中國人壽保險(海外)股份有限公司

International Gateway Centre（IGC）1 座 21 樓 04-06 室

及

International Commerce Centre（ICC）51 樓 5105 室

室內裝修工程施工總承包

招 標 文 件

編制日期：2026 年 11 月

目　錄

一、致投標人
二、投標須知前附表及投標須知
三、投標文件的編制
四、投標文件的遞交
五、評標
六、中標與簽約
七、技術要求與規範
八、工程保修
九、其他補充說明

附件清單：
附件一、裝修招標圖紙 (Tender Drawing)；
附件二、裝修工程技術規範(Specification)；
附件三、機電工程技術規範 (MEP Specification)；
附件四、施工總承包合同條款；
附件五、投標表格 (Form of Tender)；
附件六、綜合總計及詳細工作量清單報價表(Schedule of Rate)；
附件七、工作量清單總覽 (Summary of Tender)；
附件八、ICC & OneIGC 裝修指南；
附件九、資格預審表；
附件十、履約擔保 (Surety Bond) 範本；
附件十一、系統承包商清單(Vendor List)；
附件十二、分包商名單 (Sub-Contractor List) ；
附件十三、不合謀投標確認書
附件十四、投標內容確認清單
附件十五、保密協議

一、致投標人

中國人壽保險(海外)股份有限公司（以下簡稱“招標人”），就 International Commerce Centre（以下部分簡稱“ICC”）51 樓及 International Gateway Centre（以下部分簡稱“IGC”）1 座 21 樓室內裝修工程之施工總承包進行公開招標。

本招標文件是依據有關法律、法規、規章和規範性文件的規定，根據本招標工程的特點和需要編制的。招標文件的編制遵循公開、公平、公正和誠實信用的原則，招標文件的內容已清楚地反映了工程的規模、性質以及商務和技術要求等。

投標人須在遵循招標文件的各項規定和要求的前提下，編制投標文件。

（一）項目名稱： 中國人壽保險(海外)股份有限公司於 International Gateway Centre（IGC）1 座 21 樓 04-06 室及 International Commerce Centre（ICC）51 樓 5105 室 室內裝修工程之施工總承包之公開招標

（二）項目地址：International Gateway Centre（IGC）及 International Commerce Centre（ICC）

（三）招標人：中國人壽保險(海外)股份有限公司

（四）聯繫方式：

招標人：中國人壽保險(海外)股份有限公司

項目管理及招標執行: Colliers International Agency Limited

項目管理 Head of Project Management：Tommy Wong

聯繫電話：(852) 2822 0679

電子郵件：tommy.wong@colliers.com

項目管理 Associate Director：Chris Wong

聯繫電話：(852) 2822 0544

電子郵件：chris.t.wong@colliers.com

項目管理 Project Manager：Carl Li

聯繫電話：(852) 2822 0705

電子郵件：carl.li@colliers.com

二、投標須知前附表及投標須知

（一）投標須知前附表

項號	內　　容	說明與要求
1	工程名稱	International Gateway Centre（IGC）1 座 21 樓 04-06 室及 International Commerce Centre（ICC）51 樓 5105 室 室內裝修工程
2	建設地點	International Gateway Centre（IGC）1 座 21 樓 04-06 室及 International Commerce Centre（ICC）51 樓 5105 室
3	建設規模	參見*附件 1* 現場平面圖則
4	承包方式	施工總價包幹（包工、包料、包工期、包質量、包安全、包文明施工、包措施費）。
5	質量標準	按本招標文件附件中技術規範說明書的規定，經項目管理公司及項目設計師驗收，達到“合格”標準。
6	招標範圍	此次招標主要有室內裝飾裝修、給排水、機電、通風與空調，電訊，傢俱，安保及門禁系統，影音系統，弱電系統及布綫等工程，具體內容及範圍詳見工作範圍說明書，幷施工現場狀況爲準。
7	工期要求	計劃開工日期：2027 年 01 月 14 日**（暫定）** 計劃竣工日期：2027 年 04 月 14 日**（暫定）** 總工期：90 個日曆天 實際開工日期以項目管理公司的書面通知中標確認後 2 天為準。
8	項目參考預算	International Gateway Centre（IGC）1 座 21 樓 04-06 室及 International Commerce Centre（ICC）51 樓 5105 室項目合計總額預算為港幣 13,948,800 (包含不可預見費用$700,000)

項號	內　　容	說明與要求
		如回標金額超過以上預算金額的，將作廢標處理，不再安排面試。
9	工期延誤賠償	若中標的承包人未能按合同約定按時完成設計與施工任務，中標的承包人須補償招標人每天港幣一萬元整(HKD10,000.00)，作爲招標人因工程延誤而蒙受的損失賠償。
10	工程報價方式	根據圖紙及標書有關技術規範，以包幹價方式報價。
11	投標有效期	180 個日曆天（從投標截止之日算起）。
12	履約擔保	提交時間：中標人收到中標通知書 14 天內，于簽署承包合同的同時提交；履約擔保金額爲工程合約總金額的百分之十。
13	投保的第三者責任保險	每次事故的賠償限額為港幣二千萬元整(HKD20,000,000.00)及保險期內無上限保險總額。
14	踏勘現場	如需踏勘現場请于 2026 年 11 月 23 日 18:00 前联络项目管理公司。 踏勘現場日期以項目管理公司的通知爲準。 預定時間為: 2026 年 11 月 25 日上午 10:00（**暫定**） 如有更改將會另行通知。
15	投標人的替代方案	除招標人要求外，不允許投標人替代方案。
16	投標文件份數	所有投標人均需提供實體投標。實體投標文件一式三份，正本一份、副本一份，電子版文檔一份，（電子版文檔以光盤形式提交，幷注明項目名稱及投標人企業名稱）

