

## 附錄三十

### 一般保養工程合約樣本

# 附錄

此乃空白頁

## 附錄二十 一般保養工程合約樣本

附注：

附上的樣本包括可用作邀請承建商報價的文件及合約條款(不論是否有工作顧問的參與)及小型保養工程(金額不超過港幣一百萬)的合約條款。就金額超過港幣一百萬之工程，建議業主應聘請建築專業人士作為工程顧問，協調、安排及監督所需工程。

本附錄各樣本信件及條款皆由私人顧問公司提供，祇屬參考性質。如業主已聘請工程顧問，應要求該工程顧問按項目的特性修改樣本的格式。如並未有工程顧問的參與，業主應諮詢工程協調委員會內對工程及合約管理有經驗的委員或其他有此經驗的人士。

## 附錄二十 一般保養工程合約樣本

## (1) 「價值低於港幣一百萬的保養工程投標文件」樣本(已聘工程顧問)

致：承建商名稱及地址

有關：(項目名稱)

受\_\_\_\_\_ (業主立案法團名稱)委託，我們現誠意邀請 貴司就上述工程提供報價。隨函附上以下文件，供 貴司參考。

- 投標表格
- 工程規範
- 工程明細表
- 招標圖則一份

有關工程範圍、條款及項目的相關細節茲列如下：

1. 工程地點 —

2. 項目細節

僱主 —

工程顧問 —

3. 工程範圍

工程包括(但不限於)以下各項：

3.1 承建商應盡力按僱主/ 工程顧問的要求完成所有工程。

3.2

3.3

3.4

3.5

各項工程撮要

## 附錄二十 一般保養工程合約樣本

(1) 「價值低於港幣一百萬的保養工程投標文件」樣本(已聘工程顧問)(續)

**4. 工程條款**

- 4.1** 物料及施工質量必須按照附上的工程規範。如有疑問或發現有矛盾，承建商應盡快知會工程顧問作出澄清。
- 4.2** 承建商必須填妥工程明細表，連同投標表格一併提交。請留意報價金額將被視作包括所有有關的工程項目、臨時水、電費、承建商的管理費用、各類保險、監工費及其他開支。
- 4.3** 建議承建商應親臨工程地點視察，全面了解工程地點的一般情況、人及貨的出入安排、上落重物有否限制、或其他可能影響報價的因素。承建商不能以對上述狀況不知情為理由，要求額外費用或延遲竣工期限。
- 4.4** 合約為期\_\_\_\_\_日曆天，由獲批准工程展開當日計起，每延遲一天，罰款為港幣\_\_\_\_\_。
- 4.5** 除工程顧問人另有指示外，工程完成及得到工程顧問簽收後的\_\_\_\_\_個月內，如發現任何因未有遵守工程規範的物料或施工安排而引致的缺陷，承建商必須在合理時間內將其糾正，費用一概由其承擔。工程顧問可按其意見，發出證書證明承建商已按本條款完成所需責任之日期。
- 4.6** 報價將以總價包干形式，按圖則及工程規範完成所有工程之費用。
- 4.7** 除另有訂明外，報價內所定的價格不得作調整，承建商須承擔所有風險。
- 4.8** 報價在投標截止日期後九十天內均屬有效，可予接納。
- 4.9** 工程顧問可發出指示，要求更改設計、工程質量或數量，並以書面確認承建商所要求更改的項目。

## 附錄二十 一般保養工程合約樣本

(1) 「價值低於港幣一百萬的保養工程投標文件」樣本(已聘工程顧問)(續)

**5. 工程付款**

- 5.1** 工程顧問必須每隔一個月，發出中期付款證書，確認僱主須付承建商的款項。
- 5.2** 為計算中期付款的款項，工程顧問可按合約文件訂明的金額或單價，估計已完成工程部份之價值。
- 5.3** 5.2項列明的付款總數將減去10%的保固金及僱主之前已付的款項。
- 5.4** 工程顧問須在簽發竣工證明書後14天內，發出最後第二張的付款證書，其總數將扣除5%的保固金及僱主之前已付的款項。
- 5.5** 工程顧問須於完成保固期證書簽發日期後14天內，發出最後的付款證書。付款證書必須列明結欠承建商或結欠僱主的款項，視乎當時的情況。
- 5.6** 僱主必須在承建商提交付款證書後28天內，繳付結欠承建商的款項。

**6. 保險事宜**

- 6.1** 承建商須為整項工程購買所須的工程保險。
- 6.2** 承建商亦須購買保險，保障顧主在進行工程時所引起的索償，包括因為物業損壞或人命傷亡的事固。

## 附錄二十 一般保養工程合約樣本

(1) 「價值低於港幣一百萬的保養工程投標文件」樣本(已聘工程顧問)(續)

