

「常駐顧問個案」
標書評估報告
顧問報告編號 8
為優化升降機資助計劃
提供常駐顧問服務
(顧問合約編號：CS-2021/016)

工程合約標題：	優化升降機資助計劃 - 豪景花園
工程合約編號：	C03035/LM/24

(一)現有升降機詳情：

IBRAS 申請編號：IBRAS-03035

樓宇/屋苑名稱：豪景花園

地址：新界荃灣青龍頭青山公路－青龍頭段 100 號

	機電署升降機地點編號/ 升降機編號	安裝年份	品牌及型號	額定負載/ 乘客人數 (公斤/人數)	額定速度 (米/秒)
第26座1號機	0908266-009	1990	Goldstar, VVVF	680 kg	1.5 m/s
第1座單數機	1207938-001	1984	Hitachi, DB-K	700 kg	1 m/s
第1座雙數機	1207938-002	1984	Hitachi, DB-K	700 kg	1 m/s
第2座單數機	1207938-003	1984	Hitachi, DB-K	700 kg	1 m/s
第2座雙數機	1207938-004	1984	Hitachi, DB-K	700 kg	1 m/s
第3座單數機	1207938-005	1984	Hitachi, DB-K	700 kg	1 m/s
第3座雙數機	1207938-006	1984	Hitachi, DB-K	700 kg	1 m/s
第4座單數機	1207938-007	1984	Hitachi, DB-K	700 kg	1 m/s
第4座雙數機	1207938-008	1984	Hitachi, DB-K	700 kg	1 m/s
第5座單數機	1207938-009	1987	Hitachi, DB	700 kg	1.25 m/s
第5座雙數機	1207938-010	1987	Hitachi, DB	700 kg	1.25 m/s
第6座單數機	1207938-011	1987	Hitachi, DB	700 kg	1.25 m/s
第6座雙數機	1207938-012	1987	Hitachi, DB	700 kg	1.25 m/s

(二)擬議合約簡述

此為第一節所述升降機更換或優化的工程合約，合約期為 ~~12*~~月/年以及一年的保固期。

工程合約投標設兩個投標選項，即如下所述的選項甲及選項乙，以配合樓宇業主的需要。在兩個投標選項中，樓宇業主可任擇其一。

選項甲： 升降機優化工程

選項乙： 升降機更換工程

此外，投標提供一項自選的升降機保養服務，為期三、四或五年，由樓宇業主決定。樓宇業主可選擇由完成升降機工程的同一中標者提供保養服務，取決於其是否獲批有關升降機更換或升降機優化合約。

(三)招標詳情

招標按如下程序詳情進行：

招標邀請對象： (如屬其他情況，請說明原因及詳情)	市區重建局電子招標平台項下註冊升降機承辦商投標者完整列表。
招標日期：	2024年03月19日
截標日期：	2024年05月02日*原定／延長
投標有效期(日)/到期日：	2024年11月02日*原定／延長

(四)開標程序

開標按下述程序詳情執行：

開標地點：	九龍大角咀福全街6號1樓 「市建一站通」
開標日期：	2024年05月03日
樓宇業主／業主立案法團代表：	開標參與者
	姓名及職位：曾兆華(主席)
	執業會計師：
姓名及職位：譚元熙	

(五)投標詳情

收到的標書的詳情如下：

收到的標書數目：	6
招標邀請反應：	滿意

選項甲：升降機優化工程

收到的標書名稱	投標金額 港元 (按投標金額價值 由低至高排列)*	是否符合 招標要求 (是或否)	如不符合要求，請說明原因
Sigma (星瑪)	9,540,000	是	

*投標金額未有包括自選項目 A.01-4

收到的標書名稱	按優化工程投標金額價值由低至高排列(不包括自選項目 A.01-4)	A.01 供應和安裝對講機	A.02 供應和安裝閉路電視系統	A.03 供應和安裝障礙開關掣	A.04 供應和安裝自動拯救裝置	全套優化工程的總價(包括自選項目 A.01-4)
Sigma (星瑪)	9,540,000	97,500	97,500	97,500	65,000	9,897,500

