

中國人壽保險(海外)股份有限公司

於

灣仔中國人壽大廈 **25** 樓室內裝修工程

及 **14** 樓室內改造工程施工總承包

招標文件合同條款

編制日期：2026/08/18

目 錄

- 1.0 工程施工合同
 - 1.1 合同主要條款
 - 1.2 定義
 - 1.3 包幹合同
 - 1.4 計價基礎
 - 1.5 設計變更
 - 1.6 計算工程費用的增減
 - 1.7 承包人的索償
- 2.0 保險
 - 2.1 工程一切保險及第三者責任保險
 - 2.2 雇員補償保險
- 3.0 開工及竣工
 - 3.1 工期
 - 3.2 工期延誤的賠償
 - 3.3 工期的延長
 - 3.4 竣工
- 4.0 保修期
- 5.0 付款
- 6.0 施工規範
- 7.0 承包人責任
 - 7.1 基本責任
 - 7.2 品質責任
 - 7.3 項目管理公司指示
 - 7.4 審批
 - 7.5 法定責任和通知
 - 7.6 工人、工作時間、工資等
 - 7.7 合同轉讓或再分包
 - 7.8 遵守施工規範和物業管理規定
 - 7.9 彌償
 - 7.10 獨立承辦商
- 8.0 工地及視察
 - 8.1 出入工地及限制

8.2 工地視察

9.0 材料和技術

9.1 材料和技術須符合施工標準

9.2 樣本

9.3 代替品

9.4 專利權和使用費

9.5 正式訂貨

9.6 包裝及保護

9.7 試驗及檢查

9.8 物料所有權

9.9 品質保證

10.0 工地上文件

11.0 施工組織、進度計畫及報告

11.1 施工組織及進度計畫

11.2 每週報告

11.3 施工日誌

12.0 管理

12.1 工地總管

12.2 招標人代表

12.3 項目管理公司代表

12.4 人力

12.5 招標人及項目管理公司進出工地

12.6 防疫管理

13.0 公眾財產的保護

13.1 公眾的保護

13.2 財產的保護

13.3 塵埃及噪音的限制及環保

14.0 工地管理

14.1 參觀者

14.2 留宿

14.3 物料及機械的看管

14.4 防盜

14.5 防火

14.6 垃圾的清除

- 14.7 工程的保護
- 14.8 定位
- 14.9 保安

- 15.0 臨時工程
- 15.1 機械、工具等
- 15.2 棚架
- 15.3 承包人的貯存倉、加工車間和辦公室
- 15.4 工程用水
- 15.5 臨時照明及電力
- 15.6 其他臨時工程
- 15.7 臨時工程的佈置及拆除後的修復

- 16.0 其它
- 16.1 招標人終止合同
- 16.2 承包人終止合同
- 16.3 雙方終止合同
- 16.4 仲裁
- 16.5 保密
- 16.6 不合謀條款

- 17.0 其他條款

附件一 - 施工開辦項目

附件二 - 保密聲明

1.0 工程施工合同

招標人：(以下簡稱甲方) 中國人壽保險(海外)股份有限公司

承包方：(以下簡稱乙方)_____

1.1 合同主要條款

以下主要條款亦構成本合同條款的一部份：

1.1.1 現場施工工程的保修期： 12 個西曆月；

1.1.2 進場日期 / 開工日期：

2026 年 10 月 22 日

(實際開工日期以項目管理公司的通知為準)

1.1.3 竣工日期：

2026 年 12 月 25 日

總工期: 65 天

(實際竣工及開工日期以項目管理公司的通知為準)

1.1.4 現場施工工期的延誤賠償罰金：

每天港幣一萬元整(HKD 10,000)

1.1.5 工程進度款：

承包人可於下列指定時間申報工程進度款，項目管理公司會按實際工程進度(扣除保修金)批款，由招標人付清，而承包人須就所收款項提交正式的發票：

現場施工的工程進度款

第一期：預付款(雙方簽署合同後十四天內支付),總工程款的 20%;

第二期：完成審批工程中期驗收及獲得項目管理公司及招標人書面確認後十四天內支付, 總工程款的 30%;

備註：若承包方未能安排並向招標人交付履約擔保金，則應從第一期及第二期付款中扣除履約擔保金金額（合同金額的 10%）。

第三期：完成工程竣工驗收及獲得項目管理公司發出的“竣工證書”後十四天內支付, 總工程款 45%;

第四期：完成保修期後及收到項目管理公司簽發的“保修責任完成證書”十四天內，總工程款的 5%;

1.1.6 保修金限額為合同金額的百分之五 (5%)；

於保修期後並於項目管理公司發出"保修責任完成證書"後十四天內發放

1.2 定義

1.2.1 招標人：中國人壽保險(海外)股份有限公司

1.2.2 工程現場及大廈業主：

工程現場：灣仔中國人壽大廈 25 樓及 14 樓

大廈業主：新鴻發展有限公司

1.2.3 招標人代表指招標人隨時指派並以書面形式通知承包人的個人或若干人、商行或公司。

1.2.4 項目管理公司：第一太平戴維斯工程顧問有限公司（下稱“第一太平戴維斯”）

地址：香港英皇道 1111 號太古城中心第一期 805-13 室

1.2.5 承包人/承建商

指在協議書中指定由招標人聘用進行和完成裝修承包合同工程的人員或公司，包括其任何代表

1.2.6 已經批准指項目管理公司以書面形式批准的，包括隨後對先前口頭批准所作的書面確認

1.2.7 工地指由設計單位或項目管理公司設計的永久或臨時工程擬於其上、其下、其內或穿過其中進行施工的工地及其他場所，以及由招標人提供作為工作空間或供合同中可能具體指定的任何其他用途使用而構成現場的一部份的任何其他土地和場所

1.2.8 月應作一個西曆月解釋

1.2.9 日應作一個西曆日解釋

1.3 包幹合同

1.3.1 此合同為包幹合同 (**LUMP SUM CONTRACT**)，合同金額已包括執行和完成合同的所有必須工作及其它不能欠缺的附帶工作及費用，不論該等工作及費用是否在合同文件中有所說明。

1.3.2 合同金額不會因應人工、材料或貨幣匯率的價格浮動而有所調整。

1.3.3 合同金額除按本合同條款可以另行計算外，任何金額上的計算錯誤，不論是算術上的錯誤還是其它錯誤，皆視為已獲得雙方接受。

1.4 計價基礎

1.4.1 在招標時供承包人作為計價基礎的裝修工程報價單的單價部份，施工標準及圖紙將成為本合同的有效部份。除供本合同使用外，承包人不得把有關的資料作其它用途或公開。

1.4.2 包含在合同金額內的工程的品質和數量乃以投標檔內的施工標準及圖紙內說明為準。報價單、施工標準及圖紙的內容互相參照，在報價單的工程量應作為參考，具體工程量以施工標準圖紙為準。

1.4.3 承包人不能只根據裝修工程報價單及/或圖紙所述數量及呎吋而施工或採購物料。承包人必需在工地進行實地測量以決定實際工程數量及施工呎吋。因承包人不採取上述步驟而引致錯誤工作、虛耗物料等事故，承包人需承擔所有相關責任。

1.4.4 工程報價單內的數量一項，並不構成金額合同的一部份，因此工程數量準確與否不能構成重新計算合同金額的原因。承包人需就估算工程量承擔相關風險。

1.4.5 如裝修工程有設計變更，項目管理公司可引用作計算設計變更所需費用及進度款的依據。

1.4.6 如合同文件要求的工程項目沒有顯示在工程報價單上，則其費用應當作已包含在合同金額之內。

1.4.7 若工程報價單、圖紙、合同條款及施工標準有不一致之處，須立刻以書面通知項目管理公司，由項目管理公司澄清，並按項目管理公司指示執行合同工作，而並不會構成設計變更。工程報價單、圖紙、合同

條款或施工標準內任何字眼上或數位上的錯誤或遺漏皆不能使本合同失效，亦不會全部或部份免除承包人需按照合同文件執行合同工程及承擔因合同工程衍生的責任。

1.4.8 招標文件中標記為預算費用的項目，在工程完成後需要重新測量並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，並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，投標人必須接受並不得對招標人因利潤損失或間接費用等進行索賠。

1.4.9 招標文件中標記為選擇性的項目，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。

1.5 設計變更

1.5.1 項目管理公司有權發出指示要求作出設計變更。除得項目管理公司指示外，承包人不得擅自作出設計變更。

1.5.2 本合同內“設計變更”一詞意指合同文件所繪畫或說明的工程在設計及品質上的改變，包括工程的物料類別、標準的改變和已將完成或送抵工地的工作或物料的拆除及遷離(不合規格的工作或物料除外)。

1.6 計算工程費用的增減

若因招標人要求的設計變更，引致工程數量有所增加、減少或工作品質有所改變，而有關工作與合同原來工作相類似，則項目管理公司可按合同原來的單價或採取原來的單價為基礎計算工程費用的增減。若合同文件內沒有適當的換算基礎，則項目管理公司可以市場價加約定的百分比成本及利潤後得出的價目作工程價來計算增加或減少的工程價。合同金額及進度款按增減費用調整。

