

附錄一：「聯廈聯管」宣傳品及單張

● 「聯廈聯管」宣傳單張



聯廈聯管 單幢舊式樓宇 聯合管理新模式

單幢舊式樓宇困境

舊區單幢舊式樓宇林立，部分樓宇缺乏日常保養維修及妥善管理，以致衛生、保安及樓宇公共設備情況欠佳。由於樓宇伙數少，即使業主每月願意負擔數百元管理費，亦較難吸引物業管理公司參與管理這些舊樓。

有何解決方案？

「聯廈聯管」是新管理模式，透過將毗鄰且沒有物業管理公司管理的單幢舊式樓宇，合組成一小區並共同聘用一間物業管理公司，實行多種式聯合管理，以達至規模經濟效益，減少每幢樓宇的管理費負擔。

「聯廈聯管」≠ 捆绑選擇所有服務

「聯廈聯管」的建議標準報價單內，涵蓋不同範疇管理服務項目，包括法例要求的基本服務，亦有其他選擇性管理項目。業主可按實際需要擇適合管理服務項目，毋需捆绑選擇所有服務，管理安排可更具彈性。



「聯廈聯管」好處：

- 共享人力管理資源 分擔成本**
聯合聘用物業人員以分攤每座樓宇支出。
- 更多管理公司 供業主選擇**
加強諮詢專業管理公司願意參與投標，讓業主有更多選擇。
- 業主按個別需求 可彈性選擇服務**
可自行選擇合適的管理服務，以減省管理費的支出。

九龍城「小區復修」先導計劃

市建局於九龍城選定小區推出「小區復修」先導計劃，協助小區舊樓群業主由內至外提升樓宇狀況，並夥拍香港房屋經理學會於小區試行「聯廈聯管」理念，希望藉此為其他舊區大廈起示範作用，長遠提升全港單幢樓宇設施保養水平及管理效率，為住戶締造更宜居的環境。

如有任何相關查詢或疑問，可致電樓宇維修支援計劃熱線 **3188 1188**

了解更多

● 「聯廈聯管」宣傳短片



聯廈聯管

單幢舊式樓宇聯合管理新模式

掃描 QR code 觀看短片




鄭玉琴
香港房屋經理學會會長

將區內的單幢式舊樓



許智文
理工大學建築及房地產學系教授

能夠保持樓宇良好狀態

• 「聯廈聯管」簡介會邀請函



市區重建局
URBAN RENEWAL AUTHORITY

「聯廈聯管」簡介會

日期：**2023年1月6日(星期五)**
時間：晚上**7:30pm**至**9:00pm**
地點：九龍城沙浦道**30-38號(富豪東方酒店會議室II)**
內容：簡介單幢舊樓聯合管理新模式、「聯廈聯管」服務安排及好處，並有智能物業管理系統示範

*****出席業主可獲紀念品福袋一份*****
座位有限，有興趣參加簡介會之業主請先致電**5110 1039** 登記參加。

了解更多



• 「遠程管理系統試驗計劃」申請邀請信



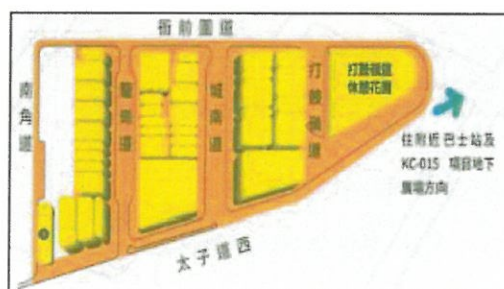
致單位業主：

(如閣下為租客，請將此信件轉交單位業主)

(Please forward this letter to the owner of your flat if you are a tenant)

誠邀「遠程管理系統試驗計劃」申請

市區重建局(市建局)已於2022年10月2日宣佈於九龍城區的南角道至打鼓嶺道一帶的小區，展開為期3年的「小區復修」先導計劃(計劃)，並選定區內未有迫切重建需要的建築群為小區試點(小區範圍見下圖)，透過加大推廣力度，提供更多誘因，向合資格業主給予財政和技術支援，鼓勵並協助區內業主對其樓宇進行適時保養及維修。



考慮到物業管理有助推動樓宇復修，市建局聯拍香港房屋經理學會試行「聯廈聯管」理念，希望協助區內未有物業管理的單幢式樓宇，共同聘用物業管理公司，實行「聯合式」管理。為達致有效管理和減低管理成本，市建局將資助區內兩幢單幢式樓宇安裝遠程管理系統，試行透過科技應用減低物業管理成本及增加業主使用體驗，以幫助推行「聯廈聯管」。市建局現誠邀 貴大廈參與「遠程管理系統試驗計劃」，並附上試驗計劃的申請表及計劃須知供業主考慮。有興趣的業主或居民可掃描下列二維碼登入樓宇復修平台，以了解「聯廈聯管」及樓宇遠程管理系統的資訊。



如對本函內容有任何查詢，歡迎致電 2588 3756 與李小姐聯絡。

市區重建局
樓宇復修總經理李文豪

附件- 遠程管理系統試驗計劃申請表

2023年2月16日

• 「聯廈聯管」招標簡介會邀請函 (3月22日、3月26日、3月28日)



邀請參加「聯廈聯管」招標簡介會

市建局早前選定九龍城南角道至打鼓嶺道一帶、無迫切重建需要的建築群，展開為期三年的「小區復修」先導計劃，以實踐樓宇預防性保養計劃。然而，區內部分單幢式舊樓並無妥善管理，長遠或影響樓宇復修保養。

為提升樓宇的組織能力，市建局夥拍香港房屋經理學會於區內試行「聯廈聯管」管理模式，協調單幢樓宇的法團共同聘用一間物業管理公司，以多幢式聯合管理攤分固定成本，令大廈業主可以相宜管理費用，獲取合適的管理服務，改善住戶居住環境。是次「聯廈聯管」的寶貴經驗長遠希望作為參考示範，推廣給其他單幢樓宇業主、業界及政府參考。

香港房屋經理學會及市區重建局將於今年第二季，為協助區內有興趣參加「聯廈聯管」的法團（暫時四幢大廈）進行聘請物業管理公司的招標工作，現誠摯邀請您參加有關招標前的簡介會，詳情如下：

日期：2024年3月22日（星期五）

時間：下午4時至5時30分

地點：市區重建局樓宇復修資源中心
九龍紅磡鶴園街8號煥然懿居2樓201及202
（鄰近土瓜灣、黃埔及何文田地鐵站）

講者：市區重建局及香港房屋經理學會代表

內容：招標大廈簡介、標書內容重點及遠程管理系統簡介



回條

煩請 貴公司填妥以下回條，並於2024年3月20日中午12時或之前以電郵回覆（電郵：mkcheng@ura.org.hk）。本局將於接獲回覆後，向 貴公司發出電郵以作確認；倘於2024年3月21日仍未接獲本局確認電郵，請致電2588 3777與本局職員查詢。

☐ 出席招標簡介會，參加代表人數：_____ 聯絡人姓名及電話：_____

☐ 不會出席招標簡介會，但會考慮參與投標

不論是否出席招標簡介會，如有興趣投標，請填妥下列資料以便日後安排標書派發之用途：

聯絡人姓名：_____ 電話：_____ 聯絡電郵：_____

公司名稱：_____

郵寄地址：_____

授權簽名（連同公司印章）

日期

HKAPSA

附錄二：「遠程管理系統」裝置

• 「遠程管理系統」裝置示意圖

遠程管理系統裝置硬件



遠程管理系統硬件示意圖

• 「智能聯管」手機應用程式示意圖

「智能聯管」手機應用程式

安裝及操作

於App Store下載「智能聯管」程式及進行安裝



開啟應用程式及掃描分配予指定單位的二維碼



點擊即時開啟地下大閘正門
點擊即時觀看地下大閘正門監控鏡頭
點擊即時觀看電子告示
顯示地下大閘正門的開關狀況

附錄三：「聯廈聯管」招標文件

九龍城「龍城區」聯廈聯管 物業管理服務 招標書

掃描閱覽最新版本

此為「聯廈聯管」試行計劃所採用之招標文件，「聯廈聯管標準物業管理服務招標書範本」的最新版本可參閱香港房屋經理學會網站或掃描右方 QR code 瀏覽。



目錄

1.	招標背景.....	P.3
2.	投標須知及條款.....	P.3 - 5
3.	投標公司聲明及回標文件	
	3.1 投標公司聲明及回標文件清單【附件一】	P.6 - 7
	3.2 投標表格【附件二】	P.8
	3.3 利益衝突申報表格【附件三】	P.9
	3.4 誠信及反圍標條款及確認書【附件四】	P.10 - 12
	3.5 道德承擔條款確認書【附件五】	P.13 - 16
4.	物業管理服務報價單	
	4.1 基本物業管理服務報價單.....	P.17 - 21
	4.2 選擇性物業管理服務報價單.....	P.22 - 29
5.	參考文件	
	5.1 招標樓宇資料.....	P.30 - 31
	5.2 遠程管理系統資料.....	P.32 - 38

