妥善備存有關於來回書信副本；
9. 在一般情況下，可以採用現時由專業學會（如適用）或將來由「樓宇復修平台」制定的招標及合約參考文件，並須根據個別工程情況作出適當修改。

招標後期

10. 在開標前先訂立用作數量及質量分析的參考、準則及假設；
11. 在開標前與**業主/法團**確認評標的數量（如是否評審全部回標書或只評審符合基本投標要求的回標書）；
12. 查核投標者的基本資格及持有的相關牌照是否符合投標要求，如是否擁有由**屋宇署**或相關部門簽發的「註冊工程承建商」牌照；
13. 就各標書作數量、質量及價錢分析；
14. 數量分析方面，只有簡單的價格比較圖表是不足夠的，分析須包括各標價細項的價格分析；
15. 質量分析方面，須全面評估所有投標者提交的文件及核實其準確性；
16. 向**業主/法團**建議面試投標商名單及任何採納建議，並須詳細列明有關原因；
17. 預先訂立面試問題及流程，主持面試會議，並向各投標商收集一切所需資料，及澄清任何標書上有疑問的地方；
18. 與工程承建商進行面試會議後，就收集到的額外資料作分析並提交最終標書分析報告；
19. 在舉行**法團**業主大會前向**業主/法團**詳細解釋標書分析報告內容及重點；
20. 在揀選工程項目及工程承建商的**法團**業主大會協助**業主/法團**處理相關的文書工作，並解答業主就復修工程的相關提問；
21. 在確認揀選工程承建商後，根據標書條款及要求擬訂復修工程合約文件。

服務階段 4：監督工程進度和質量

1. 制定適當之「工地監察計劃」，列明工程期內的工地巡查頻率及巡查人員的資格及履歷；
2. 檢視及批核工程承建商合約中註明須提交的文件是否足夠及完整，例如：工作人員架構表、工程進度表及各個工序的安排；
3. 正式開工前須檢查所需文件是否齊全及妥當，例如：工程保險單及履約保證金（如適用）等；
4. 與工程承建商及**業主/法團**訂定工程期間之進度會議日期；
5. 根據工程顧問合約，於工程期內履行各相關之合約管理服務；
6. 定期巡查地盤，以監管工程進度及質量是否符合合約要求；如有需要，應於現場即時向工程承建商發出適當指示；

7. 就建議的後加工程的需要性及可行性提供專業意見，並評估工程承建商的報價是否合理；
8. 處理中期繳款申請和工程承建商的索償；
9. 根據合約要求及規格，於工程完工期作完工檢查，並向**業主/法團**作建議各相關工程項目是否達致收貨標準；
10. 核實復修工程已大致完成，並發出完工證明書及工程缺陷清單讓工程承建商於保固期內修妥。

服務階段 5：完工期

1. 在保固期完結前，監督工程承建商修補工程缺陷的進度和質量，並簽發補修工程竣工證明書；
2. 如有需要，按法定命令/通知，就有關工程完工與政府部門聯絡，包括預備和提交工程完工的報告/證書；
3. 顧問須於保固期內定期到樓宇巡查，及監督執漏工程的進度；
4. 回覆及跟進任何**業主/法團**有關工程的投訴。

附件 3

《建築物管理條例》(第344章)

《供應品、貨品及服務採購工作守則》撮要

1. **管理委員會(管委會)**須以公開和公平的方式進行招標工作。
2. **管委會**委員根據《條例》行使其權力或執行職責時，不可向任何供應商或承辦商索取或接受他們所提供的任何與投標有關的利益。
3. **法團**的代理人(包括其僱員)或僱員不得索取或接受任何由執行職責而帶來的利益。**法團**的代理人或僱員須按**廉政公署**發出的指引以書面申報任何由執行其職責而帶來的實際或潛在利益衝突。
4. **法團**的代理人(包括其僱員)或僱員，應在開始擬備招標文件或審議投標文件，或一旦發覺可能有利益衝突時，以書面申報他是否有實際、潛在或觀感上的利益衝突。
5. **法團**的代理人(包括其僱員)或僱員，應採取措施，以防令自己欠下任何有意投標者或投標者的人情，例如不接受任何恩惠或奢華或過度的款待，也不與他們過度交際，以免與他們有任何利益衝突。
6. **管委會**任何委員如與公契經理人、物業管理公司、**法團**顧問或專業服務提供者有任何個人、業務或金錢利益或其他關係，或就**管委會/法團**將考慮的標書有任何該等利益或關係，該委員須以書面形式告知管委會。凡已表示標書牽涉其個人、業務或金錢利益的**管委會**委員，須在會議討論有關項目時避席，以及在**管委會**會議投票甄選有關標書時放棄投票。
7. 公契經理人或物業管理公司(如有的話)及其僱員如與**管委會**委員、**法團**顧問或專業服務提供者有任何個人、業務或金錢利益，或就**管委會/法團**將考慮的標書有任何該等利益，須以書面形式告知**管委會**。凡已表示標書牽涉其個人、業務或金錢利益的公契經理人或物業管理公司(如有的話)及其僱員，不得參與任何有關標書的評審或商議工作。
8. 任何**管委會**委員/**法團**的代理人(包括其僱員)或僱員的申報應記錄在相關**管委會**會議的會議記錄或成為招標文件的一部分，並保存至少 6 年。

