

第 3 章 「招標妥」的運作及注意事項

3.4 計劃運作

就本計劃的運作流程及各相關人士須注意和跟進事項，詳列下列各表。

3.4.1 前期階段 (第一階段)

階段	申請人需注意 / 跟進事項	市建局或市建局安排的獨立專業人士提供之服務內容
提交申請表前	<p>召開業主大會通過參加此計劃的議程包括議決：</p> <ul style="list-style-type: none"> i. 參加此計劃及所須費用 ii. 接納及遵守此計劃的要求及授權代表簽署相關文件及協議書 iii. 委聘市建局安排的獨立專業人士提供第三方意見 iv. 利用市建局的電子招標服務系統進行工程標書派發，及接納由市建局安排收標地點 v. 授權市建局以代理人身份所委聘的獨立專業人士(專業會計師 / 專業測量師)處理承建商回標的開啟及記錄工作 	
提交申請表	向市建局提交申請表，連同大廈公契、入伙紙及政府部門發出的修葺命令或改善指示等文件副本(如有)	
確立申請資格後	於獨立專業人士進行樓宇勘察時提供協助，例如安排進入設施 / 道管房、天台及車場等公用地方	發出「服務協議通知書」及簽定協議書後，獨立專業人士會到申請人樓宇進行目視勘察並記錄樓宇公眾地方 / 設施的狀況
	將獨立專業人士提供的“建議維修項目及工程估算”張貼於大廈當眼處供大廈業主參考	草擬及提交勘察報告及初步工程估算供申請人參考

3.4.2 工程標書製作 (第二階段)

階段	申請人需注意 / 跟進事項	市建局或市建局安排的獨立專業人士提供之服務內容
聘請工程顧問前	<p>申請人必須採用由市建局所提供的範本文件：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 廣告樣本(工程顧問) ● 專業顧問服務收費細分表 ● 誠信及反圍標條款確認書(適用於工程顧問) ● 道德承擔條款及聲明書(適用於工程顧問) <p>整個工程顧問招標過程，須符合《建築物管理條例》(第 344 章)的要求</p>	
工程標書製作	<p>在聘請工程顧問後，向市建局提交工程顧問草擬的樓宇勘察報告、工程標書及工程估算(一式兩份)</p>	<p>i. 審閱申請人提交的樓宇勘察報告、工程標書及工程估算並就該等文件內容及工程估算提供意見。</p> <p>ii. 就有關意見草擬及提交報告供申請人參考及跟進(如適用)</p>
	<p>向市建局提交定稿後的工程標書(一式兩份連一份以 PDF 樣式並儲存於光碟的電腦檔案) 標書內須刪除工程顧問公司名稱</p>	<p>審閱申請人提交的最終修定版本的工程標書是否已符合計劃要求</p>
		<p>i. 按定稿後的工程標書作出工程估算</p> <p>ii. 獨立專業人士的工程估算將密封於信封內，並轉交負責處理標書開啟的另一獨立專業人士(專業會計師 / 專業測量師)，有關估算將於開啟標書時一併打開</p>

第 3 章 「招標妥」的運作及注意事項

3.4.3 工程招標安排 (第三階段)

階段	申請人需注意 / 跟進事項	市建局或市建局安排的獨立專業人士提供之服務內容
派標及招標安排	i. 在招標過程中，不允許任何形式的預審機制 ii. 申請人不可向投標者收取任何行政費用	上載工程標書到電子招標平台並向合資格承建商發出通知 (已於系統登記的承建商收到招標通知後，可到電子招標平台下載標書文件)
	承建商透過電子招標平台提出標書查詢，該查詢必須於指定期限前提出 (工程顧問必須於標書內清楚列明)	市建局將有關標書查詢轉交予工程顧問跟進及回覆，該回覆必須於指定期限前交予市建局上載於電子招標平台。
	投標者於回標期限前將已填報的標書交往指定地點的投標箱內	
開標工作	配合獨立專業人士 (專業會計師 / 專業測量師) 的安排出席開標會議	市建局確定開標會議的詳情 (如日期、時間和地點等)
	預早向獨立專業人士 (專業會計師 / 專業測量師) 提供將會出席開標會議的三名法團管理委員會代表 / 業主委員會代表 (如沒有法團) 的姓名	委派代表出席開標會議，並協助申請人開啟標書及填寫開標記錄
	開標後帶走所有回標文件及開標記錄，並轉交工程顧問進行標書分析	為整個開標會議進行錄影，並稍後向申請人提供錄影記錄

3.4.4 回標分析及揀選工程承建商 (第四階段)

階段	申請人需注意 / 跟進事項	市建局或市建局安排的獨立專業人士提供之服務內容
標書分析	向市建局提交工程顧問草擬的回標分析報告(一式兩份)	<ul style="list-style-type: none"> i. 審閱申請人提交的回標分析報告並就該報告內容及回標價格提供意見 ii. 就有關意見草擬及提交報告供申請人參考
	將獨立專業人士所作的工程估算張貼於大廈當眼處供大廈業主參考。	
	申請人基本須約見最低標價首五位的投標者。在確立中標公司前亦不應與任何投標者議價	

如有需要，市建局聘任之獨立專業人士可按實制需要於上述第一、二及四階段應邀出席大廈法團會議 / 業主大會，向法團委員 / 大廈業主解說相關報告的內容。獨立專業人士出席每個申請個案之會議次數上限為四次。期後的會議將另行收取費用。