項號	內　　容	說明與要求
17	招標評標方法及標準	綜合評審法。招標人沒有責任以最低價作為中標標準。
18	開標安排及評標會議安排	投標文件遞交截止時間後會立刻進行開標，各投標人可出席及見證其遞交的投標文件的開標過程。 開標地點：香港灣仔軒尼詩道 313 號中國人壽大廈（具體地點另作通知）。 評標會議將於投標文件遞交截止當日進行。投標人需預留時間出席，確實的會面時段會另作通知。 評標委員會可以要求投標人澄清其投標文件，有關澄清的要求與答覆，均應以書面形式爲準，澄清和確認的問題須經法定代表人或委托代理人簽字及加蓋公司印章。 於評標會議當天，投標人收到澄清的要求後，需於同日經電郵提交掃描副本的書面回覆，正本可隨後遞交。 如回標金額超過以上預算金額的，將作廢標處理，不再安排面試。
19	工程進度款	請參閱附件四 - 施工總承包合同條款內的工程進度款申報時間表。

（二）本次招標的項目概況如下：

1、項目名稱：International Gateway Centre（IGC）1 座 21 樓 04-06 室及 International Commerce Centre（ICC）51 樓 5105 室 室內裝修工程。

2、項目概況：<u>見投標須知前附表相關內容</u>

3、招標範圍及內容：

（1）此次招標項目爲室內裝飾裝修工程施工招標，投標人要按照施工圖，真實的反映出裝飾裝修產品的價值；

（2）此次招標項目涉及內面積合共約爲 14,509 平方呎，包括:

- ICC 51 樓的商用單位，約 4,104 平方呎；
- IGC 1 座 21 樓的商用單位，約 10,405 平方呎。

室內實際面積以***附件 1***的工程圖紙為準。

（3）具體工程範圍詳見項目工程設計圖紙及本項目招標書，包括但不限于全部相關材料、設備、人工、運輸與裝卸、總承包管理協調等工作事項，以及本項目招標書未指定但屬完成本項目工程所必要的相關所有材料、設備、人工、運輸與裝卸、施工現場監督等工作；

（4）招標方式：公開招標；

（5） 招標文件發出時間及方式：將於 2026 年 11 月 20 日**（暫定）**於中國人壽保險(海外)股份有限公司官方網站及潤匯采（國際版）平台刊登；

（6）現場勘察時間：2026 年 11 月 25 日上午 10:00**（暫定）**；

（7）答疑方式：如有需澄清問題，請在 2026 年 11 月 27 日下午 5:00 時之前**（暫定）**將問題發電子郵件至項目管理公司；

（8）投標文件提交截止時間及地點：於 2026 年 12 月 11 日上午 9:15 時之前**（暫定）**提交至香港灣仔軒尼詩道 313 號中國人壽大厦 24 樓投標箱(辦工時間: 上午 9:00 時至下午 6:00 時)。若於週末提交投標文件，請將投標文件投放至灣仔軒尼詩道 313 號中國人壽大厦地下投標箱。

（三）投標人須知

1、投標人的招標要求

（1）投標人必須是在本港合法的注冊公司幷擁有本地團隊，于香港成立最少 5 年，幷有相應的經營和代理等資質的證明，具備獨立的施工和工程管理能力；

參與本工程的施工及技術人員必須持有符合香港法例及相關監管機構要求的有效注冊資格及證書，包括但不限于建造業工人注冊證、注冊電業工程人員資格、注冊消防裝置承辦商資格，以及其他與其工作範疇相關的法定牌照或專業認證；

（2）投標人必須確保現場有足夠施工班組輪班施工，以保證項目工程如期完工；

（3）投標人在近 3 年內，於本地甲級商廈完成不少於 1 千 500 萬或以上之總包單一辦公室項目合同，幷需附上有關之合同副本以供審核；

（4）投標人公司最近 3 年之合同金額年均高于港幣 3 千萬， 幷提供合同及審計報告以供審核；

（5）投標人有金融客戶經驗為佳，並獲得客戶認可服務水平，並提供客戶推薦信；

（6）投標人應提供下列資料：

(a) 公司簡介、商業登記、公司註冊證明（必須提供複印件）；

(b) 投標人在近期3年在香港已完成或正進行的辦公室裝修項目的總包工程

2、投標人中標後的工作範圍

（1）與大廈物業管理處的協調與溝通，遞交圖紙審批並負責所有相關費用及開工許可證的申請；

（2）與本項目有關的需向政府或相關主管部門報建報審的申請工作；

（3）根據招標人批准的設計文件，開展現場施工，內容包括但不限于：

(c) 現場拆除；

(d) 隔牆隔斷；

(e) 天花與地台改造；

(f) 門與五金；

(g) 傢俱訂制；

(h) 銘牌與標識；

(i) 窗簾；

(j) 電氣安裝（供配電系統、照明燈具安裝、電氣控制系統）；

(k) 通風與空調系統改造，根據天花及綜合管綫的設計，完成現場風口與風管水管的布置；

(l) 消防工程與給排水工程改造；

(m) 傢俱供應、運輸及安裝；

(n) 室內裝飾裝修；

(o) 安保及門禁系統供應、運輸及安裝；

(p) IT 供應、運輸及安裝；

(q) 弱電系統及布綫工程供應、運輸及安裝；

(r) 除甲醛及 VOC 服務;

