

**支援非政府機構
過渡性房屋項目的
資助計劃
項目推展指引**

2023 年 12 月修訂
房屋局

目錄

	頁
第 1 章	
引言	
1.1 範圍及核准上限	4
1.2 項目推展指引	8
1.3 備忘事項	8
第 2 章	
項目的推展	
2.1 遞交申請	9
2.2 審批撥款	10
2.3 發放款項安排	11
2.4 備存記錄	13
第 3 章	
採購服務	
3.1 指導原則	14
3.2 報價及招標程序	15
3.3 標書評審小組	18
3.4 為工程項目委聘認可人士／顧問	19

目錄

	頁
第 4 章	
監察進度	
4.1 監察建築／修葺工程	21
4.2 更改合約	21
4.3 工程竣工和項目結算	22
4.4 進度報告	24
4.5 提交年度及最終報告（營運階段）	25
4.6 「組裝合成」單位的業權	25
附件 A	26
附件 B	29
附件 C	31
附件 D	32
附件 E	43
附件 F	47
附件 G	49
附件 H	51

第一章

引言

1.1 範圍及核准上限

- 1.1.1 行政長官在 2018 年 6 月 29 日宣布了六項新房屋措施，當中包括發展過渡性房屋。因此，當時的運輸及房屋局¹成立了過渡性房屋專責小組（下稱「專責小組」），以積極協助和促成各項由民間／非政府機構建議和推行的短期措施，務求增加過渡性房屋供應。在 2020 年 3 月 6 日，立法會財務委員會（下稱「財委會」）通過撥款 50 億元成立支援非政府機構過渡性房屋項目的資助計劃（下稱「資助計劃」），計劃預計可提供合共 10 000 個過渡性房屋單位。資助計劃旨在為非政府機構提供一筆過資助以進行所需工程，在可供發展的用地／處所興建過渡性房屋。在 2020 年 6 月 15 日，資助計劃於資助計劃評審委員會成立後正式落實推行。供應目標其後分別就政府於 2021 年 1 月 14 日的宣布和《行政長官 2021 年施政報告》增加至共 15 000 個和進一步增至 20 000 個單位，撥款總額亦相應分別隨着《2021 年撥款條例草案》於 2021 年 4 月 28 日和《2022 年撥款條例草案》於 2022 年 5 月 4 日獲立法會通過而增加至 83 億元和進一步增至 116 億元。
- 1.1.2 資助計劃由房屋局¹推行，並由評審委員會負責審核申請和監督資助計劃推行。該評審委員會由房屋局副局長主持，並由房屋局局長委任的非官方委員和政府部門的官方委員組成，負責協助房屋局副局長審核申請和監督資助計劃推行。房屋局轄下秘書處支援房屋局副局長和評審委員會管理資助計劃。
- 1.1.3 評審委員會會根據申請表格中的建議及提出申請的非政府機構提交的所有補充資料來審理申請。
- 1.1.4 獲批的資助只可用於核准項目的下列支出 —

¹ 運輸及房屋局於 2022 年 7 月分拆為運輸及物流局和房屋局。

(a) 顧問服務，例如 —

- 有關擬議復修和修葺工程的可行性研究，或用於準備詳細設計的勘測及實地測量，或就《城市規劃條例》(第 131 章)第 16 條申請規劃許可而進行的技術研究、交通影響評估、環境評估、生態評估等；
- 詳細建築、結構、土力、屋宇裝備、環境、照明、行人／車輛通道設計及規劃等；
- 向屋宇署和消防處等提交指定的圖則等；
- 調配具適當資格的員工監督施工，確保工程符合法定要求²；以及
- 工料測量服務，包括擬備招標文件、成本控制及帳戶準備；

(b) 使地盤／處所適合擬議用途及符合法定要求的一次過、基本和必需的建築／復修和修葺工程，有關項目可以包括 —

- 地盤平整（和在私人土地／處所進行的斜坡改善工程，惟工程不會在過渡性房屋項目停止營運後，為該私人土地／處所的業權人帶來長期利益）；
- 搭建臨時構築物（例如採用「組裝合成」建築法、預製組件、現澆混凝土或鋼結構等）；
- 鋪設污水渠／排水管及闢設行人／車輛通道等；
- 鋪設、改動及／或接駁公用設施（例如食水、氣

² 為免生疑問，只有按相關當局要求而須在香港以外地方進行視察的項目人員的絕對必要支出才可獲發還款項（例如因應屋宇署和水務署要求前往內地工廠執行「組裝合成」單位的監督／視察職務所涉的合理膳食支出及公共交通工具費用）。

體、排水管和電力)；

- 裝設消防安全裝置及無障礙設施；
- 修葺破舊處所；
- 進行所需的基本內部裝修，使單位適宜居住；
- 進行一次過的改善工程，以符合法定要求；以及
- 涵蓋測量、勘測及建築或修葺工程進行期間可能出現的任何潛在申索而需俱備的保險單；

(c) 為落實資助工程而進行的項目管理；

(d) 項目營運者在租戶入住前進行的行政工作³；

(e) 在過渡性房屋營運年期屆滿後清拆臨時構築物及相關裝置和裝修；

(f) 駐工地人員的薪酬；

(g) 改建或使用私人處所作為過渡性房屋的租金；以及

(h) 與核准項目有關的外部審計費用。

於 2021 年
8 月加入

1.1.5 獲批資助 不 可用於下列支出：

(a) 上文第 1.1.4(b)段訂明的基本裝修工程以外的內部

³ 行政間接費用指為進行項目所涉及的間接費用（或非直接成本）。該等費用會根據單位數目，以總資助金額的 0.4% 至 0.14% 按比例遞減計算，上限為 150 萬元。有關費用須合理，而且與項目的用途、規模、性質和情況相符。

單位數目	行政工作的資助上限（佔總資助額的百分比）
首 29 個單位	0.40%
第 30 至第 99 個單位	0.30%
第 100 至第 199 個單位	0.25%
第 200 至第 499 個單位	0.20%
第 500 至第 999 個單位	0.17%
第 1 000 個及其後的單位	0.14%；上限為 150 萬元

裝修；

- (b) 購置電器、家具和設備；
- (c) 有關過渡性房屋項目在營運期間所涉及的其他營運或經常開支，例如租金、水電費、維修保養等；以及
- (d) 在有關過渡性房屋項目停止營運後，可能會為該私人土地／處所的業權人帶來長期利益的基礎設施工程，例如在該私人土地／處所上進行的斜坡工程及地盤平整工程。

1.1.6 上文第 1.1.4 段及 1.1.5 段並沒有盡列所有支出項目。如申請機構對某支出項目是否屬於資助範圍有任何疑問，應諮詢秘書處的意見。

於 2021 年
8 月更新

1.1.7 每個核准項目的資助上限為不超過下述金額：

- (a) 如屬空置住宅樓宇(包括私人處所例如酒店和賓館)內的過渡性房屋項目，每個單位的資助上限為 20 萬元；
- (b) 如在空置土地上搭建臨時構築物和改建非住宅樓宇提供過渡性房屋，每個單位的資助上限為 55 萬元；以及
- (c) 如在空置土地興建並須設置大規模排水或污水處理設施的過渡性房屋項目，每個單位的資助上限為 56.5 萬元。

1.1.8 申請財政支援的過渡性房屋項目一般預期營運不少於三年。不過，在特殊情況下，少於三年營運期的項目也會予以考慮，但該等項目的財政資助或會視乎個別情況，定於較上文第 1.1.7 段所訂明上限為低的水平。

1.1.9 過渡性房屋項目須按收回成本的原則，以非牟利形式營運。日常運作及保養開支(包括相關的社會服務開支)將不屬於資助計劃的資助範圍，但項目營運者可在營運項目所得的收入(例如租金收入)中扣除該等開支。

1.1.10 申請機構應提醒其租戶，他們的過渡性房屋項目租約不會影響他們的公屋申請。同樣地，當他們在過渡性房屋

項目的租約屆滿或終止時，政府和香港房屋委員會不會提供特別住屋安排。

1.2 項目推展指引

- 1.2.1 項目推展指引（下稱「本指引」）訂明非政府機構在資助計劃下推展項目的程序。房屋局擬訂本指引的程序，並可對該等程序作出修訂、補充、引用、闡釋和豁免。本指引內容或會按需要檢討和更新，最新版本可在房屋局網頁下載 (<http://www.hb.gov.hk/tc/policy/housing/policy/transitional/scheme/index.html>)。除非另獲房屋局授權，否則非政府機構須遵守本指引最新版本的内容。

1.3 備忘事項

- 1.3.1 非政府機構在其資助申請獲得批准前，不應就任何項目作出財政或合約承擔。政府不會對就此作出的任何承擔負責。
- 1.3.2 為確保非政府機構的董事、職員和代理人在獲資助項目的相關事宜上操守良好，非政府機構須：
- (a) 禁止相關人員向任何人提供、索取或接受《防止賄賂條例》（第 201 章）所界定的利益；若所接受的利益在訂明容許的性質、價值或情況內而不會造成不當影響，則屬例外；
 - (b) 在協議期內，避免執行任何在撥款協議下與非政府機構職務有所牴觸或被視為有所牴觸的服務、職務、工作或任何行為，並要求其董事、職員及代理人遵行相同規定；以及

