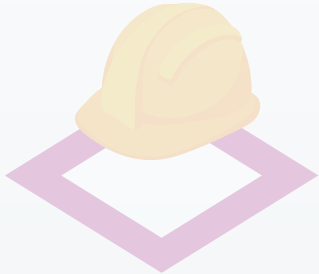




# 第 3 步

## 進行樓宇勘察及制定標書

### 第三步主要工作



#### 3.1

#### 工程顧問進行樓宇勘察

- 了解勘察的目的
- 了解勘察的範圍
- 了解勘察的方法
- 了解常見的維修項目



#### 3.2

#### 工程顧問制定標書

- 訂立樓宇復修方案
- 制定標書
- 了解標書的種類及分別



#### 3.3

#### 工程顧問提供工程估價

- 了解什麼是工程估價是甚麼



(掃描二維條碼觀看相關短片)

## 第3.1節 工程顧問進行樓宇勘察

### 3.1.1 為何需要進行樓宇勘察?<sup>1</sup>

於進行樓宇復修工作前，通常會先進行樓宇勘察。目的是：

- 了解樓宇的目前狀況及老化程度；
- 確定老化的原因，以便採用適當的方法維修；
- 評估工程範圍、作出開支預算、制定工程優先次序及擬備工程進度表供業主商議；及
- 計算詳細的工程項目及數量，為所需的工程訂定標書，以便制訂工程估算及招標。

先了解樓宇目前的狀況，是認識問題大小的第一步，從而按部就班地去策劃及進行樓宇復修。

### 3.1.2 樓宇勘察的範圍

在訂定樓宇復修範圍及工程項目前，**業主/法團**聘用的工程顧問會先為樓宇進行詳細及全面的勘察，以了解樓宇的整體狀況及復修需要，然後向**業主/法團**匯報樓宇整體破損及不乎合現有法例的狀況。一般而言，工程顧問進行樓宇勘察的範圍包括：

#### 研究與樓宇維修保養相關的資料

- 研究政府部門發出涉及修葺公用部份的法定命令/通知/勸諭信/警告函件（如有），釐清相關法規要求<sup>2</sup>，並與政府部門聯絡及協商樓宇復修及改善工程的事宜；
- 向**屋宇署**、其他政府部門、業主或其他途徑索取樓宇的入伙紙、最終批准建築、供水及排水圖則、加建或改建記錄，與樓宇現時的實際環境作比對；
- 研究公契內與樓宇維修保養相關的條文；
- 以問卷形式向住戶收集就有關樓宇整體狀況的意見。



1 資料來源：**屋宇署**編制〈樓宇維修全書〉。

2 例如對於已收到強制驗樓通知的樓宇，**屋宇署**有清晰的作業守則及管制須要業主及檢驗人員跟隨。

### 實地勘察

- 進行全面樓宇勘察，範圍包括所有樓宇公共地方的建築構件及公用設備及設施等；如發現有關公用設施有損毀跡象及該公用設施裝置位於私人單位之內，經合資格人士評估後，應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，應作出記錄以便日後參考；
- 歸納所有收集得來的資料，對樓宇的狀況作全面評估，當中包括任何樓宇的缺陷、不妥當、失修或任何潛在的問題，另外如果現存裝置及結構，與現行法規和條例有抵觸之處，亦應特別指出；
- 進行樓宇勘察時，拍下相片記錄及記下的破損情況描述；詳細分析樓宇現況及問題，並講述各個問題的成因及處理方法；如有需要，亦可以附加草圖或圖則作說明之用；
- 進行樓宇全面勘察後，向**業主/法團**詳細匯報樓宇整體破損狀況、制定樓宇復修方案、選用合適的物料和施工方法；
- 根據各項目需要維修的迫切性制定樓宇復修方案，將工程項目分為「必須進行項目」（如法定命令要求的修葺工程）及「建議進行項目」，並以優先次序排列；
- 由訂明建築專業人士（如認可人士/註冊檢驗人員）簽署以確認勘察報告及樓宇復修方案。