(s) 室內空氣質素 (IAQ) 測試;

（4）包含顧用其他專業承包商或供應商（如傢俱供應商、IT 及弱電系統承包商等）及與其協調和配合工作等。

3、施工現場的勘察、保護與施工之安排

（1）由于工程施工現場已具備基本開工條件，故投標人在中標後必須詳細考察與測量施工現場，修正設計文件，以確保工程能順利進行；

（2）投標人須負責保護施工現場已有建築設施，凡一切因投標人中標後未保護妥當而造成的施工現場已有設施的損壞均由投標人負責修繕；

（3）中標的投標人須與本項目所在地的管理單位及周邊的招標人保持密切溝通/配合，以確保工程順利進行。

4、施工現場管理

（1）本工程中標人爲施工現場總施工負責單位，施工現場的管理包含提供施工區域所需的臨時電/水/滅火器/照明/工作臺/排風/空氣過濾/厠所等以符合香港特別行政區規定的環保、衛生、工業安全。工地上的管理也包含提供基本與其他的/招標人的施工單位協調。

（2）中標人須負責制定及實施施工現場清潔及廢物處理制度，幷確保所有進場施工單位（安保、弱電、傢俱等）嚴格遵守。

（3）中標人須制定施工現場安全管理制度幷確保所有進場人員（招標人、項目管理公司、或其他施工單位）嚴格管理施工現場的施工安全。

（4）中標人應自行解決工人的食、宿問題，不允許工人在施工場地住宿、生火做飯等。有關施工現場管理要求，中標人應事先向本項目所在地物業管理單位瞭解幷嚴格執行其管理要求。

5、設計審核，材料設備的采購

（1）所有施工、生産圖紙須得到招標人及其項目管理公司的審核批准後方可作爲正式施工依據。

（2）所有材料、設備的采購須得到招標人及其項目管理公司的審核批准後方可進場。

（3）中標人須負責保證所有在本工程中提供的材料與設備符合設計要求，未經招標人及項目管理公司允許不得隨意變更材料/設備。確保項目所採購的材料/設備均為一線優質產品。

6、培訓

中標人須在工程完工後提供施工現場培訓，對所設計的系統與相關的設備和材料進行說明與操作，維護培訓。

7、其他

（1）勘察現場產生的費用由投標人自行承擔。由於勘察現場給投標人造成的人身損害與財產損失全部由投標人承擔。投標人未勘察現場或未提出要求的，則被視爲已經進行了現場勘察；

（2）凡參加本次招標的投標人被視爲已充分認識和理解了任何與本工程有關的影響事項和困難等情況；

（3）投標人應承擔其編制及遞交投標文件所涉及的一切費用，不論投標結果如何，招標人任何情況下均無義務和責任承擔該費用；

（4）投標人應保證所提交給招標人的資料和數據是真實的。招標人向投標人提供的有關現場的資料和數據，僅供投標人參考，招標人對投標人由此而做出的推論、理解和結論概不負責；

（5）投標人應認真閱讀招標文件中所有的事項、格式、內容和條件等要求。投標人沒有按照招標文件要求提交全部資料，或者投標書沒有對招標文件各方面都做出實質性響應是投標人的風險，因爲沒有實質性響應招標文件要求的報價可能不被考慮；

（6）招標人不接受未被接納投標人的查詢，也不對不接納報價原因作出解釋，且投標資料將不退回。

（四）工程質量標準及質量要求

本項目嚴格執行本招標文件附件中的相關技術規範說明書，如規範說明書無規定，則遵循幷執行香港特別行政區建築署出版的一般規格：《2022 年版建築物的一般規格》中的工程質量標準及質量驗收規範。完工工程質量須滿足設計要求，通過招標人及項目管理公司聯合驗收幷達到合格標準。

（五）工期

總工期不超過 90 個日曆天，實際開工日期以項目管理公司下發的開工令爲準。

（六）承包方式

1、投標人應根據本招標文件及其附件的內容，且充分考慮招標人的項目總體規劃需求，幷結合工程施工現場實際情況、工程性質、工程特點、物業管理單位管理要求等，對本項目以包施工、包質量、包材料、包工期、包安全、包調試和聯合調試、包協調各方面關係、包驗收合格的方式，按工程量清單計價的格式，采用**固定總價包幹**的方式進行承包。

2、投標人提交的報價應在認真勘察施工現場的基礎上，充分考慮項目施工過程的全部風險因素（包括但不限于物價、人工價格漲落等因素所引致的風險），幷考慮必要的項目總承包管理費用、向有關部門辦理相應的審批手續所需的費用（包括但不限于物業管理處要求繳納的費用、辦理施工許可證的費用、其他相關手續的辦理費用等）。上述費用及風險因素均包含在報價之中，投標人在報價時應當充分予以考慮。