倘牴觸情況無法避免，須確保該牴觸事宜獲妥善處理，並盡快以書面通知秘書處有關情況，以及為消除／減低所造成影響而採取的行動（例如免除有關人員的相關職務）。

第二章

項目的推展

2.1 遞交申請

- 2.1.1 非政府機構在填寫申請表格前，必須細閱申請指引及房屋局網頁⁴所載的相關資料。
- 2.1.2 提出申請的非政府機構必須確保擬議項目技術上可行。申請機構就資助計劃申請資助前，應確定項目可行，並必須在申請中納入項目範圍的清晰定義（包括但不限於預計可提供的單位數目、租戶申請資格、租賃安排、暫訂建築及營運期，詳情載於**附件 A**），並確定任何所需的地形測量、地盤勘測、在詳細設計階段進行的環境／交通／排水／土力影響或風險評估、委聘的顧問服務、地盤限制、預算費用、初步設計大綱、施工時間表，以及有關地盤通道、可供使用公用設施等。
- 2.1.3 申請須包括預算工程費用的詳細分目，並為主要成本分項提供詳情（例如參考承建商的初步報價、過往工程的相近成本項目，或由專業顧問擬備的成本項目等）。
- 2.1.4 若有必要進行擬議工程以符合法定要求（例如消防、氣體、電力等），有關當局（例如消防處）發出的發牌條件通知書或不反對通知書（如有）應連同申請表格一併遞交。
- 2.1.5 申請須顯示擬議過渡性房屋項目的社會元素（例如在當區提供的社會服務等）。申請亦應包括退出方案，而非政府機構須從營運收入中撥款成立儲備金，以便推行退出方案和拆除工地上的臨時構築物。

⁴ <http://www.hb.gov.hk/tc/policy/housing/policy/transitional/scheme/index.html>

2.2 審批撥款

- 2.2.1 政府或會根據申請機構擬議項目的各個推行階段，一次過或分階段批出所申請的資助。舉例而言，評審委員會或會先向非政府機構批出資助，以便先支付為核實設計假定而進行勘測工程或根據《城市規劃條例》第 16 條提出規劃申請所需的費用，其後再就詳細設計和基本工程批出撥款。然而，申請機構在某一階段獲批資助，並不代表評審委員會支持項目其餘階段的工作。
- 2.2.2 申請結果會以書面通知非政府機構。資助申請獲得批准後，非政府機構須遵守撥款協議的條款，並確保撥款按照核准範圍和工程標準使用。倘日後出現有關非政府機構不能控制的情況（例如在招標過程中符合要求的最低索價標書高於核准預算）而導致成本增加，機構可先動用所有獲批作應急用途的資助，然後再申請增加撥款，以供評審委員會考慮。然而，非政府機構不應假設建議的增加撥款申請必會獲批，並且在任何情況下均須遵守第 1.1.7 段所訂每個核准項目獲批資助的上限。
- 2.2.3 非政府機構必須遵從第三章詳述的服務採購程序。
- 2.2.4 評審委員會會從技術、財政及社會層面審核擬議項目，並核實項目是否在資助計劃的資助範圍及財政上限之內，而擬議租金水平⁵是評審委員會尤其會考慮的重要準則。
- 2.2.5 項目推展的程序載列於**附件 A**。租賃安排的一般要求載列於**附件 G**。

⁵ 過渡性房屋的租金水平應低於相關市值租金，上限為不超過現行公共租住房屋相應家庭類別入息限額的 30%。

2.3 發放款項安排

於 2021 年
3 月更新

- 2.3.1 資助將以發還款項方式發放，即根據項目統籌人核證無誤的收據或建築師／工料測量師證明書發還款額。非政府機構應確保發放款項所涵蓋的相關服務／工程已按照相關合約／協議的條款及條件完成。非政府機構亦應注意其在相關合約／協議的付款責任。倘承建商／顧問／服務供應商因非政府機構未能履行適時支付帳單費用的責任而提出任何申索，非政府機構須承擔法律責任。
- 2.3.2 合約金額於實際完工階段申請發還，金額上限為合約金額的 95%。其餘的 5% 會待政府接納根據認可工程項目擬備的決算帳目後發放。
- 2.3.3 除非另獲授權，否則非政府機構須在香港的持牌銀行開立一個獨立的有息港元帳戶，以專門處理有關項目的所有收支帳目。從該帳戶支付的款項須由非政府機構的獲授權代表處理，其姓名須事先向秘書處登記。
- 2.3.4 倘非政府機構已作出所需授權，資助計劃下的核准撥款或其任何部分一般會由庫務署直接支付非政府機構的銀行帳戶，否則會以支票形式發放給非政府機構。
- 2.3.5 從項目的銀行帳戶所得的所有利息收入須全數用以推行該項目。在任何情況下，所賺取的利息不得用於項目以外的其他用途，亦不得從項目支付負利息。
- 2.3.6 倘項目並非由資助計劃全數資助，非政府機構在應用資助計劃下的撥款前，應先用盡其他資助來源的資金於受資助部分。
- 2.3.7 資助計劃的核准撥款應以獨立項目記入非政府機構的經審計財務報表內。
- 2.3.8 非政府機構應向秘書處提交已填妥的**附件 B**及下列文件，以申請發放款項：
- (a) 已填妥的非政府機構證明書—申領資助款項(見**附件 B-1**)；

- (b) 與申請款項有關、並經項目統籌人核證無誤的發票／收據正本；
- (c) 由認可人士／顧問就工程合約發出的證明書；
- (d) 建築師／工料測量師證明書；
- (e) 由認可人士／顧問發出的欠妥事項糾正證明書或相若文件，證明所有未完成和欠妥工程已圓滿完成（供發放保留金或最後撥款之用）；以及
- (f) 非政府機構認為相關的任何其他文件（如有需要）。

- 2.3.9 非政府機構應作出謹慎安排，確保由承建商（經由顧問或其他獲授權人士）或顧問／服務供應商提出的所有發放款項申請已仔細審查並記帳。非政府機構證明書是重要文件，須由項目統籌人妥為簽署，並蓋上非政府機構的正式印章後才提交秘書處處理。
- 2.3.10 發放款項申請須在撥款協議訂明的時間內提交秘書處。如未能於訂明時間內提交發放款項申請，未申請發還的撥款餘額或會退回資助計劃。
- 2.3.11 由於政府與項目顧問及承建商之間並無合約關係，如有發放款項申請方面的查詢，應向非政府機構提出。政府不會處理承建商／顧問／服務供應商的任何直接查詢。
- 2.3.12 倘因工程延期完成而引至算定損害賠償金須從支付承建商的款項中扣除，非政府機構須在非政府機構證明書中把該算定損害賠償金從承建商開具的帳單款項中扣除。
- 2.3.13 在理據充分的情況下（例如發現有關項目未能達到要求的標準，或所呈交的收據、發票或證明書正本不能接納，過往款項仍未清繳，或項目的帳戶中有大量撥款尚未使用等），政府可停止發放撥款或要求非政府機構歸還款項。

2.4 備存記錄

- 2.4.1 除非另有其他相關法定要求，否則非政府機構須在項目完成後或最後撥款發放後（以時間較長者為準），保存與資助計劃有關的帳簿及所有其他相關記錄和資料最少七年。在任何合理時間內，該等帳簿及記錄須可供政府及審計署隨時查閱。
- 2.4.2 為防止貪污及相關舞弊行為，廉政公署獲授權檢視資助計劃的程序與做法，包括收集非政府機構備存的任何資料或記錄，以作檢查和分析。當廉政公署提出有關要求時，非政府機構應全力配合並提供一切協助。
- 2.4.3 為支持非政府機構在推展工程項目和營運過渡性房屋項目時秉持良好操守，接受撥款資助的非政府機構須針對高風險範疇，定期實施誠信風險管理，確保已制定足夠的控制措施，防止貪污及／或舞弊行為。相關範本和指南以及所需技術支援可向廉政公署索取。
- 2.4.4 非政府機構可聯絡廉政公署，在過渡性房屋的工程／服務採購、營運以及其租賃和管理的所有範疇上，尋求防貪建議／服務。**附件 H** 提供服務申請表格，以便非政府機構向廉政公署申請服務。廉政公署防止貪污處的聯絡資料如下：

傳真： 2522 0505

電郵： cpas@cpd.icac.org.hk

熱線電話： 2526 6363

第三章

採購服務

3.1 指導原則

3.1.1 採購資助計劃所資助的服務和管理這些服務時，須遵從本章所列明的程序。非政府機構承付開支時，必須盡力確保不會出現超額承擔的開支，並且開支僅限於獲事先批准的項目。

3.1.2 訂明的採購程序旨在達到以下目標：

(a) 向公眾負責和合乎經濟效益

資助計劃使用公帑。非政府機構須就使用資助計劃下的撥款向公眾負責，並必須隨時可解釋其所有採購決定。非政府機構有責任在進行採購時，力求物有所值，並審慎發放資助計劃下批出的任何撥款。

(b) 透明、公開及公平競爭

非政府機構必須恪守誠信，以向公眾負責和具透明度的方式推展項目。擬採購服務的所有規定和規格應清楚明確，並盡量讓多個服務供應商、供應商或承辦商知悉。進行以公帑資助的採購時，必須堅守公開及公平的原則，維持公平競爭的環境，對所有投標者和供應商應達到及被視為達到一視同仁。

(c) 避免利益衝突

非政府機構及其人員在作出任何採購決定時，必須盡力避免表面上或實際的利益衝突。

3.1.3 為提倡良好的企業管治，非政府機構有責任依照上文第3.1.2段所述的原則，設立本身的採購機制，並訂立足夠的監控措施。以下程序僅為非政府機構提供框架，以助自行設立機制。