選項乙：升降機更換工程

收到的標書名稱	投標金額 港元 (按投標金額價值由低至高排列)*	是否符合 招標要求 (是或否)	如不符合要求，請說明原因
Sigma (星瑪)	9,085,000	是	
Hitachi (日立)	9,789,000	是	
Taizoom (臺日)	10,140,000	是	
Ring Hing (聯興)	11,016,200	是	
Chevalier (其士)	12,480,000	是	
KONE (通力)	15,470,000	是	

*投標金額未有包括自選項目 B.O1-4

收到的標書名稱	投標金額 (港元) (按投標金額價值由低至高排列) (不包括自選項目 B.O1-4) (A)	B.O1 不鏽鋼機廂 及不鏽鋼人 字板地台 (B)	選取 B.O1 的更換工程 總價 (A+B)	B.O2 不鏽鋼機廂 及雲石地板 (C)	選取 B.O2 的更換工程 總價 (A+C)	B.O3 不鏽鋼機廂 及過底磚/橡 膠地板 (D)	選取 B.O3 的更換工程 總價 (A+D)
Sigma (星瑪)	9,085,000	1,170,000	10,255,000	1,300,000	10,385,000	1,300,000	10,385,000
Hitachi (日立)	9,789,000	910,000	10,699,000	910,000	10,699,000	910,000	10,699,000
Taizoom (臺日)	10,140,000	650,000	10,790,000	650,000	10,790,000	650,000	10,790,000
Ring Hing (聯興)	11,016,200	309,400	11,325,600	309,400	11,325,600	309,400	11,325,600
Chevalier (其士)	12,480,000	1,300,000	13,780,000	1,560,000	14,040,000	1,300,000	13,780,000
KONE (通力)	15,470,000	130,000	15,600,000	130,000	15,600,000	130,000	15,600,000

(六)符合招標要求的標書分析

由於樓宇業主已經確認了選項甲 和 選項乙用於採購升降機工程，因此將對所選選項進行投標分析。

收到的標書已就以下方面進行查核及分析(請在方格內加上剔號√以確認已採取查核及分析)，標書分析的詳情載於附件 I。

- 選項甲升降機優化工程的有及沒有更正任何單價、價格及投標金額。
 - 選項乙升降機更換工程的有及沒有更正任何單價、價格及投標金額。
 - 完成升降機優化或升機更換工程後，升降機維修服務的有及沒有更正任何單價、價格及費用
 - 任何特別過低或過高的投標價
 - 投標者過去十二個月的承辦商表現評級
 - 投標者過去三年的升降機相關工程項目的經驗及記錄
 - 投標者的人力資源、質量保證計劃及技術支援
 - 執行升降機工程的施工方法綱領
 - 升降機工程的初步工程計劃
 - 投標者的任何串通投標、關連公司投標，以及被控或定罪的不誠實行為相關罪行；及
 - 請註明任何其他項目：_____
-

(七) 整體備註及評語

以下為對符合招標要求標書分析的整體備註及評語，以供樓宇業主考慮及挑選適合其具體需要及利益的投標者：

(i) 升降機工程投標金額及比較

- a) 就選項甲升降機優化工程及選項乙升降機更換工程，列出符合招標要求索價最低的投標者的名稱，以及投標金額。

選項甲升降機優化工程: Sigma (星瑪), HK\$9,540,000

選項乙升降機更換工程: Sigma (星瑪), HK\$10,450,000*

*投標金額包括自選項目 B.02 及 B.04

- b) 按投標金額價值由低至高排列及列明所有符合招標要求的投標者的名稱及其投標金額。

選項甲升降機優化工程:

收到的標書名稱	投標金額 (港元) (按投標金額價值由低至高排列)	是否有特別過低或過高
Sigma (星瑪)	9,540,000	過低

選項乙升降機更換工程:

收到的標書名稱	投標金額 (港元) (按投標金額價值由低至高排列) *	是否有特別過低或過高
Sigma (星瑪)	10,450,000	過低
Hitachi (日立)	10,699,130	過低
Taizoom (臺日)	10,920,000	過低
Ring Hing (聯興)	11,455,600	過低
Chevalier (其士)	14,430,000	沒有
KONE (通力)	16,120,000	沒有