**7. 履約保證金**

**7.1** 承建商須向顧主提供與顧主聯名而由保險公司或銀行確認的履約保證書，金額為港幣\_\_\_\_\_，以保證承建商能滿意地完成所須的工程項目。履約保證書的條文須有顧主認可，而有關的費用由承建商自付。

貴司必須於\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_日或之前，將報價放置於白信封內，地址為\_\_\_\_\_，信封上寫明工程項目名稱，交還本辦事處。逾期遞交的標書概不受理。

順祝

商祺

\_\_\_\_\_

日期：

## 附錄二十 一般保養工程合約樣本

## (2) 「投標文件(沒有聘用工程顧問)」樣本

日期：

致：承建商名稱及地址

**有關：保養工程的招標**

本大廈現正招標承辦大廈保養工程，有關的資料細列如後的投標表格。貴公司如有興趣承辦是項工程，請於(日期及時間)前將標書交回本法團。標書遞交的地點是(地址：\_\_\_\_\_)。逾期遞交的標書概不受理。遞交標書時，請同時付上貴公司的商址登記證書副本，以前承辦同類工程及以何身份承辦的資料，諮詢人的細則及聯絡資料，及貴公司的財政狀況。

若有任何疑問，請與(獲法團授權人員的姓名及聯絡電話)直接聯絡。

\_\_\_\_\_  
業主法團管理委員會主席  
謹啟

日期：\_\_\_\_\_

附件：投標表格\*\*

【\*\*請參考樣本(3)】



附錄二十 一般保養工程合約樣本

(3) 「簡化的投標表格」樣本(未聘工程顧問)

**投標表格**

1. 工程地點 - \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

2. 僱主 - \_\_\_\_\_

3. 工程範圍	數量	單價	總數
3.1 } 3.2 } (各項工程由僱主 3.3 } 提供及說明) 3.4 }		(由承建商填寫)	
	總數：		

4. 前期預準項目

5. 工期 - \_\_\_\_\_日曆天  
(最好由僱主提供)

6. 付款安排(由僱主提供)  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

總投標價(3.+4.) : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
承建商簽名及蓋章

\_\_\_\_\_  
日期

## 附錄二十 一般保養工程合約樣本

## (4) 「投標紀錄」樣本

**招標紀錄**

本大廈正為 \_\_\_\_\_ (工程名稱) 一事進行招標，招標信件已寄往下列公司：

公司名稱

地址

1. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

4. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

5. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

6. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

7. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

8. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

業主法團管理委員會主席姓名： \_\_\_\_\_

簽署： \_\_\_\_\_

日期： \_\_\_\_\_

## 附錄二十 一般保養工程合約樣本

## (5) 「領取投標文件紀錄」樣本

(項目名稱)

## 「領取投標文件紀錄」

公司名稱

收到投標文件的確認信及日期

1. _____	_____
2. _____	_____
3. _____	_____
4. _____	_____
5. _____	_____
6. _____	_____
7. _____	_____
8. _____	_____

## 附錄二十 一般保養工程合約樣本

## (6) 「開標紀錄」樣本

## 開標紀錄

本大廈為\_\_\_\_\_一事進行的招標，已屆截標時間，並於  
( \_\_\_\_\_ 日期及時間 \_\_\_\_\_ )開標。是次招標共接獲\_\_\_\_\_份標書，  
現將參與投標的公司名稱及標價詳列如下：

投標公司名稱	標價
1. _____	_____
2. _____	_____
3. _____	_____
4. _____	_____
5. _____	_____

監標成員簽署		
姓名	職位	簽署
1. _____	_____	_____
2. _____	_____	_____
3. _____	_____	_____
4. _____	_____	_____
5. _____	_____	_____

## 附錄二十 一般保養工程合約樣本

## (7) 「公佈投標結果」信件樣本(適用於落選人士)

日期：

致：投標者

敬啟者，

**投標結果(適用於落選人士)**

本法團接獲貴公司有關本大廈\_\_\_\_\_ (大廈名稱)一事的標書。經法團審核後，貴公司未能中標。是項合約的中標公司是\_\_\_\_\_，中標價為港幣\_\_\_\_\_。現特函通知，並多謝貴公司參與是次的投標。

如閣下對是次投標有任何疑問，可致電\_\_\_\_\_與法團委員  
\_\_\_\_\_ (姓名/職位)聯絡。

\_\_\_\_\_  
業主法團管理委員會主席  
謹啟  
年 月 日

## 附錄二十 一般保養工程合約樣本

## (8) 「公佈挑選承包商結果」樣本

致：業主 / 住戶

**投標結果通告**

本大廈為\_\_\_\_\_一事已進行招標。經審核後，決定接納  
( \_\_\_\_\_ 承包商公司名稱 \_\_\_\_\_ )為承包商，工程總額為港幣\_\_\_\_\_，  
原因如下：\_\_\_\_\_

---

---

---

---

樣本

\_\_\_\_\_  
業主法團管理委員會主席  
謹啟  
年 月 日

## 附錄二十 一般保養工程合約樣本

## (9) 「批出合約文件包括合約條款」樣本(有否聘用工程顧問皆適用)

(承建商名稱)