9. **管委會**須擬備一份招標書，列明所需的供應品、貨品或服務的種類、有關的預算費用、公開招標期限，以及有關合約的其他條款和條件。招標書的副本須張貼於建築物內的顯眼處。
10. 建議**管委會**在切實可行的情況下，在考慮採購的性質後，採取公開招標，例如在報章刊登廣告，以增加投標競爭性，以及減低圍標的風險。
11. **管委會**不可純粹為了避免遵從《條例》第 20A 條的規定，而把一份價值本應較高的採購合約，分拆出另一份採購合約。
12. 招標書須清楚說明截標日期和時間。逾期遞交的標書，一概不得接受。
13. 建議**管委會**在招標文件中加入誠信和反圍標條款。**管委會**可參考**廉政公署**發出的《樓宇管理實務指南》所載的誠信和反圍標條款範本。
14. 如招標工作牽涉由有關政府部門或機關發出的有關法定通知、命令或指示(統稱為政府修葺令)訂明的強制性工程，應在以下情況下向業主提供該等資料：
 - a) 在草擬招標書之前 (例如收到政府修葺令後便張貼於大廈的顯眼處；提供一份政府修葺令副本予管理處以供業主查閱)；及
 - b) 在有關決議進行投票前(例如把一份政府修葺令副本夾附在有關標書進行表決的**法團**會議的會議通知上)

以助**管委會**委員 /業主在掌握充分資料的情況下明白及決定採購所涉及的範圍。
15. 標書必須是書面形式和密封的，並放進專為裝載標書而設的堅固箱子，箱外須註明「投標箱」字樣。投標箱須雙重上鎖，並且牢固地放置在建築物內的顯眼處。投標箱的兩條鎖匙，須由主席、秘書或司庫分開保管。
16. 如上文第15的規定不可行或難以切實遵行，經**法團**業主大會通過的決議，**法團**可接受人手遞交的標書或以郵遞方式寄往**法團**註冊辦事處或經**法團**業主大會通過決議決定之特定地點的標書。標書須妥為認收和穩當保管。
17. 所有標書須在最少三名管委會委員在場見證下同時開啟。上述人士須在每份標書上簽署和註明日期。

資料來源：詳見**民政事務總署**網頁 (https://www.buildingmgmt.gov.hk/tc/legislation/3_3.htm)

18. 儘管本部分訂明的規定，**法團**如透過**市區重建局**的「樓宇復修計劃」進行任何供應品、貨品或服務的採購，應遵從與該服務或計劃所採用的招標工作相關的所有規則、指引和/或規定。
19. 如所採購的供應品、貨品或服務的價值不超過《條例》第 20A(2)(b)條規定的款額，所有收到的標書須交予**管委會**以供於**管委會**會議上決定是否採納該些標書。
20. 建議**管委會**在通過批出顧問合約/工程合約後，以書面方式通知所有投標者、業主和住戶投標結果。
21. **管委會**須讓主管當局、租客代表、業主、註冊承押人，或任何其他由業主或註冊承押人以書面方式授權的人士，在任何合理的時間內，查閱所有招標 / 投標文件、合約副本、帳目和發票，以及其他**法團**管有並與採購供應品、貨品和服務有關的文件。**管委會**須在收取合理的費用後，提供有關文件的副本。
22. 上文第 21 所述的文件須載有足夠資料，讓查閱的人士可計算**法團**在他查閱文件時的財務負擔 (包括任何日後的財務負擔)

工程顧問面試參考問題

附件 4

關於工程顧問的資料及背景

- 認可人士/註冊檢驗人員屬哪一類專業（如建築師/工程師/測量師）？
- 認可人士/註冊檢驗人員是否公司董事/負責人/內部員工？
- 工程顧問的財政狀況，有否負債或大額透支？過往三年的業績，是否收支平衡？
- 工程顧問有否妥善的工作質量管理措施？是否持有有效的質量管理體系認可證書？
- 認可人士/註冊檢驗人員曾否因專業失當而被《建築物條》所訂的紀律委員會處分，例如責、罰款或停牌？
- 認可人士/註冊檢驗人員曾否被有關專業學會或註冊委員會處分？
- 有否購買專業責任保險？涵蓋甚麼範圍？
- 工程顧問有否曾/正因提供工程顧問服務而涉及訴訟？
- 認可人士/註冊檢驗人員及主要工程人員有否同時在其他工程顧問公司/工程承建商工作？

關於服務價錢及合約管理

- 若認為工程顧問費過低或過高，如相對其就工程項目所提供的專業人員數量和工時而言並不合理，可考慮要求詳細解釋。
- 工程顧問服務會否全部或部份分判？
- 顧問費涵蓋什麼專業工作和服務，有否包含監督工作？在工程施工期間，監工安排如何？
- 費用條款和終止項目條款為何？

關於工程問題

- 就樓宇一些真實的復修需要，詢問顧問公司的建議處理方法。
- 詢問顧問公司對處理樓宇接獲的復修命令（例如：強制驗樓法定通知或消防安全指示）的認識。

關於個別或其他問題

- 如何避免復修工程被延誤或爛尾？
- 如何協助處理樓宇公用部份（如外牆/天台）僭建物問題？
- 如何協助處理部份業主拒絕承建商更換公眾設施（如排水渠管）？

資料來源：由「樓宇復修平台」自行擬訂供業主/法團參考。

防貪資訊 (樓宇復修流程-第2步)