1. 招標背景

- 1.1 本招標由九龍城「龍城區」四幢參與「聯廈聯管」的樓宇法團以聯合招標形式進行，包括龍華樓、增福樓、龍威大廈及楓蘋樓，冀透過招標共同聘請一間物業管理公司，實行多幢樓宇聯合管理模式，為參與樓宇提供物業管理服務。
- 1.2 參與「聯廈聯管」的樓宇法團現誠邀持牌物業管理公司，為其樓宇提供物業管理服務，服務內容詳見本標書第4部分。相關四幢樓宇的詳細資料，請見本標書第5.1部分「招標樓宇資料」。
- 1.3 本標書內的「所有法團」指所有參與本招標的全部業主立案法團；「個別法團」則指參與本招標的任何其中一個業主立案法團。
- 1.4 「所有法團」將為投標公司進行評審，從中甄選出一間投標公司（「中標公司」）。「個別法團」隨後會向中標公司，發出書面通知，該「中標書面通知書」連同中標公司提交的標書，將成為中標公司與「個別法團」之間具約束力的管理服務合約，即最多4份合約，而各服務合約之間不存在任何關連。如任何「個別法團」未有向中標公司發出「中標書面通知書」，即代表該法團退出是次招標及不參與「聯廈聯管」。中標公司不論服務合約的最終數目，仍須依據其標書所列的投標價格為「個別法團」提供管理服務。

2. 投標須知及條款

2.1 投標須知

- 2.1.1 投標公司必須持有由物業管理業監管局發出的有效物業管理公司牌照。
- 2.1.2 投標公司必須填妥及遞交第3部分內所述的所需的回標文件及第4部分物業管理服務價單。
- 2.1.3 本標書第4部分「物業管理服務價單」，包括「基本物業管理服務」及「選擇性物業管理服務」兩個範疇，投標公司均須全部填寫。但「選擇性物業管理服務」的報價祇供「所有法團」參考，以便合約期內「合約法團」可額外選擇部份或全部服務項目。
- 2.1.4 投標公司須按「基本物業管理服務」所列的11個項目，向4幢樓宇提供相同服務；並不論個別樓宇單位數目及地舖多寡，須以劃一4幢樓宇平均每個單位所需的每月服務費用，填寫單價於第4.1部份的“基本物業管理服務報價單”內。為計算個別樓宇服務月費總金額，投標公司亦須填寫第3.2部份的“投標表格”。至於「選擇性管理服務」所列的服務項目，則須以每幢樓宇計算以填寫各自單價。
- 2.1.5 投標公司必須遞交填妥的完整標書，包括標書內列明的文件／資料（詳情見第3部分“投標公司回標文件清單”），連同一套複本放入公文袋內密封。投標公文袋封面清楚註明【九龍城「龍城區」聯廈聯管物業管理服務招標書】及【密件】字樣。
- 2.1.6 招標期程序及關鍵日期：
開始派發標書日期：4月8日
截標日期及時間：4月22日下午5時正（逾時無效）

遞交標書地點：吳寶強議員辦事處(九龍城福佬村道 2 號 C 二樓)之「聯廈聯管標書收集箱」內

- 2.1.7 截標當天如遇本港天文台懸掛黑色暴雨警告訊號或八號或以上颱風訊號時，截標日期將順延至本港天文台除下黑色暴雨警告訊號或八號或以上颱風訊號的下一個工作日下午 3 時正。
- 2.1.8 投標公司不得增加、修正、修改及塗改標書內任何條款及內容，一經發現，該投標書將自動失效。
- 2.1.9 所有投標書由「所有法團」同時拆封及審核。
- 2.1.10 在標書評審過程，投標公司或會被要求出席面試及簡報其投標建議書。「所有法團」有權選取任何投標價格的標書或不接受任何投標者的標書，而無須作任何解釋。
- 2.1.11 此投標文件所列的投標價以 6 個月為有效期，由投標截止日期起計。
- 2.1.12 「所有法團」有絕對權利以何種形式甄選投標公司，投標公司不得異議，更不可聲稱或追究因任何「個別法團」或其代表作出任何陳述或甄選該樓宇的投標公司的作為或不作為，而引致任何損失。
- 2.1.13 投標公司若向任何「個別法團」或其代表表示意圖或實際上提供利益或採取任何違法手段，試圖影響標書評審工作，其標書即予作廢。並可能向有關政府部門申報。
- 2.1.14 「所有法團」亦不容許任何「個別法團」或其代表因「法團」職務關係向投標公司索取利益，以金錢、禮物或其他利益餽贈方式，以協助其投得物業管理服務合約。投標公司如一經發現，必須立刻通知相關「個別法團」。
- 2.1.15 所有投標書不論中標與否一律不作退回。

2.2 投標條款

- 2.2.1 是次由 4 幢樓宇「所有法團」以聯合招標形式進行，但服務合約則屬「個別法團」與中標公司簽訂，即最多 4 份合約，而各服務合約之間不存在任何關連。中標公司不論服務合約的最終數目，仍須依據其標書所列的投標價格提供服務。
- 2.2.2 本投標合約為期 2 年，「個別法團」將向中標公司發出「中標書面通知書」，並於合約正式開始前提供不少於一個月予中標公司作準備。而合約正式開始日期以「個別法團」向中標公司發出「中標書面通知書」內所列的合約生效日期為準。
- 2.2.3 合約雙方為「個別法團」與中標公司。而該「個別法團」即為「合約法團」。
- 2.2.4 中標公司須按合約向「合約法團」的樓宇提供「基本物業管理服務」，及「選擇性物業管理服務」的服務項目（如有），並須監督及確保準時完成。
- 2.2.5 「合約法團」每月基本物業管理服務費用的總額，詳列於中標公司提交的「投標表格」內。
- 2.2.6 中標公司需於服務月完結後發出該月繳費通知書。
- 2.2.7 「合約法團」必須於收到繳費通知書 30 天內支付費用。
- 2.2.8 「合約法團」須於發出「中標書面通知書」後及合約生效日期前，向中標公司交付 2

個月的「基本物業管理服務費用」，作為中標公司的營運按金。於合約終結時，如「合約法團」已清繳所有「基本物業管理服務費用」或其他費用，上述按金以沒有利息情況下，如數歸還予「合約法團」。

2.2.9 「合約法團」可在合約期內，於 7 天前要求中標公司提供「選擇性物業管理服務」內的相關服務項目及價格(除額外出勤到樓宇處理緊急問題外)。在中標公司完成該服務後，可發出繳費通知書，「合約法團」須於 30 天內繳付相關費用。

2.2.10 「合約法團」有權決定是否採用中標公司提供的「選擇性物業管理服務」，或自行尋求第三方提供「選擇性物業管理服務」的任何一項服務，中標公司不得異議。

2.2.11 上述所有費用在合約期內生效，除合約雙方同意外，不作任何調整。

2.2.12 當合約期完結後 2 個月內，中標公司必須將所有樓宇往來文件、會議紀錄及賬目等交還予相關的「合約法團」，並由雙方授權代表簽署作實。

2.2.13 在合約期間內，「合約法團」與中標公司任何一方可無須提出任何理由，有權在給予對方不少於 3 個月之書面通知下，提前終止合約，而無須向另一方作出任何賠償。

2.2.14 合約到期前 3 個月，中標公司或「合約法團」如欲續約，必須以書面形式向對方提出商議。

3. 投標公司聲明及回標文件

3.1 投標公司聲明及回標文件清單【附件一】

本公司有興趣承投【九龍城「龍城區」聯廈聯管物業管理服務】，現隨本標書附上以下文件以供參閱。

本人謹此聲明本人或本公司的合夥人、董事或直系親屬擁有／並沒有擁有* 貴樓宇之任何物業或業權，亦有／沒有*在 貴樓宇任何個別法團擔當管理委員會成員之職務。

投標者必須呈交完整標書連同下列文件：

項目	必須回標文件	請在下格內填上✓，以表示提供相關文件
1	投標公司背景、架構、公司負責人姓名、地址及聯絡電話	☐
2	公司註冊證明文件副本	☐
3	有效勞工保險證明副本	☐
4	保安公司牌照副本	☐
5	物監局發出的物業管理公司牌照副本	☐
6	商業登記證副本	☐
7	最近五年無已成立的法律訴訟個案聲明書	☐
按本標書附件內已填妥的以下文件：		
8	本投標公司聲明及回標文件清單【附件一】	☐
9	投標表格【附件二】	☐
10	利益衝突申報表格【附件三】	☐
11	誠信及反圍標條款確認書【附件四】	☐
12	道德承擔條款確認書【附件五】	☐
13	物業管理服務價單的 4.1 基本物業管理服務報價單	☐
14	物業管理服務價單的 4.2 選擇性物業管理服務報價單	☐