1.7 承包人的索償

在發生招標人要求的設計變更後七天內，承包人須向招標人及項目管理公司書面提出索償的意向，並在可具體計算索償額後的七天內提交索償的理據、相關文件及索償額的詳細計算。承包人未能在七天期限內提交

索償資料將當作放棄索償。

2.0 保險

承包人須按照下列條款為整項工程購買承包人全保及第三者責任保險。承包人並需按照現行法例備有雇員補償保險等各類適當保險。承包人選擇的保險公司必需得招標人同意，如招標人認為保險公司不合要求，招標人有權要求承包人向指定的保險公司購買保險。

承包人須對本工程有關、工程進行期間發生或本工程引致的人身傷亡及財產損壞負責費用、責任、損失、索償或訴訟的法律責任，並須保障招標人免負該等責任，除非有關傷亡及損壞必須是由承包人或其人員所引致的。

承包人須在施工前七天向招標人提交各項保險計畫及單據正本及有關檔副本兩份。招標人會經由項目管理公司將保險檔及收據的正本發還予承包人。如承包人未能依期提供有關檔，招標人及項目管理公司有權禁止開工。因禁止開工引致任何損失，概由承包人負責。承包人如在無任何保險情況下開工，一切責任及損失概由承包人負責。

2.1 工程一切保險及第三者責任保險

2.1.1 與此項目相關的工程保險均需透過中國人壽保險(海外)股份有限公司企業業務部或指定機構購買。

2.1.2 承包人須負責投保及維持建築工程一切相關工程保險，大廈業主要求之工程保險及第三者責任保險。

2.1.3 所有工程及責任保險需包括招標人為被保險人之一，並包含有“交叉責任”條款，說明承保人同意放棄向個別被保險人追討賠償的權利。

2.1.4 投保的工程一切險須符合以下要求：—

a) 保險單內工程一切險部份須賠償本工程（包括臨時建築物和所有送到工地上或鄰近供本工程用的物料）在施工期間的一切損壞，並賠償在保修期內，因完工前施工期間發生的原因，或承包人在執行保修的義務和工作期間，對本工程所造成的損壞。

2.1.5 投保的第三者責任保險須符合以下要求：－

a) 保險單內第三者責任保險部份須承擔被保險人與本工程有關、本工程進行期間發生或本工程引致的人身意外受傷、死亡、財產意外損失或破壞所蒙受的法律責任、費用及索償。該保險須在施工期間及保修期內維持有效。

b) 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。

c) 該保險需包括招標人為被保險人之一，並包含有“交叉責任”條款，說明承保人同意放棄向個別被保險人追討賠償的權利。

2.1.6 承包人須積極地遵從保險條款和承保人關於解決索償、追討損失和防止意外的一切合理要求，並負責因未能遵從保險條款和相關一切合理要求的後果及承擔任何相關費用。

2.1.7 工程保險部份的保險期包括由開工至竣工後三十個日曆天。第三者責任保險部份的保險期由開工至保修期完成。保險期若因承包人的過失而需延長，因此而增加的一切費用一概由承包人承擔。

2.2 雇員補償保險

2.2.1 承包人須提交有效的雇員補償保險計畫正本及兩份副本予招標人。招標人會經由項目管理公司將檔正本發還予承包人。

3.0 開工及竣工

3.1 工期

3.1.1 本裝修工程合同現場施工的工期由開工日起計為 **65** 個日曆天。此工期包括所有雨水期、星期日及公眾假期。

3.1.2 開工日期將由項目管理公司書面通知承包人。

3.1.3 招標人可要求項目管理公司對任何按本合同應該執行的工作向承包人發出緩期執行或停工的指示。

3.1.4 若原定的竣工日因承包人失誤而可能延誤，項目管理公司可指示承包人趕工及投入更多資源。所有因趕工而引致的費用，概由承包人負

責。

3.2 工期延誤的賠償

若承包人未能在協議的時間或按第 3.3 條款延長了的時間內完成本合同，承包人須補償招標人每天港幣一萬元整(HKD 10,000.00)，作為招標人因工程延誤而蒙受損失的賠償。

3.3 工期的延長

3.3.1 若本工程因為：－

- a) 不可抗力引致事件（不包括惡劣天氣），即承包人與招標人簽訂合同時不能預見及對其發生和後果不能避免和克服，但對工程造成損害的事件；包括 (1)戰爭、動亂、空中飛行物墮落；(2)非上述雙方責任的爆炸、火災；(3) 4 級以上地震；(4) 8 號或以上颱風或嚴重水災；或
- b) 項目管理公司指示的設計變更；或
- c) 承包人未能在適當的時間從項目管理公司取得必需的指示。而承包人曾在適當日期書面向項目管理公司要求該等指示；適當的日期指在考慮到原定竣工日或當時按本條款已給予的工期延長後，與承包人應該獲得有關指示的日期相差不太遠亦不太近的日期；或
- d) 因 (1) 招標人或 (2)政府有關部門，非因承包人的過失，通知緩期執行、停工或間斷施工；或
- e) 由招標人聘用但非執行本合同工作的獨立施工單位的阻延；或
- f) 項目管理公司對任何已掩蓋的工程執行挖開檢查或對任何工作或物料執行試驗（包括查驗後的修復），除非該等查驗顯示有關工作或物料不符合本合同要求等原因（其它原因除外），引致不能在原定的竣工日或按本條款而延展了的竣工日之前完成，則承包人須以書面詳細通知項目管理公司。項目管理公司須以書面批准該工期作合理的延長。

3.3.2 若因第 3.3.1 條款的 (a) 項的原因（其它原因除外）同時使招標人及承包人蒙受直接的損失和費用，則按以下方式由雙方分別承擔：－

- a) 工程本身的損失和費用由招標人承擔；
- b) 人員傷亡由其所屬公司負責，並由所屬公司承擔相應費用；
- c) 施工設備及機械的損壞和停工等損失由承包人承擔；
- d) 所需清理修復工作的責任及費用由承包人承擔。

3.3.3 若因第 3.3.1 條款的 (b)、(c)、(d)(1)、(e) 及 (f) 項的原因使承包人蒙受直接的損失和/或費用，則招標人應予以合理補償，合同金額及進度款相應調整。

承包人須在導致損失或額外費用的事件發生後七天內以書面通知招標人索償的意向及所根據的條款，並在七天內呈交有詳細計算及證據的申請。承包人如逾期未有提交書面索償，則視為承包人已放棄索償處理。

3.4 竣工

當承包人認為已滿意完成工程時，他須以書面通知項目管理公司工程已竣工。項目管理公司若同意工程滿意完成後會安排進行竣工驗收，如驗收滿意，項目管理公司會發出“竣工證書”予承包人以證明整個工程正式竣工。如項目管理公司認為工程未竣工，需於收到承包人書面通知後十四個工作天內給予承包人書面回復。

4.0 保修期

4.1 本裝修工程的保修期為一年並由項目管理公司工程發出“竣工證書”後起計算。

4.2 承包人須負責在保修期內修復及/或做好任何因材料或施工技術、品質原因導致的工程不符合合同規定的要求。

4.3 承包人須於收到項目管理公司書面通知後七天內開展修復工程並在項目管理公司限定時限內完工，所有修復工程費用由承包人承擔。若承包人未能依期開工及/或完工，必需向項目管理公司書面申述原因。若承包人未有在限期內開工或未能依期完工及作出合理解釋，項目管理公司可委託他人進行修復工程，並將相關費用在未支付予承包人的工程費及/或保修金內扣除。如有不足之數，招標人可循法律途徑追討。

4.4 當承包人認為他已履行其保修責任時，他須以書面通知招標人及項目管理公司。項目管理公司會在確認後向承包人發出“保修責任完成證書”。

4.5 招標人須於收到項目管理公司簽發的“保修責任完成證書”十四天內支付保修金予承包人。

4.6 保修期乃對整體工程而言，若合同文件對個別工作或物料規定有較長的保養維修期，則上述“保修責任完成證書”不影響個別保養維修責任，承包人須繼續完成該較長的保養維修期。

5.0 付款

5.1 工程合同金額會按下列辦法支付:

a) 開工後承包人可在下列指定時間提交工程付款申請予項目管理公司審核，項目管理公司會根據施工進度估算進度款，並於十四天內發出付款證明檔及正式的稅務發票（需列明是否為增值稅發票及稅率）予承包人。招標人須在收到付款申請後十四天內根據項目管理公司發出的書面付款證明付款予承包人。

現場施工的工程進度款

第一期：預付款(雙方簽署合同後十四天內支付),總工程款的 **20%**;

第二期：完成審批工程中期驗收及獲得項目管理公司及招標人書面確認後十四天內支付, 總工程款的 **30%**;

備註：若承包方未能安排並向招標人交付履約擔保金，則應從第一期及第二期付款中扣除履約擔保金金額（合同金額的 **10%**）。

第三期：完成工程竣工驗收及獲得項目管理公司發出的“竣工證書”後十四天內支付, 總工程款 **45%**;