#### 小錦囊

#### 樓宇勘察應同時兼具「闊度」與「深度」!

「闊度」所指的是樓宇勘察的範圍。全面的樓宇勘察應包括所有「公共地方」的建築構件及公用設備及設施等（包括裝置於私人單位之內或被遮蓋的公用設施），而並非只勘察有損毀的地方。如業主有需要，特別是頂層單位的業主，如發現牆身出現滲水或天花剝落的現象，這便有可能是天台防水層保護不當所致，如遇此情況，應向顧問說明，顧問亦應參考單位內的情況而作出維修建議。

「深度」所指的是樓宇勘察的詳細程度。詳細的樓宇勘察應包括足夠的相片記錄、詳細的破損情況描述、詳細分析樓宇現況及問題、各個問題的成因及處理方法、附加草圖或圖則等等，而並非「草草數頁」及「粗疏」的報告。



### 3.1.3 樓宇勘察的方法

樓宇勘察的方法一般可分為破壞性及非破壞性，較常採用的方法如下：

- 目視勘察<sup>3</sup>；
- 紅外線熱像探測<sup>4</sup>；
- 錘敲<sup>5</sup>；
- 其他非破壞性方式，例如：
  - 混凝土保護層厚度測定儀測量；
  - 量度裂縫闊度；
  - 反彈錘敲測試。

除目視勘察外，如須進行詳細調查，**業主/法團**可考慮透過碳化測試、氯化物及水泥含量測試等，評估混凝土的狀況。**業主/法團**應向工程顧問詳細了解上述各種方法或其他由專業人士建議的可行方法的詳情。



3 直接以眼睛或利用照相機等非專業檢測設備檢查。

4 紅外線熱像探測利用儀器探測外牆表面溫差，從而測量外牆鬆脫混凝土或批盪的位置及範圍，是一種遠距離的測試方法。測試可在毋須搭建棚架的情況下進行，能快速勘察外牆的情況；於樓宇勘察階段使用，可作為初步的參考，有助估算日後外牆維修工程費用；但天氣、外牆方向及掃描儀器照射角度均會影響測試結果及準確程度。

5 錘敲測試是以膠手鎚直接敲擊外牆牆身各處，以敲擊時發出的聲音來判斷。「空洞」的聲音表示牆身藏有空隙，某範圍可能出現混凝土或批盪鬆脫。測試可在搭棚後進行，直接於有問題之牆身噴漆作記號，以照片及實地量度修補範圍以作記錄。

## 第3.2節 工程顧問制定工程標書

### 3.2.1 訂立樓宇復修方案

不同樓宇所需的維修保養工程的種類和範圍，會因應樓齡，地點和有關樓宇的定期維修保養的程度等因素而有很大的差別。由於樓宇復修工程的性質一般都比較複雜和富技術性，因此工程顧問會因應樓宇狀況的勘察/檢查結果和有關法定命令/通知的規定，建議所需的樓宇復修範圍，再由**業主/法團**考慮及確認。

#### **工程顧問講解勘察報告，與業主討論復修方案**

正如前文所述，**業主/法團**應在計劃進行樓宇復修的初期已對樓宇復修的原因、目的及樓宇常見的問題有基本的認識。在工程顧問完成樓宇勘察並詳細解釋後，**業主/法團**應掌握更豐富有關其樓宇現況的資料，這樣不但有助**業主/法團**向工程顧問詳細了解有關復修工程的疑問，亦可讓**業主/法團**明白工程顧問所建議的維修項目，尤其是那些費用高昂的項目，是否有真正的需要，以保障業主的利益。

工程顧問有責任根據樓宇勘察的結果，列出關於樓宇安全、衛生設施等方面的損壞及修葺需要，並向**業主/法團**提出可行、不同的樓宇復修及改善方案，提醒業主須盡快處理有即時危險的地方（如有），另外，亦應該就各項建議及方案提供一個詳細的估價，並註明估價的基礎或假設供**業主/法團**參考。而在講解勘察報告時，應向**業主/法團**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（例如部份公用設施在個別**業主**的單位內），應盡早通知**法團**並知會有關業主以便及早計劃及作出配合。



#### 小錦囊

#### 是否需要進行所有工程顧問所建議的工程項目？

不是。工程顧問會根據多方面的情況（如該項目的迫切性或法定命令/通知的要求）向**業主/法團**建議「必須進行項目」及「建議進行項目」，**業主**應按實際需要決定進行甚麼項目。