(地址)

敬啟者：

(合約名稱)— 批出合約文件

貴公司於\_\_\_\_\_ (日期)提交的標書已收悉，我們亦就此進行討論，謹此致謝。

承蒙僱主\_\_\_\_\_ 授權，我司現向 貴公司批出有關的建築合約。

批出的合約須受以下條款約束：

**1. 合約金額**

合約金額為港幣\_\_\_\_\_ (即XX萬XX千XX百港元)，茲列如下：

港幣

**1.1 原本投標價格**

**1.2 扣除**

**1.3 加上**

(其他) \_\_\_\_\_

合計 港幣 \_\_\_\_\_

## 附錄二十 一般保養工程合約樣本

(9) 「批出合約文件包括合約條款」樣本(有否聘用工程顧問皆適用)(續)

**2A. 工程開展及完成日期 (請參考草擬時注意事項一)**

貴公司應按圖則編號 \_\_\_\_\_ 所注明的指定工作區域進行所需工程(以下簡稱工地)。

接收工地及工程開展日期為 \_\_\_\_\_ (日期：通常是批出合約文件後兩星期至一個月)。此日期亦是合約生效日期。

所有工程必須於合約生效日期後 \_\_\_\_\_ 日曆天內完成，亦即完工日期應為 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日。

**草擬時注意事項一：**

此段祇適用於在合約批出當日已獲得或不需要屋宇署發出建築工程的施工許可證，否則請採用2B段。

或

**2B. 工程開展及完成日期 (請參考草擬時注意事項二)**

貴公司應按圖則編號 \_\_\_\_\_ 所注明的指定工作區域進行所需工程(以下簡稱工地)。

接收工地及工程開展日期應為本函發出日期的十四天後。此日期亦是合約生效日期。所有工程必須於合約生效日期後 \_\_\_\_\_ 日曆天內完成，亦即完工日期應為 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日。

如在工地接收日期還未收到屋宇署的施工許可證，合約生效日期將改訂為收到此許可證的日期。貴公司亦同意因逾期後收到此許可證所引起的有關合約問題將不另加收費。

如在工地接收日期前已發出施工許可證，合約生效日期仍為接納投標後第14天起。



## 附錄二十 一般保養工程合約樣本

(9) 「批出合約文件包括合約條款」樣本(有否聘用工程顧問皆適用)(續)

**草擬時注意事項二：**

此段祇適用於在本合約批出當日，還未收到屋宇署批出的施工許可證。

3.)

)

4.) 列明(在投標後)與承建商澄清或同意的各事項

)

5.)

**6. 合約文件**

以下信件及文件將成為本合約的一部份：

**6.1**

**6.2**

**6.3**

**6.4** 如以往的通信、文件及上述所列明文件內的條款與本函有矛盾，一概以本函所列條款為準。

如 貴公司接納本合約文件，請在正本及副本上簽署，並立刻將副本交還我司，而正本則由 貴公司保存。

在 貴公司及僱主簽訂正式協議前， 貴公司的標書及本函之正本或副本，將已構成 貴公司及僱主具約束性的合約。

與此同時，請 貴公司在合約生效日期前，提交以下各項文件，以待批核：

## 附錄二十 一般保養工程合約樣本

(9) 「批出合約文件包括合約條款」樣本(有否聘用工程顧問皆適用)(續)

1. 按建築合約條款第\_\_\_\_\_款及招標文件(特別訂明)要求的工程進度表。
2. 按建築合約條款第\_\_\_\_\_款訂明的單價分析。
3. 按照招標文件要求的工程保險單及付款收據。
4. 按照招標文件要求以銀行擔保形式發出的履約保證書。

此致

\_\_\_\_\_

謹啟

\_\_\_\_\_

日期

副本抄送：

\_\_\_\_\_

確認回條

本人\_\_\_\_\_ (職銜為\_\_\_\_\_ )，獲  
 \_\_\_\_\_ (承建商名稱)授權，代表確認接納此函訂明之條款。

\_\_\_\_\_

承建商簽署及蓋印

日期: \_\_\_\_\_

草擬時注意事項三：

「確認回條」部份應包括在本函的最後一頁內。

## 附錄二十 一般保養工程合約樣本

## (10) 「公佈挑選承包商結果」樣本(適用於中標人士)

致：投標者  
(地址)

敬啟者，  
投標結果(適用於中標人士)

本法團接獲貴公司於( 日期 )有關本大廈\_\_\_\_\_ (大廈名稱)一事的標書。經法團審核後，決定批出該項合約予貴公司，工程總額為港幣\_\_\_\_\_。現特函通知，並請貴公司致電\_\_\_\_\_與法團委員( 姓名 / 職位 )聯絡，商討有關的工程開展事宜。

業主法團管理委員會主席  
謹啟  
年 月 日

**請特別注意**

此簡化樣本祇適用於較簡單的工程項目。

此乃空白頁