第四期：完成保修期後及收到項目管理公司簽發的“保修責任完成證書”十四天內, 總工程款的 **5%**;

b) 保修金將於項目管理公司發出“保修責任完成證書”後支付。

5.2 施工期內為付款而對工程量的核實，純粹作為付款用；不能視為工程已驗收合格的依據。

5.3 在本合同工程正式竣工後，承包人須將詳細的結算及結算所需的所有資料呈交招標人審核確認。

5.4 承包人須承擔負責計算設計變更及結算的開支。

5.5 因承包人提供的稅務發票不合格給招標人造成損失的，招標人有權要求承包人全額賠償，並有權要求承包人承擔懲罰性賠償責任，不論屆時本合同是否已終止。

6.0 施工規範

6.1 承包人須完全按照本合同所訂立的施工標準施工。如發現有不符合標準施工，項目管理公司有權下令承包人停工及將不合標準的工程拆除、清走及重做。所有因此而引致的時間延誤及金錢損失，一概由承包人負責。

6.2 所有用於本工程的物料、構配件、設備必須是用優質材料和工藝製成。並須全新及符合原產地及中國標準規定的品質、規格和性能。承包人須提供樣板、規格及性能資料及產地來源證明予項目管理公司批核。項目管理公司有權發出指示，要求承包人把任何不符合標準的物料、構配件及設備遷離工地。

6.3 項目管理公司進行竣工驗收時發現任何因材料或技術導致工程規格不符合標準，項目管理公司不會發出“竣工證書”直至承包人作出改善並由項目管理公司驗收，改善工程期間的一切損失，均由承包人承擔。

7.0 承包人責任

7.1 基本責任

7.1.1 承包人須按照合同文件的規定，在各方面都能滿足招標人及項目管理公司的合理要求下，執行及完成合同文件所說明的工程包括供應及安裝一切所需物料。

7.1.2 若合同文件要求承包人承擔部份或全部的具體設計，則承包人須負責有關設計及提交設計圖紙並提供所需相關計算、分析。

7.1.3 若合同文件說明部份工程包含測試，承包人須負責按合同文件規定對部份工程進行測試。

7.1.4 若合同文件說明部份工程包含保修之外的保養，則承包人須提交保養說明書給項目管理公司審批並負責按已批的保養說明書進行保養。承包人必需在工程完成前將保養說明書正本提交予項目管理公司收執。

7.1.5 承包人須負責一切物料的所有損耗、遺失、由於承包人的錯誤而引起的損壞、保修及保養期內需要的替換物料的一切相關費用。

7.1.6 所有工程不可或缺的物料及工作由承包人負責供應及施工。

7.1.7 若合同文件說明之事項，須由承包人通知招標人或須得到招標人或項目管理公司的同意後方可執行，則前述之事項須於書面通知招標人及項目管理公司並得到書面回復同意後方可執行。

7.1.8 承包人承諾在工程進行前已取得所有相關的批准、牌照、登記或許可。承包人須確保有關的批准、牌照、登記或許可在工程施工期間保

持有效。

7.2 品質責任

7.2.1 承包人須對一切廠房及工地作業、施工方法和已完成工程的穩妥性、安全性及工程品質全面負責。但屬於非承包人負責的設計錯誤造成的工程缺陷和品質事故的責任除外。

7.2.2 承包人若就自己的知識、經驗按合同文件施工時，如判斷施工將引致缺陷，要即時書面通知項目管理公司並尋求施工指示。如項目管理公司在承包人提出報告後，招標人以書面指示仍堅持按原合同文件施工，承包人應予以執行，惟因此而產生的後果，承包人不需負責。

7.3 項目管理公司指示

7.3.1 承包人須立刻執行項目管理公司依據合同條款授權而發出的指示。若承包人未有在合理時間之內執行已發出的指示，而在收到項目管理公司催促執行的書面通知後七天內，承包人仍未執行該項指示，項目管理公司可另聘他人執行該指示所要求的工作並可在將會支付予承包人的款項中扣除所有有關的費用。招標人並有權向承包人追討因承包人不執行項目管理公司已發出的指示的一切損失及賠償。

7.3.2 若承包人覺得項目管理公司的指示是不依本合同條款，需在七天內書面要求項目管理公司以書面說明本合同授權他發出該指示的條款。項目管理公司須在七天內給予書面答覆。如雙方不能達致一致意見，可按第 16.4 條款進行仲裁。

7.3.3 項目管理公司的所有指示必須以書面發出，任何口頭形式發出的指示須在三個工作天內由項目管理公司以書面確認，否則無效。

7.3.4 承包人須成立及維持一有效率組織以確使項目管理公司所發出的一切指示能即時傳送到工地執行。承包人應只從項目管理公司或其授權代表處接收指示。招標人發出的有關本工程的指示，須由項目管理公司轉達或以書面確認，否則無效。

7.3.5 承包人須把項目管理公司或其代表發給他或他的授權代表之指示寫在專門日記中，並即日取得項目管理公司或獲其授權的代表在有關記錄簽名確實。

7.3.6 若招標人或工程監督或項目管理公司要求，承包人須允許他們在

任何合理時間查閱上述日記。

7.4 審批

7.4.1 合同文件說明要招標人或項目管理公司審批、認可的事項或工作，承包人必須提交給招標人或項目管理公司審核批准和認可。招標人或項目管理公司的任何批准、不批准或修改建議皆不會減輕承包人按合同文件需承擔的責任。所有批准必須以書面形式發出，否則無效。

7.4.2 招標人可委託項目管理公司執行審批的工作。

7.5 法定責任和通知

7.5.1 承包人須遵從政府及有關當局等對本合同有管轄權或本工程需與其系統接駁的機構的條例和守則，並呈交所需的通知、申請和支付有關的法定費用。

7.5.2 若合同任何一方因另一方未有繳交其應繳的法定費用而需代為繳交費用，責任一方須補償付款一方所有費用及相關開支及損失。

7.5.3 若本工程因遵從法律和條例而需要變更，承包人須以書面通知項目管理公司，並詳加解釋。承包人若在發出通知後七天之內收不到任何指示，便須遵從律例而變更，有關的變更視為項目管理公司指示的設計變更般處理。

7.6 工人、工作時間、工資等

承包人須遵從有關工作條件、工作時間或工資的現行或新增的法律和條例，並承受任何改變責任或增加責任的醞釀中的法律或其它情況。承包人絕對不能雇用非法勞工。如發現工地有非法勞工，承包人需負上一切法律責任。

7.7 合同轉讓或再分包

7.7.1 承包人未得招標人及項目管理公司的書面同意下，絕對不能將本合同轉讓他人或分包或再分包工程的全部或部份項目予其它人士或公司執行，項目管理公司有絕對權力禁止該轉讓、分包或再分包。即使招標人及項目管理公司曾書面同意分包或再分包，但招標人和項目管理公司仍有權禁止工程項目再次分包。承包人如欲分包或再分包工程，必須以書面形式作出申請及提供分包公司詳細資料。

7.7.2 在不影響第 7.7.1 條款的情況下，本工程全部或部份的分包或再分包不能減輕承包人的承擔或責任，承包人仍須對分包人、再分包人及分包人和再分包人各自的僱員或代理人的任何行動、錯誤或疏忽完全負責。

7.7.3 承包人有責任在項目管理公司要求時，把雇用或將會雇用的任何再分包人的資料交給項目管理公司。

7.7.4 在任何分包合同或再分包合同中，須有一條款，註明分包人或再分包人按分包合同或再分包合同的僱用，在承包人按本合同的僱用終止時（不論任何原因），亦同時一齊終止。

7.8 遵守施工規範和物業管理規定

7.8.1 承包方的所有施工行為必須遵守現時或施工期間新生效的相關規範，如有違反，給承包方和招標人造成的損失，概由承包方承擔。

7.8.2 承包方的所有施工行為必須遵守招標人作為租戶應遵守的全部物業管理規定，特別是工程相關規定，以及承包方作為工程承包公司應遵守的物業管理規定。招標人將其應遵守的物業管理規定告知承包方後，對承包方生效；物業管理公司直接告知承包方的規定，對承包方生效；無需告知，承包方已經知道或應該知道的規定，對承包方生效。承包方違法物業管理規定給承包方和招標人造成的損失，概由承包方承擔。

7.8.3 承包方必須取得消防驗收合格證明承包方的所有施工行為必須遵守適用的消防規定，且必須於竣工驗收前取得消防主管部門出具的消防驗收合格證明或其他足以證明工程符合消防法規的有效證明。未取得並向招標人移交消防驗收合格證明的，不得申請竣工驗收，招標人和項目管理公司也不會進行竣工驗收。取得消防驗收合格證明的費用包含于合同報價之中，承包方不得主張額外費用；所需的時間包含於工期之中，承包方不得要求額外追加工期。