若因財政或集資問題令業主間不能同意一次性進行所有工程顧問所建議之項目，**業主/法團**應落實先行處理影響公眾安全的項目，例如或會構成公眾危險的項目（如結構修葺）。



想知道有甚麼常見的工程項目？— 請參閱附件1

### 3.2.2 制定工程標書

每幢樓宇的環境、狀況及**業主/法團**的要求均獨一無二，故此每幢樓宇復修工程的範圍及方案亦有所不同。專業的工程顧問應按照個別樓宇的實際情況及該樓宇**業主/法團**確認的樓宇復修及改善方案制定工程標書，目的當然是盡量令有關標書能清楚反映樓宇**業主/法團**的要求。然而，某些工程顧問可能慣常採用過往其他工程的標書文件，並加以修改，導致有機會令標書的條款變得複雜、混亂、欠缺合適及公平的標準，最終可能令**業主/法團**無法獲得具競爭力的回標價格。

在制定工程標書時，工程顧問應考慮以下安排：

- 詳細了解**業主/法團**對工程的質量、效果及費用預算等期望或要求；
- 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；
- 與**業主/法團**商討及擬定標書內的工程範圍；
- 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；提出預審時應充份考量其必要性及謹慎地擬定預審要求，避免設下過高預審要求而導致參與投標的承建商數目大幅下降）；
- 招標前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<sup>6</sup>」因有關安排可能導致部份投標者放棄參與投標，減低投標意欲及減少回標數目。；
- 於報章之招標公告應只以樓宇名稱/**法團**名義刊登，不應在任何地方提及工程顧問之名稱及身份；
- 以專業及公平的態度處理招標期內的查詢；
- 於招標期內，要求投標者只以書面形式提出查詢及只作書面回應，並將有關來回書信副本抄送予**業主/法團**；
- 除非在特別情況下，否則應盡可能採用由**專業學會**<sup>7</sup>或將來「樓宇復修平台」製作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。



6 「行政費」一般指**業主/法團**在招標時要求有興趣的投標者在投標時繳交特定/或不退還的金額。

7 如**香港建築師學會**、**香港測量師學會**、**香港工程師學會**及**皇家特許測量師學會**等專業學會。



## 小錦囊

## 制定標書時應注意！

- 若工程範圍和物料的規範欠清晰，容易導致招聘程序被操控以及工程開展後需要支付因工程更改而可能帶來的高昂工程費用；
- 避免加入「不必要」及「昂貴」的工程項目；
- 除非有合理理據，否則應盡量避免於制訂復修物料規範時，使用品牌/苛刻的要求致使個別物料供應商能輕易取得相關供應合約；
- 避免加入不公平的條款，例如：
  - 不合理的違約賠償金；
  - 在僱主（**業主/法團**）沒有支付應繳的工程糧款時仍須繼續進行工程。



## 小錦囊

## 訂定「合約期」

在制定標書時，工程顧問及**業主/法團**亦需商討及訂定工程承建商完成所需工程的合理時間。訂定過短的完成合約時間，可能會推高投標價，造成很多爭拗或令有能力及負責任的承建商卻步。

若工程顧問不肯定完成工程所需的合理時間，特別是當合約牽涉專門工程時，可考慮在標書中列明不同完成限期，讓投標公司提供每個限期的投標價。這樣工程顧問及**業主/法團**便可考慮，為要縮短工程引起不便的時間而需要承擔的額外費用是否值得。



想知道更多相關的防貪資訊？請參閱附件2

### 3.2.3 工程標書的種類

工程顧問應按樓宇復修工程的範圍及類別向**業主/法團**建議招標聘請工程承建商的合適標書/合約種類。**業主/法團**宜先了解各種工程標書/合約的分別，以做好將來的工程合約管理的工作。



