

樓宇維修 招標文件至重要

近年樓宇維修風波不斷，圍標、天價維修、維修項目不明等問題經常成為社會焦點。隨着本港樓宇不斷老化，市民對樓宇維修的需要及關注亦日漸增加。

事實上，根據法例，維修及管理所擁有的物業是每一名業主的責任，這項責任正包括對樓宇結構和設施的維修及保養。

樓宇維修的招標安排是工程前期的重要工作。妥善的招標文件不但可減少天價費用和項目不明等問題，更能避免日後不必要的爭議。

概括而言，招標文件可分為三個部分：工程、報價及合約部分。首先就工程部分而言，招標文件應由工程圖紙及工程技術規範詳細描述工程的範圍及要求，使招投標雙方對維修內容有一致共識。工程技術規範對施工的標準作出說明，可有效避免就施工前期準備工作、過程中的維護及安全約法、工藝物料之質素或完工定義的爭議。

報價方面，招標文件應有一份供投標者就工程內容填寫的報價文件。這份文件有預設格式，所有投標者必須依規則填寫。文件除要求投標者包含一切工程費用，更要求報價背後考量的一致性。

合約範本 供法團參考

而合約層面上，招標文件應備有日後簽訂合約時所採用的合約條款，條款會對招標人和承建商的權責作出約定。尤其是工程項目，當中對工程指令、變更、進度付款、工期、竣工、保修等皆有嚴謹要求。由於工程合約較為繁複，香港測量師學會已於2013年出版了工程保養及維修的標準合約文件（Standard Form of Contract for Maintenance and Renovation Work）為有需要人士提供合約範本，正好補充樓宇維修工程中合約文件層面的不足。

其實，招標文件除了上述的重要部分，還有不少使招標程序可妥善進行的文件及細則，因此招標文件對樓宇維修的重要性絕對不容忽視。

（文章經編輯刪節）

■香港測量師學會工料測量組主席 甘家輝測量師