附件 5

階段階段	貪污舞弊的風險	防貪措施
<p>接收及 開啟標書</p>	<ul style="list-style-type: none"> 沒有要求投標者以密封形式提交標書，負責接收由投標者親自送交的標書的顧問或管委會成員/ 職員可能令標書資料有被洩漏或竄改的風險。 接受遲交的標書，引致其他投標者的投標資料可能有被洩漏給遲交標書的投標者的風險。 	<p>法團/管委會在接收和開啟標書時應：</p> <ul style="list-style-type: none"> 使用一個設有兩把鎖的投標箱，鑰匙分別由不同的人士保管，例如管委會主席和司庫； 把投標箱放置在大廈的一個顯眼和安全的地方，直至開啟標箱為止； 在招標文件中通知投標者直接把標書投入投標箱，並要求負責的職員 / 管委會成員把由郵遞或以其他方式送遞的標書立即投入投標箱； 委任一個由業主代表或管委會成員（最好有三名管委會成員）、顧問和物業管理公司代表組成的開標小組，於截標時間後立即開標； 要求開標小組成員在每份收到的標書上簽名及寫上日期，並保存標書副本（如有的話）以備將來檢查。如沒有副本，保留收到標書的記錄（包括投標者名稱和標價）； 拒絕接受截標時間後提交的標書，並把沒有開封的標書送回投標者； 在評核標書前鎖好標書。

階段階段	貪污舞弊的風險	防貪措施
<p>進行議價 (非必要)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 只與某一顧問進行議價，而該顧問並非最低標價的投標者或最佳投標者。 跟所有或某幾個投標者同時進行議價，不單會令之前的評標變成毫無意義，並且因此而產生向某一投標者泄露標書資料的貪污風險。 	<p>為減低貪污舞弊的風險，法團/管委會應：</p> <ul style="list-style-type: none"> 避免進行議價； <p>如法團/管委會決定進行議價以降低工程費用，法團/管委會應：</p> <ul style="list-style-type: none"> 就標書評核結果（包括投標者的優次）和進行議價計劃向法團取得認可和批核； 只跟最低標價的投標者進行議價（若有實際困難或真正需要，法團/管委會可與不多於三名標價十分接近的投標者進行議價）； 委任一個議價小組進行議價，議價小組可由業主代表、管委會成員及物業管理公司（如有）代表組成； 要求議價小組的所有成員申報他們與獲邀進行議價的投標者的關係，或是否會構成任何利益衝突； 制訂議價指引，包括： <ul style="list-style-type: none"> 禁止公開其他投標者的標價 禁止更改任何招標條件及評標準則，以偏袒某一承建商 記錄議價內容及結果 要求投標者於議價後，書面遞交「最佳及最終」報價，該報價的接收和開啟須遵守標準的招標程序要求

資料來源：廉政公署〈樓宇維修實務指南〉

工程顧問工作守則

工程顧問在履行工程顧問服務時，除必須遵從個別專業學會和註冊管理局所訂立的專業道德/行為守則及相關法例外，亦應遵從本工作守則。

投標階段

1. 必須確認委任的合資格建築專業人士（如認可人士/註冊檢驗人員/註冊結構工程師）是否工程顧問公司的直接受聘/內部員工；
2. 必須簽訂誠信及道德承擔、反圍標條款、不合謀條款及不合謀投標確認書，承諾不做出任何違反《競爭條例》（第619章）及《防止賄賂條例》（第201章）的行為；
3. 必須就提供工程顧問服務的範圍投放合理的人力資源，工程顧問服務收費應合理反映成本及利潤；
4. 必須清楚列明任何不包括在工程顧問服務費用報價內的收費（如有）；
5. 不應提供或附送在招標文件內未有提及的任何增值或額外服務，特別是並非工程顧問本業的服務（例如為追收各戶工程費用提供法律服務）；
6. 必須清楚列明負責的合資格建築專業人士及其他技術人員的參與程度。

前期階段

1. 必須嚴格按照投標書及合約條款提供及履行工程顧問服務；
2. 必須委派具備相關工程經驗及專業資格的人員提供所屬專業範疇的服務及處理涉及技術層面的服務；
3. 必須在提交投標書時一併提交負責工程人員（如建築專業人士/項目經理）的身份、資格、履歷及聯絡資料；
4. 必須在服務期間向僱主提供負責工程人員的緊急聯絡電話；
5. 不得在未有書面通知並交代原因的情況下出現人士變更的安排；
6. 獲判予工程顧問服務合約後，不得無故終止合約；
7. 不得向顧主隱藏或濫收費用（須在合約內列明任何額外服務的收費）；
8. 應訂立恰當的內部守則確保其員工的專業及道德操守；
9. 必須訂立預算的工程進度表，並列明工作安排及流程；
10. 應盡力按協定的進度表完成各階段的工作；
11. 必須定時及主動與僱主開會跟進復修進度；
12. 必須在合理時間內就僱主的提問或指示作出回覆及跟進；
13. 在提供服務期間，購買或保持購買專業責任保險；
14. 必須在展開工程前訂立詳細的工地監察計劃書；
15. 當服務的樓宇參加了任何政府部門或公私營機構的資助或支援計劃，工程顧問應全力配合有關部門及機構計劃下的規定。