7.9 彌償

7.9.1 如因承包人、分包人及/或再分包人進行本工程而導致招標人及/或其任何董事、僱員、代理人需要承擔任何責任，或遭受任何損失，或被任何第三方起訴、索償、賠償或提出付款要求，並引致招標人及/或其任何董事、僱員、代理人需要承擔因此而產生的各種費用和支出（包括法

律費用），承包人不可撤銷地同意向招標人及/或其相關董事、僱員、代理人作出完全的彌償。

7.9.2 招標人的任何董事、僱員及代理人有權根據《合約（第三者權利）條例》（香港法例第 623 章）（該條例只適用於此第 7.9.2 條款所述範圍）向承包人強制執行第 7.9.1 條款項下該董事、僱員或代理人之權利。

7.9.3 此第 7.9 條款在合同終止後仍然生效。

7.10 獨立承辦商

7.10.1 雙方同意及承認，承包人、分包人及再分包人（如有）均以獨立承辦商的身份進行本工程。合同之任何內容均不會令招標人與承包人、分包人、再分包人、以及承包人或分包人或再分包人的僱員或代理人之間構成任何僱主/僱員關係。

7.10.2 第 7.10.1 條款與合同及其附件的任何條文如有任何差異，概以第 7.10.1 條款為準。

8.0 工地及視察

8.1 出入工地及限制

8.1.1 工地出入口的使用將由項目管理公司及招標人代表安排。承包人須遵從有關的安排。

8.1.2 承包人須遵從項目管理公司及有關當局關於道路的使用、車輛的停泊、容許的時間等條例及限制，並承擔所需的申請及費用。

8.2 工地視察

8.2.1 承包人應到工地視察以充分瞭解工地位置、情況、通道、儲存空間、起卸限制及任何其它足以影響工程價之情況。

8.2.2 承包人不會因其忽視或誤解工地情況而取得任何索償或工期延長。

9.0 材料和技術

9.1 材料和技術須符合施工標準

9.1.1 本工程所用的一切材料和技術須符合合同文件所規定的種類及標準，除非有關的種類或標準是不可能達到。

9.1.2 承包人在招標人或項目管理公司要求時，須呈交有關檔證明所用物料是符合第 9.1.1 條款的規定。

9.2 樣本

9.2.1 若在定本合同時，承包人已提供樣本並獲項目管理公司或招標人書面接納，則該樣本可作為以後驗物料及/或施工的標準。

9.2.2 若在定本合同時，未有確定樣本，則在訂購材料或展開工作前，承包人要免費提供樣本及說明書作審批之用。承包人須把審批合格的樣本及說明書存放在工地作為以後驗收物料及/或施工的標準。

9.2.3 招標人或項目管理公司對任何樣本之認可，並不會解除承包人按本合同須履行之責任。

9.3 代替品

若規定使用的材料或技術因來源短缺、時間緊逼或有更好的選擇，承包人可以書面形式提交代替的材料或技術的建議給項目管理公司慮，項目管理公司有絕對權力批准或不批准。在獲得批准之前，代替的建議不能執行。批准了的建議不能增加費用，除非在批准時已獲接納。項目管理公司的任何批准或不批准皆不會減輕承包人按合同文件 須承擔的責任。批准應以書面形式發出，否則無效。

9.4 智慧財產權和使用費

原定或新增的工程的價款應已包括涉及的任何專利物品、程式或發明的智慧財產權使用費。 承包人若觸犯或涉嫌觸犯任何物品、程式或發明的智慧財產權，而使招標人或項目管理公司蒙受索償、訴訟、賠償、費用和支出，不論屆時本合同是否是終止，承包人須負責補償招標人一切損失。若招標人要求採用專利技術和特殊工藝，招標人須負責辦理相應的申報和審批手續，並承擔有關費用。承包人須遵從項目管理公司按招標人要求而給予的指示使用該技術或工藝，並執行所需試驗。

承包人的設計和施工行為亦不得侵犯協力廠商智慧財產權，否則，所生之一切責任和費用，不論屆時本合同是否是終止，皆由承包方承擔。

9.5 正式訂貨

在展開任何工作或訂購任何物料前，承包人須核實現場的所有吩咐，及審核圖紙與合同規範之間有沒有不符，若發現有任何偏差，須立即以書面通知項目管理公司，由項目管理公司給予指示。若承包人未有審核圖紙及合同規範而引致的虛耗物料、工作或引致工程延誤，承包人需承擔一切責任及費用。

9.6 包裝及保護

9.6.1 由承包人採購的貨物在運輸途中須有適當之包裝及保護配合長途運輸、防濕、防潮、防震、防銹、粗暴搬運等情況，以免受搬運、惡劣天氣或其它情況引起之損毀。在可能情形下，貨物在未使用前，須保存原有之包裝並給予適當覆蓋保護。由於承包人採用不充分或不妥善的防護措施而造成的物料損壞，由承包人負責一切損失及費用，包括 額外運輸費用以趕及施工期限。

9.6.2 任何在運送途中受損的物料或構件，都會被拒絕使用，承包人須承擔替換受損物料及/或構件的一切費用。上述的拒絕，將不構成承包人申請延長工期的原因。

9.7 試驗及檢查

9.7.1 承包人須承擔合同文件要求執行的試驗費用及檢查和支付合同文件說明要由他人執行的試驗費用。

9.7.2 除合同文件如第 9.7.1 條款已有規定的試驗及檢查外，項目管理公司亦可發出指示，要求承包人對任何已完成的工作進行附加試驗或檢查，而有關費用(包括事後修復費用)承包人不必承擔。惟若該檢查或試驗證明有關的工作是不符合本合同的規定，則有關費用(包括事後修復費用及對其它工程引致的修改費)由承包人承擔。

9.7.3 不符合本合同規定的工程項目，承包人須負責修改或重行施工，直至達到標準為止。項目管理公司亦可發出指示，要求承包人拆除任何不符合本合同規定的工作及/或把不合規格物料遷離工地。

9.7.4 工程在需予以隱蔽前，承包人須提前三個工作天(不包括星期六、日及公眾假期) 通知項目管理公司進行檢驗，屆時項目管理公司可聯同招標人及承包人檢查驗收並以書面形式確認檢驗。如項目管理公司未按通知時間安排驗收，則承包人可自行檢驗但必須向項目管理公司提交完整檢驗報告及相片記錄。

9.7.5 如承包人未有通知項目管理公司進行檢驗而進行下一工序的施工，項目管理公司可要求再次進行檢驗，而檢驗所需費用及修復工程所需的額外費用和工期一概由承包人承擔。

9.8 物料所有權

已經送抵工地的物料承包人不能擅自取回。承包人已經支取了款項的物料的所有權歸招標人，但承包人仍須負責保護及保管物料。

9.9 品質保證

承包人若提議使用某一類型的材料、構配件、設備時，不論該類型是在合同文件中說明的或是承包人提議使用的，將被視為保證該材料、構配件、設備在所有正常使用環境下皆符合工程規範要求。

10.0 工地上文件

10.1 承包人須把一整套的合同文件包括圖紙（合同文件內的工程報價單可刪去單價及金額）連同工程開始後簽發的一切指示、附加圖紙、補充工料規範、資料和細節存放在工地，以便招標人及項目管理公司隨時查閱參考。

10.2 承包人須把圖紙以適合的方式整齊及有條理地存放於工地。

11.0 施工組織、進度計畫及報告

11.1 施工組織及進度計畫

11.1.1 承包人須在接到合同的書面委託後 3 天內向項目管理公司提交施工組織及進度計畫並詳細說明其採取的施工時間、方法、程式、分段和次序給項目管理公司認可，並按認可的步署及計畫施工。

11.1.2 若在施工期間有特殊情況出現，項目管理公司認為必須修改已認可的施工組織及進度計畫，承包人須按項目管理公司要求修改其施工組

織及進度計畫，並在 3 天內提交。

11.1.3 施工組織及進度計畫（包括修改）的提交及項目管理公司的認可皆不可理解為解除承包人在合同中的任務和責任。

11.2 每週報告

承包人須每週向項目管理公司及招標人提交書面報告（中文版本），詳細說明工程的進度、需要的資料及要求的工期延長等。報告內要列明與進度計畫偏差的地方，提出實際及預期延誤的理由，並提出補救的辦法。報告的格式必須在工程開始前十四天提交項目管理公司及招標人認可方可採用。

11.3 施工日誌

11.3.1 在整個合同期間，承包人須每天向項目管理公司及招標人提交施工日誌，日誌必須如實記錄施工情況，各類工種工人及建築機械的數目、運到工地的物料數量以及整天的天氣。

11.3.2 施工日誌要經招標人派駐工地的工程監督或其他代表審閱和簽字，招標人或其授權代表或項目管理公司可隨時查閱該施工日誌。

11.3.3 施工日誌的格式要在工程開始前十四天提交項目管理公司認可。

12.0 管理

12.1 工地總管

承包人須委派一稱職的工地總管長駐工地管理工地運作（工地總管須持有相關建築學科文憑及有適當的工作經驗）。項目管理公司給予他的任何指示將視為有效地給了承包人。工地總管的人選須獲得項目管理公司及招標人批准，在未得到項目管理公司及招標人同意前不能更換。項目管理公司有權撤換不稱職的工地總管。