## 一般工程標書/合約的種類

種類	特點
附有確實工料數量清單的總價標書/合約 <sup>8</sup>	承建商承諾以一個總價 <sup>9</sup> ，根據圖則及工料數量清單(Bills of Quantities) 列明各項目的須完成工作數量來完成工程計劃。工料數量清單是顧問公司根據圖則而製備的，而總價則是工料數量清單內各項目的價格總和。
附有圖則和規格的總價標書/合約 <sup>10</sup>	如果使用這類標書/合約，標書/合約內只會提供詳細的圖則及規格予各投標者，並不會在招標前根據圖則製備一份工料清單，投標者只須承諾以一個總價，根據圖則及規格來完成有關工程計劃。
附有工料清單的按量數付款工程標書/合約 <sup>11</sup>	標書/合約內工料清單，是顧問公司按照標書/合約圖則在招標前估算出來。投標者將其提出的收費率乘以項目的估算數量，便可得出各項目的價格；而工料清單內各個別項目價格的總和，便是總投標價。當工程完成後，顧問公司會把各項目的實際數量，再實地量度一次。承建商可根據此等實際完成的工作量和標書內的收費率計算款項。
附有工料定價表的按量數付款工程標書/合約 <sup>12</sup>	此類標書/合約的工料單價表只列出各工作項目的計算單位，但並無列明數量。在招標階段中，承建商並不能確定須進行的實際工作量。承建商只須在合約期內，按指示進行工程。其後，顧問公司會實地量度所完成的工作，然後根據工料定價表內承建商所投的收費率付款。

就各種工程標書/合約而言，總價標書/合約於一般樓宇復修工程較為廣泛使用。

8 Lump sum contract with firm Bills of Quantities.

9 指明為實量實度之工程項目除外。




10 Lump sum contract with drawings and specification.

11 Re-measurement contract containing Bills of Provisional Quantities.

12 Measurement contract containing a Schedule of Rates.



### 一般工程標書/合約的內容

- 工程範圍
- 工程項目清單
- 投標表格，由投標者簽署及填寫
- 一般及特別工料的規格及標準
- 合約條款及條件：
  - 付款條件及安排  
(例如按工程顧問批核完成工程或部分完成工程後才作付款)
  - 保險
  - 保固期
  - 逾期違約金
  - 工程延期
  - 物料保證
  - 履約保證金
  - 終止合約條款
  - 糾紛解決條款
  - 誠信及反圍標條款  (範本1)
  - 道德承擔條款<sup>13</sup>  (範本2)
  - 不合謀條款及不合謀投標確認書  (請參閱第2步-範本3)
- 工程項目的價目表
- 接納投標的準則
- 各種圖則如平面圖、立面圖、截面圖等、以及工程細節大樣圖
- 政府部門所發出的命令(如有)



13 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。在批出工程合約時，業主/法團應要求中標的工程承建商簽署及確認「遵守道德承擔要求聲明」，並成為合約的一部份。

### 第3.3節 工程顧問提供工程估價

工程顧問會就各項建議或經**業主/法團**確認的工程項目及方案提供詳細估價，以協助**業主/法團**掌握將進行的復修工程的範圍及預算，並在日後進行回標分析時作參考。

工程顧問提供的估價會包括各項工程項目的單位數量和單位價格，並註明於估價中所作的參考及假設。因應各樓宇的工程規格及樓宇狀況而定，工程顧問提供的估價中所作的參考及假設或各有不同，而工程承建商投標時亦可能會考慮項目風險、施工困難度和投標策略等因素，因此**業主/法團**不應將工程顧問的估價直接理解為將來工程承建商回標價錢的指標。



#### 小錦囊

**業主/法團**可嘗試透過以下資料了解工程顧問的估價：

- 估價的詳細程度（如包括細項價錢/ 單位/ 數量）；
- 估價的根據（如根據歷史/ 政府/ 市場資料）；
- 估價的用途及重要性（如日後用作比較及分析回標價）。

現時市場上並沒有詳細的工程費用數據供參考，**業主/法團**可參考「樓宇復修平台」網站內有關曾參加**市建局**各類樓宇復修計劃樓宇的工程總金額。惟必須注意，在使用該處提供的工程費用作參考時，須留意有關費用資料是記錄該些樓宇在進行有關工程時的實際工程金額而並未就通脹等因素作任何調整。「樓宇復修平台」正積極與業界各持份者研究如何提供進一步的工程費用數據供**業主/法團**參考。