資料來源：參照工程顧問的基本服務範圍（本步附件2）編制及建議採用的工程顧問工作守則。

樓宇勘察階段

1. 工程顧問必須以可行或合適的方法(如目視、紅外線探測及地渠閉路電視探測等)進行樓宇勘察；
2. 進行樓宇勘察時,不得只提供簡單的相片記錄及作粗疏之破損情況描述;須詳細分析樓宇現況及問題,並講述各個問題的可能成因;如有需要,亦可以附加草圖或圖則作說明之用;
3. 不得在欠缺合理理據的情況下向顧主提出及建議不必要的復修計劃及方案;
4. 必須就每個樓宇的問題及發現的缺陷,提供恰當及可行的復修或改善方法;
5. 在可行的情況下,必須向僱主提供各項工程的估計數量及單價的工程費用估算。

工程承建商招標階段

招標前期

1. 不得忽略顧主對是次復修工程的質量、效果及費用預算等期望或要求;
2. 不得揀選不適當或高於一般規格的物料及編寫高於一般準則的工程規格等;
3. 如建議僱主進行預審投標者程序,必須提供合理的原因並應在**法團**業主大會上通過;
4. 不應在沒有合理理據下設下不必要或過高的投標門檻;
5. 必須在回標前制定評核標書的準則並於**法團**業主大會上通過;
6. 不應建議僱主向投標者收取任何「行政費」;
7. 不得在任何地方或以任何形式提及或透露工程顧問之名稱及身份;
8. 必須以專業及公平的態度協助僱主在合理時間內處理招標期內的標書查詢;
9. 必須盡可能建議僱主採用現時由專業學會或將來由「樓宇復修平台」制定的招標及合約參考文件,並須根據個別工程情況作出適當修改,以配合樓宇實際需要;
10. 工程回標後,工程顧問如發現有任何實在或潛在的利益衝突,必須向僱主作利益申報;
11. 工程顧問不得在招標期間,向任何第三者提供資料(特別是各投標者的標價),令投標過程出現不公平的情況。

招標後期

1. 不得在招標後修改標書評核準則;
2. 必須按事先設定的標書評核準則,就各標書進行分析,而標書分析不應只作簡單的價格比較,分析須包括各標價細項的價格分析(詳見第 2.4 節);
3. 如向僱主建議面試投標者名單及任何採納建議,必須詳細列明有關理據;
4. 必須協助顧主預先訂立面試問題及流程(例如:要有合理面試通知及安排各投標者相同的面試時限(例如 30-45 分鐘面見一位投標者);應向未能出席面試的投標者要求書面回覆);
5. 必須協助顧主向各投標者收集一切所需資料,及澄清任何標書上有疑問的地方;
6. 必須在舉行**法團**業主大會前向僱主及業主詳細解釋標書分析報告內容及重點;
7. 必須在揀選工程項目及工程承建商的業主大會協助僱主處理相關的文書工作,並解答業主就復修工程的相關提問;

資料來源: 參照工程顧問的基本服務範圍(本步附件2)編制及建議採用的工程顧問工作守則。

8. 必須在確認揀選工程承建商後，協助顧主擬訂復修工程合約文件。在草擬合約時，不應在未獲僱主同意下額外添加或刪減招標文件的內容或條款。

監督工程階段

1. 必須制定適當的工地監察計劃書，列明工程期內的工地巡查頻率及巡查人員的資格及履歷，並按工地監察計劃書定期巡視工地，以監管工程進度及質量是否符合合約要求；如有需要，應於現場即時向工程承建商發出適當指示；
2. 必須檢視及批核工程承建商合約中註明須提交的文件是否足夠及完整，例如：工作人員架構表、工程進度表及各個工序的安排；
3. 必須與工程承建商及僱主定期召開工程會議跟進工程進度、解決技術問題及跟進業戶投訴等；
4. 必須就建議的後加工程之需要性及可行性提供專業意見，並評估工程承建商的報價是否合理；若工程變更可能帶來工程質量下降或工程費用增加，應與僱主討論並取得僱主同意，方可向工程承建商發出工程變更指示；
5. 不在無合理原因下，改變工程標書內工程規格或物料的要求。若有必要改變，則應向業主清楚解釋及獲得業主的同意；
6. 在合理的時間內，積極跟進業戶對工程施工的投訴，並應設立適當的機制，方便收集業主對工程的意見；
7. 必須協助顧主處理中期繳款申請和工程承建商的索償；
8. 應妥善保存工程相關的文件和資料；
9. 必須根據合約要求及規格，於工程完工期作完工檢查，並向僱主作建議各相關工程項目是否達致收貨標準；
10. 必須核實復修工程已大致完成，並發出完工證明書及工程缺陷清單（如適用）讓工程承建商於保固期內修妥。工程完工證明應該在工程驗收後合理時間內發出，而不應在合約保固期完結後才後補發出。

完工階段

1. 必須在保固期完結前，監督工程承建商修補工程缺陷的進度和質量，並簽發補修工程竣工證明書；
2. 應在工程承建商報完工後，盡快安排工程驗收，並簽發完工證明書及工程缺漏清單（如適用）予工程承建商跟進；
3. 必須就法定命令/通知的工程完工與政府部門聯絡，包括預備和提交工程完工的報告/證書（如適用）；
4. 必須於保固期內定期到樓宇巡查，及監督執漏工程的進度；
5. 必須回覆及跟進任何由僱主轉介業主有關工程的投訴。



範本文件

第 2 步

範本 1 — 誠信及反圍標條款確認書 (適用於工程顧問)