*投標金額包括自選項目 B.02 及 B.04

- c) 確認是否有特別過低或過高的單價、價格或投標金額，並根據「升降機優化工程及更換工程的標書評估指引」，提供有需要的理據。

選項甲升降機優化工程: 星瑪被評為過低，ISPL 就星瑪的投標金額過低情況已發出標書澄清，星瑪已確認已充分考慮標書之要求及細節。

選項乙升降機更換工程: 除星瑪，日立，臺日及聯興被評為過低外，其他投標者均沒有特別過低或過高的單價、價格或投標金額。ISPL 就星瑪，日立，臺日及聯興的投標金額過低情況已發出標書澄清，星瑪，日立，臺日及聯興已確認已充分考慮標書之要求及細節。

- d) 確認投標金額是否公平合理，並提供有需要的理據。

選項甲升降機優化工程: 全部投標金額均公平合理。

選項乙升降機更換工程: 全部投標金額均公平合理。

- e) 比較選項甲及選項乙的優點及缺點，包括成本及可靠性。
 選項甲升降機優化工程: 投標金額大約 954 萬，每階段停機工作時約 3 個月，舊部件的兼用性影響優化工程的可行性，舊零件停產導致維修有困難。

選項乙升降機更換工程: 投標金額大約 1,045 萬至 1,612 萬，每階段停機工作時間約 3 個月。(投標金額包括自選項目 B.O2 及 B.O4)

- (ii) 投標者承接升降機工程的能力及表現
 a) 按機電工程署實行的「註冊承辦商表現評級」制度由高至低排列及列明投標者的表現評級。

** (評核期：2023 年 4 月至 2024 年 3 月)



- b) 選項甲升降機優化工程:

QR Code:

收到的標書名稱	安全表現評級	服務質素表現評級
Sigma (星瑪)	★	★★★

選項乙升降機更換工程:

收到的標書名稱	安全表現評級	服務質素表現評級
Taizoom (臺日)	★	★★★★★
Ring Hing (聯興)	★	★★★★★
Sigma (星瑪)	★	★★★
Hitachi (日立)	★	★★★
Chevalier (其士)	★	★★★
KONE (通力)	★	★★★

- c) 述明在過去 12 個月，投標者是否有根據第 618 章被定罪的記錄或需接受任何紀律行動。
 全部投標者均沒有根據第 618 章被定罪的記錄或需接受任何紀律行動。
- d) 就投標者承接升降機工程的能力，考慮其背景、質量保證、技術支援、人力資源及工程經驗。
 全部投標者均有能力和經驗承接本工程。
- e) 鑑於就表現、定罪／紀律行動、背景及經驗等理據，述明投標者是否有能力滿意地完成升降機工程。
 全部投標者均有能力滿意地完成升降機工程。

- (iii) 有關不誠實行為、串通及關連公司投標的定罪
- a) 查核及述明有關投標者不誠實行為、串通叫價及關連公司投標的任何定罪記錄，以及相關須向樓宇業主披露的任何其他定罪記錄。
全部投標者均沒有相關定罪記錄。
 - b) 鑑於有關不誠實行為、串通及關連公司投標以及任何其他罪行的定罪，確認是否向樓宇業主舉薦投標者供其挑選以進行升降機工程，並提供有需要的理據。
全部投標者均沒有相關定罪記錄。
- (iv) 初步工程計劃及施工方法綱領
- a) 在考慮盡量減少中斷升降機服務的情況下，述明初步工程計劃是否能達到準時完成升降機工程。
全部投標者均能達到準時完成升降機工程。
 - b) 查核及述明任何關鍵的活動及有需要的緩解措施，以盡量減低升降機工程由於任何可預見事件而發生任何延誤的風險。
全部投標者提出的關鍵活動並沒有發現有延誤的風險。
 - c) 查核及述明施工方法綱領是否可行、安全及切實。
全部投標者提出的施工方法均可行、安全及切實。
 - d) 述明投標者會否採納任何創新設計或施工建議以提高效率。
全部投標者沒有提出任何創新設計或施工建議。