#### 小錦囊

**業主/法團**應：

- 要求工程顧問提供個別工程項目的估計數量和單位價格，以作參考；
- 如情況許可，聘請獨立顧問（例如工料測量師）對建議的工程項目提供額外的工程費用估算/建議，以作參考。

### 3.3.1 甚麼是工程估價？

一般而言，工程費用的估價包括：

- (i) 工程基本預算；
- (ii) 工程應急/備用費用；及
- (iii) 價格調整風險的準備。

#### (i) 工程基本預算

相關的工程基本預算，意指工程承建商就進行有關工程須提供的：

- 工人的工資；
- 機械/工具的費用；
- 工程材料的費用；
- 其他工程開支（如運送材料費用、工程人員交通支出等）；
- 所承擔之風險成本及利潤。

工程顧問在擬備工程估價時可能會參考：

- 性質相近的工程和類似工種的單位價格；
- 工程性質、獨特性、難度和複雜性；
- 投標價格指數、工資及材料成本指數；
- 預計所需人手；
- 相關人員薪酬的水平。

#### (ii) 工程應急/備用費用(contingency)

在復修工程開展後，有機會預到不可預見的情況，工程顧問或會按個別樓宇的情況預留工程應急/備用費用，以備不時之需。一般不可預見的情況包括：

- 較預期為多/大的施工範圍（如外牆混凝土結構/批盪的破損情況較預期嚴重）；
- 在樓宇勘察階段未能確認實際修葺範圍的工程（如埋藏在地底的地渠工程）；
- 設計改動及配合相關法例/政府部門要求的額外工程；
- **業主/法團**在工程進行時額外提出/要求的修葺或改善工程。



**(iii) 價格調整風險的準備**

統籌復修工程需時，由工程顧問制定工程估價至工程承建商實際回標，以及由工程承建商回標至正式開展工程的時間可能需要花費數月甚至多於一年，工資、機械及材料等價格可能會隨時間增減，而工程顧問及工程承建商因不可能準確預測短期的價格急劇波動情況或比較長時期的變化，或會將價格調整風險的因素反映在估價或投標的金額上。

**小錦囊****聘請工程承建商需時多久？**

根據**市建局**統計資料（見下表），由聘請工程顧問至完成檢驗/勘察、提交檢驗/勘察報告及修葺方案平均需時5-6個月，**業主/法團**可因應自身樓宇的單位數量或其他情況作評估。

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





## 參考資料

1. **廉政公署**編制〈樓宇維修實務指南〉
2. **屋宇署**編制〈樓宇維修全書〉
3. **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 3 步

**附件 1** — 常見的維修項目

**附件 2** — 防貪資訊 (樓宇復修流程 - 第3步)

## 附件 1

## 常見的維修項目

- 混凝土結構/批盪修葺工程，例如
  - 進行錘敲測試辨別損壞的混凝土結構（混凝土板、樑、柱及牆）以及鬆脫的外牆批盪和瓷磚的範圍
  - 維修損壞的混凝土結構和鬆脫的外牆批盪和瓷磚
- 外牆油漆/翻新工程；
- 內牆油漆/翻新工程；
- 天面防水工程；
- 窗戶維修/更換工程；
- 公共水缸維修/更換工程；
- 水管維修/更換工程；
- 公用排水系統維修/更換工程，例如污水渠、糞渠、雨水渠（包括地下渠管）；
- 消防安全設施維修/改善/加裝工程，例如防火門、固定窗及非緊急設施圍封物；
- 消防裝置及設備維修/改善/加裝工程，例如消防喉轆、花灑系統及緊急照明系統；
- 電力系統維修/更換工程；
- 升降機維修/更換工程；
- 保安系統維修/更換/加裝工程；
- 鐵器及木器維修/更換工程，例如天台圍欄及扶手；
- 無障礙通道維修/改善工程；
- 清拆違例建築工程；
- 樓宇外圍斜坡/擋土牆維修/改善工程。



## 附件 2

## 防貧資訊（樓宇復修流程-第3步）

## 階段

## 制定維修工程的範圍

## 貪污舞弊的風險

- 維修保養工程範圍和物料的規範有欠清晰，致使聘任程序被操控以及導致工程開展後需要昂貴的工程更改。
- 加入不必要及昂貴的維修保養工程項目。
- 制訂維修物料規範時使用品牌/苛刻的要求以確保個別物料供應商能取得相關供應合約。