範本 2 — 顧問遵守道德承擔要求的聲明 (適用於工程顧問)

範本 3 — 不合謀條款及不合謀投標確認書

範本 4 — 報紙刊登廣告(意向書)

範本 5 — 報紙刊登廣告(標書)

『誠信及反圍標條款確認書』

範本1

致： _____
[業主立案法團的名稱]

敬啟者：

[樓宇/屋苑的名稱及地址]

我們 _____，地址為 _____
[投標者的名稱]¹ [投標者的地址]¹

及 _____， _____
[認可人士的名稱] [註冊證明書的編號]

謹此提述[本人/我們]¹就顧問協議所作的標書。

我們 確認，於呈交本函件時，除本函件最後一段所提及的豁免通訊外，在接獲僱主發出的招標結果之前，我們並未

- 向僱主以外的任何人士傳達任何招標金額；
- 透過與任何其他人士的安排調整任何投標金額；
- 與任何其他人士就 [本人/我們]¹ 或該其他人士是否應或不應投標訂立任何安排；或
- 在上述協議的投標過程中以任何方式與任何其他人士串通。

在接獲僱主發出的招標結果之前，除本函件最後一段所提及的「豁免通訊」外，[本人/我們]¹ 不會

- 向僱主以外的任何人士傳達任何投標金額；
- 透過與任何其他人士的安排調整任何投標金額；
- 與任何其他人士就[本人/我們]¹ 或該其他人士是否應投標訂立任何協議；或
- 以其他任何方式與任何其他人士串通。

在本函件中，「豁免通訊」一詞即指我們為獲得保險報價以計算投標價格而向我們的承保人或經紀人發出受嚴格保密的通訊，以及為獲得我們的分判顧問協助編製標書而向他們發出受嚴格保密的通訊。

(代表投標者簽署)²

(認可人士簽署)

(日期)

(註冊證明書編號)

(註冊屆滿日期)

(日期)

1. 若投標者包括組成合夥、合營企業或其他形式組織的兩名或兩名以上人士或兩間或以上公司，方括號內應擴展至包括該等人士或公司各自的名稱及地址。

2. 若投標者包括組成合夥、合營企業或其他形式組織的兩名或兩名以上人士或兩間或以上公司，所有該等人士或公司均須簽署。該等人士或公司各自的簽署人須為獲授權人士，代表該人士或公司簽署合約。

『道德承擔條款』

資料保密

- (A) 除履行所需服務外，顧問及其委任的認可人士不得（僱主事先書面同意或發出指示者除外）向除執行本合約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約的條款及條件或任何報告、文件、規格、圖則、計劃、軟件、數據或由代表僱主就該等資料提交的其他詳情、或顧問根據本合約而制作或產生的任何該等或類似資料。
- (B) 向本條款的分條（A）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，且在為達致本合約的目的而必需的範圍內提供。
- (C) 顧問及其委任的認可人士須採取所有必要措施（包括以紀律守則或合約條款形式（如適用）），確保分條（A）所提及的其董事、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約所載的保密及非披露條款，並須遵守該等條款。如果僱主要求，顧問承諾協助僱主向其披露任何機密資料的任何董事、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僱主訂明的保密協議。
- (D) 未經僱主書面同意，顧問及其委任的認可人士不得在任何報紙、雜誌、期刊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約有關的文章、相片或插圖。
- (E) 如因本條款所指的顧問及其委任的認可人士或其董事、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（直接或相應或與其有關的）僱主可能遭受、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，顧問須對僱主作出彌償，並使僱主獲得彌償。
- (F) 本條款的規定須於本合約終止時仍然有效（不論因任何原因所致），且即使已終止，仍繼續具有十足效力及作用。

防止賄賂

(G) 顧問及其委任的認可人士須禁止其參與本合約的董事、僱員、代理人及分判顧問公司提供、索取或接受《防止賄賂條例》（香港法例第 201 章）所定義的任何利益。顧問亦須告誡其董事、僱員、代理人及分判顧問公司不得索取或接受任何損害本合約公正性的接待、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約條款形式），確保其董事、僱員、代理人及分判顧問公司瞭解前述禁止條款，且不會在開展與本合約有關的業務時索取或接受任何利益及奢華的款待等。

申報利益

(H) 顧問及其委任的認可人士須以書面向僱主申報個人/財務利益與他們在本合約有關的職責之間的任何衝突或潛在衝突。顧問及其委任的認可人士須要求其參與本合約的董事、僱員、代理人及分判顧問公司以書面方式向顧問申報其個人/財務利益與他們在本合約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衝突或潛在衝突。

(I) 顧問及其委任的認可人士須禁止其參與本合約的董事及僱員參與除履行本合約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以紀律守則形式對其僱員施加類似限制。

(J) 顧問及其委任的認可人士須採取所有必要措施（包括以紀律守則或合約條款形式）確保其參與本合約的董事、僱員、代理人及分判顧問公司瞭解前述分條（H）及（I）中的規則。