收到的標書名稱	過去[三]年在香港參與升降機相關工程項目	升降機數目
Taizoom (臺日)	80	220
Ring Hing (聯興)	11	37
Sigma (星瑪)	60	192
Hitachi (日立)	120	417
Chevalier (其士)	76	277
KONE (通力)	54	350

收到的標書名稱	預計停機及完成更換工程所需日數 (每期工程 - 已包括 EMSD 驗機)	工程期數	合約總月數
		(合約要求：2 期)	(合約要求：12 個月)
Taizoom (臺日)	90	2	12
Ring Hing (聯興)	90	2	15
Sigma (星瑪)	90	2	13
Hitachi (日立)	90	2	12
Chevalier (其士)	90	2	12
KONE (通力)	105	2	11.5

(v) 例行保養服務費用

- a) 述明符合招標要求而索價最低的投標的名稱以及其三、四及五年期的費用

選項甲升降機優化工程: Sigma (星瑪)

首三年：每月費用：\$46,750.00

第四年：每月費用：\$49,550.00

第五年：每月費用：\$52,360.00

選項乙升降機更換工程: Chevalier (其士)

首三年：每月費用：\$41,639.00

第四年：每月費用：\$44,137.34

第五年：每月費用：\$46,219.29

- b) 按所有符合招標要求的投標三個服務期的費用價值由低至高排列及列明投標者的名稱及金額。

選項甲升降機優化工程:

收到的標書名稱	在進行升降機優化工程之前，為現有升降機提供全面的升降機保養服務 (M3.1) *	首 3 年每月保養費	第 4 年每月保養費	第 5 年每月保養費	過低/過高
Sigma (星瑪)	42,200	46,750.00	49,550.00	52,360.00	沒有

*每月保養費包括項目 M1.1-1.4

選項乙升降機更換工程:

收到的標書名稱	在進行升降機更換工程之前，為現有升降機提供全面的升降機保養服務(M3.1) *	首3年每月保養費	第4年每月保養費	第5年每月保養費	過低/過高
Chevalier (其士)	117,000	41,639.00	44,137.34	46,219.39	沒有
Taizoom (臺日)	52,000	45,500.00	48,230.00	48,230.00	沒有
Hitachi (日立)	58,500	45,890.00	48,643.40	51,396.80	沒有
KONE (通力)	77,480	46,670.00	49,003.50	49,003.50	沒有
Sigma (星瑪)	42,200	46,750.00	49,550.00	52,360.00	沒有
Ring Hing (聯興)	59,000	54,560.00	57,288.00	57,288.00	沒有

*每月保養費包括項目 M2.1-2.4

- c) 確認是否有特別過低或過高的費用，並根據「升降機優化工程及更換工程的標書評估指引」，提供有需要的理據。

機電署私人住宅樓宇升降機的參考保養價格：HK\$5,492 (參考：https://www.emsd.gov.hk/tc/lifts_and_escalators_safety/responsible_persons_corner/maintenance_price_figures_for_lifts_at_private_res/index.html)

選項甲升降機優化工程: 沒有特別過低或過高的費用。

選項乙升降機更換工程: 沒有特別過低或過高的費用。

- d) 確認所有費用是否公平合理，並提供有需要的理據。

選項甲升降機優化工程: 所有投標者提供的費用屬公平合理。

選項乙升降機更換工程: 所有投標者提供的費用屬公平合理。

工程總費用概括

a) 選項甲升降機優化工程

工程總費用以及三年期保養費的總工程價:

收到的標書名稱	投標金額 (港元) (包括 A1-A17 & A.O1-A.O4)	首 3 年保養費 (港元) (包括 A.O1-A.O4)	首 3 年總工程價 (優化工程總價 + 首 3 年保養費 (包括 A1-A17 & A.O1-A.O4))
Sigma (星瑪)	9,897,500	1,683,000	11,580,500

工程總費用以及四年期保養費的總工程價:

收到的標書名稱	投標金額 (港元) (包括 A1-A17 & A.O1-A.O4)	4 年總保養費 (港元) (包括 A.O1-A.O4)	4 年總工程價 (優化工程總價 + 4 年總保養費 (包括 A1-A17 & A.O1-A.O4))
Sigma (星瑪)	9,897,500	2,277,660	12,175,160

工程總費用以及五年期保養費的總工程價:

收到的標書名稱	投標金額 (港元) (包括 A1-A17 & A.O1-A.O4)	5 年總保養費 (港元) (包括 A.O1-A.O4)	5 年總工程價 (優化工程總價 + 5 年總保養費 (包括 A1-A17 & A.O1-A.O4))
Sigma (星瑪)	9,897,500	2,905,980	12,803,480

b) 選項乙升降機更換工程 (以下表列以 3 年期總工程價排序):

選取 B.01 不鏽鋼機廂及不鏽鋼人字板地台：				
收到的標書名稱	選取 B.01 的更換工程總價	首 3 年總工程價 (總價+首 3 年保養費)	4 年總工程價 (總價+4 年總保養費)	5 年總工程價 (總價+5 年總保養費)
Sigma (星瑪)	10,255,000	11,914,600.00	12,500,992.00	13,120,576.00
Hitachi (日立)	10,699,000	12,346,360.00	12,928,427.20	13,543,441.60
Taizoom (臺日)	10,790,000	12,381,200.00	12,943,424.00	13,505,648.00
Ring Hing (聯興)	11,325,600	12,821,760.00	13,345,416.00	13,869,072.00
Chevalier (其士)	13,780,000	15,278,536.00	15,808,018.72	16,362,477.04
KONE (通力)	15,600,000	17,233,320.00	17,804,982.00	18,376,644.00

選取 B.02 不鏽鋼機廂及花崗石磚／雲石地板：				
收到的標書名稱	選取 B.02 的更換工程總價	首 3 年總工程價 (總價+首 3 年保養費)	4 年總工程價 (總價+4 年總保養費)	5 年總工程價 (總價+5 年總保養費)
Sigma (星瑪)	10,385,000	12,044,600.00	12,630,992.00	13,250,576.00
Hitachi (日立)	10,699,000	12,346,360.00	12,928,427.20	13,543,441.60
Taizoom (臺日)	10,790,000	12,381,200.00	12,943,424.00	13,505,648.00
Ring Hing (聯興)	11,325,600	12,821,760.00	13,345,416.00	13,869,072.00
Chevalier (其士)	14,040,000	15,538,536.00	16,068,018.72	16,622,477.04
KONE (通力)	15,600,000	17,233,320.00	17,804,982.00	18,376,644.00

選取 B.03 不鏽鋼機廂及過底磚／橡膠地板：				
收到的標書名稱	選取 B.03 的更換工程總價	首 3 年總工程價 (總價+首 3 年保養費)	4 年總工程價 (總價+4 年總保養費)	5 年總工程價 (總價+5 年總保養費)
Sigma (星瑪)	10,385,000	12,044,600.00	12,630,992.00	13,250,576.00
Hitachi (日立)	10,699,000	12,346,360.00	12,928,427.20	13,543,441.60
Taizoom (臺日)	10,790,000	12,381,200.00	12,943,424.00	13,505,648.00
Ring Hing (聯興)	11,325,600	12,821,760.00	13,345,416.00	13,869,072.00
Chevalier (其士)	13,780,000	15,278,536.00	15,808,018.72	16,362,477.04
KONE (通力)	15,600,000	17,233,320.00	17,804,982.00	18,376,644.00

選取 B.O1 不鏽鋼機廂及不鏽鋼人字板地台及 B.O4 安裝自動拯救裝置：

收到的標書名稱	選取 B.O1 & B.O4 的 更換工程總價	首 3 年總工程價 (總價+首 3 年保養費)	4 年總工程價 (總價+4 年總保養費)	5 年總工程價 (總價+5 年總保養費)
Sigma (星瑪)	10,320,000	12,003,000.00	12,597,660.00	13,225,980.00
Hitachi (日立)	10,699,130	12,351,170.00	12,934,890.80	13,551,652.40
Taizoom (臺日)	10,920,000	12,558,000.00	13,136,760.00	13,715,520.00
Ring Hing (聯興)	11,455,600	13,419,760.00	14,107,216.00	14,794,672.00
Chevalier (其士)	14,170,000	15,669,004.00	16,198,652.08	16,753,283.56
KONE (通力)	16,120,000	17,757,352.00	18,330,425.20	18,903,498.40