3.1.4 非政府機構在切實可行的情況下，不應在同一採購工作中邀請互有聯繫的公司，競投者亦應承諾其有聯繫的公

司⁶不會／沒有在同一採購工作中遞交報價／標書。

3.1.5 非政府機構一般不應邀請其附屬公司／機構遞交報價／標書。若因情況特殊而有需要作出有關邀請，並且獲房屋局書面批准，非政府機構須在相關標書／報價報告中作出書面申報，表示其附屬公司／機構獲邀在有關的採購工作中投標／報價，並已採取控制措施，維持採購程序公正（例如在非政府機構的項目小組與其附屬公司／機構的投標小組之間建立防火牆等）。

3.2 報價及招標程序

3.2.1 顧問服務、工程合約／工程相關服務或其他服務可以報價或招標形式採購。以報價形式採購上述服務時，報價限額如下：

採購類別	報價限額（包括以下金額）
(i) 顧問服務	港幣 3,000,000 元
(ii) 工程合約／工程相關服務*	港幣 7,000,000 元
(iii) 第(i)及(ii)項以外的服務	港幣 1,400,000 元

* 關於採購類別(ii)的分類，請參閱《發展局技術通告(工務)第5/2012號》⁷。資助計劃下的建築／修葺工程大部分應屬於工程合約／工程相關服務範疇。

3.2.2 倘非政府機構委聘市區重建局提供項目管理服務，可在取得房屋局事先書面批准後，採用單一報價方式批出服務合約。

3.2.3 若採購的價值**不超逾**第3.2.1段訂明的各項報價限額，須邀請**最少五家**承辦商／顧問／服務供應商提供書面報價（見下文第3.2.5及3.2.6段）。除非另獲房屋局的同意，

⁶ 《公司條例》第1部第2分部第2條提供以下釋義：有聯繫的公司(associated company)就法人團體而言，指——

- (a) 該法人團體的附屬公司；
- (b) 該法人團體的控權公司；或
- (c) 上述控權公司的附屬公司；

⁷ <https://www.devb.gov.hk/filemanager/technicalcirculars/en/upload/320/1/C-2012-05-0-1.pdf>（只有英文本）

否則採購合約應批予符合要求而報價最低者。若無法邀請最少五份書面報價，必須提供理據，供房屋局批准。

- 3.2.4 若採購的價值**超逾**第 3.2.1 段訂明的各項報價限額，除非另獲房屋局同意，否則須按照下文第 3.2.5 至 3.2.8 段的規定，展開招標程序，並且採購合約應批予符合要求而出價最低的投標者（適用於單軌投標制度的招標）。非政府機構須根據下文 3.2.5 及 3.2.6 段的規定邀請**最少五家**承辦商／顧問／服務供應商投標。
- 3.2.5 除非另獲房屋局批准，否則非政府機構就顧問服務邀請報價或招標時，一般須從建築署的建築及有關顧問公司遴選委員會顧問公司名單⁸中的適當類別內，以及／或從第三組建築顧問公司名單（由建築師事務所商會有限公司及香港建築師學會分別編製、備存和提供）⁹邀請顧問公司。至於有關規劃許可申請的顧問服務，除非另獲房屋局批准，否則非政府機構一般須從香港規劃師學會備存的規劃顧問公司名單¹⁰中邀請顧問。
- 3.2.6 就工程合約／工程相關服務邀請報價或招標時，除非另獲房屋局批准，否則非政府機構須根據工程合約／工程相關服務的估計價值，從發展局備存的認可公共工程承建商名冊¹¹內邀請合適類別及組別的承建商參與投標。
- 3.2.7 在採購工作中，非政府機構可按適當情況採用電子採購方法，例如以電子郵件方式招標，提供招標文件的電子文本等。
- 3.2.8 投標者應獲給予充分時間擬備和遞交標書。除非另獲房屋局事先同意，否則一般須預留兩至四星期。
- 3.2.9 非政府機構就資助計劃下的資助項目邀請報價／招標前，應向房屋局遞交整套報價／招標文件、擬邀請報價者或投標者名單、報價前／招標前預算和邀請信，以供審議。

⁸ <https://www.archsd.gov.hk/tc/consultants-contractors/consultants/list-of-consultants-of-aacsb.html>

⁹ <https://www.archsd.gov.hk/tc/consultants-contractors/consultants/list-of-band-3-architectural-consultants-disclaimer.html>

¹⁰ <https://www.hkip.org.hk/en-planning-consultants>（只有英文本）

¹¹ https://www.devb.gov.hk/tc/construction_sector_matters/contractors/contractor/index.html

- 3.2.10 倘非政府機構認為有必要就資助計劃下的資助項目偏離上述報價／招標規定行事（例如引入評分制度，評估顧問／承辦商在價格和技術方面的得分，以期在技術質素方面（尤其是創新和創意兩方面）加強競爭；或評估投標者的財政能力），須提出理據，事先徵求房屋局批准。採用評分制度及／或雙軌投標制度時，一般須推薦採納綜合得分最高的標書。
- 3.2.11 非政府機構應確保資助計劃撥款進行的各項採購符合各資助範圍，並在資助協議細節所列明的範圍內。這些細節應充分反映在報價或招標文件內。
- 3.2.12 所有採購活動應在項目撥款批准後迅速或適時進行。倘因非政府機構或其代理延誤報價或招標，以致成本受通貨膨脹影響而增加，須由非政府機構負責。
- 3.2.13 非政府機構亦應盡可能遵守由廉政公署出版的《誠信·問責 — 政府基金資助計劃受資助機構實務手冊》所載的防貪錦囊¹²，包括但不限於在採購顧問服務及／或承建商時，採用上述手冊附錄三至五所載的誠信條款範本。由於這些條款範本專為承建商制訂，非政府機構或須把字眼修改至適用於顧問的身份。

¹² https://cpas.icac.hk/UploadImages/InfoFile/cate_43/2017/b725a7ed-5dd7-4a33-b13c-c68da84b43bf.pdf

於 2021 年
4 月加入

- 3.2.14 非政府機構在批出合約前，應就每項招標／報價工作向房屋局遞交投標評審報告／報價結果，以供審批。房屋局作出批核前，會就獲推薦的標書／報價匯報評審委員會。非政府機構須為其計劃預留足夠時間進行審批程序。
- 3.2.15 處理書面報價的程序詳載於**附件 C**。
- 3.2.16 **附件 D** 的工程項目招標程序詳載了由擬備招標文件至審批標書的程序細節。
- 3.2.17 非政府機構及其顧問和承建商須在項目發展的相應階段採用廉政公署出版的《非政府機構過渡性房屋項目 — 選擇及管理工程顧問防貪要點》及《非政府機構過渡性房屋項目 — 判授及管理承建商合約防貪要點》¹³ 所載的風險控制措施；否則須給予房屋局合理解釋。
- 3.2.18 非政府機構亦應盡力遵守廉政公署出版的《防貪錦囊 — 工程顧問管理》所載的最佳做法¹⁴，包括但不限於採用上述防貪錦囊附錄四詳載的禁止條款範本。獲批合約的顧問及其分判顧問應禁止參與或承辦其後由顧問協議引起的任何採購工作或服務（例如為承建商競投工程合約或承辦服務）。
- 3.2.19 就採用「組裝合成」的建築項目，非政府機構及其顧問亦應適當地採取廉政公署出版的《防貪錦囊「組裝合成」建築項目》所載的控制措施已加強對檢查人員的誠信管理和「組裝合成」組件的品質管控。

3.3 標書評審小組

- 3.3.1 所有報價／標書應經由標書評審小組進行評審。小組由非政府機構的主席／行政總裁或相若級別人員擔任主席，以及最少兩名非政府機構的其他高級職員組成（即一共最少三名成員）。獲選的小組成員進行評審前，須填寫**附件 E** 的標準表格，以確認在該項評審工作中沒有利益衝突。

¹³ https://cpas.icac.hk/ZH/Info/Lib_List?cate_id=3&id=2562

¹⁴ https://cpas.icac.hk/ZH/Info/TP_Library?cate_id=10020

3.3.2 利益衝突是指非政府機構的利益與管理委員會成員或機構職員、其家屬或私交友好的財務或個人利益有競爭或衝突情況。利益衝突可以是實際、潛在或表面上的。利益衝突的情況不能盡錄，其中常見的例子如下：

- (a) 一名參與採購工作的職員與其中一家被非政府機構考慮的供應商有密切關係或擁有該公司的實際權益；
- (b) 非政府機構的一名董事在某公司擁有財務利益，而非政府機構正在考慮該公司的報價或標書；
- (c) 一名職員接受非政府機構的服務對象、供應商或承建商過於頻密或奢華的款待；以及
- (d) 一名全職或兼職職員同時是他負責監管的承建商的兼職職員。

3.3.3 非政府機構應提醒並要求參與採購程序的管理委員會成員或機構職員避免涉及利益衝突。若這情況無法避免，有關的管理委員會成員或機構職員應盡快作出申報，以便非政府機構的獲授權人員決定有關人士是否終止參與採購決定。非政府機構亦應盡快以書面通知秘書處有關情況，以及為消除／減低所造成影響而採取的行動（例如免除有關人員的相關職務）。

3.4 為工程項目委聘認可人士／顧問

3.4.1 一般而言，沒有相關內部專才的非政府機構宜聘請認可人士／顧問，負責擬備設計及招標文件，並監督施工和工程事項。項目認可人士或顧問的一般職務詳載於**附件 F**。