投標者可呈交下列補充文件（如有）：

項目	補充文件（如有）	請在下格內填上✓，以表示提供相關文件
15	公司財政狀況資料	☐
16	其他：法團推薦書	☐
17	其他（請列明）：	☐

（*請刪除不適用者。如有，須作出申報。）

如投標公司未能提供必須回標文件中所列的任何一項，其標書將不會被考慮。

投標公司負責人簽署及公司蓋章

投標公司名稱 ： _____

獲公司授權人員簽署及蓋章 ： _____

獲公司授權人員姓名 ： _____

職 位 ： _____

公司地址 ： _____

電話號碼 ： _____

傳真號碼 (如有) ： _____

電郵地址 ： _____

日 期 ： _____

3.2 投標表格【附件二】

致：龍華樓、增福樓、龍威大廈及嶺蘋樓所有業主立案法團

- (1) 本人（等）／本公司已閱讀有關龍華樓、增福樓、龍威大廈及嶺蘋樓「所有法團」的邀請，並已完全明白前述投標文件所載的各項須知及條款。
- (2) 倘若本標書獲得接納，則本標書連同本公司附上的所有文件及兩份物業管理服務投標價單，以及是次投標的「中標書面通知書」，將成為本公司與「個別法團」之間具約束力之協議。
- (3) 本人（等）／本公司現同意按以下條件承辦上述樓宇的物業管理服務：根據「物業管理服務投標價單」內的「基本物業管理服務」，每幢樓宇兩年合約的總金額如下(即本招標書第4.1部分的單價 x 個別樓宇單位數目 x 24 個月)：

樓宇名稱	每個樓宇單位平均服務月費 (a)	每幢樓宇單位數目 (b)	個別樓宇服務費用總金額 (24 個月) = (a) x (b) x 24
龍華樓	HK\$ _____	18 住宅+2 地舖=20	HK\$ _____
增福樓		16 住宅+4 地舖=20	HK\$ _____
龍威大廈		20 住宅+2 地舖=22	HK\$ _____
嶺蘋樓		12 住宅+2 地舖=14	HK\$ _____

如投標公司填寫的總金額與平均服務月費單價不相符，將以上表「每個樓宇單位平均服務月費」為最終標價，並用作回標分析。

- (4) 此外，本人（等）／本公司現同意按合約內的金額及條款承辦個別樓宇的管理服務，及以第 4.2 部份內填寫的單價於日後按「合約法團」需要為「選擇性物業管理服務」的項目提供管理服務。

投標公司負責人簽署及公司蓋章

投標公司名稱：_____

獲公司授權人員簽署及蓋章：_____

獲公司授權人員姓名：_____

職位：_____

公司地址：_____

電話號碼：_____

傳真號碼(如有)：_____

電郵地址：_____

日期：_____

3.3 利益衝突申報表格【附件三】

利益衝突申報表格

利益申報

致：龍華樓、增福樓、龍威大廈及輞蘋樓所有業主立案法團

利益申報

本人明白，如本人、直屬家庭成員及親朋戚友持有與個別業主立案法團有業務來往之任何公司的直接或間接利益，須向管理委員會作以下申報。

本人現申報本人在業主立案法團運作中或身為管理委員會成員在履行職務時存在／可能引起*利益衝突的情況：

- a) 與本人在執行職務時有事務往來的人士／公司

- b) 本人與上述人士／公司的關係(例：親屬)

- c) 法團(或業主委員會)與上述人士／公司的關係(例：供應商)

- d) 本人執行與上述人士公司有關的職務概要(例：處理招投標事宜)

投標公司負責人簽署及公司蓋章

投標公司名稱：_____

獲公司授權人員簽署及蓋章：_____

獲公司授權人員姓名：_____

職位：_____

日期：_____

(*請刪除不適用者)

3.4 誠信及反圍標條款確認書【附件四】

● 提供酬金

- (1) 投標公司不得且須禁止其僱員、代理人及分判投標公司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。
- (2) 若未能促致前述結果，或若投標公司或投標公司的僱員、代理人或分判投標公司作出任何提供、索取或接受上文第(1)段所述的利益的行為，將導致投標公司的投標無效，但投標公司仍須就該等錯失及行為承擔責任。

● 反圍標

- (1) (a) 除非在本條款第(2)段所述的情況下，在龍華樓、增福樓、龍威大廈及輞蘋樓業主立案法團通知投標公司招標結果之前，投標公司不得向龍華樓、增福樓、龍威大廈及輞蘋樓業主立案法團以外的任何人士傳達任何投標金額的資料。

(b) 除本條款第(1)段外，投標公司不得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公司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。

(c) 若投標公司違反或不遵守本分條款，將導致投標公司的投標無效，但投標公司仍須承擔該等缺失及行為的責任。
- (2) 本條款的第(1)段不適用於投標公司
 - (a) 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；
 - (b) 為獲得投標公司／分判投標公司協助編製標書而向他們發出受嚴格保密的通訊；以及
 - (c) 為有關合約的財務資源向其銀行家發出受嚴格保密的通訊。
- (3) 投標公司須向龍華樓、增福樓、龍威大廈及輞蘋樓業主立案法團提交已簽署之下頁所載的確認書。該確認書須由獲授權代表代投標公司簽署合約的人士簽署。
- (4) 如投標公司違反本條款而引致龍華樓、增福樓、龍威大廈及輞蘋樓業主立案法團業主可能遭受、蒙受或招致的任何性質的損失、損害、費用及其他開支，包括但不限於因價格上漲引致的額外費用，進行重新招標的成本及開支，以及其他相關成本，投標公司須對龍華樓、增福樓、龍威大廈及輞蘋樓業主立案法團作出彌償，並使龍華樓、增福樓、龍威大廈及輞蘋樓業主立案法團／龍華樓、增福樓、龍威大廈及輞蘋樓業主獲得彌償。

3.4 誠信及反圍標條款確認書【附件四】

致：龍華樓、增福樓、龍威大廈及輞蘋樓所有業主立案法團

[我／我們]¹，[(投標公司姓名)]²現提述 [我／我們]¹ 就上述合約所作的投標。

[我／我們]¹ 確認，於簽署本確認書前以閱讀和完全明白本確認書以及反圍標條款。

[我／我們]¹ 陳述和保證就上述合約所作的投標

- (1) 除本函件最後一段所提及的豁免通訊外，在接獲龍華樓、增福樓、龍威大廈及輞蘋樓業主立案法團發出的招標結果之前，[我／我們]¹並未向或將會向龍華樓、增福樓、龍威大廈及輞蘋樓業主立案法團以外的任何人士傳達任何投標金額；
- (2) [我／我們]¹並未透過或將會透過與任何其他人士的安排調整任何投標金額；
- (3) [我／我們]¹並未與或將會與任何其他人士就[我／我們]¹或該其他人士是否應或不應投標訂立任何安排；以及
- (4) [我／我們]¹並未在或將會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。

如違反上述的陳述和保證而引致的所有損失、損害、費用及開支，包括但不限於因延遲引致的額外費用，進行重新招標的成本及開支，以及其他相關成本，[我／我們]¹須對龍華樓、增福樓、龍威大廈及輞蘋樓業主立案法團／龍華樓、增福樓、龍威大廈及輞蘋樓作出彌償，並使龍華樓、增福樓、龍威大廈及輞蘋樓業主立案法團／龍華樓、增福樓、龍威大廈及輞蘋樓獲得彌償。

3.4 誠信及反圍標條款確認書【附件四】

在本函件中，「豁免通訊」一詞即指[我／我們]¹

- (1) 為獲得保險報價以計算投標價格而向[我／我們]¹的承保人或經紀人發出受嚴格保密的通訊；
- (2) 為獲得[我／我們]¹的投標公司／分判投標公司協助編製標書而向他們發出受嚴格保密的通訊；以及
- (3) 為有關合約的財務資源向[我／我們]¹的銀行家發出受嚴格保密的通訊。

投標公司負責人簽署及公司蓋章

投標公司名稱：_____

獲公司授權人員簽署及蓋章：_____

獲公司授權人員姓名：_____

職位：_____

日期：_____

1. 刪除不適用者
2. 若投標公司包括組成合夥、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. 若投標公司包括組成合夥、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。