12.2 招標人代表招標人有權委派代表代替他執行本合同授予的工作和權力。有關委派 須以書面通知承包人。

12.3 項目管理公司代表項目管理公司有權委派代表代替他執行本合同授予的工作和權力。有關委派須以書面通知承包人。

12.4 人力

12.4.1 承包人須在工地雇用：

- a) 有經驗及有領導能力的技術及管理人員；及
- b) 能正確執行工程的各行熟練工人。

12.4.2 承包人必須服從項目管理公司指示調離不守行為、不稱職、疏忽或被認為其雇用是不恰當的人員。未有項目管理公司書面准許，此等人員不可再受聘用。

12.4.3 任何人員調離後，必須由項目管理公司認可之稱職人員替代。

12.4.4 承包人須提供專業工作人員的有效專業證明及/或註冊證書予項目管理公司審核。

12.5 招標人及項目管理公司進出工地

招標人或項目管理公司或獲授權代表人員在合理時間有權進入工地，或進入承包人進行與本工程有關的準備工作的廠房或其他地方，承包人有責任免費提供足夠安全措施予此等人士。若工作在承包人的再分包人的廠房或其他地方進行，承包人須在該再分包合同中賦予前述人員同樣的權利，並須執行一切合理的措施使該權利得以落實。

12.6 -不適用-

13.0 公眾財產的保護

13.1 公眾的保護

承包人須配合項目管理公司的安排在工程進行期間盡法保護公眾免受損傷或死亡。

13.2 財產的保護

13.2.1 承包人須配合項目管理公司的安排保護所有公共財產、道路、公共設施、鄰近財產、現存管線等，並承擔修復因承包人的疏忽而造成的損壞所需的一切費用。

13.2.2 政府管理機關或公用事業機構若因承包人的過失而引致需清理管道、修築路面的費用，若向招標人徵收，招標人可從應付給承包人的

款項中扣除或作為債項向承包人追討。

13.3 塵埃及噪音的限制及環保

13.3.1 承包人須採取一切必需的步驟來減低因施工而引致的塵埃及噪音滋擾。風動鑽機要裝配消聲器，汽體壓縮機要能良好運作及盡可能低噪音運轉，並要安置在盡可能遠離鄰近房屋的地方。

13.3.2 承包人須承擔因工程施工而引起的環保責任及所需費用。

14.0 工地管理

14.1 參觀者

承包人不得允許未經項目管理公司及招標人批准的參觀者進入工地。

14.2 留宿

除項目管理公司及招標人以書面准許外，承包人的工人不得在工地上留宿。

14.3 物料及機械的看管

承包人須對工地上所有物料和機械的保安負責，並須承擔損壞或失竊的一切費用。

14.4 防盜

承包人須提供工地一切所需的照明設備、防護裝置、防盜裝置、柵牆和保安器具以防止住戶財物被盜竊。所有承包人工地人員必須攜帶工作證明。未有攜帶工作證之承包人工地人員將被視為外來者並禁止進入工地。

14.5 防火

承包人須採取一切可能的防火預防措施及裝備必需的滅火裝置。

14.6 垃圾的清除

承包人須在工程進行期間，經常性從工地清除一切垃圾及依項目管理公

司指示清除一切垃圾，並在離開時清理工地至項目管理公司/招標人滿意的程度。

14.7 工程的保護

承包人須採取措施使工程免受破壞或受惡劣天氣損毀。

14.8 定位

14.8.1 現場的主要標定由承包人設置，所有按主要標定再進行具體的工程定位，由承包人自行負責，並提供儀器給項目管理公司覆核，惟此覆核不可理解為免除承包人按本合同文件所需承擔的責任。

14.8.2 正式在工地開展工作前，承包人須派員不時覆核會影響到本工程的定位、標高、尺寸等實地資料的正確性，並在發覺有問題時立刻向項目管理公司報告並要求發出指示。

14.9 保安

承包人需安排工人于管理處簽到。簽到簿形式需得到招標人及項目管理公司同意。簽到簿必需留有工人身份證號碼，而承包人必需依據法例得到工人同意。

15.0 臨時工程

15.1 機械、工具等

承包人須提供、架設和裝修工程施工及保護所需的一切機械裝置、工具、器械、梯子、防水油布及其他用品，並在不再需要時拆除。

15.2 棚架

承包人負責無償提供地盤的棚架給招標人聘用的工作人員施工之用。承包人須負責保持棚架的穩固性。

15.3 承包人的貯存倉、加工車間和辦公室

承包人須提供、架設和裝修工程一切必需的加工車間、辦公室和物料貯存倉，並在不再需要時拆除。

15.4 工程用水

承包人須負責安排工程臨時用水。水費、安裝及拆卸費及保證金一概 由 承包人負責。

15.5 臨時照明及電力

承包人須負責安排提供工程供電。電費、安裝及拆卸費及保證金一概 由 承包人負責。

15.6 其他臨時工程

承包人須提供所有其它必需但未在此特別提及之臨時工程。

15.7 臨時工程的佈置及拆除後的修復

15.7.1 臨時工程的佈置，應配合承包人施工的要求，在需要時承包人須無償予以調動。

15.7.2 在臨時工程拆除後，承包人須修復受影響的地方。

16.0 其它

16.1 招標人終止合同

16.1.1 若承包人有如下違約事項：

- a) 在本工程完成前無理停工；或
- b) 未能有規律和不懈地執行本工程；或
- c) 拒絕遵從或頑固地漠視項目管理公司要求移走及更換不合規格工作
或物料之書面指示，而使工程受到實質之影響；或
- d) 未能遵守第 7.7 條款之規定；
- e) 在施工過程中違反招標文件和合同要求；或
- f) 嚴重違反本合同項下承包人的任何責任及義務；

則招標人可用掛號郵件或有記錄的傳遞，通知承包人其違約事項，若
包人於收到該通知書 14 天後仍繼續其違約事項，或在日後任何時間重
複該違約事項（不論以前曾重複與否），招標人可於承包人繼續違約或重
複違約後 10 天內以掛號郵件或有記錄的傳遞通知承包人終止合同，惟
此通知書不能無理或惡意地發出，招標人行使終止合同的權利並不影響

他擁有的其它的權利或補償。

16.1.2 若承包人破產、與其債權人作安排、收到清盤命令、通過自動清盤決定（為重組而清盤則除外）、委派了接管人或管理人或浮動抵押物業已由接受抵押人或其代表接管，則承包人按本合同將自動終止，惟若招標人與承包人或其破產託管人、清盤人、接管人或管理人達成協議則承包人的雇用可以恢復及繼續。

16.1.3 若合同如前述終止了，在未有恢復繼續時，招標人與承包人的權利和義務如下：

- a) 招標人可簽約及支付其他人執行和完成本合同。該等人士可出入工地，並可使用送至和放在工地上或鄰近供本工程用的臨時建築物、機械、工具、設備及物料，亦可以購買所需的物料以便執行和完成本工程。
- b) 除非終止合同的原因是承包人破產或收到清盤命令或通過自動清盤決定（為重組而清盤則除外），若招標人在終止後 **14** 天內作出要求，承包人須將任何為本合同供貨或施工的合同之利益免費轉讓給招標人，但有關供貨人或再分包人有權對招標人的任何再轉讓提出合理的反對。在任何情況下，為本合同而送到的物料或執行了的工作的費用，只要承包人未予支付，招標人便可以支付給供貨人或再分包人。
- c) 承包人在招標人要求時（但不能在要求前）按要求將他擁有或租賃的臨時建築物、機械、工具、設備和物料遷離工地。若在提出要求後合理時間內，承包人仍未執行，招標人可以（惟不必對任何損失或破壞負責）遷離和出售承包人任何前述財物，並將出售所得收入減除費用後轉歸承包人。
- d) 承包人須補償招標人因終止合同所招致的任何直接損失和/或費用。在第 **16.1.3** 條款 (a) 項所述的工作完成及有關費用確定前，招標人不必再付任何款項給承包人，但在該工作完成及其帳目在合理時間內結算完畢後，招標人須確定他正當所花的費用 金額和他因終止合同所蒙受的直接損失和/或費用的金額，若該等金額加上終止合同前支付給承包人的金額超過假若本合同正常完成時應支付的款項時，兩者差額將成為承包人須清還給招標人的債項，反之兩者差額將成為招標人須清還給承包人的債項。