道德承擔聲明

(K) 顧問及其委任的認可人士須簽署並提交一份由僱主訂明或批准的格式（見第三頁）的聲明，確認遵守前述第（A）、（B）、（C）、（D）、（E）、（F）、（G）、（H）、（I）和（J）分條對保密性、防止賄賂及利益申報的規定。若顧問及其委任的認可人士未能提交要求的聲明，僱主有權扣留付款，直至顧問提交該等聲明為止，而顧問於該期間內無權獲取利息。為證明遵守前述第（A）、（B）、（C）、（D）、（E）、（F）、（G）、（H）、（I）和（J）分條對保密性、防止賄賂及利益申報的規定，顧問及其委任的認可人士及其為履行本合約下的職責而僱用的分判顧問公司，須向僱主呈交一份向其員工發出的《紀律守則》。

『道德承擔條款』

[顧問遵守道德承擔要求的聲明]

致：_____

[業主立案法團的名稱]

顧問合約標題：_____

根據顧問合約的道德承擔條款：

- (1) 我們(即顧問公司及其委任的認可人士)確認，我們已遵守以下條款，並確保我們的董事、僱員、代理人及分判顧問公司瞭解以下條款：
- (a) 在開展與本合約有關的業務時，禁止參與本合約的董事、僱員、代理人及分判顧問公司提供、索取或接受《防止賄賂條例》(香港法例第 201 章)第 2 條所定義的任何利益；
 - (b) 要求參與本合約的董事、僱員、代理人及分判顧問公司，以書面方式向我們聲明其個人 / 財務利益與他們在本合約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，我們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；
 - (c) 以書面方式向僱主聲明我們的個人 / 財務利益與我們在本合約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，我們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；
 - (d) 禁止參與本合約的董事及僱員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約有關的職責間發生衝突，並要求我們的代理人及分判顧問公司採取同樣的行動；
 - (e) 採取所有必要措施，保護由僱主或代表僱主託付予我們的任何機密 / 保密資料或數據不會洩露予除本合約允許的人士以外的第三方。
- (2) 我們(即顧問公司及其委任的認可人士)進一步確認，我們已確保我們的會計師、承保人及法律顧問瞭解本合約的資料保密條款，要求我們採取所有必要措施防止第三方(本合約批准者除外)獲得由僱主或其代表交托予我們的機密 / 特權資料或數據。

[認可人士簽署]

[顧問公司簽署及蓋章]

[認可人士姓名]

[簽署人姓名]

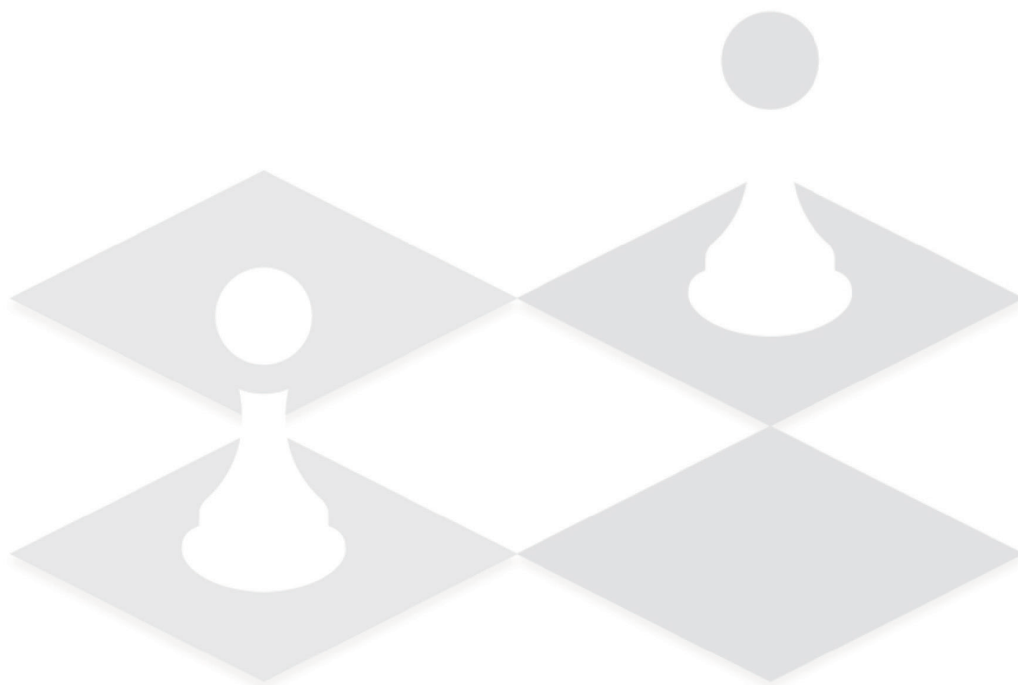
[註冊證明書編號及屆滿日期]

[簽署人職位]

[日期]

[日期]

不合謀條款及 不合謀投標確認書範本



採購人員指南

為何需要競爭？

在自由市場經濟體系，企業之間以最佳的價格相互競爭，向消費者提供最多元化的商品及服務。一個具競爭的市場，讓每個人均能享有更佳的价格、更優質的產品和更多樣的選擇。競爭亦能推動經濟效率及鼓勵創新，促使企業以合理價格提供具質素的產品來迎合消費者的需求。

《競爭條例》（《條例》）的制定，旨在禁止企業從事反競爭行為，以促進競爭。合謀行為，包括瓜分市場、圍標、合謀定價及限制產量，一般被視為會帶來嚴重損害的反競爭行為，這些行為一方面導致價格飆升，另一方面令選擇減少，阻礙創新，不單損害消費者與企業的利益，亦破壞整體經濟。