3.5 道德承擔條款確認書【附件五】

合約中的道德承擔條款

● 資料保密

- (1) 除履行所需服務外，投標公司不得（龍華樓、增福樓、龍威大廈及囑蘋樓業主立案法團事先書面同意或發出指示者除外）向除執行本合約過程中投標公司所聘用或僱用的人士、投標公司的代理人、任何分判投標公司或投標公司的會計師、承保人及法律代表外的任何人士，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、數據或由代表龍華樓、增福樓、龍威大廈及囑蘋樓業主立案法團就該等資料提交的其他詳情、或投標公司根據本合約而製作或產生的任何該等或類似資料。
- (2) 向本條款的分條(1)所准許的任何人士、代理人、分判投標公司、會計師、承保人、法律代表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。
- (3) 投標公司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）），確保分條分條(1)-(2)所提及的其董事、僱員、代理人、分判投標公司、會計師、承保人及法律代表瞭解本合約所載的保密及非披露條款，並須遵守該等條款。如果龍華樓、增福樓、龍威大廈及囑蘋樓業主立案法團要求，投標公司承諾協助龍華樓、增福樓、龍威大廈及囑蘋樓業主立案法團向其披露任何機密資料的任何董事、僱員、代理人、分判投標公司、會計師、承保人及法律代表簽訂由龍華樓、增福樓、龍威大廈及囑蘋樓業主立案法團訂明的保密協議。
- (4) 未經龍華樓、增福樓、龍威大廈及囑蘋樓業主立案法團書面同意，投標公司不得在任何報紙、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。
- (5) 如因本條款所指的投標公司或其董事、僱員、代理人、分判投標公司、會計師、承保人或法律投標公司違反本條款而引致（直接或相應或與其有關的）龍華樓、增福樓、龍威大廈及囑蘋樓業主立案法團／龍華樓、增福樓、龍威大廈及囑蘋樓可能遭受、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，投標公司須對龍華樓、增福樓、龍威大廈及囑蘋樓業主立案法團／龍華樓、增福樓、龍威大廈及囑蘋樓作出彌償，並使龍華樓、增福樓、龍威大廈及囑蘋樓業主立案法團／經龍華樓、增福樓、龍威大廈及囑蘋樓獲得彌償。
- (6) 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。

3.5 道德承擔條款確認書【附件五】

● 防止賄賂

- (7) 投標公司須禁止其參與本合約的董事、僱員、代理人及分判投標公司提供、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。投標公司亦須告誡其董事、僱員、代理人及分判投標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。投標公司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、代理人及分判投標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

- (8) 投標公司須要求其參與本合約的僱員、代理人及分判投標公司以書面方式向投標公司申報其個人／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，則投標公司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。
- (9) 投標公司須禁止其參與本合約的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。投標公司亦須要求其代理人及分判投標公司以紀律守則形式對其僱員施加類似限制。
- (10) 投標公司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僱員、代理人及分判投標公司瞭解前述分條分條(1)-(2)、(4)、(7)-(9)中的規則。

● 道德承擔聲明

- (11) 投標公司須簽署並提交一份由龍華樓、增福樓、龍威大廈及輞蘋樓業主立案法團／經龍華樓、增福樓、龍威大廈及輞蘋樓業主大會授權的代表訂明或批准的格式的聲明，確認遵守前述分條(1)-(2)、(4)、(7)-(9)對保密性、防止賄賂及利益申報的規定。若投標公司未能提交要求的聲明，龍華樓、增福樓、龍威大廈及輞蘋樓業主立案法團／龍華樓、增福樓、龍威大廈及輞蘋樓有權扣留付款，直至投標公司提交該等聲明為止，而投標公司於該期間內無權獲取利息。為證明遵守前述分條(1)-(2)、(4)、(7)-(9)對保密性、防止賄賂及利益申報的規定，投標公司及其為履行本合約下的職責而僱用的分判投標公司，須向龍華樓、增福樓、龍威大廈及輞蘋樓業主立案法團／經龍華樓、增福樓、龍威大廈及輞蘋樓業主大會授權的代表呈交一份向其員工發出的《紀律守則》。

3.5 道德承擔條款確認書【附件五】

投標公司遵守道德承擔要求聲明

致：龍華樓、增福樓、龍威大廈及囑蘋樓所有業主立案法團

投標公司合約標題：

根據投標公司合約的道德承擔條款：

- (1) 我們確認，我們已遵守以下條款，並確保我們的董事、僱員、代理人及分判投標公司瞭解以下條款：
 - (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、代理人及分判投標公司提供、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) 要求參與本合約的僱員、代理人及分判投標公司，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) 禁止參與本合約的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，並要求我們的分判投標公司採取同樣的行動；
 - (d) 採取所有必要措施，保護由龍華樓、增福樓、龍威大廈及囑蘋樓業主立案法團或代表龍華樓、增福樓、龍威大廈及囑蘋樓業主立案法團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。

3.5 道德承擔條款確認書【附件五】

投標公司遵守道德承擔要求聲明

(2) 我們進一步確認，我們已確保我們的會計師、承保人及法律代表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）獲得由龍華樓、增福樓、龍威大廈及輞蘋樓業主立案法團／經龍華樓、增福樓、龍威大廈及輞蘋樓業主大會授權的代表或其代表交托予我們的機密／特權資料或數據。

投標公司負責人簽署及公司蓋章

投標公司名稱：_____

獲公司授權人員簽署及蓋章：_____

獲公司授權人員姓名：_____

職位：_____

日期：_____

4. 物業管理服務報價單

4.1 基本物業管理服務報價單

投標公司須按「基本物業管理服務」所列的 11 個項目，向「合約法團」的樓宇提供相同服務；並不論個別樓宇單位數目及地舖多寡，須以劃一 4 幢樓宇平均每個單位所需的每月服務費用，填寫同一單價於本部份的“基本物業管理服務報價單”內。為計算個別樓宇服務月費總金額，投標公司亦須填寫第 3.2 部份的“投標表格”。

4.1 (a) 基本物業管理服務報價單 - 龍華樓

項目	服務內容
1.	每年擬備樓宇財務預算供法團審批。
2.	每 3 個月（即每年 4 次）（或管理委員會選擇的較短期間）張貼管理費收支概算表或上傳至電子通告板。（法團提供相關財務資料）
3.	每 12 個月擬備財務報表（首次財務報表在法團註冊日期起計 15 個月內）。
4.	追討欠交管理費 4.1 代法團發出 2 次催交信，向欠費業戶追討 4.2 辦理物業業權查冊（查冊及相關費用以實報實銷形式收取，如物業以公司名義登記，則須進行公司查冊）。 4.3 填寫入稟紙及其它報表，並遞交小額錢債法庭（不包括出席聆訊）
5.	協助法團每約 3 個月（即每年 4 次）召開一次管理委員會會議，包括負責有關文書及紀錄。
6.	協助法團每 12 至 15 個月召開一次業主周年大會（首次業主周年大會在法團註冊日期起計 15 個月內召開），或在法例規定的情況下召開業主大會，包括負責有關文書及紀錄。
7.	法團遇到樓宇管理問題，例如投訴、維修、清潔、保安等，可致電管理公司（辦公時間內）諮詢；由管理公司提供專業意見或解決方案供參考。
8.	檢視法團已購買的樓宇「第三者責任保險」是否符合現行法例要求。如法團未有購買或已購買的「第三者責任保險」未能符合法例的要求，法團可按「選擇性管理服務」項目 6. 要求中標公司協助採購有相關保險。
9.	基本文書服務 9.1 張貼日常/緊急通告（如暫停水電供應 / 消防 / 保安等事宜）或上傳至電子通告板。 9.2 草擬信件或回覆業戶 / 政府 / 機構函件供法團考慮及簽署。
10.	遠程管理系統服務 10.1 透過樓宇遠程管理系統，監察樓宇運作（如系統狀況、出入口狀況及紀錄等），如發現罪案或其他事故發生，馬上作出跟進，及/或轉介相關政府部門跟進。 10.2 如系統出現故障，通知及安排系統保養商跟進維修。 10.3 如住戶使用系統出現問題，通知及安排系統保養商提供協助。 10.4 如有任何事故，透過樓宇網絡攝影機遙距了解樓宇狀況。 10.5 如有任何事故，翻查樓宇移動偵測錄影紀錄，及作出適合的跟進。 10.6 確保系統符合相關法例及私隱條例的要求。
11.	每星期巡視樓宇公共地方及設施一次，及提供建議維修方案（如有）。（不包括因緊急事故而須往樓宇處理）

4.1 (a) 基本物業管理服務報價單 - 龍華樓

項目 1.至 11.總 服務單價	HK\$ _____ 每個樓宇單位平均服務月費 (即填寫於 3.2 投標表格【附件二】內 (a) 欄的金額) (單價已含經理人酬金及所有行政費)
備註： 1. 以上每個樓宇單位平均服務月費只用以計算每幢樓宇的服務費用，並不代表日後各單位應繳付的實際金額。 2. 每幢樓宇「基本物業管理服務」總金額 = 以上單價 x 每幢樓宇單位數目 x 合約期 24 個月 (總金額請填寫於第 3 部分【附件二】投標表格)	