16.2 承包人終止合同

16.2.1 假若招標人有一個或多個的下列情況，承包人可以，但不能無理或惡意地，以掛號或有記錄的傳遞通知招標人終止其按本合同的受雇：

- a) 招標人未能按合同書規定的付款寬限期內支付應付的工程款給承包人；

- b) 招標人或其應負責的任何人士嚴重幹擾或防礙工程的進行（因承包人的違約過失而引起的除外）；
- c) 招標人無理要求停止工程連續超過 3 個月；

惟承包人的受雇不能按第 16.2.1(a)、(b) 或 (c) 條款而終止，除非招標人在收到承包人說明過失的掛號郵件或有記錄的傳遞後 14 天內仍持續該過失。

16.2.2 若承包人按前所述終止其受雇，承包人須將所有其臨時建築物、機械、工具、設備或材料（按第 16.2.3 條款招標人已支付的材料除外）遷離工地，遷離時要迅速行動並施行一切預防措施防止任何傷亡或損壞。

16.2.3 若承包人按前所述終止了其受雇，招標人須在扣除以前已經支付的款項後合理地支付承包人已完成的工作、送到工地的材料及遷離臨時建築物、機械、工具等的費用。承包人行使終止受雇的權利並不影響他擁有的其他權利或補償。

16.3 雙方終止合同

由於國家或地方政策變化、第 3.3.1(a) 條款所述的不可抗力或非招標人或所須負責的原因導致合同不能繼續履行，承包人應妥善做好已完成工程和已送至工地的物料和設備的保護及移交工作，並將所有其臨時建築物、機械、工具、設備及材料（按第 16.2.3 條款招標人已支付的材料除外）遷離工地。招標人須予以協助，並按合同規定支付已完成工程價款和賠償承包人有關損失，已訂貨但未送抵工地的物料和設備由訂貨方負責退貨。

16.4 仲裁

16.4.1 無論是在合同執行期間或在本合同完成或被終止之後，招標人和承包人之間，凡因本合同所引起的或與之相關的任何爭議、糾紛、分歧或索賠，包括合同的存在、效力、解釋、履行、違反或終止，或因本合同引起的或與之相關的任何非合同性爭議，均應提交由香港國際仲裁中心管理的仲裁，並按照提交仲裁通知時有效的《香港國際仲裁中心機構仲裁規則》最終解決。仲裁人須由招標人及承包人同意。本仲裁條款適用的法律為香港法律。仲裁地應為香港。

16.4.2 除非仲裁的問題系關於招標人的指示是否得本合同授權、或關於證書的發出是否受到不恰當的抑制、或除非招標人和承包人一致書面同

意，否則不能在本合同完成或以為完成前、或終止或以為終止前、或放棄本合同前進行仲裁。雖然提交了仲裁，承包人須遵從及繼續遵從任何與受仲裁問題有關的招標人指示或決定，直至仲裁人有所裁決為止。

16.4.3 在不影響第 5.5 和 7.3.2 條款的同時，仲裁人有權(但不以此為限)要求 進行他認為需要的量度和/或估算以便決定雙方的權利和確定及裁決本應包括在證書內的款項，重估及更改任何證書、意見、決定、要求或通知，並當作以前未有證書、意見、決定、要求或通知地解決給他仲裁的爭議問題。

16.4.4 仲裁人的仲裁是最終決定的，對雙方都有約束力。

16.4.5 根據第 16.4.4 條仲裁的裁決而須負責的一方須承擔全部仲裁費用，雙方均有責任的，按責任比例承擔仲裁費。

16.5 保密

執行本合同所得的技術成果歸招標人所有，對合同中涉及的專利技術，招標人、項目管理公司和承包人均承擔保密義務，因擴散或遺失而引起的糾紛由洩密方負責。

16.6 不合謀條款

16.6.1 本合同是依賴投標人在不合謀投標確認書中所作出的陳述而訂立，並以確認書的效力及真實性為條件。

16.6.2 如發現招標程序涉及合謀行為，招標人有權終止與投標人簽訂的合約及追討損害賠償；及

16.6.3 此條款不受保密承諾約束，並容許招標人就反競爭合謀行為向競委會（及其他有關的機關）舉報及提供文件和資料。

17.0 其他條款

17.1 招標人及項目管理公司可於承包人中標後取消任何工程項目，承包人不得異議及向招標人追討任何形式賠償。

17.2 本合同之所有附件構成本合同不可分割的一部分，與本合同具同等法律效力。除本合同內另有規定外，本合同的任何條文與其附件

的任何條文如有任何差異，概以本合同的條文為準。

17.3 未經雙方的授權代表書面說明並簽字，對本合同條款的任何修改、解釋或放棄都不會生效。

17.4 如果本合同的任何一條或數條條款基於任何原因在任何方面由具有管轄權的法院宣佈應當無效、失效或不可執行，該無效、失效或不可執行將不會影響本合同的任何其他條款，但本合同應當理解為這些無效、失效或不可執行的條款從未存在於本合同中，並且本合同應當按照其原本的條款和意圖盡可能地履行。

17.5 除了第 7.9 條款規定以外，任何非本合同的一方之個人或單位，沒有任何權利根據《合約（第三者權利）條例》（香港法例第 623 章）強制執行本合同的任何條款。

17.6 本合同雙方約定簽字蓋章後生效。本合同一式肆份，雙方各執貳份，具有同等法律效力。

招標人：

（公章或合同專用章）

承包人：

（公章或合同專用章）

法定代表人或其授權代表

（簽字）

法定代表人或其授權代表

（簽字）

授權代表：

電 話：

傳 真：

電子郵箱：

合同訂立時間：_____年_____月_____日

合同訂立地點：_____

授權代表：

電 話：

傳 真：

電子郵箱：

附件一

施工開辦項目

1.0 現場、通道和工程及其室外工程

1.1 工程現場：

灣仔軒尼詩道 313 號中國人壽大廈 25 樓及 14 樓

1.2 接受現場實況

承包人須接受在進場日期當天的現場實況，並須自費清除先前的佔用者或承包人可能遺留在現場的任何垃圾。

1.3 合同承包範圍

此裝修工程範圍包括但不限於提供一切相關物料、設備、工人、機械、工具、運輸與裝卸、監管、協調、安全設施等，列出和提及於設計圖上和招標文件內的所有項目以完成此工程。此裝修工程需包括但不只限於以下的重要項目：—

1.3.1 為大廈室內的玻璃幕牆及其有關元件提供足夠保護措施；

1.3.2 非工程直接費需包括保險費、承包費用、工地廢料、垃圾清理、保護場地、臨時水電、工料運輸、稅金等等；

1.3.3 -不適用-；

1.3.4 承包人需根據圖紙所述，提供及安裝適當及合規格的機電冷氣、有關視聽設備裝設、安防和門禁裝設、IT 設備裝設的管線槽、消防、防盜、排水及供水系統；

1.3.5 承包人需承包設計圖上列出的所有工作；

1.3.6 承包人需在工程進行前，在工地現場放線並通知項目管理公司檢查後，才可正式動工；

1.3.7 所有物料的樣板，必須經項目管理公司審批才可進行安裝；

1.3.8 承包人須辦理所有相關之政府部門及大廈管業處之申報，若申請人為甲方/招標人，承包人亦須代辦並安排有關之申報表以便甲方/招標人蓋章/簽署。所有相關費用（包括申報費）由承包人支付。

1.3.9 承包人完成之所有工程必須得到招標人及項目管理公司之滿意驗收證書（包括完成一切所需之試驗及報告）和得到當地相關質檢單位及大廈管業規定的優等標準，才可定義為工程完成；

1.3.10 工程完成後，承包人需給予招標人及項目管理公司一套完整的竣工圖及機電系統裝修手冊。

1.4 工地視察

承包人必須認真視察工程現場，使自己熟悉現場的位置、周圍環境，確定工程範圍和現有工地條件，瞭解場內供水供電等狀況，以及作貯存和施工用的空間、施工人員、材料等進出方位，以便取得一切可能影響其承包造價的資料，施工承包合同簽訂後，承包人不得以不完全瞭解現場狀況而向招標人作出額外的付款或延長竣工期限的索賠，對此招標人將不作任何考慮。

1.5 施工範圍

承包人進行施工的範圍將如合同圖紙所示，且必須嚴格地將其工作人員保留在該界限以內。

2.0 議標書及合同文件

2.1 合同圖紙

合同圖紙應如議標人須知“附件一”所開列的圖紙。

2.2 文件內容不一致

圖紙、工程規範或工程量清單所顯示的所有項目應被看作為包含在各檔之內的。

承包人須預先核對清楚圖紙所顯示之尺寸及其他檔。假如此等圖紙或工程規範出現任何的不一致時，承包人應立刻通知項目管理公司，而項目管理公司將視乎工程之實際施工程式向承包人發出指示。

2.3 工程規範條款的含意

除非工程規範或工程量清單中另有規定，否則所有指明材料、配件等條款應解釋作含有由承包人供應及安裝該等材料、配件等的意思。

2.4 施工進度計畫

承包人須於發出工程意向書約後起計三天內向項目管理公司提交兩份顯示他預期的方法、進行施工的階段和次序，以及他為該每一進度階段估計的時間的詳細進度計畫，供審批用。

提供的施工進度計畫應顯示出承包人及公共事務部份的每一工序的順序及工期，以及特別是以下的資料：

- i) 重要的現場外工作，例如由承包人進行的預製工程，連同預計各工作所需的時間。
- ii) 任何承包人應為有需要以維持施工進度計畫正常運作及由其他人提供的資料、批准、供給或設備。依靠此等資料的現場工作均須明確標明。
- iii) 承包人向項目管理公司提交施工圖紙時應為核審及分開發出的審批預留合理的時間並為再次提交及隨後項目管理公司為核審及審批所需的時間預留彈性時間。