3、招標文件中標記為**預算費用 (Provisional Sum)**的項目，在工程完成後需要重新測量幷對合約金額作出相應調整。招標人會按照實際完成的項目數量及費用支付，幷將工作量清單報價表中的預算費用的所有金額從合同金額中全額扣除。

如若任何或所有預算費用的項目不需要執行或提供，這些項目應從合同金額中全部刪除，投標人必須接受幷不得對招標人因利潤損失或間接費用等進行索賠。

4、招標文件中標記為**選擇性(Optional Item)**的項目，不需包含在投標人的總投標價內，執行與否將由招標人決定並通知。如若任何或所有選擇性的項目不需要執行或提供，投標人必須接受並不得對招標人因利潤損失或間接費用等進行索賠。

5、招標文件中標記為**不可預見費用(Contingency Sum)**的項目，需包含在投標人總投標價內。招標人會將總投標價內的不可預見費用先從合同金額中全額扣除，如若發生不可預見的工程變更或設計變更，招標人會按照項目管理公司發出書面形式指示的變更指令支付費用。當合同簽訂後，招標人會將不可預見費用從合同金額中全部扣除，投標人必須接受幷不得對招標人因利潤損失或間接費用等進行索賠。

（七）對投標人的具體要求

1、沒有因安全事故、質量事故、投標違規等不良記錄而被政府有關部門處罰不准參加同類工程的投標及施工的企業（仍在受罰期內的企業）。

2、投保人企業沒有被有關部門責令停業、企業財產沒有被查封或凍結或者處於破產狀態。

3、投標人需有大型企業本地辦公室裝修工程的項目經驗（15,000 平方呎或以上）。

4、投標人曾為金融客戶或機構建造於香港的相關項目經驗。

5、投標人需在以往單一項目總金額達到 1 千 500 萬以上。

6、投標人需在過去 3 年每年營業額在 3 千萬以上。

7、證明公司現有項目所佔時間不影響此項目的完成。

8、投標人需有相關熟悉工廠及設備供應商，并有供貨期與供貨品質的保證體系。

9、投標人企業需有强大的工程保修與維護的技術支持。

10、本項目對投標人其他要求以及合同條件等詳見附件內容。

（八）本招標文件的組成

1、除本招標文件規定的內容之外，以下附件以及招標人在招標期間發出的答疑紀要和其他補充修改函件，均爲招標文件的組成部分，對投標人均有約束作用。

本招標文件包含附件有：

附件一、裝修招標圖紙 (Tender Drawing)；

附件二、裝修工程技術規範 (Specification)；

附件三、機電工程技術規範 (MEP Specification) ；

附件四、施工總承包合同條款；

附件五、投標表格 (Form of Tender)；
附件六、綜合總計及詳細工作量清單報價表(Schedule of Rate)；
附件七、工作量清單總覽 (Summary of Tender) ；
附件八、ICC & One IGC 裝修指南；
附件九、資格預審表；
附件十、履約擔保 (Surety Bond) 範本；
附件十一、系統承包商清單(Vendor List)；
附件十二、分包商名單 (Sub-Contractor List)；
附件十三、不合謀投標確認書
附件十四、投標內容確認清單
附件十五、保密協議

2、投標人領取招標文件後，應仔細檢查招標文件的所有內容，如有殘缺或不明之處應在招標文件發出後 3 日內向招標人提出，否則，由此造成的投標損失自負。投標人應同時審閱招標文件中所有的事項、格式、條款和規範要求等，如果投標人沒有按照招標文件的要求提供全部資料或者投標文件沒有對招標文件做出實質性響應，風險應由投標人自行承擔。根據有關規定，其投標將被拒絕。

（九）招標文件的澄清

投標人在收到招標文件後，對招標文件任何部分若有任何疑問，要求澄清招標文件的，均應按照招標書中招標人的電郵形式向招標人提交，不論招標人主動對招標文件進行必要的澄清或是根據投標人的要求對招標文件做出的澄清，招標人都將在投標截止日五天前刊登于中國人壽保險(海外)股份有限公司網站。澄清文件作爲招標文件的組成部分，具有約束效力。

（十）招標文件的修改

1、招標文件發出後，在投標截止日五天前的任何時候，無論出于何種原因，招標人可主動地或在解答投標人提出的澄清問題時對招標文件進行修改；

2、招標文件的修改將上載于中國人壽之網站送給所有投標人，招標文件的修改作爲招標文件的組成部分，具有約束效力。投標人應儘快以書面形式通知招標人確認已經收到修改文件；

3、招標文件、招標文件澄清（答疑）紀要、招標文件修改補充通知內容均以書面明確的內容爲准。當招標文件、招標文件澄清（答疑）紀要、招標文件修改補充通知內容相互矛盾時，以最後發出的通知或修改文件爲準；

4、招標人保證招標文件澄清（答疑）紀要和招標文件修改補充通知在投標截止日五天前，上載于中國人壽之網站發給所有投標人。為使投標人在編寫投標文件時有充分時間對招標文件的修改部分進行研究，招標人可以酌情後延投標文件遞交的截止日期，具體時間將在修改補充通知中明確。