3.4.2 由於認可人士／顧問亦參與擬備標書和評審工程合約，第 3.3.1 至第 3.3.3 段有關避免及／或處理利益衝突的規定同樣適用於其相關人員。

3.4.3 除非獲得房屋局事先授權，否則認可人士／顧問的費用和付款條款應按以下原則釐定：

- (a) 收費表和付款條款須在相關顧問協議中訂明；
- (b) 應避免採用按時計算收費方法；
- (c) 除非另有理據支持並獲得房屋局事先同意，否則項目的專業服務費用總額不應超過下文(d)段界定的工程費用總額 10%；
- (d) 除非另有理據支持並獲得房屋局事先同意，否則項目的工程費用總額須包括：
 - (i) 工程費用（不包括工程雜項費用和應急費用）；
 - (ii) 工程雜項費用（包括工地辦事處の間接費用和保險費用等）。若工程費用超逾 80 萬元，以工程費用 15% 計算（若工程費用不超逾 80 萬元，以工程費用 20% 計算）；以及
 - (iii) 應急費用，以上文第(i)段工程費用和第(ii)段工程雜項費用總和的 5% 計算。
- (e) 實際完工證明書發出後，為工程委任的認可人士／顧問可申請發放核准專業服務費用最高 95% 的中期付款，惟發放金額不得超逾相關顧問協議訂明的最高付款百分比。餘下 5% 的款項會保留直至決算帳目圓滿完成才發放。

於 2021 年
3 月更新

3.4.4 採購認可人士／顧問服務時，應遵從上文第 3.1 和第 3.2 部所述的競爭性投標原則。

3.4.5 非政府機構若在顧問的工地監督小組之外自行委聘工地代表，須清楚劃分兩者的職務，並事先提交房屋局批准，以防職務重疊。

3.4.6 **附件 D** 的顧問服務招標程序詳載了由擬備招標文件至審批標書的程序細節。

第四章

監察進度

4.1 監察建築／修葺工程

4.1.1 非政府機構有責任密切監察項目進度，確保項目在不超出核准資助上限的情況下準時竣工。

4.1.2 在任何時候，若非政府機構預期工程進度會出現延誤而可能導致延期竣工，或實際開支大幅低於預測年度開支（一般指超過 10%），非政府機構必須立即向房屋局報告。同樣地，若非政府機構預期出現嚴重超支，亦必須立即向房屋局報告。

4.1.3 非政府機構須每月向房屋局提交進度報告以供參閱。每半年或按房屋局另外要求，進度報告須包括項目之現金流量推算。詳情見下文第 4.4.1 段。

於 2021 年
8 月更新

4.1.4 非政府機構亦須向房屋局在工程完工起計四個月內提交工程最終報告，並在工程保養期結束起計六個月內提交經審計的工程最終帳目報表，詳情見下文第 4.4.2 段。

於 2021 年
8 月更新

4.1.5 秘書處或會不時對施工中的工程進行隨機實地視察。為配合實地視察的進行，非政府機構須准許房屋局及其所有獲授權人士進入地盤／處所，以視察該處的情況及狀況。

4.2 更改合約

4.2.1 所有設計或地盤更改工程的費用須以合約應急費用及／或節省的工程費用支付。非政府機構應確保發出更改工程指令不會導致超出核准資助上限。

4.2.2 顧問在發出重大更改工程指令前須先獲僱主（即非政府機構）批准，如有緊急情況以至有必要發出更改工程指令，而預先徵求非政府機構批准並不切實可行，則屬例外。

4.2.3 非政府機構如擬就重大更改工程作出申請資助，須先徵求房屋局批准，方可批准顧問發出有關重大更改工程指令，例外情況與 4.2.2 段所載相同。非政府機構及其顧問嚴禁為規避房屋局事先批准而分拆更改工程。

於 2023 年
12 月更新

4.2.4 當累計更改工程淨額超過工程合約總金額的百分之五，非政府機構須就任何更改工程預先徵求房屋局批准，方可同意顧問發出有關更改工程指令。

於 2023 年
12 月加入

4.2.5 第 4.2.2 段及 4.2.3 段所述的重大更改工程，是指根據工程合約發出、並且令非政府機構或須承擔估計超逾港幣 30 萬元額外開支的更改工程指令。

於 2022 年
1 月更新

4.2.6 非政府機構須預留足夠時間予房屋局審批重大更改工程申請，並且不得申請具追溯力的批准。更改工程指令不得在合約完成後發出。倘未獲房屋局事先批准而向承建商發出重大更改工程指令，非政府機構須對所造成的一切時間及成本影響承擔法律責任。

4.2.7 非政府機構有責任監察建築合約所訂開支，確保開支不超出合約金額。非政府機構不應承擔合約之下超逾合約金額的開支。如有必要增加原來的合約金額，非政府機構必須事先徵求房屋局批准。凡未經房屋局書面批准而超出合約金額的開支，將由非政府機構承擔一切風險。非政府機構亦須就未經房屋局事先批准而超出合約金額的開支所造成的一切後果承擔法律責任。

4.3 工程竣工和項目結算

4.3.1 建築／修葺工程完成後，非政府機構應安排與相關法定機構、政府部門等就發出佔用許可證、消防證書及在完工處所營運所需的其他牌照／許可證等進行檢查。非政府機構應按適當情況向房屋局提供上述文件的正本或副本，以供參考。

4.3.2 若用地以短期租約租用，非政府機構應按照短期租約訂明的條件為處所進行保養工程。

4.3.3 非政府機構應在工程保養期結束起計四個月內，備妥工程決算帳

於 2021 年
8 月更新

目擬稿，供秘書處審議。倘非政府機構因任何情況預計無法在該限期內備妥決算帳目擬稿，應立即知會秘書處。

4.3.4 工程決算帳目應包括以下各項：

- (a) 每份工程合約和顧問協議的副本；
- (b) 決算帳目，包括經非政府機構審查和確認的所有發放款項申請；
- (c) 對所作出重大更改工程的解釋，包括房屋局事先批准的詳情和記錄；
- (d) 按每家受聘顧問分別列出的專業服務費用及開支和地盤監督工作開支，以及用以證明聘用條款及工作性質的相關文件；
- (e) 實際完工日期、經非政府機構評審及確認的延期、延期理由、延期對成本造成的影響（如有），以及執修欠妥之處的日期；
- (f) 執修所有欠妥事項的報告；以及
- (g) 房屋局要求的任何其他證明文件／發票。

於 2021 年
8 月加入

4.3.5 工程帳目須待秘書處對帳目擬稿提出的所有意見得以圓滿解決方會作實。

4.3.6 決算帳目會根據政府批准的範圍，以及其後獲政府批准的改動來審議。政府保留權利，拒絕任何超出項目範圍及／或高於原來合約金額或核准資助上限的更改工程／開支。在此情況下，房屋局或會就未經授權的更改工程／開支，在未付予非政府機構的資助中扣減一筆款項，並／或按政府規定，要求非政府機構歸還已收到的部分或全部資助。

4.3.7 最後撥款只會在秘書處審議決算帳目，並為資助計劃建議可接納的工程費用後才發放。倘最終的可接納工程費用低於資助計劃發放的數額，非政府機構須向政府歸還多出的款項，任何超出核准資助的撥款要求會由非政府機構自行負擔。秘書處審閱決算帳目時，或會實地視察竣工工程。所有更改及附加工程應詳細解釋，並以付上草圖者為佳。

4.4 進度及最終報告(工程)

4.4.1 就上文第 4.1.3 段，非政府機構須在工程展開後首個月的十天內，以及其後每個月，向房屋局提交每月進度報告，內容涵蓋上一個月的項目進度和財政狀況。若工程出現延誤，應在進度報告中反映，並提供延誤原因及緩解措施。每月進度報告亦應包括最新的支出狀況、更改工程細項造價總結和項目承建商提出的發放款項申請。每半年或按房屋局另外要求，進度報告須包括項目之現金流量推算，提交的確實時間由房屋局確定。

4.4.2 就上文第 4.1.4 段，非政府機構須在下列的時間內，或與房屋局協議的稍後日期，提交下列文件：

- (a) 發出佔用許可證或竣工日期(如無須佔用許可證)起計四個月內 — 最終工程報告，內容包括(i)項目概要；(ii)非政府機構提交予屋宇署的任何竣工圖及完工證明書副本；以及(iii)佔用許可證副本；以及
- (b) 工程保養期結束後起計六個月內 — 經審計的最終帳目報表，內容須包括資產負債表、發放資助報表、現金流動表、會計政策及註釋；並須顯示撥款的結餘(如有)及調配情況(由獨立審計師核證)。(非政府機構亦須留意其就上文第 4.3.3 及 4.3.4 段在工程保養期結束起計四個月內提交工程決算帳目擬稿之責任。)

4.5 提交的年度及最終報告（營運階段）

- 4.5.1 在項目進行的整段期間，非政府機構須在每個財政年度終結後的兩個月內擬備年度報告，提交房屋局審閱。年度報告須包含房屋局要求的資料，包括但不限於該營運年度內，全年的單位租用狀況摘要，以及由獨立審計師核證的項目指定帳戶經審計報表。項目完結四個月後，非政府機構須提交最終報告。最終報告須包含房屋局要求的資料，包括但不限於截至項目完結時單位的租用狀況摘要、項目指定帳戶的經審計報表，以及由具適當資格的人員擬備的報告，確定任何具轉售價值¹⁵的物品，並建議該等物品在項目完結時的轉售方法，供房屋局考慮。
- 4.5.2 非政府機構須先取得房屋局批准，方可使用重售物品所得的收益，重新投放於項目或其他過渡性房屋項目（前提是有關過渡性房屋項目仍然存在），或在項目完結後，作其他社會福利或其他獲政府批准的用途。