何謂圍標及瓜分市場？

圍標一般涉及兩個或以上業務實體同意不就特定競投項目互相競爭。不競爭的協議包括任何協議、安排、諒解、許諾或承諾，不論該協議是明訂或隱含的、書面或口頭的，亦不論是否可藉法律程序予以強制執行或是否擬可藉法律程序予以強制執行的。

圍標亦可涉及其他形式的反競爭合謀行為，比如瓜分市場及合謀定價。舉例而言，競爭對手或已同意就他們的投標預先進行編配，作為其瓜分市場協議的其中一部分。鑒於公眾日益關注本港的反競爭合謀行為，競爭事務委員會（**競委會**）採取措施，就如何辨識及防範有關行為提供指引。

競委會的相關教材

競委會發布了多本關於反競爭合謀行為的刊物及教育短片，包括兩本題為《打擊圍標》及《招標有良方 採購高效益》的小冊子。前者簡介常見的圍標形式，並提醒公眾人士當懷疑有圍標情況發生時應如何處理；後者則旨在協助採購人員防範並識別可能的合謀圍標，確保競爭公開有效。另外競委會亦推出一本題為《嚴打瓜分市場》的小冊子，透過虛構示例簡介瓜分市場的主要概念。上述刊物，以及圍標和瓜分市場的教育短片均已上載競委會的網站，為負責招標採購的人員提供實用指引。

不合謀條款及不合謀投標確認書

《招標有良方 採購高效益》的小冊子中述明，採購人員可考慮在招標文件中加入不合謀條款及不合謀投標確認書，向投標者提出警告，表明若從事圍標可能引起的潛在關注及後果。此外，相信採購人員亦希望能防範其他類型的合謀行為，例如競爭對手之間協定從事合謀定價，瓜分市場或限制產量等。

招標人員或可於招標邀請書內加入不合謀條款，一般而言，有關條款可：

- (a) 要求標書的擬備不涉任何反競爭合謀行為；以及
- (b) 列明從事圍標或其他反競爭行為的後果，尤其是該等行為是觸犯《條例》，並有可能引發競委會的執法行動。該條款亦可授權採購一方將相關標書作廢，亦可追討有關損害賠償或作其他補救措施。

招標邀請書中的不合謀條款可要求投標者在遞交標書時簽署一份不合謀投標確認書，該確認書的作用在於讓投標者書面確認有關標書乃獨立制定，並可要求投標者確認其明白不遵守有關條款的後果，亦可包含其他承諾。

除上述做法外，採購一方亦可考慮在與中標者簽訂的正式合約中加入不合謀條款。有關條款可規定具體補救措施（例如終止合約），若然其後在招標過程中發現有投標者從事圍標活動或其他形式的反競爭合謀行為，該條款便會適用。

使用條款範本及確認書

各類企業或可在其招標文件中設定不同要求，故不合謀條款並無標準用語。不過競委會明白，企業在擬定招標文件的相關內容時，可望有相關資料供其參考，從而有所裨益。因此，競委會在附錄 1 及 2 中提供了不合謀條款的範本，包含了在招標邀請書中應加入的不合謀用語、在正式合約中加入不合謀條款的指引，以及不合謀投標確認書，以供公眾人士參考。

不合謀條款的範本具備以下特點：

- (a) 清楚述明反競爭合謀行為是違反《條例》的；
- (b) 投標者須作出保證，聲明不會在擬備標書時作出串謀行為；
- (c) 訂明採購一方有權在對方作出分判安排時獲得通知¹；以及
- (d) 訂明採購一方有權向競委會提供有關招標及投標者的資料。

不合謀條款範本僅供一般參考，可能並非適用於所有招標項目或各行各業的不同情況。採購一方可考慮在其不合謀條款中要求投標者作出其他方面的承諾，例如要求投標者在有需要時提供其股權結構及／或具最終控制權的實體的資料，此舉有助採購一方更深入地了解投標者的身份。

誠然，競委會並不會就任何特定招標而對不合謀條款及確認書範本的準確度、適用性、或能否強制執行作出任何明示或暗示的保證。若各方對本身權益或責任存有疑問，應尋求獨立的法律意見。

採購一方一旦懷疑其招標牽涉圍標或其他反競爭行為，應即時向競委會舉報。

進一步資料

如需進一步了解《競爭條例》及競委會的工作，歡迎瀏覽競委會網站 www.compcomm.hk。

附錄 1

不合謀條款範本

本文件應結合《採購人員指南》一併使用。

使用本文件人士應注意，用以防範圍標的措辭是否適當，須視乎個別項目及招標而定，下文所列用語僅作一般參考用途。

招標邀請書中的不合謀用語範本

舉例而言，可在招標邀請書中加入以下用語：

「投標者必須確保擬備標書的過程並無涉及與任何其他人士就價格、入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（下文的不合謀投標確認書第 3 段中所述者除外）。如任何投標者違反本條款，（採購一方）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。

圍標本質上違反競爭，在《競爭條例》（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。

投標者在提交標書時，須連同一份由其獲授權人士簽署的不合謀投標確認書（該確認書的格式見本〔招標邀請書〕的附表[•]），提交予（採購一方）。」

正式合約中不合謀條款的指引

除了在招標邀請書中加入針對圍標及其他反競爭合謀行為的字句，以及要求提交不合謀投標確認書，採購一方亦可考慮在與中標者訂立的正式協議中加入一些條款，一旦發現招標過程有合謀的情況，亦已訂明合約保障。有關合約條款可包括：