三、投標文件的編制

（一）投標文件的語言及度量衡單位

1、投標人與招標人之間與投標有關的所有往來通知、函件和投標問價均使用中文或英文。投標人隨投標文件提供的證明文件和資料可以爲其他語言，但必須有中文譯文，解釋這些文件，則以中文爲准。

2、除技術規範另有規定外，投標文件使用的度量衡單位，均採用香港法定的計量單位。

（二）投標文件的組成

1、投標人編制投標文件應分爲：資格標文件一份，技術標文件一份和商務標一份，合共文件三部分。遞交時需將資格標文件，技術標文件和商務標文件放於獨立公文袋中並密封。投標人中標後，其提交的投標文件也將成爲承包合同的組成部分。

2、資格投標文件應包括的內容：

(1) 、投標人在近 3 年內，於本地甲級商廈完成 1 千 500 萬或以上之總包單一辦公室項目合同之副本；

(2) 、投標人公司最近 3 年之審計報告以證明最近 3 年之合同金額年均高于港幣 3 千萬及辦公室裝修項目的總包合同；

(3) 、公司簡介、商業登記、公司註冊證明（必須提供複印件）；

(4) 、法團商業登記證；

(5) 、政府認可之註冊資質；

(6) 、同類工程相關經驗證明；

(7) 、現正進行之項目，包括項目名稱、類型、金額及預期完工日期；

3、技術投標文件應包括的內容：

(1) 、資格預審表（*附件 9*);

(2) 、公司組織結構；

(3) 、項目經理及主要技術人員簡介及專業技術資格證書證明文件；

(4) 、施工計劃及施工方案；

(5) 、工作計劃及施工協調配合措施；

(6) 、施工人員組織表及工程管理計劃；

(7) 、施工工序流程及工藝技術方案；

(8) 、工程進度計劃及質量保證；

(9) 、工程進度及進度保證措施；

(10)、質量管理及保證措施；

(11)、安全施工及環保措施；

(12)、所有長供貨週期物料清單；

(13)、訂貨期長的項目(列明所需時間和客戶確認的最後限期) ；

(14)、3 年內的相關工程項目經驗；

(15)、現時進行當中的其他工程項目；

(16)、分包商名單及提交相關資料用作資格審批（*附件 12*);

(17)、其他參與投標單位認為必須提交的資料;

(18)、設備物料表 *(附件 2 及 3)*。

4、商務投標文件應包括但不限於以下內容：

(1)、完全填好並且已蓋上公司印章的*附件 5* - 投標表格(Form of Tender)；

(2)、完全填好並且已蓋上公司印章的*附件 6* - 綜合總計及詳細工作量清單報價表(the Schedule of Rates) (包括:單價表、主要材料品牌選用表、主要材料報價表、綜合單價分析表及總造價)；工作量列表要跟據列表總覽上的分類填寫，幷每項填上

單價，數量（供參考作用）和總價。而工作量清單上的單價會構成合約的一部分，并用于變更指令的估量。

(3)、完全填好並且已蓋上公司印章的*附件 7*-工作量清單總覽(Summary of Tender)。

(4)、完全填好並且已蓋上公司印章的*附件 13*- 不合謀投標確認書。

(5)、完全填好並且已蓋上公司印章的*附件 14*- 投標內容確認清單。

(6)、完全填好並且已蓋上公司印章的*附件 15*- 保密協議。

(7)、其他參與投標單位認為必須提交的文件。

（三）投標報價

1、招標人應根據項目的成本準備方案，並計算總包幹價，或包括設計與施工一體後的回扣價。

2、本工程採取包施工、包料、包質量、包工期、包安全、包措施費的**總價包幹**的承包方式，合同總價在合同實施期間內除招標人提出的變更外不作調整；如果投標人中標後在施工過程中違反招標文件和合同要求，招標人有權終止施工合同。

3、投標人應當根據本招標文件及其附件的內容，以及招標人的設計規劃需求，結合自身情況自主報價，投標人的報價應涵蓋項目全部需求，任何錯誤、遺漏均由參與投標人自行承擔風險和責任。

4、投標人應認真審閱本招標文件中的所有條款、合同條件和圖紙。對於不清楚需完善的內容，投標人應在招標答疑時以電郵形式提出，由招標人明確做法後計入投標報價；否則視爲投標人在報價中已按照相關施工規範完善、計入。

5、投標報價為投標人完成招標範圍內各項施工費用的總和，應包括招標文件所確定的招標範圍內的全部內容，以及為完成上述內容所必須的腳手架、運輸機械使用費用，臨時設施、垃圾清運、材料、材料試驗、複檢費、稅費、勞務、施工配合和安全方面等所

需的全部費用，以及投標人派往現場的所有人員的保險費和本工程的保險費。所報價格必須包括為完成本工程可能發生的一切費用，投標人不得以任何理由重複計算相關費用。

6、投標人投標報價時應充分考慮施工期間各類裝飾材料的市場風險。

7、投標人可根據勘察現場瞭解工地情況、位置、交通、存儲空間、裝卸限制、施工時間限制及任何其他可能影響施工報價的情況，任何因疏忽或誤解工地情況而導致的索賠或工期延長申請將被拒絕。