4.6 「組裝合成」單位的業權

- 4.6.1 若過渡性房屋採用「組裝合成」技術興建，非政府機構在建築及營運期間擁有「組裝合成」單位的業權。
- 4.6.2 非政府機構只可按照政府的書面指示，自費轉讓、移轉及／或處置「組裝合成」單位，有關費用或會納入獲資助的項目，惟不得超逾核准資助上限。
- 4.6.3 非政府機構須確保「組裝合成」單位建成後，直至其轉讓、移轉及／或處置期間，得到妥善管理及保養。

¹⁵ 具轉售價值的物件包括但不限於結構鋼、大型設備例如水泵等。

項目推展程序

行動	備註
I. 申請資助	
1. 接獲申請	<p>秘書處會根據所提供的資料，評審下列項目：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 項目預期帶來的益處，例如可提供的過渡性房屋單位數目、為社區提供的社會服務等 (ii) 工程的範圍 (iii) 受惠者的資格 (iv) 擬議租賃期及單位的租金水平 (v) 技術可行性 (vi) 成本效益 (vii) 工程預算費用連同有關理據（例如專業顧問或承建商的報價） (viii) 施工時間表連同各施工重要階段 (ix) 營運模式及退出方案 (x) 人手和財政能力等其他因素 <p>秘書處或會要求申請機構提供補充資料，或把申請轉介工務部門，以徵詢技術意見。倘申請機構欲分階段申請資助，須在首階段最少提供第(i)至第(v)、第(viii)及第(x)項有關建議顧問工作的資料，以供審閱。</p> <p>有關過渡性房屋租賃安排的一般要求，請參閱附件 G。</p>
II. 項目設計及擬備標書	
2. 審批資助	<p>房屋局或會因應項目的特定需要，批出整個擬議項目的資助或批出首階段資助，以便非政府機構委聘顧問／認可人士擬備詳細設計和標書，或服務供應商進行詳細勘測／測量（例如土地勘測）。</p>

行動	備註
3. 非政府機構採購服務，以進行詳細勘测／測量（非強制）	非政府機構應遵從本指引第三章所訂明有關採購服務的程序。
4. 非政府機構委聘顧問／認可人士擬備詳細設計、招標文件及招標前預算	<p>非政府機構在邀請報價／招標前，須向房屋局提交整套報價／招標文件、擬邀請報價／投標者的建議名單，以及報價前／招標前預算，以供審議。</p> <p>非政府機構批出合約前，須向房屋局提交投標評審報告／報價結果，以供審批。</p>
III. 工程合約的招標	
5. 顧問／認可人士根據詳細設計擬備招標前預算／招標並把報告連同財政預算檢討一併提交秘書處。	非政府機構在邀請報價／招標，以及在接受任何報價／投標前，須向房屋局提交整套報價／招標文件、擬邀請報價／投標者的建議名單，以及報價前／招標前預算，以供審議。
6. 覆檢對標書作出的推薦／第二階段資助審批	<p>秘書處會根據招標前預算／批出的投標價，覆檢涵蓋建築及其他支出的撥款額。</p> <p>對於只就個別階段批出資助以委聘顧問／認可人士的項目，評審委員會會覆檢涵蓋建築及其他支出所需的撥款額。</p>
7. 顧問／認可人士招標（若根據招標前預算批核資助）	
8. 非政府機構向承建商批出合約	非政府機構在批出合約前，須向房屋局提交投標評審報告／報價結果以供審批。房屋局作出批核前，會先滙報評審委員會。

行動	備註
IV. 建築工程	
9. 顧問／認可人士督導並監察建築工程進度	秘書處會監察項目進度。倘工程範圍有重大改動，須在展開實際工程改動前徵求秘書處的批准。
V. 工程竣工及決算帳目	
10. 承建商把竣工項目移交非政府機構	
11. 顧問／認可人士擬備決算帳目和收費帳目，供秘書處考慮。	秘書處會核實決算帳目，並會在詳細檢查和進行實地視察後安排付款。

申領顧問費表格

項目名稱: _____
 營運機構名稱: _____
 地址: _____
 項目批核金額: _____

開工日期: _____ 完工日期: _____ 延長完工日期: _____
 (截至XXX)

申領顧問費證明書編號 _____

(1) 截至 (日期) 估值:

- (a) 顧問工作 ()#
 (b) 其他須支付給營運機構的款項

合計估值

\$	¢

(2) 證明書編號 合計金額

金額核證無誤

..... () 日期
 營運機構統籌人

本人證明上述合計金額符合撥款協議的相關條件

..... () 日期
 營運機構代表

註: 1. 須提交經營營運機構核證的顧問工作總結。
 2. 營運機構在合約期間可於每月首10天內提交有關上一個月的顧問費申領表格。

支援非政府機構過渡性房屋的資助計劃付款清單

(3) 就上述(2)之付款證明書

(4) 扣減

- (a) 已支付款項 (參閱夾附文件)
 (b) 其他扣減 +

(5) 於 (日期) 付款淨額

		\$	¢

填寫顧問工作類別, 例如總建築顧問等。每張證明書只可包涵一個顧問類別的費用。

* 刪除不適用部份

+ 列明扣減的原因

政府代表:

檢查人員:

核對人員:

核證無誤及
 授權付款人員:

..... ()

..... ()

..... ()

職位:

職位:

職位:

日期:

日期:

辦公室:

日期:

處理書面報價的程序

- (a) 書面報價應放入信封內密封，信封面註明「報價」及項目名稱，並註明非政府機構指定高級人員收啟。
- (b) 應採取足夠保安措施，防止書面報價內容外泄或被更改。接獲書面報價後應立即鎖好，鑰匙應由適當職級的指定人員保管。
- (c) 應避免以傳真方式接收報價。若傳真方式無可避免，非政府機構須指定設有防止擅用功能的傳真機接收報價。
- (d) 倘以電子郵件收取報價，應使用配備足夠保安措施的專用電腦，該電腦只限獲授權職員使用。接收報價的電子郵件帳戶應受兩部分密碼保護，並分別由兩名獨立人員保管。經電子郵件收到而截止日期相同的報價須在該兩名保存電子郵件帳戶密碼的人員在場的情況下開啟。
- (e) 就某一項目接獲的報價單應一律在見證人在場下同時開封，然後蓋印日期和簡簽。
- (f) 開啟報價單時如發現任何改動，須加以註明，並在旁簡簽。
- (g) 除非信封上的郵戳顯示報價單在截標日期前投遞，否則逾期遞交的報價將不獲考慮。
- (h) 報價單一經開封，應擬備一份摘要，以清單列明所有獲邀供應商及其報價（或「拒絕報價」），並由開啟報價單時在場的人員簽署。
- (i) 為免報價單的接收及開啟被操控，非政府機構在可行情況下，應把本附件訂明的職務分配予不同人員負責。
- (j) 倘以郵遞方式或親身遞交報價單：
 - 以雙重上鎖的報價單收集箱接收，並由兩名人員保管鑰匙；以及
 - 把報價單／報價單收集箱交由不涉及整個過程的職員妥善保管。

顧問服務和工程合約的招標程序

擬備招標文件

1. 擬備招標文件時，非政府機構應確保符合以下規定：
 - (a) 就工程合約招標時，應在擬備招標文件前讓項目顧問知悉項目的所有核准要求。
 - (b) 獲邀或將獲邀投標者的名單及數目在批出標書前的任何時間須嚴格保密。
 - (c) 招標文件必須包含核准資助範圍內的所有工程，任何不獲資助的部分應另行清楚在招標文件和招標摘要中列出。
 - (d) 所有標書必須可直接互相作比較，投標價必須包括各級分判顧問／分判商執行工程的所有費用。
 - (e) 招標文件亦應清楚列明各級分判顧問／分包合約的金額及應急備用金額。
 - (f) 有關採用雙軌投標制度的標書：
 - (i) 預定評審準則，並在招標文件中披露；
 - (ii) 在最後確定技術評分後才開啟價格建議書；
 - (iii) 開啟價格建議書後，不得更改技術評分；以及
 - (iv) 若同時進行技術和價格評審，應分別由兩個評審小組進行。
2. 非政府機構應留意，若出現任何偏離上述要求的情況，或會造成延誤，並令項目成本增加。因此，機構必須提供詳盡及準確的招標文件，且嚴格遵守招標程序，以免重新遞交有關文件審批或重新招標。
3. 非政府機構應加入防止合謀機制，例如不合謀條款或指引，以防止在採購顧問服務及／或承建商時出現合謀情況。不合謀條款範本載於本附件 D 的附錄 A，以供參考。

審批招標文件

4. 招標前，所有招標文件、建議投標者名單及招標邀請書須提交秘書處審議。
5. 非政府機構應從本指引第 3.2.5 段及 3.2.6 段分別詳述的名冊內邀請合適類別及組別的顧問及承建商參與投標。