每月或按項目管理公司所要求的時限把全份工程施工進度計畫作校訂及修訂。須提交予項目管理公司新修訂進度計畫兩份，其中清楚顯示出工程進度狀況及依期竣工所需的修訂。

假如在工程進行期中發生特別情況，而項目管理公司認為有需要為已批准的進度計畫內所述的工序作出修改或更改，則承包人須按項目管理公司的指示相應地修改其計畫表。

為確保進度計畫依期進行或有需要時作出修正，承包人有責任向項目管理公司報告任何發現的有可能出現於其工作或物料供應上的延誤。如承包人未能遵守上述規定，則可能影響其申請竣工期限延長時的考慮。

向項目管理公司提交此等進度計畫及其審批（以及修訂）將不能免除總承包人在本合同內的任何義務或責任。

2.5 施工時間

除政府規定外將無施工時間或噪音之限制。在承包人正常施工時間外的任何工作時間將要遵守現行法例規定、項目管理公司之決定及政府部門之要求。承包人應自費為進行夜間施工和超時工作的一切所需的和額外的勞務，包括在合同期間為工作人員完成工程可能需要的一切人工照明。

2.6 現場指示

承包人須保持一個有效的組織，使項目管理公司發出的所有指示能立刻傳送到現場。

承包人只應接受項目管理公司或項目管理公司書面授權人員的指示。承包人須把項目管理公司或上述所指授權人員發給他或他的施工負責人的所有現場指示，在專門的日記簿內作出記錄，說明該等指令工作的詳細資料，並在發出該等指示當天，於每項登記旁邊取得項目管理公司或授權人員的簽署核實。

招標人代表、項目管理公司、上述所指授權人員及工程監督均有權隨時驗查該部日記。

2.7 招標人代表

招標人代表可能隨時進入工程現場任何部份，並可通過項目管理公司向承包人發出指令，令工程能按照圖紙及工程規範正常施工，他亦可為承包合同的工程進度在協調方面提供說明，以確保工程能迅速順利進行。承包人不能因遵守任何上述協調上的指令或指示而索取額外付款或要求延長工期。

2.8 停工指示

假如整項工程或部份工程不符合項目管理公司的工程規範、圖紙和指示，監督有權停止所有工程或任何部份，並立刻通知項目管理公司。

2.9 承包人的額外索賠

承包人須每月一次報送項目管理公司一份開列項目管理公司在上一個月發出的指示的額外或附加工作的索賠的詳情的（盡可能完整和詳細的）帳目。

任何沒有在一個月內為延長合同期限或為任何該等額外支出或額外費用或額外工作付款的索賠，因無法確定和估計延長期限或額外支出的環境和原因，均不獲考慮。

2.10 計日工作索償

假如承包人意圖提出日工索償，他須於最少三天前通知項目管理公司。

2.11 報價形式及承包金額

報價按工程內容計、以一單位為多少港幣計算。

每一單位應為每一米、每一平方米、每一立方米、每一項或每一日等等。

承包人所報的單價須以包幹形式報計，應包括工程施工的任何費用：包括直接費、間接費、施工措施費、稅金、利潤、風險等等。中標後，每一單價不得再作任何調整，亦不能以實際施工情況下，須要更改在議標期間設計的施工技術方案而要求額外費用和延長竣工期限。

承包人報計之工程造價，必須包括工程所需的一切費用（包括所有主材和副材之費用在內）。

招標人有權因工地實際環境需要或項目管理公司指示，書面通知增加或取消部份工程，承包人不得異議或借此調整單價。

2.12 暫定項目/工程變更

當“暫定項目”出現在工程量清單時，該等項目的報價金額將全部從承包金額中扣除。根據該等項目進行的全部工程將按照項目管理公司書面批准的工程量（包括工程變更）計算，並加進承包金額內。計算需符合下列規定：

(A) 施工條件及性質與單價細目表的工作項目類似的工作應以工程量清單內的價格為準；

(B) 當工作不屬前述的類似性質或在類似條件下施工時，則上述價格應盡可能在合理範圍內成為該項工作的價格基礎，如不適用則應另作公平的估價；

(C) 承包人應在十四天內對任何變更的價值提交一份詳細估算予項目管理公司審閱。

當工程量說明“暫定項目”或出現工程變更時，承包人必須有項目管理公司的指示才可啟工，招標人可任意將此項工程（部分或全部）委派專業承包人執行。唯承包人不得要求任何有關損失和費用的補償和賠償。

3.0 勞務、物料及操作工藝

3.1 勞務

承包人須在現場提供和雇用與工程施工和裝修有關的下列人員：

- (a) 資深的管工、工程管理、工監和指揮施工員，和
- (b) 工程的施工和裝修所需的熟練、半熟練和非技術勞動工人。項目管理公司有權反對任用和要求承包人立刻從工程開除他認為行為不端或不稱職的任何工作人員。若沒有項目管理公司的書面批准，該等人員不應再受雇於本工程。

承包人須儘快地重新任命其它具資格的人員代替上述從工程開除的任何人員。

承包人的施工負責人的聘用，必須得到項目管理公司的審核和批准。

3.2 衛生

承包人必須保持整個現場和建築物及與工程有關的所有貨棚、車間和辦公室的環境清潔、以達到項目管理公司和有關當局之要求。

承包人須指示其員工及其分包人的員工使用衛生設備，並禁止工人在工程現場內其他地方小便，違例者將會遭即時解雇，以作懲罰。因工人違反上述規定而受到破壞的任何工程均需由承包人自費完全移走及重做，並令項目管理公司滿意。

3.3 安全措施

施工期間承包人須負責參與工程施工的所有工作人員之安全。承包人需雇用一個合格的駐工地安全人員定期安排宣傳教育與地盤工作的人員。

承包人及其在現場之雇員需遵守任何適用於工程或任何臨時工程的有關法例規定的條文，並須採取足夠的安全措施。

項目管理公司可要求立刻撤走任何現場被他認為未能適當地遵守地方當局的恰當規定條款及其他隨時生效的法律規定的人仕。而無論在任何情況下，此等被解雇的員工在未取得項目管理公司的書面同意前，均不會再獲受雇於現場工作。

承包人須為其雇員提供和實施配戴有效之安全帽，按需要尚有面罩、眼罩、護耳罩、安全帶及其他個人保護設備。如項目管理公司要求，承包人需為應急程式及安全規則提交詳細方案以供批准。颱風或霜凍的緊急程式 必須與政府要求的程式配合。

此等已獲批准的應急程式及安全規則的副本應由承包人負責印製及分派及陳列於工程各處，並按項目管理公司之決定連同任何其他檔，海報，報告板或其他項目管理公司指示或法例要求的同樣性質之項目。承包人需按項目管理公司要求修改，更換，保養或移走該告示，規則及同類的物件。

本條所述有關安全守則的內容適用於承包人為現場工程任何部份雇用的任何分包以及此等分包人雇用的員工，並對他們構成法律約束力。承包人須確保由其簽訂的分包人合同內已就上述事宜包括適當及足夠的條文。

承包人在提供急救設備及人員時，必須遵守當地規則。

3.4 承包人發出受傷通知

假如任何由承包人或分包人因工程或與合同有關的事宜雇用的工人或其他員工受到任何損傷，則無論有否接獲索賠，承包人須即時以書面通知有關政府部門有關此等員工的受傷事故，以及將一份副本抄送項目管理公司。

3.5 工地會議

承包人須指派一名由項目管理公司批准的工程經理，出席一切由項目管理公司召開的會議，此人僅獲授權代表承包人作出工作落實。

3.6 材料和操作工藝的品質

全部材料、貨物和操作工藝應符合香港建築條款要求。

3.7 測試

承包人應被視為已在承包金額中預留項目管理公司或有關當局需要進行一切測試的費用，包括一切為進行測試，無論成功與否，所需的費用以及與測試有關的一切其他費用及開支，例如額外的物料及勞務、以及往實驗室的運費等。

3.8 材料的來源

永久性工程所用的一切物料必須是新製成的，並且是可獲得的最好品質。對於物料是否達到指定的品質和是否適用於工程，項目管理公司為唯一之鑒定人。

3.9 物料和施工機械的裝運和起卸

承包人在運進和運走物料和施工機械時，須注意及遵守法例及相關法規或需要特別準備工作，及負責當局提出的修復損壞道路和行人道的付款或所需的任何工程。招標人不會負責該等事項。

承包人須盡量小心起卸工程的物料和施工機械，以使街道和行人道不受阻塞或交通不受妨礙。他亦須妥善安排他負責任何形式提貨的進口物料的運送，以及應支付一切的倉庫貯存和運輸的費用。