選取 B.O2 不鏽鋼機廂及花崗石磚／雲石地板及 B.O4 安裝自動拯救裝置：

收到的標書名稱	選取 B.O2 & B.O4 的 更換工程總價	首 3 年總工程價 (總價+首 3 年保養費)	4 年總工程價 (總價+4 年總保養費)	5 年總工程價 (總價+5 年總保養費)
Sigma (星瑪)	10,450,000	12,133,000.00	12,727,660.00	13,355,980.00
Hitachi (日立)	10,699,130	12,351,170.00	12,934,891.80	13,551,652.40
Taizoom (臺日)	10,920,000	12,558,000.00	13,136,760.00	13,715,520.00
Ring Hing (聯興)	11,455,600	13,419,760.00	14,107,216.00	14,794,672.00
Chevalier (其士)	14,430,000	15,929,004.00	16,458,652.08	17,013,283.56
KONE (通力)	16,120,000	17,757,352.00	18,330,425.20	18,903,498.40

選取 B.O3 不鏽鋼機廂及過底磚／橡膠地板及 B.O4 安裝自動拯救裝置：

收到的標書名稱	選取 B.O3 & B.O4 的 更換工程總價	首 3 年總工程價 (總價+首 3 年保養費)	4 年總工程價 (總價+4 年總保養費)	5 年總工程價 (總價+5 年總保養費)
Sigma (星瑪)	10,450,000	12,133,000.00	12,727,660.00	13,355,980.00
Hitachi (日立)	10,699,130	12,351,170.00	12,934,890.80	13,551,652.40
Taizoom (臺日)	10,920,000	12,558,000.00	13,136,760.00	13,715,520.00
Ring Hing (聯興)	11,455,600	13,419,760.00	14,107,216.00	14,794,672.00
Chevalier (其士)	14,170,000	15,669,004.00	16,198,652.08	16,753,283.56
KONE (通力)	16,120,000	17,757,352.00	18,330,425.20	18,903,498.40

(八)利益衝突申報

涉及或參與本標書的擬備或分析的以下人員應在下方聲明申報其利益衝突。

申報聲明 (個案 1) :

本人聲明，本人在本標書的擬備或分析中並無利益衝突。

姓名及職位： Ir. WONG Kit Hang

簽署：



日期：30/05/2024

申報聲明 (個案 2) :

本人聲明，本人在本標書的擬備或分析中並無利益衝突。

姓名及職位： Ir. LAM Po Yee

簽署：



日期：30/05/2024

(九)批註確認及舉薦

我們，智能安全顧問公正行有限公司，確認

- 所收到的標書已經查核及分析，以確認是否有任何不符招標要求的標書、任何特別過低或過高的標價、投標者的承辦商表現評級，以及第六節所述的其他方面；
- 符合要求的投標均完全符合招標文件的條款及細則；
- 符合要求的投標者有能力完成升降機優化工程/ 升降機更換工程及例行維修服務(如樓宇業主選擇)；

選項甲升降機優化工程:

- 以下投標的投標金額被認為屬公平合理(如適用請加上剔號及填上名稱)
 - 所有符合招標要求的投標者，或
 - 僅以下列名的符合招標要求的投標者：
- 以下投標的升降機維修服務費用金額被認為屬公平合理(如適用請加上剔號及填上名稱)
 - 所有符合招標要求的投標者，或
 - 僅以下列名的符合招標要求的投標者：

選項乙升降機更換工程:

- 以下投標的投標金額被認為屬公平合理(如適用請加上剔號及填上名稱)
 - 所有符合招標要求的投標者，或
 - 僅以下列名的符合招標要求的投標者：
- 以下投標的升降機維修服務費用金額被認為屬公平合理(如適用請加上剔號及填上名稱)
 - 所有符合招標要求的投標者，或
 - 僅以下列名的符合招標要求的投標者：

備註如下(如有):



Ir. WONG Kit Hang

項目經理姓名及簽署



ISPL Consulting Limited

常駐顧問名稱

日期：30/05/2024

備註：

1. 請在空格 內加上剔號 ✓(如適用)
2. * 請刪除不適用者

顧問報告編號 8 – 2021 年 4 月