招標

6. 非政府機構或其顧問應備存獲邀投標者的記錄。
7. 邀請書可以英文或中文擬備，並以電子郵件或郵遞方式發出。標書應放入普通信封內密封，信封面清楚註明「投標（項目名稱）」的字樣。
8. 非政府機構宜委派一名高級人員監督招標程序，確保招標工作妥善進行，並應加倍留意慎防貪污。核准的招標文件、獲邀投標者名單以及發出招標邀請的證據，必須妥為記錄備存。

接收標書及開標

9. 非政府機構應在其總辦事處設置可雙重鎖上的投標箱，並由適當職級的職員分開保管鑰匙。承建商遞交的標書應放入普通信封內密封，信封面清楚註明「投標（項目名稱）」的字樣。
10. 倘標書以郵遞方式寄予非政府機構，非政府機構應在收到標書後立即投入已上鎖的投標箱。倘親身投遞標書，送交人應將標書投入已上鎖的投標箱，並由非政府機構認收。
11. 投標箱只可在指定時間由開標小組打開。開標小組應由最少兩名職員組成，其中一人為見證人。保管投標箱鑰匙的職員不得兼任開標小組的職務。
12. 非政府機構應指派一名沒有參與評審工作的高級職員保管標書副本。

13. 逾期遞交的標書概不受理。該等標書須蓋印日期，再由督導人員簡簽。

於 2022 年
5 月加入

評審標書

14. 參照本《項目推展指引》第 3.2.3 段、第 3.2.4 段及第 3.2.10 段，除非具充分理據並得到房屋局同意，否則一般應採納排名最高的投標者的標書，即符合要求而索價最低的投標者的標書（適用於單軌投標制度的招標），或符合資格而索價最低的投標者的標書（適用於不採用綜合評分的雙軌投標制度的招標），又或綜合得分最高的標書（適用於採用綜合評分的雙軌投標制度的招標）。
15. 截標後，要求投標者提交最佳報價或作出類似安排，因而有機會導致標書排位有變，應一概禁止。
16. 在投標後進行協商（包括要求個別投標者提交最佳報價）亦應可免則免。若然礙於預算及時間所限等而無法避免，又或排名最高的投標者的標書索價明顯太高，非政府機構應遵照下列規定，以確保過程公平公開、持正問責，防止當中有人濫用機制：
- (a) 在招標文件中述明或會與選定的投標者在投標後進行協商（見本附件 D 的附錄 B 所載的條款範本）。一般而言，非政府機構應首先單獨與排名最高的投標者協商，只有協商不果，才應考慮與排名第二的投標者協商；若再不果，則與排名第三的投標者協商，惟只限最多與排首三位的投標者協商。非政府機構應在截標前預先訂明客觀準則（例如預設差價幅度），以決定是否邀請排名第二及／或第三的投標者在投標後進行協商；
 - (b) 徵求非政府機構的相關管理委員會／委員會同意有關理據和安排，包括協商的底線以及委派適當的協商小組（一般由非政府機構的高級人員率領），供房屋局批准，然後才聯絡選定的投標者進行協商；
 - (c) 將協商範圍局限於定價和不涉及更改合約規定的事宜（該等事宜應視為價值工程或節省開支的工作，詳載於下文第 17 段）；
 - (d) 制訂措施以確保協商妥善進行，並確保所有參與協商的投標者

得到公平和平等對待（詳見本附件 D 的附錄 B）。

17. 在切實可行的情況下，價值工程或節省開支（以下統稱「價值工程」）的工作應於招標前進行，並將截標前估價與項目預算的比對結果納入考慮之列。若礙於預算超支、協商後未能令投標價降低，又或時間所限等，以致該等工作須在標價信封開啟後方可進行，便應按第 16(b)段所述的類似方法，徵求非政府機構的相關管理委員會／委員會同意和房屋局批准，並採取適當措施以確保過程公平公開、持正問責。該等措施包括最多只可邀請排前三位的投標者進行協商，並向他們提供相同的價值工程項目清單，以及給予他們同等的時間訂定價格。鑑於編訂上述清單或許現實上需要投標者參與，非政府機構及其顧問團隊須格外留意，確保按一視同仁的方式篩選項目，以免被指偏袒或涉嫌偏袒某位（或數位）投標者。在切實可行的情況下，價值工程項目應以成效／功能為本，而非以投標者所提議的系統／程序／品牌的直接報價為本。價值工程項目的清單應先得到非政府機構的相關管理委員會／委員會同意，再提交房屋局批准，價值工程的工作才可展開。
18. 如認為有需要在標書中加入選擇性項目，以控制預算，便不應在評審標書時考慮該等項目的定價。這項標書評審安排應在招標文件中清楚列明。因此，只就選擇性項目提交投標單價的做法，一般較為可取。在招標文件中，亦應列明推行該等項目的預定準則（例如有足夠的撥款、項目定價合理、沒有改變標書排位等）。在推行該等項目前，須徵求非政府機構的相關管理委員會／委員會同意，再得到房屋局批准。此外，應在招標文件中提醒投標者，選擇性項目的定價須計及所有有關開支，包括與進行該等工程相關的工程雜項費用。

甄選標書

19. 投標評審報告應包括下列資料：
 - (a) 截標日期和時間；
 - (b) 截標時間前接獲的標書清單，列明每家投標者的名稱、以遞增方式列出的投標金額及標書有效期；
 - (c) 未有投標的顧問／承建商名單，連同拒絕投標邀請的信函（如有）；
 - (d) 接獲標書後與投標者的通信副本（如有）；

- (e) 獲推薦採納的標書；
 - (f) 由進行招標的非政府機構及／或顧問發出的確認書，表示已遵從本指引所載的所有採購規定；
 - (g) 連同標書分析報告，該報告須：
 - (i) 確認所有標書經覆核證明計算準確，所有修改以紅色標示。標書的錯處應按照《環境工務局技術通告第 41/2002 號》¹所載的更正規則作出更正；
 - (ii) 對投標價最低的三或四份標書的各欄資料／單價作出比較；
 - (iii) 特別標示任何異常高或低的價格及數量上的明顯錯誤；
 - (iv) 對獲推薦標書與核准工程預算費用作出比較。
20. 倘最低價的標書超出核准預算並有需要追加撥款，須提出申請並列明理據，連同標書分析報告一併提交。申請機構不應假設追加撥款申請必會獲得批准。任何未獲房屋局批准的財政承擔一概由非政府機構自行負責。
21. 鑑於工程合約的批出和管理本身容易出現貪污問題，因此廉政公署的防止貪污處樂意為非政府機構提供防貪建議。倘非政府機構有需要制訂或檢討其現有制度和保障措施，應聯絡廉政公署。

簽訂合約文件

22. 未獲房屋局正式批准，不得簽訂合約。任何未獲房屋局批准的財政承擔一概由非政府機構自行負責。簽訂合約後，非政府機構須向房屋局提交與顧問／承建商簽訂的定價合約文件（包括圖則）認證副本，以供存檔。

¹ <https://www.devb.gov.hk/filemanager/technicalcirculars/en/upload/121/1/C-2002-41-0-1.pdf>（只有英文本）

附件 D — 附錄 A：不合謀條款範本

(以供納入非政府機構的投標／報價*章程)
(請適當修訂專門用語，例如「僱主」)

- (a) 投標者須確保擬備標書／報價*的過程並無涉及與任何其他人就價格、投標／報價*程序或任何標書／報價*條款等，作任何協議、安排、溝通、諒解、許諾或承諾（下文第(c)款提述的「不合謀投標確認書」第3段所述者除外）。
- (b) 圍標本質上違反競爭，在《競爭條例》（第619章）下屬嚴重反競爭行為。從事圍標行為的投標者或須根據《競爭條例》承擔被判處罰款的法律責任及其他制裁。
- (c) 投標者在提交標書／報價*時，須一併提交一份「不合謀投標確認書」（格式見附錄A的附件²）。該確認書須由公司董事／合夥人／獨資經營者簽署³。
- (d) 倘投標者違反上文第(a)款或「不合謀投標確認書」所載的任何陳述及保證，僱主有權採取以下行動而無須向任何人作出補償或承擔法律責任：
 - (i) 拒絕接納有關投標者的標書／報價*或將標書／報價*作廢；
 - (ii) 倘僱主已接納有關標書／報價*，撤回已接納的標書／報價*；
 - (iii) 倘僱主已與投標者簽訂合約，終止該合約；以及
 - (iv) 向投標者追討損害賠償或其他形式的補救。
- (e) 投標者遞交標書／報價*，得視為已承諾就違反上文第(a)款或「不合謀投標確認書」所載的任何陳述及保證而引致或與此有關的所有損失、損害、費用或開支，向僱主作出彌償，並使其持續獲得彌償。
- (f) 投標者違反上文第(a)款或「不合謀投標確認書」所載的任何陳述及

2 使用單位須對參考資料「附錄A的附件」的描述作出修訂，以配合其所用文件的內容，例如修訂為「本投標／報價*特別章程的附錄」。

3 如屬貨品及一般服務合約，「不合謀投標確認書」須由簽署「應約履行」的獲授權人士簽署。

* 請刪去不適用者。

保證，或會影響其日後作為投標者或僱主的承辦商的資格。

- (g) 上文第(d)至第(f)款所訂明僱主的權利，均用以增補並且不影響僱主就投標者所享有的任何其他權利或補救方法。

合約編號 _____

(「有關合約」)