8、投標人提交的分部分項工程量報價清單中若出現招標範圍內的漏項、錯項、未列項時，均視爲投標人利用投標技巧，已綜合在其他各單價中，以後一律不作調整。

9、投標人提交的分部分項工程量報價清單中若出現重複計算項目時，將在竣工決算時扣除。

10、招標範圍內的各部分項工程，須按照規範編制詳細可靠的施工組織設計，幷在投標報價中計算各項措施費用，施工中若出現按其施工組織設計無法實施的情況，則改變施工組織設計所增加的一切費用均由投標人自理。

11、投標人對該工程只允許有一份報價，招標方不接受任何有選擇的報價。

12、投標人應綜合考慮與傢俱供應商、IT與弱電專業承包商及其它施工單位交叉配合所發生的費用，招標人不額外單獨支付配合費。

（四）投標有效期

1、自開標之日起180天（日曆日），在此期間內，凡符合本招標文件要求的投標文件均保持有效。

2、在特殊的情況下，招標人在原定投標有效期滿之前，根據需要以書面形式向投標人提出延長投標有效期的要求，對此投標人應以書面形式進行答覆。同意延長投標有效期的投標人既不能要求也不允許修改其投標文件。

（五）投標文件的份數和簽署

1、投標文件一式三份，正本一份、副本一份，電子版文檔一份，（電子版文檔以光盤形式提交，幷注明項目名稱及投標人企業名稱），正、副本均需打印幷分別裝訂成冊，幷應清晰易于辨認，幷在封面右上角標明“正本”、“副本”字樣。正本和副本如有不一致之處，以正本爲準。電子版文檔與書面文件內容應保持一致，如有不一致，以書面文件爲準。

2、投標文件封面、投標函、投標資格證明文件、投標一覽表及主要經濟技術指標頁必須加蓋企業公章及法定代表人（或法定代表人授權的代理人）簽字或蓋章。授權委托書格式、簽字、蓋章及內容均應符合招標文件要求，否則其投標文件作廢標處理。

3、全套投標文件應無塗改、行間插字或增刪，如有修改，修改處應加蓋投標人企業公章，否則其投標文件作廢標處理。

（六）投標文件的格式、裝訂、密封和標示

1、按投標文件的組成要求編制；

2、投標文件的裝訂：

(1) 資格標，商務標和技術標分別裝訂成冊，裝訂方式必須為“袋裝”。

(2) 投標文件按照正本一份副本一份，以及投標文件電子版資料存入光盤合幷裝入一個包裝袋內密封，在包裝袋封面注明“投標文件”的字樣，投標文件各冊應具有相應的標識。

(3) 資格標，商務標和技術標應分開放於獨立公文袋中並密封。

3、外封袋應寫明工程名稱、投標單位名稱及地址、聯絡人名稱及電話和投標日期。

四、投標文件的遞交

（一）投標人須仔細閱讀本招標文件及其附件的所有內容，按招標文件的要求提交投標文件，并保證所提供全部資料的真實性，以使其投標對招標做出實質性響應，并按照招標文件的規定于投標截止時間前將投標文件提交至指定地點（見投標人須知），否則，其投標可被拒絕。

（二）投標文件遞交相關說明：

1、投標人所提供的資料複印件均需提供相關的資料原件供招標人核對方視爲有效資料。

2、投標人應保證其投標資料的真實性，如發現不實或隱瞞、虛報的，招標人有權取消該投標人的投標資格。

3、本裝修工程的招標，無需投標人提交投標保證金。

4、投標文件遞交截止時間之後，投標人不得修改或撤回投標文件。

5、招標人按本須知規定以修改補充通知的方式，酌情延長遞交投標文件的截止時間。在此情况下，投標人的所有權利和義務以及投標人受制約的投標截止時間，均以修改後新的投標截止時間爲準。