承包人必須負起與各有關當局商談安排上述工序的全部責任。

4.0 臨時工程

4.1 施工機械

承包人為確保工程順利進行，須提供和安裝適當的隔板、起重架的構台門架、起重機、以及所有其他的機械設備、工具、器材、梯子、油布等，並保持其良好的操作狀態。

所有施工機械的維修須在正常開工時間以外進行。為了保證工程不因任何一部機械的損壞而中斷，承包人應提供足夠的各種類型的後備施工機

械。

承包人須提供及裝修適當的通道，以便招標人代表、項目管理公司、工程監督及估價師能在安全及適當的環境下，對工程的任何部份作出日常查驗。

4.2 機器幹擾抑制器

承包人或其分包人在現場內提供及使用的一切內燃機須安裝幹擾抑制器，並取得項目管理公司的批准，以防止受到無線電設備幹擾。

4.3 消防設備

承包人須組成防火糾察小組，定期評估及安排工地逃生通道及方向，並在工地張貼適當的路標於逃生通道、不准吸煙指示於非吸煙區及詳細的危險物品及機械等使用指引。在施工期間，承包人應按需要提供滅火器、沙桶和其他有效的消防設備。

應隨時符合遵守任何適用於工程或任何臨時工程的當地政府有關法例規定條文及其他由項目管理公司規定要求。

4.4 臨時供水

承包人必須為其所有工程，提供施工用水。承包人必須支付一切費用和開支，以及供應臨時管件和貯水設備，並在竣工後將該等臨時系統拆除和搬走。

雖然上述水源乃招標人接駁，承包人仍須保持不斷之用水供應，招標人將不負責任何有關供水之索賠及所導致的工期延誤。

承包人不得因政府制水或供水量不足而要求額外索賠或延長工期。

4.5 臨時照明和供電

承包人必須供應一切為施工及與工程有關，所需的臨時照明和電力於項目管理公司指定的位置，包括臨時配線和電錶，以及作為永久性的設備作測試用，包括提供和搬走所有臨時的電線和其他工程，以及支付一切費用。

所有臨時電力裝置應正確地安裝和接駁地線，使其符合中華人民共和國的全國和當地的安全條例。所有作臨時照明和供電用的插頭、插座、接駁、變壓器、臨時開關和保險絲等，應經得起損耗，其宜於室外用途和防水。

雖然上述電源乃招標人接駁，承包人仍須保持不斷之用電供應，招標人將不負責任何有關供電之索賠及其所導致之工期延誤。

4.6 圖板、隔牆和走道

承包人應按需要及在項目管理公司指引下佔用任何現有的圍牆、圍板、閘口及有蓋走道，包括修復損壞、遷移、擴展、改建、採用、裝修及拆除。預留為任何現有圍牆/圍板重新塗上油漆、採用的顏色及圖案將由項目管理公司確認。

4.7 安全支撐

承包人須負責設計用來支援建造中工程的斜撐、橫撐、頂撐和立柱樁等各類安全支撐，並令項目管理公司感到滿意，以及符合政府規定的要求。項目管理公司並有權監督其建造和裝修。承包人應在整個工期間負責各支撐的穩定及其安全性；項目管理公司或有關當局對該等支撐的批核，並不減輕承包人的任何責任。有關當局對此等斜撐、橫撐、頂撐和立柱樁等的審批所需的時間應被視為已由承包人在其工程施工進度計畫中預留。

4.8 保險

承包人必須按法則規定購買保險，以保障招標人免於承擔來自工程施工或其過程中所引致對任何人士或任何他人財產的損害及損失而產生的任何費用及賠償及訴訟。而在公眾責任保險中，在任何一件事務所投保的保險賠償的最高限額應是 **20,000,000** 港幣，而在投保期內其賠償總額則沒有限制。

5.0 一般義務

5.1 給予政府部門或市政單位的照管

為政府部門或市政單位提供以下可能位於現場範圍內的以下項目的照管服務：

- (1) 淡水管、鹹水管及消防設備的幹管網接駁
- (2) 電氣幹管接駁
- (3) 電話裝置的接駁
- (4) 其他有關的市政配套接駁

5.2 放線

圖紙上所示的所有標高均由承包人自行檢定。承包人須負責由一個方便的政府水準基點作出測量導線，並劃出臨時水準基點以決定上述標高，同時，通知項目管理公司有關此等水準基點的詳細資料。

在開工之前，承包人應核實所有尺寸和地面標高。當實際尺寸或標高與圖紙所示有不一致時，應立刻報告給項目管理公司作出澄清。

為項目管理公司需要作測驗標高及放線工作而免費提供一切設備及勞務。假如任何工程與正確位置的差異比工程規範內所列的容許範圍為大，則項目管理公司如認為有此需要，可要求承包人自費修正及修復錯誤的地方，此等工程的竣工期限不得延長。

由項目管理公司或其代表進行的有關任何放線或任何線或標高的檢查，在任何情況下均不能免除承包人對此等項目的準確程度應負的責任。

5.3 尺寸

任何情況下，承包人應按圖紙上以比例量度之尺寸作施工用途，一切施工須按圖紙所標示的尺寸為準。在任何施工或物料訂購之前，承包人必須核實建築物的所有尺寸。

5.4 良好情況

在工程施工期間，承包人須保持機械、物料及其他與工程有關的一切事項狀態良好，整齊裝飾及堆放，同時在不再需要此等項目時，儘快移離現場或周圍範圍，以及在合同期間定期進行上述工作，以保持一切工作、機械、物料及一切與工程有關的項目能容易到達及檢查。

5.5 工程進度報表及照片

承包人應以項目管理公司批准的形式編制並提交工程進度報表，並應每星期提交每週進度總結報告。

承包人需每星期提供一式兩份的現場進度照片，並需附有概括工程進度的說明以分發給：

1. 招標人(1 份)；
2. 項目管理公司(1 份)

5.6 對公眾的保護

在施工過程中，承包人必須採取一切必需的預防措施以保護公眾，使其不至因施工引致傷亡。

5.7 來訪者

承包人應不准任何未經授權的來訪者逗留在現場並應保存一部來訪者登記簿，簿上應附有清楚警告，說明承包人及招標人將不受理任何經授權人士進入現場後受到傷亡的賠償申請，並為此等來訪者提供安全頭盔，只有一個出口可供來訪者出入現場。

5.8 警衛員

無論在進行施工與否，承包人應在工程現場保留足夠的警衛員來看護工程、物料、施工機械等直至上述工程的移交工序完成為止。

無論雇用警衛員與否，承包人仍然負有保護工程、物料、施工機械等免遭受損失或破壞的責任。

門閘應安裝在所有出入口，並在非工作時間關上及鎖上。每出入口均應在開放時任何時間內派有一名警衛員和/或守衛員看守。

5.9 物料的安全保管

承包人須負責運至現場的任何物料的安全保管，他必須自費補充可能丟失的或被盜的該等物料。

他亦必須自費補充由於在原來的安裝或於後來拆卸及重新安裝時，他的

工人的疏忽處理、貯存或不當的工藝操作所損壞的任何物料。

5.10 工程和物料的保護

承包人必須為防備惡劣天氣和意外損毀而進行必須的裝箱或覆蓋和保護所有的工程和物料。任何因上述影響而產生的破壞均應由承包人自費修好。

所有孔洞等均應由堅牢的欄柵連擋板並令項目管理公司滿意。

5.11 發票

按本合同特別要求，承包人每日應對隨時為進行本工程目的而訂購的設備和物料向項目管理公司提交一份完整的訂購單。

如果項目管理公司提出要求，承包人須出示任何材料的所有發票、憑單或收據，以及售貨合同、試驗報告、證件等。

5.12 在施工過程中清除垃圾

承包人須負責在工程進行中迅速清理任何垃圾、廢棄支撐件、條板箱等。沒有項目管理公司的批准不得貯存多餘物料，同時承包人須遵守任何由項目管理公司發出的有關清理垃圾及清理現場的指示，假如承包人不遵守此等指示，項目管理公司可另雇承包人以進行本工程並由承包人負責與此有關的一切費用。承包人須確保沒有非法堆積或棄置的垃圾。

承包人須隨時用截砂器或集泥器保持現存收集現場排水的明渠和溝渠沒有污泥、泥土等，而此等截砂器或集泥器應定期作清理，以確保符合項目管理公司的要求，任何因現場污水淤塞的溝渠均應由承包人按項目管理公司的指示自費清理，如承包人不清理此等溝渠，招標人可另雇承包人以進行本工程，而任何因此而引起的費用將以債項形式由招標人向承包人索回或由承包人從按本合同應付或到期應付予承包人的金額中扣除。

5.13 防止蚊蟲滋生

承包人必須確保在現場的土坑、範本、臨時或永久性儲水池、容器、空罐等沒有積水，並隨時遵守地方當局法規，以防止蚊蟲滋生。

5.14 工程竣工

承包人必須搬走所有的施工機械、垃圾、裝箱、容器、剩餘物料等，並保持工程和工程現場附近清潔和整齊。

5.15 -不適用-