4.1 (b) 基本物業管理服務報價單 - 增福樓

項目	服務內容
1.	每年擬備樓宇財務預算供法團審批。
2.	每 3 個月（即每年 4 次）（或管理委員會選擇的較短期間）張貼管理費收支概算表或上傳至電子通告板。（法團提供相關財務資料）
3.	每 12 個月擬備財務報表（首次財務報表在法團註冊日期起計 15 個月內）。
4.	追討欠交管理費 4.1 代法團發出 2 次催交信，向欠費業戶追討 4.2 辦理物業業權查冊（查冊及相關費用以實報實銷形式收取，如物業以公司名義登記，則須進行公司查冊）。 4.3 填寫入稟紙及其它報表，並遞交小額錢債法庭（不包括出席聆訊）
5.	協助法團每約 3 個月（即每年 4 次）召開一次管理委員會會議，包括負責有關文書及紀錄。
6.	協助法團每 12 至 15 個月召開一次業主周年大會（首次業主周年大會在法團註冊日期起計 15 個月內召開），或在法例規定的情況下召開業主大會，包括負責有關文書及紀錄。
7.	法團遇到樓宇管理問題，例如投訴、維修、清潔、保安等，可致電管理公司（辦公時間內）諮詢；由管理公司提供專業意見或解決方案供參考。
8.	檢視法團已購買的樓宇「第三者責任保險」是否符合現行法例要求。如法團未有購買或已購買的「第三者責任保險」未能符合法例的要求，法團可按「選擇性管理服務」項目 6.要求中標公司協助採購有相關保險。
9.	基本文書服務 9.1 張貼日常/緊急通告（如暫停水電供應 / 消防 / 保安等事宜）或上傳至電子通告板。 9.2 草擬信件或回覆業戶 / 政府 / 機構函件供法團考慮及簽署。
10.	遠程管理系統服務 10.1 透過樓宇遠程管理系統，監察樓宇運作（如系統狀況、出入口狀況及紀錄等），如發現罪案或其他事故發生，馬上作出跟進，及/或轉介相關政府部門跟進。 10.2 如系統出現故障，通知及安排系統保養商跟進維修。 10.3 如住戶使用系統出現問題，通知及安排系統保養商提供協助。 10.4 如有任何事故，透過樓宇網絡攝影機遙距了解樓宇狀況。 10.5 如有任何事故，翻查樓宇移動偵測錄影紀錄，及作出適合的跟進。 10.6 確保系統符合相關法例及私隱條例的要求。
11.	每星期巡視樓宇公共地方及設施一次，及提供建議維修方案（如有）。（不包括因緊急事故而須往樓宇處理）
項目 1.至 11.總服務單價	HK\$ _____ 每個樓宇單位平均服務月費 （即填寫於 3.2 投標表格【附件二】內 (a) 欄的金額） （單價已含經理人酬金及所有行政費）
備註： 1. 以上每個樓宇單位平均服務月費只用以計算每幢樓宇的服務費用，並不代表日後各單位應繳付的實際金額。 2. 每幢樓宇「基本物業管理服務」總金額 = 以上單價 x 每幢樓宇單位數目 x 合約期 24 個月（總金額請填寫於第 3 部分【附件二】投標表格）	

4.1 (c) 基本物業管理服務報價單 - 龍威大廈

項目	服務內容
1.	每年擬備樓宇財務預算供法團審批。
2.	每 3 個月（即每年 4 次）（或管理委員會選擇的較短期間）張貼管理費收支概算表或上傳至電子通告板。（法團提供相關財務資料）
3.	每 12 個月擬備財務報表（首次財務報表在法團註冊日期起計 15 個月內）。
4.	追討欠交管理費 4.1 代法團發出 2 次催交信，向欠費業戶追討 4.2 辦理物業業權查冊（查冊及相關費用以實報實銷形式收取，如物業以公司名義登記，則須進行公司查冊）。 4.3 填寫入稟紙及其它報表，並遞交小額錢債法庭（不包括出席聆訊）
5.	協助法團每約 3 個月（即每年 4 次）召開一次管理委員會會議，包括負責有關文書及紀錄。
6.	協助法團每 12 至 15 個月召開一次業主周年大會（首次業主周年大會在法團註冊日期起計 15 個月內召開），或在法例規定的情況下召開業主大會，包括負責有關文書及紀錄。
7.	法團遇到樓宇管理問題，例如投訴、維修、清潔、保安等，可致電管理公司（辦公時間內）諮詢；由管理公司提供專業意見或解決方案供參考。
8.	檢視法團已購買的樓宇「第三者責任保險」是否符合現行法例要求。如法團未有購買或已購買的「第三者責任保險」未能符合法例的要求，法團可按「選擇性管理服務」項目 6. 要求中標公司協助採購有相關保險。
9.	基本文書服務 9.1 張貼日常/緊急通告（如暫停水電供應 / 消防 / 保安等事宜）或上傳至電子通告板。 9.2 草擬信件或回覆業戶 / 政府 / 機構函件供法團考慮及簽署。
10.	遠程管理系統服務 10.1 透過樓宇遠程管理系統，監察樓宇運作（如系統狀況、出入口狀況及紀錄等），如發現罪案或其他事故發生，馬上作出跟進，及/或轉介相關政府部門跟進。 10.2 如系統出現故障，通知及安排系統保養商跟進維修。 10.3 如住戶使用系統出現問題，通知及安排系統保養商提供協助。 10.4 如有任何事故，透過樓宇網絡攝影機遙距了解樓宇狀況。 10.5 如有任何事故，翻查樓宇移動偵測錄影紀錄，及作出適合的跟進。 10.6 確保系統符合相關法例及私隱條例的要求。
11.	每星期巡視樓宇公共地方及設施一次，及提供建議維修方案（如有）。（不包括因緊急事故而須往樓宇處理）
項目 1.至 11.總 服務單價	HK\$ 每個樓宇單位平均服務月費 （即填寫於 3.2 投標表格【附件二】內 (a) 欄的金額） （單價已含經理人酬金及所有行政費）
備註：	
1. 以上每個樓宇單位平均服務月費只用以計算每幢樓宇的服務費用，並不代表日後各單位應繳付的實際金額。	
2. 每幢樓宇「基本物業管理服務」總金額 = 以上單價 x 每幢樓宇單位數目 x 合約期 24 個月	

項目	服務內容
(總金額請填寫於第 3 部分【附件二】投標表格)	

4.1 (d) 基本物業管理服務報價單 - 懶蘋樓

項目	服務內容
1.	每年擬備樓宇財務預算供法團審批。
2.	每 3 個月（即每年 4 次）（或管理委員會選擇的較短期間）張貼管理費收支概算表或上傳至電子通告板。（法團提供相關財務資料）
3.	每 12 個月擬備財務報表（首次財務報表在法團註冊日期起計 15 個月內）。
4.	追討欠交管理費 4.1 代法團發出 2 次催交信，向欠費業戶追討 4.2 辦理物業業權查冊（查冊及相關費用以實報實銷形式收取，如物業以公司名義登記，則須進行公司查冊）。 4.3 填寫入稟紙及其它報表，並遞交小額錢債法庭（不包括出席聆訊）
5.	協助法團每約 3 個月（即每年 4 次）召開一次管理委員會會議，包括負責有關文書及紀錄。
6.	協助法團每 12 至 15 個月召開一次業主周年大會（首次業主周年大會在法團註冊日期起計 15 個月內召開），或在法例規定的情況下召開業主大會，包括負責有關文書及紀錄。
7.	法團遇到樓宇管理問題，例如投訴、維修、清潔、保安等，可致電管理公司（辦公時間內）諮詢；由管理公司提供專業意見或解決方案供參考。
8.	檢視法團已購買的樓宇「第三者責任保險」是否符合現行法例要求。如法團未有購買或已購買的「第三者責任保險」未能符合法例的要求，法團可按「選擇性管理服務」項目 6 要求中標公司協助採購有相關保險。
9.	基本文書服務 9.1 張貼日常/緊急通告（如暫停水電供應 / 消防 / 保安等事宜）或上傳至電子通告板。 9.2 草擬信件或回覆業戶 / 政府 / 機構函件供法團考慮及簽署。
10.	遠程管理系統服務 10.1 透過樓宇遠程管理系統，監察樓宇運作（如系統狀況、出入口狀況及紀錄等），如發現罪案或其他事故發生，馬上作出跟進，及/或轉介相關政府部門跟進。 10.2 如系統出現故障，通知及安排系統保養商跟進維修。 10.3 如住戶使用系統出現問題，通知及安排系統保養商提供協助。 10.4 如有任何事故，透過樓宇網絡攝影機遙距了解樓宇狀況。 10.5 如有任何事故，翻查樓宇移動偵測錄影紀錄，及作出適合的跟進。 10.6 確保系統符合相關法例及私隱條例的要求。
11.	每星期巡視樓宇公共地方及設施一次，及提供建議維修方案（如有）。（不包括因緊急事故而須往樓宇處理）
項目 1.至 11.總服務單價	HK\$ _____ 每個樓宇單位平均服務月費 (即填寫於 3.2 投標表格【附件二】內 (a) 欄的金額) (單價已含經理人酬金及所有行政費)
備註：	