6、招標人將拒絕在本須知規定的投標截止時間以後送到的投標文件。

7、投標截止時間後，招標人收到的投標文件若少於3個。

（三）投標文件的補充修改與撤回

1、投標人在遞交投標文件以後，在規定的投標截止時間之前，可以書面形式補充修改或撤回已經提交的投標文件，并通知招標人。補充、修改的內容爲投標文件的組成部分。

2、投標人的補充、修改或撤回通知，應按本須知相關規定裝訂、密封和遞交，并在投標文件密封袋上清楚標明“補充修改”或“撤回”字樣。

3、投標撤回通知書可以采用電子郵件附件的方式發出，但招標人應在投標截止時間前收到此附件，且此附件應滿足下列條件：

(1) 附件中應有投標人的單位名稱、地址、電話幷蓋有投標人單位公章；

(2) 非常清楚地標明“補充修改”或“撤回”字樣；

(3) 有投標人法定代表人或其授權人的簽字或隨後有經簽署的確認文本；

4、根據投標須知規定，在投標截止時間至投標有效期滿之前的時間內，投標人不得撤回其投標，否則，作爲弃標處理。

（四）投標文件有下列情况之一，均視爲未能對招標文件作出實質性響應，屬於投標文件的重大偏差，將作為廢標處理。

1、未按招標文件規定時間和地點提交的投標文件；

2、未按照招標文件提供的投標文件格式的要求進行簽字、蓋章的；

3、未按照規定的格式填寫、內容不全或關鍵字迹模糊、無法辨認的；

4、投標人遞交兩份或多份內容不同的投標文件，或在一份招標文件中對同一招標項目報有兩個或多個投標報價，且未聲明哪一個有效；

5、投標人名稱或組織機構與資格預審時不一致；

6、明顯不符合技術規範、技術標準的要求；

7、投標文件附有招標人不能接受的條件；

8、投標人報價清單未按照招標文件的要求報價，存在重大漏項、缺項且在投標文件中沒有說明；

9、不符合招標文件中規定的其他實質性要求。

五、評標

（一）評標委員會

1、評標工作由招標人組建的評標委員會負責。

2、評標委員會成員有下列情形之一的，應當回避：

（1）招標人或投標人的主要負責人的近親屬；

（2）與投標人有經濟利益關係，可能影響對投標公正評審的；

（3）曾因在招標、評標以及其他與招標投標有關活動中從事違法行為而受過行政處罰或刑事處罰的。

（二）評標原則

招標人將與其項目管理公司組成評標小組，幷本著公正、合理、競爭、守信的原則擇優確定中標人。評標時考慮的主要因素有：

1、投標人必須先符合預審資格,否則技術標和商務標都不作考慮；

2、投標報價的合理充分、細緻完整程度；

3、投標文件對招標文件的回應程度（含對合同條款及合同格式作出的回應）；

4、投標的主要材料的品牌、品質等各項參數對招標文件要求的滿足程度及其品質的可靠性；

5、施工進度計劃與工期保證措施；

6、投標人誠實信用的合作態度，以及投標人提出的優惠條件；

7、投標人企業信譽、組織、管理體制及運作能力；

8、擬派項目經理的個人資歷、承受責任的能力及項目組成人員及施工機械設備配備的實力情況；

9、服從本項目招標人、項目管理公司的管理規則及配合其他專業承包人施工的措施與態度。

（三）評標工作如需投標人配合，投標人必須積極參與。爲了有助于投標文件的審查、評價和比較，評標委員會可以要求投標人澄清其投標文件。有關澄清的要求與答覆，均應以書面形式爲準，但不允許更改投標報價或投標的實質性內容，澄清和確認的問題須經法定代表人或委托代理人簽字，澄清問題的答覆作爲投標文件的組成部分。

（四）評分標準

項目甲 (技術標定性評審)	**佔分**
施工管理和難點分析	5
施工進度圖	10
施工物料及機械設備安排	10
工程人手安排	5
工程應急預案	5
公司綜合素質	5

項目乙 (商務標)	**佔分**
投標報價	60

六、中標與簽約

（一）中標通知

1、中標人確定後，招標人將於14天內向各投標人發出中標與未中標通知，中標人應在2天內以書面形式回覆招標人，否則招標人有權取消其作爲第一中標人的資格。

2、在確定中標人後且在投標有效期截止前，招標人將以書面形式通知中標的投標人其投標被接受。在中標通知書中注明中標人的中標標價、施工工期和有關合同簽訂的日期和地點，該中標通知書將成爲合同的組成部分。

3、投標人應理解，投標報價並非招標人確定中標人的唯一因素，招標人亦有權對投標人未中標的原因不予解釋，並把中標通知書授予招標人評標後確定的最佳投標人。

（二）合同授予

招標人將把合同授予其投標文件實質上最大限度響應招標文件要求且由評標小組依法推薦的中標人。中標人不得擅自更換投標所報項目經理、不得弄虛作假、冒名頂替，否則一經發現，招標人有權廢除授標。

（三）合同簽署與履約擔保

1、雙方簽訂的合同以招標書中的《固定總價包幹合同》爲準。

2、中標人接到中標通知後14日內或按中標通知書規定的日期、時間和地點，由其法定代表人或授權代表與招標人簽署合同，同時需向招標人提交中標合同總價的10%的履約擔保金，該履約擔保必須是以銀行保函形式提供，且該銀行保函應由在香港特別行政區註冊且營業地點在香港特別行政區內的銀行。

3、中標人未按上款的規定提交履約擔保金，則應從第一期及第二期付款中扣除履約擔保金金額（合同總價的10%）。

4、招標文件、投標文件及中標通知書等均作爲合同不可分割的組成部分，本招標文件的解釋權歸招標人。

（四）反腐條款

本次招標過程禁止任何形式商業賄賂，一經發現，按如下規定處理：

1、未評標前將被取消評標入圍資格；

2、已評標且被評為中標人的將被取消中標資格；

3、已簽約的，招標人有權單方面取消合同，并由中標人承擔招標人因取消合同造成的全部損失。

（五）不合謀條款

投標人必須確保擬備投標書的過程並無涉及與任何其他人就價格、入標程序或任何標書條款等，作任何協議、安排、溝通、諒解、許諾或承諾（下列各方單位除外）：

a) 招標人；
b) 聯營企業夥伴，而招標人亦獲通知有關聯營安排的情況；
c) 顧問或分判商，但有關溝通必須嚴格保密及只限于促成該特定顧問安排或分判合約所需的資料；
d) 專業顧問，但有關溝通必須嚴格保密及只限于供該名顧問就是次招標提供其專業意見所需的資料；
e) 爲獲得保險報價而聯絡的承保人或經紀，但有關溝通必須嚴格保密及只限于促成該特定保險安排所需的資料；及
f) 爲就有關合約獲得融資而聯絡的銀行，但有關溝通必須嚴格保密及只限于促成該次融資所需的資料。