不合謀投標確認書

致：僱主

1. 我們為（投標者姓名／名稱），地址：（投標者地址），就有關合約的招標／報價*（「是次招標／報價*」）進行投標／報價*。

不合謀

2. 我們就是次招標／報價*作出以下陳述及保證：
 - (a) 我們的投標／報價*乃真誠、獨立，*用意是於獲批合約時履行有關合約；
 - (b) 我們擬備標書／報價*，並無與任何人（包括任何其他投標者或競爭對手）就下列事項作出協議、安排、溝通、諒解、許諾或承諾：
 - (i) 價格；
 - (ii) 計算價格所用的方法、因素或公式；
 - (iii) 提交或不提交標書／報價*的意向或決定；
 - (iv) 撤回投標／報價*的意向或決定；
 - (v) 提交不符合是次招標／報價*要求的標書／報價*；
 - (vi) 是次招標／報價*涉及的產品或服務的質素、數量、規格或交付詳情；以及
 - (vii) 標書／報價*的條款；

我們亦承諾，在有關合約批出之前，我們不會作出或從事上述任何行為。

3. 與下列各方的協議、安排、溝通、諒解、許諾或承諾，不受本確認書第 2(b)段所限：
 - (a) 僱主；
 - (b) 聯營企業夥伴，而該聯營安排與是次投標／報價*相關，並已通知僱主；
 - (c) 顧問或分判商，惟有關溝通必須嚴格保密，並只限於促成該特定顧問安排或分包合約所需的資料；
 - (d) 專業顧問，惟有關溝通必須嚴格保密，並只限於供該顧問就是次招標／報價*提供其專業意見所需的資料；
 - (e) 為取得保險報價而聯絡的承保人或經紀，惟有關溝通必須嚴格

- 保密，並只限於促成該特定保險安排所需的資料；以及
- (f) 為取得有關合約的融資而聯絡的銀行，惟有關溝通必須嚴格保密，並只限於促成該次融資所需的資料。

披露分判安排

4. 我們明白，我們須向僱主披露就是次招標／報價*所擬聘用的分判商，包括在有關合約批出後才訂立的分判安排。我們保證會向僱主妥善披露有關資料。

違反或不遵守本確認書的後果

5. 我們明白，若我們違反或不遵守本確認書內的任何保證或承諾，僱主可行使其酌情權，在無須向任何人作出補償或承擔法律責任的情況下，將我們的標書／報價*作廢、剔除我們於日後的招標／報價*名單以外、向我們追討損害賠償或其他形式的補救（包括但不限於因重新招標／報價*所引致的延誤、所產生的費用及支出和所招致的其他成本的損害賠償），以及／或終止有關合約（若我們獲批有關合約）。
6. 我們明白，根據《競爭條例》，圍標屬嚴重反競爭行為。僱主有酌情權向競爭事務委員會（下稱「競委會」）舉報所有懷疑圍標的情況，並向競委會提供任何相關資料，包括但不限於有關我們投標／報價*的資料及個人資料。

(投標者／報價者*)代行人和代表簽署⁴:

簽署：

姓名：

職位：

(本確認書應由公司董事／合夥人／獨資經營者簽署⁵。)

日期：

公司印章：

於 2022 年
5 月加入

4 若投標者由多於一方組成，須相應增加簽署欄的數目。

5 如屬貨品及一般服務合約，須由簽署「應約履行」的獲授權人士簽署。

* 請刪去不適用者。

附件 D — 附錄 B：有關投標後進行協商的條款範本及管控措施

招標文件的條款範本

採納標書

- (a) 一般而言，符合*要求而索價最低的標書／符合資格而索價最低的標書／綜合得分最高的標書**〔備註：分別適用於單軌投標制度的招標／不採用綜合評分的雙軌投標制度的招標／採用綜合評分的雙軌投標制度的招標〕會獲推薦採納，惟僱主須信納獲推薦的投標者完全有能力（包括但不限於技術和定價方面的能力）履行*協議／合約**。
- (b) 儘管有上述(a)項的規定，僱主會考慮向評定為有能力履行*協議／合約**條款而所提交的標書經評定為對僱主最有利的投標者批出*協議／合約**。僱主無須一定採納*索價最低的標書／綜合得分最高的標書**或其可能收到的任何一份標書。此外，僱主有權與任何投標者進行協商或取消招標工作。倘是次招標工作基於任何理由而取消，僱主在任何情況下均無須承擔投標者因擬備和提交標書而招致的任何費用及開支或蒙受的任何損害。

(**刪去不適用者*)

在招標後進行協商的管控措施

如須與投標者進行協商，非政府機構在徵求房屋局批准並進行協商時，必須遵守以下指引：

- (a) 明確知悉協商擬達成的目的。
- (b) 制訂擬討論項目的清單。參與協商的投標者或可獲發清單副本，以便其得悉討論內容並帶同適當人士出席會議。
- (c) 訂立協商底線。

- (d) 考慮協商不果時所需的後備方案，並預作籌劃。
- (e) 指定非政府機構及／或其代理人屬下至少兩名人員組成協商小組。為了按一視同仁的方式進行協商，同一協商小組應參加與所有投標者進行的協商，每名投標者獲准派出的代表人數亦應相同。
- (f) 協商須在正式場合並在訂明的底線下進行。
- (g) 不得向任何投標者披露協商底線或其他敏感資料，包括關乎其他投標者的資料，此舉或會令該名投標者佔優。
- (h) 記錄協商會議中的討論細節，以便日後進行審計工作。
- (i) 規定投標者在協商後必須以書面確定其最終報價。

註：上述指引只作一般參考，並非巨細無遺，協商應按各別情況進行。

利益衝突申報表

參與擬備招標文件（包括招標規格）和評審標書的人員和職員 聲明及承諾書

[必須在招標前提交本表格]

[協議／合約名稱]

項目名稱：_____

「不存利益衝突」聲明書：

本人謹此聲明，本人為機構執行有關標題所述招標工作的職務（包括但不限於與擬備招標文件（包括招標規格）和評審標書有關的職務）與本人的財務、專業、商業、個人或其他利益之間並無任何實際、潛在或表面上的利益衝突。

2. 本人承諾：

- (a) 凡本人透過為機構執行有關標題所述招標工作的職務（包括但不限於與擬備招標文件（包括招標規格）和評審標書有關的職務）而獲悉的一切投標資料，當會絕對保密。投標資料包括所接獲標書的內容，以及與標書有關的任何其他敏感或機密資料；
- (b) 不論是否涉及本身利益，概不會擅自披露或利用上文第 2(a) 段所指的任何投標資料；
- (c) 一旦發覺出現與本人為機構執行有關標題所述招標工作的職務（包括但不限於與擬備招標文件（包括招標規格）和評審標書有關的職務）有任何實際或表面利益衝突的情況，定會立即申報；以及
- (d) 會採取措施，避免令自己處於須對任何準投標者或投標者承擔任何義務的處境，例如不接受任何優待或奢華或過度的款待，亦不與他們交往過密，以免與他們有任何利益衝突。

3. 上文第 2(a)及(b)段的承諾並不適用於下列情況：

- (a) 倘若或當其內所指的資料及披露事項成為眾所周知的事（並非因違反上文第 2(a)及(b)段所致）；或
- (b) 本人致使或允許在機構或政府執行其職務期間參與或預計會參與標題所述招標工作或當中部分的同事作出的任何通訊或披露。
4. 本人明白，若本人作出虛假聲明或不遵守上述任何承諾，可能會遭受法律追究行動。

簽署： _____

姓名（正楷）： _____

職位： _____

日期： _____

確認收妥「不存利益衝突」聲明書：

[由非政府機構的高級人員或職員填寫]

已備悉上述人員已作出無利益衝突聲明。

簽署： _____

姓名（正楷）： _____

職位： _____

日期： _____

利益衝突申報表

參與擬備招標文件（包括招標規格）和評審標書的人員和職員 聲明及承諾書

[協議／合約名稱]

項目名稱： _____

「存在利益衝突」聲明書：

本人謹此聲明，本人就上述*協議／合約擬備招標文件（包括招標規格）和評審標書的公職，與本人的私人利益存在實際、潛在或表面上的利益衝突，詳情如下：

2. 儘管存在上述申報的利益衝突，本人承諾：
 - (a) 凡本人透過為機構執行有關標題所述招標工作的職務（包括但不限於與擬備招標文件（包括招標規格）和評審標書有關的職務）而獲悉的一切投標資料，當會絕對保密。投標資料包括所接獲標書的內容，以及與標書有關的任何其他敏感或機密資料；
 - (b) 不論是否涉及本身利益，概不會擅自披露或利用上文第 2(a)段所指的任何投標資料；
 - (c) 一旦發覺出現與本人為機構執行有關標題所述招標工作的職務（包括但不限於與擬備招標文件（包括招標規格）和評審標書有關的職務）有任何實際或表面利益衝突的情況，定會立即申報；以及
 - (d) 會採取措施，避免令自己處於須對任何準投標者或投標者承擔任何義務的處境，例如不接受任何優待或奢華或過度的款待，亦不與他們交往過密，以免與他們有任何利益衝突。
3. 上文第 2(a)及(b)段的承諾並不適用於下列情況：
 - (a) 倘若或當其內所指的資料及披露事項成為眾所周知的事（並非因違反上文第 2(a)及(b)段所致）；或
 - (b) 本人致使或允許在機構或政府執行其職務期間參與或預計會參與標題所述招標工作或當中部分的同事作出任何通訊或披露。
4. 本人明白，若本人作出虛假聲明或不遵守上述任何承諾，可能會