項目	服務內容
1.	以上每個樓宇單位平均服務月費只用以計算每幢樓宇的服務費用，並不代表日後各單位應繳付的實際金額。
2.	每幢樓宇「基本物業管理服務」總金額 = 以上單價 x 每幢樓宇單位數目 x 合約期 24 個月 (總金額請填寫於第 3 部分【附件二】投標表格)

4.2 選擇性管理服務報價單 (實際收費以實報實銷形式計算)

選擇性管理服務以每幢樓宇計算單價，並可按照每幢樓宇的不同狀況，工作範圍等，計算每幢樓宇的各自單價，請填寫所需單價於本部份的“選擇性管理服務報價單”內。

4.2 (a) 選擇性管理服務報價單 - 龍華樓

項目	服務內容	單位	每幢樓宇單價 HK\$
1.	會計工作 1.1 每月按時印發「收費通知單」及「收據」，郵寄或派予給業戶，所有收取之管理費一律存入"法團"指定戶口。 1.2 協助"法團"覆核每月收支單據，結算、編印每季「財務報表」，並提供對財政狀況的專業意見。（收支表）	每月	_____
2.	清潔衛生服務 2.1 拖抹/消毒各層公共樓梯、走廊、地下大堂、電梯內部（如有）、入口大門、通告板、管理處／洗手間（如有） 2.2 清洗後樓梯 1 次及抹樓梯扶手 2.3 清理天台、平台、天井淤塞去水位垃圾（建議每年雨季前做） 2.4 清走大型雜物費用 2.5 清理淤塞公共沙井、明渠等 2.6 全樓宇公共地方滅蟲 / 鼠 2.7 全樓宇單位清倒家居垃圾一次 2.8 公共地方每日基本清潔及清倒家居垃圾各一次	每次 每次 每次 每次 每次 每次 每次 每月	_____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____
3.	額外出勤到樓宇處理緊急問題(由通知計，2小時內到達) （如失竊、投訴等，協助法團與相關人士處理善後工作，及提供解決方案及相關報價(如需要)） 3.1 星期一至六上午 9 時至下午 6 時 3.2 星期一至六下午 6 時至翌日上午 9 時， 星期日及公眾假期	每兩 小時 每兩 小時	_____ _____
4.	協助召開額外法團會議 除本標書第 4.1 部份的基本物業管理服務第 5 項目外，協助法團召開額外法團會議，包括負責有關文書及紀錄。	每次	_____
5.	協助召開額外業主大會 除本標書第 4.1 部份的基本物業管理服務第 6 項目外，協助法團召開額外業主大會，包括負責有關文書及紀錄。	每次	_____

4.2 (a) 選擇性管理服務報價單 - 龍華樓

項目	服務內容	單位	每幢樓宇單價 HK\$
6.	協助購買「第三者責任保險」 協助法團就樓宇的公用部份及法團的財產購買「第三者責任保險」（每宗事故的承保額不得少於港幣 1,000 萬），包括撰寫招標文件、安排及處理整個招標程序（如投標邀請、派標、樓宇視察、安排標箱等）及分析回標予法團審批。	每次	_____
7.	採購遠程管理系統保養服務 於市建局遠程管理系統計劃完結前 2 個月，安排招聘遠程管理系統保養商，以接管樓宇現有系統（包括軟件、硬件及雲端儲存空間），工作範圍包括撰寫招標文件、安排及處理整個招標程序（如投標邀請、派標、樓宇視察、安排標箱等）及分析回標予法團決定；管理公司亦須要求保養商提供軟件和硬件的維護服務，以及雲端儲存空間，供管理公司繼續管理有關系統及維持正常運作。有關操作及管理，確保根據個人資料(私隱)條例(第 486 章)執行。	每單	_____

4.2 (b) 選擇性管理服務報價單 - 增福樓

項目	服務內容	單位	每幢樓宇單價 HK\$
1.	會計工作 1.1 每月按時印發「收費通知單」及「收據」，郵寄或派予給業戶，所有收取之管理費一律存入"法團"指定戶口。 1.2 協助"法團"覆核每月收支單據，結算、編印每季「財務報表」，並提供對財政狀況的專業意見。（收支表）	每月	_____
2.	清潔衛生服務 2.1 拖抹/消毒各層公共樓梯、走廊、地下大堂、電梯內部（如有）、入口大門、通告板、管理處／洗手間（如有） 2.2 清洗後樓梯 1 次及抹樓梯扶手 2.3 清理天台、平台、天井淤塞去水位垃圾（建議每年雨季前做） 2.4 清走大型雜物費用 2.5 清理淤塞公共沙井、明渠等 2.6 全樓宇公共地方滅蟲 / 鼠 2.7 全樓宇單位清倒家居垃圾一次 2.8 公共地方每日基本清潔及清倒家居垃圾各一次	每次 每次 每次 每次 每次 每次 每次 每月	_____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____
3.	額外出勤到樓宇處理緊急問題(由通知計，2 小時內到達) （如失竊、投訴等，協助法團與相關人士處理善後工作，及提供解決方案及相關報價(如需要)） 3.1 星期一至六上午 9 時至下午 6 時 3.2 星期一至六下午 6 時至翌日上午 9 時， 星期日及公眾假期	每兩 小時 每兩 小時	_____ _____ _____
4.	協助召開額外法團會議 除本標書第 4.1 部份的基本物業管理服務第 5 項目外，協助法團召開額外法團會議，包括負責有關文書及紀錄。	每次	_____
5.	協助召開額外業主大會 除本標書第 4.1 部份的基本物業管理服務第 6 項目外，協助法團召開額外業主大會，包括負責有關文書及紀錄。	每次	_____
6.	協助購買「第三者責任保險」 協助法團就樓宇的公用部份及法團的財產購買「第三者責任保險」（每宗事故的承保額不得少於港幣 1,000 萬），包括撰寫招標文件、安排及處理整個招標程序（如投標邀請、派標、樓宇視察、安排標箱等）及分析回標予法團審批。	每次	_____

4.2 (b) 選擇性管理服務報價單 - 增福樓

項目	服務內容	單位	每幢樓宇單價 HK\$
7.	採購遠程管理系統保養服務 於市建局遠程管理系統計劃完結前 2 個月，安排招聘遠程管理系統保養商，以接管樓宇現有系統（包括軟件、硬件及雲端儲存空間），工作範圍包括撰寫招標文件、安排及處理整個招標程序（如投標邀請、派標、樓宇視察、安排標箱等）及分析回標予法團決定；管理公司亦須要求保養商提供軟件和硬件的維護服務，以及雲端儲存空間，供管理公司繼續管理有關系統及維持正常運作。有關操作及管理，確保根據個人資料(私隱)條例(第 486 章)執行。	每單	

4.2 (c) 選擇性管理服務報價單 - 龍威大廈

項目	服務內容	單位	每幢樓宇單價 HK\$
1.	會計工作 1.1 每月按時印發「收費通知單」及「收據」，郵寄或派予給業戶，所有收取之管理費一律存入"法團"指定戶口。 1.2 協助"法團"覆核每月收支單據，結算、編印每季「財務報表」，並提供對財政狀況的專業意見。（收支表）	每月	_____
2.	清潔衛生服務 2.1 拖抹/消毒各層公共樓梯、走廊、地下大堂、電梯內部（如有）、入口大門、通告板、管理處／洗手間（如有） 2.2 清洗後樓梯 1 次及抹樓梯扶手 2.3 清理天台、平台、天井淤塞去水位垃圾（建議每年雨季前做） 2.4 清走大型雜物費用 2.5 清理淤塞公共沙井、明渠等 2.6 全樓宇公共地方滅蟲 / 鼠 2.7 全樓宇單位清倒家居垃圾一次 2.8 公共地方每日基本清潔及清倒家居垃圾各一次	每次 每次 每次 每次 每次 每次 每次 每月	_____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____
3.	額外出勤到樓宇處理緊急問題(由通知計，2小時內到達) （如失竊、投訴等，協助法團與相關人士處理善後工作，及提供解決方案及相關報價(如需要)） 3.1 星期一至六上午 9 時至下午 6 時 3.2 星期一至六下午 6 時至翌日上午 9 時， 星期日及公眾假期	每兩 小時 每兩 小時	_____ _____ _____
4.	協助召開額外法團會議 除本標書第 4.1 部份的基本物業管理服務第 5 項目外，協助法團召開額外法團會議，包括負責有關文書及紀錄。	每次	_____
5.	協助召開額外業主大會 除本標書第 4.1 部份的基本物業管理服務第 6 項目外，協助法團召開額外業主大會，包括負責有關文書及紀錄。	每次	_____
6.	協助購買「第三者責任保險」 協助法團就樓宇的公用部份及法團的財產購買「第三者責任保險」（每宗事故的承保額不得少於港幣 1,000 萬），包括撰寫招標文件、安排及處理整個招標程序（如投標邀請、派標、樓宇視察、安排標箱等）及分析回標予法團審批。	每次	_____