如任何投標人違反本條款，招標人保留將該名投標人提交的標書作廢及追討損害賠償的權利。

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。從事圍標行爲的投標人或須根據《競爭條例》承擔被判處罰款的法律責任及其他制裁。

投標人在提交標書時，須連同一份由其獲授權人士簽署的不合謀投標確認書（附件十三），提交予招標人。

七、技術要求與規範

（一）執行規範、行業標準

本項目嚴格執行本招標文件附件中的相關技術規範說明書，如規範說明書中無規定，則遵循並執行香港特別行政區建築署出版的《2022建築物的一般規格》,《2024建築物能源效益實務守則》，辦公樓精裝修工程技術規範，建築通風、空調、消防、電氣及給排水工程專業技術規範。

（二）對裝修工程的總體技術要求

原則上按招標人及其項目管理公司審核批准的圖紙進行施工。中標人發現圖紙中有不完善的地方應及時向招標人及其項目管理公司提出，經書面同意後由中標人及時完善相應圖紙。

（三）材料的供應和驗收

1、工程材料均由投標人采購，所用材料在進場時需由招標人代表與項目管理公司代表共同驗收合格後方可使用。

2、所有用于本工程的材料，都必須符合設計要求和法例規定的品質標準，幷附有真實的出廠合格證與檢測報告。進口材料還應提供海關商檢部門出具的報關號及商檢證明和原產地國家的國家標準。

（四）材料性能檢測

1、中標人必須在材料進場後，施工前按有關規範要求，提交材料的產品合格證明書、性能檢測、安全環保報告等全套資料。如果不合格，招標人或其項目管理公司有權要求投標人更換合格材料，或直接指定供貨商，所發生的費用由投標人負擔，投標報價不得調整。

2、投標人應針對所施工的工程提出施工標準和施工技術方案，以及實行全程質量控制的措施。尤其對裝修施工常見的影響裝修質量和整體效果的問題要體現具體應對措施和方法。

3、做好成品半成品的保護，幷列出實施保護的有效措施。

4、竣工驗收檢查書面文件的內容：

（1）材料的產品合格證書、性能檢測報告、進場驗收記錄和複驗報告等；

（2）隱蔽工程、分部分項工程驗收記錄；

（3）施工記錄；

（4）竣工圖紙，包括 PDF 及 AUTOCAD 檔

八、工程保修

（一）質量保修範圍

質量保修範圍包括室內裝飾裝修工程、通風與空調安裝工程、電氣工程、給排水工程以及中標人與招標人簽訂合同時約定其他項目。

（二）質量保修期

質量保修期從工程實際竣工驗收合格之日算起。單項竣工驗收的工程，按單項工程分別計算質量保修期，保修期爲 1 年。

（三）品量保修責任

1、屬於保修範圍的項目，中標人應在接到招標人通知後的 24 小時內到達現場，7 天內派人保修。中標人未能在規定時間內派人保修的，招標人可自行或委託協力廠商保修。

2、發生緊急搶修事故的，中標人在接到通知後，應立即到達事故現場搶修。中標人未能在規定時間內派人保修的，招標人可自行或委托協力廠商保修，保修費用由中標人在保修金範圍內承擔。

3、凡出現品質問題，應立即報告當地建設行政主管部門，經招標人委托的設計單位提出保修方案後，中標人應立即實施保修。

4、本工程項目的保修金爲工程合約總價的 5%。

5、工程質量要求達到投標文件所報的質量。若因中標人原因造成工程品質、施工工期、施工安全達不到投標所報標準，則按照不合格項處理；同時中標人應無條件返修幷承擔由此造成的一切損失及賠償費用。

6、投標人應按照投標文件中工程保修服務承諾書中的內容，進行其他相關的保修服務工作。

九、其他補充說明

（一）投標人應當認真審閱和全面理解投標邀請書中所有的須知、要求、格式、條款和圖紙要求，如果投標人提交的投標文件不符合本招標文件的要求，則該投標文件將有可能被作為廢標處理，責任由投標人自行承擔。

（二）凡是獲得本項目招標書的投標人，均應負責對本招標文件及其附件內容嚴格保密，未經招標人及項目管理公司的書面允許，不得向協力廠商洩露。對于本招標文件及其附件內容等信息外泄造成招標人損失的，招標人有權向泄密的投標人追究法律責任。

（三）中標通知書以招標人的書面通知確認爲準，招標人不接受未中標投標人的查詢，也不對其未中標原因作任何解釋。

（四）如發現投標人在投標過程中有違法違規行爲的，其投標資格將被取消，已中標的，其發出的中標通知書無效。

（五）招標人保留在授予合同之前任何時候接受或拒絕任一投標文件及宣布投標程序無效或拒絕所有投標文件的權力，對受影響的投標人不承擔任何責任，也無義務向受影響的投標人解釋采取這一行動的理由。

（六）招標人可在授予合同之前任何時候直接進入競爭性談判程序，對受影響的投標人亦不承擔任何責任，也無義務向受影響的投標人解釋采取這一行動的理由。

（七）本招標文件及其附件的最終解釋權歸招標人。

----------完----------