遭受法律追究行動。

簽署： _____
姓名（正楷）： _____
職位： _____
日期： _____

確認收妥「存在利益衝突」聲明書及已採取補救行動記錄：

[指引：由非政府機構的高級人員或職員填寫]

已備悉上述*人員／職員作出存在實際、潛在或表面利益衝突的聲明。
該*人員／職員已獲指示，即時終止參與標題所述*協議／合約的招標
工作。／*已採取以下補救行動：／並無採取補救行動，因上述*人員／
職員的職務不會受影響，原因如下：

簽署： _____
姓名（正楷）： _____
職位： _____
日期： _____

* 請刪去不適用者

項目認可人士或顧問的一般職務

認可人士或顧問負責：

- (a) 徹底檢查地盤及／或處所，按照非政府機構（僱主）的指示和政府的要求（如有）擬訂招標規格和圖則，確保招標文件準備妥當，並在適當情況下，根據政府的意見作出適當修訂。顧問準備的一切工程事宜須參考建築署出版的《建築物的一般規格》¹ 最新版本；
- (b) 擬訂建議投標者清單，並以機密文件形式提交僱主或其投標委員會（如已成立），以供審批；
- (c) 招標和收集標書，審議所有標書，並向僱主和政府提交全面報告和作出推薦；
- (d) 要求獲推薦的投標者為其遞交的標書作出澄清或確認；
- (e) 監察工程的施行，確保：
 - (i) 承建商必須按照合約規定辦理保險事宜，並確保僱主、顧問和承建商投保的保險計劃的承保範圍不會互相重疊；
 - (ii) 倘工程進行期間繼續提供福利服務，須採取足夠的防護措施，保障樓宇內人士的安全；
 - (iii) 進行的改建及改善工程完全符合合約條款；
 - (iv) 準時提供所有必需的圖則；
 - (v) 所有分判工程根據已核准計劃適時招標；
 - (vi) 倘有必要延長合約期，須嚴格按照合約處理，並盡量避免因合約期延長而申請款項，因此而申請的資助或有關的專業服務費用只會在給予合理解釋的情況下方會發放；以及
 - (vii) 倘有工程項目（例如屋宇裝備裝置）不涵蓋於政府部門規定的其他監督計劃，須擬訂品質地盤監督計劃書，列明須檢查的工程項目清單、檢查的人員、檢查次數，以及檢查工作所需的文件，包括提供駐工地人員及在交收前驗收所有房口；

於 2021 年
8 月更新

¹ <https://www.archsd.gov.hk/tc/publications-publicity/general-specification-for-building.html>

於 2021 年
8 月加入

- (f) 承擔所有委聘認可人士的法定職務和提供註冊結構工程師及註冊岩土工程師(如適用)、和所有就屋宇署／土力工程處要求在香港和香港以外之法定(包括適任技術人員 T3、T5 等)的實地監督和檢查；
- (g) 核證承建商的中期付款申請；
- (h) 發出與項目有關的所有必需證明書，例如與中期及最後付款、項目完工和日後維修等有關的證明書。倘合約未能在指定合約期內完成，可能須扣除算定損害賠償金。在任何情況下，須根據合約條款預留保留金；
- (i) 在批核的資助範圍內發出更改工程指令。倘有任何偏離招標文件所界定的核准工程範圍和質素的情況，須因應情況諮詢房屋局。必須就詳細決算帳目與承建商達成協議，並在合約指定的時間內提交予僱主，以上報房屋局；
- (j) 確保就工程改動的重新量度工作已完成，並已妥善及準確量度和估量「暫訂」工程；以及
- (k) 倘項目包括非資助工程，須按需要分別計算出由資助計劃資助的工程費用及專業服務費用，供房屋局審批。

過渡性房屋的租賃安排

1. 下文載列過渡性房屋租賃安排的一般要求。

租戶申請資格

2. 一般而言，非政府機構過渡性房屋的申請對象須為下述人士：

於 2023 年
12 月更新

- (a) 輪候公共租住房屋不少於三年的家庭（甲類）；或
- (b) 居於嚴重不適切住房而合理地被視為有迫切需要接受社區援助的人士（乙類）。

3. 受資助計劃資助的過渡性房屋單位中，至少有 80% 須開放予甲類申請者申請。非政府機構可預留不多於 20% 的單位予乙類的申請者，以實踐其組織宗旨作非牟利用途。

於 2023 年
12 月更新

4. 由 2023 年 12 月 1 日起，凡於 2023 年 10 月 25 日或之後有嬰兒出生的家庭，並已輪候傳統公屋滿兩年，即可符合過渡性房屋甲類申請的資格。合資格申請者須於該嬰兒未滿一歲前遞交過渡性房屋申請。

於 2023 年
12 月加入

5. 就招募和甄選「乙類租戶」，營運機構必須考慮以下因素：

於 2023 年
12 月加入

- (a) 除非獲得社工轉介因家庭問題等導致有迫切住屋需要，申請內所有已婚人士一般須與配偶一同申請。
- (b) 一般而言，申請人家庭的每月總入息及總資產淨值不得超過香港房屋委員會就申請公共租住房屋而訂定的有關限額，有關限額會按年修訂。就特別個案，營運機構可根據申請人的實際情況作出審核和考慮。
- (c) 營運機構須就家庭是否有長者、未滿十八歲的兒童、殘疾人士，及／或有其他特殊需要的成員作出全面考慮。
- (d) 申請人必須有迫切住房需要（由各營運機構根據申請人的實際情況作出審核），例如符合下列其中一項或多項因素：
 - i. 居住環境惡劣；
 - ii. 住屋急切性（例如遭受家暴、自然災害、失業、突然被迫遷）；
 - iii. 有身體及／或精神健康問題（例如長期病患、曾中風）；或

- iv. 獲社工評核為有迫切需要接受社區援助及推薦入住過渡性房屋。

租賃期（非政府機構與租戶簽訂的租約）

6. 除非獲房屋局事先批准，否則租賃期一般不少於一年。

審批申請

7. 非政府機構須在合理時間內，以公開、透明及公平的方式處理所有申請。非政府機構申請資助時，須提交過渡性房屋項目租賃申請的評審程序（包括但不限於下文第(6)項所列準則），供房屋局批准。
8. 申請程序開始或公布時，非政府機構須讓所有申請者知悉評審申請資格的準則、編配申請先後次序的方法（例如攪珠）、遞交申請方法（例如郵遞、親自遞交或透過網站申請）以及截止申請日期。日後若上述準則在項目推行期間有任何變更，非政府機構須先徵得政府批准。
9. 非政府機構及其代理人亦須採用廉政公署出版的《非政府機構過渡性房屋項目一甄選租客及分配單位防貪要點》¹所載的風險控制措施；否則須給予房屋局合理解釋。
10. 倘原先獲批准的租金水平有任何變更，非政府機構須先徵得政府批准。

於 2021 年
4 月加入

¹ https://cpas.icac.hk/ZH/Info/Lib_List?cate_id=3&id=2562



「防貪諮詢服務」是香港廉政公署 - 防止貪污處轄下一個特設小組，專為私人公司、機構及個別人士提供專業防貪建議與服務。

防貪諮詢服務表格 Service Request Form

請將表格傳真至：2522 0505
或電郵至：cpas@cpd.icac.org.hk

Please return the form by -
Fax : 2522 0505

E-mail : cpas@cpd.icac.org.hk

公司名稱 / Company Name : _____

公司行業 / Industry/ Nature of Business : _____

聯絡人 / Contact Person : _____

職銜 / Post Title : _____

聯絡電話 / Contact Number : _____

傳真 / Fax : _____ 電郵 / E-mail : _____

公司地址 / Company Address : _____

服務 Services

本人希望獲取下列防貪諮詢服務（可選擇多於一項）：

I am interested in the following corruption prevention advisory services (may choose more than one item) :

- 索取防貪刊物 / Request for corruption prevention materials
- 工程顧問管理 / Management of Works Consultancies
- 工程合約的判授及管理 / Letting and Administration of Works Contracts
- 政府基金資助計劃受資助機構實務手冊 / Strengthening Integrity and Accountability - Grantee's Guidebook
- 其他(請註明) / Others (Please specify) : _____
- 檢討及加強營運系統及程序 / Review and strengthen operation procedures and systems
- 制定或修訂公司紀律守則 / Formulate or review company code of conduct
- 檢討及加強誠信管理 / Review and strengthen integrity management
- 安排防貪培訓講座 / Arrange a probity talk
- 其他(請註明) / Others (Please specify) : _____
- 替本人訂閱廉政公署「防貪諮詢服務」電子通訊

Subscribe for the ICAC "Corruption Prevention Advisory Service" e-News for me

*閣下亦可掃描  訂閱有關通訊

You can also scan to subscribe for the e-News

防貪諮詢熱線 CPAS Hotline : 2526 6363

Corruption Prevention Department 

你在本表格內所提供的資料，將用作向你提供防貪服務之用。根據《個人資料（私隱）條例》第18條、第22條及附表1第6原則，你有權要求查閱及更正在本表格內填報的資料。如有需要，請致電防貪諮詢服務(2826 3199)。本表格會由接獲日期起計保存三個月。
The information provided in this form will be used for providing corruption prevention services to you. Under Section 18, 22 and Principle 6 of Schedule 1 of the Personal Data (Privacy) Ordinance, you have the right of access to make correction of your personal data provided in this form. Such access to personal data should be addressed to the Corruption Prevention Advisory Service at 2826 3199. This form will be kept for 3 months after it is received by the ICAC.