4.2 (c) 選擇性管理服務報價單 - 龍威大廈

項目	服務內容	單位	每幢樓宇單價 HK\$
7.	採購遠程管理系統保養服務 於市建局遠程管理系統計劃完結前 2 個月，安排招聘遠程管理系統保養商，以接管樓宇現有系統（包括軟件、硬件及雲端儲存空間），工作範圍包括撰寫招標文件、安排及處理整個招標程序（如投標邀請、派標、樓宇視察、安排標箱等）及分析回標予法團決定；管理公司亦須要求保養商提供軟件和硬件的維護服務，以及雲端儲存空間，供管理公司繼續管理有關系統及維持正常運作。有關操作及管理，確保根據個人資料(私隱)條例(第 486 章)執行。	每單	

4.2 (d) 選擇性管理服務報價單 - 懶豬樓

項目	服務內容	單位	每幢樓宇單價 HK\$
1.	會計工作 1.1 每月按時印發「收費通知單」及「收據」，郵寄或派予給業戶，所有收取之管理費一律存入"法團"指定戶口。 1.2 協助"法團"覆核每月收支單據，結算、編印每季「財務報表」，並提供對財政狀況的專業意見。（收支表）	每月	_____
2.	清潔衛生服務 2.1 拖抹/消毒各層公共樓梯、走廊、地下大堂、電梯內部（如有）、入口大門、通告板、管理處／洗手間（如有） 2.2 清洗後樓梯 1 次及抹樓梯扶手 2.3 清理天台、平台、天井淤塞去水位垃圾（建議每年雨季前做） 2.4 清走大型雜物費用 2.5 清理淤塞公共沙井、明渠等 2.6 全樓宇公共地方滅蟲 / 鼠 2.7 全樓宇單位清倒家居垃圾一次 2.8 公共地方每日基本清潔及清倒家居垃圾各一次	每次 每次 每次 每次 每次 每次 每次 每月	_____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____
3.	額外出勤到樓宇處理緊急問題(由通知計，2 小時內到達) （如失竊、投訴等，協助法團與相關人士處理善後工作，及提供解決方案及相關報價(如需要)） 3.1 星期一至六上午 9 時至下午 6 時 3.2 星期一至六下午 6 時至翌日上午 9 時， 星期日及公眾假期	每兩 小時 每兩 小時	_____ _____ _____
4.	協助召開額外法團會議 除本標書第 4.1 部份的基本物業管理服務第 5 項目外，協助法團召開額外法團會議，包括負責有關文書及紀錄。	每次	_____
5.	協助召開額外業主大會 除本標書第 4.1 部份的基本物業管理服務第 6 項目外，協助法團召開額外業主大會，包括負責有關文書及紀錄。	每次	_____
6.	協助購買「第三者責任保險」 協助法團就樓宇的公用部份及法團的財產購買「第三者責任保險」（每宗事故的承保額不得少於港幣 1,000 萬），包括撰寫招標文件、安排及處理整個招標程序（如投標邀請、派標、樓宇視察、安排標箱等）及分析回標予法團審批。	每次	_____

4.2 (d) 選擇性管理服務報價單 - 輞磡樓

項目	服務內容	單位	每幢樓宇單價 HK\$
7.	採購遠程管理系統保養服務 於市建局遠程管理系統計劃完結前 2 個月，安排招聘遠程管理系統保養商，以接管樓宇現有系統（包括軟件、硬件及雲端儲存空間），工作範圍包括撰寫招標文件、安排及處理整個招標程序（如投標邀請、派標、樓宇視察、安排標箱等）及分析回標予法團決定；管理公司亦須要求保養商提供軟件和硬件的維護服務，以及雲端儲存空間，供管理公司繼續管理有關系統及維持正常運作。有關操作及管理，確保根據個人資料(私隱)條例(第 486 章)執行。	每單	

5. 參考文件

5.1 招標樓宇資料

5.1.1 以下是參與招標樓宇的位置及外觀相片



1. 龍華樓

2. 龍威大廈

3. 增福樓

4. 懶蘋樓



5.1.2 以下是參與招標樓宇的簡述及其機電設施資料：

√：有該設施 ×：沒有該設施

	龍華樓	龍威大廈	增福樓	楓蔭樓
樓宇地址	龍崗道 1-3 號	龍崗道 11-13 號	城南道 2-6A 號	城南道 11-13 號
樓宇樓齡（截至 2023 年底）	43	40	44	45
業主組織	法團	法團	法團	法團
樓層數目	6	6	5	5
單位數目	18(住宅) 2(地舖)	20(住宅) 2(地舖)	16(住宅) 4(地舖)	12(住宅) 2(地舖)
食水供應系統 (直接供水)	√	√	√	√
廁水供應系統 (天台設有水缸但 無水泵系統)	√	√	√	√
總電制房或電錶房	×	×	×	×
消防系統	×	×	×	×
電梯系統	×	×	×	×
遠程管理系統（詳 見 5.2）	√	√	√	√
門鎖系統	√	√	√	√

5.2 遠程管理系統資料

5.2.1 遠程管理系統簡介

遠程管理系統由市建局免費提供予九龍城小區內已參與「遠程管理系統試驗計劃」的樓宇，試行透過科技應用減低物業管理成本及增加業主使用體驗，以幫助推行「聯廈聯管」。當中包含一年保養期(大約於 2024 年第一季開始)，一年試用期後，樓宇法團可自行決定是否繼續保留系統及自行與管理公司安排保養服務。

遠程管理系統包含以下組件，用於增強樓宇內的通訊、安全和設施管理。遠程管理系統的設備規格詳情可見於 5.2.2。

現場設備：

每幢樓宇配備了智能對講機系統，配有客製化的門禁面板，可實現居民和訪客之間的無縫通訊。該系統允許居民與訪客遠端通訊並授予進入樓宇的權限。此外，入口和天台還安裝了兩台閉路電視，大閘採用無線接觸感應器來確保門的安全關閉，加強了保安作用。為了監控和檢測任何滲水跡象，天台和入口室內位置安裝了智能無線感測器。樓宇內還設有電子告示板，為居民提供最新的通知。設備在樓宇內的安裝位置請參考圖 A。

居民的智能電話應用程式、室內門鈴和遠端門禁按鈕：

市建局開發了專用的應用程式，以便居民方便地存取各種功能和服務。透過該應用程式，居民可以遠端使用對講服務，查看即時閉路電視攝影機影像，並存取重要的樓宇通告和更新。應用程式功能說明請參閱圖 B。

此外，每個住宅單位都配有室內門鈴和遠端門禁按鈕。這些設備與智能對講系統相連，確保當訪客按下門禁面板上的單元時，智能電話應用程式都會收到對講訊號，並且指定住宅單位的門鈴會響起。然後，住戶可以使用遠端門禁按鈕打開主入口大閘。門鈴和遙控門禁按鈕的說明請參考圖 C。

管理公司的網路管理平台：

網路的管理平台可協助管理公司為各樓宇提供有效的管理服務。該平台為樓宇提供即時閉路電視攝影機資訊和即時感測器狀態更新。此外，它還使管理公司能夠更新電子公示板上的通知並維護居民資訊的記錄。前門進出、閉路電視錄影和滲水相關的記錄也可以從平台上檢閱。基於網路管理平台的描述請參考圖 D 和 E。