- (a) 列明正式協議是依賴投標者在不合謀投標確認書中所作出的陳述而訂立，並以確認書的效力及真實性為條件；
- (b) 列明如發現招標程序涉及合謀行為，採購一方有權終止與中標者簽訂的合約及追討損害賠償；及
- (c) 列明不受保密承諾約束的情況，並容許採購一方就反競爭合謀行為向競委會（及其他有關的機關）舉報及提供文件和資料。

附錄 2

不合謀投標確認書範本

本文件應結合《採購人員指南》一併使用。

使用本文件人士請注意，用以防範圍標的措辭是否適當，須視乎個別項目及招標而定，下文所列用語僅作一般參考用途。

本確認書的簽署人應為獲投標者授權簽署有關合約的人士。如標書由多於一方（如在某聯營企業中行事的多名人士或多間公司）共同提交，有關各方均應簽署本確認書。

致：（採購一方名稱）

敬啟者：

[（ ）號合約]（「有關合約」）的不合謀投標確認書

1. 我們，（投標者姓名／名稱），地址：（投標者地址），現就有關合約的招標（「是次招標」）及我們就是次招標所作的投標作出以下陳述。

不合謀

2. 我們就是次招標作出如下陳述及保證：

(a) 我們的標書乃真誠、獨立地撰寫，而提交標書的用意是於獲批合約時履行有關合約；

-
- (b) 我們擬備標書，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) 入標或不入標的意向或決定；
 - 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) 是次招標涉及的產品或服務的質素、數量、規格或交付詳情；及
 - vii) 標書的條款；

而我們亦承諾，在有關合約批出之前，我們不會作出或從事上述任何行為。

3. 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 2(b) 段所限：
- (a) (採購一方)；
 - (b) 聯營企業夥伴（當是次投標存在聯營安排，而 (採購一方) 亦獲通知有關安排的情況）；
 - (c) 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約所需的資料；
 - (d) 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；
 - (e) 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
 - (f) 為就有關合約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。

披露分判安排

4. 我們明白，我們必須向（採購一方）披露是次招標準備作出的所有分判安排，包括在有關合約批出後才訂立的分判安排。我們保證，我們一直及將會繼續向（採購一方）妥善披露有關安排。

違反或不遵守本確認書的後果

5. 我們明白，如違反或不遵守本確認書內的任何保證或承諾，（採購一方）可運用其酌情權將我們的標書作廢、在其日後的招標中將我們剔除於招標名單以外、向我們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／或終止有關合約（如我們獲批有關合約）。
6. 根據《競爭條例》，圍標屬嚴重反競爭行為。我們明白（採購一方）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，包括但不限於我們的標書資料及個人資料。

代行和代表（投標者）簽署¹

簽署：

姓名：

職位：

日期：



地址：香港灣仔皇后大道東 213 號

胡忠大廈 36 樓 3601 室

電話：+852 3462 2118

傳真：+852 2522 4997

電郵：enquiry@compcomm.hk

免責聲明

本單張所載的資料只作一般參考用途，並非為《競爭條例》(《條例》)的應用提供詳盡指引。有關法例的詳細及明確內容，請直接參閱《條例》的條文。競爭事務委員會(競委會)並不就上述資料於個別目的或用途上的準確性或適用性作出明示或隱含的保證。上述建議不會影響競委會在《條例》下獲賦予的職能及權力。

(業主立案法團名稱/樓宇名稱)邀請樓宇復修工程顧問提交意向書

(業主立案法團名稱/樓宇名稱)有意進行整體樓宇復修，現誠邀具樓宇復修工程經驗之工程顧問公司(包括*認可人士/註冊檢驗人員/其他建築專業人士〔請註明〕)參與投標。有意者可於 _____ 年 _____ 月 _____ 日至 _____ 年 _____ 月 _____ 日於 _____ 提交意向書，於 _____ 年 _____ 月 _____ 日上午/下午 _____ 時前將意向書正本交回設於 _____ 意向書收集箱內。。

如有查詢，請致電 _____ 與 _____ 先生(上午 _____ 時至下午 _____ 時)聯絡。

_____ (業主立案法團名稱/樓宇名稱)

_____ 年 _____ 月 _____ 日

* 刪除不適用者

(業主立案法團名稱/樓宇名稱)邀請樓宇復修工程顧問提交標書

(業主立案法團名稱/樓宇名稱)即將進行整體樓宇復修，現誠邀具樓宇復修工程經驗之工程顧問公司（包括*認可人士/註冊檢驗人員/其他建築專業人士〔請註明〕）參與投標。有意者可於 _____ 年 _____ 月 _____ 日至 _____ 年 _____ 月 _____ 日於 _____ 領取標書及有關附件，於 _____ 年 _____ 月 _____ 日 _____ 上/下*午 _____ 時前將標書正本交回設於 _____ 標書收集箱內。投標者親身遞交標書到指定的投標箱內，本法團有權不一定接納最低價之標書或任何一份標書。

樓宇視察日期安排於 _____ 年 _____ 月 _____ 日 _____ 上/下*午 _____ 時樓宇正門等候。（如適用）

如有查詢，請致電 _____ 與 _____ 先生（上午 _____ 時至下午 _____ 時）聯絡。

_____（業主立案法團名稱/樓宇名稱）

_____ 年 _____ 月 _____ 日

* 刪除不適用者