## 防止貪污舞弊的措施

- 要求顧問清楚分辨必需/強制性的工程項目（例如法定通告/命令要求的工程項目）和非必需的工程項目（例如改善工程）；
- 要求顧問提供個別工程項目的估計數量和費用，以協助決定將進行的維修保養工程範圍，預算及進行標書比較；
- 如可安排，聘請獨立顧問（例如工料測量師）對建議的維修工程項目提供費用估算/建議，以作參考；
- 要求顧問在制訂物料規範時除非有合理理據，否則應避免使用品牌或只有個別物料品牌才能符合的苛刻的規範；
- 要求顧問在招標文件/工程合約詳細列明最終的維修保養工程範圍，避免將來的爭議。



## 範本文件

### 第 3 步

**範本 1** — 誠信及反圍標條款確認書 (適用於工程承建商)

**範本 2** — 承建商遵守道德承擔要求的聲明 (適用於工程承建商)

(適用於承建商)

**『誠信及反圍標條款確認書』****提供酬金**

- (A) 投標者不得且須禁止其董事、僱員、代理人及分判承建商就本合約的招標及執行而提供、索取或接受《防止賄賂條例》(香港法例第 201 章) 所定義的利益。
- (B) 若未能促致(A) 條所述結果，或若投標者或投標者的董事、僱員、代理人或分判承建商作出任何提供、索取或接受上文第(A)段所述的利益的行為，除可能導致投標者的投標無效外，投標者也可能須就該等錯失及行為承擔責任。

**反圍標**

- (C) 在 \_\_\_\_\_ (以下稱為僱主) 通知投標者招標結果之前，投標者不得  
[業主立案法團的名稱]
- 向僱主以外的任何人士傳達任何投標金額的資料；
  - 透過與任何其他人士的安排調整任何投標金額；
  - 與任何其他人士就投標者或該其他人士是否應或不應投標訂立任何安排；或
  - 在投標過程中以任何方式與任何其他人士串通。

若投標者違反或不遵守本分條款，除可能導致投標者的投標無效外，投標者也可能須就該等行為承擔責任。

- (D) 本條款的第 (C) 分條不適用於投標者為獲得保險報價以計算投標價格而向其承保人或經紀人發出受嚴格保密的通訊，以及為獲得顧問/分判承建商協助編製標書而向他們發出受嚴格保密的通訊。
- (E) 投標者須向僱主提交一份按附錄所載的格式妥為簽署的函件。該函件須由獲授權代表代投標者簽署合約的人士簽署。

## 『誠信及反圍標條款確認書』

日期：\_\_\_\_\_

致：\_\_\_\_\_ [業主立案法團的名稱]

敬啟者：

\_\_\_\_\_ 的維修及改善工程

\_\_\_\_\_ [樓宇/屋苑的名稱及地址]

[本人/我們]<sup>1</sup>，\_\_\_\_\_ (投標者的名稱)，地址為\_\_\_\_\_ (投標者的地址)<sup>2</sup>。

\_\_\_\_\_ 謹此提述[本人/我們]<sup>1</sup>就上述合約所作的投標。

[本人/我們]<sup>1</sup> 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，[本人/我們]<sup>1</sup> 並未：

- 向\_\_\_\_\_ (以下稱為僱主) [業主立案法團的名稱] 以外的任何人士傳達任何投標金額的資料；
- 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]<sup>1</sup> 或該其他人士是否應或不應投標訂立任何安排；或
- 在投標過程中以任何方式與任何其他人士串通。

呈交本函件後，在僱主向投標者通知招標結果之前，除本函件最後一段所提及的豁免通訊外，[本人/我們]<sup>1</sup> 不會：

- 向僱主以外的任何人士傳達任何關於投標金額的資料；
- 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]<sup>1</sup> 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[本人/我們]<sup>1</sup> 為獲得保險報價以計算投標價格而向[本人 / 我們]<sup>1</sup> 的承保人或經紀人發出受嚴格保密的通訊，以及為獲得[本人 / 我們]<sup>1</sup> 的顧問 / 分判承建商協助編製標書而向他們發出受嚴格保密的通訊。