圖 A：樓宇內的設備位置

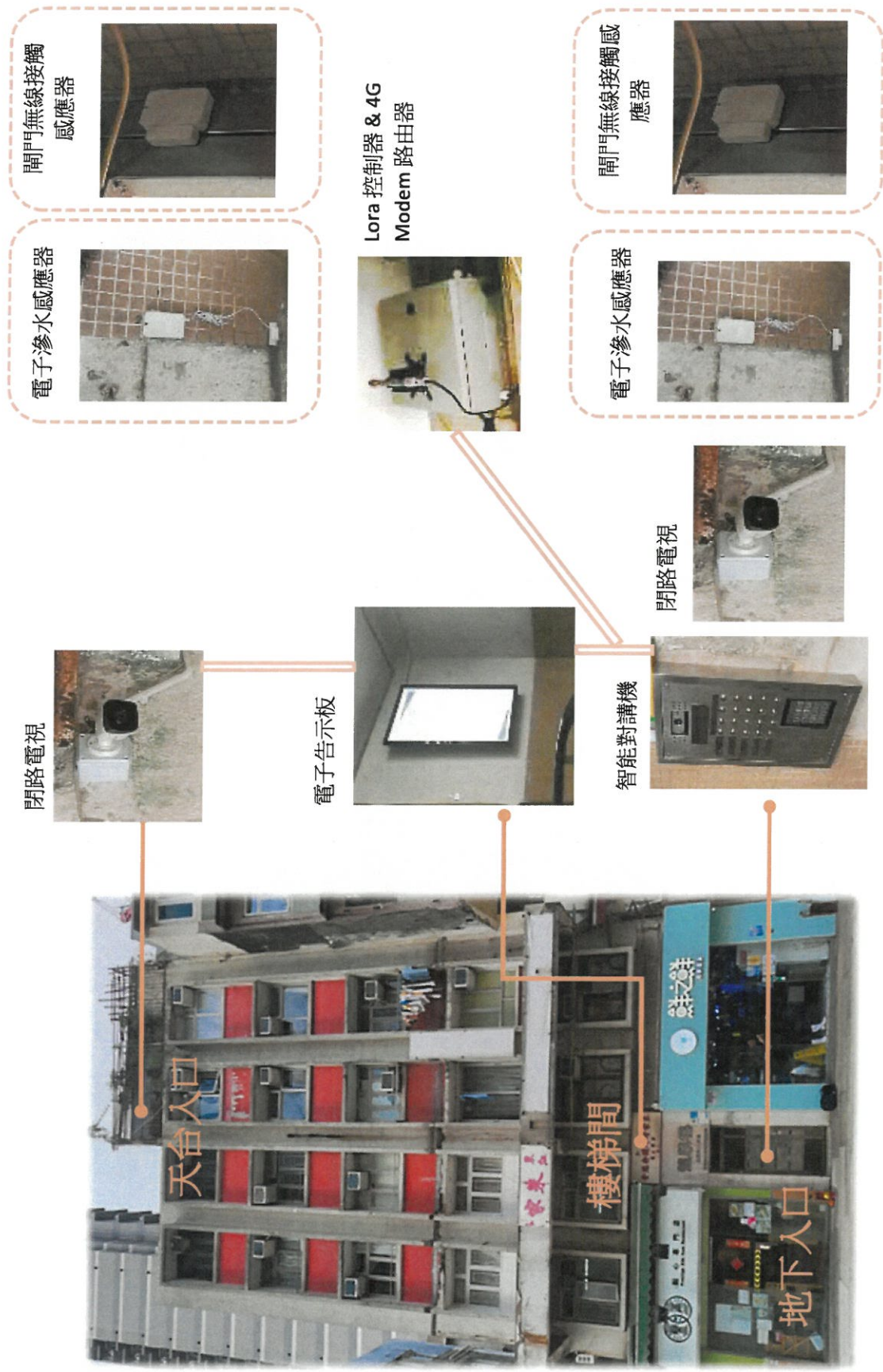


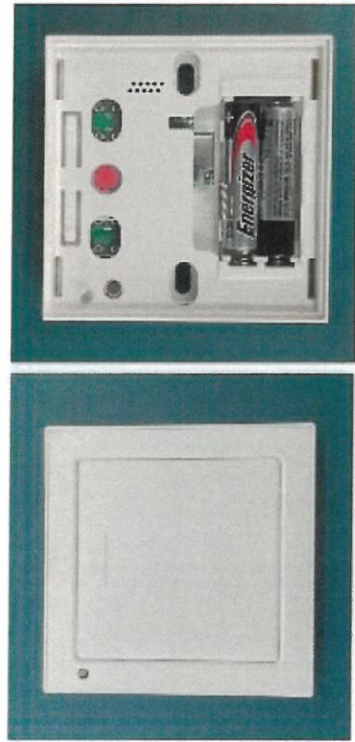
圖 B：智能電話應用程式功能說明



圖 C：室內門鈴和遙控門禁按鈕



室內門鈴透過 USB 連接供電



遙控門禁按鈕使用 3A 電池

5.1.2 遠程管理系統的設備規格

主要設備	設備牌子 / 型號	其他規格 (如有) (儲存大小/速度)
雲端伺服器 (CMS + MQTT Broker)	AWS EC2	t3.medium (2 x vCPU, 4GB RAM, 100GB EBS gp3)
雲端伺服器 (WebRTC Stun/Turn)	AWS EC2	t3.micro (2 x vCPU, 1GB RAM, 30GB EBS gp3)
網路攝影機	Hikvision	--
24" 液晶顯示器 (LCD)	Monitor	Tempered Glass
LoRaWAN 控制器	IGC Edge Controller	Controller License
LoRaWAN 漏水感應器	Netvox	LoRaWAN Class A
LoRaWAN 大開無線接觸感應器	Netvox	LoRaWAN Class A
LoRaWAN 遠端門禁按鈕	Netvox	LoRaWAN Class A
LoRaWAN 室內門鈴	GOIOT Sirren	LoRaWAN Class C
大開外智能對講機	GOIOT Front panel	Stainless Steel 316
網路交換機 Network Switch	Hikvision	--
4G SIM 卡	Telco	4G, Fix IP, Unlimited data

附錄四：邨蘋樓感謝信

市區重建局

「聯廈聯管」團隊

敬啟者：

來信感謝貴機構「聯廈聯管」的團隊，在過去一段時間努力協助我們大廈組織業主立案法團，在聘請物業管理服務過程中更提供詳盡講解，令我們可以住得更安心舒服。

我們大廈之前已接獲維修令和消防命令，需要組織大維修工程，但因為大廈無法團，又難叫齊全部業主商議，令到工程一直停滯不前。我們深知道單是成立法團，仍無法完全解決當時的問題，對於籌集各住戶小型維修工程費用及購買第三者保險，我們一直苦無對策。

即使只是向業主收取日常大廈洗費，我們都試過有兩、三戶業主以不同理由拒絕支付，甚至根本聯絡不上，長期拖欠費用。日常大廈洗費已如是，試問款額較大的工程費用，單憑我們自己又如何能夠籌得？另一方面，我們都問過多間保險公司購買第三者保險，但大部分都以大廈樓齡已達 45 年為由拒絕承保，就算肯承保，都要每年 1 萬多元保費，我們小業主又如何應付？

剛巧前年初，市建局同香港房屋經理學會來到附近，向街坊講解「聯廈聯管」計劃，我們都好贊同「聯廈聯管」概念。之後我們同大廈不同住戶商討，大家都對貴機構及香港房屋經理學會的專業牌頭相當有信心，所以決定參加「聯廈聯管」計劃，希望可以有專業人士為我們解決大廈管理的問題。

我們本身不懂如何請一間合適的物業管理公司，好彩有市建局及香港房屋經理學會的團隊一步一步教我們去做。特別是物業管理服務應該要有甚麼、法例要求又有甚麼，甚至如何招標、程序有否出錯，我們一班業主起初真的毫無概念，但市建局的劉振雄先生及劉加儀小姐非常有耐性，講解得又非常清晰，不單止跟我們一同商討標書要有的服務，更落手落腳安排好開會場地、約好時間，方便我們可以召開業主會議。

回標後面對林林種種不同物業管理公司的投標書，又有香港房屋經理學會的黃寶珍女士及王榮樂先生為我們進行詳細回標分析，非常細心解答我們一眾業主每個提問。中間因為要跟另一座大廈去請同一間物業管理公司，但大家又各自堅持自己心水的物業管理公司，一直拉鋸到第二輪投票時，好彩得到市建局的李世忠先生以專業而又獨立的角度提供意見和分析，我們兩座大廈才可以達成共識，請到大家都合心意的物業管理公司。

物業管理公司進場已兩個月，大廈管理狀況的確改善不少。例如大廈本身鐵閘有倒塌危險，物業管理公司知道情況之後，就算未正式進場亦即時派職員到來了解，幫我們迅速用簡單快捷的方法解決，解除纏擾大廈住客多時的擔憂！

而物業管理公司進場後，幫助我們大廈購得第三者保險，保費更只是每年幾千元，足足比我們自己購買平一半有多！除了協助向住戶收取日常管理費外，相信日後做維修時，物業管理公司都可以發揮重要職能，讓大廈業主有信心做好維修工程，不用為擔心部分住戶拖欠費用而卻步。

我們確確實實感受到有專業的物業管理服務對大廈有多好，感謝過去一段時間市建局、香港房屋經理學會向我們提供專業意見及協助，好令我們這些舊樓都可以請到物業管理公司。

此致
市區重建局



靚蘋樓業主立案法團

2025 年 2 月 7 日