\_\_\_\_\_ (代表投標者姓名及簽署)<sup>3</sup>

1. 刪除不適用者
2. 若投標者包括合夥、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，方括號內的部分應擴展至包括該等人士或公司各自的名稱及地址。
3. 若投標者包括合夥、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本合約。

(適用於承建商)

## 『道德承擔條款』 道德承擔

### 資料保密

(A) 除為本合約目的外，承建商不得使用或洩露 \_\_\_\_\_ (以下稱為僱主)  
[業主立案法團的名稱]

在本合約或任何隨後通訊或文件中提供的任何資料。就本合約而言，向任何人士或代理人或分判承建商所披露的任何資料須嚴格保密，並須按「需要知道」的基準披露，且在為本合約的目的而必需的範圍內披露。承建商須採取所有必要措施（包括在適當情況下透過紀律守則或合約條款），確保該等人士、代理人或分判承建商不會就本合約以外的目的而洩露該等資料。承建商須就承建商或其董事、僱員、代理人或分判承建商違反前述保密條款而引致或與其有關而直接或相應引致、僱主可能經受、蒙受或招致的所有任何性質的損失、債務、損害、費用、法律費、專業及其它開支，對僱主做出彌償，並使僱主獲得彌償。

### 防止賄賂

(B) 在開展與本合約有關的業務時，承建商須禁止其參與本合約的董事、僱員、代理人及分判承建商提供、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。

### 申報利益

(C) 承建商須要求其參與本合約的董事、僱員、代理人及分判承建商以書面方式向承建商申報其個人/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申報中披露，則承建商須立即採取必要的合理措施，盡可能緩解或消除所申報的衝突或潛在衝突。

(D) 承建商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），而該等工程或工作會造成或可能引起其個人 / 財務利益與其職責間的衝突。承建商亦須要求其分判商及代理人以紀律守則的方式對其僱員施加類似限制。

(E) 承建商須採取所有必要措施（在適當情況下包括以紀律守則或合約條款的方式）確保其董事、僱員、代理人及分判承建商瞭解本條款中的規限。

### 承建商聲明

(F) 承建商亦須簽署及提交一份由僱主訂明或批准的格式（見第二頁）的聲明，確認遵守前述(A)、(B)、(C)、(D)及(E)分條中所述的道德承擔規定。若承建商未能提交要求的聲明，則僱主有權扣留付款，直至承建商提交該等聲明為止，而承建商在該期間內無權獲取利息。為證明遵守前述(A)、(B)、(C)、(D)及(E)分條有關保密資料、防止賄賂及申報利益方面的規定，承建商及其為履行本合約下的職責而僱用的分判承建商須向僱主呈交向其員工頒發的紀律守則。

## [承建商遵守道德承擔要求的聲明]

日期：\_\_\_\_\_

致：\_\_\_\_\_

[業主立案法團的名稱]

敬啟者：

\_\_\_\_\_的維修及改善工程

[樓宇/屋苑的名稱及地址]

根據本合約的道德承擔條文，我們確認，我們已遵守以下條款，並確保我們的董事、僱員、分判商、代理人瞭解以下條款：

- (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、代理人及分判承建商提供、索取或接受《防止賄賂條例》（香港法例第 201 章）第 2 節所定義的任何利益；
- (b) 要求參與本合約的董事、僱員、代理人及分判商以書面方式向我們申報其個人/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。如果該等衝突或潛在衝突已獲披露，我們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；
- (c) 禁止參與執行本合約的董事及僱員參與本合約外、可能會造成或可能引致他們在本合約有關的職責與其個人/財務利益發生衝突的任何工程或工作（無論有無薪酬），並須要求分判商採取同樣的行動；
- (d) 採取所有必要措施，確保由僱主或代表僱主託付予我們的任何機密/保密權涵蓋的資料或資料不會洩露予除本合約允許的人士以外的第三方。

(承建商簽署及蓋章) \_\_\_\_\_

(承建商名稱) \_\_\_\_\_

(簽署人姓名及職位) \_\_\_\_\_

(日期) \_\_\_\_\_